

1996/10/18

ת.א 18 /

בבית משפט השלום
בתל אביב יפו

בסדר דין מקוצר

התובעת:

עיריית בני ברק
מספר תאגיד 500261003
מרח' ירושלים 58 בני ברק.

ע"י ב"כ עוה"ד אמיר שוהם מ.ר. 18254
מרח' אבא הלל 7, רמת גן 52522
טל: 03-6121632 פקס: 03-6121629

-נגד-

הנתבע:

1. שמעון צמחי ת.ז. 042023606
מרח' סירקין 38/4 גבעתיים.
2. מהרי צמחי ת.ז. 12146353
מרח' סירקין 38/4 גבעתיים.

מהות התביעה: פינוי וסילוק יד.

כתב תביעה בסדר דין מקוצר

א. מבוא

1. כל הטענות שבכתב תביעה זה נטענות במצטבר ו/או בהשלמה ו/או לחילופין, הכל בהתאם לעניין ולהקשר הדברים.
2. התובעת תדגיש כבר בפתיחת כתב תביעה זה כי אין בנאמר בכתב תביעה זה בכדי להוות הסכמה ו/או הודאה בזכות כלשהי של הנתבעים במקרקעין.
3. התובעת הינה הבעלים הרשום של מקרקעין (חנות/קיוסק) בכתובת רבי עקיבא 100 בני ברק, הבנוי על חלק מחלקה 192 בגוש 6122 וחלק מחלקה 1 בגוש 6122 (להלן: "המקרקעין").
-העתק מנסחי המקרקעין מצ"ב ומסומן א' וא"1.
4. הנתבע 1 ו-2 הינם מי שקיבלו בעבר רשות להחזיק במקרקעין ללא תמורה, רשות שהסתיימה והנתבעים מסרבים להשיב החזקה לתובעת.
עותק מההסכם ההסטורי רצ"ב כנספח ב', ב'1 ו-ב'2.

ב. עובדות המקרה

5. כאמור, התובעת הינה הבעלים הרשום/זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין נשוא התביעה.
6. בעבר ניתנה למר יונה שטרן רשות לעשות שימוש עצמי במקרקעין כבר רשות / חוכר, באופן זמני לתקופה מוגבלת.

- הנתבעים רכשו בשנת 1977 את זכויותיו של מר שטרן . הזכויות שנרכשו היו על בסיס החוזה המקורי שנחתם בין מר שטרן לתובעת.
7. ידוע לתובעת כי הנתבעים עושים ימוש עדיין במקרקעין ומנהלים עסק מסוג חנות/קיוסק.
8. כיום יש לתובעת צורך לעשות שימוש במקרקעין אלו ו/או לחילופין להשכירם במחיר שוק מלא.
9. לית מאן דפליג, כי התובעת הינה הבעלים של המקרקעין נשוא תביעה זו וכן כי הנתבעים ו/או מי מטעמם עשו ו/או עושים שימוש במקרקעין וזאת למרות דרישת התובעת להשבתם.
10. התובעת תטען, כי הנתבעים ו/או מי מטעמם עשו ו/או עושים שימוש במקרקעין ללא רשותה וללא הסכמתה תוך עשיית עושר ולא במשפט בכך שאינם משלמים דמי שימוש ראויים וכן תטען, כי על הנתבעים ו/או מי מטעמם לפנות את המקרקעין ולמסור את החזקה במקרקעין לידי התובעת.

ג. עילת התביעה: פינוי וסילוק יד מהמקרקעין

11. הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, קובעת כי:
- "בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין".
12. ביום 26.11.17 נשלח מכתב מטעם התובעת לנתבעים. עותק המכתב רצ"ב כנספח ג'.
13. לנוחיות בית המשפט הנכבד, מצורפת חו"ד שמאי בדבר דמי השימוש החודשיים והראויים שניתן לקבל בגין המקרקעין רצ"ב כנספח ד'.

ד. בקשה לפיצול סעדים

15. התובעת תטען, כי הואיל והחזקה במקרקעין טרם נמסרה לידיה, הרי שטרם התגבש מלוא חובו של הנתבע בגין השימוש במקרקעין. לפיכך, תבקש התובעת מבית המשפט הנכבד רשות לפצל סעדיה באופן שהתביעה הכספית נגד הנתבעים (בגין דמי השימוש הראויים ו/או בגין נזקים נוספים שיגרמו, אם יגרמו לתובעת ע"י הנתבעים ו/או מי מטעמם), תוגש לאחר פינוי הנכס נשוא התובעה ע"י הנתבעים ו/או מי מטעמו, והחזרתו לידי התובעת.

ה. לסיכום

16. לבית משפט נכבד זה הסמכות המקומית והעניינית לדון בתביעה, לאור מהותה וסכומה ולאור מקום הימצאותם של המקרקעין.
17. התביעה הינה בסדר דין מקוצר הואיל והיא תביעה לסילוק יד ממקרקעין שיש עליה ראייה שבכתב.
18. לאור האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להזמין את הנתבעים לדין ולחייבם כדלקמן:
- א. לחייב את הנתבעים, ביחד או לחוד, לרבות מי מטעמו ו/או מי מבני משפחתו ו/או חברה ו/או תאגיד כלשהו אשר קיבל אישור ו/או היתר במפורש ו/או במכללא להחזיק במקרקעין מטעמם, לפנות את המקרקעין אשר ברח' ר' עקיבא 100 בני

ברק, הבנוי על חלק מחלקה 192 בגוש 6122 וחלק מחלקה 1 בגוש 6122 ולהשיבם לידי התובעת, הכל שהיא פנויה, נקייה וריקה מכל אדם ו/או חפץ ו/או מתקן.

ב. ליתן לתובעת רשות לפצל את סעדיה באופן שהתביעה הכספית נגד הנתבעים, תוגש לאחר פינוי המקרקעין ע"י הנתבעים.

ג. לחייב את הנתבעים, בהוצאות התובעת ובשכ"ט עו"ד כדין והכל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד ליום תשלומם בפועל.

אמיר שוהם-עו"ד מר. 18259
אבא היכל 7, בית סילבר
רמת-גן, 52522
טלפון: 03-6121829
פיקס: 03-6121829
אמיר שוהם
ב"כ התובעת

2

תאריך: 03/06/2018
 כ' סיון תשע"ח
 שעה: 12:34
 מס' מס': 159470

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין
 ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 6122 חלקה: 192

תיאור הנכס

מדידת	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
י"ת בני ברק	1,672.00	מקרקעי יעוד	דרך

מספרים הישנים של החלקה
 6122/

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3169/2018/1	21/01/2018	הפקעה לפי סעיף 19	עיריית בני ברק
			החלק בנכס בשלמות
הערות: ילקוט פרסומים 7669 מיום 10.1.2018 עמוד 4143			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
22496/1994/1	31/08/1994	הערה בדבר אתר עתיקות
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמוד 906		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

וולמה אגרה

16/09/2018
ז' תשרי תשע"ט
שעה: 12:34

תאריך

246246

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6122 חלקה: 1

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית בני ברק	14,972.00	מקרקעי יעוד	דרך

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
38111/2018/2	12/09/2018	הפקעה לפי סעיף 19	עיריית בני ברק

החלק בנכס
בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
22496/1994/1	31/08/1994	הערה בדבר אתר עתיקות

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמוד 906

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

ב י ר י מ ר ז ו ח ט י כ ל מ נ ס ע פ צ ק ר ש ת

מס' 1000
מס' 1000

בשר ובהם בבני-ברק, היום י"א שבט תש"ב (1.1.69)

ה.ו.א.ל.ל. ובתאריך 7.7.60 המכונה מערכת בני-ברק להעציק

1000.3 זכיון להחזיק על אדמתה הצבורית, נ"י 1000

קיוסק לגזוז, סיגוריות

וסוכריות למשך תקופה של 15 שנה, בתנאים שכתבו בהחלטת מועד

סיום 7.7.60 ניו 1000.3 דעירית

בני-ברק. להלוך יקרא חרזה זה לשם הקצור "ההסכם המקורי".

זה יאר ל עמר 1000.3 פנה לעירייה בבקשה להרשות

לו להעביר את הזכיון על הקיוסק הנ"ל ל 1000.3

וחזלה העירייה ביישובה מסי 67 סיום 1000.3 (28)

החליטה להעטר לבקשה זו,

לכך הוסכם והוחנה בין הצדדים כדלקמן:

1. העירייה מצניקה לבעלי הזכיון 1000.3 את הזכיון להחזיק על אדמתה הידועה כחלק בגוש 1000.3 את הקיוסק לגזוז, סיגוריות וסוכריות שנבנה בהסמך ע"י בעל הזכיון הקודם לתקופה של 15 שנה החושבת למפרט החל מיום 1.7.68 ומסתיימת ב- 30.6.73.

2. הסכם זה לא יפגע בפעולות העירייה על האדמה והמחנבר לקרקע ואינו מפגיק למעלי הזכיון כל זכות ביחס לקרקע כי אם אך ורק את הזכויות הניתנות לפי הסכם זה.

3. בעלי הזכיון יהיו אחראים לחלוקת הקיוסק במצב הקיין ובסדר כחלכה לכלל התוראות שהתנה ע"י הרשויות המוסמכות לכך ובפרט ע"י העירייה. בעלי הזכיון ישארו גם ברמי הבטחה אם ברצונם להגמיש את הבנין ואם לא ישאו בנטל ביטוח יהיו בעלי הזכיון מחויבים בכל מקרה שלא יהיה של שריפה או גרימת נזק מסיבות אחרות, להחזיר את המצב הקודם על הטובות הם.

4. כעבור 15 שנה סתיימה תקופת החלוקת הזכיון (סעיף 1 לפיל) ייחשב הבנין ברשות בני-ברק של העירייה ובעלי הזכיון לא יהיה כל חובתם לפצוים או להמרה אחרת בעד הפגרת הפעולות לראות העירייה, כי הסכם בין הצדדים כי הזכיון הניתן לבעלי הזכיון מהווה את החסרה בעד הפגרת הפגרת לבעלות העירייה.

5. העירייה מחוייבת בזה להסגיר לבעלי הזכיון או לנשותיהם או לשניהם גם יחד, הכל כפי בעלי הזכיון יודו, את זה מדי שנה בשנה בתאריכים שהעירייה תקבע, ובמאמי שסלאו אחרי כל תוראה חתוק ביחס לתידות השייכות, אם הרשויות או את המאגרות תדרושם להחלה קיוסקים מסוג אחר בעלי הזכיון ונתתו בהסכמת העירייה.

מספר דוחות כספים - בנק, ביום ז' באדר תש"ח - 15/10/57

ב י 1 - (1) ה' יונה סרן ה.ז. 4/266470
 (2) ג' רחל סרן ה.ז. 266480/4
 מבני-בנק, מספר אפרים 11, לחן "אד א", האחרים כולל דוחות.

ב י 2 - (1) ה' שמעון צמחי ה.ז. 4202360
 (2) ג' שרית צמחי ה.ז. 1214635
 מבני-בנק, ביאליק 8, לחן - "אד ב", האחרים כולל דוחות.

הדואל - (1) דוד א' מתיק החל סודש יולי 1968 קיוסק הופא ברחוב ד' עקיבא 100 (בן דסה), בני-בנק וזה ע"י הוזה עם קצרות בני-בנק, שחקו מב, לחן "הקיוסק":

הדואל - דוד א' שהלל הקיוסק בנ"ל עסק של פסקה ששקטנו קלים לפי תיחת, סוגיה, סיביות וצחונות נכונות.

הדואל - דוד א; דעה למכור את הקיוסק הנ"ל ולגבות לתעבורה כל זכריות ולגבי לירי דוד ב' :

הדואל - דוד ב' , לאחר שבחן דודק את הקיוסק הנ"ל על כל ענפי העסק המנהלים בו , ולאחר שקבל הסדר על התנאים למימון הקיסק דוד א' בקיוסק וגם אלה אלפיהם היות מוכנה הפירות להסכים להעברת החזקה כל, נאמת לקבל לירי את הקיוסק ולרכוש סדר א' את הציוד המסדר לחן :

הדואל - דוד א; דבריו הברורים לקרוב את התנאים למימון את נאמת להסדר המסדר :

לכן בא שנת זה הקצו מלפני -

1. המצוא ולפניו הודות חלק בלתי נפרד נגדף המספר הנ"ל לחן.
2. הודות חלק של 125,000 (מאת עשרים וחמשה אלף ז') שנת ב' מהחשבון ללש לוד א' במפורט לחן, מהחשבון מאריך דוד א' בלפני -
 - א. למסר לירי דוד ב' את החזקה בקיוסק מייד עם הנהל כל התלונות במפורט לחן יחד עם הציוד לחן -
 1. סכומה המסלילה לירי דוד ב' - סכומה קצרה המסלילה, סכומה לבליות,
 2. בלוי דוד לסדר, מאור, תנוד המסלילה למימון המסלילה לירי דוד ארון זכריות לפניה, סוכן (מקצות), סוכן סוכן סוכן סוכן סוכן האחרים שנת לפניה.
 - ב. לגדום מייד וללא דחוי להעברת כל הציוד הנ"ל למסר הקיוסק על כל ענפיו וכלל אופן לה יחודת סאמר חוד 3 חודשים כמחצית הודות.
- בא ביום 3 החודשים הבקר, כי אין הפירות מספיקים להעברת הקיוסק כמפורט, אזי תהיה לדוד ב' הברירה או להחזיר את הקיוסק על כל ציודו לדוד א' ודוד א' יגבה סכומה המסדר שנת א' להחזיר החזקה הקיוסק ודוד א' יגדלים יבטחו לפסול לקבלת המסלילה המסלילה וצחונות המסכ ביום לבין דוד ב'.
- ג. להמציא את כל חכמי האחריות/או הסדר לובק הפרטים ד/או סכומות המסליל לירי דוד א' - במידה וסאמר לירי דוד א'.

מספר 1500
 מספר 11000
 מספר 10000

27
2

99

ה ס כ ם

שנערך בבני-ברק ביום

בין עיריית בני-ברק, שחקרא להלן למען הקיצור "העירייה"
לבין שיקרא להלן למען הקיצור "החוכר"

החוכר שמואל בן יצחק בן יצחק

הצדדים הסכימו ביניהם כדלקמן:

1. העירייה מסכימה בזה להעביר הזכויות שהיו בידי מר יוסף שטיין שיקרא להלן "החוכר הקודם", לגבי הקטע 3 ברח' אליהו 100 להלן בהתאם להסכם שנערך בין העירייה לחוכר הקודם ביום 1.7.68 להלן "ההסכם המקורי".
2. החוכר מקבל על עצמו את כל ההתחייבויות של חוכר הקודם הכלולות בהסכם המקורי הנ"ל.
3. החוכר אינו רוכש עם הסכם זה שום זכויות נוספות על אלה שהיו בידי החוכר הקודם לפי ההסכם המקורי הנ"ל.
4. הצדדים מותרים על הצורך בחילום התראות נוטריוניות בכל הנוגע להסכם זה ובכל הנוגע להסכם המקורי.
5. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הנם כדלקמן:
העירייה: כנר המלך דוד * בני-ברק.

הסכם זה נעשה בשני העתקים, אחד לכל צד - שניה כאחד.

ועל זה באו הצדדים על החתום



21.11.97

שמואל בן יצחק בן יצחק

שמואל בן יצחק

11/11/97



אמיר שוהם עו"ד, נוטריון ומגשר
AMIR SHOHAM LLB., Notary & Mediator

26.11.17

לכבוד

-מסירה ביד-

שמעון צמחי ת.ז. 042023606

-מבלי לפגוע בזכויות-

רח' סירקין 38

גבעתיים

ח.ג.

הנדון: דרישה לפינוי מושכר ברח' ר' עקיבא 100 בני ברק

בשם מרשתי, עיריית בני ברק, (להלן: "הבעלים"), הריני פונה אליך כדלקמן:

1. הריני להודיעך כי תוקף ההסכם בדבר הרשות להחזיק הקיוסק ברח' ר' עקיבא 100 בני ברק (להלן: "המושכר"), פקע.
2. יתירה מכך הפסקת ו/או חדלת ו/או נמנעת משלשלם דמי שכירות עבור שימושך במושכר.
3. על פי חוות דעת שמאי מיום 26.10.17, דמי השכירות הריאליים עומדים ע"ס 7370 ₪ לחודש.
4. בשלב זה הנך נדרש כדלקמן:
 - א. לפנות את הקיוסק באופן מיידי ולהחזיר החזקה למרשתי כשהקיוסק פנוי מכל אדם וחפץ.
 - ב. לשלם דמי שכירות ראויים בגין 7 שנים האחרונות המסתכמים בסך של 619,080 ₪.
5. הנך נדרש לבצע האמור בסעיף 4 למכתבי, תוך 30 יום מקבלת מכתב זה.
6. מרשתי הוריתי לנקוט בכל ההליכים המשפטיים העומדים לרשותה על פי דין כדי למצות את זכותה כבעלים, דבר שיגרום לך הוצאות רבות ומיותרות שבידך בשלב זה למנען.
7. עני באמור במכתבי זה כדי לפגוע ו/או להוות ויתור על כל טענות מרשתי עפ"י דין ו/או הסכם.

בכבוד רב

אמיר שוהם עו"ד

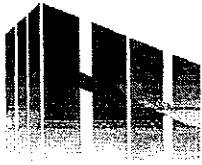
7, Abba Hillel, Ramat-Gan 52522 5

T +972-3-6121632 F +972-3-6121629 a

שכת עוה"ד - מחוז תל אביב והמרכז

עוה"ד - מחוז תל אביב והמרכז

דבר דואר רשום / אקו פוסט שמספרו	
נמסר לידינו בידי השולח לשם מסירתו לנמען המפורט מטה	01.17 RR9031275211L
שם הנמען	שמעון צמחי
מנו	רחוב/תא דואר
מספר	38 סירקין
מיקוד	גבעתיים
<input type="checkbox"/> כולל השירותים המסומנים: <input type="checkbox"/> אקספרס <input type="checkbox"/> אקספרס לחו"ל <input type="checkbox"/> תשלום בגובינא <input type="checkbox"/> אישור מסירה <input type="checkbox"/> אישור מסירה לסריקה <input type="checkbox"/> שירות מבטח/ערך הפחית	



HARON & HALEVI
הרון-הלוי שמאות מקרקעין

מנחם הלוי
שמאי מקרקעין
Menachem Halevi
Real Estate Appraiser

יוסף ארנברג
שמאי מקרקעין
Yosef Erenberg
Real Estate Appraiser

יעל הרון
שמאית מקרקעין
כלכלנית, מוסמכת במשפטים
Yael Haron
Real Estate Appraiser
Economist & Law (M.A.)

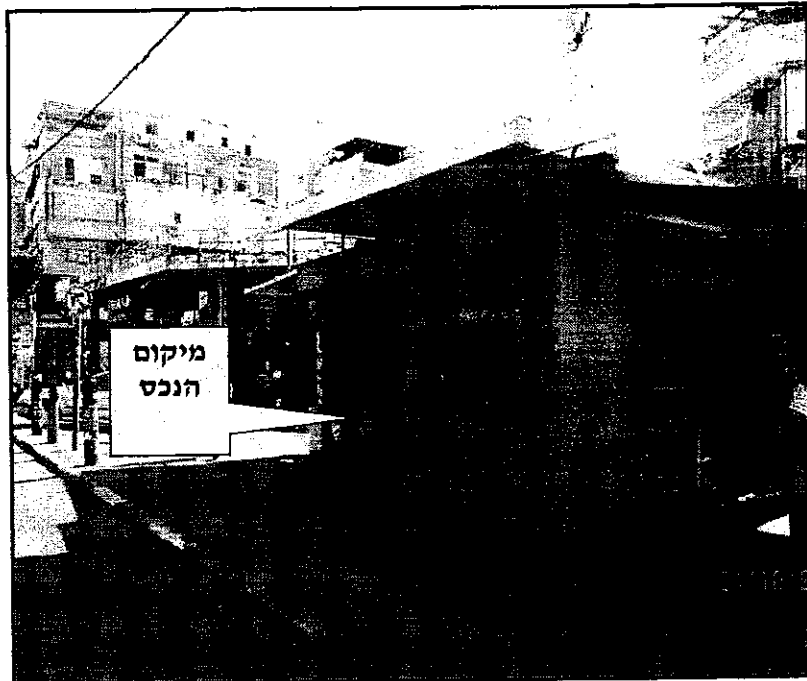
וי' חשוון תשע"ח
26.10.2017
מספרנו: 7570

בס"ד

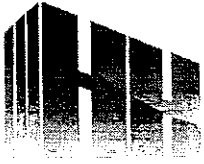
לכבוד

מר מאיר פינקלשטיין, השמאי העירוני,
מנהל מחלקת השבחה, וועדה מקומית בני ברק
א.נ.,

אומדן דמי שימוש ראויים
רחוב רבי עקיבא 100, בני ברק
גוש 6122 חלקה 192 (חלק)



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל



לכבוד

מר מאיר פינקלשטיין, השמאי העירוני,
מנהל מחלקת השבחה, וועדה מקומית בני ברק
א.נ.,

אומדן דמי שימוש ראויים לשטח מסחרי

רחוב רבי עקיבא 100, בני ברק

גוש 6122 חלקה 192 (חלק)

1. מטרת חוות הדעת

נתבקשנו לחוות דעתנו המקצועית בעניין דמי שימוש ראויים בנכס שבנדון שפרטיה להלן בגין שימוש שנעשה בפועל למסחר וזאת בתקופה של 7 שנים האחרונות בלבד.

2. תאריך הביקור בנכס וזהות המבקר

נערך ביקור חיצוני ע"י יוסף ארנברג שמאי מקרקעין ביום 24.10.17.

3. המועדים הקובעים לשומה

2017 (מחצית שנה)

2016

2015

2014

2013

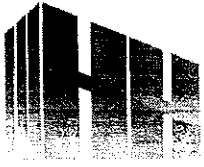
2012

2011

2010 (מחצית שנה)

4. פרטי הנכס

מהות הנכס	יחידה מסחרית (חנות) בתחום קרקע שבבעלות המדינה עם הפקעה לטובת עיריית בני ברק.
גוש	6122.
חלקה	192.
שטח החלקה (רשום)	1,672 מ"ר.
שטח בנוי	בהתאם למפת מדידה ממחלקת ארנונה מיום 12.11.1997 שטח מדוד של היחידה 12.93 מ"ר.
מחזיק ביחידה	לא נמסר ע"י מזמין השומה.
כתובת	רחוב רבי עקיבא 100/102, בני ברק.



5. תאור הסביבה, החלקה והנכס

5.1 תאור הסביבה

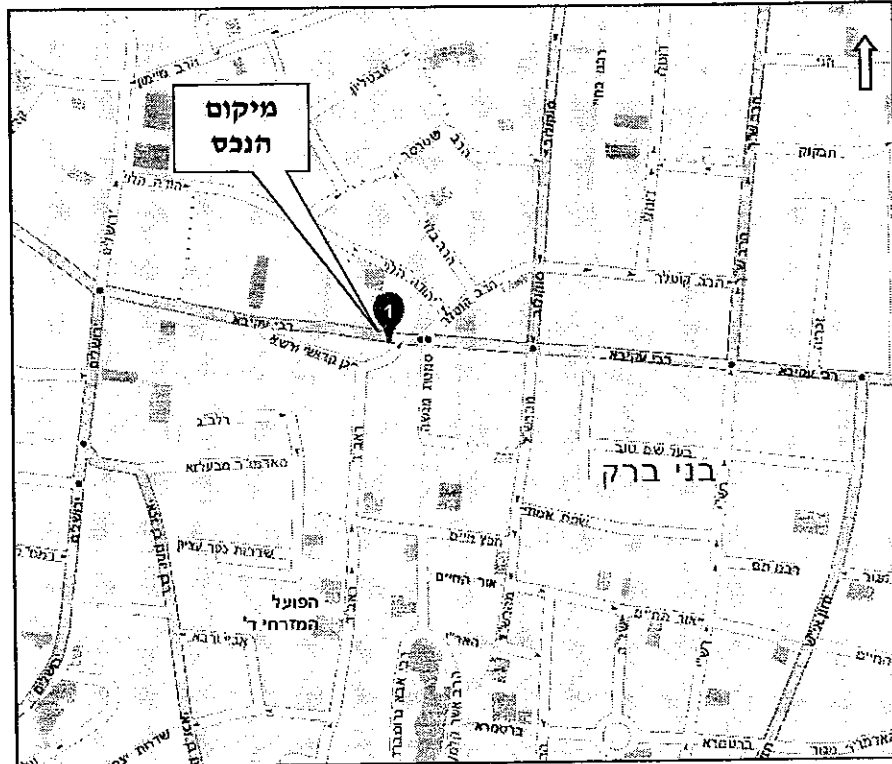
מיקום הנכס ברח' רבי עקיבא 100 בסמיכות ל"גן וורשה" מרכז לב העיר בני ברק. "גן וורשה" ממוקם בלב מרכז רחוב רבי עקיבא וכולל תחנות אוטובוסים לקווי העיר וחוצה לה. רחוב רבי עקיבא מהווה עורק מרכזי בעיר ומקשר בין רחוב כהנמן במזרח ורחוב זיבוטנסקי במערב. הרחוב מאופיין בתנועה ערה ברוב שעות היום ולאורכו מתקיימת פעילות מסחרית אינטנסיבית. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 1-3 קומות, לצד בניה חדשה בבניינים בני 3-4 קומות על עמודים.

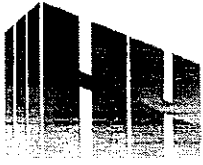
בסביבה הקרובה קומת הקרקע בשימוש מסחרי אינטנסיבי.

בסביבה הקרובה לנכס קיימים מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה:





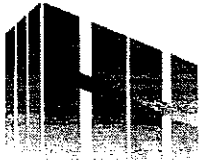
5.2 תאור החלקה והנכס:

חלקה 192 בגוש 6122 בשטח רשום של 1,672 מ"ר.
לחלקה צורת משולש.



הנכס הנדון ממוקם בחלק מחלקה 192 בגוש 6122.
הנכס מהווה מבנה בשימוש מסחרי (חנות) בתחום חלקה 192.
הנכס כולל מבנה חד קומתי הממוקם בחזית של רח' רבי עקיבא ב"גן וורשה".
בהתאם למפת מדידה הנכס הנדון בשטח של 12.93 מ"ר.
ראה מפת מדידה להלן.





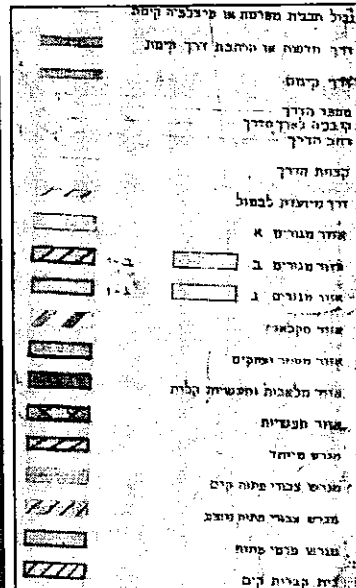
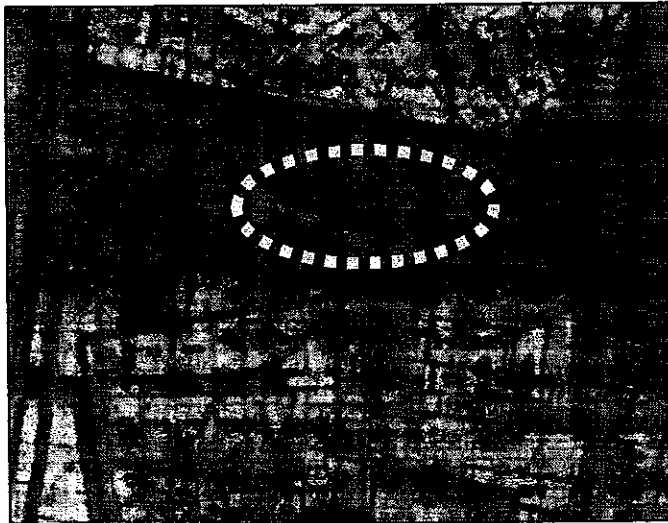
6. מצב תכנוני ורישוי

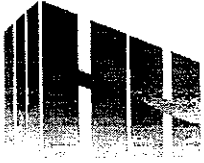
6.1 תכניות בנין עיר

החלקה כלולה בתחום תכניות מתאר כדלקמן:

מס' תכנית	י.פ.	תאריך	עיקרי התכנית
בב/105/א'	1707	11.3.71	בהתאם למידע מאתר הוועדה המקומית, חלק מהחלקה (כ- 1,256 מ"ר) ביעוד דרך קיימת/מאושרת וחלק ביעוד ציבורי פתוח קיים. שימושים מותרים במגרש ציבורי פתוח: 1. גן ציבורי, חורשה, שדרה. 2. מגרש ספורט ומשחקים. 3. קווי תיעול, ניקוז, אספקת מים וחשמל. 4. אלמנטים של נופש ומרגוע ונוי. 5. אמפיתיאטרונים. 6. בניינים הנלווים לשימושים הנ"ל. 7. שירותים ציבוריים. 8. דוכנים (קיוסקים). 9. ברכות שחיה.
בב/180	2013	2.6.1974	חלק מהחלקה ביעוד לדרך.
בב/105/ב'	2649	7.8.80	בהתאם לאמור בתכנית בב/105/א'.

חלק מתשריט בב/105/א':





HARON & HALEVI
הרון-הלוי שמאות סקרקעין

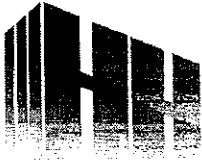
6.2 רישוי

בתיק הבניין אותרו היתר בניה, כדלהלן:
היתר בניה מסי 920 מיום 3.2.1947 לבניה וסידור סנטרי של קיוסק.



עמוד 7
מתוך 13

רח' אריה רגב 5, אזה"ת פולג, נתניה | טל. 09-9501166 | פקס. 09-9501177
ת.ד. 8280 | דואר אלקטרוני main@aval.co.il



7. מצב משפטי

פרטי הרישום והבעלות

ע"פ העתק נסח רישום (מידע ממוחשב) מיום 10.9.2017 רשומה חלקה 192 בגוש 6122 בשטח רשום של 1,672 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.

הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית בני ברק (ילקוט פרסומים מס' 5351 עמ' 854 מיום 14.12.02).

ילקוט פרסומים:

בהתאם לפרסום בילקוט פרסומים מס' 5351 עמ' 854 הוועדה מתכוונת לקנות מי חזקה במקרקעין (בתוספת) בגוש 6122 חלקה 192 בשלמותה. היעוד: דרך ושצ"פ.

העתק נסח:

העתק ילקוט פרסומים:

הודעה לפי סעיפים 5 ו-7
למקרה הקרקעות איננה לטובת ציבור. 1943 ולפי דוק התבונן והכנייה התשכ"ה-1943

מאוקטובר בשנת 1943 לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק התבונן והכנייה, התשכ"ה-1943, ובהתאם לתבנית ספרותית ע"פ 180 נלקח - התכנית, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בלוח המראים 1943, התשל"ד, עמ' 268, מוסרת נזה הודעה המקומית לתבונן ולכניה בני ברק להלן - הודעה, בהתאם לסעיפים 5 ו-7 למקרה הקרקעות מיושבת לטובת ציבור. 1943, והודעה כי הקרקע המואזנת בתוספת הודעה לעדה למסירי לגופו ציבור הודעה כבודה כי אין פירושים או פירושים מפורטים עשויים להשתלשם בשל אותו קרקע.

כל התישע לעצמי וזוהי או טובת הנאה בלשון בקרקע האמורה וזוהי לקבל פירושים על כך, נדרש לעלות לעדות מתוך הורשיים מיום פרסום הודעה זו ברשומות, הרצאה על זכות או על סבת והאטה אשר לו בקרקע האמורה בעירייה ואיזה לרשות הכפופה שבלט את כוונת הרישום, וכן יושב. במקרה רישום המקרקעין והודעה המוסרת לסעיפים את הפירושים שהיא חובש וחושב השמים דתבט בכל טעון והטעון.

כן נמסרת בה הודעה כי יודעה מתכוונת לקנות מי חזקה בקרקע האמורה, עמ"י שהיא הודעה כאמור ויתוף לטובת ציבור שלמענם עשויים לרכוש הודעה כזוהי בה שכל אדם המחזיק בקרקע האמורה יסמוך מלי את החזקה בה.

תוספת
גוש 6122, חלקה 192 בשלמותה, היעוד: דרך ושצ"פ. העתק התכנית מופקד במשרדי הודעה בעיריית בני ברק, וכל פענוח ופשי לענין בו בשיעור המפורסם והעולות.

כד בחשון התשס"ה (8 בנובמבר 2004) (חמ ל-7)
יששכר גרנקוטלה
יושב ראשו הודעה המקומית
לתבונן ולכניה בני ברק

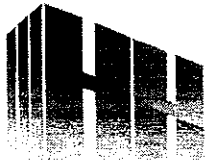
לשנת רישום מקרקעין פתח תקוה	
העתק רישום מפקדס הזכויות	
גוש: 6122 חלקה: 192	
תיאור הנכס	
רשימת עיריית בני ברק	שטח במ"ר: 1,672.00
המסמכים הישגים של החלקה: 6122/73	
בעלות	
מס' שטר: 29523/1955	תאריך: 23/05/1965
החלק בנכס: בשלמות	המות פעולה: מס' לא תשורה
הערות	
מס' שטר: 22496/1994	תאריך: 31/08/1994
הערה בדבר אחר עת קנה: הודעה מיום 31.12.1992 עמ' 806	
מס' שטר: 348/2005/1	תאריך: 01/02/2005
הערה על הפקעה סעיפים 5 עיריית בני ברק 7.4	
הערה: ראה ליקוט פרסומים מס' 5351 עמ' 854 תאריך: 14.12.02	
סוף גרסאות	



8. עקרונות ושיקולים בשומה

באומדן דמי שימוש ראויים לשטח מסחרי שבנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

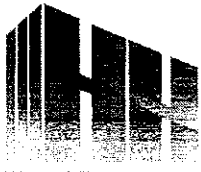
- 8.1 מיקום המקרקעין שבנדון ברחוב רבי עקיבא 100/102, בני ברק.
- 8.2 הנכס ממוקם בחלקה 192 בגוש 6122.
- 8.3 רחוב רבי עקיבא מהווה עורק מרכזי בעיר ומקשר בין רחוב כהנמן במזרח ורחוב זיבוטינסקי במערב. הרחוב מאופיין בתנועה ערה ברוב שעות היום ולאורכו מתקיימת פעילות מסחרית אינטנסיבית.
- 8.4 הנכס ממוקם ב"גן וורשה" במרכז לב העיר ברחוב רבי עקיבא.
- 8.5 מאפייני הסביבה, רמת הפיתוח ואופי הבינוי.
- 8.6 מטרת חוות הדעת, קביעת דמי שימוש ראויים לשימוש הנעשה בפועל בנכס הנישום הנמצא בתחום מקרקעין בבעלות מדינת ישראל עם הפקעה לטובת עיריית בני ברק.
- 8.7 באומדן דמי השימוש הראויים הובא בחשבון השימוש אשר נעשה בפועל ביחידה.
- 8.8 הובא בחשבון שטח היחידה.
- 8.9 שטח הנכס בהתאם למפת המדידה מיום 12.11.1997 שנערך ע"י חבי אשד.
- 8.10 זכויות הבעלות בחלקה 192 בגוש 6192 רשומים ע"ש מדינת ישראל עם הפקעה בשלמות לטובת עיריית בני ברק.
- 8.11 המועדים הקובעים לשומה: 2010-2017.
- 8.12 בתחשיב השומה נעשה שימוש בגישת ההשוואה.
- 8.13 הובאו בחשבון מחירי מקרקעין דומים בעיר בני ברק בסמוך ככול הניתן למועד הקובע.
- 8.14 בקביעת שווי הנכס הובאו בחשבון שיעורי תשואה מקובלים בנכסים מסחריים ע"פ סקר תשואה שפורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי.
- 8.15 אומדן דמי השימוש בשייח ואינו כולל מע"מ.



9. נתוני השוואה למסחר

נתוני שווי מאתר רשות המיסים:

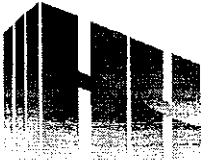
ממוצע במעוגל תמורה למ"ד בנוי	תמורה למ"ד בנוי	מחיר מוצהר	שטח במ"ר	קומה	כתובת	זיהוי	מועד העסקה	טוח שנים
60,000 ₪	100,000 ₪	2,400,000 ₪	24	קרקע	רבי עקיבא 89	6122/1395	14.6.2017	2017-2015
	38,478 ₪	885,000 ₪	23	קרקע	רבי עקיבא 143	6192/894	4.2.2016	
	33,333 ₪	600,000 ₪	18	קרקע	רבי עקיבא 56	6123/260	8.2.2016	
	56,667 ₪	3,400,000 ₪	60	קרקע	רבי עקיבא 58	6123/401	8.3.2016	
	42,553 ₪	2,000,000 ₪	47	קרקע	רבי עקיבא 34	6123/403	17.2.2016	
	30,357 ₪	425,000 ₪	14	קרקע	רבי עקיבא 70	6123/403	9.3.2016	
	42,553 ₪	2,000,000 ₪	47	קרקע	רבי עקיבא 34	6123/403	17.2.2016	
	65,217 ₪	1,500,000 ₪	23	קרקע	סוקולוב 2	6122/883	18.11.2015	
	78,723 ₪	3,700,000 ₪	47	קרקע	רבי עקיבא 73	6122/181	9.9.2015	
	93,333 ₪	2,800,000 ₪	30	קרקע	רבי עקיבא 65	6122/139	13.7.2015	
	97,826 ₪	4,500,000 ₪	46	קרקע	רבי עקיבא 49	6122/1393	1.7.2015	
80,208 ₪	1,925,000 ₪	24	קרקע	רבי עקיבא 70	6123/400	7.5.2015		
47,000 ₪	74,074 ₪	2,000,000 ₪	27	קרקע	רבי עקיבא 114	6122/1153	9.12.2014	2014
	28,986 ₪	2,000,000 ₪	69	קרקע	רבי עקיבא 7	6122/850	12.3.2014	
	61,667 ₪	9,250,000 ₪	150	קרקע	רבי עקיבא 82	6122/144	30.10.2014	
	34,615 ₪	2,700,000 ₪	78	קרקע	רבי עקיבא 106	6122/1153	22.12.2014	
	30,769 ₪	800,000 ₪	26	קרקע	רבי עקיבא 133	6192/350	16.7.2014	
	56,667 ₪	850,000 ₪	15	קרקע	רבי עקיבא 37	6122/30	26.3.2014	
	35,417 ₪	850,000 ₪	24	קרקע	רבי עקיבא 26	6123/987	28.10.2014	
34,000 ₪	45,000 ₪	2,700,000 ₪	60	קרקע	רבי עקיבא 40	6123/315	21.1.2013	2012-2013
	27,027 ₪	2,000,000 ₪	74	קרקע	רבי עקיבא 7	6122/608	4.7.2012	
	50,870 ₪	1,170,000 ₪	23	קרקע	רבי עקיבא 141	6192/305	18.6.2012	
	27,368 ₪	520,000 ₪	19	קרקע	רבי עקיבא 9	6122/406	3.3.2013	
	22,842 ₪	296,949 ₪	13	קרקע	רבי עקיבא 37	6122/31	26.12.2012	
	33,111 ₪	1,490,000 ₪	45	קרקע	רבי עקיבא 7	6122/850	4.7.2012	
	27,027 ₪	2,000,000 ₪	74	קרקע	רבי עקיבא 7	6122/608	4.7.2012	
42,619 ₪	895,000 ₪	21	קרקע	רבי עקיבא 20	6123/833	17.6.2012		
17,600 ₪	18,421 ₪	350,000 ₪	19	קרקע	רבי עקיבא 9	6122/1406	4.10.2011	2011-2010
	21,525 ₪	4,800,000 ₪	223	קרקע	רבי עקיבא 3	6122/261	27.6.2010	
	17,687 ₪	5,200,000 ₪	294	קרקע	רבי עקיבא 3	6122/261	15.12.2010	
	13,784 ₪	1,020,000 ₪	74	קרקע	רבי עקיבא 34	6123/70	13.10.2010	
	25,106 ₪	1,180,000 ₪	47	קרקע	רבי עקיבא 31	6122/30	27.5.2010	
	10,952 ₪	230,000 ₪	21	קרקע	רבי עקיבא 76	6123/812	30.12.2009	
	11,905 ₪	250,000 ₪	21	קרקע	רבי עקיבא 76	6123/812	15.12.2010	
10,454 ₪	1,055,834 ₪	101	קרקע	רבי עקיבא 25	6122/26	14.7.2009		



נתוני דמי שכירות לשטחי מסחר במועדים שונים:

- ☒ הסכם שכירות (עדכני) לחנות בקומת גלריה (מושכר לממכר משקפיים) ברח' רבי עקיבא 37 (6122/31) בדמי שכירות חודשיים (כיום בתקופת אופציה) 2,700 ₪ משקף כ- 168 ₪ למ"ר. משקף שווי של כ- **25,000 ₪ למ"ר בקומת גלריה.**
- ☒ בחודש יולי 2015 הושכר שטח מסחרי ברחוב זיבוטינסקי 12 פינת רבי עקיבא של כ-82 מ"ר+160 מ"ר בקומת מרתף בדמי שכירות חודשיים לתקופה שמיום 1.8.15-31.7.21 של כ- 44,569 ₪ + מע"מ, **משקף כ- 275 ₪ למ"ר.**
- ☒ בשנת 2015 הושכר שטח מסחרי ברחוב זיבוטינסקי 14 פינת רבי עקיבא 1 של כ-44 מ"ר בדמי שכירות חודשיים לתקופה של 24 חודשים שמיום 9.6.17-10.6.15 של כ- 15,161 ₪ + מע"מ, **משקף כ- 344 ₪ למ"ר.**
- ☒ בחודש אוגוסט 2014 הושכר שטח מסחרי ברחוב כהנמן 98 (בית חדד) של כ-324 מ"ר² בדמי שכירות חודשיים לתקופה שמיום 1.8.14-1.8.24 של כ- 86,000 ₪ + מע"מ, **משקף כ- 265 ₪ למ"ר.**
- ☒ בחודש ינואר 2014 הושכר שטח מסחרי ברחוב זיבוטינסקי 12 פינת רבי עקיבא של כ-84 מ"ר+83 מ"ר מחסן בדמי שכירות חודשיים לתקופה שמיום 1.1.14-31.12.15 של כ- 33,375 ₪ + מע"מ, **משקף כ- 265 ₪ למ"ר.**
- ☒ בחודש אוגוסט 2012 הושכר שטח מסחרי ברחוב זיבוטינסקי 14 פינת רבי עקיבא 1 של כ-140 מ"ר+90 מ"ר בקומת מרתף בדמי שכירות חודשיים לתקופה של 10 שנים של כ- 30,000 ₪ + מע"מ, **משקף כ- 170 ₪ למ"ר.**
- ☒ בחודש אפריל 2012 הושכר שטח מסחרי ברחוב זיבוטינסקי 14 פינת רבי עקיבא 1 של כ-100 מ"ר בדמי שכירות חודשיים לתקופה של 10 שנים של כ- 18,800 ₪ + מע"מ, **משקף כ- 188 ₪ למ"ר.**
- ☒ בחודש מרץ 2011 הושכר שטח מסחרי ברחוב חזון איש 2 פינת רבי עקיבא 134 של כ-150 מ"ר³ בדמי שכירות חודשיים לתקופה שמיום 1.1.14-31.12.15 של כ- 51,595 ₪ + מע"מ, **משקף כ- 337 ₪ למ"ר.**

² בהתאם להיתר שטח כולל של כ-324 מ"ר בפועל בנוי כ-534 מ"ר. ניתוח השווי הינו בהתאם להיתר הבניה.
³ קומת קרקע כ-75 מ"ר וקומה ראשונה כ-112 מ"ר במקדם 0.7, בסה"כ כ-153 מ"ר אקווי.



סיכום הנתונים:

מניתוח ועיבוד הנתונים, מתקבל דמי שימוש לשטח של כ- 13 מ"ר המשמש כקיוסק ב"גן וורשה" הינו, כדלהלן:

שנה	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
2017	12.93	90,000 ₪
2016	12.93	90,000 ₪
2015	12.93	90,000 ₪
2014	12.93	70,500 ₪
2013	12.93	51,000 ₪
2012	12.93	51,000 ₪
2011	12.93	26,400 ₪
2010	12.93	26,400 ₪

תחשיב דמי שימוש ראויים:

שנה	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי	סה"כ	דמי שימוש לשנה	דמי שימוש לחודש
2017	12.93	90,000 ₪	1,163,700 ₪	88,441 ₪	7,370 ₪
2016	12.93	90,000 ₪	1,163,700 ₪	88,441 ₪	7,370 ₪
2015	12.93	90,000 ₪	1,163,700 ₪	88,441 ₪	7,370 ₪
2014	12.93	70,500 ₪	911,565 ₪	69,279 ₪	5,773 ₪
2013	12.93	51,000 ₪	659,430 ₪	50,117 ₪	4,176 ₪
2012	12.93	51,000 ₪	659,430 ₪	50,117 ₪	4,176 ₪
2011	12.93	26,400 ₪	341,352 ₪	25,943 ₪	2,162 ₪
2010	12.93	26,400 ₪	341,352 ₪	25,943 ₪	2,162 ₪



12. השומה

בהתחשב בגורמים והשיקולים שהובאו לעיל, ועל פי תחשיבים שערכנו, באנו לכלל דעה כדלקמן כי דמי שימוש ראויים הינם, כדלהלן:

שנה	שטח בנוי	דמי שימוש לשנה	דמי שימוש לחודש
2017	12.93	88,441 ₪	7,370 ₪
2016	12.93	88,441 ₪	7,370 ₪
2015	12.93	88,441 ₪	7,370 ₪
2014	12.93	69,279 ₪	5,773 ₪
2013	12.93	50,117 ₪	4,176 ₪
2012	12.93	50,117 ₪	4,176 ₪
2011	12.93	25,943 ₪	2,162 ₪
2010	12.93	25,943 ₪	2,162 ₪

אנו מצהירים בזאת שחוות הדעת הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, וכי אין לנו כל עניין או חלק בנכס הנ"ל.

ובאנו על החתום

יוסף ארנברג
שמאי מקרקעין



מנחם הלוי
שמאי מקרקעין



