אפשטיין
רוזנבלום
מעוז

יואב זהבי
גלעד מעוז[1]
נמרוד רוזנבלום[2]
אמנון אפשטיין[1]
סיימון מרקס[2]
איתי יוגב
ליאור אהרון
רון אבלסקי
נתנאל נוי
אסף רימון

גדעון ויגבוים[1]
מיה שניידר
ארז גורין
ג'רמי סיף[2,1]
ערן מזרחי
לידיה מיקוליץ'-גינו
יתיאל נויזץ
נעמה עירוני
שירן רמנו
יערה רוזמן-בקר

עירן איפרגן
מאיה כ"ץ הילברג
גלית פרקש
ד"ר לאורה ילינק[4,3]
שלמה קפלן
טל לייבושר-דהאן
חן ויס
איתן לחיאני
רוזה רייכמן
רוני שמע רימון

שירן קופו
גיא קופמן
רז מיכלוביץ
אלונה מורציאנו-ביבי
איתמר לב
אנה כרמון
לב ריץ[5]
יורם וולינר[5]

מגדל אלון 2, קומה 36
יגאל אלון 94, תל אביב 6789156, ישראל
טלפון 03-6061600
פקס 03-6061601
www.erm-law.com

ד"ר אורית דיגי-אפשטיין (יועצת)
יהודה זהבי (יועץ)

[1] חבר לשכת עורכי הדין בניו יורק
[2] חבר לשכת עורכי הדין באנגליה
[3] לא מוסמך בישראל
[4] חבר לשכת עורכי הדין בגרמניה
[5] חבר לשכת עורכי הדין בהונג קונג

30.04.2019

לכבוד

-באמצעות דוא"ל-

ג.א.נ.,

הנדון: **תדהר על הפארק - אישור זכויות**

בשם מרשותינו, חברה ליזום במקרקעין מיסודה של סי.פי.אם בע"מ ח.פ. 512241985 ותדהר ייזום ראש העין נווה אפק בע"מ ח.פ. 514899350 (להלן ביחד ולחוד: "**החברה**"), הרינו לאשר כדלקמן:

1. על פי הרישום הזמני המתנהל במשרדנו,
(להלן- "**הרוכשים**") זכאים להירשם כבעלי זכויות חכירה לדורות בקשר עם הדירה המפורטת להלן בפרויקט "תדהר על הפארק – פסגות אפק" בראש העין אשר **מוקם ו/או יוקם על המקרקעין הידועים כחלקות 16, 25 41 ו – 42 בגוש 5611** וכל כמפורט בהסכם המכר מיום 11.12.2013 וכמפורט בטבלה להלן (להלן: "**הדירה**"):

מספר מגרש		**מספר בניין (זמני)**		**מספר דירה (זמני)**	**קומה**	19
גוש					
מספר חדרים	5	**ביוונים** דר' – מע', דר'-מז'		**חניה/ות (זמני)**	**קומת חניות**	**מרתף** -1
מחסן (זמני)	36	**קומת מחסן**		19	כתובת	

2. קיימת משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על זכויות החברה במקרקעין. בנק הפועלים בע"מ הנפיק מכתב החרגה סופי, לפיו החריג השעבוד מתחולת הדירה כהגדרתה לעיל. מכתב ההחרגה חסופי מצ"ב כנספח א' לאישור זכויות זה.

3. בגין הסכם המכר נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכשת בנסח לשכת רישום המקרקעין, לפי שטר מס' 13704/2017/19 מיום 27.03.2017, והכל בהתאם להוראות הסכם המכר הנ"ל.

4. קיימת התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") בסך 750,000 ₪ בגין הלוואה מובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא, אשר נטלה הרוכשת ובגינה נרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק הנ"ל, בנסח לשכת רישום המקרקעין, לפי שטר מס' 13704/2017/20 מיום 27.03.2017. העמודים הרלוונטיים מנסח לשכת רישום המקרקעין מיום 28.04.2019 מצ"ב כנספח ב' לאישור זכויות זה.

5. מובהר בזאת כי אישור זה ניתן אך ורק על פי המסמכים המצויים בתיק הדירה המתנהל במשרדנו, במסגרת הרישום הזמני, ומטבע הדברים אינו מתייחס לזכויות צד ג' אחרות (ככל וקיימות כאלה) אשר לא הובאו לידיעתנו ונתקבל אישור החי"מ בדבר קבלת הודעה בגין זכויות צד ג' כאמור.

6. **אישור זה אינו מהווה תחליף לעיון בנסח לשכת רישום המקרקעין עדכני ו/או אישור זכויות עדכני של רשות מקרקעי ישראל בכל גוף ו/או מוסד רלוונטי אחר, לרבות רשות מקרקעי ישראל, משרדי רשם המשכונות ו/או רשם החברות.**

בכבוד רב,

אפשטיין רוזנבלום מעוז (ERM), עורכי דין

בנק הפועלים

ההנהלה הראשית
החטיבה העסקית- האגף העסקי
סקטור בניה ונדל"ן
דרך מנחם בגין 23, תל אביב 66183
תאריך: 5.7.2017
טל': 03-5672908
פקס': 03-5673148

לכבוד,
תדהר ייזום ראש העין נווה אפק בע"מ מס' חברה 514899350
ו-חברה ליזום במקרקעין מיסודה של סי.פי.אם בע"מ מס' חברה 512241985
(להלן: "החברה")
א.ג.נ.,

הנדון: **חלקות 16, 25, 41, 42 בגוש 5611 פרויקט "תדהר על הפארק-פסגות אפק" (להלן: "המקרקעין")**

בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק**") מאשר לכם בזה כי הוא לא ימנש את המשכנתא הרשומה לטובתו על המקרקעין מתוך הדירות (לרבות כל הצמוד להן כמפורט ברשימת ולרבות החלק היחסי ברכוש המשותף אשר מוצמד/יוצמד לכל דירה), הבנויות על המקרקעין כמפורט ברשימה המצורפת למכתב זה כחלק בלתי נפרד ממנו (במכתב זה, בהתאמה: "**הדירות**" ו- "**הרשימה**").

אין במכתב זה כדי לשנות מזכויות הבנק לגבי יתרת המקרקעין והסכמת הבנק על פי מכתב זה מותנית בכך שהבנק יהיה רשאי לממש את זכויותיו על פי המשכנתא הנ"ל מתוך יתר חלקי המקרקעין, למעט הדירות, בכל עת וללא צורך בקבלת הסכמתכם.

במקרה שמי מרוכשי הדירות יצרו/יצרו שעבוד זכויות על פי החוזה שחתמו עמכם בקשר עם הדירות לטובת הבנק להבטחת חובותיהם והתחייבויותיהם כלפי הבנק, מכתב זה אינו מתייחס לשעבוד האמור, ואין לפרשו כויתור על זכויות הבנק על פי שעבוד זה.

יש לראות במכתב זה כמופנה גם לכל אחד מרוכשי הדירות, אשר פרטיהן מופיעים ברשימה, כל רוכש כאמור ביחס לדירה אשר פרטיה מופיעים לצד שמו ברשימה.

בכבוד רב

בנק הפועלים בע"מ
ההנהלה הראשית

א. פוגלמן ש. ירצון

נובמבר 2008

U מחלקת הון אשראי מסחרי לרוכשי דירות מקבלן/מהבנק ראש העין/מהבנק ראש העין/מכתב שחרור DOC

12

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך 28/04/2019
כ"ג ניסן תשע"ט
שעה: 17:05

נסח מס' 101162

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: **חלקה:**

הנכס נוצר ע"י שטר:	37966/2013	מיום:	20/10/2013	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית ראש העין	11,163.00

המספרים הישנים של החלקה

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
37966/2013/41	20/10/2013	חלוקה	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12678/2017/1	21/03/2017	העברת שכירות	תדהר ייזום ראש העין נווה אפק בע"מ	חברה	514899350
				החלק בזכות	
				1 / 2	
12678/2017/2	21/03/2017	עודף לאחר העברת שכירות חלקית	חברה ליזום במקרקעין מיסודה של ס.פי.אם בע"מ	חברה	512241985
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
		ראשית	12671/2017/1		25/11/2062
					החלק בנכס
		חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
על כל הבעלים					

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: **חלקה:** 1

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13704/2017/18	27/03/2017	הערת אזהרה סעיף 126	פרגון גודאי צליל	ת.ז	300733565
			גודאי טל	ת.ז	040777401
		הערות:	הסכם מיום 1/1/14 דירה במגרש 456 במבנה 6 ביחידה 690 בקומה 20 בכיוונים צפון-מזרח, דרום מזרח		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13704/2017/19	27/03/2017	הערת אזהרה סעיף 126	גורן טליה	ת.ז	022589394
			גורן שי יעקב	ת.ז	055963979
		הערות:	הסכם מיום 11/12/13 דירה במגרש 456 בכיוונים דרום-מערב, דרום-מזרח , מבנה מס' 6 , יחידה: 687, קומה: 19		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13704/2017/20	27/03/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		סכום			
		₪ 750,000			
		הלווים:	גורן שי יעקב וטליה		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13704/2017/21	27/03/2017	הערת אזהרה סעיף 126	אבידר איל	ת.ז	300119229
			אבידר עדי	ת.ז	032536377
		הערות:	הסכם מיום 18/11/15 דירה במגרש 456 במבנה 6 ביחידה 688 בקומה 20 בכיוונים דר'-מע', צפ'-מע'.		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13704/2017/22	27/03/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		סכום			
		₪ 765,000			
		הלווים:	אבידר עדי ואיל		
על כל החוכרים					