

**הזמנה להציע הצעות לרכישת 3 דירות בבניין מגורים חדש שבגוש 6158 חלקה 1155  
ברחוב סנהדרין 14 רמת גן**

1. כל המעוניין מוזמן בזאת להציע הצעה לרכישת זכויות בדירות שמס' 13, 15 ו 17 בבניין מגורים חדש שבגוש 6158 חלקה 1155 ברחוב סנהדרין 14 רמת גן (להלן "הדירות").
2. להלן פירוט הדירות: דירה מספר 13 הינה דירת 4 חדרים בקומה 6; דירה מספר 15 הינה דירת 4 חדרים בקומה מספר 7; דירה 17, הינה דירת פנטהאוז 3 חדרים בקומה 8.
3. ניתן להציע הצעות לרכישת כל הדירות כמקשה אחת או כל דירה בנפרד.
4. מובהר בזאת, כי כל עניין, ללא יוצא מן הכלל, מכל סוג או מן שהוא, הנוגע לזכויות בדירות, כפוף לבדיקות עצמאיות של המציע, על אחריותו הבלעדית, ואין בהזמנה זו בכדי להוות כל מצג מטעם כונס הנכסים בקשר לזכויות ו/או טיבן. המכר כפוף להוראות ותנאי הסכם המכר המותנה.
5. הדירות ימכרו במסגרת כינוס נכסים של החייבים, המתנהל בלשכת ההוצאה לפועל בתל אביב במסגרת תיק הוצל"פ 511858-04-22, וכפוף לאישור רשם ההוצאה לפועל.
6. על המציע ובאחריותו לבדוק את מלוא המידע על הדירות, כולל מצבן הפיזי ומצבן התכנוני, הרישומי והמשפטי. הדירות ימכרו במצבן הנוכחי ("AS IS") ועל סמך בדיקות המציע בלבד.
7. כונס הנכסים ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראיים לכל פגם ו/או אי התאמה שיתגלה בדירות ואינו מקבל על עצמו אחריות כלשהי לגבי תיאור הדירות ו/או לגבי מצבן ו/או באשר לזכויות בהן ו/או לגבי המצגים שיוצגו בחוות הדעת השמאי המצורפת למסמכי ההזמנה.
8. תנאי להגשת הצעות הינו איסוף ועיון במסמכי ההזמנה הכוללים, בין היתר, את התנאים המלאים של ההזמנה ואת תיק הנכסים. את מסמכי ההזמנה ניתן להשיג במשרד עו"ד פרל כהן ושות', רח' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה, קומה 53, תל אביב (להלן: "משרד כונס הנכסים") ו/או באמצעות פנייה לנציג מטעם כונס הנכסים, מר עידו לנג במספרו 03-3039000/9258.
9. את ההצעות, יש להגיש באופן של מסירת מסמכי ההזמנה חתומים על ידי המציע (לאחר השלמת הנתונים הנדרשים מהמציע, לרבות פרטי המציע, הכל כמפורט במסמכי ההזמנה), עד ליום 05.05.2023 בשעה 16:00, למשרדי כונס הנכסים.
10. להצעה תצורף המחאה בנקאית ו/או ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בגובה של 10% מסכום ההצעה. תוקף הערבות הבנקאית יהיה, לכל הפחות, עד לתום 90 יום ממועד הגשת ההצעה. הח"מ יהיה רשאי לדרוש מהבנק להאריך את תוקף הערבות מפעם לפעם, או לפורעה אם לא תוארך. הערבות הבנקאית תחולט במקרה והמציע יחזור בו מהצעתו, מכל טעם שהוא ו/או יפר תנאי מתנאיה ו/או מתנאי הסכם המכר. מציע שהצעתו התקבלה על ידי הח"מ ולא עמד בתנאי הסכם המכר, במועדים

המפורטים בהצעה זו ובהסכם המכר, יהיה הח"מ רשאי לחלט את ערבותו, על חשבון כיסוי נזקיו ו/או על חשבון פיצוי מוסכם מראש בגין הפרת התחייבויותיו של המציע, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר.

11. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הודעה זו אינה מהווה הצעה למכירת הזכויות בדירות, אינה כפופה לדיני המכרזים ו/או להוראות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, אין בה משום הצעה ו/או התחייבות של הח"מ למכור את הזכויות בדירות למי מהמציעים, לרבות למציע שיציע את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת, או לאדם אחר כלשהו. הח"מ יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לנהל מעין מכרז, מו"מ או הליך של התמחרות עם המציעים או חלקם או עם אדם אחר, והוא שומר לעצמו את הזכות לוותר על פגמים ולבקש הצעות נוספות על פי שיקול דעתו, והינו רשאי שלא למכור את הזכויות בקרקע, כלל. דמי תיווך לא ישולמו בכל מקרה.

**בכבוד רב ,**

**עו"ד ישראל בכר, כונס הנכסים**

**פרל כהן צדק לצר ברץ, משרד עו"ד ונוטריונים  
דרך מנחם בגין 121, תל אביב  
טל: 03-3039000; פקס: 03-3039001**

נספח א'

טופס הצעה

תאריך ההצעה: \_\_\_\_\_

לכבוד

ישראל בכר, עו"ד

,א.נ.

הנדון: הזמנה להציע הצעות לרכישת 3 דירות בבניין מגורים חדש שבגוש 6158 חלקה 1155  
ברחוב סנהדרין 14 רמת גן

זכויותיהם של החייבים גורן צדוק (צ'סלב) ת.ז. 064576119, גורן שרון ת.ז. 014057897, גורן  
מתן ת.ז. 032530743, גורן טל ת.ז. 064971880 לגבי הנכס יכונו להלן: "הממכר", בהתאם  
לפרטים שבהזמנה להציע הצעות (להלן: "ההזמנה")

1. הננו מתכבדים בזאת להגיש את הצעתנו לרכישת הממכר שבנדון.
2. שם ות.ז. (מס' חברה) המציע: \_\_\_\_\_  
כתובת המציע: \_\_\_\_\_  
מספר טלפון: \_\_\_\_\_  
מספר פקסימיליה: \_\_\_\_\_
3. הננו מציעים לרכוש את דירה מספר 13, תמורת סכום \_\_\_\_\_ ₪.
4. הננו מציעים לרכוש את דירה מספר 15, תמורת סכום \_\_\_\_\_ ₪.
5. הננו מציעים לרכוש את דירה מספר 17, תמורת סכום \_\_\_\_\_ ₪.
6. להצעה זו מצורפת ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש לפי דרישתכם, וניתנת לחידוש לפי דרישתכם (בנוסח שצורף כנספח ב' להזמנה) / המחאה בנקאית (נא למחוק את המיותר) לפקודת הנאמן, בתוקף עד לתום 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות, בגובה 10% מהסכום המוצע האמור בסעיף 3 לעיל.
7. ידוע לנו, ואנו מסכימים כי אתם תנהגו בערבות על פי האמור בסעיפים 8 ו-9 להזמנה.
8. הרינו לאשר כי קראנו היטב את ההזמנה שנמסרה לנו על ידכם, ואנו מסכימים לתוכנה ולכל תנאיה ללא כל סייג.

9. ידוע לנו ואנו מסכימים, באופן בלתי חוזר, לכך שאם הצעתנו תיבחר על-ידי כונס הנכסים- אנו נחתום על הסכם המכר אשר יוכן על פי האמור בהצעה (או כפי ששונתה במשא ומתן או כתוצאה מהתמחרות מאוחרים יותר – אם ינוהלו על-ידו).

10. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת, ותעמוד בתוקפה למשך 90 יום (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות.

11. עוד ידוע לנו ואנו מסכימים, שהצעתנו זו והתייחסותכם אליה **אינם** כפופים לדיני המכרזים, ואתם תהיו רשאים לנהוג כאמור בסעיף 12 להזמנה להציע הצעות.

בכבוד רב,

שם

ת.ז. / מס' החברה

תפקיד המוסמך לחייב את המציע כדין

#### אישור<sup>1</sup>

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד ממשרד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_, בא-  
כוחה של \_\_\_\_\_ (שם התאגיד), מאשר בזאת כי ההצעה נחתמה כדין על-ידי  
\_\_\_\_\_ (שם התאגיד), באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_  
(שמות החותמים) וכי חתימתם של ה"ה הנ"ל בשם \_\_\_\_\_ (שם התאגיד), מחייבת את  
התאגיד הנ"ל לכל דבר ועניין.

תאריך

חתימה

<sup>1</sup> ימולא רק אם המציע הינו תאגיד

**נספח ב'**

**הסכם מכר מותנה על ידי כונס נכסים**

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום \_\_\_ בחודש \_\_\_ שנת 2023

**בין:**

1. גורן צדוק (צ'סלב) ת.ז. 064576119

2. גורן שרון ת.ז. 014057897

3. גורן מתן ת.ז. 032530743

4. גורן טל ת.ז. 064971880

(להלן: "המוכרים" ו/או "המוכר")

**באמצעות ישראל בכר, עו"ד**

**כונס הנכסים**

פרל כהן צדק לצר ברץ, עורכי דין ונוטריונים  
מגדל עזריאלי שרונה, דרך בגין 121, תל אביב יפו 6701203  
טלפון: 03-3039000; פקסימיליה: 03-3039001

**בתפקידו ככונס נכסים על זכויות המוכרים בנכס כהגדרתו להלן**

(להלן: "הכונס" ו/או "כונס הנכסים")

**לבין:**

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב

טל: \_\_\_\_\_; טל' נוסף: \_\_\_\_\_

(להלן: "הקונה/רוכש")

והמוכרים הינם בעלי זכויות, בדירות מגורים מס' 13, 15 ו 17 בבניין מגורים חדש שבגוש 6158 חלקה 1155 ברחוב סנהדרין 14 רמת גן (להלן "הדירות").

**הואיל**

וביום 13.12.2022 מונה עו"ד ישראל בכר ככונס נכסים על זכויות החייבים במקרקעין הנ"ל וזאת במסגרת תיק 03-22-526972-03 בלשכת ההוצאה לפועל בתל אביב, (להלן: "לשכת ההוצאה לפועל"), ובהתאם לצו מינוי כונס הנכסים המצורף **כנספח א'** להסכם זה;

**והואיל**

וידוע לרוכש כי רכישת הזכויות מאת המוכרים וכניסה לנעלי המוכרים (להלן: "הממכר") מאת כונס הנכסים על פי הסכם זה מותנה באישור לשכת ההוצאה לפועל (להלן: "אישור הוצאה לפועל") במסגרת תיק ההוצאה לפועל, וכי לאחר מינוי כונס הנכסים לזכויות המוכרים בנכס, לכונס הנכסים לבדו הכוח והיכולת להתקשר בהסכם מכר זה ולמוכר אין כל סמכות;

**והואיל**

**והואיל** והמוכרים מעוניינים למכור לרוכש את הזכויות, והרוכש מעוניין לרכוש מהמוכרים את הזכויות, כאשר הנכס במצבו הנוכחי (AS IS), לאחר שבדק את מלוא המידע על הנכס, כולל מצבו הפיזי, התכנוני, הרישומי והמשפטי;

**והואיל** וכונס הנכסים ו/או מי מטעמו לא יהיה אחראי כלפי הרוכש לכל פגם ו/או אי התאמה שיתגלו בנכס ו/או בזכויות והתחייבויות במסגרת הסכם זה, ואינם מקבלים על עצמם אחריות כלשהי לגבי תיאור הנכס ו/או לגבי מצבו ו/או באשר לזכויות בנכס ו/או לגבי המצגים שהוצגו בחוות הדעת השמאי ו/או בכל מסמך אחר;

**והואיל** וכונס הנכסים אינו מתחייב כי הסכם המכר יאושר ע"י לשכת ההוצאה לפועל ובכל מקרה לא יהיה אחראי כלפי הרוכש אם הסכם המכר לא יאושר ע"י ההוצאה לפועל;

### **אשר על כן הוצאה, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

#### **מבוא, נספחים וכוותרות**

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובחזקת תנאי מתנאיו.
2. כוותרות הסעיפים מובאות לשם נוחות בלבד ולא תשמשה לצורכי פרשנותו.

#### **העסקה המותנית**

3. זכויות המוכרים בנכס במלואן בדירה מס' \_\_\_\_\_, תועברנה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה לכונס הנכסים, במלואה ובמועדה, על פי הסכם זה וקבלת אישור המכירה ו/או הוראות שתינתנה, על-ידי ההוצאה לפועל במסגרת תיק ההוצאה לפועל.

#### **הצהרות והתחייבויות הצדדים**

4. מבלי לגרוע מיתר הצהרותיה והתחייבויותיה, מצהירים ומתחייבים המוכרים, כדלקמן -
  - 4.1 כי עו"ד ישראל בכר מונה ככונס נכסים על זכויותיהם של החייבים בנכס.
  - 4.2 לא למכור את הממכר לצד שלישי אחר, כלשהו, אלא אם כן תסרב הוצאה לפועל לאשר הסכם זה.
  - 4.3 לפנות להוצאה לפועל באמצעות כונס הנכסים בבקשה לאישור הסכם המכר, כמכירה על ידי רשות כמשמעותה בסעיף 34א' לחוק המכר תשכ"ח 1968.
5. מבלי לגרוע מיתר הצהרותיו והתחייבויותיו, מצהיר ומתחייב הרוכש, כדלקמן -
  - 5.1 אין כל מניעה חוקית או אחרת המונעת ממנו להתקשר בהסכם זה ולבצע את הוראותיו.

- 5.2 כי ראה את הנכס, וסביבתו בכלל, וניתנה לו ההזדמנות לבדוק אותו היטב, לרבות את מיקומו, מצבו, מעמדו הפיזי, העובדתי, הרישומי, מצבו ההנדסי של הנכס, התכנוני והמשפטי, לרבות קיומן של אי התאמות תכנוניות בנכס, ולאחר שבדק את הנכס לרבות באמצעות בעלי מקצוע מטעמו, הוא מצא את הנכס, הבניין וסביבתו מתאימים לצרכיו ודרישותיו, לשביעות רצונו המלאה וכי הוא מוכן לרכוש את הנכס במצבו, כפי שהוא (AS IS) והוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה ו/או מום ו/או קלקול ו/או פגם כלשהו, מכל מן וסוג לגבי הנ"ל, בכפוף להצהרות כונס הנכסים כי הוא משמש ככונס נכסים לזכויות המוכרים בנכס.
- 5.3 כי יש לו האמצעים הכספיים, והוא נערך לתשלום התמורה במלואה ובמועדה. ובמידה וידרש לכך, באמצעות הון עצמי ו/או באמצעות נטילת משכנתא מבנק למשכנתאות ו/או מכל מוסד פיננסי אחר לצורך תשלום התמורה על פי הסכם זה. מובהר, כי ידוע לרוכש שהיעדר אישור מהבנק למשכנתאות ו/או כל גורם פיננסי אחר לאי מתן הלוואה לרוכש מכל סיבה שהיא, למעט כזו הנובעת מאי עמידה בהתחייבויות המוכרים ו/או כונס הנכסים על פי הסכם זה, אינו גורע מקיום התחייבויות הרוכש במלואן ובמועדן על פי הסכם זה ולא יהווה עילה לביטול ההסכם.
- 5.4 כי הוא מודע שהסכם מכר זה מותנה באישור המכירה ע"י הוצאה לפועל ובהתאם להוראותיו, ואין כונס הנכסים מחויב לקבלת אותו אישור.
- 5.5 כי הוא מודע לכך שהנכס רשום ע"ש מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ וכי אין באחריות כונס הנכסים להביא לרישום זכויות הרוכש בנכס כפוף לאמור בסעיף 26 להלן.
- 5.6 כי הוא מודע לכך שככל ובנכס קיימות אי התאמות, מבנים ללא היתר, חריגות בנייה, עבירות בנייה, או כל מניעה אחרת שייתכן ויש בה בכדי למנוע שימוש בנכס, מקובל על הרוכש כי אין לכונס הנכסים ו/או למי מטעמו כל אחריות משפטית או כספית להסדרת אי ההתאמות או להסרת המניעה, ככל וישנם, וכי כל אחריות כספית או אחרת בעניין תחול על הרוכש, ע"פ דין והוראות הסכם זה.
- 5.7 כי הוא מודע לכך שכונס הנכסים אינו יכול ליתן הצהרה כלשהי בנוגע לנכס או לממכר לרבות בנוגע לאיזה מהנושאים המפורטים בסעיף 5 זה, למעט על מינוי כונס הנכסים ע"י ההוצאה לפועל למימוש הנכס.
- 5.8 כי כונס הנכסים אינו מייצגו ולכן הומלץ לו לקבל יעוץ מקצועי, לרבות יעוץ משפטי.
- 5.9 כנגד מילוי התחייבויות כונס הנכסים עפ"י האמור בהסכם זה, לא יהיו לרוכש כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפיו ו/או כלפי מי מטעמו בקשר לכל עניין ו/או דבר הנוגע לנכס ו/או לממכר ו/או להליך ההוצאה לפועל ו/או לתקופת המשא ומתן עובר לכניסת הסכם זה לתוקף.

## התמורה

6. בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לכונס הנכסים סך של \_\_\_\_\_ ₪, (ובמילים: \_\_\_\_\_ ₪) (להלן: "התמורה") בתנאים ובמועדים כדלקמן:

6.1 עד 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה יעביר הרוכש לכונס הנכסים מקדמה ע"ס \_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_ ₪), המהווה 10% מסך התמורה וזו תיזקף על חשבון התמורה (להלן: "המקדמה").

6.2 הרוכש ישלם את סך המקדמה למס שבח, כהגדרתה בסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, בסך של 15% מהתמורה, או את המקדמה המופחתת לפי החלטת מיסוי מקרקעין, ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין באמצעות שובר תשלום מקדמה שכנגד תשלומו יוכל לקבל אישור מס שבח לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, וזאת על החשבון תמורת המכר למוכר (להלן: "מקדמת מס שבח") וזאת עד ולא יאוחר מהמועד הקבוע לכך בחוק. כונס הנכסים והרוכש ישתפו פעולה בכל הקשור להפקת שובר מקדמת מס שבח.

6.3 עד ובתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה למוכר את סך יתרת התמורה, השווה לסך התמורה בניכוי המקדמה למס שבח ובניכוי תשלום המקדמה (להלן: "סך יתרת התמורה"), בהמחאה בנקאית משוכה על ידי הקונה לפקודת כונס הנכסים ועם קבלת מלוא התמורה מהרוכש, ימסור כונס הנכסים את החזקה בממכר לרוכש (להלן: "התשלום האחרון").

6.4 הרוכש מתחייב ומצהיר בזה כי ככל שהמכר יבוטל מסיבה כלשהי, לא יהיו לו או למי מטעמו טענות כלפי המוכר ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי בנק מזרחי טפחות בע"מ בכל הנוגע להשקעות ו/או הוצאות כספיות, שביצע בנכס עד מועד ביטול המכר והינו מסתלק מכל טענה או תביעה בנוגע לכך.

6.5 כונס הנכסים מתחייב, ככל שיידרש לכך לחתום לטובת הבנק למשכנתאות או כל גורם מוסד פיננסי אחר של הרוכש על כתב התחייבות, רק בנוסח המקובל על כונס הנכסים ובתוך 7 ימים מיום אישור הערות כונס הנכסים לנוסח ובלבד שיחולו התנאים המקדמיים הבאים:

6.5.1 הרוכש שילם קודם לכן את כל הכספים המגיעים ממנו על חשבון התמורה, למעט הכספים שבכוונתו לטול כהלוואה מבנק למשכנתאות.

6.5.2 כתב ההתחייבות יותנה בכך שכספי ההלוואה, המהווים השלמה לסך מלוא התמורה, יועברו ישירות לחשבון כונס נכסים בהעברה בנקאית או בהמחאה בנקאית בלתי סחירה על שמו בלבד.

6.6 נוסח כתב ההתחייבות יאושר על ידי כונס הנכסים ויקבל את אישור הוצאה לפועל, במידת הנדרש.

7. התשלומים על פי הסכם זה יבוצעו במשרד כונס הנכסים ובנוכחותו, לאחר תיאום מראש עמו ויופקדו בחשבון הוצאה לפועל שפרטיו ימסרו לרוכש.



8. הקדמה של תשלום כלשהו על ידי הרוכש, תעשה בהודעה של שלושה ימי עבודה מראש, אשר תתקבל במשרדו של כונס הנכסים באחד מימי העבודה בשבוע (א' - ה'). כל תשלום כאמור יבוצע אף הוא באחד הימים האמורים.
9. יובהר, כי כל הקדמת תשלום תהא כפופה לאישורו של כונס הנכסים וזו לא תזכה את הרוכש בהנחה ולא יהיה כל שינוי בגובה התמורה המוסכם כאמור.
10. היה ולשכת הוצאה לפועל תסרב לאשר את מכירת זכויות המוכר בנכס לרוכש או יאשר את ביטולו של הסכם זה לאחר אישורו או יורה לכונס הנכסים על ביצוע הליך מכר למרבה במחיר באמצעות פרסום של הזמנה להציע הצעות, כי אז יחזיר כונס הנכסים לרשות של הרוכש ו/או בא כוחו את הכספים ששולמו לו עד אז על ידי הרוכש תוך 14 ימי עסקים מיום המצאת החלטת הוצאה לפועל לידי כונס הנכסים בדבר אי אישורו או ביטולו של ההסכם, כאשר החזר הכספים לידי הרוכש תעשה במשרדו של כונס הנכסים לאחר תיאום בכתב ומראש עמו.
11. מובהר כי האחריות לתשלום הכספים הנ"ל מוטלת על הרוכש בלבד ועליה לאסוף ממשרדו של כונס הנכסים, בעצמו, את הכספים ובלבד שכונס הנכסים העביר לרוכש הודעה בדבר ביטול ההסכם בתוך 7 ימים. אין כונס הנכסים מחויב לאתר את הרוכש בדרך כלשהי. עם השבת הסכום הנ"ל לידי הרוכש לא תהיה למי מהצדדים להסכם זה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי רעהו בכל הקשור ו/או הנוגע לנכס ובכלל זה לא תהיה למי מהצדדים להסכם זה טענה כלשהי כלפי כונס הנכסים ו/או מי מטעמו ו/או מי מעובדיו. **בשום מקרה אסור לרוכש לשלם ישירות למוכר תשלום כלשהו בגין הנכס ו/או רכישתו וכל העברת כספים שהם, יבוצעו באמצעות כונס הנכסים בלבד.**
12. איחור בביצוע תשלום כלשהו החל על הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, יחייב את הרוכש בביצוע התשלום בצירוף ריבית הנוהגת על משיכת יתר בלשכת ההוצאה לפועל. מובהר כי איחור של עד 7 ימים אינו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה ולא תזכה את כונס הנכסים בריבית לעיל.

#### מסירת החזקה הפיזית

13. בכפוף לקיום כל התחייבויות הרוכש במלואם ובמועדם ובכלל זה תשלום מלוא התמורה במועדה ותשלום כל המיסים החלים עליה על פי כל דין, ימסור כונס הנכסים לרוכש במועד מסירת החזקה את החזקה הפיזית בנכס, כפי שהוא (As Is) נכון למועד חתימת הסכם זה.
14. לצורכי הסכם זה "מועד מסירת החזקה הפיזית" פירושו היום בו שילם הרוכש את יתרת כספי התמורה בגין הנכס, ובלבד שהרוכש אכן שילם לכונס הנכסים את מלוא התמורה וקיבל אישור מכונס הנכסים כי קיבלו את מלוא התמורה.
15. מסירת החזקה בנכס תתבצע במשרדו של כונס הנכסים, הרוכש ימסור לכונס הנכסים המחאה בנקאית בגובה יתרת התמורה המגיעה לכונס הנכסים על פי הוראות הסכם זה. רק אישור בכתב מאת כונס הנכסים כי החזקה בנכס נמסרה לרוכש יחשב כביצוע מסירת חזקה.

16. היה ותיווצר מניעה או עיכוב במסירת החזקה בנכס במועדו יפעל כונס הנכסים להגשת בקשה למתן הוראות ויפעל בהתאם להוראות בית המשפט לשם הסרתה של אותה מניעה או עיכוב או לקבלת כל סעד אחר בנסיבות הענין ובכל מקרה, לא ייחשב הדבר להפרת ההסכם על ידי המוכרים או כונס הנכסים, וכונס הנכסים לא יהיה אחראי כלפי הרוכש לעיכוב זה על כל השלכותיו, אלא אם נובע ממעשה או מחדל של כונס הנכסים.

17. לא התייצב הרוכש במשרדו של של כונס הנכסים לשם קבלת החזקה בנכס לאחר תיאום עמם, הרי שלצורכי החיובים הכספיים לרבות מיסים, ארנונה, חשמל, מים וכו', יחולו חיובים אלו על הרוכש חרף אי התייצבותו כאמור.

### מסים ותשלומים

18. מס שבח אם וככל שחל בגין מכירת הנכס יחול וישולם על ידי המוכרים במועדו. מובהר כי אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהוראות סעיף 6.2 להסכם זה.

19. היטל השבחה בגין תוכנית שפורסמה לפני אישור הסכם זה ע"י בית המשפט ואגרות בגין פיתוח, ניקוז ותיעול שהוטלו עד ליום אישור ההסכם על ידי בית המשפט, יחולו על המוכר, בהתאם לדין ולפסיקה והיטל השבחה בגין תוכנית שפורסמה לאחר אישור הסכם זה ע"י בית המשפט, וכן אגרות בגין פיתוח ניקוז ותיעול שהוטל לאחר יום אישור הסכם זה על ידי בית המשפט יחולו וישולמו על ידי הרוכש.

20. מיסי ארנונה, דמי ניהול ואגרות מים, חשמל, טלפון, גז ככל שחלים על הנכס בגין התקופה שממועד מינוי כונס הנכסים ועד למועד מסירת החזקה לרוכש, יחולו וישולמו על ידי המוכרים, בהתאם לדין ולפסיקה, וממועד זה ואילך, יחולו וישולמו על ידי הרוכש.

21. כל מס או אגרה או היטל או כל תשלום חובה אחר שיחול אם יחול החל ממועד אישור הסכם זה על ידי בית המשפט, יחול וישולם על ידי הקונה ועל חשבונו.

22. מס רכישה בגין רכישת הנכס על ידי הרוכש יחול על הרוכש וישולם על ידו במועדו.

23. מיד לאחר מסירת החזקה, יודיע הרוכש מיוזמתו ועל אחריותו לרשויות השונות לרבות עירייה, תאגיד מים, ועד בית, גז, חשמל וטלפון, בדבר רכישת הנכס על ידו, ויפעל על חשבונו ועל אחריותו לדווח לרשויות השונות על רכישת הזכויות בנכס על ידו ובמקרה הצורך גם יטפל בהעברת המונים השונים של רשויות אלו, על שמו. הרוכש יהיה אחראי החל ממועד מסירת החזקה לכל התשלומים לגורמים והגופים בגין החזקה והשימוש הנכס ויהא אחראי לבדו ועל חשבונו להעברת המונים השונים על שמו ככל הנדרש. בכל מקרה לא יהיה כונס הנכסים אחראי לביצוע תשלומים אלו או להעברת המונים והזכויות על שם הרוכש.

24. מובהר כי כונס הנכסים רשאי, אך לא חייב, לפנות, בכל עת, לכל רשות או ערכאה שהיא לשם נהול מו"מ, ערעור, ערר, על גובה או עצם החוב של המוכרים (ולא של הרוכש) וזאת ללא מגבלת זמן שהיא. אין באמור לעיל כדי להטיל על כונס הנכסים כל חובה שהיא לפנות כאמור.

### רישום הערת אזהרה ופסיקתא לפי סעיף 34 לחוק המכר

25. רישום הערת אזהרה על זכויות המוכרים בנכס יתבצע על ידי ובאחריות הרוכש במסגרת התקשרותו עם כונס הנכסים ורישום הערת אזהרה, והכל בכפוף לאישור בית המשפט.
26. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות של הרוכש על פי הסכם זה, יעביר כונס הנכסים אישור למכירת הממכר לפי סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח-1968, חתום על ידי בית המשפט (להלן: "הפסיקתא"). מוסכם כי עם מסירת הפסיקתא לידי הרוכש או בא-כוחו, יחד עם אישור מס השבת, מס הרכוש במידה הנדרש, ואישור עירייה, יראו את כונס הנכסים כמי שמילא את התחייבויותיו על פי הסכם זה. ובכל מקרה ידוע וברור לרוכש כי באחריותו לרשום הנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
27. הרוכש מתחייב בזאת להתייצב בכל עת בתיאום מראש במשרדו של כונס הנכסים או בכל מקום אחר שיידרש לכך על ידי כונס הנכסים ולחתום על כל מסמך שהוא לשם ביצוע והשלמת הסכם זה.

#### הפרת חוזה

28. ידוע לרוכש שאם יפר הוראה מהוראות הסכם זה ו/או לא שילם איזה מהתשלומים שחייב הוא בתשלומם על פי חוזה זה, ומשום כך לא תושלם מכירת הממכר, ישלם הרוכש לכונס הנכסים סך המהווה 10% מתמורת הממכר, אשר יהוו פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש, ללא צורך בהוכחת נזק וזאת מבלי לפגוע בזכותם של הצדדים לקבל כל סעד אחר ו/או נוסף לפי כל דין ו/או לפי הסכם זה. הפיצויים המוסכמים נקבעו על ידי הצדדים לאחר שהעריכו כי מדובר בפיצוי סביר בגין נזק היכול להיגרם כתוצאה מסתברת של הפרה.
29. סעיפים 6, 18-24 על סעיפי המשנה שבהם הינם סעיפים עיקריים של חוזה זה והפרתם על ידי אחד הצדדים תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

#### שונות

30. הסכם זה מגבש וכולל את כל ההסכמות, ההתחייבויות והמצגים של הצדדים בגין ובקשר לנכס ועם חתימת הסכם זה מבוטלים בזאת באופן סופי ומוחלט כל הסכמה, התחייבות או מצג שאינם נכללים באופן מפורש בהסכם זה, מובהר כי במקרה של הפרה יסודית לרוכש תעמוד הזכות לתקן הפרתה בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעה בכתב.
31. הסכמה, שינוי או ויתור של איזה מהוראות הסכם זה לא תהיה בת תוקף, אלא אם כן נעשתה במפורש ובכתב ובחתימת שני הצדדים עליה.
32. הסכמה או ויתור מצד מי מהצדדים לגבי מקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה ביחס לכל מקרה אחר.
33. בהסכם זה, המונחים "מוכרים" ו"רוכש" גם בלשון רבים במשתמע וכן גם בלשון זכר או נקבה, הכל לפי הקשר הדברים והדבקם. צד להסכם זה הכולל יותר מאדם אחד יראו את האנשים הללו כמתחייבים ביחד ולחוד, בהתחייבויות הדדיות.
34. כל תשלום אשר ישולם ע"י צד להסכם זה או מטעמו ואשר חובת תשלומו חלה על האחר, יהיה האחר חב בהשבתו למשלם מייד עם דרישתו הרשמה בכתב של המשלם.

35. על אף כל האמור בהסכם זה, יפעל כונס הנכסים עפ"י שיקול דעתו הבלעדי ובכל מקרה של ספק מצד כונס הנכסים או בכל מקרה בו לפי שיקול דעתו של כונס הנכסים קיימת מניעה או קושי בביצועו של הסכם זה אשר לא נחזה מראש על ידי כונס הנכסים, כי אז יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הוצאה לפועל והוראותיו שיחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, בכפוף לזכות ערעור על פי דין.

36. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה כל הודעה שתעשה בכתב ותשלח על ידי צד למשנהו או לבא כוחו בדואר רשום תחשב כהודעה שהגיעה ליעדה וכהודעה שנתקבלה כדין על ידי הנמען תוך 72 שעות מעת שליחתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

**הרוכש**

---

**ישראל בכר, עו"ד**

**כונס הנכסים לזכויות המוכרים בנכס**

נספח ג'

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד  
ישראל בכר, עו"ד

א.ג.,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיך לסיילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ שקלים חדשים (להלן – "סכום הערבות") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לך מאת \_\_\_\_\_ (להלן – "החייב").

סכום הערבות יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בתנאי ההצמדה שלהלן:

"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהיה המדד הידוע בעת עריכת כתב ערבות זה.

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם בכתב על פי ערבות זו, כאמור להלן.

"הפרשי הצמדה" לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי הצמדה – הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא הפרשי הצמדה.

אנו נשלם לך מפעם לפעם, בכל מקרה תוך 7 ימים לאחר קבלת דרישתך הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות, בלי להטיל עליך לבסס את דרישתך או לדרוש תחילה את תשלומי מאת החייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על פי כל דרישותיך גם יחד לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ (90 ימים לפחות מיום הפקתה) ועד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא: \_\_\_\_\_ לא יאוחר מאשר בתאריך הנ"ל. דרישה שתגיע אלינו לאחר התאריך הנ"ל, לא תיענה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
בנק

תל-אביב 13/04/23  
סימוכין : 16273-1

## שומת מקרקעין מלאה 3 דירות מגורים, רח' סנהדרין 14, רמת גן



עמוד 1 מתוך 36

לכבוד

משרד עורכי דין פרל כהן ושות' בע"מ<sup>1</sup> ("מזמין העבודה"/"המשרד")

**הנדון: שומת נכס – 3 דירות מגורים, רח' סנהדרין 14,**

**רמת גן**

זכויות: זכות ל- 2 מיחידים משפחת גורן<sup>2</sup> בנכס שבנדון, מכוח מסמך "חלוקת דירות"<sup>3</sup>

## 1. מטרת השומה

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן שוויו של הנכס שבנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, למטרת מכירתו בהליך של כינוס נכסים.

הדו"ח מיועד למטרה זו ולשימושכם בלבד! אין לעשות בדו"ח, בנתונים ובפרטים המופיעים בו, כל שימוש אחר זולת האמור לעיל, ללא קבלת הסכמה מפורשת ובכתב מהח"מ.

הדו"ח אינו מיועד לצורך הצגתו בבית משפט/בוררות וכד' (למעט ע"י הגוף אליו הוא מופנה ועל ידו בלבד) וכן אין בו משום המלצות כלשהן ו/או בדיקות כלשהן לרוכשים/משקיעים כלשהם.

**איננו מתירים** את מסירת חוות דעתנו זו לרוכשים פוטנציאליים שהם, אלא לבית המשפט לצורך אישור המכירה בלבד.

---

1 בהמשך לבקשת בנק מזרחי טפחות בע"מ, להחלטת לשכת הוצאה לפועל ת"א, מונה בתאריך 12/12/2022 עו"ד בכר ישראל (שותף בכיר במשרד) **כנוס נכסים** על זכויות הבעלים בנכס שבנדון.

2 **טל גורן וצדוק גורן**.

3 3 הדירות שבנדון (מס' 13,15,17 במסמך "חלוקת דירות") נמצאות בבניין שנבנה מכוח תמ"א 38/2 (הריסה) ובנייה). במקור היה בית דו משפחתי של משפחות **גורן** (תת חלקה מס' 2) **ולשמן** (תת חלקה מס' 1).



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

בכל מקרה, לעשיית שימוש בפרט או בנתון זה או אחר המופיעים בדו"ח (ובפרט לגבי פרטים/נתונים/שיקולים אשר לגביהם אין וודאות מלאה, אם ישנם כאלה), יש לקבל מהח"מ הסכמה מפורשת ו**בכתב**.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד אחר רלוונטי לגביו מצוין בגוף הדו"ח. ייתכנו שינויים בשווי/מחירו של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

הדו"ח תקף רק כשהוא חתום על ידינו.

המועד הקובע לשומה הינו: **13/03/2023**

⏪ ביקור בדירות ובסביבה נערך בתאריך 13/03/2023 ע"י דורון מלמד, מתמחה במשרדנו. בביקור נכח מר צדוק גורן (מיחידי הבעלים בתת חלקה מקורית מס' 2 – יפורט).

#### עיינו במסמכים הבאים:

- ✓ 01/03/2023 - נסח רישום של תת חלקה מס' 2 מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופק במשרדנו.
- ✓ 12/12/2022 - מינוי עו"ד ישראל בכר ככונס נכסים על נכס המקרקעין שבנדון - נמסר ממזמין העבודה
- ✓ שונים - מסמכים תכנוניים - נאספו על ידנו.
- מסמכים משפטיים – כמפורט בס' מצב משפטי - נמסרו ממזמין העבודה.

עמוד 3 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023







2. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	6158
חלקה	:	1155
שטח חלקה רשום	:	506.00 מ"ר
תת חלקה <sup>4</sup>	:	2
שטח רשום	:	71.60 מ"ר
החלק ברכוש		
המשותף	:	72/144 חלקים
הצמדות רשומות	:	181.40 מ"ר, סימון ב' בתשריט (אדום)
הנכס הנישום <sup>5</sup>	:	(1) דירת מגורים מס' 13, דירת 4 חד' + מרפסת (2) דירת מגורים מס' 15, דירת 4 חד' + מרפסת (3) דירת מגורים מס' 17, פנטהאוז 3 חד' + מרפסת סה"כ 3 דירות מגורים
כתובת	:	רחוב סנהדרין 14 ר"ג

דירה מס'	13	15	17 פנטהאוז
שטח	92.0 מ"ר	92.0 מ"ר	104.0 מ"ר
מרפסת	10.0 מ"ר	10.0 מ"ר	90.0 מ"ר
קומה	6	7	8 - אחרונה
מיקום	צפון, מזרח, דרום	צפון, מזרח, דרום	צפון, מערב, דרום, מזרח
חניה <sup>7</sup>	1	1	1
סימון חניה	13	15	17
מיקום חניה	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף
	-2	-2	-2

שטחים<sup>6</sup>

מיקום הנכס

הצמדות

- 4 תת החלקה המקורית, לפני ההריסה והבנייה החדשה שבוצעה כבר.
- 5 מספור הדירות בהתאם למסמך "חלוקת דירות" - נמסר מכונס הנכסים - מצ"ב.
- 6 לפי טבלת שטחים בתכנית היתר הבנייה. הטבלה מחייבת ולא נבדקה על ידינו - מצ"ב.
- 7 בהתאם למכתב כונס הנכסים מתאריך 29/03/2023 (מצ"ב) לכל דירה תוצמד חניה אחת בקומת המרתף כפי שמופיע ע"ג תכנית היתר הבניה - מצ"ב.

עמוד 4 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023



**האושנר מלול** Haushner Malul

הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

**זיהוי הנכס** : זיהוי הדירות - ע"פ תשריט היתרי הבניה ומסמך "חלוקת הדירות".

זיהוי החלקה - באתר "GIS" של עיריית רמת גן

**בעלויות**

**בתת החלקה** : יחידי משפחת גורן

**בעלויות בדירות** : בהתאם למסמך "חלוקת הדירות":

דירה מס' 13 טל גורן

דירות מס' 15 ו - 17 צדוק גורן

**שעבודים<sup>7</sup>** : משכנתה שטר מס' 12665/2019/1 מדרגה ראשונה מתאריך 28/02/2019 לטובת בנק מזרחי טפחות על הנכס בשלמות על כל הבעלים .

**הערות** : רשומות 3 הערות אזהרה לפי סעיף 126 על 3 דירות שנמכרו, מתוך 8 הדירות שיוחדו למשפ' גורן (לא הדירות הנישומות)

רשומים 5 צווי עיקול מתאריכים שונים לבימ"ש שלום ת"א ולשכת הוצאה לפועל ת"א על הבעלות של גורן טל

רשומים 3 צווי עיקול מתאריכים שונים לבימ"ש שלום ת"א ולשכת הוצאה לפועל ת"א על הבעלות של גורן צדוק

רשומה הערה על מינוי כונס נכסים, עו"ד בכר ישראל מתאריך 01/01/2023 על כל הבעלים

<sup>7</sup> הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

עמוד 5 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023



### 3. תיאור הסביבה, הקרקע, הבניין והדירות

#### 3.1. הסביבה

רחוב סנהדרין ממוקם באגפה המזרחי של רמת גן בצמוד לגבול עם בני ברק. מאופיינת בבניינים ותיקים בני 2-4 קומות שנבנו בשנות ה-50 ו-60 במאה הקודמת לצד בניינים חדשים יותר בני 7-8 קומות. רח' סנהדרין ללא מוצא והכניסה אליו מרח' הרא"ה ובסופו שצ"פ ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות. ניכרת מצוקת חניה כללית.

