



חוות - דעת

בעניין: דירת מגורים - פנטהאוז

גוש 6125 חלקה 768 תת חלקה מס' 152

מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע רג/1228

רחוב שדרות התמרים מס' 9/דרדך בן גוריון מס' 48

"מגדל סביון" ברמת - גן

ירמיהו אלוני (ורבה) M.S.-1940 - 2008

**מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
מגשר מוסמך**

**נחום אלוני רוכברגר
תעשייה וניהול ושמאי מקרקעין**

**אלון לילי - B.A.
כלכלן ושמאי מקרקעין**

**מירו תורג'מן - B.A.
כלכלה וניהול ושמאי מקרקעין**

**מרום גולי - M.B.A.
מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין**

**פלג וחש - B.A.
מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין**

**אייל אליהו - B.A.
כלכלה וניהול**



תוכן עניינים

<u>תוכן</u>	<u>עמוד</u>
כללי	3
1. תיאור הנכס וסביבתו	5
2. הרקע התכנוני	13
3. הזכויות בנכס	16
4. עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי	19
5. נתונים ותחשיבים לאומדן השווי	21
6. שומה	23
7. נספחים	24

11 באוקטובר, 2020

מספרנו: 19856/20

לכבוד

משה פת - משרד עורכי דין ונוטריונים

עו"ד תמי מייזליק

ג.נ.,

חוות - דעת

בעניין: דירת מגורים - פנטהאוז

גוש 6125 חלקה 768 תת חלקה מס' 152

מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע רג/1228

רחוב שדרות התמרים מס' 9/דרך בן גוריון מס' 48

"מגדל סביון" ברמת - גן

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות דעתי:

מזמין חוות הדעת : עו"ד תמי מייזליק

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
חוות הדעת ערוכה בהתאם לתקן מס' 19.

המועד הקובע לחוות הדעת: מועד הביקור בנכס.

מועד הביקור בנכס : ביקור בנכס נערך ביום 10.02.2020 ע"י פלג וחש וביקור נוסף ע"י נחום אלוני רוכברגר ביום 11/10/2020

פרטי הנכס:

גוש	:	6125.
מס' חלקה	:	768.
תת חלקה	:	152.
שטח רשום	:	135.25 מ"ר + מרפסת לא מקורה בשטח של 27.70 מ"ר.
הצמדות	:	מחסן המסומן באותיות שס בצבע אדום בשטח של 3.65 מ"ר. חניה המסומנת באותיות שסא בצבע אדום בתשריט בשטח של 12.75 מ"ר. חניה המסומנת באותיות שסב בצבע אדום בתשריט בשטח של 12.00 מ"ר. גג שטוח המסומן באותיות שעז בצבע אדום בתשריט בשטח של 124.70 מ"ר. מחסן המסומן באותיות תעג בצבע אדום בתשריט בשטח של 9.05 מ"ר.

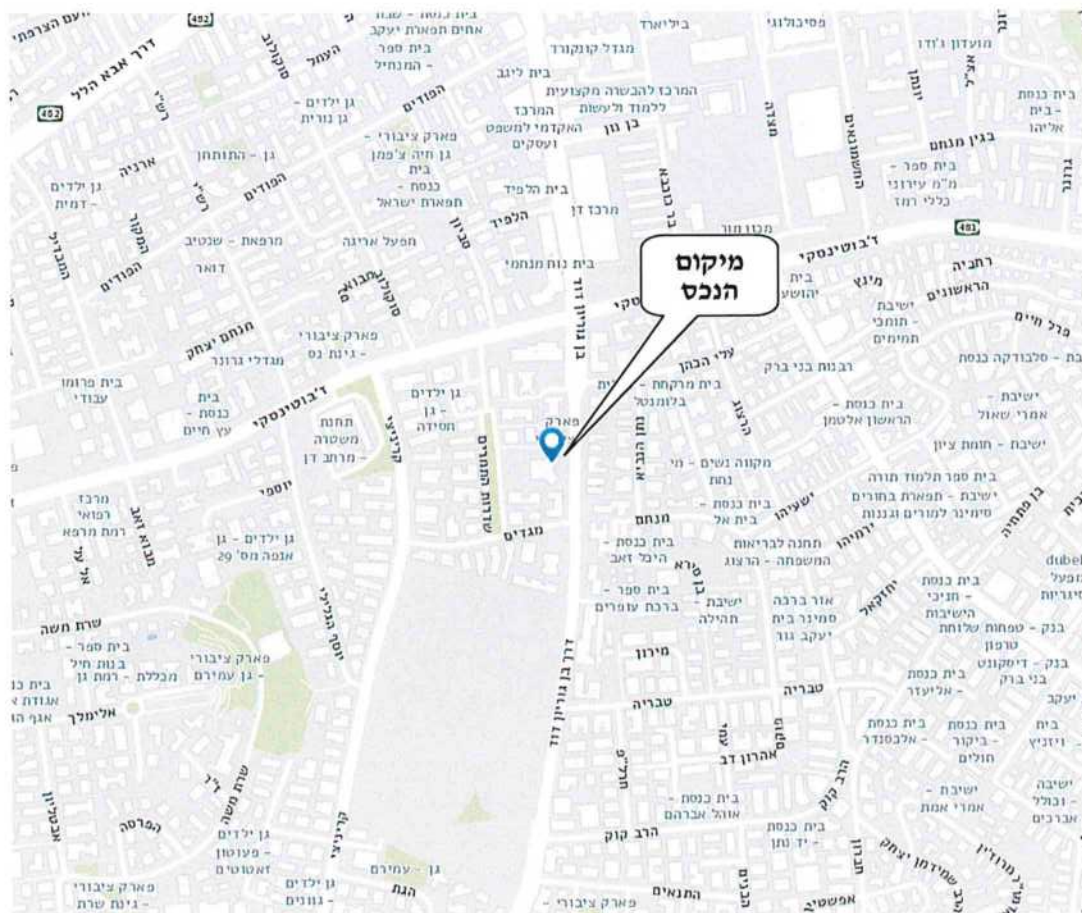


- תיאור הנכס : פנטהאוז הממוקם בקומה ה- 32 וקומת הגג בבניין במגדל מגורים בן 32 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומרתפי חניה.
- מיקום : רחוב שדרות התמרים מס' 9/דרך בן גוריון מס' 48, "מגדל סביון" ברמת גן.
- זכויות : בעלות פרטית (ראה פרק "הזכויות בנכס").
- הערת הח"מ : למזמינת חוות הדעת אין זכויות קנייניות בנכס.
 מזמינת חוות הדעת מונתה ע"י בית המשפט לכונסת הנכסים של הנכס.

תצלום "מגדל סביון"



תרשים הסביבה



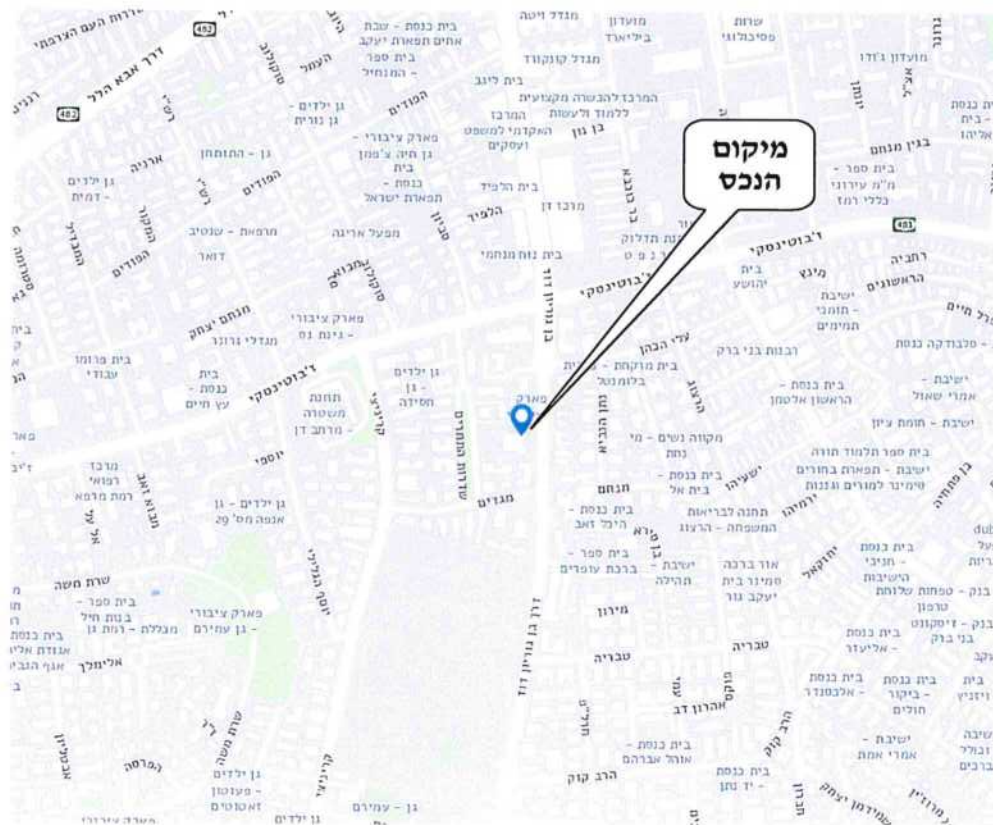
1. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים - פנטהאוז הממוקם בקומה ה- 32 וקומת הגג בבניין במגדל מגורים בן 32 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומרתפי חניה, המצוי רחוב שדרות התמרים מס' 9/דרוך בן גוריון מס' 48, "מגדל סביון" ברמת גן.

