

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

שומת מקרקעין – יחידות בבניין מגורים

רח' בן זומא 9-11, בני ברק

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופרט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

רועי אלוק

איתי קורן

מיכאל מילר

נופר חבס

יצחק לוקוב

ניסים מרדכי

אילון יוטבת

נוי מולגה

נטלי אביב

יהושע (שוקי) גיגי

12.9.2019

מספרנו : 8456

לכבוד
שפירא עופר, עו"ד

שומת מקרקעין – יחידות בבניין מגורים

רח' בן זומא 9-11, בני ברק

לבקשת עו"ד שפירא עופר, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי יחידות בבניין מגורים - חלקות משנה 1,2,4, ואומדן דמי שכירות ראויים ליחידות, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון (שווי שוק).

המועד הקובע לשומה - מועד הביקור בנכס.

1. פרטי הנכס

6192			גוש
137-138			חלקות (1)
865 מ"ר			שטח קרקע רשום
1,122 מ"ר			שטח בנוי ברוטו (2)
4	2	1	נשוא השומה - חלקות משנה מס'
331.29 מ"ר	124.65 מ"ר	230.71 מ"ר	שטח רשום
בעלות פרטית			זכויות

(1) רשומות במשותף.

(2) עפ"י תכנית בקשה להיתר אשר אינה חתומה, מיום 13.7.1998.

2. תאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפפורט, שמאי מקרקעין, בתאריך 23.7.2019.

2.1 תיאור הסביבה

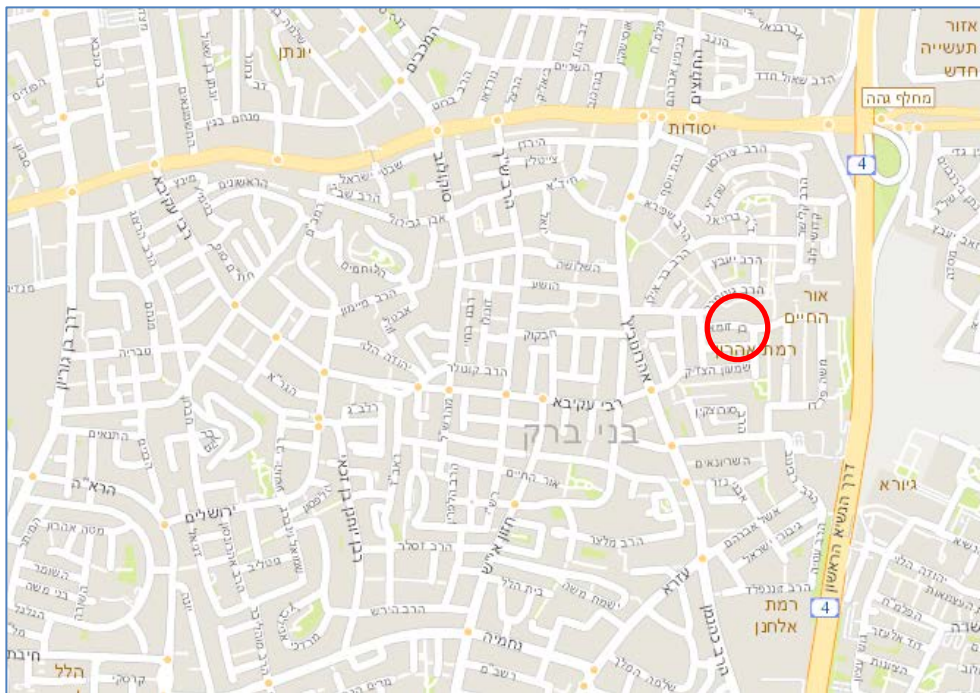
שכונת רמת אהרון, שכונה ותיקה בעלת צביון חרדי הממוקמת במזרח העיר בני ברק. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בני 6-3 קומות ובניה ותיקה וחדשה לצד בתי מגורים דו קומתיים וחד קומתיים.

בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור כגון: בית חולים מעייני הישועה, ישיבות, תלמודי תורה/ בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת ועוד.

רחוב בן זומא, פנימי, מחבר בין רחוב משה פרדו במזרח לרחוב בן עזאי במערב, חד סיטרי במקטע הרחובות רבן גמליאל במזרח לבן עזאי במערב (מקום נשוא השומה) ודו סיטרי במקטע הרחובות רבן גמליאל למשה פרדו.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול, להמחשה בלבד):



2.2 תיאור החלקות

חלקות 137-138 בגוש 6192, יוצרות חטיבת קרקע רציפה, בשטח קרקע רשום של 865 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב. מפלס פני הקרקע בחלקה גבוה בכ- 2.3 מטר ממפלס הרחוב. בחזית החלקה עובר קו מתח גבוה. תשריט החלקה ותצלום אוויר משנת 2018 מתוך האתר ההנדסי GIS של עיריית בני ברק (תיחום החלקה באדום, להמחשה בלבד):



גבולות:

