

א. הרמן - מהנדסים ושמאי מקרקעין
A. Hermann - Engineers & Real Estate Appraisers

Asher Hermann M.B.A. - Engineer & Real Estate Appraiser
Elad Hermann M.B.A. - Civil Engineer & Real Estate Appraiser

אשר הרמן M.B.A. - מהנדס ושמאי מקרקעין
אלעד הרמן M.B.A. - מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

רמת גן : ו' בתשרי תשפ"ו
28 בספטמבר 2025
תיק מס' : 6575

כהן חיים
אומדן שווי הדירה ברח' סוקולוב 42
בני - ברק

נערך ע"י :
אלעד הרמן - מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

תוכן הענינים

דף		
2	מטרת השומה	1.
2	התאריך הקובע לשומה	2.
2	פרטי הדירה	3.
	תיאור הדירה והסביבה	4.
3	4.1 תיאור הסביבה	
5	4.2 תיאור החלקה	
6	4.3 תיאור הבניין	
8	4.4 תיאור הדירה	
15	המצב התכנוני	5.
23	המצב המשפטי - זכויות הבעלות	6.
26	גורמים ושיקולים בהערכה	7.
27	נתונים לאומדן השווי	8.
28	תחשיבים	9.
30	השומה	9.

נספחים : (א) העתק רישום מפנקס בתים משותפים
(ב) פלט חישוב מס שבח

1. מטרת השומה

- 1.1 בהתאם להזמנת עו"ד תמר מייזליק - ככונסת נכסים בתיק הוצל"פ 517906-02-21, ובאמצעות בנק מזרחי טפחות בע"מ, נתבקשתי להעריך את שווי הדירה הנדונה למטרת מכירתה במסגרת הליך של כינוס נכסים.
- 1.2 שווי הדירה על פי שומה זו מבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הדירה פנויה וחופשית מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.
- 1.3 חוות הדעת נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 19 של מועצת שמאי המקרקעין - פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין, המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

2. התאריך הקובע לשומה

15 בספטמבר 2025 - שהינו גם תאריך הביקור בדירה
הביקור נערך ע"י אלעד הרמן, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין
במועד הביקור בנכס נכחה גב' תמר כהן, אשתו של מר חיים כהן

3. פרטי הדירה

גוש	:	6122
חלקה	:	1351
תת - חלקה	:	2
שטח רשום	:	46.00 מ"ר
שטח בנוי בהיתר	:	67.48 מ"ר
שטח בנוי בפועל	:	כ- 78 מ"ר
הדירה הנשומה	:	דירה בת 2 חדרים עפ"י היתר הבניה, שהורחבה ל- 3 ח' ופוצלה ללא היתר ל- 2 יח"ד נפרדות. הדירה ממוקמת בקומת קרקע תחתונה, עורפית ופונה לכיוונים צפון, דרום ומזרח.
מיקום	:	רח' סוקולוב 42, בני ברק
הזכויות	:	בעלות

4. תאור הנכס והסביבה**4.1 תאור הסביבה**

נשוא חוות הדעת היא דירת 2 חדרים במקור, שהורחבה ופוצלה ל-2 יח"ד נפרדות ללא היתר, ממוקמת בקומת הקרקע התחתונה בבניין מגורים משותף בן 4 קומות, ברחוב סוקולוב 42, שכונת אהרונוביץ - סוקולוב, בני ברק. שכונת אהרונוביץ ממוקמת בחלק הצפון - מרכזי של העיר, במתחם שבין הרחובות: ז'בוטינסקי, רבי עקיבא, סוקולוב וכהנמן, באיזור הקרוב למרכז העסקים של העיר. השכונה גובלת באתרים הבאים:

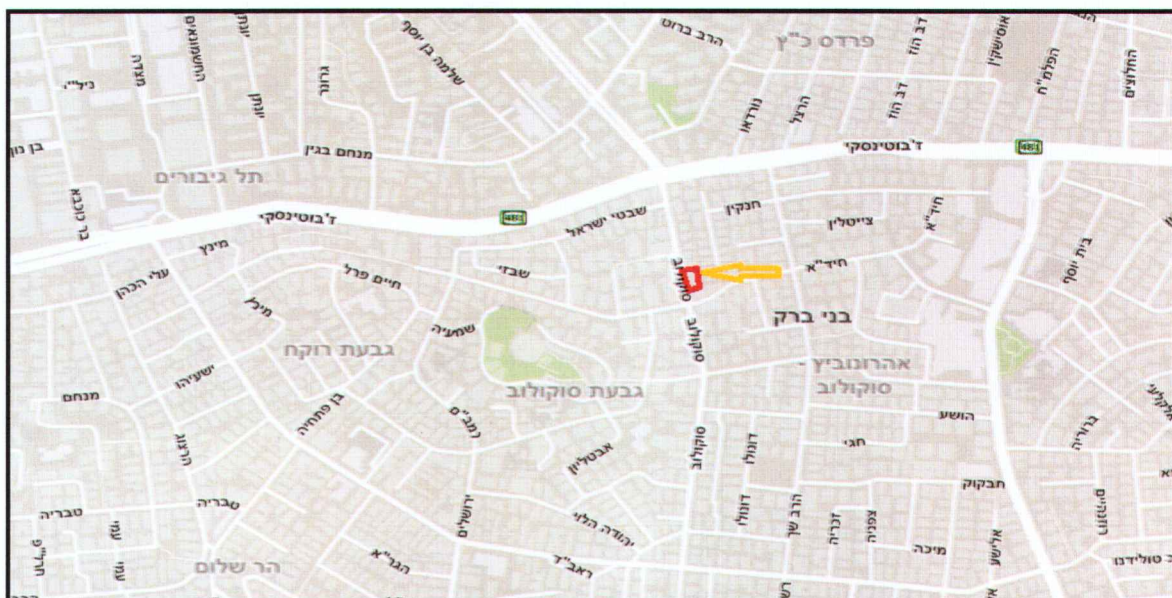
- מצפון - ברחוב ז'בוטינסקי ומעברו - אזור התעשייה של ב"ב ושכונת פרדס כץ.
- מדרום - ברחוב רבי עקיבא, המהווה את מרכז העסקים הראשי של העיר, שלאורכו מתנהלת רוב הפעילות המסחרית, ומרוכזים בו מרבית מוסדות הציבור הראשיים, ומעברו - רמת אהרון וקריית הישיבה.
- ממערב - ברחוב רמב"ם המהווה את המשכו של רח' ירושלים, ומעברו - שכ' גבעת רוקח.
- ממזרח - ברח' סוקולוב ומעברו - שכ' גבעת סוקולוב

מרבית הבתים בסביבה הינם בני 2-4 קומות, שהוקמו לפני למעלה מ-50 שנים, ברמה ועיצוב ארכיטקטוני סטנדרטי, כפי שהיה מקובל באותה תקופה, וללא שום אלמנטים של שיפור מיוחד.

רמת הביקוש לדירות בשכונה גבוהה בגין מיקומה ונגישותה לצירי תנועה מרכזיים, ובמיוחד לרחוב עקיבא ודרך ז'בוטינסקי, ועם זאת היותה שקטה. מרבית הרחובות בשכונה צרים וחד - סטריים.

רחוב סוקולוב ממוקם בגבולה המערבי של השכונה, ומחבר את דרך ז'בוטינסקי - בצפון, ורח' רבי עקיבא - בדרום. הרחוב דו - סטרי עם נתיב תנועה אחד בכל כיוון וחניה מוסדרת מצידו האחד. הבניין הנדון ממוקם כ-800 מ' בלבד מתחנת "אהרונוביץ" של ציר הרכבת הקלה העוברת לאורך דרך ז'בוטינסקי.

באיזור קיים פיתוח עירוני מלא, הכולל בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחובות, שירותים קהילתיים, הכוללים - בית ספר וגני ילדים, תחבורה ציבורית נוחה העוברת ברחובות הראשיים התוחמים את השכונה, שירותי דת וכו'.





