

הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת מגורים ושני מחסנים בקומת מרתף

בבנינים ברח' ראש פינה 6 ו-8 נתניה

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירת מגורים הידועה כתת חלקה 22 בחלקה 265 בגוש 8260, בשטח רשום של כ-50 מ"ר +מרפסת וגגות צמודים, וכן מוזמנות הצעות לרכישת מחסן בקומת מרתף הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 265 במשותף עם חלקות 552 ו-480 בגוש 8260, בשטח רשום של כ-79 מ"ר + חניה וחצר צמודים, שניהם ברח' ראש פינה 6 נתניה, וכן מוזמנות הצעות לרכישת מחסן בקומת מרתף הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 264 במשותף עם חלקה 481 בגוש 8260 בשטח רשום של כ-124 מ"ר +חניה וחצר צמודים, ברח' ראש פינה 8 נתניה (להלן: "הנכסים").
2. המידע בהזמנה זו הינו כללי ביותר, ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור בנכסים, מידותיהם, מיקומם, מצבם, שווים, או בכדאיות רכישתם, ולרבות מהות זכויות הבעלות בהם, והיקפן.
3. על המציע לבדוק, בעצמו ועל אחריותו, כל פרט וכל מידע הדרוש להגשת הצעה, וכל הצעה תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקותיו ובאחריותו הבלעדית. ניתן להגיש הצעה ביחס לכל נכס בנפרד.
4. מסמכי הנחיות למציע, בצירוף טופס הצעה והסכם מכר שעליו ידרש לחתום המציע, ניתן לקבל במשרדי הח"מ (ניתן לעיין בהם באתר האינטרנט הרשום מטה). לא תקובלנה הצעות שלא בהתאם למסמכים אלה.
5. הצעות תוגשנה למשרד הח"מ עד ליום 1.8.17 שעה 12:00.
6. הח"מ אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ויהיו זכאים שלא למכור את הנכסים כלל למרות שהוגשו הצעות, ואו לשנות את מתכונת המכירה, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.
7. על הזמנה זו ועל המכר נשוא ההזמנה לא יחולו דיני מכרזים. מכר הנכסים כפוף לאישור בתי המשפט המחוזיים בחיפה ובתל אביב.

רון כהנא, עו"ד

מפרק של חברת אברהם לביא
חברה לבנין ופתוח בע"מ (בפירוק)
רח' הבנקים 3, חיפה 33261
www.kahanadidi.co.il
טל' 04-8555563 פקס' 04-8555564

שלומית (רענן) נשר, עו"ד

מנהלת עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל (בפש"ר)
רחוב שמריהו לוי 4 חיפה 3310103
טל' 04-8677565 פקס' 04-8672990
lawnesh@zahav.net.il



בתי המשפט

3967/פ

20/12/2007

בית המשפט המחוזי בחיפה
בשא 18805/07
(פשר 1050/05)

מבקש: כונס הנכסים הרשמי - מחוז חיפה כונס הנכסים הרשמי
ע"י ב"כ:

נגד

משיב: אברהם לביא חברה לבנין ופתוח בע"מ
ע"י ב"כ: זילבר חנה

החלטה:

בעניין: בקשה למינוי מפרק זמני או קבוע לחברה מיום: 10/12/2007
מנימוקי הבקשה ולאור ההבהרה שנמסרה באשר לתביעות, ימונה עו"ד ר. כהנא כמפרק קבוע לחברה.
עו"ד כהנא יחתום על התחייבות אישית על סך 30,000 ש"ח וימסור דו"ח ראשוני תוך 30 ימים.

גילאור בלהה שופטת נשיאה

הופק ע"י בן-הרוש פנינה





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

01 דצמבר 2010

פש"ד 4789-12-09 איטונג בע"מ נ'
לביא ואח'

לפני כב' השופטת ורדה אלשיך - סגנית הנשיאה

1

בעניין:

איטונג בע"מ

1. אברהם לביא
2. בונס נכסים רשמי תל אביב

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

נוכחים:

עו"ד נשר ב"כ המבקשת
אין הופעה לחייב
מר לביא אליהו בנו של החייב
עו"ד הרמלין-וגר ב"כ הכני"ר

פרוטוקול

מר לביא: אנו בנו של החייב ושכרנו עו"ד שחלה.

עו"ד הרמלין-וגר: ראיתי שהחייב נפטר ולא קבלנו תיקון לכך. לאחר שחברתי מראה לי את התיקון צריך ליידע את מנהל העזבון והיורשים.

עו"ד נשר: ביצענו מסירה של תיקון כזה. מגישה העתק בקשה מתוקנת. דברתי עם עו"ד רוזנברג שנשכר על ידי העזבון והוא הודיע לי שהוא אושפז אתמול בבית חולים. גם כשושחתי איתו והיום עם בנו של המנוח אין ספק שהעזבון איננו בר פרעון. אני סבורה שניתן לתת צו גם כי נציג העזבון מסכים.

מר לביא: אני נציג היורשים, אין צוואה ואני מופיע כנציג היורשים ולא נציג העזבון. היורשים הם ככל הנראה אשתו וששת ילדי. יתכן שיהיו הסתלקויות של הילדים לטובת אשתו, אינני יודע. את פסק הדין אי אפשר לשלם. כרגע חובות אבי באיחוד תיקים ומגיעים לסך 32 מיליון שקלים. בזמנו התנגדות הוגשה על ידי אבי בהתראת פשיטת רגל וכפי שידוע לי היא לא הוקלדה.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

01 דצמבר 2010

פשי"ר 4789-12-09 איטונג בע"מ נ'
לביא ואח'

1 עו"יד הרמלין-וגר : לאור כך שיש פה את הנציג החוקי של החייב והוא אומר שהעזבון חדל פרעון הרי
2 שלפי סעיף 202 אפשר לתת צו לניהול עזבון בפשיטת רגל. החובות בסך כ- 32 מיליון ש"ח ואין מניעה
3 מליתן צו לפי הפקודה. מבקשת למנות את עו"יד שלומית נשר לתפקיד מנהלת מיוחדת.
4
5 עו"יד נשר: חוזרת על הבקשה.
6
7
8

פסק דין

9
10 לאור דבריו של בן המנוח ולאור העובדה כי אמנם על פי דבריו העזבון חדל פרעון אין לי אלא לאחל
11 רפואה שלמה לעו"יד רוזנר אולם אין כל סיבה לדחות את הדיון היום ולא להעתר לבקשה.
12 לגופה של דברים משיחלים עו"יד רוזנר יוכל להגיש כל בקשה על פי דין.
13

14 לאחר שעיינתי בבקשה ובמסמכים המצורפים אליה:
15

- 16 1. ניתן בזאת צו ניהול העזבון של נכסי החייב, אברהם לביא, וכמו כן ניתן צו עפ"י סמכותי
- 17 שבסעיף 202 לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ם-1980, לפיו ינוהל עזבון החייב
- 18 בפשיטת רגל;
- 19 עו"יד שלומית נשר ממונה בזאת כמנהלת מיוחדת של העזבון בפשיטת רגל.
- 20 3. הכני"ר יגיש לבית המשפט במועד שלא יאוחר מ 30 יום מהיום, בקשה למינוי מנהל עזבון
- 21 בפשיטת רגל קבוע, ויצרף אליה את הסכמת המועמד.
- 22 4. כמו כן, אני מורה כי יתן צו עיכוב הליכים כנגד עזבון החייב כאמור בסעיף 20 (א) לפקודת
- 23 פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ם-1980.
- 24 5. הכני"ר יכנס אסיפת נושים בהקדם.
- 25 5. הכני"ר ימציא העתק של החלטתי תוך 7 ימים לידי כל נושי העזבון במסירה אישית. הכני"ר
- 26 יוודא קיומה של החלטתי זו.
- 27 6. המנהלת המיוחדת תגיש בתוך 30 יום, דו"ח מסכם אודות ניהול העזבון בתקופת מינויה,
- 28 מצבו, והפעולות שחתבצעו בנכסים השייכים לו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

01 דצמבר 2010

פש"ד 4789-12-09 איטונג בע"מ נ' לביא ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

7. המנהלת המיוחדת תגיש דו"ח ראשון על פעולותיה בתוך 30 יום ממועד מינויה, ולאחר מכן, אחת ל- 3 חודשים.

ניתנה והודעה היום כ"ד כסלו תשע"א, 01/12/2010 במעמד הנוכחים.

ורדה אלשייך, סגנית נשיאה

11
12

בית המשפט המחוזי בתל אביב
אני מאשר
הדעתם זה גבול עמתיים למקור



הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת זכויות הצעות לרכישת **דירת מגורים** הידועה כתת חלקה 22 בחלקה 265 בגוש 8260, בשטח רשום של כ-50 מ"ר +מרפסת וגגות צמודים, **מחסן בקומת מרתף** הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 265 במשותף עם חלקות 552 ו-480 בגוש 8260, בשטח רשום של כ-79 מ"ר + חניה וחצר צמודים, שניהם ברח' ראש פינה 6 נתניה, **מחסן בקומת מרתף** הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 264 במשותף עם חלקה 481 בגוש 8260 בשטח רשום של כ-124 מ"ר +חניה וחצר צמודים, ברח' ראש פינה 8 נתניה.

1. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

- | | |
|---|-----|
| 1.1 הזמנה להציע הצעות. | 1.1 |
| 1.2 הנחיות למציע. | 1.2 |
| 1.3 טופס הצעה. | 1.3 |
| 1.4 נוסח ערבות בנקאית. | 1.4 |
| 1.5 נוסח חוזה מכר (לכל אחד משלושה הנכסים בנפרד). | 1.5 |
| 1.6 חוות דעת שמאית (לכל אחד משלושה הנכסים בנפרד). | 1.6 |

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם אך למעט המסמך הנזכר בסעיף 1.6, יכוונו 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. המפרק ומנהלת העזבון ו/או מי מטעמם 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 השמאיות, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, והזכויות 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 הזמנה אלו.

לפי דרישת המפרק ו/או מנהלת העזבון, לפי הענין, יוארך תוקף הערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן, לתקופה נוספת, שלא תעלה על שלושה חודשים.

5. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, במשרד המפרק - עו"ד רון כהנא, אצל כהנא, דידי ושות', עורכי דין, רח' הבנקים 3 חיפה 33261, או במשרד מנהלת העזבון - עו"ד שלומית נשר, אצל נ. נשר חברת עורכי דין, רח' שמריהו לוי 4 חיפה 33101, **לא יאוחר מיום 1.8.17 שעה 12:00**.

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

6.1 ההצעות תהיינה נקובות בשקלים חדשים. כל הצעה תתייחס לנכס אחד בלבד מתוך שלושה הנכסים הנ"ל.

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

6.3 בחתימתו על ההצעה מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה ביחס לנכס לגביו מתייחסת הצעתו ולזכויות בו, 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 המפרק ו/או מנהלת 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 והמפרק ו/או מנהלת העזבון יחליטו עפ"י שיקול דעתם, 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 המפרק ו/או מנהלת העזבון כאמור לעיל, יהיה חייב בתשלום סך השווה ל- 10% מגובה הצעתו, ולצורך פרעון חיוב זה יהיו המפרק ו/או מנהלת העזבון רשאים לחלט את הערבות הבנקאית, או לפרוע את השיק הבנקאי, שהמציא המציע במצורף להצעתו.
8. המפרק ו/או מנהלת העזבון יודיעו בכתב לכל מי שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל תזרה את הערבות/השיק הבנקאי שנמסרו על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. המפרק ו/או מנהלת העזבון יהיו רשאים שלא להחזיר את הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי בתוך תקופת תשעת החודשים המצטברים, או עד שיקבע סופית מציע שהצעתו התקבלה, לפי המוקדם.
9. המפרק ו/או מנהלת העזבון אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והם שומרים לעצמם 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 שימצאו לנכון, ולרבות גורם שלא הציע הצעת רכישה, ו/או להחליט שלא להענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לנכסים כולם או חלקם, לפרסם הזמנה חדשה או לבטל את הליך ההזמנה, וכל פעולה נוספת שימצאו לנכון, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.
10. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.
11. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט יהיו המפרק ו/או מנהלת 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 המפרק ו/או מנהלת 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 החוזים הרצ"ב אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכסים או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי המפרק ו/או מנהלת העזבון ומאושר ע"י בית המשפט - יחייב.
- כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייבו את המפרק ואת מנהלת העזבון רק אם נעשה על ידם בכתב.
13. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל אחריות מכל מין וסוג שהוא על המפרק ו/או מנהלת העזבון ניתן לקבל בכתובתם המפורטת בסעיף 5 לעיל.
14. המפרק ומנהלת העזבון יהיו רשאים, אך לא חייבים, להתייחס ו/או לקחת בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בדרישות הנקובות לעיל ולהלן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המפרק ומנהלת העזבון יהיו רשאים, אך לא חייבים, לפי שיקול דעתם הבלעדי והבלתי מסוייג, להרשות הגשת הצעות לאחר המועד הקבוע להגשת ההצעות ולהרשות להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד.
15. תוקף כל הצעה יהיה עד למועד בו יודיעו המפרק ומנהלת העזבון למציע על קבלתה/אי קבלתה או לתקופה של 9 (תשעה) חודשים, לפי המוקדם משני המועדים האמורים.

16. להזמנה זו מצורפים חוזי 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 מישל אלבו, שמאי מקרקעין, אין כל אחריות ביחס לחוות הדעת שלו המצורפות למסמכי הזמנה אלו, 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 המפרק ו/או מנהלת העזבון, ייעשו בתוקף תפקידם ולא באופן אישי. המפרק ו/או מנהלת העזבון, ונציגיהם, 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 בתי המשפט המחוזיים בחיפה ובתל אביב.

