

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 : ב' בחשון תשפ"ד
17 באוקטובר 2023
תיק מס': 6401

פפושדו מלכה ז"ל
אומדן שווי הדירה ברח' לבונה 9
שכ' כבאביר, חיפה

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

תוכן הענינים

דף	
2	1. <u>מטרת השומה</u>
2	2. <u>התאריך הקובע לשומה</u>
2	3. <u>פרטי הדירה</u>
3	4. <u>תיאור הדירה והסביבה</u>
7	5. <u>המצב התכנוני</u>
11	6. <u>המצב המשפטי - זכויות הבעלות</u>
14	7. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>
15	8. <u>נתונים לאומדן השווי</u>
17	9. <u>תחשיבים לאומדן השווי</u>
18	10. <u>השומה</u>

- נספחים : (א) תרשים הסביבה
 (ב) Govmap
 (ג) תצלום אוויר
 (ד) מפת GIS
 (ה) תצלום הבניין
 (ו) תשריט הדירה בהתאם תוכנית היתר הבניה
 (ז) תצלום הדירה
 (ח) תשריט תכנית חפ/948/א'
 (ט) תשריט תכנית חפ/948/ה'
 (י) העתק רישום מפנקס הזכויות

1. מטרת השומה

- 1.1 בהתאם להזמנת עו"ד תמר מייזליק כמנהלת עזבון המנוחה מלכה פפושדו ז"ל, במסגרת תיק בימ"ש לענייני משפחה ת"ע 11578-02-23, 11661-02-23 ו- 02-23-6167, נתבקשתי לאמוד את שווי הדירה הנדונה למטרת מכירתה.
- 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.

2. התאריך הקובע לשומה

8 באוקטובר 2023 - שהינו תאריך הביקור בדירה.
הביקור נערך ע"י אלעד הרמן, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

3. פרטי הדירה

גוש	: 12135
חלקה	: 25 (חלק)
מגרש מס'	: 2007 - במסגרת תכנית חפ/948/א'
בניין	: א' - מערבי
דירה מס'	: 34
שטח הדירה	: 5 ח', 119.2 מ"ר + מרפסת 52.5 מ"ר
הצמדות	: 2 חניות
תיאור הדירה	: דירת פנטהאוז בת 5 ח', בקומה 9, המערבית מבין 2 הפנטהאוזים בקומה, מסומנת כדירה מס' 34 בבנין
מיקום	: רח' לבונה 9, שכונת כבאביר, חיפה
הזכויות	: זכויות חוזיות

4. תאור הדירה והסביבה

4.1 תאור הסביבה

נשוא חוות הדעת היא דירת פנטהאוז בת 5 ח', בשטח של כ- 119 מ"ר, הממוקמת בקומה ה- 9, ברחוב לבונה 9, שכונת כבאביר, חיפה.

שכונת כבאביר ממוקמת ברכס העליון של הר הכרמל, על שיפוליו המרכז - מערביים, ונמנית על השכונות הוותיקות שהוקמו בעיר העילית.

השכונה גובלת באתרים הבאים:

מצפון - ברח' כבירים והמשכו רח' לבונה, ומעברם - השיפולים הצפוניים של הר הכרמל ושכונת "כרמל מערבי".

מדרום - ברח' רענן, ומעברו - שכונת "כרמליה".

ממזרח - בשכונת "כבירים", ומעברה - שד' מוריה ומרכז הכרמל

ממערב - השיפולים המערביים של הר הכרמל.

השכונה ממוקמת לאורך ציר שדרות מוריה, שיחד עם רחוב חורב ושדרות אבא חושי מהווים את ציר התנועה המרכזי בחלק העליון של העיר. הכניסה לשכונה דרך רח' וולפסון והמשכו רח' קדימה, החוצים את שכונת כבירים ומתחברים לשד' מוריה.

שכונת כבאביר או בשמה הקודם - כפר כבאביר נוסדה בשנת 1928 כמרכז של התנועה האחמדית בישראל. בקצה שלוחת ההר שעליה בנוי הכפר, נבנה מסגד האחמדים. לאחר קום המדינה הפך הכפר לשכונה חיפאית, והיום גרות בו משפחות יהודיות וערביות.

השכונה ממוקמת במרחק הליכה ממרכז הכרמל, הכולל בתי עסק, מסעדות ומקומות בילוי.

באיזור קיים פיתוח עירוני מלא ברמה גבוהה.

תרשים הסביבה - **נספח א'**

Govmap - **נספח ב'**

תצלום אוויר - **נספח ג'**

4.2 תיאור המגרש

מגרש 2007

מגרש 2007 במסגרת תכנית חפ/948/א, בעל צורה לא רגולרית, ומידותיו כדלקמן:

חזית צפונית לרח' לבונה	-	113.70 מ'
חזית דרומית לרח' לבונה	-	110.30 מ'
חזית מזרחית לשצ"פ	-	72.60 מ'
חזית מערבית מעוגלת לכיכר	-	55.90 מ'
שטח המגרש	-	6,890.00 מ"ר

המגרש בעל טופוגרפיה משופעת עם הפרש מפלסים של כ- 11 מ' מכיוון מזרח למערב.

על המגרש עומדים כיום 5 בניינים:

מבנה	כתובת	מיקום	קומות	יח"ד
א'	לבונה 9	מערבי	9	35
ב'	לבונה 7	מרכזי - דרומי	9	35
ג'	לבונה 5	מרכזי - צפוני	1	מבנה מסחרי
ד'	לבונה 3	מזרחי - צפוני	9	32
ה'	לבונה 13	מזרחי - דרומי	9	32

* חוות הדעת מתייחסת לבניין א' - לבונה 9, הקיצוני מכיוון מערב.

מפת GIS - נספח ד'

מגרש בניין א'

המגרש בעל צורת פרסה, ממוקם בחלקו המערבי של מגרש 2007. הוא בעל טופוגרפיה משופעת ושיטחו כ- 2,150 מ"ר.

הפיתוח הספציפי של המגרש כולל את האלמנטים הבאים:

- גידור מלא מסביב לכל שטח המגרש באמצעות גדר אבן בגובה 0.6 מ' משולב בגדר חיה.
- חלק משטח החצרות המערביות צמוד לדירות הגן שבקומת הקרקע
- רחבת כניסה מרוצפת באבנים משתלבות
- בכניסה גינון מטופח הכולל שתילה עונתית ורב שנתית.
- שבילים מרוצפים אבנים משתלבות.
- משטח חניה דו - מפלסי ל- 72 מכוניות: 36 חניות בכל מפלס.

4.3 תאור הבניין

הבניין בן 9 קומות, הוקם בהתאם להיתר בניה מס' 50433 מיום 20/9/2005 והיתר שינויים מס' 60486 מיום 23/11/2006, והוא כולל:

קומה	שטח - מ"ר *	יחיד	פרטים
ק'	289	3	לובי כניסה, מחסנים דירתיים, 3 יחיד x 4½ ח'
1 - 5	364 x 5	4 x 5	4 x 4 ח'
6	436	4	3 x 4½ ח', 1 x 4 ח'
7	345	3	2 x 4½ ח', 1 x 5 ח' + מרפ' 70 מ"ר
8	338	3	2 x 4 ח', 1 x 5 ח' + מרפ' 32 מ"ר
9	265	2	2 פנט' x 5 ח' + מרפסות גג **
	3,492	35	

* השטחים ברוטו לא כולל מרפסות.

** חוות הדעת מתייחסת לפנטהאוז המערבי שבקומה 9

הבניין בנוי בעיצוב ארכיטקטוני מודרני וברמת איכות טובה, הכוללת בין היתר:

- קירות חוץ - חיפוי אבן
- לובי כניסה - ריצוף שיש, על הקירות חיפוי שיש, בכניסה ויטרינה עם מערכת תקשורת פנים, תקרת גבס מונמכת, תאורה דקורטיבית, מסלעות אדניות נוי.
- מעליות - 2 מעליות נוסעים.
- לובי קומתי - ריצוף גרניט פורצלן, על הקירות חיפוי שיש בשילוב טיח צבוע.

