

תאריך: 21/7/22  
תיק: ~~14-22~~

לכבוד  
בית משפט לעניני משפחה  
תל אביב  
ג.ג.

הנדון: שווי דמי שכירות בגין דירה ברחוב בר כוכבא 1, בני ברק  
תמ"ש ~~10000-05-19-0000000~~ מ"מ

אני החתום מטה מוניתי על ידי כבוד השופטת תמר סנונית פורר להעריך את דמי השכירות עבור דירה ברחוב בר כוכבא 1, בני ברק בין משכיר מרצון לבין שוכר מרצון.  
דמי השכירות מוערכים לתאריך כתיבת חוות הדעת.  
אני נותן את חוות דעתי במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב הוראות החוק בדבר עדות בשבועה בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

בשנים 1973 – 1976 לימודים בחוג לגיאודזיה וקרטוגרפיה באוניברסיטת תל אביב

בעל תואר B.A בגיאודזיה וקרטוגרפיה

מודד מוסמך משנת 1981

שמאי מקרקעין בעל רשיון מספר 222 משנת 1988

ואלה פרטי נסיוני המקצועי:

1981 - 1990 עבדתי במחלקת הנכסים של בנק לאומי כאחראי על קנייה ומכירת נכסים,

ארנונה, שכירות ואחזקת נכסים.

משנת 1990 בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין.

החל משנת 1997 מומחה מטעם בתי המשפט.

1. מטרת השומה:

מוניתי ע"י כבוד השופטת תמר סנונית פורר להעריך את דמי השכירות עבור דירה ברח' בר כוכבא 1, בני ברק

בין משכיר מרצון לבין שוכר מרצון

2. תאריך הביקור בנכס: 12/7/22

נוכחים: ~~מר שחר (חבר)~~

מר שחר ( חבר )

3. תאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה דירה המכילה 2.5 חדרים, מטבח, פרוזדור, חדר שירותים ומרפסת סגורה

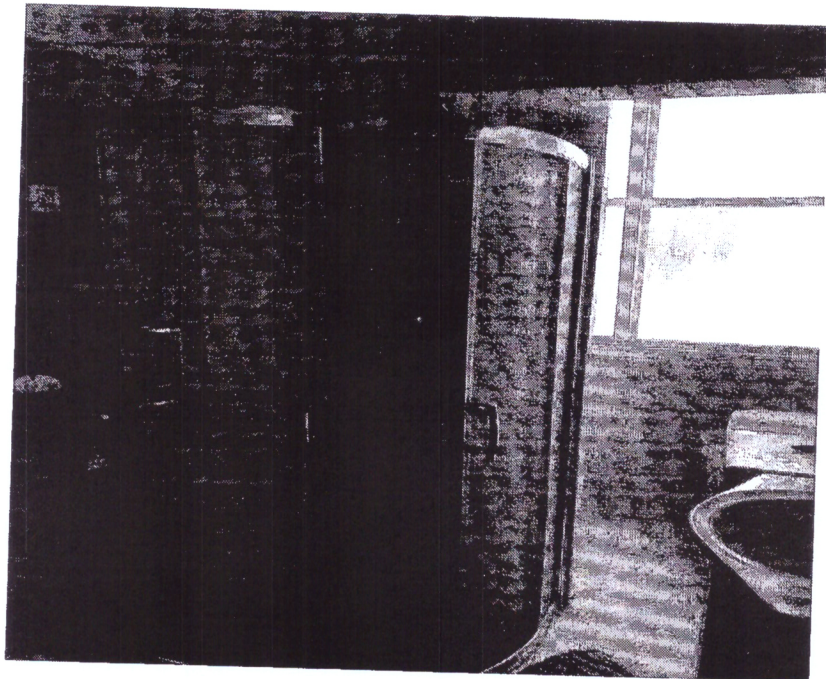
בשטח כ - 65 מ"ר .

