

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 : ט"ז בתשרי תשפ"ו
8 באוקטובר 2025
תיק מס' : 6180 - ע1

בן - ארי שרה ואריה
אומדן שווי תת - חלקה 35/1 בגוש 11581
רח' אלכסנדר זייד 68,
קרית חיים, חיפה

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

תוכן עניינים

עמוד

3	1. <u>מטרת השומה</u>
3	2. <u>התאריך הקובע לשומה</u>
3	3. <u>פרטי הנכס</u>
	4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>
4	4.1 תיאור הסביבה
6	4.2 תיאור החלקה והמגרש
8	4.3 תיאור הבית
15	5. <u>המצב התכנוני</u>
20	6. <u>המצב המשפטי - זכויות הבעלות</u>
22	7. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>
23	8. <u>נתונים לאומדן השווי</u>
25	9. <u>תחשיבים</u>
28	10. <u>השומה</u>

נספחים

- (א) העתק רישום מפנקס בתים משותפים.
(ב) פלט חישוב מס שבח

1. מטרת השומה

- 1.1 בהתאם להזמנת עו"ד יצחק גולדשטיין - ככונס נכסים בתיק הוצל"פ 20-17538-10-3, ובאמצעות בנק מזרחי טפחות בע"מ, נתבקשתי לאמוד את שווי הבית הנדון למטרת מכירתו במסגרת הליך של כינוס נכסים.
- 1.2 חוות דעת זו מהווה עדכון לשומתי המקורית מיום 31/10/2021.
- 1.3 שווי הבית על פי שומה זו מבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, וכאשר הבית פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.
- 1.4 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

5 באוקטובר 2025 - שהינו גם תאריך הביקור בבית
הביקור נערך ע"י אלעד הרמן, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

3. פרטי הבית

גוש	:	11581			
חלקה	:	35			
תת - חלקה	:	1			
שטח רשום	:	272.35 מ"ר			
הצמדות	:	סימון	קומה	תיאור	שטח - מ"ר
		א'	קרקע	קרקע	122.71
		ב'	קרקע	קרקע מקורה	8.99
		ג'	קרקע	חניה	12.50
		ה'	א'	מרפסת לא מקורה	12.48
		ו'	א'	מרפסת לא מקורה	13.09
		ז'	א'	מרפסת	9.90
שטח בנוי בהיתר	:	קומה	מ"ר		
		מרתף	67.41		
		קרקע	145.77		
		א'	99.74		
		סה"כ	312.92		
		2 מרפ' בקומה א'	26.85		
		סה"כ	339.77		
החלק ברכוש משותף:	:	27/98			
מקום	:	רח' אלכסנדר זייד 68, קרית חיים, חיפה			

4. תאור הנכס והסביבה

4.1 תאור הסביבה

נשוא חוות הדעת הוא קוטג' בן 3 קומות בשטח בנוי של כ- 340 מ"ר על מגרש בשטח של 281 מ"ר, ברח' אלכסנדר זייד 68, שכונת קרית חיים, חיפה.

קרית חיים היא השכונה המרוחקת של חיפה השוכנת בלב גוש הקריות בעמק זבולון, במתחם שבין שד' ההסתדרות לחוף הים, והיא גובלת:

- מצפון - בשד' מח"ל, ומעברן - קרית ים וקרית מוצקין.
- מדרום - באיזור התעשייה של מפרץ חיפה ואצטדיון הכדורגל "קרית חיים".
- ממזרח - בשד' ההסתדרות (דרך עכו - חיפה), ומעברן - קרית ביאליק וקרית אתא.
- ממערב - בחוף הים.

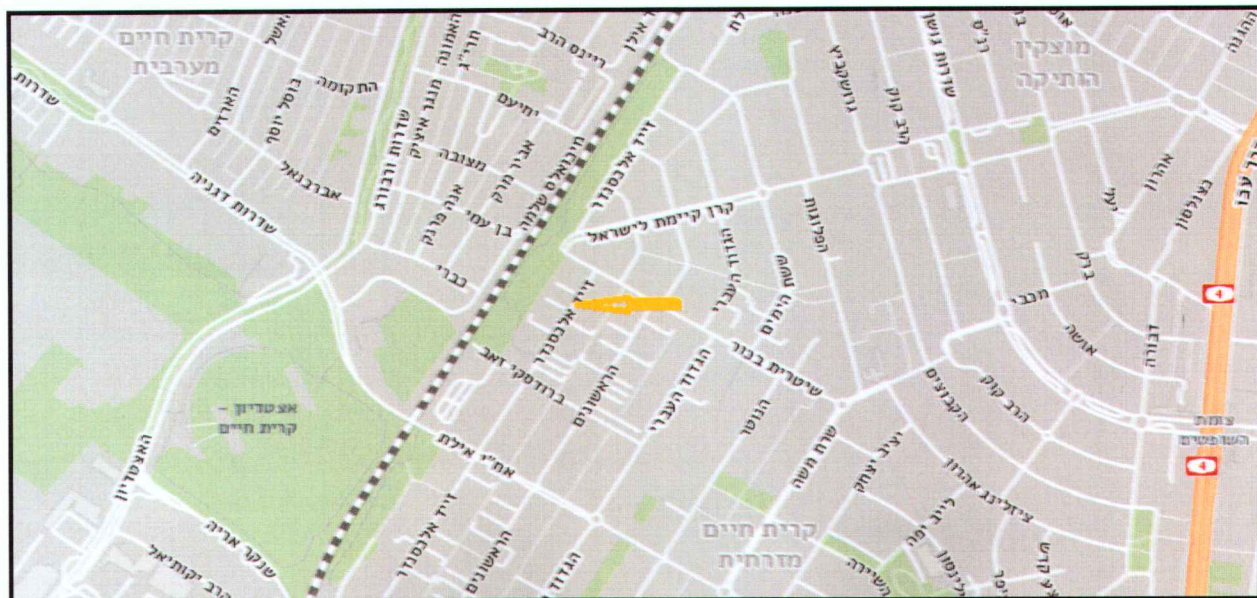
במרכז השכונה עוברת מסילת הרכבת חיפה - נהריה, המחלקת אותה לשתיים: שכונה מזרחית ושכונה מערבית.

