

הזמנה להציע הצעות לרכישת קרקע בג'ת

1. מוזמנות בזאת הצעות לרכישת זכויות החייב איברהים עאמר במקרקעין הידועים כגוש 8816 חלקה 3 המהווים קרקע במועצה המקומית ג'ת (להלן: "הממכר" ו/או "המקרקעין").
2. ניתן לקבל תמצית של השמאות (ללא סכומים) ונוסח מחייב של הסכם על נספחו באמצעות דוא"ל כמפורט מטה.
3. המקרקעין יימכרו במצבם כפי שהם "AS IS - WHERE IS" על סמך בדיקות עצמאיות של המציע וללא הסתמכות על מצג ו/או הצהרה כלשהם מטעם הכונס ו/או מי מטעמו ו/או כל צד שלישי אחר הקשור עמם. האחריות לבדיקת כל הנתונים בקשר עם המקרקעין, לרבות מצבם הפיזי, המשפטי, התכנוני, ההנדסי, אפשרויות השימוש והניצול בהם ואת כל המגבלות והתנאים החלים עליהם, ככל שחלים, לרבות בנושא רישוי, זכויות בניה, היטלים, מיסים וכיוצ"ב, מוטלת על המציע בלבד ועל חשבונו, ללא כל אפשרות לקבלת שיפוי מאת הכונס ו/או מי מטעמו ו/או מכל צד שלישי כלשהו הקשור עם הכונס.
4. מלא המידע והמסמכים שניתנים על ידי הכונס ו/או מי מטעמו לא יהיו בסיס למצג כלשהו מטעמו. המידע המובא כאן או בכל מסמך אחר שיתועבר למציע איננו מהווה תחליף לבדיקות עצמאיות שעל המציע לבצע בכוחות עצמו ועל אחריותו הבלעדית.
5. הצעות ניתן להגיש בכתב למשרדו של הכונס בכתובת בתחתית מודעה זו. לכל הצעה יש לצרף שיק בנקאי לפקודת "עו"ד רוז מנגל - כונס נכסים" או ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית על סך 10% מגובה ההצעה, שתוקפה לשלושה חודשים לפחות ממועד הגשת ההצעה וניתנת להארכה לשלושה חודשים נוספים לפי דרישת הח"מ. הערבות או השיק הבנקאי יחולטו על-ידי הח"מ כפיצוי מוסכם ומוערך מראש אם המציע יזכה ויחזור בו מהצעתו ו/או אם הצעת המציע תתקבל והמציע לא יקיים את ההתחייבויות הכלולות בהצעתו במלואן ובמועדן.
6. הצעות תוגשנה בנוסח הניתן להורדה באתר www.eitan-erez-law.com תחת לשונית "נכסים למכירה" או בכל נוסח אחר שיאושר מראש על ידי הח"מ ויכלול את פרטי המציע והתנאים המהותיים של ההצעה. כמו כן ניתן יהיה למצוא באתר זה תמצית שמאות הנכס (ללא סכומים).
7. אין לראות בהזמנה זו משום מכרז, והיא אינה מהווה מכרז ולא יחולו עליה דיני המכרזים.
8. למען הסר ספק מובהר בזה, כי הכונס שומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ בכל שלב עם כל מציע בנפרד ו/או לשנות את תנאי ההתקשרות תוך כדי המשא ומתן, מבלי להודיע ליתר המציעים ו/או לקיים התמחרות בין המציעים או חלקם ו/או לוותר על התמחרות ו/או לפעול בכל דרך אחרת, הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט וללא הגבלה. כמו כן הכונס אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי ולא ישלמו דמי תיווך.
9. מובהר בזאת, כי המכר כפוף לאישור רשמת ההוצאה לפועל בלשכת ההוצאה לפועל בראשון לציון במסגרת תיק הוצל"פ מס' 500131-10-20 ולהוראותיה, וכן לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.
10. הצעות לרכישת הנכס תוגשנה לח"מ, בימים א'-ה' בין השעות 09:00 - 17:00, וזאת לא יאוחר מיום **20.1.2023**.
11. לפרטים נוספים ניתן לפנות בדוא"ל: Tal@eitan-erez-law.com.

עו"ד רוז מנגל - כונס נכסים

איתן ש. ארז ושות'

דרך מנחם בגין 23, תל אביב, 6618356

טל: 5669002 - 03 פקס: 5669001 - 03

טופס הגשת הצעה לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 8816 חלקה 3 (להלן: "הנכס")

1. אני הח"מ _____ ת.ז./ח.פ. _____ שכתובתי ברח' _____
טל: _____ פקס: _____
דוא"ל: _____,

מציע לרכוש את הזכויות בנכס שבנדון (להלן: "הממכר").

2. תמורת הממכר אני מתחייב לשלם סך של _____ ₪ בצירוף מע"מ כדין, ככל שחל.

3. אני מבקש לרכוש את הממכר, כאמור לעיל, במצבו הנוכחי "As Is - Where Is". אני מאשר שבדקתי בעצמי ועל אחריותי את מלוא הפרטים הנוגעים לממכר והנני מוותר מראש על כל טענה כנגד הכונס ו/או עובדיו, בקשר לכל מצג ו/או טענה באשר לממכר.

4. רכישת הממכר תיכנס בתוקף רק בתנאי שהכונס יכריז על זכייתי ובתנאי שהצעתי תקבל את אישורה של רשמת ההוצאה לפועל בתיק ההוצאה לפועל במסגרתו מונה כונס הנכסים.

5. להבטחת תשלום הסכום המוצע על ידי אני מפקיד שיק בנקאי לפקודתכם בשיעור של 10% מהצעתי, כלומר _____ ₪ / ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס _____ ₪ שתוקפה עד ליום _____ לפקודתך. למען הסר ספק מובהר כי הכונס רשאי לחלט את הערבות/שיק בנקאי שהמצאתי בכל מקרה שהצעתי תזכה ואחזור בי מהצעתי ו/או אפר את ההסכם. הערבות תוחזר אליי אם תידחה הצעתי או לאחר אי אישור העסקה ע"י רשמת ההוצאה לפועל שמינתה את כונס הנכסים.

6. ידוע לי ואני מסכים לכך שהכונס אינו חייב לקבל את הצעתי ורשמת ההוצאה לפועל אינה חייבת לאשר את זכייתי, מכל סיבה וללא נימוק כלשהוא. ידוע לי ואני מסכים שתהיה רשאי לקיים הליך של התמחרות בין המציעים שהגישו הצעות העומדות בתנאי ההזמנה להציע הצעות שפורסמה על ידך, ו/או לקיים הליך של מו"מ, ו/או כל הליך אחר לבחירת ההצעה הזוכה על פי שיקול דעתך הבלעדי והמוחלט.

_____ חתימה:

_____ תאריך

הסכם מכר

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

בין

עו"ד רז מנגל – כונס נכסים על זכויות איברהים עאמר
ת.ז. 035264944 במקרקעין הידועים כגוש 8816
חלקה 3 בהתאם לצו מינוי מיום 10.1.2021 בתיק
הוצל"פ 500131-10-20

ממשרד איתן ש. ארז ושות'
מדרך מנחם בגין 23 (מגדל לוינסטיין-קומה 13) תל אביב, 66184
טל': 03-5669002; פקס: 03-5669001

(להלן: "הכונס" ו/או "המוכר")

מצד אחד

לבין

ת.ז. ח.פ. _____

מרח' _____
טל/דוא"ל: _____

מצד שני

(להלן: "הקונה")

הואיל וביום 10.1.2021 ניתנה החלטת כב' רשמת ההוצל"פ דיאנה פסו-ואגו בתיק הוצל"פ 500131-10-20, במסגרתה מונה כונס הנכסים עו"ד רז מנגל לזכויות החייב איברהים עאמר, ת.ז. 035264944 במקרקעין הידועים כגוש 8816, חלקה 3 המצויים בג' (לעיל ולהלן: "הכונס", "החייב" ו – "הנכס" ו/או "הממכר").

העתק נסח טאבו, מצ"ב כנספח 1 להסכם זה.

והואיל וברצון הכונס למכור את מלוא הזכויות בממכר לקונה בהתאם לסעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968 במצבן כפי שהן (AS IS AND WHERE IS) והקונה מעוניין לרכוש את הנכס והכל 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 בצדם:

זכויות החייב כהגדרתו לעיל בנכס הידוע כגוש 8816 חלקה 3 המצוי בג'ית.	– "הממכר" ו/או "הנכס"
תיק הוצל"פ מס' 500131-10-20 המתנהל בלשכת ההוצאה לפועל בראשון לציון.	– "תיק הוצל"פ"
לשכת רישום המקרקעין בנתניה, בה רשום הממכר.	"לשכת רישום המקרקעין" –
כהגדרתה בסעיף 4 להסכם.	– "התמורה"
כהגדרתו בסעיף 5 להסכם.	– "מועד מסירת החזקה"
האישורים הנדרשים להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה כאמור בסעיף 5.4 וסעיף 10 להסכם זה.	– "האישורים"

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

נספח "1" – נסח טאבו.

נספח "2" – ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הכונס.

2. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן:

- 2.1 כי הוא בדק את זכויות החייב בממכר בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו לרבות מומחים מטעמו. בכלל זה בדק את המקרקעין ומצבם הפיזי וכן את מצבם התכנוני והמשפטי, לרבות הבנוי והמצוי עליהם, ככל שבנוי ומצוי, ואת הזכויות הנובעות והקשורות בהם, לרבות את אפשרות ניצול 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 הממכר וזכויות החייב הקשורות בו ו/או כל נתון נוסף אחר שנראה בעיניו כבעל משמעות לצורך התקשרותו בהסכם זה, מתאימים לו ולמטרותיו, והוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה, פגם ו/או מום בנוגע אליו ו/או לזכויות החייב בו, או בקשר אליו וכנגד הכונס ו/או מי מטעמם.
- 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 החייב ו/או של הכונס ו/או של מי מטעמם, לרבות מסמכים, חו"ד או דו"חות כלשהם שהומצאו לו, אם הומצאו על ידי החייב ו/או הכונס ו/או מי מטעמם, לרבות אך לא רק על חוות הדעת השמאית.
- 2.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר במפורש כי כל המסמכים והמידע שנמסרו, אם נמסרו, לקונה על-ידי החייב ו/או מי מטעמם ו/או הכונס ו/או מי מטעמם, וכן כל המידע המצוי, אם מצוי, במסמכים שנמסרו לעיונו של הקונה, אם נמסרו, נמסרו לו כמידע ראשוני אינדיקטיבי בלבד ללא נטילת אחריות כלשהי מצד החייב ו/או הכונס ו/או מי מטעמם לנכונות או לשלמות אותם מסמכים ו/או מידע ו/או לתוכנם.
- 2.4 הקונה מאשר בזה כי ידוע לו שהכונס חותם על הסכם זה בתוקף תפקידו ככונס, וכי הוא אינו מקבל על עצמו כל חבות או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בהסכם זה ובמכירת הממכר לקונה.
- 2.5 הקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל תביעה או טענה כלפי הכונס ו/או החייב ו/או מי מטעמם מכל סוג שהוא ומכל עילה שהיא בקשר עם הסכם זה.
- 2.6 בהסתמך על בדיקותיו ובהתחשב בתנאי הסכם זה הקונה מצהיר מפורשות, כי מצא את התמורה המשתלמת עבור הממכר כנאותה וכסבירה, כי ביכולתו לעמוד בתשלום התמורה במלואה ובמועדי התשלום הקבועים להלן.