תצלום אוויר

4.2 תיאור החלקה

החלקה בעלת צורת מלבן רגולרי, ומידותיה כדלקמן:

20.10 מ'	-	חזית צפונית לבניין מגורים וותיק בן 3 קומות
20.10 מ'	-	חזית דרומית לסמטת אז"ר
30.53 מ'	-	חזית מזרחית לבניין וותיק בן 3 קומות
30.53 מ'	-	חזית מערבית לרח' סוקולוב
616.00 מ'	-	שטח החלקה הרשום

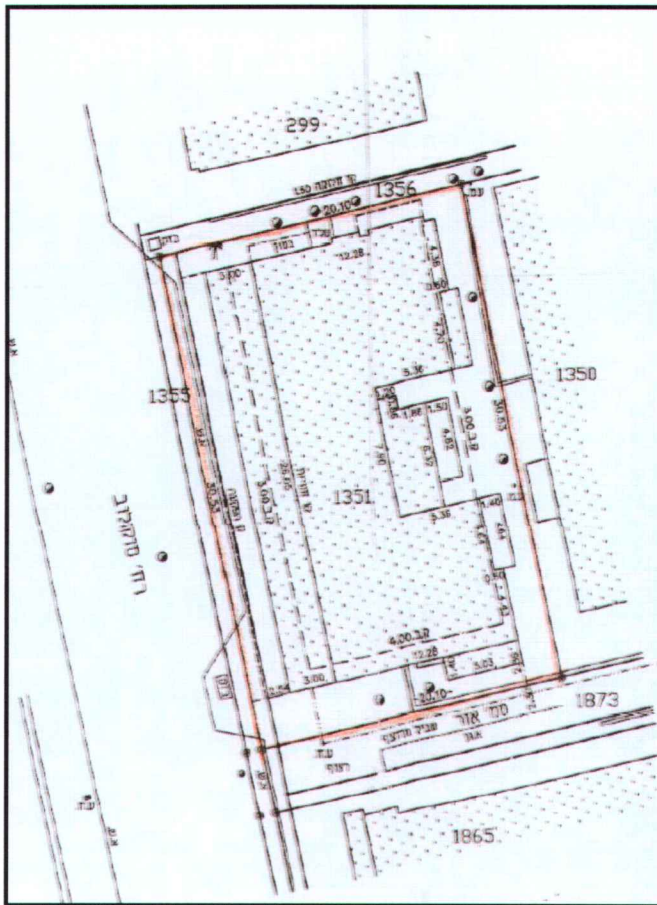
מהחלקה הופקעה רצועה ברוחב של כ- 1.2 מ' לצורך הרחבת רח' סוקולוב, כך ששיטחה נטו הינו כדלקמן:

שטח החלקה הרשום	-	616.00 מ"ר
הפקעה לדרך	-	<u>36.00</u> מ"ר
שטח החלקה נטו	-	580.00 מ"ר

יחס חזיתות החלקה 1.5 : 1, שהינו יחס נוח לתכנון וניצול ארכיטקטוני יעיל.

החלקה בעלת טופוגרפיה משופעת עם הפרש מפלסים של כ- 2 מ' בין החזית לעורף

מפה טופוגרפית



4.3 תיאור הבניין

הבניין בן 4 קומות, נבנה בהתאם להיתר בניה מס' 2950 מיום 21/7/1958, והקמתו הושלמה לפי כ- 66 שנים.

לבניין 2 אגפים זהים בתכנונם, כדלקמן:

אגף	כתובת	תמהיל
צפוני	סוקולוב 44	8 יח"ד + 3 חנויות
דרומי *	סוקולוב 42	8 יח"ד + 3 חנויות

להלן פירוט השטחים הבנויים כמפורט בדף ההיתר:

קומה	תמהיל
מרתף	מקלט
קרקע תחתונה *	2 דירות 2 ח' כ"א,
קרקע	2 דירות 2 ח' כ"א, 6 חנויות
א'	4 דירות 2 ח', 2 דירות 2½ ח'
ב'	4 דירות 2 ח', 2 דירות 2½ ח'
ג'	חדרי גג לחלק מהדירות בקומה ב'
סה"כ	16 דירות + 6 חנויות

* חוות הדעת מתייחסת לדירת 2 חדרים בקומת הקרקע התחתונה של אגף הדרומי.

במהלך השנים מרבית הדירות הורחבו ע"י תוספת שטחים, מרפסות סוכה וחדרי גג - לדירות בקומה העליונה. תוספות הבניה - חלקן בהיתר וחלקן ללא היתר.

הבניה קונבנציונאלית: השלד בטון ובלוקים, הקירות החיצוניים מבלוקים, גג רעפים משופע.

פרטי הגמר של הבניין כוללים את האלמנטים הבאים:

- קירות חוץ : טיח שליכט מסוגים שונים.
- חדר המדרגות : באגף הדרומי חדר מדרגות פתוח, מדרגות מחופות במוזאיקה, על הקירות טיח שליכט צבוע וטיח חלק צבוע, מעקה מתכת סטנדרטי.
- חזית הבניין : בקומת הקרקע חזיתות מסחריות של החנויות.

תחזוקת הבניין ברמה נמוכה.

תצלום הבניין

חזית לרח' סוקולוב



עורף



4.4 תאור הדירה

הדירה ממוקמת בקומת הקרקע התחתונה בעורף הבניין. היא פוצלה ל-2 יח"ד נפרדות, ולה 3 כווני אוויר : צפון, דרום ומזרח.

שטח הדירה הינו כדלקמן :

שטח רשום	- 46.00 מ"ר
שטח עפ"י היתר 18276, משנת 2015	- 67.48 מ"ר
השטח הבנוי בפועל (1)	- כ- 78 מ"ר
גובה פנים	- 2.90 מ'

(1) בהתבסס על מדידה גראפית של המצב הקיים מתוכנית היתר בניה מס' 20442 משנת 2020, המתייחסת להרחבת דירה אחרת בבניין בקומה ב' ובקומת הגג. בדירה הנדונה בוצעו הרחבות לכיוונים דרום ומזרח, וזאת בחריגה מהיתר בניה 18276.

החלוקה הפנימית בדירה כוללת :

יחידה צפונית

יח"ד בת 2 חדרים - סלון קטן, מטבח פתוח לסלון, חדר שינה, חדר רחצה וחדר שירותים. הכניסה ליח"ד מחדר המדרגות המשותף של הבניין. הכניסה הוזה מעט ביחס לתוכנית ההיתר.