הבניין ברמת תחזוקה טובה.

תצלום הבניין - נספח ה'

4.4 תאור הדירה

הדירה ממוקמת בקומה 9, מסומנת כדירה מס' 34, ולה 3 כיווני אוויר : צפון, דרום ומערב
שטח הדירה הינו כדלקמן :

שטח נטו - 119.20 מ"ר
מרפסת גג - 52.50 מ"ר

הדירה בת 5 חדרים והיא כוללת : מבואת כניסה, סלון גדול מרווח עם יציאה למרפסת גג, מטבח פתוח,
פינת אוכל, מרפסת שירות, חדר שינה הורים עם חדר אמבטיה צמוד, 3 חדרי שינה שאחד מהם ממ"ד,
חדר אמבטיה מרכזי.

פרטי הגמר של הדירה כוללים :

ריצוף : אריחי גרניט פורצלן בכל שטח הדירה.
קירות ותקרה : טיח חלק וצבוע
בפתחים : חלונות וויטרינות עם מסגרות מאלומיניום + תריסי גלילה שחלקם חשמליים
וחלקם בהפעלה ידנית.
מטבח : ארונות עליונים ותחתונים עם חיפוי פורמייקה, משטח שיש באורך כ-4 מ',
כלים חשמליים משולבים.
בחדר הרחצה : ריצוף גרניט פורצלן, על הקירות חיפוי גרניט פורצלן, כיור משולב בארון אמבט,
מקלחת, אסלה סטנדרטית (מונובלוק).
נגרות : דלתות ומשקופים מעץ
מזוג אוויר : מערכת מיזוג מרכזית בכל שטח הדירה
במרפסת : ריצוף גרניט פורצלן, מעקה מתכת.

מהדירה נשקף נוף פתוח לכיוון צפון, דרום ומערב.

לדירה צמודות 2 מקומות חניה.

הדירה ברמת תחזוקה טובה.

הדירה מושכרת בשכירות חופשית.

תרשים הדירה בהתאם להיתר הבניה - נספח ו'
תצלום הדירה - נספח ז'

5. המצב התיכנוני

5.1 תכניות בניין עיר

תוכנית	מתן תוקף		הוראות התוכנית									
	תאריך	י.פ.										
חפ/229	15/2/1934	ע.ר. - 422	תכנית מקוצרת לבניין העיר - חיפה יעוד : אזור מעון 1 מס' קומות : 2 ק' - במגרשים עם שיפוע עד- 10% 2½ ק' - במגרשים עם שיפוע מעל 10% מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר									
חפ/317	10/5/1937		תכנית מפורטת - "כפר כבאביר" יעוד : מגורים "A"									
חפ/229"י	17/7/1987	3484	תכנית מתאר - אופן חישוב שטח הבניה למגורים בחישוב % הבניה המותרים לא יכללו: - השטח הפנוי של קומת העמודים. - מקלט ו/או ממ"ד. - שירותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות. - מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר ובגובה 2.20 מ'. - חניה מקורה בהתאם לתקן. - מרפסות גג לא מקורות עד 25% משטח הדירה. - 12 מ"ר מתוך שטח חדר המדרגות הקומתי. - 8 מ"ר מדרגות פנימיות בתוך הדירה.									
חפ/948"א'	24/3/1994	4204	תכנית מפורטת - "פנינת הכרמל" - כבאביר מגרש מס' : 2007 שטח המגרש : 6,890 מ"ר יעוד : מרכז שכונתי <table><tr><td><u>מסחר</u></td><td><u>מגדל ב'</u></td><td><u>מגדל א'</u></td></tr><tr><td>1,000</td><td>2,870</td><td>2,869</td></tr><tr><td>-</td><td>29</td><td>29</td></tr></table> זכויות בניה : מס' יח"ד : גובה בניין : חניה : תקן חניה : דירות מעל 120 מ"ר - 1 חניה דירות מעל 120 מ"ר - 4/3 דירה/חניה	<u>מסחר</u>	<u>מגדל ב'</u>	<u>מגדל א'</u>	1,000	2,870	2,869	-	29	29
<u>מסחר</u>	<u>מגדל ב'</u>	<u>מגדל א'</u>										
1,000	2,870	2,869										
-	29	29										

תוכנית	מתן תוקף		הוראות התוכנית
	תאריך:	י.פ.	
חפ/229/1	14/3/1994	4201	שינוי מתאר - חישוב שטח לאכסדרות וגזוזטראות אכסדרה (לובי) - תותר סגירת שטח בקומת העמודים עבור כניסה אכסדרה (לובי). שטח האכסדרה יהיה בשיעור של 2.5 מ"ר/יח"ד, ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר. גזוזטרה - שטח הגזוזטרה שלא יבוא במניין השטח המותר לבניה לא יעלה על 8 מ"ר או עשירית משטח הדירה - הקטן מביניהם.
חפ/1400/יב'	21/4/1996	4402	שינוי תכנית מתאר - מבנים במרווחים קביעת הוראות הבניה למבנים במרווחים, תוך שמירה על שטחים פנויים ומגוננים
חפ/מק/1400/יב/1	8/3/1998	4626	שינוי תכנית מתאר - מבנים במרווחים - השלמה קביעת הוראות הבניה למבנים במרווחים, תוך שמירה על שטחים פנויים ומגוננים קרקע פנויה לגיון - 30% משטח המגרש
חפ/מק/1400/גב	26/6/2000	4896	שינוי תכנית מתאר - גובה בניינים באזורי מגורים גובה הבניין - מס' קומות x 3.0 מ' גובה מרבי של קומה - 3.5 מ' גובה מסד - 1.8 מ' גובה קומת עמודים - 2.2 מ' עליות גג / חדרי גג - עפ"י תכנית חפ/229/י'
חפ/מק/229/י/2	27/10/2003	5232	שינוי תכנית מתאר מקומית - גזוזטראות - הגזוזטרה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - הגזוזטרה תהיה זיזית. הגזוזטרה תהיה פתוחה לפחות משני עברים, ולפחות במחצית היקפה.
חפ/מק/1400/יב/4	29/4/2004	5293	שינוי תוכנית מתאר מקומית - גגונים קביעת כללי עיצוב לגגונים וכן הוראות למרווחים.

הוראות התוכנית	מתן תוקף תאריך: י.פ.	תוכנית
שינוי תכנית מתאר מקומית - פרגולות משולב שינוי והתאמה של הוראות העיצוב האדריכלי לפרגולות גובה פנים : 2.3 מ' שטח : 20 מ"ר תנאים : תותר במרפסת לא מקורה בגג שטוח לא תותר פרגולה על גזוטרסה	5501	28/2/2006 חפ/מק/1400/פמ
תכנית מתאר - שטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוטרסאות במבני מגורים, בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות <u>הקלות לתכניות שהופקדו לפני 1/8/1989</u> א. תוספת שטח עיקרי - 6% ב. תוספת עבור כל קומה - 2.5% (עד 5%) <u>שטחי שירות בבניינים חדשים</u> בבניינים נמוכים - 45 מ"ר/יח"ד בבניינים גבוהים - 60 מ"ר/יח"ד חניה - 50 מ"ר /חניה (כולל רמפות) קומת עמודים - בקונטור הבניין מרתף פרטי לדירה - 60 מ"ר/יח"ד מרתף משותף - 100 מ"ר <u>קומת עמודים מפולשת</u> גובה קומת העמודים - 2.4 מ' <u>מבואה</u> שטח המבואה יחושב כשטח שירות - בתנאים <u>מחסנים דירתיים:</u> שטח מחסן דירתי - 8 מ"ר/יח"ד. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד, או שהקיר ביניהם יהיה מבטון. <u>מחסן משותף</u> בבניין בו עד 3 יח"ד - לא יותר מחסן משותף בבניין בו 4-40 יח"ד - שטח המחסן יחושב לפי 2.5 מ"ר/יח"ד, עד 30 מ"ר בבניין בו מעל 40 יח"ד - שטח המחסן עד 40 מ"ר	6388	7/3/2012 5/ר/229/חפ

תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית																				
	תאריך:	י.פ.																				
חפ/229/5 (המשך)		<u>גזוטר</u> יותר חישוב גזוטראות כשטחי שירות בתנאים: א. הגזוטר תהיה זיזית ב. הגזוטר תהיה פתוחה לפחות מ-2 עברים <u>מרתפים בבניינים משותפים (מעל 4 יח"ד):</u> גובה קומת המרתף - 4.2 מ'. שטח המרתף - בקונטור הקומה שמעליו יעוד - משותף לכל הדיירים. <u>עליות גג</u> תוספת שטח לעליות גג בדירות הגג - עד 45 מ"ר																				
חפ/948/ה	7/8/2017	7562																				
		תכנית מפורטת - תכנית בניוי ברח' הלבונה 7 מטרת התכנית : תוספת 2 מבנים חדשים, 64 יח"ד תא שטח : 99 יעוד : מגורים ומסחר <table><tr><td><u>מערבי</u></td><td><u>מרכזי</u></td><td><u>מסחר</u></td><td><u>מזרחי</u></td></tr><tr><td>3,218</td><td>2,461</td><td>949</td><td>600,7</td></tr><tr><td>606</td><td>575</td><td>1,647</td><td>540,4</td></tr><tr><td>35</td><td>35</td><td>-</td><td>64</td></tr><tr><td>10</td><td>9</td><td>2</td><td>9</td></tr></table> עיקרי : שרות : יח"ד : קומות :	<u>מערבי</u>	<u>מרכזי</u>	<u>מסחר</u>	<u>מזרחי</u>	3,218	2,461	949	600,7	606	575	1,647	540,4	35	35	-	64	10	9	2	9
<u>מערבי</u>	<u>מרכזי</u>	<u>מסחר</u>	<u>מזרחי</u>																			
3,218	2,461	949	600,7																			
606	575	1,647	540,4																			
35	35	-	64																			
10	9	2	9																			

תשריט תכנית חפ/948/א' - **נספח ח'**

תשריט תכנית חפ/948/ה - **נספח ט'**

5.2 היתרים ואישורים

בתיק הסרוק שבאתר הועדה המקומית נמצאו ההיתרים והאישורים הבאים המתייחסים לבניין הנדון:

ת א ר י ך	ס ו ג	ה י ת ר מ ס '	מ ה ו ת ה ה י ת ר
8/6/2005	היתר בניה	50191	עבודות חפירה במגרש
20/9/2005	היתר בניה	50433	הקמת בניין מגורים עבור 29 יח"ד, בכפוף לתב"ע חפ/317, 948/א', ... , רח' לבונה 9
23/11/2006	היתר בניה	60486	תכנית שינויים ל- 35 יח"ד
16/5/2007	טופס 4	-	להיתר מס' 60486, רח' לבונה 9
8/10/2010	היתר בניה	100659	תוספת פרגולה וכן לגליזציה לפרגולה קיימת כפוף להוראות תכנית חפ/1400/פמ' (1)

(1) בפועל הפרגולה לא נבנתה

5.3 התאמה להיתר בניה

- קונטור הדירה תואם את היתרי בניה מס' 60486
- בתיק הבניין לא נמצאו הערות ו/או תביעות בגין בניה ו/או שימוש ללא היתר ביחס לדירה הנדונה.

6. המצב המשפטי - זכויות הבעלות

6.1 הבניין טרם נרשם בפנקס בתים משותפים.

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 23/8/2023, הבעלות בחלקה 25 בגוש 12135, רשומה על שם:

כרמל ים סוף בע"מ - 2091 / 5454

משה בן דוד חברה לבניין בע"מ - 3363 / 5454

6.2 על זכויות הבעלות רשומות משכנתאות והערות לטובת רוכשי דירות, וביניהם:

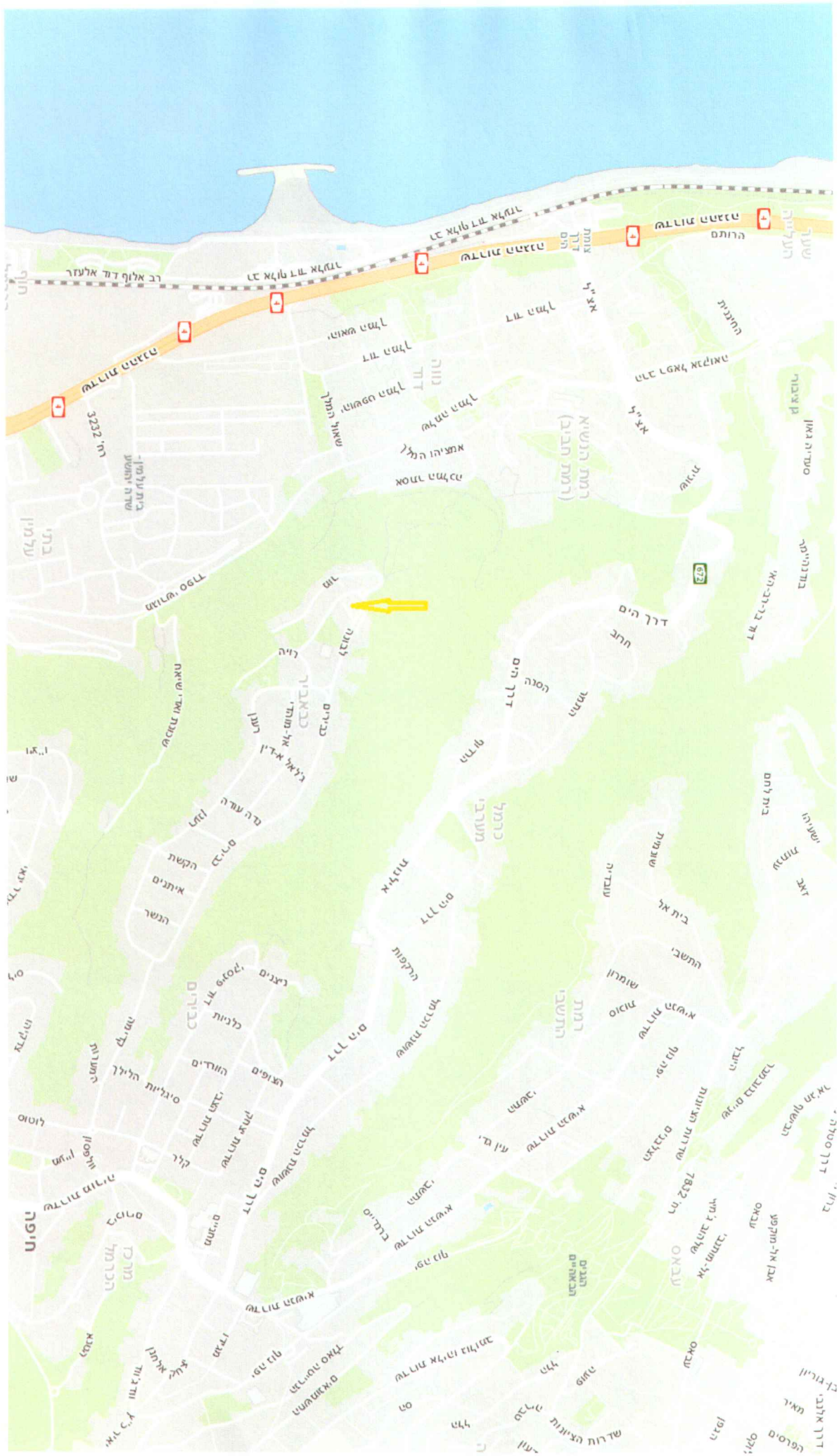
ת א ר י ך	מ ה ו ת ה ה ע ר ה	ל ט ו ב ת
3/9/2020	משכנתה ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על הבעלות של משה בן דוד חברה לבניין בע"מ	בנק הפועלים בע"מ
23/4/2014	הערת אזהרה סעיף 126 עפ"י תנאי שטר 16900/2014/1221 על הבעלות של כרמל ים סוף בע"מ	פפושדו אלברט פפושדו מלכה
21/11/2019	הערה על מינוי אפוטרופוס - עפ"י תנאי שטר 64424/2019/1 תיק בימ"ש 19-09-40394 מיום 28/10/2019 בית המשפט לענייני משפחה. על ההערה של : פפושדו מלכה	מוסארי רשל פפושדו ויקטוריה
27/12/2022	צו מניעה - חדל"פ 61179-06-20 צו מיום 22/12/2022, תיק מס' 13276-05-20. על ההערה של : פפושדו אלברט ו- פפושדו מלכה	בית משפט השלום חיפה
23/5/2023	הערה על מינוי מנהל עזבון - תיק בימ"ש לענייני משפחה בתל אביב - יפו, ת"ע 11578-02-23, 11661-02-23, 6167-02-23 מיום 4/5/2023 על ההערה של : פפושדו מלכה	עו"ד מייזליק תמר

