לכבוד
עו"ד ישראל ויסבלט ו עו"ד אטי אברהמי-ארז- - כונסי נכסים

א.נ,

<u>טופס הגשת הצעה לרכישת דירה הידועה</u> כחלקה 532 תת חלקה 37 בגוש 6361 המצויה ברח' מבצע חורב 11, פתח תקווה- קומה 10 <u>(להלן: "הנכס ו/או הממכר")</u>

1. אני הח"מ _____ ת.ז./ח.פ. _____ שכתובתי ברח' _____ טל: _____ פקס: _____
דוא"ל_____, מציע/ה לרכוש את הזכויות בנכס שבנדון.

2. תמורת הממכר אני מתחייב/ת לשלם סך של _____ ₪ בצירוף מע"מ כדין , אם וככל שחל.

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

4. רכישת הממכר תיכנס בתוקף רק בתנאי שהכונסים יכריזו על זכייתי ובתנאי שהצעתי תקבל את אישורו של בית המשפט.

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

6. ידוע לי ואני מסכים לכך שהכונסים אינם חייבים לקבל את הצעתי ובית המשפט אינו חייב לאשר את זכייתי, מכל סיבה וללא נימוק כלשהוא. ידוע לי ואני מסכים שתהיו רשאים לקיים הליך של התמחרות בין המציעים שהגישו הצעות העומדות בתנאי ההזמנה להציע הצעות שפורסמה על ידכם, ו/או לקיים הליך של מו"מ, ו/או כל הליך אחר לבחירת ההצעה הזוכה על פי שיקול דעתכם הבלעדי והמוחלט.

תאריך _____ **חתימה:** _____

Sidawi Eli
Real Estate Evaluation
Engineering & Real Estate Management

אלי סידאוי
שמאות וייעוץ מקרקעין
כלכלה והנדסה בתחום הנדל"ן

חוות דעת מומחה

הערכת שווי נכס מקרקעין

דירת מגורים בת 5 חדרים הממוקמת ברח' מבצע חורב מס' 11/37, פתח תקווה

גוש : 6361/ חלקה : 532/ תת חלקה : 37

הוכן ע"י : אלי סידאוי – שמאי מקרקעין

אוגוסט : 2022

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

Sidawi Eli
Real Estate Evaluation
Engineering & Real Estate Management

אלי סידאוי
שמאות וייעוץ מקרקעין
כלכלה והנדסה בתחום הנדל"ן

חוות דעת מומחה

אני הח"מ, שמאי מקרקעין מוסמך, נתבקשתי ע"י עו"ד אטי אברהמי ארז ועו"ד ישראל ויסבלט לחוות דעתי בעניין שבנדון.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט או בהליך של בוררות ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט .

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית, וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון .

השכלה קורסים והשתלמויות

שמאי מקרקעין מוסמך מטעם משרד המשפטים – רשום בפנקס שמאי המקרקעין. מס' רשיון 958.

השתלמויות שונות בתחום מקרקעין : מיסוי, חוקים ופקודות,כלכלה ושיווק נדל"ן.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל .

לימודים לקראת קבלת תואר B.A בכלכלה ומינהל עסקים.

לימודי תעודה במיסוי מקרקעין מטעם לשכת עורכי הדין.

נסיון תעסוקתי

2004- 2022 בעלים של משרד לשמאות ויעוץ מקרקעין .

2001- 2004 שמאי מקרקעין מוסמך במשרד שמאות והנדסה.

חוות הדעת כללו:

- הערכת שווי שוק לנכסים מסוגים שונים.
- הערכות שווי לנכסים תפוסים.
- הכנת שומות לצורכי בטחון לאשראי.
- חוות דעת מומחה עבור קבלנים/יזמים כנגד תביעות בגין ירידות ערך.
- חוות דעת שמאיות לעניין ירידת ערך דירות ובתים צמודי קרקע עקב ליקויי בניה ואי התאמות לתכניות, חוקים, תקנות ותקנים שאינם ברי תיקון.
- שומות בגין ירידת ערך מקרקעין (עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה).
- שומות היטלי השבחה ושומה אחרת להיטל השבחה בנכסים מסוגים שונים.
- השגות לעניין תשלומים למינהל מקרקעי ישראל.
- בדיקת אפשרויות ניצול וניתוח פוטנציאל כלכלי שמאי בפרויקטים רלוונטים.
- עריכת טבלאות איזון וחלוקה (רפרצליה).
- שומות פרטניות בהליך ההתנתקות בגוש קטיף.

2001 - 1999: התמחות בשמאות מקרקעין בעבודות שמאיות שונות ולהלן חתימתי.

תאריך : 15/08/22.

שמאי מקרקעין
אלי סידאוי
רישיון מס' 958

אלי סידאוי

שמאי מקרקעין

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

1. **<u>מטרת חוות הדעת:</u>**

1.1. נתבקשתי ע"י עו"ד אטי אברהמי ארז ועו"ד ישראל ויסבלט להעריך את "שווי השוק" של הנכס שבנדון והמתואר מטה, בהתאם לשוויו בשוק החופשי על פי מחירי השוק הרלוונטים, בעסקת "מוכר מרצון - קונה מרצון".

1.2. המונח "שווי שוק", מבטא את השווי ש"מוכר מרצון" יכול לקבל מ"קונה מרצון", כששניהם בקיאים במצב השוק, לשניהם מספיק זמן לקבלת החלטות והם אינם פועלים תחת לחץ.

1.3. שומה זו הוכנה עבור המזמינים ולמטרתם בלבד, אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואו הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלשי שהוא אשר אינו המזמינים ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

2. **<u>תאריך הביקור בנכס ובסביבתו</u>**

2.1. 10/08/22.

3. **<u>התאריך הקובע להערכה:</u>**

3.1. יום הביקור בנכס, 10/08/22.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	6361
חלקה	532
תת חלקה	37
שטח רשום	118.96 מ"ר+ 17.82 מ"ר מרפסת שמש.
כתובת הנכס	רחוב מבצע חורב מס' 11/5, פתח תקווה
קומה	10
הזכויות המוערכות	בעלות פרטית.
הצמדה	מחסן ו- 2 חניות.

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

5. <u>תאור הסביבה, הבניין והנכס.</u>

נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים הממוקמת ברח' מבצע חורב מס' 11/37 , פרויקט וואן אנד אונלי, שכונת אם המושבות החדשה, פתח תקווה.

הפרויקט נמצא במזרח השכונה בין הרחובות גיסין, פיינשטין, יפתח ומבצע חורב.

סביבת הנכס קיימת נגישות נוחה ומהירה לצירי תנועה ראשיים.

בסמיכות מקום בית ספר, גני ילדים, שימושי מסחר, מגרש ספורט ופארק ציבורי.

ממזרח למתחם המגורים מצוי אזור התעשייה ובית קברות סגולה.

רחוב מבצע חורב הינו רחוב דו סטרי, מקשר בין מפגש הרחובות בן דרור – המכבים- גיסין בדרום מזרח לבין רחוב מבצע יפתח בצפון מערב.

מיקום הנכס על גבי הפורטל הגיאוגרפי לאומי:

הפרויקט בו מצוי הנכס כולל 8 מגדלים בני 13-24 קומות ובסה"כ 523 יחידות דיור.

על החלקה בה מצוי הנכס בנויים 2 בניינים (מבצע חורב 9 + 11) ובסה"כ 92 דירות מגורים.

המבנה בנוי מבניה נפוצה של קירות בנויים, קורות, עמודים ותקרות יצוקים במקום.

הקירות החיצוניים מחופים בחיפוי קשיח- חיפויי אבן.

הבניין כולל 13 קומות מעל לקומת עמודים המשמשת בחלקה לחניה.

סה"כ בבניין 48 דירות מגורים.

סה"כ בבניין 2 מעליות נוסעים.

הדירה ממוקמת בקומה העשירית בבניין.

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

שטח הדירה הרשום : 118.96 מ"ר + 17.82 מ"ר מרפסת שמש + מחסן קומתי בשטח 3.28 מ"ר.

לנכס מוצמדות 2 חניות.

הפיתוח הסביבתי מלא.

בהתאם לתוכניות הנכס ממוקם בקומה העשירית וכולל בהתאם לתוכניות כדלהלן : סלון, מרפסת שמש מקורה בפרגולה פונה לעורף לגינה ציבורית נרחבת, מטבח, יחידת הורים הכוללת חדר רחצה וחדר ארונות, (ממ"ד מהווה חדר שינה), 2 חדרי שינה, פינת אוכל, חדר רחצה ושירותים מרכזי, חדר שרותי אורחים ומרפסת שרות.

