

הזמנה להציע הצעות לרכישת דירה ברח' השופטים 7 הרצליה

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב השופטים 7 הרצליה, הידועה כגוש 6546 חלקה 540 תת חלקה 21 (להלן: "הנכס").
2. המידע בהזמנה זו הינו כללי ביותר, ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור בנכס, מידותיו, מיקומו, מצבו, שוויו, או בכדאיות רכישתו, ולרבות מהות זכויות הבעלות בו, והיקפן. הנכס יימכר במצבו AS-IS ועל המציע לבדוק, בעצמו ועל אחריותו, כל פרט וכל מידע הדרוש להגשת הצעה, וכל הצעה תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקותיו ובאחריותו הבלעדית.
3. 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.**
4. **סיורים למתעניינים בנכס יתקיימו ביום 28.7.25 בשעה 12:00 וביום 30.7.25 בשעה 12:00.** מציעים המעוניינים לרכוש את הנכס יגישו הצעות חתומות במשרד הח"מ **עד לא יאוחר מיום 7.8.25 שעה 12:00** בצירוף שיק בנקאי בשיעור של 10% מסכום ההצעה לפקודת הח"מ.
5. הח"מ אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ויהיו זכאים שלא למכור את הנכס כלל למרות שהוגשו הצעות, ו/או לשנות את מתכונת המכירה, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.
6. על הזמנה זו ועל המכר נשוא ההזמנה לא יחולו דיני מכרזים. המכירה כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה.

רון כהנא, עו"ד - כונס נכסים

www.kahanadidi.co.il

רחוב הבנקים 4 חיפה 3326116

טל' 04-8555563 פקס' 04-8555564

שמואל לביא, עו"ד - כונס נכסים

www.lavilaw.com

רחוב הרב קלישר 21 חיפה 3271322

טל' 04-8123004 פקס' 04-8123152



הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב השופטים 7 הרצליה, הידועה כגוש 6546 חלקה 540 תת חלקה 21 (להלן: "**הנכס**").

1. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

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

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

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

3. מובהר כי המידע במסמכי ההזמנה ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. כונסי הנכסים 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 השמאית, 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 כונסי הנכסים יוארך תוקף הערבות הבנקאית, כולה או חלקה, לתקופה נוספת, שלא תעלה על שלושה חודשים.

5. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, במשרד כונס הנכסים - עו"ד רון כהנא, אצל כהנא, ידידי ושות', עורכי דין, רח' הבנקים 4 חיפה 3326116, או במשרד עו"ד שמואל לביא, רח' הרב קלישר 21 חיפה 3271322 **לא יאוחר מיום 7.8.25 שעה 12:00.**

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

- 6.1 ההצעות תהיינה נקובות בשקלים חדשים.
- 6.2 המציע יחתום בטופס ההצעה במקום המיועד לכך וחתירתו תאומת בחתימת עו"ד או רו"ח. היה המציע תאגיד, יפורטו בשולי חתימתו פרטיו האישיים של החותם (או החותמים) בשם התאגיד על ההצעה, והחתימה תאומת, בנוסף לאמור לעיל, כמחייבת את התאגיד ע"י עוה"ד/רוה"ח של התאגיד.
- 6.3 בחתימתו על ההצעה מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה. תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטיה מהם, אלא עפ"י שיקול דעתם המוחלט של כונסי הנכסים.
- 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 וכונסי הנכסים 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 בנכס 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 כונסי הנכסים כאמור לעיל, יהיה חייב בתשלום סך השווה ל- 10% מגובה הצעתו, ולצורך פרעון חיוב זה יהיו כונסי הנכסים רשאים לחלט את הערבות הבנקאית, או לפרוע את השיק הבנקאי, שהמציא המציע במצורף להצעתו.

8. כונסי הנכסים יודיעו בכתב לכל מי שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את הערבות/השיק הבנקאי שנמסרו על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. כונסי הנכסים יהיו רשאים שלא להחזיר את הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי בתוך תקופת תשעת החודשים המצטברים, או עד שיקבע סופית מציע שהצעתו התקבלה, לפי המוקדם.

9. כונסי הנכסים 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 לנכס כולו או חלקו, 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 כונסי הנכסים 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 כונסי הנכסים (להלן: "**המציע המועדף**"), בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת, מועד מסירת החזקה במקרקעין המוצעים למציע, ובגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה, יבוצעו ממועד זה ואילך אך ורק בהסכמת המציע המועדף.

12. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה הרצ"ב אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי כונסי הנכסים ומאושר ע"י בית המשפט - יחייב.

כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייב את כונסי הנכסים רק אם נעשה על ידם בכתב.

13. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל אחריות מכל מין וסוג שהוא על כונסי הנכסים ניתן לקבל בכתובת המפורטת בסעיף 5 לעיל.

14. כונסי הנכסים 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, כונסי הנכסים יהיו רשאים, אך לא חייבים, לפי שיקול דעתם הבלעדי והבלתי מסויג, 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 כונסי הנכסים למציע על קבלתה/אי קבלתה או לתקופה של 9 (תשעה) חודשים, לפי המוקדם משני המועדים האמורים.

16. להזמנה זו מצורפים חוזה מכר ביחס לזכויות המוצעות.

17. בעצם קבלת מסמכי ההזמנה וכן בהגשת ההצעה, מתחייב המציע לשמור בסודיות מוחלטת את כל הידע, מידע ומסמכים הנוגעים לזכויות המוצעות, וכן למידע שנמסר במסגרת הליכי ההזמנה (להלן: "**המידע הסודי**"). האמור לא יחול על מידע שהפך לנחלת הכלל שלא באחריות המציע ועל מידע אשר ניתן להוכיח במסמכים לגביו, כי היה ידוע למציע בטרם נמסר במסמכי והליכי ההזמנה. כן מתחייב המציע כי נציגיו או מי מטעמו שהמידע הסודי הגיע לידיעתם, ישמרו אותו בסוד וכי לא יעשה בנ"ל כל שימוש שהוא בניגוד לאמור בסעיף זה.

18. מובהר, כי למר דרור סולומון, שמאי מקרקעין, אין כל אחריות ביחס לחוות הדעת שלו המצורפת למסמכי הזמנה 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 כונסי הנכסים, ייעשו בתוקף תפקידם ולא באופן אישי. כונסי הנכסים 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 הנכס כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה.

 (-)

רון כהנא, עו"ד
כונס נכסים

 (-)

שמואל לביא, עו"ד
כונס נכסים

תאריך: _____

לכבוד

עו"ד רון כהנא ועו"ד שמואל לביא

כונסי הנכסים על דירת מגורים ברח' השופטים 7 הרצליה

א.נ.,

הצעה – דירת מגורים ברחוב השופטים 7 הרצליה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות מזומן מרדכי, ת.ז. 054004577 ו- מזומן ענת, ת.ז. 055909766 בדירת מגורים ברח' השופטים 7 הרצליה (להלן: "הנכס").

2. הננו מציעים כדלקמן:

בעבור זכויות מזומן מרדכי, ת.ז. 054004577 ו- מזומן ענת, ת.ז. 055909766 בדירת מגורים ברח' השופטים 7 הרצליה, 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, 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 דעתם של כונסי הנכסים.

5. במקרה ועל פי שיקול דעתם של כונסי הנכסים 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 לפקודתכם, 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 בנקאית

לכבוד

עו"ד רון כהנא ועו"ד שמואל לביא
כונסי נכסים על דירת מגורים ברח' השופטים 7 הרצליה

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

1.1 המבוא לחוזה 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 בצידם :
- 1.3.1 **"המוכר"** – מזומן מרדכי, ת.ז. 054004577 (הן מכח זכויותיו הרשומות בלשכת רישום המקרקעין והן מכח העברת זכויות מזומן ענת, ת.ז. 055909766 אליו אגב גירושין) וזאת באמצעות כונסי הנכסים עו"ד רון כהנא ועו"ד שמואל לביא
- 1.3.2 **"הממכר"** – מכלול זכויות המוכר בדירת מגורים ברחוב השופטים 7 הרצליה, כגוש 6546 חלקה 540 תת חלקה 21 ;
- 1.3.3 **"בית המשפט"** – בית המשפט המחוזי בחיפה - תיק חדל"ת 34081-06-24.
- 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 רישום מלשכת רישום המקרקעין
- נספח "ב"** - פסיקתא בית משפט לעניני משפחה – העברת זכויות אגב גירושין.
- נספח "ג"** - פסיקתא מינוי כונסי נכסים
- נספח "ד"** - נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר.
2. **הצהרות הקונה**
- הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן :
- 2.1 כי ידוע לו שמכירת זכויות המוכר בממכר על פי חוזה זה נעשית על ידי המוכר באמצעות כונסי הנכסים ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט.
- 2.2 כי ידוע לו שחוזה זה כפוף לאישור בית המשפט.
- 2.3 כי ידוע לו שכונסי הנכסים חותמים על חוזה זה בשם המוכר בתוקף תפקידם ככונסי נכסים למכירת הממכר, וכי כונסי הנכסים אינם מקבלים על עצמם כל חבות ו/או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בחוזה זה ובמכירת זכויות המוכר בממכר לקונה.
- 2.4 כי הוא בדק את זכויות המוכר בממכר, את הממכר עצמו והמקרקעין עליו הוא נמצא, את מצבו הפיזי התכנוני והמשפטי, לרבות הבנוי והמצוי בו ועליו ואת הזכויות הנובעות והקשורות בו, לרבות את אפשרות ניצולו וניצול זכויות הבניה שלו, את תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין, ואת כל יתר הענינים 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 כי ידוע לו, שכונסי הנכסים יצרפו את יחידי המוכר כמשיבים לבקשה לאישור המכר, באופן שהחלטת המכר תהיה בת תוקף כלפיהם, אולם הקונה מצהיר כי לא תהיה לו שום טענה, מכל מין וסוג, כלפי כונס הנכסים במקרה ויחידי המוכר יפרו איזה מההתחייבויות לפי חוזה זה הדרושות לצורך מכירת הממכר לקונה, ככל שהן דרושות, או לא יקיימו את החלטת בית המשפט שתנתן במסגרת הבקשה לאישור המכר.

2.6 בהקשר לממכר ולזכויות המוכר בו מצהיר הקונה כי החלטתו לרכוש את הממכר, לשלם עבורו את התמורה, ולקבל על עצמו את תנאי חוזה זה, 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 כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, ובין היתר, הוא מודע לאמור להלן, ורוכש את זכויות המוכר בממכר בכפוף לאמור להלן:

- 2.6.1 שטח הממכר הרשום הינו כמפורט בנסח הרישום, אולם יש לבדוק התאמתו לשטח הממכר בפועל.
 2.6.2 אומדן שנת הבנייה של הממכר הוא סוף שנות השמונים.
 2.6.3 נצפו כתמי רטיבות בקירות וברצפה במספר מוקדים.

2.7 **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 כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, לרבות חו"ד או דו"ח כלשהם.**

2.8 אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.

2.9 יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.

2.10 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 לכונסי הנכסים נסח טאבו המעיד על כך, עד לא יאוחר מ-60 ימים מהיום שבו קיבל מהמוכר את המסמכים שהיה על המוכר למסור לו לצורך העברת הזכויות לפי חוזה זה. הקונה מתחייב לבצע בשקידה ראויה, את כל האפשרי מבחינתו על מנת להשלים את רישום הזכויות על שמו תוך פרק זמן הקצר ביותר. איחור של עד שלושים ימים בהשלמת רישום הזכויות והמצאת אסמכתא מתאימה לכונסי הנכסים כאמור לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם אולם יחייב את הקונה לשלם לכונסי הנכסים פיצוי מוסכם בשיעור של 500 ₪ לכל יום של איחור החל מן היום הראשון. איחור העולה על שלושים ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם זה.

3. העסקה

המוכר באמצעות כונסי הנכסים מוכר בזה לקונה, והקונה קונה בזה מהמוכר באמצעות כונס הנכסים, 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 סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "**התמורה**"): _____

4.1.1 עם חתימת חוזה זה על ידי הקונה - סך בשקלים של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה אשר ישתלם לידי הנאמנות של כונס הנכסים, אשר ינהג בו כמפורט בסעיף 4.2 להלן (להלן: "**התשלום הראשון**").

4.1.2 עד לא יאוחר מ-30 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט - סך בשקלים חדשים של _____ המהווה 60% מהתמורה (להלן (להלן: "**התשלום השני**")) שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של כונס הנכסים.

4.1.2 עד לא יאוחר מ-60 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט - וכנגד מסירת החזקה בממכר כמפורט בסעיף 5.1 להלן - את יתרת התמורה המהווה 30%

מהתמורה - סך בשקלים של _____ ש"ח (להלן: **"התשלום השלישי"**) שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של כונס הנכסים.

4.2

בחתירתו על חוזה זה נותן הקונה לכונסי הנכסים הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

4.2.1 להפקיד את התשלום הראשון בחשבון בנק על שם, בתוקף תפקידם ככונסי נכסים.

4.2.2 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, ולא יאוחר מ- 7 ימים לאחר בירור כאמור.

4.2.3 לאחר קבלת אישור בית המשפט להתקשרות על פי חוזה זה - לעשות שימוש בתמורה לביצוע תשלומים החלים עליהם על פי חוזה זה, ולסילוק החוב לבנק, אשר מובטח במשכנתאות על הממכר.

4.3

מכיון שהקונה הודיע לכונסי הנכסים שהוא מתכוון לממן חלק מהתשלומים השני והשלישי כהגדרתם לעיל באמצעות הלוואה מבנק למשכנתאות או בנק מסחרי בישראל (**"הבנק המלווה"**), אזי כונסי הנכסים מתחייבים לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה (**"מסמכי הבנק המלווה"**), תוך שבעה ימי עסקים מיום שימציא להם הקונה את מסמכי הבנק המלווה, בכפוף לתנאים המצטברים כדלקמן:

4.3.1 כונסי הנכסים יחתמו על מסמכי הבנק המלווה רק לאחר פירעון התשלום הראשון או פרעון תשלומים בגובה מלוא ההון העצמי שיידרש מהקונה על ידי הבנק המלווה – לפי הגבוה יותר.

4.3.2 סכום ההלוואה לא יהיה גבוה מיתרת התמורה שנותרה לתשלום באותו מועד.

4.3.3 במסמכי הבנק המלווה יקבע מפורשות כי אם חוזה זה יבוטל – הבנק המלווה יבטל את הערת אזהרה/השעבוד שירשמו לטובתו על זכויות המוכר בממכר כנגד החזרת סכום ההלוואה שקיבלו כונסי הנכסים מהבנק המלווה בפועל.

4.3.4 סכום ההלוואה ישולם על-ידי הבנק המלווה אך ורק לכונסי הנכסים.

4.3.5 כונסי הנכסים יהיו רשאים לערוך שינויים במסמכי הבנק המלווה לצורך התאמתם להוראות חוזה זה.

4.3.6 מובהר ומודגש כי אין בהוראות סעיף 4.3 לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לשלם את מלוא התמורה אף אם הבנק המלווה לא יאשר או לא יעמיד בפועל הלוואה לקונה.

.5

מסירת החזקה

5.1 מסירת החזקה תתבצע תוך 60 ימים ממועד אישור בית המשפט (להלן: **"מועד מסירת החזקה"**) ובכפוף לתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה.

5.2 בסמוך לאחר מועד מסירת החזקה, וכנגד תשלום הסכומים הנקובים בסעיפים 4.1.1, 4.1.2 ו- 4.1.3 לעיל (התשלום הראשון השני והשלישי כהגדרתם לעיל), בהתאם להוראות חוזה זה ימסרו כונסי הנכסים לקונה, את האישורים המפורטים להלן:

5.2.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות כונסי הנכסים על פי חוזה זה והמצהיר כי זכויות המוכר בממכר נמכרות במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, כשהן נקיות מכל חוב ושעבוד.

5.2.2 יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ד'**, המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמם ובמקומם של כונסי הנכסים את זכויות המוכר בממכר אל שם הקונה.

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 וכונסי הנכסים מתחייבים להוסיף חתימתם עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.
- 6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, יגישו כונסי הנכסים לבית המשפט, 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 וכונסי הנכסים יחתמו עליו מיד לאחר מתן אישור בית המשפט.
- 6.4 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה, באופן סופי, מסיבה שאינה קשורה בקונה, יחזירו כונסי הנכסים לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שבעה ימים ממועד מתן ההחלטה הסופית הנ"ל של בית המשפט.

מיסים ותשלומי חובה

.7

7.1 המוכר ישא בתשלומי המיסים ותשלומי החובה הבאים:

- 7.1.1 מס שבח מקרקעין בגין מכירת זכויות המוכר בממכר על פי חוזה זה, אשר במידה וחל, ישולם על ידי כונסי הנכסים במועד ובאופן הקבוע בחוק.
- 7.1.2 היטל השבחה בגין תכניות בנין עיר מאושרות, או הקלות שאושרו למתן תוקף **לפני** מועד חתימת הקונה על חוזה זה.
- 7.1.3 כל תשלום חובה החל על המחזיק במקרקעין לרבות ארנונה, חשמל, מים וכו', שעילתם נתגבשה **לפני** מועד מסירת החזקה בממכר.

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 היטל השבחה בגין תכניות בנין עיר מאושרות, או הקלות, שאושרו למתן תוקף **לאחר** מועד חתימת הקונה על חוזה זה.
- 7.2.3 כל תשלום חובה החל על המחזיק במקרקעין לרבות ארנונה, חשמל, מים וכו', שעילתו נתגבשה **לאחר** מועד מסירת החזקה בממכר.
- 7.2.4 כל תשלום או אגרה הקשורים בהעברת הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, וכן כל מס, תשלום חובה אחר 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 לכונסי הנכסים זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום

התמורה כהגדרתה לעיל, וזאת בין אם בחרו בקיום החוזה ובין אם בחרו בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים להם בנסיבות הענין.

- 8.3 כל צד יהיה זכאי לבטל חוזה זה עקב הפרתו היסודית על ידי הצד המפר, ובלבד שנתן התראה של 14 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 הפועלים בע"מ, על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי חוזה זה ועד לתשלום 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 כונסי הנכסים 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 חוזה זה מסכום כלשהו המגיע לו על פי חוזה 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 מחוזה זה לגורם אחר עד למילוי מלא, סופי ומוחלט של כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, אלא בהסכמת כונסי הנכסים מראש ובכתב. כן מסכים הקונה ומתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד כל זכות המוקנית לו והנובעת מחוזה זה לכל גורם אחר לפני תשלום מלוא התמורה ומילוי כל התחייבויות הקונה לפי חוזה זה.
- 10.2 רכישת הזכויות בממכר או כל חלק ממנו בנאמנות (אם וככל שמדובר ברכישה 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 כונס הנכסים, יעשו בתוקף תפקידו ככונס נכסים ולא באופן אישי. כונס הנכסים ונציגיו לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם ככונס נכסים וכנציגיו.

12. הדין הקובע וסמכות שיפוט

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

12.2 לבית המשפט המחוזי בחיפה, הדן בהליכי המכר של הממכר, 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:

המוכר: אצל כונס הנכסים עו"ד רון כהנא - רחוב הבנקים 4 חיפה או אצל כונס הנכסים עו"ד שמואל לביא – רחוב הרב קלישר 21 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 כונסי הנכסים



94667

נסח מס'

נספח א

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6546 חלקה: 540 תת חלקה: 21

הנכס נוצר ע"י שטר:	14276/1994	מיום:	29/08/1994	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שישית	143	5/646

מבנה	א'

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קנג	כחול	חניה	12.50

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19881/1994/1	07/12/1994	מכר	מזומן מרדכי	ת.ז.	05400457-7
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19881/1994/1	07/12/1994	מכר	מזומן ענת	ת.ז.	055909766
				החלק בנכס	
				1 / 2	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8940/2010/1	25/04/2010	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	476,000 ₪		בשלמות
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19569/2011/1	26/09/2011	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	397,000 ₪		בשלמות
על כל הבעלים					



94667

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6546 חלקה: 540 תת חלקה: 21

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
7245/2023/1	26/02/2023	צו עקול	בית משפט לענייני משפחה חיפה	
הערות: תיק 63445-12-22, מיום 9/1/23				
על הבעלות של:		מזומן מרדכי		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
30915/2024/1	29/09/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5221660524, הליך מס' 0000000056, מיום 26/09/2024				
על הבעלות של:		מזומן מרדכי		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
33760/2024/1	04/11/2024	צו מניעה	בית משפט מחוזי חיפה	
הערות: חדל"פ 34081-06-24 החלטה מיום 3/11/24				
על הבעלות של:		מזומן מרדכי		

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	14276/1994	מיום:	29/08/1994	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית הרצלייה	5,646				

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
א'			רחוב השופטים 5 : 7, הרצליה
ב'			רחוב השופטים 5 : 7, הרצליה
ג'			רחוב השופטים 5 : 7, הרצליה

תקנון	תת חלקות	מבנים		
מוסכם	142	3		

שטר יוצר	תיק בית משותף
14276/1994	99/94

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
14459/2000	צו תיקון בית משותף

15/06/2025
י"ט סיון תשפ"ה
שעה: 12:32

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



94667

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6546 חלקה: 540 תת חלקה: 21

המספרים הישנים של החלקה

6546/538

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח ב

בחיפההחלטה תיק 46018-10-23

י"ח תמוז תשפ"ה, 14/07/2025

בפני כב' השופטת בכירה שושנה ברגר

החלטה

פסיקתא נחתמה

מרח' הסתונית 19 זכרון יעקב, נייד: 054-4581327

באמצעות ב"כ עו"ד דורי שוורץ ואו עו"ד שיראל בר

מרח' אח"י אל"ת 9, חיפה

טל': 8650155, פקס: 04-8645908 *** נחתם דיגיטלית ***

נגד-

התובעת:

ענת קשת מזומן

הנתבע:

מרדכי מזומן, ת.ז. 054004577

מרח' הסתונית 19 זכרון יעקב, נייד: 054-4581326

באמצעות ב"כ עו"ד שי קדמי מ.ר. 55882

מקיבוץ מעברות, 4023000

טל': 09-8982511 פקס: 077-5558031

דוא"ל: shy@kedmilaw.comפסיקתה

הנני מורה ללשכת רישום מקרקעין בנתניה להעביר את כלל זכויות התובעת, ענת קשת מזומן, ת.ז. 055909766 בגוש 6546, חלקה 540, תת חלקה 21, אגב גירושין בהתאם לסעיף 4א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג - 1963, לנתבע, מרדכי מזומן, ת.ז. 054004577.

ניתן היום

שופטת



חז"ל'ית 24-06-34081

בבית המשפט המחוזי בחיפה
בפני כבוד השופטת עפרה אטיאס

- בעניין: **חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018** **"החוק"**
- ובעניין: **לידור לוגיסטיקה בע"מ, ח.פ. 513165480 (בפירוק)** **"החברה"**
- ובעניין: **1. עו"ד שמואל לביא**
מרח' הרב קלישר 21, חיפה 3271322
טל: 04-8123004, פקס: 04-8123152
דוא"ל: pr@lavilaw.com
- 2. עו"ד רון כהנא**
מרח' הבנקים 4, חיפה 33261
טל: 04-8555563, פקס: 04-8555564
דוא"ל: roni@kahanadidi.co.il
- "כונסי הנכסים"**
- ובעניין: **1. מרדכי מזומן, ת.ז. 054004577**
ע"י ב"כ עו"ד מוני עזורה
מרח' הרצל 17, חדרה
טל: 04-6341540, פקס: 04-6345670
- 2. ענת מזומן, ת.ז. 055909766**
ע"י ב"כ עו"ד דורי שוורץ
מרח' אח"י אילת 9, חדרה
טל: 04-8650155
- "המשיבים"**
- ובעניין: **ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה**
מרח' פל-ים 15 א', חיפה 31000
- "הממונה"**

פסיקתא

כפועל יוצא מאישור הסדר הנושים של חברת לידור לוגיסטיקה בע"מ ובהתאמה להוראותיו הנני מורה כדלקמן:

1. הנני ממנה את עו"ד שמואל לביא, מ.ר. 21998, ועו"ד רון כהנא, מ.ר. 25938, ככונסי נכסים על זכויות המשיבים 1-2, בדירה ברחוב השופטים 7 בהרצליה, הידועה כגוש 6546 חלקה 540 תת חלקה 21 (להלן: **"הדירה"**), הרשומה כיום על שם המשיבים.
2. הנני מורה לרשם המקרקעין לרשום הערה לטובת כונסי הנכסים על זכויות המשיבים בדירה.
3. הנני מסמיכה את כונסי הנכסים לבצע את כל הפעולות הדרושות למכירת הדירה, והם יגישו לבית המשפט בקשה לאישור המכר.

החלטה	ב' סיוון תשפ"ה, 29/05/2025
תיק	34081-06-24
שופטת עפרה אטיאס	
יש לראות פסיקתה זו כחתומה על ידי.	
*** נחתם דיגיטלית ***	

ההחלטה ניתנה ביום 27.5.25

הפסיקתא נחתמה היום

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ עו"ד רון כהנא ועו"ד שמואל לביא, בתפקידינו ככונס נכסים על זכויותיהם של מזומן מרדכי, ת.ז. 054004577 ו- מזומן ענת, ת.ז. 055909766 בנכס מקרקעין הידוע כגוש 6546 חלקה 540 תת חלקה 21 (להלן: "הכונס"),

ממנה/ים בזה את עו"ד _____ ו/או עו"ד _____ ו/או עו"ד אופיר ידידי כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי ו/או במקומי את כל הפעולות המפורטות להלן, באופן ובתנאים כפי שב"כ ימצא/או לנכון לרבות:

למכור ולהעביר ל- _____ (להלן: "צד ג'") את מלוא זכויות מזומן מרדכי, ת.ז. 054004577 ו- מזומן ענת, ת.ז. 055909766 (להלן: "המוכר") במקרקעין הידועים כגוש 6546 חלקה 540 תת חלקה 21 באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחדוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, 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, וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

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 התחייבויות.

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 בעבור המוכר את התמורה עבור הרכוש ושזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו. מבלי לגרוע מהאמור ביפוי כח בלתי חוזר זה, מיופה כוחי הנ"ל לא יהיה רשאי להתחייב בשם כונס הנכסים בהתחייבות כספית.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ לחודש יוני שנת 2025 .

עו"ד שמואל לביא, כונס הנכסים

עו"ד רון כהנא, כונס הנכסים

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

אופיר ידידי, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

אופיר ידידי, עו"ד

תאריך

תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

הנדון: שומת דירת מגורים הממוקמת

ברחוב השופטים 7, הרצליה

1. **מזמין השומה**: שומה זו נערכה לבקשת עו"ד רון כהנא.
2. **מטרת ההערכה**: נתבקשתי להעריך את שווי השוק של הזכויות בנכס נשוא השומה כפי שיפורט להלן וזאת במסגרת הליך כינוס נכסים.
3. **שמות בעלי הזכויות**: מרדכי מזומן, ענת מזומן.
4. **זיהוי הנכס**:

כתובת: רחוב השופטים 7, הרצליה.

פרטי הרישום: גוש: 6546, חלקה: 540, תת חלקה: 21, מבנה 1 מתוך 2 מבנים.

זיהוי הנכס עפ"י: תשריט בית משותף.



תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

5. מצב משפטי:

בהתאם לנתוני לשכת רישום מקרקעין (באמצעות האינטרנט) מיום 15/06/2025:

5.1. הזכויות המוערכות: בעלות.

5.2. שמות בעלי הזכויות ע"פ רישום: מרדכי מזומן, ענת מזומן.

5.3. משכנתאות: בנתוני הרישום מצוינות משכנתאות לטובת בנק הפועלים בע"מ.

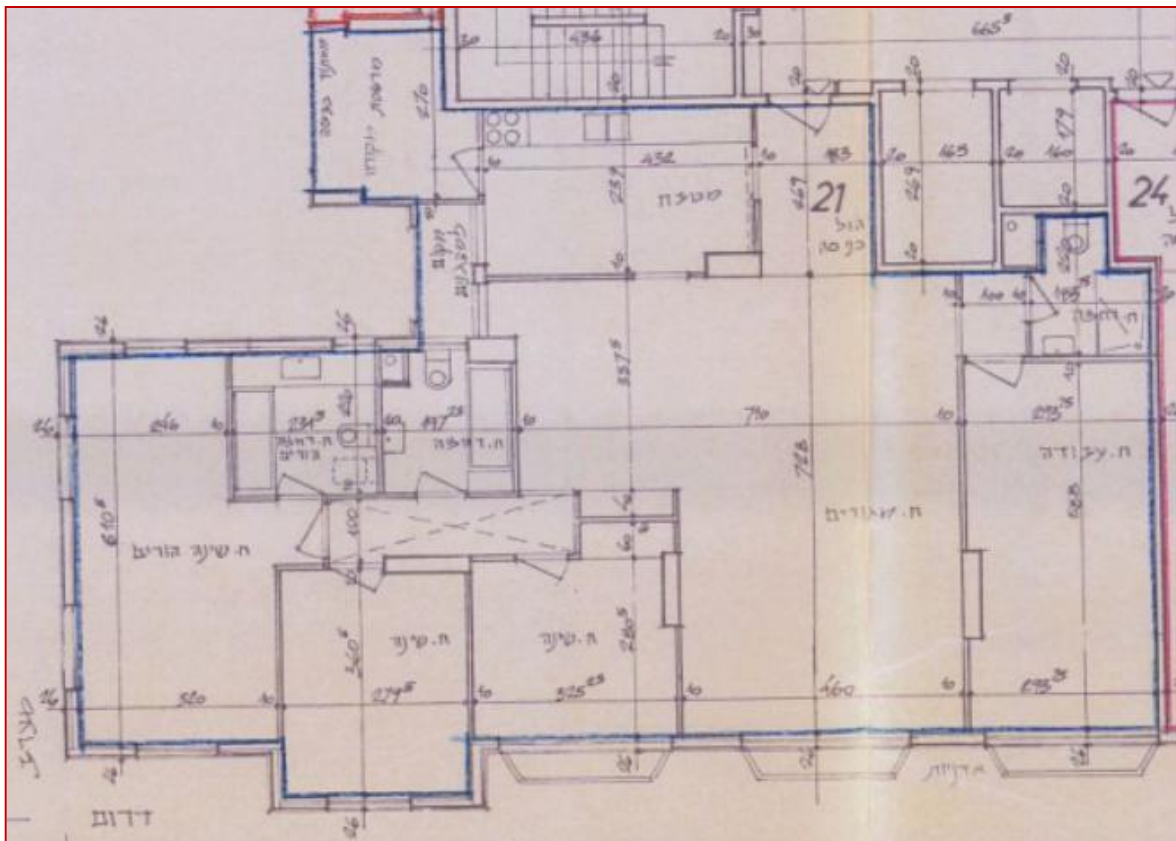
5.4. הערות: בנתוני הרישום מצוינות הערות בדבר צו עיקול לטובת בימ"ש לענייני משפחה

חיפה ולשכת הוצלי"פ תל אביב וכן הערה בדבר צו מניעה לטובת בימ"ש מחוזי חיפה.

5.5. תקנון: מוסכם.

5.6. הצמדות: חניה 12.5 מ"ר.

תשריט הדירה מתוך תיק הבית המשותף:



תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

6. מצב תכנוני:

6.1 תוכניות:

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

י.פ. תוקף	פרסום תוקף	פרסום הפקדה	שם תכנית	תכניות בתוקף
7198	03/02/2016	19/02/2015	הר/מק/2302-תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים	504-0273037
6857	14/08/2014	03/10/2013	גזוטראות נווה אמירים	הר/ מק / 2251
6748	02/02/2014	01/11/2012	הגדלת חדרי יציאה לגג	הר/ 1635 / ה
8061	07/01/2014	07/03/2012	תכנית לתמ"א 38 עפ"י סי' 23 לתמ"א	הר/ 2213
5093	09/07/2002	26/03/2002	נגישות נכים לבנייני מגורים	הר/ מק / 2000 / נכ
5037	04/12/2001	17/09/2001	תכנית מתאר מקומית למעלות	הר/ מק / 2000 / מע
3807	25/10/1990	12/11/1989	מרתפים	הר/ 2000 / מ
2956	01/09/1983	01/10/1981	יציאות לגג	הר/ 1635
2196	14/02/1976	28/04/1974	רח' בן-גוריון	הר/ 1270
2173	11/12/1975	20/07/1972	שכונת "נוה"	הר/ 1205
8688	12/02/2020		תכנית מתאר ארצית אחודה	תמא / 1
	07/06/2012		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תיקון 3	תמא / 38 / 3
6121	12/08/2010		תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתידית נוסעים (מתע"ן)	תמא / 23 / א / 4
6077	15/04/2010	23/09/2004	במטרופולין תל אביב תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל-אביב	תממ / 5
5998	14/09/2009		תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל	תמא / 23 / א / 5
5474	27/12/2005		תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור	תמא / 35
5397	18/05/2005		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38	תמא / 38
5079	30/05/2002		מתקני שידור קטנים וזעירים	תמא / 36

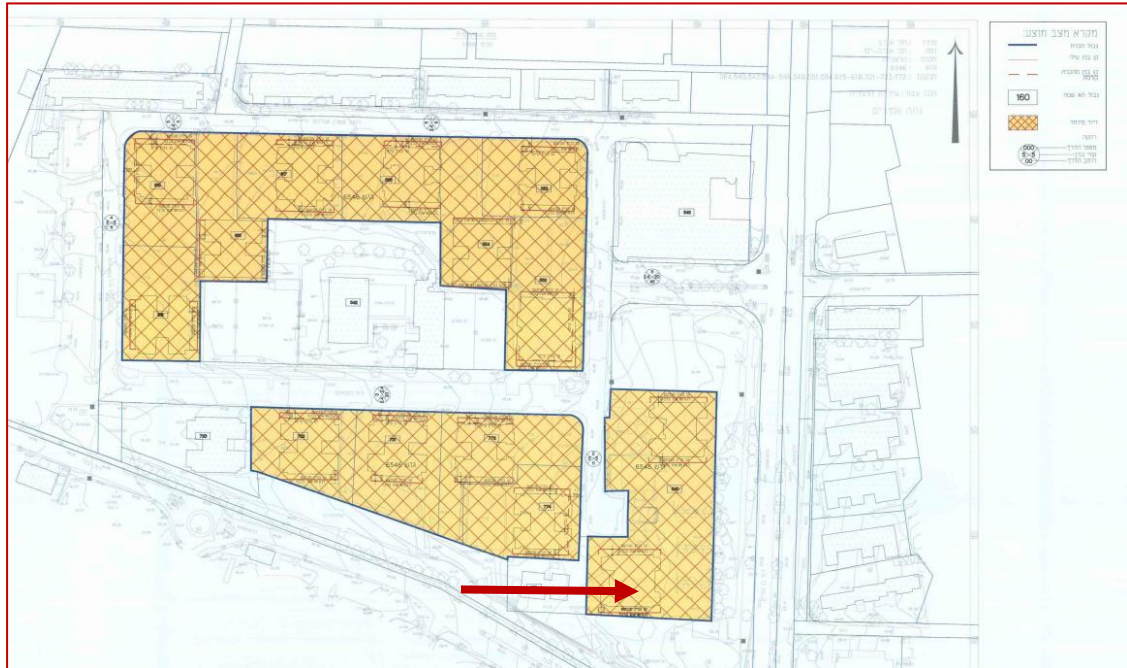
ייעוד החלקה: דיור מיוחד (מתוכנית הר/מק/2251).

מספר יח"ד: 70 (4 יח"ד בקומה + 2 דירות גג ב- 2 מבנים).

מספר קומות: 17 מעל קומת עמודים + 2 דירות גג.

תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

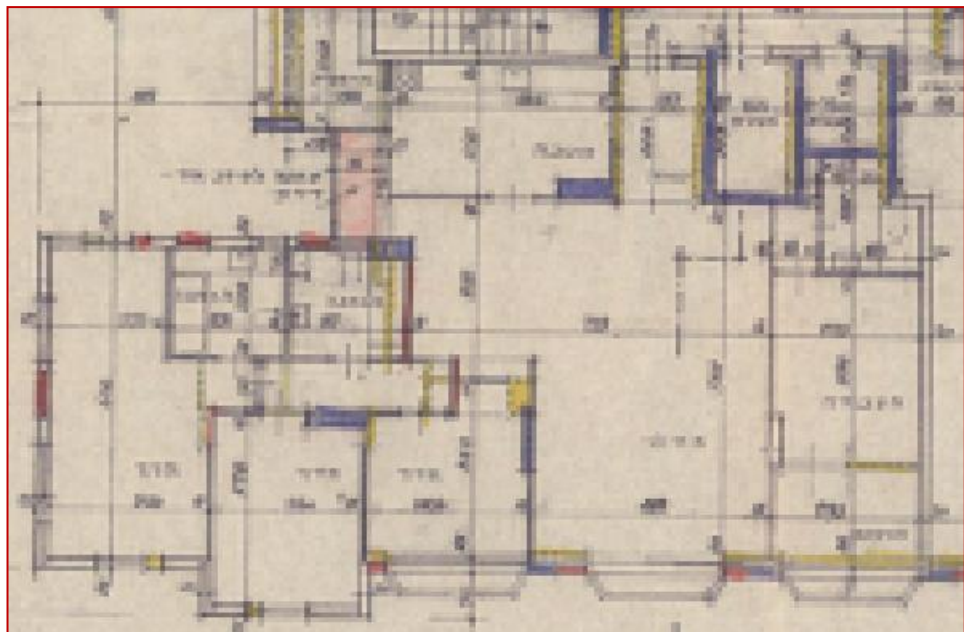
תשריט מתוך תכנית הר/מק/2251



6.2. רישוי הבניה:

6.2.1. נבדקה תוכנית היתר בניה מס' 274 מיום 27/09/1989 למבנה הנדון (תוכנית שינויים).

6.2.2. בעת הביקור לא נצפו תוספות בניה מעבר לבינוי המקורי.



תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

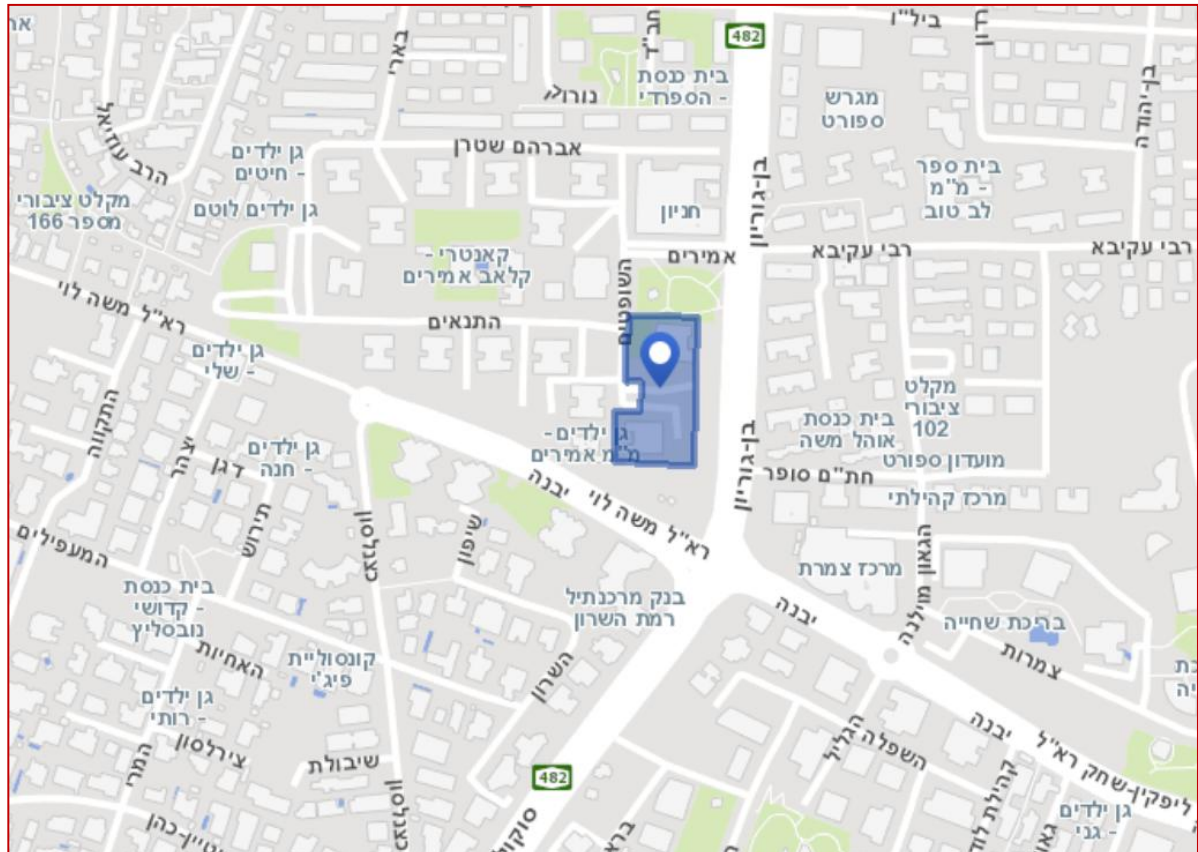
7. תאור סביבת הנכס:

הדירה הנישומה ממוקמת ברחוב השופטים, שכונת נווה אמירים, הרצליה, בסמיכות גבוהה לרמת השרון.

הרחוב הינו רחוב פנימי הממוקם בניצב לשדרות בן גוריון- תוואי תנועה מרכזי בסביבה.

הסביבה מתאפיינת במבנים ותיקים בעיקר, בניה רוויה בד"כ, בצפיפות בניה בינונית- גבוהה, לצד מסחר שכונתי.

הפיתוח הסביבתי תואם שימוש עירוני למגורים.



תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

8. תאור הנכס:

8.1. תאור המבנה:

מבנה מגורים בבניה רוויה, דרומי מתוך שני מבנים הממוקמים על החלקה.

שנת בניה (אומדן): סוף שנות ה-80.

מספר קומות: 18 מעל קומת קרקע וקומת מרתף.

מעלית: מותקנת. מספר דירות: 70.

שומה זו אינה מהווה תחליף לבדיקת מהנדס אשר תבחן קיומם של ליקויים קונסטרוקטיביים וליקויים באלמנטים בלתי גלויים במידה וקיימים ו/או בדיקת קרינה על ידי מומחים בתחום.



תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

8.2. תאור הדירה:

8.2.1. קומה: שישית מעל קומת קרקע.

8.2.2. שטח תת"ח רשום: 143 מ"ר. החלק ברכוש המשותף: 5/646.

8.2.3. אומדן שטח ברוטו בפועל (ע"פ תקן 9): כ- 155 מ"ר.

8.2.4. כיווני הנכס: דרום, מערב.

8.2.5. חלוקה פונקציונאלית: סלון, מטבח, פינת אוכל, שלושה חדרי שינה, יחידת הורים, שני חדרי רחצה ושירותים, מרפסת שירות, מרפסת סגורה.

8.2.6. מצב תחזוקה: סביר, למעט כתמי רטיבות בקירות וברצפה במספר מוקדים.

רמת גימור: סבירה.

8.2.7. מפרט הבניה כולל בין היתר:

דלתות: דלת כניסה פלדלת, דלתות פנים עשויות עץ.

חלונות: בעלי מסגרת אלומיניום.

מטבח: ארונות פשוטים ומשטח שיש.

ריצוף: חיפוי פרקט.

חדר רחצה: חיפוי וריצוף באריחי קרמיקה.

מיזוג: מפוצל.

קירות פנים: פלטות גבס.

תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

תמונות הנכס:



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

תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

9. ביקור בנכס ומועד קובע לשומה:

עורכי הביקור: דרור סולומון - שמאי מקרקעין, זיו כהן - שמאית מקרקעין.

מועד הביקור: 08/06/2025 שהוא המועד הקובע להערכה.

מצב תפוסה: בעת הביקור נראה כי הנכס אינו מאוכלס.

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

10.1. מיקום הנכס בסביבה המתאפיינת בשימושים מעורבים - מסחר, משרדים ומגורים.

10.2. נתוני התכנון והרישוי.

10.3. מצב המבנה בכללותו.

10.4. רמת המחירים המקובלת בסביבה.

10.5. רמת הגימור והמפרט.

תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

11. הערכת שווי הנכס ע"פ גישת השוואה²:

לצורך הערכת הנכס נבחנו נתוני השוואה³ רלוונטיים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס הנדון:

- 11.1. בחודש דצמבר 2024 נמכרה במבנה הנדון דירת מגורים בשטח של כ- 130 מ"ר ממוקמת בקומה שלוש עשרה. הסכום החוזי: ₪ 4,180,000.
- 11.2. בחודש אוקטובר 2022 נמכרה במבנה הנדון דירת מגורים בשטח של כ- 155 מ"ר, ממוקמת בקומה שביעית. הסכום החוזי: ₪ 4,300,000.
- 11.3. בחודש אוגוסט 2022 נמכרה במבנה הנדון דירת מגורים בשטח של כ- 155 מ"ר, ממוקמת בקומה שלוש עשרה. הסכום החוזי: ₪ 5,082,000.
- 11.4. בחודש יוני 2022 נמכרה במבנה הנדון דירת מגורים בשטח של כ- 130 מ"ר, ממוקמת בקומה עשירית. הסכום החוזי: ₪ 3,680,000.
- 11.5. כיום מוצעת למכירה ברחוב השופטים דירת מגורים בשטח של 114 מ"ר, ממוקמת בקומה 16, סכום מבוקש: ₪ 4,390,000.
- 11.6. כיום מוצעת למכירה ברחוב השופטים דירת מגורים בשטח של 140 מ"ר, ממוקמת בקומה 14, סכום מבוקש: ₪ 4,000,000.
- 11.7. כיום מוצעת למכירה ברחוב השופטים דירת מגורים בשטח של 138 מ"ר, ממוקמת בקומה 2, סכום מבוקש: ₪ 4,180,000.
- 11.8. כיום מוצעת למכירה ברחוב השופטים דירת מגורים בשטח של 140 מ"ר, ממוקמת בקומה 5, סכום מבוקש: ₪ 4,470,000.
- 11.9. בהילקח בחשבון מכלול הנתונים, מוערך על ידי הנכס הנדון בשווי של ₪ 4,500,000 (יצוין לצורכי בקרה בלבד, כי הנ"ל מבטא רמת ערכים של כ- 29,000 ₪ למ"ר כמשתקף ובהתאמה לעסקאות השוואה).

² גישת השוואה (גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם מידת סחירותם, וכו'.

השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה

³ נתוני השוואה אשר הובאו להלן עומדים בדרישות תקן שמאים מס' 2-

"יישום גישות השומה בשומות מקרקעין למגורים" לרבות רלוונטיות עסקאות ההשוואה, מועד ביצוען, וסכום ערכי שיעורי ההתאמה לנכס הנדון

תאריך: 15/06/2025
מס' השומה: 40625-25

12. השומה:

לאור כל האמור לעיל ניתן להעריך כי שווי הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון תחת הנחה כי הזכויות בנכס פנויות וחופשיות מכל שעבוד, חוב, חזקה, משכנתא, שכירות וזכויות צד ג' הינו:
שווי הנכס: 4,500,000 ₪ (ארבעה מיליון וחמש מאות אלף ₪)
בעת מכירה במסגרת הליך כינוס נכסים תתכן הפחתה בגבולות של 15% משווי הנכס.

13. הצהרה:

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

על החתום
דרור סולומון
שמאי מקרקעין