יחידה דרומית

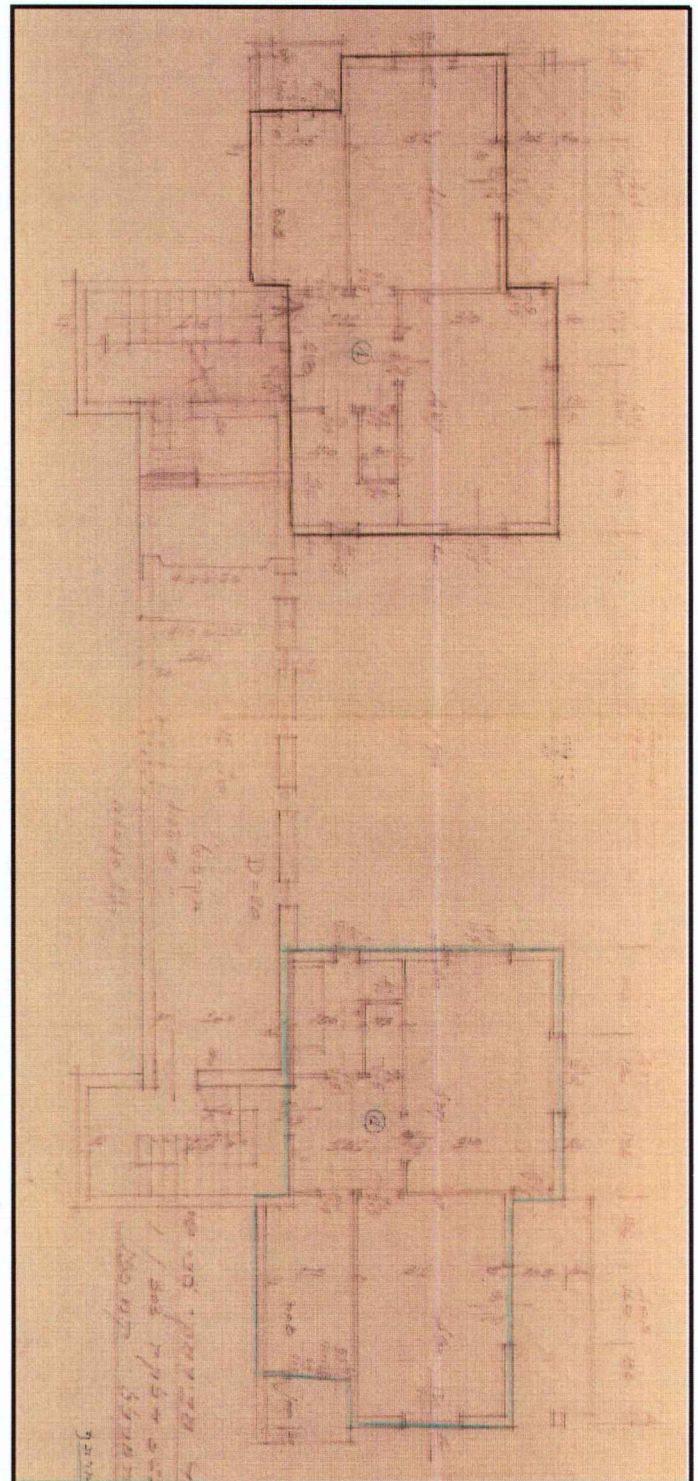
יח"ד בת 2 חדרים - סלון, מטבח פתוח לסלון, חדר שינה, חדר רחצה. היחידה משמשת כמשרד. הכניסה לדירה מהחצר העורפית של הבניין.

פרטי הגמר בשתי היחידות אחיד וכולל את האלמנטים הבאים :

- ריצוף : אריחי גרניט פורצלן
- בפתחים : חלונות עם מסגרות מאלומיניום + תריסי רפפה + סורגים
- קירות ותקרה : טיח חלק וצבוע.
- מטבח : ב- 2 יח"ד מטבחים קטנים - ארונות עליונים ותחתונים עם חיפוי פורמייקה, משטח שיש באורך כ- 2 מ', על הקיר חיפוי קרמיקה.
- חדרי רחצה : ביח' הדרומית - ריצוף באריחי גרניט פורצלן, על הקירות חיפוי באריחי פורצלן, אמבטיה, כיור משולב בארון אמבט, אסלה סטנדרטית.
- ביח' הצפונית - ריצוף באריחי קרמיקה, על הקירות חיפוי באריחי קרמיקה, אמבטיה, כיור סטנדרטי לבן, חדר שירותים נפרד.
- מזוג אוויר : מזגנים מפוצלים ב-2 היחידות.

היחידות ברמת תחזוקה סטנדרטית ישנה וללא שום אלמנטים של שיפר מיוחד.

נמסר לי ע"י בעלי הדירה כי בתקופות הגשמים קיימת רטיבות בדירות. ככל הנראה בעיית הרטיבות תוקנה, ובמועד הביקור לא נתגלו סימני רטיבות בקירות הפנימיים.

[illegible]

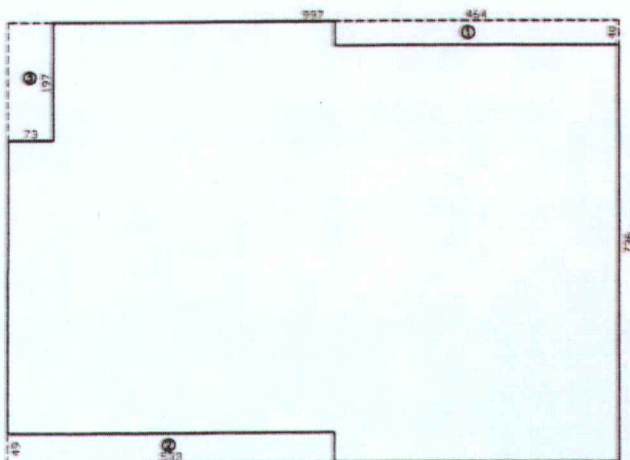
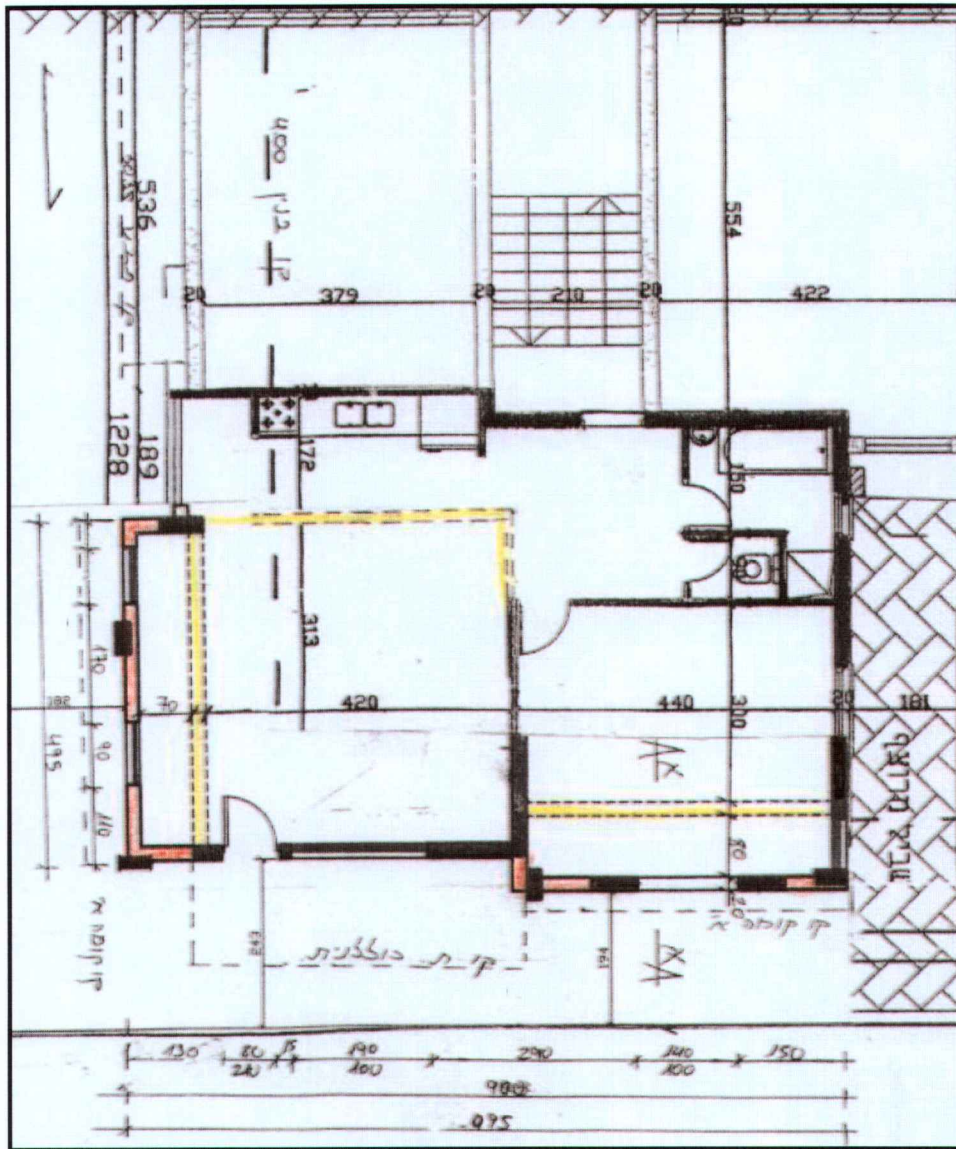
A. Hermann