הנכס הנדון ממוקם בקרית חיים המזרחית, שהינה השכונה הותיקה יותר, שנוסדה בשנות ה-30 של המאה הקודמת. השכונה הוקמה כשכונת מגורים של בתים צמודי - קרקע חד - קומתיים וחד - משפחתיים, על מגרשים בשטח של 500 - 1,000 מ"ר כ"א.

במהלך שנות ה-60 חלו שינויים באופי השכונה, כאשר נבנו בה שיכונים שבהם השתכנו מפוני מעברת קרית חיים, ובד בבד הוחל בתהליך, שנמשך עד היום, של הוספת קומה למבנים הקיימים, בניית בית נוסף על המגרשים, ואף הוחל בהריסת המבנים הישנים לצורך הקמת בתי מגורים חדשים יותר בני 3 - 5 קומות ברמה ועיצוב ארכיטקטוני מודרני.

רח' אלכסנדר זייד ממוקם בחלק המערבי של השכונה המזרחית, על קו התפר עם השכונה המערבית, מקביל למסילת הברזל, ומחבר בין שד' קק"ל - בצפון ורח' יצחק בן צבי - בדרום. הבית הנדון ממוקם בחלק הצפוני של הרחוב, במתחם שבין הרחובות שיטריט בכור - בצפון, וגרודסקי - בדרום, לא הרחק מתחנת הרכבת.

באיזור קיים פיתוח עירוני מלא.



Govmap



תצלום אוויר



4.2 תאור החלקה והמגרש

החלקה

לחלקה צורת מלבן רגולרי ומידותיה הן:

חזית מערבית לרח' אלכסנדר זייד	- 18.00 מ'
חזית מזרחית לשביל מעבר ומעברו בית צמוד קרקע	- 18.00 מ'
חזית צפונית לבית צמוד - קרקע	- 56.00 מ'
חזית לדרומית לבית צמוד - קרקע	- 56.00 מ'
השטח הרשום ברוטו	- 1,008.00 מ"ר

מהחלקה הופקעה רצועה ברוחב של 2.0 מ' להרחבת רח' אלכסנדר זייד, כך ששיטחה נטו הינו כדלקמן:

שטח רשום	- 1,008.0 מ"ר
הפקעה לדרך	- 36.0 מ"ר
השטח נטו	- 972.0 מ"ר

החלקה בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה לבינוי.

על החלקה 2 בתי מגורים:

מבנה	מיקום	תיאור הבית
I - מערבי *	אלכסנדר זייד 68	בית - צמוד קרקע בן 3 קומות, על מגרש בשטח של כ- 281 מ"ר
II - מזרחי	אלכסנדר זייד 68 א'	בית משותף בן 4 קומות 7 יח"ד: דירת גן + 3 ק' x 2 דירות/ק'

* חוות הדעת מתייחסת למבנה המערבי בלבד, החזיתי לרח' אלכסנדר זייד.

המגרש

המגרש בעל צורת מלבן רגולרי ומידותיו כדלקמן:

חזית לרח' אלכסנדר זייד	- 15.00 מ'
עומק	- 20.30 מ'
שטח מדוד גראפית	- 304.50 מ"ר
השטח בהתאם לתכנית רישום בית משותף	- 289.97 מ"ר

יחס חזיתות המגרש הוא 1.4 : 1, שהינו יחס נוח לתכנון וניצול ארכיטקטוני יעיל.

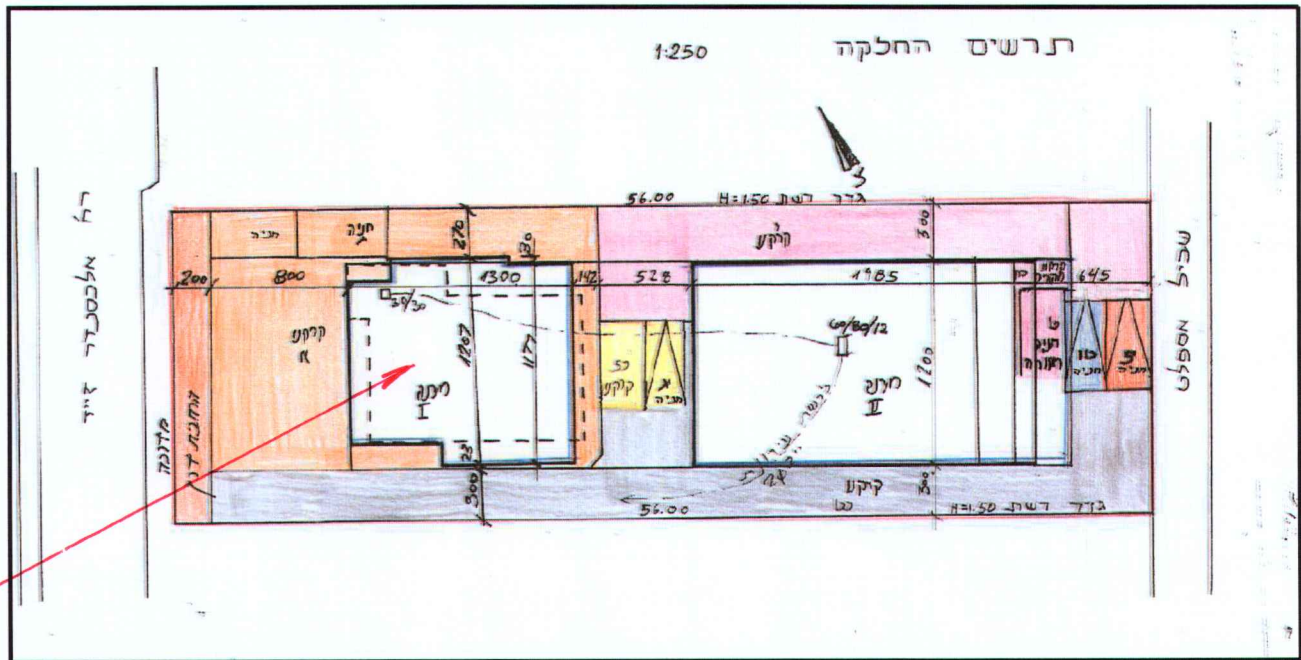
הפיתוח הספציפי של המגרש כולל את האלמנטים הבאים:

בחזית : גדר בנויה מבטון/בלוקים עם חיפוי קשיח, שער כניסה ממתכת עם מערכת תקשורת פנים, שער כניסה חשמלי לרכב.