בפועל, במהלך הבניה בוטל חדר שירותי אורחים ובוטל חדר לצורך הגדלת הסלון.

בנוסף, לאחר קבלת טופס 4 , המטבח הוגדל ע"ח חלק מהמחסן הקומתי הגובל.

פרטי הגמר בדירה טובים ותואמים דירת מגורים חדישה.

כפי שנמסר, מתאריך אכלוסה של הדירה בשנת 2013 הינה סובלת ממוקדי רטיבות ממרפסת דירת הפנטהאוז בקומה מעל.

הקבלן ביצע מס' ניסיונות תיקון שלא צלחו.

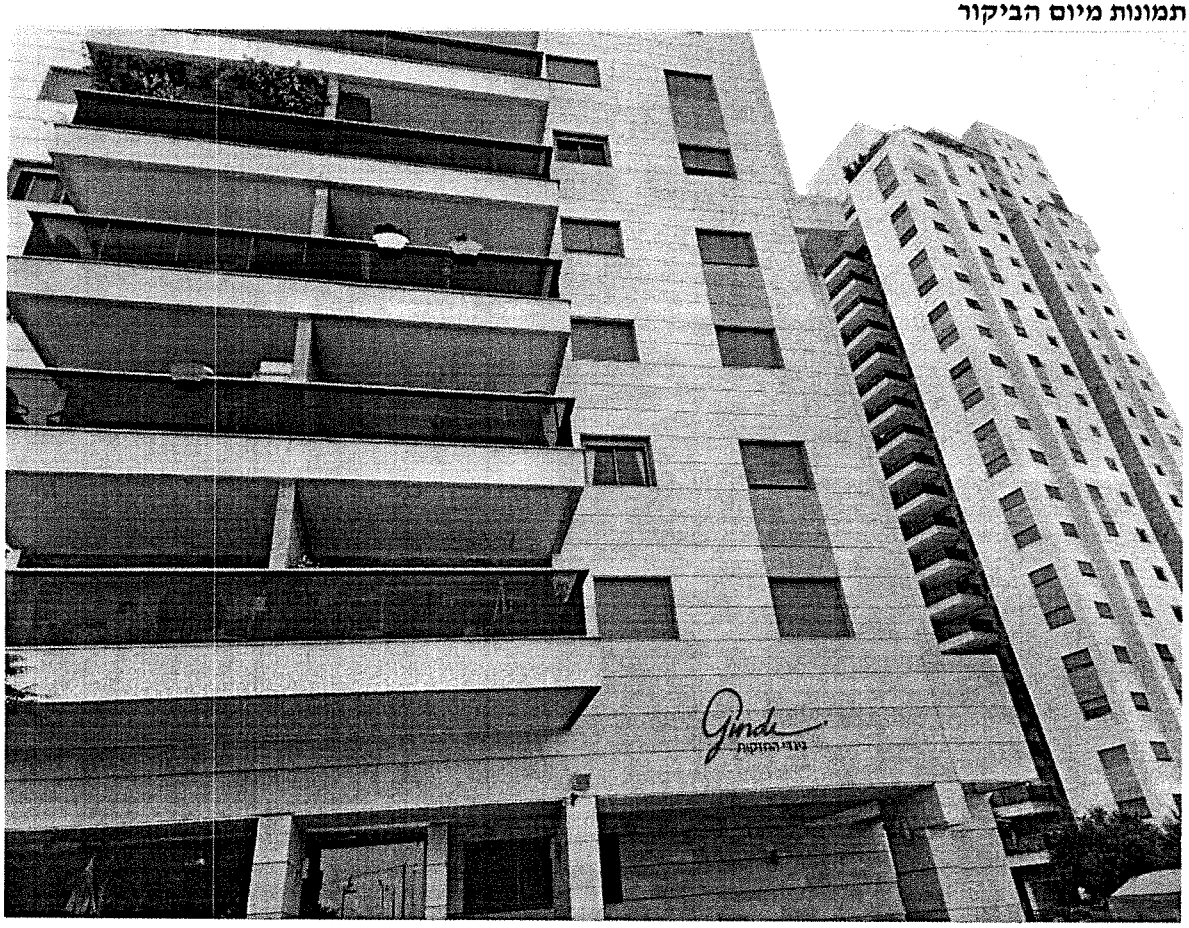
נמסר לי שלפני החורף הקודם בוצעו עבודות ולא הייתה חדירה של מיים לדירה.

הערה : היות שאיני מהנדס, אין ביכולתי לקבוע האם נושא הרטיבות טופל והרטיבות לא תחזור.

כמו"כ בקיר הסלון הגובל עם המרפסת החלה בשנה האחרונה חדירת רטיבות. להערכתי מדובר בליקוי נקודתי שניתן לטפל בו בקלות יחסית.

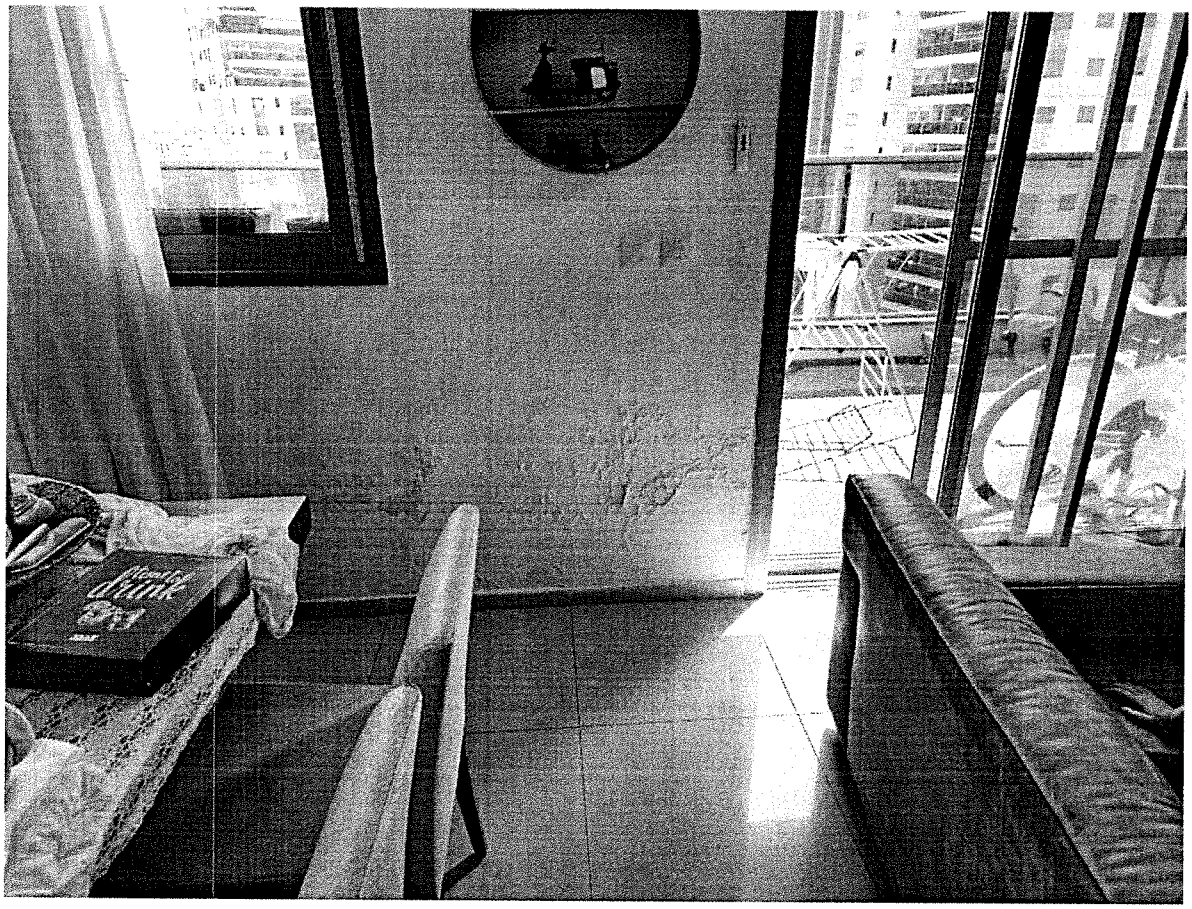
מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

