

סיגלית קופלר, עו"ד

נדב לב, עו"ד

בתוקף תפקידם ככונסי נכסים

לצרכי תיק זה באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין
ממגדל השחר, קומה 34, רח' אריאל שרון 4, גבעתיים
טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

הזמנה להציע הצעות

לרכישת זכויות בדירת 5 חדרים הממוקמת
בקומה 6 ברח' יצחק רבין 8, באר יעקב, הידוע
גם כנכס מקרקעין גוש 4041, חלקה 102, תת
חלקה 20



סיגלית קופלר, עו"ד

נדב לב, עו"ד

בתוקף תפקידם ככונסי נכסים

לצרכי תיק זה באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין

ממגדל השחר, קומה 34, רח' אריאל שרון 4, גבעתיים

טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

הנחיות למציע

1. להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת זכויות בדירת 5 חדרים בשטח רשום של 107.71 מ"ר הממוקמת בקומה 6 ברח' יצחק רבין 8, באר יעקב, הידוע גם כנכס מקרקעין גוש 4041, חלקה 102, תת חלקה 20. (להלן יחד או לחוד: "הממכר" ו/או "הנכס").

2. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

2.1. הזמנה להציע הצעות.

2.2. הנחיות למציע.

2.3. טופס הצעה.

2.4. נוסח ערבות בנקאית.

2.5. נוסח חוזה מכר.

2.6. חוות דעת שמאי מקרקעין.

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם ולמעט חוות דעת השמאי, יכונן להלן: "מסמכי ההזמנה").

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

4. תיאור הנכס והזכויות בו מפורטים במסמכי ההזמנה.

5. המידע ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם לא יהיו אחראי אחריות כלשהי לגבי תיאור הנכס ו/או לגבי מצבו ו/או באשר לזכויות בו ו/או למידע הכלול במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית שבמסמכי ההזמנה, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, והזכויות בממכר בנכס נמכרות במצבן as-is. מובהר גם כי אין בחוות דעת השמאי כל מצג או התחייבות מטעם השמאי למציעים.

על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס, טיב הזכויות בממכר בו נשוא ההצעה, המצב התכנוני והמשפטי של הנכס, והצעתו תוגש בהסתמך על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

6. הצעות בכתב, יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 7 להלן, בצירוף המחאה בנקאית או ערבות בנקאית לפקודת הח"מ בשיעור של 10% מהסכום המוצע. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית, בלתי מותנית, בתוקף לשלושה חודשים לפחות ובנוסח המצורף למסמכי הזמנה אלו או בנוסח דומה לו, שעל פי שיקול דעתו הבלעדי של בעל התפקיד, אינו שונה מהותית מהנוסח המצורף. לפי דרישתם של בעלי התפקיד, יוארך תוקף הערבות הבנקאית מעת לעת לתקופה נוספת שלא תעלה על שישה חודשים, וזאת עד להגשת ההצעה המועדפת לאישור בית המשפט. במקרה שההצעה המועדפת שתוגש לאישור בית המשפט הינה הצעתו של המציע, יאריך המציע את תוקף הערבות כאמור עד לקבלת החלטה סופית (קרי, לאחר הליכי ערעור אם יהיו) בהליכי אישור הצעתו וכן, בהתקיימות כל התנאים המתלים המופיעים בהסכם המכר.

7. **את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, עד ליום 31.10.2023 בשעה 14:00 בכתובת כדלקמן: נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.**

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

8.1. ההצעות יהיו נקובות בשקלים חדשים.

8.2. 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.

8.3. בחתימתו על ההצעה ביחס לנכס מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה ביחס לנכס המוצע, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה. תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטייה מהם, אלא עפ"י שיקול דעתו המוחלט של כונסי הנכסים.

8.4. כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בחוזה המכר או בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר נאמר בהם במפורש שניתן למחוק ו/או ייועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה וכונסי הנכסים יחליטו עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לעשות כן.

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

9. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה סופית ובין לאחר שהצעתו התקבלה, המחאתו/ערבותו הבנקאית תחולט. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות כונסי הנכסים לאכוף על המציע את הצעתו, ולחייבו בסכומי פיצוי נוספים.

10. כונסי הנכסים יודיעו בכתב לכל מציע שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את הערבות שנמסרה על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. כונסי הנכסים יהיו זכאים שלא להחזיר את הערבות הבנקאית עד שיאושר סופית (לאחר הליכי ערעור) על ידי בית המשפט וכן התקיימות כל התנאים המתלים בהסכם המכר, המציע שהצעתו התקבלה, והמציע יאריך ערבותו בהתאם.

11. הח"מ אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והם שומרים לעצמם את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים (שתבוצע במועד שייקבע על ידי הח"מ) ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים מו"מ בנפרד ו/או למכור את הזכויות בממכר לכל גורם שימצאו לנכון ו/או לדחות את המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או לקבל הצעות לאחר שעבר המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או להחליט שלא להיענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לזכויות בנכס כולן או חלקן ו/או להעדיף הצעה גבוהה יותר ו/או לקחת בחשבון גם הצעה שלא הוגשה על פי דרישות חוברת זאת ו/או להתיר להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והבלתי מסוייג ועד למועד אישור ההתקשרות על ידי בית המשפט.

12. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.

עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט, יהיו כונסי הנכסים זכאים להכניס שינויים בנוסח הסכם המכר ו/או בתנאי ההזמנה (למעט, כמובן, שינויים בפרטים שמילא המציע בטופס ההצעה לרבות התמורה שמציע המציע), ולמציע לא תהא כל טענה בקשר לכך. על אף האמור לעיל, שינויים שיבוצעו בחוזה עם המציע אשר כונסי הנכסים יודיעו לו בכתב כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על בעל התפקיד (להלן: "המציע המועדף") לאחר מועד ההודעה כאמור, בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת, מועד מסירת החזקה בנכס ובגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה (למעט שינויים הנובעים מהצעת המציע בהתמחרות), יבוצעו ממועד זה ואילך אך ורק בהסכמת המציע המועדף.

13. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה המצורף להם אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הזכויות בנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי בעל התפקיד ומאושר על ידי בית המשפט - יחייב.
14. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל כל אחריות מכל מין וסוג שהוא על הח"מ ניתן לקבל בכתובת המפורטת בסעיף 7 לעיל.
15. בעלי התפקיד לא ישלמו דמי תיווך או עמלה כלשהי.
16. **כל מכירה כפופה לאישור בית המשפט בשלום בראשון לציון**

(-)

הצעה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות ב בדירת 5 חדרים בשטח רשום של 107.71 מ"ר הממוקמת בקומה 6 ברח' יצחק רבין 8, באר יעקב, הידוע גם כנכס מקרקעין גוש 4041, חלקה 102, תת חלקה 20. (להלן יחד או לחוד: "הממכר" ו/או "הנכס").
2. הננו מציעים בעבור הממכר כהגדרתו בהסכם המכר עליו חתמנו (להלן – "החוזה") סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) שיהווה את התמורה כהגדרתה בסעיף _____ לחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה. לסכום התמורה יתווסף מע"מ ככל שחל.
3. בחתימתנו על ההצעה אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה לרבות מסמך ההנחיות למציע ומאשרים כי קיבלנו את כל המסמכים אשר צורפו לחוברת ההזמנה. ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר לנו כל סטייה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתכם הבלעדי.
4. במקרה ועל פי שיקול דעתכם תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, אזי יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
5. למונחים הנזכרים בטופס זה יהיה אותה משמעות שיש להם בחוזה.
6. להצעתנו זו מצורפת ערבות בנקאית בנוסח אשר צורף למסמכי ההזמנה/המחאה בנקאית, בסך של _____ ₪, המהווה 10% מסכום הצעתנו בתוספת מע"מ (ככל שחל). הערבות / המחאה הבנקאית נמסרת להבטחת הצעתנו וקיום התחייבויותינו על פיה. ידוע לנו כי אם נחזור בנו מהצעתנו דלעיל, בין לפני שניתנה לנו תשובה כלשהי ובין לאחר שהצעתנו התקבלה, ערבותנו/המחאתנו תחולט.

בכבוד רב,

חתימת המציע

שם: _____ ת.ז. _____
כתובת: _____ טלפון: _____ פקס: _____

אישור עו"ד/רו"ח (במידה והמציע הוא תאגיד)

- אני הח"מ, _____, עורך דינו של המציע הנ"ל, מאשר בזאת כדלקמן:
1. הנני לאשר את חתימת מרשי, _____, אשר חתם על טופס הצעה זה.
 2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זאת ולחוזה המכר אליו מתייחסת.

תאריך: _____

לכבוד
סיגלית קופלר, עו"ד
נדב לב, עו"ד
בתוקף תפקידם ככונסי הנכסים

א.נ.,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיך לסילוק כל סכום עד לסך _____ שקלים חדשים (להלן – "סכום הערבות") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לך מאת _____ (להלן – "_____").

לצרכי ערבות זו "המדד" משמעו:

מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"מדד הבסיס" משמעו – המדד שפורסם ביום _____ (הוצאת הערבות) ושהינו _____.

"המדד החדש" משמעו – המדד שיתפרסם לאחרונה לפני יום ביצוע תשלום הסכום הרלבנטי על ידינו.

אם בתאריך תשלום סכום כלשהו על פי ערבות זו יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד החדש על מדד הבסיס. למניעת ספק אם בתאריך תשלום סכום כלשהו על פי ערבות זו יהיה המדד החדש שווה למדד הבסיס או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לך מפעם לפעם, בכל מקרה תוך 7 ימים לאחר יום קבלת דרישתך הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות, בלי להטיל עליך לבסס את דרישתך או לדרוש תחילה את תשלומי מאת החייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על פי כל דרישותיך גם יחד לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד ליום _____ (שלושה חודשים ממועד הוצאתה) ועד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא: _____ לא יאוחר מאשר בתאריך הנ"ל. דרישה שתגיע אלינו לאחר התאריך הנ"ל, לא תיענה.