(-)

רון כהנא, עו"ד
מפרק של חברת אברהם לביא
חברה לבנין ופתוח בע"מ (בפירוק)

(-)

שלומית (רענן) נשר, עו"ד
מנהלת עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל (בפש"ר)

תאריך: _____

לכבוד
שלומית (רענן) נשר, עו"ד
מנהלת עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל (בפש"ר)

ג.נ.,

הצעה – דירת מגורים רח' ראש פינה 6 נתניה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפש"ר רגל) בנכס מקרקעין הידוע כחת חלקה 22 בחלקה 265 בגוש 8260.
2. הננו מציעים כדלקמן:

בעבור זכויות עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפש"ר רגל) בנכס מקרקעין הידוע כחת חלקה 22 בחלקה 265 בגוש 8260, הנמצא ברח' ראש פינה 6 נתניה, עפ"י נוסח ותנאי חוזה המכר שבמסמכי ההזמנה (המסמך הנזכר בסעיף 1.5 למסמכי ההזמנה, להלן - "החוזה"), סך ש"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 כדין, 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 דעתה של מנהלת העזבון.
5. במקרה ועל פי שיקול דעת מנהלת 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

תאריך: _____

לכבוד
רון כהנא, עו"ד
מפרק של חברת אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ (בפירוק)

א.נ.,

הצעה – מחסן בקומת מרתף רח' ראש פינה 6 נתניה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ (בפירוק) ח.פ. 510624794 בנכס מקרקעין הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 265 במשותף עם חלקות 552 ו- 480 בגוש 8260.
2. הננו מציעים כדלקמן:

בעבור זכויות אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ (בפירוק) ח.פ. 510624794 בנכס מקרקעין הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 265 במשותף עם חלקות 552 ו- 480 בגוש 8260, הנמצא ברח' ראש פינה 6 נתניה, 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 כדין.
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 המפרק.
5. במקרה ועל פי שיקול דעת המפרק 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 היא מתייחסת.

חתימה

תאריך

תאריך: _____

לכבוד
שלומית נשר, עו"ד
מנהלת עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל (בפש"ר)

ג.נ.,

הצעה – מחסן בקומת מרתף רח' ראש פינה 8 נתניה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפש"ר רגל) בנכס מקרקעין הידוע כחת חלקה 1 בחלקה 264 במשותף עם חלקה 481 בגוש 8260.
2. הננו מציעים כדלקמן:

בעבור זכויות עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפש"ר רגל) בנכס מקרקעין הידוע כחת חלקה 1 בחלקה 264 במשותף עם חלקה 481 בגוש 8260, הנמצא ברח' ראש פינה 8 נתניה, 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 כדין.
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 דעתה של מנהלת העזבון.
5. במקרה ועל פי שיקול דעת מנהלת 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 היא מתייחסת.

חתימה

תאריך

ערבות

לכבוד
 שלומית (רענן) נשר, עו"ד
מנהלת עזרון המנוח אברהם לביא ז"ל (בפש"ר)

א.נ.,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ שקלים חדשים (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב").

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל, תוך 7 ימים לאחר יום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, בלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את תשלומי מאת החייב, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על פי כל דרישותכם גם יחד לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד ליום _____ (שישה 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 תענה.

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

בכבוד רב,

 בנק

ערבות

לכבוד
 רון כהנא, עו"ד
מפרק של חברת אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ (בפירוק)

א.נ.,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ שקלים חדשים (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב").

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל, תוך 7 ימים לאחר יום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, בלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את תשלומי מאת החייב, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על פי כל דרישותכם גם יחד לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד ליום _____ (שישה 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 תענה.

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

בכבוד רב,

 בנק

יפוי כח בלתי חוזר – דירת מגורים רח' ראש פינה 6 נתניה

אני הח"מ עו"ד שלומית (רענן) נשר, בתפקידי כמנהלת עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפשיטת רגל) ממנה/ים בזה את עוה"ד _____ ו/או _____ ו/או עו"ד רון כהנא ו/או עו"ד נפתלי נשר כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"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- _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן: "צד ג'") את מלוא זכויות עזבון המנוח אברהם ז"ל ת.ז. 005419379 (בפשיטת רגל) במקרקעין הידועים כתת חלקה 22 בחלקה 265 בגוש 8260 (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, אחוד 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, חכירה, 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, פרצלציה, 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 נטריוני 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 2017 .

עו"ד שלומית (רענן) נשר, מנהלת העזבון

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

רון כהנא, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

רון כהנא, עו"ד

תאריך

יפוי כח בלתי חוזר – מחסן בקומת מרתף רח' ראש פינה 6 נתניה

אני הח"מ עו"ד רון כהנא, בתפקידי כמפרק של חברת אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ (בפירוק) ח.פ. 510624794 ממנה/ים בזה את עוה"ד _____ ו/או _____ ו/או עו"ד אופיר דידי ו/או עו"ד שלומית (רענן) נשר כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"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- _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן: "צד ג'") את מלוא זכויות חברת אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ (בפירוק) ח.פ. 510624794 במקרקעין הידועים כתת חלקה 1 בחלקה 265 במשותף עם חלקות 552 ו-480 בגוש 8260 (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, אחוד 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, חכירה, 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, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה איחוד ובדרך כלל כל טרנוקציה 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, בענינים 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 מתלווה, 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 טרנוקציה 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 בוררות 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 2017 .

עו"ד רון כהנא, מפרק החברה

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

שלומית (רענן) נשר, עו"ד מאשרת בזה חתימת מרשי הנ"ל.

שלוּמית (רענן) נשר, עו"ד

תאריך

יפוי כח בלתי חוזר – מחסן בקומת מרתף רח' ראש פינה 8 נתניה

אני הח"מ עו"ד שלומית (רענן) נשר, בתפקידי מנהלת עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפשיטת רגל) ממנה/ים בזה את עוה"ד _____ ו/או _____ ו/או עו"ד רון כהנא ו/או עו"ד נפתלי נשר 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- _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן: "צד ג'") את מלוא זכויות עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפשיטת רגל) במקרקעין הידועים כתת חלקה 1 בחלקה 264 במשותף עם חלקה 481 בגוש 8260 (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, אחוד 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, חכירה, 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, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה איחוד ובדרך כלל כל טרנוקציה 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, בענינים 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 טרנוקציה 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 בוררות 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 2017 .

עו"ד שלומית (רענן) נשר, מנהלת העזבון

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

רון כהנא, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

שלוּמית (רענן) נשר, עו"ד

תאריך

חוזה - דירת מגורים רח' ראש פינה 6 נתניה

שנערך ונחתם בחיפה

ע"י הקונה ביום _____ לחודש _____ שנת 2017

וע"י מנהלת העזבון ביום _____

בין

עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפשיטת רגל)

באמצעות מנהלת העזבון, עו"ד שלומית נשר

מרחוב שמריהו לוי 4 חיפה

(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין

ת.ז. ח.פ. ח.צ.

מר

(להלן: "הקונה")

מצד שני;

והמוכר הוא הבעלים של דירת מגורים הידועה כדת חלקה 22 בחלקה 265 בגוש 8260, הנמצאת ברח' ראש פינה 6 נתניה (להלן: "הממכר"); העתק נסח הרישום מצורף כנספח "א" לחוזה זה;

הואיל

וביום 1.12.10 ניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב צו לניהול עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל בפשיטת רגל, ולמינוי עו"ד שלומית נשר כמנהלת 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 הבנוי 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 מנהלת 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 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 בצידי:

1.3.1 "המוכר" – עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפשיטת רגל)

1.3.2 "הממכר" – מכלול זכויות המוכר בדירה הידועה כדת חלקה 22 בחלקה 265 בגוש 8260, הנמצאת ברח' ראש פינה 6 נתניה.

1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת תיק פש"ר 4789-12-09.

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 אברהם לביא ז"ל בפשיטת רגל, ולמינוי עו"ד שלומית (רענן) נשר כמנהלת העזבון בפשיטת רגל.
נספח "ג" - נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר.

2. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן:

- 2.1 כי ידוע לו שמכירת זכויות המוכר בממכר על פי הסכם זה נעשית על ידי המוכר באמצעות מנהלת העזבון ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט המחוזי בחיפה.
- 2.2 כי ידוע לו שהסכם זה כפוף לאישור בית המשפט.
- 2.3 כי ידוע לו שמנהלת העזבון חותמת על הסכם זה בשם המוכר בתוקף תפקידה כמנהלת עזבון של המוכר, וכי מנהלת העזבון איננה מקבלת על עצמה 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 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 הדירה בפועל וכן את התאמתו להיתרי הבנייה.
- 2.5.2 הזכויות הנמכרות הן הזכויות לפי נסח הרישום בטאבו.
- 2.5.3 הממכר אינו מאוכלס ורמת תחזוקתו ירודה. במספר מוקדים ניכרים סימני רטיבות וקילופי טיח.
- 2.5.4 קיימת אי התאמה מסויימת בין תשריט הבית המשותף לתשריט ההיתר.
- 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

מנהלת העזבון מוכרת בזה לקונה והקונה קונה בזה ממנהלת 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 למנהלת 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 לידיה הנאמנות של מנהלת 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- _____ ₪ (המהווה 90% נוספים מהתמורה) (להלן: "התשלום השני").

4.1.3 התשלומים ישולמו במשרד מנהלת העזבון אך ורק בין השעות 9:00 ל- 12:00, אלא אם כן הסכימה מנהלת העזבון אחרת בכתב ומראש. היה וירצה הקונה להקדים את מועד התשלום, עליו להודיע על כך למנהלת 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, למנהלת העזבון, יוחזרו לקונה רק כנגד ביצוע התשלום הנזכר בסעיף 4.1.2 זה במלואו ובמועדו.

4.2 התשלום הראשון ישולם לידיה הנאמנות של מנהלת העזבון. בחתימתם על חוזה זה נותנים הצדדים למנהלת העזבון הוראות בלתי חוזרות, לנהוג בסכום התשלום הראשון כדלקמן:

4.2.1 להפקיד בחשבון הבנק על שמה, בתוקף תפקידה כמנהלת 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 עליה 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 למנהלת 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 מנהלת העזבון ובין על ידי בית המשפט, והקונה יהא המציע הזוכה, הרי שיראו את סכום הזכייה כפי שיקבע בהתמחרות

כאילו הוא הסכים הנקוב בחוזה זה וסכים זה יהווה את התמורה כהגדרתה בחוזה זה, לכל דבר וענין.

מסירת החזקה

.5

5.1 מסירת החזקה תבצע באמצעות אישור בכתב של מנהלת 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 מנהלת 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 תמסור מנהלת העזבון לקונה, את האישורים המפורטים להלן:

5.2.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות מנהלת העזבון על פי חוזה זה והמצהיר כי זכויות המוכר בממכר נמכרות במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34 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 בשמה ובמקומה של מנהלת העזבון את זכויות המוכר בממכר אל שם הקונה.

תנאי מתלה - אישור בית המשפט

.6

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 ומנהלת העזבון מתחייבת להוסיף חתימתה עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.

6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, תגיש מנהלת 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 ומנהלת העזבון תחתום עליו מיד לאחר מתן אישור בית המשפט.

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

מיסים ותשלומי חובה

.7

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 מנהלת העזבון במועד ובאופן הקבוע בחוק. מנהלת העזבון תהיה רשאית להגיע, על חשבונה, 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 נתניה בגין התקופה שעד מועד מסירת החזקה והיטל השבחה לועדה המקומית לתו"ב נתניה 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.
- 8. 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 למנהלת 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, תהיה מנהלת העזבון זכאית 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 ארשאים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי חוזה זה ועד לתשלומו 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 מנהלת העזבון במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.
- 9. איסור קיזוז**
- 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.
- 10. איסור המחאת זכויות וחובות**
- 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 מנהלת העזבון מראש ובכתב. כן מסכים הקונה ומתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד 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.

11. **שונות**
- 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 מנהלת העזבון, יעשו בתוקף תפקידה כמנהלת עזבון ולא באופן אישי.
- מנהלת העזבון ונציגיה לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כמנהלת עזבון וכנציגיה.

12. **הדין הקובע וסמכות שיפוט**

- 12.1 הסכם זה והוראותיו יהיו כפופים לדיני מדינת ישראל, ויפורשו וידונו על פיהם.
- 12.2 לבתי המשפט המוסמכים בעיר **תל אביב** תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לצרכי הסכם זה, כל הנובע ממנו וכל הקשור בו, לרבות סכסוכים הנובעים מתוקפו, פירוש, קיומו או הפרתו.

13. **כתובות הצדדים והודעות**

- 13.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה תהיינה:

מנהלת העזבון: נ. נשר חברת עורכי דין
רח' שמריהו לוי 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 מנהלת העזבון
עו"ד שלומית (רענן) נשר

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

חוזה – מחסן בקומת מרתף רח' ראש פינה 6 נתניה

שנערך ונחתם בחיפה

ע"י הקונה ביום _____ לחודש _____ שנת 2017
וע"י המפרק ביום _____

בין

אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ (בפירוק) ח.פ. 510624794
באמצעות המפרק, עו"ד רון כהנא
מרחוב הבנקים 3, חיפה 33261.
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

ל בין

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

מצד שני;

והמוכר הוא הבעלים של מחסן בקומת מרתף הידוע כחת חלקה 1 בחלקה 265 במשותף עם חלקות 552 ו-480 בגוש 8260, הנמצא ברח' ראש פינה 6 נתניה (להלן: "הממכר"); העתק נסח הרישום מצורף כנספח "א" לחוזה זה;

הואיל

וביום 21.1.07 ניתן בבית המשפט המחוזי בחיפה צו לפירוק חברת אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ, וביום 20.12.07 מינה בית המשפט את עו"ד רון כהנא כמפרק החברה, לפי צו המינוי, 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 הבנוי 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

והמוכר, באמצעות המפרק, 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:-

2. 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 בצידי:

- 1.3.1 "המוכר" – אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ (בפירוק) ח.פ. 510624794
- 1.3.2 "הממכר" – מכלול זכויות המוכר במחסן בקומת מרתף הידוע כחת חלקה 1 בחלקה 265 במשותף עם חלקות 552 ו-480 בגוש 8260, הנמצא ברח' ראש פינה 6 נתניה.
- 1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט המחוזי בחיפה במסגרת תיק פש"ר 1050/05.
- 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 למינוי מפרק.
 נספח "ג" - נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר.