- 2.7 כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם המכר ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.
- 2.8 כי יש באפשרותו האמצעים הכספיים לקיים חיוביו על פי הצעתו ועל פי תנאי הסכם המכר.

3. העסקה

הכונס מוכר בזאת לקונה והקונה מתחייב לרכוש בזאת מהכונס את זכויות החייב בממכר, בכפוף ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן (להלן: "**עסקת המכר**").

4. התמורה ומועדים לתשלומה

4.1 בתמורה לזכויות החייב בממכר ישלם הקונה לכונסים סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), וזאת במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן - "**התמורה**").

4.1.1 בתוך שלושה (3) ימים ממועד אישור הסכם זה על ידי רשמת ההוצאה לפועל, ישלם הקונה לידי הכונס סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) (המהווים 20% מהתמורה) (להלן: "**התשלום הראשון**").

4.1.2 תוך 90 ימים מיום אישור הסכם זה על ידי רשמת ההוצאה לפועל, ישלם הקונה לכונס את יתרת התמורה בסך של _____ ₪ (שקלים _____) (להלן: "**התשלום השני**").

4.1.3 השיק הבנקאי/ערבות בנקאית ע"ס _____ ₪, שניתנו במסגרת הליכי ההזמנה, יוחזרו לקונה כנגד ביצוע התשלומים הנזכרים בסעיפים 4.1.1 - 4.1.2 לעיל במלואם ובמועדם ולחילופין יחולטו כחלק מהתשלומים.

4.2 כל התשלומים נשוא הסכם זה, ישולמו על ידי הקונה בהעברה בנקאית לחשבון עליו יורה הכונס (להלן: "**חשבון הכינוס**") תוך המצאה בפקס של אישור ההפקדה/העברה.

4.2.1 ככל שמסיבה כלשהי יחול מע"מ על העסקה, אזי לתמורה יתווסף מע"מ כדין.

4.3 בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה לכונס הוראות בלתי חוזרות, לנהוג בתמורה כדלקמן:

4.3.1 ככל שיידרש לעשות שימוש בסכום התמורה לביצוע תשלומים החלים על החייב על פי הסכם זה, ככל שיחולו, ובמידה שלאחר תשלומם תיוותר יתרה ממנו, להותיר את היתרה בצירוף פירוטיה בחשבון הכינוס או להעביר את היתרה, בצירוף פירוטיה, לידי כל גורם, בכפוף לאישור רשמת ההוצאה לפועל לביצוע העברה זאת, ככל שיידרש.

4.4 ידוע לקונה כי הכונס רשאי לקיים התמחרות בקשר עם הממכר. היה ותתקיים התמחרות, בכל צורה שהיא, בין על ידי הכונס ובין על ידי רשמת ההוצאה לפועל, 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 התנאים האמורים בהסכם זה ולרבות כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ימסור הכונס את החזקה בנכס לידי הקונה (להלן: "**מועד מסירת החזקה**"), יובהר כי מסירת החזקה בנכס תועבר לידי הקונה רק לאחר תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה כאמור בסעיף 4.1 לעיל.

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

5.3 אישור בכתב מאת הכונס לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה בנכס, יהווה מסירת החזקה בנכס לקונה, וימצה את מלוא התחייבויות הכונס בעניין זה.

5.4 בתוך 14 יום לאחר תשלום מלוא התמורה לפי הוראות חוזה זה, הכונס יפעל להגשת בקשה לרשמת ההוצאה לפועל לקבלת פסיקתא המורה על העברת הזכויות של החייב בנכס משם החייב לשם הקונה כשהוא נקי מכל שיעבוד, עיקול ו/או זכות אחרת, בהתאם לסעיף 34 א לחוק המכר התשכ"ח-1968.

5.5 למען הסר ספק מוצהר בזה כי הכונס ו/או החייב לא יהיו אחראים לעיקולים וזכויות אחרות של צד שלישי, שיוטלו, אם יוטלו, על זכויות הקונה בנכס עקב מעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה או נובעת ממנו בלבד.

6. תנאי מתלה - אישור רשמת ההוצאה לפועל

7. תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה אישור רשמת ההוצאה לפועל בתיק ההוצאה לפועל בהגדרתו לעיל ויחולו ההוראות הבאות:

7.1.1 בשלב הראשון ייחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד.

7.1.2 לאחר קבלת ההסכם החתום על ידי הקונה יגיש הכונס לרשמת ההוצאה לפועל בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי הסכם זה.