החצר בחזית : חניה פתוחה עם חיפוי קשיח, שביל כניסה עם מדרגות מחופות אריחי גרניט פורצלן, מדשאה שבהיקפה עצים ושיחים.

חצר עורפית : חצר צרה ברוחב של כ- 1 מ' עם חיפוי קשיח.

חצר צדדית : אדמה חשופה עם אבני טוף, בפינה הצפון-מזרחית מחסן גינה ממתכת, בהיקף גדר בנויה מבטון/בלוקים עם חיפוי טיח.



4.3 תאור הבית

בית צמוד-קרקע חד-משפחתי בן 3 קומות, בנוי עם מפלסים רבים, שהוקם בהתאם להיתר בניה מס' 970305 מיום 16/6/1997.

להלן פירוט השטחים הבנויים בהתאם לתכנית היתר הבניה והחלוקה הפנימית:

קומה	שטח - מ"ר	תאור
מרתף	מגורים - 67.41	גובה פנים - 2.20 מ' הקומה בנויה בשני מפלסים: מפלס תחתון (-2.50): חדר משפחה ומשרד עם כניסה נפרדת. מפלס עליון (-1.66): מבואה עם מטבחון, חדר רחצה וממ"ד. למרתף קיימת כניסה נפרדת מצד דרום של הבית - מאזור שביל הגישה לבניין העורפי.
כניסה	מגורים - 79.145	גובה פנים - 2.70 מ' הקומה בנויה בשני מפלסים: <u>מפלס תחתון (+0.00)</u> : מבואת כניסה חיצונית מקורה, סלון גדול ומרווח עם יציאה לחצר המרכזית בחזית, מטבח עם חדר שירות/מחסן ויציאה לחצר העורפית. <u>מפלס עליון (+1.00)</u> : יחידת הורים הכוללת: חדר שינה, חדר רחצה וחדר ארונות. בצמוד למהלך המדרגות המוביל לקומה א' קיים חדר שירותי אורחים שהכניסה אליו ממפלס +1.50. שטח זה אינו תואם את היתר הבניה.
א'	מגורים - 99.74 מרפסות - 26.85	גובה פנים - 2.80 מ' הקומה בנויה בשני מפלסים: <u>מפלס תחתון (+3.00)</u> : מבואה המשמשת כפינת משפחה, 2 חדרי שינה עם יציאה למרפסת פתוחה המקורה חלקית בפרגולה מבטון, חדר רחצה מרכזי עם מרפסת שירות מקורה ומרפסת פתוחה. <u>מפלס עליון (+4.00)</u> : חדר שינה עם חדר רחצה צמוד ויציאה למרפסת פתוחה.
סה"כ	מגורים - 312.94 מ"ר + 2 מרפסות שמש בקומה א' 26.85 מ"ר	

הבית בנוי ברמת איכות טובה, ובעיצוב ארכיטקטוני מודרני.

הבניה קונבנציונאלית: השלד מבטון, הקירות מבטון / בלוקים, הגג - חלקו שטוח מבטון וחלקו משופע עם רעפים.

פרטי הגמר של הבית כוללים את האלמנטים הבאים:

חיפוי חוץ - אבן בשילוב טיח מגוון וצבוע.

ריצוף - בקומת הכניסה - בסלון ובמטבח - גרניט פורצלן, ביחידת ההורים - פרקט.

בקומה א' - חיפוי פרקטים מסוגים שונים + שטיחים מקיר לקיר.

במרתף ובגג - גרניט פורצלן.

חלונות - בחלונות ובוויטרינות מסגרת מאלומיניום וזכוכית בידודית כפולה, בחלק מהפתחים תריסי גלילה חשמליים, ובחלקם - תריסים ידניים.

דלתות פנים - דלתות ומשקופים מעץ.

מדרגות - גרם מדרגות בנוי מבטון עם חיפוי לוחות עץ, מעקה מתכת מעוצב.

על הקירות - טיח חלק וצבוע.

בתקרה - בקומת הכניסה - טיח חלק וצבוע + קרניזים מגבס, במטבח תקרה מונמכת מגבס עם תאורה שקועה.

מטבח - ארונות עליונים ותחתונים עם חיפוי פורמייקה, משטח שיש באורך 5.5-6 מ', כלים חשמליים משולבים, במרכז המטבח "איי" תואם עם משטח שיש חלקי.