העתק רישום מפנקס הזכויות - **נספח י'**

6.3 בהתאם לחוזה מיום 3/4/2022, הדירה מושכרת בשכירות חופשית, בתנאים כדלקמן:

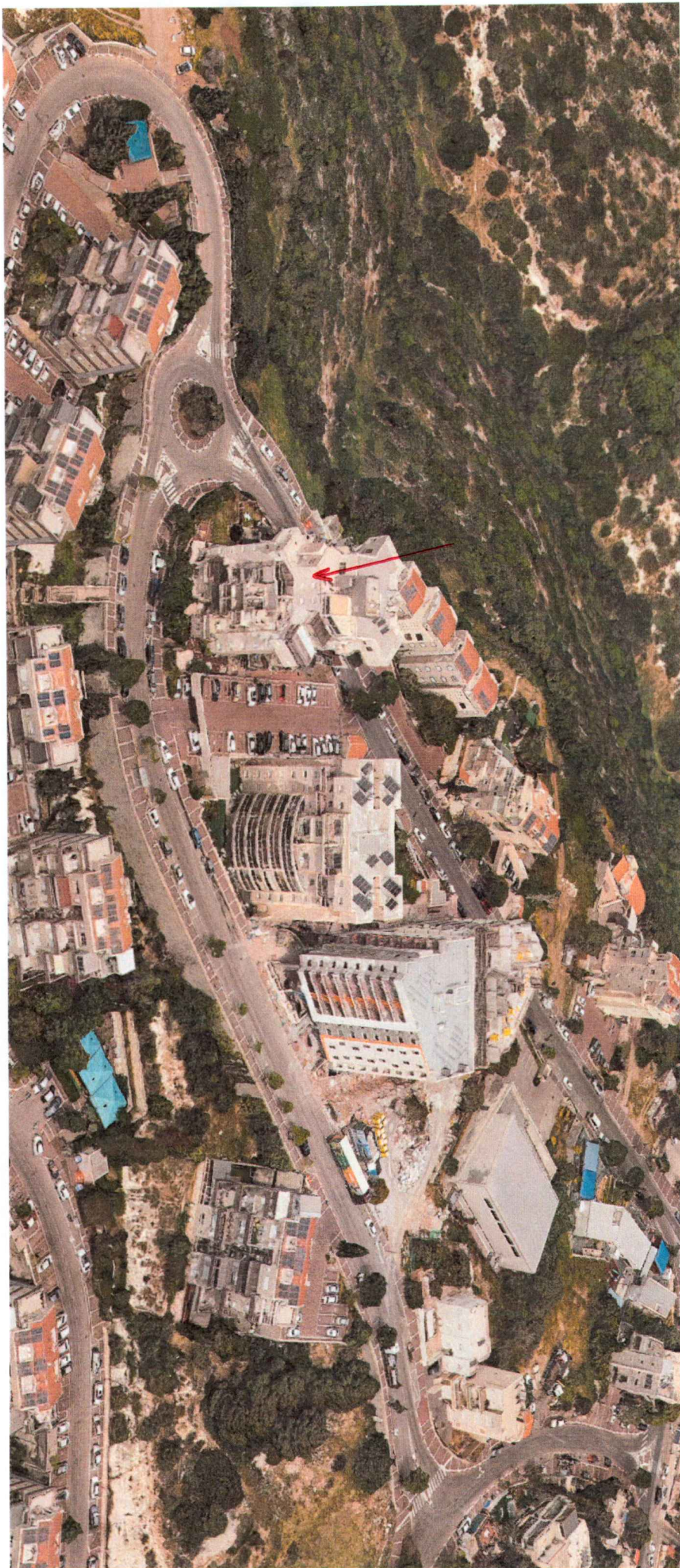
- המשכיר : יורשי המנוחה מלכה פפושדו ז"ל
- השוכרים : טי אל טי נכסים והשקעות בע"מ, אופק הרוש
- עבור מגורי Diego Jesus Castillo Viquez
- המושכר : דירת מגורים מס' 34 בקומה 9, בת 4.5 חדרים כולל ממ"ד ושתי חניות 34 ו-37, ברח' לבונה 9 בחיפה, הידועה כגוש 12135 חלקה 25
- מטרת השכירות : מגורים
- תקופת השכירות : 12 ח', החל מ- 10/4/2022 ועד 9/4/2023
- אופציה : לתקופה נוספת של 12 חודשים, עד 9/4/2024
- דמי השכירות : 5,500 ש"ח/חודש
- תנאי תשלום : כל חודש מראש
- תשלומים : ארנונה, דמי ניהול, חשמל, מים.