7.1.3 אישרה רשמת ההוצאה לפועל את ההתקשרות על פי הסכם זה ו/או בשינויים כלשהם שהוסכמו על ידי הקונה והכונס (להלן: "אישור רשמת ההוצאה לפועל"), ההסכם יחשב כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור.

7.1.4 הכונס יחתום על ההסכם מיד לאחר מתן אישור רשמת ההוצאה לפועל והקונה יפעל בהתאם להוראות סעיפים 4.1.1-4.1.2 ו- 4.2 לעיל.

7.1.5 מובהר, כי הקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד הכונס באם לא תאשר רשמת ההוצאה לפועל את ההסכם, מכל סיבה שהיא, או במקרה שבו לא יתאפשר ביצועו מסיבה שאינה תלויה בקונה והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי.

8. רישום הזכויות

8.1 במעמד החתימה על הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח 2'** להסכם זה, המייפה את כוחו של הכונס ו/או מי מטעמו, במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה, 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.

8.2 הכונס יהיה רשאי למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה במקרה והקונה לא ישלם את התשלום המפורט בסעיף 4 לעיל בחלוף 10 ימים ממועדו ובלבד שנמסרה על כך הודעה בכתב לקונה. במקרה כזה, כנגד ביטול הערת האזהרה כאמור ישיב הכונס לקונה את התשלומים שקיבל על פי הסכם זה, ואשר יוותרו בידו לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם ויתר ההוצאות שנגרמו בשל הביטול.

8.3 לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה, כאמור בהסכם, וקיום כל יתר התחייבויות הקונה כאמור בהסכם, ורק לאחר זאת, יוכל הקונה לרשום את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.

8.4 מובהר בזאת, כי הכונס ו/או החייב אינם אחראים לרישום והעברת הזכויות בפועל ואלה יתבצעו על-ידי הקונה ועל חשבונו בלבד.

8.5 הכונס ימציא את האישורים שבסעיף 5.4 ו- 10.1 להלן וזאת בתוך 12 חודשים ממועד אישור רשמת ההוצאה לפועל להסכם זה. מובהר ומוסכם בזאת כי איחור של הכונס בהמצאת המסמכים הנובעים מעיכוב בהנפקת המסמכים על ידי רשויות, לא ייחשבו כהפרת חוזה זה על ידי הכונס/החייב לשום דבר ולשום עניין. לא המציא הכונס את המסמכים הנזכרים לעיל לידי הקונה במועד האמור, יידחה מועד מסירת המסמכים עד למועד שבו יוכל הכונס להמציא את המסמכים המבוקשים, ואשר עליהם יודיע הכונס לקונה 3 ימים מראש.

9. הלוואה

- 9.1 במידה והקונה יבקש ליטול הלוואה אשר תובטח במשכנתא, יחתמו הכונס על מסמכים נדרשים לצורך כך, ובלבד שלא יהא בהם כדי להטיל התחייבות כספית על הכונס ו/או על החייב ובכפוף לתשלום שיעור של 20% מהתמורה כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל.
- 9.2 כל ההוצאות הכרוכות בקבלת ההלוואה יחולו על הקונה וקבלת ההלוואה תהיה באחריות הקונה בלבד.
- 9.3 חתימה על פי סעיף זה מותנית בכך שכל כספי ההלוואה יועברו במישרין מהבנק נותן ההלוואה לחשבון הכינוס על פי הוראות הכונס בכתב ובמועד הקבוע בחוזה זה.
- 9.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באי קבלת ההלוואה מהבנק מכל סיבה שהיא, כדי לשחרר את הקונה מחובתו לבצע את תשלום התמורה במלואו ובמועדו.

10. מיסים אגרות ותשלומי חובה

- 10.1 החייב יישא בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים :
- 10.1.1 מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס על פי הסכם זה, ככל שחלים.
- 10.1.2 מס רכוש החל על הנכס עד למועד מסירת החזקה, ככל שחל.
- 10.1.3 מע"מ שיחול על הנכס, אם חל.
- 10.1.4 היטל השבחה ביחס למקרקעין בגין השבחה שאושרה עד למועד אישור רשמת ההוצאה לפועל להסכם זה, ככל שיחול.
- 10.1.5 ארנונה ו/או חוב לחברת חשמל ו/או חוב לתאגיד המים בגין הנכס עד ליום אישור רשמת ההוצאה לפועל את הסכם זה וזאת רק ככל שקיימת חובה על הכונס לשלמה לצורך העברת הזכויות ע"ש הקונה.
- 10.2 הכונס יהיה רשאי לשלם ו/או להפקיד ערבות במקרה ותידרש, לצורך קבלת האישורים, הנזכרים בסעיף 10.1 לעיל אשר חובת המצאתם חלה על הכונס על פי הוראותיו של הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הכונס להגיש השגה ו/או ערר לכל רשות שלטונית בגין כל חיוב החל עליהם.
- 10.3 הקונה יישא בכל יתר התשלומים, המיסים, ההיטלים, האגרות וכל ההוצאות האחרות בקשר עם הנכס והעסקה נשוא הסכם זה ככל שאינן מוטלות במפורש על הכונס/החייב בסעיף 10.1 לעיל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור יישא גם בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים :

- 10.3.1 מס רכישה בגין רכישת הנכס על פי הסכם זה. הרוכש מתחייב להגיש לשלטונות מס שבח מקרקעין הצהרה על רכישת הזכויות בנכס ביחד עם שומה עצמית בגין מס רכישה, ולשלם את מס הרכישה על פי השומה העצמית תוך המועד הנקוב בחוק.
- 10.3.2 היטל השבחה ביחס לנכס, שהוטל/הוטל בגין השבחה שאושרה בגין כל נסיבה ועילה לאחר אישור ההסכם על ידי רשות ההוצאה לפועל.
- 10.3.3 ארנונה בגין הנכס ממועד אישור רשות ההוצאה לפועל את ההסכם.
- 10.3.4 כל המיסים ותשלומי החובה האחרים החלים על הנכס, שלאחר מועד אישור רשות ההוצאה לפועל.
- 10.3.5 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.
- 10.3.6 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.
- 10.4 מיד לאחר מסירת החזקה בנכס, מתחייב הקונה לדווח לעירייה, לחברת החשמל ולכל גוף אחר שנדרש להסב במסגרת 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.
- 10.5 כל צד יישא בשכר טרחת עורכי דינו.

11. הפרות ותרופות

- 11.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.
- 11.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה תקנה לכונס זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל- 10% מסכום התמורה בתוספת מע"מ (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת בין אם בחר הכונס בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים להם בנסיבות העניין.
- 11.3 הכונס יהיה זכאי לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע, במקרה של ביטול ההסכם. במידה והכונס לא יבטל את ההסכם, ישולם הפיצוי המוסכם מתוך התשלום הראשון, וסכום זה לא יחשב כתשלום על חשבון התמורה. כמו כן, יהיה הכונס זכאי, בין אם בוטל ההסכם ובין אם לאו, לממש את השיק הבנקאי ו/או הערבות הבנקאית הניתן במעמד הצעת ההצעה, וסכום זה לא יחשב כתשלום על חשבון התמורה.
- 11.4 הכונס יהיה זכאי לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ובלבד שנתן התראה בת 7 ימים קלנדאריים מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הקונה את הטעון תיקון.

11.5 כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד, יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקסימלית המקובלת אותה שעה בבנק לאומי לישראל, על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת, בתוספת 3% ריבית שנתית וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלומם על פי הסכם זה ועד לתשלומם המלא בפועל. איחור של למעלה מ-7 ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.6 מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 2, 3, 4, 5, 10.2 ו- 10.3. 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 הכונס.

11.7 להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 11 זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הכונס במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשל"א-1970.

11.8 הכונס יהיה רשאי במקרה בו הוא הודיע על ביטול ההסכם עקב הפרה יסודית של ההסכם ע"י 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 ישיב הכונס לקונה את התשלומים שקיבל על פי הסכם זה, ואשר יוותר בידו לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם, ויתר ההוצאות שנגרמו בשל הביטול.

12. 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.

13. הכרעה בסכסוכים ובמחלוקות

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצעו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת אך ורק לרשמת ההוצאה לפועל בתיק ההוצאה לפועל כהגדרתו בהסכם זה.

14. שונות

14.1 הכונס רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלומם חלה, בהתאם להוראות הסכם זה, על הקונה, ובלבד שהתריע בפני הקונה, שבעה (7) ימים בטרם ביצע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בהסכם הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

14.2 באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הכונס כאמור, יהיה הכונס זכאי, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם זה, להחזיר 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 הכונס, ועד למועד החזר מלוא הסכום אליו.

14.3 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.

- 14.4 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, כלשוננו וכרוחו.
- 14.5 שינויים בהסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הכונס והקונה, ואושרו, במידת הצורך, על ידי רשמת ההוצאה לפועל בתיק ההוצאה לפועל כהגדרתו בהסכם זה.
- 14.6 מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בהסכם זה כי יעשו על ידי הכונס, יעשו בתוקף תפקידו ככונס ולא באופן אישי.
- 14.7 הכונס לא יישא באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישא אך ורק באחריות בתוקף תפקידו ככונס כאמור.
- 14.8 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:

ה ק ו נ ה



כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

תאריך: 18/10/2022

מס' שומה: 1841

מזמין השומה: עו"ד איתן ארז (רז)

הערכת שווי מקרקעין

צמוד קרקע**גוש: 8816 חלקה: 3 (חלק)****ממערב ליישוב ג'ת (אזור המשולש)**

1

משרד חיפה
הגדוד העברי 51, חיפה.**מייל:** Asiavni10@gmail.com**נייד:** 054-733-6252**משרד תל אביב**
שד' מנחם בגין 121,
מגדל עזריאלי שרונה.**אתר אינטרנט:** www.asiavni.com**טלפון:** 04-8332355**פקס:** 04-8332353**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)**
Real Estate Appraisers Association in Israel



כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

1. פרטי זיהוי הנכס:

סוג נכס: קרקע חקלאית לא מעובדת.
גוש: 8816.
חלקה: 3 (חלק)
שטח החלקה: 8,144 מ"ר.
זכות בנכס: בעלות פרטית במושעא.
החלק המוערך: זכות הבעלות הרשומה על שם עאמר אברהים יאסין בחלק של 393/1018.
כתובת: ממערב ליישוב ג'ת (אזור המשולש).

2. מטרת חוות הדעת:

2.1 שומה זו מוגשת לבקשת עו"ד איתן ארז (רז) (להלן: מזמין השומה) ומטרתה לאמוד את שווי השוק של הזכויות בנכס כשהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.
2.2 שווי הזכויות עפ"י שומה זו, אמור לבטא את "שווי השוק" של הנכס הנישום- הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות, ללא כפייה וכשהנכס פנוי וחופשי מכל היטל, חוב או שעבוד משכנתא וזכויות לצד ג'.
2.3 השומה נערכה למטרה האמורה בסעיף 2.1 עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ו/או לכל מטרה אחרת. אין השומה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

3. הביקור במקום:

הביקור במקום נערך ביום: 29/09/2022 ע"י אסי אבני, שמאי מקרקעין.
הביקור נערך עצמאית.

4. המועד הקובע להערכה:

29/09/2022 שהנו תאריך הביקור בנכס.





כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

5. הזכויות בנכס:

5.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, (נוסח צפייה)

מיום 28/09/2022, עולים הפרטים הבאים:

5.1.1 גוש: 8816.

5.1.2 חלקה: 3.

5.1.3 רשויות: מ.מ. ג'ת.

5.1.4 שטח חלקה: 8,144 מ"ר.

5.1.5 זכויות הבעלות רשומות ע"ש:

בנסח הרישום רשומה הבעלות על שם בעלים שונים בחלקה ובין היתר רשומה הבעלות

על שם:

תאריך	מהות הפעולה	שם הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס
28/08/2013	מכר	עאמר אברהים יאסין	035264944	393/1018

5.1.6 משכנתאות:

מתאריך 09/03/2020 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת טן – חברת לדלק בע"מ,

שם הלווה אחים אמג'ד חברה להובלות וחומרי בנין בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החלק

בנכס של 393/1018, ל הבעלות של עאמר אברהים יאסין.

5.1.7 הערות:

- מתאריך 14/01/2021 רשומה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד מנגל רז,

הערות: תיק: 10-20-500131 מיום 10/01/2021 הוצל"פ ראשון לציון, על הבעלות של

עאמר אברהים יאסין.

- מתאריך 20/05/2021 רשומה הערה בדבר צו מניעה לטובת בית משפט מחוזי המרכזי,

הערות: חדל"פ 11959-05-21 צו מיום 19/05/2021 על הבעלות של עאמר אברהים

יאסין.

הערה: הרקע המשפטי הינו פירוט הנתונים להערכת המקרקעין נשוא השומה, מבוסס על המידע

הקיים והמסמכים הגלויים, אשר נמסרו לח"מ ואשר אותרו ממקורות שונים. הח"מ אינו משפטן

ואין לראות בכתוב לעיל חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי.





כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

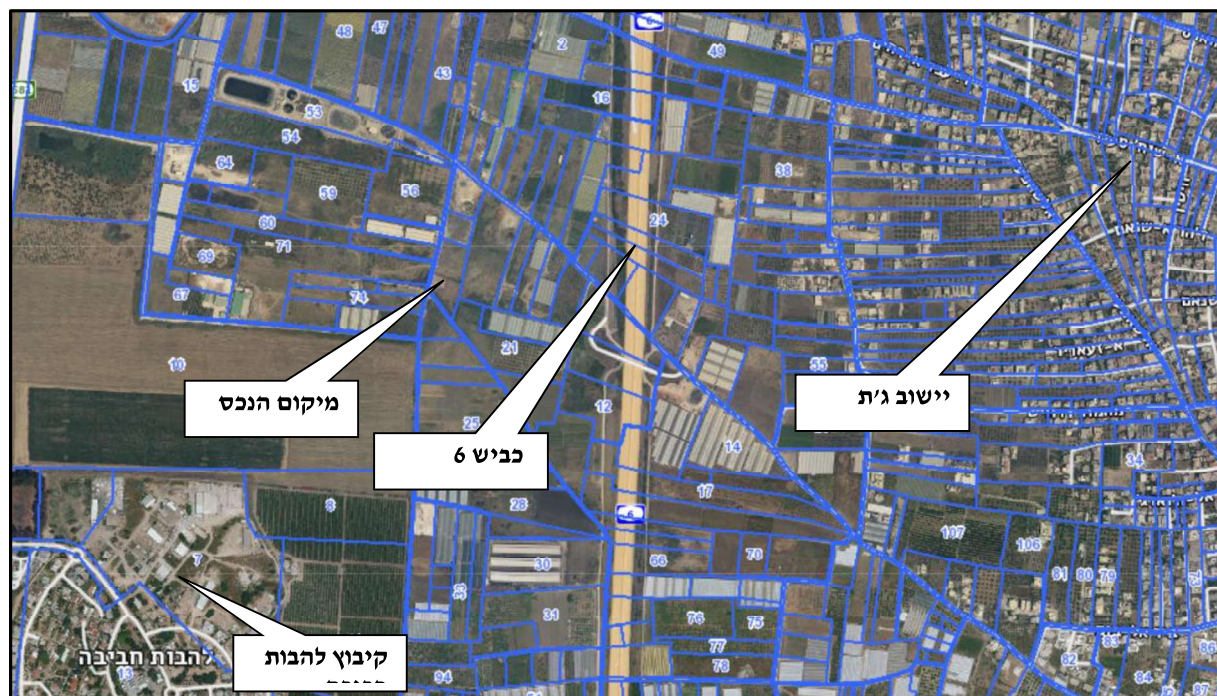
משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

6. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ממערב ליישוב ג'ת (אזור המשולש).
היישוב ג'ת היא מועצה מקומית הממוקמת באזור המשולש בצפון השרון ובסמוך לקו הירוק.
היישוב נוסד במאה ה-19 על ידי תושבים מבאקה אל-גרבייה על שרידי יישוב קדום, היישוב הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1959.
סביבת הנכס נשוא השומה מאופיינת בשטחים חקלאיים מעובדים ושטחים פתוחים לרבות מבני עזר.
הטופוגרפיה באזור הינה מישורית.

www.govmap.gov.il תשריט הנכס על רקע מפת הסביבה מתוך אתר



Asi Avni

Real estate appraisal

אסי אבני

שמאי מקרקעין



כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

www.govmap.gov.il תשריט הנכס על רקע תצ"א מתוך אתר



5

משרד חיפה
הגדוד העברי 51, חיפה.



מייל: Asiavni10@gmail.com



נייד: 054-733-6252



משרד תל אביב
שד' מנחם בגין 121,
מגדל עזריאלי שרונה.

אתר אינטרנט: www.asiavni.com



טלפון: 04-8332355



פקס: 04-8332353



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel



כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

7. תיאור החלקה, המבנה והנכס:

7.1 תיאור החלקה:

חלקה 3 בגוש 8816 בשטח רשום של 8,144 מ"ר.
הטופוגרפיה בחלקה מישורית והיא בעלת צורה רגולרית דמוי טרפז.
מסביב לחלקה קיימים שטחים פתוחים בייעוד חקלאי שחלקם מעובדים ועל חלקם קיימים מבני עזר.

7.2 תיאור הנכס:

הנכס נשוא השומה הינו חלק מחלקה 3 בגוש 8816 המהווה קרקע חקלאית, הממוקמת בשטחה השיפוטי של היישוב ג'ת ממערב ומערבית לכביש 6.
חלק מהחלקה מגודרת וכוללת סככות ועצים נטועים וחלק מהחלקה ריקה ואינה מעובדת.

תמונות מהנכס





כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

8. המצב תכנוני :

8.1 הנכס המוערך ממוקם בתחום מרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (וואדי עארה).

8.2 להלן התכניות החלות על הנכס הנדון :

8.2.1 תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה מס' ג/400 –

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 989 מיום 10/01/1963.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מסומן ביעוד "אזור חקלאי".

השימושים המותרים באזור חקלאי :

1. מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב וכו'.
2. מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות – אבסטרקטיבית, באישור הועדה המחוזית.
3. מחצבות ומתקני מחצבות, בריכות לאידוי מלח, באישור הועדה המחוזית.
4. כבשני סיד, בהתאם להוראות התכנית.
5. משקים לגידול בעלי חיים על שטח מינימלי של 5 דונם, באישור הועדה המחוזית.
6. בניינים אחרים, באישור הועדה המחוזית.

תשריט החלקה על רקע ייעודי קרקע –





כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

8.2.2 תכנית מתאר מקומית כוללנית לגית 354-0717280 (סטאטוס התכנית החלטה בדיון

במועצה הארצית) –

התכנית איננה מכילה הוראות של תכנית מפורטת, תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא
היתרים והרשאות.

מטרות:

תכנון כולל של הכפר גית למלוא הקיבולת התכנונית.
שמירה על הזהות המקומית, ובכלל זה הגרעין ההיסטורי של הכפר והנוף הטבעי
והחקלאי.
חיזוק הצביון הייחודי של המרקם הבנוי ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי
המגורים הקיימים. יצירת תשתית לפיתוח המסחר והתעסוקה המקומית, ולפיתוח ענף
התיירות.
יצירת תשתית לחיזוק מערכת החינוך, השכלה והתרבות.
חיזוק רשת התחבורה המקומית הקושרת בין כל חלקי היישוב.
יצירת שלד ירוק של המרחב הציבורי העירוני ובמרכזו פארק נחל חדרה, ואדי אבו-נאר,
כמרחב פנאי, נופש, ספורט ואינטראקציה חברתית, וקישורו למרחב השטחים
החקלאיים והשטחים הפתוחים המקיפים את היישוב.

עיקרי ההוראות התכנית:

1. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים לכל ייעוד.
2. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
3. קביעת שטח בנייה כולל, הוראות בנייה, גובה בנייה ושטחי ציבור לכל מתחם.
4. קביעת הוראות בדבר תשתיות כגון: דרכים, ביוב וניקוז.
5. קביעת הנחיות סביבתיות, הנחיות לסיכונים רעידות אדמה, מבנים ואתרים לשימור
ואתרי עתיקות.

בהתאם למסמך החלטות ועדה לנושאים עקרוניים ישיבה מס' 683 מתאריך 12/09/2021
הנכס הנדון לא נכלל בתחום התכנית¹.

"לעניין השטח המוצע לתעסוקה ממערב לדרך 6, מאחר ומדובר בשטח המצוי בתחום
מרקם שמור משולב, מעבר לדרך מהירה ואינו צמוד דופן לא ניתן לקדמו במסגרת

¹ נכון למועד עריכת חו"ד.





כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

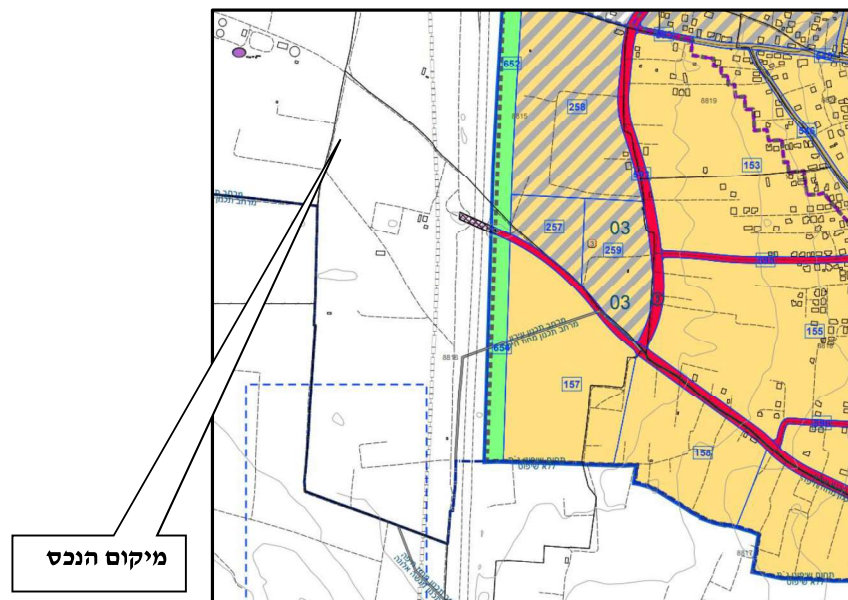
משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

התכנית הכוללנית

הועדה סבורה כי המיקום הראוי לשימושי תעסוקה כגון משרדים, מסחר ומלאכה קלה
הינו בתחום הפיצוח העירוני, כפי שגם מציעה התכנית הכוללנית, זאת כחלק אינטגרלי
מהרקמה העירונית ולא במנותק ממנה."

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית המוצע -



למען הסר ספק, חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית, הרקע התכנוני מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד ובהנחה כי הנכס הינו בנוי כנדרש מכל בחינה לרבות פיזית ו/או תכנונית, חוות הדעת אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית וההיסטורית של הבניין הבנוי על החלקה, לרבות: בחינת כשלים אפשריים בתכנון עמידה בתקני בניה, שימוש בשיטות בניה תקניות ויכולת עמידה ברעידת אדמה. חוות הדעת איננה מתייחסת לליקוי בניה מכל סוג גלויים ו/או נסתרים באם וקיימים כאלה. בנכס, ביום הביקור בנכס נעשתה סקירה חיצונית ופנימית כללית בלבד לנכס. זכויות הבניה המתוארות בסעיף זה הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בנין עיר/מתאריות. לציון כי נתוני התכנון שפורטו הינם נבדקו ונבחנו לצורכי שומה זו בלבד, במידת הצורך ובכפוף לשיקול דעתו של מזמין השומה עליו לוודא ולקבל חוות דעת תכנונית כתובה מחייבת מאת הוועדה המקומית.





כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין

משרד תל אביב

שד' מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה.

משרד חיפה

הגדוד העברי 51, חיפה.

9. גישות השומה:

9.1 גישת ההשוואה:

גישת השומה הרלבנטית להערכת שווי הנכס שבנדון הינה גישת "ההשוואה". בהתאם לגישה זו, אומדן שווי הנכס נגזר מעסקאות מכר רלבנטיות אשר בוצעו באזור, בכפוף להתאמות בגין מיקום, גודל הנכס, מצבו הפיזי. לצורך הערכת השווי נערך סקר מחירים ועסקאות מכר רלבנטיים, אשר מהן, בכפוף להתאמות, נגזר שווי הנכס.

10. גורמים ושיקולים בהערכת השווי:

- א. מיקום הנכס הנישום – מערבית ליישוב ג'ת.
- ב. נלקחו בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי, מידת הנגישות ואופי הבינוי הקיים בסביבה הקרובה.
- ג. ניתנה התייחסות לרמת הביקוש לקרקעות חקלאיות בסביבה הקרובה.
- ד. ניתנה התייחסות למצב שוק הנדל"ן בסביבה כיום ורמת המחירים בקרקעות חקלאיות.
- ה. ניתנה התייחסות לעקרון המוביל בהערכת הנכס נשוא השומה שהינו ע"פ שיטת ההשוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך כדי ביצוע התאמות הנדרשות.
- ו. בעת משא ומתן עשויה להיווצר סטייה של עד כ- 15% מהשווי הנקוב לעיל עקב העדפות סובייקטיביות של רוכש/מוכר.
- ז. המקרקעין נשואי השומה לא נבדקו מההיבט הגיאולוגי והנחת העבודה לצורך הכנת שומה זו הינה כי לא קיימת בעיה כלשהי בתחום זה במקרקעין. כמו כן הנחתי כי לא קיימים כל ממצאים ארכיאולוגיים במקרקעין.
- ח. לא נבדק נושא של פלישות לחלקה הנישומה ככל שהן קיימות. הנחת העבודה לצורך הכנת השומה הינה כי במקרקעין לא קיימים פולשים ואומדן השווי הנקוב בשומה זו איננו מגלם פינוי פולשים ככל שקיימים במקרקעין.
- ט. אומדן השווי הנקוב בשומה זו אינו כולל מרכיב מע"מ ככל שאכן חל.