Engineers & Real Estate Appraisers

א. הרמן

מהנדסים ושמאי מקרקעין

תכנית היתר בניה 18276

וחישוב שטח הדירה

$$9.97 \times 7.36 = 73.37$$

שטח המסגרת

שטח לא כלול במבנה הורדות

$$1- 4.64 \times 0.40 = 1.85$$

$$2- 5.33 \times 0.49 = 2.61$$

$$3- 0.73 \times 1.97 = 1.43$$

$$5.89$$

$$73.37 - 5.89 = 67.48$$

שטח הדירה

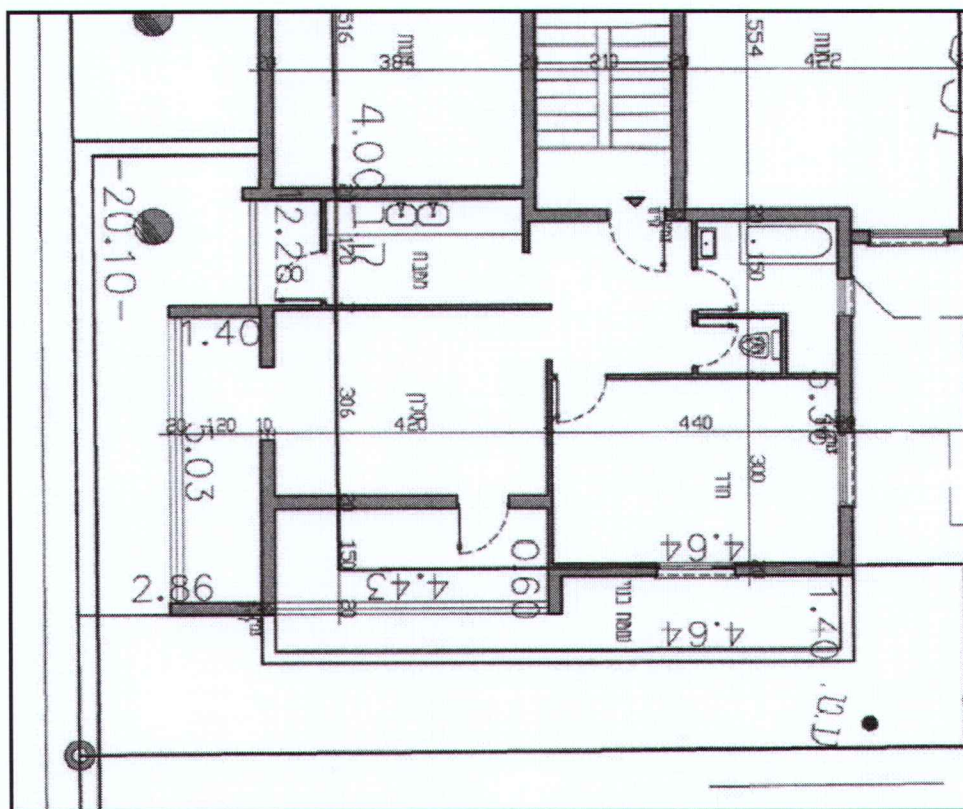
$$58.15$$

שטח דירה קיים

$$67.48 - 58.16 = 9.32$$

סריח שטח מוצע

תשריט הדירה במצב קיים לפי תכנית היתר 20442 לדירה אחרת בקומה ב'

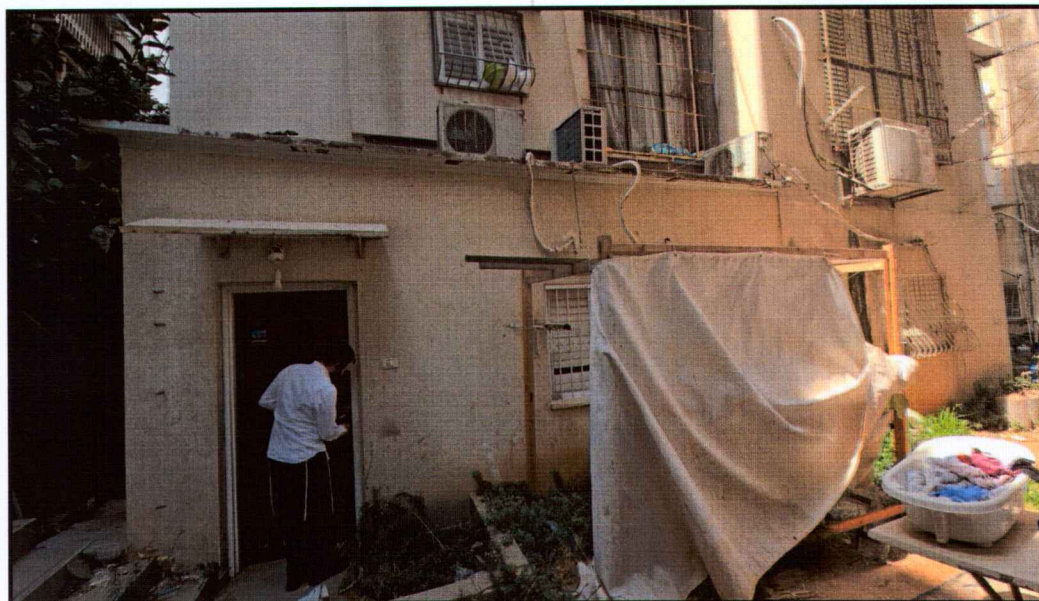


A. Hermann

Engineers & Real Estate Appraisers

א. הרמן

מהנדסים ושמאי מקרקעין

תצלום הדירה

A. Hermann

Engineers & Real Estate Appraisers

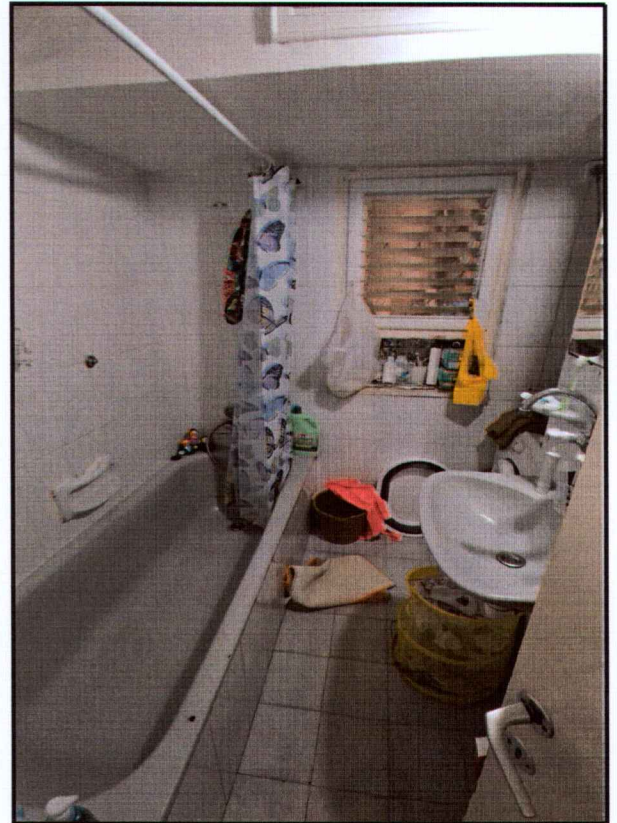
א. הרמן

מהנדסים ושמאי מקרקעין



A. Hermann
Engineers & Real Estate Appraisers

א. הרמן
מהנדסים ושמאי מקרקעין



5. המצב התיכנוני

5.1 תוכנית בניין עיר

תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית
בב/77	י.פ. : 716 תאריך : 12/11/1959	תכנית מפורטת - שכונת הבנגזים חלקה מס' : 503 (חלק) יעוד : מגורים ג' I קווי בניין : חזית - 3.0 מ' זכויות בניה : לפי תכנית מתאר מס' 40 של בני ברק
בב/105 א'	י.פ. : 1707 תאריך : 11/3/1971	תכנית מתאר בני ברק חלקה : 1351 יעוד : אזור מגורים ג' מגרש מיני : 500 מ"ר זכויות בניה : 3 ק' ע"ע + 2 ק"ע - ק"ע = 35% x 60% = 21% - קומות על 3 x 35% = 105% 2 x 35% = 70% 91% מרפסות : 30% משטח הבניין מרתף : 60% משטח קומה טיפוסית קווי בניין : חזית - 3 מ', עורף - 5 מ', צד - 3 מ'
בב/274	י.פ. : 2632 תאריך : 5/6/1980	תכנית מפורטת, שינוי לתכנית בב/77 ו- בב/105 א' חלקה : 1351 יעוד : - מגורים ג' - חזית חנויות מס' קומות : מ + 3 זכויות בניה : לפי תכנית בב/105 א' הפקעה : להרחבת רח' סוקולוב