תמונות מיום הביקור



מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

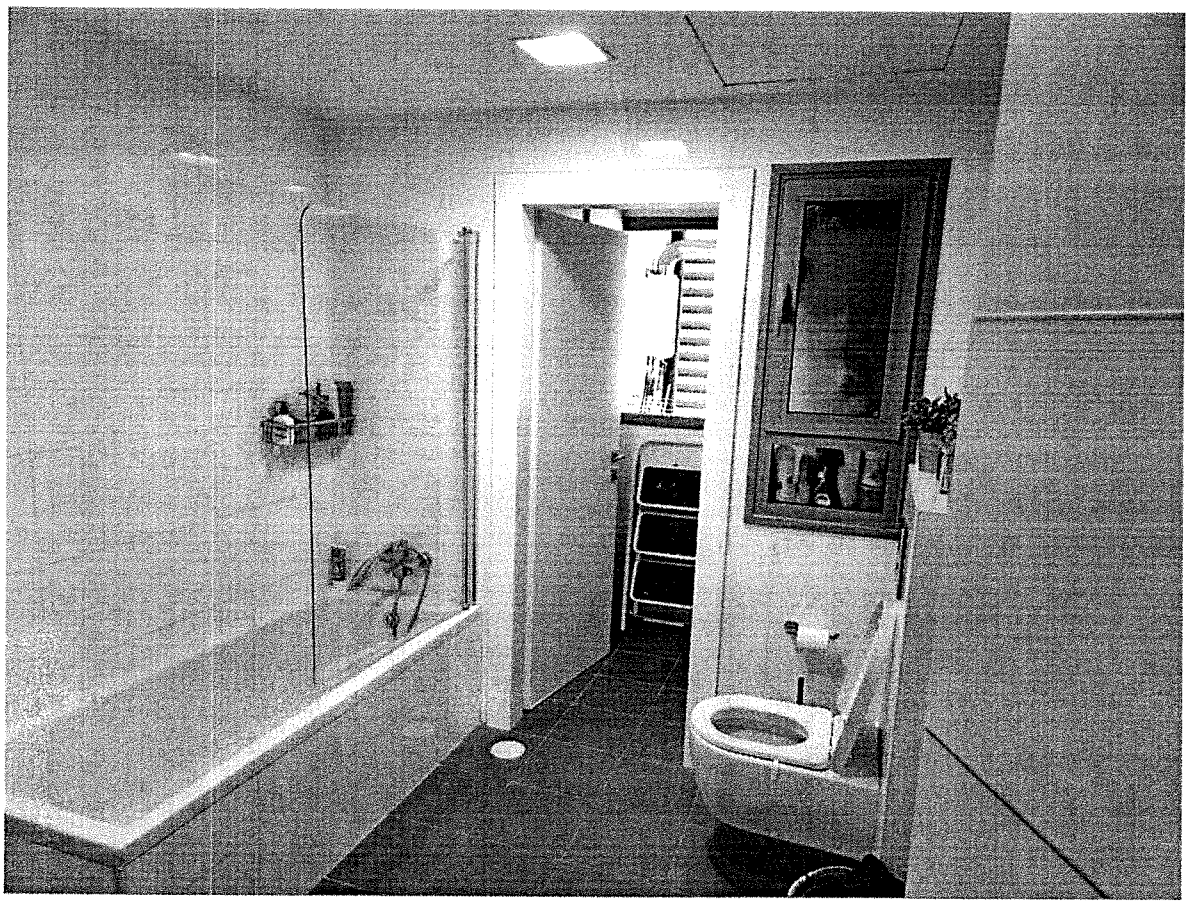


מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

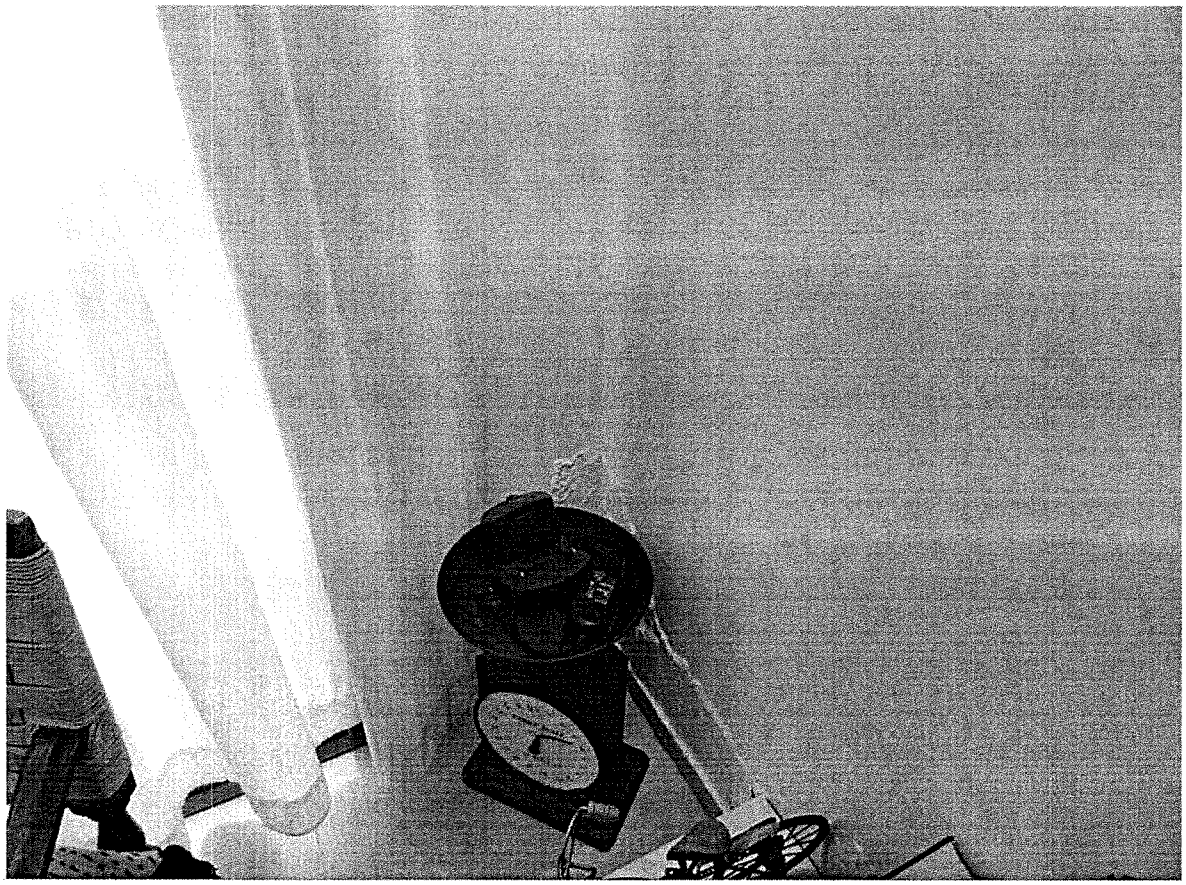
מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

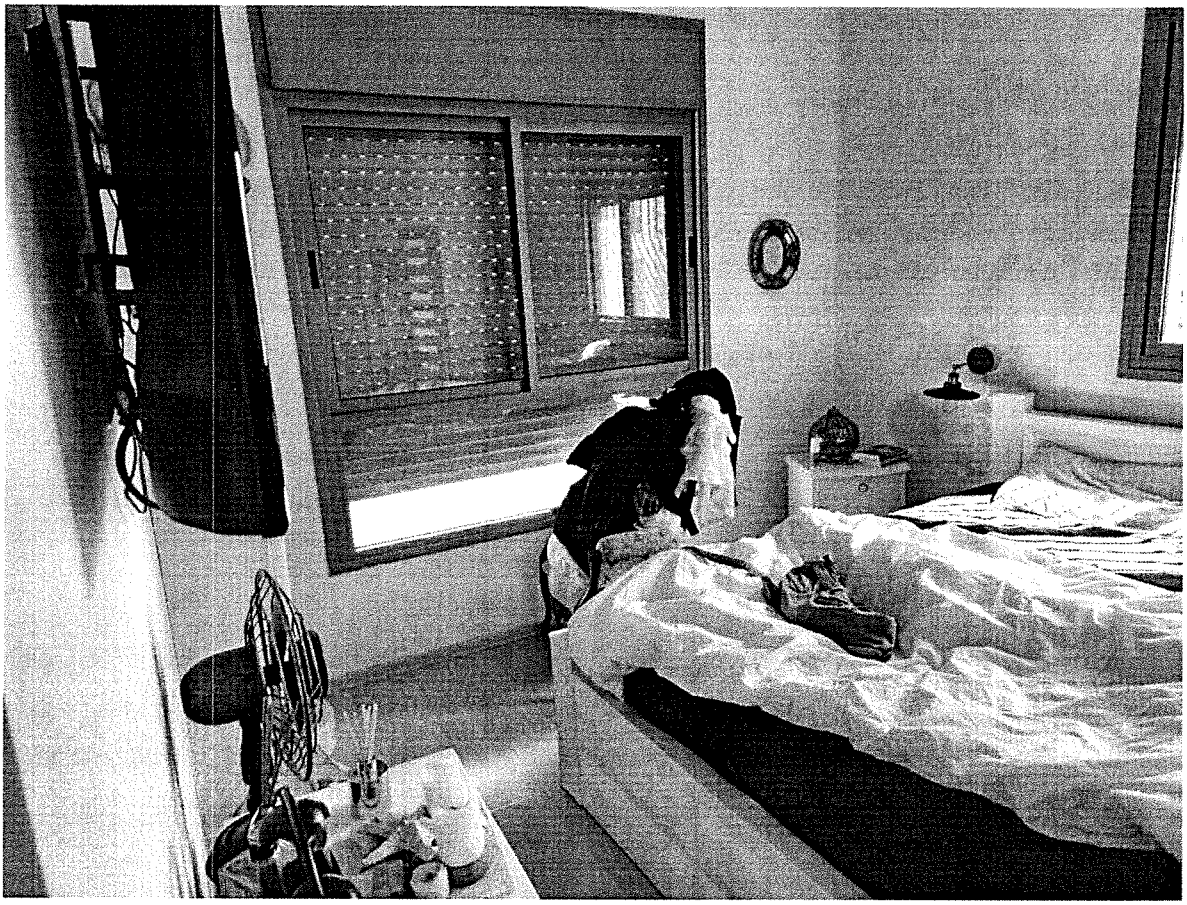
מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il



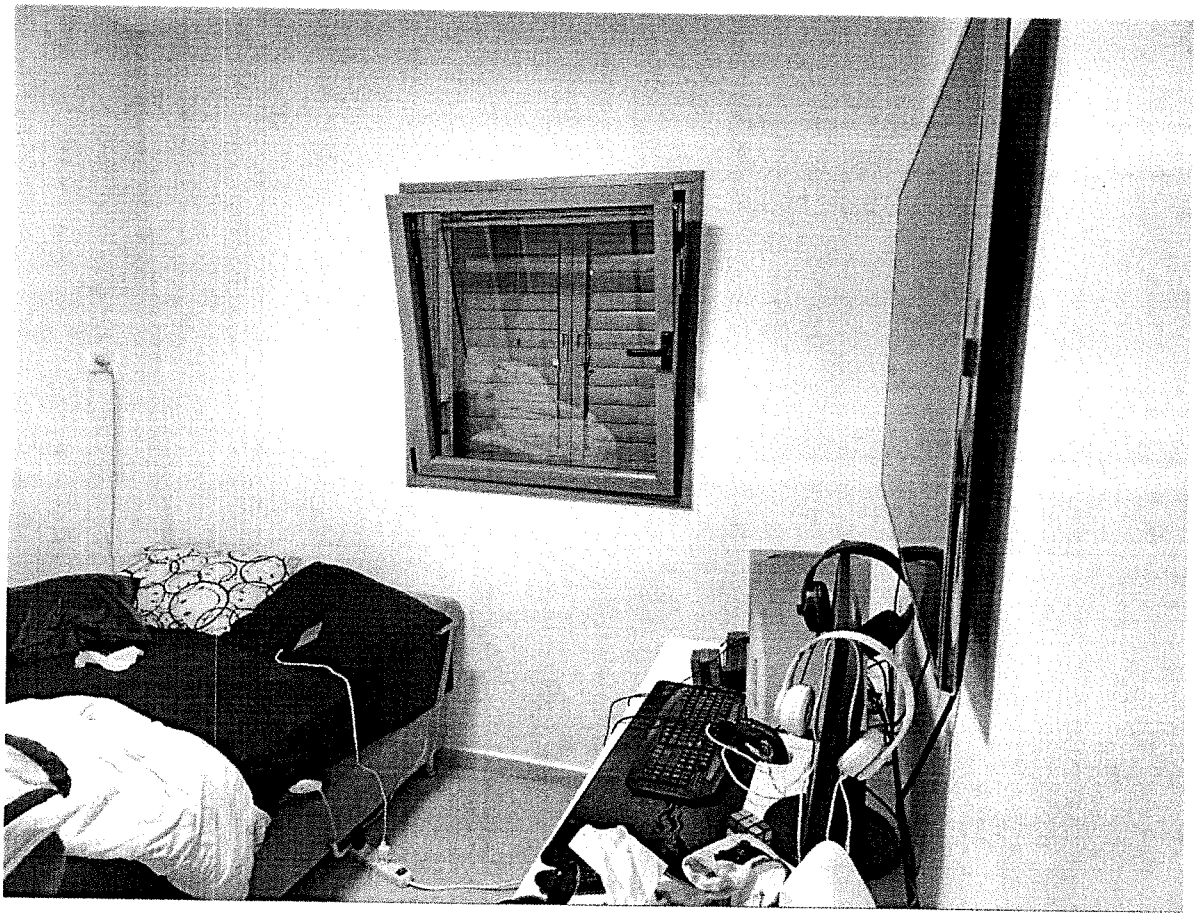
מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il



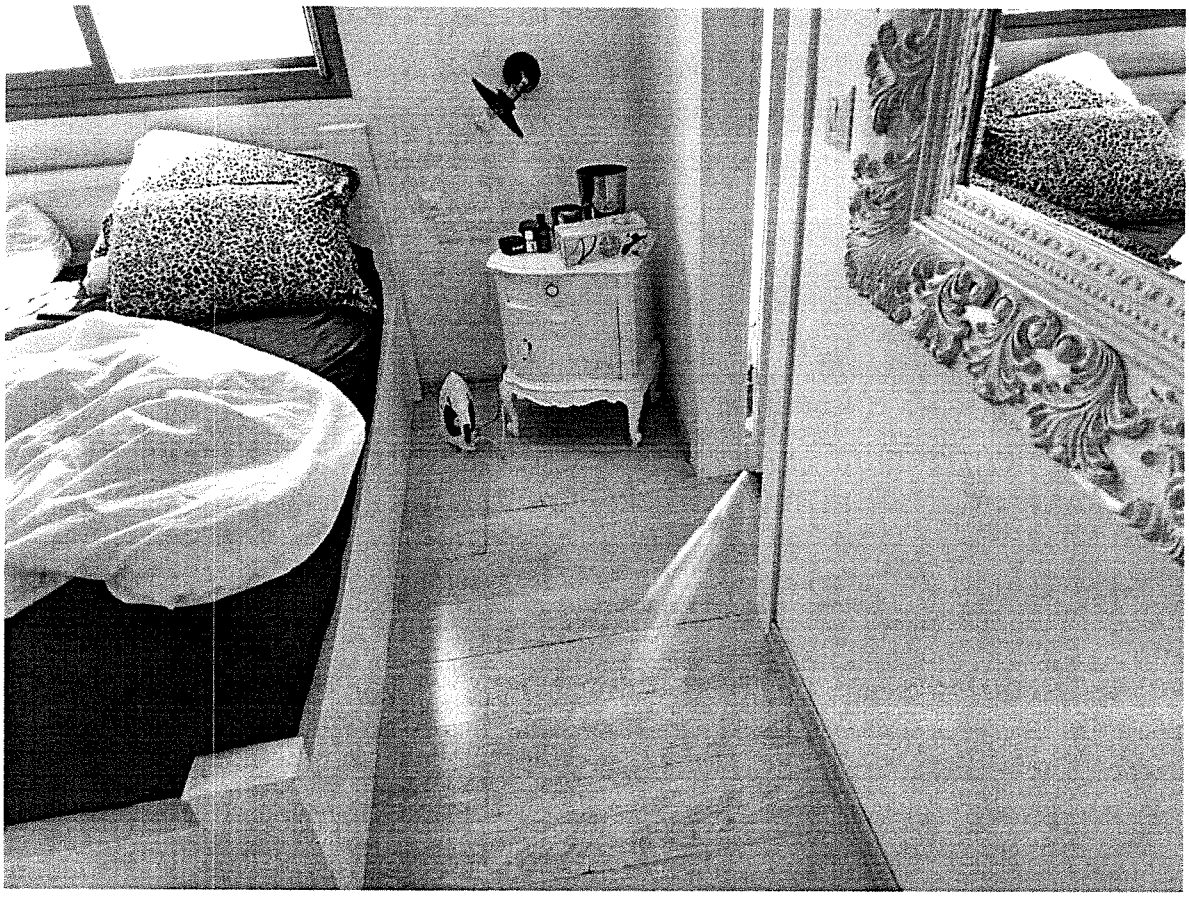
מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il



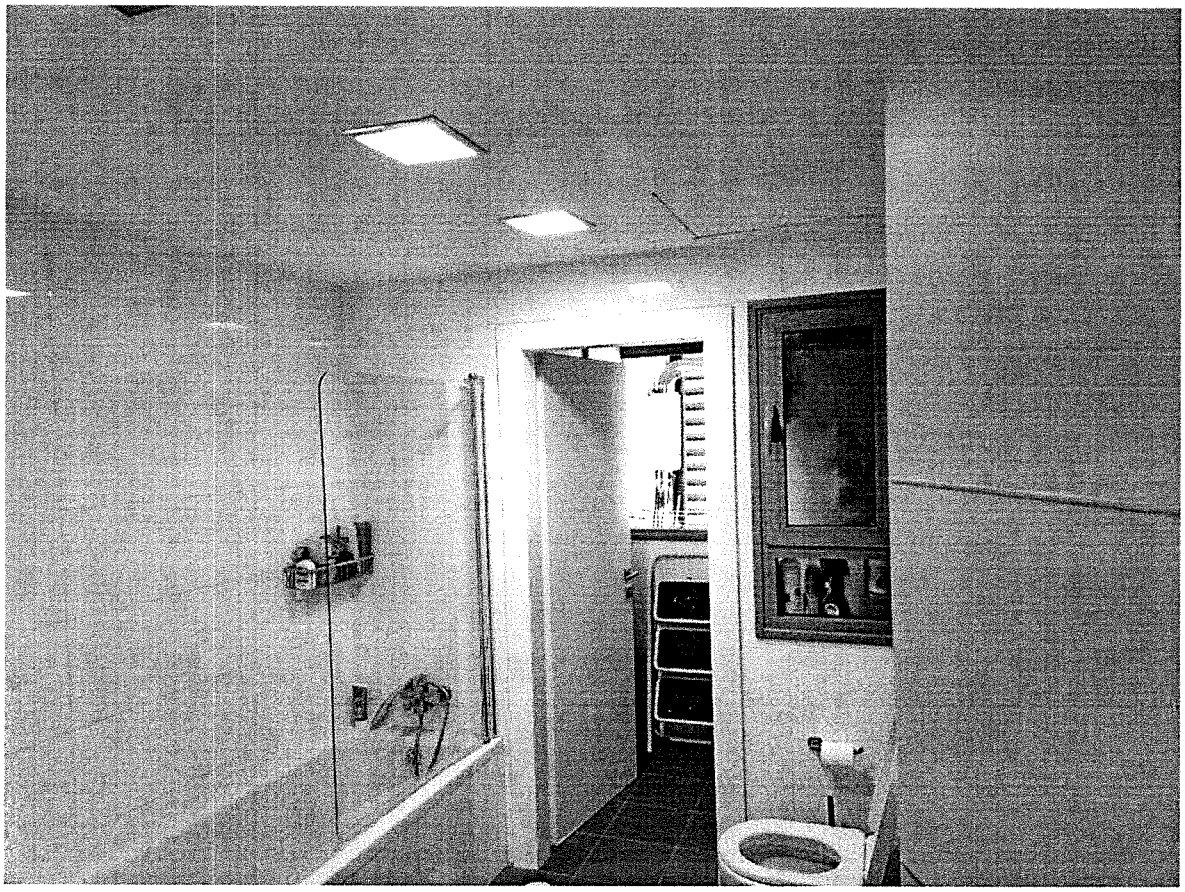
מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il



מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il



מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il



מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

6. מצב משפטי

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE

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

תאריך: 20/07/2022
כ"א תמוז תשפ"ב
שעה: 08:09

נסח מס' 201158

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6361 חלקה: 532

הנכס נוצר ע"י שטר: 17825/2019 מיום: 01/04/2019 סוג שטר: צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית פתח תקווה	5,005.00	93	מוסכם	17825/2019

כתובת: מבצע חורב 11, פתח תקווה; מבצע חורב 9, פתח תקווה

הערות

הערה בדבר אתר עתיקות 17825/2019/2

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6218 מיום 30.3.11 עמוד 3369

תת חלקה 37

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

118.96	עשירית	I	11/988

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	17.82	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ל	ירוק	חניה	22.60
קמד	ירוק	מחסן	3.38

בעלויות

רישום בית משותף	גינדי החזקות פיתוח בע"מ	חברה	514355999	בשלמות	17825/2019/1

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	עידן רעות	ת.ז	038807640		17825/2019/56
	זגורי יוסי	ת.ז	026614313		
	הערות: דירה במבנה 1 ביחידה 37 בקומה 10				
הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225		17825/2019/57
	הערות: זגורי יוסי ועידן רעות				
הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078		17825/2019/140
	הערות: זגורי יוסי ועידן רעות				

7. המצב התכנוני

גוש	חלקה	מגרש	תוכנית	כתובת	יעוד	שטח
6361	532			פיינשטיין חיה פתח תקווה	יעוד כללי	5,005

גוש	חלקה	מגרש	תוכנית	כתובת	יעוד	שטח
6361	2625			פיינשטיין חיה פתח תקווה	שטח פרטי פתוח	89
6361	2626			פיינשטיין חיה פתח תקווה	שטח פרטי פתוח	88
6361	2627			מבצע חורב ו פתח תקווה	מגורים מיוחד	4,828

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

מספר גוש	6361
מספר חלקה	2627
מגרש	
יעוד	מגורים מיוחד (מתוכנית 8/2003)
שטח	כ- 4828 מ"ר (השטח מחושב ומתואם גרפית)
קישור למידע נוסף	◉ צפייה
קישור לאתר הגיאוגרפי	התמקדות

התראות לחלקה

ראה מסמך טבלאות איזון והקצאה

ראה נספח תנועה

ראה נספח קווי ביוב

ראה נספח ניקוז

ראה ניספח אקוסטי

הערות לחלקה

1/860 - מיכלים תת-קרקעיים,לא יהיה כפופים להוראות קוי הבנין בטבלה הנ"ל

אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנה נפט) תשל"ז 1976.

תכליות :(תחנת תדלוק) מטיפוס א' כמוגדד בתמ"א 18 נוסח תשמ"ו 1986 על

תיקוניו,ובתנאי הוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה למניעת מפגעים

סביבתיים.

איחדו מגרשים 2002-2003 כולל השפ"פ - לחלקה 528.

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

תוכניות למידע תכנוני (9)

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
פת/מק/8/2003/ב	שביל אופניים "תנובה"	בתוקף	09/06/2010
פת/מק/8/2003/א	צומת תנובה	בתוקף	24/12/2008
8/2003	תנובה	בתוקף	30/01/2007
תממ/21/3	תכנית מתאר מחוזית, מחוז המרכז	בתוקף	12/11/2003
מח/113	תוואי מסילת ברזל	בתוקף	09/11/2000
2000	תוכנית מתאר מקומית	בתוקף	14/05/1992
860		בתוקף	27/06/1990
תצר/184	תצר/184	בתוקף	
410-0973511	2000/כא תכנית להתחדשות בניינית ולעמידות בפני רעידת אדמה	בתכנון	03/03/2022

זכויות בתוקף לחלקה (14)

זכות	ערך	יחידה	מתוכנית	מתאריך
יח"ד למגרש	62		8/2003	30/01/2007
סה"כ % בניה	150	אחוז	860	27/06/1990
סה"כ שטח בניה	14202	מ"ר	8/2003	30/01/2007
שטח בניה עיקרי	6200	מ"ר	8/2003	30/01/2007
סה"כ שטחי שרות	8002	מ"ר	8/2003	30/01/2007
שטחי שרות מעל מפלס הקרקע	2790	מ"ר	8/2003	30/01/2007
שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע	5212	מ"ר	8/2003	30/01/2007
% קומה טיפוסית	50	אחוז	860	27/06/1990
מספר קומות	18		8/2003	30/01/2007
קו בנין קדמי	5	מ'	8/2003	30/01/2007
קו בנין לצד	5	מ'	8/2003	30/01/2007
קו בנין לצד	8	מ'	8/2003	30/01/2007
קו בנין לאחור	10	מ'	8/2003	30/01/2007
שטח מגרש מינימלי	2606	מ"ר	8/2003	30/01/2007