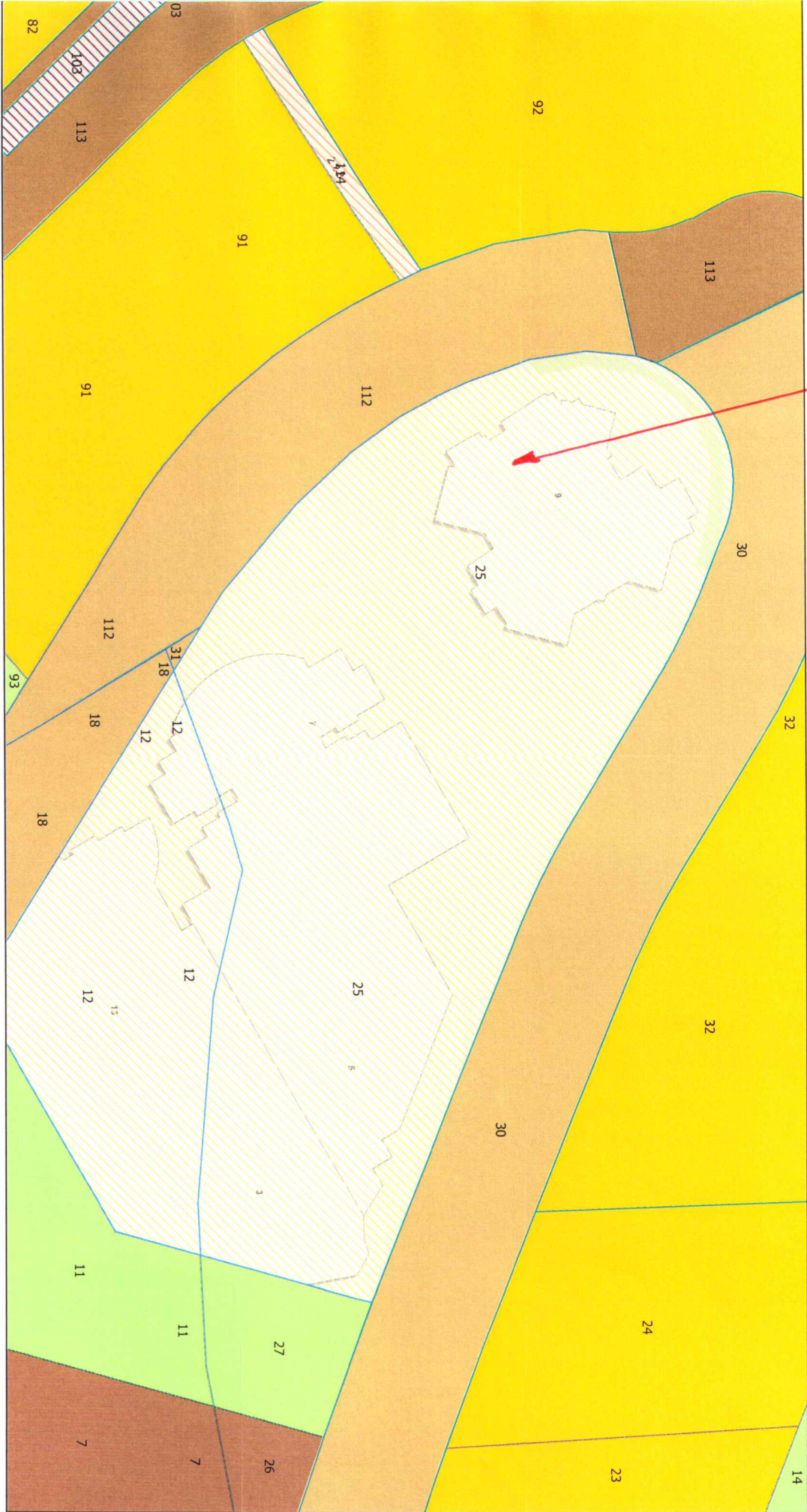
ארכיון
סביבה





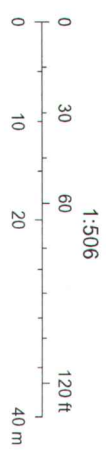
תבואה אזור





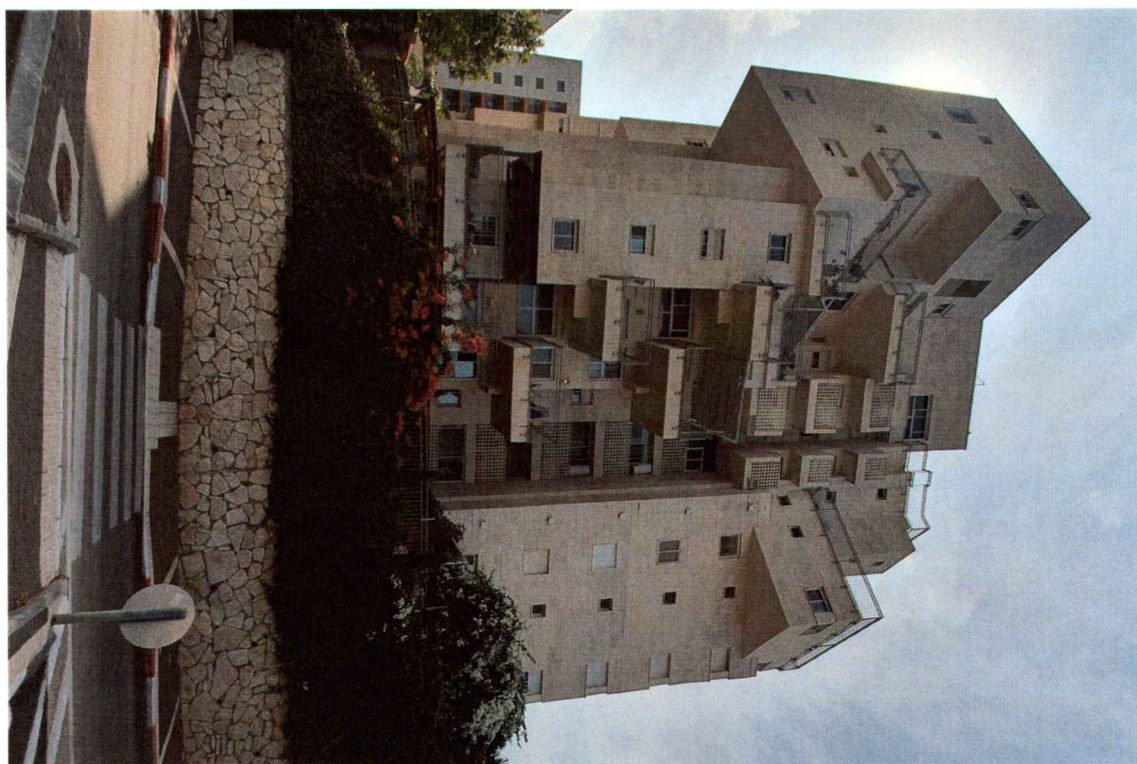
August 24, 2023

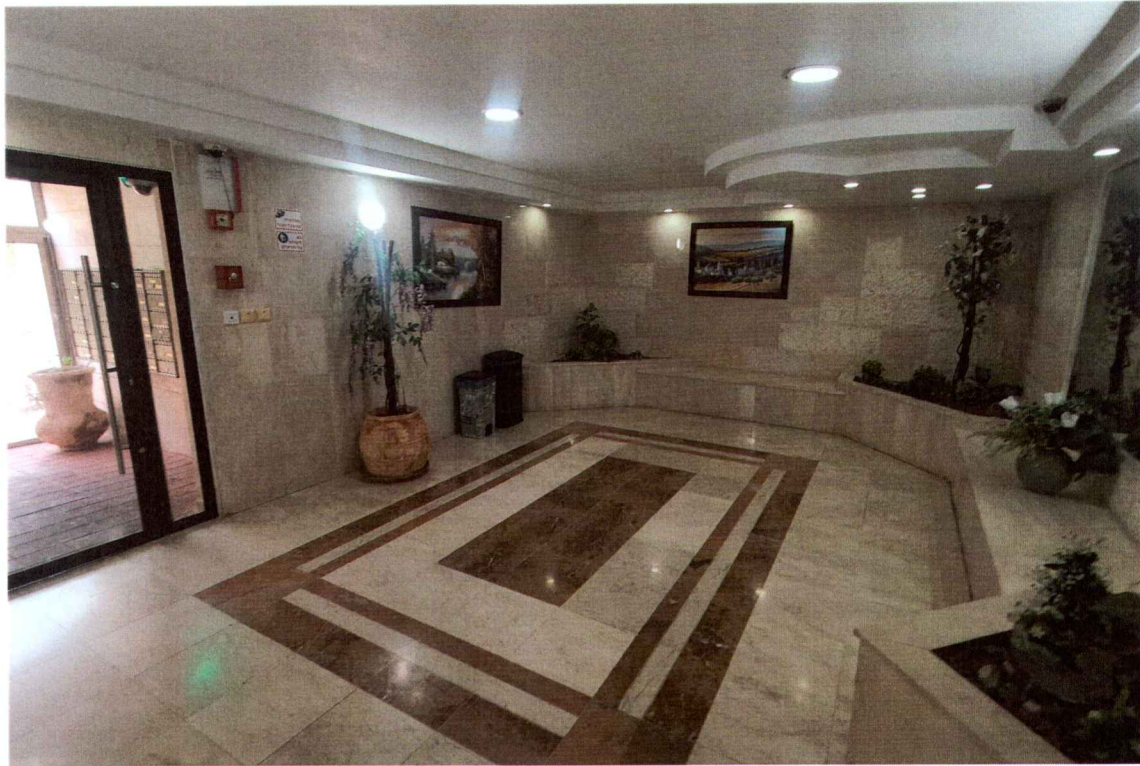
- זחולות-חלקות תב"ע
- זחולות-ערדי קרקע
- חלקות תב"ע
- יעדי קרקע
- דרך קיימת/מאושרת
- ממורים מיוחד
- שטח ציבורי פתוח
- שביל להולכי רגל
- אחר לבנין ציבור
- חניה פרטית
- דרך מאושרת
- ממורים ומסחר



ה'

רחוב
המלך





1

אבני החרב

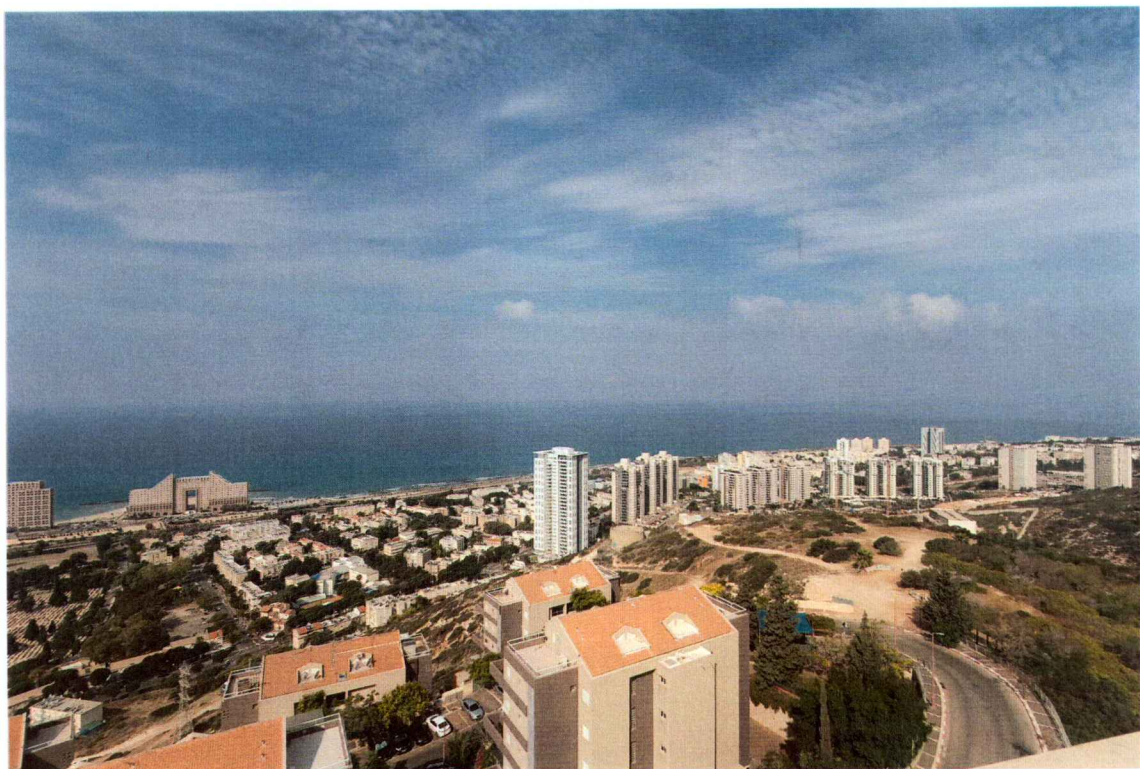


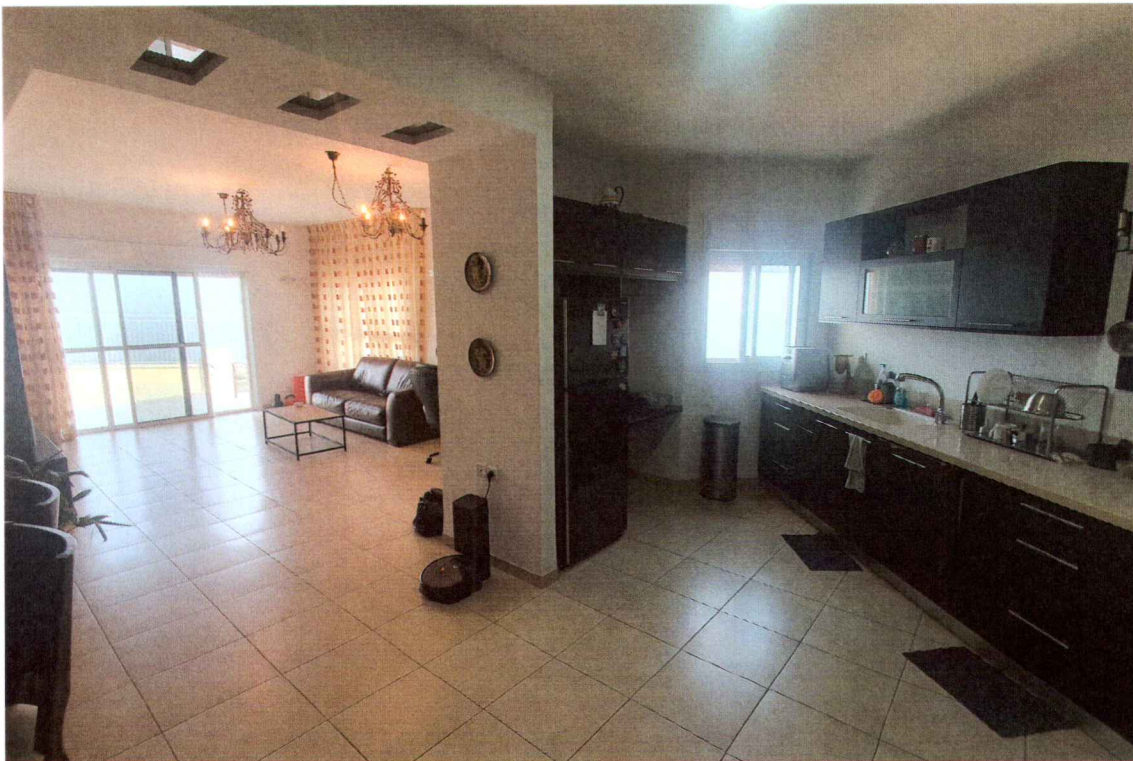
כ"ס חסד
100659
(פחית)