תרשים הסביבה ( Google Maps - ללא קני"מ):



#### מערכת להסעת המונים:

קו המטרו M2 יעבור בשד' ירושלים כאשר התחנה הקרובה תהיה במרחק של כ- 500 מטר מהנכס. מועד משוער לפתיחת הקו 2032 (לא סופי). קו M2 הוא קו עתידי המשתלב ב"דנקל", הקו עתיד להיות רכבת עירונית בהפרדה מלאה. הקו יעבור בדרום העיר פתח תקווה, לאחר מכן יחצה את העיר בני ברק וגבעתיים. בהמשך יעבור במרכז העיר תל אביב. התחנה הסופית של הקו עתידה להיות ממוקמת בבית החולים וולפסון בחולון.

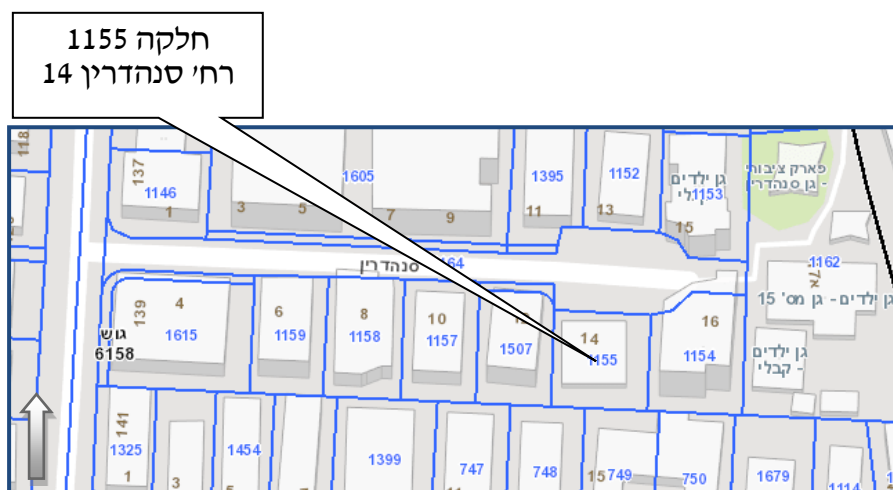
### 3.2. הקרקע

חלקה 1155 בשטח רשום של 506.00 מ"ר בצורת מרובע רגולרי ובה בניין אחד. כתובתו סנהדרין 14 ר"ג. פני הקרקע משופעים ויורדים ממזרח למערב.

#### להלן גבולות החלקה:

מצפון	-	חל' 1164	רחוב סנהדרין
מדרום	-	חל' 749,748	ובהן בניני מגורים
ממזרח	-	חל' 1154	ובה בניין מגורים בן 9 קומות
ממערב	-	חל' 1507	ובה בניין מגורים בן 6 קומות

**תשריט החלקה** (נלקח מהפורטל הגאוגרפי הלאומי - ללא קני"מ):



עמוד 7 מתוך 36  
 16273-1  
 13/04/2023



### 3.3. הבניין

בניין חדש (עם טופס 4, טרם אכלוס), בן 8 קומות מעל קומת קרקע למגורים ושתי קומות מרתף לחניה וטכני.

הכניסה בדלת מקודדת ללובי הבניין, מעלית אחת עוצרת בכל הקומות לרבות במרתפים. חדר מדרגות אחד. הגישה בכלי רכב לחניון בצידו המערבי של הבניין. סה"כ 17 יח"ד.

2 יח"ד בכל קומה (7 ק' לפי 2 יח"ד בק' + 2 דירות בק"ק + הפנטהאוז בק' 8 = 17 יח"ד), דירת פנטהאוז יחידה בקומה.

הבנייה קשיחה, חיפוי אבן, הגג שטוח. הבניין בשלבי גמר אחרונים, טופס 4 התקבל בתאריך 19/05/2022, המצב הפיזי והתחזוקתי (נראה מהתרשמות ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן), כתקין.

אנו מודעים לכך שהבניין חדש ואמור להיות בתקופת בדק. למען הסר ספק ולמנוע אי הבנות - לא ביצענו בקרת טיב, איכות והתאמה להיתרים/תקנים (שטחים, גבהים, מרווחים, מערכות וכד'). במידת הצורך על קונה פוטנציאלי לבצע בדיקות כאלו.

הנחת העבודה שלנו כי הבינוי תואם את היתרי הבנייה וכי טיב ואיכות הבנייה, הינם ללא פגמים מהותיים ובפרט בכל הנוגע ליציבות הבניין, חדירות מים, סדקים וכד'.



### 3.4. הדירות - דירה מס' 13, קומה 6

דירת 4 חדרים (כולל ממ"ד) + מרפסת, לדירה 3 כיווני אוויר, צפון, מזרח ודרום.

שטח "פלדלת" <sup>8</sup>	92.0 מ"ר
שטח המרפסת	10.0 מ"ר
חניה <sup>9</sup>	12.4 מ"ר <sup>10</sup>

החלוקה כדלקמן:

חדר מגורים (סלון) כולל מטבח.

יחידת הורים עם חדר רחצה ושירותים צמודים.

חדר שינה + ממ"ד המשמש כחדר שינה.

חדרי השירותים והרחצה עם חיפוי קרמיקה ואביזרים סטנדרטיים.

מטבח "קבלן" סטנדרטי (-).

פרטי הגמר סטנדרטיים לא תוספות מיוחדות.

הדירה חדשה וטרם אוכלסה.

במבט כללי בלבד:

ניכרת **רטיבות** מתחת לחלונות בקיר החיצוני הדרומי.

בחדר הרחצה מספר אריחים **מפורקים** (כנראה לטובת תיקונים).

על קונה פוטנציאלי להיות מודע לכך. הנחת העבודה שלנו כי הנ"ל **יתוקן** במידת

הצורך ע"י הקבלן המבצע (איננו יודעים מי הקבלן והאם ישנן שנות בדק, אך הנחת

העבודה בעינה).

8 מתוכנית היתר בנייה מס' 2014484 מתאריך 16/05/2018.

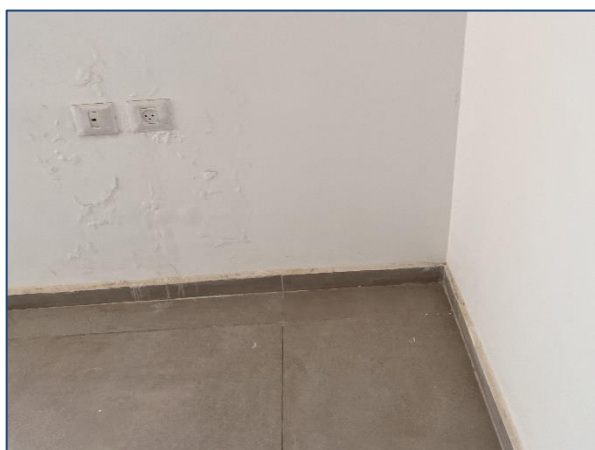
9 בקומת מרתף (-2), מס' 13.

10 ממדידה ארעית (ולא מחייבת) שביצענו מע"ג תוכנית היתר הבניה.



האושנר מלול  
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

דירה מס' 13 - תמונות מייצגות ממועד הביקור בנכס



עמוד 10 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, 03-6254688 Tel. | פקס +9723-6254622 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il



### 3.5. תיאור הנכס - דירה מס' 15, קומה 7

דירת 4 חדרים (כולל ממ"ד) + מרפסת. לדירה 3 כיווני אוויר, צפון, מזרח ודרום.

שטח "פלדלת" <sup>11</sup>	92.0 מ"ר
שטח המרפסת	10.0 מ"ר
הצמדות / חניה <sup>12</sup>	13.2 מ"ר <sup>13</sup>

הדירה בעלת תיכנון ומאפיינים דומים עד זהים לדירה מס' 13.

ניכרת **רטיבות משמעותית** בקירות, בתקרה ומתחת לחלונות בקיר החיצוני הדרומי. קיים **חוסר** באביזרים סניטריים באחד מחדרי השירותים. במטבח יש חוסר בפנלים בקיר הצפוני.

על קונה פוטנציאלי להיות מודע לכך. הנחת העבודה שלנו כי הנ"ל **יתוקן** במידת הצורך ע"י הקבלן המבצע (איננו יודעים מי הקבלן והאם ישנן שנות בדק, אך הנחת העבודה בעינה).

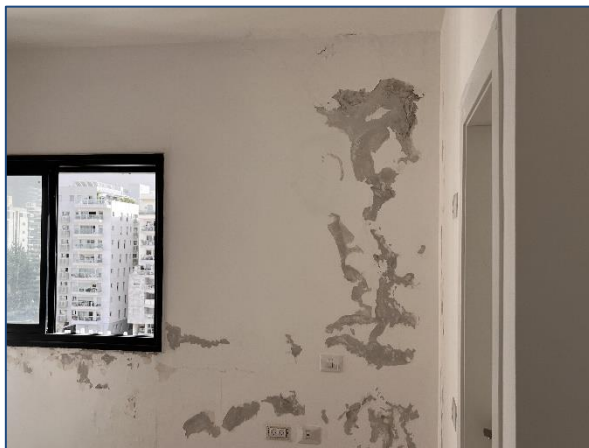
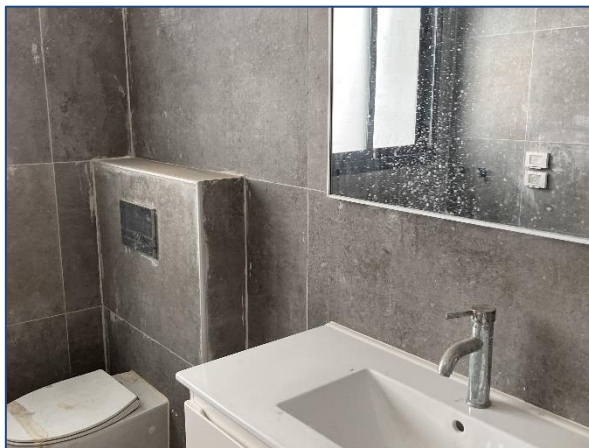
11 מתוכנית היתר בנייה מס' 2014484 מתאריך 16/05/2018.  
12 בקומת מרתף (-2), מס' 15..  
13 ממדידה ארעית (ולא מחייבת) שביצענו מע"ג תוכנית היתר הבניה.





**האושנר מלול** Haushner Malul  
 הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal LTD

**דירה מס' 15 - תמונות מייצגות ממועד הביקור בנכס**



עמוד 12 מתוך 36  
 16273-1  
 13/04/2023



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412 | רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688

### 3.6. תיאור הנכס - דירת גג, דירה מס' 17, קומה 8

דירת פנטהאוז בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) + מרפסת.  
דירה יחידה בקומה, לדירה 4 כיווני אוויר. המרפסת פונה לכיוונים, צפון, מערב ומזרח.

שטח "פלדלת" <sup>14</sup>	104.0 מ"ר
שטח המרפסת	90.0 מ"ר
הצמדות / חניה <sup>15</sup>	18.2 מ"ר <sup>16</sup>

החלוקה כדלקמן:

חדר מגורים כולל מטבח קבלן מורחב ואינו כולל ארונות עליונים.  
יחידת הורים עם חדר רחצה ושירותים צמודים.  
חדר שינה נוסף (ממ"ד).  
חדר שירותים.

#### פרטי הגמר סטנדרטיים לא תוספות מיוחדות

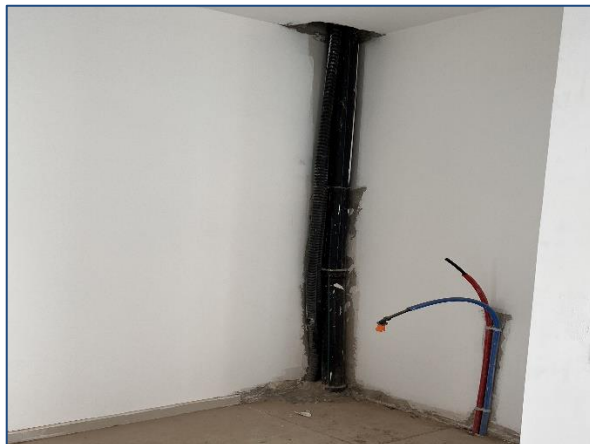
בחדר הרחצה הדרום מערבי לא בוצעו עבודות גמר. החדר ללא חיפוי ברצפה, ללא חיפוי קירות, טרם הותקנו אביזרים סניטריים ודלת מרפסת.  
חדר הרחצה הדרום מזרחי ללא חיפוי קירות וללא אביזרים סניטריים. כמו כן, נראתה רטיבות בחיבור בין התקרה לקיר.  
במסדרון בין החדרים יש צנרת חשופה ללא גמר כלשהוא.  
מרפסת הגג לא מרוצפת בשלמות וקיים חוסר ריצף בשטח של כ- 27 מ"ר (במדידה עצמית).  
על קונה פוטנציאלי להיות מודע לכך. הנחת העבודה שלנו כי הנ"ל יושלם ויבוצעו **תיקונים** במידת הצורך ע"י הקבלן המבצע (איננו יודעים מי הקבלן והאם ישנן שנות בדק, אך הנחת העבודה בעינה).

14 לפי תוכנית היתר בנייה מס' 2014484 מתאריך 16/05/2018  
15 בקומת מרתף (-2), מס' 17.  
16 ממדידה ארעית (ולא מחייבת) שביצענו מע"ג תוכנית היתר הבניה.



**האושנר מלול** Haushner Malul  
 הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

**דירה מס' 17 - תמונות מייצגות ממועד הביקור בנכס**



עמוד 14 מתוך 36  
 16273-1  
 13/04/2023



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, 03-6254688 Tel. | פקס +9723-6254622 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il



**המצב התכנוני**

מטרת התוכנית	י.פ.	פורסמה למתן תוקף	תב"ע
סיווג החלקה לאזור מגורים ג'	2591	27/12/1979	רג/340
קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות סגירת מרפסות. קביעת תקן למרפסות שירות ומסתורי כביסה. קביעת יציאות על גגות הבתים. קביעת מרתפים ושימושים. הצמדת מקומות חניה באזורים השונים. שינוי להוראות תכנית המתאר כ"ג/340 לעניין עירובי שימושים באזורי מגורים. קביעת אחוזי בניה במקרים בהם בנוי בנין בין שתי קומות על מגרש שיעור אזור מגורים ב' או ג'. השלמת בניה לבניינים קיימים. 10.הבלטת בנין מעל לקומת הכניסה מעבר לקוי הבניין.	2651	14/08/1980	רג/340ג
קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים. לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים.	3181	29/03/1985	רג/340ג/1
קביעת הוראות ותנאים לבנית מרתפים בשטחי השרות.	4047	08/10/1992	רג/340ג/3
אישור הרחבת שטח יח"ד קיימות בבתי צמודי קרקע בני שתי קומות באזורי מגורים ב' וג' בהתאם לזכויות המותרות שעפ"י תכנית המתאר רג/340ג	4451	24/10/1996	רג/מק/340ג/8

עמוד 15 מתוך 36  
 16273-1  
 13/04/2023



# האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

שינוי צפיפות יח"ד האזורים ב' וג'	4451	24/10/1996	רג/מק/340/ג/9
מתן אפשרות לבניית חדרים על הגג או לחלופין דירות נוספות על הגג	4957	04/02/2001	רג/מק/340/ג/11
תיקון סעיף 9' בתקנות תכנית רג/מק/340/ג/11 התוכנית תחול באזורי המגורים ב' ו-ג', באזור מסחרי א' ובבניינים קיימים.	5402	31/05/2005	רג/מק/340/ג/11/1
לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר מדרגות כשטח עיקרי. להתיר תוספת שטחי שירות.	5462	27/11/2005	רג/מק/340/ג/19
להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של 40 מ"ר לחדר במקום 23 מ"ר יציאה לגג שהיו מותרים בתוכנית הראשית. להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר. קביעת הוראות לבניית מיצללות. קביעת הוראות להגבהת רום הגג	5480	12/01/2006	רג/מק/340/ג/21
קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.	5495	16/02/2006	רג/מק/340/ג/15
ריכוז זכויות הבניה בבניין על פי תוכניות תקפות ומתן אפשרות להעברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות השונות בבניין.	5561	30/07/2006	רג/מק/340/ג/21/א
שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית למרתף בלבד מ-0 במגורים ב' ו-ג' ובכל האזורים המסחריים הכוללים מגורים ביטול סעיף 5.10 לתוכנית רג/מק/340/ג/3	5629	15/02/2007	רג/מק/340/ג/1/3
קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.	5837	05/08/2008	רג/מק/340/ג/2/3
התרת הבלטת הבנין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.	5931	16/03/2009	רג/מק/340/ג/33

עמוד 16 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023





קביעת צפיפות מגורים באזורי מגורים ב' ו-ג'.	6101	24/06/2010	38/ג/340/מק/רג
קביעת הוראות לתוספות זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד שיתרו בגין חיזור ו/או עיבוי המבנים העומדים בקריטריונים. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תוכנית זו. קביעת הוראות והנחיות לחיזוק שיפור ועיבוי מבנים בפני רעידת אדמה.	6140		30/ג/340/מק/רג
מתן אפשרות לתוספת יח"ד במבנים המיועדים לחיזוק עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה ועפ"י תכנית רג/340/ג/30 ע"י קביעת שטח דירה ממוצע 60 מ"ר ובכפוף להנחיות הקבועות בתוכנית זו.	6251	10/07/2011	רג/340/ג/30/א'
החלת כל תוכנית רג/מק/340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות מס' יחידות הדיור.	6515	17/12/2012	רג/מק/340/ג/21/ב
ביטול תכנית רג/340/ג/30. עקב שינוי מס' 3 לתמ"א 38	7209	25/2/2016	506-0197871
<b>תוכניות מתאר ארציות – רלוונטיות</b>			
חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה	5397	18/05/2005	תמ"א 38/1/2/3

### 3.7. רישוי והיתרי בנייה

❖ **תוכנית והיתר בנייה מס' 3301 מתאריך 02/06/1954**  
להקמת בנין המכיל 2 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות ושני חדרי כביסה בשטח כללי של 14.197 מ"ר (כולל 86.35 מ"ר מרתף).

❖ **תוכנית והיתר בנייה מס' 2011149 מתאריך 20/06/2011**  
לעבודה מצומצמת לביצוע משטח חניה בתוך המגרש.

עמוד 17 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023

❖ **היתר בנייה מס' 2014484 מתאריך 10/12/2017**

הריסת מבנה ובו 2 יח"ד, בן קומה אחת והקמת מבנה מגורים ובו 17 יח"ד, בן 7 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ומעל 2 מרתפי חניה ובהם 17 מקומות חניה. בקומת הקרקע 2 יח' דירת גן ושטחים לכל הדיירים. בקומת הגג דירת גג אחת.

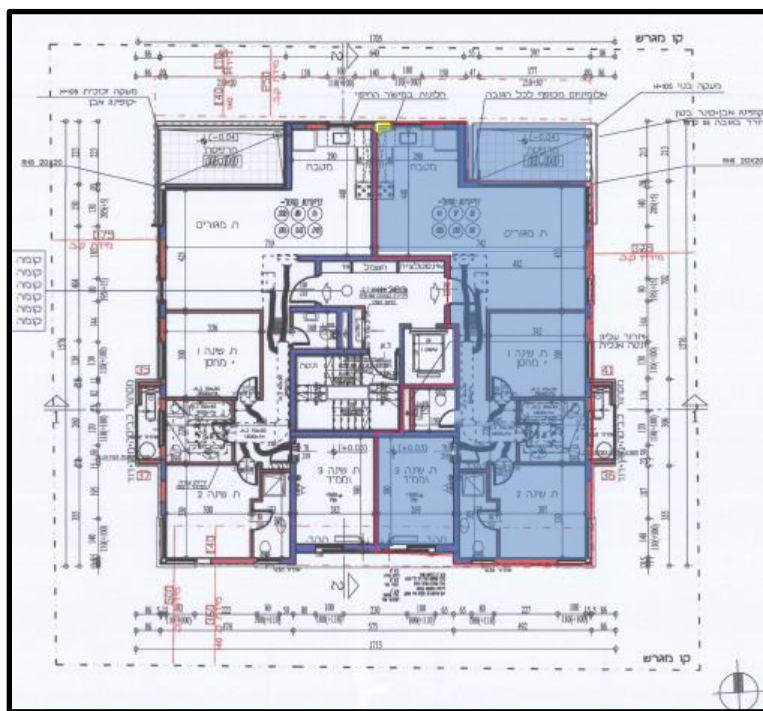
❖ **תוכנית היתר בנייה מס' 202200049 מתאריך 21/05/2018**

ניתן היתר לשינויים פנימיים ללא תוספת שטחים

❖ **תוכנית היתר בנייה מס' 2021353 מתאריך 19/12/2021**

ניתן היתר להחלפת מתכנן שלד הבניין.

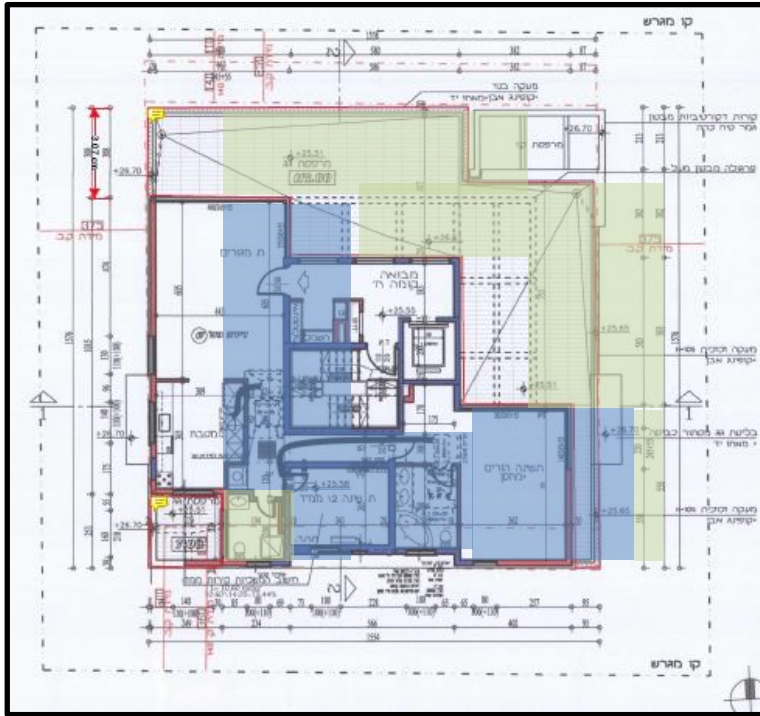
**תוכנית דירות 13, 15 מתוך היתר הבניה**



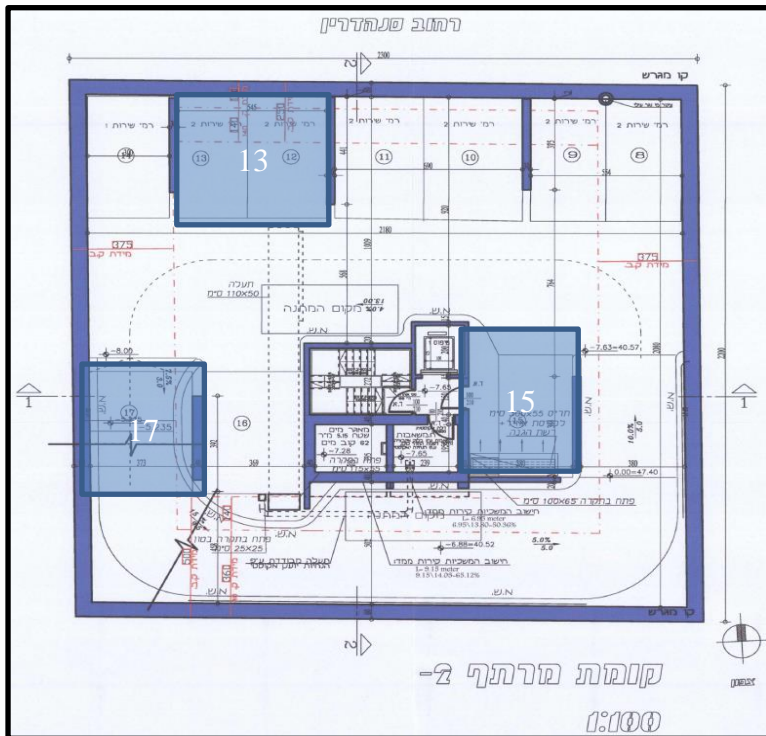
עמוד 18 מתוך 36  
 16273-1  
 13/04/2023



**האושנר מלול**  
eng. & real estate appraisal LTD בע"מ



מיקום חניות בקומת מרתף 2-



קומת מרתף 2-

1:100

עמוד 19 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, תל-אביב 61713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688



**3.8. טופס 4 / תעודת גמר**

**טופס 4 מתאריך 19/05/2022**

אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון לפי היתרים 2014484 ו- 202200049.

**3.9. חריגות בנייה**

לא נבדק ההתאמה להיתר הבנייה. הנחת העבודה שלנו כי הבנייה תואמת את ההיתרים, על קונה פוטנציאלי לבדוק זאת במידת הצורך.

**3.10. איכות סביבה**

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנישום. יחד עם זאת לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן. האזור עירוני, בנוי, פעיל ומפותח. למען הסר ספק אין בכך משום אישור מצדנו כי הקרקע אינה מזוהמת (כיתוב פורמאלי) ונבהיר כי אין לנו את הידע המקצועי המספיק להתייחס לנושא.

**3.11. זכויות בנייה נוספות**

הבניה מיצתה את זכויות הבניה.  
לא נכללות בהערכתנו זכויות בנייה נוספות.

**3.12. היטל השבחה**

לא אושרו תוכניות בניין עיר לאחר מתן היתר הבניה. לעניות דעתנו ההיתר ממצה את מלוא זכויות הבנייה שניתנו מתוקף התביעות השונות. לפיכך, בעת מכירה לא תחול להערכתנו חבות בהיטל השבחה.

למען הסר ספק נציין כי גובה היטל השבחה הסופי, אם יחול, ייקבע אך ורק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה וגמר מיצוי ההליכים עמה.

#### 4. מצב משפטי

4.1. נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 01/03/2023  
כמפורט בסעיף 2 לעיל.

4.2. סטטוס רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים (עדיין לפי הרישום המקורי)  
הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים מתאריך 25/05/1955, התקנון מצוי.

טרם בוצע תיקון צו רישום הבניין החדש בפנקס הבתים המשותפים.  
הנחת העבודה שלנו כי אין כל מניעה לרישום הבניין החדש בפנקס הבתים המשותפים  
וכי הדבר יושלם בשנה הקרובה.

4.3. הסכם שיתוף 29.04.2013 – למידע כללי בלבד  
נחתם בין יחיאל לשמן, (בעלים של תת חלקה 1) לבעלים ועיקריו כדלקמן:  
שני הצדדים הינם בעלים (בחלקים שווים של הנכס בגו"ח 6158-1155)  
הצדדים מסכימים לפנות את דירות המגורים הבנויות על חלקותיהם להרוס את  
הדירות ולבנות במקומן על המגרש בניין מכורים בן 17 דירות שהדירות בו תחולקנה  
בן הצדדים בחלקים שווים.  
כל אחד מהצדדים מתחייב לשלם מחצית מכל ההוצאות.  
מימון הבניה יעשה באמצעות אשראי שיקבלו הצדדים מבנק הפועלים כנגד שיעבוד  
המגרש וערבות הדדית של הצדדים.

4.4. הסכם חלוקת הדירות בין בעלי החלקות  
בהתאם למסמך חתום המחלק את הדירות בבניין החדש בין בעלי תת חלקה 1  
ותת חלקה 2 (מסמך "חלוקת הדירות"):  
דירה 13 תהייה בבעלות טל גורן.  
דירות 15 ו-17 תהיינה בבעלות צדוק גורן.  
מספרי הדירות יהיו לפי מספור אדריכלי (היתר הבניה) ומסמך "חלוקת הדירות",  
מצ"ב.

## 5. השומה

### 5.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

#### גישת השוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי השוואה לנכס הנישום.

#### גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

#### גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

### 5.2. גורמים ושיקולים

#### 5.2.1. הסביבה

ראה פרוט מלא בסעיף 3 לעיל.

#### 5.2.2. מאפייני הנכס

דירה מס'	13	15	17
שטח "פלדלת"	92.0 מ"ר	92.0 מ"ר	104.0 מ"ר
מרפסת	10.0 מ"ר	10.0 מ"ר	90.0 מ"ר
קומה	6	7	8
חניה בקומת מרתף	-2	-2	-2



#### 5.2.1. מצב תכנוני

ראה פרוט מלא בפרק מצב תכנוני בסעיף 4 לעיל.

#### 5.2.2. מצב משפטי

פירוט מלא בפרק מצב המשפטי בסעיף 5 לעיל.  
תיקון הרישום בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לבניה  
החדשה **טרם** בוצע.

#### 5.3. התייעצות עם מומחים ו/או יועצים

בשומה זו לא התייעצנו עם מומחים ו/או עם יועצים.

#### 5.4. עסקאות ב - 3 השנים האחרונות

לא נרשמו עסקאות בנכס שבנדון ב 3 השנים האחרונות.

#### 5.5. הערכות ב - 3 השנים האחרונות

לא נערכו הערכות לנכס ב- 3 השנים האחרונות

#### 5.6. עקרונות לתחשיב וקביעת השווי

השומה נערכה בגישת ההשוואה שהינה הגישה הנאותה להערכת דירות מגורים, כאשר ישנם די נתונים מהימנים לעשות בה שימוש. ראה/ו הנחות העבודה שלנו לעניין הבדק.

אין רלוונטיות ליתר 2 גישות השומה (גישת היוון ההכנסות וגישת העלות) שכן הנכס אינו נכס מניב בהגדרתו וגישת העלות אינה משקפת בהכרח תנאי שוק.



01/03/2023 ח' אדר תשפ"ג שעה: 16:12	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل   MINISTRY OF JUSTICE
97059	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו	
<b>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</b>			
<b>גוש: 6158 חלקה: 1155 תת חלקה: 2</b>			
<b>תיאור הנכס</b>			
החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה	תיאור דירה
72/144	71.80	(-)	דירה
<b>הצמדות</b>			
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
181.40	חלק	אדום	ב'
<b>בעלויות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
1800/2019/1	08/01/2019	מכר ללא תמורה	גורן טל
מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
064971880	ת.ז.		597 / 2500
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
1800/2019/3	08/01/2019	מכר ללא תמורה	גורן מתן
מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
032530743	ת.ז.		117 / 500
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
1800/2019/4	08/01/2019	עודף	גורן צדוק
מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
6457811	ת.ז.		859 / 2500
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
1800/2019/4	08/01/2019	עודף	גורן שרון
מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
1405789	ת.ז.		859 / 2500

עמוד 1 מתוך 5



# האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

01/03/2023  
ח' אדר תשפ"ג  
שעה: 16:12

תאריך

97059 מס' מס'

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 6158 חלקה: 1155 תת חלקה: 2

## משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12865/2019/1	28/02/2019	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			גורן צדוק(צ'סלב)	ת.ז.	064578119
			גורן שרון	ת.ז.	014057897
			גורן טל	ת.ז.	064971880
			גורן מתן	ת.ז.	032530743
			לשמן יחיאל	ת.ז.	007482805
			לשמן אייל	ת.ז.	028931681
			לשמן אורי	ת.ז.	024378572
			לשמן אמיר	ת.ז.	039302062
			לשמן אסייג תמרה	ת.ז.	033194598
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
על כל הבעלים					

## הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8560/2021/1	15/02/2021	תיקון טעות סופר	טמא מיכה	ת.ז.	057193435
		מהות פעולה מקורית	הערת אזהרה סעיף 126	בתנאי שטר מקורי	8474/2021/1
הערות: תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 3 קומה: 1 כיוונים: צפון-מזרח-דרום					
שטר תיקון: 8560/2021					
על הבעלות של: גורן צדוק					
גורן שרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8555/2021/1	15/02/2021	הערת אזהרה סעיף 126	כהן אריאל	ת.ז.	304829336
הערות: דירה יחידה 9 קומה 4 כיוונים צפ-מז-דר					
על הבעלות של: גורן צדוק					
גורן שרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8583/2021/1	15/02/2021	הערת אזהרה סעיף 126	לפקוביץ טל	ת.ז.	308454016
הערות: תיאור הנכס: דירה מגרש מס': מבנה מס': יחידה מס': 5 קומה: 2 כיוונים צפ-מז-דר					

עמוד 2 מתוך 5

עמוד 30 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023





האושנר מלול  
eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

01/03/2023 ח' אדר תשפ"ג שעה: 16:12	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل   MINISTRY OF JUSTICE
97059	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו	
<b>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</b>			
<b>גוש: 6158 חלקה: 1155 תת חלקה: 2</b>			
על הבעלות של: גורן מתן			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
15184/2021/1	18/03/2021	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב
		הערות:	תיק בי"ש 15.03.2021 מתאריך 25044-03-21
על הבעלות של: גורן טל			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
41334/2021/1	21/07/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
		הערות:	תיק בי"ש/הוצל"פ מס' 5073810321, הל"ך מס' 0000000080, מיום 20/07/2021
על הבעלות של: גורן טל			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
55878/2021/1	10/10/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
		הערות:	תיק בי"ש/הוצל"פ מס' 5344080721, הל"ך מס' 0000000035, מיום 07/10/2021
על הבעלות של: גורן צדוק			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
58867/2021/1	28/10/2021	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב
		הערות:	תיק תאד"מ 38198-09-21, מיום 03/10/2021
על הבעלות של: גורן צדוק			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2081/2022/1	10/01/2022	הערה לפי צו בי"ש סעיף 130	בית משפט מחוזי תל אביב
		הערות:	1 תיק בי"ש מס' 55841-03-21, מיום 21.12.2021
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7057/2022/1	30/01/2022	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
		הערות:	תיק בי"ש/הוצל"פ מס' 5407330821, הל"ך מס' 0000000025, מיום 27/01/2022
על הבעלות של: גורן צדוק			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
13822/2022/1	27/02/2022	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
		הערות:	תיק בי"ש/הוצל"פ מס' 5239441021, הל"ך מס' 0000000001, מיום 27/02/2022

עמוד 3 מתוך 5

עמוד 31 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688 טל.



# האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ מקרקעין

01/03/2023 ח' אדר תשפ"ג שעה: 16:12	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل ونسوية الحقوق، العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل   MINISTRY OF JUSTICE
97059	נכס מס'	לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו	
<b>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</b>			
<b>גוש: 6158 חלקה: 1155 תת חלקה: 2</b>			
על הבעלות של: גורן טל			
מס' סטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
20909/2022/1	30/03/2022	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
		הערות:	תיק במ"ש/הוצל"פ מס' 5118891121, הל"ך מס' 0000000035, מיום 29/03/2022
על הבעלות של: גורן טל			
מס' סטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
22053/2022/1	05/04/2022	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל צפת
		הערות:	תיק במ"ש/הוצל"פ מס' 5175680921, הל"ך מס' 0000000027, מיום 04/04/2022
על הבעלות של: גורן טל			
מס' סטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
75276/2022/1	18/12/2022	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חיפה
		הערות:	תיק במ"ש/הוצל"פ מס' 5133450722, הל"ך מס' 0000000055, מיום 14/12/2022
על הבעלות של: גורן צדוק			
מס' סטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
636/2023/1	03/01/2023	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד בכר ישראל
		הערות:	תיק הוצל"פ ת"א 528972-03-22 מיום 12.12.2022
על כל הבעלים			
מס' סטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2983/2023/1	12/01/2023	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב
		הערות:	תיק במ"ש ת"א 49447-12-22 מיום 1.1.2023
על הבעלות של: גורן טל			
גורן צדוק			
<b>הרכוש המשותף</b>			
רשויות	שטח במ"ר		
עיריית רמת גן	506.00		
תקנון	תת חלקות	מס' מקורי	
מצר	3	3	
שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף	
14832/1955	2897/55	181/55	

עמוד 4 מתוך 5

עמוד 32 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023







האושנר מלול  
eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

01/03/2023 ח' אדר תשפ"ג שעה: 16:12	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سجله تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل   MINISTRY OF JUSTICE
97059	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו	
<b>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</b>			
גוש: 6158 חלקה: 1155 תת חלקה: 2			
<b>הערות רשם המקרקעין</b>			
תיק יוצר 2887/55/שח' בצו רישום הבית המשותף ק"מת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מסכם . יש לעיין בתיק הפעולה.			
<b>סוף נתונים</b>			
נסח נתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001			
שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח			
עמוד 5 מתוך 5			

עמוד 33 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 Tel. 03-6254688



**מסמך "חלוקת הדירות":**

**פרויקט גורן לשמן סנהדרין 14 רמת גן**

**חלוקת דירות**

דירה מס'	תיאור הדירה	שם משפחה	שם פרטי
1	דירת גן	לשמן	יחיאל
2	דירת קרקע	לשמן	יחיאל
3	קומה א	גורן	צדוק
4	קומה א	לשמן	איין
5	קומה ב	גורן	מתן
6	קומה ב	לשמן	יחיאל
7	קומה ג	גורן	טל
8	קומה ג	לשמן	אמיר
9	קומה ד	גורן	צדוק
10	קומה ד	לשמן	תמר
11	קומה ה	גורן	מתן
12	קומה ה	לשמן	יחיאל
13	קומה ו	גורן	טל
14	קומה ו	לשמן	אורי
15	קומה ז	גורן	צדוק
16	קומה ז	לשמן	יחיאל
17	קומה פנטהאוז	גורן	צדוק

**הערות:**

- מטפרי דירות זמניים, מטפרי דירות בפועל יהיו לפי מספור אדריכלי.
- כל הדירות הטיפוסיות הפונות לצפון מערב ודרום יהיו בבעלות משפחת לשמן
- כל הדירות הטיפוסיות הפונות לצפון מזרח ודרום יהיו בבעלות משפחת גורן
- 2 דירות הקרקע יהיו בבעלות משפחת לשמן
- דירת פנטהאוז בבעלות משפחת גורן

יחיאל לשמן  
**לשמן יחיאל**  
 מ.ר. 6576  
 שד' ירושלים 152, קולון 14 5882714

צדוק גורן

עמוד 34 מתוך 36  
 16273-1  
 13/04/2023





האושנר מלול  
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

מכתב מעו"ד ישראל בכר, כונס הנכסים מטעם בית המשפט

**PEARL COHEN** Pearl Cohen Zedek Latzer Baratz  
srael.bachar, Adv., Partner | [lbachar@PearlCohen.com](mailto:lbachar@PearlCohen.com) | +972 3 303 9000  
Advocates, Patent Attorneys & Notaries

29.03.2023

לכבוד  
ד"רן מלמד - שמואי מקרקעין

[doronm@haushner.co.il](mailto:doronm@haushner.co.il)

א.ג.

**הנדון: פרויקט ברחוב סנהדרין 14 רמת גן, גוש 6158 חלקה 1155 – הצמדת חניית לדירות ע"פ מספור אדריכלי.**

בהתאם לחלטת כב' רשם ההוצאה לפועל מיום 12.12.22, בתיק הוצל"פ 511858-04-22, הריני לפנות אליך, ככונס הנכסים לזכויות במקרקעין שבנדון, כדלקמן:

- ביום 12.12.2022 ניתנה החלטת כבוד רשם ההוצאה לפועל במסגרתה, בין היתר, מונה הח"מ ככונס נכסים בנכס שברחוב סנהדרין 14 רמת גן (להלן: "ההחלטה").  
העתק החלטת רשם ההוצאה לפועל מצויב **בנספח 1** למכתב זה;
- כונס הנכסים מאשר כי בהתאם למידע שנמסר לו מבעלי המקרקעין מר צדוק גורן, לכל אחת מהדירות שמס' 171 13,15 (מספור אדריכלי), תוצמד חניה אחת בקומות המרתף בהתאם למספור האדריכלי כפי שמופיע ע"ג חיתך הבניה.
  - העתק חיתך בניה מתאריך 16/05/2018 שמספרו 2018160 תצויב **בנספח 2** למכתב זה;
  - העתק תכתובת הדואר האלקטרוני בה בעל המקרקעין מאשר את שיוך החניה לדירות מצויב **בנספח 3** למכתב זה;
- לכונס הנכסים אין חייבה אישית בעניין והוא נדרש להמידע שנמסר לו כאמור.

בכבוד רב,  
ישראל בכר, עו"ד  
כונס הנכסים

Amichai Strona Tower, 121 Menachem Begin Rd., Tel Aviv, 6701200, Israel | Office: +972 3 303 9000 | Fax: +972 3 203 0000  
Tel Aviv - Haifa - New York - Boston - Los Angeles - London

עמוד 35 מתוך 36  
16273-1  
13/04/2023