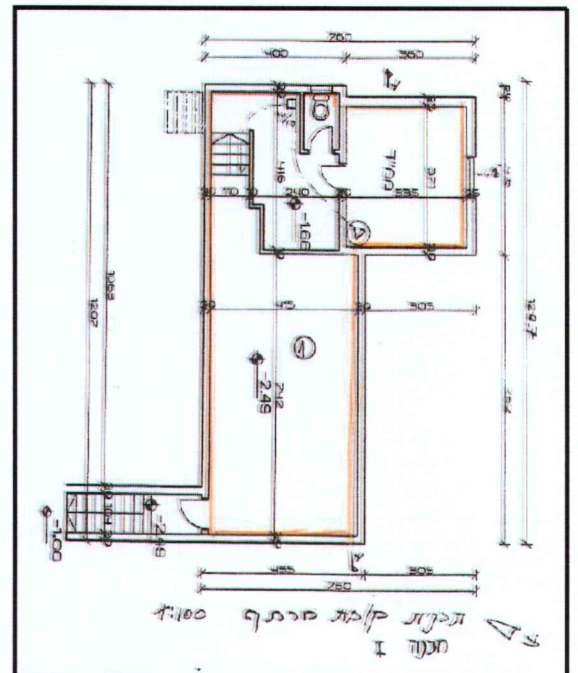
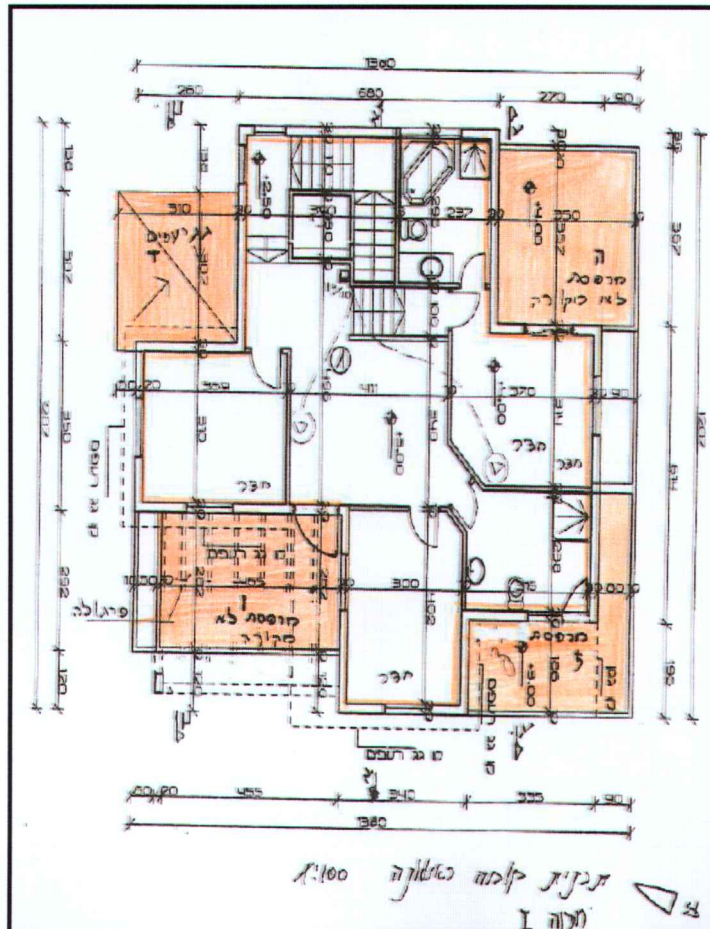
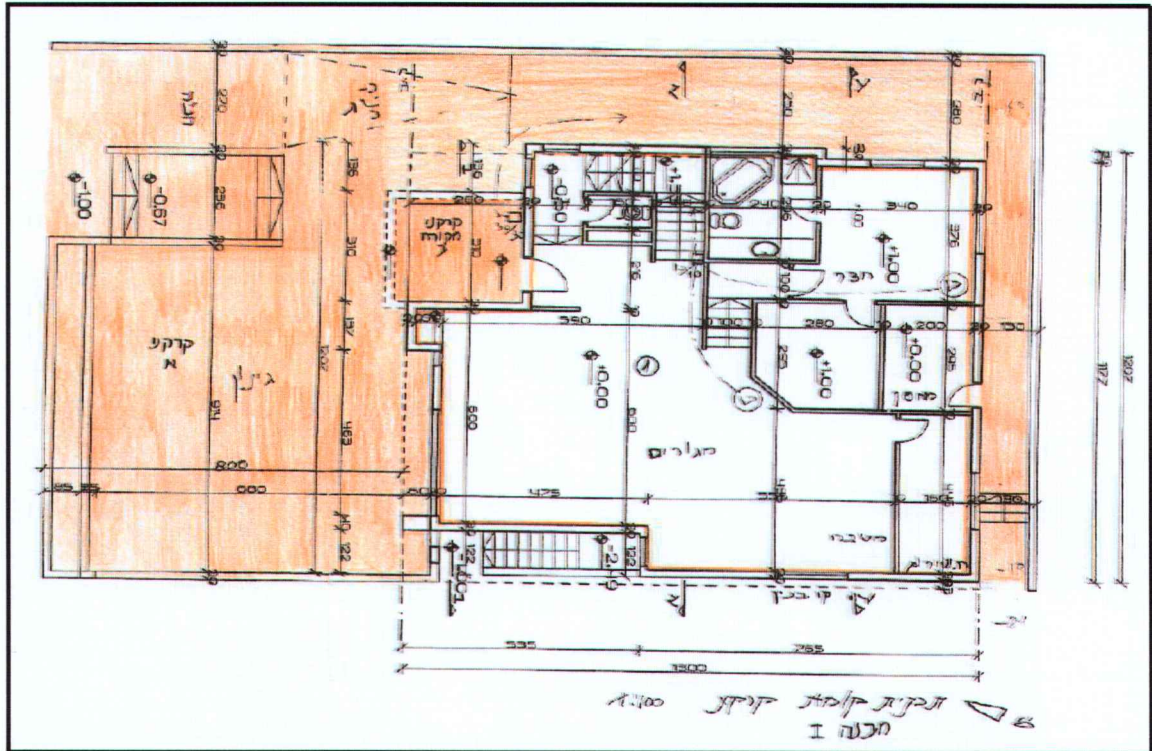
חדרי רחצה - ריצוף גרניט פורצלן, על הקירות חיפוי גרניט פורצלן, כיורים משולבים בארונות אמבט עם משטחים משיש וגרניט פורצלן, אסלות מונובלוק, מקלחת / אמבטיה.

מיזוג אוויר - מערכת מיזוג מרכזית + מזגנים מפוצלים.

