

אהוד 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 מגורים עם זכויות בניה
ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל
אביב-יפו, הידועה כגוש 6636, חלקה 374, תת
חלקה 7



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 חדר בשטח רשום של 22.5 מ"ר ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו, הידועה כגוש 6636, חלקה 374, תת חלקה 7 (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. 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 המתאה בנקאית או ערבות בנקאית לפקודת הח"מ בשיעור של 10% מהסכום המוצע. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית, בלתי מותנית, בתוקף לשלושה חודשים לפחות ובנוסף המצורף למסמכי הזמנה אלו או בנוסף 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 15.8.2024 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. **מחיר ההצעה לא יפחת מסך של 2,500,000 ₪.**

8.3. 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.

8.4. 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. 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).

לכבוד

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

תאריך: _____

הצעה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות בדירת חדר בשטח רשום של 22.5 מ"ר ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו הידועה כגוש 6636, חלקה 374, תת חלקה 7 (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 / המחאה 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

הסכם מכר

שנערך ונחתם בגבעתיים ביום ____ לחודש ____ שנת 2024

בין

ששון ויקטוריה ת.ז. 319283263 (להלן: "החייבת")

באמצעות כונסי הנכסים עוה"ד אהוד (אודי) גינדס, שי מילוא, ונדב לב, עו"ד

מצד אחד;

לבין

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הואיל: והחייבת רשומה כבעלים של מלוא הזכויות בדירת מגורים הידועה כגוש 6636 חלקה 374 תת חלקה 7, הממוקמת ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו;

הואיל: וביום 27.8.2023 ניתן צו פתיחת הליכים בעניין חברת רום כנרת השקעות בע"מ (להלן: "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;

הואיל: והחייבת ערבה לחובות החברה;

הואיל וביום 10.9.2023 הורה בית המשפט על אכיפת משכנתאות ושעבודים וכן על אכיפת ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת קאוון פתרונות מימון בע"מ, הרשומה על זכויות החייבת בדירה, וכן על מינוי הנאמנים ועו"ד נדב לב ככונסי נכסים למכירת הדירה (להלן יחד: "כונסי הנכסים");

הואיל: וביום 23.6.2024 התיר בית המשפט לכונסי הנכסים, לפעול למימוש זכויות החייבת בדירה;

הואיל; 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:

- "החייבת"** - ששון ויקטוריה ת.ז. 319283263;
- "הדירה"** - דירת מגורים בשטח רשום של כ- 22.5 מ"ר בקומה 2 בבניין ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב יפו, הידועה כגוש 6636, חלקה 374, תת חלקה 7;
- "הממכר"** - מלוא זכויות הבעלות בדירה;
- "בתי המשפט"** - בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו הן בהליכי חדלות הפירעון של החברה תיקי חדל"ת המסומנים חדל"ת 08-23-49310 ו- חדל"ת 08-23-49310 לפני כבוד השופטת נועה גרוסמן;
- "התנאי המתלה"** - כהגדרתו בסעיף 8 להלן;
- "כונסי הנכסים"** - עוה"ד אהוד (אודי) גינדס, שי מילוא ונדב לב;
- "הסכם השכירות"** - הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 4.3.2021 שנחתם בין החייבת לבין ה"ה וודק מיכאל יונה, הסתיים ביום 13.3.2023, והוארך בנספח עד ליום 13.3.2025.
- 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"** - ההחלטה המורה על מימוש זכויות החייבת בנכס;
- נספח "4"** - הסכם השכירות ונספח ההארכה.

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 הבניה, 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, את הסכם השכירות ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור בענייני 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 החייבת 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 החייבת 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 מטעמו 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 מטעמו 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 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, בהגדרתו 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 _____ ₪ (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 פטורים מניכוי מס שבח במקור בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 כאמור, או על פי החלטת בתי המשפט בעניין זה באם תינתן, על פי קביעת הדין בקשר עם חלקו היחסי של כל בעל זכות במקרקעין, מן התמורה, ישולם סך של 7.5% על ידי הקונה במועד התשלום השני ישירות למיסוי מקרקעין (כחלק מהתשלום השני), 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.
- 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 בתי 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. האישור לתפוס את החזקה יכלול גם את המחאת זכות השכירות לידי הקונה. יובהר, כי ביטחונות שניתנו במסגרת הסכם השכירות אינם מצויים בידי כונסי הנכסים בשלב זה, ואלו יומחו לקונה רק במידה ויהיו בידי כונסי הנכסים במועד מסירת החזקה, כאשר הקונה מוותר כלפי כונסי הנכסים על כל טענה בעניין זה.
- 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 16% 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;

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

6.5.5. אישורי מס שבח בגין ההתקשרות בהסכם זה יומצאו לקונה עד למועד הרישום כהגדרתו 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 החייבת 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 הנכס ייעשה על ידי כונסי הנכסים, ישולם בנפרד על ידי הקונה 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 לאחר אישור ההסכם על ידי בתי המשפט על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה, 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 בתי המשפט

תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה אישור בתי 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. הקונה מאשר שידוע לו כי לאור העובדה כי המדובר באישורים הנדרשים משני בתי המשפט, הדבר עשוי לארוך זמן. הקונה מוותר בזאת על כל טענה ביחס לכונסי הנכסים ובלבד כי הבקשות לאישור ההתקשרות על פי הסכם זה יוגשו בתוך פרק זמן סביר.

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. כונסי הנכסים יגישו במסגרת הבקשה לאישור מכר, פסיקתא לחתימה הכוללת הסמכה שלו לחתום על התחייבות לרישום משכנתא בהתאם לתנאי הסכם זה.

8.3. אישרו בתי 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 אישרו בתי המשפט או מי מהם 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 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 יהא רשאי 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 הני"ל מתוך כספי התמורה וזאת אך ורק ככל שתהא חובה על כונסי הנכסים על פי דין לשלם.

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 בית 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 בית 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 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 כוונתו 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- 16%, החל מהמועד הקבוע לתשלומו על פי הסכם זה ועד לתשלומו 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, ביצעו 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 49310-08-23 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 תשלומו 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 ידרשו 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 ונהנה 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:

כונסי הנכסים – עוה"ד אהוד (אודי) גינדס, שי מילוא ונדב לב: ע"י ב"כ ממשרד נדב לב - משרד
 עורכי דין, מרחי 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 ההחלטה המורה על מימוש זכויות החייבת בנכס	נספח 3
21	העתק הסכם שכירות ונספח ההארכה	נספח 4

נספח 1

העתק נסח לשכת רישום
המקרקעין

עמוד 14

236662 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6636 חלקה: 374 תת חלקה: 7

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	22.50	2/16

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39923/2017/11	11/09/2017	מכר	ששון ויקטוריה	ת.ז.	319283263
			החלק בנכס		
			בשלמות		

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18349/2010/2	11/05/2010	משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225
			דרגה		
			ראשונה		
			סכום		
			300,000 ₪		
			החלק בנכס		
			בשלמות		
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
39923/2017/12	11/09/2017	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27886/2022/1	03/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	קוואן פתרונות מימון בע"מ	חברה	516488707
			שם הלווה		
			רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512176611
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
50761/2023/1	30/08/2023	צו מניעה	בית משפט מחוזי תל אביב
הערות: תיק בי"מ"ש חדל"ת 44036-08-23 מיום 27/08/2023			
על כל הבעלים			



236662

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6636 חלקה: 374 תת חלקה: 7

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	1,199

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מצוי	9	9

שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
8635/1959	9082/58	783/58

הערות רשם המקרקעין

תיק יוצר: 9082/58/שח'.
בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.
יש לעיין בתיק הפעולה.

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
63275/2023/26	20/11/2023	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	1. זיקת הנאה לרכב בסימון וצבע A סגול בשטח של 111.68 מ"ר 2. זיקת הנאה לת"ק לרכב (תלת מימדית) בסימון וצבע B ורוד בשטח של 25.67 מ"ר
		בתנאי שטר מקורי:	70603/2021/1	
		שטרי תיקון:	63275/2023	
		על פני	גוש/ספר	סוג נכס
		6636	518	רכוש משותף

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 2

**ההחלטה המורה על מינוי כונסי
הנכסים**

עמוד 17

בתל אביב-יפו
 חדל'ת 23-08-44036
 בקשה מס' 29
 בפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

- 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, חריני מורה לאמור:

1. חריני 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



נספח 3

**העתק ההחלטה המורה על
מימוש זכויות החייבת בנכס**

עמוד 19

**בבית משפט המחוזי
תל אביב-יפו**

חדל"ת 49310-08-23
חדל"ת 44036-08-23
בקשה מס' _____
בפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח - 2018
"**החוק**";

ובעניין: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ (בצו פתיחת הליכים)
"**החברה**";

ובעניין: קוואן פתרונות מימון בע"מ, ח.פ. 516488707

י"ז סיוון תשפ"ד, 23/06/2024 החלטה
בקשה 156 בתיק 49310-08-23
שופטת נועה גרוסמן

ע"י ב"כ עו"ד נדב לב ו/או אביחי אליהו
מרחי אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 4
טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350

1. מאשרת כמבוקש ובבהתאם להוראות
ההסדר בבקשה 42, כפי שאושר בהחלטתי
מיום 4.12.2024.
2. המזכירות תדוור הילטתי זו לכלל הצדדים
בבקשה זו.
3. נדב לב, עו"ד בתוקף תפקידו ככונס נכסים
מרחי אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 4, גבעתיים
טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350
נחתם דיגיטלית

1. **אהוד גינדס, עו"ד**
מרחי דרך מנחם בגין 7, רמת גן
טל: 03-7549933; פקס: 03-7549934
2. **שי מילוא, עו"ד**
מרחי ויצמן 14, תל אביב-יפו
טל': 03-6911830; פקס: 03-6911831

ובעניין:

3. **נדב לב, עו"ד בתוקף תפקידו ככונס נכסים**
מרחי אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 4, גבעתיים
טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350

ויקטוריה ששון, ת.ז. 319283263
ע"י ב"כ עו"ד עמית חדד ואחי ממשרדו
מרחי ויצמן 2, תל אביב-יפו
טל': 03-5333313; פקס: 03-5333314

ובעניין:

"**המשיבה**" / "**הערבה**";

הממונה על הליכי חדלות פירעון
מרחי השלושה 2, תל אביב - יפו
טל': 03-6899695; פקס: 02-6462502

ובעניין:

"**הממונה**";

בקשה למתן הוראות למימוש הנכס בהדר יוסף בהתאם להוראות ההסדר הדיוני

בבקשה מס' 42

ב"כ הנושה המובטחת, עו"ד נדב לב, והנאמנים לנכסי החברה, עוה"ד אהוד (אודי) גינדס ושי מילוא בתוקף תפקידם ככונסי נכסים לצורך אכיפת השעבודים על זכויותיה של חברת רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512176611 (בצו פתיחת הליכים) (להלן: "**כונסי הנכסים**" ו-"**החברה**"), בהתאמה) מתכבדים לפנות בזאת לבית המשפט הנכבד בקשה למתן הוראות להתיר לכונסי הנכסים לממש את זכויות המשיבה, הגבי ויקטוריה ששון בנכס הממוקם ברח' קהילת לודג' 48, תל אביב-יפו הידוע כגוש 6636 חלקה 374, תת חלקה 7 בהדר יוסף (לעיל ולהלן: "**הנכס בהדר יוסף**"), וזאת בהתאם להוראות סעיף 2(ג) להסדר הדיוני שקיבל תוקף של החלטה על ידי בית המשפט הנכבד ביום 4.12.2024, וזאת לאחר שהמשיבה לא פדתה את יתרת החוב לנושה המובטח במועדים הנקובים בהסדר הדיוני, ואף לא לאחר ארכה שניתנה לה לעשות כן.

והכל כפי שיפורט להלן.

נספח 4

**העתק הסכם שכירות ונספח
ההארכה**

עמוד 21

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 04 בחודש מרץ בשנת 2021

בין:
 ויקטוריה ששון ת.ז. 319283263
 מרחוב המסגר 55 ת"א
 טל: 03-5610000 פקס: 03-5610222
 אימייל: ilan@c-law.co.il
 (להלן - "המשכיר")

מצד אחד;

לבין:
 וודק מיכל יונה ת.ז. 311335798
 מרחוב בית אל 37, תל אביב
 טלפון: 052-2722030
 מייל: michaljwodak@gmail.com
 (להלן - "השוכר")

מצד שני;

הואיל: והמשכיר הינו בעל הזכויות והמחזיק הבלעדי בדירה ברח' לודג' 48 דירה מס' 7 תל אביב ("להלן: המושכר").

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר וברצון השוכר לשכור מאת המשכיר את המושכר בהתאם לתנאי חוזה זה:

והואיל: והשוכר מצהיר ומאשר בזאת כי בדק את המושכר על אביזריו ומצאם במצב טוב ותקין ומתאים לצרכיו:

והואיל: והמשכיר מצהיר ומאשר בזאת כי המושכר הינו נכס שביום השכרתו לא היה דייר הזכאי להחזיק בו ולא הושכר בדמי מפתח כלשהם, והשוכר מתקשר בחוזה שכירות בלתי מוגנת זה בהתאם ועל פי ובכפוף להצהרת המשכיר כאמור;

והואיל: והצדדים לחוזה זה מצהירים ומאשרים כי השוכר לא שילם דמי מפתח כלשהם וכי לא ישולמו דמי מפתח בכל צורה ואופן;

והואיל: והצדדים לחוזה זה מסכימים בזאת, שלאור האמור לעיל במבוא, חוזה זה נעשה על ידם על פי סעיף 9 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "החוק") באופן שלא יחולו על השכירות הוראות החוק, והשוכר מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך שלא יהיה מוגן על פי החוק ולא יהיה במעמד של דייר מוגן על פי החוק או על פי כל דין אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, בכל דרך שהיא, וכי חוזה שכירות זה נערך ונקשר בהתאם ובכפוף לכל ההצהרות והתנאים המופרטים בו.

אי לזאת הוצהר, והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**1. הקדמה**

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ודין המבוא כדין החוזה גופו.

1.2 כותרות הסעיפים לצורכי נוחות בלבד ולא ישמשו לצורך פרשנות.

2. תקופת השכירות



2.1 המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את הדירה לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 14 לחודש מרץ 2021 ועד ליום 13 לחודש מרץ 2022 להלן - "תקופת השכירות" בשכירות חודשית בלתי מוגנת וללא תשלום דמי מפתח.

2.2 לשוכר מוקנית זכות להאריך את תקופת השכירות בתקופת אופציה נוספת בת 12 חודשים נוספים ובכפוף להוראות בסעיף 7.3 להלן (להלן: **תקופת האופציה**)

2.3 השוכר מתחייב לפנות את המושכר עם תום תקופת השכירות כאמור בסעיף 2.1 ו/או סעיף 2.2, או בכל מועד קודם לכך באם השכירות תפקע בהתאם לתנאי הסכם זה, ולמסרו למשכיר כשהוא נקי וחופשי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר וזאת ללא כל השהייה או מניעה.

2.4 הצדדים מסכימים כי השוכר יהיה מעוניין לקצר את תקופת השכירות ולצאת מהמושכר, הוא יוכל לעשות זאת, ובלבד שימצא שוכר חלופי, אשר יהיה מקובל על המשכיר ויכנס בנעלי השוכר היוצא באשר להוראות הסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע בהתחייבויות השוכרים האחרים, כולם ביחד וכל אחד לחוד.

3. מטרת השכירות

3.1 מוסכם בזה כי השוכר משתמש במושכר אך ורק למטרת מגורי השוכר בלבד, ואין להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת שהיא.

3.2 מוסכם כי המושכר הושכר לשימוש השוכר, והשוכר לא רשאי למסור ו/או להעביר את המושכר או חלק ממנו, להרשות את השימוש בו או להשכירו, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

4. מצב המושכר

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר את המושכר הנ"ל.

4.1 השוכר מצהיר בזאת, כי הוא ראה את המושכר, סביבתו והבניין בו בנוי המושכר, את הבנייה המתבצעת בסמוך למושכר והרעשים הנובעים מהעבודות הבנייה, השימושים המותרים במושכר, בדק אותו היטב, בחן את המושכר ומצא אותו במצב טוב, תקין, וראוי לשימוש, מתאים למטרותיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למושכר ו/או לבניין, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

4.2 השוכר מצהיר כי קיבל את המושכר כשהוא במצב תקין ומתחייב להחזירו בתום תקופת השכירות באותו מצב תקין וצבוע בצבע לבן.

5. שמירת המושכר

5.1 השוכר מצהיר בזאת כי הוא מודע לסביבת המושכר וכל הפרטים המתייחסים אליו ומצא את הללו במצב ראוי ומתאים מכל הבחינות לשוכר, לצרכיו, למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה וכי אין ולא תהינה לו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר למושכר ו/או לסביבה, לרבות טיבם, סוגם, תיאורם, תכונותיהם ו/או תביעות ו/או איכותם וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מחמת פגם או אי התאמה כלשהם ביחס למושכר, לתכולתו או לסביבתו.

5.2 השוכר אחראי ומתחייב לפצות את המשכיר על כל נזק אשר יגרם על ידו למושכר ו/או כל חלק הימנו. במידה שהשוכר לא יתקן מיד את הדרוש תיקון, רשאי המשכיר, מבלי לפגוע בזכותו לכל תרופה או סעד אחר, לאחר התראה מראש בכתב וארכה סבירה לתקן את התיקונים הנדרשים והשוכר יחזיר למשכיר את כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך על פי דרישתו הראשונה של המשכיר.

5.3 השוכר מתחייב לא למסור או להעביר ו/או להמחות ו/או לתת במענה ו/או לשעבד ו/או באיזה אופן אחר את כל זכויותיו או איזו מהן לפי הסכם זה, ולא למסור את החזקה ו/או השימוש במושכר ו/או להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו בשכירות משנה ו/או אחרת ולא להרשות לכל מאן דהוא אחר להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו בין בתמורה ובין בלי תמורה, אלא- אם- כן קיבל לכך הסכמה בכתב ומראש מהמשכיר.

6. אחריות לנזקים

6.1 השוכר יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לכל אדם, גוף, או רכוש שיארע בשטח המושכר, בכניסה והיציאה אליו, וכן לכל נזק שיארע מחמת מעשה או מחדל של השוכר בכל שטח המושכר.

ולשפות את המשכיר בגין כל תביעה שתוגש נגדו עקב נזק כאמור. האמור בסעיף קטן זה לא יחול על בלאי סביר או טבעי של מתקני הדירה.

6.2 השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לבר רשות הן בשטח המושכר ו/או בכניסה אליו ו/או בסמוך לו והוא פוטר בזאת את המשכיר מכל אחריות לגבי בני-רשות ומתחייב לשפות את המשכיר בגין כל סכום שיחוייב לשלם בעילה הנובעת מנזק כאמור לעיל, ובלבד שהמשכיר יודיע לשוכר על כל תביעה כני"ל והשוכר ייפה את כוחו לייצגו כנגד כל תביעה כאמור. לעניין זה "בר-רשות"- מי הנמצא מטעמו של השוכר בשטח המושכר או בסביבתו והניזוק עקב מעשה או מחדל של השוכר.

6.3 השוכר מתחייב לבטח את המושכר בביטוח צד שלישי, והמציא למשכיר את העתק הפוליסה.

7. דמי שכירות

7.1 דמי השכירות החודשיים לתקופת השכירות בגין שנת השכירות הראשונה יהיו סכום בשקלים של **3,500** ₪ (להלן: "דמי השכירות"). תשלום דמי השכירות יבוצע במזומן על ידי השוכר כל שלושה חודשים מראש וכדלקמן:

7.1.1 ישלם השוכר סך של **10,500** במעמד חתימת הסכם זה, אשר מהווים תשלום עבור חודש ראשון חודש אחרון וחודש פקדון.

7.1.2 השוכר ישלם את יתרת דמי השכירות עבור יתרת 10 החודשים הנותרים עבור תקופת השכירות, באמצעות 10 המחאות בסך 3,500 ₪ כל אחת, כאשר 10 המחאות הני"ל יהיו החל מיום 7.4.2021 ומדי חודש בחודשו בכל 7 לחודש עוקב עד ליום 7.1.2022.

7.1.3 תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדס הינם תנאי יסודי בהסכם השכירות וכל הפרה של תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדס יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7.2 דמי השכירות יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן כפי שיהיה ידוע במועד פירעון כל תשלום לעומד מדד הבסיס, שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה. התחשבות בגין תשלומים הנובעים מהצמדה למדד המחירים לצרכן תבצע מדי 12 חודשים, לתשלום מידי בידי השוכר.

7.3 זכות השוכר לשכור את המושכר בתקופת האופציה תהא כפופה לכל התנאים דלהלן במצטבר:

7.3.1 השוכר מילא את כל הוראות ההסכם ועמד בהתחייבויותיו.

7.3.2 השוכר לא פיגר בתשלום דמי השכירות בשנת השכירות שחלפה.

7.3.3 השוכר מסר למשכיר הודעה על מימוש זכות האופציה 60 יום לפני תום תקופת השכירות. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי תקופת השכירות לא תתחדש באופן אוטומטי במקרה בו נמנע השוכר מלשלוח למשכיר הודעה מוקדמת בכתב בלבד, לחידוש תקופת האופציה.

7.3.4 במידה והשוכר יממש את תקופת האופציה יחולו כל הוראות הסכם זה בשינויים המחוייבים.

7.4 במידה והשוכר לא מילא את כל הוראות סעיף 7.3 במלואן ובמועדן תהא למשכיר הזכות שלא לאשר את מימוש האופציה על ידי השוכר, ובמקרה כזה למי מהצדדים לא תהא כל תביעה ו/או תענה ו/או דרישה כלשהי.

7.5 סעיף זה הוא מעיקרי חוזה זה וכל הפרה שלו תחשב להפרה יסודית.

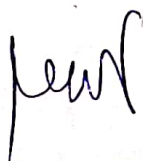
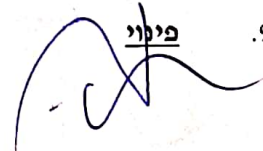
8. תשלומים שונים

8.1 השוכר ישלם במועד וללא כל פיגור את כל התשלומים השוטפים החלים על הדירה והמתייחסים לתקופת השכירות גם אם הגיעו לאחר סיומה, להלן רשימה לא ממצא של התשלומים השוטפים שיחולו על השוכר; הארנונה הכללית והמים לעיריית תל אביב ותאגיד המים החלים על המושכר, תשלומי חשמל וגז. השוכר מצהיר ומתחייב כי בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה יודיע לרשויות האמורות על דבר היותו השוכר, ויודא כי כל החשבונות השוטפים יועברו על שמו.

8.2 המשכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם את הארנונה ואת המיסים או תשלומים שהשוכר חייב בהם לפי הסכם ה במקומו של השוכר לאחר מתן התראה מראש במועד סביר והשוכר יהיה חייב במקרה כזה להחזיר למשכיר סכום כל תשלום ששילמו המשכיר במקומו כני"ל, וזאת תוך 7 ימים מיום קבלת דרישה לכך מטעם המשכיר שאליה יצורף צילום הקבלה.

8.3 השוכר ימסור למשכיר, בכל עת שיידרש לכך ואף בתום תקופת השכירות את כל הקבלות המתייחסות לתשלומים אלה.

9. פירוט



- 9.1 עם תום תקופת השכירות מתחייב השוכר לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ ולהחזירו למשכיר, במצב טוב ותקין וצבוע בצבע לבן.
- 9.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף לכל תרופה וסעד המוענקים למשכיר, השוכר מצהיר בזאת שגלוי וידוע לו שבכל מקרה שלא יפנה את המושכר ביום הפינוי ו/או בכל מועד בו יידרש על ידי המשכיר לפנותו כתוצאה מהפרה יסודית של החוזה, ישלם השוכר למשכיר פיצוי קבוע מראש בסכום בשקלים השווה ל 250 ₪ ליום וזאת לכל יום של איחור בפינוי המושכר. במידה והפינוי לדרישת המשכיר יתרחש במשך תקופת השכירות עליה שילם המשכיר מראש, יקוזז מסכום הפיצוי האמור, הסכום ששולם מראש
- 9.3 למען הסר ספק מותנה בזאת כי אם נזקי המשכיר יהיו גבוהים מהפיצוי המוסכם והקבוע מראש, לרבות מניעת רווח כלשהו, יהיה השוכר חייב בתשלום פיצוי ותשלום נוסף לכיסוי הנזקים הנוספים של המשכיר כאמור.
- 9.4 בכל מקרה שהמשכיר לא ישתמש בזכותו לביטול החוזה לפינוי המושכר, לא יחשב הדבר כוויתור או כהודאה מצדו, והוא יוכל להשתמש בזכותו הנובעת מסעיף זה בכל זמן שירצה, ולפי שיקול דעתו המוחלט.
- 9.5 סעיף זה הוא מעיקרי חוזה זה וכל הפרה שלו תחשב להפרה יסודית.

10 ערבויות ובטחונות

לשם הבטחת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה מתחייב השוכר להמציא למשכיר במעמד חתימת הסכם זה את הבטוחות הבאות:

- 10.1 כבטחון למילוי כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה ימסור השוכר למשכיר עם חתימת חוזה זה, שטר חוב (המצורף כנספח ד' להסכם זה) ואשר ייחתם ע"י השוכר, וכן על ידי ערב נוסף מר יורם לב ת.ז. 051693455 וכל אחד מהם יישא בהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה ביחד ולחוד.
- 10.2 במידה ונגד אחד הערבים הוגשה בקשה לפשיטת רגל ו/או הוכרז כפושט רגל- אזי יהיה והשוכר לא המציא ערב אחר תחתיו, לשביעות רצון המשכיר, תוך 30 יום- יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם והמשכיר יהא רשאי לבטל הסכם זה, ובלבד שהמשכיר נתן הודעה מראש ובדואר רשום של 7 ימים.
- 10.3 כמו כן להבטחת התחייבויות השוכר ימסור הערב שיק בסך 10,500 ₪ ללא תאריך ואשר השוכר יוכל למלא לפי שיקול דעתו.
- 10.4 המשכיר יעשה שימוש בביטחונות כלשהם על פי הסכם זה לרבות הסכם הנזכר בסעיף 7.1.1 לעיל ו/או שאר החוב ו/או המחאה הנזכר בסעיף 10.3 לעיל בכפוף למשלוח מכתב התראה לשוכר בן 7 ימים בו תפורט ההפרה הנטענת והשוכר לא פעל לתיקון ההפרה בתוך התקופה כאמור.
- 10.5 בתוך 21 יום ממועד השבת החזקה בדירה לידי המשכיר וכנגד קיום הוראות הסכם זה וכנגד המצאת קבלות על תשלום כל התחייבויות השוכר לפי ההסכם, ישיב המשכיר את חודש הפקדון לידי השוכר וכן את יתרת הבטוחות שהמציא השוכר למשכיר

11 הפרות ופיצויים

- 11.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970.
- 11.2 מוסכם בזאת כי הוראות הסעיפים 2, 3, 7, 8 ו-9 על סעיפיהם הקטנים, לרבות סעיפים שצוין בגוף הסעיף כי הוא סעיף יסודי להסכם זה, ייחשבו כסעיפים יסודיים ועיקריים, והפרתו של איזה מהם תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, כמשמעותו של מושג זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970.
- 11.3 מבלי לפגוע בכל האמור בהסכם זה, הרי אם יפר השוכר הוראה יסודית מהוראות הסכם זה, יהיה חייב לפצות את המשכיר בפיצוי מוסכם בסכום בשקלים חדשים השווה ל-5,000 ₪ (לעיל ולהלן: "הפיצוי המוסכם") וזאת מבלי לפגוע בזכותו של כל צד לבטל את ההסכם ולתבוע כל סעד ו/או תרופה אחרת מכח הסכם זה ו/או מכח הדין. תשלום הפיצוי המוסכם אינו מותנה בהוכחת נזק כלשהו על ידי המשכיר.
- 11.4 האמור בסעיף 11.3 לעיל אינו מונע מהמשכיר לתבוע בנוסף לפיצוי המוסכם, בעד כל נזק מכל מין וסוג שהוא, אשר יגרם למשכיר עקב הפרה של הסכם זה, זו וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד אחר לפי הדין ו/או לפי הסכם זה.
- 11.5 לא שילם השוכר תשלום כלשהו או חלק מתשלום כלשהו הנקוב בהסכם זה במועדו(להלן: הסכום שבפיגור") לסכום שבפיגור תתוסף ריבית חודשית בשיעור של 2% לכל חודש פיגור או חלקו של אותו חודש שבפיגור. הוראות סעיף זה הינן בנוסף להוראות אחרות הנקובות בהסכם זה, בגין אי תשלום כלשהו במועדו על ידי המשכיר.

12 ביטוח:

- 12.1 השוכר מתחייב בהתחייבות יסודית לבטח על חשבונו את המושכר בביטוח צד ג' שיבטח כל נזק שיגרם לצד שלישי כלשהו, וכל רכוש אחר שלו הנמצא בשטח המושכר וכן את פעילותו בשטח המושכר במשך כל תקופת השכירות ו/או עד פינוי המושכר בפועל, המאוחר מביניהם.
- 12.2 המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או אובדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא, אשר ייגרמו לשוכר ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר, אשר יימצא במושכר או בדרכו למושכר או ממנו, ו/או קשור למושכר בכל דרך שהיא והשוכר נוטל על עצמו את מלוא האחריות בגין כל נזק ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק, שהוא עלול להתחייב לשלמו או שייאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה, שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק הנ"ל.

13 שונות

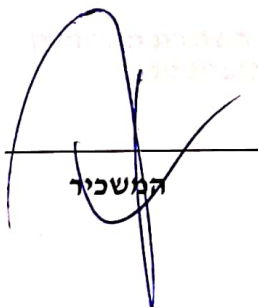
- 13.1 אם מסיבה כלשהי, ישתהה המשכיר בעמידה על זכות הנובעת מחוזה זה, לא יראו בכך ויתור על זכותו ויהיה רשאי להגיב עליה גם באיחור, בדרכים שצוינו בחוזה זה או בכל דרך חוקית אחרת.
- 13.2 אם מסיבה כלשהי יוותר המשכיר על זכות מזכויותיו על פי חוזה זה, לא יחשב הדבר ויתור קבוע על זכויותיו ואין בכך כדי לחייבו להמשיך לפעול כן.
- 13.3 בתום תקופת השכירות או מיד עם ביטול חוזה זה, ימציא השוכר למשכיר אישורים וקבלות אשר יעידו כי כל התשלומים אשר היה על השוכר לשלם כאמור בחוזה זה, אכן שולמו במלואם בפועל עד לאותו יום, וכן תיערך רשימה של חשבונות אשר טרם הגיעו לידי השוכר ואשר השוכר חייב אותם. השוכר יפקיד אצל המשכיר סכום אשר יש בו כדי לכסות הוצאות אלה.
- 13.4 הפרשי הצמדה וריבית האמורים בחוזה זה, הינם חלק בלתי נפרד מדמי השכירות ודינם כדין דמי השכירות.
- 13.5 כל שינוי תנאי מתנאי חוזה זה אך ורק בכתב.
- 13.6 שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במועדה מצד המשכיר או השוכר, לא ייחשבו כוויתור על זכויות המשכיר או השוכר על פי הסכם זה.
- 13.7 כל שינוי בתנאי הסכם זה, יהיה תקף, רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 13.8 הסכם זה מבטל כל זיכרון דברים ו/או הסכם אחר או קודם, שנעשה בין הצדדים, ו/או עם השוכר על ידי המשכיר הקודם, אם נעשה.
- 13.9 סמכות השיפוט בנוגע לכל עניין הנוגע להסכם זה, נתונה אך ורק לבתי המשפט בתל אביב-יפו.

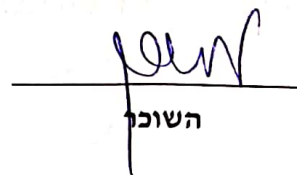
14. כתובות הצדדים

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן במפורט במבוא להסכם זה.

כל הודעה שתשלח בדואר רשום (מבית דואר ישראל), ושתמוען לפי אחת מהכתובות הנ"ל, תחשב כנתקבלה על ידי הצד השני תוך 4 ימים מעת השליחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום, היום 04.03.2020


המשכיר


השוכר

שטר חוב

שנערך ונחתם ביום 04 במרץ 2021

כל אחד מאיתנו החתום מטה, ביחד ולחוד, מתחייב לשלם לפקודת הגב' ויקטוריה ששון ת.ז. 319283263 סך של 50,000 ₪ (במילים: חמישים אלף ₪), בגין הפרת השכירות על ידי השוכר, וכשהם צמודים כדלקמן:

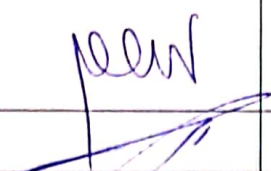
סכום שטר חוב זה צמוד למדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. מדד בסיסי: המדד הידוע ביום חתימת שטר זה. מדד קובע: המדד שיהיה ידוע ביום פירעון השטר בפועל.

אם ביום פרעונו של שטר זה יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי נשלם את סכום השטר כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

אנו פוטרים את המחזיקים בשטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.

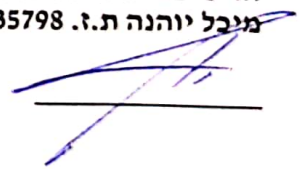
התמורה התקבלה בקשר להסכם שכירות מיום 4 במרץ 2021.

חתימות עושי השטר:

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
וודק מיכל יוהנה	311335798	בית אל 37, תל אביב	
יורם לב	051693455	חיבת ציון 28/3 רמת גן	

ערבות אישית

הריני מר יורם לב ת.ז. 051693455 ערב באופן מוחלט ובלתי חוזר לכל התחייבויות השוכרת הגב' וודק מיכל יוהנה ת.ז. 311335798 בהתאם להסכם השכירות מיום 4.3.2021 וזאת ללא הגבלת סכום.



הריני עו"ד אריאל בן חור מאשר חתימת הנ"ל בפני ביום 4.3.2021:

נספח הארכה להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 04.03.2021

שנערך ונחתם ביום _____ ינואר 2024 בתל אביב

- ב ין -

ויקטוריה ששון, ת.ז. 319283263

מרח' המסגר 55 בתל אביב

טל: 052-5555361 מייל: tivolyl@gmail.com

מצד אחד:

(להלן: "המשכירה")

- ו ב ין -

וודק מיכל יונה ת.ז. 311335798

מרח' לודג' 48 דירה 7 תל-אביב

טל: 052-2722030

מייל: michaljwodak@gmail.com

מצד שני:

(להלן: "השוכרת")

הואיל: וביום 04.03.2021 נחתם הסכם שכירות בין המשכירה לבין השוכרת (להלן: "הסכם

השכירות") ביחס לדירה המצויה ברח' לודג' 48 דירה מס' 7 בתל אביב (להלן: "הדירה");

והואיל: והשוכרת פנתה למשכירה בהתאם לסעיף 7.3.3 להסכם והודיעה כי הינה מעוניינת להאריך

את תקופת השכירות ולממש את תקופת האופציה קרי, מיום 14/03/2024 ועד ליום

13/03/2025 (להלן: "תקופת האופציה").

והואיל: והצדדים מסכימים כי חתימתם על נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות;

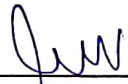
לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:-

1. דמי השכירות לתקופת האופציה הינם: 3,600 ₪ לחודש שכירות. השוכרת תעביר במעמד חתימה על הסכם זה 12 המחאות בסך 3,600 ₪ כל אחת, כאשר השיק הראשון לתאריך 14.02.2024 ואילך עד לתאריך 14.01.2025.
2. כל שאר הוראות הסכם השכירות יחולו בהתאמה בתקופת האופציה ובשינויים המחויבים.
3. חתימת הצדדים על נספח זה, מהווה הסכמת הצדדים לתנאים המפורטים בו, וכי הוראות נספח זה גוברות על הוראות הסכם השכירות ו/או כל הנובע ממנו ו/או על כל הסכמה אחרת בע"פ או בכתב שהושגה בין הצדדים בין אם טרם חתימתם על נספח זה ובין אם לאחרי. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות הסכם השכירות יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום: 18.01.24



המשכירה



השוכרת

חוות דעת שמאי

חוות דעת עם ערכים מוכמנים

שומת מקרקעין מלאה

בעניין:

דירת מגורים

גוש 6636 חלקה מס' 374 תת חלקה 7

רחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב

ט' תמוז, תשפ"ד
15 יולי, 2024

לכבוד
מר נדב לב, עורך דין
רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים

,א.נ.

שומת מקרקעין מלאה

הנדון:

אומדן שווי דירת מגורים
גוש 6636 חלקה מס' 374 תת חלקה 7
רחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב

בהתאם לבקשת עו"ד נדב לב (להלן: "מזמין השומה") בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, ולהלן חוות דעתי:

1. מטרת השומה

אומדן שווי שוק בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון של דירת מגורים, הידועה כגוש 6636 חלקה מס' 374 תת חלקה 7, ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב.

אומדן שווי הנכס מוערך במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב, שיעבוד, זכויות צד ג' ונכון לתאריך חוות דעת זו.

2. מועד קובע לשומה

10/07/2024 - מועד הביקור בנכס.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י הח"מ, בתאריך 10/07/2024.
הנכס הוצג ע"י השוכרת, הגב' וודק מיכל יוהנה.

4. פרטי הנכס

גוש	:	6636.
חלקה	:	374.
תת חלקה	:	7.
שטח רשום	:	22.50 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	2/16.
תיאור	:	דירת חדר.
קומה	:	ראשונה מעל ק"ק בבניין דו קומתי ותיק.
מיקום	:	רחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב.
זכויות	:	זכות בעלות פרטית (ראו פרק "הזכויות בנכס").

5. תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה דירת חדר בקומה ראשונה מעל קומת קרקע במבנה דו קומתי ותיק, המצוי ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב.

הנכס ידוע גם כגוש 6636 חלקה מס' 374 תת חלקה 7 בשטח רשום 22.50 מ"ר.

5.1 תיאור הסביבה

הדר יוסף היא שכונת מגורים המצויה בצפון מזרח העיר תל אביב, מצפון לנחל הירקון. השכונה גובלת מצפון ברחוב מבצע קדש, ממערב ברחוב בני אפרים, ממזרח ברחוב פנחס רוזן, ומדרום ברחוב שטרית, ובסמיכות לשכונות המגורים שיכון דן, נאות אפקה א' ומעוז אביב.

רוב שמות הרחובות בשכונה מנציחים קהילות יהודיות שחרבו בשואה ביניהם רחוב קהילת לודג' בו מצוי הנכס הנדון.

בשנות החמישים של המאה הקודמת היה צורך לשכן אלפי עולים ובשל כך נבנו בשכונה (בעיקר ברחובות קהילת ורשה וקהילת לודג') מבני מגורים בני שתי קומות בדרך כלל, שמונה משפחות בכל בנייה, עם גודל ממוצע של דירה כ- 22 מ"ר. ככל שחלפו השנים תושבים רבים הגדילו בתים אלו, לרוב בקומות התחתונות. החל משנות השבעים נבנו בשכונה מבני מגורים בני שבע עד שתיים עשרה קומות אשר נבנו בין השאר ברחובות שלום אש, בכור שלום שטרית, יוסף קיציס ויד המעביר. כיום ישנם מספר רב של בניינים באזור אשר נבנו מחדש במסגרת תוכניות "פינוי בינוי" וכן פרויקטים נוספים המתוכננים בעתיד.

בהדר יוסף ממוקמים מספר שירותים עירוניים לרווחת תושבי השכונה והשכונות השכנות, ביניהם בית הספר היסודי דוד ילין, גני ילדים, מתני"ס, קופות חולים, בתי כנסת וגנים ציבוריים. בנוסף, בשכונה שלושה מרכזי קניות פתוחים בהם חנויות קמעונאיות שונות.

רחוב קהילת לודג' מצוי בחלק הדרום מערבי של השכונה ומהווה (בקטע הרלוונטי) רחוב חד סטרי מצפון מערב למזרח. הרחוב שצורתו בדומה לפרסה מקשר בין שני צידיו לרחוב הדר יוסף ומאופיין בתנועת כלי רכב בהיקף בינוני עם מצוקת חניה בשעות אחה"צ-ערב.

הבניין שבנדון מצוי בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב וללא חזית ישירה לרחוב.

בסביבה פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב, מים, חשמל וכיו"ב.

תרשים סביבה¹:



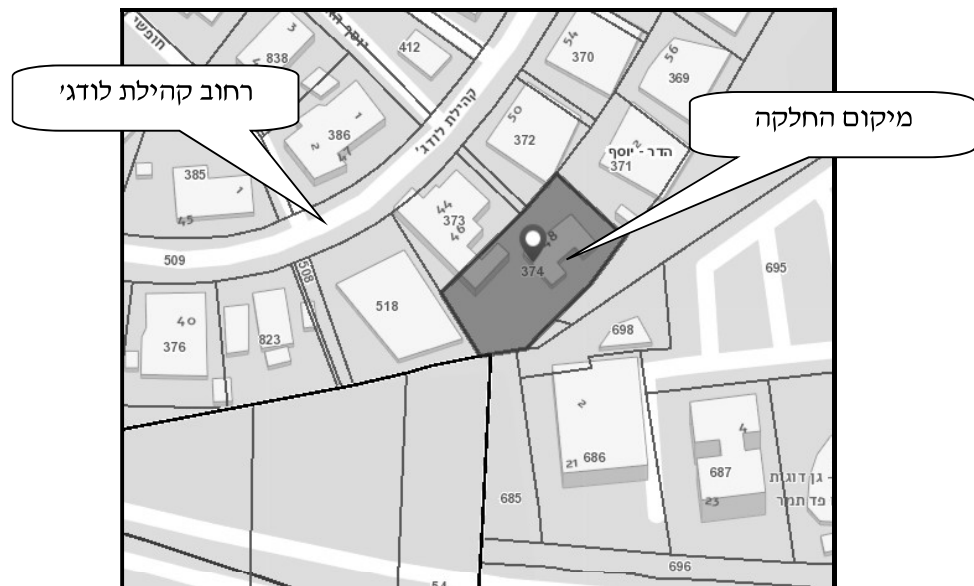
5.2 תיאור החלקה

חלקה מס' 374 בשטח רשום 1,199.00 מ"ר מאופיינת בצורה מחומשת אי רגולארית עם פני קרקע מישוריים למדי. החלקה ללא חזית ישירה לרחוב קהילת לודג' והגישה לחלקה וממנה באמצעות חלקה מס' 507 בגוש 6636 המהווה שביל מעבר ברוחב של כ- 2.60 מ' המקשר בין הרחוב לחלקה.

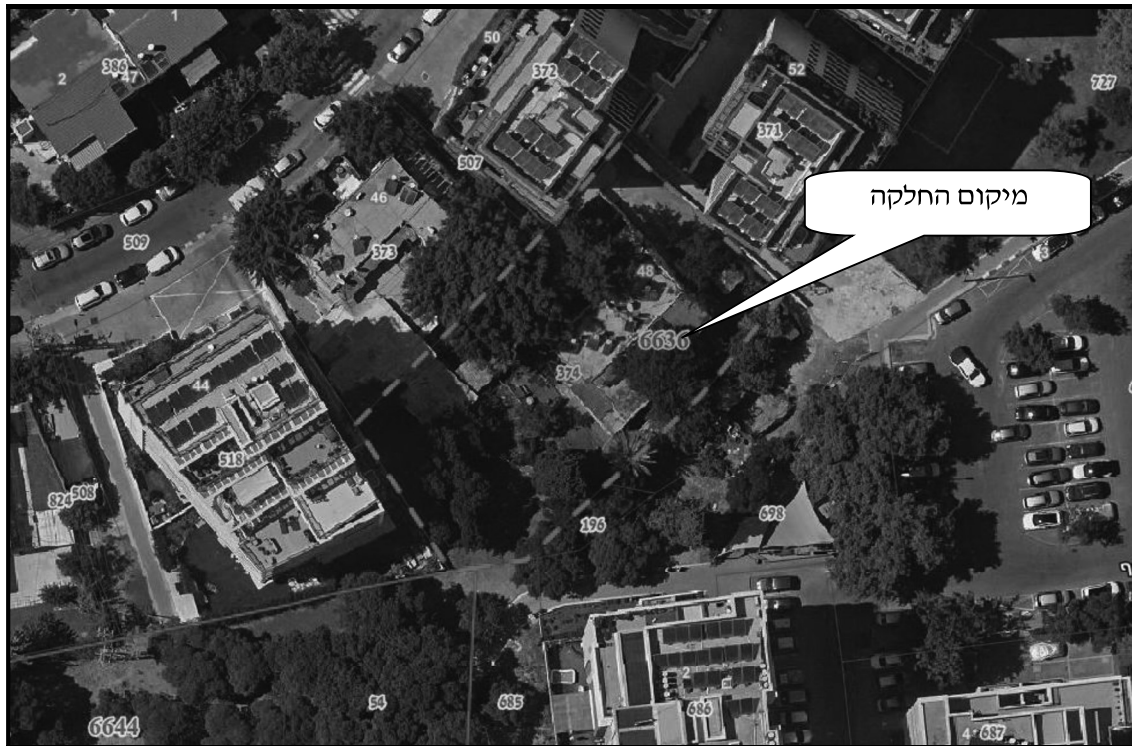
להלן גבולות החלקה:

מצפון מזרח	חלקה מס' 371 ביעוד מגורים ד' בתחומה בניין מגורים חדש למדי בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתפים.
מדרום מזרח	חלקה מס' 698, 196, 727 ו- 685 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
מדרום מערב	חלקה מס' 518 ביעוד אזור מגורים מיוחד בתחומה בניין מגורים חדש למדי בן 7 קומות וגג מעל קומת מרתף.
מצפון מערב	חלקה מס' 373 ביעוד מגורים מיוחד בתחומה בניין מגורים ותיק דו קומתי, וכן חלקה מס' 507 ביעוד מגורים ד' בשימוש לשביל מעבר פנימי המקשר לחלקה שבנדון, וכן חלקה מס' 372 ביעוד מגורים ד' בתחומה בניין מגורים חדש למדי בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתפים.

להלן תרשים החלקה:²



תצלום אוויר: 3



תיאור הבניין 5.3

על החלקה שבנדון קיים מבנה מגורים ותיק דו קומתי (ק"ק + ק"א).
 הבניין שנבנה בשנות החמישים של המאה הקודמת בנוי יסודות ועמודים מבטון מזוין, קירות ומחיצות בלוקים, מחופה טיח ומקורה גג בטון שטוח.

הבניין כולל 8 יחידות דיור (4 יח"ד בקומה * 2 קומות).

הגישה לבניין וממנו מכיוון צפון מערב באמצעות שביל מעבר פנימי המקשר לרחוב קהילת לודג'.
 קומת הקרקע כוללת 4 יחידות דיור בנות חדר שהורחבו (בחלקן) במרוצת השנים וכן מחזיקות בחצר צמודה על אף כי החצר מהווה רכוש משותף לכלל הדיירים בבניין לפי תשריט הבית המשותף.
 קומה א' כוללת 4 יחידות דיור בנות חדר כאשר הגישה לקומה באמצעות גרם מדרגות חיצוני לצידו הצפון מזרחי של המבנה, והגישה לכל אחת מהיחידות בקומה באמצעות מעבר חיצוני.

סביב המבנה חצר לא מטופחת וללא גינון שכאמור בשימוש חלק מהדיירים במבנה.
 בתחום חצר הבניין לא קיימת חניה לכלי רכב (אין אפשרות גישה עם רכב עד לבניין).

² העתק מאתר המפות הממשלתי "gov map".

³ העתק מאתר gis של הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

תצלום חזית הבניין:



מבט לבניין הנדון מצפון לדרום:

גרם מדרגות חיצוני
המקשר לקומה ראשונה



מבט לבניין הנדון מדרום לצפון:



מבט לרחוב קהילת לודג' (בקטע הרלוונטי):



מעבר חיצוני המקשר לדירות בקומה א':



שביל המקשר בין הבניין לרחוב קהילת לודג':



5.4 תיאור הדירה

נשוא השומה מהווה כאמור דירת מגורים שהינה דירה אמצעית בקומה ראשונה מעל קומת קרקע. הדירה פונה לשני כיווני אוויר, לצד צפון מערב ולצד דרום מזרח. הגישה לדירה וממנה באמצעות גרם מדרגות חיצוני המקשר למעבר חיצוני (בחלקו מקורה ללא היתר).

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שטחה הרשום של הדירה 22.50 מ"ר. בהתאם למדידה פיזית על ידי הח"מ שטח הדירה נטו כ- 22.00 מ"ר⁴ (רוחב 3.68 מ' * אורך 6.0 מ'), וגובה פנים של הדירה 2.73 מ'. בהתאם לטופס ארנונה⁵ שטח הדירה 32.00 מ"ר.

הדירה הינה דירת חדר הכוללת: מטבחון, חדר רחצה ושירותים וחדר שינה ממנו יציאה למרפסת פתוחה בשטח כ- 6.10 מ"ר (היציאה והמרפסת ללא היתר בניה).

רמת הגמר בדירה רגילה וכוללת בין היתר:

- דלת כניסה בטחונית.
- רצפה מחופה עץ.⁶
- דלתות ומשקופים פנים מעץ.
- מטבחון הכולל ארונות תחתונים מעץ, משטח עבודה מעץ, כיור וחיפוי חרסינה.
- חדר רחצה הכולל עמדת דוש ושירותים ובו חיפוי וריצוף אריחי קרמיקה וכלים סניטריים סטנדרטיים.
- חלונות מפרופיל אלומיניום.
- יחידת מיזוג אוויר עילי.

בהתאם לנמסר לח"מ על ידי מזמין השומה, הדירה מושכרת בשכירות חופשית.

יוער כי במסגרת חוות הדעת לא נבחנו מערכות הדירה (כמו: חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכדומה) והנחה כי מערכות אלו תקינות ותואמות את גיל המבנה. כמו כן, מבדיקה בעין ניכר כי קיימת רטיבות בקיר חדר הרחצה.

⁴ מידות פנים של הדירה כולל מחיצות פנים, לא כולל שטח קירות חוץ, קירות בין הדירות ושטחים משותפים.

⁵ לתקופה 01/01/2024 – 29/02/2024.

⁶ נראה כי רצפת העץ הותקנה על גבי הרצפה המקורית של הדירה (בכניסה לדירה קיים הפרש גובה).

תמונות פנים של הדירה:





רטיבות בקיר חדר הרחצה:

מרפסת (ללא היתר) ביציאה מהדירה:



6. הרקע התכנוני

6.1 תוכניות בנין עיר

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל באמצעות אתר האינטרנט של הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, מיום 12/07/2024, חלקה מס' 374 בגוש 6636 נכללת בתחום תוכניות בנין עיר רלוונטיות הבאות:

תוכניות מקומיות בתוקף:

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
1ג	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתי (3)	20/08/2006	20/08/2007	5705
3569	קהילת לודג' 44-70 הדר יוסף - תכנית בינוי בסו"מ (הת)	17/02/2005	20/07/2006	5557
2ל	תכנית ל2 - הסמכת הו"מ לקביעת מצב טופוגרפי של מגרש	11/01/1987	01/03/1988	3527
2110	אחוד וחלוקה ובינוי מחדש של יח"ד - הדר יוסף	18/02/1982	25/08/1987	3475
2204	תוספת בניה - הדר יוסף - שינוי לתכנית 254	01/05/1984	22/08/1985	3240
1740	שינוי מקומת עמודים מפולשת לחניה - עבר הירקון	17/03/1974	01/01/1976	2181
254	תכנית קביעת יעודי קרקע - הדר יוסף	10/11/1955	26/11/1953	526
ל	תכנית לשטחים מעבר לירקון	08/02/1951	19/02/1953	278

תוכניות כלל עירוניות בתוקף:

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
4715	בתי באר	23/08/2020	13/03/2022	10263
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	05/12/2013	22/12/2016	7407
4053	מספר מקוון 507-0177683 - גני ילדים	07/06/2015	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	20/06/2013	05/06/2014	6813
2650ב	שימור מבנים ואתרים בתל-אביב (הת)	11/01/2001	04/09/2008	7001
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	06/05/2005	10/05/2006	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	06/05/2005	16/02/2006	5495
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	28/11/2002	27/01/2004	5268
1ע	ע1 - מרתפים (4)	21/02/2001	18/03/2003	5264
2710	הקמת מעליות בבנינים קיימים	25/02/1992	03/07/1997	4540
2691	הוראות להרחבות דיור בכל העיר - 2374,2371,2400,2571-א	06/10/1996	11/02/1997	4490
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפו	08/11/1973	06/11/1975	2163
א6ר	תכנית א6ר			

תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף:

מס' ילקוט פירסומים	תאריך מתן תוקף	תאריך הפקדה	שם תוכנית	מס' תוכנית
11892	12/12/2023		תכנית מתאר ארצית למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי)	תמ"א/40/1/1
11803	15/11/2023	08/01/2023	תכנית מתאר ארצית למתקני אגירת אנרגיה	תמ"א/19/1
11621	06/09/2023	25/07/2021	תכנית מתאר ארצית חלקית שינוי לפרק המים	תמ"א/8/1
10956	07/12/2022		תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין תל אביב	תמ"א/60
53	11/07/2022		צפיפות דיור	תמ"א/4/35
10559	11/07/2022		פיתוח תת הקרקע - הוספת פרק לתמא 1 לחטיבת הקרקע	תמ"א/17/1
9837	24/08/2021		תיקון פרק מתקנים פוטוולטאיים בתמ"א 1	תמ"א/10/1
8688	12/02/2020		תכנית מתאר ארצית 1	תמ"א/1
8361	29/07/2019		תמ"א למיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים שיפור עמידות מתקנים והקמת מתקני התרעה הכוללים חומרים	תמ"א/40/ב
8290	16/06/2019		תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק	תמ"א/2/4/18
7416	13/12/2016		תמ"א 3/38 א-שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	תמ"א/3/38 א
7299	07/07/2016		תמ"א 1/4/18-תחנות תדלוק	תמ"א/1/4/18
0	25/06/2015		תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור	תמ"א/35
6881	17/09/2014		תמ"א 12/10 ד/10-תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח	תמ"א/12/10 ד
6430	11/06/2012		תמ"א 3/38-תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-שינוי מס' 3	תמ"א/3/38
6137	21/09/2010		תמ"א 1/12-מלונאות	תמ"א/1/12
6077	15/04/2010	14/03/2002	תמ"מ 5-תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	תמ"מ/5
	04/02/2010		תמ"א 2/38	תמ"א/2/38
5731	30/10/2007	04/12/2002	תמ"מ 2/5 - הגבלות בניה - מרחב נחל הירקון	תמ"מ/2/5
5568	23/08/2006		תמ"א 4/18-תחנות תדלוק-שינוי מס' 4	תמ"א/4/18
6275	18/05/2005		רעידות אדמה	תמ"א/38
	12/05/2002		תמ"א 36 א-מיתקני שידור קטנים זעירים	תמ"א/36 א
4687	15/10/1998			תמ"א/23 א
	22/08/1976		תמ"א 18-תחנות תדלוק	תמ"א/18

תוכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני:

תאריך אישור	שם תוכנית	מס' תוכנית
15/03/2020	רחוב קהילת לודג' 77-40 שכונת הדר יוסף	תעא/3569(1)
18/02/2019	קהילת לודג' - עיצוב ופיתוח	תעא/3569

תכניות ארציות ומחוזיות בתכנון:

מספר פ.פ. אחרון	פרסום לפי תאריך העברה פרסום לפי סעיף 77 סעיף 78 להערות והשגות	שם תוכנית	מספר מבא"ת	מס' תוכנית
9589		תכנית מתאר ארצית למיתקנים פוטו-וולטאיים		תמ"א/ד/10/2
11531		תמ"א/1/20 - פרק מוסדות הבריאות		תמ"א/1/20
12105		תכנית מתאר ארצית לשינוי הוראות בניה עבור עבודות חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה		תמ"א/ג/40
9978	09/11/2021	תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת- הקרקע		תמ"א/א/1/40

מדיניות תכנונית:

תאריך אישור	מס' החלטה	שם מדיניות	מס' מדיניות
10/05/2023	14-ב23-0008	מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	9144
29/03/2023	7-ב23-0006	מדיניות הועדה המקומית לשמירה על בעלי החיים	9149
31/08/2022	16-ב22-0025	מדיניות דיור	9146
23/03/2022	7-ב22-0010	מדיניות הדר יוסף	9141
10/03/2021	9-ב21-0006	מדיניות לפריסת ובניית שירותים ציבוריים ברחבי העיר	9115
16/09/2020	11-ב20-0017	מדיניות מועדוני חשפנות - שימוש חורג	9132
08/07/2020	8-ב20-0011	מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות	9130
22/04/2020	4-ב21-0015	מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א	9086
12/02/2020	10-ב20-0002	תקנון חניה 2016 בתחום העיר	9072
04/12/2019	6-ב19-0020	מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית	9112
19/07/2017	7-ב17-0017	מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל-אביב-יפו	9081
23/05/2016	3-ב16-0012	מדיניות לקביעת תמהיל גודל יח"ד ברחבי העיר	9065
13/01/2016	2-ב16-0001	מדיניות לטבע עירוני	9062
02/07/2014	10-ב14-0016	מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת	9001
01/10/2009	5-ב09-0015	תחנות דלק בתל-אביב	9007
15/03/2006		הסדר חניה פיזי תת-קרקעי	9024
05/05/2004	6-ב2004-12	מדיניות חניה לאופניים	9010
16/02/2000		נוהל עירוני לדיור מוגן	9124

להלן פירוט תוכניות רלוונטיות:

- 6.1.1 תוכנית 254 (י.פ. מסי' 526, מיום 26/11/1953).
 החלקה מסומנת כמגרש מסי' 155 בשטח 1,199 מ"ר המיועד לאזור מגורים א/2 – 2 קומות. אחוזי בניה לקומה 25% * 2 קומות. קווי בניין צדדי 3 מ' אחורי 7 מ'.

להלן העתק רלוונטי מתשריט התוכנית:

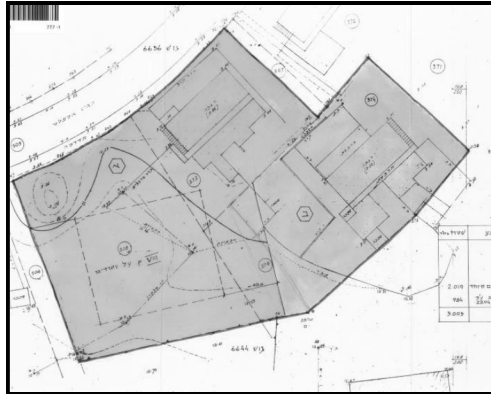


- 6.1.2 תוכנית 2204 (י.פ. 3240, מיום 22/08/1985).
 התוכנית משנה יעוד קרקע מאזור מגורים א/2 – 2 קומות לאזור מגורים 4 (בינוי מחדש טיפוס G) (בחלקה 374 בתב"ע 2110).
 המבנה הקיים מסומן להריסה.
 לפי שטח מגרש 984 מ"ר (כמצוין בתכנית 2110) זכויות הבנייה הם:
 קומת קרקע 12%.
 קומה א' 45% - 5 יח"ד.
 קומה ב' 40% - 5 יח"ד.
 קומה ג' 35% - 4 יח"ד.
 קומה ד' 30% - 5 יח"ד.
 קומת גג (מיועד לדירות בקומה ד' בלבד) 25%.
 גודל ממוצע של דירות בטיפוס G הינו 87.5 מ"ר, צפיפות ברוטו 20 יח"ד לדונם.
העתק רלוונטי מתשריט מצב מוצע:



6.1.3

תוכנית **2110** (י.פ. 3475, מיום 25/08/1987).
 מטרת התוכנית איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 373, 374, 518 למגרשים א' ו- ב' בהסכמת בעלים.
 הנכס הנדון מצוי במגרש ב' ביעוד מגורים ד' בשטח 984 מ"ר.
 על מגרש ב' יחולו הוראות תכנית מס' 2204.
העתק רלוונטי מתשריט מצב מוצע:



6.1.4

תוכנית ג' (י.פ. 4208, מיום 21/04/1994).
 תותר בניית חדרי יציאה גג כתוספת לדירות בקומה עליונה, תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת.
 השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר.
 גובה חדר יציאה לגג 2.5 מ'.

6.1.5

תוכנית **תא/מק/2204א** (י.פ. 5201, מיום 01/07/2003).
 החלקה מסומנת ביעוד אזור מגורים ד'.
 הבניין הנדון מסומן להריסה.
 התוכנית משנה את הוראות תכנית 2204 לפי הפירוט שלהלן:
 ביחס להוראות המפורטות בנספח הבינוי שבתכנית הראשית –
 א. יבוטלו הוראות בינוי לנושא "קווי בניה מינימליים לקומה" (דירוג המבנה) שטבלת זכויות הבניה בטיפוס G.
 ב. יבוטלו הוראות המתייחסות להתפלגות יח"ד לקומות.
 ג. יבוטלו הוראות לגבי אחוזי בניה מקסימליים לקומה.
 תותר בניה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה ועד 2 קומות מרתף עד גבול מגרש.
 התכסית לקומה עד 50% משטח המגרש.
 יותרו חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'.

העתק רלוונטי תשריט מצב מוצע:



6.1.6

תוכנית תא/מק/3569 (י.פ. 5557, מיום 20/07/2006).

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד אזור מגורים ד'.

הבניין הנדון מסומן להריסה.

התוכנית קובעת ביטול איחוד וחלוקה של חלקות 373, 374 ו- 518 שנקבע בתכנית 2110.

תותר תוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים בשיעור של 16% משטח המגרש אותם ניתן

היה לקבל בהקלה, שטח עיקרי מינימלי ליחיד בכל בנין לא יפחת מ- 70 מ"ר.

תותר בניה של עד 7 קומות כולל קומת כניסה ולא כולל חדרי יציאה לגג.

יותרו חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'.

מס' יחיד בחלקה 374 יהיה 26 יחידות דיור.

זכויות הבנייה לחלקה 374 יחושבו משטח החלקה בשלמותה.

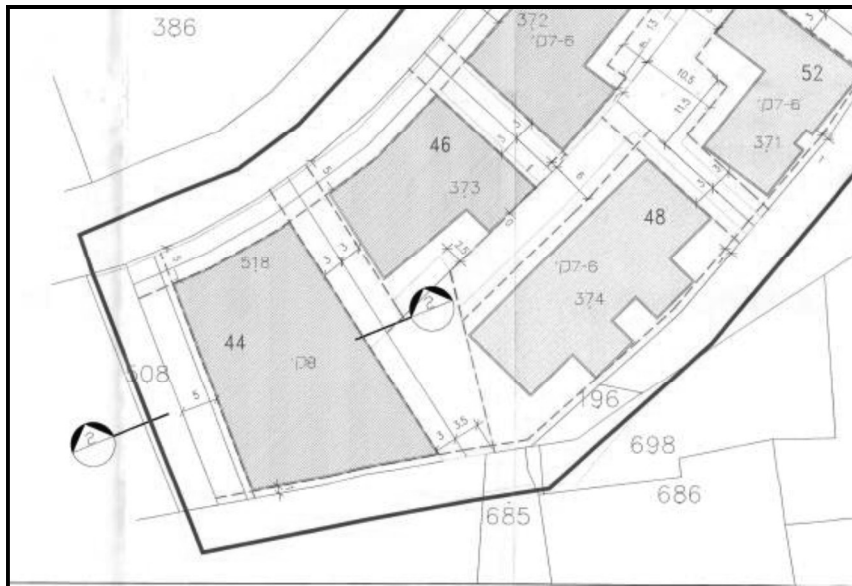
יותרו חדרי יציאה לגג.

שטח עיקרי מיני ליחיד לא יפחת מ- 70 מ"ר.

העתק רלוונטי מתשריט מצב מוצע:



תוכנית בינוי:



6.1.7 תוכנית ג'1 (י.פ. 5705, מיום 20/08/2007).
 התכנית מאפשרת חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, תכנית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

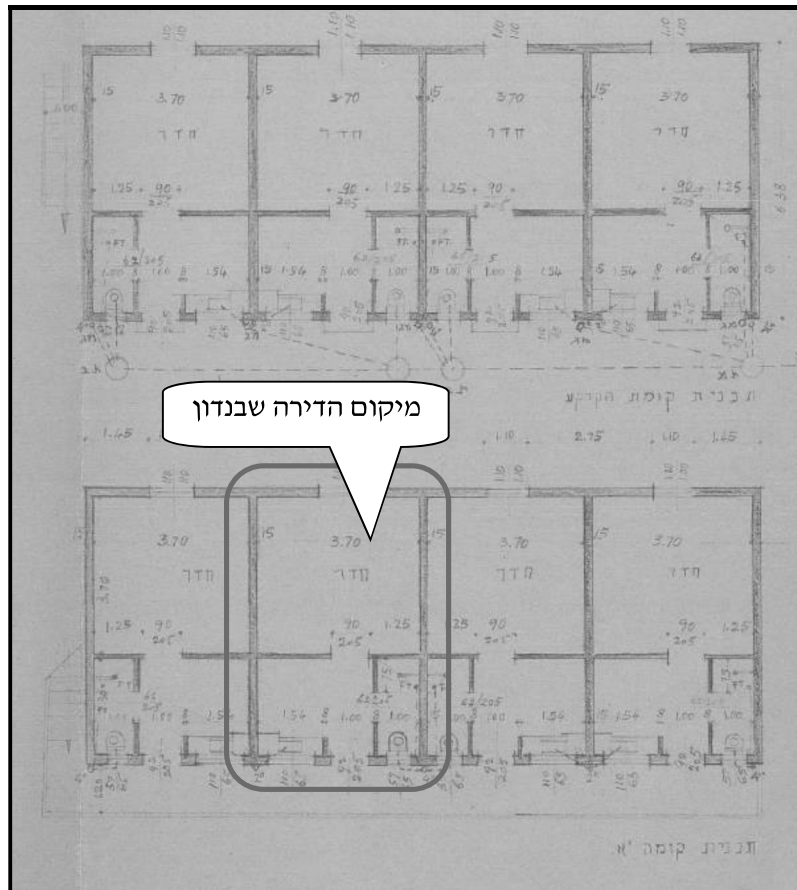
6.1.8 תוכנית מתאר תא/5000 (י.פ. 7407, מיום 22/12/2016).
 בתכנית נקבעו הוראות כלליות להכנת תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב.
 התכנית פילחה את העיר למחוזות לאזורי יעוד וכן הגדרת השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכנית.
 החלקה נכללת באזור תכנון 204, אזור מגורים עד 8 קומות.

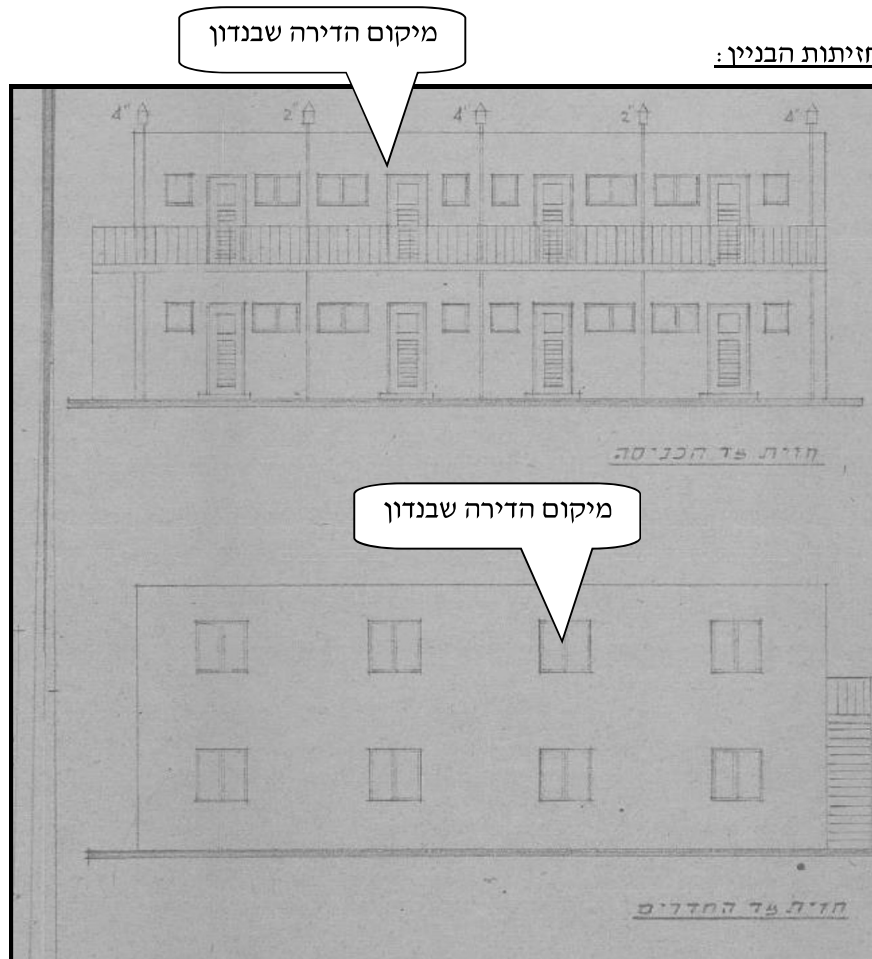
6.2 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון הסרוק באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו, מיום 12/07/2024, נמצא המידע הרלוונטי הבא:

- 6.2.1 תשריט היתר בניה מס' 838, מיום 21/11/1954, לפיו הותר מבנה דו קומתי. בבניין 2 קומות, סה"כ 8 יחידות דיור. בהתאם למדידה גראפית שטח הדירה שבנדון כ- 22.50 מ' נטו.

תרשים הקומות בבניין:





6.2.2 לא נמצא טופס 4 ו/או תעודת גמר למבנה.

6.2.3 סיכום סעיף הרישוי:

- הדירה שבנדון בנויה בהיתר בשטח 22.50 מ"ר נטו.
 בפועל קיימות חריגות הבנייה הבאות:
- א. קיימת דלת יציאה למרפסת פתוחה, פתח הדלת והמרפסת ללא היתר.
 - ב. בחזית הדירה מעל המעבר כניסה קיים גגון הבנוי ללא היתר.
- הערה: כאמור, לפי תוכניות בנין עיר בתוקף הבניין בשלמותו מסומן להריסה.

7. הזכויות בנכס⁷

7.1 נסח רישום מקרקעין

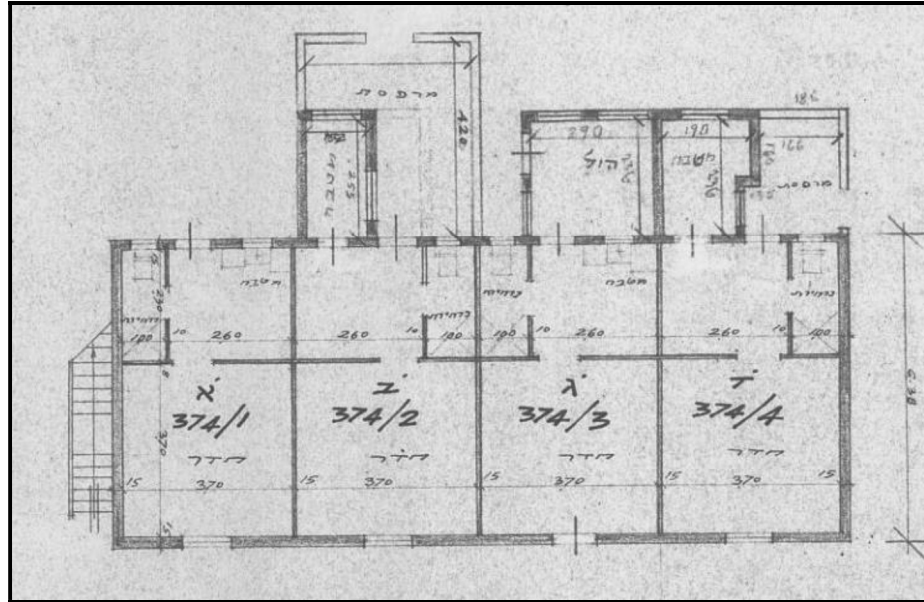
בהתאם להעתק מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, שהופק מיום 11/07/2024, רשום נשוא השומה, כדלקמן:

גוש	6636.
חלקה	374.
תת חלקה	7.
תיאור דירה	דירה.
תיאור קומה	שניה.
שטח	22.50 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	2/16.
בעלויות	ששון ויקטוריה ת.ז. 319283263 החלק בנכס: בשלמות.
משכנתאות	רשומה משכנתה מדרגה ראשונה בסכום 300,000 ש"ח, לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, החלק בנכס: בשלמות, על כל הבעלים.
הערות	רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960. רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת קוואן פתרונות מימון בע"מ. שם הלווה: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ. סכום: ללא הגבלת סכום. על כל הבעלים. רשומה הערה בדבר צו מניעה לטובת בית משפט מחוזי תל אביב. הערות: תיק בימ"ש חדל"ת 44036-08-23 מיום 27/08/2023. על כל הבעלים.
הרכוש המשותף	שטח חלקה 1,199.00 מ"ר. תקנון מצוי. תת חלקות 9.
זיקות הנאה	הערות רשם המקרקעין: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה. לפי שטר מס' 63275/2023/26, מיום 20/11/2023, רשום תיקון זיקת הנאה, חלקה נהנית. תיאור הזיקה: 1. זיקת הנאה לרכב בסימון וצבע A סגול בשטח של 111.68 מ"ר. 2. זיקת הנאה לת"ק לרכב (תלת מימדית) בסימון וצבע B ורוד בשטח של 25.67 מ"ר. על פני גוש 6636 חלקה 518. סוג הנכס: רכוש משותף.

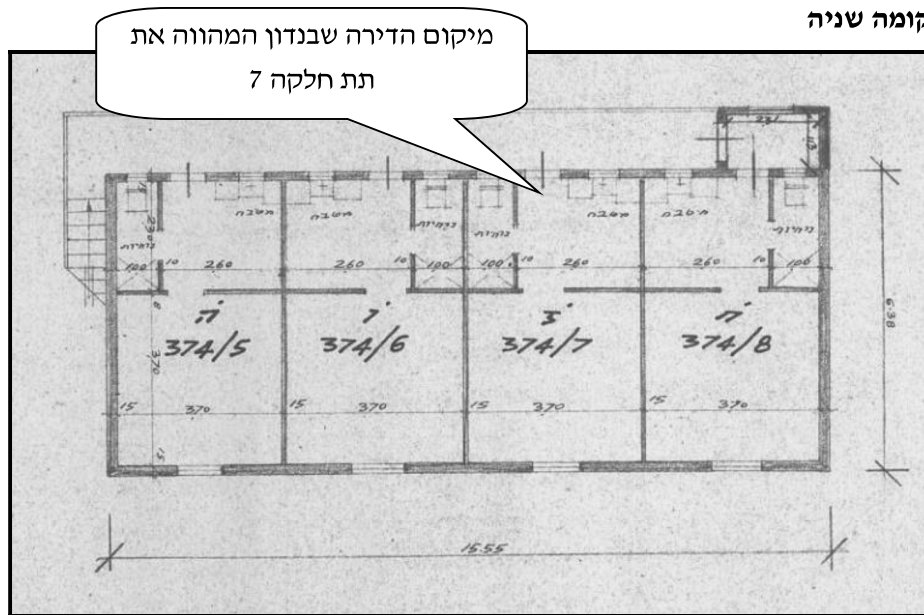
7.2 תשריט בית משותף

נשוא השומה זוהה ואומת לפי תשריט בית משותף בו הוא מצוין, כדלקמן:

קומה ראשונה



קומה שנייה



הערת הח"מ:

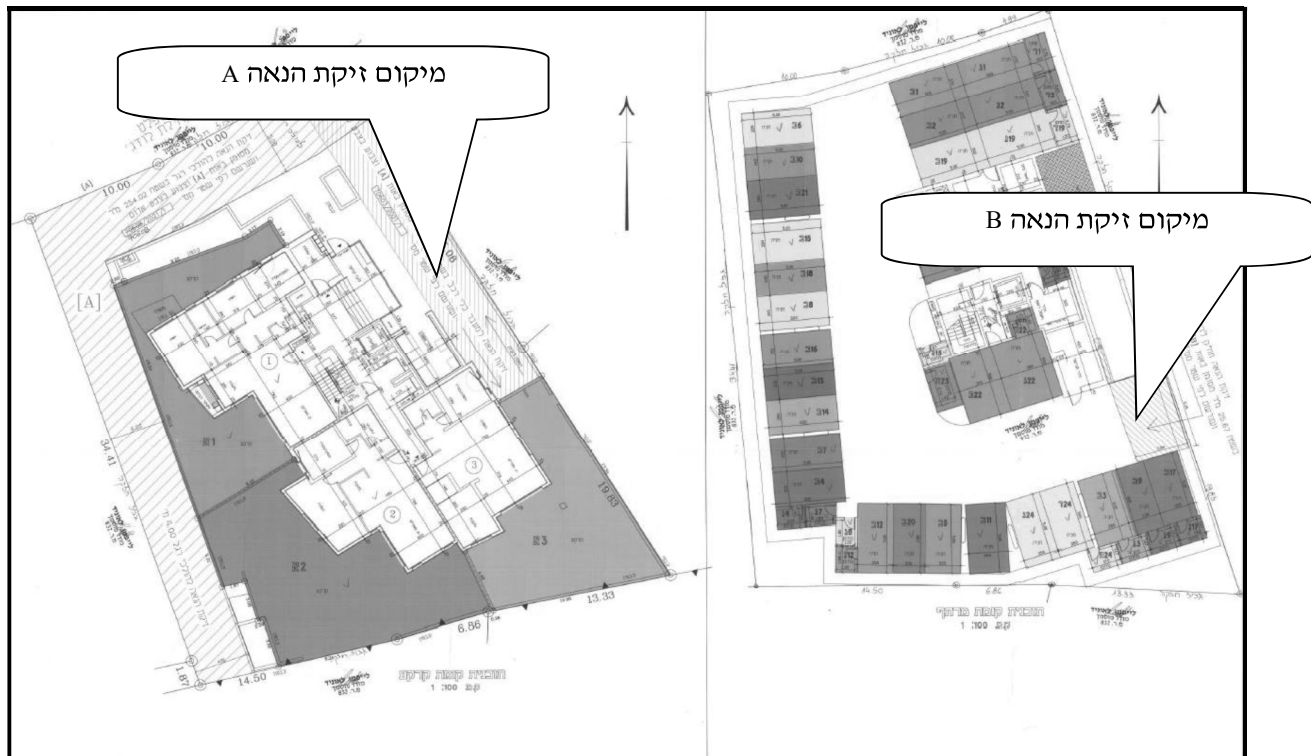
מיקום נשוא השומה תואם בפועל את המסומן בתשריט הבית המשותף.

7.3 תשריט בית משותף חלקה 518 בגוש 6636

כאמור, בנסח טאבו רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית לטובת חלקה 374 בגוש 6636 על פני חלקה 518 בגוש 6636, כמפורט להלן:

1. זיקת הנאה לרכב בסימון וצבע A סגול בשטח של 111.68 מ"ר.
2. זיקת הנאה תתי"ק לרכב (תלת מימדית) בסימון וצבע B ורוד בשטח של 25.67 מ"ר.

להלן העתק רלוונטי מתשריט בית משותף של חלקה 518 בגוש 6636 וזיקת הנאה המפורטת לעיל:



הערת הח"מ:

בהתאם לתשריט הנ"ל, עולה כי זיקת הנאה על פני חלקה 518 בגוש 6636 תאפשר גישה ומעבר לכלי רכב מהחלקה שבנדון לרחוב קהילת לודג' בעת מימוש הזכויות בחלקה שבנדון.

7.4 חוזה שכירות בלתי מוגנת

הוצג בפני הח"מ העתק חוזה שכירות, מיום 04/03/2021, שנחתם בין ויקטוריה ששון (להלן: "המשכיר") לבין וודק מיכל יונה (להלן: "השוכר"), לפיו הושכרה דירה 7 ברחוב לודג' 48, תל אביב.

תקופת השכירות 12 חודשים, מיום 14/03/2021 ועד ליום 13/03/2022.

לשוכר אופציה לשנה נוספת.

מטרת השכירות למגורי השוכר בלבד.

דמי השכירות החודשיים 3,500 ₪.

הערת הח"מ:

תקופת השכירות לפי חוזה השכירות הנ"ל הסתיימה.

בהתאם לנמסר לח"מ על ידי מזמין השומה, דמי השכירות המשולמים כיום בסך של 3,700 ₪ לחודש. יוער כי חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי אין מניעה לחתום על חוזה שכירות עדכני מול הדיירת בתנאי שוק מקובלים, וככל שנדרש אף לסיים את השכירות. ככל שיתקבל מידע אחר בעניין זה יש לעדכן את חוות הדעת בהתאם.

7.5 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.

תמצות ההסכמים והאישורים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאתם.

החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

8. עקרונות השומה

מטרת השומה היא הערכת שווי זכות הבעלות של דירת מגורים המצויה ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב.

לצורך אומדן שוויו של הנכס הנישום נבחנו שלושת גישות השומה המקובלות בשמאות מקרקעין, כדלקמן:

א. 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.

ב. 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, ככל שקיימים.

ג. 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.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים ומשכך גישת השומה הרלוונטית והמתאימה ביותר לאומדן השווי היא גישת השוואה. עם זאת, בהתחשב כי הבניין מיועד להריסה לפי תוכניות בנין עיר בתוקף הובאו בחשבון עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות מהן חולץ מרכיב שווי מ"ר מבונה.

שווי הדירה שבנדון נערך לפי החלק היחסי בזכויות הבנייה המיוחסות לדירה שבנדון תוך הפחתה למושאע ודחייה.

9. גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 תיאור הנכס והסביבה

- מיקום הנכס הנדון ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב.
- הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.
- מאפייני הבניין הנדון המהווה בניין מגורים ותיק הכולל שתי קומות, סה"כ 8 יח"ד.
- נשוא השומה מהווה דירת מגורים שהיא דירת חדר בקומה ראשונה מעל קומת קרקע.
- מאפייני הדירה שבנדון, לרבות: קומה, כיווני אוויר, חלוקה פנימית, רמת הגמר וכיו"ב.
- שטח דירה רשום 22.50 מ"ר.
- הנתון כי לדירה לא קיימות הצמדות.

9.2 הרקע התכנוני

- תוכניות בנין עיר בתוקף החלות על הנכס וסיווגו החלקה ביעוד לאזור מגורים עם סימון המבנה הקיים להריסה.
- היקף זכויות הבנייה בחלקה לפי תוכניות בנין עיר מאושרות.
- זכויות מכח תוכנית המתאר תא/5000 לא הובאו בחשבון ומאחר ונדרש לקדם תוכנית מפורטת לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה, ובהתאם למידע הקיים בפני הח"מ לא החל הליך תכנוני שכזה נכון למועד חוות הדעת.
- הנתון כי נמצא היתר בניה למבנה הקיים ובו מסומנת הדירה שבנדון.
- הנתון כי הדירה בנויה בהיתר למעט חריגות הבנייה שצוינו בחוות הדעת.
- לא נמצא טופס 4 ותעודת גמר לבניין, בהקשר זה הובא בחשבון גילו הוותיק של המבנה.

9.3 הזכויות בנכס

- בנסח רישום מקרקעין רשומות זכויות הבעלות ע"ש ויקטוריה ששון, בשלמות.
- הנתון כי הבניין רשום כבית משותף.
- הנתון כי הדירה מושכרת בשכירות חופשית ובלתי מוגנת וכי תקופת השכירות לפי ההסכם הסתיימה. יש לוודא כי ייחתם חוזה שכירות עדכני.
- השומה נערכה בהתאם למידע משפטי שהוצג לח"מ על ידי מזמין השומה.
- הנכס הוערך במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב, שיעבוד, זכויות צד ג' ונכון לתאריך חוות דעת זו.

9.4 שיקולים באומדן שווי הנכס

- הובאו בחשבון עסקאות מכר (נתוני שע"מ) של דירות מגורים בסביבה מהם נותח שווי מ"ר מבונה אקווי (עיקרי + ממ"ד).
- נתוני השוואה נדגמו מבניינים מבנייה חדשה למדי בקרבת הנכס הנדון.
- הובא בחשבון החלק ברכוש המשותף המיוחס לדירה שבנדון.
- הנתון כי מימוש זכויות הבנייה מחייב שיתוף פעולה של כלל הדירות בחלקה ולכן חושבה הפחתה למושאע.
- הובא בחשבון כי החלקה פנימית ללא חזית לרחוב מה שיקשה על מימוש זכויות הבנייה.
- כאמור, במסגרת השומה לא נבדקו מערכות הדירה (כמו: חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכדומה).
- ההערכה הוכנה עבור מזמינה בלבד.

[REDACTED]

10. נתוני השוואה ואומדן שווי הנכס

[Redacted]

מועד עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח בנוי במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
-----------	-----	------	-------	----------	------	-----------	---------------	------------	-----------

[Redacted]									
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[Redacted]									
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[Redacted]

[Redacted]

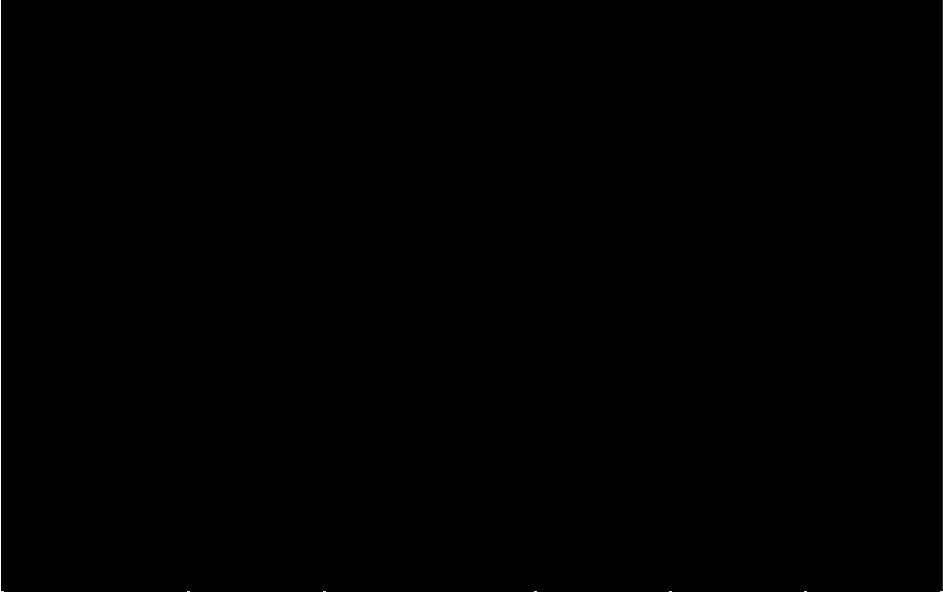
[Redacted]

[Redacted]

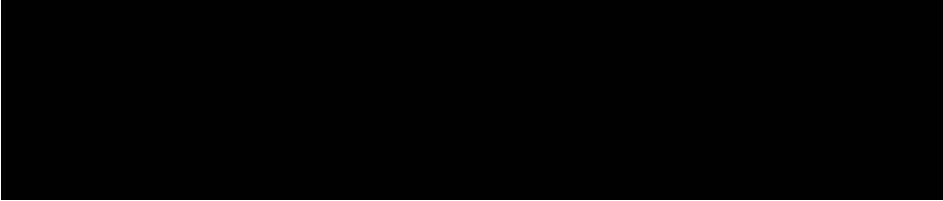
[Redacted]



תחשיב שווי:



דמי שכירות תקופת ביניים



11. השומה

בשים לב למאפייני הנכס, למיקומו ולכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי הנכס הנדון – דירת מגורים, הידועה כגוש 6636 חלקה 374 תת חלקה 7, ברחוב קהילת לודג' 48, שכונת הדר יוסף, תל אביב בסך של –



בעת ניהול משא ומתן ו/או מימוש זכויות בדרך של מכירה תיתכן סטייה בשיעור של 10% מהערך הנקוב לעיל.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב, שיעבוד וזכויות צד ג' ונכון לתאריך חוות דעת זו.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי תקני הועדה לתקינה שמאית.

ההערכה הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בהערכה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין - החתום מטה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

ובאתי על החתום,



מרום גולי

כלכלן ושמאי מקרקעין

נספחים

- העתק נסח רישום מקרקעין.

- העתק הסכם שכירות.