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

נתונים מתיק הבניין

תיק בניין	כתובת	גוש	חלקה	מגרש
14647	מבצע חודב 11 פתח תקווה	6361	1	2002

אישור לתעודת גמר
(לפני שופס 5)

שם המבקש: בינוי המקלות בע"מ
מס' התיק: 14647
אל: ט. פ"ת
מאת: מיתב – תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ

לאחר בדיקת התחייבויות המבקש כלפי מיתב והשלמתן בהתאם לדרישת מיתב, לרבות תשלום ההיטלים והשלמת כל ההתחייבויות הכספיות של המבקש כלפי מיתב, ניתן בזה אישור, כי אין מניעה מצד מיתב לתוצאת תעודת גמר למבקש, לבניין המגורים / מסחר / שירותים / תעשיה *
אשר בגוש 6361 חלקה 1,6,2 תת חלקה _____ מגרש 2003 - 2002
בכתובת: מבצע חודב 9-11 פ"ת
ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 2010236 מיום 30/3/2010.

מיתב
תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ
שרות לקוחות
קבלנים ויזמים

4/7/13	[illegible]	
תאריך	שם מאשר	חתימת מאשר וחותמת החברה

* מחק את המיותר

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

8. **<u>גישות בשומת מקרקעין</u>**

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות בהערכת נכסי מקרקעין עפ"י עקרונות שמאיים מקובלים.

א) גישת ההשוואה.

ב) גישת ההכנסה.

ג) גישת העלות - השווי הפיזי.

גישת ההשוואה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס נשוא השומה והמסתמכת על עסקאות ו/או מחירים מוצעים של נכס דומים, תוך ביצוע התאמות (adjustments), הדרושות בגין ההבדלים בין מחיר הנכס הנשום לבין מחירי העסקאות שהושוו.

בגישת ההכנסה או ההיוון נוהגים להעריך את שווי הנכס נשוא השומה על-ידי היוון ההכנסה העשויה להתקבל במשך תקופת החיים המועילים של הנכס.

ההיוון נעשה על פי שער נכיון (מחיר ההון) המתאים לאופי הנכס, לתנאי השוק והאשראי, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת וגורמים נוספים.

לפי גישת העלות (השווי הפיזי), שווי הנכס הינו שווי הקרקע בתוספת עלות המבנה הקיים, כמפורט:

שווי הקרקע - מחושב בד"כ עפ"י גישת ההשוואה, דהיינו על סמך ההשוואה עם מחיר מכירת קרקעות דומות או לפי שיטת הערך העודפי (Residual) לקרקע על פי ההכנסה המשוערת (מציאת מרכיב הקרקע מתוך כלל שווי הנכס בשיטת החילוץ. כלומר, הפחתה מהשווי הבנוי רווח יזם, ועלות בניה כולל רווח קבלני מותירה יתרה שאריתית של מרכיב הקרקע).

מקובל לבצע שקילה (correleation) הדדית והצלבה של התוצאות שנתקבלו בשלוש הגישות השונות.

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי לאמוד את שווי הנכס שבנדון, הבאתי בחשבון בין השאר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. הובא בחשבון מיקום הנכס נשוא חוות הדעת במרקם הכללי של העיר פתח תקווה בכלל וברח' מבצע חורב מס' 11 בפרט.

ב. הובאה בחשבון הנגישות הטובה הקיימת מהנכס לצירי תנועה ראשיים.

ג. הובא בחשבון כי הדירה פונה לגינה ציבורית נרחבת.

ד. המאפיינים העיקריים של הנכס: שטח הדירה, שטח המרפסת, סטנדרט הגימור, איכות התכנון והתאמתו, הקומה, כיווני הפניה, גיל המבנה ונתוני הסביבה.

ה. הובא בחשבון מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין.

ו. הובא בחשבון כי כפי שנמסר, מתאריך אכלוסה של הדירה בשנת 2013 הינה סובלת ממוקדי רטיבות ממרפסת דירת הפנטהאוז בקומה מעל.
הקבלן ביצע מס' ניסיונות תיקון שלא צלחו.
נמסר לי שלפני החורף הקודם בוצעו עבודות ולא הייתה חדירה של מיים לדירה.
הערה: היות שאיני מהנדס, אין ביכולתי לקבוע האם נושא הרטיבות טופל והרטיבות לא תחזור.
כמו"כ בקיר הסלון הגובל עם המרפסת החלה בשנה האחרונה חדירת רטיבות. להערכתי מדובר בליקוי נקודתי שניתן לטפל בו בקלות יחסית.

ז. הובא בחשבון כי מדובר בדירה מוארת ומאווררת.

ח. הובא בחשבון כי לנכס מוצמדות 2 חניות ומחסן.

ט. הובא בחשבון המצב המשפטי, בחלקה בוצע ייחוד זכויות ו/או רישום בית משותף.

י. הובאו בחשבון תוכניות בניין עיר החלות וזכויות הבניה המוקנות.

יא. הובא בחשבון כי בחלקה קיימת הפקעה לשטח פרטי פתוח.

יב. הובאו בחשבון נתונים מתיק הבניין.

יג. הובאו בחשבון השינויים הפנימיים שבוצעו בנכס וכן הרחבת המטבח ע"ח חלק מהמחסן הקומתי המוצמד.

יד. בעיצוב השומה ניתן משקל יתר לגישת ההשוואה (או גישת השוק) המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על מחירי נכסים אחרים הדומים לו תוך ביצוע התאמות לשווי לפי נסיבות העניין.

טו. הובאה בחשבון המגמה הכללית בשוק המקרקעין ומגמת השוק של נכסים בסביבה הדומים לנכס הנישום בפרט.

טז. הובאה בחשבון עליית המחירים המואצת הקיימת בשוק הנדל"ן למגורים.

מוקד שירות ארצי: 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל': 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי: 050-6422986 * E-mail:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

<u>הסכם מכר</u>

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום __ לחודש דצמבר 2022

בין: עו"ד ישראל ויסבלט ו עו"ד אטי אברהמי-ארז- - כונסי נכסים
על-פי צו מינוי בבית המשפט לענייני משפחה בפתח תקווה מיום 19.7.22 על
זכויות המוכרים בנכס כהגדרתו בהסכם זה.

1. _____, **ת.ז.** _____
2. _____, **ת"ז.** _____

(להלן: "**המוכר**")
- מצד אחד -

ל ב י ן: **1.** _____, **ת.ז.** _____
2. _____ , **ת.ז.** _____

מרח' _____
דוא"ל: _____
טל': _____

(להלן: "**הקונה**")
- מצד שני -

הואיל: והמוכר זכאי להירשם כבעלים של הדירה בת 5 חדרים, בקומה 10 ברחוב **מבצע חורב 11, פתח תקווה-** הידועים כחלקה 532/37 בגוש 6361 (להלן – "**הנכס**" ו/או "**הדירה**"), אשר מוצמדים לה שתי חניות ומחסן וכמפורט בנסח רישום המקרקעין המצ"ב להסכם זה **כנספח "א.**

והואיל ועורכי הדין ישראל ויסבלט ואטי אברהמי מונו ככונסי הנכסים על זכויות המוכר (להלן – "**הכונסים**"), בהתאם לצו מינוי מיום 19.7.22, שהעתקו לוט בזה, **כנספח "ב";**

והואיל: והנכס נקי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או כל זכויות לטובת צד שלישי כלשהו, למעט הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, בהתאם לאישור יתרות משכנתה שהעתקו לוט בזה, **כנספח "ג";**

והואיל והקונה מעוניין לרכוש את מלוא הזכויות בנכס, לקבל את החזקה הבלעדית בו ולקבל את רישום הנכס על שמו, בכפוף לתנאי הסכם זה;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את כל היחסים הקשורים להסכם זה ביחס לנכס באופן ובתנאים שיפורטו להלן;

והואיל והקונה יודע כי תוקפו של הסכם זה מותנה באישור בית המשפט לענייני משפחה בפתח תקווה;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא ונספחים</u>**

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו וכל האמור בו כאילו נאמר בהסכם גופו.

1.2. הנספח המצורף להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. כותרות הסכם זה הנן לשם נוחות הצדדים בלבד ולא תשמשנה בשום מקרה לפרשנותו של ההסכם ו/או תנאיו.

3. **<u>מהות ההסכם</u>**

3.1. המוכר מתחייב בזאת למכור ולהעביר את זכויותיו בנכס ולמסור את החזקה בו לידי הקונה והקונה מתחייב לרכוש את הזכויות שיש למוכר בנכס ולקבל את החזקה בו בהתאם לתנאי הסכם זה.

3.2. למען הסר ספק, מובהר, מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי מכר הנכס ע"פ הסכם זה נעשה בהתאם למצב הנכס כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת הסכם זה.

3.3. להסרת ספק מובהר ומוסכם בזאת כי מכר הנכס נעשה בכפוף ובתמורה למילוי כל התחייבויות הצדדים זה כלפי זה ע"פ הסכם זה, במלואן ובמועדן.

4. **<u>הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:</u>**

4.2. כי ראה ובדק את הנכס, בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו וכן את שטחו, סביבתו, מיקומו ומצבו המשפטי, הסטטוטורי, הפיזי והתכנוני, בלשכת רישום המקרקעין, במשרדי העירייה, בוועדות הרלוונטיות לתכנון ובניה, במינהל ההנדסה, בתיק בניין עיר ובכל רשות ומוסד לרבות בנושא זכויות הבניה, כי ניתנה לו כל אפשרות לערוך כל בדיקה שביקש לעשות ולקבל כי מידע, ומצא את הנכס תקין ולשביעות רצונו המלאה ומתאים לכל צרכיו ומטרותיו.

4.3 כי הוא רוכש את הנכס במצבו כפי שהוא (as-is) במועד חתימת הסכם זה, למעט בלאי סביר וכי אין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם הנכס לרבות טענה בדבר אי התאמה ו/או פגם בקשר לנכס, נסתר או גלוי, וכי הוא רוכש את הנכס מבלי להסתמך על כל מצג או התחייבות מטעם כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם.

4.4. כי יש ביכולתו למלא אחר ההוראות וההתחייבויות החלות עליו עפ"י הסכם זה ובייחוד לשאת בתשלום התמורה.

4.5. כי הוא רוכש את הנכס על סמך בדיקתו בלבד וכי הוא התייעץ עם אנשי מקצוע מטעמו, לרבות עורכי דין ושמאים, ולא ע"פ התחייבות ו/או ערבות ו/או מצג ו/או הבטחה כלשהם מהמוכר

4.6 ולצורך רכישת הזכויות בדירה לא הסתמך על כל מצג דיבור ו/או הבטחה שמצד מי כונסי הנכסים ו/או בעלי הזכויות בדירה.

5. הכונסים מאשרים כדלקמן:

5.1. כי המוכר זכאי להירשם כבעלים של הדירה בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה וכי משרד עוה"ד שיבולת מייצגים את החברה הקבלנית גינדי החזקות פיתוח בע"מ . (להלן "החברה המשכנת")

5.2. כי לא ידוע לו על מניעה חוקית ו/או עובדתית ו/או חוזית לרישום הנכס על שם הקונה בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן ;

5.3 כי הוא מתחייב למסור את המסמכים הדרושים לצורך העברת מלוא זכויות הבעלות על שם הקונה בכפוף לתשלום מלוא התמורה ע"פ תנאי הסכם זה.

6. מסירת החזקה בנכס

6.1. החזקה הבלעדית בנכס תימסר לקונה בתוך 4 חודשים מיום אישור הסכם זה ע"י בית המשפט לענייני משפחה בפתח תקווה, וזאת בכפוף למילוי התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה (להלן – "**מועד מסירת החזקה**") מבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה, מובהר כי בכל מקרה תהיה למוכר הזכות להחזיק בנכס ארבעה חודשים נוספים ממועד אישור ההסכם זה.

6.2. בעת מסירת החזקה יהא הנכס במצבו כפי שהוא ביום חתימת ההסכם למעט בלאי הנובע משימוש סביר.

6.3. החזקה תימסר בכפוף לכך שהקונה מילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן.

6.4 הקונה יהיה רשאי בתיאום מראש עם הכונסים להגיע לביקור בנכס וזאת לצורך בדיקות והתאמת הנכס לצרכיו.

7. התמורה

7.1. תמורת מכירת מלוא זכויות הבעלות בנכס ומסירת החזקה הבלעדית בו לידי הקונה, כמפורט בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם סך של _____ ₪ (_____ ₪) (להלן -"**התמורה**").

7.2 תשלום התמורה ייעשה לידי כונסי נכסים לחשבון נאמנות מיוחד שיפתח לשם כך **(להלן: "חשבון הנאמנות")**, מס' חשבון _____ בבנק _____ סניף _____ על שם הכונסים, עוה"ד ישראל ויסבלט ואטי אברהמי-ארז.

7.3. התמורה תשולם במועדים ובתנאים כמפורט להלן :

7.3.1 מיד עם אישור הסכם המכר ותוך לא יאוחר מ-7 ימים ישלים הקונה ל- 35% (דהיינו לסך של _____₪ בניכוי ההמחאה הבנקאית בסך _____₪ שהופקדה בידי הכונסים) מתמורת הדירה וזאת ממקורותיו העצמיים ולא מהלוואה מובטחת במשכנתא.

עם קבלת אישור בית המשפט זכאי הקונה לרשום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה.

7.3.3 יתרת התמורה, דהיינו 65% הנותרים, בסך של -_____₪ (_____₪) תשולם במועד מסירת החזקה וכנגד העברת מסמכי רישום העברת הזכויות בנכס לידי הקונה וזאת בכפוף למסירת נסח "נקי" לידי הקונה.

"**מסמכי רישום העברת זכויות בנכס**" לעניין הסכם זה הם המסמכים הבאים: נסח נקי, אישור לרישום בפנקסי המקרקעין בגין מס שבח, אישור לרישום בפנקסי המקרקעין מעיריית פתח תקווה כולל אישור מהועדה לתכנון ובניה המקומית, ייפוי כוח בלתי חוזר חתום ושטרות חתומים ומאומתים ו/או כל מסמך שיידרשו הצדדים לחתום ע"י החברה המשכנת לצורך העברת הזכויות. ככל שעד מועד מסירת החזקה לידי הקונה לא יהיה בידי הכונסים אישור מס שבח, כי אז יוותר בחשבון הנאמנות סך של 300,000 ₪.

7.4. איחור של עד 7 ימים במילוי התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה לא יחשב כהפרת ההסכם.

7.5. איחר הקונה בתשלום מעבר ל- 7 ימים, ישלם הקונה, החל מהיום הראשון שלאחר המועד הנקוב בהסכם, ריבית פיגורים הנהוגה בבנק לאומי בגין הסכום שפיגר בתשלומו, מהמועד שנקבע לתשלום ועד התשלום בפועל זאת בנוסף לכל זכות ו/או תרופה ו/או סעד ע"פ הוראות הסכם זה ו/או ע"פ כל דין בגין הפיגור בתשלום כאמור.

7.6. התשלומים שאמורים להיות משולמים למוכר יבוצעו בדרך של המחאות בנקאיות לפקודת כונסי נכסים או העברות בנקאיות לחשבון הנאמנות שייפתח על-ידי הכונסים.

7.7. ככל שהקונה יבקש לממן חלק מתמורת הנכס באמצעות הלוואת משכנתא, (למעט התשלום הראשון) יחתמו הכונסים על מסמכים מקובלים על ידי בנקים למשכנתאות כדי לקדם את קבלת המשכנתאות וההלוואות, תוך 10 ימי עסקים וזאת בכפוף לביצוע שינויים מקובלים ובתנאי שכספי המשכנתא ישולמו ישירות לכונסי הנכסים, בשיק בנקאי או לחשבון הבנק שפרטיו יימסרו על-ידי כונסי הנכסים ובכפוף לכך שלא יהיה במסמכים האמורים כדי להוסיף על התחייבויות המוכר על פי הסכם זה ו/או לגרוע מזכויות המוכר על פי ההסכם ו/או לחייב את המוכר בכל חובה שהיא למעט השבת כספי המשכנתא שהתקבלו אצל המוכר בפועל לבנק במקרה של ביטול ההסכם, בקיזוז הפיצוי המוסכם.

7.8 הקונה מצהיר כי אי קבלת המשכנתא על ידו מכל סיבה שהיא ללא יוצא מן הכלל לרבות מסיבה שנוגעת לדירה לא תהווה עילה לביטול ההסכם.

8. יפוי כח

8.1 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ועל מנת להבטיח את זכויות הקונה, יחתמו הכונסים על בקשה לרישום הערת אזהרה שתימסר לידי הקונה או בא-כוחו לאחר קבלת אישור בית המשפט את הסכם המכר וכן על יפוי כח בלתי חוזר לזכות הקונה או בא כוחו, וכן על שטרי מכר.
הקונה יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו לאחר קבלת אישור בית המשפט את הסכם המכר.

8.2 ייפוי הכח ושטרי המכר ושאר מסמכי העברת הזכויות על שם הקונה יישארו בנאמנות בידי הכונסים עבור הקונה, והם ימסרו אותם לקונה רק במעמד מסירת החזקה בנכס ולאחר שהקונה שילם את מלוא תמורת הנכס ובמועדים שנקבעו לכך..

8.3. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר המסמיך את כונס הנכסים לבטל את הערת האזהרה שתירשם לטובת הקונה במקרה ויפר את התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ובעיקר התחייבויותיו על פי סעיף 7 להסכם. ייפוי הכוח האמור יופקד בנאמנות אצל כונסי הנכסים וייפוי הכוח יושב לקונה במעמד מסירת החזקה בנכס. כונסי הנכסים לא יעשו שימוש בייפוי הכוח אלא לאחר שהודיעו לקונה או לבא-כוחו מראש ובכתב בדואר רשום על כוונתם לעשות שימוש בייפוי הכוח והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך ארבעה עשר ימים מיום קבלת המכתב. במקרה והקונה לא יתקן את ההפרה ותבוטל הערת

האזהרה יחזירו כונסי הנכסים לקונה כנגד מחיקת הערת האזהרה שנרשמה על הנכס לטובת הקונה את הסכום ששולם על ידי הקונה עד למועד משלוח ההודעה מאת המוכר, בניכוי סכום הפיצויים המוסכמים, וזאת מבלי לפגוע בזכויות הצדדים על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

8.4. רישום הזכויות בנכס

8.4.1 למען הסר ספק מובהר כי, בכפוף למילוין של התחייבויות הקונה במלואן ובמועדן ע"פ ההסכם, הרי שבאחריות הקונה להעביר על שמו את רישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין והקונה יישא בעלות הפעולות הכרוכות בדבר.

8.4.2. למען הסר ספק מובהר כי רישום הנכס על שם הקונה מותנה במילוי של כל התחייבויות הקונה, כאמור בהסכם זה. לא עמד הקונה בכל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, יידחה מועד הרישום למועד בו ימלא הקונה אחר הוראות הסכם זה במלואן, וזאת בנוסף לכל זכויות המוכר ו/או תרופות ו/או סעדים בגין אי מילוי התחייבויות הקונה במלואן ובמועדן, המוקנות ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל דין.

9. תשלומים נוספים

9.1. תשלומי כל המיסים, תשלומי החובה, ההיטלים העירוניים והממשלתיים לרבות תשלומי ארנונה, מים, חשמל, גז, ועד הבית ושאר תשלומים אשר חלים ויחולו על הנכס והשימוש בו עד ליום מסירת החזקה בנכס לקונה – ישולמו על-ידי יחידי המוכר אשר מתגורר בדירה. מיום מסירת החזקה בנכס ואילך יחולו תשלומים אלה על הקונה בלבד וישולמו על ידו.

9.2. מס שבח, ככל שיחול, ישולם על-ידי המוכר.

9.3. היטל השבחה, בגין תכנית אשר קיבלה תוקף עד ליום חתימת הסכם זה ישולם על ידי המוכר, היטל השבחה בגין תכנית אשר קיבלה תוקף ביום חתימת הסכם זה או לאחריו ישולם על ידי הקונה.

9.4. הקונה יישא בתשלום מס רכישה.

9.5. הוצאות רישום הזכויות בנכס על שם הקונה, יחולו על הקונה.

10. הפרות וסעדים

10.1. על הוראות והפרות הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.

10.2. הוראות סעיפים 6,7 והצהרות הצדדים במבוא להסכם ובהסכם הנן מעיקרו של הסכם זה והפרתן תחשב כהפרה יסודית, כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970.

10.3. פיצויים מוסכמים

10.3.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה כי צד אשר יפר הוראה יסודית של הסכם זה ו/או יחזור בו מהתחייבויותיו על פי ההסכם, יהיה חייב לשלם לצד השני פיצויים קבועים מוערכים ומוסכמים מראש בסך של 10% מתמורת המכר וזאת בנוסף לכל זכות ו/או תרופה ו/או סעד העומדים לרשותו של הצד הנפגע לפי כל דין ו/או ע"פ הוראת הסכם זה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שנגרמו לו כתוצאה מן ההפרה.

10.3.2. תשלום פיצויים זה כאמור בסעיף קטן 10.3.1 איננו מותנה בהוכחת נזק כלשהו. הסכום האמור נקבע על ידי הצדדים כסכום סביר וראוי בנסיבות העניין.

10.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לתבוע מהצד השני, כל סעד אחר לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 ובכלל זה סעד של אכיפת ההסכם ו/או ביטולו.

10.5. <u>תשלום שחובת תשלומו חלה על הצד השני</u>

10.5.1. שילם אחד הצדדים תשלום אשר חובת תשלומו חלה על הצד השני, וזאת לאחר שהתרה בצד השני בהודעה בכתב לשלמו והצד השני לא שלמו תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבת הסכום ששולם מהצד השני או לקזזו מכל סכום שהוא חייב לצד השני עפ"י הסכם זה.

10.5.2. הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשהוא נושא ריבית בשיעור הריבית הנהוגה בבנקים המסחריים מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל.

11. <u>שונות</u>

11.1. הסכם זה ממצה וכולל את מלוא כוונת הצדדים ורצונם והמוסכם ביניהם ויבטל כל הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או זיכרון דברים אם וככל שניתנו ו/או נחתמו, עובר לחתימתו.

11.2. לא יהיה תוקף לכל התחייבות, מצג, הבטחה, ויתור, ארכה, הנחה, שינוי או תוספת להסכם ו/או בקשר אליו ו/או בקשר עם הנכס נשוא ההסכם, אלא אם וככל שייעשו, יינתנו ו/או ייערכו מראש בכתב ובחתימת הצדדים להסכם.

11.3. הימנעות ו/או איחור צד להסכם לאכוף זכות מזכויותיו עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, לא תחשב למניעות מצדו ולא תימנע הימנו לעשות כן בעתיד.

11.4. למען הסר ספק, אין ולא יהיה תוקף להסכם זה אלא אם וככל שייחתם על ידי שני הצדדים לו, ותוקפו של הסכם זה מותנה בחתימתו על ידי שני הצדדים וכן באישור בית המשפט לענייני משפחה במחוז תל אביב.

11.5 למען הסר ספק מובהר כי כונסי הנכסים פועלים מכח מעמדם ולא כבעלי זכויות בנכס וכי אין באמור בהסכם כדי להטיל על מי מהם חבות אישית.

11.6 תוקפו של הסכם זה מותנה באישורו של בית המשפט לענייני משפחה בפתח תקווה.
לא יאשר בית-המשפט את ההסכם, לא ייכנס ההסכם לתוקף ולאיש לא תהא טענה על משנהו.
במקרה כאמור, יושב לקונה הסכום ששילם לפי סעיף 7.3.1 בצירוף הפירות שנצברו ובקיזוז עמלות שגבה הבנק, וזאת בתוך 3 ימי עסקים מהמועד בו יודיע או יחליט בית-המשפט כי הוא מסרב ו/או דוחה הבקשה לאישור העסקה או מיד עם שחרור הכסף מהתוכנית הבנקאית בו יופקד, המאוחר מבניהם.
הסכום האמור יופקד בפיקדון שקלי שבועי מתחדש.

11.7. הקונה מצהיר, כי הוא חותם על ההסכם לאחר שקרא והבין אותו לאשורו, לאחר שהוסבר לו תוכנו ומשמעותו והוא עושה כן מרצונו הטוב והחופשי ולאחר שקיבל יעוץ משפטי.

11.8. הקונה יהיה מיוצג לצורך הסכם זה על-ידי עו"ד _____ מרח' _____.

11.9. כל הודעה בקשר להסכם זה מצד אחד או בא כוחו למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תבוצע במסירה אישית למשנהו או לבא כוחו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____	_____
המוכר ע"י כונסי הנכסים		**הקונה**	