

הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות בעלות במקרקעין

המיועדים ל"תכנון וחלוקה מחדש" בסמיכות לתוואי כביש 22

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת זכויות בעלות בחטיבת קרקע הידועה כחלקה 38 (חלק) בגוש 11552, קרית ביאליק, בשטח של כ- 322 מ"ר המהווה קרקע המיועדת ל"תכנון וחלוקה מחדש" בסמיכות לתוואי כביש 22 (להלן: "הנכס").
2. המידע בהזמנה זו הינו כללי ביותר, ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור בנכס, מידותיו, מיקומו, מצבו, שוויו, או בכדאיות רכישתו, ולרבות מהות זכויות הבעלות בו, והיקפו.
3. על המציע לבדוק, בעצמו ועל אחריותו, כל פרט וכל מידע הדרוש להגשת ההצעה, וכל הצעה תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקותיו ובאחריותו הבלעדית.
4. מסמכי הנחיות למציע, בצירוף טופס הצעה והסכם מכר שעליו ידרש לחתום מציע שהצעתו תתקבל, ניתן לקבל במשרד הח"מ (ניתן לעיין בהם באתר האינטרנט הרשום מטה). **לא תקובלנה הצעות שלא בהתאם למסמכים אלה.**
5. הצעות תוגשנה למשרד הח"מ **עד ליום 11.8.19 שעה 12:00.**
6. הח"מ אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ויהא זכאי שלא למכור את הנכס כלל למרות שהוגשו הצעות, ו/או לשנות את מתכונת המכירה, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
7. על הזמנה זו ועל המכר נשוא ההזמנה לא יחולו דיני מכרזים. המכר כפוף לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה.

רון כהנא, עו"ד - מנהל עזבון
כהנא, דידי ושות'
רח' הבנקים 4, חיפה 33261
טל' 04-8555563 פקס' 04-8555564
www.kahanadidi.co.il

הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת זכויות בעלות בחטיבת קרקע הידועה כחלקה 38 (חלק) בגוש 11552, קרית ביאליק, בשטח של כ- 322 מ"ר המהווה קרקע המיועדת ל"תכנון וחלוקה מחדש" בסמיכות לתוואי כביש 22 (להלן: "הנכס").

1. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

- | | |
|-----|--------------------|
| 1.1 | הזמנה להציע הצעות. |
| 1.2 | הנחיות למציע. |
| 1.3 | טופס הצעה. |
| 1.4 | נוסח ערבות בנקאית. |
| 1.5 | נוסח חוזה מכר. |
| 1.6 | חוות דעת שמאית. |

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם אך למעט המסמך הנזכר בסעיף 1.6, יכוננו להלן: "מסמכי ההזמנה")

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

3. מובהר כי המידע במסמכי ההזמנה ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. מנהלת העזבון ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בצורה כלשהי לגבי תיאור הזכויות המוצעות ו/או לגבי תיאור המקרקעין ו/או לגבי מצבם ו/או לגבי המידע הכלול במסמכי ההזמנה ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד. הזכויות נשוא ההזמנה נמכרות במצבן AS-IS. על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המקרקעין נשוא ההצעה, טיב הזכויות בהם, המצב התכנוני והמשפטי של המקרקעין, והצעתו תוגש בהסתמך על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

4. הצעות בכתב יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 6.2 להלן, בצרוף המחאה בנקאית או ערבות בנקאית, לפקודת הח"מ, בשיעור של 10% מהסכום המוצע. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית, בלתי מותנית, בתוקף לשישה חודשים לפחות, ובנוסף המצורף למסמכי ההזמנה אלו.

לפי דרישת מנהל העזבון יוארך תוקף הערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן, לתקופה נוספת, שלא תעלה על שלושה חודשים.

5. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, במשרד מנהל העזבון - עו"ד רון כהנא, אצל כהנא, דידי ושות', עורכי דין, רח' הבנקים 4 חיפה 33261, **לא יאוחר מיום 11.8.19 שעה 12:00**.

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

6.1 ההצעות תהיינה נקובות בשקלים חדשים.

6.2 המציע יחתום בטופס ההצעה במקום המיועד לכך וחתמתו 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.

6.3 בחתימתו על ההצעה מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה 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 דעתו המוחלט של מנהל העזבון.

6.4 כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בחוזה המכר או בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר יועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה ומנהל העזבון יחליט עפ"י שיקול דעתו, לעשות כן.

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

- 6.6 יש להבהיר בהצעה מהו המחיר המוצע בגין הזכויות הנמכרות. במידה ומכירת הזכויות באיזה מן הנכסים חייבת במס ערך מוסף, מתחייב המציע להוסיף למחיר המוצע תשלום מע"מ (כנגד חשבונית מס כדין).
7. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה ובין לאחר שהצעתו התקבלה, או מציע שלא האריך את תוקף הערבות לפי דרישת מנהל העזבון כאמור לעיל, יהיה חייב בתשלום סך השווה ל- 10% מגובה הצעתו, ולצורך פרעון חיוב זה יהיה מנהל העזבון רשאי לחלט את הערבות הבנקאית, או לפרוע את השיק הבנקאי, שהמציא המציע במצורף להצעתו.
8. מנהל העזבון יודיע בכתב לכל מי שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את הערבות/השיק הבנקאי שנמסרו על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. מנהל העזבון יהיה רשאי שלא להחזיר את הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי בתוך תקופת תשעת החודשים המצטברים, או עד שיקבע סופית מציע שהצעתו התקבלה, לפי המוקדם.
9. מנהל העזבון אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים או עם כל חלק מהם או עם כולם, מו"מ בנפרד ו/או במקובץ, ו/או למכור את הזכויות לכל גורם שימצא לנכון, ולרבות גורם שלא הציע הצעת רכישה, ו/או להחליט שלא להענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה, לפרסם הזמנה חדשה או לבטל את הליך ההזמנה, וכל פעולה נוספת שימצא לנכון, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
10. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.
11. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט יהיה מנהל העזבון זכאים להכניס שינויים בנוסח חוזה 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 לאחר מתן הודעה למציע כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על מנהל העזבון (להלן: "**המציע המועדף**"), בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת, מועד מסירת החזקה במקרקעין המוצעים למציע, ובגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה, יבוצעו ממועד זה ואילך אך ורק בהסכמת המציע המועדף.
12. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה הרצ"ב אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי מנהל העזבון ומאושר ע"י בית המשפט - יחייב.
- כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייבו את מנהל העזבון רק אם נעשה על ידו בכתב.
13. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל אחריות מכל מין וסוג שהוא מנהל העזבון ניתן לקבל בכתובתו המפורטת בסעיף 5 לעיל.
14. מנהל העזבון יהיה רשאים, אך לא חייב, להתייחס ו/או לקחת בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בדרישות הנקובות לעיל ולהלן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מנהל העזבון יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג, להרשות הגשת הצעות לאחר המועד הקבוע להגשת הצעות ולהרשות להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד.
15. תוקף כל הצעה יהיה עד למועד בו יודיע מנהל העזבון למציע על קבלתה/אי קבלתה או לתקופה של 9 (תשעה) חודשים, לפי המוקדם משני המועדים האמורים.
16. להזמנה זו מצורף חוזה מכר ביחס לזכויות המוצעות.
17. בעצם קבלת מסמכי ההזמנה וכן בהגשת ההצעה, מתחייב המציע לשמור בסודיות מוחלטת את כל הידע, מידע ומסמכים הנוגעים לזכויות המוצעות, וכן למידע שנמסר במסגרת הליכי ההזמנה (להלן: "**המידע הסודי**"). האמור לא יחול על מידע שהפך לנחלת הכלל שלא באחריות המציע ועל מידע אשר ניתן להוכיח במסמכים לגביו, כי היה ידוע למציע בטרם נמסר במסמכי והליכי ההזמנה, וכן לשימוש במידע במסגרת הליך משפטי. כן מתחייב המציע כי נציגיו או מי מטעמו שהמידע הסודי הגיע לידיעתם, ישמרו אותו בסוד וכי לא יעשה בני"ל כל שימוש שהוא בניגוד לאמור בסעיף זה.

18. מובהר, כי למר דרור סולומון, שמאי מקרקעין, אין כל אחריות ביחס לחוות הדעת שלו המצורפת למסמכי הזמנה זו, ואין לראות בחוות הדעת הנ"ל משום מצג או בסיס להסתמכות כלשהי כלפי צד כלשהו ועל כל מציע לבצע בדיקות מטעמו.
19. מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה כי יעשו על ידי מנהל העזבון, ייעשו בתוקף תפקידו ולא באופן אישי. מנהל העזבון, ונציגיו, לא ישאו באחריות אישית כלפי המציעים או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהי, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כאמור, ככל שחלה אחריות שכזאת.
20. מכירת הנכסים כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה.

(-)

רון כהנא, עו"ד
מנהל עזבון המנוח עמיר מבור ז"ל (בפש"ר)

תאריך: _____

לכבוד
 עו"ד רון כהנא
 מנהל עזבון המנוח עמיר מבור ז"ל (בפש"ר)

א.ג.,

הצעה – זכויות בקרקע בייעוד "תכנון וחלוקה מחדש" בסמיכות לכביש 22

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות עזבון המנוח עמיר מבור ז"ל ת.ז. 005419379 (בפשיטת רגל) בנכס מקרקעין הידוע כחלקה 38 (חלק) בגוש 11552, קרית ביאליק.
 2. הננו מציעים כדלקמן:
- בעבור זכויות עזבון המנוח עמיר מבור ז"ל ת.ז. 058136235 (בפשיטת רגל) בנכס מקרקעין הידוע כחלקה 38 (חלק) בגוש 11552, עפ"י נוסח ותנאי חוזה המכר שבמסמכי ההזמנה (המסמך הנזכר בסעיף 1.5 למסמכי ההזמנה, להלן - "החוזה"), סך בש"ח של- _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) שיהוו את התמורה כהגדרתה בסעיף 4 לחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה.
3. הסכומים הנזכרים בסעיף 2 ישולמו בצירוף מע"מ כדון, אם וככל שחל מע"מ.
 4. בחתימתנו על ההצעה, אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה.
- ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר כל סטיה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתו של מנהל העזבון.
5. במקרה ועל פי שיקול דעת מנהל העזבון תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, שאז יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
 6. למונחים הנזכרים בטופס זה תהא אותה משמעות שיש להם בחוזה.
 7. להצעתנו זו מצורפת ערבות בנקאית בנוסח אשר צורף למסמכי ההזמנה או המחאה בנקאית, בסך בשקלים של- _____, המהווה 10% מסכום הצעתנו.

בכבוד רב,

חתימת המציע

שם: _____ ח.פ.ת.ז.

כתובת: _____ טלפון: _____

אישור עו"ד/רו"ח

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

1. ה"ה _____ ו- _____ אשר חתמו בשם הקונה על ההצעה, מוסמכים לחתום בשמו על טופס הצעה זה.
2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זו ולהסכם אליו מתייחסת.

חתימה

תאריך

חוזה

שנערך ונחתם בחיפה

וע"י מנהל העזבון ביום _____ לחודש _____ שנת 2019

בין

עזבון המנוח עמיר מבור ז"ל שנשא בחייו ת.ז. מס' 058136235 (בפשיטת רגל)
 באמצעות מנהל העזבון עו"ד רון כהנא
 מרחוב הבנקים 3 חיפה
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין

_____ ת.ז.ח.פ.ח.צ.
 מרח' _____
 (להלן: "הקונה")

מצד שני;

והמוכר הוא בעל זכויות בחטיבת קרקע הידועה כחלקה 38 (חלק) בגוש 11552, קרית ביאליק, בשטח של כ- 322 מ"ר המהווה קרקע המיועדת ל"תכנון וחלוקה מחדש" בסמיכות לתוואי כביש 22 (להלן: "הממכר");
 העתק נסח הרישום מצורף כנספח "א" לחוזה זה;

הואיל

וביום 13.6.18 ניתן בבית המשפט המחוזי בחיפה צו לניהול עזבון המנוח עמיר מבור ז"ל בפשיטת רגל, ולמינוי עו"ד רון כהנא כמנהל העזבון בפשיטת רגל, שהעתקו מצורף כנספח "ב" לחוזה זה;

והואיל

והקונה, לאחר שבדק את הזכויות בממכר, לרבות המצב הפיסי, התכנוני והמשפטי של הממכר וכן כל הבנוי והמצוי בו ובסביבתו, מצא את הממכר ואת והבנוי והמצוי בו לשביעות רצונו המוחלטת, מתאימה למטרותיו, לצרכיו ולשימושים שהוא מבקש לעשות בו, ובחתימתו על הסכם זה הוא מוותר על טענת מום, ברירה פגם או אי התאמה בכל הקשור לממכר ולבנוי והמצוי בו;

והואיל

והעזבון, באמצעות מנהל העזבון, מעוניין למכור את מלוא זכויותיו בממכר, והקונה מעוניין לרכוש את מלוא זכויות המוכר בממכר, במצבן AS-IS כפי שהן, נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו (חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי) ובתנאים האמורים המפורטים להלן בחוזה זה;

והואיל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-1. **כללי**

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, עיקר מעיקריו, והאמור בו משמש כבסיס ההתקשרות בין הצדדים.

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

1.3 בחוזה זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בציודם:

- 1.3.1 "המוכר" – עזבון המנוח עמיר מבור ז"ל ת.ז. 058136235 (בפשיטת רגל)
 1.3.2 "הממכר" – מכלול זכויות המוכר בנכס מקרקעין הידוע כחלקה 38 (חלק) בגוש 11552.
 1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט המחוזי בחיפה במסגרת תיק פש"ר 18-06-24747
 1.3.4 "התמורה" – כהגדרתה בסעיף 4.1 לחוזה.
 1.3.5 "מועד מסירת החזקה" – כהגדרתו בסעיף 5.1 לחוזה.

1.4 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ואלה הם הנספחים:

נספח "א" – נסח מלשכת רישום מקרקעין.
 נספח "ב" – צו לניהול עזבון המנוח עמיר מבור ז"ל בפשיטת רגל, ולמינוי עו"ד רון כהנא כמנהל העזבון בפשיטת רגל.

הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן:

- 2.1 כי ידוע לו שמכירת זכויות המוכר בממכר על פי הסכם זה נעשית על ידי המוכר באמצעות מנהל העזבון ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט המחוזי בחיפה.
- 2.2 כי ידוע לו שהסכם זה כפוף לאישור בית המשפט.
- 2.3 כי ידוע לו שמנהל העזבון חותם על הסכם זה בשם המוכר בתוקף תפקידו כמנהל עזבון של המוכר, וכי מנהל העזבון אינו מקבל על עצמו כל חבות ו/או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בהסכם זה ובמכירת זכויות המוכר בממכר לקונה.
- 2.4 כי הוא בדק את זכויות המוכר בממכר, את הממכר עצמו והמקרקעין עליו הוא נמצא, את מצבם הפיזי התכנוני והמשפטי, לרבות הבנוי והמצוי בהם ועליהם ואת הזכויות הנובעות והקשורות בהם, לרבות את אפשרות ניצולם וניצול זכויות הבניה בהם, את תקנון הבית המשותף אם קיים והזכויות וההתחייבויות על פיו, את תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זו, וכי לאחר שבדק את כל האמור לעיל, מצא את הממכר ואת מכלול זכויות המוכר הקשורות בו, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת פגם ו/או אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם, או בקשר אליהם.
- 2.5 בהקשר לממכר ולזכויות המוכר בו מצהיר הקונה כי החלטתו לרכוש את הממכר ולשלם עבורו את התמורה מבוססת על בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו העצמיות שלו בלבד, ולא על יסוד מצגים ו/או הצהרות, ו/או הבטחות, ו/או תיאורים, ו/או הסברים, ו/או מסמכים, ו/או הערכות, ו/או פרסומים, שניתנו אם ניתנו, על ידי מנהל העזבון ו/או מי מטעמו, ובין היתר, הוא מודע לאמור להלן, ורוכש את זכויות המוכר בממכר בכפוף לאמור להלן:
- 2.5.1 שטח הממכר הרשום הינו כמפורט בנסח הרישום של הטאבו, ויש לבדוק התאמתו לשטח הממכר בפועל.
- 2.5.2 הזכויות הנמכרות הן הזכויות לפי נסח הרישום בטאבו.
- 2.5.3 זכויות המוכר במקרקעין מהוות מחצית בלתי מסויימת מחלקת קרקע לא מפותחת, בשטח כולל של 644 מ"ר (כל החלקה) הרשומה כחלקה 38 בגוש 11552 והנמצאים בסמיכות לכביש מס' 22.
- 2.5.2 זכויות המוכר במקרקעין רשומות בלשכת רישום המקרקעין בחיפה, כאשר זכויות המוכר רשומות כמחצית בלתי מסויימת במקרקעין ואילו אליעזר מבור ת.ז. 64335508 (שזכויותיו אינן נמכרות בהסכם זה) רשום כבעלים של המחצית הנוספת. אין רישום בלשכת רישום המקרקעין בדבר הסכם שיתוף.
- 2.6 **הקונה רוכש את זכויות המוכר בממכר במצבן AS-IS על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, ומודגש כי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר, ולצורך התקשרותו בחוזה זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהן, של מנהל העזבון ו/או מי מטעמו, לרבות חו"ד או דו"ח כלשהם.**
- 2.7 אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.
- 2.8 יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.
- 2.9 כי הוא מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שמו במהירות האפשרית וללא שום דיחוי התלוי בו. הקונה מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ולהמציא למנהל העזבון נסח טאבו המעיד על כך, עד לא יאוחר מ-90 ימים מהיום שבו המציא מנהל העזבון לקונה את המסמכים אותם התחייב להמציא לקונה, ואשר נחוצים לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב לבצע בשקידה ראויה, בדחיפות המירבית את כל האפשרי מבחינתו על מנת להשלים את רישום הזכויות על שמו תוך פרק זמן הקצר ביותר הניתן. איחור של עד עשרה ימים בהשלמת רישום הזכויות והמצאת אסמכתא מתאימה למנהל העזבון כאמור לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם אולם יחייב את הקונה לשלם למנהל העזבון פיצוי מוסכם בשיעור של 1,000 ₪ לכל יום של איחור החל מן היום הראשון. איחור העולה על עשרה ימים ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

.3

העסקה

מנהל העזבון מוכר בזה לקונה והקונה קונה בזה ממנהל העזבון את זכויות המוכר בממכר, בכפוף ובתנאים המפורטים בחוזה זה להלן, והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור בית המשפט, כאמור בסעיף 6 להלן.

.4

התמורה ומועדים לתשלומה

4.1 בתמורה לזכויות המוכר בממכר ישלם הקונה למנהל העזבון סך בשקלים חדשים של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "התמורה"):

4.1.1 עם חתימת חוזה זה - סך בשקלים השווה של _____ ש"ח (המהווה 10% מהתמורה), אשר ישתלם לידי הנאמנות של מנהל העזבון, אשר ינהג בו כמפורט בסעיף 4.2 להלן (להלן: "התשלום הראשון").

4.1.2 תוך עשרה ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט - וכנגד מסירת החזקה בממכר כמפורט בסעיף 5.1 להלן - יתרת התמורה בסך בשקלים של _____ ש"ח (המהווה 90% נוספים מהתמורה) (להלן: "התשלום השני").

4.1.3 התשלומים ישולמו במשרד מנהל העזבון אך ורק בין השעות 9:00 ל-12:00, אלא אם כן הסכים מנהל העזבון אחרת בכתב ומראש. היה וירצה הקונה להקדים את מועד התשלום, עליו להודיע על כך למנהל העזבון במועד שלא יפחת מ-48 שעות לפני המועד המבוקש, אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים, בכתב ומראש.

4.1.4 הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי שמסר הקונה במסגרת הליכי ההזמנה, למנהל העזבון, יוחזרו לקונה רק כנגד ביצוע התשלום הנזכר בסעיף 4.1.2 זה במלואו ובמועדו.

4.2 התשלום הראשון ישולם לידי הנאמנות של מנהל העזבון. בחתימתם על חוזה זה נותנים הצדדים למנהל העזבון הוראות בלתי חוזרות, לנהוג בסכום התשלום הראשון כדלקמן:

4.2.1 להפקיד בחשבון בנק על שמו, בתוקף תפקידו כמנהל עזבון את סכום התשלום הראשון ולהשקיעו באפיק השקעה כפי שיוסכם בינו לבין הקונה במועד ביצוע התשלום הראשון, ובהעדר הסכמה כאמור - להשקיע את הסכום בפק"ם שבועי שיקלי.

4.2.2 לאחר קבלת אישור בית המשפט להתקשרות על פי חוזה זה - לעשות שימוש בסכום התשלום הראשון לביצוע תשלומים החלים עליו על פי חוזה זה.

4.2.3 במידה ויתברר סופית (כמפורט בסעיף 6 להלן) כי בית המשפט לא אישר את ההתקשרות על פי חוזה זה (שלא עקב הפרת החוזה על ידי הקונה) - להחזיר את סכום התשלום הראשון בצירוף פירותיו ובניכוי הוצאות החשבון, לידי הקונה, בהקדם האפשרי לאחר שיתברר כאמור.

4.3 כל תשלום על חשבון התמורה ישולם על ידי הקונה למנהל העזבון בשיק בנקאי.

4.4 לכל תשלום יצורף מע"מ על פי דין, אם וככל שחל תשלום מע"מ. אם חל מע"מ - חשבונית מס/דיווח על עסקת אקראי תומצא כדין לאחר הפרעון.

4.5 היה ותתקיים התמחרות, בכל צורה שהיא, בין על ידי מנהל העזבון ובין על ידי בית המשפט, והקונה יהא המציע הזוכה, הרי שיראו את סכום הזכייה כפי שיקבע בהתמחרות כאילו הוא הסכום הנקוב בחוזה זה וסכום זה יהווה את התמורה כהגדרתה בחוזה זה, לכל דבר וענין.

.5

מסירת החזקה

5.1 מסירת החזקה תתבצע באמצעות אישור בכתב של מנהל העזבון המיועד לקונה, אשר מאשר לקונה לתפוס את החזקה בממכר, וזאת תוך עשרה ימים ממועד אישור בית המשפט (להלן: "מועד מסירת החזקה") ובכפוף לתשלום מלוא התמורה.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מובהר כי על מנהל העזבון לא תחול אחריות לנקיון הממכר, הנמכר במצבו (AS-IS).

5.2 בסמוך לאחר מועד מסירת החזקה, וכנגד תשלום יתרת התמורה בהתאם להוראות חוזה זה ימסור מנהל העזבון לקונה, את האישורים המפורטים להלן:

5.2.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות מנהל העזבון על פי חוזה זה והמצהיר כי זכויות המוכר בממכר נמכרות במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק המכר").

5.2.2 יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח "ג", המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של מנהל העזבון את זכויות המוכר בממכר אל שם הקונה.

6. תנאי מתלה - אישור בית המשפט

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

6.1 בשלב הראשון יחתם חוזה זה על ידי הקונה בלבד ומנהל העזבון מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.

6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, יגיש מנהל העזבון לבית המשפט, בהקדם, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי חוזה זה.

6.3 אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה (להלן: "אישור בית המשפט") יחשב חוזה זה כתקף לכל דבר וענין ממועד מתן האישור ומנהל העזבון יחתום עליו מיד לאחר מתן אישור בית המשפט.

6.4 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה, באופן סופי, יחזיר מנהל העזבון לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שלושה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית הנ"ל של בית המשפט, בכפוף לאמור בסעיף 8.2 להלן, במקרה שאי מתן האישור נבע מהפרה מצד הקונה.

7. מיסים ותשלומי חובה

7.1 המוכר ישא בתשלומי המיסים ותשלומי החובה הבאים:

7.1.1 מס שבח מקרקעין בגין מכירת הזכויות בממכר על פי חוזה זה, אשר במידה וחל, ישולם על ידי מנהל העזבון במועד ובאופן הקבוע בחוק. מנהל העזבון יהיה רשאי להגיע, על חשבונו, לכל הסדר עם רשויות המס בקשר לתשלום המס כאמור, לרבות קבלת פטור מתשלומו, ובלבד שיתקבל אישור מאת רשויות מס שבח מקרקעין לשם העברת זכויות המוכר בממכר אל שם הקונה.

7.1.2 מס ארנונה לעיריית קרית ביאליק (אם וככל שחל) בגין התקופה שעד מועד מסירת החזקה והיטל השבחה לועדה המקומית לתו"ב קריות בגין תכנית שקיבלה תוקף, החלה על הממכר, שעילתה נתגבשה בגין התקופה שעד מועד החתימה על הסכם זה, ככל שחלה על המוכר החובה לשלם, ובתנאי שתשלומם נדרש לשם העברת זכויות המוכר בממכר אל שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

7.2 הקונה ישא בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים:

7.2.1 מס רכישה בגין התקשרותו בחוזה זה, שישולם במועד הקבוע לכך בחוק

7.2.2 כל המיסים האגרות ותשלומי החובה החלים על הממכר או מחזיקיה, בגין התקופה שלאחר מועד מסירת החזקה.

7.2.3 כל ההוצאות והתשלומים הנדרשים לשם העברת זכויות המוכר בממכר אצל רשם המקרקעין על שם הקונה.

7.2.4 כל מס או תשלום חובה שלא נקבע במפורש שישולם על ידי המוכר.

הפרות ותרופות

- 8.1 הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.
- 8.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה תקנה למנהל העזבון זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל-10% מסכום התמורה, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים לו בנסיבות הענין. במקרה של ביטול החוזה, יהיה מנהל העזבון זכאי לקזז סכום זה מהסכום המגיע לקונה כהחזר התשלום הראשון כמפורט בסעיף 4.2.3 לעיל.
- 8.3 כל צד יהיה זכאי לבטל חוזה זה עקב הפרתו היסודית על ידי הצד המפר, ובלבד שנתן התראה של 10 ימים מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הצד המפר את הטעון תיקון.
- 8.4 כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועדו ישא בנוסף לכל סעד אחר ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק אגוד לישראל בע"מ, על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מ-3 ימים מהמועד הקבוע לתשלומם על פי חוזה זה ועד לתשלומם המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע התשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 8.5 מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה: 2, 4, 5, 6, 7, 8.4.
- 8.6 להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 8 זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות מנהל העזבון במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.

איסור קיזוז

.9

מוסכם בזה כי בשום מקרה, ועל אף האמור בסעיף 32 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, בסעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ובסעיף 20 לחוק החוזים (תקופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, ובכל סעיף קיזוז על פי כל דין, לא יהא הקונה זכאי לקזז סכום כלשהו שעליו לשלם על פי הוראות הסכם זה מסכום כלשהו המגיע לו על פי הסכם זה או הנובע הימנו.

איסור המחאת זכויות וחובות

.10

- 10.1 הקונה מסכים ומתחייב בזאת לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב כל התחייבות ו/או חובה המוטלים עליו והנובעים מהסכם זה לגורם אחר עד למילוי מלא, סופי ומוחלט של כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, אלא בהסכמת מנהל העזבון מראש ובכתב. כן מסכים הקונה ומתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב כל זכות המוקנית לו והנובעת מהסכם זה לכל גורם אחר לפני תשלום מלוא התמורה ומילוי של כל התחייבויות הקונה בהסכם זה.
- 10.2 רכישת הזכויות בממכר או כל חלק ממנו בנאמנות לא תגרע מחובת הקונה בעצמו לעמוד במלוא התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, במלואן ובמועדן.

שונות

.11

- 11.1 הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר ידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של חוזה זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.
- 11.2 שינויים בחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה.
- 11.3 מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי יעשו על ידי מנהל העזבון, יעשו בתוקף תפקידו כמנהל עזבון ולא באופן אישי.
- מנהל העזבון ונציגיו לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כמנהל עזבון וכנציגיו.

הדין הקובע וסמכות שיפוט

.12

- 12.1 הסכם זה והוראותיו יהיו כפופים לדיני מדינת ישראל, ויפורשו וידונו על פיהם.

12.2 לבתי המשפט המוסמכים בעיר חיפה תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לצרכי הסכם זה, כל הנובע ממנו וכל הקשור בו, לרבות סכסוכים הנובעים מתוקפו, פירושו, קיומו או הפרתו.

13. כתובות הצדדים והודעות

13.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה תהיינה:

מנהל העזבון: כהנא, דידי ושות' – משרד עורכי דין
רח' הבנקים 4 חיפה.

הקונה:

13.2 כל הודעה שנשלחה בדואר רשום מצד אחד בהסכם זה למשנהו לכתובותיהם הרשומות בסעיף 13.1 לעיל, יראו אותה כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום כאמור, אם נמסרה ביד – במועד המסירה, ואם נשלחה בפקסימיליה בשעות העבודה הרגילות של יום העסקים – במועד קבלת תשדורת הפקסימיליה, ואם נשלחה בפקסימיליה שלא בשעות העבודה הרגילות של יום העסקים – ביום העסקים הראשון שלאחריו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הקונה:

_____ המוכר:
באמצעות מנהל העזבון
עו"ד רון כהנא

אישור (במקרה שהקונה הוא תאגיד)

אני הח"מ, _____, עורך דינו של הקונה מאשר בזאת כדלקמן:

1. ה"ה _____ ו- _____ אשר חתמו בשם הקונה על החוזה, מוסמכים לחתום בשמו על חוזה זה.

2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור לחוזה זה.

תאריך

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

"א"

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 11552 חלקה: 38

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית קריית ביאליק	644.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33838/2019/2	11/06/2019	צוואה	מבור אליעזר	ת.ז.	64335508
החלק בנכס					
1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33838/2019/2	11/06/2019	צוואה	מבור עמיר	ת.ז.	058136235
החלק בנכס					
1 / 2					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
34118/2019/1	12/06/2019	הערה על מינוי מנהל עיזבון	עו"ד רון כהנא
הערות: תיק בימ"ש המחוזי בחיפה, פש"ר 18-06-24747 מיום 13/6/2018			
על הבעלות של:			מבור עמיר

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



בית המשפט המחוזי בחיפה

פש"ר 18-06-24747 כהנא, עו"ד-מנהל עזבון נ' מבור ואח'

תיק חיצוני: 67742

בפני כבוד השופט אריה נאמן

מבקשים רון כהנא, עו"ד-מנהל עזבון

נגד

משיבים

1. עיזבון המנוח עו"ד עמיר מבור ז"ל – החייב שנשא בחייו ת.ז. מס' 058136235
2. כונס נכסים רשמי מחוז חיפה והצפון

החלטה

1. ניתן בזאת צו לניהול עיזבון המנוח עמיר מבור ז"ל אשר נשא בחייו ת.ז. מס' 058136235 בהתאם לסעיף 202 לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) תש"ם – 1980.
2. עו"ד רון כהנא ישמש נאמן לניהול העיזבון בהסכמתו.
3. הנאמן יהיה מוסמך לבצע חקירות בדבר נכסי המנוח, זכויותיו כלפי צדדים שלישיים, לדרוש כל מידע או מסמך מצויים בידי כל אדם אחר, שיש יסוד סביר להניח כי המידע או המסמך מצויים ברשותו או בידיעתו, לבדוק תביעות חוב, ולבצע כל פעולה לקידום ההליך.
4. הנאמן ידווח לכוני"ר ולביהמ"ש על ממצאי חקירתו בתוך 6 חודשים מהיום.
5. שכרו של הנאמן ייקבע על ידי בית המשפט על פי התקנות ובהמלצת הכוני"ר, וישולם אך ורק מתוך כספים שישתלמו לקופת הפש"ר.
6. הנאמן יחתום על כתב ערבות בסך 20,000 ₪ במשרדי הכוני"ר להבטחת מילוי תפקידו וחובותיו.
7. ניתנה היום, ל' סיוון תשע"ח, 13 יוני 2018, בהעדר הצדדים.

אריה נאמן, שופט





בית המשפט המחוזי בחיפה

פש"ר 18-06-24747 כהנא, עו"ד-מנהל עזבון נ' מבור ואח'

תיק חיצוני: 67742

1



יפוי כח בלתי חוזר – מגרש בקרית ביאליק

אני הח"מ עו"ד רון כהנא בתפקידי כמנהל עזבון של המנוח עמיר מבור ז"ל ת.ז. 058136235 ממנה/ים בזה את עוה"ד _____ ו/או _____ ו/או עו"ד אופיר דידי כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמנו ו/או במקומנו את כל הפעולות המפורטות להלן, באופן ובתנאים כפי שב"כ ימצא/או לנכון לרבות:

למכור ולהעביר ל- _____ (להלן: "צד ג'") את מלוא זכויות המנוח עמיר מבור ז"ל ת.ז. 058136235 במגרש הרשום בלשכת רישום המקרקעין בחיפה כגוש 11552 חלקה 38 (להלן: "הרכוש הנ"ל").

באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחדוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, שכירה, שכירות משנה חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות ו/או במינהל מקרקעי ישראל בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשום הערות בקשר אליו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, הפרדה, קומבינציה איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל, ליצגנו בפני רשויות המס בנוגע לרכוש הנ"ל ולבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם כך.

לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל דרגות כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, רשויות מס שבח מקרקעין ורשויות מס אחרות, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב. צד שלישי מתלונן, מתנגד

ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.

לחתום על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר.

האמור ביפוי כח זה בלשון יחיד, יחול גם בלשון רבים בהתאמה ולפי הקשר הדברים.

יפוי כח בלתי חוזר זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קיבלתי/נו בעבור החברה את התמורה המלאה עבור הרכוש ושזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת 2019 .

רון כהנא, עו"ד – מנהל העזבון

אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

הנני מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

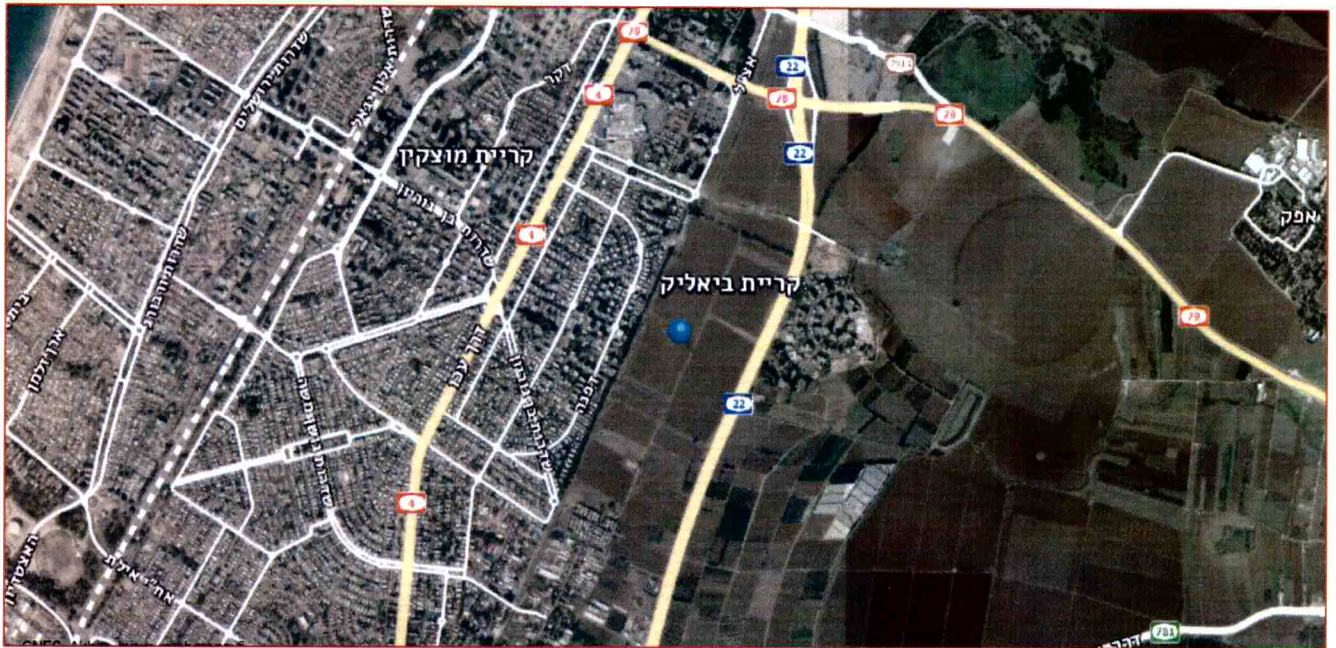
אופיר דידי, עו"ד

תאריך

תאריך: 30/05/2018
 סימוכין: 1875-18

הנדון: הערכת שווי נכס מקרקעין

גוש 11552, חלקה 38



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 30/05/2018
 סימוכין: 1875-18

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • יעוץ תכנוני

תוכן העניינים

מס' עמוד	תוכן
3	כללי
4	פרטי זיהוי הנכס
5	תיאור סביבת הנכס
6	תיאור הנכס
6	מצב משפטי
7-9	מצב תכנוני
10	עקרונות גורמים ושיקולים
11	נתוני רקע להערכה
12	שומה

תאריך: 30/05/2018

סימוכין: 1875-18

1. כללי:

1.1 מזמין השומה:

שומה זו נערכה לבקשת עו"ד רון כהנא.

1.2 מטרת השומה: מטרת השומה הינה הערכת שווי שוק לנכס המקרקעין

שתיאורו מובא להלן וזאת לצרכים פנימיים של מזמין השומה.

הזכויות מוערכות לנכס כפנוי וחופשי מכל שיעבוד חוב או חזקה ובמצבו הנוכחי,

לצורך בדיקת שוויו בתנאי מוכר מרצון - קונה מרצון.

1.3 המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה זו הינו 15/05/2018 שהוא יום הביקור בנכס.

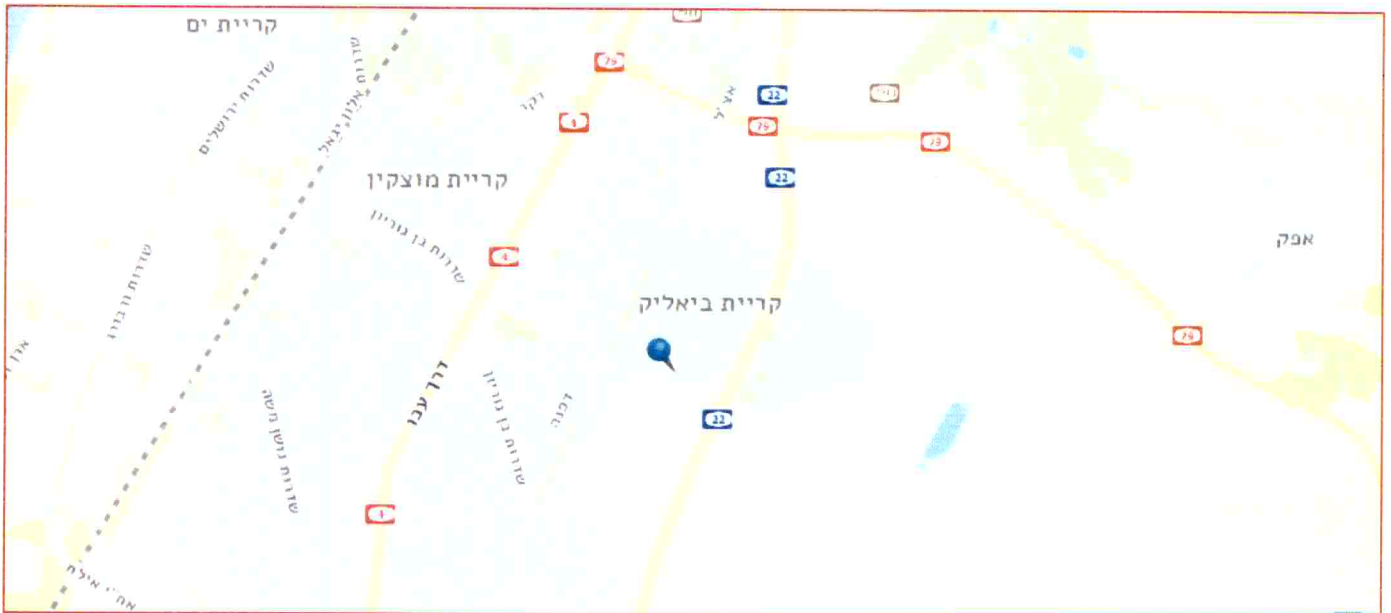
1.4 זהות המבקר:

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י דרור סולומון, שמאי מקרקעין.

תאריך: 30/05/2018
 סימוכין: 1875-18

2. פרטי זיהוי הנכס:

גוש	11552
חלקה	38
מהות הנכס	חלקה המהווה חלק ממתחם קרקע לא מפותח.



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך : 30/05/2018
סימוכין : 1875-18

3. תיאור הסביבה

הנכס הנישום ממוקם מערבית לגבעת הרקפות, כחלק ממתחם לא מבונה הממוקם בין גבעת הרקפות לבין חלקה הותיק של קריית ביאליק. גבולות המתחם בכללותו – קריית ביאליק הותיקה ממערב, כביש 22 וגבעת הרקפות ממזרח, כפר ביאליק מדרום ושדרות רבין (הכביש המחבר בין גבעת הרקפות לבין קריית ביאליק הותיקה) מצפון. כיום מתחם הקרקע בכללותו אינו מפותח, ומיועד ל"תכנון וחלוקה מחדש" בהתאם לתכנית בנין עיר ק/130 ול"אזור פיתוח עירוני" בהתאם לתממ/6.

תמונת המתחם



תאריך : 30/05/2018
סימוכין : 1875-18

4. תיאור הנכס:

- 4.1. הנכס הנדון הינו חלקה 38 בגוש 11552.
- 4.2. שטח החלקה הרשום : 644 מ"ר.
- 4.3. החלקה ממוקמת בסמיכות לתוואי כביש 22.
- 4.4. שטח החלקה אינו מפותח, וזאת בדומה למתחם בו היא ממוקמת.

5. מצב משפטי

- להלן פרטי הרישום ע"פ נתוני לשכת רישום מקרקעין (באמצעות האינטרנט)
מיום 01/03/2018 :
גוש : 11552, חלקה : 38
שטח החלקה הרשום : 644 מ"ר.
בעלות : זכויות הבעלות בחלקה רשומות על שם המבורגר שמעון.

תאריך: 30/05/2018

סימוכין: 1875-18

6. מצב תכנוני:

על הנכס הנדון חלות בין היתר הוראות התכניות הבאות (מידע מלא ומחייב כפוף לקבלת דף מידע תכנוני מן הוועדה המקומית, ע"פ סעיף 119 א', לחוק התכנון והבנייה):

6.1. תכנית מס' ק/130 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 25/08/1966 בי.פ. 1299 -

שמטרתה בין היתר: תכנון שטח הוועדה המקומית לבניה ותכנון עיר - קריות, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, תעשייה, מסחר, מלאכה, נופש, בריאות וכן לדרכים, מרכזי תעבורה, שדרות וכו'. מהתכנית עולים הפרטים הבאים:

יעוד: אזור לתכנון וחלוקה מחדש "א".

שימושים: לא תורשה כל בניה אלא לאחר אישור תכנית בנין עיר מפורטת לפי סעיפים 20-א-20ח של פקודת בנין ערים 1936 (אחוד וחלוקה מחדש) אשר גם תקבע את יעוד השטח.



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • יעוץ תכנוני



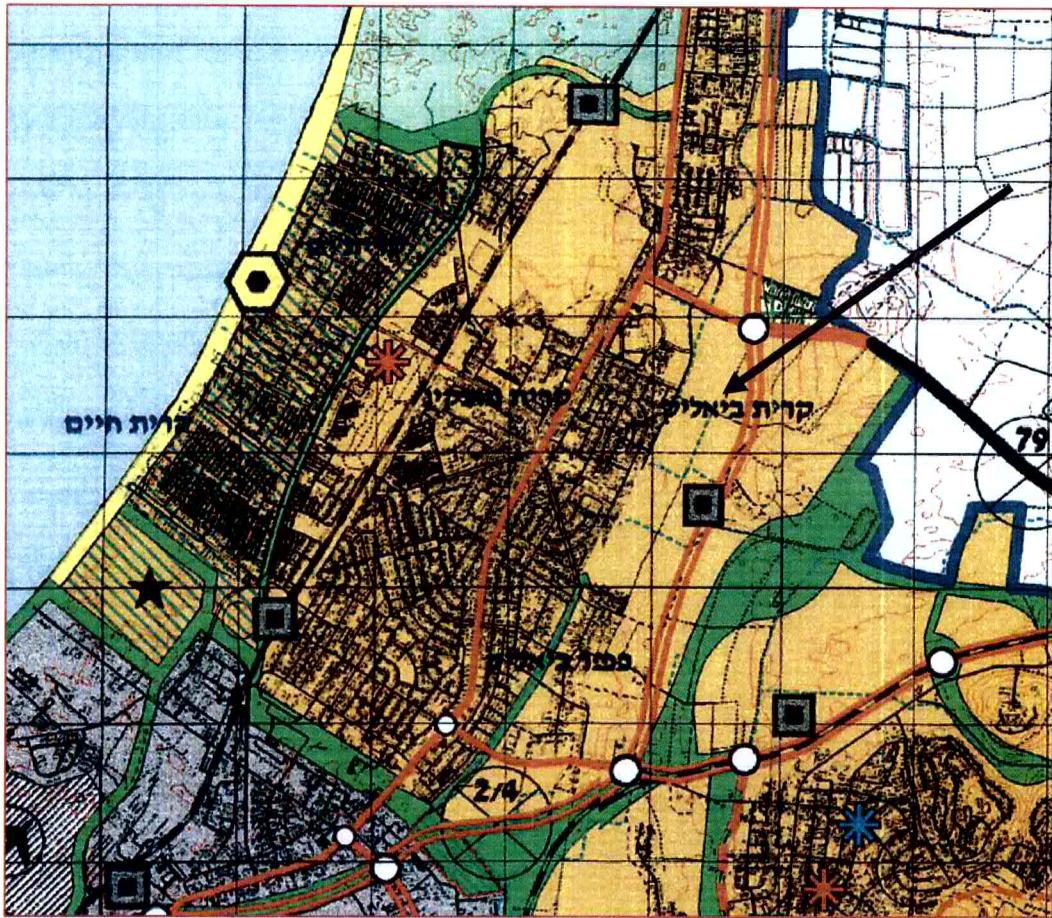
תאריך: 30/05/2018

סימוכין: 1875-18

6.2. תכנית מס' תממ/6 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 13/05/2013 בי.פ. 6591 -

התכנית מהווה תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה, ללא הוראות מפורטות.

יעוד: אזור פיתוח עירוני



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני



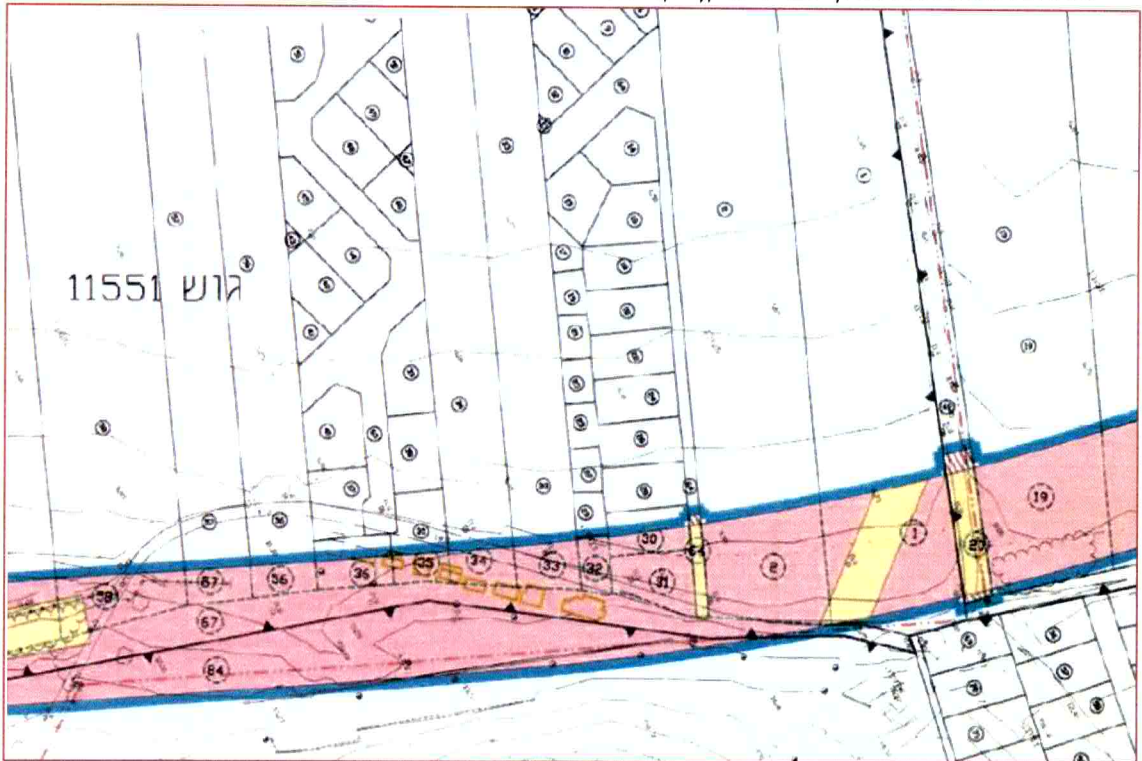
חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

תאריך: 30/05/2018

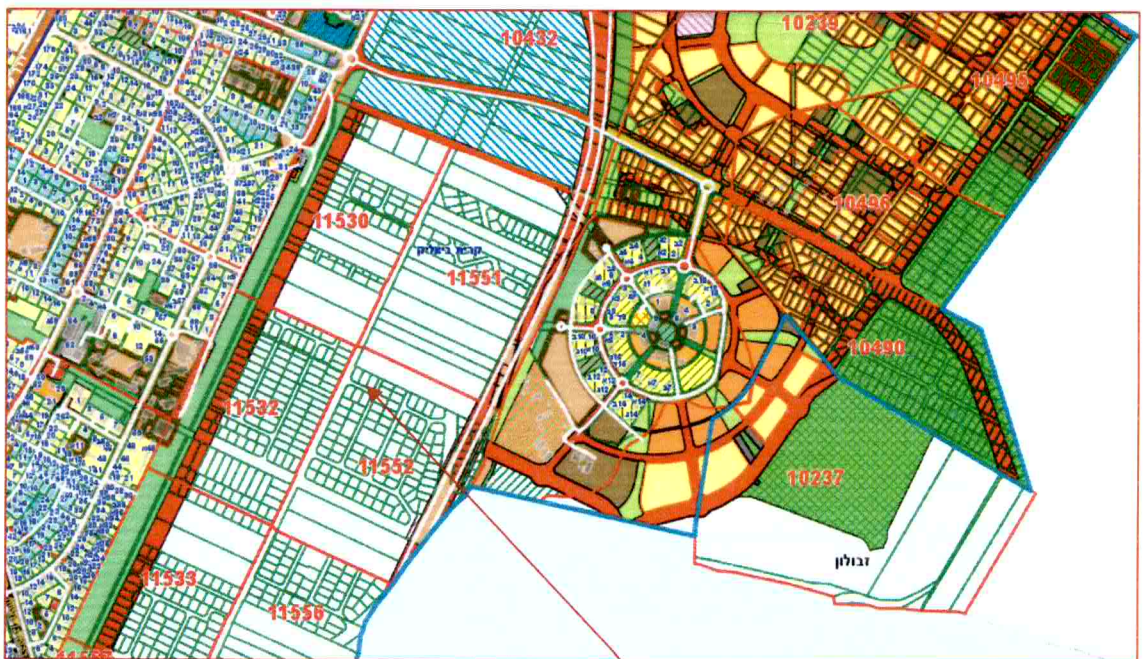
סימוכין: 1875-18

6.3. תכנית מס' ג/ד/1991 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 08/06/2005 בי.פ. 5403 -

מהות התכנית: תכנון כביש עוקף קריות.



תשריט ייעודי קרקע



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 30/05/2018
סימוכין: 1875-18

7. עקרונות גורמים ושיקולים

- 7.1. מטרת השומה הינה הערכת שווי הזכויות בנכס הנדון לצרכים פנימיים של מזמין השומה. השומה אינה ערוכה לצרכי הקצאת אשראי או כחות דעת לבית משפט.
- 7.2. הנכס הנדון ממוקם כחלק ממתחם קרקע לא מפותח, אשר מיועד לתכנון וחלוקה מחדש. כיום לא קיימות הוראות מפורטות לבניה בהתאם לתכניות המאושרות. נלקח בחשבון כי שווי הנכס הינו בהתאם לתנאי התכנון הקיימים, הכוללים מרכיב של אי וודאות באם תאושר תכנית לבניה על השטח וכן לאפשרויות הניצול, וכן דחייה לצורך אישור תכנית וביצוע עבודות פיתוח סביבתיות.
- 7.3. נלקח בחשבון כי אם וכאשר תאושר תכנית בניין עיר בעלת הוראות מפורטות יחויב הנכס בהיטל השבחה וכן בהיטלי פיתוח בעת ביצוע עבודות פיתוח סביבתיות.
- 7.4. לצורך הערכת הנכס נלקחו בחשבון עסקאות השוואה שנערכו במתחם הקרקע בו ממוקם הנכס הנדון, המשקפים את המצב התכנוני הקיים והיעדר הפיתוח.
- 7.5. הסכום הנקוב בשומה מייצג "שווי שוק" כהגדרתו. יתכן ובעסקה ספציפית במסגרת משא ומתן, תיתכן סטייה מן השווי הנ"ל, הנובעת בין היתר משיקולים סובייקטיביים של הצדדים לעסקה.
- 7.6. בעת מכירה צפויות לחול חבויות לרשויות המס ולרשות המקומית. הערכה זו הינה לשווי השוק של הנכס ואינה מבטאת יתרה נטו למוכרים.

תאריך: 30/05/2018
 סימוכין: 1875-18

8. סקר מחירים ותחשיב:

נתוני רקע לצורך הערכה בגישת השוואה¹

תאריך	גוש	חלקה	שטח ממכר (מ"ר)	תמורה מוצהרת	תמורה מוערכת ע"י רשות המיסים	שווי לדונם עפ"י תמורה מוערכת
23/01/2017	11551	57	2972	₪742,500	₪742,500	₪249,832
06/04/2016	11551	59	270	₪40,000	₪40,000	₪148,148
22/12/2014	11530	35	1500	₪324,086	₪324,086	₪216,057
10/09/2014	11552	5	301	₪51,000	₪51,000	₪169,435
18/03/2014	11530	64	422	₪107,610	₪107,610	₪255,000
12/03/2014	11530	35	8274	₪1,754,800	₪1,754,800	₪212,086
07/08/2013	11551	72	2757	₪413,550	₪413,550	₪150,000
08/07/2013	11551	62	1434	₪249,000	₪249,000	₪173,640
24/12/2012	11551	72	1376	₪125,200	₪206,400	₪150,000

תחשיב

בהילקח בחשבון מכלול ערכי הסביבה המשתקפים בעסקאות המכר, ולאור מאפייני הנכס הנדון, לרבות המצב התכנוני, מרכיב השיתוף בחלק מן החלקות במתחם, מצב הפיתוח והתאמה לתקופה, ניתן להעריך את שווי הנכס לפי מפתח של כ- 250,000 ₪/דונם.

שווי לדונם	₪ 250,000
שטח החלקה (דונם)	0.644
סה"כ	₪161,000
שווי הנכס במעוגל	₪160,000

¹ גישת השוואה (גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות נעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם מידת סחירותם, וכו'. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות השוואה.

תאריך: 30/05/2018
סימוכין: 1875-18

השומה:

לאור כל האמור לעיל ניתן להעריך כי שווי הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון תחת הנחה כי הזכויות בנכס פנויות וחופשיות מכל שעבוד, חוב, חזקה, משכנתא, שכירות וזכויות צד ג' הינו:
160,000 ₪ (מאה ושישים אלף ₪)

הצהרה:

יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול בנכס שינוי, עליה או ירידה בשווי בערכים ריאליים, הנ"ל מותנה במצב השוק ובאופי המקרקעין.
הנני להצהיר כי אין לי חלק או עניין בנכס נשוא השומה או בבעלי הזכויות, שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.
*שומה זו אינה ערוכה לצרכים נוספים כלשהם מלבד השימוש הנקודתי כפי שהוגדר לעיל ב"מטרת השומה".
*הערכת הנכס משקפת שטחים מאושרים בהיתר בניה בלבד ומשויכים קניינית לנכס הנדון.
***שומה זו אינה מהווה תחליף לביקורת הנדסית לגבי כשירות ועמידות המבנה לרבות מפגעים סביבתיים הכפופים לבדיקת מומחים בתחום.**

על החתום
דרור סולומון
שמאי מקרקעין

