

הזמנה להציע הצעות

לרכישת דירת מגורים ברחוב העצמאות 84, קרית אתא

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב העצמאות 84 קרית אתא הידועה כגוש 11012 חלקה 1 תת חלקה 11 (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. על 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.** סיום למתעניינים בנכס יתקיים ביום 5.9.2025 בשעה 10:00.
4. הצעות תוגשנה למשרד הח"מ **עד ליום 14.9.2025 שעה 12:00.**
5. הח"מ אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ויהיה זכאי שלא למכור את הנכס כלל למרות שהוגשו הצעות, ו/או לשנות את מתכונת המכירה, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. על הזמנה זו ועל המכר נשוא ההזמנה לא יחולו דיני מכרזים. מכר הנכסים כפוף לאישור בית המשפט לענייני משפחה בחיפה.

רון כהנא, עו"ד - מנהל עזבון

www.kahanadidi.co.il

טל' 04-8555563 פקס' 04-8555564

הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת ברחוב העצמאות 84 קרית אתא הידועה כגוש 11012 חלקה 1 תת חלקה 11 (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. מנהל העיזבון ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בצורה כלשהי לגבי תיאור הזכויות המוצעות ו/או לגבי תיאור המקרקעין ו/או לגבי מצבם ו/או לגבי המידע הכלול במסמכי ההזמנה ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, 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 מנהל העיזבון יוארך תוקף הערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן, לתקופה נוספת, שלא תעלה על שלושה חודשים.

5. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, במשרד מנהל העיזבון - עו"ד רון כהנא, אצל כהנא, ידידי ושות', עורכי דין, רח' הבנקים 4 חיפה 33261, **לא יאוחר מיום 14.9.2025 שעה 12:00**.

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

6.1 ההצעות תהיינה נקובות בשקלים חדשים.

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

6.3 בחתימתו על ההצעה מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה. תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטיה מהם, אלא עפ"י שיקול דעתו המוחלט של מנהל העיזבון.

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

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

6.6 יש להבהיר בהצעה מהו המחיר המוצע בגין הזכויות הנמכרות. במידה ומכירת הזכויות 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 מנהל העיזבון כאמור לעיל, יהיה חייב בתשלום סך השווה ל- 10% מגובה הצעתו, ולצורך פרעון חיוב זה יהיה מנהל העיזבון רשאי לחלט את הערבות הבנקאית, או לפרוע את השיק הבנקאי, שהמציא המציע במצורף להצעתו.

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

9. מנהל העיזבון אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים או עם כל חלק מהם או עם כולם, מו"מ בנפרד ו/או במקובץ, ו/או למכור את הזכויות לכל גורם שימצא לנכון, ולרבות גורם שלא הציע הצעת רכישה, ו/או להחליט שלא להענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לנכסים כולם או חלקם, לפרסם הזמנה חדשה או לבטל את הליך ההזמנה, וכל פעולה נוספת שימצא לנכון, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

10. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.

11. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט יהיה מנהל העיזבון זכאי להכניס שינויים בנוסח חוזה המכר ו/או בתנאי ההזמנה (למעט, כמובן, שינויים בפרטים שמילא המציע בטופס ההצעה לרבות התמורה שמציע המציע) ולמציע לא תהא כל טענה בקשר לכך.

על אף האמור לעיל, שינויים שיבוצעו לאחר מתן הודעה למציע כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על מנהל העיזבון (להלן: "**המציע המועדף**"), בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת, מועד מסירת החזקה במקרקעין המוצעים למציע, ובגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה, יבוצעו ממועד זה ואילך אך ורק בהסכמת המציע המועדף.

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

כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייב את מנהל העיזבון רק אם נעשה על ידו בכתב.

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

14. מנהל העיזבון יהיה רשאי, אך לא חייב, להתייחס ו/או לקחת בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בדרישות הנקובות לעיל ולהלן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מנהל העיזבון יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו 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 יודיע מנהל העיזבון למציע על קבלתה/אי קבלתה או לתקופה של 9 (תשעה) חודשים, לפי המוקדם משני המועדים האמורים.

16. להזמנה זו מצורף חוזה מכר ביחס לזכויות המוצעות.

17. בעצם קבלת מסמכי ההזמנה וכן בהגשת ההצעה, מתחייב המציע לשמור בסודיות מוחלטת את כל הידע, מידע ומסמכים הנוגעים לזכויות המוצעות, וכן למידע שנמסר במסגרת הליכי ההזמנה (להלן: "**המידע הסודי**"). האמור לא יחול על מידע שהפך לנחלת הכלל שלא באחריות המציע ועל מידע אשר ניתן להוכיח במסמכים לגביו, כי היה ידוע למציע בטרם נמסר במסמכי והליכי ההזמנה. 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 יצחק סיוון, 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 מנהל העיזבון, יעשו בתוקף תפקידו ולא באופן אישי. מנהל העיזבון ונציגיו, לא ישאו באחריות אישית כלפי המציעים או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהי, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כאמור, ככל שחלה אחריות שכזאת.
20. מכירת הנכס כפופה לאישור בית המשפט לענייני משפחה בקריות.

(-)

רון כהנא, עו"ד
מנהל העיזבון

תאריך: _____

לכבוד
עו"ד רון כהנאמנהל העיזבון המנוחים שמעון בן שושן ז"ל ת"ז 068703891 ו- אליס בן שושן ז"ל ת"ז 068703909

א.נ.,

הצעה – דירת מגורים ברחוב העצמאות 84 קרית אתא

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות המנוחים שמעון בן שושן ז"ל ת"ז 068703891 ו- אליס בן שושן ז"ל ת"ז 068703909 בדירת מגורים ברחוב העצמאות 84 קרית אתא הידועה כגוש 11012 חלקה 1 תת חלקה 11 (להלן: "הנכס").
2. הננו מציעים כדלקמן: בעבור זכויות המנוחים שמעון בן שושן ז"ל ת"ז 068703891 ו- אליס בן שושן ז"ל ת"ז 068703909 בדירת מגורים ברחוב העצמאות 84 קרית אתא 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.
5. ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר כל סטיה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתו של מנהל העיזבון.
6. במקרה ועל פי שיקול דעת מנהל העיזבון 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.
7. למונחים הנזכרים בטופס זה תהא אותה משמעות שיש להם בחוזה.
8. 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

ערבות בנקאית

לכבוד

עו"ד רון כהנא

מנהל העיזבון המנוחים שמעון בן שושן ז"ל ת"ז 068703891 ו- אליס בן שושן ז"ל ת"ז 068703909

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

חוזה

שנערך ונחתם בחיפה

ע"י הקונה ביום ____ לחודש ____ שנת 2025

וע"י מנהל העיזבון ביום _____

בין:

עזבון המנוח שמעון בן שושן ז"ל שנשא בחייו ת"ז 068703891
עזבון המנוחה אליס בן שושן ז"ל שנשאה בחייה ת"ז 068703909
 באמצעות מנהל העיזבון – עו"ד רון כהנא
 מרחוב הבנקים 4 חיפה
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

_____. ת.ז. _____
 רח' _____
 (להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל והמוכר הוא הבעלים של דירת מגורים ברחוב העצמאות 84 קרית אתא הידועה כגוש 11012 חלקה 1 תת חלקה 11 (להלן: "הממכר");
 נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין מצורף כנספח "א" לחוזה זה;

והואיל וביום 20.4.25 מינה בית המשפט לענייני משפחה בחיפה את עו"ד רון כהנא כמנהל עזבון המנוחים שמעון בן שושן ז"ל ת.ז. 068703891 ואליס בן שושן ז"ל ת.ז. 068703909 (תמ"ש 37851-05-24);

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, מתאים למטרותיו, לצרכיו ולשימושים שהוא מבקש לעשות בו, ובחתימתו על חוזה זה הוא מוותר על טענת מום, ברירה פגם או אי התאמה בכל הקשור לממכר ולבנוי והמצוי בו;

והואיל והמוכר, באמצעות מנהל העיזבון, 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;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. כללי

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" – המנוחים שמעון בן שושן ז"ל ת.ז. 068703891 ואליס בן שושן ז"ל ת.ז. 068703909 באמצעות מנהל העיזבון עו"ד רון כהנא.

1.3.2 "הממכר" – מכלול זכויות המוכר בדירת מגורים ברחוב העצמאות 84 קרית אתא הידועה כגוש 11012 חלקה 1 תת חלקה 11;

1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט לענייני משפחה בחיפה - תיק תמ"ש 37851-05-24.

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 מלשכת רישום מקרקעין.

נספח "ב" - 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 מנהל העיזבון ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט.

2.2 כי ידוע לו שחוזה זה כפוף לאישור בית המשפט.

2.3 כי ידוע לו שמנהל העיזבון חותם על חוזה זה בשם המוכר בתוקף תפקידו כמנהל עזבון, וכי מנהל העיזבון אינו מקבל על עצמו 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 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, 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 מנהל העיזבון 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, אולם יש לבדוק התאמתו לשטח הממכר בפועל.

2.5.2 סטנדרט הבנייה והתחזוקה בממכר הוא ברמה בסיסית והממכר זקוק לשיפוץ.

2.5.3 לפי תכנית כ/222 ישנה הפקעה לטובת דרך עתידית בחזית החלקה ועל חשבון חלק משטח המבנה הקיים.

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 העיזבון 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 העיזבון 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 למנהל העיזבון כאמור לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם אולם יחייב את הקונה לשלם למנהל העיזבון פיצוי מוסכם בשיעור של 500 ₪ לכל יום של איחור החל מן היום הראשון. איחור העולה על שלושים ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם זה.

העסקה

.3

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

התמורה ומועדים לתשלומה

.4

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 מנהל העיזבון, 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 מנהל העיזבון.

4.1.3 עד לא יאוחר מ-90 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 _____ ₪ (להלן: "**התשלום השלישי**")) שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של מנהל העיזבון.

4.1.4 כל התשלומים שעל הקונה לבצע לפי חוזה זה יהיו אך ורק במטבע שקלים חדשים ויבוצעו אך ורק בהעברות זה"ב מבנק בישראל אל חשבון הבנק הייעודי של מנהל העיזבון. כל תשלום יבוצע בהתאם לדרישות הרגולטוריות החלות על הבנק בו מתנהל חשבון הבנק הייעודי של מנהל העיזבון במועד ביצוע ההפקדה בפועל, והקונה מתחייב להמציא לבנק בו מתנהל חשבון הבנק הייעודי של מנהל העיזבון כל מסמך ו/או אסמכתא כפי שיידרש ע"י הבנק לצורך כך ולשביעות רצונו המלאה של הבנק. תשלום ייחשב לסופי אך ורק לאחר אישור מוחלט של זיכוי בחשבון הבנק של מנהל העיזבון על ידי הבנק בו מתנהל חשבון מנהל העיזבון.

4.2 בחתימתו על חוזה זה נותן הקונה למנהל העיזבון הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

4.2.1 להפקיד את התשלום הראשון בחשבון בנק על שמו, בתוקף תפקידו כמנהל העיזבון.

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 עליו על פי חוזה זה.

4.3 במידה והקונה מתכוון לממן חלק מהתשלומים השני והשלישי כהגדרתם לעיל באמצעות הלוואה מבנק למשכנתאות או בנק מסחרי בישראל ("ה**בנק המלווה**"), אזי מנהל העזבון מתחייב לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה ("מסמכי **הבנק המלווה**"), תוך שבעה ימי עסקים מיום שימציא לו הקונה את מסמכי הבנק המלווה, בכפוף לתנאים המצטברים כדלקמן:

4.3.1 מנהל העזבון יחתום 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 יהיה בדיוק בגובה יתרת 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 שקיבל מנהל העזבון מהבנק המלווה בפועל.

4.3.4 סכום ההלוואה ישולם על-ידי הבנק המלווה אך ורק למנהל העזבון.

4.3.5 מנהל העזבון יהיה רשאי 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.**

מסירת החזקה

.5

5.1 מסירת החזקה תבצע תוך 90 ימים ממועד אישור בית המשפט (להלן: "**מועד מסירת החזקה**") ובכפוף לתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מובהר כי על מנהל העזבון לא תחול אחריות לנקינתו ו/או לפינויו של הממכר, הנמכר במצבו (AS-IS).

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 ימסור מנהל העזבון לקונה, את האישורים המפורטים להלן:

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

5.2.2 יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח "ב"**, המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של מנהל עזבון 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 ומנהל העזבון מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.

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

6.3 אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה (להלן: **"אישור בית המשפט"**) יחשב חוזה זה כתקף לכל דבר וענין ממועד מתן האישור ומנהל העיזבון יחתום 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, יחזיר מנהל העיזבון לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שבעה ימים ממועד מתן ההחלטה הסופית הנ"ל של בית המשפט.

7. מיסים ותשלומי חובה

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 מנהל העיזבון 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 בדירת מגורים 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 בדירת מגורים 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.

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 למנהל העיזבון זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה כהגדרתה לעיל, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים לו 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.

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 לקיזוז 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 מנהל העיזבון 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 מנהל העיזבון, יעשו בתוקף תפקידו כמנהל העיזבון ולא באופן אישי. מנהל העיזבון ונציגיו לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כמנהל העיזבון וכנציגיו.

12. הדין הקובע וסמכות שיפוט

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

12.2 לבית המשפט לענייני משפחה בחיפה, הדן בניהול העיזבון של המוכר, 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 מנהל העיזבון עו"ד רון כהנא - רחוב הבנקים 4 חיפה
 הקונה: _____

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ :הקונה

_____ :המוכר
באמצעות מנהל העיזבון עו"ד רון כהנא



1116804

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

נספח א

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 11012 חלקה: 1 תת חלקה: 11

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	104.46	8/100

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
יא	שחור	חניה		9.60
יח	ירוק כהה	גג	9-17	130.30
		הערות: יחד עם 9-17		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8947/1989/2	18/05/1989	מכר	בן-שושן שמעון	ת.ז.	6870389
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8947/1989/2	18/05/1989	מכר	בן-שושן עליזה	ת.ז.	6870390
				החלק בנכס	
				1 / 2	

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית קריית אתא	994

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מוסכם	18	18

שטר יוצר
10619/1985

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
10046/2002	צו תיקון בית משותף

חכירות

1116804

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 11012 חלקה: 1 תת חלקה: 11

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר			
10619/1985/1	22/09/1985	שכירות	עירית קרית-אתא			
				החלק בזכות		
				בשלמות		
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים		
		ראשית	9856/1985/0	999		
				החלק בנכס		
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין	
		הערות: ש.מ. מיום 25/8/85				

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
25570/2002/1	25/08/2002	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19			
		הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5102 מיום 15.8.2002 עמ' 5653 ח"ח			

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

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ עו"ד רון כהנא, בתפקידי כמנהל עזבון המנוחים שמעון בן שושן ז"ל ת"ז 068703891 ו- אליס בן שושן ז"ל ת"ז 068703909 בנכס מקרקעין הידוע כגוש 11012 חלקה 1 תת חלקה 11 (להלן: "הכונס"), ממנה/ים בזה את עו"ד _____ ו/או עו"ד _____ ו/או עו"ד אופיר דידי 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 המנוחים שמעון בן שושן ז"ל ת"ז 068703891 ו- אליס בן שושן ז"ל ת"ז 068703909 (להלן: "המוכר") במקרקעין הידועים כתת חלקה 11 חלקה 1 בגוש 11012 (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, 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 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 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 מנהל העיזבון בהתחייבות כספית.

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

עו"ד רון כהנא, מנהל העיזבון

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

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

אופיר דידי, עו"ד

תאריך

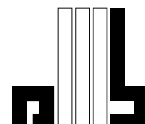
4.9.2023

לכבוד

עו"ד גרא פולגר

חוות דעת שמאית

דירת מגורים ברח' העצמאות 84, קריית אתא- גוש 11012 חלקה 1 תת חלקה 11
חנות ברח' זבולון 7, קריית אתא- גוש 11018 חלקה 65, תת חלקה 28
חנות בדרך יפו 73, חיפה- גוש 11363 חלקה 12 תת חלקה 3
חנות ברח' יל"ג 30, חיפה- גוש 10864 חלקה 39 תת חלקה 2
חנות ברח' יוספטל 77, קריית אתא- גוש 10503 חלקה 77 תת חלקה 2



1. מטרת חוות הדעת

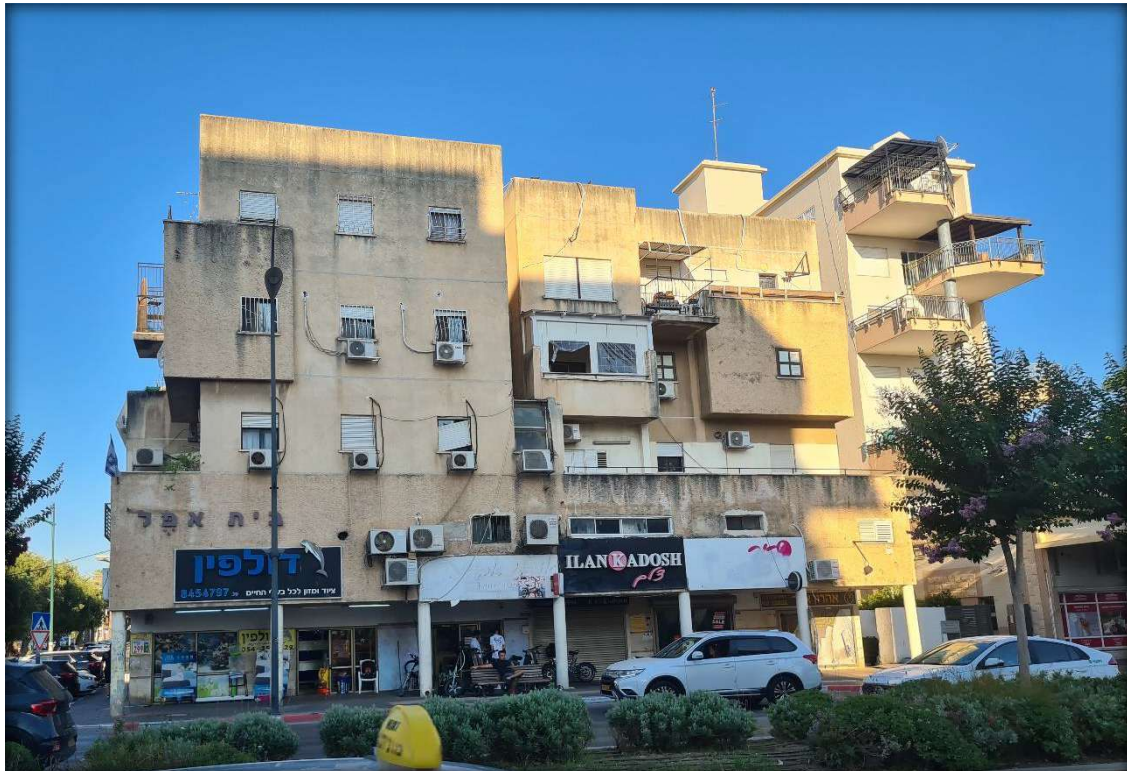
- 1.1. התבקשתי ע"י עו"ד גרא פולגר לחוות דעתי המקצועית בשאלת שווי נכסי עזבון שמעון ועליזה בן שושן ז"ל וכן בשאלת דמי השכירות הראויים לנכסים אלה - כפי שהוצגו לפני והמפורטים להלן.
- 1.2. השווי של כל נכס בחוות דעת זו אמור לבטא את התמורה הסבירה שצפויה להתקבל במכירת מלוא הזכויות בנכס ממוכר מרצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים היום, וכאשר שני הצדדים למכר יודעים היטב את מלוא הפרטים הפיזיים, התכנוניים והמשפטיים של הנכס, וכאשר הנכס ריק ופנוי מכל מחזיק, חופשי מכל שיעבוד או מישכון ובמצבו הפיזי כפי שהוא במועד הקובע.
- 1.3. דמי השכירות הראויים הם אלה הצפויים להתקבל משוכר ברצון בגין שכירות חופשית של הנכס במצבו כפי שהוא במועד הקובע.

2. פרטי הנכסים

כתובת	תיאור	גוש	חלקה	תת-חלקה מגרש	שטח רשום במ"ר
נכס א' רח' העצמאות 84, ק.אתא	דירה	11012	1	11	99.42
נכס ב' רח' זבולון 7, ק.אתא	חנות	11018	65	28	71.30
נכס ג' רח' יל"ג 30, חיפה	חנות	10864	39	2	52
נכס ד' דרך יפו 73, חיפה	חנות	11363	12	3	40
נכס ה' רח' יוספטל 18, ק. אתא	חנות	10503	77	2	30

גוש: 11012 חלקה: 1 תת חלקה: 11

כתובת: רח' העצמאות 84, קריית אתא.



1. פרטי הנכס:

- 1.1 גוש: 11012
- 1.2 מספר חלקה: 1
- 1.3 תת חלקה: 11
- 1.4 מהות הנכס: דירה בקומה השנייה בשטח רשום של 99.42 מ"ר + מחסן 6 מ"ר.
- 1.5 הצמדות: חניה בשטח של 9.60 מ"ר מסומנת באות יא, גג בשטח של 130.30 מסומן באות יח משותפת לתת חלקות 9-17.
- 1.6 כתובת: רחוב העצמאות 84, קריית אתא

2. המועד הקובע:

מועד עריכת השומה.

3. ביקור בנכס:

- 3.1 ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י אלירן ציפרוט, שמאי מקרקעין מטעמי ביום 26.6.2023.

3.2 הביקור נערך בנוכחות מר רפי בן שושן.

4. תיאור הסביבה והנכס:

- 4.1 הנכס מהווה דירת מגורים הממוקמת בבניין מגורים רווי, רשומה כתת חלקה 11 בחלקה 1 בגוש 11012, ברחוב העצמאות 84 קריית אתא.
- 4.2 רחוב העצמאות מהווה ציר תנועה ראשי של העיר קריית אתא.
- 4.3 רחוב העצמאות משתרע מדרום לצפון: הרחוב מאופיין בעיקרו בשימושי מסחר ומגורים לצד שימושים נוספים כגון מבני ציבור.
- 4.4 הסביבה מאופיינת בבתי מגורים רוויים ותיקים בעלי 3-4 קומות.
- 4.5 הפיתוח הסביבתי מהווה פיתוח עירוני מלא לרבות: תשתיות, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תקשורת וכד'.

מפת הסביבה (מתוך הפורטל הלאומי govmap).



5. החלקה והבניין

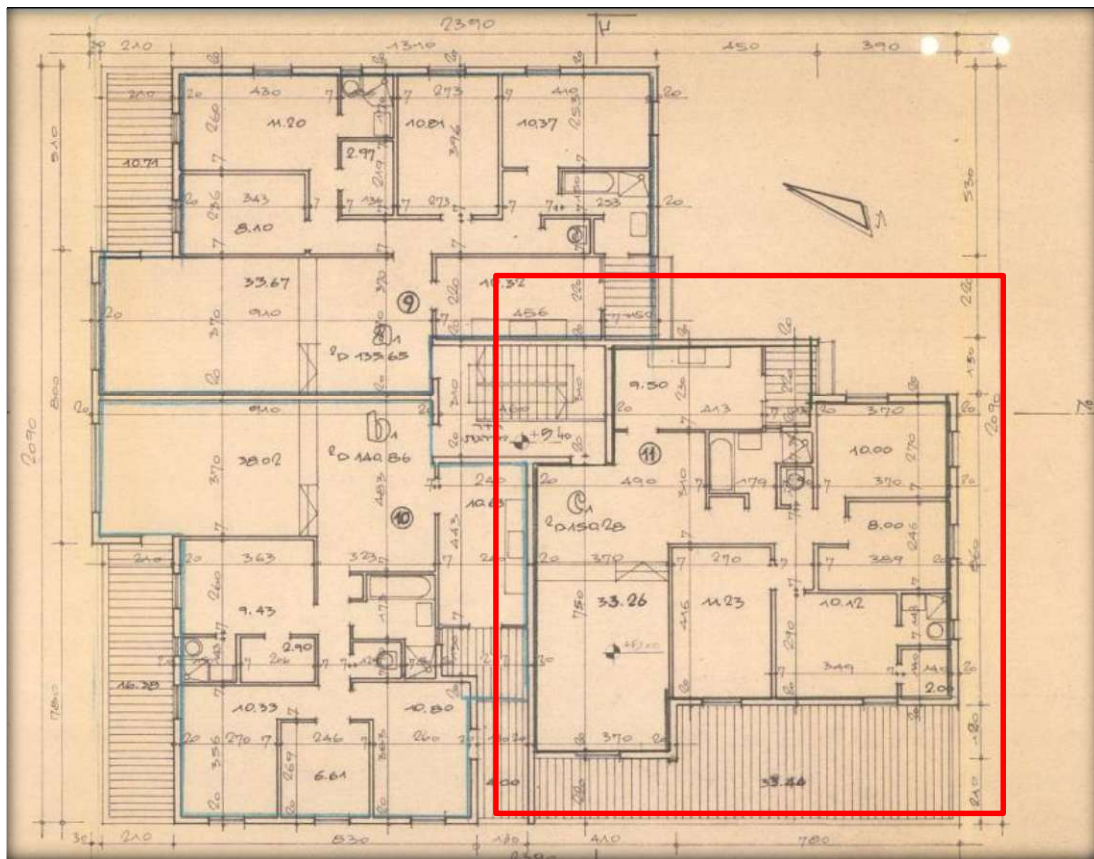
- 5.1 על חלקה 1 בגוש 11012 ששטחה הרשום 994.00 מ"ר, ניצב בנין מגורים בבניה רוויה.
- 5.2 הבניין מהווה מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למסחר. הבניין כולל ע"פ תשריט הבית המשותף 7 תתי-חלקות בשימושי מסחר, יחידה הרשומה ביעוד חדר, ו-9 תתי-חלקות בשימוש דירות מגורים.
- 5.3 החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, אורך החזית המערבית הפונה לרחוב העצמאות הוא כ-33 מ', והאורך כ-31 מ'.
- 5.4 בניית המבנה הושלמה בשנות השבעים (אומדן). המבנה בנוי בנייה קונבנציונלית, מחופה טיח מותז, הגג עשוי מבטון שטוח.

6. תיאור הדירה

הדירה נשוא חוות הדעת ממוקמת בקומה השנייה. הדירה מהווה את הדירה הדרומית בקומה. הדירה בת 5 חדרים, היא דו מפלסית (חדר המגורים במפלס נמוך יותר משאר חלקי הדירה), והיא בשטח ברוטו של כ- 113 מ"ר + מרפסת שמש פתוחה בשטח של כ- 32 מ"ר ברוטו (ע"פ מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף).

הדירה כוללת: מבואת כניסה, פינת אוכל, חדר מגורים, מטבח, חדר הורים הכולל חדר רחצה, שלושה חדרי שינה, חדר רחצה, חדר שירותים ומרפסת שמש. לדירה שלושה כיווני אוויר, והיא כוללת חניה ומחסן.

תשריט הנכס מתוך תיק הבית המשותף (הדירה מסומנת באדום)



7.1 רמת הגימור:

סטנדרט הבניה והתחזוקה בדירה ברמה פשוטה, הכוללת בין היתר את פרטי הגימור כדלקמן:

- | | | |
|-------------------|---|--|
| ריצוף | - | ריצוף טראצו, פרקט בחדר שינה. |
| מטבח | - | הותקנו ארונות מטבח תחתונים ועליונים ברמה פשוטה, משטח שיש. |
| חלונות ופתחים | - | חלק מהחלונות עשויים אלומיניום וחלק ממסגרת עץ, תריסי גלילה. |
| מיזוג | - | מזגן מפוצל. |
| חדר רחצה ושירותים | - | חיפוי קרמיקה בקירות, חדר הרחצה כולל אמבטיה. |
| דלתות | - | דלתות פנים פשוטות. |

דלת כניסה – "פלדלת".

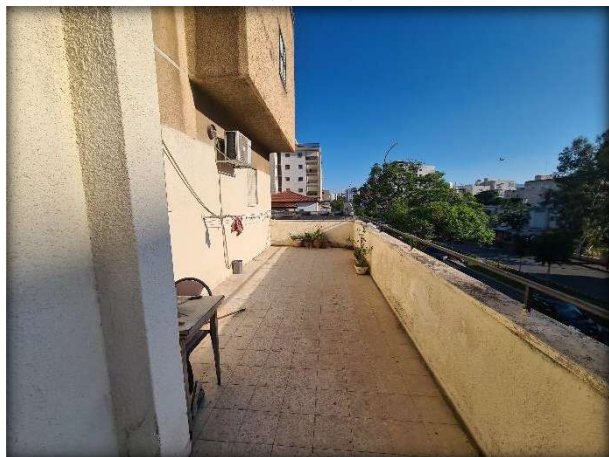
7.2 תמונות הנכס:



חדר המגורים



החניה המוצמדת לדירה



מרפסת שמש



השירותים



חדר שינה



חדר שינה

7. מצב הזכויות:

בהתאם לנסח טאבו- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 176257, מיום ה-10/5/2023 אשר הופק באמצעות האינטרנט - עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

10/05/2023 י"ט אייר תשפ"ג שעה: 13:25	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
176257	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: חיפה	
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש: 11012 חלקה: 1			
הרכוש המשותף			
רשיות	שטח במ"ר	תת חלקות	שטר יוצר
עיריית קריית אתא	994.00	18	10619/1985
חכירות			
שכירות	עיריית קריית-אתא	תקנון	בשלמות
רמה:	ראשית	מוסכם	חלק בנכס:
10619/1985/1			חלק במקרקעין
הערות			
הערה על הפקעת חלק מחלקה -	ראה ילקוט פרסומים מס' 5102	מיום 15.8.2002	עמ' 5653 ח"ח
סעיף 19	הערות:	25570/2002/1	

תת חלקה 11			
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	
104.46	שניה	8/100	

הצמדות				
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
יא	שחור	חניה		9.60
יח	ירוק כהה	גג	9-17	130.30
בעלויות				
מכר	בן-שושן שמעון	ת.ז.	1 / 2	8947/1989/2
מכר	בן-שושן עליזה	ת.ז.	1 / 2	8947/1989/2

הערה: על החלקה רשומה הערה בגין הפקעה לפי סעיף 19, ילקוט פרסומים 5102, מיום 15.8.2002.

8. המצב התכנוני:

תכניות בניין העיר החלות על החלקה נשוא השומה (מאתר רשות מקרקעי ישראל):

8.1 תכנית מספר כ/62 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1388 מיום 24/08/1967: בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג" ומייעדת את יתרת שטח החלקה להרחבת דרך.

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר.
מס' יח"ד מותרות: 4 יח"ד ויותר.
זכויות בניה: 75%.
מספר קומות: 3.
קווי בנין: קדמי 5 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 5 מ'.

8.2 תכנית מספר כ/150 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2595 מיום 10/01/1980: תשריט התכנית מסווג חלק מהחלקה הנדונה ביעוד "אזור מסחרי מיוחד" ומייעדת את יתרת שטח החלקה להרחבת דרך.

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
מס' יח"ד מותרות: 9 יח"ד לדונם.
זכויות בניה: 120% סה"כ, 30% ק"ק מסחרי משרדים או מגורים, 60% נותרים מגורים בלבד.
מספר קומות: 4.

קווי בנין: קדמי 5 מ', צדדי 4 מ' ואחורי 5 מ'.

8.3 תכנית מפורטת כ/222 פורסמה למתן תוקף ב-19.12.1998 מיום 01/12/1998: בהתאם לתשריט התכנית חלק מהחלקה הנדונה מסווג ביעוד "אזור מגורים ד".

התוכנית מפקיעה חלק מחזית הבניין לצורך הרחבת דרך, הנ"ל מגולם בשווי.

שימושים מותרים: בכל הקומות מעל קומת הקרקע – מגורים, לרבות שרותי אכסון ומלונאות.

בקומת הקרקע לא יותר השימוש למגורים אך יותר שימוש למשרדים, למסחר קמעונאי, שרותים עסקיים ואישיים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת הקרקע למעט שטחי חנייה.

מס' יחידות דיור: עד 12 יחידות לדונם.

היקף בניה מותר: שימושים עיקריים: עד 120%

שטחי שרות: עד 70%

סה"כ: עד 190%

בניה בקומת קרקע: עד 30% משטח המגרש.

בניה בקומת מרתף: עד 45% משטח המגרש.

גובה בניה: 7 קומות.

מרווחים מינימאליים: קדמי: לפי קווי הבנין המסומנים ברוזטה בתשריט התוכנית.

צדדי: 4 מ'. תותר בניה בקו בנין 0 (אפס) באם תוגש תכנית בינוי משותפת שתאפשר בניה בקו בנין 0 (אפס) בגבולות שבין החלקות. מטרת תכנית הבינוי תהא להראות את המראה המשותף של המבנים ותאפשר לכל בעל חלקה לבנות בנפרד. על התכנית יהיה לטפל בקיר המשותף בתקופת הביניים.

אחורי: 5 מ'.

המרווח הקדמי מדרך משולבת לא יקטן מ-2 מ'.

תנאים מיוחדים: חיתרי בניה לעסקים הכרוכים בהפעלת מתקנים מרעישים יינתנו בבניה לבידוד אקוסטי.

חנייה: בהתאם לתקן התקנת מקומות חנייה התקף בעת מתן חיתר הבניה, תסופק בתחום המגרש.



החלקה נשוא חוות הדעת מסומנת בצהוב, על גבי התוכנית

הערה: התכניות המפורטות נרשמו לצורך מידע אינפורמטיבי בלבד ולא לצורך הוצאת חיתר בניה או כל פעולה אחרת. יובהר כי רק מידע בכתב בנושא זכויות הבניה מאת הועדה לתכנון ובניה הינו מחייב ויש לקבלו לפני ביצוע כל פעולה במקרקעין.

9. רישוי:

- 9 -

11.3 **מצבה התחזוקתית** של הדירה: מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס פשוט, כמתואר בסעיף 7 לחוות הדעת.

11.4 **מצב הזכויות**: כמתואר לעיל.

11.5 **מצב תכנוני**: כמתואר לעיל: כאמור לפי תוכנית כ/222 ישנה הפקעה לטובת דרך עתידית בחזית החלקה, ועל חשבון חלק משטח המבנה הקיים, הנ"ל מגולם בשווי.

11.6 **גישת השומה**: הערכת שווי הנכס מתבססת בעיקר על חקר שוק של דירות בסביבת הנכס הנדון. הגישה המועדפת בהערכת שווי דירת המגורים הינה גישת ההשוואה לפיה נערכת השוואה בין נתוני עסקאות בנכסים דומים בסביבה לנכס הנדון ובמועד סמוך, תוך שימוש במקדמי התאמה.

11.8 הובא בחשבון מצב שוק הנדל"ן ורמת הדרישה באזור.

11.9 זיהוי הנכס נעשה ע"פ תשריט הבית המשותף.

11.10 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת הנדסית קונסטרוקטיבית.

11.11 עסקאות השוואה של נכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס (בהתאם למידע שפורסם באתר רשות המיסים):

- ב- 1/2/2023 נמכרה דירת מגורים בבניין הנדון תת חלקה 15. דירת 5 חדרים, בשטח ברוטו של 115 מ"ר+ מחסן, עם מרפסת בשטח ברוטו של כ-7 מ"ר, וממוקמת בקומה הרביעית בבניין. היא נמכרה במחיר של 1,130,000 ₪. **העסקה משקפת שווי מתואם של 10,300 ₪ למ"ר.**
- ב- 10/7/2022 נמכרה דירת מגורים בבניין הנדון תת חלקה 17. דירת 5 חדרים, בשטח ברוטו של 110 מ"ר+ מחסן, עם מרפסת בשטח ברוטו של כ-12 מ"ר, וממוקמת בקומה הרביעית בבניין. היא נמכרה במחיר של 1,150,000 ₪. **העסקה משקפת שווי מתואם של 11,200 ₪ למ"ר.**
- ב- 20/11/2022 נמכרה דירת מגורים בגוש 11012, חלקה 16, תת חלקה 12, ברחוב העצמאות 70. הדירה בשטח ברוטו של 95 מ"ר, וממוקמת בקומה השנייה בבניין. היא נמכרה במחיר של 1,190,000 ₪. **העסקה משקפת שווי מתואם של 11,200 ₪ למ"ר.**
- ב- 19/7/2022 נמכרה דירת מגורים בגוש 11012, חלקה 16, תת חלקה 16, ברחוב העצמאות 70. דירת 4 חדרים, בשטח ברוטו של כ-80 מ"ר וממוקמת בקומה השלישית בבניין. היא נמכרה במחיר של 780,000 ₪. **העסקה משקפת שווי מתואם של 9,000 ₪ למ"ר.**

11.12 נתוני שכירות לדירות מגורים כפי שמפורסמים באתר יד2

- ברחוב העצמאות 68. מוצעת להשכרה דירת 3 חדרים, בשטח של כ-90 מ"ר וממוקמת בקומה השלישית בבניין (מודעה מס' 63629750). הדירה משופצת, ומוצעת להשכרה במחיר של 2,900 ₪ לחודש. **לאחר ביצוע התאמות (כגון: גודל, מצב תחזוקתי, קומה וכד') מתקבל סך של 780 ₪ לחדר.**

- ברחוב העצמאות. מוצעת להשכרה דירת 3 חדרים, בשטח של כ- 85 מ"ר הנמצאת בקומה הראשונה בבניין (מודעה מס' 46050536). הדירה שופצה לפני שנה, לדירה מחסן בקומת הקרקע, ומוצעת להשכרה במחיר של 3,400 ₪ לחודש. **לאחר ביצוע התאמות (כגון: גודל, מצב תחזוקתי, קומה וכד') מתקבל סך של 860 ₪ לחדר.**
- ברחוב העצמאות 33. מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים, בשטח של כ- 105 מ"ר וממוקמת בקומה הרביעית בבניין (מודעה מס' 49007099). הדירה במצב תחזוקתי סביר, לדירה מחסן בקומת הקרקע וחנייה צמודה. הדירה מוצעת להשכרה במחיר של 3,000 ₪ לחודש. **לאחר ביצוע התאמות (כגון: גודל, מצב תחזוקתי, קומה וכד') מתקבל סך של 730 ₪ לחדר.**
- ברחוב העצמאות 33. מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים, בשטח של כ- 120 מ"ר וממוקמת בקומה השלישית בבניין (מודעה מס' 69563172). הדירה במצב תחזוקתי סביר, לדירה מרפסת סגורה, הדירה מוצעת להשכרה במחיר של 3,100 ₪ לחודש. **לאחר ביצוע התאמות (כגון: גודל, מצב תחזוקתי, קומה וכד') מתקבל סך של 750 ₪ לחדר.**

12. תחשיבים:

מניתוח עסקאות של דירות בסביבת הנכס נשוא חו"ד מתקבל שווי ממוצע לדירת 5 חדרים בקומה השנייה בטווח מחירים של 9,200 ₪ עד 11,200 ₪ למ"ר, תלוי במשתנים כגון קומה, בזמן, רמת הגימור ובנסיבות העסקה. הדירה נשוא חו"ד נמצאת בקומה השנייה, מצבה התחזוקתי ירוד, ולפיכך נבצע הפחתות והתאמות כנדרש ונשקלל אותם בדירה הקיימת.

לאחר שיקלול מתקבל שווי לדירה בקומה שנייה עם מרפסת:

מניתוח נתוני השכירות בסביבת הנכס מתקבל כי דמ"ש חודשיים לחדר באזור נעים בין 730 ₪ ל-860 ₪ לאחר התאמות:

[Redacted]

13. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ובהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל, מנחים אותי הנתונים והתחשיבים לכלל דעה כי נכון למועד הקובע, שווי הנכס במכר מלוא זכויות הבעלות בו:

[Redacted]

ערכתי את חוות דעתי לפי מיטב ידיעותיי המקצועיות וניסיוני. אין לי חלק או ענין בנכס הנדון.

יצחק סיון
שמאי מקרקעין מ.ר. 179

יצחק סיון, שמאי מקרקעין