הצהרות הקונה

.2

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן:

- 2.1 כי ידוע לו שמכירת זכויות המוכר בממכר על פי הסכם זה נעשית על ידי המוכר באמצעות המפרק ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט המחוזי בחיפה.
- 2.2 כי ידוע לו שהסכם זה כפוף לאישור בית המשפט.
- 2.3 כי ידוע לו שהמפרק חותם על הסכם זה בשם המוכר בתוקף תפקידו כמפרק של המוכר, וכי המפרק 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 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 המפרק 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 המחסן בפועל וכן את התאמתו להיתרי הבנייה.
- 2.5.2 הזכויות הנמכרות הן הזכויות לפי נסח הרישום בטאבו.
- 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 המפרק 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 למפרק נסח טאבו המעיד על כך, עד לא יאוחר מ-90 ימים מהיום שבו המציא המפרק 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 למפרק כאמור לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם אולם יחייב את הקונה לשלם למפרק פיצוי מוסכם בשיעור של 1,000 ₪ לכל יום של איחור החל מן היום הראשון. איחור העולה על עשרה ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם זה.

3. העסקה

המפרק מוכר בזה לקונה והקונה קונה בזה מהמפרק 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 למפרק 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 המפרק, 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 המפרק אך ורק בין השעות 9:00 ל- 12:00, אלא אם כן הסכים המפרק אחרת בכתב ומראש. היה וירצה הקונה להקדים את מועד התשלום, עליו להודיע על כך למפרק 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 למפרק, יוחזרו לקונה רק כנגד ביצוע התשלום הנזכר בסעיף 4.1.2 זה במלואו ובמועדו.

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

4.2.1 להפקיד בחשבון הבנק על שמו, בתוקף תפקידו כמפרק את סכום התשלום הראשון ולהשקיעו באפיק השקעה כפי שיסוכם 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 למפרק 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 המפרק ובין על ידי בית המשפט, והקונה יהא המציע הזוכה, הרי שיראו את סכום הזכייה כפי שיקבע בהתמחרות כאילו הוא הסכים הנקוב בחוזה זה וסכום זה יהווה את התמורה כהגדרתה בחוזה זה, לכל דבר וענין.

5. מסירת החזקה

5.1 מסירת החזקה תבצע באמצעות אישור בכתב של המפרק 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 המפרק 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 המפרק לקונה, את האישורים המפורטים להלן:

5.2.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות המפרק על פי חוזה זה והמצהיר כי זכויות המוכר בממכר נמכרות במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34 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 המפרק 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 והמפרק מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.

6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, יגיש המפרק 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 והמפרק יחתום עליו מיד לאחר מתן אישור בית המשפט.

6.4 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה, באופן סופי, יחזיר המפרק לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שלושה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית הני"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 נתניה בגין התקופה שעד מועד מסירת החזקה והיטל השבחה לועדה המקומית לתו"ב נתניה 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 מחזיקיו, 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.

- 8. הפרות ותרופות** .8
- 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 למפרק 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 המפרק 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 לתשלומו על פי חוזה זה ועד לתשלומו 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.
- 9. איסור קיזוז**
- 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.
- 10. 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 ו/או לשעבד 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.
- 11. 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 המפרק, יעשו בתוקף תפקידו כמפרק ולא באופן אישי.

המפרק ונציגיו לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כמפרק וכנציגיו.

12. הדין הקובע וסמכות שיפוט

- 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, פירוש, קיומו או הפרתו.

13. כתובות הצדדים והודעות

- 13.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה תהיינה:

המפרק: כהנא, דידי ושות' – משרד עורכי דין
רח' הבנקים 3 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 המפרק
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

חוזה – מחסן בקומת מרתף רח' ראש פינה 8 נתניה

שנערך ונחתם בחיפה

ע"י הקונה ביום _____ לחודש _____ שנת 2017

וע"י מנהלת העזבון ביום _____

בין

עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפשיטת רגל)

באמצעות מנהלת העזבון, עו"ד שלומית (רענן) נשר

מרחוב שמריהו לוי 4 חיפה

(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

ל בין

ת.ז. ח.פ. ח.צ.

מר

(להלן: "הקונה")

מצד שני;

והמוכר הוא הבעלים של מחסן בקומת מרתף הידוע כחת חלקה 1 בחלקה 264 במשותף עם חלקה 481 בגוש 8260, הנמצא ברח' ראש פינה 8 נתניה (להלן: "הממכר"); העתק נסח הרישום מצורף כנספח "א" לחוזה זה;

הואיל

וביום 1.12.10 ניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב צו לניהול עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל בפשיטת רגל, ולמינוי עו"ד שלומית (רענן) נשר כמנהלת 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 הבנוי 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

והמוכר, באמצעות מנהלת 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 המפורטים להלן בחוזה זה;

והואיל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

3. 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 בצידי:

1.3.1 "המוכר" – עזבון המנוח אברהם לביא ז"ל ת.ז. 005419379 (בפשיטת רגל)

1.3.2 "הממכר" – מכלול זכויות המוכר במחסן בקומת מרתף הידוע כחת חלקה 1 בחלקה 264 במשותף עם חלקה 481 בגוש 8260, הנמצא ברח' ראש פינה 8 נתניה.

1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת תיק פש"ר 4789-12-09.

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 למינוי מנהלת העזבון.
 נספח "ג" - נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר.

הצהרות הקונה

.2

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן:

- 2.1 כי ידוע לו שמכירת זכויות המוכר בממכר על פי הסכם זה נעשית על ידי המוכר באמצעות מנהלת העזבון ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט המחוזי בתל אביב
- 2.2 כי ידוע לו שהסכם זה כפוף לאישור בית המשפט.
- 2.3 כי ידוע לו שמנהלת העזבון חותמת על הסכם זה בשם המוכר בתוקף תפקידה כמנהלת עזבון של המוכר, וכי מנהלת העזבון אינה מקבלת על עצמה 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 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 מנהלת העזבון ו/או מי מטעמה, 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 המחסן בפועל וכן את התאמתו להיתרי הבנייה.
- 2.5.2 הזכויות הנמכרות הן הזכויות לפי נסח הרישום בטאבו.
- 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 מנהלת העזבון ו/או מי מטעמה, 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 ההסכם זה.

3. העסקה

מנהלת העזבון מוכרת בזה לקונה והקונה קונה בזה ממנהלת 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 למנהלת 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 לידיה הנאמנות של מנהלת העזבון. בחתימתם על חוזה זה נותנים הצדדים למנהלת העזבון הוראות בלתי חוזרות, לנהוג בסכום התשלום הראשון כדלקמן:

4.2.1 להפקיד בחשבון הבנק על שמה, בתוקף תפקידה כמנהל העזבון את סכום התשלום הראשון ולהשקיעו באפיק השקעה כפי שיסוכם 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 למנהלת העזבון בשיק בנקאי.

4.4 לכל תשלום יצורף מע"מ על פי דין. חשבונית מס/דיווח על עסקת אקראי תומצא כדין לאחר הפרעון.

4.5 היה ותתקיים התמחרות, בכל צורה שהיא, בין על ידי מנהלת 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 מנהלת 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 מנהלת 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 תמסור מנהלת העזבון לקונה, את האישורים המפורטים להלן:
- 5.2.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות המפרק 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 המפרק 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 ומנהלת העזבון מתחייבת להוסיף חתימתה עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.
- 6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, תגיש מנהלת 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 ומנהלת העזבון יחתום עליו מיד לאחר מתן אישור בית המשפט.
- 6.4 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה, באופן סופי, תחזיר מנהלת העזבון לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שלושה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית הני"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 מנהלת העזבון במועד ובאופן הקבוע בחוק. מנהלת העזבון תהיה רשאית להגיע, על חשבונה, 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 על שם הקונה.
- 7.1.2 מס ארנונה לעיריית נתניה בגין התקופה שעד מועד מסירת החזקה והיטל השבחה לועדה המקומית לתו"ב נתניה 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 מחזיקיו, 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

- 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 למנהלת 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 ארשאים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי חוזה זה ועד לתשלומו 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 המפרק 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 מנהלת העזבון מראש ובכתב. כן מסכים הקונה ומתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד 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.

11. **שונות**
- 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 מנהלת העזבון, יעשו בתוקף תפקידה כמנהלת עזבון ולא באופן אישי.
- מנהלת העזבון ונציגיה לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כמנהלת עזבון וכנציגיה.

12. **הדין הקובע וסמכות שיפוט**

- 12.1 הסכם זה והוראותיו יהיו כפופים לדיני מדינת ישראל, ויפורשו וידונו על פיהם.
- 12.2 לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לצרכי הסכם זה, כל הנובע ממנו וכל הקשור בו, לרבות סכסוכים הנובעים מתוקפו, פירוש, קיומו או הפרתו.

13. **כתובות הצדדים והודעות**

- 13.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה תהיינה:

מנהלת העזבון: נ. נשר חברת עורכי דין
רח' שמריהו לוי 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:

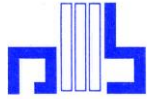
_____ המוכר:
באמצעות מנהלת העזבון
עו"ד שלומית (רענן) נשר

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



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659618 - 09
רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

חוות דעת של מומחה

אומדן שווי שוק

הנדון: **דירה בקומת הגג**
רחוב ראש פינה 6, נתניה



מספרנו: 1439/17 א

מרץ 2017



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

תוכן עינים

עמוד

- מבוא.....2
1. מטרת השומה.....3
2. המועד הקובע לשומה.....3
3. מועד הביקור בנכס.....3
4. פרטי המקרקעין.....3
5. תיאור הנכס והסביבה.....4
6. פרטי זיהוי, רישום והזכויות במקרקעין.....5
7. פרטי תכנון עיר.....6
8. רישוי הבניה.....7
9. תיאור הבנין והפיתוח ביחידה הנדונה.....8
10. התאמה להיתר.....10
11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה.....10
12. בסיס נתונים להשוואה.....11
13. הערכה.....12
14. הצהרה.....12
- נספחים:
נספח א' - נסח רישום.....13



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

תאריך : 29.03.2017

מספרנו : 1439/2017א

בית משפט :
תיק מס' :
בענין שבין :
לבין :

חוות דעת של מומחה

שם המומחה: אלבז מישל

מען המשרד: רחוב אירוס הארגמן 72, נתניה

הנדון: **דירת גג ברחוב ראש פינה 6**

נ ת נ י ה

אני הח"מ נתבקשתי ע"י עו"ד שלומית (רענן) נשר ועו"ד הון כהנא, לחוות את דעתי המקצועית לענין אומדן שווי השוק כיום של זכויות הבעלות בדירת הגג שתתואר להלן, במכר בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלענין הוראות החוק הפלילי בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

- ♣ בוגר החוג לגאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב בין השנים 1980-1982.
- ♣ בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב מחזור - 1986 - 1987.
- ♣ בוגר הפקולטה למשפטים בקריה האקדמית אונו בין השנים 2006-2008.
- ♣ אוגוסט 2001 - השתלמות במשפט, תכנון ומקרקעין במרכז למשפט מסחרי, בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן.
- ♣ יולי 2002 - השתלמות במיסוי מקרקעין במרכז ההדרכה במכללת בילדינג געש.
- ♣ אפריל 2007 - קורס גישור במכון מלמד - ברק לשוב סכסוכים בהנחית עו"ד תמר ברק



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים אלבז מישל גיאורף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

זוה נסיוני המקצועי:

- ♣ החל משנת 1992 ועד לתחילת שנת 2016 הועסקתי כשמאי במשרדו של השמאי דוד טיגרמן לצד עבודה במשרד עצמאי.
- ♣ במסגרת עבודתי במשרד טיגרמן, הנני משמש מזה למעלה מ-18 שנים כשמאי הועדה המקומית במועצה האזורית עמק חפר.
- ♣ שמאי המועצה האזורית עמק חפר כמשרד עצמאי.
- ♣ נכלל ברשימת שמאי המאגר של השמאי הממשלתי, מספק שרותי שמאות לגופים כבטוח לאומי ומנהל מרקעי ישראל.
- ♣ בעל תעודת רשום מס' 283 בפנקס שמאי מקרקעין.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי לאמוד את שווי השוק כיום של זכויות הבעלות בדירת הגג שתתואר להלן, במכר בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון.

2. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להערכת השווי הינו יום עריכת חוות הדעת.

3. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 20.03.2017 וביום 29.03.2017.

4. פרטי המקרקעין:

גוש : 8260
חלקה : 265
תת חלקה : 22
שטח רשום : 50.50 מ"ר
מהות הנכס : דירת גג
כתובת : רחוב ראש פינה 6, נתניה.
זכויות : בעלות פרטית הרשומה בשלמות ע"ש לביא אברהם.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09
רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

5. תיאור הנכס והסביבה:

א. נשוא השומה – דירת גג בחלק הצפוני של קומת הגג בבנין בן 7 קומות מעל מרתף וקומה מפולשת, ברחוב ראש פינה 6 בנתניה. הבנין משתרע בעברו הדרומי של הרחוב, בחלקה השלישית וכ- 65 מ' דרומה מפינת רחוב בן יהודה.



ב. הסביבה – אזור מרכז העיר המאופיין בבניה של בתים משותפים בני 5-7 קומות שנבנו במרוצת 37 השנים האחרונות, האזור נהנה מרמת ביקוש גבוהה למגורים ופתוח עירוני מלא. הבנין בקטע הרחוב שבין פינת הרחובות בן יהודה ממערב והגליל מזרח. בפני הקרקע בחלקה שיפוע טופוגרפי המשתפל ממפלס הרחוב אל ירכתי המגרש.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה EMAIL: mishele3@gmail.com

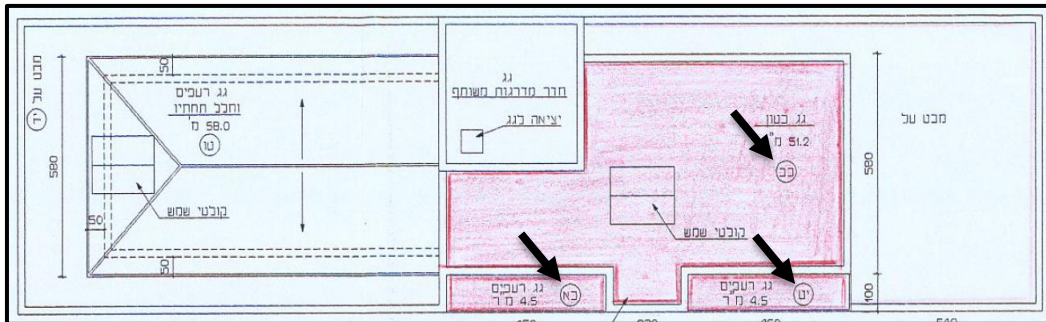
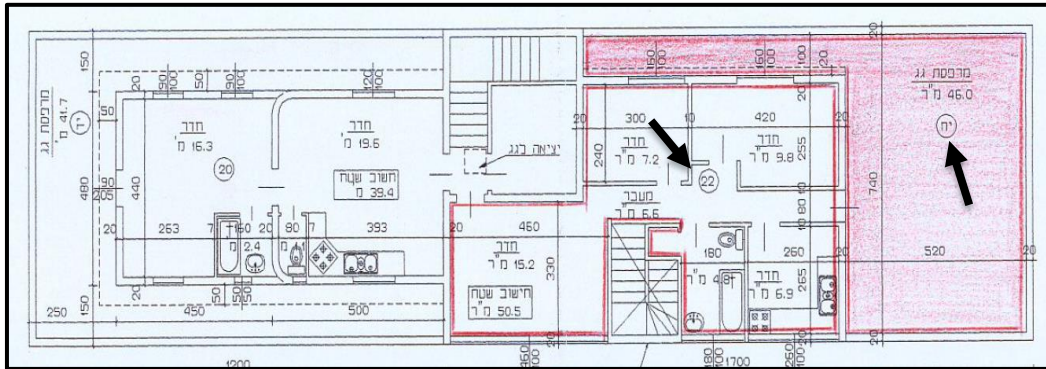
6. פרטי זיהוי, רישום והזכויות במקרקעין:

א. כללי

הבנין נבנה על מגרש הכולל את חלקות 265 ו- 522 בגוש 8260 בנתניה. השטח הרשום הכולל של שתי החלקות 752 מ"ר.
הבנין נרשם בפנקס בתים משותפים וחלקי הנכס נרשמו כמפורט בטבלה שלהלן:

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	תאור	הצמדות
22	50.50	דירה בקומה השביעית עם 15/163 חלקים ברכוש המשותף	מרפסת גג בשטח 46 מ"ר המסומנת באותיות "יח" וצבועה באדום
			גג רעפים בשטח 4.50 מ"ר המסומן באותיות "יט" וצבועה באדום
			גג רעפים בשטח 4.50 מ"ר המסומן באותיות "כא" וצבועה באדום
			גג בטון בשטח 51.20 מ"ר המסומן באותיות "כב" וצבועה באדום

להלן תשריט קומת הגג שצורף לצו התיקון מפנקס הבתים המשותפים לזיהוי הדירה וההצמדות הנ"ל





חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאורף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

ב. נסח רישום

עפ"י פלט מידע עדכני מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 08.02.2017 לתת חלקה 22 (ומצורף לחוות דעת זו כנספח א'), עולה כי זכויות הבעלות בדירה בקומה השביעית על הצמדותיה, רשומות בשלמות ע"ש לביא אברהם עפ"י שטר מס' 9234 מיום 11.07.1999 ושטר מס' 2788 מיום 02.02.2017.

על זכויות הבעלות של אברהם לביא ז"ל רובצות ההערות הבאות:

- ביום 11.07.1999 נרשמה הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המיסים לטובת פקיד שומה נתניה ע"ס מקורי של 113,106 ₪ (תיק 005419379 מיום 17.12.1998).
- ביום 19.08.2002 נרשם צו ניהול ע"י כונס נכסים – עו"ד ורד פרימוב וינרוך (תיק הוצל"פ חדרה מס' 01-08.2002-12-07496-00-5).
- ביום 20.09.2004 נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב (תיק 01-97440-02-7 הליך 040076778 ד מיום 22.08.2004).
- ביום 01.05.2006 נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב (תיק 01-97440-02-7 הליך 060216143 ד מיום 25.04.2006).
- ביום 26.09.2006 נרשמה הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המיסים לטובת פקיד שומה נתניה ע"ס 790,751 ₪ (תיק 005419379 מיום 07.09.2006).

7. פרטי תכנון עיר:

תכנית נת/100/ש/1

עפ"י תכנית נת/100/ש/1 (1985) שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3459 מיום 14.06.1987, החלקות מסווגות באזור מגורים ה' שבו במגרש ששטחו המינימלי 750 מ"ר, הותרה בניה של 6 קומות בניצול של 30% לקומה ועד 130%.

כמו כן התכנית מתירה בניית דירת גג או יציאות לגג בקומה העליונה בשטח של 2.5% משטח המגרש. הצפיפות המותרת לפי 12 יח"ד לדונם נטו.

תכנית 86/7/400

תכנית 86/7/400 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3581 מיום 08.09.1988 קובעת הוראות בדבר תכנון ועיצוב הבניה באזורי מגורים לגגות, מרפסות פתוחות ומרפסות רגילות. בבנינים שבנייתם הושלמה לפני 31.12.1987, התכנית מאפשרת סבת גג קיים למרפסת גג ובניה של חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד כולל מדרגות פנימיות מתוך הדירה שבקומה העליונה



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאורף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

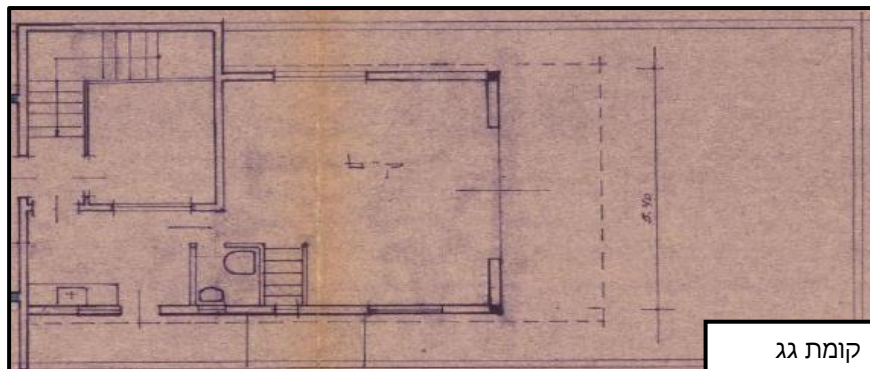
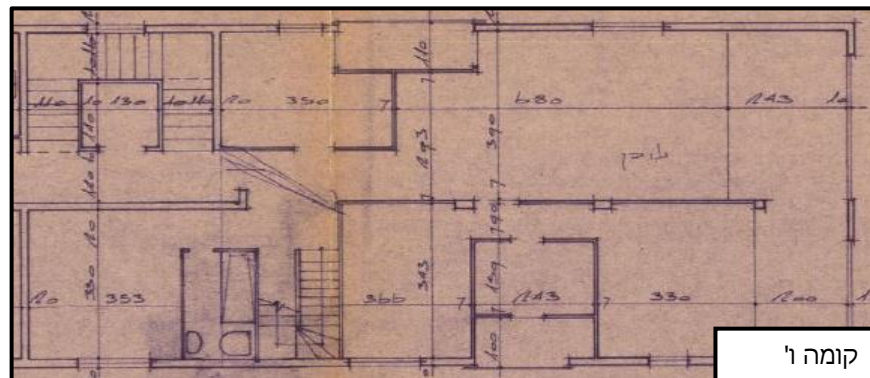
רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

8. רישוי הבניה:

מבדיקת תיק הבנין באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב נתניה עולה כי לבנין הוצאו היתרי בניה המפורטים להלן:

- א. היתר בניה מקורי מס' 11216 מיום 06.01.1976, להקמת בנין בן 5 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, המכיל 5 דירות בנות שלושה חדרים וח"ש ו- 5 דירות בנות ארבעה חדרים וח"ש בשטחי רישוי כוללים של 1278.3 מ"ר.
- ב. היתר בניה מס' 11401 מיום 16.05.1976 לתוספת 2 דירות בקומה שישית (הצפונית בת 3 חדרים והדרומית בת 4 חדרים) בשטחי רישוי כוללים של 226.20 מ"ר.
- ג. עפ"י היתר בניה מס' 11593 מיום 02.11.1976 הותרה בין היתר תוספת שטח מגורים בקומה השביעית בשטח של 16.08 מ"ר. ההיתר הונפק לדירה הדרומית (בתכנית היתר זו לא מסומנת כל בניה קיימת בחלק הצפוני של הגג).
- ד. היתר בניה מס' 11906 מיום 07.10.1977 לבניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר בדירה השכנה הדרומית. עפ"י תכנית היתר זו התוספת היא לחדר כביסה בדירה הדרומית בעוד שבאגף הצפוני מסומן שטח קיים המהווה חלק עליון של הדירה הצפונית בקומה ו' עם חלוקה לחדר, מטבחון, תא שירותים ויציאה למרפסת גג.

להלן תשריט האגף הצפוני של הבנין בקומה שישית ושביעית בתכנית ההיתר





חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

בהיתר זה אושרה בנוסף בקומת המרתף 2 מחסנים וחלוקת המחסן הנדון למחסנים לדיירי הבית.

ה. היתר בניה מס' 18558 מיום 19.12.1991 שבו אושרו שינויים והריסה בגג הדירה הדרומית השכנה ותוספת של 17.55 מ"ר (סימון הבניה הקיימת בדירה הנדונה נותר כשהיה).

ו. היתר בניה מס' 19772 מיום 09.10.1994 לתוספת חדר בקומת הגג בדירה הדרומית השכנה בשטח מבוקש של 22.5 מ"ר לשטח קיים של 23 מ"ר. (סימון הבניה הקיימת בדירה הנדונה נותר כשהיה).

9. תיאור הבנין והפיתוח ביחידה הנדונה:

א. תיאור הבנין



הבנין הוקם לפני כ- 41 שנים, נבנה בניצול של 6 קומות +קומת גג מעל קומת מרתף תחתונה מוארת וקומה מפולשת, הבנין כולל 6 קומות טיפוסיות, בכל קומה 2 דירות ובקומת הגג תוספות בניה לדירות שבקומה השישית עם כניסה נפרדת מחדר המדרגות. תוספות אלה בקומה השביעית משמשות בפועל כדירות נפרדות שפוצלו. בפועל בבנין 16 דירות ומחסן בקומת הקרקע התחתונה עם כניסות נפרדות משני צידי הבנין. הבנין מחופה בשפריץ השלכה חיצוני ופיתוח חצר סטנדרטי.

ב. דירה בקומת הגג (תת חלקה 22)

הדירה משתרעת כאמור בחלק הצפוני של קומת הגג (קומה שביעית) עם כניסה נפרדת מחדר המדרגות של הבנין. לדירה פינות ל-3 כיווני אוויר: צפון, מזרח ומערב.

הדירה מחולקת ל-3 חדרים, פרוזדור, תא שירותים, חדר רחצה, מטבחון, החלל שמעל פיר חדר המדרגות קורה ברצפת עץ ומשמש כמרפסת, מהפרוזדור יציאה למרפסת גג מפותחת חלקית.

שטח הדירה ברוטו כ- 63 מ"ר עם מרפסת גג בשטח כ- 52 מ"ר.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

רמת גמר הבניה בדירה סטנדרטית וכוללת בין היתר:

- ריצוף באריחי קרמיקה 30/30 ברוב חלקי הדירה.
- בחלונות החדרים מסגרות אלומיניום מזוגג עם תריסי רפפה P.V.C.
- במטבחון ארונות עץ תחתונים עם לוח שיש חברוני וחיפוי באריחי קרמיקה קטנים.
- בחדר הרחצה חיפוי מלא באריחי קרמיקה, ארון אמבטיה מעץ עם לוח שיש קיסר וכיור עם ברז פרח.
- בתא השירותים חיפוי לגובה כ- 1.50 מ' באריחי קרמיקה וכלים סניטריים לבנים.
- מרפסת הגג ללא ריצוף למעט רצועה בחלק הדרום מערבי המרוצפת באריחי קרמיקה בגדלים ובצבעים שונים ומעקה בנוי עם סף מוזיקה ואלומיניום מזוגג ותאורה.

הדירה לא אוכלסה מזה זמן ורמת תחזוקתה ירודה, במספר מוקדים בדירה ניכרים סימני רטיבות וקילופי טיח.

להלן תמונות מייצגות מהנכסים הנדונים:



גמר בחדר רחצה



חדר דרומי



גמר במרפסת גג



מטבחון



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

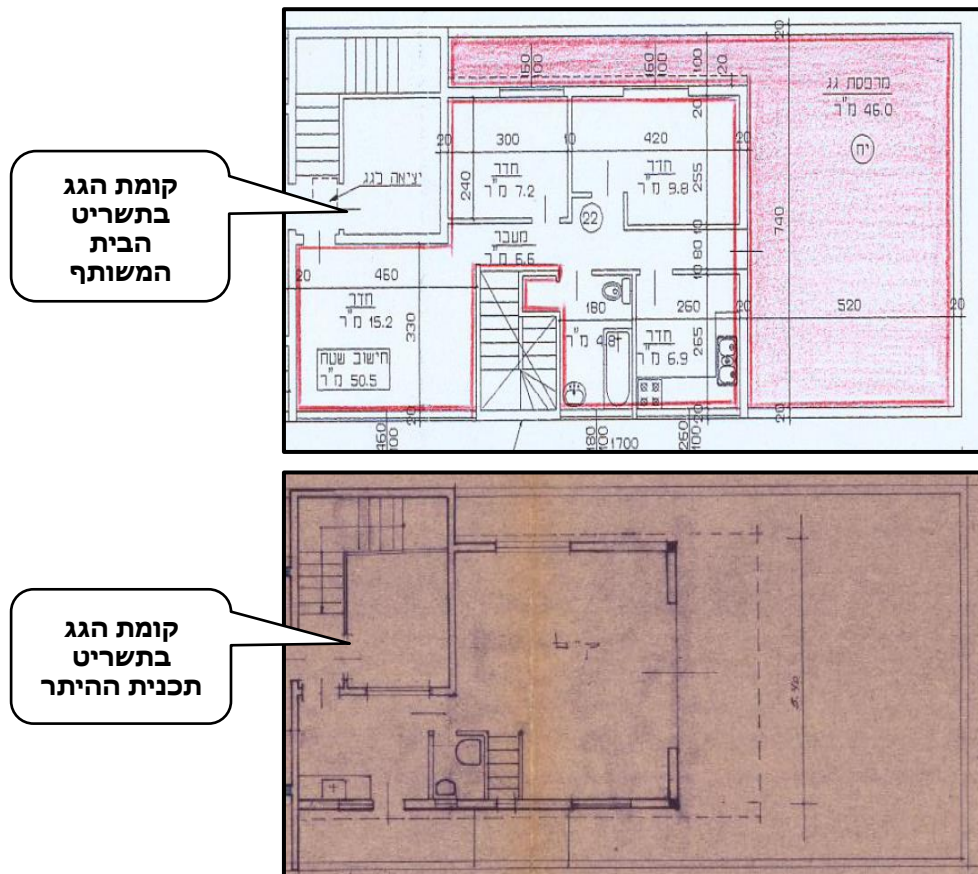
טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

10. התאמה להיתר:

החלוקה הפנימית הקיימת בדירה הינה בהתאמה כמעט מלאה לחלוקה המוצגת בתשריט הבית המשותף. בתכניות היתר שהונפקו לבניית הדירה הדרומית השכנה, הדירה הצפונית הנדונה מוצגת במצב קיים כחלק עליון מדירת דופלקס צפונית בקומה 6 עם חלוקה לחדר, תא שירותים, מטבחון ויציאה למרפסת גג. השוואה בין תשריט הבית המשותף לתכנית ההיתר מלמדת כי החריגה אינה רק בפיצול לדירה נפרדת אלא גם בתוספת בניה בקו אפס (למזרח) וצפון בשטח חורג מדוד גרפית של כ- 14 מ"ר.