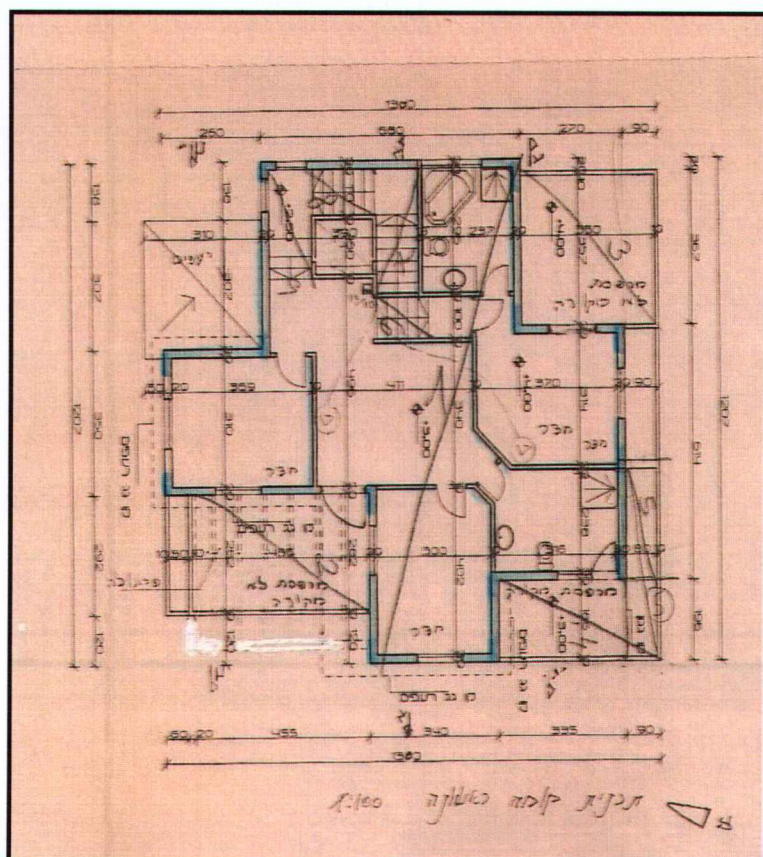
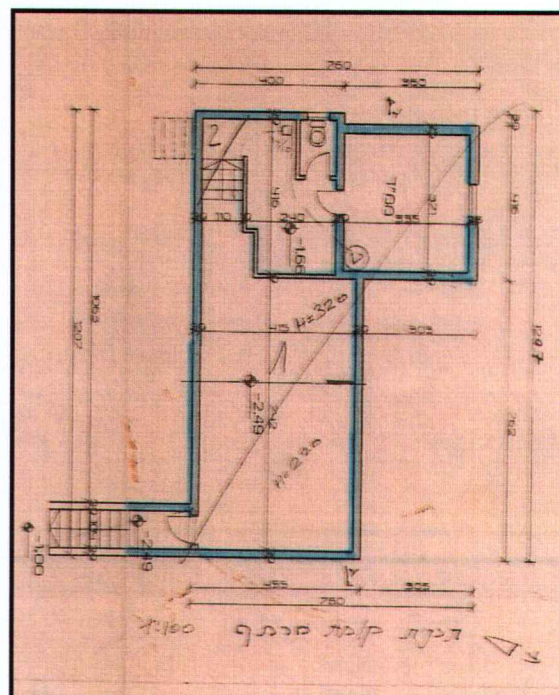
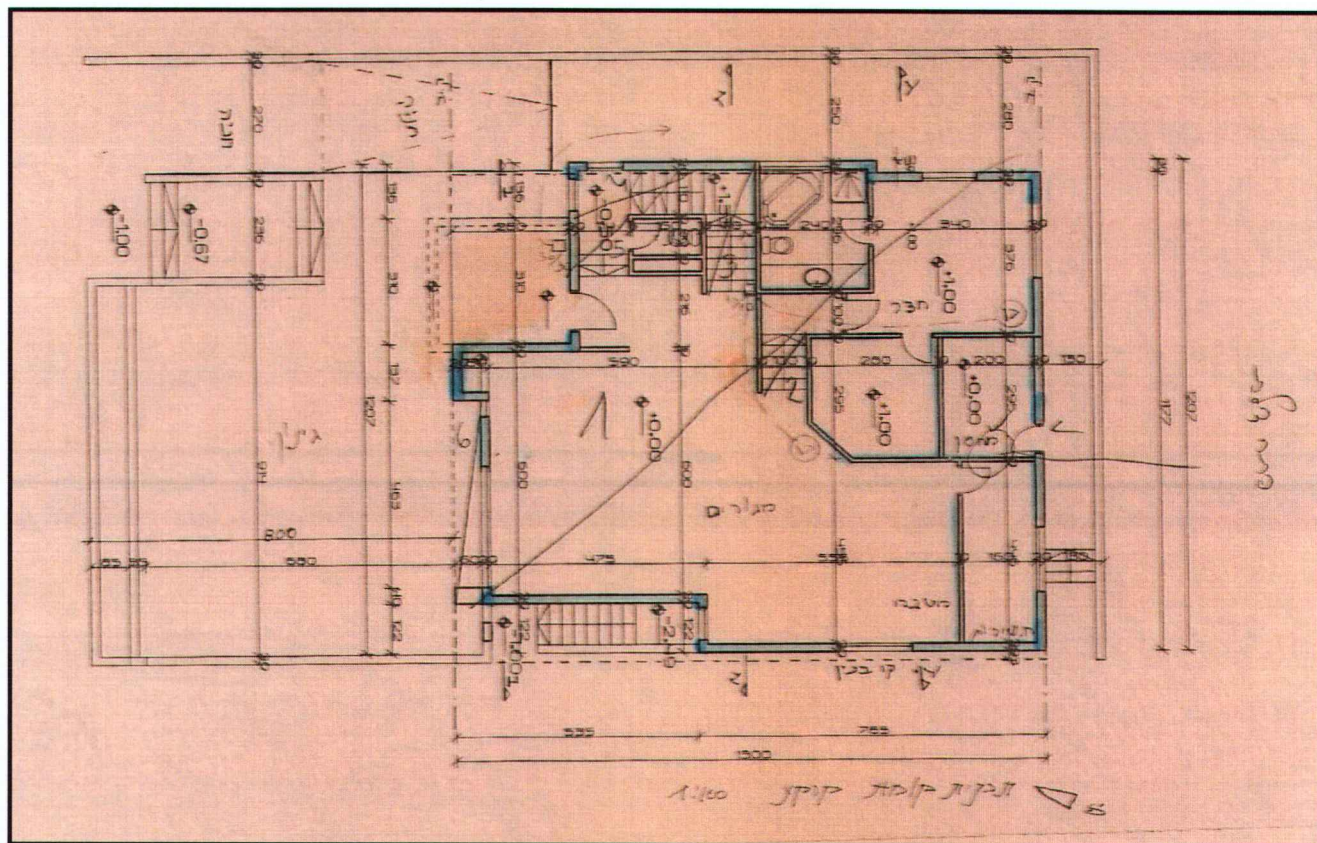
רמת התחזוקה של הבית טובה.