הדירה מכילה ריצוף P.V.C , 45\*45 , 33\*33 , 30\*30

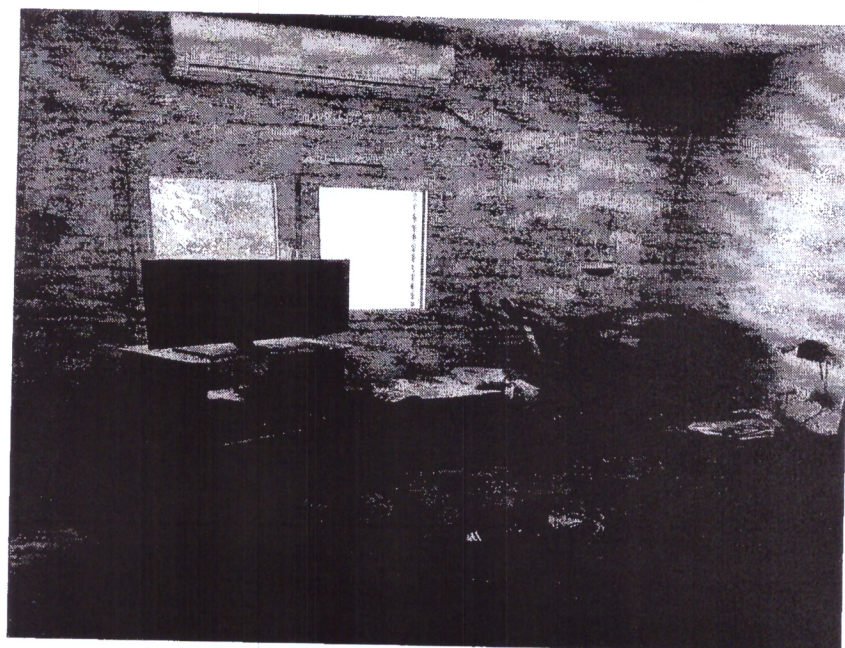
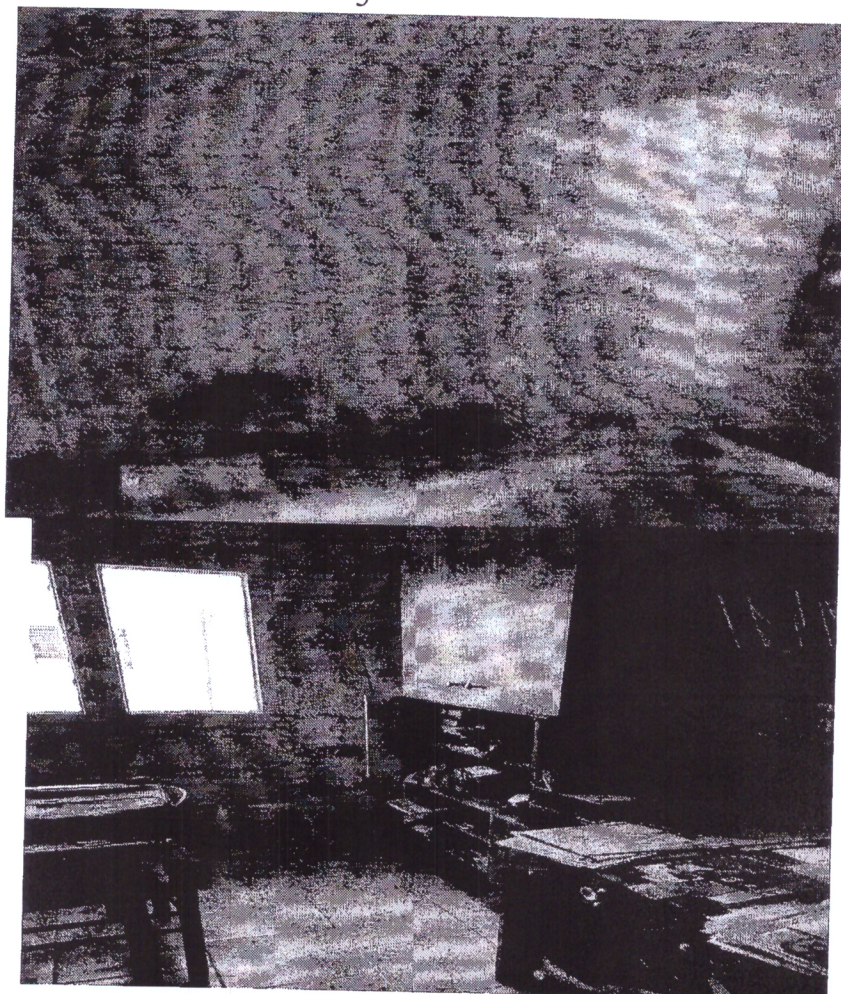
מטבח: ארונות עיליים ותחתיים ברמה בינונית .

אחזקת הדירה: פשוטה : בשנת 2008 בוצע שיפוץ בדירה אשר כלל הדבקת ריצוף, ויטרינה, דלתות, ציפויי עץ

וארונות מטבח. השקעות: 3 מזגנים, בשירותים: חיפוי קירות בקרמיקה 33\*25







4

הדירה נמצאת בקומה ב' מעל קומת קרקע בבניין המכיל 3 קומות ( קרקע + 2 ) ללא מעלית.

כיווני אויר: דרום, צפון

2 דירות בקומה – סה"כ 6 דירות בכניסה, קיימות 3 כניסות סה"כ 17 דירות בבניין + 2 חנויות + קיוסק .

הנכס נמצא בכניסה הראשונה ( הקרובה לרחוב בר כוכבא ) .

בקומת הקרקע קיימות חנויות .

הבניין המכיל את הנכס הגדון, נבנה לפני עשרות שנים, בנוי בלוקים ובטון.

אחזקת הבניין : נמוכה .

סביבת הנכס הינה סביבת מעורבת של מגורים, מסחרי, משרדים ותעשייה . בנייה דומה של בתים ישנים בני

3 קומות (עם חזית מסחרית), ובנוסף בנייה חדשה של בתים רבי קומות המשמשים למשרדים.

מיקום הנכס ברחוב בר כוכבא 1 (פינת רחוב זבוטינסקי) בחלק הצפון-מערבי של העיר בני ברק

מיקום הנכס מצפון לרחוב זבוטינסקי , ממזרח לרחוב בן גוריון, מדרום לרחוב הירקון וממערב לרחוב מצדה.

קיים פיתוח סביבתי מלא

4. מצב משפטי: (עפ"י נסח שהופק באמצעות האינטרנט ביום 14/7/22)

4.1 גוש: 6196

חלקה: 144

תת חלקה: 15

תיאור: דירה בקומה ג'

שטח רשום: 64.06 מ"ר

החלק ברכוש המשותף: 32/584

שטח החלקה: 1,526 מ"ר

בעלות: ~~משה יוסף~~

~~משה יוסף~~



קיימות הערות (בין היתר הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ענב יזום – מגדלי בר כוכבא הסכם מיום 19/10/2017). עפ"י דברי הצדדים אין בידיהם את ההסכם מיום 19/10/2017

4.2 צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים ניתן ביום 29/12/1953

4.3 אין תקנון מוסכם

5. תכנון הנכס:

א. עפ"י מידע אתר הנדסה עיריית בני ברק מיום 12/7/2022 (באמצעות האינטרנט)

| <u>תכניות החלות על הנכס:</u> |                |
|------------------------------|----------------|
| תכנית מס'                    | תאריך מתן תוקף |
| 566                          | 11/6/2001      |
| 501-0812644                  | 30/6/22        |

יעוד: תעסוקה

מס' קומות: 35

סה"כ שטח בנייה: 116,640 מ"ר

גודל מגרש: 2,433 מ"ר

היתרי בנייה:

1. בתיק הבניין לא נמצא היתר בנייה מקורי

2. עפ"י גרמושקה אשר צורפה לבקשה מיום 20/6/05 למטרת סוכה (הבקשה התייחסה לדירה אחרת בבניין):

להלן שטחי הקומות: קומת קרקע: 356.85 מ"ר + קומה א': 356.85 מ"ר + קומה ב': 366.85 מ"ר

6. עקרונות ושיקולים בהערכת הנכס:

קיימות 3 גישות להערכת שווי נכס:

גישת השוואה:

הגישה מבוססת על ניתוח מדגם מחירי השוואה תקפים.

המדגם מתבצע באמצעות הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי השוואה התקפים.

רשימת עסקאות ( מתוך שע"מ - עסקאות שדווחו למס שבח) : גוש:

| גוש  | חלקה   | תאריך עסקה | מחיר ש"ח  | שטח רשום ש"ח | קומה | כתובת       |
|------|--------|------------|-----------|--------------|------|-------------|
| 6196 | 142/18 | 31/10/21   | 1,760,000 | 59           | 3    | בר כוכבא 7  |
| 6196 | 291/7  | 6/6/22     | 1,760,000 | 75           | 4    | פתיה 9      |
| 6196 | 229/09 | 16/5/22    | 1,710,000 | 64           | 1    | יונתן 24    |
| 6196 | 142/12 | 22/5/22    | 1,980,000 | 58           | 2    | בר כוכבא 7  |
| 6198 | 261    | 10/4/22    | 1,507,000 | 60           | 1    | המכבים 30   |
| 6196 | 140/13 | 13/2/22    | 1,650,000 | 54           | 2    | בר כוכבא 17 |

7. תחשיב:

שווי מ"ר עיקרי (משוקלל) ~~ש"ח~~

שווי הנכס (בקירוב) ~~ש"ח~~ ( ~~לפ"ח~~ )

גובה דמי השכירות (בקירוב) ~~ש"ח~~ לחודש = 64.06 מ"ר \* ~~ש"ח~~ \* ~~ש"ח~~

8. השומה:

לאור כל האמור לעיל אני מעריך את גובה דמי השכירות בגין הנכס הנדון לתאריך כתיבת השומה לסך כולל של ~~ש"ח~~ לחודש ( ~~אחרי חיוב המיסים וזאת על להוסיף~~ )

שווי הנכס (בקירוב) ~~ש"ח~~ ( ~~על פי ממונה מזהה ש"ח~~ )

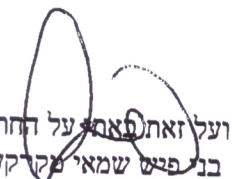
הערה: במידה ויחול מ.ע.מ. על העסקה, יש להוסיף את גובה המ.ע.מ. לשווי אשר פורט לעיל

אני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנדון וכי השומה נערכה על פי מיטב הבנתי ונסיוני המקצועי.

חוות דעת זו נעשתה למטרת קביעת דמי שכירות (להלן "מטרת השומה") עבור בית משפט לעניני משפחה תל אביב להלן "מזמין השומה") אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד

שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל יעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

הערה: על פי דברי הצדדים אין בידיהם את ההסכם מיום 19/10/2017 (סעיף 4.1 לחוות דעתי)

  
ועל זאת נאמר על החתום  
בני פיש שמאי מקרקעין