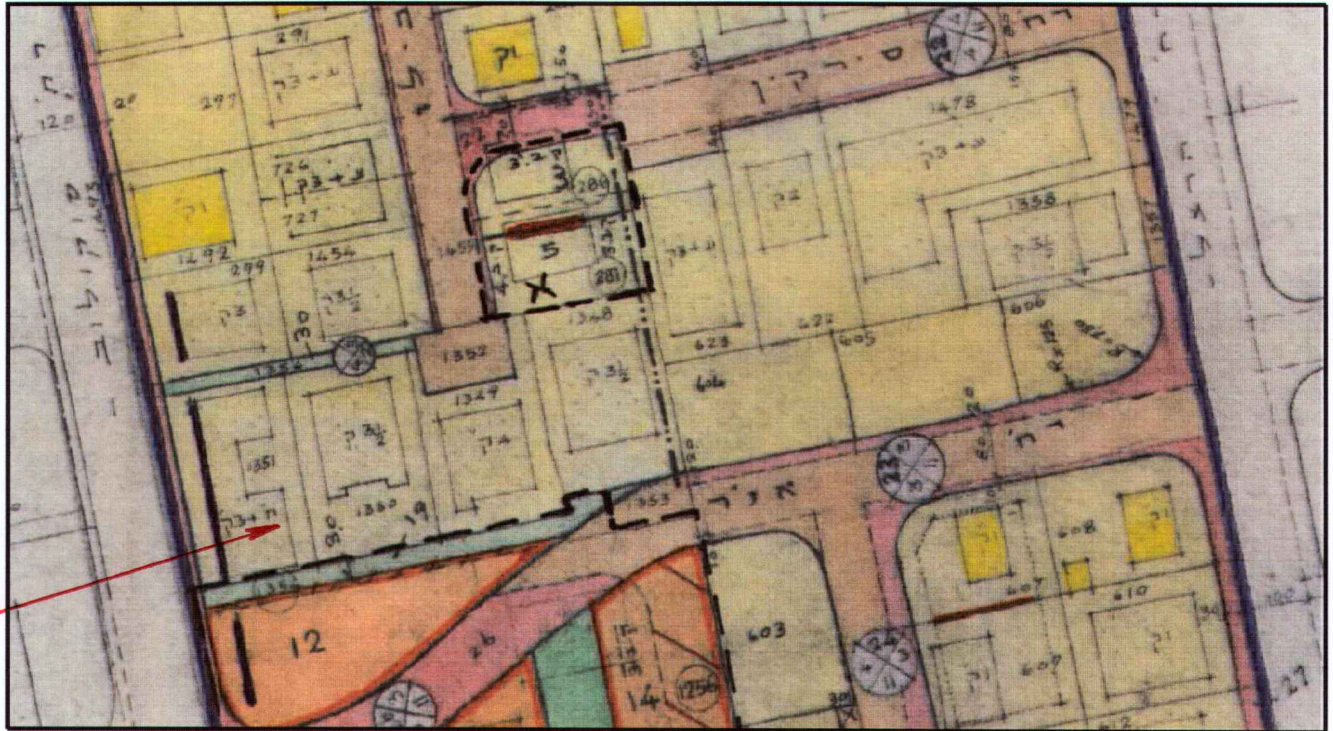
A. Hermann

Engineers & Real Estate Appraisers

א. הרמן

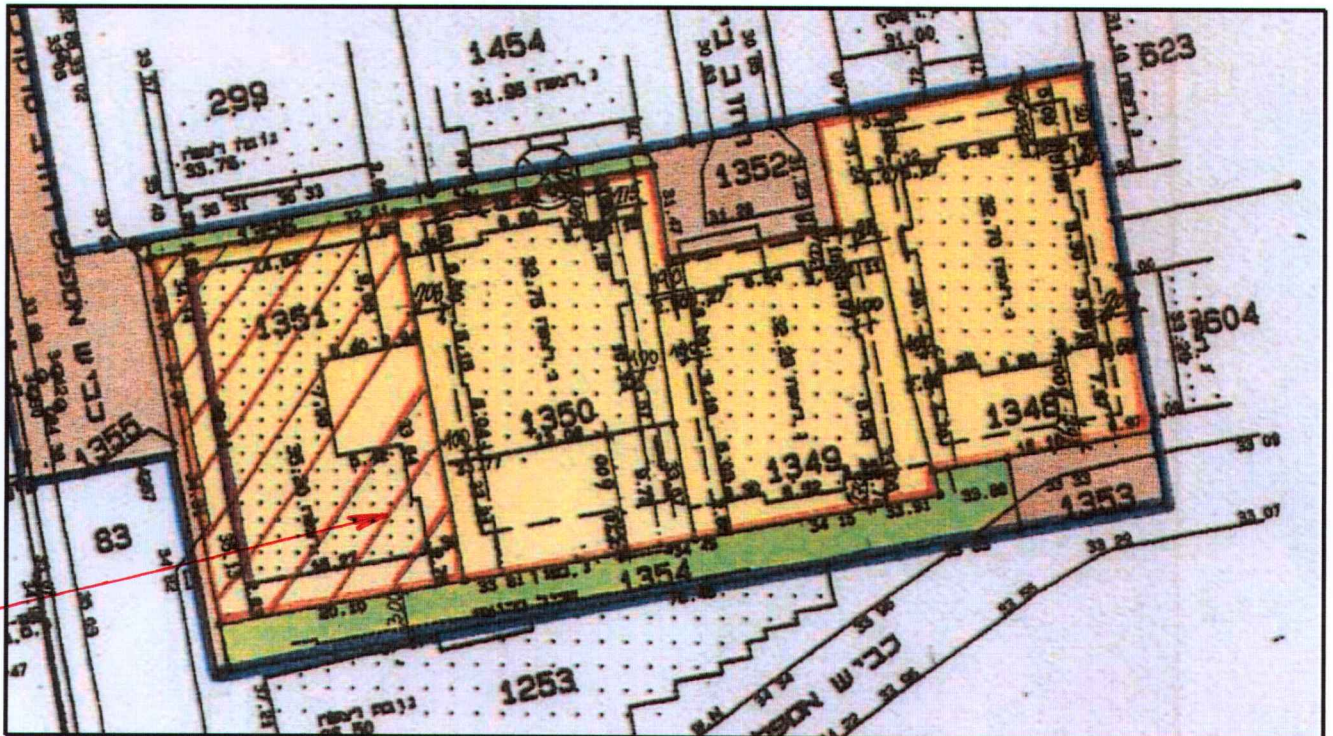
מהנדסים ושומאי מקרקעין

תשריט תכנית בב/274



מאונק א'

תשריט תכנית בב/651



מאונק א' למחנה

תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית
בב/105/ב'	י.פ. : 2649 תאריך : 7/8/1980	תכנית מתאר, תיקון לתוכנית בב/105 א' יעוד : - מגורים ג' - חזית מסחרית מגרש מיני : 500 מ"ר מס' קומות : 3 קומות ע"ע החנויות תבנינה בקומת העמודים זכויות בניה : 46% בכל קומה כולל מרפסות, 138% סה"כ שטח יח"ד : מיני 55 מ"ר דירת נכה : במגרש משופע במדרון מן הרחוב. מרתף : 60% מתכסית קומת הקרקע לחניה ואחסנה חדרי גג : 9 מ"ר לכל יח"ד סוכות : 4.4 מ"ר/יח"ד צפיפות : 18 יח"ד/דונם
בב/105/ד	י.פ. : 3163 תאריך : 21/2/1985	תוכנית מתאר - חדרי גג חדר על הגג : 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה גובה פנים : 2.5 מ'
בב/105/ד/1	י.פ. : 4455 תאריך : 10/11/1996	תוכנית מתאר שינוי הוראות בדבר בניה בגג ללא שינוי בשטח הבניה
בב/651	י.פ. : 4942 תאריך : 10/12/2000	תכנית מפורטת - " הרחבת דיור בשכונת אבן שפרוט " חלקה : 1351 יעוד : מגורים ג' מיוחד הפקעה : להרחבת רח' סוקולוב <u>הוראות בניה</u> - לא תותר תוספת לדירות הקיימות בשל מגבלות קווי בניין. - ניתן להוסיף שתי יח"ד בקומה השלישית ששטח כ"א מהן לא יעלה על 110 מ"ר עיקרי + 20% שטחי שירות - לא תותר תוספת לשטח המסחרי הקיים - 114 מ"ר. - הקומה השלישית תבנה בנסיגה של 1.5 מ' מקונטור המבנה - תנאי לתוספת יח"ד יהיה שיפוץ הבניין.

תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית
בב/105/ד/2	י.פ. : 4967 תאריך : 1/3/2001	תכנית מתאר - גגות , שינוי לתוכניות בב/105/ד' חדר על הגג : 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי בתוספת ממ"ד - לפי הקטן מביניהם. כולל גרם מדרגות בשטח 5 מ"ר. קווי בניין : 1.2 / 2.0 מ' מקונטור הבניין. גובה פנים : 2.7 מ' פרגולה : 1/3 משטח מרפסת הגג, ועד 15 מ"ר
בב/105/ה	י.פ. : 5056 תאריך : 24/2/2002	תכנית מתאר - תוספת יח"ד הועדה המקומית תהא רשאית לאשר תוספת יח"ד אחת בלבד לכל בניין מגורים, מעבר למותר, לצורך יצירת מספר זהה של יח"ד בקומה
בב/מק/מעליות	י.פ. : 5256 תאריך : 24/2/2002	תכנית מתאר - מעליות הוראות בדבר קווי בניין למעליות בבנייני מגורים קיימים
בב/105/ס/1	י.פ. : 5256 תאריך : 17/12/2003	תכנית מתאר - סוכות קביעת הוראות בדבר הקמת סוכות במבני מגורים קיימים וחדשים, מבלי לשנות את השטח המותר. - קו בניין צידי ישונה מ- 1.90 מ' ל- 1.70 מ' - הרוחב המירבי של הסוכה מעבר לקו הבניין - 1.5 מ'
בב/מק/105/מ/2	י.פ. : 5402 תאריך : 31/5/2005	תוכנית מתאר - מרתפים שטח המרתף : עד גבולות המגרש (קו בניין 0) תכליות : לפי הוראות תוכנית המתאר הראשית חלחול : 30% משטח המגרש ללא בינוי בתת הקרקע לצורך חלחול. למהנדס העיר אפשרות להקטין את השטח ללא בינוי ל- 15%.
בב/105/ס/2	י.פ. : 5427 תאריך : 17/8/2005	תוכנית מתאר - סוכות - שטח הסוכה לכל יח"ד לא יעלה על 8 מ"ר - יותר קירוי של עד 2 מ"ר לצורך חפיפה בין הסוכות

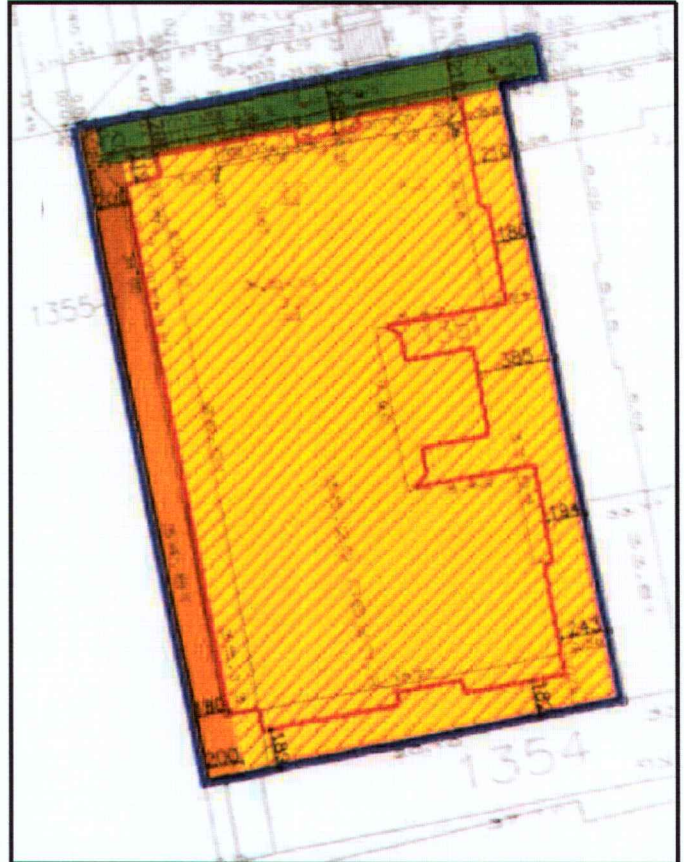
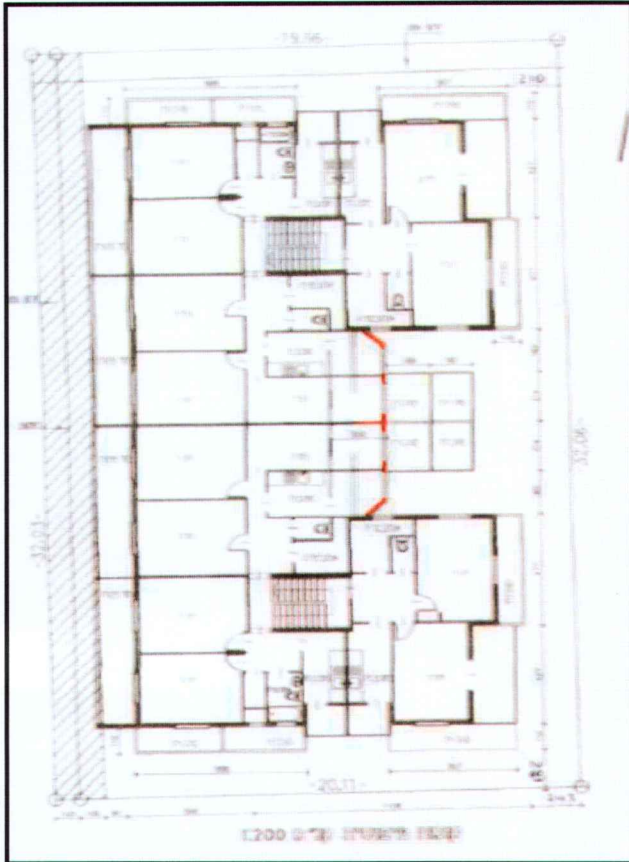
תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית																
בב/105/פ	י.פ. : 5455 תאריך : 13/11/2005	תכנית מתאר מקומית - דירות גג - תותר בניית דירות גג בבניינים חדשים במקום חדרי גג. - לדירת הגג יתווספו ממ"ד וכן 5 מ"ר שטחי שירות. - בגין קומה זו יתווסף שטח עיקרי של 2.5% - שטח דירת הגג לא יפחת מ- 85 מ"ר - דירות הגג יהיו בנוסף למניין יח"ד המותרות																
החלטה 1432008	תאריך : 22/9/2008	שטחי שירות בבניינים המיועדים למגורים בתחום תכנית בב/105/ב, בסמכות הועדה המקומית לאשר שטחי שירות לחדרי מדרגות ו/או מעליות, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים בשיעור של עד 8 מ"ר / יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר																
בב/105/ש	י.פ. : 5897 תאריך : 8/1/2009	תכנית מתאר - דירות מדרון במגרשים בשטח מעל 500 מ"ר, באיזור מגורים ג' - יותרו דירות מדרון נוספות, כדלקמן: <table><tr><td><u>שיפוע</u></td><td><u>הפרש גובה</u></td><td><u>מס' קומות מדרון</u></td><td><u>דירות מדרון</u></td></tr><tr><td>> 8%</td><td>> 3 מ'</td><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>> 20%</td><td>> 6 מ'</td><td>2</td><td>4</td></tr><tr><td>> 25%</td><td>> 9 מ'</td><td>3</td><td>5</td></tr></table> תכסית מירבית : 55% (כולל עיקרי, ממ"ד וח' מדרגות) <u>שטח הדירות</u> 2 קומות עליונות : לא יפחת מ- 65 מ"ר עיקרי קומת מדרון 3 : לא יעלה על 120 מ"ר עיקרי+ממ"ד ולא יפחת מ- 65 מ"ר <u>הוראות לבניית מחסנים</u> 1. גודל מחסן עד 6 מ"ר, ולא יפחת מ- 5 מ"ר ליח"ד 2. הגישה למחסנים מחדר המדרגות בלבד. יותר רק לאחר קיום מספר חניות עפ"י התקן.	<u>שיפוע</u>	<u>הפרש גובה</u>	<u>מס' קומות מדרון</u>	<u>דירות מדרון</u>	> 8%	> 3 מ'	1	2	> 20%	> 6 מ'	2	4	> 25%	> 9 מ'	3	5
<u>שיפוע</u>	<u>הפרש גובה</u>	<u>מס' קומות מדרון</u>	<u>דירות מדרון</u>															
> 8%	> 3 מ'	1	2															
> 20%	> 6 מ'	2	4															
> 25%	> 9 מ'	3	5															

תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית
בב/מק/3035	י.פ. : 5904 תאריך : 20/1/2009	תכנית מפורטת - הרחבת יח"ד בבניינים קיימים ברח' שבטי ישראל 8-10, 28 ורח' סוקולוב 42 - 44 חלקה : 1351 יעוד : מגורים ג' מיוחד, חזית מסחרית <u>הוראות</u> 1. תותר הרחבת יחידות דיור קיימות עד לשטח 120 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית זו. 2. אופן ההרחבות יהיה באגפים שלמים בלבד. 3. חדרי גג יותרו עפ"י תכנית בב/105/ד/2 4. תותר בניית סוכות עפ"י תכנית בב/מק/105/ס/1. המרחק מגבול המגרש שיותר הינו עפ"י נספח הבינוי. 5. חלוקת הדירות שהורחבו תחשב סטייה ניכרת.
מק/ג/4 - 501-0175646	תאריך : 28/5/2015 י.פ. : 7046	שינוי בינוי ביח"ד קיימות בקומת הקרקע - ביח"ד קיימות בקומת הקרקע תותר הרחבה עד לקו הבליטה המותרת בקומות העליונות, דהיינו 1.5 מ' או 40% - לפי הקטן מביניהם. - בחזית האחורית תותר הרחבה עד לקו הבליטה כנ"ל, 1.0 מ' או 40% - הקטן מביניהם.
מק/פ/1 - 501-0211441	תאריך : 16/12/2015 י.פ. : 7167	תיקון לתכנית בב/מק/105/פ - שינוי בינוי בדירות גג - תותר בניית דירת גג אחת מעל לכל 2 יח"ד בקומה שמתחת לגג, או 2 דירות גג מעל 3 יח"ד בקומה שמתחת. - השטח העיקרי של דירות הגג יכלול את השטחים העיקריים שלא נוצלו בבניין וינוידו לדירות הגג. - השטח הכולל של כל דירת גג לא יפחת מ- 70 מ"ר. - לכל דירת גג יתווסף ממ"ד בשטח שע"פ הוראות כל דין. - דירות הגג יהיו בנוסף ליח"ד המותרות.

בב/מק/3035

נספח בינוי

תשריט



תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית
בב/2035 - 501-0308296	תאריך : 3/7/2018 י.פ. : 7864	תכנית מתאר בני ברק תכנית המתאר הינה תכנית כוללנית שאינה מקנה זכויות בניה ולא ניתן להוציא היתרי בניה על פיה, אלא במסגרת תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו לכל מבנן. מתחם תכנון : י"ב מבנן (תא שטח) : 200 יעוד : מגורים ומסחר שימושים ראשיים : מגורים, מסחר 1, משרדים, שירותים אישיים, גני ילדים תכנית בניה : 65% רח"ק מירבי : 4.5 צפיפות : 42 יח"ד / דונם נטו שטחי ציבור : 3 - 5 מ"ר ליח"ד
501-0873794	תאריך : 26/1/2023 י.פ. : 11071	תכנית מתאר - חדרי יציאה לגג ודירות גג שטח חדר על הגג : 60 מ"ר, כולל מדרגות פנימיות, ממ"ד, שטחי שירות וסוכה. נסיגות : 2.5 מ' בחזית קדמית או אחורית בעדיפות לחזית קדמית גובה פנים : 3.5 מ' ברוטו מצללות : 15 מ"ר

סיכום זכויות בניה

שטח חלקה נטו : 580 מ"ר
יעוד : מגורים ג', חזית מסחרית
שטח עיקרי : 3 ק' x 46% = 138%
מסחר : 15%
צפיפות : 18 יח"ד/ד'
תוספת זכויות : קומה אחת, 2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר עיקרי
הרחבת דירות : עד 120 מ"ר, לפי בב/מק/3035
חדרי גג : 60 מ"ר/יח"ד
דירות מדרון : לפי בב/105/ש'

5.2 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק שבאתר הועדה המקומית, נמצאו ההיתרים הבאים המתייחסים לדירה הנדונה:

מס'	תאריך	מהות ההיתר
2950	21/7/1958	בית משותף המכיל 4 קומות: קומת מרתף : 2 דירות כ"א 2 חדרים, הול ונוחיות בשטח - 145 מ"ר קומה א' : 2 דירות כ"א 2 ח', 4 חנויות, 2 קיוסקים - 245 מ"ר קומה ב' : 4 דירות כ"א 2 ח', 2 דירות כ"א 2½ ח' - 313 מ"ר קומה ב' : 4 דירות כ"א 2 ח', 2 דירות כ"א 2½ ח' - 313 מ"ר סה"כ 1,016 מ"ר
18276	20/7/2015	לבצע תוספת בניה בקומת הקרקע בשטח של 9.32 מ"ר

הערה

נמצאו 11 היתרים נוספים המתייחסים לתוספות בניה ביחידות אחרות בבניין.

5.3 התאמת הבינוי הקיים לתוכנית רישום הבית המשותף

שטח הדירה בתכנית רישום הבית המשותף תואם לשטח הדירה המקורי עפ"י היתר מס' 2950 משנת 1958. לא בוצע תיקון צו בתים משותפים לצורך התאמה להיתר בניה מס' 18276 משנת 2015. קונטור הדירה במצבה הנוכחי אינו תואם את תכנית רישום הבית המשותף.

5.4 חריגות בניה והתאמת הבינוי הקיים לתוכנית היתר הבניה

במועד הביקור אותרו החריגות הבאות ביחס להיתר בניה מס' 18276 משנת 2015:
א. בוצעו הרחבות של הדירה ללא היתר בשטח של כ- 10-11 מ"ר
ב. הדירה פוצלה ל-2 יח"ד נפרדות ללא היתר.
קונטור הדירה והחלוקה הפנימית אינם תואמים את תכנית היתר הבניה.

5.5 בתיק הבניין הסרוק שבאתר הועדה המקומית לא נמצאו כל הערות ו/או תביעות בגין חריגות ו/או בניה ללא היתר המתייחסות לדירה הנדונה.