במועד הביקור הדירה היתה ריקה ולא מאוכלסת.

תכנית רישום בית משותף



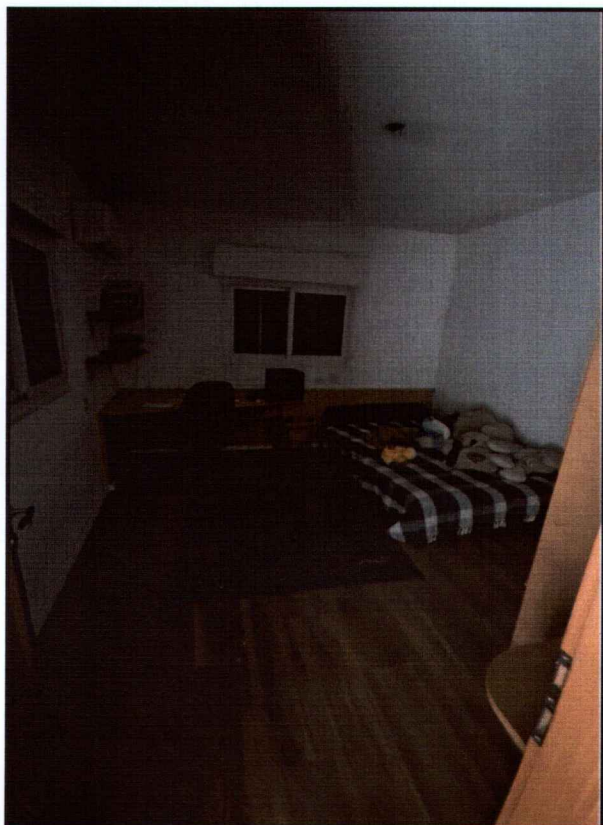
תכנית היתר בניה



תצלום הבית







5. המצב התכנוני

5.1 תכניות בניין עיר

מאות התוכנית	מתן תוקף		תוכנית
	תאריך	י.פ.	
תוכנית מתאר-Workers Suburb Extension Submitted מגרש מס' : 279 יעוד : מגורים ב' מגרש מינימלי : 665 מ"ר תכסית מירבית : 25% מספר קומות : 2 מספר בניינים : 1	27/12/1934	ע.ר. - 482	62 (a)
תכנית מתאר - שינוי לתוכניות בקרית חיים המזרחית חלקה מס' : 35 יעוד : מגורים ב' מספר קומות : 3 ע"ע זכויות בניה : 60% סה"כ רוחב דרך : 12 מ' מינימום	19/8/1971	1747	1499
תכנית מתאר - רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב - רוחב מינימלי של דרך לכלי רכב לא תהיה צרה מ- 13 מ' כדי שתכלול 2 נתיבי נסיעה, 2 מדרכות ונתיב חניה.	14/10/1976	2262	ד/229
תכנית מתאר - 2 בניינים נפרדים בקרית חיים מזרח במגרשים ששטחם גדול מ- 950 מ"ר, תחול חובה לבנות שני בניינים נפרדים בתנאים הבאים: מרחק בין הבניינים : 8.0 מ' שטח הבניה המותר : בניין אחורי - 59.5% בניין חזיתי - 25.5% סה"כ - 85.0% העברת זכויות : עד- 5% בין הבניינים גובה בניין : בניין קדמי - 2 ק' או- 2 ע"ע צפיפות : 10 יח"ד/ד'	13/11/1980	2672	1499 ב'
תכנית מתאר - הגבלת מס' יח"ד בקרית חיים המזרחית - מספר הדירות המרבי בחלקות ששטחן גדול מ- 950 מ"ר יהיה - 8 יח"ד	22/4/1982	2804	ג/1499

מהות התכנית	מתן תוקף		
	תאריך	י.פ.	
תכנית מתאר - קביעת % בניה במרחב התכנון העירוני אזור מגורים ב' קריית חיים מזרח - 85% מחסנים דירתיים - 5 מ"ר/יח"ד	2/2/1984	3021	229/ה'
תכנית מתאר - אופן חישוב שטחי בניה למגורים מחסן דירתי : 6 מ"ר/יח"ד, 2.20 מ' גובה עליות גג : ניצול חלל גג רעפים, גובה הקומה בעליית הגג לא יעלה על 2.60 מ' מרפסות פתוחות : לפי תקנות התכנון והבניה מרפסות גג : בתנאים חדר מדרגות : 8 מ"ר מתוך שטח חדר המדרגות בדירה	17/9/1987	3484	229 י'
תכנית מתאר - קירוי חניות פרטיות בקריית חיים המזרחית יותר קירוי חניות במרווחים שבין הבניינים, בתנאים. שטח חניה : 15 מ"ר/מקום חניה דרוש לפי התקן גובה : 2.20 מ'	18/8/1989	3690	1853
תכנית מתאר - חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות שטח אכסדרה (לובי) : 2.5 מ"ר/דירה שטח גזוזטרה : 8 מ"ר/דירה	14/3/1994	4201	229/י"1
תכנית מתאר - מבנים במרווחים - קרקע פנויה לגינון : 30% משטח המגרש - בשטחי המרווחים לא יותרו כל מבנים מלבד אלו : חניה מקורה, משטח חניה, מחסנים - במקרים בהם לא ניתן לכלול במבנה הראשי, קירות תומכים, מעלית, מרפסת גגנית, מתקני שירות לבניין.	21/4/1996	4402	1400/י"ב
תכנית מתאר - גובה בניינים באזורי מגורים קומת מגורים : 3.50 מ' קומת עמודים : 2.20 מ' קומה טכנית : 2.00 מ'	26/6/2000	4896	1400/גב
תכנית מתאר - מרווח צידי בקריית חיים המזרחית קו בניין צידי : 3 מ'	31/5/2001	4990	1449 ה'