להלן מצגת החלוקה הנדונה בתכנית ההיתר לצד תשריט הבית המשותף



11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה:

נתבקשתי לאמוד את שווי השוק כיום של דירת הגג, במכר השוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון. בבואי להעריך את הנ"ל, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה EMAIL: mishele3@gmail.com

- א. מיקום החלקה במרקם המגורים הכללי במרכז נתניה ואיתור דירת הגג בחלק הצפוני של הבנין.
- ב. שטחה המבונה ברטו של דירת הגג וטיבו.
- ג. לדירת הגג כניסה נפרדת מחדר מדרגות של הבנין.
- ד. דירת הגג נרשמה ביחידת רישום נפרדת וסחירה.
- ה. חריגות הבניה בדירת הגג הן בשימוש כדירה נפרדת וכן בתוספת שטח שבחלקה בנויה בקו אפס מזרחי.
- ו. הפחתה בשווי השוק של הזכויות בדירה לעלויות הכרוכות בהכשרת הבנייה החורגת.
- ז. השוואה למחירי דירות בבנייני מגורים בסביבה וביצוע התאמות מתבקשות לדירה הנדונה.

12. בסיס נתונים להשוואה:

להלן עסקאות מכר לדירות בסביבה (המקור פלט שע"מ)

קומה	מספר חדרים	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה	כתובת
3	3	94	1970	1,400,000	05/03/2017	8260-0092-009	שדרות בנימין 45
5	3	89	1970	1,730,000	22/02/2017	8260-0573-018	יהודה הלוי 64
4	4	105	1982	1,400,000	09/02/2017	8260-0592-014	לבונטין 38
3*	2.5	34	1957	700,000	02/02/2017	8260-0425-016	שדרות בן אבי 31
ק	2	39	1965	665,000	17/01/2017	8260-0227-003	הגליל 17
2	3	73	1970	1,155,000	15/01/2017	8260-0071-016	פתח תקווה 82
4*	3	77	1970	1,150,000	08/01/2017	8260-0158-016	שדרות בנימין 32
ק	2	62	1960	1,200,000	02/01/2017	8260-0174-003	ברודצקי 17
3	3	66	1970	1,380,000	25/12/2016	8260-0211-013	שדרות בנימין 13
1	3	72	1960	1,250,000	22/12/2016	8260-0311-002	ירושלים 19
3*	2	61	1955	1,270,000	22/12/2016	8260-0359-011	ברודצקי 8
2	3.5	107	1977	1,400,000	19/12/2016	8260-0106-010	שדרות בנימין 63
1	3	54	1980	1,149,998	08/12/2016	8260-0591-005	לבונטין 40
3	3.5	58	1970	1,130,000	05/12/2016	8260-0072-016	פתח תקווה 82
4	3	94	1972	600,000	29/11/2016	8260-0155-017	שבטי ישראל 57
2	3	64	1970	1,250,000	23/11/2016	8260-0138-013	שדרות בנימין 13
3	4	91	1983	1,270,000	20/11/2016	8260-0627-010	בן אליעזר 41
4	4	87	1960	1,200,001	17/11/2016	8260-0106-015	שדרות בנימין 63
2	2	58	1960	1,210,000	10/11/2016	8260-0200-006	הר ציון 4
3	3.5	95	1959	1,400,000	10/11/2016	8260-0409-008	ברודצקי 22
2	5	100	2012	1,590,000	09/11/2016	8260-0114-000	בן אליעזר 39
2	3	92	1980	1,440,000	27/10/2016	8260-0255-005	ברודצקי 22
4	4	68	1982	1,300,000	26/10/2016	8260-0323-014	שדרות בן אבי 14
5	4	97	1980	1,500,000	25/10/2016	8260-0598-013	אחימאיר אבא 3



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבו מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

13. הערכה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי השוק כיום של זכויות הבעלות בנכס הנדון, במכר בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון בגבולות סכום כולל

של - **1,050,000 ₪ (מיליון וחמשים אלף ₪)**

וזאת, כאשר הנכס פנוי מכל חוב, היטל, שעבוד, תפישה ו/או זכויות צד ג' כלשהן.

במכירת הנכסים במכירה כפויה בהליכי כינוס נכסים, בהם לא מתקיימים כל התנאים של מכר בשוק החופשי לא מן הנמנע כי המחירים הצפויים להתקבל, יהיו נמוכים בגבולות של עד 10% מהשווי הנקוב, הפחתה הנובעת בעיקר בשל מכירה מאולצת במימוש מהיר.

מנגד, מהשווי בוצעה הפחתה בגין אי התאמה להיתר, ככל שלא תהיה מניעה באישור העברת הזכויות בועדה המקומית, במכר בשוק החופשי, ניתן למצוא שונות, בשיעור הפחתה המיוחס לאי ההתאמה להיתר ותלויה בגורמים כרמת הביקוש לסוג הנכס, תמהיל השימושים שניתן לנצל אותו, אופי הרוכש המשקיע, (שונא סיכון, אדיש אוהב סיכון) וכיו"ב.

14. הצהרה:

חוות דעת זו נעשתה למטרת אומדן שווי שוק (להלן: "מטרת השומה"), עבור עו"ד שלומית (רענן) נשר ועו"ד רון כהנא (להלן "מזמין השומה"). אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד. הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל חלק או ענין פרטי בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות וניסיוני.

ולראיה באתי על החתום



מישל אלבו משפטן
ושמאי מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8260 חלקה: 265 תת חלקה: 22

משותף עם חלקות / גושים: 8260/480 ; 8260/522

הנכס נוצר ע"י שטר:	9234/1999	מיום:	11/07/1999	סוג שטר:	צו תיקון בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שביעית	50.50	15/163

מבנה	מבנה	מבנה	מבנה
1			

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יח'	אדום	מרפסת גג	46.00
יט'	אדום	גג רעפים	4.50
כא'	אדום	גג רעפים	4.50
כב'	אדום	גג בטון	51.20

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9234/1999	11/07/1999	תיקון צו בית משותף	לביא אברהם	ת.ז.	541937
החלק בנכס					
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2788/2017/1	02/02/2017	ירושה	לביא אברהם	ת.ז.	005419379
החלק בנכס					
					1 / 2
הערות: עזבון המנוח תיק בית המשפט מחוזי ת"א ת.א 2327/03, 1027/05 מיום 03/01/2017					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
9234/1999/1001	11/07/1999	הערה לפי סעיף 11(א), (1) פקיד שומה נתניה (2) לפקודת המסים	
		סכום	בתנאי שטר מקורי
		113,106 ₪	16754/1998/1
הערות: תיק 005419379 מיום 17/12/98			

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8260 חלקה: 265 תת חלקה: 22

משותף עם חלקות / גושים: 8260/480 ; 8260/522

				על הבעלות של:	לביא אברהם
--	--	--	--	---------------	------------

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:	לביא אברהם
11908/2002/1	19/08/2002	צו ניהול ע"י כונס נכסים	עו"ד ורד פרימוב וינרוך		
הערות: תיק הוצל"פ חדרה מס' 5-00-07496-12 מיום 1/8/2002					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:	לביא אברהם
14990/2004/1	20/09/2004	צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל תל-אביב		
הערות: תיק מס' 01-97440-02-7 הליך 040076778 מיום 22/08/04					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:	לביא אברהם
7981/2006/1	01/05/2006	צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל תל-אביב		
הערות: תיק מס' 01-97440-02-7 הליך 060216143 מיום 25/04/06					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:	לביא אברהם
17585/2006/1	26/09/2006	הערה לפי סעיף 11(א), (1) פקיד שומה נתניה (2) לפקודת המסים			
סכום ₪ 790,751					
הערות: תיק מס' 005419379 מיום 7.9.2006					

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית נתניה	752.00

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
			רחוב ראש פינה מס' 6, נתניה
1			רחוב ראש פינה מס' 6, נתניה
2			רחוב ראש פינה מס' 6, נתניה

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי	מבנים
מוסכם	21	20	2

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8260 חלקה: 265 תת חלקה: 22

משותף עם חלקות / גושים: 8260/480; 8260/522

שטר יוצר	תיק בית משותף
3079/1981	32/98

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
4823/1998	צו תיקון בית משותף
9234/1999	צו תיקון בית משותף

הערות רשם המקרקעין

"קיים תקנון מוסכם מתוקן"
"צו תקון מס' 2"

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
15833/1994/1	06/10/1994	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

חוות דעת של מומחה

אומדן שווי שוק

הנדון: **מחסן בקומת מרתף**
רחוב ראש פינה 6, נתניה



מספרנו: 1439/17

מרץ 2017



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

תוכן עיניים

עמוד

- מבוא.....2
1. מטרת השומה.....3
2. המועד הקובע לשומה.....3
3. מועד הביקור בנכס.....3
4. פרטי המקרקעין.....3
5. תיאור הנכס והסביבה.....4
6. פרטי זיהוי, רישום והזכויות במקרקעין.....5
7. פרטי תכנון עיר.....6
8. רישוי הבניה.....7
9. תיאור הבנין והפיתוח ביחידה הנדונה.....8
10. התאמה להיתר.....9
11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה.....10
12. בסיס נתונים להשוואה.....10
13. הערכה.....11
14. הצהרה.....11
- נספחים:
נספח א' - נסח רישום.....12



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

תאריך : 29.03.2017

מספרנו : 1439/2017ב

: בית משפט
: תיק מס'
: בענין שבין
: לבין

חוות דעת של מומחה

שם המומחה: אלבז מישל
מען המשרד: רחוב אירוס הארגמן 72, נתניה

הנדון: **מחסן בקומת המרתף**
רחוב ראש פינה 6, נתניה

אני הח"מ נתבקשתי ע"י עו"ד שלומית (רענן) נשר ועו"ד רון כהנא, לחוות את דעתי המקצועית לענין אומדן שווי השוק כיום של זכויות הבעלות במחסן שיתואר להלן, במכר בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלענין הוראות החוק הפלילי בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

- ♣ בוגר החוג לגאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב בין השנים 1980-1982.
- ♣ בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב מחזור - 1986 - 1987.
- ♣ בוגר הפקולטה למשפטים בקריה האקדמית אונו בין השנים 2006-2008.
- ♣ אוגוסט 2001 - השתלמות במשפט, תכנון ומקרקעין במרכז למשפט מסחרי, בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן.
- ♣ יולי 2002 - השתלמות במיסוי מקרקעין במרכז ההדרכה במכללת בילדינג געש.
- ♣ אפריל 2007 - קורס גישור במכון מלמד - ברק לשוב סכסוכים בהנחית עו"ד תמר ברק



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאורף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

זוה נסיוני המקצועי:

- ♣ החל משנת 1992 ועד לתחילת שנת 2016 הועסקתי כשמאי במשרדו של השמאי דוד טיגרמן לצד עבודה במשרד עצמאי.
- ♣ במסגרת עבודתי במשרד טיגרמן, הנני משמש מזה למעלה מ-18 שנים כשמאי הועדה המקומית במועצה האזורית עמק חפר.
- ♣ שמאי המועצה האזורית עמק חפר כמשרד עצמאי.
- ♣ נכלל ברשימת שמאי המאגר של השמאי הממשלתי, מספק שרותי שמאות לגופים כבטוח לאומי ומנהל מרקעי ישראל.
- ♣ בעל תעודת רשום מס' 283 בפנקס שמאי מקרקעין.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי לאמוד את שווי השוק כיום של זכויות הבעלות במחסן בקומת המרתף שיתואר להלן, במכר בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון.

2. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להערכת השווי הינו יום עריכת חוות הדעת.

3. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 20.03.2017 וביום 29.03.2017.

4. פרטי המקרקעין:

גוש : 8260
חלקה : 265 במשותף עם חלקות 552 ו-480
תת חלקה : 1
שטח רשום : 79.18 מ"ר
מהות הנכס : מחסן בקומת מרתף
כתובת : רחוב ראש פינה 6, נתניה.
זכויות : בעלות פרטית הרשומה בשלמות ע"ש אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

5. תיאור הנכס והסביבה:

- א. נשוא השומה – מחסן בקומת המרתף בבנין בן 7 קומות מעל מרתף וקומה מפולשת, ברחוב ראש פינה 6 בנתניה.
הבנין משתרע בעברו הדרומי של הרחוב, בחלקה השלישית וכ- 65 מ' דרומה מפינת רחוב בן יהודה.



- ב. הסביבה – אזור מרכז העיר המאופיין בבניה של בתים משותפים בני 5-7 קומות שנבנו במרוצת 37 השנים האחרונות, האזור נהנה מרמת ביקוש גבוהה למגורים ופתוח עירוני מלא.
הבנין בקטע הרחוב שבין פינת הרחובות בן יהודה ממערב והגליל מזרח. בפני הקרקע בחלקה שיפוע טופוגרפי המשתפל ממפלס הרחוב אל ירכתי המגרש.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

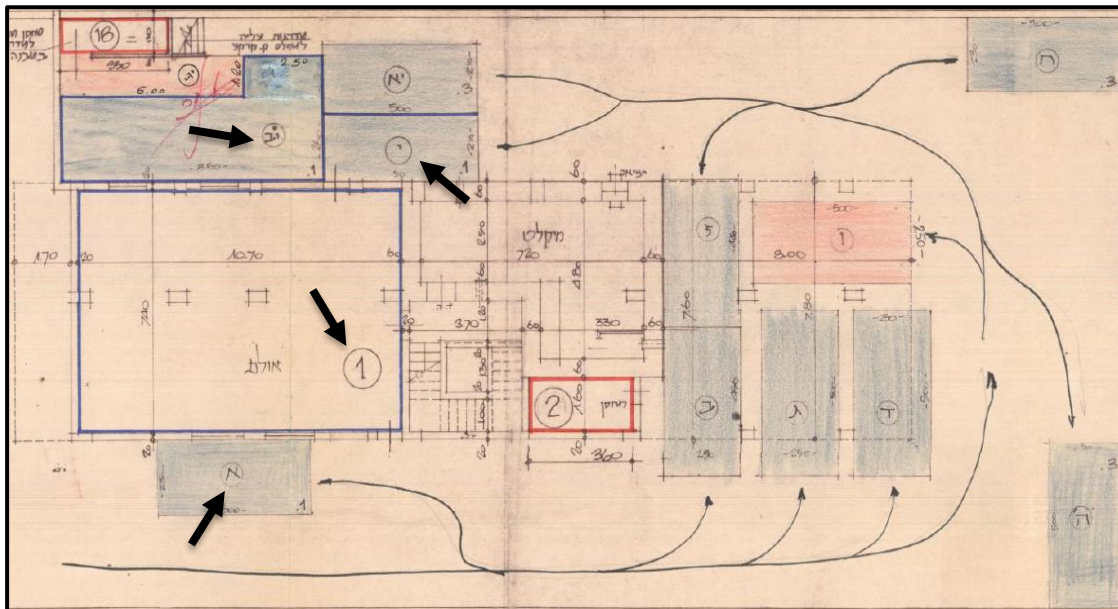
6. פרטי זיהוי, רישום והזכויות במקרקעין:

א. כללי

הבנין נבנה על מגרש הכולל את חלקות 265 ו- 522 בגוש 8260 בנתניה. השטח הרשום הכולל של שתי החלקות 752 מ"ר.
הבנין נרשם בפנקס בתים משותפים וחלקי הנכס נרשמו כמפורט בטבלה שלהלן:

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	תאור	הצמדות
1	79.18	אולם בקומת מרתף עם 13/163 חלקים ברכוש המשותף	קרקע בשטח 11.50 מ"ר המסומנת באות "א" וצבועה בכחול (חניה ממערב למרתף)
			קרקע בשטח 10.50 מ"ר המסומנת באות "י" וצבועה בכחול (חניה ממזרח למרתף ולמקלט הבנין)
			קרקע בשטח 25.10 מ"ר המסומנת באות "יב" וצבועה בכחול (חצר ממזרח למרתף)

להלן תשריט קומת המרתף מתשריט הבית המשותף לזיהוי ואימות מיקום המחסן והצמדותיו





חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאורף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

ב. נסחי רישום

עפ"י פלט מידע עדכני מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29.03.2017 לתת חלקה 1 (ומצורף לחוות דעת זו כנספח א'), עולה כי זכויות הבעלות באולם בקומת המרתף על הצמדותיו, רשומות בשלמות ע"ש אברהם לביא חברה לבנין ופיתוח בע"מ עפ"י שטר מס' 3079 מיום 17.04.1981.

על זכויותיו של אברהם לביא ז"ל רובצות ההערות הבאות:

- ביום 14.06.2001 נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל חדרה (תיק 12-07496-00-5 הליך 7000468712 מיום 11.06.2001).
- ביום 10.06.2003 נרשמו תיקונים שונים בהערה לטובת לשכת הוצל"פ כפר סבא (תיק 17-0743-02-5 הליך 030001074 מיום 06.02.2003).
- ביום 17.10.2004 נרשם צו ניהול ע"י כונס נכסים לטובת עו"ד ברינט יוסף (תיק לשכת הוצאות לפועל חיפה מס' 02-23175-02-04 מיום 15.10.2002).
- ביום 07.08.2008 נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוצל"פ חדרה (תיק 1212722003 הליך 080026729 מיום 31.07.2008).

7. פרטי תכנון עיר:

תכנית נת/100/ש/1

עפ"י תכנית נת/100/ש/1 (1985) שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3459 מיום 14.06.1987, החלקות מסווגות באזור מגורים ה' שבו במגרש ששטחו המינימלי 750 מ"ר, הותרה בניה של 6 קומות בניצול של 30% לקומה ועד 130%.

כמו כן התכנית מתירה בניית דירת גג או יציאות לגג בקומה העליונה בשטח של 2.5% משטח המגרש. הצפיפות המותרת לפי יח"ד לדונם נטו.

תכנית 86/7/400

תכנית 86/7/400 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3581 מיום 08.09.1988 קובעת הוראות בדבר תכנון ועיצוב הבניה באזורי מגורים לגגות, מרפסות פתוחות ומרפסות רגילות. בבנינים שבנייתם הושלמה לפני 31.12.1987, התכנית מאפשרת סבת גג קיים למרפסת גג ובניה של חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד כולל מדרגות פנימיות מתוך הדירה שבקומה העליונה



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 09 - 8356048, נייד 050 - 5737172, טלפקס 09 - 8659658

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

8. רישוי הבניה:

מבדיקת תיק הבנין באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב נתניה עולה כי לבנין הוצאו היתרי בניה המפורטים להלן:

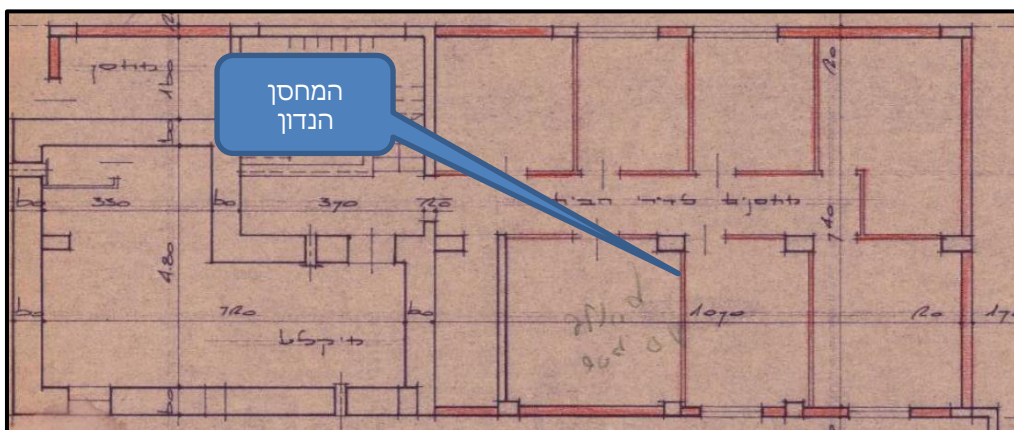
א. היתר בניה מקורי מס' 11216 מיום 06.01.1976, להקמת בנין בן 5 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, המכיל 5 דירות בנות שלושה חדרים וח"ש ו- 5 דירות בנות ארבעה חדרים וח"ש בשטחי רישוי כוללים של 1278.3 מ"ר.

ב. היתר בניה מס' 11401 מיום 16.05.1976 לתוספת 2 דירות בקומה שישית (הצפונית בת 3 חדרים והדרומית בת 4 חדרים) בשטחי רישוי כוללים של 226.20 מ"ר.

ג. עפ"י היתר בניה מס' 11593 מיום 02.11.1976 הותרה בין היתר תוספת שטח מגורים בקומה השביעית בשטח של 16.08 מ"ר. ההיתר הונפק לדירה הדרומית (בתכנית היתר זו לא מסומנת כל בניה קיימת בחלק הצפוני של הגג).

ד. היתר בניה מס' 11906 מיום 07.10.1977 לבניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר בדירה השכנה הדרומית. עפ"י תכנית היתר זו התוספת היא לחדר כביסה בדירה הדרומית בעוד שבאגף הצפוני מסומן שטח קיים המהווה חלק עליון של הדירה הצפונית בקומה ו' עם חלוקה לחדר, מטבחון, תא שירותים ויציאה למרפסת גג.

בהיתר זה אושרה בנוסף בקומת המרתף 2 מחסנים וחלוקת המחסן הנדון למחסנים לדיירי הבית. רצ"ב תכנית ההיתר לקומת המרתף



ה. היתר בניה מס' 18558 מיום 19.12.1991 שבו אושרו שינויים והריסה בגג הדירה הדרומית השכנה ותוספת של 17.55 מ"ר (סימון הבניה הקיימת בדירה הנדונה נותר כשהיה).



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה EMAIL: mishele3@gmail.com

1. היתר בניה מס' 19772 מיום 09.10.1994 לתוספת חדר בקומת הגג בדירה הדרומית השכנה בשטח מבוקש של 22.5 מ"ר לשטח קיים של 23 מ"ר. (סימון הבניה הקיימת בדירה הנדונה נותר כשהיה).

9. תיאור הבנין והפיתוח ביחידה הנדונה:

א. תיאור הבנין



הבנין הוקם לפני כ- 41 שנים, נבנה בניצול של 6 קומות +קומת גג מעל קומת מרתף תחתונה מוארת וקומה מפולשת, הבנין כולל 6 קומות טיפוסיות, בכל קומה 2 דירות ובקומת הגג תוספות בניה לדירות שבקומה השישית עם כניסה נפרדת מחדר המדרגות. תוספות אלה בקומה השביעית משמשות בפועל כדירות נפרדות שפוצלו. בפועל בבנין 16 דירות ומחסן בקומת הקרקע התחתונה עם כניסות נפרדות משני צידי הבנין. הבנין מחופה בשפריץ השלכה חיצוני ופיתוח חצר סטנדרטי.

ב. מחסן (תת חלקה 1)

מהווה כאמור אולם בקומת מסד תחתונה (מתחת למפלס קומת הכניסה) המנצלת את השיפוע הטופוגרפי הקיים במגרש, כך שמשלושת עבריו למחסן תאורת יום ואוורור. המחסן ממוקם בצד הצפוני של הבנין בצמוד ומצפון למקלט וחדר המדרגות של הבנין. לקומת המרתף 3 כניסות: ממערב מדרך אספלט המובילה לחניות הבנין (מפלס הנמוך בקומה מהכניסה לבנין), מהחצר הצמודה ממזרח אל האגף המזרחי ניתן לרדת גם במדרגות בטון רעועות והרוסות ומחדר המדרגות של הבנין. לאולם צורה מלבנית במימדים אורך נטו (מצפון לדרום) של 10.70 מ"ר, רוחב של 7.40 מ"ר ושטחו ברוטו כ- 85 מ"ר (כולל קירות חוץ) גובהו הפנימי 2.70 מ' המרתף מרוצף בריצוף טרצו 20/20 לבן עם פסים בריצוף בגוון שחור, המרתף מטויח, כולל הכנה לחשמל וצנרת מים, בכניסות לאולם דלתות מפלדה עם נעילה בנעול תלי. למרתף חלונות עליונים אף הם מפלדה בקיר המזרחי ובקיר המערבי.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

להלן תמונות מייצגות של המחסן



הגמר בחלק הצפוני של המחסן



הגמר בחלק הדרומי של המחסן



כניסה מערבית למחסן



כניסה מזרחית למחסן

10. **התאמה להיתר:**

מחסן

מבדיקה של תכניות ההיתר שהונפקו לבנין, השוואתם לתשריטי הבית המשותף וביקור במקום עולה כי המחסן נבנה בהתאמה להיתר (ללא חלוקתו הפנימית לתאי מחסנים).



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה EMAIL: mishele3@gmail.com

11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה:

נתבקשתי לאמוד את שווי השוק כיום של מחסן בקומת המרתף, במכר השוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון.

בבואי להעריך את הנ"ל, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מיקום החלקה במרקם המגורים הכללי במרכז נתניה ואיתור המחסן בחלק הצפוני של הבנין.
- ב. שטח המחסן ברוטו, מימדיו לרבות גובהו הפנימי ורמת גמר בנייתו.
- ג. המחסן עם תאורת יום ואורור טבעיים עם רמת נגישות גבוהה המאפשרים את ניצולו לתמהיל שימושים נרחב לאחסנה, משרדים, מגורים להשכרה וכיו"ב
- ד. השוואה למחירי מחסנים בבנייני מגורים בסביבה וביצוע התאמות מתבקשות לדירה והמחסן הנדונים.

12. בסיס נתונים להשוואה:

להלן עסקאות מכר **למחסנים בבנייני מגורים** בסביבה (המקור פלט שע"מ)

מחיר למ"ר	קומה	שטח בני במ"ר	שנת בניה	מהות	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה	כתובת
2,703 ₪	קרקע תחתונה	74	1965	מחסן	200,000	03/07/2016	8260-0213-001	שדרות בנימין 44
3,500 ₪	קרקע	10	1970	מחסן	35,000	01/07/2016	8260-0220-002	ברודצקי 41
1,250 ₪	קרקע	12	1980	מחסן	15,000	29/03/2016	8260-0220-009	ברודצקי 41
9,474 ₪	קרקע	95	1960	מחסן	900,000	10/02/2016	8260-0290-001	הגלבוט 4
4,083 ₪	קרקע	12	1974	מחסן	49,000	28/01/2016	8260-0029-001	שדרות בנימין 67
9,781 ₪	קרקע	32	1970	מחסן	313,000	18/01/2016	8260-0392-001	תחכמוני 6
3,120 ₪	קרקע	15	1959	מחסן	46,800	12/12/2015	8260-0368-001	זמנהוף 10
5,714 ₪	קרקע	7	1982	מחסן	40,000	09/12/2015	8260-0073-001	פתח תקווה 78

להלן מחירים מבוקשים למחסנים בבנייני מגורים (המקור ייד 2")

הערות	קומה	דמ"ש למ"ר	דמי שכירות כוללים	שטח מושכר במ"ר	כתובת
בצמוד חניה פרטית 54 מ"ר בטאבו, גישה למשאית או רכב	קרקע	45 ₪	4,500 ₪	100	עולי הגרדום 16
	קרקע	43 ₪	850 ₪	20	שדרות בנימין 18
גישה עם רכב	קרקע	39 ₪	700 ₪	18	טשרניחובסקי 23
	קרקע	94 ₪	3,000 ₪	32	שדרות בנימין



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבו מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

13. הערכה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי השוק כיום של זכויות הבעלות בנכס הנדון, במכר בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, בגבולות סכום כולל

של - **485,000 ₪ (ארבע מאות שמונים וחמישה אלף ₪)**

וזאת, כאשר הנכס פנוי מכל חוב, היטל, שעבוד, תפישה ו/או זכויות צד ג' כלשהן.

במכירת הנכסים במכירה כפויה בהליכי כינוס נכסים, בהם לא מתקיימים כל התנאים של מכר בשוק החופשי לא מן הנמנע כי המחירים הצפויים להתקבל, יהיו נמוכים בגבולות של עד 10% מהשווי הנקוב, הפחתה הנובעת בעיקר בשל מכירה מאולצת במימוש מהיר.

מנגד, מהשווי בוצעה הפחתה בגין אי התאמה להיתר, ככל שלא תהיה מניעה באישור העברת הזכויות בועדה המקומית, במכר בשוק החופשי, ניתן למצוא שונות, בשיעור ההפחתה המיוחס לאי ההתאמה להיתר ותלויה בגורמים כרמת הביקוש לסוג הנכס, תמהיל השימושים שניתן לנצל אותו, אופי הרוכש המשקיע, (שונא סיכון, אדיש אוהב סיכון) וכיו"ב.

14. הצהרה:

חוות דעת זו נעשתה למטרת אומדן שווי שוק (להלן: "מטרת השומה"), עבור עו"ד שלומית (רענן) נשר ועו"ד רון כהנא (להלן "מזמין השומה"). אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד. הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל חלק או ענין פרטי בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות וניסיוני.

ולראיה באתי על החתום



מישל אלבו משפטן
ושמאי מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8260 חלקה: 265 תת חלקה: 1

משותף עם חלקות / גושים: 8260/480 ; 8260/522

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
אולם	מרתף	79.18	13/163

מבנה			
1			

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	קרקע	11.50
י	קרקע	10.50
יב	קרקע	25.10

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
3079/1981	17/04/1981	רישום בית משותף	אברהם לביא חברה לבנין ופתוח בע"מ	בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7265/2001/1	14/06/2001	צו עקול	לשכת הוצל"פ חדרה
הערות: תיק 12-07496-00-5 הליך 7000468712 מיום 11.6.01			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7075/2003/1	10/06/2003	תיקונים שונים בהערה	הוצל"פ כ"ס
הערות: תיק 17-07413-02-5 הליך 030001074 ד מיום 6/2/2003 (שטר מקורי 2369/2003 מיום 1/6/2003)			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
15882/2004/4	17/10/2004	צו ניהול ע"י כונס נכסים	ברינט יוסף עו"ד
הערות: תיק לשכת הוצאה לפועל חיפה מס' 02-23175-02-4 מיום 15.10.2002			



לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8260 חלקה: 265 תת חלקה: 1

משותף עם חלקות / גושים: 8260/480 ; 8260/522

על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17238/2008/1	07/08/2008	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חדרה
הערות: תיק 1212722003 הליך 080026729 מיום 31/07/08			
על כל הבעלים			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית נתניה	752.00

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
			רחוב ראש פינה מס' 6, נתניה
1			רחוב ראש פינה מס' 6, נתניה
2			רחוב ראש פינה מס' 6, נתניה

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי	מבנים
מוסכם	21	20	2

שטר יוצר	תיק בית משותף
3079/1981	32/98

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
4823/1998	צו תיקון בית משותף
9234/1999	צו תיקון בית משותף

הערות רשם המקרקעין

"קיים תקנון מוסכם מתוקן"
"צו תקנון מס' 2"

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
15833/1994/1	06/10/1994	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה

סוף נתונים

חוות דעת של מומחה

אומדן שווי שוק

הנדון: **מחסן בקומת מרתף**
רחוב ראש פינה 8, נתניה



מספרנו: 1439/17 ג

מרץ 2017



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

תוכן עינים

עמוד

מבוא.....	2
1. מטרת השומה.....	3
2. המועד הקובע לשומה.....	3
3. מועד הביקור בנכס.....	3
4. פרטי המקרקעין.....	3
5. תיאור הנכס והסביבה.....	4
6. פרטי זיהוי, רישום והזכויות במקרקעין.....	5
7. פרטי תכנון עיר.....	6
8. רישוי הבניה.....	6
9. תיאור הבנין והפיתוח ביחידה הנדונה.....	7
10. התאמה להיתר.....	9
11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה.....	9
12. בסיס נתונים להשוואה.....	10
13. הערכה.....	11
14. הצהרה.....	11
נספחים:	
נספח א' - נסח רישום.....	12



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

תאריך : 29.03.2017

מספרנו : 1439/2017ג

: בית משפט
: תיק מס'
: בענין שבין
: לבין

חוות דעת של מומחה

שם המומחה: אלבז מישל

מען המשרד: רחוב אירוס הארגמן 72, נתניה

הנדון: **מחסן בקומת המרתף**

רחוב ראש פינה 8, נתניה

אני הח"מ נתבקשתי ע"י עו"ד שלומית (רענן) נשר ועו"ד הון כהנא לחוות את דעתי המקצועית לענין אומדן השוק כיום של זכויות הבעלות במחסן בקומת המרתף שיתואר להלן, במכר בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלענין הוראות החוק הפלילי בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

- ♣ בוגר החוג לגאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב בין השנים 1980-1982.
- ♣ בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב מחזור - 1986 - 1987.
- ♣ בוגר הפקולטה למשפטים בקריה האקדמית אונו בין השנים 2006-2008.
- ♣ אוגוסט 2001 - השתלמות במשפט, תכנון ומקרקעין במרכז למשפט מסחרי, בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן.
- ♣ יולי 2002 - השתלמות במיסוי מקרקעין במרכז ההדרכה במכללת בילדינג געש.
- ♣ אפריל 2007 - קורס גישור במכון מלמד - ברק לשוב סכסוכים בהנחית עו"ד תמר ברק



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאורף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

זוה נסיוני המקצועי:

- ♣ החל משנת 1992 ועד לתחילת שנת 2016 הועסקתי כשמאי במשרדו של השמאי דוד טיגרמן לצד עבודה במשרד עצמאי.
- ♣ במסגרת עבודתי במשרד טיגרמן, הנני משמש מזה למעלה מ-18 שנים כשמאי הועדה המקומית במועצה האזורית עמק חפר.
- ♣ שמאי המועצה האזורית עמק חפר כמשרד עצמאי.
- ♣ נכלל ברשימת שמאי המאגר של השמאי הממשלתי, מספק שרותי שמאות לגופים כבטוח לאומי ומנהל מרקעי ישראל.
- ♣ בעל תעודת רשום מס' 283 בפנקס שמאי מקרקעין.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי לאמוד את שווי השוק כיום של זכויות הבעלות במחסן בקומת המרתף, במכר בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון.

2. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להערכת השווי הינו יום עריכת חוות הדעת.

3. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 20.03.2017, 29.03.2017 וביום 01.06.2017.

4. פרטי המקרקעין:

גוש : 8260
חלקה : 264 במשותף עם חלקה 481
תת חלקה : 1
שטח רשום : 124.14 מ"ר
מהות הנכס : מחסן בקומת מרתף
כתובת : רחוב ראש פינה 8, נתניה.
זכויות : בעלות פרטית הרשומה בשלמות ע"ש לביא אברהם.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאורף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 09 - 8356048, נייד 050 - 5737172, טלפקס 09 - 8659658
רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

5. תיאור הנכס והסביבה:

- א. נושא השומה – מחסן בעורף קומת המרתף של בנין בן 5 קומות מעל קומה מפולשת ברחוב ראש פינה 8 בנתניה.
הבנין משתרע בעברו הדרומי של הרחוב, בסמוך וממול לפינת רחוב הנגב, כ- 85 מ' ובחלקה הרביעית מזרחה מפינת רח' בן יהודה.



- ב. הסביבה - אזור מרכז העיר המאופיין בבניה של בתים משותפים בני 5-7 קומות שנבנו במרוצת 37 השנים האחרונות, האזור נהנה מרמת ביקוש גבוהה למגורים ופתוח עירוני מלא.
הבנין בקטע הרחוב שבין פינת הרחובות בן יהודה ממערב והגליל מזרח. בפני הקרקע בחלקה שיפוע טופוגרפי המשתפל ממפלס הרחוב אל ירכתי המגרש.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 09 - 8356048, נייד 050 - 5737172, טלפקס 09 - 8659658

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה EMAIL: mishele3@gmail.com

6. פרטי זיהוי, רישום והזכויות במקרקעין:

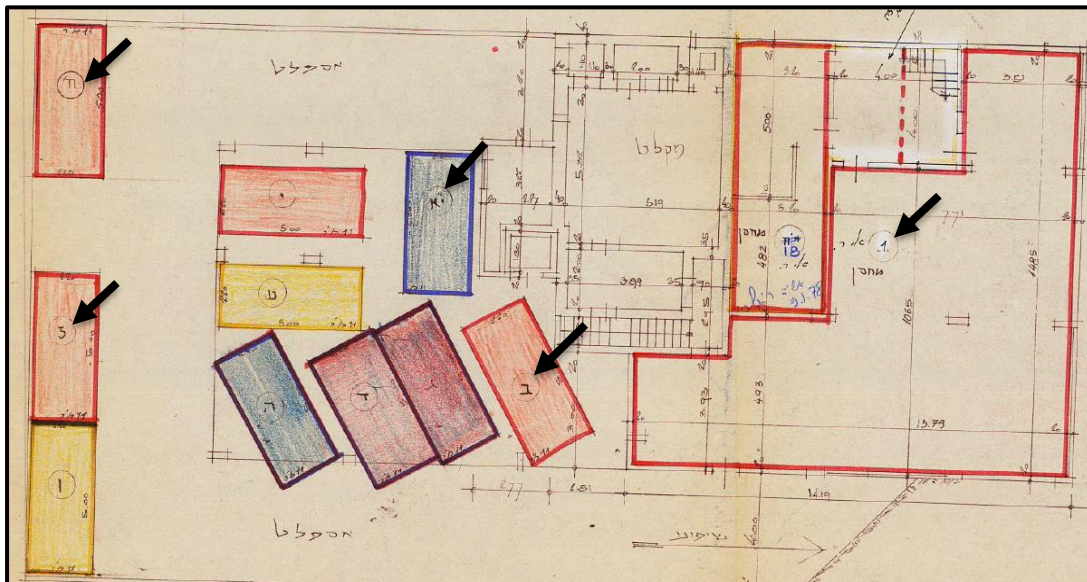
א. כללי

הבנין נבנה על מגרש הכולל את חלקות 264 ו- 522 בגוש 8260 בנתניה. השטח הרשום הכולל של החלקות 753 מ"ר.

הבנין נרשם בפנקס בתים משותפים והיחידה הנדונה נרשמה כמפורט בטבלה שלהלן:

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	תאור	הצמדות
1	124.14	מחסן בקומת מרתף עם 17/180 חלקים ברכוש המשותף	חניה בשטח 11 מ"ר המסומנת באות "ב" וצבועה באדום
			חניה בשטח 11 מ"ר המסומנת באות "ח" וצבועה באדום
			חניה בשטח 11 מ"ר המסומנת באות "ז" וצבועה באדום
			קרקע בשטח 34.40 מ"ר ביחד עם חלקת משנה 481/9 המסומנת באות "א" וצבועה בכחול

להלן תשריט קומת המרתף בתשריט הבית המשותף לזיהוי ואימות מיקום המחסן והצמדותיו





חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאורף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

ב. נסח רישום

עפ"י פלט מידע עדכני מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.03.2017 (ומצורף לחוות דעת זו כנספח א'), זכויות הבעלות בתת החלקה הנדונה, רשומות בשלמות ע"ש אברהם לביא ז"ל, עפ"י שטר מס' 3731 מיום 14.05.1981.

על זכויות הבעלות של אברהם לביא ז"ל רובצות ההערות הבאות:

- ביום 23.10.1996 נרשם צו עיקול לטובת בית משפט השלום בנתניה (תיק מס' 4354/96 המ' 2525/96 מיום 15.10.1996).
- ביום 17.09.1998 נרשמה הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המיסים לטובת פקיד שומה נתניה ע"ס 105,760 ₪ (תיק 005419379 מיום 05.08.1998).

7. פרטי תכנון עיר:

תכנית נת/100/ש/1

עפ"י תכנית נת/100/ש/1 (1985) שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3459 מיום 14.06.1987, החלקות מסווגות באזור מגורים ה' שבו במגרש ששטחו המינימלי 750 מ"ר, הותרה בניה של 6 קומות בניצול של 30% לקומה ועד 130%. כמו כן התכנית מתירה בניית דירת גג או יציאות לגג בקומה העליונה בשטח של 2.5% משטח המגרש. הצפיפות המותרת לפי יח"ד לדונם.

8. רישוי הבניה:

לבנין הנדון הונפקו היתרי בניה המפורטים להלן:

- א. היתר בניה מס' 10160 מיום 11.07.1973 להקמת בנין בן 5 קומות מעל קומת קרקע ומרתף המכיל 8 דירות של 4 חדרים ו- 4 דירות של 3 חדרים בשטחי רישוי כוללים של 1,566.2 מ"ר. עפ"י היתר זה השטח הכולל לרישוי של קומת המרתף 170.70 מ"ר כולל מקלט בשטח 36.97 מ"ר.
- ב. היתר בניה מס' 10453 מיום 24.03.1974 לתוספת דירה בת שלושה חדרים וח"ש בקומה החמישית. שטחי הרישוי העיקריים הכוללים עפ"י היתר זה 1,386.99 מ"ר עיקרי, מתוכם השטח הכולל שאושר לקומת המרתף 255.82 מ"ר (כולל מקלט וחדר מדרגות 33.66 מ"ר, חדר דודים ומעלית 12.64 מ"ר). בתכנית ההיתר המחסן הנדון (תתחלקה 1) ומחסן השכן (תת חלקה 18) מסומנים כחלק ממרתף בשטח 97.09 מ"ר, השטח שממערב ומצפון לו מסומנים כשטח למילוי



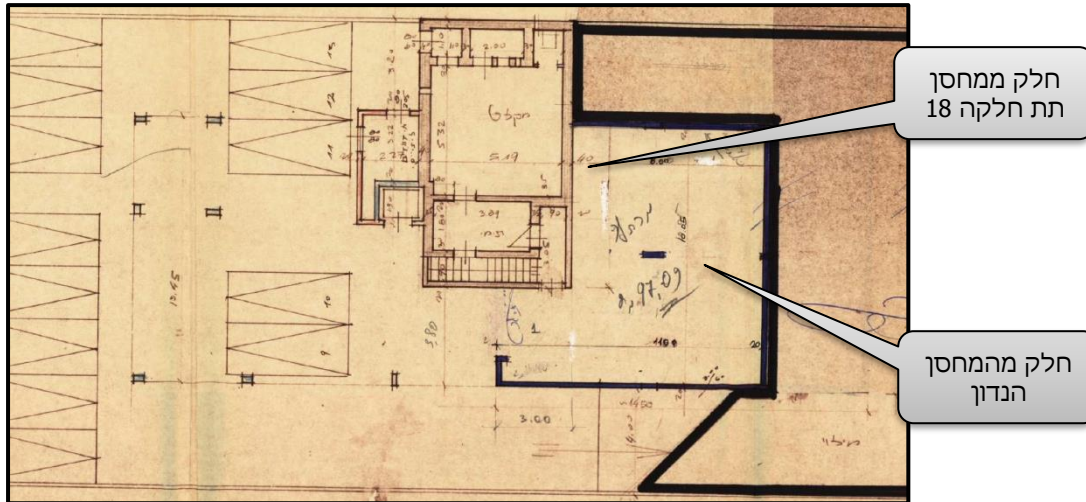
חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

להלן צלום תכנית קומת מרתף מקלט מתכנית ההיתר



9. תיאור הבנין והפיתוח ביחידה הנדונה:

א. תיאור הבנין



הבנין הוקם לפני כ- 44 שנים, בניצול של 5 קומות + קומת גג מעל קומת מרתף תחתונה וקומה מפולשת, הבנין כולל 4 קומות טיפוסיות, בכל קומה 3 דירות ובקומת הגג דירה נוספת. סה"כ בבנין 13 דירות ומחסן בקומת הקרקע התחתונה עם כניסות נפרדות משני צידי הבנין. הבנין כולל מעלית היורדת עד לקומת המרתף. הבנין מחופה בטיח מחורץ ובחזית שילוב לבנים ופיתוח חצר סטנדרטי.

ב. מחסן (תת חלקה 1)

המחסן מהווה אולם בקומת המרתף המשתרע בקצה הצפוני של הקומה, אל המחסן ניתן להיכנס משתי כניסות: כניסה מזרחית מקצה דרך אספלט המובילה לשטחי החניות שבעורף המגרש, כניסה מערבית בגרם מדרגות חיצוני שאליו מוביל שביל צר מחזית החלקה עם ירידה במדרגות וכניסה לתתי חלקות 18 והנכס הנדון. שתי הכניסות נעולות בדלתות פלדה עם מנעול תלוי. הכניסה למרתף מהחניה בירידה ב- 3 מדרגות.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאורף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 09 - 8356048, נייד 050 - 5737172, טלפקס 09 - 8659658

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

למרתף צורה מדורגת, חלק צר ברוחב 3.7 מ' באזור הכניסה ממזרח, חלק רחב יותר ברוחב כ- 5 מ' בהמשך הצפוני, רצועה נוספת ברוחב כ- 10.5 מ' ורצועה בקמה הצפונית ברוחב כ- 15 מ'. המרתף בשטח כ- 135 מ"ר ובנוסף כ- 10 מ"ר מדרגות עליה לקומת הקרקע המופיעות כרכוש משותף בתשריט הבית המשותף, גובהו הפנימי 2.70 מ'.

המרתף מרוצף בריצוף טרצו 20/20 לבן עם דוגמאות. המרתף מטויח, כולל הכנה לחשמל וצנרת מים (בקיר המערבי של המרתף ובתקרה ניכרת התפוררות טיח כתוצאה מחדירת רטיבות). הדלתות מפלדה, למרתף חלונות עליונים אף הם במסגרות פלדה בקיר המזרחי. המרתף בשימוש חלקי לאחסנה ציוד וחמרי בנין ישנים.

להלן תמונות מחזית המחסן, רמת הגמר והשימוש בו





חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

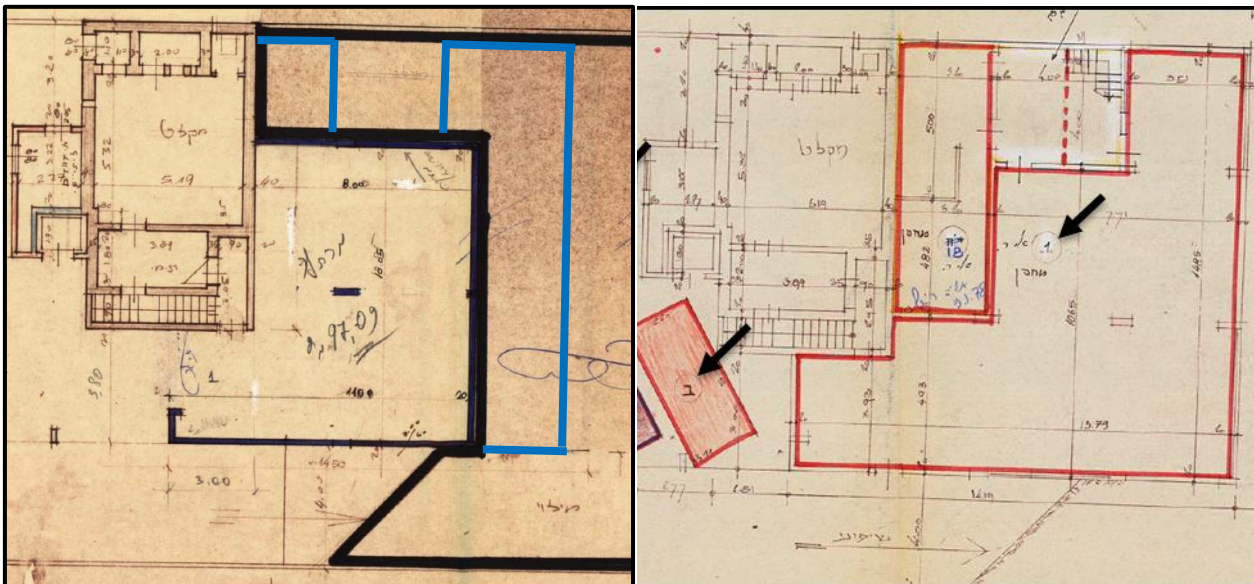
טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

10. התאמה להיתר:

הבניה הקיימת תואמת לתשריט הבית המשותף אך חורגת מתכנית ההיתר. כאמור, מידות המרתף בפועל אינן תואמות לתשריט הבית המשותף, המרתף חורג בצידו הצפוני ברצועה ברוחב כ- 2.5 מ' ובאורך של 10.65 מ' ותוספת בנייה בחלקו המערבי בשטח כ- 27 מ"ר וכן מדרגות נגישות לקומת הקרקע. השטח הכולל של החריגה כ- 54 מ"ר (ללא המדרגות).

להלן מצג הבנייה בקומת המרתף בתכנית ההיתר (משמאל) עם סימון הבנייה החורגת לצד תשריט הבית המשותף (מימין) המשקף את הבנייה הקיימת בפועל.



11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה:

נתבקשתי לאמוד את גובה שווי השוק כיום של זכויות הבעלות בנכס הנדון, במכר השוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון.

בבואי להעריך את הנ"ל, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מיקום הבנין במרקם המגורים העירוני הכללי במרכז נתניה.
- ב. מיקום הבנין ואיתורו של המחסן בבנין.
- ג. שטח המחסן, צורתו ומימדיו.
- ד. המחסן עם תאורת יום ואורור טבעיים עם רמת נגישות גבוהה המאפשרים את ניצולו לתמהיל שימושים נרחב לאחסנה, משרדים, מגורים להשכרה וכיו"ב.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659658 - 09

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה EMAIL: mishele3@gmail.com

- ה. שטח המרתף תואם לתשריט הבית המשותף אך חורג מתכנית ההיתר.
ו. ההצמדות השייכות למחסן בקומת המרתף.
ז. המרתף בשטח נרחב חסית, בשווי המרתף מגולם חלק שולי בשווי.
ח. הפחתה מהשווי לעלויות התאמה להיתר ורישוי תוספת הבניה החורגת.
ט. השוואה למחירי מחסנים בבנייני מגורים בסביבה וביצוע התאמות מתבקשות לנכס הנדון.

12. בסיס נתונים להשוואה:

להלן עסקאות מכר למחסנים בבנייני מגורים בסביבה (המקור פלט שע"מ)

מחיר למ"ר	קומה	שטח בני במ"ר	שנת בניה	מהות	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה	כתובת
2,703 ₪	קרקע תחתונה	74	1965	מחסן	200,000	03/07/2016	8260-0213-001	שדרות בנימין 44
3,500 ₪	קרקע	10	1970	מחסן	35,000	01/07/2016	8260-0220-002	ברודצקי 41
1,250 ₪	קרקע	12	1980	מחסן	15,000	29/03/2016	8260-0220-009	ברודצקי 41
9,474 ₪	קרקע	95	1960	מחסן	900,000	10/02/2016	8260-0290-001	הגל בוע 4
4,083 ₪	קרקע	12	1974	מחסן	49,000	28/01/2016	8260-0029-001	שדרות בנימין 67
9,781 ₪	קרקע	32	1970	מחסן	313,000	18/01/2016	8260-0392-001	תחכמוני 6
3,120 ₪	קרקע	15	1959	מחסן	46,800	12/12/2015	8260-0368-001	זמנהוף 10
5,714 ₪	קרקע	7	1982	מחסן	40,000	09/12/2015	8260-0073-001	פתח תקווה 78

להלן מחירים מבוקשים למחסנים בבנייני מגורים

הערות	קומה	דמ"ש למ"ר	דמי שכירות	שטח מושכר	כתובת
בצמוד חניה פרטית 54 מ"ר בטאבו, גישה למשאית או רכב לפריקה	קרקע	45 ₪	4,500 ₪	100	עולי הגרדום 16
	קרקע	43 ₪	850 ₪	20	שדרות בנימין 18
גישה עם רכב	קרקע	39 ₪	700 ₪	18	טשרניחובסקי 23
	קרקע	94 ₪	3,000 ₪	32	שדרות בנימין



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבו מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין

טל' 09 - 8356048, נייד 050 - 5737172, טלפקס 09 - 8659658

רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה
EMAIL: mishele3@gmail.com

13. הערכה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי השוק כיום של זכויות הבעלות במחסן הנדון, במכר בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, בגבולות בסכום כולל

של - **625,000 ₪ (שש מאות עשרים וחמישה אלף ש"ח)**

וזאת, כאשר המחסן פנוי מכל חוב, היטל, שעבוד, תפישה ו/או זכויות צד ג' כלשהן.

במכירת הנכסים במכירה כפויה בהליכי כינוס נכסים, בהם לא מתקיימים כל התנאים של מכר בשוק החופשי לא מן הנמנע כי המחירים הצפויים להתקבל, יהיו נמוכים בגבולות של עד 10% מהשווי הנקוב, הפחתה הנובעת בעיקר בשל מכירה מאולצת במימוש מהיר.

מנגד, מהשווי בוצעה הפחתה בגין אי התאמה להיתר, ככל שלא תהיה מניעה באישור העברת הזכויות בועדה המקומית, במכר בשוק החופשי, ניתן למצוא שונות, בשיעור הפחתה המיוחס לאי ההתאמה להיתר ותלויה בגורמים כרמת הביקוש לסוג הנכס, תמהיל השימושים שניתן לנצל אותו, אופי הרוכש המשקיע, (שונא סיכון, אדיש אוהב סיכון) וכיו"ב.

14. הצהרה:

חוות דעת זו נעשתה למטרת אומדן שווי שוק (להלן: "מטרת השומה"), עבור עו"ד שלומית (רענן) נשר ועו"ד רון כהנא (להלן "מזמין השומה").
אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.
שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.
הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל חלק או ענין פרטי בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות וניסיוני.

ולראיה באתי על החתום



מישל אלבו משפטן
ושמאי מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8260 חלקה: 264 תת חלקה: 1

משותף עם חלקות / גושים: 8260/481

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
מחסן	מרתף	124.14	17/180

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	קרקע	1,9	34.40
	הערות: יחד עם 1,9;		
ב	חניה		11.00
ז	חניה		11.00
ח	חניה		11.00

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3731/1981	14/05/1981	רישום בית משותף	לביא אברהם	ת.ז.	541937
					החלק בנכס
					בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
15850/1996/1	23/10/1996	צו עקול	בית משפט השלום בנתניה
		הערות:	תיק מס' 4354/96 (המ' 2525/96) מיום 15.10.96
			על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12121/1998/1	17/09/1998	הערה לפי סעיף 11(א), (1) פקיד שומה נתניה (2) לפקודת המסים	
		סכום	105,760 ₪
		הערות:	תיק 005419379 מיום 5/8/98
			על כל הבעלים

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית נתניה	753.00

28/03/2017
א' ניסן תשע"ז
שעה: 19:29

תאריך

55722

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8260 חלקה: 264 תת חלקה: 1

משותף עם חלקות / גושים: 8260/481

תקבול	תת חלקות	מס' מקורי
מוסכם	19	19
שטר יוצר		
3731/1981		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה