

עו"ד עמית פינס: ממושרד פישר בכר חן וול אוריון ושות'
רח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104
טל': 03-6069653; פקס': 03-6069616

עו"ד איתן ארז: ממושרד איתן ש. ארז ושות'
שד' מנחם בגין 23, מגדל לוינשטיין, קומה 13, תל אביב 6618356
טל': 03-5669002; פקס': 03-5669001

כונסי נכסים
על זכויות הגב' ענבל אור בנכס ברח' ריינס 34 פינת רח' הכנסת 43 בגבעתיים
הידוע כגוש 6161 חלקה 616 חלקת משנה 8
במסגרת תיק פר"ק 16-04-31522

הזמנה להציע הצעות

לרכישת דירה ברחוב ריינס 34, פינת רחוב הכנסת 43
בגבעתיים הידועה כגוש 6161 חלקה 616 חלקת משנה 8
במסגרת תיק פר"ק 16-04-31522

הנחיות למציע

1. ההצעה הינה לרכישת זכויות הגב' ענבל אור (בכינוס נכסים), ת.ז. 033017930 (להלן: "החייבת") בדירה המצויה ברחוב ריינס 34 פינת רחוב הכנסת 43, גבעתיים, בקומה ד' דירה מס' 8, והידועה כגוש 6161 חלקה 616 חלקת משנה 8 (להלן: "הנכס").

2. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

2.1 טופס הצעה.

2.2 נוסח חוזה מכר.

(מסמכים אלו לרבות נספחים, יכוננו להלן - "מסמכי ההזמנה")

3. הצעה בכתב, בנוסח המצורף למסמכי ההצעה, בצירוף שיק בנקאי בסך של 200,000 ש"ח או ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 200,000 ₪ ובתוקף עד ליום 12.08.2018, לפקודת "עו"ד עמית פינס ואיתן ארז כונסי נכסים" (להלן: "השיק הבנקאי"), יש למסור, במעטפה סגורה, במשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות' ברחוב דניאל פריש 3 בתל אביב, טל': 03-6069653; פקס': 03-6069616, לא יאוחר מיום 11.12.2017 בשעה 17:00.

4. את ההצעה יש להגיש על גבי טופסי ההצעה בלבד ויחולו עליה ההוראות הבאות:

4.1 ההצעה תהינה נקובה בשקלים חדשים.

4.2 יש להבהיר בהצעה מהו המחיר המוצע כולל מע"מ בגין הנכס.

4.3 הצעות שאינן מגובות בשיק בנקאי/ערבות בנקאית, כנדרש לעיל, לא תתקבלנה.

4.4 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.

4.5 בחתימתו על ההצעה ביחס לנכס מקבל עליו המציע את מלוא תנאי חוזה המכר ביחס לנכס לגביו מתייחסת הצעתו, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההצעה. תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטייה מהם, אלא על פי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כונסי הנכסים ובכפוף לאישור ההתקשרות על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב.

4.6 יש לחתום על ההסכם המצורף, בכל אחד מהמקומות המיועדים לכך, לרבות נספחי ההסכם.

- 4.7 כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בחוזה המכר או בטופס ההצעה (למעט במקומות אשר יועדו במפורש להשלמת פרטים על ידי המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה וכונסי הנכסים יחליטו, עפ"י שיקול דעתם הבלעדי, לעשות כן.
- 4.8 כונסי הנכסים יהיו רשאים, אך לא חייבים, על פי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, לפסול הצעות שאינן תואמות את התנאים המנויים בהנחיות אלו.
- 4.9 כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם יהיו רשאים, לאחר קבלת הצעת המציע להשלים בחוזה המכר את הפרטים הבאים: פרטי הרוכש, התמורה על פי האמור בהצעה (או כפי ששונתה מאוחר יותר במשא ומתן או כתוצאה מהתמחרות - ככל שיתקיימו), תאריך חתימת כונסי הנכסים על ההסכם, וכל פרט אחר הטעון השלמה בחוזה ו/או בנספחיו, והמציע נותן לכונסי הנכסים ו/או למי מטעמם הרשאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית לעשות כן.
- 4.10 המציע יחתום חתימה מלאה (לעניין מסמך זה חתימה מלאה כוללת את חותמת התאגיד אם המדובר בתאגיד) ליד כל אחד מהמקומות במסמכי ההזמנה בהם מילא פרטים.
- 4.11 לא תתקבלנה הצעות שאינן כספיות או הצעות מותלות, בין היתר, אך לא רק בקבלת אשראי בנקאי או אחר.

5. הצהרות המציע

- 5.1 בחתימתו על ההצעה מצהיר המציע ומתחייב כדלקמן:
- 5.2 כי הוא בדק את הנכס ואת זכויות החייבת בו בדיקת קונה זהיר, בין בעצמו ובין באמצעות מומחים מטעמו ובכלל זה בדק את הנכס ומצבו הפיזי, לרבות זכויות דיירים ו/או דיירים מוגנים ו/או מחזיקים בנכס ו/או בחלק ממנו וכן התחייבויות החייבת כלפי דיירים ו/או מחזיקים כאמור, בין מכח הסכמים ובין מכוח פסקי-דין, וכן את מצבו התכנוני והמשפטי, לרבות הבנוי והמצוי עליו ואת הזכויות הנובעות והקשורות בהן, לרבות את אפשרות ניצולן וניצול זכויות הבניה בהם, את תכניות בנין העיר החלות עליהם, את התכניות, את השעבודים, את מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור לעיל, מצא את המקרקעין ואת הנכס, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם, או בקשר אליהם.
- 5.3 כי הוא רוכש את הנכס במצבו כפי שהוא (AS IS) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, ומצהיר כי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הנכס והזכויות בו, ולצורך התקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהם, של החייבת ו/או של כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, לרבות מסמכים, חו"ד או דו"חות כלשהם שהומצאו לו, אם הומצאו על ידי החייבת ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם.
- 5.4 כי הובא לידיעתו על ידי כונסי הנכסים כי הנכס מושכר למר עופר אבישר והגב' דנה אבישר (להלן: "**השוכרים**") בהתאם להסכם שכירות מיום 11.12.2014 וכי תקופת השכירות הראשונה מסתיימת ביום 31.8.2018 וכי קיימת לשוכרים אופציה להאריך את הסכם השכירות עד ליום 31.8.2021.
- 5.5 כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו של המציע בהסכם המכר ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.

- 5.6 כי יש באפשרותו האמצעים הכספיים לקיים חיוביו על פי הצעתו ועל פי תנאי הסכם המכר במלואם ובמועדם.
6. מובהר בזה כי אין הח"מ מקבלים על עצמם אחריות או מצג כלשהם לגבי הנכס ו/או לגבי מצבו ו/או באשר למצב הזכויות בו, ואלה ימכרו במצבם AS IS.
7. ההצעה הינה בלתי חוזרת, בלתי מותנית ובלתי מסויגת. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה ובין לאחר שהצעתו התקבלה, ערבותו הבנקאית תחולט. בכפוף לאמור, מובהר כי מציע שהצעתו לא התקבלה סופית, תוחזר לו הערבות, לפי לוחות הזמנים שייקבעו על ידי כונסי הנכסים.
8. כונסי הנכסים אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והם שומרים לעצמם את הזכות לערוך התמחרות בין המציעים ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים מו"מ בנפרד ו/או למכור את הזכויות בנכס, כולן או חלקן, לכל גורם שימצא לנכון ו/או להחליט שלא להיענות להצעה כלשהי ו/או לבטל ו/או להאריך את הליך ההזמנה ביחס לנכס, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.
9. כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם לא יישאו באחריות כלשהי כלפי המציעים ו/או מי מהם, כתוצאה מההזמנה זו להציע הצעות, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, כתוצאה מקבלתה של הצעה ו/או מדחייתה של איזה מבין ההצעות.
10. מסמכי הצעה זו לרבות חוזה המכר אינם מהווים התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רק חוזה מאושר על ידי בית המשפט המחוזי, במסגרת תיק פר"ק 31522-04-16, וחתום על ידי כונסי הנכסים - יחייב.
11. כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם לרבות חוזה המכר יחייבו את כונסי הנכסים רק אם נעשו על ידם בכתב.
12. לא ישולמו דמי תיווך בנוגע לרכישת הנכס.
13. על הליך זה לא יחולו דיני המכרזים.
14. מכירת הנכס כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו במסגרת תיק פר"ק 31522-04-16 במסגרתו מתנהל הליך הכינוס למכירת הנכס.

איתן ארז, עו"ד

עמית פינס, עו"ד

כונסי נכסים

תאריך: _____

לכבוד :

עו"ד עמית פינס ועו"ד איתן ארז
בתוקף תפקידם ככונסי נכסים על זכויות הגב' ענבל אור (בכינוס נכסים), ת.ז. 033017930 (להלן
ובהתאמה: "**כונסי הנכסים**" ו- "**החייבת**") בנכס המצוי ברחוב ריינס 34 פינת רחוב הכנסת 43
גבעתיים, בקומה ד' דירה מס' 8, והידוע כגוש 6161 חלקה 616 חלקת משנה 8 (להלן: "**הנכס**").
בבית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת תיק פר"ק 31522-04-16

ג.א.נ.,

הצהרה

1. שם המציע/המציעים: _____ כתובת: _____
טלפון: _____ דוא"ל: _____
2. הננו מציעים בעבור הנכס, על פי נוסח ותנאי חוזה המכר שמצורף למסמכי ההזמנה (להלן: "**חוזה המכר**") סך של _____ ₪ (במילים: _____) כולל מע"מ, שיהווה את מרכיב התמורה כהגדרתו בסעיף 4 לחוזה המכר. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה המכר.
3. הסכומים הנזכרים בסעיף 2 לעיל כוללים מע"מ כדין.
4. אנו מצהירים ומתחייבים כי:
 - 4.1 בדקנו את המקרקעין ואת הנכס בדיקת קונה זהיר, לרבות באמצעות מומחים מטעמנו, ובכלל זה בדקנו את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, לרבות הבנוי והמצוי עליו ואת הזכויות הנובעות והקשורות בו, לרבות את אפשרות ניצולן וניצול זכויות הבניה בו, את תכניות בנין העיר החלות עליו, את התכניות, את ההתחייבויות כלפי צדדים שלישיים בנוגע אליו לרבות כלפי הבנק בנוגע לרישום משכנתא לטובתו, את מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותנו זאת, וכי לאחר שבדקנו את כל האמור לעיל, מצאנו את הנכס והמקרקעין מתאימים למטרותינו, ואנו מוותרים על כל טענת אי התאמה בנוגע אליהם או בקשר אליהם ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי כונסי הנכסים בכל הנוגע להצהרות ו/או מצגים לגבי הנכס ו/או המקרקעין.
 - 4.2 אנו רוכשים את הנכס במצבו כפי שהוא (AS IS) על סמך בדיקותינו, הערכותינו ותחזיותינו בלבד, ומצהירים כי לא הסתמכנו, ולא נטען שהסתמכנו, לצורך רכישת הנכס והזכויות בו, ולצורך התקשרותנו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהם, של החייבת ו/או של כונסי הנכסים ו/או של הבנק ו/או מי מטעמם, לרבות מסמכים, חו"ד או דו"חות כלשהם שהומצאו לנו, אם הומצאו על ידי החייבת ו/או כונסי הנכסים ו/או הבנק או מי מטעמם.
 - 4.3 כי הובא לידיעתנו על ידי כונסי הנכסים כי הנכס מושכר למר עופר אבישר והגב' דנה אבישר (להלן: "**השוכרים**") בהתאם להסכם שכירות מיום 11.12.2014 וכי תקופת השכירות הראשונה מסתיימת ביום 31.8.2018 וכי קיימת לשוכרים אופציה להאריך את הסכם השכירות עד ליום 31.8.2021.
 - 4.4 אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותנו בחוזה המכר ולקיום כל התחייבויותינו על פיו במלואן ובמועדן.

- 4.5 יש באפשרותנו האמצעים הכספיים לקיים חיובינו על פי הצעתנו ועל פי תנאי חוזה המכר במלואן ובמועדן.
- 4.6 מוסכם וידוע לנו, כי מסמכי ההצעה, לרבות חוזה המכר וטופס הצעה זה, אינם מהווים התחייבות של כונסי הנכסים כלפינו למכירת הנכס ו/או כל התחייבות אחרת שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו כי רק חוזה מכר מאושר על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב, פר"ק 31522-04-16, וחתום על ידי כונסי הנכסים - יחייב.
- 4.7 ידוע לנו, כי על הליך המכירה לא יחולו דיני המכרזים.
- 4.8 ידוע לנו כי החייבת תהיה זכאית לפדות את הנכס במחיר הצעת הזוכה.
- 4.9 ידוע לנו, כי מכירת הנכס כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת תיק פר"ק 31522-04-16.
- 4.10 בחתימתנו על ההצעה אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי חוזה המכר כאילו חתמנו על חוזה המכר עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה, ללא כל שינוי וסייג.
- 4.11 ידוע לנו, כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר, ולא תתאפשר לנו כל סטייה ממנו, אלא על פי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כונסי הנכסים.
- 4.12 במקרה ועל פי שיקול דעת כונסי הנכסים תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותיהם נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, יראו את הצעתנו המוגדלת כמחייבת וכחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו הוגשה לכתחילה כהצעתנו לרכישת הנכס, על כל המשתמע מכך.
- 4.13 הצעתנו זו תעמוד בתוקפה, ללא שינוי, גם אם לא תוצע כל הצעה אחרת לרכישת הנכס.
- 4.14 להצעתנו זו מצורף שיק בנקאי, בסך של 200,000 ₪, או ערבות בנקאית אוטונומית בסך 200,000 ₪ בתוקף עד ליום 12.08.2018 לפקודת עו"ד עמית פינס ועו"ד איתן ארז כונסי נכסים.
- 4.15 ידוע לנו, כי במקרה שנבקש לחזור בנו מהצעתנו, בין מהצעה שהוצעה לפני קיומה של ההתמחרות ובין במהלכה ו/או לאחריה, בכתב ו/או בעל פה, בין לפני שניתנה לה תשובה ובין לאחר שהצעתנו התקבלה – יחולט השיק הבנקאי.
5. למונחים הנזכרים בטופס זה תהיה אותה משמעות שיש להם בחוזה המכר.

בכבוד רב,

חתימת המציע

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר בזאת כי המציע, מר/גב' _____ ת.ז. _____, הופיע בפני ולאחר שהסברתי לו את מהות ההסדר והתוצאות המשפטיות הנובעות ממנו ולאחר ששוכנעתי כי הדברים הובהרו לו כראוי, חתם בזאת על כתב זה ושהחתימה המלאה היא חתימתו.

תאריך: _____

חתימה וחותמת

אישור עו"ד/רו"ח (רק במקרה של חברה)

- אני הח"מ, _____, עורך דינו/רואה החשבון של המציע הנ"ל, מאשר בזאת כדלקמן :
1. ה"ה _____ ו- _____ אשר חתמו בשם המציע על ההצעה, מוסמכים לחתום בשמו על טופס הצעה זה.
 2. חתימת המציע דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זאת ולחוזה המכר אליו היא מתייחסת.
- תאריך: _____ חתימה: _____

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ בחודש _____, בשנת 2017

בין

עו"ד עמית פינס
ממשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות' ברח'
דניאל פריש 3, תל אביב 6473104
ועו"ד איתן ארז
ממשרד איתן ש. ארז ושות' ממנחם בגין 23,
מגדל לוינסטיין, קומה 13, תל אביב 6618356
בתפקידם ככונסי נכסים על זכויות החייבת,
הגב' ענבל אור ת.ז. 033017930 בנכס הידוע
כגוש 6161 חלקה 616 חלקת משנה 8, המצוי
ברחוב ריינס 34 פינת רחוב הכנסת 43
בגבעתיים
(להלן: "כונסי הנכסים")

מצד אחד

לבין

שם מלא _____
ת.ז. ח.פ.ח.צ. _____
מרחוב _____
(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל והגב' ענבל אור גרינפלד (בכינוס נכסים), ת.ז. 033017930 (להלן: "החייבת") רשומה כבעלים הבלעדי של דירה מס' 8, הממוקמת ברחוב ריינס 34 פינת רחוב הכנסת 43, גבעתיים (להלן: "הדירה") אליה צמודה חניה המסומנת בתשריט הבית המשותף באותיות טו' בצבע כתום, חניה המסומנת בתשריט הבית המשותף באותיות טז' בצבע כתום ומרפסת גג המסומנת בתשריט הבית המשותף באותיות יז' בצבע כתום, והידועה גם כגוש 6161 חלקה 616 חלקת משנה 8, לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף (להלן ביחד: "הנכס" ו/או "הממכר") בלשכת רישום המקרקעין. העתק נסח הדירה מלשכת רישום המקרקעין מצורף להסכם זה ומסומן כנספח א' להסכם זה;

והואיל וביום 1.10.2017 מינה בית המשפט המחוזי בתל אביב, במסגרת פר"ק 31522-04-16 את עו"ד עמית פינס ועו"ד איתן ארז, ככונסי נכסים על זכויות החייבת בנכס, לצורך מימוש המשכנתאות הרשומות לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מ.ח. 520000522 על הנכס, כמפורט בהחלטת בית המשפט אשר העתק ממנה מצורף כנספח ב' להסכם זה;

והואיל וברצון כונסי הנכסים למכור את מלוא זכויותיה של החייבת בממכר לקונה, והקונה מעוניין לרכוש את הנכס והכל בכפוף לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב, כמפורט וכמותנה בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

כללי 1.

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות הסכם זה או לכל תכלית אחרת.
- 1.3 בהסכם זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידם :
- "**החייבת**" – הגב' ענבל אור גרינפלד (בכינוס נכסים), ת.ז. 033017930.
- "**הממכר**" ו/או "**הנכס**" – גוש 6161 חלקה 616 חלקת משנה 8, המצוי ברחוב ריינס 34 פינת רחוב הכנסת 43, דירה מס' 8 בגבעתיים.
- "**בית המשפט**" – בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו במסגרת תיק פר"ק 31522-04-16.
- "**לשכת רישום המקרקעין**" – לשכת רישום המקרקעין בתל אביב, בה רשום הממכר.
- "**התמורה**" – כהגדרתה בסעיף 4 להסכם.
- "**מועד מסירת החזקה**" – כהגדרתו בסעיף 5 להסכם.
- "**האישורים**" – האישורים הנדרשים להעברת זכויות החייבת בממכר על שם הקונה כאמור בסעיף 7 להסכם.
- "**כונסי הנכסים**" – עו"ד עמית פינס ועו"ד איתן ארז.
- "**הבנק**" – בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- "**השעבוד**" – משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום הרשומה לטובת הבנק בשטר מס' 44464/2017/4.
- משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום הרשומה לטובת הבנק בשטר מס' 44464/2017/7.
- משכנתא בדרגה ראשונה נוספת וללא הגבלה בסכום הרשומה לטובת הבנק בשטר מס' 44464/2017/8.
- 1.4 הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ואלה הם הנספחים :
- נספח א'** – העתק נסח הדירה מלשכת רישום המקרקעין.
- נספח ב'** – העתק החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב ובה מינוי כונסי הנכסים.
- נספח ב'** – העתק הסכם שכירות הנכס.
- נספח ג'** – ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונה.
- נספח ד'** – ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת כונסי הנכסים.
- נספח ה'** – מסמכי מחיקת הערת אזהרה.

2. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן :

- 2.1 כי בטרם חתימה על הסכם זה הוא בדק את זכויות החייבת בממכר בדיקת קונה זהיר, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו לרבות מומחים מטעמו. בכלל זה בדק את הדירה ואת סביבתה, מתקניה, מערכותיה, רישומה רישומה, שטחה וסביבתה בכל ענין ודבר, לרבות הבניין בו מצויה והשטחים המשותפים בבניין, ולרבות מצבה המשפטית, הרישומי, הפיזי, התכנוני, הרישוי, גבולות המקרקעין ושטחים גובלים, ייעוד וזכויות השימוש בדירה, זכויות המוכר בדירה, ואת כל הפרטים הקשורים בדירה, לרבות נסח רישום מקרקעין תשריט הבית המשותף, תקנון הבית המשותף, תכניות בניין עיר, תיק בניין, השעבודים,

מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכיו"ב בעיריית גבעתיים ו/או בוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות רלוונטית אחרת ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת ומצא אותה מתאימה, תקינה וטובה לשביעות רצונו מכל הבחינות לצרכיו ולמטרותיו ואין לו ולא תהינה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי כונסי הנכסים לרבות בגין טיבה ו/או מצבה המשפטית, התכנוני והפיזי של הדירה והוא מוותר בזאת על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי המוכר, לרבות בגין אי התאמה, פגם או מום ביחס לכל אלה ולרבות טענות בדבר רעש, ריחות, וגורמים סביבתיים אחרים (קיימים או עתידיים).

2.2 כי הוא רוכש את הממכר במצבו כפי שהוא (AS-IS) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד ומצהיר, כי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר והזכויות בו, ולצורך התקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהם, של החייבת ו/או של כונסי הנכסים ו/או של מי מטעמם, לרבות מסמכים, חו"ד ו/או הערכות שמאי או דו"חות כלשהם שהומצאו לו, אם הומצאו על ידי החייבת ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, לרבות אך לא רק על חוות הדעת השמאית.

2.3 כי הובא לידיעתו על ידי כונסי הנכסים כי הנכס מושכר למר עופר אבישר והגב' דנה אבישר (להלן: "**השוכרים**") בהתאם להסכם שכירות מיום 11.12.2014 המצורף להסכם זה **בנספח ב**, וכי תקופת השכירות הראשונה מסתיימת ביום 31.8.2018 וכי קיימת לשוכרים אופציה להאריך את הסכם השכירות עד ליום 31.8.2021..

2.4 כי אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית עובדתית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם הממכר ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.

2.5 כי יש באפשרותו האמצעים הכספיים לקיים חיוביו על פי הצעתו ועל פי תנאי הסכם הממכר.

3. העסקה

בכפוף לקיום התנאי המתלה בדבר אישור בית המשפט, כאמור בסעיף 6 להלן, כונסי הנכסים מוכרים בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מכונסי הנכסים את זכויות החייבת בממכר, בכפוף ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן (להלן: "**עסקת המכר**").

4. התמורה ומועדים לתשלומה

4.1 בתמורה לזכויות החייבת בממכר ישלם הקונה לכונסי הנכסים סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין, וזאת במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן - "**התמורה**").

4.1.1 בתוך שלושה (3) ימים ממועד אישור הסכם זה על ידי בית המשפט ישלם הקונה לכונסי הנכסים סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין (המהווים 20% מהתמורה), אשר ישתלם לידיהם הנאמנות של כונסי הנכסים, אשר ינהגו בו כמפורט בסעיף 4.5 להלן (להלן: "**התשלום הראשון**").

4.1.2 תוך שלושים (30) ימים ממועד אישור הסכם זה על ידי בית המשפט ישלם הקונה לכונסי הנכסים את יתרת התמורה בסך של _____ ₪ (שקלים _____ חדשים) (המהווים 80% נוספים מהתמורה), בתוספת מע"מ כדין אשר ישתלם לידיהם הנאמנות של כונסי הנכסים, אשר ינהגו בו כמפורט בסעיף 4.6 להלן: "**התשלום השני**".

4.1.3 השיק הבנקאי ו/או ההמחאה הבנקאית ע"ס 200,000 ₪, שניתנו במסגרת הליכי ההזמנה, יוחזרו לקונה כנגד ביצוע התשלומים הנזכרים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל במלואם ובמועדם ולחילופין יחולטו כחלק מהתשלום השני.

4.2 על אף האמור בסעיף 4.1.2 לעיל, מוסכם בזאת, כי בהתאם להוראות תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין התשכ"ח – 1968 בכל הקשור לתשלום הקונה של המקדמה במס השבח של המוכר, הקונה ישלם מתוך סכום יתרת התמורה, סך השווה לעד 7.5% מסכום התמורה המלא לפי הסכם זה (להלן: "**סכום המקדמה המלא**"), לידי רשויות מיסוי מקרקעין, וזאת כדלקמן:

4.2.1 בד בבד עם דיווח כונסי הנכסים על העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין, יהיו רשאים כונסי הנכסים להגיש בקשה להקטנת המקדמה במס שבח (בהתאם לסכום השומה

העצמית במס שבח של החייבת), ולהמציא לקונה עד 14 יום לפני המועד הקבוע לתשלום יתרת התמורה, אישור לשכת רישום המקרקעין בגין מס השבח של המוכר, המותנה בתשלום סכום המקדמה המוקטן כאמור (להלן: **"אישור מותנה לטאבו בגין המקדמה המוקטנת"**). הקונה מתחייב לשלם את הסכום שיהיה נקוב באישור המותנה לטאבו בגין המקדמה המוקטנת, ולהציג האסמכתא על כך לכונסי הנכסים, לא יאוחר ממועד תשלום יתרת התמורה.

4.2.2 לחלופין, ככל שלא עלה בידי כונסי הנכסים לקבל אישור מותנה לטאבו בגין המקדמה המוקטנת, כונסי הנכסים ימציאו לקונה שובר תשלום בגין השומה העצמית, עד 14 יום לפני המועד הקבוע לתשלום יתרת התמורה (להלן: **"שובר שומה עצמית"**). הקונה מתחייב לשלם את הסכום שיהיה נקוב בשובר שומה עצמית, ולהציג אסמכתא על כך לכונסי הנכסים, לא יאוחר ממועד תשלום יתרת התמורה.

4.2.3 להסרת ספק, אין בהסדר הקבוע בסעיף 4.2 זה, כדי לגרוע מזכותו של הקונה לקבל מכונסי הנכסים את אישור מס השבח לרשם המקרקעין, ומאחריות כונסי הנכסים לתשלום כל סכום שיהיה דרוש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין בגין מס השבח הכרוך בעסקה, וזאת אף מעבר לסכום המקדמה המלא.

4.3 מובהר בזה כי כל החזר בגין מס שבח, ככל ויתקבל, מוקנה לכונסי הנכסים וישולם להם ישירות ולא לתור עם קבלתו.

4.4 כל התשלומים נשוא הסכם זה, ישולמו על ידי הקונה לכונסי הנכסים בהעברת זה"ב לחשבונם של כונסי הנכסים בימי העסקים של הבנקים המסחריים בישראל תוך המצאה בפקס של אישור ההפקדה/העברה ככל שיבוצע בדרך זו. או בשיק בנקאי, משוך על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, לפקודת כונסי הנכסים, בשקלים, במשרדי פישר בכר חן וול אוריון ושות', ברח' דניאל פריש 3, תל אביב, אך ורק בימים א-ה בין השעות 9:00 ל-11:00 בבוקר, אלא אם כן הוסכם עם כונסי הנכסים אחרת בכתב ומראש.

4.5 בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה לכונסי הנכסים הוראות בלתי חוזרות, לנהוג בסכום התשלום הראשון כדלקמן:

4.5.1 להפקיד בחשבון הכינוס את סכום התשלום הראשון ולהשקיעו באפיק השקעה על פי שיקול דעתו. ככל שיידרש לעשות שימוש בסכום התשלום הראשון לביצוע תשלומים החלים על כונסי הנכסים על פי הסכם זה, ככל שיחולו, ובמידה שלאחר תשלומם תיוותר יתרה ממנו, להעביר את היתרה, בצירוף פירוטיה, לידי הבנק, בכפוף לאישור בית המשפט לביצוע העברה זאת, ככל שיידרש.

4.6 בחתימתו על הסכם זה, נותן הקונה לכונסי הנכסים הוראות בלתי חוזרות, לנהוג בסכום התשלום השני, כדלקמן:

4.6.1 להפקידו בחשבון הכינוס ולהשקיעו בהתאם לאמור בסעיף 4.5.1 לעיל, ולעשות שימוש בסכומים ממנו, במידת הצורך, לביצוע תשלומים החלים על כונסי הנכסים על פי הסכם זה, ככל שיחולו ואשר לא שולמו מתוך סכום התשלום הראשון.

4.6.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4.5.1 לעיל, רשאים כונסי הנכסים לשלם ו/או להפקיד ערבות במקרה ותידרש, לצורך קבלת האישורים, הנזכרים בסעיף 9 להלן אשר חובת המצאתם חלה על כונסי הנכסים על פי הוראותיו של הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מזכותם של כונסי הנכסים להגיש השגה ו/או ערר לכל רשות שלטונית בגין כל חיוב החל עליו.

4.6.3 לאחר מסירת החזקה לקונה וביצוע התשלומים החלים על כונסי הנכסים על פי הסכם זה, להעביר לידי הבנק את מלוא יתרת הכספים שתיוותר בחשבון הכינוס, בניכוי הוצאות ועלויות ניהול החשבון, בכפוף לאישור בית המשפט לביצוע העברה זו.

4.7 ידוע לקונה כי כונסי הנכסים רשאים לקיים התמחרות. היה ותתקיים התמחרות, בכל צורה שהיא, בין על ידי כונסי הנכסים ובין על ידי בית המשפט המחוזי, והקונה יהא המציע הזוכה, הרי שיראו את סכום הזכייה המוגדל כפי שייקבע בהתמחרות כאילו הוא הסכום הנקוב בהסכם זה וסכום זה יהווה את התמורה כהגדרתה בהסכם זה, לכל דבר ועניין וזאת אף חרף הסכומים הנקובים בהצעת הקונה.

5. מסירת החזקה

5.1 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ימסרו כונסי הנכסים את החזקה במקרקעין לקונה (להלן: **"מועד מסירת החזקה"**).

5.2 **למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, מובהר, כי הנכס נמכר במצבו כפי שהוא (AS-IS) במועד מסירת החזקה.**

5.3 מפתח ואישור בכתב מאת כונסי הנכסים לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה במקרקעין, יהווה מסירת החזקה במקרקעין לקונה, וימצה את מלוא התחייבויות כונסי הנכסים בעניין זה.

5.4 בתוך 14 יום ממועד מסירת החזקה כאמור בסעיף 5.1 לעיל, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה במלואה ובמועדה, יפעלו כונסי הנכסים כדלקמן:

5.4.1 יפנו אל בית המשפט המחוזי בתל אביב על מנת לקבל צו בית משפט המאשר את התקשרות כונסי הנכסים על פי הסכם זה והמצהיר כי זכויות החייבת במקרקעין נמכרו במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח-1968 (להלן: **"חוק המכר"**) וימסרו את הצו לקונה לכשיתקבל הצו בידי כונסי הנכסים.

5.4.2 ימסרו לידי הקונה שישה שטרי מכר חתומים על ידי כונסי נכסים ומאומתים כדין בהתייחס לכל אחת מכל תתי החלקות מהן מורכב הנכס.

5.4.3 ימסרו לידי הקונה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ג'** המסמך את בא-כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומם של כונסי הנכסים את זכויות החייבת במקרקעין על שם הקונה, בכל פנקס בו מתנהל רישום זכויות כאמור.

5.4.4 ימסרו לקונה את אישור הבנק, ככל שיידרש, כי בכפוף למתן אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב להתקשרות בהסכם זה, ובכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות אך לא רק, כנגד תשלום מלוא סכום התמורה לכונסי הנכסים במלואו ובמועדו מסכים הבנק להסרת השעבוד. בכפוף לאמור לעיל, הבנק יחתום על המסמכים הנדרשים להסרת השעבוד וכונסי הנכסים ימסרו אותם לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה ולאחר קיום מלוא ההתחייבויות בהתאם להוראות הסכם זה.

5.5 כונסי הנכסים יפעלו לקבלת אישורי מס שבח, מס רכוש, אישור עיריית גבעתיים, אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה המופנים ללשכת רישום המקרקעין (להלן: **"אישורי המסים"**) בתוך שנה ממועד המסירה. על אף האמור לעיל לעניין המועד להמצאת אישורי המסים, מוסכם בזה כי כל אישורי המסים יומצאו לקונה ככל שניתן, בתוך שנה ממועד מסירת החזקה או לאחר ביצוע תשלום בהתאם לשומות סופיות לאחר גמר הליכי השגה וערר באם הוגשו - לפי המאוחר. במועד האמור לא יבואו במניין עיכובים שלא בשליטתם של כונסי הנכסים.

תנאי מתלה - אישור בית המשפט

6.

6.1 תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה אישור בית המשפט ויחולו ההוראות הבאות:

- 6.1.1 בשלב הראשון יחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד.
- 6.1.2 לאחר קבלת ההסכם החתום על ידי הקונה, יגישו כונסי הנכסים לבית המשפט, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי הסכם זה.
- 6.1.3 אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי הסכם זה ו/או בשינויים כלשהם שהוסכמו על ידי הקונה (להלן: "**אישור בית המשפט**"), ההסכם יחשב כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור.
- 6.1.4 כונסי הנכסים יחתמו על ההסכם מיד לאחר מתן אישור בית המשפט והקונה יפעל בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 לעיל.
- 6.1.5 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי הסכם זה, באופן סופי, יחזירו כונסי הנכסים לקונה את הערבות בתוך שבעה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית של בית המשפט, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 10 להלן, במקרה שבו אי מתן האישור נבע מהפרה מצד הקונה.
- 6.1.6 מובהר, כי הקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד כונסי הנכסים באם לא יאשר בית המשפט את ההסכם, מכל סיבה שהיא, והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי, למעט החזר הערבות.

רישום הזכויות

7.

- 7.1 במעמד החתימה על הסכם זה יחתום הקונה על הבקשה למחיקת הערת אזהרה וכן על ייפוי כוח בלתי חוזר, המייפה את כוחם של כונסי הנכסים לבטל רישום של משכון ו/או הערת אזהרה ו/או הערה מכל סוג ומין שהוא שירשמו ו/או הרשומים בספרי רשם המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או במנהל מקרקעי ישראל ו/או בכל רשות ו/או גוף אחרים שנרשמה לטובתו במקרה של הפרת ההסכם על ידו בנוסחים המצורפים **בנספח ד'** **בנספח ה'** להסכם זה.
- 7.2 לאחר אישור המכר על ידי בית המשפט המחוזי הקונה יהיה רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה על פי הסכם זה.
- 7.3 כונסי הנכסים יהיו רשאים למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה במקרה והקונה לא ישלם את התשלום המפורט בסעיף 4 לעיל במועדו, בחלוף 20 ימים ממועד התשלום, ובלבד שנמסרה על כך הודעה בכתב לקונה, ושהסכם זה יבוטל כדין כאמור בהסכם זה. במקרה כזה, כנגד ביטול הערת האזהרה כאמור ישיבו כונסי הנכסים לקונה את התשלומים שקיבלו על פי הסכם זה, ואשר יוותרו בידיהם לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם, ויתר ההוצאות שנגרמו בשל הביטול.
- 7.4 לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה, כאמור בהסכם, וקיום כל יתר התחייבויות הקונה כאמור בהסכם, ורק לאחר זאת, יהיה הקונה זכאי לרשום את זכויותיו בגין ההתקשרות בהסכם זה.
- 7.5 להבטחת ביצוע העברת הזכויות במקרקעין לקונה, יחתמו כונסי הנכסים על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח ג'** המסמיך את באי-כח הקונה לבצע את כל הדרוש לשם העברת הזכויות במקרקעין על פי הסכם זה על שם הקונה, וימסרו אותו לקונה בתוך 14 יום ממועד מסירת החזקה לקונה, ובלבד שנפרע תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.6 העברת הזכויות ורישום הזכויות במקרקעין על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות ו/או מוסד ו/או גוף אחר יעשו באחריות הקונה בלבד ועל חשבוננו, והקונה מתחייב

בזאת להשלים את הרישום לא יאוחר מתום 120 יום מיום שיומצאו לו האישורים שחובת המצאתם מוטלת על כונסי הנכסים לפי הסכם זה.

7.7 להסרת כל ספק, מובהר ומודגש בזה באופן מפורש כי יראו את כונסי הנכסים כמי שיצאו ידי חובתם וכמי שמילאו אחר התחייבויותיהם על פי הסכם זה להעברת הנכס על שם הקונה, בהמצאת ייפוי הכוח, אישור הבנק ואישורי המסים וזאת בלבד.

הלוואה

.8

8.1 במידה והקונה יבקש ליטול הלוואה אשר תובטח במשכנתא, יחתמו כונסי הנכסים על מסמכים נדרשים לצורך כך, וזאת בתנאי שמדובר בתשלום השני בגין הנכס כאמור בסעיף 4.1.2 בגין הנכס וכי בכל מקרה שולם כבר לפחות 20% מהתמורה.

8.2 כל ההוצאות הכרוכות בקבלת הלוואה יחולו על הקונה וקבלת הלוואה תהיה באחריות הקונה בלבד.

8.3 חתימה על פי סעיף זה מותנית בכך שכל כספי הלוואה יועברו במישרין מהבנק נותן הלוואה לכונסי הנכסים על פי הוראותיו בכתב ובמועד הקבוע בחוזה זה.

8.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באי קבלת הלוואה מהבנק מכל סיבה שהיא, כדי לשחרר את הקונה מחובתו לבצע את תשלום התמורה במלואו ובמועדו.

מיסים ואגרות ותשלומי חובה

.9

9.1 כונסי הנכסים יישאו בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים :

9.1.1 מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס על פי הסכם זה, ככל שחלים.

9.1.2 מס רכוש החל על הנכס עד למועד מסירת החזקה, ככל שחל.

9.1.3 מע"מ ככל שיחול על הנכס.

9.1.4 היטל השבחה ביחס למקרקעין בגין השבחה שאושרה עד למועד אישור בית המשפט להסכם זה.

9.1.5 ארנונה ו/או חוב לחברת החשמל ו/או חוב לתאגיד המים ו/או חוב לחברת הגז בגין הנכס עד ליום מסירת החזקה וזאת רק ככל שקיימת חובה על כונסי הנכסים לשלמה לצורך העברת הזכויות ע"ש הקונה.

9.2 הקונה יישא בכל יתר התשלומים, המיסים, ההיטלים, האגרות וכל ההוצאות האחרות בקשר עם הנכס, המקרקעין והעסקה נשוא הסכם זה ככל שאינן מוטלות במפורש על כונסי הנכסים בסעיף 9.1 לעיל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור יישא גם בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים :

9.2.1 מס רכישה בגין רכישת הזכויות במקרקעין על פי הסכם זה.

9.2.2 היטל השבחה ביחס לנכס ולמקרקעין, שהושת בגין השבחה שאושרה בגין כל נסיבה ועילה לאחר אישור ההסכם על ידי בית המשפט.

- 9.2.3 ארנונה בגין הנכס ממועד אישור בית המשפט המחוזי את ההסכם.
- 9.2.4 כל המיסים ותשלומי החובה האחרים החלים על המקרקעין, בין בגין התקופה שלפני מועד אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב ובין בגין התקופה שלאחריו.
- 9.2.5 כל ההוצאות, האגרות, ההיטלים ויתר תשלומי החובה הקשורים בביצוע עבודות פיתוח ובנייה בנכס, לרבות אגרות בניה, עלויות הכרוכות בהוצאת היתרי בניה, כל אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח מכל סוג שהוא לרבות היטלי מים, ביוב ניקוז תיעול וכל היטל אחר, בין שהוטלו ו/או נדרשו קודם לחתימת הסכם זה על ידי הקונה וטרם שולמו ובין אם יוטלו לאחר חתימתו.
- 9.2.6 תשלומים לרשם המקרקעין ו/או לכל רשות ו/או גוף אחר, ככל שיידרשו, לשם העברת הזכויות בנכס על פי הסכם זה ברישומיהם, על שם הקונה.
- 9.3 מיד לאחר מסירת החזקה בנכס, מתחייב הקונה לדווח לעירייה, לחברת החשמל ולכל גוף אחר שנדרש להסב במסגרתו רישום הרכישה ו/או החזקה בנכס על רכישת הזכויות בנכס ולהסב את הרישום בגופים הנ"ל על שמו, ולשלם את כל התשלומים החלים על הקונה על מנת שניתן יהיה לקבל אישורים הדרושים לשם העברת הנכס על שם הקונה.
10. **הפרות ותרופות**
- 10.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.
- 10.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה תקנה לכונסי הנכסים זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל- 10% מסכום התמורה בתוספת מע"מ (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת בין אם בחרו בקיום ההסכם ובין אם בחרו בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים להם בנסיבות העניין.
- 10.3 כונסי הנכסים יהיו זכאים לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע, במקרה של ביטול ההסכם. במידה וכונסי הנכסים לא יבטלו את ההסכם, ישולם הפיצוי המוסכם מתוך התשלום הראשון, וסכום זה לא יחשב כתשלום על חשבון התמורה. כמו כן, יהיו כונסי הנכסים זכאים, בין אם בוטל ההסכם ובין אם לאו, לממש את השיק הבנקאי הניתן במעמד הצעת ההצעה, וסכום זה לא יחשב כתשלום על חשבון התמורה.
- 10.4 כונסי הנכסים יהיו זכאים לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ובלבד שנתנו התראה בת 7 ימים קלנדאריים מראש בדבר כוונתם לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הקונה את הטעון תיקון.
- 10.5 כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד, יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקסימלית המקובלת אותה שעה בבנק, על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת, בתוספת 3% ריבית שנתית וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי הסכם זה ועד לתשלום המלא בפועל. איחור של למעלה מ- 7 ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 10.6 מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 2, 3, 4, 5, 7, 8 ו- 9.2 הפרת כל הוראה אחרת בהסכם זה על ידי הקונה תחשב להפרה יסודית אם לא תוקנה בתוך 7 ימים קלנדאריים ממועד שנדרש לכך הקונה על ידי כונסי הנכסים.

10.7 להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 10 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.

10.8 כונסי הנכסים יהיו רשאים במקרה בו הוא הודיעו על ביטול ההסכם עקב הפרה יסודית של ההסכם על ידי הקונה, למחוק את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק שנתן הלוואה לקונה (לאחר שהודיע לבנק) כאמור בהסכם זה במקרה כזה כנגד ביטול הערות האזהרה כאמור ישיבו כונסי הנכסים לקונה את התשלומים שקיבלו על פי הסכם זה, ואשר יוותרו בידיהם לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם, ויתר ההוצאות שנגרמו בשל הביטול.

11. אחריות וביטוח

החל ממועד מסירת החזקה לקונה תחול כל האחריות לגבי המקרקעין, ובקשר אליהם, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הקונה בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם בין לרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר למקרקעין, וידאג לביטוח מתאים מטעמו להבטחת האמור.

12. הכרעה בסכסוכים ובמחלוקות

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצועו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת לבית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת תיק פר"ק 31522-04-16.

13. שונות

13.1 כונסי הנכסים רשאים לשלם כל תשלום שחובת תשלומו חלה, בהתאם להוראות הסכם זה, על הקונה, ובלבד שהתריע בפני הקונה, בכתב, שבעה (7) ימים בטרם ביצע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בהסכם הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

13.2 באם בוצע תשלום כלשהו על ידי כונסי הנכסים כאמור, יהיו כונסי הנכסים זכאים, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם זה, להחזר אותו סכום ששילם בתוך שבעה (7) ימים מיום תשלומם כשהוא נושא ריבית חח"ד המקסימלית המקובלת אותה שעה בבנק על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, בתוספת 3% שנתית, החל מיום התשלום על ידי כונסי הנכסים ועד למועד החזר מלוא הסכום אליו.

13.3 לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה ו/או דחייה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.

13.4 הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים לרבות, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים, אשר ידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.

13.5 שינויים בהסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כונסי הנכסים והקונה, ואושרו, במידת הצורך, על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב.

13.6 מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בהסכם זה כי יעשו על ידי כונסי הנכסים, יעשו בתוקף תפקידם ככונסי נכסים ולא באופן אישי.

13.7 כונסי הנכסים לא יישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם ככונסי נכסים כאמור.

13.8 הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים הנקובים להלן, או כל מען אחר בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סירוב לקבלה); ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד ניהול העסקים הראשון לאחר המועד הנקוב באישור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עו"ד איתן ארז

עו"ד עמית פינס

הקונה

כונסי נכסים

רמת גן, כד' בסיון תשע"ז
18 ביוני 2017
תיק מס' 4153

שומת מקרקעין מלאה
עו"ד עמית פינס ועו"ד איתן ארז
אומדן שווי דירה מס' 8
גוש 6161 חלקה 616
רחוב ריינס 34 פינת רחוב הכנסת 43
שכונת ארלוזורוב



ג ב ע ת י י ס

נערך ע"י: אביב גלעד - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין ומשה חדד - שמאי מקרקעין

תוכן העניינים

עמ' מס'

1.	מטרת השומה	3
2.	התאריך הקובע לשומה	4
3.	פרטי הנכס	4
4.	תיאור הנכס והסביבה	5
4.1	תיאור הסביבה	5
4.2	תיאור הבנין	7
4.3	תיאור הדירה	9
5.	המצב התכנוני	13
6.	הזכויות בנכס	18
7.	גורמים ושיקולים בהערכה	24
8.	תחשיבים לאומדן השווי	25
9.	השומה	26

נספחים:

- א.** תרשים הסביבה.
- ב.** תרשים הדירה מהיתר הבנייה.
- ג.** העתק רישום מפנקס הזכויות.

1. מטרת השומה

- 1.1** בהתאם להזמנת עו"ד עמית פינס ועו"ד איתן ארז (להלן: "כונסי הנכסים"), נתבקשנו לאמוד את שווי הזכויות בנכס הנדון, לצורך מכירה בדרך של כינוס נכסים.
- 1.2** שווי הדירה על פי שומה זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק כשהצדדים פועלים בידעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה, בתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הנכס פנוי, חופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.
- 1.3** זיהוי הנכס מתבסס על מסמכים והנחיות שהתקבלו מכונסי הנכסים כדלקמן:
- א.** העתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 11.01.2017 לחלקה 616 בגוש 6161 שבו אור גרינפלד ענבל רשומה כחלק מהבעלים.
- ב.** הסכם שיתוף מתאריך 25.04.2006 בין השותפים לפיו לענבל אור ואהוד גרינפלד 19.93 חלקים במקרקעין ויוחדה להם דירה מס' 8 (פנטהאוז) בקומה ד' הכוללת 5 חדרים.
- ג.** עפ"י פרוטוקול הגרלת חניות מתאריך 08.09.2009 ופרוטוקול הגרלת מחסנים מתאריך 25.10.2009 עולה כי לדירה נשוא חוות הדעת מוצמדים חניות מס' 8 ו – 12 ומחסן מס' 4
- 1.4** הנכס כולל חריגה מהיתר בניה ע"י צירוף הפרגולה המקורה כחלק אינטגרלי של חדר המגורים ע"י הנמכת תקרה מגבס ושבירת הקיר הצפוני של הדירה המקורית.
- על פי הנחיות תקן 19 "פירוט מזערי בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי" שאושר בתאריך 09.06.2010 לא תובא בחשבון בניה בלתי חוקית (בניה ללא היתר או שימוש בלתי חוקי בנכס).
- להערכתנו למרות שחוות הדעת הינה למטרת מכירת הנכס בדרך של כינוס יש להביא הנחיה זו בחשבון מאחר וסביר להניח שהרוכשים הפוטנציאליים יעזרו במימון בנקאי למימון הרכישה, בנוסף הבאנו בחשבון עלויות התאמה להשבת מצב הנכס לקדמותו עפ"י ההיתר.
- 1.5** אין לעשות שימוש בחוות דעת זו, אלא למטרה לה היא נועדה לשימוש בנק מזרחי טפחות בע"מ ומזמין השומה בלבד ואין בו משום המלצות או בדיקות רוכשים ומשקיעים כלשהם. אחריות הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.
- 1.6** כל הנתונים, הפרטים, התחשיבים וערכי השווי נכונים למועד הקובע לשומה המצוין בחוות הדעת. יתכנו שינויים בשווי הנכס בהתאם לתנודות השוק.

2. התאריך הקובע לשומה

18.06.2017 - שהינו גם תאריך הביקור בנכס.¹

3. פרטי הנכס

גוש	:	6161
חלקה ²	:	616
שטח החלקה	:	421 מ"ר
הפרויקט	:	בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף הכולל 8 יח"ד.
הזכויות המוערכות	:	דירה בקומה ד' (פנטהאוז) המסומנת כדירה מס' 8 ³ הכוללת 4.5 חדרים (יחידה בקומה) עם ארבעה כיווני אוויר.
שטח הדירה ⁴	:	כ- 115 מ"ר + מרפסת מקורה (פרגולה) בשטח של כ- 23 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ- 44 מ"ר
הצמדות	:	חניות מס' 8 ו 12 ומחסן מס' 4 עפ"י פרוטוקול הגרלת חניות ומחסנים כמפורט בסעיף 1.3 ד'.
מיקום	:	צפונית מזרחית לצומת הרחובות ריינס 34 והכנסת 43 בשכונת ארלוזורוב, גבעתיים.
זיהוי הנכס	:	זיהוי הדירה והחניות עפ"י נספח החלוקה בהסכם שיתוף ועפ"י פרוטוקולי הגרלת חניות ומחסנים (ראה סעיף 1.3).
זכויות	:	בעלות.

¹ הביקור בנכס נערך ע"י משה חדד שמאי מקרקעין.

² המספרים הישנים של החלקה 6161/57

³ עפ"י היתר בניה מס' 20090062 מתאריך 09.07.2009.

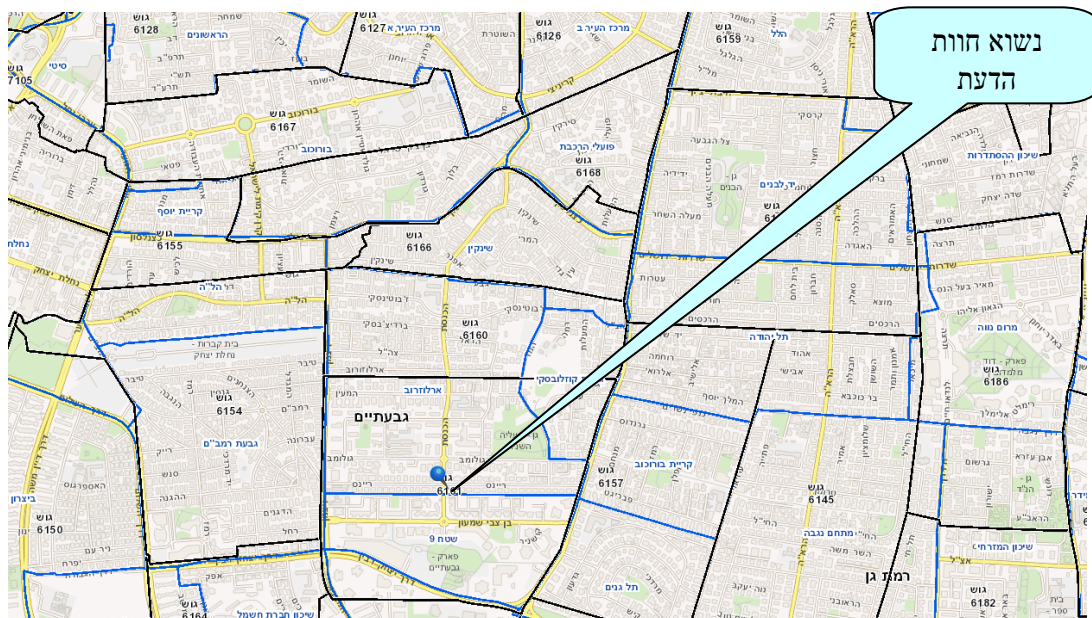
⁴ עפ"י היתר בניה מס' 20090062 מתאריך 09.07.2009.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה דירה בת 4.5 חדרים הממוקמת בקומה הרביעית של בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף בפינת הרחובות ריינס 34 והכנסת 43, שכונת "ארלוזורוב", גבעתיים.

גבעתיים נוסדה בשנת 1942 כתוצאה מאיחודן של שש שכונות, שכונת "בורוכוב", שכונת "שינקין", שכונת "קריית יוסף", שכונת "רמב"ם", שכונת "ארלוזורוב" ושכונת "פועלי הרכבת". שכונות אלה היו שונות בהרכב האנושי, הדמוגרפי והסוציו-אקונומי ובמטרות אותן הציבו לעצמם יוזמי ומייסדי כל שכונה ושכונה. כל השכונות אוחדו בשנת 1942 למועצה מקומית אחת ובשנת 1959, הוכרזה גבעתיים כעיר.



העיר ממוקמת סביב שתי גבעות במרכז וגובלת מצפון וממזרח ברמת-גן, ממערב בתל אביב ומדרום בתל אביב ורמת גן.

העיר מתפרשת על שטח של 3,250 דונמים ומונה כיום כ- 57,500⁵ תושבים, מתוכם עד גיל 19 כ- 24.5%, מעל גיל 60 כ- 21%.

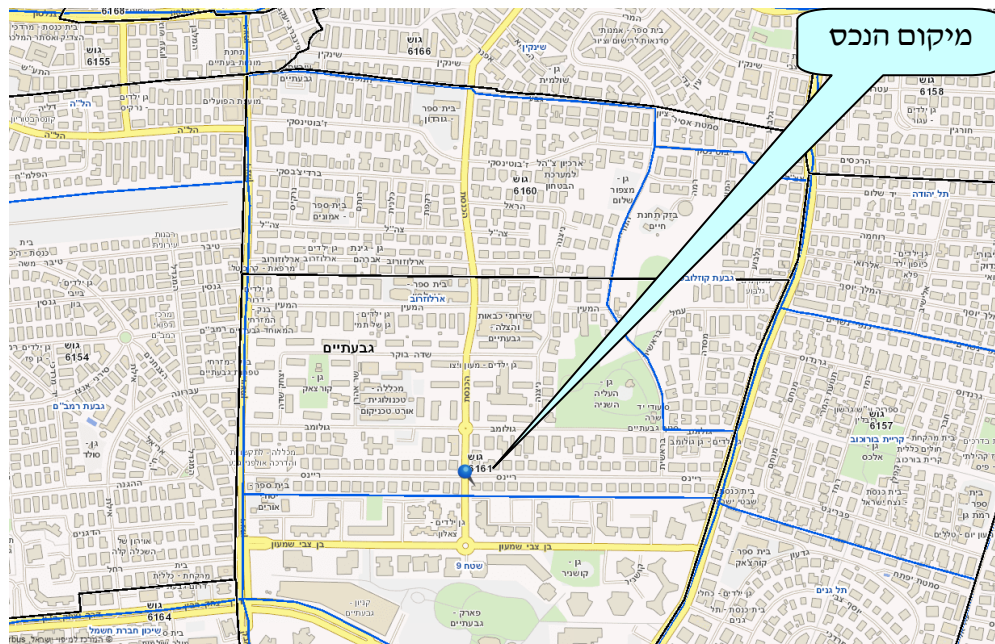
מיקומה של גבעתיים, הרכב תושביה ורמת הפיתוח ושירותי החינוך, בריאות, רווחה וקהילה הפכו את העיר לבעלת איכות חיים וסביבה מן הגבוהות בארץ.

עקב יתרונות אלה זוכה העיר לביקוש גבוה למגורים, שעקב היצע דירות ומלאי קרקעות פנויות נמוך, מביא לרמת מחירים מהגבוהות בגוש דן.

האזור נהנה ממערכת צירי תנועה טובים המאפשרות גישה ויציאה נוחים לאזור.

שכונת ארלוזורוב ממוקמת בשוליה הדרומיים של העיר גבעתיים וגבולותיה הינם לפי הפירוט כדלקמן :

- מצפון** הרחובות גבע והמפנה ומעברו שכונת שינקין.
- ממזרח** רחוב בראשית ומעברו שכונת גבעת קזלובסקי.
- מדרום** רחוב ריינס, ומעברו שכונת בן צבי.
- ממערב** רחוב ויצמן ומעברו שכונת גבעת רמב"ם.



האזור מאופיין בבנייה רוויה וותיקה של בניינים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים.

עקב עתודות הקרקע המצומצמות הפנויות בגבעתיים, ניכרת בשנים האחרונות התחדשות עירונית בשכונה והתחלת הקמת בנייני מגורים חדשים במקום המבנים הישנים הנמוכים, במסגרת תמ"א 38.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם כאמור צפונית מזרחית לצומת הרחובות ריינס והכנסת 43

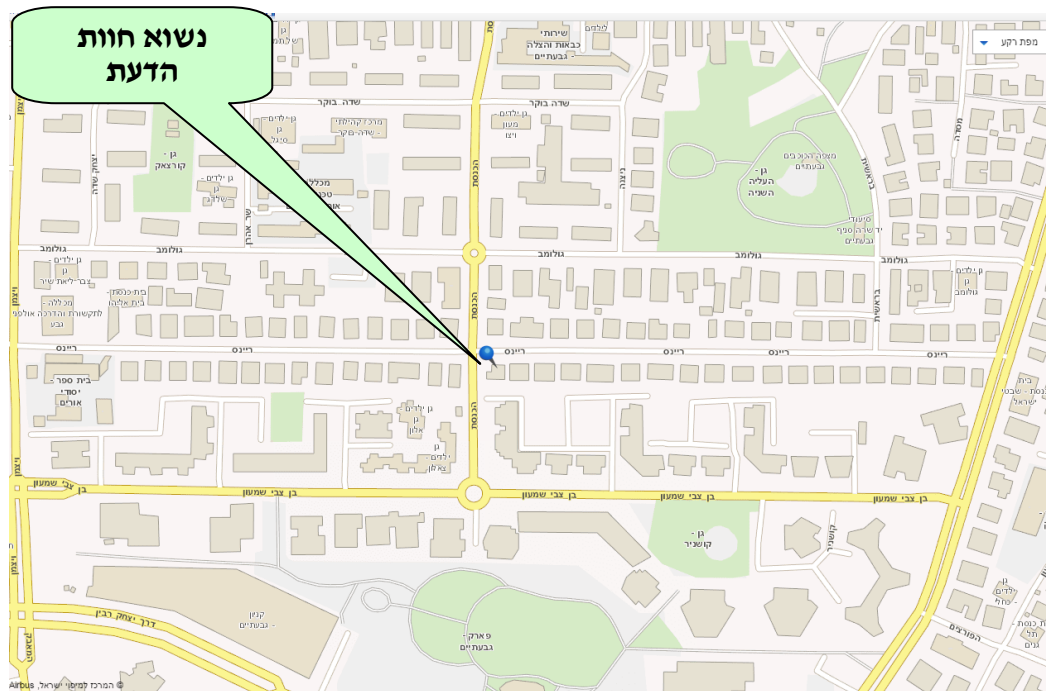
רחוב ריינס הינו הגבול בין שכונת ארלוזורוב לשכונת בן צבי הינו רחוב דו סטרי המתמשך מרחוב דרך בן גוריון שבמזרח ועד לרחוב ויצמן שבמערב וכן עוברת תחבורה ציבור (קיימת תחנת אוטובוס ברחוב ריינס בסמוך לבנין). רחוב הכנסת הינו רחוב ראשי המחבר בן רחוב כצנלסון שבצפון ועד לרחוב בן צבי שמעון שבדרום.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים סלולים, מדרכות סלולות אספלט, תאורת רחוב וכו'.

תרשים הסביבה - ראה נספח א'

4.2 תיאור הבנין

הבנין הינו חלק מפרויקט שנבנה במסגרת קבוצת רכישה אשר אורגנה ע"י חברת אור סיטי בע"מ שבנייתו החלה בשנת 2007, הבנין כולל 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חניה. הבנין נבנה בבניה קונבנציונלית עם שלד מבטון מזוין ומחופה באבן נסורה.



הבנין גובל:

- מצפון :** רחוב ריינס ומעברו בנין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (ריינס 33)
- ממזרח :** בנין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (ריינס 36).
- מדרום :** בנין מגורים חדיש בן 9 קומות מעל קומת קרקע (הכנסת 45)
- ממערב :** רחוב הכנסת ומעברו בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (כנסת 40).

הבנין כולל:

- קומת מרתף** הגישה לקומה מרחוב הכנסת הכוללת 12⁶ מקומות חניה 4 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים.
- קומת כניסה** הגישה לבנין מרחוב הכנסת הכוללת מבואה ראשית למגורים מעלית, חדר דואר, מחסנים ודירת מגורים
- קומות 1-3** קומות טיפוסיות למגורים, 2 דירות בכל קומה ובסה"כ 6 דירות.
- קומה 4** פנטהאוז (נשוא חוות הדעת).
- קומות 5** גג טכני.

⁶ עפ"י מספור בתשריט תכנית ההגשה להיתר.

גימור שטחי הציבור

לובי כניסה ריצוף גרניט פורצלן 60/60 הנמכת תקרה מגבס בשילוב גופי תאורה שקועים חיפוי בשליכטה צבעונית, דלת כניסה מאלומיניום, עמדת תאי דואר ומצלמות במעגל סגור.



לובי קומתי	ריצוף באריחי גרניט פורצלן 60/60 וגמר קירות טיח.
חדר מדרגות	ריצוף מאריחי קרמיקה 15/60 עם מדרגות קרמיקה ומעקה ברזל.
מעלית	מעלית ל- 7 נוסעים (535 ק"ג).
פיתוח	הפיתוח כולל: גדר היקפית מבטון מחופה אבן דשא, עצי נוי.

רמת התחזוקה של הבניין בינונית.

4.3 תאור הדירה

הדירה נשוא חוות הדעת ממוקמת בחלק הצפוני של הקומה הרביעית וכוללת ארבע כיווני אוויר נכון למועד הקובע הדירה מושכרת למשפחת אבישר
הדירה בשטח של כ- 115 מ"ר עם פרגולה בשטח של כ- 23 מ"ר (שנסגרה ללא היתר)
ומרפסת גג בשטח של כ- 44 מ"ר וכוללת 4.5 חדרים לפי הפירוט כדלקמן :

חדר מגורים

ומטבח

: מלבני במידות של כ- 5 X 5 מ' עם חיפוי רצפה מאריחי גרניט פורצלן 80/80.

המטבח בצורת האות "ח" באורך כולל של כ- 3.6 מ' הכולל ארונות מטבח תחתונים עם משטח עבודה משיש ואי באורך של כ- 3.5 מ' הכולל ארונות תחתונים עם משטח עבודה משיש שתי חלונות אלומיניום דריי קיפ וחלון הנפתח בפתיחה רגילה הפונים לכיוון מזרח וחלונות אלומיניום דו כנפים עם תריס גלילה חשמלי מפלסטיק הפונה לכיוון צפון
בפועל הקיר הצפוני נהרס ללא היתר על מנת לצרף את הפרגולה כחלק מובנה של חדר המגורים.



פרגולה מאלמנטים שקופים שנסגרה ללא היתר (סלון)

: מלבנית צמודה למטבח ולחדר המגורים ממזרח צורפה כחלק מובנה של חדר המגורים ע"י הנמכת תקרה מגבס ושבירת הקיר הצפוני של הדירה, בשטח כולל של כ- 23 מ"ר, עם חיפוי רצפה אריחי גרניט פורצלן 80/80 עם חלונות אלומיניום דו כנפים הפונים לכיוון לצפון ומקורה בתקרת אלומיניום עם זכוכית שצופתה בחלק הפנימי בתקרת גבס בשילוב גופי

תאורה שקועים.



קיים סיכון שעיריית גבעתיים תאכוף את ביצוע התאמת הפרגולה להיתר דבר שיצור פחת תיכנוני מהותי לדירה המתבטא בחדר מגורים כולל פינת אוכל במידות 5X2.7 מ'.
קיימים סימני רטיבות וקילופי טיח בתקרה.

צמודה לפרגולה המקורה שנסגרה ללא היתר ממזרח, אי רגולרית דמוית מקטע מעגלי בשטח כולל של כ- 44 מ"ר, עם חיפוי רצפה אריחי גרניט פורצלן דמוי פרקט 15/60 עם מעקה אלומיניום וזכוכית בגובה 1.5 מ' בהיקף המרפסת שממנה נשקף נוף אורבני של העיר גבעתיים, מערב רמת גן וצפון מזרח תל אביב

מרפסת גג



ממ"ד : במידות 2.8 X 3.4 מ' הממוקם בחלק הדרומי של הדירה מלבני בשטח כ- 9.5 מ"ר, עם חיפוי רצפה אריחי גרניט פורצלן 80/80. וחלון דריי קיפ בקיר המזרחי ודלת ביטחון הפונה מערב.

חדר שינה ד. מערבי : במידות 2.7 X 3.5 מ' ברמת גימור הכוללת חיפוי רצפה אריחי גרניט פורצלן 80/80 וחלונות אלומיניום עם תריס גלילה חשמלי הפונים לכיוון דרום ומערב.

1/2 חדר שינה מערבי⁷ : במידות 2.6 X 3.8 מ' ברמת גימור הכוללת חיפוי רצפה אריחי גרניט פורצלן 80/80 וחלונות אלומיניום עם תריס גלילה חשמלי הפונים לכיוון מערב

יחידת הורים : במידות 2.6 X 3.6 מ' ממוקם בחלק המזרחי, עם חדר רחצה צמוד בשטח כ- 6.5 מ"ר, עם חיפוי רצפה אריחי גרניט פורצלן 80/80 וחלון אלומיניום דו כנפי עם תריס גלילה חשמלי הפונה לכיוון מזרח.

חדר רחצה מלבני, במידות 2 X 1.8 מ' עם ריצוף וחיפוי קירות עד גובה 2.2 מ' באריחי גרניט פורצלן 40/40, כולל אמבטיה, אסלה סמויה וכיור רחצה.



שירותי אורחים : במידות מקסימליות של 1.95 X 2 מ' הכולל כיור ואסלה סמויה חיפוי קירות משליכטה צבעונית.

חדר רחצה כללי : במידות מקסימליות של 2 X 2.3 מ' הכולל כיור ואמבטיה ואסלה סמויה עם חיפוי רצפה וחיפוי קירות עד גובה של כ- 2.2 מ'

עוד כוללת הדירה :

- דלת פלדלת בכניסה.
- דלתות פנימיות עץ.
- מיזוג מיני מרכזי

מצב התחזוקה של הדירה בינונית קיימים סימני רטיבות וקילופי טיח בתקרת המרפס' המקורה שנסגרה ללא היתר ובחדר הרחצה הכללי.

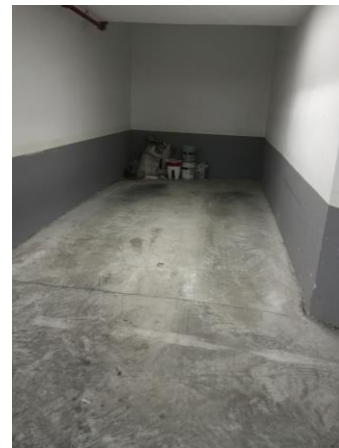
⁷ בפועל משמש כחדר שינה , אך עפ"י הגדרות חוק התכנון והבניה מהווה חצי חדר מאחר והמידה המינימלית בחלק הקדמי פחותה מ- 2.6 מ'.

הצמדות (עפ"י הגרלת חניות ומחסנים)

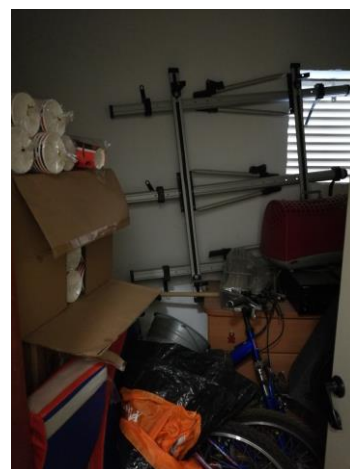
לדירה צמודות חניה מס ו- 12,8 ומחסן מס' 4 בקומת המרתף
חניה 8 בפינה הצפון מערבית של המרתף במידות 5 X 2.25 מ'



חניה 12 בסמוך למבואת הכניסה של המרתף ממערב במידות 5.1 X 2.8 מ'



מחסן בסמוך ליציאה מהמרתף ממזרח בשטח של כ- 4.3 מ"ר



תרשים הדירה - ראה נספח ב'.

5. המצב התכנוני

5.1 תכניות בניין עיר

החלקה נשוא חוות הדעת כלולה במסגרת מספר תוכניות בניין עיר על פי הפירוט כדלקמן :

שם התכנית	מהות	תאריך פרסום	ילקוט פרסומים
גב/53	תוכנית מתאר מרחב תכנון גבעתיים	06/05/1960	
גב/123	תוכנית מתאר גבעתיים	23/09/1965	1216
גב/170	קביעת אזורי תכנון	14/08/1969	1543
גב/258	סגירת מרפסות	19/06/1975	2119
גב/258/א	שינוי לתוכנית מתאר גבעתיים מס' 53 על תיקוניה	16/12/1982	2874
גב/353/ד	תוכנית מתאר מקומית	28/07/1994	4235
גב/406	תוכנית מתאר מקומית - מרתפים	28/07/1994	4235
גב/מק/258/ו	תוכניות שינויים	22/10/1998	4690
גב/מק/433	הוספת מעליות לנוסעים לבניינים קיימים	23/11/1998	4701
גב/מק/353/ה	חדרי יציאה לגג ופרגולות על הגג	23/11/1998	4701
גב/מק/2002	קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי	24/03/2003	5169
גב/מק/353/ו	בניה על הגגות	15/01/2005	5367
גב/מק/503	שינוי הוראות גב/מק/2002	24/06/2007	5683

גוש : 6161

חלקה : 616

שטח רשום : 421 מ"ר

יעוד : אזור מגורים א-2.

מס' קומות : 2 קומות + קומה מפולשת.

זכויות בניה : 89% לבניין, 45% לכל קומה.

שטח שירות עילי : 35 מ"ר ליח"ד.

שטח שירות

מתחת לקרקע : 200%

מחסנים דירתיים : 10 מ"ר ליח"ד. מחסנים דירתיים ימוקמו במרתפי הבניין.

השטח המצוין הינו שטח מרבי למחסן ליחידת דיור, ויחושב

במסגרת שטחי השירות המותרים.

חדרי יציאה לגג : על הגג יותרו 40 מ"ר נוספים על שטחי הבניה העיקריים

המותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. תותר

הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים.

מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ-1.2 מ' מהצד

הפנימי של מעקה הגג, אלא אם שוכנע מהנדס העיר והוועדה

המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית גם למידה קטנה יותר
ועד לקו אחד עם מעקה הגג החיצוני.

חניה

: ליחידות דיור ששטחן הכולל עד 120 מ"ר- 1.5 חניות יח"ד.
ליחידות דיור ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר- 2.0 חניות יח"ד.
כל החניות יוצמדו לדירה או דירות מסוימות.
לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. לא תוצמדנה יותר משתי
חניות לדירה אחת, אלא אם כן לכל יתר הדירות שבבניין
צמודות לפחות שתי חניות.
מתקני חניה לא יחושבו לצורך תקן חניה.

קווי בניין:

: קדמי- 4.0 מ'.
צדדי- 3.0 מ'.
אחורי- 4.0 מ'.

גזוזטרה

: תותר בניית גזוזטרה בגובה של 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני
הקרקע הסופיים, החורגת ב-2 מ' או 40% (לפי הנמוך בין
השניים), מהמרווח בצידו הקדמי ו/או האחורי של המגרש.
מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או
קומת הכניסה בשיעור של עד 1.20 מ' במרווח הקדמי ובמרווח
קו הבניין האחורי ובתנאי אישור מהנדס העיר.

גובה קומה

: גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ולא יפחת מהגובה
המצוין בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר, תנאים ואגרות.

ניוד שטחי בניה בין הקומות

: הוועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שיירשמו
בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים על פי
תכניות תקפות, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות
השונות בבניין.
הוועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה
עיקריים מהקומות השונות בבניין להרחבת חדר היציאה לגג
מעבר ל-40 מ"ר.
האמור לעיל יחול גם על 15% הנוספים המותרים בבניין על
מגרש מדרוני.

תכסית קומה לא תעלה על תכסית הקומה שמתחתיה.
הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום
מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה
מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד
ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ"ר.

מצללות

: תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג. שטח המצללה שיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 23 מ"ר לכל יחיד או על שליש משטח הגג הצמוד, לפי הגדול יותר. גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ'.

חומרי הבניה של המצללה יהיו **קלים** (עץ, מתכת, אלומיניום וכדומה). מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר חומרים נוספים, אם ימצא אותם תואמים לבניה במקום.

מרתפים

: הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמה של עד 2 קומות מרתף.

במרתפים ניתן יהיה להקים מקומות חניה, שטחים לפעילות פנאי, מתקנים טכניים ומחסנים שיוצמדו לדירות המגורים שבבניין. השימושים שאינם לחניה יותרו רק בתנאי הסדרת כל מקומות החניה הדרושים.

שטח מחסן דירתי יהיה עד 10 מ"ר. גובה המרתף העליון לא יעלה על 3.0 מ', שימדדו מרצפת המרתף ועד תחתית האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר בתקרתו.

גובה קומת מרתף תחתון לא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של מרתף המגיע עד לגבולות מגרש, מפלס מרווח הבניה שמעל המרתף לא יעלה על 0.8 מ' מעל מפלס הרחוב ו-1.2 מ' מעל מפלס המגרש השכן. לא יותרו חלונות לכיוון הרחוב במרתף שייבנה בקו בניין חזיתי אפס. לא תותר הפניית חלונות מרתף לכיוון המגרש השכן בתחום מרווח הבניה הצידי והאחורי.

קומת כניסה

: בכל אזורי המגורים בהם מותר לבנות קומות מגורים מעל קומה מפולשת, ניתן יהיה לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה.

גובה קומת הכניסה יהיה עד 3.5 מ'. בקומת כניסה יותרו השימושים הבאים (מתוך השימושים המותרים עפ"י התכניות התקפות וללא תוספת על שטחי הבניינים המותרים): דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי מיכלי גז, מחסנים וכד'.

שטחי שירות

ומתקנים טכניים : תובטח יציאה נוחה לשרות, גישה אל שטחי השירות והמתקנים הטכניים וכן יובטחו דרכי מילוט עפ"י הוראות כיבוי אש.

זכויות בניה מותנות : זכויות הבניה המפורטות לעיל כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבנין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5%⁸ נוספים לשטחי הבניה המותרים.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5%⁹ בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. במגרש מדרוני¹⁰ תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים.

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת. בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבנין.

⁸ בבניינים מעל קומת עמודים מפולשת, אחוזי הבניה עבור המעלית הראשונה מוטמעים בתוך אחוזי הבניה המותרים. תוספת 5% תינתן מהמעלית השנייה ומעלה. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 09.07.2008 בבניינים חדשים מס' המעליות שיאושרו על חלקה לצורך קבלת זכויות בניה נוספות יהיו כדלקמן:

עד 10 יח"ד - 2 מעליות

עד 30 יח"ד - 3 מעליות

עד 60 יח"ד - 4 מעליות

עד 100 יח"ד - 5 מעליות

במנין המעליות לא יחושבו מעליות פרטיות ולא תינתן בגינן תוספת של 5%.

⁹ בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת של 5% בגין קומת מרתף במקום קומת עמודים נוספת, בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה ותוספת של 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה לבנין.

¹⁰ מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית עולה על 8%.

5.2 רישוי

לבניין נשוא חוות הדעת התקבלו היתרי בנייה כדלקמן:

- בתאריך 27.08.2007 התקבל היתר בניה מס' 20070088 המתיר הריסת מבנה קיים הקמת בנין מגורים עם מעלית, בן 3 קומות מעל קומת כניסה וקומת מרתף לחניות + קומת דירת גג, סה"כ 8 יח"ד, כולל ניווד שטחים, תוספת אחוזי בניה 5% בגין מרתף 5% בגין 2 קומות נוספות, 15% בגין מגרש מדרוני, הבלטת גזוזסטראות עד 40% מקו בנין.
חזית הבלטת בנין מעל קומת עמודים מפולשת עד 1.2 מ'.
- בתאריך 09.07.2009 התקבל היתר בניה מס' 20090062 המתיר תכנית שינויים מהיתר בניה מס': 20070088 לבנין מגורים משותף בבניה הכוללת הגדלת שטחי שירות בגין ממ"דים, (בהתאם לשינוי לחוק – תקנה 197 א') שינויים בדירות כולל הגדלת שטחי דירות ע"י הקטנת מבואות כניסה בקומות שינויים בשטחי שירות כולל הקטנת מבואות כניסה בקומות, שינוי מיקום מאגרי מים במרתף.
ניוד שטחים בין הקומות
הגדלת שטחי מרפסות – בהתאם לשינוי תקנה 4 בתקנות התכנון והבניה.
תוספת מרפסת גג עליון של הבנין עבור דירת הפנטהאוז, הכולל הגבהת תיקרת פנטהאוז כולל יציאה למרפסת שינויים במעקות ופתחים.
- בתאריך 30.12.2009 התקבל היתר בניה מס' 20090142 המתיר תכנית שינויים ללא תוספת שטח מהיתר בניה מס' 20090062 כולל שינויים בפיתוח – שינויים בגדר משותפת עם שצ"פ ותוספת גדרות בחצר, שינוי מקום שעונים.
במרתף תזוזת חניה מס' 1, ביטול מחסן מס' 2 והגדלת חדר משאבות.
בחזית הדרומית שינוי מקום החלון, בגג – ביטול חדר מכוניות ובמקומו חדר טכני לפיקוד מעלית, שינויים בפיר המעלית.

5.3 טופס 4

בתאריך 06.01.2010 ניתן טופס 4 לבניין בגוש 6161 חלקה 57 בכתובת רחוב ריינס 34 גבעתיים שנבנה עפ"י היתרים: היתר מס' 20070088 מיום 27/08/2007, היתר מס' 20090062 מיום 09/07/2009 והיתר מס' 20090142 מיום 30/12/2009 **פרט לדירה מס' 8.**

בתאריך 19.01.2010 ניתן טופס 4 לדירה מס' 8 בבנין בגוש 6161 חלקה 57 בכתובת רחוב ריינס 34 גבעתיים שנבנה עפ"י היתרים: היתר מס' 20070088 מיום 27/08/2007, היתר מס' 20090062 מיום 09/07/2009 והיתר מס' 20090142 מיום 30/12/2009

6. הזכויות בנכס

6.1 רישום

על פי פלט מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט¹¹ בתאריך 05.06.2017, שאינו מהווה נסח רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין אם כי משקף נאמנה את תוכנו, מתבררים הפרטים הבאים:

א. מהות הנכס

חלקה 616 בגוש 6161 בשטח 421 מ"ר בתחום עיריית גבעתיים.

מספרים ישנים של החלקה: גוש 6161 חלקה 57

ב. בעלות

החלק בנכס	בעלות
331/2500	עבדה אבישי
1037/20000	גת עופר
1037/20000	גת איילת
1993/20000	אור גרינפלד ענבל
1017/20000	בית ניר אביטל
1017/20000	בית ניר דורון ישראל
592/10000	וידמן ערן
592/10000	וידמן הדר
1204/10000	סרוסי מרים
1037/40000	ברזילי לילך
1037/40000	ברזילי אמיר
2074/40000	ברזילי לילך
1993/20000	גרינפלד אור ענבל
301/5000	טמיר לירון
301/5000	ירון רותם

על הנכס רשומות משכנתאות וההערות רבות להלן המשכנתאות וההערות הקשורות לנכס

נשוא השומה.

ג. משכנתאות

- בתאריך 21.07.2011 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על הבעלות של אור גרינפלד ענבל החלק בנכס 1993/10000

¹¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין.

- בתאריך 20.12.2015 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על הבעלות של אור גרינפלד ענבל החלק בנכס 3986/20000
- בתאריך 31.12.2015 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על הבעלות של אור גרינפלד ענבל החלק בנכס 3986/20000

ג. הערות

- בתאריך 29.02.2016 נרשמה הערת אזהרה¹² לפי סעיף 126 לטובת גנור ארז ועמוס אבי ליאור על הבעלות של אור גרינפלד ענבל.
- בתאריך 04.04.2016 נרשם צו מניעה לטובת בית המשפט המחוזי תל אביב על בעלות של אור גרינפלד ענבל.
- הערות: תיק בימ"ש פר"ק מס' 16-03-54284, מיום 31.03.2016.
- בתאריך 04.04.2016 נרשמה הערה על מינוי נאמן בפשיטת רגל לטובת עו"ד ארז איתן ש. על בעלות של אור גרינפלד ענבל.
- הערות: תיק בימ"ש ת. פר"ק מס' 16-03-54284, מיום 31.03.2016.

העתק רישום מפנקס הזכויות - ראה נספח ג'.

¹² עפ"י הנחיית כונסי הנכסים לא הובא בחשבון את זכויות הדורשים הכפופות למשכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ

6.3 הסכם רכישה

על פי הסכם מכר מתאריך 25.04.2006 בין נחמה עטר וביריה לפידות (להלן: "המוכר") לבין אבישי עבדה, תומר לוין, שלי רפס, אלעד וסטשטניידר, חגית וסטשניידר, גיא תמיר, שגית תמיר, איתי יוגב, יניב שלסקי, שלומית שלסקי, עופר גת, איילת גת, מיכל קופמן, ארז קופמן, גיא ווסט, ענבל אור גרינפלד, אהוד גרינפלד (להלן: "הקונה") סוכמו בין היתר הפרטים הבאים:

הזכויות במקרקעין : בית מגורים ברח' ריינס 34, גבעתיים המצוי על המקרקעים הידועים כגוש 6161 חלקה 57¹³.

מועד מסירה : 25.07.2006

תמורה : \$ 700,000

מיסים ותשלומים : המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים החלים על הנכס עד למועד המסירה יחולו על המוכרות לאחר מכן יחולו על הרוכש.

6.4 הסכם שיתוף.

עפ"י הסכם שיתוף שנחתם בתאריך 25.04.2009 בין קבוצת הרוכשים (להלן "השותפים") לרבות ענבל אור גרינפלד ואהוד גרינפלד סוכמו בין היתר הפרטים הבאים:

הנכס חלקה 57 בגוש 6161 הנמצאים ברחוב ריינס 34 בגבעתיים.

זכויות הבניה בהתאם לתוכניות החלות על המגרש, ניתן לבנות על המקרקעין בנין מגורים משותף הכולל 8 דירות מגורים – דירת גן בקומת הקרקע, שתי דירות בקומה ראשונה, שתי דירות בקומה שניה, שתי דירות בקומה שלישית ודירת פנטהאוז בקומה רביעית וכן חניות.

מטרת ההסכם להסדיר התקשרות בין השותפים, לרכישת הזכויות במקרקעין, תוך ייחוד הדירות והצמדות בבניין בין השותפים, כל אחד לפי חלקו היחסי, כך שכל שותף יהיה זכאי לחלק היחסי במקרקעין המשקף את הזכות לדירה המיועדת לו. הסדרת בניה עצמית ללא עיכובים לרבות התקשרות עם מתכננים או יועצים או מומחים, התקשרות עם קבלן מבצע, תכנון הבניין והוצאת היתר בניה.

אסיפה כללית לכל בעל יחידה יהיה משקל הצבעה לפי חלקו במקרקעין. באסיפה הכללית יהיה מנין חוקי אם נכחו בה רוכשים המחזיקים 51% לפחות ממשקל הצבעה הכולל.

רישום בית משותף

השותפים מתחייבים לרשום, באמצעות עוה"ד של הפרויקט, את הבנין כבית משותף ולייחד את הדירות לשותפים הזכאים להן לפי הסכם זה ונספחיו בבעלות נפרדת רישום הבית המשותף ישקף את החלוקה והצמדות לפי הסכם זה.

נספח חלוקה

נספח ה' רשימת החלוקה של הדירות בפרויקט

מס' ד"ר	שם פרטי ושם משפחה	מס' ת.ז.	חלקים במקרקעין באחוזים	דירה מס'	קומה	מס' חדריים
1	אבישי עבדה	65760050	13.24	1 דירת גן	קרקע	3.5
2	תומר לוין שלי רפס	033897257 35888049	10.37	2	א'	3
3	אלעד וסטשניידר חגית וסטשניידר גיא תמיר שנית תמיר איתי יונג	027364272 31993215 033311598 033286436 027238542	12.04	3	א'	3.5
6	יניב שלסקי שלומית שלסקי	034105445 36174597	10.17	4	ב'	3
5	גיא ווסט	017161753	11.84	5	ב'	3.5
4	עופר נת איילת נת	067873448 024653354	10.37	6	ג'	3
7	אור קופמן	056543341	12.04	7	ג'	3.5
8	מיכל קופמן ענבל אור גרינפלד אהוד גרינפלד	059171843 033017930 027320357	19.93	8	ד'	5

6.5 הגרלת חניות ומחסנים.

על פי פרוטוקול ישיבת האסיפה הכללית מתאריך 08.09.2009 (הגרלת חניות) ופרוטוקול ישיבת האסיפה הכללית מתאריך 25.10.2009 (הגרלת מחסנים) עולה כי לדירת נשוא חוות הדעת מוצמדים שתי חניות ומחסן לפי הפירוט כדלקמן:

חניות

סבב הגרלה ראשון - תוצאות ההגרלה:

- אור קאופמן בשם עופר: חניה מס. 6
- אור קאופמן: חניה מס. 5
- ניר גולדברג: חניה מס. 1
- אבישי עבדה: חניה מס. 3
- יניב שלסקי בשם תומר: חניה מס. 11
- יהודית ווסט עבור גיא ווסט: חניה מס. 2
- ענבל אור: חניה מס. 12
- יניב שלסקי: חניה מס. 4

סבב הגרלה שני - תוצאות ההגרלה:

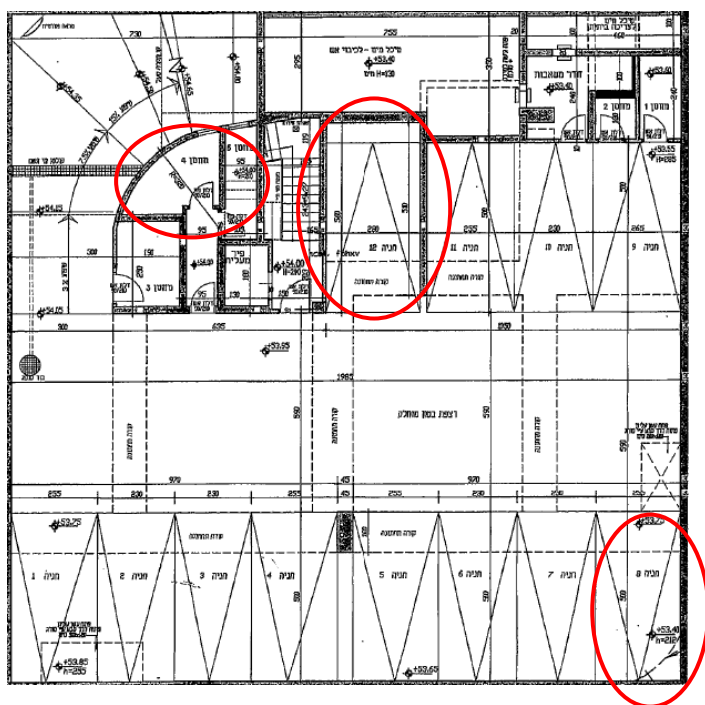
- יניב שלסקי בשם תומר: חניה מס. 10
- אבישי עבדה: חניה מס. 7
- ניר גולדברג: חניה מס. 9
- ענבל אור: חניה מס. 8

מחסנים

תוצאות ההגדרה:

- יהודית ווסט: מחסן 3 א
- יניב לארז: מחסן 8
- יניב לתומר: מחסן 6
- ניר גולדברג: מחסן 1
- אבישי עבדה: מחסן 7
- יניב שלסקי: מחסן 5
- ענבל אור: מחסן 4
- ענבל לעופר גת: מחסן 3 ב'

תשריט חניות/מחסנים



6.6 חוזה שכירות

על פי הסכם שכירות מתאריך 11.12.2014 בין ענבל אור ואהוד גרינפלד (להלן "המשכיר") אבישר עופר ודנה (להלן "השוכר"), עולים הפרטים הבאים:

המושכר : דירת מגורים מס' 8 בקומה ה- 4 של הבנין לרבות שתי חניות ומחסן בבנין ברחוב ריינס 34, גבעתיים הידוע גם כגוש 6161 חלק מחלקה 57.

מטרת השכירות : מגורים

תקופת השכירות : 42 חודשים החל מיום 1.03.2015 ועד ליום 31.08.2018.

תקופת האופציה : החל מיום 31.08.2018 ועד ליום 31.08.2021.

דמי השכירות : ₪ 11,500

תנאי תשלום : כל חודש.

מסים ותשלומים : מתחייב השוכר לשלם ולשאת על חשבונו במשך כל תקופת השכירות, את כל התשלומים המיסים והאגרות החילים עפ"י דין.

6.7 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן. החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת.

תמצות החוזים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאת החוזים.

במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.