- דרום- חזית לרחוב בן זומא, מעברו מבני מגורים בני 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, הבנויים בבניה ותיקה.
 - מערב- צלע לבית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
 - צפון- צלע לקרקע ביעוד לשטח ציבורי פתוח.
 - מזרח- צלע למבנה מגורים בן 3 קומות.
- על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף בגובה מפלס הרחוב, אשר נבנה בתחילת שנות ה-70.
- סטנדרט הבניה, כולל בין היתר: שלד בטון בחיפוי טיח, גג בטון שטוח ועוד. בין הקומות מחבר גרם מדרגות הממוקם במרכז המבנה ומעלית שנמצאת בחלק המזרחי של המבנה ומחברת בין חלקות משנה 1, 2 ו-4.
- המבנה כולל 2 דירות בקומת הקרקע, דירה בקומה א' ויחידה המשמשת לאחסנה ומשרדים של הוצאה לאור בקומת המרתף. בנוסף בקומת המרתף 2 חניות מקורות, כל אחת ל- 2 רכבים.

תמונה אופיינית :



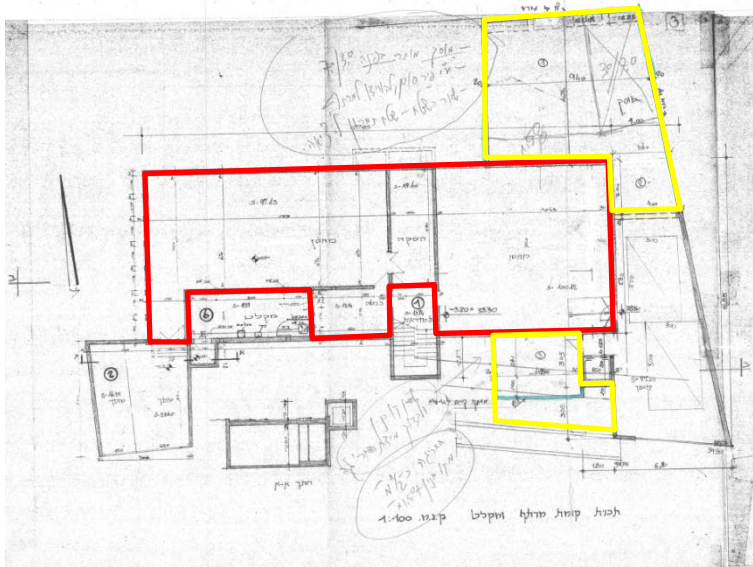
2.3 תיאור נשוא השומה

נשוא השומה הינו חלקות משנה 1, 2 ו-4, כמפורט להלן :

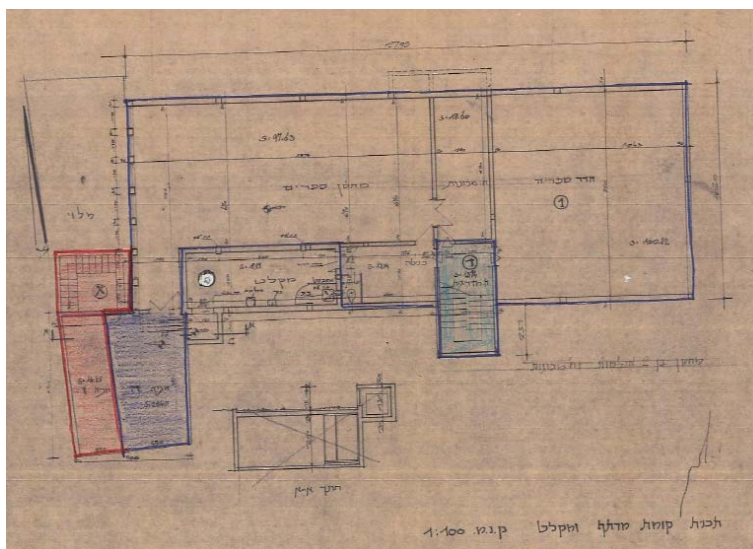
2.3.1 חלקת משנה 1

חלקת משנה 1 בקומת המרתף, בשטח רשום של 230.71 מ"ר ובשטח של כ- 480. הגישה לשטח אפשרית דרך החניות המקורות בחזית ודרך גרם המדרגות הראשי. השטח משמש לשטחי אחסנה ומשרדים של הוצאה לאור. סטנדרט הגמר כולל, בין היתר : בשטחי האחסנה- ריצוף בטון מוחלק/אבן, קירות חשופים, דלתות כניסה מברזל, תאורה פלורוסנטית ועוד. במשרדים- ריצוף קרמיקה, דלתות מעץ, תאורה פלורוסנטית ועוד. גובה פנים כ- 2.6 מטר.

תשריט יחידת המחסנים מתוך תכנית הבקשה להיתר מיום 13.7.1998 (השטח הרשום של היחידה תחום באדום להמחשה בלבד, שטחים ללא היתר תחומים בצהוב להמחשה בלבד):



תשריט חלקת משנה 1 מתוך תשריט הבית המשותף:



תמונות אופייניות:



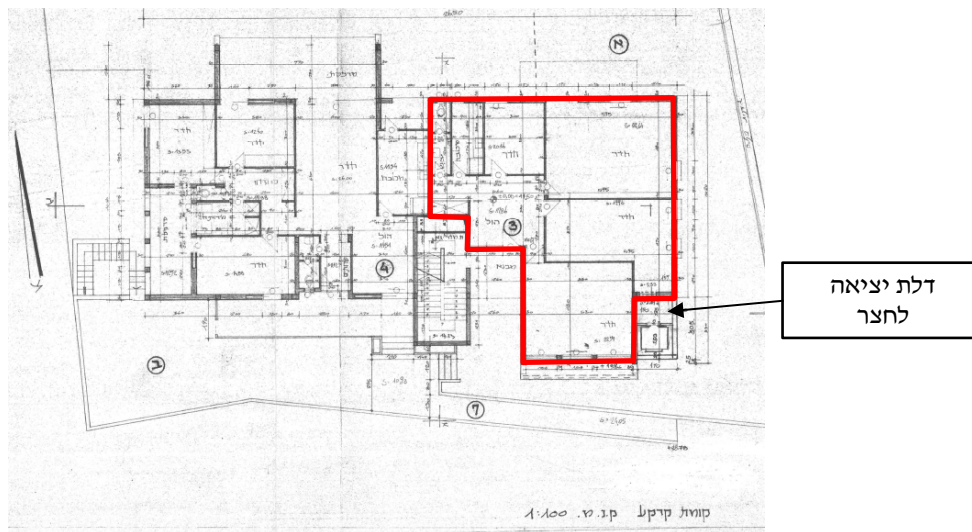
2.3.2 חלקת משנה 2

חלקת משנה 2 ממוקמת בקומת הקרקע המוגבהת ממפלס הרחוב, מהווה דירת מגורים בת 4 חדרים, בשטח של כ- 129 מ"ר¹ ובשטח רשום של 124.65 מ"ר. בהיקף הדירה חצר בשטח של כ- 200 מ"ר, אשר עפ"י מסמכי הבית המשותף, משותפת לחלקות משנה 1, 2 ו-4.

הדירה פונה לכיוונים צפון, מזרח ודרום. בחלוקה לסלון, פינת אוכל, מטבח עם יציאה לחצר ולמעלית, 3 חדרי שינה אחד מהם כולל חדר רחצה, חדר רחצה נוסף וחדר אחסנה.

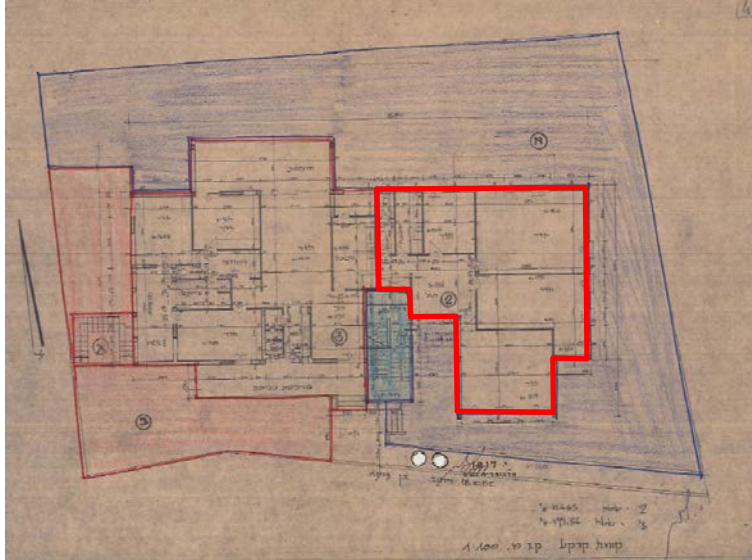
סטנדרט הגמר כולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, דלתות חוף פלדלת, דלתות פנים מעץ, במטבח- ארונות עיליים ותחתיים מעץ עם משטח עבודה קשיח, בחדרים הרטובים- ריצוף וחיפוי קרמיקה בגובה מלא, כלים סניטריים סטנדרטים, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

תשריט הדירה מתוך היתר מס' 12184 (שטח הדירה תחום באדום להמחשה בלבד):



¹ עפ"י מדידה גרפית מתכנית שצורפה להיתר מס' 12184, בהתאם להוראות תקן 9 של מועצת שמאי המקרקעין.

תשריט חלקת משנה 2 מתוך תשריט הבית המשותף :



תמונות אופייניות :



2.3.3 חלקת משנה 4

חלקת משנה 4 משתרעת על כל קומה א', מהווה דירת מגורים בת 5.5 חדרים, בשטח דירה בנוי של כ- 292 מ"ר עם מרפסת מקורה בשטח של כ- 16 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של כ- 29 מ"ר² ובשטח רשום של 331.29 מ"ר.

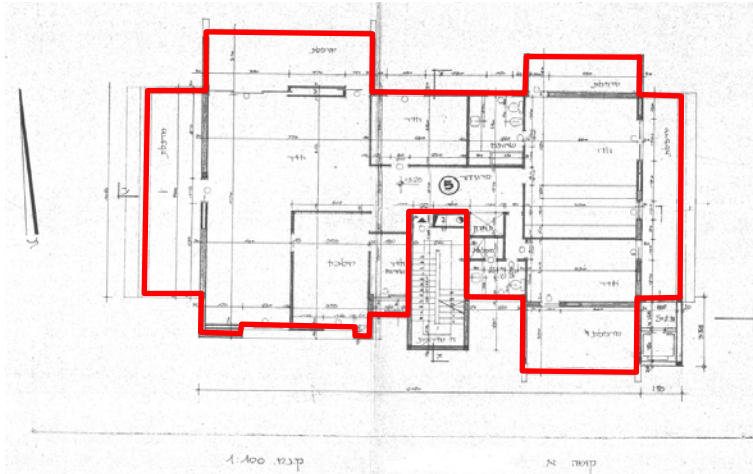
הדירה בחלוקה להול המוביל לסלון ופינת אוכל עם יציאה למרפסת אחת פתוחה ומרפסת אחת מקורה, מטבח עם פינת אוכל, 4.5 חדרים אחד מהם עם חדר רחצה ויציאה למרפסות סגורות, אחד עם יציאה למרפסת מקורה, החצי חדר משמש כחדר ארונות וכמבואה למרפסת המובילה למעלית בצדה המזרחי של הדירה, שירותים חדר רחצה נוסף וחדר אחסנה.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר : ריצוף אריחי טראצו/ גרניט פורצלן, דלתות כניסה פלדת, דלתות פנים מעץ חלקם בזיגוג זכוכית, חלונות זכוכית במסגור עץ/אלומיניום, במטבח- ארונות עיליים ותחתיים מעץ עם משטח עבודה קשיח,

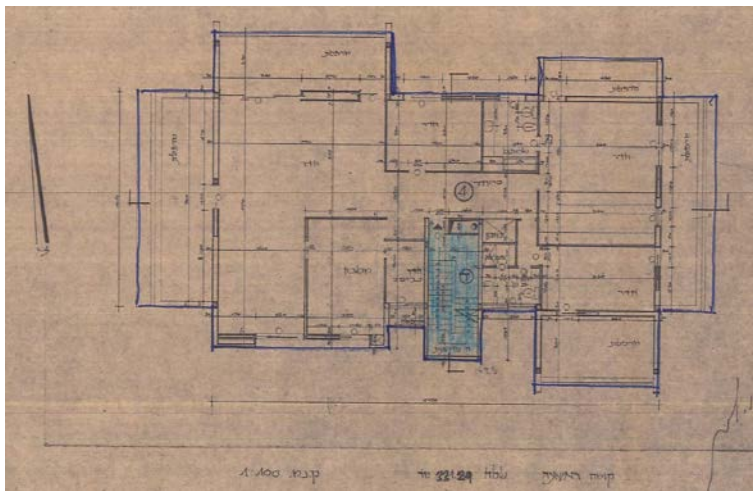
² עפ"י מדידה גרפית מתכנית שצורפה להיתר מס' 12184, בהתאם להוראות תקן 9 של מועצת שמאי המקרקעין.

בחדרים הרטובים- ריצוף וחיפוי קרמיקה בגובה מלא וחלק בגובה חלקי, כלים סניטריים סטנדרטים וחלק מיושנים, מערכת מיזוג אוויר מרכזי, מזגנים עיליים ועוד.

תשריט הדירה מתוך היתר מס' 12184 (שטח הדירה והמרפסות תחום באדום להמחשה בלבד):



תשריט חלקת משנה 4 מתוך תשריט הבית המשותף:



תמונות אופייניות:



2.4 רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס ומביקור במשרדי הועדה לתכנון ובניה בני ברק, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- רשיון אשר מספרו אינו קריא, אשר ניתן ביום 30.1.1973 לבניית מבנה מגורים בן 2 קומות.
- רשיון מס' 5807, אשר ניתן ביום 26.6.1973 לבניית מבנה מגורים בן 2 קומות.
- היתר בניה מס' 12184, אשר ניתן ביום 13.1.1998 להוספת פיר מעלית, הגדלת המרתף וחדר מכונות על הגג.
טבלת שטחים עפ"י היתר מס' 12184, כדלקמן (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ שטחי הבניין
מרתף		389.1	389.1
קרקע	296.6	54.8	351.4
קומה א'	271.8	2.3	274.1
גג עליון		11.1	11.1
סה"כ	568.4	457.2	1025.7

- תכנית בקשה להיתר אשר אינה חתומה, מיום 13.7.1998, להגדלת מוסך חניה ואישור מרתף קיים, אשר נדונה בישיבת ועדת משנה מס' 23198 מיום 23.11.1998, ובה נכתב לדון לאחר גיבוש המדיניות למרתפים.
טבלת שטחים מתכנית הבקשה להיתר אשר אינה חתומה, כדלקמן (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות		קיים	סה"כ שטחי הבניין
		מוצע			
		אחסנה	חניה		
מרתף				389.1	485.4
קרקע	296.6			54.8	351.4
א'	271.8			2.3	274.1
גג				11.1	11.1
סה"כ	568.4	78.7	17.6	457.2	1121.9

אי התאמה בין היתר הבניה לבנוי בפועל – לא נמצא היתר בניה לחלק מהבניה בקומת המרתף בשטח של כ- 105 מ"ר, למשרד בשטח של כ- 25 מ"ר ולמחסן הצמוד אליו בשטח של כ- 5 מ"ר.

3. זכויות משפטיות

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת אשר אינה מהווה תחליף לעיון מעמיק במסמכים המשפטיים.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 24.7.2019:

חלקה 137 משותף עם חלקה 138 בגוש 6192, בשטח קרקע רשום של 865 מ"ר. בעלויות, הערות משכנתאות וזכויות קדימה:

משכנתאות	הערות וזכויות קדימה	בעלות	חלקים ברכוש המשותף	קומה	תיאור הדירה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	מס' חלקת משנה והמספר בתשריט
	<ul style="list-style-type: none"> פטור מאגרה על תנאי - ניתן פטור לפי תקנה 10 לתקנות המקרקעין (אגרות) בתנאי שהאגודה הנעברת תשתמש במקרקעין אלה, אך ורק להקמת בניינים לישיבה גדולה, כולל, פנימיה לתלמידי הישיבה, בית כנסת ובתנאי נוסף שהיא תמנע מעסקת העברה לאחר. אם לא יקוימו תנאים אלה, תשלם האגרה שהייתה משתלמת אלמלא הפטור. צו מניעה - לטובת ביהמ"ש המחוזי ת"א, בגין תיק הפ 1145/05 בשא 21236/05. 	בית אולפנא	38/173	מרתף	ספריה	230.71	1
		לאמון מורים - בשלמות	30/173	קרקע	דירה	124.65	2
		נשוא חוות הדעת	74/173	א'	דירה	331.29	4
משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות, בשלמות.	רשומה זכות קדימה, לטובת בית אולפנא לאמון מורים.	רוימי מישל - 1/2 רוימי ססיל - 1/2	31/173	קרקע	דירה	171.56	3

לוח הצמדות:

מס' חלקת משנה	הצמדות			הצמדות משותפות		
	תיאור ההצמדה	הסימון בתשריט	שטח במ"ר	תיאור ההצמדה	הסימון בתשריט	שטח במ"ר
1				מדרגות	ד' - כחול	57.54
2	חניה	ה' - כחול	28.4			
4	גג	ז' - כחול	256.71	קרקע	א' - כחול	391.12
3	מדרגות	ג' - אדום	8.58			
	קרקע	ב' - אדום	100			
	חניה	ו' - אדום	16.25			

3.2 תקנון בית משותף

- מוצהר ומוסכם, כי הבעלים של חלקת משנה מס' 4, יהיו רשאים בכל עת ועל חשבונם, מבלי ליטול רשות מיתר בעלי הדירות וללא הסכמתם, כפוף לקבלת הרישיונות המתאימים, לבנות על הגג ולהקים מבנה ו/או מבנים על הגג מכל סוג שהוא במספר הקומות שירצו, לרשום את המבנה או המבנים הנוספים שיבנו כתוספת לבית המשותף הקיים ויהיו זכאים ורשאים לפנות לבדם ולבקש מהמפקח על רישום המקרקעין לפי חוק, לתקן את צו רישום הבית המשותף בהתחשב בבניה החדשה שתוקם, ללא כל צורך בחתימה או הסכמה נוספת של יתר בעלי הדירות בבית.
- מוצהר ומוסכם, כי כל אחוזי הבניה וכל זכויות הבניה שאושרו, הוקצו או ניתנו בעבר וכן כל אחוזי הבניה וכן כל זכויות הבניה בין שהם חדשים או מוגדלים שיאושרו, יוקצו או ניתנו לאחר חתימת התקנון הזה, לצורך ביצוע פעולות הבניה בהתאם לכל היתר או רשיון בניה ולפי כל תכנית מפורטת, יהיו רכושם הבלעדי של חלקת משנה מס' 4 בלבד וניתנים לניצול על ידם בלבד. ללא כל צורך בקבלת רשות או חתימה או הסכמה נוספת מיתר בעלי הדירות.
- כל בעל דירה ישתתף בהוצאות הרכוש המשותף ובהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף:
 - חלקות משנה מס' 1, 2 ו- 4 : 77%.
 - חלקת משנה מס' 3 : 23%.
- מוסכם בין בעלי הדירות כי כל שטחי המרפסות נכללו בחשבון של שטחי הרצפות של הדירות.

4. נחוני התכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מהאתר ההנדסי של עיריית בני ברק, על מידע מאתר מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות רלוונטיות בתוקף

מהות התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ.	תכנית
תכנית מתאר בני ברק	11.3.1971	1707	א/105
תכנית שינויים לתכנית המתאר	7.8.1980	2649	ב/105
בניה על גגות של בניינים חדשים	1.3.2001	4967	2/ד/105
מעליות בבניינים קיימים	24.2.2002	5056	מק/מעליות
שינוי בקו בניין ורוחב סוכות	18.1.2004	5256	מק/105/ס/1
קווי בנין והוראות בינוי למרתפי חניה	31.5.2005	5402	מק/105/מ/2
מרפסת סוכה	17.8.2005	5427	2/ס/105
פנטהאוזים - בבניינים חדשים/דירות גג	13.11.2005	5455	מק/105/פ
הוראות לבנית דירות שיפוע	8.1.2009	5897	ש/105
שינוי בינוי בק"ק	3.2.2015	6982	מק/105/ג/4
תיקון לתכנית דירות גג מק/105/פ	16.12.2015	7167	מק/105/פ/1
תכנית מתאר כוללת	3.7.2018	7864	בב/2035

4.2 סיכום זכויות הבניה (מרבית זכויות הבניה נובעות מתכנית א/105)

- יעוד הקרקע - אזור מגורים ב' 1.
- שימושים - בתים חד ודו משפחתיים, בתי קוטג', בתי מגורים, בתים טוריים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית, מלאכות בית המעסיקות את בני משפחה אחת הגרים בדירה, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות רעש/לכלוך או לכל הפרעה אחרת, ובתנאי נוסף שלא ישתמשו במכוונות מונעות בכח ולא יציגו סחורות או פרסומות מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין, מוסך למכוניות פרטיות, בתי אבות, מועדון פרטי ללא נגינה, גן/מעון ילדים, מרפאה, טיפת חלב ומעבדות שאין גורמות רעש, ריח או לכלוך.
- מס' קומות - 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- אחוזי בניה - 40% לקומה ובסה"כ 80%.
- מרפסת סוכה - 8 מ"ר.
- צפיפות - 8 יח"ד לדונם.
- חדרי יציאה לגג - 40 מ"ר לכל יח"ד עליונה.
- קווי בניין - חזית 5 מ', אחורי 6 מ', צידי 3.5 מ'.

4.3

תכנית מס' בב/מק/105/מ/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5402 מיום 31.5.2005. מטרת התכנית - קביעת הוראות בדבר קווי הבניין והבינוי של המרתפים. תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש ("קו בניין - 0") בכפוף להוראות הבינוי. המרתף החיצוני (חלקי המרתף שבין קווי הבניין לבין גבול המגרש) ייועד לחניה בלבד, ולא יוסב למטרה אחרת. כל שימוש אחר יהא סטייה ניכרת.

4.4

תכנית מס' בב/2035 - תכנית מתאר

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7864 מיום 3.7.2018. תכנית מתאר כוללת לעיר בני ברק. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו. היתרי בניה ינתנו מכח תכניות תקפות ובלבד שלא ישונו/ יבטלו במסגרת תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכח תכנית זו.

מטרת התכנית - ביסוס וחיזוק העיר בני ברק כעיר חרדית מרכזית, פיתוח מערכות דרכים ותנועה, עידוד התחדשות עירונית ע"י הריסה ובניה מחדש בדרך של פינוי בינוי ותמ"א 38, קביעת הוראות, הנחיות וכללים להכנת תכניות מפורטות, קביעת אזורי יעוד, הגדרת שימושים, הוראות בניה, הגדרת צירים ראשיים וקביעת הוראות מעבר. יעוד - מגורים א'.

שימושים ראשיים - מגורים, מוסדות חינוך וציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, מסחר 1. שימושים משניים - שירותים אישיים, מגורים מיוחד ותשתיות. בבנייני מגורים חדשים שהקמתם תותר עפ"י תכנית מפורטת, קומת הקרקע תשמש לשימושים ראשיים והקומות שמעליה למגורים בלבד. קווי בניין - התכנית המפורטת תקבע, כי בבניינים חדשים בהם יותר שימוש למסחר בקומת קרקע, חתך הרחוב יכלול קולונדה בעומק שלא יפחת מ- 3 מ'. רח"ק ותכסית - תכסית הבניה המותרת 55%, הרחק המירבי המותר 4. תותר תוספת של עד 1 רח"ק לרח"ק המרבי עבור שימושים משניים, במקרה זה תכסית הבניה שתותר בקומת הקרקע תהיה עד 70%.

קומות - עד 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. צפיפות - לא תעלה על 38 יח"ד/לדונם לא כולל דירת שיפוע. הוראות מעבר - עד להכנתה של התכנית האסטרטגית למוסדות ציבור וחינוך תותר הוצאת היתרי בניה עפ"י התכניות התקפות. לאחר מתן תוקף לתכנית זו, יחולו הוראותיה בכל הנוגע להכנתה של התכנית האסטרטגית למוסדות ציבור וחינוך. כל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת חדשה עפ"י הוראות תכנית זו, המשנה את הוראותיהן של תכניות נושאות מאושרות, ימשיכו לחול תכניות נושאות אלו.

4.5 איכות סביבה

מבדיקה שנערכה על ידינו, בסביבת הנכס נשוא חו"ד אינם קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות³.
בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן מחודש דצמבר 2014, על פי תשריט המתווה, הקרקע אינה נמצאת בתחום אזורים בהם קיימים גזי קרקע ו/או זיהום קרקע.
בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת הח"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה: אסבסט, PCB, קרינות, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך בצוע ההערכה. הח"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. הח"מ אינם לוקחים בחשבון ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5. גורמים ושיקולים

באומדן שווי היחידות, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס ברחוב בן זומא, בני ברק.
- שטח החלקות וצורתן.
- שטחי הבניה הקיימים, סטנדרט הבניה והגמר.
- זכויות הבניה בהתאם לתכניות בנין עיר בתוקף והיתרי בניה. לא נמצא היתר בניה לחלק מהבניה בקומת המרתף בשטח של כ- 105 מ"ר, למשרד בשטח של כ- 25 מ"ר ולמחסן הצמוד אליו בשטח של כ- 5 מ"ר. מבדיקתנו, ניתן להסדיר את הבניה עפ"י התב"ע שבתוקף⁴, לפיכך, אמדנו את שווי הנכס בהתחשב בבנוי בפועל תוך הפחתת עלויות רישוי.
- בעלות פרטית. הנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים. עפ"י תקנון הבית המשותף מלוא זכויות הבניה שייכות לחלקת משנה 4.

³ עפ"י שכבת אנטנות סלולריות שבאתר המפות הממשלתית.
⁴ כפוף לאישור הועדה המקומית.

6. נתוני השוואה

הובאו בחשבון נתוני השוואה הבאים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

מגורים

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בוצעו העסקאות הבאות⁵:

• להלן נתונים מדירות בבניינים בעלי מאפיינים דומים, בסביבת הנכס:

מחיר למ"ר מדווח במעוגל	מחיר מדווח	שטח גג מדווח במ"ר	שטח מדווח במ"ר	סוג	קומה	כתובת	גו"ח	תאריך
18,600 ₪	3,400,000 ₪		183	דירת 5 חד'	2	ברויאר 22	6192/577	20.5.2019
21,600 ₪	3,000,000 ₪	93	139	דירת גג 4 חד'	2	שמעון הצדיק 4	6192/183	23.1.2018
24,100 ₪	3,500,000 ₪	109	145	דירת גג 5 חד'	2	רבי חייא 16	6192/159	4.1.2018
24,800 ₪	2,600,000 ₪		105	דירת 4 חד'	1	שמעון הצדיק 4	6192/183	27.12.2017

• להלן נתונים מדירות בבניינים חדשים אשר אוכלסו לאחרונה או שנמצאים בשלבי בניה,

בסביבת הנכס:

מחיר למ"ר מדווח במעוגל	מחיר מדווח	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	תאריך	גו"ח	כתובת	פרויקט
20,000 ₪	1,800,000 ₪	90	4	4	4.7.2019	6192/ 666	ברוריה 13	בניין חדש בן 5 קומות הכולל 20 יח"ד, בשלב הבקשה להיתר
18,900 ₪	1,700,000 ₪	90	4	4	16.6.2019			
21,000 ₪	2,100,000 ₪	100	4	4	13.6.2019			
18,500 ₪	2,400,000 ₪	130	5	קרקע	2.6.2019			
21,200 ₪	4,510,000 ₪	213	9	5	1.3.2019	6192/ 171	רבן גמליאל 7	בניין חדש בן 6 קומות הכולל 18 יח"ד, נמצא בשלבי בניה
18,100 ₪	1,900,000 ₪	105	4	4	22.7.2019			
26,300 ₪	3,025,803 ₪	115	4.5	5	24.1.2019			
20,200 ₪	1,900,000 ₪	94	4	2	5.11.2018			
23,000 ₪	3,450,000 ₪	150	7.5	4	28.1.2018	6192/ 716	המר זבולון 14	בניין חדש בן 5 קומות הכולל 18 יח"ד, אוכלס לאחרונה
18,200 ₪	2,000,000 ₪	110	4	קרקע	18.4.2019			
19,700 ₪	2,950,000 ₪	150	6	5	22.4.2018	6192/ 642	לויך מרישא 17	בניין חדש בן 5 קומות, אוכלס לאחרונה
21,100 ₪	2,450,000 ₪	116	4	1	10.6.2019			
19,200 ₪	2,400,000 ₪	125	5	1	8.10.2018			

⁵ השטחים המדווחים נבדקו על ידינו אל מול היתרי הבניה ועודכנו במקרים שבהם נמצאה אי התאמה בין השטח המדווח לשטח עפ"י היתר.

נתונים משומות מכרעות :

- בשומה מכרעת של אייל יצחקי מיום 2.1.2018, מובאת עסקת מכר שהתבצעה ביום 8.12.2016, ברחוב נועם אלימלך 8 א', בני ברק, גו"ח 6192/1158, דירת גג בשטח של 155 מ"ר עם גג בשטח של 93 מ"ר, קומה רביעית, תמורת סך של 2,700,000 ₪. משקף כ- 17,400 ₪ למ"ר.

נתוני היצע :

- ברחוב יצחק מאיר הכהן 3, מוצע למכירה דופלקס 6 חד', בשטח של 136 מ"ר עם מרפסת גג בשטח של 44 מ"ר, קומה 3, משופץ, ללא מעלית, כולל חניה, תמורת סך של 2,720,000 ₪. משקף כ- 20,000 ₪ למ"ר.
- ברחוב הרב יעבץ 3, מוצע למכירה דופלקס 6 חד', בשטח של 130 מ"ר עם מרפסת גג בשטח של 70 מ"ר, קומה 2, משופץ, ללא מעלית וללא חניה, תמורת סך של 3,000,000 ₪. משקף כ- 23,100 ₪.
- ברחוב רבי לוי יצחק מברדיצ'ב 9, מוצע למכירה דופלקס בשטח של 160 מ"ר, קומה 2, משופץ, ללא מרפסת, חניה ומעלית, תמורת סך של 2,500,000 ₪. משקף כ- 15,600 ₪ למ"ר.

קרקעות

נתונים משומות מכרעות :

- בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל מיום 28.4.2019 לנכס ברחוב הושע 5, בני ברק, חלקה 490 בגוש 6122, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 3.9.2018 על סך של 7,500 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה מיום 14.10.2018 לנכס ברחוב אסתר המלכה 3, בני ברק, חלקה 63 בגוש 6124, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 29.1.2018 על סך של 8,000 ₪.

שטחי אחסנה ואולמות

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בוצעו בקומות מסד של בנייני מגורים ברחבי העיר, בשטחי אחסנה ואולמות, העסקאות הבאות:

מחיר מדווח למ"ר במעוגל	מחיר מדווח	שטח מדווח במ"ר	כתובת	תאריך עסקה	גו"ח
₪ 4,800	₪ 125,000	26	הרב קוק 4	17.4.2019	6123/733
₪ 5,500	₪ 470,000	86	שלוש השעות 18	13.2.2019	6105/105
₪ 4,600	₪ 300,000	65	פרל חיים 28	30.1.2019	6122/235
₪ 6,600	₪ 297,438	45	בן דוד אברהם 45	31.12.2018	6190/225

השכרה

- עפ"י מידע מסוכני נדל"ן :
 - ברח' רבן גמליאל (סמוך לנשוא חווי"ד), מושכרת דירת 6 חד' בשטח של כ- 200 מ"ר במפלס אחד, קומה ראשונה, דירה משופצת, עם מעלית ומקום חניה אחד, בבניין עם 3 דירות, תמורת דמ"ש חודשיים של 10,000 ₪.
 - ברח' הרב שך 40, מושכרת דירת 4 חד', בשטח של כ-105 מ"ר, קומה 2, משופצת, בבניין ישן ללא מעלית, עם חניה משותפת בקומה המפלשת, תמורת דמ"ש חודשיים של 5,200 ₪.
 - בשכ' רמת אלחנן, הושכרה דירת 6 חד', בשטח של כ- 180 מ"ר, קומה שניה, משופצת, תמורת דמ"ש חודשיים של 9,000 ₪
 - דירות 4 חדרים, בשטח של כ- 100 מ"ר, בשכונת רמת אהרון ושיכון ה' הסמוכה מושכרות, בטווח של בין 5,000-6,000 ₪.
 - דירות 5 חדרים, בשטח של כ- 120 מ"ר, בשכונת רמת אהרון ושיכון ה' הסמוכה מושכרות, בטווח של בין 6,000-6,500 ₪.
 - שטחי אחסנה ואולמות, באזורי המגורים בתוך העיר מושכרים, בטווח של 35-45 ₪ למ"ר.
- נתוני היצע לדירות 4-5 חדרים ודירות מיוחדות :

הערות	מחיר מבוקש	שטח מרפסות במ"ר	שטח דירה במ"ר	סוג	קומה	כתובת
בניין חדש, כולל מעלית ומקום חניה	₪ 5,500	סוכה	85	דירת 4 חד'	1	ברויאר 18
בניין חדש כולל מעלית, ללא חניה	₪ 5,300	סוכה	85	דירת 4 חד'	4	צירלסון
בניין חדש, כולל מעלית וחניה	₪ 6,250	סוכה	105	דירת 4.5 חד'	2	ריינס
בניין ישן, ללא מעלית, חניה משותפת	₪ 5,200	סוכה	110	דירת 4 חד'	2	בר אילן 5
בניין חדש, כולל מעלית, חניה משותפת	₪ 7,350	יש	120	פנט' 5 חד'	5	הרב לוי
בניין ישן, ללא מעלית, דירה שמורה	₪ 8,000	70	170	דופלקס 6 חד'	3	קוטלר
בניין ישן, כולל מעלית וחניה, 2 דירות שהוסבו לדירה אחת, במפלס אחד, משופצת	₪ 10,500	14	200	דירת 8 חד'	3	הרב כהנמן 79
בבניין חדש כולל מעלית וחניה, דירת גג במפלס אחד, משופצת	₪ 9,500	20	200	פנט' 6.5 חד'	3	אשל אברהם 26