

תאריך: _____

לכבוד
עדינה וויל, עו"ד
בתוקף תפקידה ככונסת נכסים
עדינה וויל משרד עורכי דין
מרחוב שד' הגעתון 26, נהריה
טל : 04-9923864 ; פקס : 04-9925320

פרטי המציע :
1. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרחוב _____ עיר _____
טלפון : _____ פקס : _____
2. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרחוב _____ עיר _____
טלפון : _____ פקס : _____

הנדון : הצעה בלתי חוזרת לרכישת זכויות בנכס מקרקעין - וילה איכותית, רחבת ידיים,

בישוב רמת צבי

לאחר שעיינתי בפרסום ההזמנה להצעת הצעות, ניתנת בזאת הצעתי לרכישת זכויותיהם של הממשכנים אילן פסלר ת.ז. 055247324 ופסלר דוד ת.ז. 003923042 (להלן: "הממשכנים") במקרקעין הידועים כגוש 17091 חלקה 69 מגרש 40, וילה חד משפחתית, זו קומתית מעל קומת מרתף, בשטח רשום של כ- 554 מ"ר, שטח בנוי של כ- 340 מ"ר, בישוב רמת צבי, הכוללת בין היתר -

- קומת מרתף: ממ"ד, מרתף וחניה מקורה;
 - קומת כניסה: מבואה, חדר מגורים, מטבח, מזווה, חדר כביסה, שירותים, חדר שינה + חדר רחצה, חדר ארונות, חדר, סטודיו וחצר;
 - קומה א': 3 חדרים הכוללים חדרי רחצה ומרפסת;
- (להלן: "הנכס").

1. הצעתי הכספית לרכישה עומדת על סך של: _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין ככל שיחול.
2. להצעה זו מצורפת ערבות בנקאית אוטונומית או שיק בנקאי לפקודת כונסי הנכסים ו/או מי מהם, בשיעור של 10% מסכום ההצעה המפורט בסעיף 2.
3. ידוע לי כי אם אחזור מהצעתי ו/או לא אעמוד בתנאי הצעתי ו/או אם אסרב לחתום על הסכם בנוסח שנקבע על ידי כונסת הנכסים לאחר אישור הצעתי, תחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי

העניין. מוסכם עלי כי הערבות מהווה פיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק. זאת מבלי לגרוע מזכות כונסת הנכסים לכל סעד נוסף על פי כל דין ו/או הסכם לרבות סעד של אכיפה.

4. ידוע לי כי האחריות לבדיקת הנכס, התאמתו לצרכי וכל נושא הקשור בו, מוטלת עלי וכי אין כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה אחראית למצבו. הנכס נמכר כפי מצבו הפיזי והמשפטי (As is – Where is) בעת המכירה כאשר זכויות הממשכנים בנכס נמכרות לי נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת, חוץ מזכות לפי תנאי המכירה שאינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח 1968. האחריות לבדיקת כל העניינים הקשורים בנכס מוטלת עלי, לרבות בדיקת הנתונים העובדתיים ו/או הפיזיים ו/או התכנוניים ו/או הטכניים ו/או ההנדסיים ו/או המשפטיים הנוגעים והקשורים בנכס האמור לעיל (לרבות מהות הזכויות ו/או אחוזי בנייה ו/או ייעוד הנכס ו/או חריגות ו/או תכניות המתאר ו/או התב"ע החלות על הנכס).

5. ידוע לי כי קבלת החזקה בנכס הנרכש על ידי תתבצע רק לאחר פירעון מלוא התמורה, לרבות תשלומים מיסים ו/או כל תשלום נדרש בידי כונסת הנכסים. קבלת החזקה בנכס והעברת הזכויות בו תתבצע בדרך של מתן אישור כונסת הנכסים על כך, לאחר אישור רשם ההוצאה לפועל המוסמך ועל פיו.

6. ידוע לי כי כל שינוי, תיקון, הסתייגות או תוספת שיעשו על ידי, בין בגוף ההצעה ובין במסמך נפרד, לא יחייבו את כונסת הנכסים, ועלולים לפסול את ההצעה באם השינוי, התיקון, ההסתייגות או התוספת כאמור יביאו לפסילת הצעתי לאחר אישור הצעתי על ידי כונסת הנכסים, יחול סעיף 3 להצעה זו, ותחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי העניין.

7. ידוע לי כי המכירה אינה כפופה לדיני המכרזים, וכי כונסת הנכסים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כונסת הנכסים תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל מעין מכרז, מו"מ, הליך של התמחרות עם המציעים או חלקם בנוגע לנכס המוצע כולו ו/או חלקו, וכן הליכי התמחרות חוזרים, לרבות ביחס לתנאי המכר, וכונסת הנכסים שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל שום הצעה ו/או להפסיק המכירה בכל שלב שהוא ו/או להקדים ו/או להאריך המועד להגשת הצעות.

8. ידוע לי ככל שעל פי שיקול דעתה של כונסת הנכסים תתקיים התמחרות ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם אשפר את הצעתי הנזכרת לעיל בסעיף 2, אזי אהיה מחויב גם לגבי הצעתי המשופרת בתנאים בטופס זה, לרבות אדרש בהשלמת הערבות המנויה בסעיף 3 לאלתר.

9. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה, לרבות פרסום, אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא מצד כונסת הנכסים.

10. ידוע לי כי מס שבח אם יחול ישולם על ידי המוכר. מס רכישה ו/או מס ערך מוסף ו/או היטל השבחה ו/או כל תשלום חובה אחר נדרש ישולמו על ידי הרוכש.

11. המידע הנמסר בהזמנה להציע הצעות ו/או במסמך זה ו/או בכל מידע שיימסר על ידי כונסת הנכסים ו/או מי מנציגיה, לא נועד להוות מצג לגבי כל עניין הקשור לנכס ו/או שוויו ו/או כדאיות רכישתו ואינו באחריות כונסת הנכסים.

חתימת המציע/ מציעים

תאריך

רצ"ב :

- נסח טאבו
- רצ"ב שמאות מחודש 3/21 ללא מחיר לצורך תיאור הנכס
- רצ"ב מודעת פרסום

02/11/2021
כ"ז חשון תשפ"ב
שעה: 12:39

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



318835

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 17091 חלקה: 69

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40971/2018/2	10/10/2018	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			פסלר דוד	ת.ז.	003923042
			פסלר אילן	ת.ז.	055247324
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,442,000 ₪		בשלמות
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40971/2018/3	10/10/2018	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			פסלר דוד	ת.ז.	003923042
			פסלר אילן	ת.ז.	055247324
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
על כל החוכרים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35523/2020/1	24/08/2020	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד ברון הדס	עו"ד	23309
הערות: תיק הוצל"פ לשכת תל אביב מס' 531474-01-20 , מיום 16/08/2020					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56352/2020/1	23/12/2020	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב		
הערות: תיק בימ"ש מס' תא"ק 36998-12-20 , מיום 17.12.2020					
על החכירה של: פסלר אילן					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



318835

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 17091 חלקה: 69

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40971/2018/2	10/10/2018	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			פסלר דוד	ת.ז.	003923042
			פסלר אילן	ת.ז.	055247324
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,442,000 ₪		בשלמות
			על כל החוכרים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40971/2018/3	10/10/2018	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			פסלר דוד	ת.ז.	003923042
			פסלר אילן	ת.ז.	055247324
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
			על כל החוכרים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35523/2020/1	24/08/2020	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד ברון הדס	עו"ד	23309
		הערות:	תיק הוצל"פ לשכת תל אביב מס' 531474-01-20 , מיום 16/08/2020		
			על כל החוכרים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
56352/2020/1	23/12/2020	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב		
		הערות:	תיק בימ"ש מס' תא"ק 36998-12-20 , מיום 17.12.2020		
		על החכירה של:	פסלר אילן		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

02/11/2021
כ"ז חשון תשפ"ב
שעה: 12:39

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



318835

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 17091 חלקה: 69

הנכס נוצר ע"י שטר:	11151/2010	מיום:	28/04/2010	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
מ. א. הגלבוע	554.00

המספרים הישנים של החלקה

17091/21

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
11151/2010/19	28/04/2010	פיצול	קרן קיימת לישראל	בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40971/2018/1	10/10/2018	שכירות	פסלר אילן	ת.ז.	055247324
				החלק בזכות	
				1 / 2	
40971/2018/1	10/10/2018	שכירות	פסלר דוד	ת.ז.	003923042
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	40971/2018/1	49	16/07/2051
		חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
				בשלמות	
על כל הבעלים					

VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555 Tel:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

שמאי מקרקעין מוסמך

שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

גיאוגרף, B.A.

וולקן מאיר

וולקן ערן

וולקן עפר

תיק מספר : 1875/20

שומת נכס מקרקעין מלאה

יח"ד צמודת קרקע,

חלקה 69 בגוש 17091,

(מקודם חלק מחלקה 21 בגוש 17091),

מגרש מס' 40 לפי תכנית מפורטת ג/במ/295,

רמת צבי.



מרץ 2021

שם הלווה: ה"ה אילן ודוד פסלר



Members of Israel Land Valuers Association

חברי לשכת שמאי מקרקעין בישראל

VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555 Tel:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 2 -

ב' ניסן תשפ"א

15 מרץ 2021

שם הלווה: ה"ה אילן ודוד פסלר

תיק מס': 1875/20

לכבוד

עו"ד הדס ברון

צבי דרזנר ושות'

זיבוטינסקי 33,

רמת גן.

ג.א. נ.

הנדון: שומת נכס מקרקעין מלאה

1. פרטי המקרקעין

1.1 חלקה 69 בגוש 17091 (מקודם חלק מחלקה 21 בגוש 17091), מגרש מס' 40 לפי תכנית מפורטת מס' ג/במ/295, יחיד צמודת קרקע - חד משפחתית - רמת צבי.

2. מטרת השומה¹

2.1 אומדן שווי השוק של זכויות חכירה מהוונות בנכס הנ"ל למטרת מימוש בטוחות בנקאיות.

2.2 השווי נכון לתאריך: 15 מרץ 2021.

2.3 תאריך ביקור בנכס: 7 ינואר 2021, ביקור בנכס: ערן וולקן, שמאי מקרקעין. הבית אינו מאוכלס, הוצג ע"י עו"ד הדס ברון.

3. תיאור הסביבה

3.1 הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפון מערבי של הישוב רמת צבי השוכן ברמת יששכר (ממזרח לעפולה), הישוב ממוקם מצפון לכביש 717 המצטלב מכביש 716 (המחבר בין צומת יששכר לצומת נאעורה), דרומית לישוב נאעורה, מערבית לישוב מולדת, מדרום לישוב טייבה (בעמק).

3.2 הישוב רמת צבי הוקם בשנת 1942, ממוקם בתחום מועצה אזורית הגלבע, כ- 70 מ' מעל פני הים. היישוב מנה נכון לסוף שנת 2019 כ- 710 תושבים. כ- 50% הנם בעלי משקים פעילים.

¹ השומה נערכה למטרה האמורה בסעי' 2.1 עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ואו לכל מטרה אחרת



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel
Fax: 04-8661556 :079

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702
טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

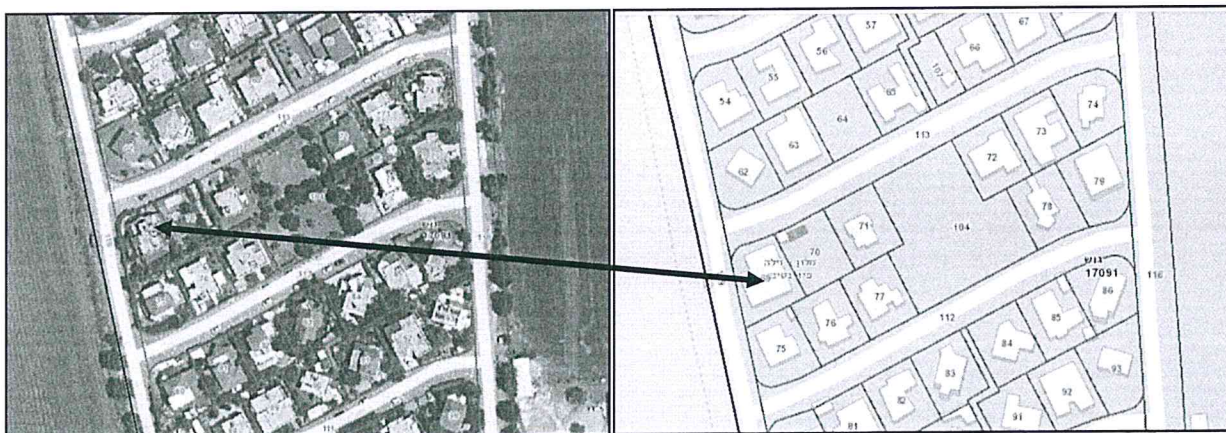
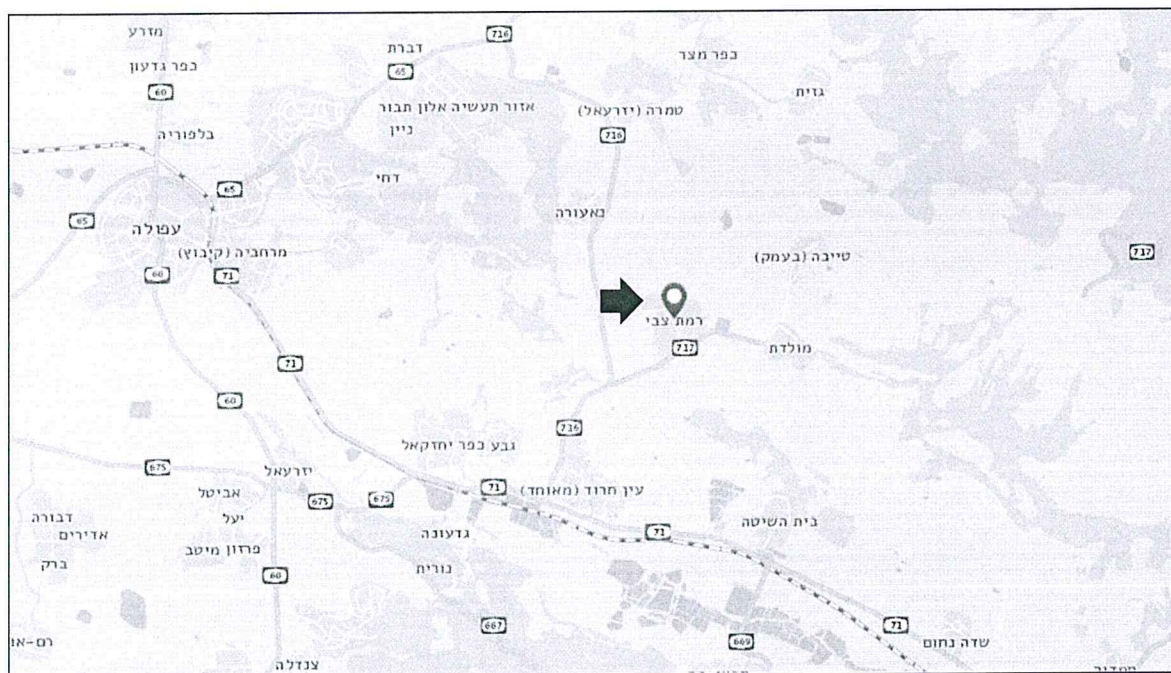
וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 3 -

3.3 האזור מהווה שכונת מגורים המאופיינת ביחיד צמודות קרקע בנות 1-2 קומות שנבנו במסגרת הרחבת הישוב.

3.4 הפיתוח מלא וכולל כבישים, מדרכות ועמודי תאורה.

3.5 החלקה על רקע מפת הסביבה ותצ"א (לא בקנ"מ)



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555 Tel:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 4 -

4. תיאור הנכס

- 4.1 הנכס הנשום מהווה יחיד צמודת קרקע חד משפחתית דו קומתית מעל קומת מרתף. הבית נבנה בין השנים 2003-2007 (אומדן).
- 4.2 המגרש פינתי, צורתו כעין טרפז, רוחבו הממוצע כ- 21.0 מ' ועומקו הממוצע כ- 26.4 מ'. המגרש גובל מצפון, וממערב בדרך, ממזרח ומדרום במגרשי בניה.
- 4.3 בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה המאושרת, הבנין תוכנן להכיל כלהלן:
- בקומת המרתף: ממ"ד, מרתף וחניה מקורה.
בקומת הכניסה: מבואה, חדר מגורים, מטבח, מזווה, פ"א, חדר כביסה, שירותים, חדר שינה הכולל חדר רחצה, חדר ארונות, חדר וסטודיו וחצר המהווה גינה, חלקה מרוצפת.
בקומה א': 3 חדרים הכוללים חדרי רחצה, ומרפסת גג הקפית ושתי פרגולות.
בניית הבית הותרה בהיתר בניה, ניתן טופס 4.
- 4.4 מהשוואת תכנית היתר הבניה לבנוי, עולה כי קיימות חריגות בניה כלהלן:
- בבית בוצעו שינויים בחלוקה וחריגות בניה, בבית בוצעו שינויים פנימיים ליצירת חדרי אירוח הכוללים חדרי רחצה כלהלן:
בקומת המרתף קיים הבדל בין השטחים המוצגים בתכנית לבין השטחים שנבנו בפועל לרבות החניה ושטח הגישה.
בקומת הקרקע, בחלק הצפון מזרחי בוצעה תוספת בניה בבניה קלה בשטח המוצג כחניה. בחצר נבנו תוספות שונות בבניה קלה.
בחזית המערבית בוצעו שינויים ביחס לחלון והמדרגות המוצגים בתכנית.
בקומה א', חלק מהמרפסות נסגרו בבניה קלה והוסבו לשמש כחדרים וחדרי רחצה.
- 4.5 הזכויות מהוות זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקע ישראל, תום תקופת החכירה הנוכחית בתאריך 16/7/2051.
- 4.6 הבית אינו מאוכלס.
- 4.7 שטחים:
- 4.7.1 שטח החלקה הרשום (לפי תדפיס נסח רישום): 554.0 מ"ר.
- 4.7.2 שטח מגרש מס' 40 לפי תב"ע ג/במ/295 (לפי חוזה החכירה): כ- 565.0 מ"ר.



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel
Fax: 04-8661556 :סוף E-mail: vulkanm@bezeqint.net

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702
טל: 04-8661555 דואר אלקטרוני: vulkanm@bezeqint.net

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 5 -

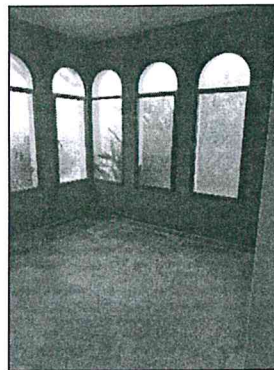
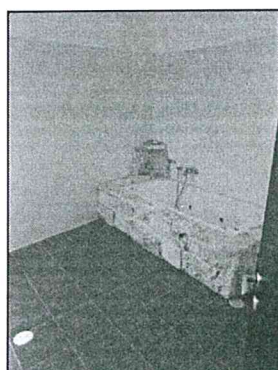
4.7.3 שטחים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה מאושרת (ברוטו, מדודים בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה מאושרת):

משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין		חלקי שירות (מ"ר)						הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)			
			סה"כ		מרפסת פתוחה	חניה	אחסנה	מקלט		סה"כ		*	א
	ג	מ"ר	משטח % המגרש	מ"ר					משטח % המגרש	מ"ר	שימוש מוצע	קוד	
	12.24	69.19	3.34	18.90		18.90		7.00	-2.64	8.90	50.29	50.29	
	33.20	187.63	2.24	12.68	2.72		9.96		0.00	30.96	174.95	174.95	
	13.63	77.05							+3.35	13.60	77.05	77.05	
	59.07	333.87	5.58	31.58	2.72	18.90	9.96	7.00	סה"כ	53.46	302.29	302.29	

הערה: בסך שטחי השירות בטבלה הנ"ל, לא נלקח בחשבון הממ"ד בשטח 7 מ"ר, סך שטחי השירות הינו 38.58, סה"כ שטח הבנין 340.87 מ"ר.

4.8 תיאור הנכס

תמונות הנכס



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 פקס:

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני:

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555 Tel:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

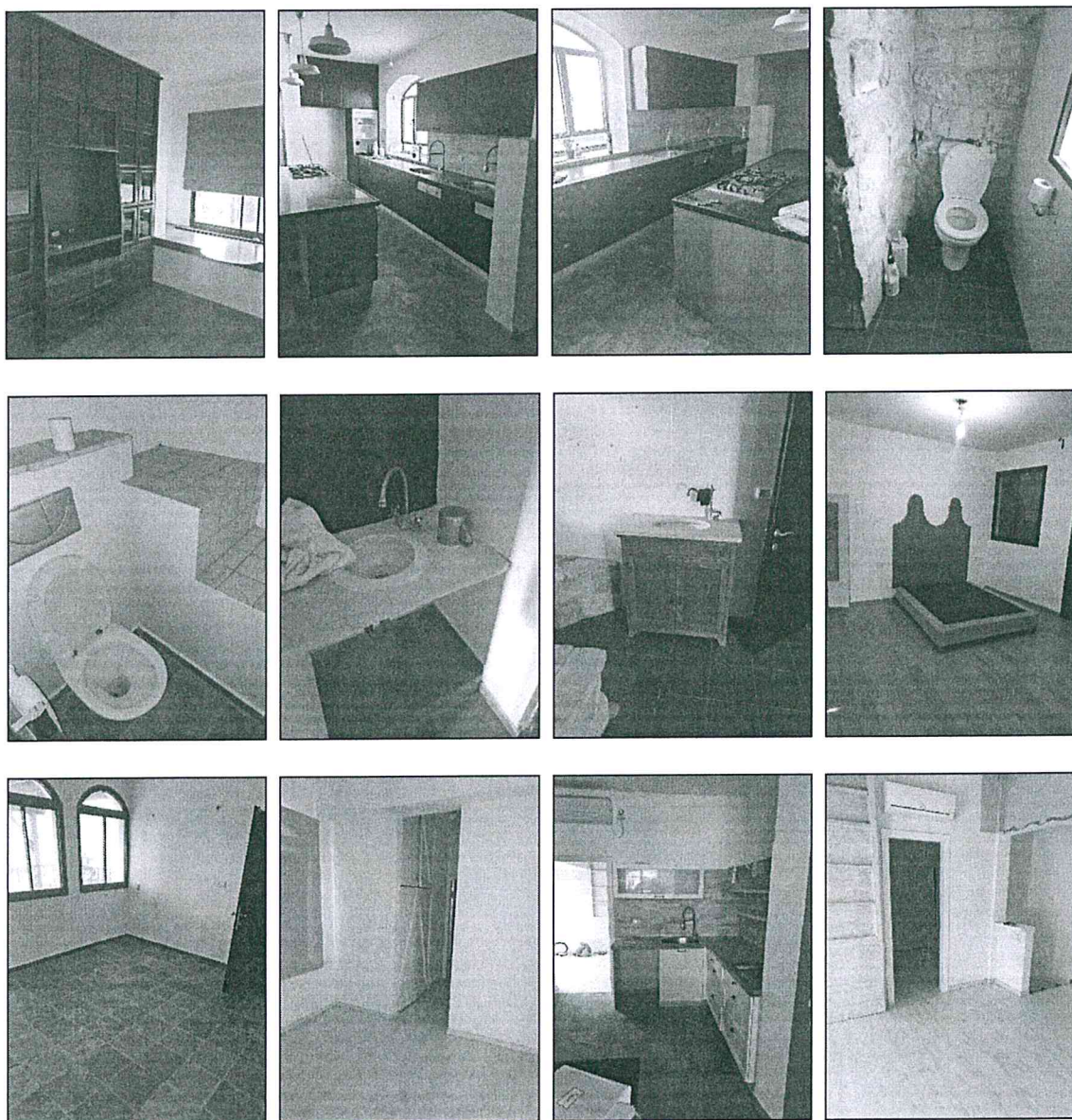
VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 6 -



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 פקס:

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני:

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555 Tel:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

שמואל מקרקעין מוסמך

שמואל מקרקעין מוסמך, M.B.A.

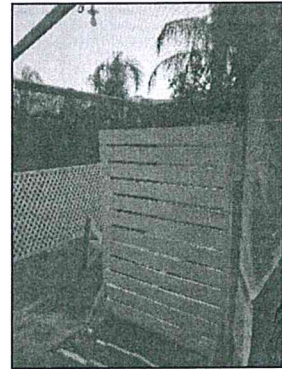
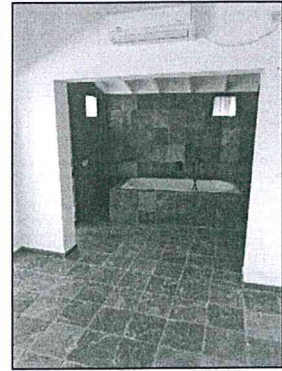
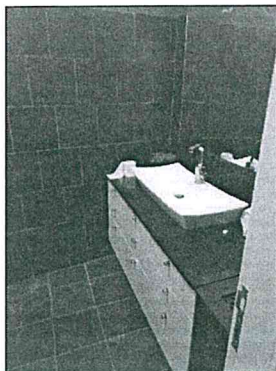
גיאוגרף, B.A.

וולקן מאיר

וולקן ערן

וולקן עפר

- 7 -



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

שמאי מקרקעין מוסמך

שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

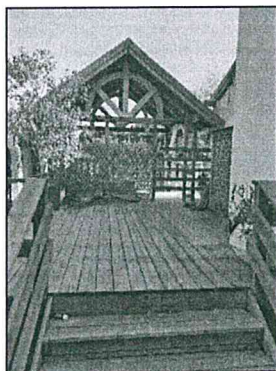
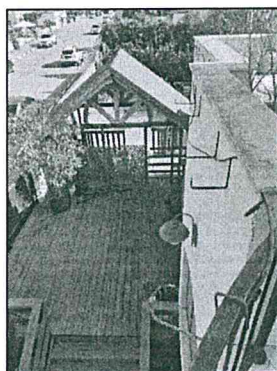
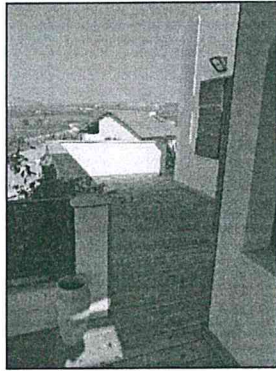
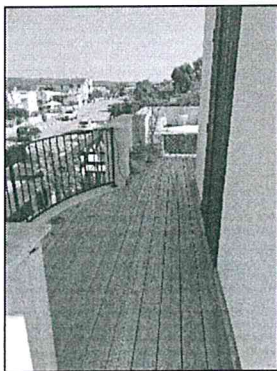
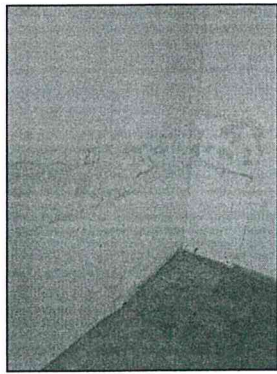
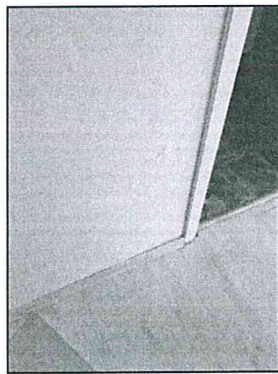
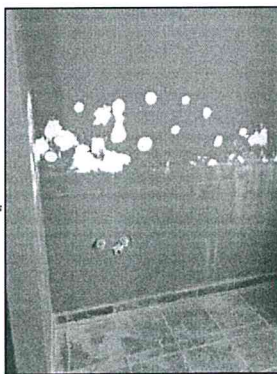
גיאוגרף, B.A.

וולקן מאיר

וולקן ערן

וולקן עפר

- 8 -



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Nesher

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

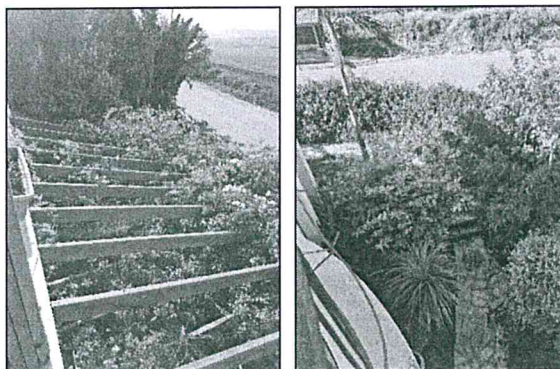
VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 9 -



- רצפה - אריחי צפחה, קרמיקה ופרקט.
- קירות - מטויחים ומסוידיים.
- תקרה - מטויחת ומסוידת, בחלק דקורטיבית.
- גג - בחלקו גג שטוח, בחלקו גג משופע מחופה רעפים ע"ג קונסטרוקציה.
- חלונות - מאלומיניום + זיגוג.
- דלתות - דקורטיביות מעץ.
- חזיתות - מטויחות בטיח דקורטיבי.
- חדרי רחצה - מקלחת, אמבטיה, אסלות, משטח הכולל כיור וארון תחתון, הקירות מחופים אריחי קרמיקה.
- מטבח - משטח עבודה מנירוסטה הכולל 2 כיורי נירוסטה, אי הכולל משטח שיש וכיריים גז, ארונות תחתונים מעץ, מדיח ותנור B.I.

4.9 מצב התחזוקה סביר, למעט סימני רטיבות וקילופי טיח במספר מוקדים בקירות. בבית מותקנים מזגנים עיליים וקמין. החצר מהווה גינה מגוננת ומרוצפת בדק. בקומה א' מרפסות מרוצפות דק ומרפסות שנסגרו בבניה קלה ככל הנראה ללא היתר.



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 10 -

5. מצב תכנוני²

5.1 ממידע שקיבלנו בועדה המקומית לתו"ב הגלבו, עולה כי הנכס נכלל וגובל בתב"ע מאושרות, בהפקדה ובתכנון שלהלן:

מספר תכנית	סטטוס	מהות
תכניות מאושרות		
2059/ג	פרסום לתוקף ברשומות 10/09/81	תכנית מס' 2059
295/גבמ	פרסום לתוקף ברשומות 14/12/95	רמת-צבי
14/גל/מק	פרסום לתוקף ברשומות 16/04/00	שינוי הוראות בינוי
183/גל/מק	תוקף ברשומות באישור שר 17/09/14	הסדרת גבולות לתצ"ר
204-0372060	פרסום לתוקף ברשומות 13/03/18	תכנית מתאר לקביעת זכויות בניה ושימוש פל"ח ברא
תכנית בהפקדה		
204-0367102	פרסום להפקדה בעיתונים 03/05/16	איחוד מגרשים
תכנית בתכנון		
204-0511345	החלטה לדין בהפקדה 22/5/19	הרחבה חדשה 30 יח"ד - מושב רמת צבי

5.2 תב"ע ג/במ/295

תב"ע ג/במ/295 "מרחב תכנון מקומי גלבו", פורסמה לתוקף בי.פ. 4359 מיום 14/12/95 ומהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/2059.

בהתאם להוראות התכנית מסווגת החלקה באזור מגורים 1 בו מותרת בניה כלהלן:

מגורים בבתיים בודדים לבניה מרוכזת.
הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מטר, והמרווח הזה יהיה סגור.
לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.
ניתן יהיה לבנות מוסך חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שירות וכן תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שירות.

גודל מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
אחוזי בניה: 45% עיקרי, 15% שרות, 35% מקסימלי בקומת הקרקע.
גובה: 8 מ' מעל כל נקודה מפני הקרקע כפי שנמסר המגרש.
מרווחים: קדמי- 4 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.
מספר יח"ד מקס' למגרש: 1 (2 לדונם).
הערות: במגורים 1 ניתן יהיה לבנות בניה מרוכזת בלבד.

² המידע התכנוני רלוונטי לשומה בלבד, מידע מחייב הינו רק מידע בכתב כאמור בסעי' 119 א' לחוק התו"ב



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel
Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

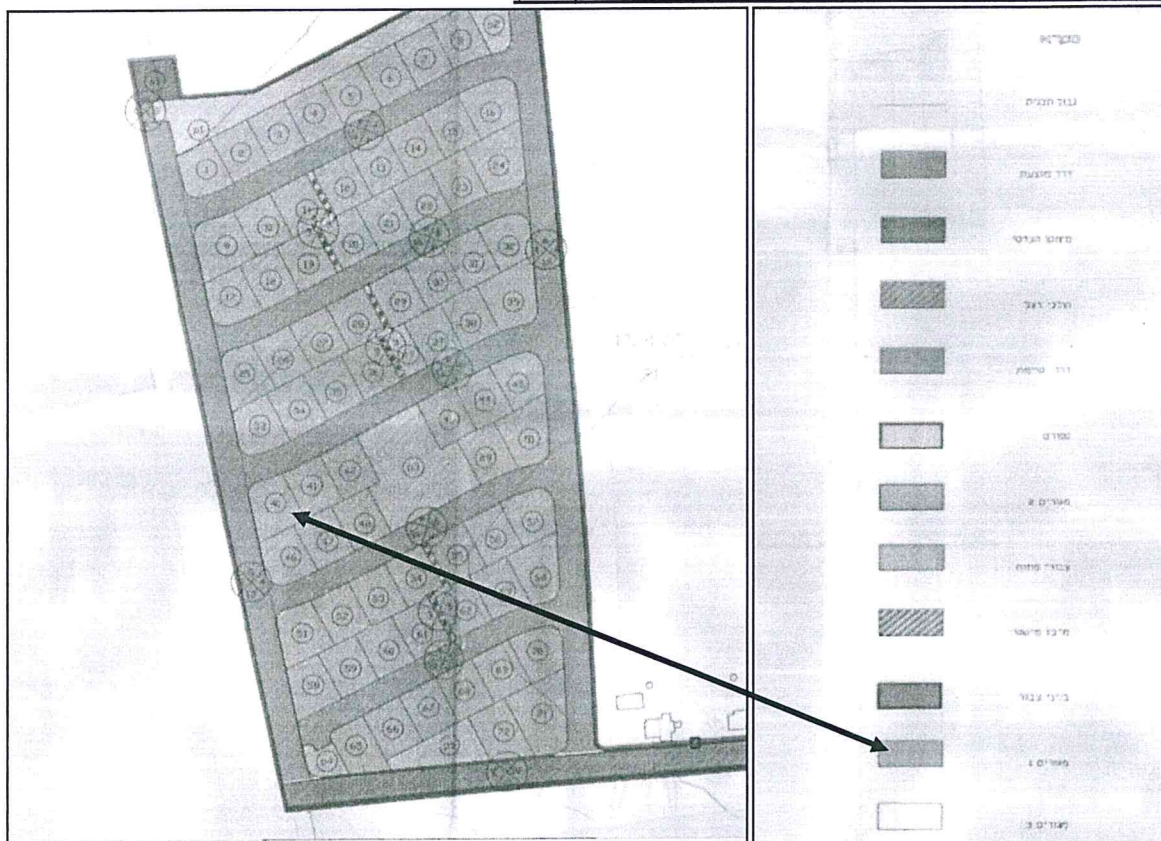
דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702
טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser
VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration
VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך
וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.
וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 11 -

המגרש על רקע תשריט תב"ע ג/במ/295 (לא בקני"מ)



תב"ע 204-0372060

5.3

תב"ע 204-0372060 "תכנית מתאר לקביעת זכויות בניה ושימושי פל"ח בראש נחלות מושב רמת צבי", פורסמה לתוקף בי.פ. 7229 מתאריך 13/3/18 ומהווה שינוי לתב"ע ג/במ/259.

בהתאם להוראות התכנית מסווגת החלקה כמגרש 205 ביעוד מגורים ב' בו מותרת בניה כלהלן:

שימושים:

מגורים.

מבנה חניה או סככת חניה.

מחסן גינון, בריכת שחיה, ממ"ד, מרתף.

יותר שימוש למשרד לבעלי מקצוע חופשי, סטודיו לאומנות, קליניקה רפואית ובלבד שהשטח הכולל לא יעלה על 50 מ"ר. שימושים אלו יותרו בלבד שלא יהוו מטרד לסביבתם וישמשו את בעלי הבית בלבד.



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshar

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661555 פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 12 -

גודל מגרש מזערי: 500 מ"ר.

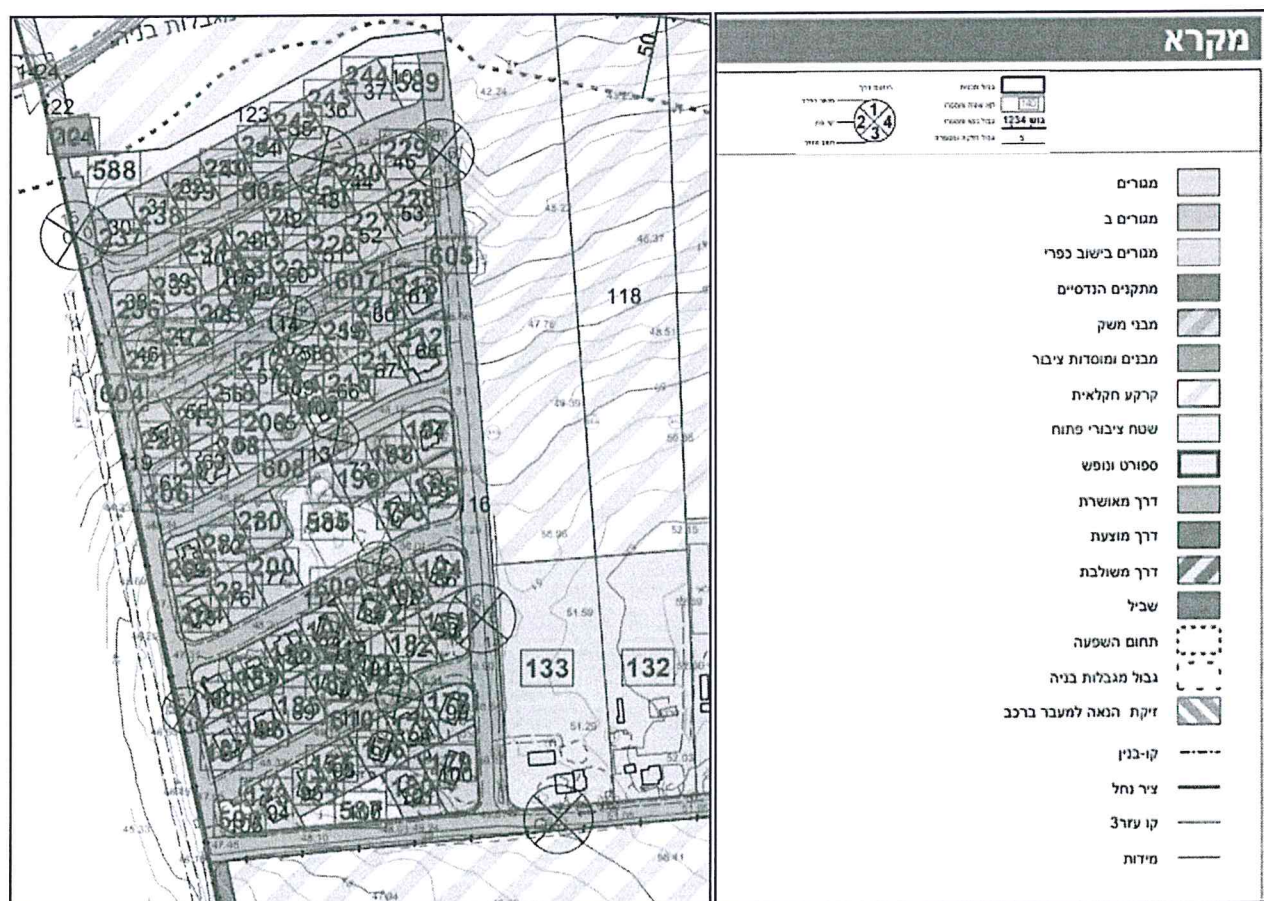
אחוזי בניה: 45% עיקרי, 15% שרות, 35% מקסימלי בקומת הקרקע.

גובה: 8 מ', 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

מרווחים: קדמי- 5 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 4 מ'.

מספר יחיד מקס' למגרש: 1 (72 יחיד סה"כ ביעוד זה).

החלקה על רקע תשריט תב"ע 204-0372060 (לא בקני"מ)



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel
Fax: 04-8661556 פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702
טל: 04-8661555 Tel

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 13 -

5.4 תב"ע 204-0367102 - פורסמה להפקדה בי.פ. 7308 בתאריך 26/7/16

תב"ע 204-0367102 "איחוד מגרשים, שינוי קווי בנין והוראות בניה - פסלר", פורסמה להפקדה בי.פ. 7308 מתאריך 26/7/16.

מטרת התכנית: איחוד מגרשים בהסכמה ללא שינוי זכויות הבניה המאושרות בתכנית ג/במ/295 למעט המפורט בתכנית זו.

1. איחוד מגרשים, ע"פ סעיף 62א(א)1
2. שינוי קווי בנין, ע"פ סעיף 62א(א)4
3. שינוי תכנית מותרת, ע"פ סעיף 62א(א)9
4. שינוי בהוראות לגבי בינוי, ע"פ סעיף 62א(א)5
5. שינוי של גודל מגרש מירבי, ע"פ סעיף 62א(א)7

יזמי התכנית: אילן פסלר ודוד פסלר.

בהתאם להוראות התכנית יסווג הנכס בתא מס' 10 באזור מגורים א' בו יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית ג/במ/295 מלבד המפורט בתכנית זו כשינוי.

תותר בניית שני מבנים במגרש במרחק מינימלי של 3 מ' ביניהם (במטרות התכנית נכתב 4 מ').

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(1)	(1)	1.9	2	50	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1056	10	מגורים א'	מגורים א'

(1) בהתאם להוראות ג/במ/295.
קווי הבנין - כמסומן בתשריט



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Nesher

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 פקס:

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני:

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

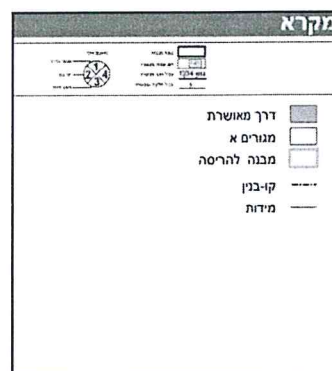
וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 14 -

תשריט תב"ע 204-0367102 המופקדת מיום 26/7/16 (לא בקני"מ):



וולקן - שמאות מקרקעין

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S",Nesher
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :079

E-mail: vulkanm@bezeqint.net: דואר אלקטרוני:

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס.", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

Tel: 04-8661555 :70

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

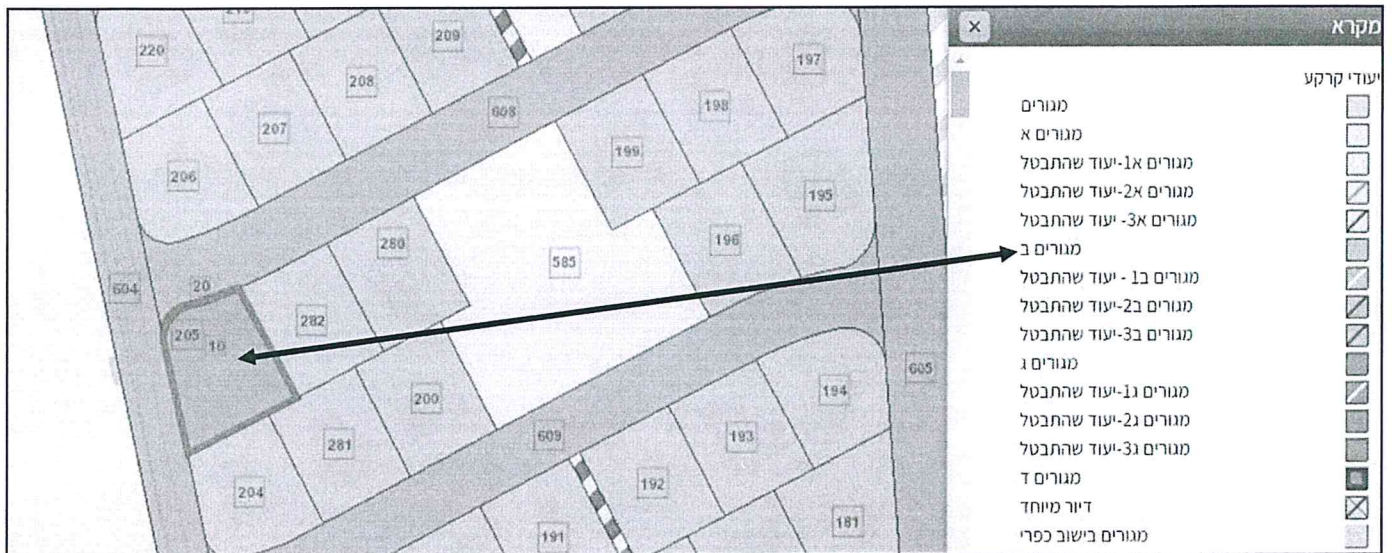
וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 15 -

החלקה על רקע תשריט יעודי קרקע (לא בקני"מ):



5.5 היתר בניה

בהיתר בניה מס' 20030612 מתאריך 14/9/03, הותר לפסלר אילן ופסלר דוד : בית מגורים : קומת קרקע, מרתף וקומה א' + גדרות.

טופס 4 5.6

טופס "4" ניתן בתאריך 13/11/07 למגורים בגוש 17091, חלקה 21 מגרש 40 ביעוד מגורים א' אשר נבנו לפי היתר בניה מס' 20030612 מיום 14/9/03.



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 פקס:

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני:

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555 Tel:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

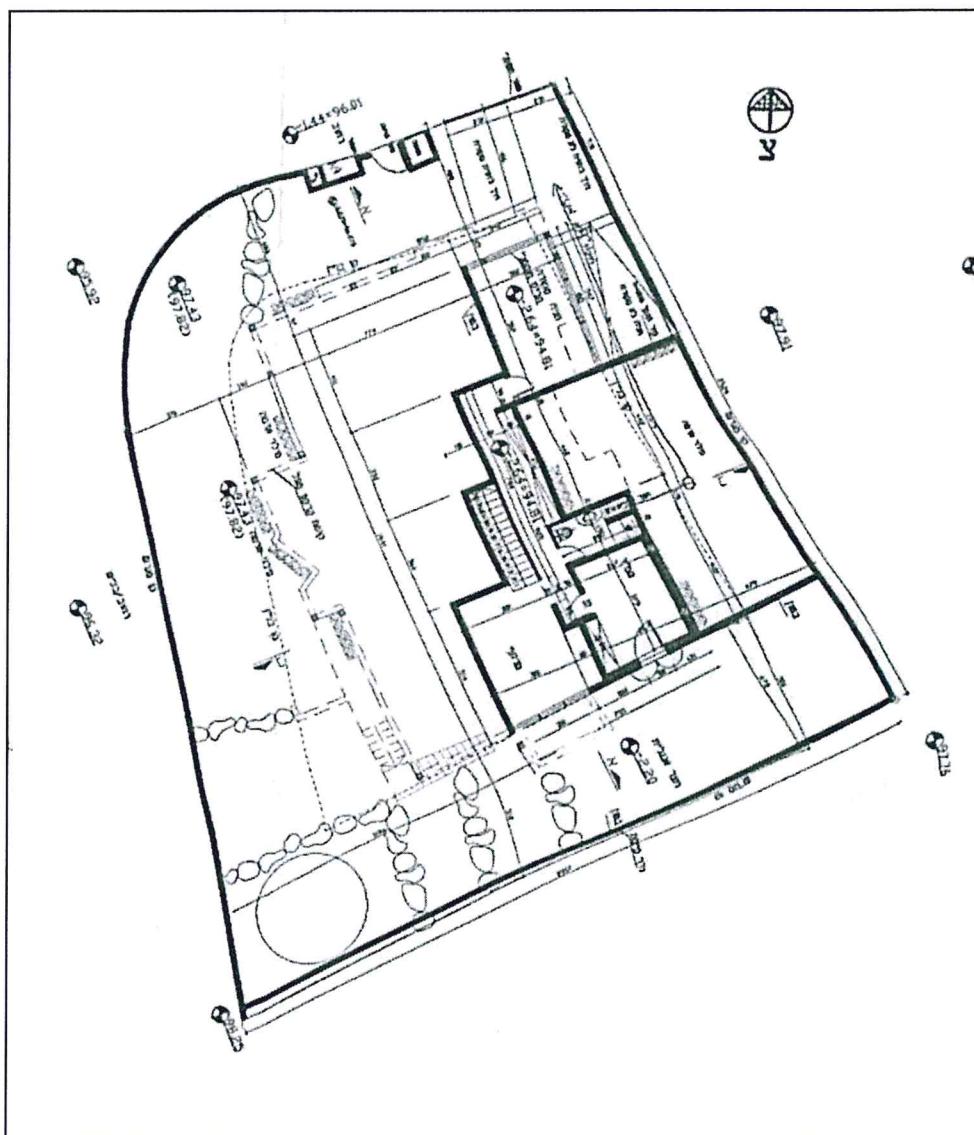
וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 16 -

5.7 הנכס על רקע תכנית בקשה להיתר בניה מאושרת (לא בקני"מ):

תכנית קומת מרתף



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

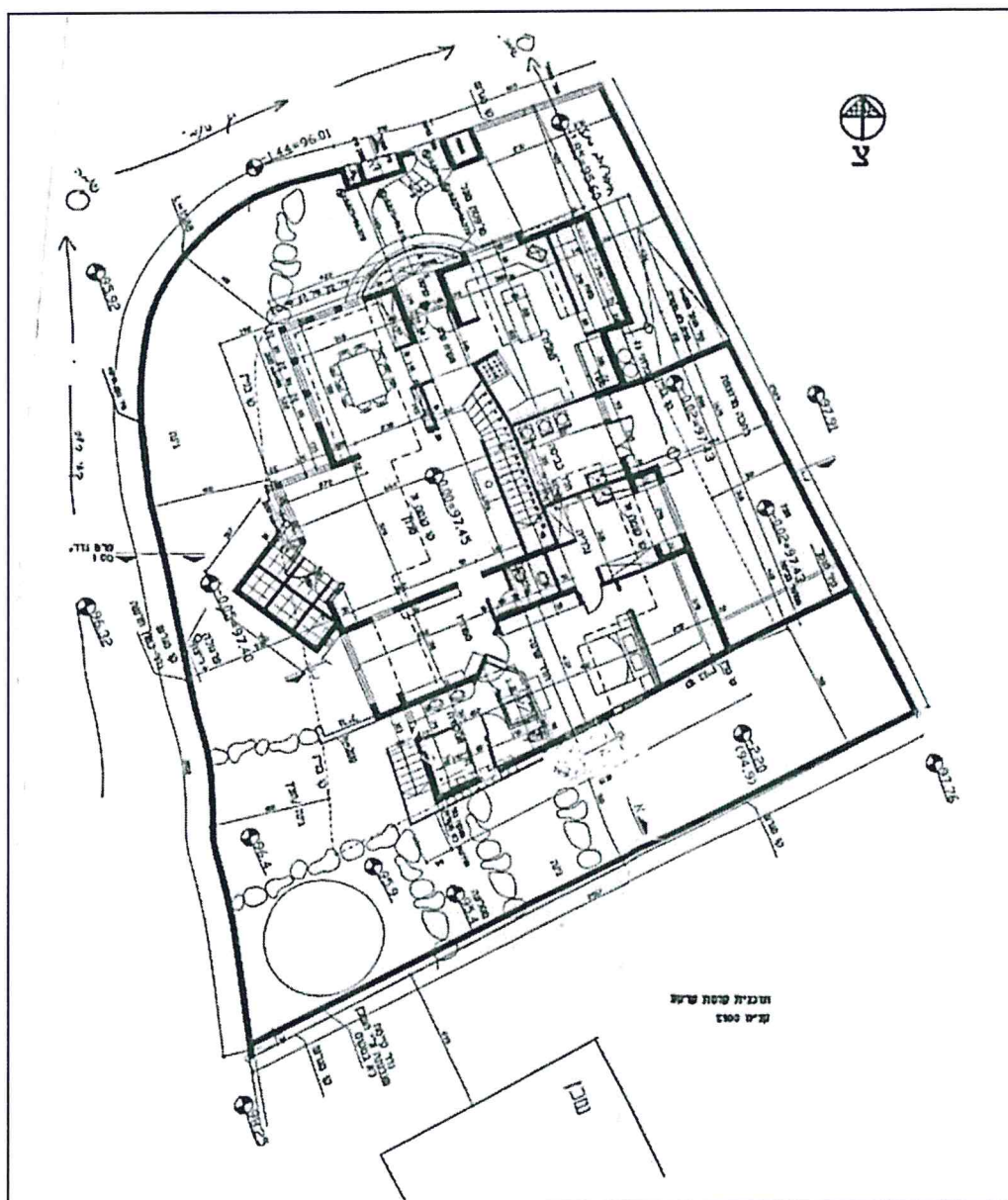
וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 17 -

תכנית קומת קרקע



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555 Tel:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

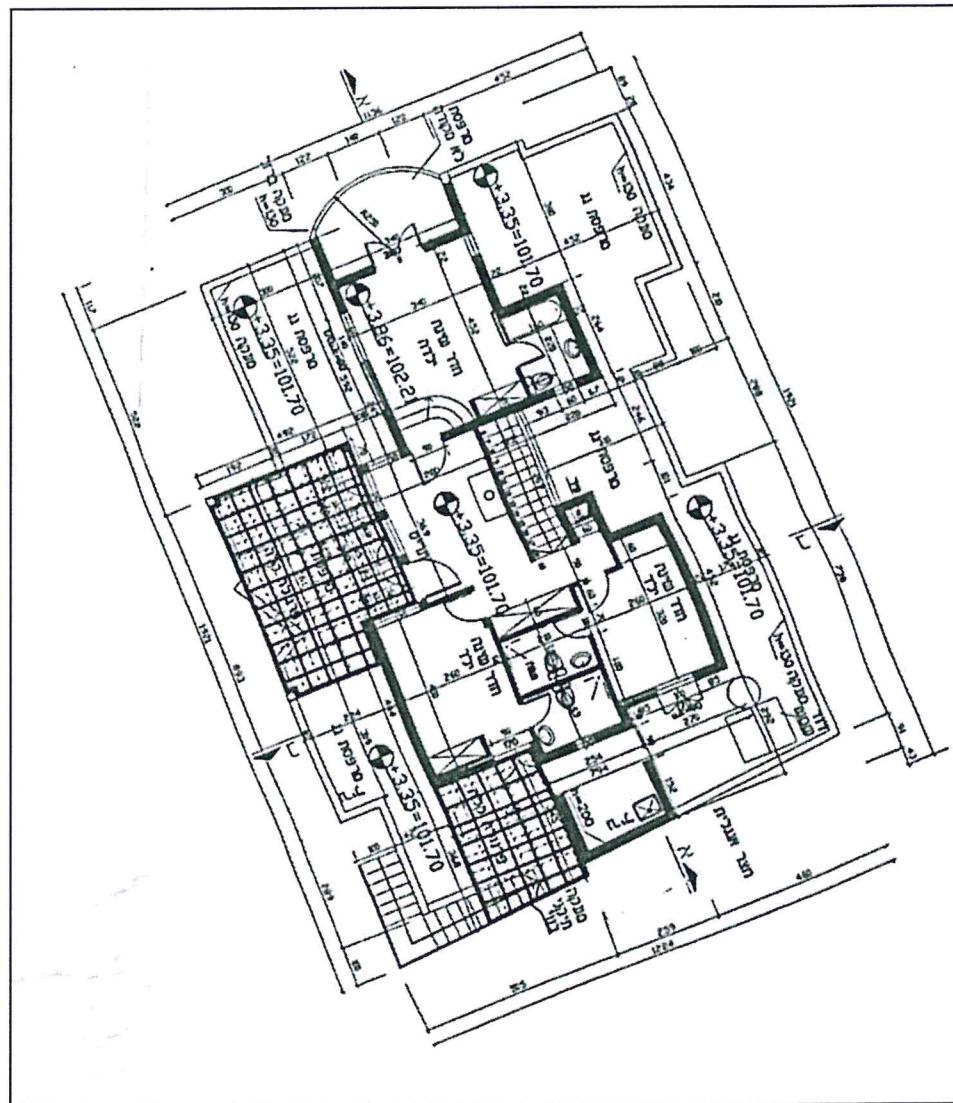
וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 18 -

תכנית קומה א'



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

שמאי מקרקעין מוסמך

שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

גיאוגרף, B.A.

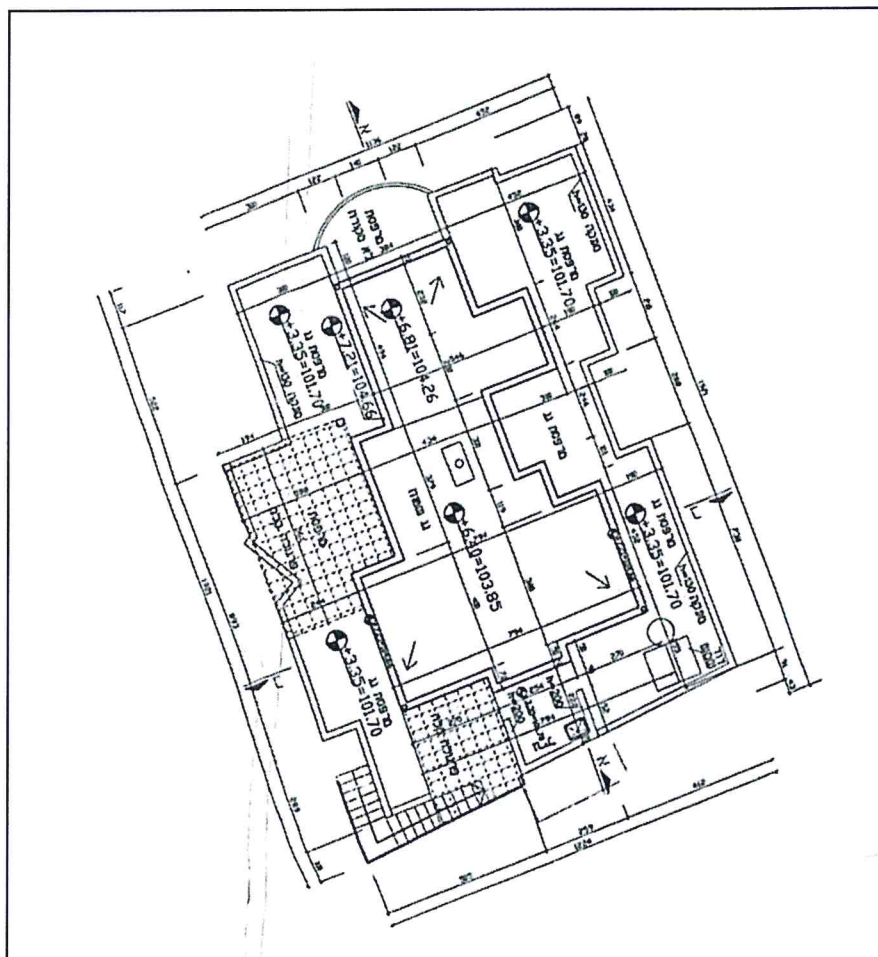
וולקן מאיר

וולקן ערן

וולקן עפר

- 19 -

תכנית גנות



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshar
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel
Fax: 04-8661555 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

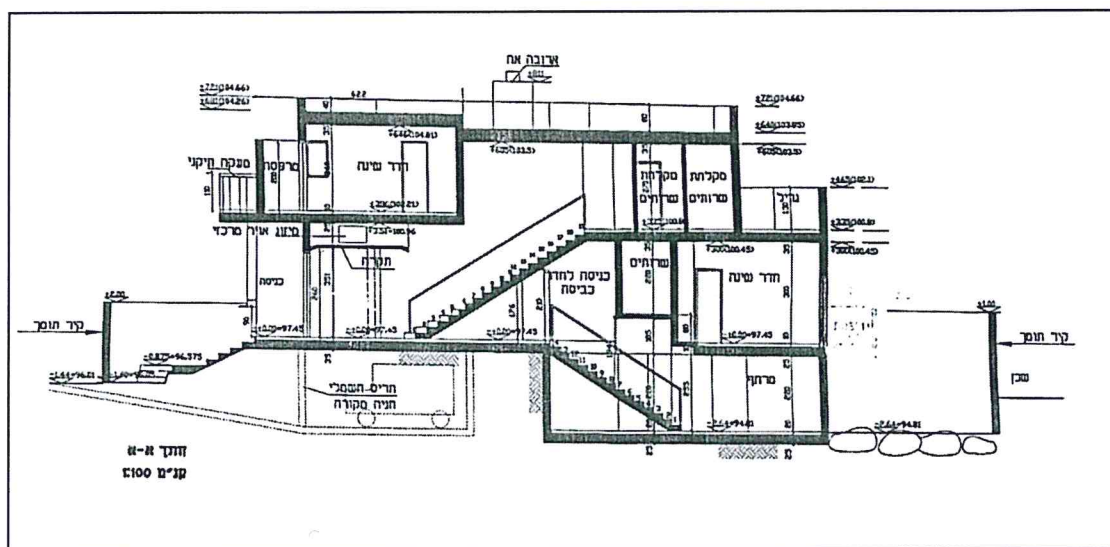
דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702
טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser
VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration
VULKAN OFER B.A, Geographer

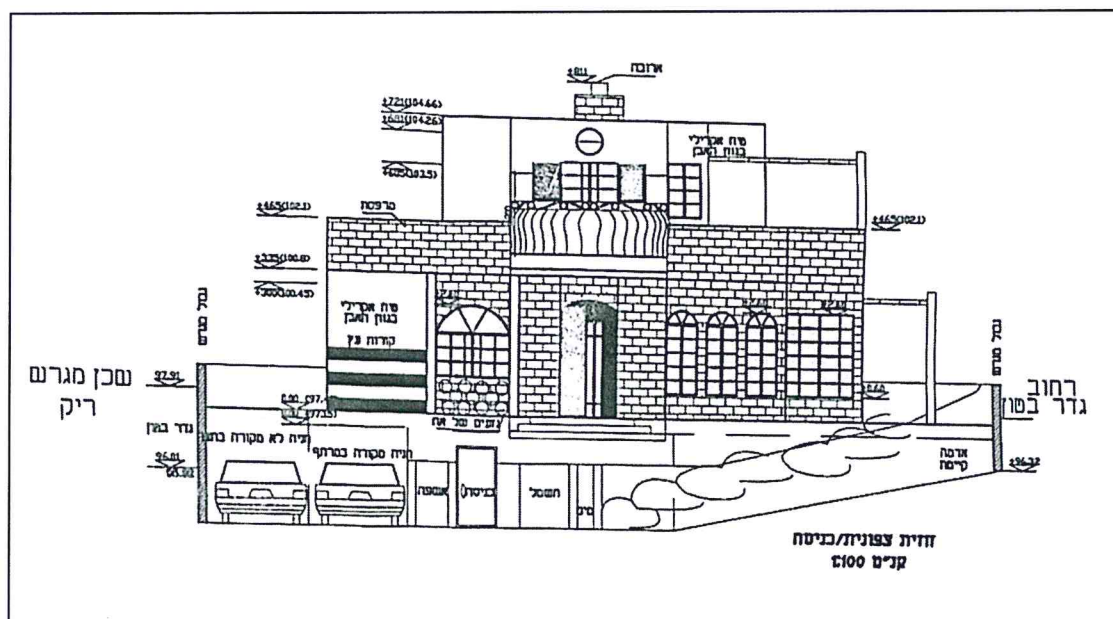
וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך
וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.
וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 20 -

חנת א-א



חזית צפונית



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net :דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

Tel: 04-8661555 :טל

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

שמאי מקרקעין מוסמך

שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

גיאוגרף, B.A.

וולקן מאיר

וולקן ערן

וולקן עפר

- 21 -

6. הזכויות במקרקעין³

6.1 נסח רישום

מתדפיס נסח רישום מפנקסי המקרקעין מס' 78822 שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 15/3/2021 ונחתם בחתימה אלקטרונית (נסח חתום בחתימה אלקטרונית מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001), עולה כי חלקה 69 בגוש 17091 רשומה בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות.

- רשומה חכירה ראשית מהוונת מתאריך 10/10/18, לטובת פסלר אילן ת.ז. 055247324 (1/2 חלקים) ופסלר דוד ת.ז. 003923042 (1/2 חלקים), בתנאי שטר מקורי 40971/2018/1, לתקופה של 49 שנים, קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה, על כל הבעלים.

- תאריך סיום החכירה: 16/7/2051

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 10/10/18, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, שם הלווים: פסלר דוד ת.ז. 003923042, פסלר אילן ת.ז. 055247324, ללא הגבלת סכום, בשלמות, על כל החוכרים.

- רשומה הערה על מינוי כונס נכסים מתאריך 24/8/2020, לטובת עו"ד ברון הדס עו"ד 23309, הערות: תיק הוצל"פ לשכת תל אביב מס' 531474-01-20, מיום 16/8/2020, על כל החוכרים.

- רשומה הערת צו עיקול מתאריך 23/12/2020, לטובת בית משפט השלום תל - אביב, הערות: תיק בימ"ש מס' תא"ק 36998-12-20, מיום 17/12/2020.

- שטח החלקה: 554.0 מ"ר.

- המספר הישן של החלקה: 17091/21.

³ תיאור הזכויות במקרקעין הינו תיאור כללי לצרכי השומה בלבד ואינו מהווה תחליף לבדיקה משפטית



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Nesher
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 פקס:

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני:

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס.", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

שמאי מקרקעין מוסמך

שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

גיאוגרף, B.A.

וולקן מאיר

וולקן ערן

וולקן עפר

- 22 -

6.2 חוזה חכירה (בתמצית)

מצילום חוזה חכירה מהווין (בניה נמוכה) מתאריך 12/6/06, בין מנהל מקרקעי ישראל לבין פסלר אילן ת.ז. 055247324 (1/2 חלקים בנכס) ופסלר דוד ת.ז. 003923042 (1/2 חלקים בנכס), עולה כי חלק מחלקה 21 בגוש 17091, מגרש מס' 40 לפי תכנית מפורטת מס' ג/במ/295, עולה בתמצית כלהלן:

המקום: רמת צבי.

השטח: כ- 565.0 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה 17/7/2002 ועד ליום 16/7/2051.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מגורים.

קיבולת הבניה: 100 מ"ר מבונים.

הערך היסודי של המגרש: 74,401.17 ₪.

היעוד: מגורים.

תנאים מיוחדים

לני"ל אושרה תוספת בניה 145 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות - שולמו דמי היתר.

א. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעי' 14 של תנאי החכירה לחוזה זה, יתנה המחכיר את מתן הסכמתו להעברת זכויות החוכר בהמצאת הסכמת אגודת אותו מושב (להלן האגודה) לגבי ההעברה למקבל הזכויות המוצע.

ב. "אגודה" בסעיף זה - ועד האגודה המוניציפלית, ואם אינה קיימת - הועד המקומי, ואם אינו קיים - ועד האגודה החקלאית, והכל בישוב שבתחומו מצוי המוכר.

ג. המחכיר לא יפעל לפי סעיף זה אם האגודה תדרוש תמורה בגין עצם מתן הסכמתה כאמור.



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Nesher
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555 Tel:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

שמאי מקרקעין מוסמך

שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

גיאוגרף, B.A.

וולקן מאיר

וולקן ערן

וולקן עפר

- 23 -

ד. במקרה של סירוב האגודה רשאים החוכר ומקבל הזכויות המוצע לפנות בענין הנ"ל לרשם האגודות השיתופיות, והמחכיר יפעל בהתאם להחלטתו.

ה. באם הסוכנות היהודית לארץ ישראל/ההסתדרות הציונית העולמית היא צד לחוזה משבצת הישוב, בעת חתימת החוזה בין החוכר למקבל הזכויות המוצע, יתנה המחכיר מתן הסכמתו כאמור גם בהסכמתה.

הואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קק"ל, אשר פורסמה ב.פ. 1456 מיום י"א בסיוון תשכ"ח עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, ואשר על כן לא ניתן להעניק או להעביר זכויות בו אלא רק למי שזכאי לקבל מקרקעין לפי מטרות הקרן ומסמכי היסוד שלה כאמור, וידוע לחוכר שהאמור מהווה תנאי מוקדם ויסודי להתקשרות שבין המחכיר לבינו לפי חוזה זה, ולרבות עם כל מי שיועברו לו זכויות החכירה בעתיד.



VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Nesher

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 :פקס

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

טל: 04-8661555 Tel:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A Business Administration

VULKAN OFER B.A, Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 24 -

7. שיקולים ועקרונות הערכת השווי

- 7.1 הנכס הנשום ממוקם בחלק הצפון מערבי של מושב רמת צבי השוכן ברמת יששכר (בין עפולה לבית שאן).
- 7.2 הנכס הנדון מהווה יח"ד צמודת קרקע דו קומתית הבנויה מעל קומת מרתף.
- 7.3 הזכויות מהוות זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל, תוקף חוזה החכירה 16/7/2051 ולאחר מכן ל- 49 שנים נוספות בהתאם לנהלי רמ"י.
- 7.4 החלקה מסווגת עפ"י תב"ע מאושרת באזור מגורים ב'. בעלי הזכויות הכינו תב"ע שמטרתה איחוד מגרשים (המגרש הנדון והסמוך) בהסכמה ללא שינוי זכויות הבניה המאושרות בתכנית ג/במ/295 למעט המפורט בתכנית זו, שינוי: קווי בנין, תכנית, הוראות בינוי וגודל מגרש מירבי. התכנית הופקדה בשנת 2016. נכון להיום, תכנית זו לא פורסמה לאישור ברשומות.
- 7.5 בניית הבנין הותרה בהיתר בניה 2003, ניתן טופס 4.
- 7.6 מהשוואת תכנית היתר הבניה לבנוי, עולה כי קיימות חריגות בניה כלהלן:
בבית בוצעו שינויים בחלוקה וחריגות בניה, בבית בוצעו שינויים פנימיים ליצירת חדרים הכוללים חדרי רחצה כלהלן:
בקומת המרתף קיים הבדל בין השטחים המוצגים בתכנית לבין השטחים שנבנו בפועל לרבות החניה ושטח הגישה.
בקומת הקרקע, בחלק הצפון מזרחי בוצעה תוספת בניה בבניה קלה בשטח המוצג כחניה. בחזית המערבית בוצעו שינויים ביחס לחלון והמדרגות המוצגים בתכנית.
בחצר נבנו תוספות שונות בבניה קלה.
בקומה א', חלק מהמרפסות נסגרו בבניה קלה והוסבו לשמש כחדרים וחדרי רחצה.
- 7.7 שומה זו אינה מהווה ביקורת הנדסית.
- 7.8 מצב התחזוקה סביר למעט מספר מוקדים נראים סימני רטיבות, הבית אינו מאוכלס.
- 7.9 בישובים מהסוג הנ"ל, בדרך כלל קיימת ועדת קבלה.
- 7.10 שוק נדל"ן המגורים באזור אופיין ערב משבר ה"קורונה" בנטיה ליציבות ביקושים ומחירים.
- 7.11 שווי נכסים דומים, שווי השקעות שהושקעו בנכס, תב"ע מאושרות, הקף חריגות הבניה, התאמה לרישוי והתאמת השווי לנכס הנדון.



מכרזים

מכרז פומבי מס' 12/2021
מכרז לאספקת
מדפסות

יו"ר הוועדה לתו"ב ישובי הברון

הזמנה להציע הצעות להפעלת אולפן הקלטות