מ ה ו ת ה ת ו כ נ י ת	מ ת ן ת ו ק ף		ת ו כ נ י ת
	י.פ.	תאריך	
תכנית מתאר - גזוזטראות - הגזוזטרה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב - 1992, - הגזוזטרה תהיה זיזית - הגזוזטרה תהיה פתוחה משני עברים במחצית היקפה	5232	27/10/2003	2/י/229
תכנית מתאר - גגונים - תותר הבלטת גגונים מקירות הבניין מעל פתח הכניסה הראשית, בתנאים.	5293	29/4/2004	4/יב/1400
תכנית מתאר - מרווחים באיזור מגורים ב' קו בניין צידי - 3.0 מ'	5368	15/1/2005	3/יב/1400
תכנית מתאר - פרגולות משולב תותר התקנת פרגולה במרפסת בלתי מקורה או גג שטוח: היטל אופקי : 20.0 מ"ר גובה : 2.30 מ'	5501	2/5/2006	מ/פ/1400
תכנית מתאר - שטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות שטחי שירות : 45 מ"ר/יח"ד חניה מקורה : 50 מ"ר/יח"ד (כולל רמפות ומעברים) עליות גג : תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה מעבר לשטחים העיקריים המאושרים תקן חניה : לפי התקן הארצי התקף מחסן דירתי : 8 מ"ר / יח"ד למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה מחסן משותף : 2.5 מ"ר / יח"ד גזוזטראות : - לפי תקנות התכנון והבניה (12 מ"ר/יח"ד) - הגזוזטרה זיזית ופתוחה מ-2 עברים עליות גג : - הכניסה מתוך הדירה אליה שייכת - הגג יהיה דו שיפועי - גובה עליית הגג לא יעלה על 0.6 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה - תחילת שיפוע הגג לא יעלה על 1.0 מ' מפני הריצוף של רצפת עליית הגג	6388	7/3/2012	5/י/229

מ ה ו ת ה ת ו כ נ י ת	מ ת ן ת ו ק ף		ת ו כ נ י ת
	י.פ.	תאריך	
תכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה בהתאם לתכנית, מוכרזת קריית חיים כ- "מרחב שימור מרקמי - מרחב השכונות הוותיקות", שלגביה תכין הועדה המקומית מסמך מדיניות לשימור, שבמסגרתו תקבענה הנחיות השימור שתחולנה על השכונה	8137	22/3/2019	2000

5.2 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק שבאתר הועדה המקומית נמצאו ההיתרים והאישורים המתייחסים לבית הקדמי, כדלקמן:

ת א ר י ך	ס ו ג	מ ס '	פ י ר ט י ה ה י ת ר
16/6/1997	היתר בניה	970305	הריסת בית קדמי והקמת בית חד - משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף
12/8/1998	טופס 4	-	להיתר מס' 970305

5.3 יתרת זכויות בניה

- הבית במצבו הנוכחי מנצל את מלוא זכויות הבניה העל - קרקעיות המותרות בקומות קרקע ו- א'.
- בהתאם להוראות תכנית חפ/5/229, תותר בניית עליית גג מעל קומה א', במגבלות הבאות:
- הגג יהיה דו - שיפועי, ושיטחו לא יעלה על 45 מ"ר.
- גובה עליית הגג לא יעלה על 6.0 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה.
- תחילת שיפוע הגג לא יעלה על 1.0 מ' מפני הריצוף של רצפת עליית הגג

6. המצב המשפטי - זכויות הבעלות

6.1 עפ"י רישום מפנקס בתים משותפים מיום 22/9/2025, הבעלות בתת חלקה 35/1 בגוש 11584 רשומה ע"ש :

קרן קיימת לישראל - בשלמות

6.2 על הבעלות של קרן קיימת לישראל, רשומה זכות חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים שמועד

סיומה 1/4/2046, עפ"י תנאי שטר 39191/1999/2, לטובת :

בן - ארי שרה - 1/2

בן - ארי אריה - 1/2

6.3 על זכויות החכירה רשומות ההערות הבאות :

ת א ר י ד	ת ה ו ת ה ע ר ה	ל ט ו ב ת
9/12/1999	משכנתה בדרגה ראשונה על סך - 1,675,000 ש"ח	טפחות בנק משכנתאות בע"מ
28/10/2009	צו עיקול : תיק בימ"ש 11670/05, בשא 7881/09	בית משפט השלום ירושלים
1/11/2009	צו עיקול : תיק בימ"ש 11670/05, בשא 7881/09	בית משפט השלום ירושלים
23/1/2014	צו ניהול ע"י כונס נכסים : תיק 02-20-17538-10-3 מיום 29/12/2013, הוצליף פ"ת	עו"ד יצחק גולדשטיין
21/5/2014	צו עקול : תיק 02-16315-14-1 מיום 18/5/2014	הוצליף חיפה
8/7/2014	צו עיקול : תיק 12-09307-14-3, מיום 3/7/2014	הוצליף חדרה
30/3/2015	צו עיקול : תיק 15-03-562344, מיום 10/3/2015	הוצליף נתניה
6/8/2015	צו עיקול : תיק 01-59208-14-2, מיום 23/7/2015	הוצליף תל אביב
14/10/2015	צו עיקול : ת"א 15-10-8079, מיום 7/10/2015	בית משפט השלום חיפה
6/11/2016	צו עיקול : תיק 5268750516, מיום 31/10/2016	הוצליף חיפה
6/11/2016	צו עיקול : תיק 5268750516, מיום 31/10/2016	הוצליף חיפה
17/9/2017	צו עיקול : תיק 5083510716, מיום 13/9/2017	הוצליף חיפה
17/10/2017	צו עיקול : תיק 5206330617, מיום 16/10/2017	הוצליף חיפה
24/11/2021	הערה על מינוי נאמן : תיק 40165-04-21 מיום 3/5/2021, חדל"פ	עו"ד כהנא רון
הרכוש המשותף		
3/5/1999	שכירות : שטח קרקע בגודל 36 מ"ר, לצורך דרך.	עיריית חיפה
3/5/1999	זיקת הנאה, חלקה נהנית מזכות מעבר למים לפי שטר 1639/36, על פני חלקות 2, 3, ו-4 בגוש 11625	

6.4 במועד הביקור הבית היה ריק ובלתי מאוכלס.

העתק רישום מפנקס בתים משותפים - נספח א'



22/09/2025
כ"ס אלול תשפ"ה
שעה: 13:55

תאריך

הרשמת לרישום והסדר הכירות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



1157983 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 11581 חלקה: 35 תת חלקה: 1

הנכס נוצר ע"י שטר:	13979/1999	מיום:	03/05/1999	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירת קוטג'	מרתף, קרקע, ראשונה	272.35	27/98

מבנה		
I		

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	כתום	קרקע	122.70
ב	כתום	קרקע מקורה	8.99
ג	כתום	חניה	12.50
ד	כתום	גג רעפים	9.67
ה	כתום	מרפסת לא מקורה	12.48
ו	כתום	מרפסת לא מקורה	13.09
ז	כתום	מרפסת	9.90
ח	כתום	גג רעפים	106.02

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי
13979/1999	03/05/1999	רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	החלק בנכס	בשלמות

הכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39191/1999/2	09/12/1999	שכירות	בן-ארי שרה	ת.ז	5333075
				החלק בזכות	
				1 / 2	
39191/1999/2	09/12/1999	שכירות	בן-ארי אריה	ת.ז	51251403
				החלק בזכות	
				1 / 2	

22/09/2025
כ"ט אלול תשפ"ה
שעה: 13:55

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



1157983 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 11581 חלקה: 35 תת חלקה: 1

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
ראשית	39191/1999/2	49	01/04/2046
			החלק בנכס
	קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
על כל הבעלים			

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39191/1999/3	09/12/1999	משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,675,000 ₪		בשלמות
על כל החוכרים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
50922/2009/1	28/10/2009	צו עקול	בית משפט השלום ירושלים
		הערות:	תיק א 11670/05 בשא 7881/09 מיום 27/10/09
על החכירה של: בן-ארי אריה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
51353/2009/1	01/11/2009	צו עקול	בית משפט השלום ירושלים
		הערות:	תיק בימ"ש: א 11670/05 בשא 7881/09 מיום 27/10/2009
על החכירה של: בן-ארי אריה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2938/2014/1	23/01/2014	צו ניהול ע"י כונס נכסים	עו"ד יצחק גולדשטיין
		הערות:	תיק 10-3-17538-20 נומרטור 110263577 ט מיום 29.12.13 הוצל"פ פ"ת
על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
21495/2014/1	21/05/2014	צו עקול	הוצל"פ חיפה
		הערות:	תיק 02-16315-14-1 הליך 140067532 מיום 18.5.14
על החכירה של: בן-ארי אריה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
29270/2014/1	08/07/2014	צו עקול	הוצל"פ חדרה
		הערות:	תיק 12-09307-14-3 הליך 3545425512 מיום 3.7.14

22/09/2025
כ"ט אלול תשפ"ה
שעה: 13:55

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



1157983

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 11581 חלקה: 35 תת חלקה: 1

על החכירה של: בן-ארי אריה				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
15449/2015/1	30/03/2015	צו עקול	הוצל"פ - נתניה	
הערות: תיק 562344-03-15 הליך מס' 0000000001 מיום 10.03.15				
על החכירה של: בן-ארי אריה				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
38387/2015/1	06/08/2015	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 01-59208-14-2, הליך מס' 0000000109, מיום 23.07.15				
על החכירה של: בן-ארי אריה				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
47966/2015/1	14/10/2015	צו עקול	בית משפט השלום חיפה	
הערות: ת"א 8079-10-15, מיום 07.10.15				
על החכירה של: בן-ארי אריה				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
53214/2016/1	06/11/2016	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חיפה	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5268530516, הליך מס' 0000000024, מיום 18/10/2016				
על החכירה של: בן-ארי אריה				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
53363/2016/1	06/11/2016	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חיפה	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5268750516, הליך מס' 0000000014, מיום 31/10/2016				
על החכירה של: בן-ארי אריה				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
47909/2017/1	17/09/2017	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חיפה	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5083510716, הליך מס' 0000000011, מיום 13/09/2017				
על החכירה של: בן-ארי אריה				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
51413/2017/1	17/10/2017	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חיפה	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5206330617, הליך מס' 0000000005, מיום 16/10/2017				
על החכירה של: בן-ארי אריה				

22/09/2025
כ"ט אלול תשפ"ה
שעה: 13:55

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



1157983 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 11581 חלקה: 35 תת חלקה: 1

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
86968/2021/1	24/11/2021	הערה על מינוי נאמן	עו"ד כהנא רון	עו"ד	25938
הערות: תיק 40165-04-21, מיום 03.05.21 חדל"פ					
על החכירה של: בן-ארי אריה					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:		13979/1999		מיום:	03/05/1999	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
רשויות		שטח במ"ר			סוג מקרקעין		
עיריית חיפה		1,008			מירי		
מבנה		אגף		כניסה		כתובת	
I						אלכסנסר זייד 68, חיפה	
II						אלכסנסר זייד 68, חיפה	
תקנון		תת חלקות		מבנים			
מוסכם		10		2			
שטר יוצר							
13979/1999							

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר		
13979/1999/1001	03/05/1999	שכירות	עיריית חיפה		
			החלק בזכות		
			בשלמות		
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	17707/1997/2	49	10/05/2046
					החלק בנכס
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט	צבע בתשריט		
		א'	כתום		
הערות: שטח קרקע בגודל 36 מ"ר לצורך הרחבת הדרך					

תאריך
22/09/2025
כ"ט אלול תשפ"ה
שעה: 13:55
נסח מס' 1157983

הרשעות 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: חיפה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 11581 חלקה: 35 תת חלקה: 1

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
13979/1999/1002	03/05/1999	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מזכות מעבר למים לפי שטר 1639/36
		בתנאי שטר מקורי:	925/1941/100	
		על פני	גוש/ספר	חלקה/דף
			11625	2
			11625	3
			11625	4

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