6. המצב המשפטי - זכויות הבעלות

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 12/9/2025 הדירה רשומה על שם:

כהן חיים - בשלמות

6.2 על זכויות הבעלות רשומות ההערות הבאות:

ל ט ו ב ת	מ ה ו ת ה ה ע ר ה	ת א ר י ך
בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה בדרגה ראשונה על סך 410,000 ש"ח	1/2/2012
בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום	7/2/2012
בלוריאן כדורי אורן	הערת אזהרה - הימנעות מעשיית עיסקה עפ"י הסכם מיום 22/7/2015	27/7/2015
לשכת הוצל"פ ירושלים	צו עקול - תיק בימ"ש / הוצל"פ מס' 5134180717 מיום 15/4/2019	16/4/2019
מע"מ גוש דן	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת מיסים גביה, מיום 19/5/2019. הסכום - 93,905 ש"ח	27/5/2019
לשכת הוצל"פ אשדוד	צו עקול - תיק בימ"ש / הוצל"פ מס' 5079211119 מיום 10/11/2019	11/11/2019
מס שבח מרכז	הערה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת מיסים גביה, מיום 19/5/2019. הסכום - 130,470 ש"ח	7/1/2020
לשכת הוצל"פ תל אביב	צו עקול - תיק בימ"ש / הוצל"פ מס' 532180719 מיום 30/6/2020	30/6/2020
מס הכנסה גוש דן	הערה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת מיסים גביה, תיק 029635406 מיום 12/11/2020. הסכום - 6,354,289 ש"ח	12/11/2020
לשכת הוצל"פ פתח תקוה	צו עקול - תיק בימ"ש / הוצל"פ 5378940520 מיום 7/3/2021	7/3/2021
מס הכנסה גוש דן	הערה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת מיסים גביה, תיק 029635406 מיום 17/3/2021. הסכום - 6,644,854 ש"ח	17/3/2021

ל ט ו ב ת	מ ה ו ת ה הע ר ה	ת א ר י ך
לשכת הוצלי"פ תל אביב	צו עקול תיק בימ"ש / הוצלי"פ 5166490719 מיום 13/6/2021	13/6/2021
מס שבח מרכז	הערה לפי סעיף 11(א)(2) לפקודת מיסים (גביה), מיום 10/8/2021. הסכום - 161,007 ש"ח	10/8/2021
לשכת הוצלי"פ תל אביב	צו עקול - לשכת הוצלי"פ תל אביב, תיק בימ"ש / הוצלי"פ 5398070620 מיום 27/10/2021	27/10/2021
עו"ד מייזליק תמר	הערה על מינוי כונס נכסים, תיק הוצלי"פ תל אביב 517906-02-21 מיום 8/11/2021	18/11/2021
לשכת הוצלי"פ תל אביב	צו עקול - תיק בימ"ש / הוצלי"פ 5023451221 מיום 9/3/2022	9/3/2022
מס שבח מרכז	הערה לפי סעיף 11(א)(2) לפקודת מיסים (גביה), תיק 029635406 מיום 17/8/2022. הסכום - 188,801 ש"ח	17/8/2022
מס שבח מרכז	הערה לפי סעיף 11(א)(2) לפקודת מיסים (גביה), תיק 029635406 מיום 4/5/2025. הסכום - 261,891 ש"ח	4/5/2025
לשכת הוצלי"פ כפר סבא	צו עקול - תיק בימ"ש / הצלי"פ 5424860917 מיום 4/5/2025	4/5/2025
<u>הערות ברכוש המשותף</u>		
	הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ. 4071 מיום 31/11/1992 (1)	11/9/1994
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק	הערה על הפקעת חלק מהחלקה - סעיף 19 י.פ. 7305 מיום 19/7/2016 (2)	9/1/2017

- (1) ההערה מתייחסת להימצאות קברים חצובים מהתקופה הרומית בכל תחום גוש 6122
(2) ההערה מתייחסת להפקעה לצורך הרחבת דרך עפ"י תכנית בב/651

6.3 שתי הדירות מושכרות בשכירות חופשית.

למרות בקשותי, לא הוצגו בפני חוזי השכירות.

העתק רישום מפנקס בתים משותפים - נספח א'

תאריך
12/09/2025
י"ט אלול תשפ"ה
שעה: 13:24
נכס מס' 215431

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6122 חלקה: 1351 תת חלקה: 2

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	מרתף	46	46/852
סימון בתשריט			
	2		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4006/2012/1	01/02/2012	מכר	כהן חיים	ת.ז.	029635406
החלק בנכס					
בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4006/2012/2	01/02/2012	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
החלק בנכס					
בשלמות					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4630/2012/1	07/02/2012	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
החלק בנכס					
בשלמות					
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29871/2015/1	27/07/2015	הערת אזהרה	בלוריאן כדורי אורן	ת.ז.	031828825
הערות: הימנעות מעשיית עסקה עפ"י הסכם מיום 22.7.15					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
20228/2019/1	16/04/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים		
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5134180717, הליך מס' 0000000012, מיום 15/04/2019					
על כל הבעלים					

12/09/2025
י"ט אלול תשפ"ה
שעה: 13:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



215431 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6122 חלקה: 1351 תת חלקה: 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
25968/2019/1	27/05/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מע"מ גוש דן	
		סכום		
		93,905 ₪		
		הערות: מיום 19/5/19.		
על כל הבעלים				
52034/2019/1	11/11/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל אשדוד	
		הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5079211119, הליך מס' 0000000001, מיום 10/11/2019		
על כל הבעלים				
1272/2020/1	07/01/2020	הערה לפי סעיף 11(א2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח מרכז	
		סכום		
		130,470 ₪		
		החלק בנכס		
		בשלמות		
על כל הבעלים				
27981/2020/1	30/06/2020	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
		הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5321980719, הליך מס' 0000000049, מיום 30/06/2020		
על כל הבעלים				
51368/2020/1	12/11/2020	הערה לפי סעיף 11(א2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה גוש דן	
		סכום		
		6,354,289 ₪		
		הערות: תיק 029635406 מתאריך 12/11/2020		
על כל הבעלים				
12997/2021/1	07/03/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל פתח תקווה	
		הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5378940520, הליך מס' 0000000051, מיום 07/03/2021		
על כל הבעלים				

12/09/2025
י"ט אלול תשפ"ה
שעה: 13:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



215431 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6122 חלקה: 1351 תת חלקה: 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
15291/2021/1	17/03/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה גוש דן	
		סכום		החלק בנכס
		6,644,854 ₪		בשלמות
		הערות:	תיק 029635406 מתאריך 17/03/2021	
על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
32643/2021/1	13/06/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5166490719, הליך מס' 0000000091 מיום 13/06/2021	
על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
32654/2021/1	13/06/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5045740619, הליך מס' 0000000007 מיום 13/06/2021	
על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
46026/2021/1	10/08/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח מרכז	
		סכום		החלק בנכס
		161,007 ₪		בשלמות
		הערות:	תיק 029635406 מתאריך 10/08/2021	
על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
60668/2021/1	27/10/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5398070620, הליך מס' 0000000017 מיום 27/10/2021	
על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
66019/2021/1	18/11/2021	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
		הערות:	תיק הוצל"פ תל אביב 517906-02-21 מיום: 8/11/2021		
על כל הבעלים					

12/09/2025
י"ט אלול תשפ"ה
שעה: 13:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



215431 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6122 חלקה: 1351 תת חלקה: 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
15508/2022/1	09/03/2022	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5023451221, הליך מס' 0000000019, מיום 09/03/2022				
על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
48921/2022/1	17/08/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח מרכז	
הערות: תיק 029635406 מתאריך 17/08/2022				
על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
24521/2025/1	04/05/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח מרכז	
הערות: תיק 029635406 מתאריך 04/05/2025				
על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
24542/2025/1	04/05/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5424860918, הליך מס' 0000000054, מיום 04/05/2025				
על כל הבעלים				

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית בני ברק	616				

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי			
מצוי	23	23			

שטר יוצר	תיק בית משותף				
5504/1959	351/59				

הערות

תאריך
12/09/2025
י"ט אלול תשפ"ה
שעה: 13:24
נסח מס'
215431

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6122 חלקה: 1351 תת חלקה: 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
23332/1994/1	11/09/1994	הערה בדבר אתר עתיקות	
		הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.11.1992 עמוד 906	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1472/2017/2	09/01/2017	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7305 מיום 19.7.16 עמודים 8799-8800	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח