

אהוד (אודי) גינדס, עו"ד
שי מילוא, עו"ד
נדב לב, עו"ד
בתוקף תפקידם ככונסי נכסים

לצרכי תיק זה באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין
ממגדל השחר, קומה 34, רח' אריאל שרון 4, גבעתיים
טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

הזמנה להציע הצעות

לרכישת זכויות בדירת גן בת 4 חדרים

הממוקמת ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה,

הידוע גם כנכס מקרקעין גוש 6720, חלקה 811

תת חלקה 2



אהוד (אודי) גינדס, עו"ד
שי מילוא, עו"ד
נדב לב, עו"ד
בתוקף תפקידם ככונסי נכסים

לצרכי תיק זה באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין
ממגדל השחר, קומה 34, רח' אריאל שרון 4, גבעתיים
טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

הנחיות למציע

1. להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת זכויות בדירת גן בת 4 חדרים בשטח רשום של 95.6 מ"ר לה צמודה קרקע בשטח רשום של 29.20 וחניה בשטח רשום של 12.5 מ"ר ממוקמת ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה, הידוע גם כנכס מקרקעין גוש 6720, חלקה 811 תת חלקה 2 (להלן **יחד או לחוד: "הממכר" ו/או "הנכס"**).

2. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

2.1. הזמנה להציע הצעות.

2.2. הנחיות למציע.

2.3. טופס הצעה.

2.4. נוסח ערבות בנקאית.

2.5. נוסח חוזה מכר.

2.6. חוות דעת שמאי מקרקעין.

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם ולמעט חוות דעת השמאי, יכוננו להלן: **"מסמכי ההזמנה"**).

3. ההזמנה כפופה לתנאים המפורטים במסמכי ההזמנה. במקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה השונים יהיה סדר העדיפות ביניהם הסדר המפורט להלן: עדיפות ראשונה - חוזה המכר, עדיפות שנייה - מסמך הנחיות למציע, עדיפות שלישית - מסמך ההזמנה להציע הצעות, עדיפות רביעית - יתר מסמכי ההזמנה. על אף האמור, בכל מקרה של הוראות סותרות תגבר ההוראה שיש בה להרבות בחיובי הקונה.

4. תיאור הנכס והזכויות בו מפורטים במסמכי ההזמנה.

5. המידע ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם לא יהיו אחראי אחריות כלשהי לגבי תיאור הנכס ו/או לגבי מצבו ו/או באשר לזכויות בו ו/או למידע הכלול במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית שבמסמכי ההזמנה, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, והזכויות בממכר בנכס נמכרות במצבן as-is. מובהר גם כי אין בחוות דעת השמאי כל מצג או התחייבות מטעם השמאי למציעים.

על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס, טיב הזכויות בממכר בו נשוא ההצעה, המצב התכנוני והמשפטי של הנכס, והצעתו תוגש בהסתמך על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

6. הצעות בכתב, יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 7 להלן, בצירוף המחאה בנקאית או ערבות בנקאית לפקודת הח"מ בשיעור של 10% מהסכום המוצע. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית, בלתי מותנית, בתוקף לשלושה חודשים לפחות ובנוסח המצורף למסמכי הזמנה אלו או בנוסח דומה לו, שעל פי שיקול דעתם הבלעדי של בעלי התפקיד, אינו שונה מהותית מהנוסח המצורף. לפי דרישתם של בעלי התפקיד, יוארך תוקף הערבות הבנקאית מעת לעת לתקופה נוספת שלא תעלה על שישה חודשים, וזאת עד להגשת ההצעה המועדפת לאישור בית המשפט. במקרה שההצעה המועדפת שתוגש לאישור בית המשפט הינה הצעתו של המציע, יאריך המציע את תוקף הערבות כאמור עד לקבלת החלטה סופית (קרי, לאחר הליכי ערעור אם יהיו) בהליכי אישור הצעתו וכן, בהתקיימות כל התנאים המתלים המופיעים בהסכם המכר.

7. **את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, עד ליום 15.1.2024 בשעה 14:00 בכתובת כדלקמן: נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.**

8. את ההצעות יש להגיש על גבי טופסי ההצעה בלבד ויחולו ההוראות הבאות:

8.1. ההצעות יהיו נקובות בשקלים חדשים.

8.2. המציע יחתום בטופס ההצעה במקום המיועד לכך וחתימתו תאומת בחתימת עו"ד או רו"ח. היה המציע תאגיד, יפורטו בשולי חתימתו פרטיו האישיים של החותם (או החותמים) בשם התאגיד על ההצעה, והחתימה תאומת, בנוסף לאמור לעיל, כמחייבת את התאגיד ע"י עוה"ד/רוה"ח של התאגיד.

8.3. בחתימתו על ההצעה ביחס לנכס מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה ביחס לנכס המוצע, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה. תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטייה מהם, אלא עפ"י שיקול דעתם המוחלט של כונסי הנכסים.

8.4. כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בחוזה המכר או בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר נאמר בהם במפורש שניתן למחוק ו/או ייועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה וכונסי הנכסים יחליטו עפ"י שיקול דעתם הבלעדי, לעשות כן.

8.5. המציע יחתום חתימה מלאה (ולעניין מסמך זה חתימה מלאה כוללת את חותמת התאגיד אם המדובר בתאגיד) ליד כל אחד מהמקומות במסמכי ההזמנה בהם מילא פרטים.

9. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה סופית ובין לאחר שהצעתו התקבלה, המחאתו/ערבותו הבנקאית תחולט. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות כונסי הנכסים לאכוף על המציע את הצעתו, ולחייבו בסכומי פיצוי נוספים.

10. כונסי הנכסים יודיעו בכתב לכל מציע שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את הערבות שנמסרה על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. כונסי הנכסים יהיו זכאים שלא להחזיר את הערבות הבנקאית עד שיאושר המכר סופית (לאחר הליכי ערעור) על ידי בית המשפט וכן התקיימות כל התנאים המתלים בהסכם המכר, המציע שהצעתו התקבלה, והמציע יאריך ערבותו בהתאם.

11. הח"מ אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והם שומרים לעצמם את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים (שתבוצע במועד שייקבע על ידי הח"מ) ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים מו"מ בנפרד ו/או למכור את הזכויות בממכר לכל גורם שימצאו לנכון ו/או לדחות את המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או לקבל הצעות לאחר שעבר המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או להחליט שלא להיענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לזכויות בנכס כולן או חלקן ו/או להעדיף הצעה גבוהה יותר ו/או לקחת בחשבון גם הצעה שלא הוגשה על פי דרישות חוברת זאת ו/או להתיר להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והבלתי מסוייג ועד למועד אישור ההתקשרות על ידי בית המשפט.

12. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.

13. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט, יהיו כונסי הנכסים זכאים להכניס שינויים בנוסח הסכם המכר ו/או בתנאי ההזמנה (למעט, כמובן, שינויים בפרטים שמילא המציע בטופס ההצעה לרבות התמורה שמציע המציע), ולמציע לא תהא כל טענה בקשר לכך. על אף האמור לעיל, שינויים שיבוצעו בחוזה עם המציע אשר כונסי הנכסים יודיעו לו בכתב כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על בעל התפקיד (להלן: "המציע המועדף") לאחר מועד ההודעה כאמור, בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת, מועד מסירת החזקה בנכס ובגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה (למעט שינויים הנובעים מהצעת המציע בהתמחרות), יבוצעו ממועד זה ואילך אך ורק בהסכמת המציע המועדף.

14. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה המצורף להם אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הזכויות בנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי בעל התפקיד ומאושר על ידי בית המשפט - יחייב.
15. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל כל אחריות מכל מין וסוג שהוא על הח"מ ניתן לקבל בכתובת המפורטת בסעיף 7 לעיל.
16. בעלי התפקיד לא ישלמו דמי תיווך או עמלה כלשהי.
17. **כל מכירה כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת נועה גרוסמן).**

הצעה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות בדירת גן בת 4 חדרים בשטח רשום של 95.6 מ"ר לה צמודה קרקע בשטח רשום של 29.20 וחניה בשטח רשום של 12.5 מ"ר ממוקמת ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה, הידוע גם כנכס מקרקעין גוש 6720, חלקה 811 תת חלקה 2 (להלן יחד או לחוד: "הממכר" ו/או "הנכס").
 2. הננו מציעים בעבור הממכר כהגדרתו בהסכם המכר עליו חתמנו (להלן – "החוזה") סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) שיהווה את התמורה כהגדרתה בסעיף _____ לחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה. לסכום התמורה יתווסף מע"מ ככל שחל.
 3. בחתימתנו על ההצעה אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה לרבות מסמך ההנחיות למציע ומאשרים כי קיבלנו את כל המסמכים אשר צורפו לחוברת ההזמנה. ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר לנו כל סטייה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתכם הבלעדי.
 4. במקרה ועל פי שיקול דעתכם תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, אזי יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
 5. למונחים הנזכרים בטופס זה יהיה אותה משמעות שיש להם בחוזה.
 6. להצעתנו זו מצורפת ערבות בנקאית בנוסח אשר צורף למסמכי ההזמנה/המחאה בנקאית, בסך של _____ ₪, המהווה 10% מסכום הצעתנו בתוספת מע"מ (ככל שחל).
- הערבות / ההמחאה הבנקאית נמסרת להבטחת הצעתנו וקיום התחייבויותינו על פיה. ידוע לנו כי אם נחזור בנו מהצעתנו דלעיל, בין לפני שניתנה לנו תשובה כלשהי ובין לאחר שהצעתנו התקבלה, ערבותנו/המחאתנו תחולט.

בכבוד רב,

חתימת המציע

שם: _____ ת.ז. _____
 כתובת: _____ טלפון: _____ פקס: _____

אישור עו"ד/רו"ח (במידה והמציע הוא תאגיד)

אני הח"מ, _____, עורך דינו של המציע הנ"ל, מאשר בזאת כדלקמן:

1. הנני לאשר את חתימת מרשי, _____, אשר חתם על טופס הצעה זה.
2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זאת ולחוזה המכר אליו היא מתייחסת.

תאריך: _____

לכבוד
אהוד (אודי) גינדס, עו"ד ו/או שי מילוא, עו"ד ו/או נדב לב, עו"ד
בתוקף תפקידם ככונסי הנכסים

א.נ.,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיך לסילוק כל סכום עד לסך _____ שקלים חדשים (להלן – "סכום הערבות") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לך מאת _____ (להלן – "_____").

לצרכי ערבות זו "המדד" משמעו:

מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"מדד הבסיס" משמעו – המדד שפורסם ביום _____ (הוצאת הערבות) ושהינו _____.

"המדד החדש" משמעו – המדד שיתפרסם לאחרונה לפני יום ביצוע תשלום הסכום הרלבנטי על ידינו.

אם בתאריך תשלום סכום כלשהו על פי ערבות זו יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד החדש על מדד הבסיס. למניעת ספק אם בתאריך תשלום סכום כלשהו על פי ערבות זו יהיה המדד החדש שווה למדד הבסיס או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לך מפעם לפעם, בכל מקרה תוך 7 ימים לאחר יום 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 תשאר בתוקפה עד ליום _____ (שלושה חודשים ממועד הוצאתה) 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.

על פי בקשתכם נאריך ערבות זאת בתקופה של שלושה חודשים נוספים, מבלי לגרוע מיכולתנו להאריכה מעת לעת על פי בקשת החייב.

הערבות תהא בלתי סחירה ובלתי ניתנה להסבה.

בכבוד רב,

 בנק

חוזה מכר

הסכם מכר

שנערך ונחתם בגבעתיים ביום ____ לחודש _____ שנת 2024

בין

רום כנרת נכסים והשקעות, ח.פ. 512176611 (בצו פתיחת הליכים)

באמצעות כונסי הנכסים אהוד (אודי) גינדס, עו"ד, שי מילוא, עו"ד ונדב לב, עו"ד בתוקף תפקידם ככונסי נכסים לצורך אכיפת משכנתאות ושעבודים קבועים על נכסי החברה הממוקמים ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה הידועים כגוש 6720, חלקה 811, תתי חלקות 2, 14, 23 ו-26 ("המוכרת")

מצד אחד;

לבין

1. _____; ת.ז. _____.

2. _____; ת.ז. _____.

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הואיל: ורום כנרת נכסים והשקעות, ח.פ. 512176611 (בצו פתיחת הליכים) (להלן: "המוכרת" ו/או "החברה") הנה בעלים בדירת גן בת 4 חדרים בשטח רשום של 95.6 מ"ר לה צמודה קרקע בשטח רשום של 29.20 וחניה בשטח רשום של 12.5 מ"ר ממוקמת ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה, הידוע גם כנכס מקרקעין גוש 6720, חלקה 811 תת חלקה 2 (להלן: "הדירה");

והואיל: וזכויות המוכרת בדירה כפופות למשכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת הממשכת קוואן פתרונות מימון בע"מ, ח.פ. 516488707 (להלן: "הנושה המובטחת");

והואיל: והדירה מושכרת לצד שלישי בהסכם שכירות בלתי מוגנת שעתיד להסתיים ביום 31.10.2024 עם תקופת אופציה להארכה נוספת של 24 חודשים קבוע בהסכם השכירות;

והואיל: וביום 27.8.2023 ניתן צו פתיחת הליכים בעניין החברה במסגרת תיקי חדל"ת המתנהלים בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו המסומנים חדל"ת 49310-08-23 ו- חדל"ת 49310-08-23 ועוה"ד אהוד (אודי) גינדס ושי מילוא מונו כנאמנים בהליכי חדלות הפירעון של המוכרים;

והואיל: וביום 10.9.2023 הורה בית המשפט על אכיפת משכנתאות ושעבודים קבועים הרשומים לטובת הנושה המובטחת על נכסי החברה הממוקמים ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה הידועים כגוש 6720, חלקה 811, תתי חלקות 2, 14, 23 ו-26, ע"י הנאמנים וב"כ הנושה המובטחת, עו"ד נדב לב (להלן יחד: "כונסי הנכסים");

והואיל: והקונה מעוניין לרכוש מאת כונסי הנכסים את הממכר (כהגדרתו להלן), במצבו כפי שהוא As-Is במועד חתימת המציע על טופס ההצעה לרכישת הממכר, והכל בכפוף

להתקיימות התנאי המתלה כמפורט בסעיף 8 להלן וכמפורש וכמותנה בהסכם זה להלן ;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות הסכם זה או לכל תכלית אחרת.

2. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידיים :

"המוכרת" - רום כנרת נכסים והשקעות, ח.פ. 512176611 (בצו פתיחת הליכים);

"הדירה" - דירת גן בת 4 חדרים בשטח רשום של 95.6 מ"ר לה צמודה קרקע בשטח רשום של 29.20 וחניה בשטח רשום של 12.5 מ"ר ממוקמת ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה, הידוע גם כנכס מקרקעין גוש 6720, חלקה 811 תת חלקה 2

"הממכר" - מלוא זכויות הבעלות בדירה ;

"בית המשפט" - בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו הדין בהליכי חדלות הפירעון של החברה תיקי חדל"ת המסומנים חדל"ת 08-23-49310 ו- חדל"ת 44036-08-23 ;

"התנאי המתלה" - כהגדרתו בסעיף 8 להלן ;

"כונסי הנכסים" - עוה"ד אהוד (אודי) גינדס, שי מילוא ונדב לב ;

הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ואלו הם הנספחים :

נספח "1" - נסח מלשכת רישום המקרקעין ;

נספח "2" - ההחלטה המורה על מינוי כונסי הנכסים ;

נספח "3" - העתק הסכם השכירות ;

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר מתחייב כדלקמן :

3.1. כי הוא ראה ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים ובעלי מקצוע מטעמו את הממכר, את הבניין, את הדירה, את סביבתם, ואת מצב זכויות בעלי הזכויות בו, הן את מצבו הפיזי, הן את מצבו המשפטי והרישומי והן את מצבו התכנוני והן את חריגות הבניה ו/או טיב בניית הדירה ו/או סוג בנייתה, הזכויות הנובעות והקשורות בה, שטחה בפועל, את אפשרות ניצולה והשימוש בה, ניצול זכויות הבניה (אם וככל שקיימות), את תכניות בניין

העיר הרלבנטיות לדירה, את היתרי הבנייה, ככל שקיימים כאלו, על כל תנאיהם, את המשכנתאות, את השעבודים, את ההערות ואת העיקולים, את ההסכמים ו/או המסמכים אשר צורפו למסמכי ההזמנה ו/או להסכם זה, זכויות צדדים שלישיים בדירה ככל שישנם, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור בעניי בעל מקצוע לעיל, מצא את הממכר ואת הזכויות בממכר, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם ו/או בקשר אליהם ו/או בקשר להתקשרותו זאת.

3.2. הקונה מצהיר, כי הוא רוכש את זכויות המוכרת בממכר במצבן כפי שהן במועד חתימתו על ההצעה לרכוש את הממכר על פי תנאי המכירה (As-Is) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, וכי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר בהתקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, התחייבויות כלשהן של המוכרת ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, ככל שניתנו, לרבות חו"ד שמאית כזו או אחרת. לקונה לא יהיו טענות כלשהן כלפי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם לגבי הממכר ו/או הזכויות בו ככלל, וזכויות בעלי הזכויות בו בפרט.

3.3. הקונה מצהיר, כי קיבל לידי עותק מחוות דעת שמאי המקרקעין המצורפת למסמכי ההזמנה להציע הצעות, וכי הוא מצהיר, כי קרא ולמד את חוות הדעת, לרבות ביחס למצב התכנוני והמשפטי של הדירה, וכי אין לו ולא תהייה לו כל טענות כלפי כונסי הנכסים ו/או כלפי מי מטעמם ביחס לאמור. מובהר, כי אין באמור לעיל ו/או בחוות דעת השמאי משום מצג מטעם כונסי הנכסים ו/או בעלי הזכויות ו/או השמאי, וכי המידע הנמסר לקונה נמסר לו לנוחותו בלבד ועל מנת שיוכל לבדוק אותו בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו.

3.4. הקונה מצהיר, כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי הסכם זה.

4. העסקה

4.1. כונסי הנכסים מוכרים בזה לקונה והקונה קונה בזה מכונסי הנכסים את הממכר, כהגדרתו לעיל, בכפוף ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור בתי המשפט כאמור בסעיף 8 להלן.

5. התמורה ומועדים לתשלומה

5.1. בתמורה לממכר ישלם הקונה לכונסי הנכסים סך של _____ ש"ח (במילים: _____) במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "התמורה").

5.2. עם חתימת הסכם זה ייתן הקונה לכונסי הנכסים המחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית בסך של _____ (סכום המהווה 10% מסכום התמורה), אשר נמסרת לידיהם הנאמנות של כונסי הנכסים עם הוראה לחלטה על חשבון התמורה לאחר קבלת

אישור בתי המשפט (להלן: "התשלום הראשון").

5.3. בתוך 45 ימים ממועד אישור הסכם זה והמכר על פיו על ידי בתי המשפט, ישלם הקונה לכונסי הנכסים את יתרת התמורה (המהווה את סכום התמורה בניכוי התשלום הראשון) (להלן: "יתרת התמורה").

5.4. ככל שכונסי הנכסים לא יהיו פטור מניכוי מס שבח במקור בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 כאמור, או על פי החלטת בית המשפט בעניין זה באם תינתן, ישולם סך של 7.5% על ידי הקונה במועד תשלום יתרת התמורה (וכחלק מתשלום יתרת התמורה), אלא אם המציאו כונסי הנכסים הודעה מאת רשות המיסים/מנהל מיסוי מקרקעין בדבר שיעור המס החל בגין המכר עד 48 שעות קודם למועד התשלום, שבמקרה זה ישלם הקונה ישירות למיסוי מקרקעין את שיעור המס בלבד. יתרת התמורה תשולם לידי כונסי הנכסים כמפורט להלן. ככל שסכום זה יוחזר על ידי רשויות המס, הוא יוחזר לקופת הכינוס. סעיף זה לא יחול במידה ויהיה בידי כונסי הנכסים אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין.

5.5. כל תשלום על חשבון התמורה ישולם על ידי הקונה לכונסי הנכסים בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לחשבון עליו יורו כונסי הנכסים. שולם התשלום בהעברה בנקאית יישא הקונה בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכוי בפועל בחשבון שיועד לכך.

6. מסירת החזקה

6.1. החזקה בממכר תימסר לקונה כנגד תשלום מלוא התמורה תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד אישור בית המשפט (להלן: "מועד מסירת החזקה"), בכפוף לתשלום מלוא התמורה כאמור בהסכם זה.

6.2. אישור בכתב מאת כונסי הנכסים לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה, יהווה מסירת החזקה בממכר ולא יהיה צורך בביצוע מסירה פיזית. יובהר, כאמור במבוא להסכם זה כי הדירה מושכרת לצד שלישי ואין הכונסים מתחייבים למסור את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם או חפץ.

6.3. למען הסר ספק מובהר, כי על כונסי הנכסים לא תחול אחריות למצבה וניקיונה של הדירה או סביבתה, אשר הזכויות בה נמכרות במצבן As-Is במועד חתימת הקונה על טופס ההצעה לרכישת הדירה. ככל ויידרש פינוי של מטלטלין, הדבר ייעשה על חשבון הקונה ובאחריותו הבלעדית, והוא מוותר על כל טענה ביחס לכך כלפי כונסי הנכסים.

6.4. מוסכם ומובהר, כי במידה והקונה לא יקבל את החזקה בממכר מסיבות התלויות בקונה, לרבות, אי מלוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או אי תשלום מלוא התמורה עד למועד הקבוע בהסכם זה למסירת החזקה ו/או סירוב מצדו לתפוס חזקה בממכר מסיבה כלשהי, יהיה הקונה אחראי, החל ממועד מסירת החזקה, באחריות החלה על בעלים ו/או מחזיקים לרבות אחריות לשמור על הדירה, ולשלם את כל המיסים בגינה

כאמור לרבות ארנונה, מים וכדומה, אחריות כלפי צד ג' ואחריות לביטוח הדירה. על אף האמור יהיו כונסי הנכסים רשאים אך לא חייבים, לבצע במקום הקונה, פעולות שעל הקונה לבצע כבעלים ו/או מחזיק ובמקרה זה יהיה הקונה חייב להשיב לכונסי הנכסים כל תשלום שהוציא בגין הדירה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית של 10% שנתית.

6.5. במועד מסירת החזקה ימסרו כונסי הנכסים לקונה, כנגד תשלום יתרת התמורה בהתאם להוראות הסכם זה, את האישורים המפורטים להלן:

6.5.1. החלטת בית המשפט המאשרת את התקשרות כונסי הנכסים על פי הסכם זה;

6.5.2. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין;

6.5.3. אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום הממכר על שם הקונה, ככל שיהיה בידם;

6.5.4. ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמם ובמקומם של כונסי הנכסים את הזכויות בממכר על שם הקונה;

6.5.5. אישורי מס שבח בגין ההתקשרות בהסכם זה יומצאו לקונה עד למועד הרישום בהגדרתו להלן, ויחולו ההוראות המפורטות להלן.

7. רישום הזכויות במקרקעין

7.1. המכר על פי הסכם זה נעשה במסגרת הליך משפטי, בהתאמה ובכפיפה לאישור בית המשפט על פי סעיף 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח - 1968 וזכויות המוכרת בדירה נמכרות לקונה כשהן חופשיות מכל שעבוד, עיקול והערה בדבר מינוי כונסי הנכסים, אשר אינם בעטיו של הקונה.

7.2. הצדדים מתחייבים, האחד כלפי השני, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור שיידרש לשם ביצוע העסקה ובלבד שלא יהא באמור כדי להטיל חיוב כלשהו על כונסי הנכסים אשר אינו מצוין במפורש בהסכם זה.

7.3. הקונה יפקיד בידי כונסי הנכסים, בעת חתימתו של הקונה על הסכם זה, וכתנאי להגשת כונסי הנכסים את הצעת הקונה לאישור בתי המשפט, ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.

7.4. יובהר, כי האחריות לרישום הזכויות במקרקעין תחול על הקונה בלבד. ככל והקונה יהיה מעניין כי רישום הזכויות בממכר על שמו של הקונה ייעשה על ידי כונסי הנכסים, ישולם בנפרד על ידי הקונה לידי כונסי הנכסים שכ"ט עו"ד בעבור הרישום על פי כלל 9(ג) לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000. במקרה כזה, להבטחת ביצוע העברת הזכויות כאמור יחתום הקונה בסמוך לאתר אישור ההסכם על ידי בית המשפט על ייפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך את עוה"ד לבצע את כל הדרוש לשם העברת הזכויות אל הקונה, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה.

בהקשר זה יובהר כי האחריות לקבלת מלוא מסמכי הרישום (אישור מס רכישה, שטרי משכנתא וכיוצ"ב) חלים על הקונה בלבד. הקונה מתחייב להמציא לידי עוה"ד את המסמכים ללא דיחוי עם דרישה ראשונה.

8. תנאי מתלה - אישור בית המשפט

תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה אישור בית המשפט, ויחולו ההוראות הבאות:

8.1. בשלב הראשון ייחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד וכונסי הנכסים מתחייבים להוסיף חתימתם עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בתי המשפט.

8.2. לאחר קבלת ההסכם החתום על ידי הקונה והפקדת ההמחאה הבנקאית בידי כונסי הנכסים, יגישו כונסי הנכסים לבית המשפט, בהקדם, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי הסכם זה, ואולם, כונסי הנכסים שומרים על זכותם להגיש את ההצעה לאישור בתי המשפט גם אם לא חתם הקונה על ההסכם אלא רק על טופס ההצעה. כונסי הנכסים יגישו במסגרת הבקשה לאישור מכר, פסיקתא לחתימה הכוללת הסמכה שלהם לחתום על כל מסמך לצורך יישום המכר.

8.3. אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי הסכם זה ייחשב הסכם זה כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור וכונסי הנכסים יחתמו עליו לאחר מתן אישור כאמור.

8.4. לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי הסכם זה, באופן סופי (קרי, לאחר הליכי ערעור, אם יהיו), יחזירו כונסי הנכסים לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שלושה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית הנ"ל של ערכאה מוסמכת, והכל בכפוף לכך, כי אי מתן האישור לא נבע מהפרה של ההסכם מצד הקונה.

9. העברת הזכויות, התחייבות לרישום משכנתא וייפוי כוח

9.1. הקונה יסדיר בעצמו את רישום ההתחייבות לרישום המשכנתא בקשר למימון שייקח (אם ייקח) לצורך רכישת הממכר על פי הסכם זה וימציא את המסמכים הנדרשים לשם כך. חתימת כונסי הנכסים על התחייבות לרישום משכנתא, תחול רק אם התקיימו התנאים המצטברים הבאים: (א) הסכום המשולם במסגרת המשכנתא יהווה את התשלום האחרון; (ב) נוסח ההתחייבות לרישום משכנתא יהא בתנאים המקובלים אצל כונסי הנכסים ועל פי שיקול דעתם ובלבד שלא יהא במסמכים אלו להטיל חבות כלשהי על כונסי הנכסים מעבר לפירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא מהממכר עצמו ו-(ג) אחריות לעצם רישום המשכנתא תחול על הקונה.

9.2. יובהר, כי אין בהסכמה לחתימה על התחייבות לרישום משכנתא, כדי לפטור את הקונה מכל חיוביו בהתאם להסכם זה, לרבות חובת תשלום התמורה במלואה ובמועדה.

10. מיסים ותשלומים

10.1. כונסי הנכסים יישאו בתשלום המיסים והתשלומים הבאים:

10.1.1. מס שבח ו/או מס הכנסה ו/או מע"מ בגין מכירת הממכר, ככל שהוא חל על כונסי הנכסים בנסיבות אלו, אשר ישולם על ידי כונסי הנכסים במועד ובאופן הקבוע על פי דין. כונסי הנכסים יהו רשאים להגיע, לכל הסדר עם רשויות המס בקשר לתשלום המס כאמור, לרבות (אך מבלי למעט) קבלת פטור מתשלום, ו/או הליכים לקיזוז הפסדים ו/או הליכים לקיזוז כנגד יתרות זכות, ככל שקיימות.

10.1.2. היטל השבחה בגין תכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד אישור בתי המשפט את התקשרות כונסי הנכסים בהסכם זה.

10.1.3. מובהר, כי כונסי הנכסים ישלמו את התשלומים הנ"ל מתוך כספי התמורה וזאת אך ורק ככל שתהא חובה על כונסי הנכסים על פי דין לשלמם.

10.1.4. אין באמור בסעיף 10.1 לעיל משום התחייבות חוזית לביצוע תשלומים בניגוד לסדרי דין, או בהתחייבות כלשהי לטובת צד ג'.

10.2. הקונה יישא בתשלום המיסים והתשלומים הבאים:

10.2.1. מס רכישה בגין התקשרותו בהסכם זה, ככל שחל.

10.2.2. כל המיסים ותשלומי החובה האחרים, בין ממשלתיים ובין עירוניים, החלים על הממכר החל ממועד מסירת החזקה.

10.2.3. היטל השבחה בגין תכנית אשר פורסמה למתן תוקף לאחר אישור בתי המשפט את התקשרות כונסי הנכסים בהסכם זה, וכן כל תשלום אחר בקשר עם הממכר מעין זה.

10.2.4. כל אגרות הפיתוח, היטלי הפיתוח, מכל סוג שהוא לרבות היטלי מים, ביוב, ניקוז, תיעול, כבישים, מדרכה וכל היטל ו/או אגרה אחרים, אשר הוטלו ו/או יוטלו על הממכר או בקשר אליו החל ממועד אישור בתי המשפט למכר זה.

10.2.5. תשלומי הארנונה, ככל שחלים, ישולמו על ידי הקונה החל ממועד מסירת החזקה.

10.2.6. כל התשלומים הנדרשים ו/או שיידרשו, לצורך רישום בממכר ו/או כל פעולה אחרת הקשורה ברכישתו, יחולו על הקונה בלבד.

11. הפרות ותרופות

11.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, מוסכם בזאת, כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד

הקונה תקנה לכונסי הנכסים ולקופת הכינוס זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה בצירוף מע"מ בשקלים חדשים, וזאת בין אם בחר הכונס בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדת לו בנסיבות העניין. במקרה כזה, יהיו רשאים כונסי הנכסים לחלט את הפיצוי המוסכם מהתמורה המופקדת כאמור לטובת החוב כלפי הזוכים על פי סדרי הנשייה. במקרה של ביטול ההסכם, יהיו כונסי הנכסים רשאים לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע.

11.3. כונסי הנכסים יהיו זכאים לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ובלבד שנתנו התראה בכתב של 7 ימים מראש בדבר כוונתם לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקון הקונה את הטעון תיקון.

11.4. כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק לאומי לישראל בע"מ, על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ- 13.7%, החל מהמועד הקבוע לתשלום על פי הסכם זה ועד לתשלום המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.5. מוסכם על הצדדים, כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 5, 6, 8, 9, 10 ו- 12.

11.6. להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות ס"ק זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות כונסי הנכסים במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.

12. אחריות וביטוח

החל ממועד מסירת החזקה לקונה תחול כל האחריות לגבי הממכר, ובקשר אליה, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הקונה בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם בין לרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר לממכר, וידאג לביטוח מתאים מטעמו להבטחת האמור.

13. הכרעה בסכסוכים ומחלוקות

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצועו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו הדין בהליכי חדלות הפירעון של החברה תיקי חדל"ת המסומנים חדל"ת 49310-08-23 ו- חדל"ת 44036-08-23 והקונה מביע בחתימתו על הסכם זה את הסכמתו לבירור כל מחלוקת בינו לבין כונסי הנכסים בהליך של בקשה למתן הוראות.

14. שונות

14.1. כל צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם"), רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלום חלה, בהתאם להוראות הסכם זה, על הצד האחר (להלן: "הצד החייב"), ובלבד שהתרה בצד

החייב בכתב שבעה (7) ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בהסכם הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

14.2. באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הצד המשלם כאמור, יהא הצד המשלם זכאי, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם זה, להחזיר אותו סכום ששילם תוך שבעה (7) ימים מיום תשלומו כשהוא נושא ריבית על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת בבנק לאומי לישראל בע"מ, ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ- 13.7%, החל החל מיום התשלום על ידי הצד המשלם ועד למועד החזר הסכום אליו. בכל מקרה מובהר, כי הקונה לא יהא רשאי לשלם בעבור כונסי הנכסים חובות שאין על כונסי הנכסים חובה על פי דין לשלם, ולקזזם מהתמורה.

14.3. הקונה לא יהיה זכאי לקזז סכומים כלשהם בגין טענות כלשהן מתשלומי התמורה ומכל תשלום אחר אשר הוא חייב בתשלומו על פי הסכם זה ו/או מסמך ההצעה, ועליו לשלם את התמורה והתשלומים על פיהם במלואם ובמועדם. מובהר, כי אין באמור לגרוע מזכותו של הקונה לטעון טענותיו ולפעול לשמירת זכויותיו לאחר תשלום התמורה והתשלומים האמורים במלואם ובמועדם כאמור.

14.4. מוסכם, כי הסכם זה אינו בגדר הסכם לטובת צד ג' כלשהו לרבות עירייה או רשות אחרת וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה לכונסי הנכסים בלבד.

14.5. לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה ו/או דחיה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.

14.6. הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר יידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.

14.7. שינויים בהסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים להסכם.

14.8. ככל שהסכם זה נחתם עבור חברה ביסוד (להלן בסעיף זה: "החברה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על המייסד החותם עליו (להלן: "המייסד"), עד ליסוד החברה כאמור והמצאה לכונסי הנכסים של אישור עו"ד בכתב בתוך 30 יום ממועד אישור בית המשפט, כי ההסכם אושרר על ידי החברה כדין והוא מחייבה לכל דבר וענין. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות, ביחד ולחוד, על המייסד ועל החברה.

14.9. ככל שהסכם זה נחתם על ידי הקונה בנאמנות עבור אחרים (להלן: "הנהנה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על הנאמן החותם עליו (להלן: "הנאמן"), עד להמצאה לכונסי הנכסים, בתוך 30 יום ממועד בית המשפט, הודעה מטעם

הנהנה, כי ההסכם נחתם עבורו כנהנה והוא מחייבו לכל דבר וענין, ועו"ד אישר חתימתו. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות על הנאמן והנהנה, ביחד ולחוד.

14.10. מובהר, כי חיובים או התחייבויות שנקבע בהסכם זה, כי ייעשו על ידי כונסי הנכסים, ייעשו בתוקף תפקידם ככונסי נכסים ולא באופן אישי. כונסי הנכסים לא יישאו באחריות אישית כלפי הקונה ו/או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישא אך ורק באחריות בתוקף תפקידו כאמור. עוד מובהר ומוסכם, כי כונסי הנכסים אינם מייצגים את הקונה בכל הקשור להסכם זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו.

14.11. הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים הנקובים להלן, או כל מען אחר בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב.

14.12. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועמדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סרוב לקבלה); ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד ניהול העסקים הראשון לאחר המועד הנקוב באישור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת:

— הקונה

כונסי הנכסים – עוה"ד אהוד (אודי) גינדס, שי מילוא ונדב לב: לצרכי מכירה זו ע"י ב"כ ממשרד נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

כונסי הנכסים

הקונה

אישור עו"ד

אני, הח"מ, _____, עורך/עורכת דין, מאשר/ת בזאת, כי ביום _____ הופיע/ה בפניי ה"ה _____ שהזדהה/הזדהתה על פי תעודת זהות מס' _____ וחתמ/ה על הסכם זה לפני.

עו"ד, _____

תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
14	העתק נסח לשכת רישום המקרקעין	נספח 1
17	ההחלטה המורה על מינוי כונסי הנכסים	נספח 2
19	העתק הסכם השכירות	נספח 3

נספח 1

**העתק נסח לשכת רישום
המקרקעין**

עמוד 14



259414

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6720 חלקה: 811 תת חלקה: 2

הנכס נוצר ע"י שטר:	11902/2017	מיום:	16/03/2017	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	95.60	10/282

כניסה	מבנה	צבע בתשריט
ב	I	ורוד

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד	ורוד	קרקע	29.20
ה	ורוד	חניה	12.50

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13108/2021/1	08/03/2021	מכר	רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512176611
החלק בנכס					
בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43176/2022/1	20/07/2022	תיקון משכנתה	קוואן פתרונות מימון בע"מ	חברה	516488707
שם הלווה					
רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ					
דרגה					
ראשונה					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
בתנאי שטר מקורי					
29889/2022/1					
שטרי תיקון: 43176/2022					
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	11902/2017	מיום:	16/03/2017	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6720 חלקה: 811 תת חלקה: 2

רשויות	שטח במ"ר
מ. מ. גני תקווה	741.00

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
1		א	עין חנוך 15,17, גני תקווה
		ב	עין חנוך 15,17, גני תקווה

תקנון	תת חלקות	מבנים	כניסות
מוסכם	27	1	2

שטר יוצר
11902/2017

סוג תשריט
רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח 2

**ההחלטה המורה על מינוי כונסי
הנכסים**

עמוד 17

- בעניין:** חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018
- ובעניין:** **רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512176611**
 ע"י ב"כ ממשרד גיל הירשמן ושות'
 מרח' ברקוביץ 4, תל אביב-יפו
 טל': 03-6935277; פקס: 03-6935177
- ובעניין:** **1. אהוד גינדס, עו"ד**
 מרח' דרך מנחם בגין 7, רמת גן
 טל: 03-7549933; פקס: 03-7549934
2. שי מילוא, עו"ד
 מרח' ויצמן 14, תל אביב-יפו
 טל': 03-6911830; פקס: 03-6911831
בתפקידם כנאמנים לחברה וככונסי נכסים
- 3. נדב לב, עו"ד בתוקף תפקידו ככונס נכסים**
 מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 16, גבעתיים
 טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350
- ובעניין:** **הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי**
 מרח' השלושה 2, תל אביב - יפו
 טל': 03-6899695; פקס: 02-6462502

"כונסי הנכסים"

"הממונה"

פסיקתה

בהמשך להחלטתי בבקשה מס' 29 מיום 10.9.2023 ולאחר עיון בבקשת כונסי הנכסים, הריני מורה לאמור:

1. הריני מורה על מינויים של: נדב לב, עו"ד; אהוד גינדס, עו"ד; ושי מילוא, עו"ד ככונסי נכסים לצורך מימוש הנכסים הבאים:
 - 1.1. הנכס הממוקם ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה, הידוע כגוש 6720 חלקה 811 תת חלקה 2;
 - 1.2. הנכס הממוקם ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה, הידוע כגוש 6720 חלקה 811 תת חלקה 14;
 - 1.3. הנכס הממוקם ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה, הידוע כגוש 6720 חלקה 811 תת חלקה 23;
 - 1.4. הנכס הממוקם ברח' עין חנוך 15-17, גני תקווה, הידוע כגוש 6720 חלקה 811 תת חלקה 26;
 - 1.5. הנכס הממוקם ברח' קהילת לודג' 48, תל אביב-יפו הידוע כגוש 6636 חלקה 374, תת חלקה 7;

2. כל מכר יהא כפוף לאישור בית המשפט.

ג' תשרי תשפ"ד, 18/09/2023 החלטה
 בקשה 29 בתיק 44036-08-23
 שו' נועה גרוסמן

הפסיקתה נחתמה בהמשך להחלטתי
 מיום 10.9.2023, שופטת

*** נחתם דיגיטלית ***



נספח 3

העתק הסכם השכירות

עמוד 19



תאריך : 14/11/2023

סטאטוס : סופי

מס' עבודה : 5005

לכבוד : עורך דין אביחי אליהו

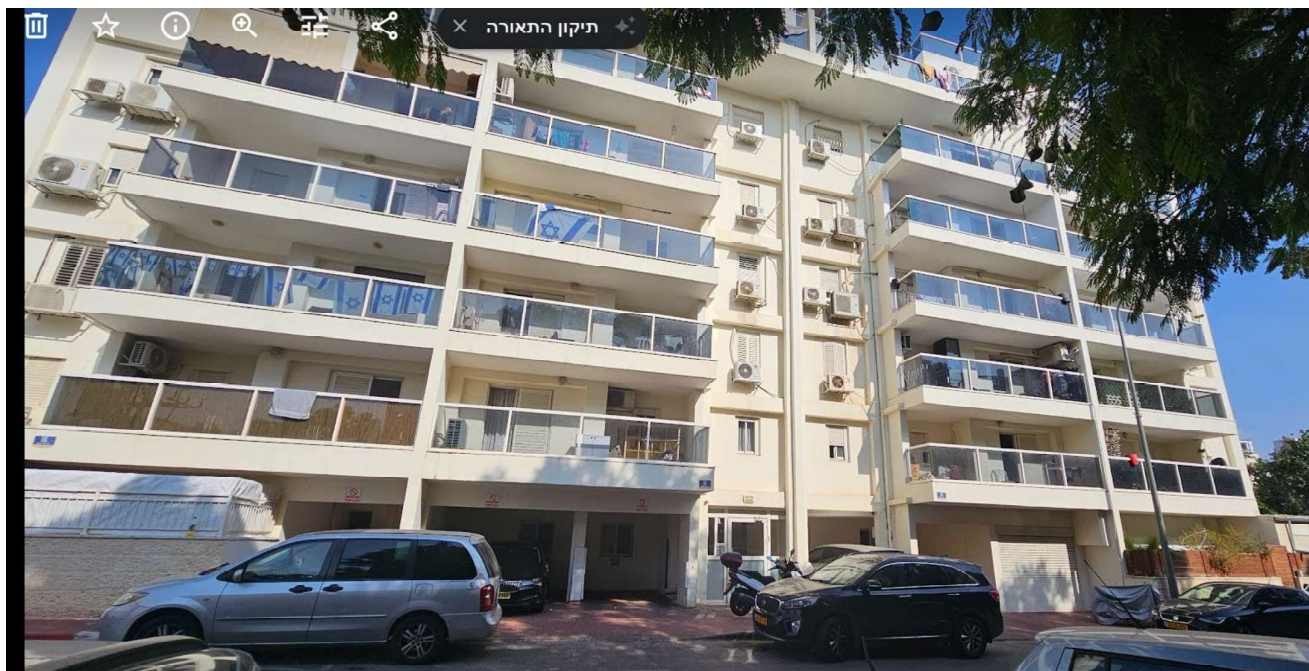
שומת מקרקעין מלאה

שווי 4 דירות

גוש 6720, חלקה 811, תתי חלקות 14, 23, 2 ו 26

רחוב עין חנוך 15-17

גני תקווה



לקוח : רום כנרת נכסים בע"מ

תוכן עניינים

3	מטרת חוות הדעת	1
3	התאריך הקובע לשו מה	2
3	פרטי הנכס	3
4	תאור הנכס וסביבתו	4
15	המצב הרישוי	5
17	המצב המשפטי	6
21	עקרונות גורמים ושיקולים	7
23	נתונים לתחשיב	8
24	השווי	9
25	הצהרה	10

1. מטרת חוות הדעת

הערכת שווי זכויות הנכס שבנדון, למטרת כינוס נכסים.
שווי זה אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל ממכירת הזכויות בנכס בתנאי השוק של היום.
חוות הדעת נועדה למזמין השומה בלבד כל שימוש אחר מהמטרה לה יועדה השומה מחייב קבלת אישור עורך השומה בכתב.

2. התאריך הקובע לשומה והביקור בנכס

התאריך הקובע לשומה הנו יום הביקור בנכס : 15/11/2021 ועדכון 04/11/2023
הביקור בנכס נערך ע"י : יגאל שגיא שמאי מקרקעין.
מציג הנכס : שלומי אחד השוכרים, הוצגו לי כל הדירות המושכרות נשוא השומה.

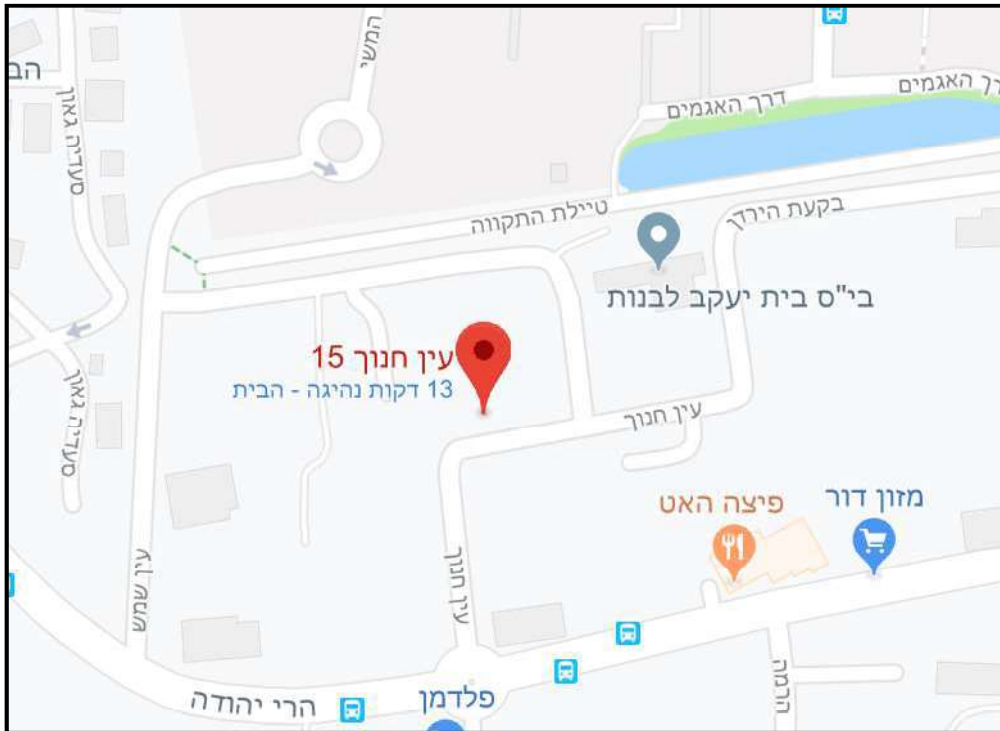
3. פרטי הנכס

דירות גן	מהות:
6720	גוש:
811/14/23/2,26	חלקה ותתי חלקות
כמפורט	שטח בנוי:
741 מ"ר	שטח מגרש:
כמפורט	הצמדות:
בעלות פרטית	זכויות משפטיות:
עין חנוך 15-17 גני תקווה פתח תקווה .	כתובת:

4.1 **הסביבה גני תקווה**

גני תקווה מצפון לסביון, מדרום לפתח תקווה וממזרח לקריית אונו. כשאר ערי בקעת אונו ויישוביה, גני תקווה היא פרור של תל אביב. היא הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1953. רח' עין חנוך מתחבר עם בקעת הירדן והרי יהודה. בסביבת עין שמש, המצפה, העמקים, עין גנים, ישעיהו, סעדיה הגאון, טיילת התקווה ודרך האגמים. אופי הבנייה בסביבה הקרובה מתאפיין (בצדו של נכס נשוא השומה), בעיקר בנייני מגורים בני 3-9 קומות וותיקים מעל קומת עמודים. בקרבת הנכס ישנם שירותים ציבוריים כגון: גנים ציבוריים, בתי ספר, בתי כנסת ועוד. הפיתוח והתשתיות מלאים וותיקים.

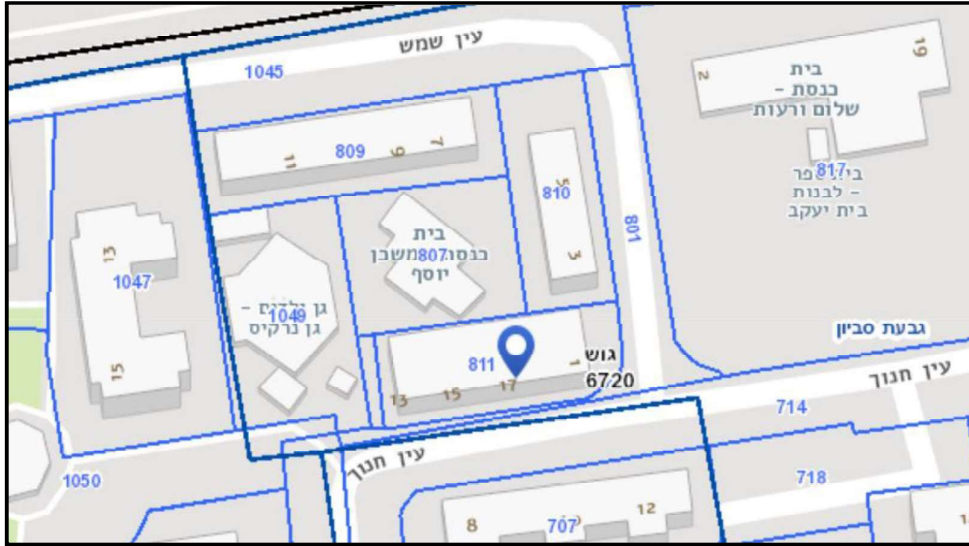
האזור מתאפיין באוכלוסיה דתית וסגירת שכונה בשבתות.



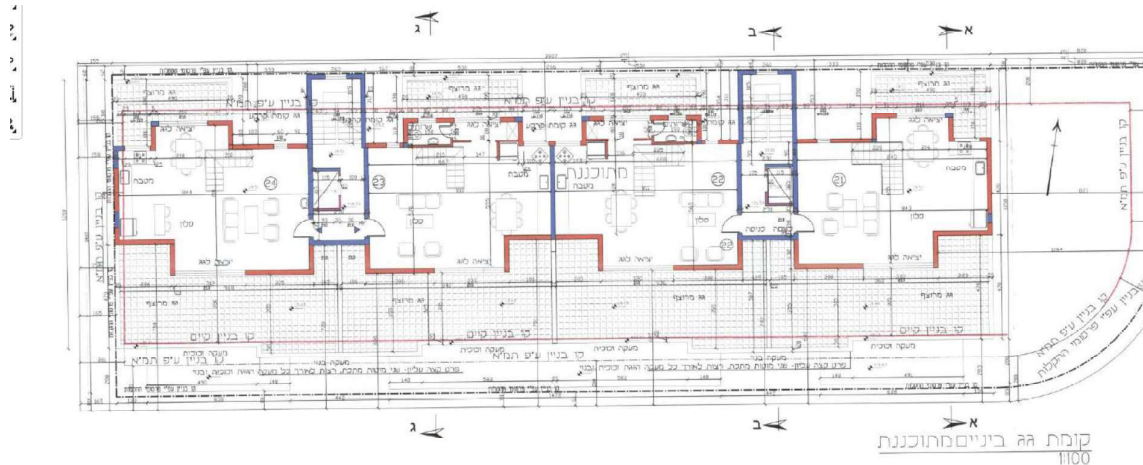
4.2 המגרש

על המגרש בשטח 771 מ"ר מלבני בנוי בניין עם קיר משותף 6 קומות עם 26 יחידות דיור 2 מעליות וחניות חלקיות בקומת קרקע.

בבניין 2 כניסות המערבית עין חנוך 15 והמזרחית עין חנוך 17



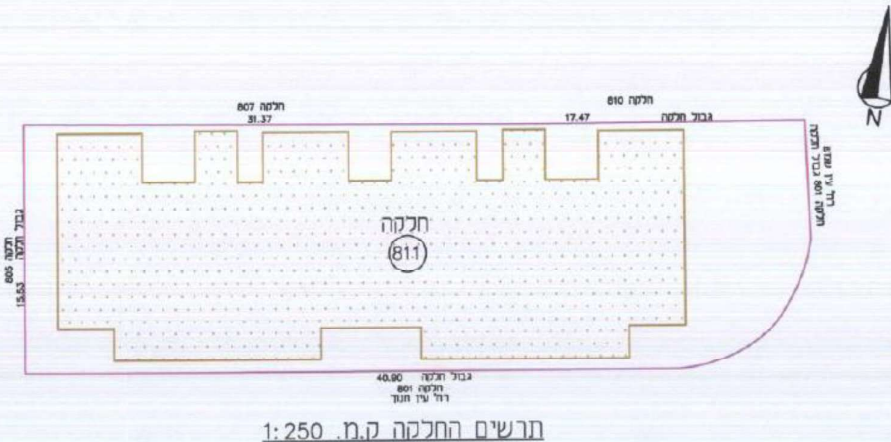
תשריט היתר קומה אחרונה – ליחידות על הגג פתחים בהיתר ומעליות שמגיעות עד החדרים (נוגע ל 2 דירות בבניין)



4.3 תאור הדירות הנישומות + הצמדות

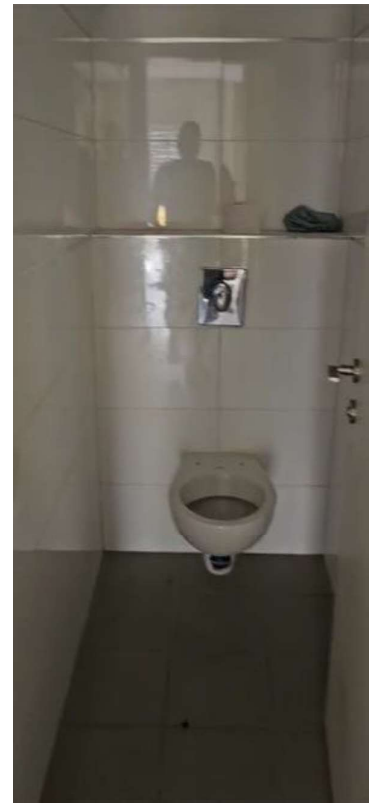
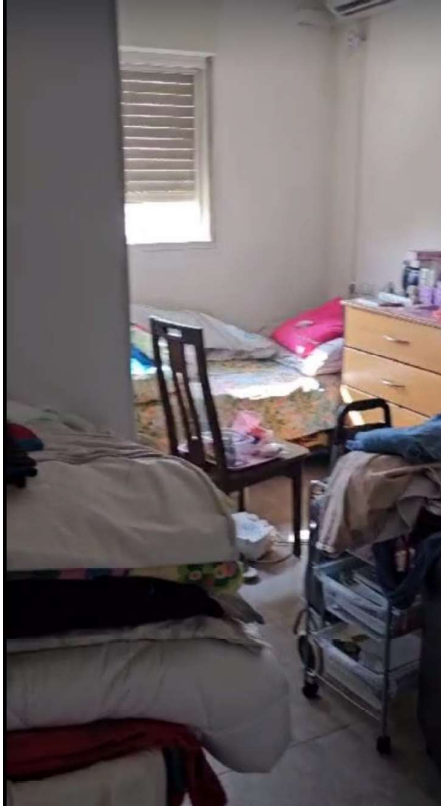
טבלת שטחים

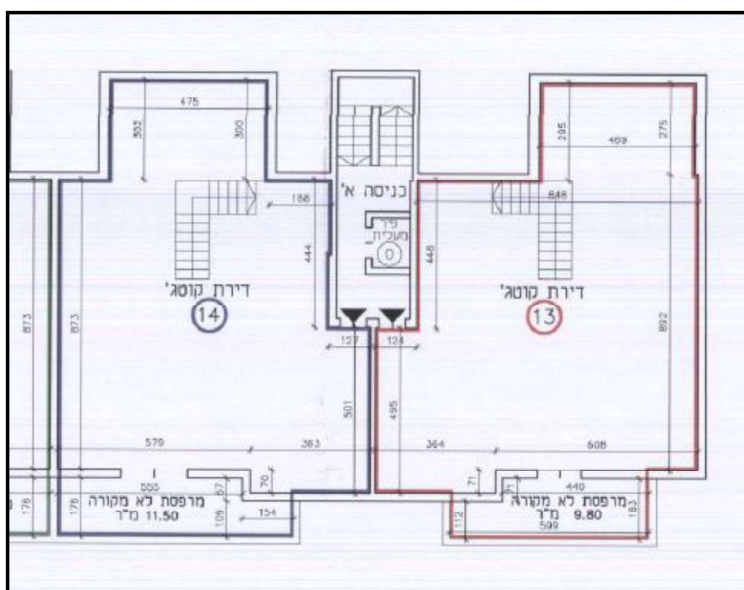
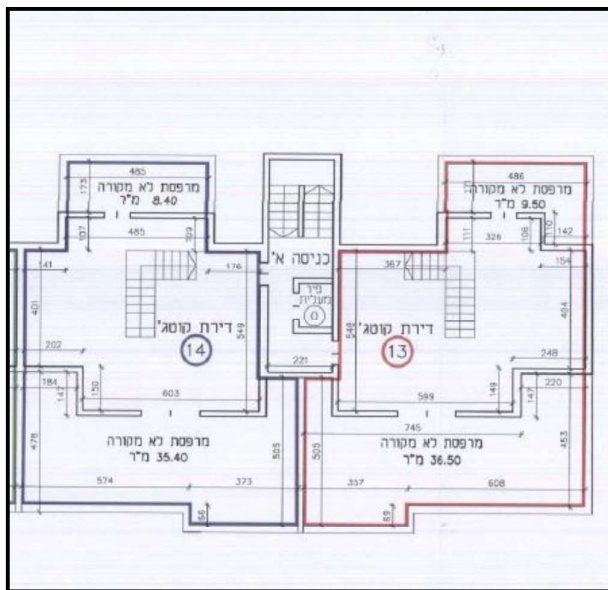
צמידויות	שטח הריצפה מ"ר			מס' חלקת המשנה	תאור הדירה	קומה	כניסה
	צבע	השטח מ"ר	התאורה				
חום	67.50	א'	קרקע חניה	113.40	113.40	811/1	דירה
ורוד	12.30	ב'	קרקע חניה	95.60	95.60	811/2	דירה
אדום	29.20	ד'	קרקע חניה	102.30	102.30	811/3	דירה
כחול	12.50	ה'		102.00	102.00	811/4	דירה
ירוק				102.30	102.30	811/5	דירה
צהוב				102.00	102.00	811/6	דירה
חום				102.30	102.30	811/7	דירה
ורוד				102.00	102.00	811/8	דירה
ירוק				102.30	102.30	811/9	דירה
סגול				102.00	102.00	811/10	דירה
ירוק	12.50	ו'	חניה	103.40	103.40	811/11	דירה+ מרפסת לא מקורה בשטח של 2.40 מ"ר
סגול				101.00	101.00	811/12	דירה+ מרפסת לא מקורה בשטח של 2.50 מ"ר
אדום	12.50	ח'	חניה	142.00	142.00	811/13	דירת קוטג' + 3מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 55.80 מ"ר
כחול	12.50	ט'	חניה	140.00	140.00	811/14	דירת קוטג' + 3מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 55.20 מ"ר
כחום				102.50	102.50	811/15	דירה
תכלת				102.00	102.00	811/16	דירה
אדום				102.50	102.50	811/17	דירה
כחול				102.00	102.00	811/18	דירה
ירוק				102.50	102.50	811/19	דירה
צהוב				102.00	102.00	811/20	דירה
חום				102.50	102.50	811/21	דירה
ורוד				102.00	102.00	811/22	דירה
כחום				101.30	101.30	811/23	דירה+ מרפסת לא מקורה בשטח של 2.40 מ"ר
תכלת	12.50	י'	חניה	102.80	102.80	811/24	דירה+ מרפסת לא מקורה בשטח של 2.30 מ"ר
ירוק	12.50	י'	חניה	140.00	140.00	811/25	דירת קוטג' + 3מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 54.80 מ"ר
צהוב	16.70	יא'	חניה	140.70	140.70	811/26	דירת קוטג' + 3מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 55.60 מ"ר
						811/0	רכוש משותף



4.4 תיאור הדירות- לכלל הדירות סטנדרט קבלני זהה ממוצע -גרניט פורצלן תריס חשמלי

4.5 תת חלקה 14 : לקט תמונות המתאר את הדירה קומה שישית שביעית שניה ממזרח

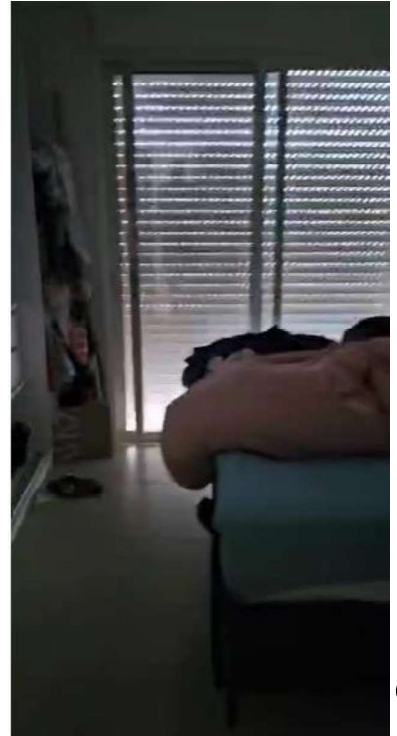
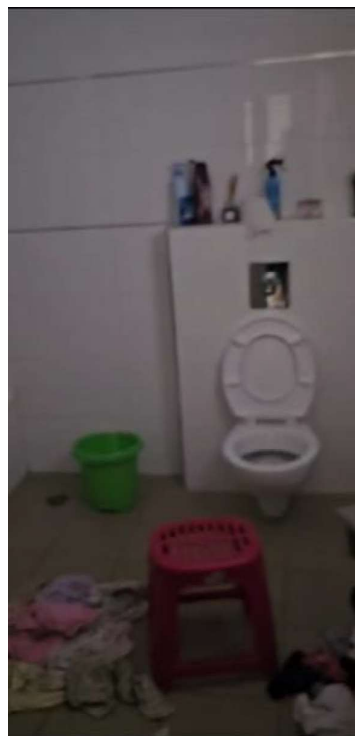


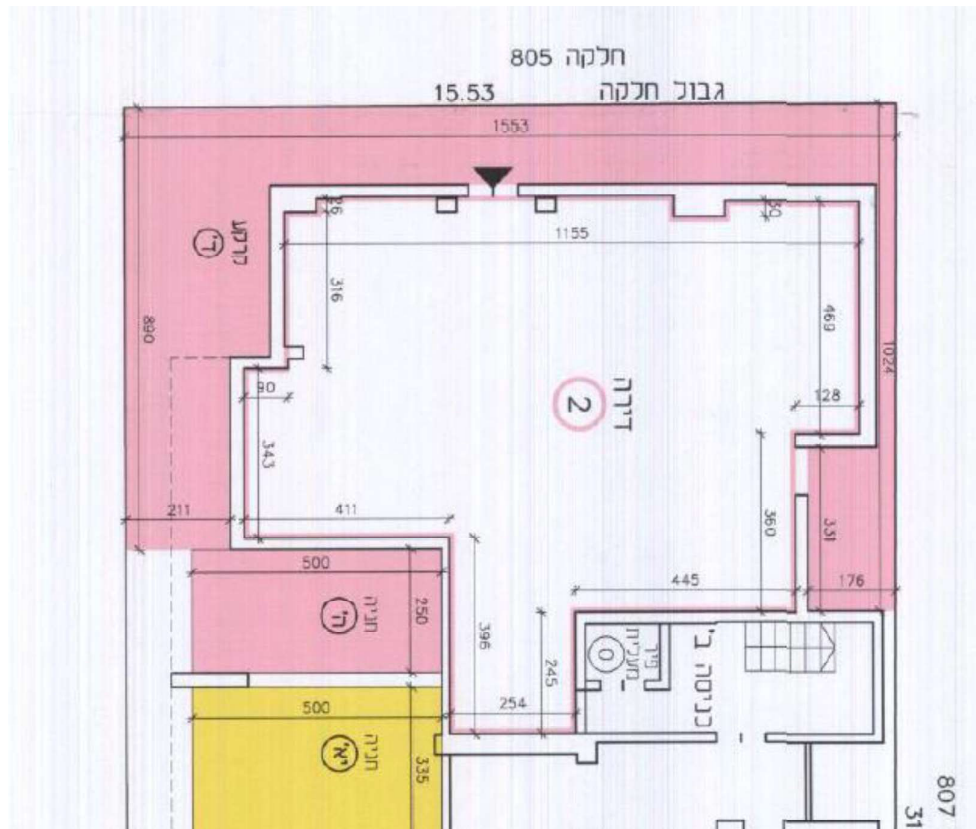


יחידה דירת קוטג' בת חמישה חדרים חדשה כולל ממ"ד למטה 4 חדרים כולל
 יחידת הורים ופינת משפחה 2 מרפסות עליונות ואחת תחתונה
 רמת הגמר- סטנדרט קבלן מקובל גרניט 60/60, מטבח משטח שיש ארון עליון תחתון
 מדרגות שיש, מעקה ברזל, תריסים חשמליים בסלון.
 מזגן מרכזי חדרי שירותים כולל מקלחת חדר הורים ואמבטיה בחדר רחצה.
מגורים של משפחה בשכירות

כאמור המעלית מגיעה לחדר על הגג וש שם כניסה נוספת לדירה

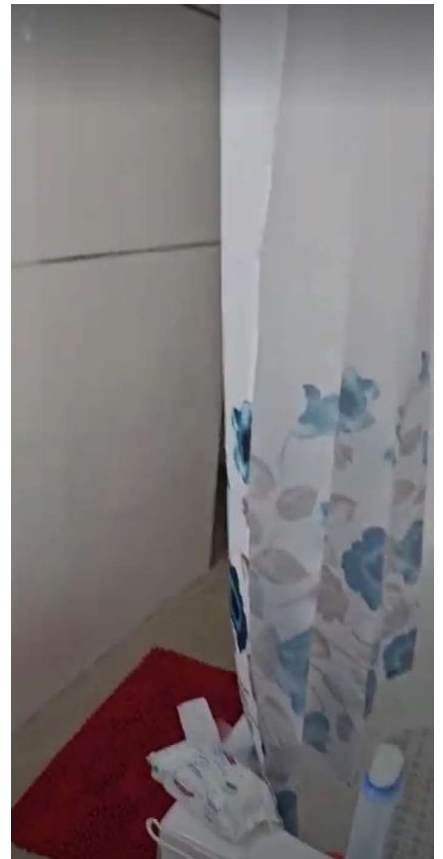
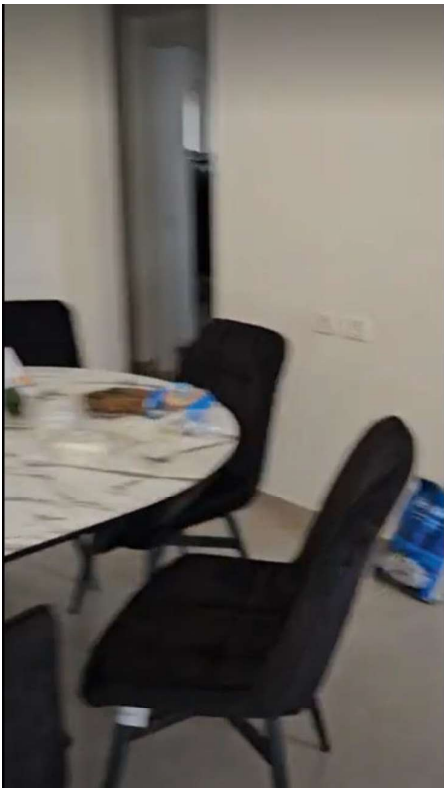
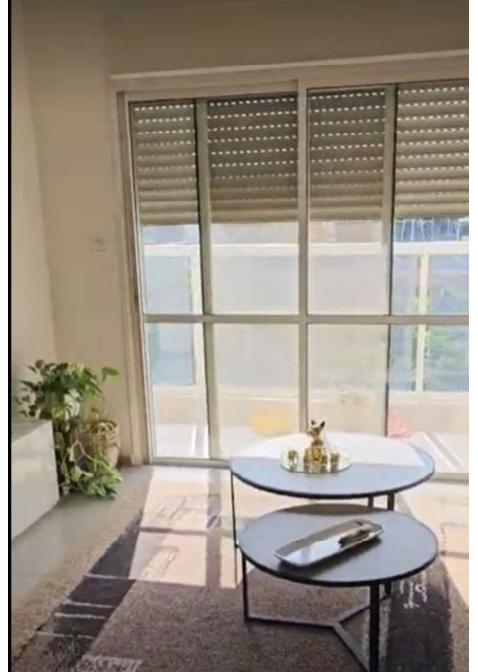
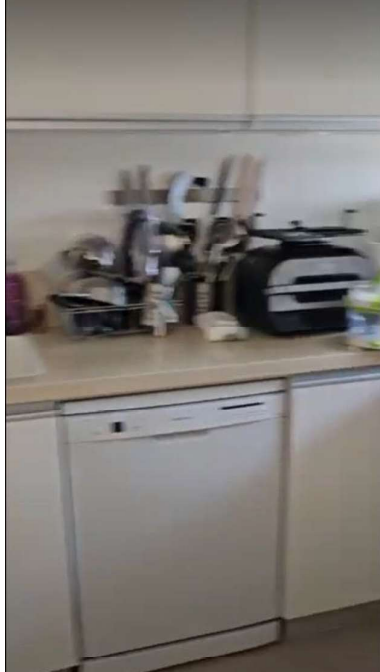
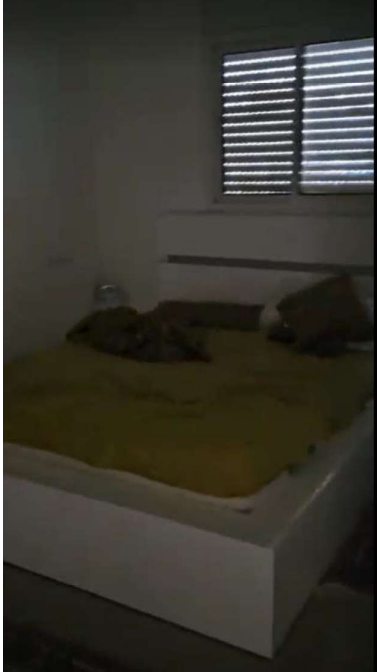
4.6 תת חלקה 2 דירת גן מערבית פינתית