הנכס ידוע גם כגוש 6125 חלקה 768 תת חלקה מס' 152, בשטח רשום של 135.25 מ"ר + מרפסת לא מקורה בשטח של 27.70 מ"ר, וכולל את ההצמדות המפורטות לעיל.

1.1 תיאור הסביבה:

רמת גן היא מהערים המרכזיות במחוז תל אביב. רמת גן הוקמה בשנת 1921 כמושבה חקלאית, הוכרה כמועצה מקומית בשנת 1926 והוכרזה כעיר ב 1950. שטח השיפוט של העיר כ- 13,200 דונם ונכון לדצמבר 2018 מונה כ- 160,000 תושבים ומדורגת 8 מתוך 10 בדירוג חברתי כלכלי. גבולות העיר הינם מצפון בתל-אביב, ממערב בתל אביב וגבעתיים, ממזרח בבני ברק גבעת שמואל וקריית אונו ומדרום בתל אביב ואור יהודה. בשטחה של העיר נמצאים האצטדיון הלאומי, הפארק הלאומי, ספארי, אוניברסיטת בר אילן, מרכז רפואי שיבא (תל השומר) ומתחם הבורסה ליהלומים.



1.2 תיאור החלקה:

חלקה מס' 768 הינה בשטח רשום של 3,501.00 מ"ר, ומאופיינת בצורה רגולרית דמוית טרפז עם פני קרקע בגובה מפלס הרחוב. לחלקה חזית מזרחית לרחוב דרך בן גוריון וחזית מערבית לרחוב שדרות התמרים באורך של כ- 50.0 מ' ועומד ממוצע ממזרח למערב ברוחב של כ- 60.00 מ'.



החלקה גובלת ב-

מצפון	חלקה מס' 776 בתחומה מצוי גן ציבורי, חלקה מס' 515 בתחומה מצוי בניין מגורים בן 3 קומות (רחוב שדרות התמרים מס' 7א') וחלקה מס' 516 בתחומה מצוי בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית (רחוב שדרות התמרים מס' 7).
ממזרח	רחוב דרך בן גוריון.
ממערב	רחוב שדרות התמרים.
מדרום	חלקה מס' 529 בתחומה מצויים 3 בנייני מגורים בני 4 קומות (רחוב דרך בן גוריון מס' 52, רחוב מגדים מס' 9 ורחוב שדרות התמרים מס' 11).

1.3 תיאור "מגדל סביון":

המגדל סביון מהווה בניין מגורים בן 32 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ו- 4 מרתפי חניה. הבניין כולל 152 יח"ד + ספריה עירונית בקומות קרקע וראשונה. המגדל שנבנה לפני כ- 15 שנים בנוי מבניה קונבנציונלית, קירות ומחיצות בלוקים, מחופה אריחי אבן ומקורה גג שטוח. לובי הבניין כולל חלל כפול חלקי, דלת כניסה מאלומיניום חשמלית, ריצוף באריחי שיש במידות 80/80 ס"מ, מועדון דיירים, חדר כושר ו- 4 מעליות נוסעים ועמדת שמירה 24/7.



1.4 תיאור הנכס:

נשוא חוות הדעת מהווה כאמור פנטהאוז הממוקם בקומה ה- 32 וקומת הגג בבניין במגדל המגורים הנדון, בשטח רשום של 135.25 מ"ר + מרפסת לא מקורה בשטח של 27.70 מ"ר.

לנכס מיוחסות ההצמדות הבאות:

מחסן המסומן באותיות שס בצבע אדום בשטח של 3.65 מ"ר, חניה המסומנת באותיות שסא בצבע אדום בתשריט בשטח של 12.75 מ"ר, חניה המסומנת באותיות שסב בצבע אדום בתשריט בשטח של 12.00 מ"ר, גג שטוח המסומן באותיות שעז בצבע אדום בתשריט בשטח של 124.70 מ"ר (הערת הח"מ: מרפ' גג) ומחסן המסומן באותיות תעג בצבע אדום בתשריט בשטח של 9.05 מ"ר (הערת הח"מ: מחסן צמוד לדירה).

בתחום הקומה הנדונה מצויים 2 פנטהאוז, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את יח"ד הדרומית, ופונה לשלושה כיווני אוויר: מזרח, דרום ומערב.