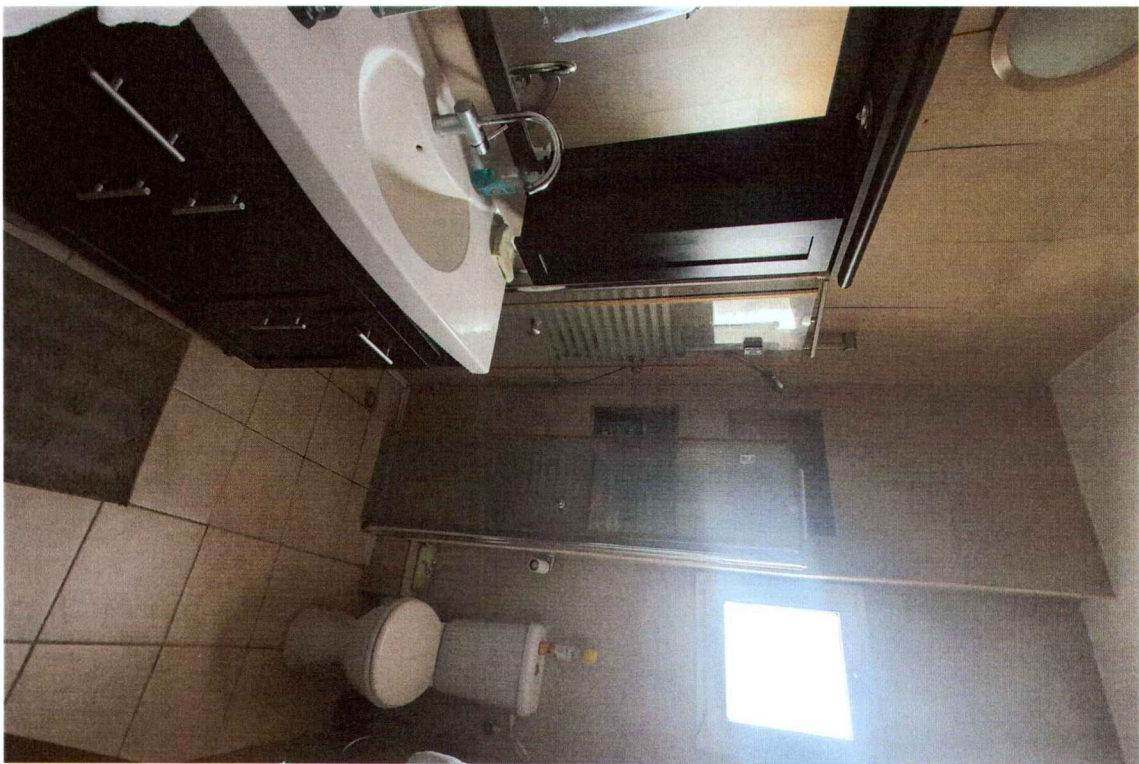
3

אצלום
הצורה



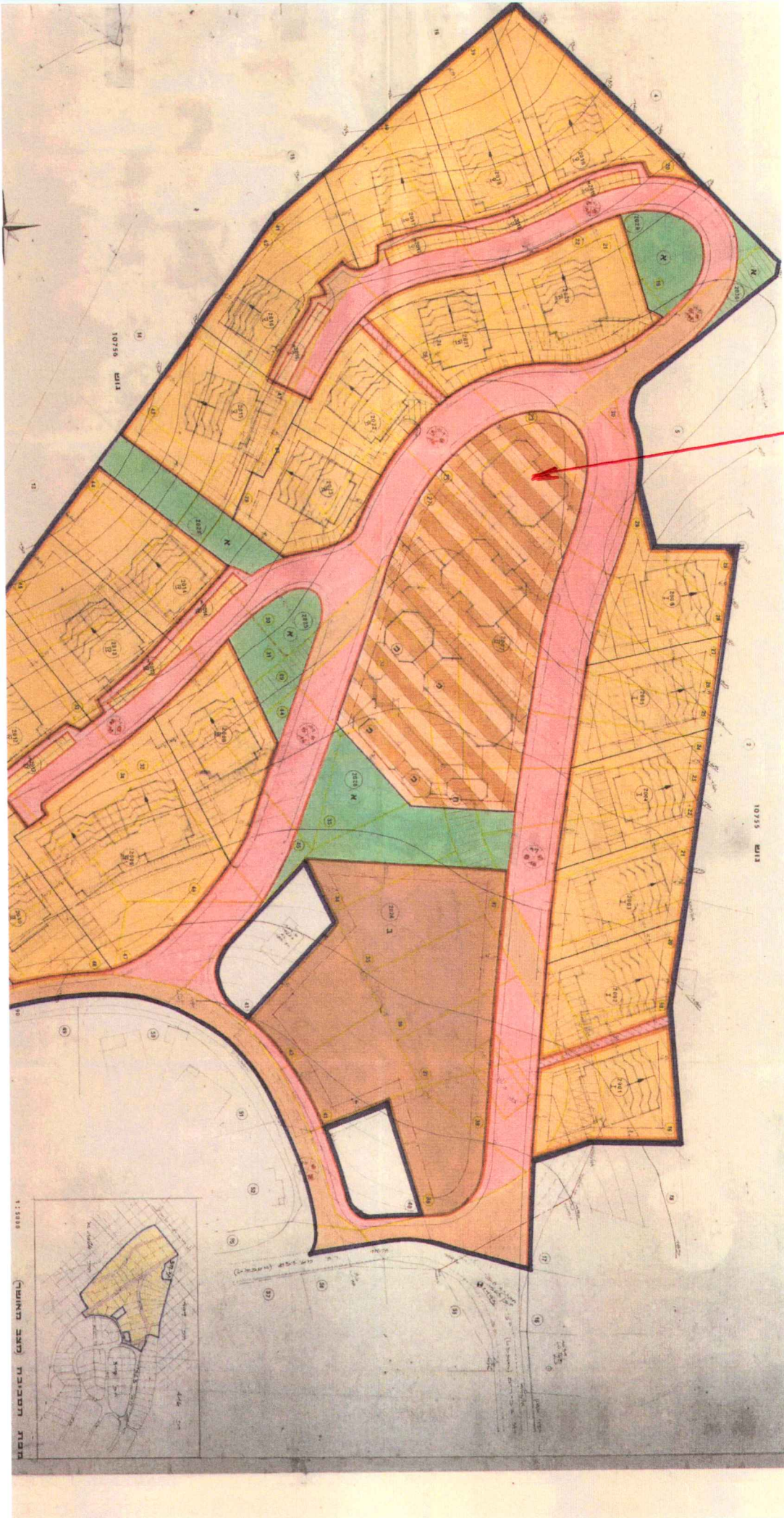






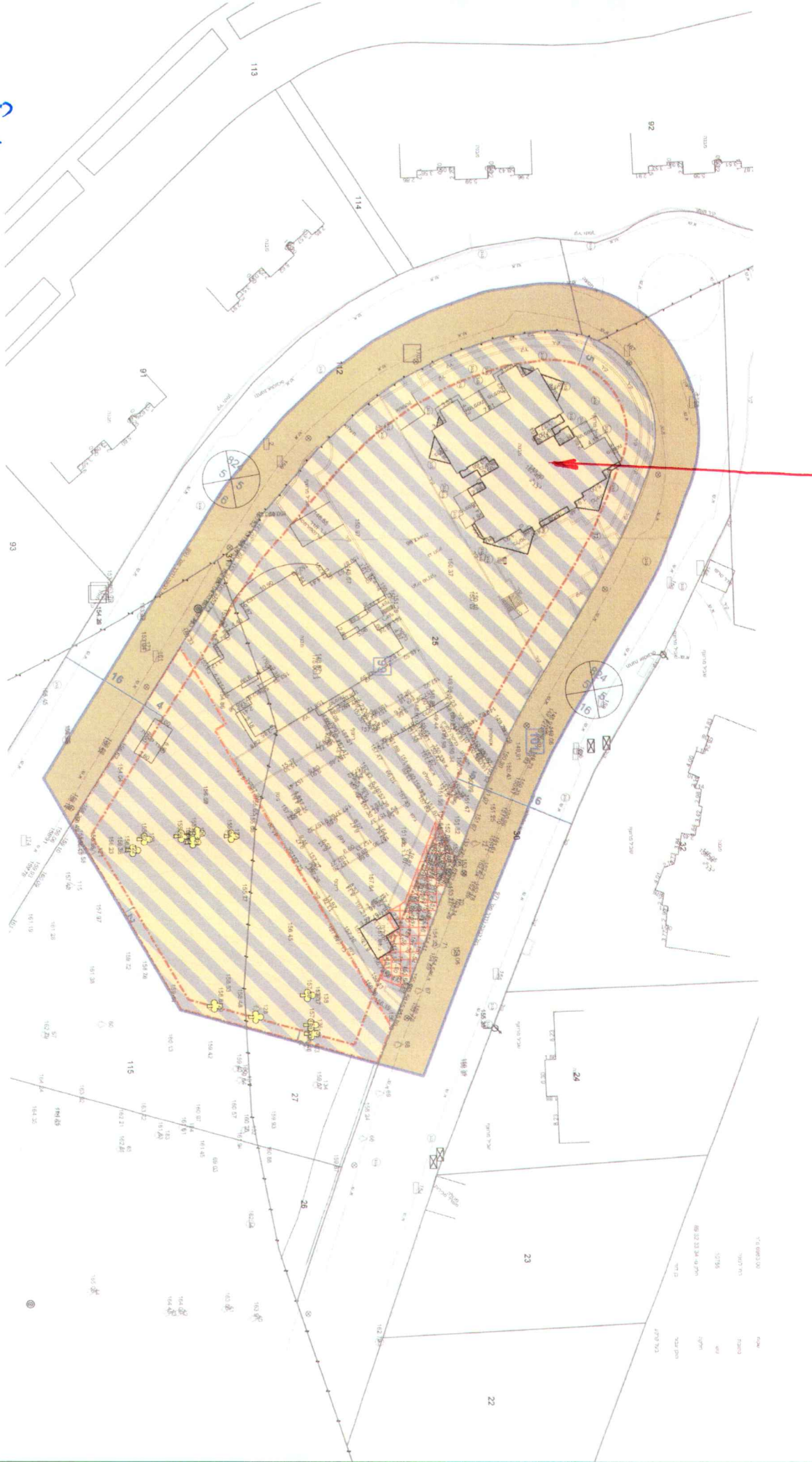


10/18/77



01

08/9/20



23/08/2023 תאריך
ו' אלול תשפ"ג
שעה: 17:00

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

341413 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12135 חלקה: 25

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

הנכס נוצר ע"י שטר: 16900/2014 מיום: 23/04/2014 סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית חיפה	5,454.00

המספרים הישנים של החלקה

12135/21

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16900/2014/6	23/04/2014	חלוקה	כרמלים סוף בע"מ	חברה	513331090
				החלק בנכס	
					2091 / 5454

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16900/2014/6	23/04/2014	חלוקה	משה בן דוד חברה לבנין בע"מ	חברה	510974892
				החלק בנכס	
					3363 / 5454

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46328/2020/2	03/09/2020	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
				שם הלווה	
				משה בן דוד חברה לבנין בע"מ	510974892
				סכום	
				ללא הגבלת סכום	3363 / 5454
				דרגה	
				ראשונה	
				על הבעלות של:	משה בן דוד חברה לבנין בע"מ

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16900/2014/1194	23/04/2014	הערת אזהרה סעיף 126	חברת חשמל לישראל בע"מ	חברה	520000472

23/08/2023
ו' אלול תשפ"ג
שעה: 17:00

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



341413 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 12135 חלקה: 25

שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
שפירו ינה	ת.ז.	305856437
אורבך אבישי	ת.ז.	039927280
סכום		
850,000 ₪		
על הבעלות של: כרמלים סוף בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64424/2019/1	21/11/2019	הערה על מינוי אפוסטרופוס	מוסארי רשל	ת.ז.	063899231
			פפושדו ויקטוריה	ת.ז.	053416699
הערות: תיק בימ"ש 40394-09-19 מיום: 28.10.2019 בית המשפט לענייני משפחה תל אביב יפו					
על ההערה של: פפושדו מלכה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13958/2020/1	09/03/2020	הערת אזהרה סעיף 126	פטרונין ויקטוריה	ת.ז.	321819302
			פטרונין אלכסיי	ת.ז.	317914034
פרטי המתחייב: אסף אלבז					
הערות: תיאור הנכס: דירה מבנה מס': 1 יחידה מס': 20 קומה: קרקע התחייבות מיום: 8.3.20					
על הבעלות של: משה בן דוד חברה לבנין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13958/2020/2	09/03/2020	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
שם הלוחה					
			פטרונין אלכסיי	ת.ז.	317914034
			פטרונין ויקטוריה	ת.ז.	321819302
סכום					
1,050,000 ₪					
על הבעלות של: משה בן דוד חברה לבנין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42482/2020/1	17/08/2020	הערת אזהרה סעיף 126	הולנדר עדי	ת.ז.	022549810
פרטי המתחייב: יני וטובה הולנדר					
הערות: תיאור הנכס: דירת מגורים, יחידה מס': 6 קומה: שניה, התחייבות מיום 20/7/2020					
על הבעלות של: משה בן דוד חברה לבנין בע"מ					

23/08/2023
ו' אלול תשפ"ג
שעה: 17:00

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



341413 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12135 חלקה: 25

מס' שטר		תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
85145/2022/1		30/10/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
				מיעארי אחמד	ת.ז.	302979828
				לובאני לובנא	ת.ז.	307953513
			סכום			
			830,000 ₪			
על הבעלות של:		כרמלים סוף בע"מ				

מס' שטר		תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
100829/2022/1		22/12/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סאדר מוניקה	ת.ז.	316108877
			פרטי המתחייב:	רחל ורד גל		
			הערות:	תיאור הנכס: דירה מגרש מס': 2007 יחידה מס': 35 קומה: ח' התחייבות מיום 18.12.2022		
על הבעלות של:		משה בן דוד חברה לבנין בע"מ				

מס' שטר		תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
101940/2022/1		27/12/2022	צו מניעה	בית משפט השלום חיפה		
			הערות:	חדל"פ 61179-06-20 תיק 13276-05-20, מיום 22.12.2022		
על ההערה של:		פפושדו אלברט				
		פפושדו מלכה				

מס' שטר		תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6445/2023/1		23/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	סויה רפאל	ת.ז.	064197700
			פרטי המתחייב:	ערן וגלית מקדסי		
			הערות:	תיאור הנכס: דירה מבנה מס': 7 יחידה מס': 18 קומה: רביעית התחייבות מיום: 25.08.2022		
על הבעלות של:		משה בן דוד חברה לבנין בע"מ				

מס' שטר		תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22294/2023/1		23/03/2023	הערת אזהרה סעיף 126	ג'וגשביץ איבו	ת.ז.	309918605
			פרטי המתחייב:	אדריין ועובדיה חלוצי		
			הערות:	תיאור הנכס: דירה מגרש מס': 2007 בהתאם לתב"ע חפ/948 א מבנה מס': 9 יחידה מס': 15 קומה: 3 התחייבות מיום 19.3.23		
על הבעלות של:		כרמלים סוף בע"מ				

23/08/2023
ו' אלול תשפ"ג
שעה: 17:00

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



341413 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 12135 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23553/2023/1	28/03/2023	הערת אזהרה סעיף 126	גינצבורג אלונה	ת.ז.	319316568
			גינצבורג מרק	ת.ז.	311835425
		פרטי המתחייב:	אביגיל גולדשטיין (טרם)		
		הערות:	תיאור הנכס: דירת מגורים יחידה מס': 19 קומה: רביעית התחייבות מיום: 02/03/2023		
		על הבעלות של:	כרמל-ים סוף בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26505/2023/1	17/04/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			גינצבורג מרק	ת.ז.	311835425
			גינצבורג אלונה	ת.ז.	319316568
		סכום			
		₪ 960,000			
		על הבעלות של:	כרמל-ים סוף בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32338/2023/1	08/05/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			ג'וגשביץ איבו	ת.ז.	309918605
		סכום			
		₪ 1,140,000			
		על הבעלות של:	כרמל-ים סוף בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36174/2023/1	23/05/2023	הערה על מינוי מנהל עיזבון	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
		הערות:	ת"ע 23-11578, 02-23, 11661-02-23, 6167-02-23, מיום 4.5.2023 בימ"ש לענייני משפחה תל אביב- יפו		
		על ההערה של:	פפושדו מלכה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46019/2023/1	28/06/2023	הערת אזהרה סעיף 126	חייט עמית	ת.ז.	302763024
		פרטי המתחייב:	לימור חנן ואינה		
		הערות:	תיאור הנכס: דירת מגורים מגרש מס': 2007 (בחלק) מבנה מס': 149 יחידה מס': 9 קומה: 2 כיוונים: צפון מזרח דרום התחייבות מיום: 22/06/2023		
		על הבעלות של:	כרמל-ים סוף בע"מ		