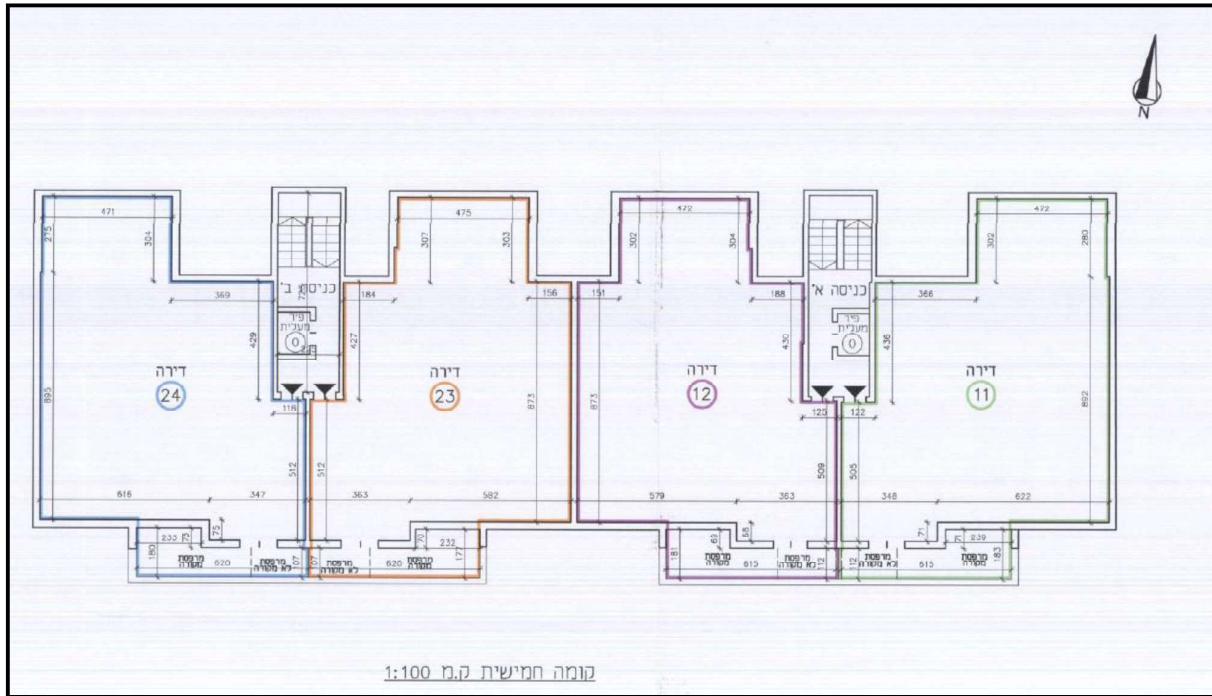


יחידה 2 דירת גן בת ארבעה חדרים חדשה כולל ממי"ד
 יחידת הורים ויציאה לחצר היקפית מדלת הכניסה
 רמת הגמר- סטנדרט קבלן מקובל גרניט 60/60, מטבח משטח שיש ארון עליון תחתון
 מדרגות שיש, מעקה ברזל, תריסים חשמליים בסלון.
 מזגן מרכזי חדרי שירותים כולל מקלחת חדר הורים ואמבטיה בחדר רחצה.
מגורים של משפחה בשכירות

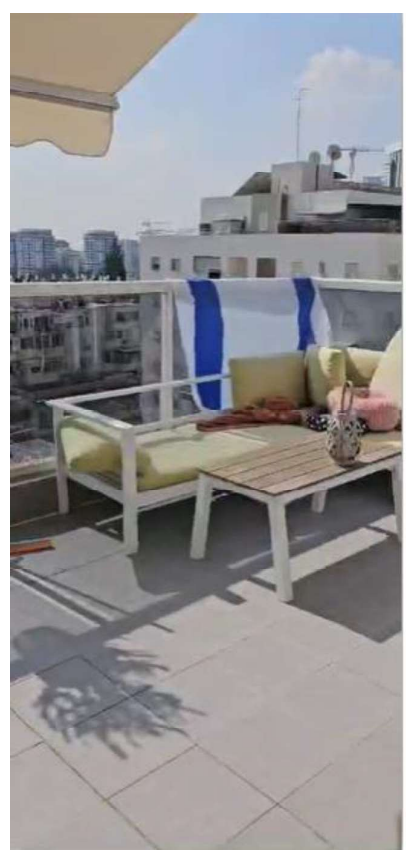
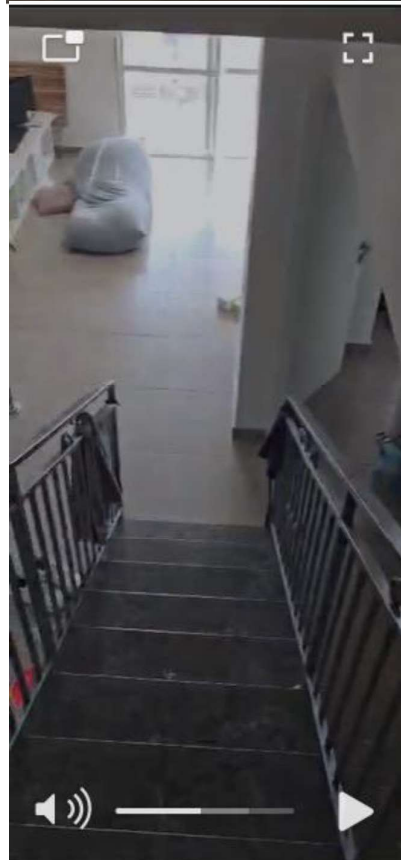
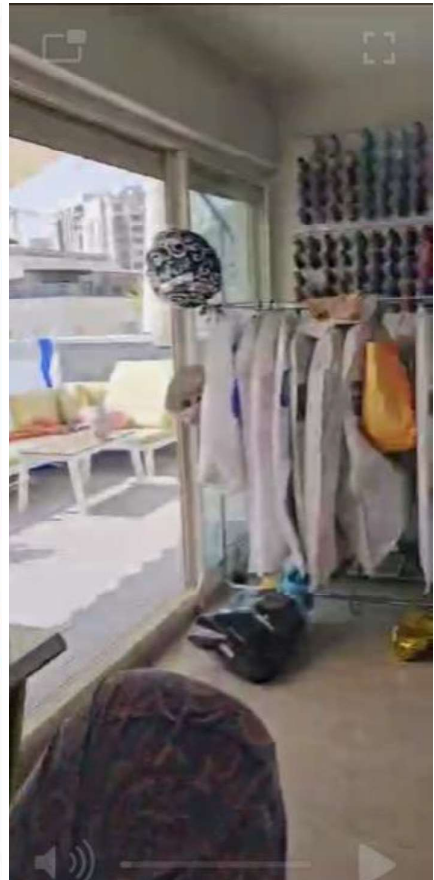
**החניה קטנה מהמקובל ומתאימה למכוניות צרות, יחס עם זאת מדובר באפשרות
 הפיכה למחסן, וחניה מול זה, (אף אחד לא יחסום חניה) כך שהשווי לא נפגם ואף עולה**



יחידה 23 דירק בת חמישה חדרים חדשה כולל ממייד
 יחידת הורים מרפסת
 רמת הגמר- סטנדרט קבלן מקובל גרניט 60/60, מטבח משטח שיש ארון עליון תחתון
 תריסים חשמליים בסלון.
 צפון דרום, ללא חניה
 מזגן מרכזי חדרי שירותים כולל מקלחת חדר הורים ואמבטיה בחדר רחצה.
מגורים של משפחה בשכירות



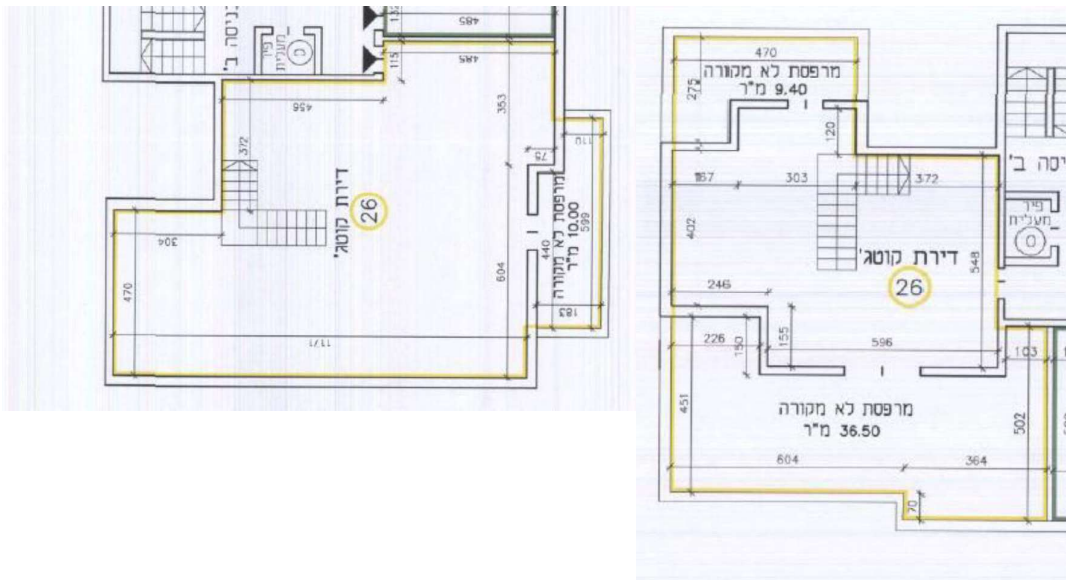
4.8 תת חלקה 26 דופלקס פינתי מזרחי



יחידה דירת קוטג' בת חמישה חדרים חדשה כולל ממ"ד למטה 4 חדרים כולל יחידת הורים ופינת משפחה 2 מרפסות עליונות ואחת תחתונה רמת הגמר- סטנדרט קבלן מקובל גרניט 60/60, מטבח משטח שיש ארון עליון תחתון מדרגות שיש, מעקה ברזל, תריסים חשמליים בסלון. מוגן מרכזי חדרי שירותים כולל מקלחת חדר הורים ואמבטיה בחדר רחצה. בקומה העליונה חדר מלאכה קונפקציה תפירה ביתית

כאמור המעלית מגיעה לחדר על הגג ויש שם כניסה נוספת לדירה.

מפלס הגג



5. מצב תכנוני

המצב התכנוני התקף הינו תמא 38/3 הנכונה לעת ביצוע התמא.
 אין זכויות נוספות.
 הנכס באזור מגורים ג



6. מצב הרישוי

א. היתר 63821 מיום 28/4/14 תוספת בניה וחיזוק מבנה עלפי תמא 38 ל 16 יחידות לבניין קיים
 ב. כלל הדירות בנויות בהיתר, לדירה 2 נוספו סככות ללא היתר.



ג. טופס 4 להיתר 63821

טופס 4
(תקנה 5)

אישור להספקת שרותים

לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון)

התשמ"א 1981

מרטי המבקשים:
 ישי דוד
 הרשקוביץ דוד
 תיק בנין: 180031200 בקשה מספר: 63821 תעודה מס': 14406

גוש: 6720 חלקה: 811 מגרש:

יעוד: אזור מגורים ג'

כתובת הבניה: רחוב עין חנוך 15, עין חנוך 17, גני תקוה

אשר נבנו לפי היתר מספר: 63821 **מיום:** 01/12/2014

מהות הבקשה:
 תוספת בניה וחיווק מבנה עפ"י תמ"א 38 ל- 16 יח"ד במבנה קיים ותוספת 10 יח"ד (2 יח"ד בקומה מפולשת, 4 יח"ד בקומה 5, 4 ודופלקסים בקומה 6+7), עבודות הריסה וגדור

אל:

חברת החשמל:

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א – 1981, כי ניתן לספק ליחידת המגורים/מסחר/שירותים/תעשייה את השרות המבוקש.

משה פרץ-יו"ר הוועדה

חתימת יו"ר הועדה

13-07-2017

הוועדה המקומית-מצפה אפק

13/07/2017

הוועדה המקומית

חתימת מנהל סניף הועדה

"מצפה אפק"

חתימת

חותמת הועדה: _____
 נמסר בידי: _____

7. המצב המשפטי

א. נסח טאבו גוש 6720 חלקה 811 תת חלקה 3 מתאריך 14/05/2023
 בעלות רום כנרת בע"מ
 משכנתא: קוואן פתרונות מימון

14/08/2023
נ"ז אב תשפ"ג
שעה: 16:06

תאריך

פתיחה באמצעות

הרשות לרישום והס
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

נסח מס' 259419

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6720 חלקה: 811 תת חלקה: 23

הנכס נוצר ע"י שטר: 11902/2017

מיום: 16/03/2017

סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	חמישית	101.30	10/282

כניסה	מבנה	צבע בתשריט
ב	I	כתום

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	2.40	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13108/2021/5	08/03/2021	מכר	רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512176611
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43163/2022/1	20/07/2022	תיקון משכנתה	קוואן פתרונות מימון בע"מ	חברה	516488707
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512176611
			סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
			ללא הגבלת סכום	29889/2022/1	בשלמות
			שטרי תיקון: 43163/2022		
			על כל הבעלים		

ב. נסח טאבו גוש 6720 חלקה 811 תת חלקה 2 מתאריך 14/05/2023

בעלות רום כנרת בע"מ

משכנתא: קוואן פתרונות מימון

תאריך: 14/08/2023
כ"ז אב תשפ"ג
שעה: 16:05

נסח מס' 259414

פתיחה באמצעות

הרשות לרישום והס
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6720 חלקה: 811 תת חלקה: 2

הנכס נוצר ע"י שטר:	11902/2017	מיום:	16/03/2017
צו רישום בית משותף:	סוג שטר:		

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	95.60	10/282

כניסה	מבנה	צבע בתשריט
ב	I	ורוד

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד	ורוד	קרקע	29.20
ה	ורוד	חניה	12.50

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13108/2021/1	08/03/2021	מכר	רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512176611
החלק בנכס					
בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43176/2022/1	20/07/2022	תיקון משכנתה	קוואן פתרונות מימון בע"מ	חברה	516488707
שם הלוואה					
רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ					
דרגה					
ראשונה					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
בתנאי שטר מקורי					
29889/2022/1					
החלק בנכס					
בשלמות					
שטרי תיקון: 43176/2022					
על כל הבעלים					

ג. נסח טאבו גוש 6720 חלקה 811 תת חלקה 14 מתאריך 14/05/2023

בעלות רום כנרת בע"מ

משכנתא: קוואן פתרונות מימון

תאריך: 14/08/2023
כ"ז אב תשפ"ג
שעה: 16:05

נסח מס' 259417

פתיחה באמצעות

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6720 חלקה: 811 תת חלקה: 14

הנכס נוצר ע"י שטר:	11902/2017	מיום:	16/03/2017	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירת קוטג'	שישית, שביעית	140.00	15/282

כניסה	מבנה	צבע בתשריט
א	1	כחול

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסות לא מקורות	55.20	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ט	כחול	חניה	12.50

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13108/2021/3	08/03/2021	מכר	רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512176611
החלק בנכס					
בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43176/2022/1	20/07/2022	תיקון משכנתה	קוואן פתרונות מימון בע"מ	חברה	516488707
שם הלווה					
רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ					
דרגה					
ללא הגבלת סכום					
החלק בנכס					
בשלמות					

ד. נסח טאבו גוש 6720 חלקה 811 תת חלקה 26 מתאריך 14/08/2023

בעלות רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ.

משכנתא קוואן פתרונות מימון

תאריך: 14/08/2023 כ"ז אב תשפ"ג שעה: 16:06	נסח מס': 259420	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE		
<p>לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה</p> <p>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</p> <p>גוש: 6720 חלקה: 811 תת חלקה: 26</p>					
הנכס נוצר על ידי סטר: 11902/2017 מיזם: 16/03/2017 סוג סטר: צו רישום בית משותף					
תיאור הנכס					
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברוש המשותף		
דירה	ששית, שביעית	140.70	15/282		
כניסה	מבנה	צבע בתשריט			
ב	1	צהוב			
שטחים נוספים					
סוג	שטח במ"ר	כלול			
מרפסות לא מקורות	55.60				
הצמדות					
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר		
יא	צהוב	ונזיו	16.70		
בעלויות					
מס' סטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33389/2020/1	29/07/2020	מכר	רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512176611
משכנתאות					
מס' סטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42581/2022/1	19/07/2022	משכנתה	קוואן פתרונות מימון בע"מ	חברה	516488707
הערות					
מס' סטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25327/2022/1	01/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	קוואן פתרונות מימון בע"מ	חברה	516488707

ה. הסכמי שכירות

תת חלקה	תאריך חוזה	שם השוכר	תקופה	אופציה עד	דמי שכירות	הערות
23	23/01/2023	אסתר יקר	שנה	14/01/2029	4500	דמי השכירות עלים ל 4700 ל 4900 באופציה השלישית
14	31/05/2022	סיני מחלוף	ארבע שנים	30/06/2028	7700	דמי השכירות 7,950 בתקופת האופציה
2	02/10/2022	אברהם ורננה עזרא	שנתיים	31/10/2026	5600	דמי השכירות 6000 ש בתקופת האופציה
26	24/08/2022	סבטלנה מושקין	שנתיים	19/09/2028	7800	דמי השכירות באופציה 8,000, 8,300, 8,800, 8,550

8. עקרונות גורמים ושיקולים

- א. מיקום אורבאני - נלקח בחשבון מיקומו של הנכס בגני תקוה באזור דתי
- ב. הבניין – במצב פיזי חדש.
- ג. רמת הגמר של הדירות- טובה מאוד חדשה.
- ד. שטחי הדירות .
- ה. לדירות צמודות חניות למעט אחת.
- ו. מצב הרישוי- קיים היתר וטופס 4 .
- ז. מצב משפטי – בעלות פרטית, הדירות ממושכנות.
- ח. סקר מחירים – בסביבה הקרובה לנכסים דומים בהתאמה המתבקשת.
- ט. השווי כולל מע"מ כמו כל דירת מגורים, יש להפחית מע"מ לחברה.

נתונים חשובים:

הדירות מושכרות לטווח ארוך, דמי השכירות לרוב ריאליים אך קונה שמקבל את הנכס בין 3-6 שנים (ראה פרק משפטי סעיף ה') שוקל היטב את צעדיו, וכן יבצע הפחתה ככל שהתקופה יותר ארוכה, ולא רק הפחתה כלכלית (שכן ריבית המשכנתא גדולה מהתשואה), אלא הפחתה פסיכולוגית.

9. נתונים לתחשיב - סקר מחירים

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	חדרים	כתובת	קומה	מחיר למ"ר
006720-0809-026-00	04/06/2023	2,700,000	2,700,000	1	2019	113	5	עין שמש 7	6	23,894
006720-0809-006-00	21/05/2023	2,185,000	2,185,000	1	2016	103	4	עין שמש 7	3	21,214
006720-0809-026-00	26/01/2023	3,000,000	3,000,000	1	2020	113	5	עין שמש 7	5	26,549
006720-0809-000-00	21/09/2022	3,010,000	3,010,000	1	2016	98	4	עין שמש 9	7	30,714
006720-0810-000-00	20/01/2022	2,800,000	2,800,000	1	2019	98	4	עין שמש 5	7	28,571
006720-0810-000-00	12/08/2021	1,880,000	1,880,000	1	2019	95	4	עין שמש 3	5	19,789
006720-0810-000-00	09/08/2021	1,900,000	1,900,000	1	2019	95	4	עין שמש 5	6	20,000
006720-0810-018-00	01/08/2021	1,880,000	1,880,000	1	2019	95	4	עין שמש 5	5	19,789
006720-0810-018-00	20/04/2021	1,760,000	1,760,000	1	2019	75	3	עין שמש 3	6	23,467
006720-0809-026-00	04/03/2021	572,550	1,735,000	0.33	2019	69	3	עין שמש 7	5	25,145
006720-0810-001-00	01/02/2021	1,450,000	1,450,000	1	1980	71	3	עין שמש 3	1	20,423
ממוצע										
ממוצע ללא דירות קיצון										
22,252										

עסקה בבנין מ אוקטובר 2021 פחות מ 19,000 ש"ח למ"ר

תאריך העסקה: 2021/10/17

גו"ח: טט-111-108-20/2006

אזור: 29 - מק-מרכז

דירה: 11

כניסה: --

בית: 17

רחוב: עין חנך

ישוב: גני תקווה

שווי בדולר	שווי בש"ח	מחיר מוצהר
0	1,900,000	מחיר מוצהר
0	1,900,000	מחיר מוערך

גג	0
מחסן	0
חצר	0
מגרש	0
גלריה	0

מספר חדרים:	5.0
קומה:	5.0
מספר קומות:	7
דירות בבנין:	26
חניה צמודה ל:	1 רכבים
מעלית:	

שטח ארנונה:	103
שטח רשום:	103
שנת בניה:	2017
מחיר לחדר:	0
מחיר למט"ר:	0

סוג עסקה	תפקוד הבנין	תפקוד היחידה	שומה חלקים
מכר	מגורים	דירה בבית קומות	1 / 1 ליחידה בשלמותה

מופעי גו"ח	לפי תבע	מהות הזכות
0	--	בעלות

22,000

שקול מחיר