הערת הח"מ: מהביקור בנכס עולה כי קיימות חריגות בניה בנכס, כמפורט:

קומה התחתונה:

- חדר העבודה בוטל לטובת הרחבת המטבח.
- תא השירותים בוטל.
- חדר המדרגות המוביל לקומה העליונה בוטל.
- חדר שרות בוטל לטובת הרחבת חדר הרחצה.
- שטח של כ- 15 מ"ר המסומן כפרגולה (כחלק מהמרפ' בקומה) נסגר ומהווה חלק אינטגרלי מחדר המגורים (סלון).
- הצמדת מחסן המסומנת באותיות תעג בצבע אדום בתשריט בשטח של 9.05 מ"ר (מחסן צמוד לדירה), מהווה בפועל חלק מחדר הרחצה של יחידת ההורים וחדר ארונות של יחידת ההורים.
- במרפ' הלא מקורה קיים גרם מדרגות המוביל לקומה העליונה, שלא בהתאם להיתר הבניה.

קומה עליונה:

- שטח המסומן כחדר מדרגות השייך לדירה הנדונה (חדר מדרגות פנימי מהקומה התחתונה) משמש בפועל כחדר שינה הכולל חדר רחצה.
- שטח המסומן בפיר משמש בפועל כחדר סאונה.

בתחשיבים לאומדן שווי הנכס הובאו בחשבון רק שטחים שנבנו בהתאם להיתר הבניה וכן בוצעה הפחתה להתאמת הנכס לתשריט היתר הבניה.

החלוקה הפנימית בפועל בנכס כוללת:

קומה תחתונה	חדר מגורים (סלון) הכולל יציאה למרפ' לא מקורה, מטבח ופינת אוכל, יחידת הורים הכוללת חדר רחצה וחדר ארונות, חדר שינה הכולל חדר רחצה, ממ"ד (המשמש כחדר שינה) וחדר רחצה כללי.
קומה עליונה	חדר שינה הכולל חדר רחצה, סאונה ומרפ' גג.

רמת הגמר בנכס נאותה, וכוללת:

קומה תחתונה	דלת כניסה דקורטיבית ביטחונית, דלתות פנים מעץ מלא, ריצוף באריחי שיש במידות 80/80 ס"מ, פרופיל אלומיניום בקירות החוץ + תריסי גלילה חשמליים, מיזוג אוויר משולב מרכזי ועילי, מטבח - ארון עץ מתחת למשטח שיש + אי מחופה שיש הכולל כיור נירוסטה, חיפוי פרקט בחדרי השינה, חדר רחצה יחידת הורים - ריצוף באריחי קרמיקה במידות 45/45 ס"מ, חיפוי קירות עד גובה 2.1 מ' באריחי קרמיקה במידות 90/30 ס"מ (חלקם דקורטיביים), כיור חרס ומשטח שיש מעל ארון עץ תלוי, אסלה תלויה הכוללת מיכל הדחה סמוי ומקלחון, חדר רחצה חדר שינה - ריצוף באריחי קרמיקה במידות 65/45 ס"מ, חיפוי קירות עד גובה 2.1 מ' באריחי קרמיקה במידות 90/30 ס"מ, כיור חרס ומשטח שיש מעל ארון עץ תלוי, אסלה תלויה הכוללת מיכל הדחה סמוי ומקלחון, חדר רחצה כללי - ריצוף באריחי קרמיקה דמוי חלוקי נחל, חיפוי קירות עד גובה 2.1 מ' באריחי קרמיקה במידות 90/30 ס"מ, כיור חרס ומשטח שיש מעל ארון עץ תלוי, אסלה תלויה הכוללת מיכל הדחה סמוי ומקלחון.
-------------	---

קומה עליונה
חיפוי מרפי גג באריחי אבן, חדר שינה - חיפוי פרקט, פרופיל אלומיניום בקירות החוץ, מיזוג עילי, חדר רחצה - ריצוף באריחי קרמיקה במידות 33/33 ס"מ, חיפוי קירות עד גובה 1.8 מ' באריחי קרמיקה במידות 90/30 ס"מ (חלקם דקורטיביים), כיור חרס ומשטח שיש מעל ארון עץ תלוי, אסלת מונובלוק ומקלחון.
סאונה - חיפוי רצפה וקירות בלוחות עץ.

הערות הח"מ: ממרפי' הלא מקורה בקומה התחתונה וממרפי' הגג בקומה העליונה נשקף נוף אורבני מרהיב לעיר רמת גן והסביבה.

תמונות מהנכס:

קומה תחתונה:





קומה עליונה - קומת גג:



2. הרקע התכנוני:

2.1 תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן מיום עולה כי החלקה הנדונה כלולה בן היתר בתחום תכניות בנין עיר הבאות:

מס' תכנית	תאריך מתן תוקף	ילקוט פרסומים	שם התכנית
רג/340/ג/25	07/01/2013	6528	הצבת סוככים לבתי אוכל
רג/340/ג/31	14/11/2012	6496	תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים
רג/מק/340/ג/1/16	17/07/2005	5417	משטחי חילוץ בגגות בניינים מעל 15 קומות - תיקון
רג/מק/340/ג/16	16/06/2004	5305	משטחי חילוץ בגגות בניינים מעל 15 קומות
רג/מק/340/ג/17	29/04/2004	5293	משמרת מים
רג/מק/1228/1	07/08/2003	5258	שינוי לתכנית מתאר "שדרות התמרים"
רג/1228	02/04/2001	5147	שינוי יעוד ותוספת זכויות "שדרות התמרים"
רג/340/ג/3	08/10/1992	4047	מרתפים
רג/340/ג	14/08/1980	2651	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים
רג/340	27/12/1979	2591	תכנית מתאר רמת גן

התכניות קובעת את הוראות הבניה הבאות לגבי החלקה הנדונה:

יעוד	מגרש מיוחד.
מס' בניינים	2.
מספר קומות	הבניין ברחוב בן גוריון: 34 קומות מעל מפלס דרך בן גוריון, כולל קומה ציבורית, קומת כניסה בגובה כפול (7 מ'), 31 קומות מגורים וקומה טכנית על הגג - הכל מעל מקס' 4 קומות תת-קרקעיות לחנייה, מחסנים וחדרי מכוניות מתחת לדרך בן גוריון. הבניין בשדרות התמרים: 5 קומות מעל מפלס שדרות התמרים מעל מקס' 5 קומות תת קרקעיות. גובהו האבסולוטי של הבניין - עד 140 מטר מעל מפלס פני הים.
מס' יח"ד	156 יח"ד.
תכנית קרקע	60%.
שטחי בניה למגורים	12,457 מ"ר.
שיש עיליים	למגורים - 7,025 מ"ר, לספריה עירונית - 165 מ"ר.

שטחי בניה למשרדים ציבוריים¹ 835 מ"ר.
שטח דירה ממוצע 110 מ"ר.
ש"ש תת קרקעיים למגורים 10,500 מ"ר.

2.2 היתר בניה:

בתאריך 08.08.2004 התקבל היתר בניה מס' 2004193 להריסת כל המבנים והסככות בחלקה, ביצוע עבודות דיפון למרתפים עד גבולות החלקה.

בתאריך 08.08.2005 התקבל היתר בניה מס' 2005247 להקים מגדל מגורים בן 34 קומות 148 יח"ד הכולל קומת כניסה בגובה כפול לשימוש כספריה ציבורית ומבואת כניסה למגדל המגורים הכוללת אולמות לשימוש משותף לדיירים וחדרים לשימוש ועד הבית, 31 קומות מגורים + קומה טכנית מעל 4 מרתפי חניה עד לגבולות המגרש הכוללים מחסנים לדיירים חדרי מדרגות וחדרים טכניים.

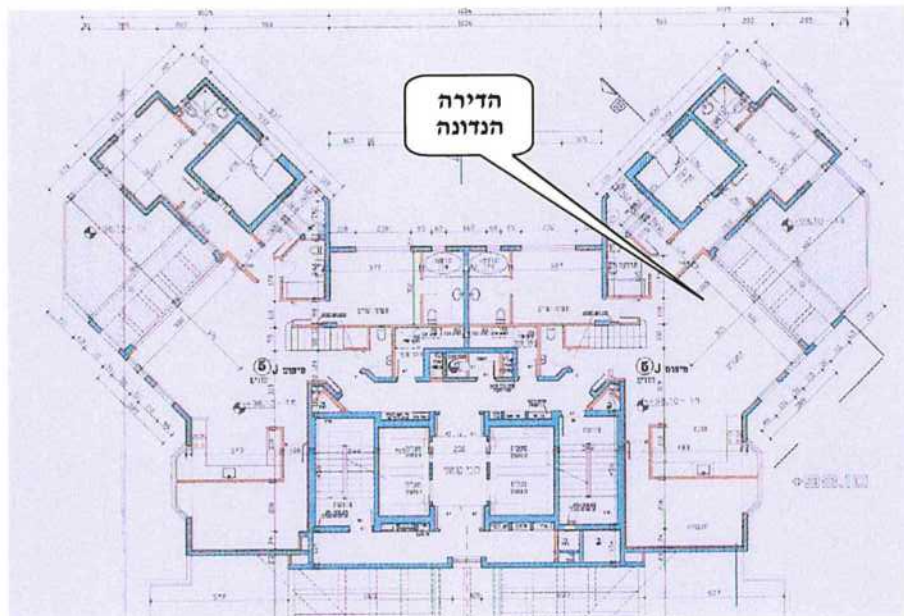
בתאריך 18.12.2006 התקבל היתר בניה מס' 2006229 למבנה מגורים בהליך הקמה "סביון טאוור" לחלק את קומת הכניסה ל- 2 מפלסים. המפלס העליון להוסיף 3 דירות בשטח עיקרי של 222.83 מ"ר, מרפסות פתוחות בשטח של 46.66 מ"ר, חדרים טכניים ושטחי שרות וביצוע שינויים פנימיים במפלס 3.06 +. סה"כ שטח עיקרי 13,290.04 מ"ר ושטחי שרות 13,501.24 מ"ר.

2.3 טופס 4/תעודת גמר:

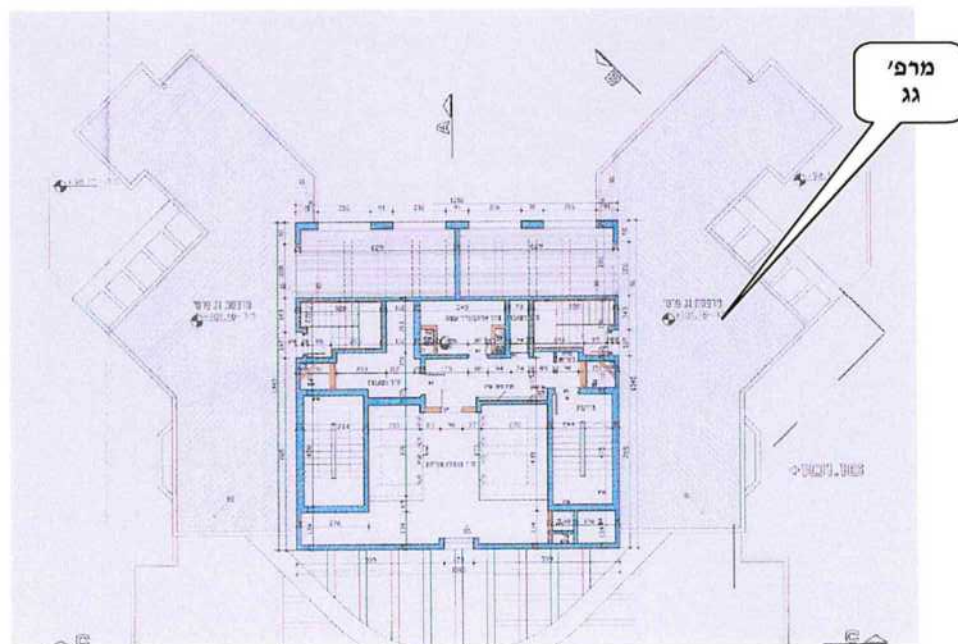
מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס הנדון לא נמצאו טופס 4/תעודת גמר חתומים. מבירור שערך הח"מ במשרדי ההנדסה של עיריית רמת גן נמסר לידי הח"מ טופס 4 ותעודת גמר לא חתומים, וכן צילום מסך מחשב פנימי של הוועדה לפיו עולה כי ביום 30.07.2008 הונפק טופס 4. יוטעם כי אף גורם בעיריית רמת גן לא נתן תשובה חד משמעית האם הבניין הנדון קיבל טופס 4 ותעודת גמר. לאור האמור לעיל, מטעמי זהירות בתחשיבים לאומדן שווי הנכס בוצעה הפחתה משווי הנכס.

להלן תרשים הדירה הנישומה מתוך תשריט היתר הבניה :

קומה תחתונה :



קומה עליונה - קומת גג :



הערת הח"מ: מהביקור בנכס עולה כי קיימות חריגות בניה בנכס (כמפורט לעיל בפרק "תיאור הנכס").



3. הזכויות בנכס²

3.1 נסח רישום מקרקעין:

בהתאם להעתק מידע³ מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, שהופק מיום 11.10.2020, רשום נשוא השומה, כדלקמן:

גוש	6125.
חלקה	768.
תת חלקה	152.
תיאור הנכס	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 27.70 מ"ר.
תיאור קומה	שלושים ושלוש + שלושים וארבע.
שטח במ"ר	135.25 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	14/1339.
הצמדות	מחסן המסומן באותיות שס בצבע אדום בשטח של 3.65 מ"ר. חניה המסומנת באותיות שסא בצבע אדום בתשריט בשטח של 12.75 מ"ר. חניה המסומנת באותיות שסב בצבע אדום בתשריט בשטח של 12.00 מ"ר. גג שטוח המסומן באותיות שעז בצבע אדום בתשריט בשטח של 124.70 מ"ר. מחסן המסומן באותיות תעג בצבע אדום בתשריט בשטח של 9.05 מ"ר.
בעלויות	בן משה יובל בשלמות.
משכנתאות	בתאריך 04.04.2017 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על כל הבעלים בשלמות.
הערות	בתאריך 19.08.2019 נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד מייזליק תמר, על כל הבעלים. הערות: תיק הוצ"פ תל אביב מס' 519515-02-19 מיום 12.8.2019.
הרכוש המשותף	רשויות שטח במ"ר כתובת; תקנון תת חלקות שטר יוצר
	עיריית רמת גן. 3,501.00 מ"ר. התמרים 9,11 ושד' בן גוריון 48, רמת גן. מוסכם. 157. 1137/2013.

² השומה מבוססת על מידע משפטי שהובא בפני הח"מ כפי שמפורט לעיל.
³ הופק באמצעות מערכת האינטרנט.

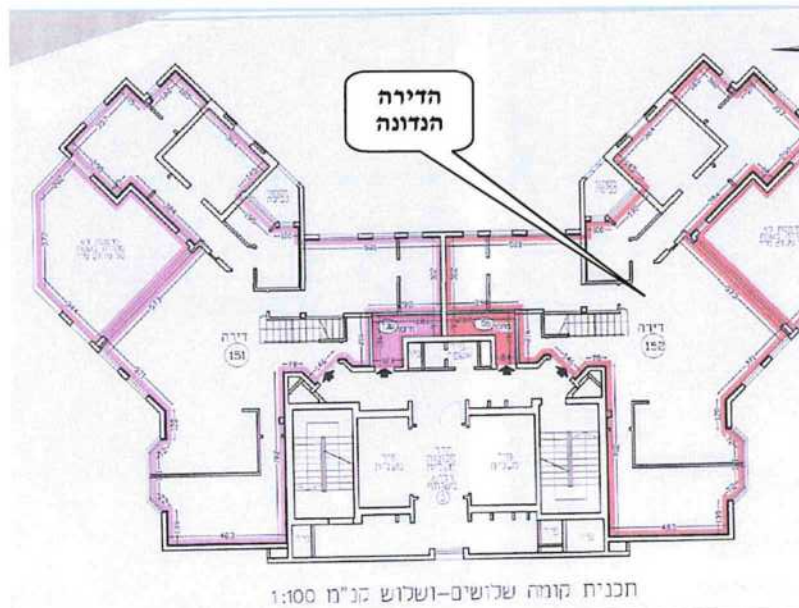


תיק בית משותף 1/13
תיקים/שטרות לתיק
תיק/שטר 7729/2014 סוג תיק/שטר צו תיקון בית משותף.
תיק/שטר 48462/2016 סוג תיק/שטר צו תיקון בית משותף.
הערות רשם המקרקעין רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011. צו תיקון ב"מ 30/14.
המס' הישנים של החלקה 6125/5
זיקות הנאה בתאריך 08.01.2013 נרשמה זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת הציבור, בתנאי שטר מקורי 1601/2009/5. תיאור הזיקה: זכות מעבר לטובת הציבור להולכי רגל בשטח של 654 מ"ר המסומן באות א' וצבוע בצבע צהוב.

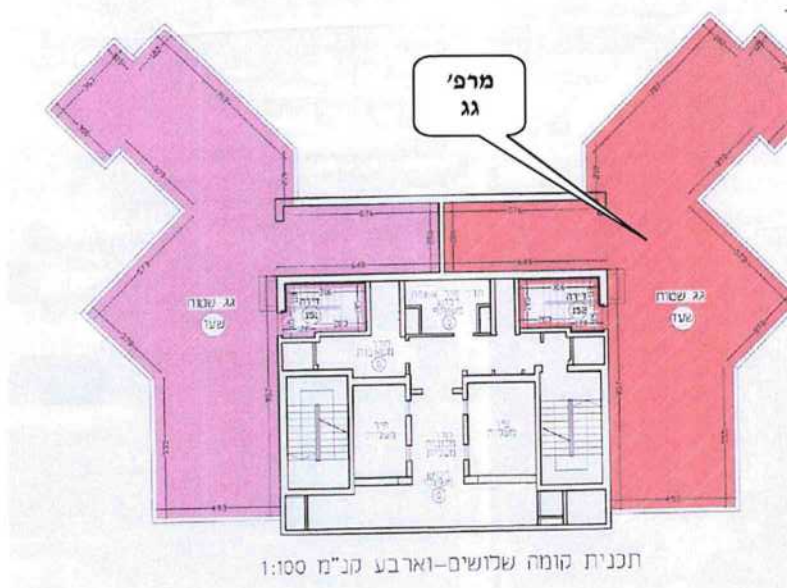
3.2 תשריט הבית המשותף:

נשוא השומה זוהה ואומת בהתאם לתשריט הבית המשותף, כמפורט:

קומה תחתונה - קומה 33 עפ"י תשריט הבית המשותף:



קומה עליונה - קומה 34 עפ"י תשריט הבית המשותף:



3.3 דמי ניהול:

מבירור שערך הח"מ עם חברת הניהול של "מגדל סביון" עולה כי דמי הניהול החודשיים עבור הדירה הנדונה הינם 1,559 ₪.

3.4 הסתייגויות:

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.
 תמצות ההסכמים והאישורים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאתם.
 החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת.
במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתנו, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

4. גורמים ושיקולים באומדן השווי:

מטרת חוות הדעת היא הערכת שווי זכות הבעלות בדירת מגורים לצורך אומדן שווי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. הנכס הוערך בגישת השוואה לפיה הובאו בחשבון עסקאות השוואה הדומות ככל האפשר לנשוא חוות הדעת. כמו כן, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס הנדון ברחוב שדרות התמרים מס' 9/דרוך בן גוריון מס' 48, "מגדל סביון" בעיר רמת גן. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבנייה רוויה ותיקה עד 4 קומות מגורים ברובה וכן במגדלי מגורים מודרניים לצד מבני ציבור שונים ושטחי גינון.
 - הפיתוח הסביבתי הקיים בסביבה.
 - נתוני התכנון החלים על הנכס וסיווגו למגורים.
 - הנתון כי הבניין הנדון מהווה במגדל מגורים בן 32 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומרתפי חניה, הידוע בשם "מגדל סביון".
 - הנתון כי בתחום הקומה הנדונה מצויים 2 פנט' כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את הפנט' הדרומי בקומה, הפונה לשלושה כיווני אוויר: מזרח, דרום ומערב.
 - הנתון כי הנכס הנדון מהווה פנט' הממוקם בקומה ה- 32 וקומת הגג בבניין במגדל המגורים הנדון, בשטח רשום של 135.25 מ"ר + מרפסת לא מקורה בשטח של 27.70 מ"ר. כמו כן, לנכס מוצמד גג עליון המהווה מרפ' גג בשטח של כ- 125 מ"ר.
 - הנתון כי מהביקור בנכס נמצאו חריגות בניה (כמפורט לעיל בפרק "תיאור הנכס").
- בתחשיבים לאומדן שווי הנכס הובאו בחשבון רק שטחים שנבנו בהתאם להיתר הבניה וכן בוצעה הפחתה להתאמת הנכס לתשריט היתר הבניה.**
- הנתון כי מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס הנדון לא נמצאו טופס 4/תעודת גמר חתומים. מבירור שערך הח"מ במשרדי ההנדסה של עיריית רמת גן נמסר לידי הח"מ טופס 4 ותעודת גמר **לא חתומים**, וכן צילום מסך מחשב פנימי של הוועדה לפיו עולה כי ביום 30.07.2008 הונפק טופס 4. **יוטעם כי אף גורם בעיריית רמת גן לא נתן תשובה חד משמעית האם הבניין הנדון קיבל טופס 4 ותעודת גמר.**
 - **לאור האמור לעיל, מטעמי זהירות בתחשיבים לאומדן שווי הנכס בוצעה הפחתה משווי הנכס.**
 - רמת הגימור הנאותה של הנכס הנדון.

- הערה חשובה לתשומת לב:**

תאריך
11/10/2020
כ"ג תשרי תשפ"א
שעה: 12:47
נסח מס' 358369

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: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6125 חלקה: 768 תת חלקה: 152

הנכס נוצר ע"י שטר: 1137/2013 מיום: 08/01/2013 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה+ מרפסת לא מקורה בשטח של 27.70 מ"ר	שלושים ושלוש+ שלושים וארבע	135.25	14/1339

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
שס	אדום	מחסן	3.65
שסא	אדום	חניה	12.75
שסב	אדום	חניה	12.00
שעז	אדום	גג שטוח	124.70
תעג	אדום	מחסן	9.05

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15884/2017/1	04/04/2017	מכר	בן משה יובל	ת.ז.	326975307
החלק בנכס בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15884/2017/2	04/04/2017	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
43839/2019/1	19/08/2019	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
הערות: תיק הוצל"פ תל אביב מס' 519515-02-19, מיום 12.8.2019					
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר: 1137/2013 מיום: 08/01/2013 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תאריך 11/10/2020
כ"ג תשרי תשפ"א
שעה: 12:47
נסח מס' 358369

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: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6125 חלקה: 768 תת חלקה: 152

רשויות	שטח במ"ר			
עיריית רמת גן	3,501.00			

כתובת
התמרים 9,11 ושד' בן גוריון 48, רמת גן

תקנון	תת חלקות			
מוסכם	157			

שטר יוצר	תיק בית משותף			
1137/2013	1/13			

תיקים / שטרות לנכס	
תיק/שטר	סוג תיק/שטר
7729/2014	צו תיקון בית משותף
48462/2016	צו תיקון בית משותף

הערות רשם המקרקעין
רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54 (ב) (1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011. צו תיקון ב"מ 30/14

המספרים הישנים של החלקה
6125/5

זיקות הנאה				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
1137/2013/1221	08/01/2013	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר לטובת הציבור להולכי רגל בשטח של 654 מ"ר המסומן באות א' וצבוע בצבע צהוב
		בתנאי שטר מקורי:	1601/2009/5	
		שם המוטב	לטובת	
		הציבור		

סוף נתונים

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

תאריך
11/10/2020
כ"ג תשרי תשפ"א
שעה: 12:47
נסח מס' 358369

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: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6125 חלקה: 768 תת חלקה: 152

שולמה אגרה