על פי בקשתכם נאריך ערבות זאת בתקופה של שלושה חודשים נוספים, מבלי לגרוע מיכולתנו להאריכה מעת לעת על פי בקשת החייב.

הערבות תהא בלתי סחירה ובלתי ניתנה להסבה.

בכבוד רב,

בנק

הסכם מכר

שנערך ונחתם בגבעתיים ביום ____ לחודש _____ שנת 2023

בין

1. **רחמים משה, נושא ת.ז. 024602443 (בצו פתיחת הליכים)**

2. **אתי אלישקוב משה, נושאת ת.ז. 016706434**

באמצעות כונסי הנכסים סיגלית קופלר, עו"ד ונדב לב, עו"ד בתוקף תפקידם ככונסי נכסים לצורך פירוק השיתוף זכויות הבעלים בדירה ברח' יצחק רבין 8, באר יעקב, הידועה גם כגוש 4041 חלקה 102 תת חלקה 20 (להלן יחד ולחוד: "המוכרים")

מצד אחד;

לבין

1. _____; ת.ז. _____

2. _____; ת.ז. _____

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הואיל: וה"ה רחמים משה, נושא ת.ז. 024602443, ואתי אלישקוב משה, נושאת ת.ז. 016706434 הנם בעלים במשותף בדירה בשטח רשום של כ- 107.79 מ"ר בקומה שישית בבניין הממוקם ברח' יצחק רבין 8, באר יעקב הידועה כגוש 4041 חלקה 102 תת חלקה 20, וה"ה אתי אלישקוב משה מחזיקה בדירה באופן בלעדי (להלן: "הדירה");

והואיל: וביום 16.3.2022 ניתן בעניין היחיד צו מינוי אפוטרופוס קבוע למינוי גב' רובק אורית ומר קסלסי משה כאפוטרופוסים קבועים של היחיד על ידי בית המשפט לענייני משפחה בקריית גת (א"פ 41727-12-21) וביום 30.1.2023 נרשמה הערה על מינוי אפוטרופוס על זכויות היחיד בנכס;

והואיל: וביום 9.6.2022 ניתן צו פתיחת הליכים בעניין יחיד המוכרים מר רחמים משה, במסגרת תיק חדל"פ 64876-11-22 המתנהל בבית המשפט השלום – ראשון לציון, ועו"ד נדב לב מונה כנאמן בהליך חדלות הפירעון של היחיד;

והואיל: וביום 17.3.2023 הגיש הנאמן בקשה בהסכמת האפוטרופוסים לפירוק השיתוף בנכס המקרקעין במסגרת תיק חדל"פ 64876-11-22;

והואיל: וביום 5.7.2023 ניתן במסגרת תיק חדל"פ 64876-11-22 צו למינוי סיגלית קופלר, עו"ד ונדב לב, עו"ד ככונסי נכסים על זכויות כל הבעלים בדירה לצורך פירוק שיתוף הזכויות בנכס;

והואיל; והקונה מעוניין לרכוש מאת כונסי הנכסים את הממכר (כהגדרתו להלן), במצבו כפי שהוא As-Is במועד חתימת המציע על טופס ההצעה לרכישת הממכר, והכל בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמפורט בסעיף 8 להלן וכמפורש וכמותנה בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. כללי

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.

2. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידי:

"המוכרים" - רחמים משה, נושא ת.ז. 024602443, ואתי אלישקוב משה, נושאת ת.ז. 016706434, ביחד ולחוד;

"הדירה" - בדירה בשטח רשום של כ- 107.79 מ"ר בקומה שישית בבניין הממוקם ברח' יצחק רבין 8, באר יעקב הידועה כגוש 4041 חלקה 102 תת חלקה 20, לה צמודה מרפסת לא מקורה בשטח של 8.81 מ"ר וחניה בשטח של 22.2 מ"ר;

"הממכר" - מלוא זכויות הבעלות בדירה;

"בתי המשפט" - בית המשפט בראשון לציון הדין בתיק חדל"פ 64876-11-22 ובית המשפט לענייני משפחה בקריית גת הדין בתיק א"פ 41727-12-21;

"התנאי המתלה" - כהגדרתו בסעיף 8 להלן;

"כונסי הנכסים" - סיגל קופלר, עו"ד ונדב לב, עו"ד בתוקף תפקידם ככונסי נכסים על זכויות הבעלות בדירה;

הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ואלו הם הנספחים:

נספח "1" - נסח מלשכת רישום המקרקעין;

נספח "2" - ההחלטה המורה על מינוי כונסי הנכסים;

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר מתחייב כדלקמן:

3.1. כי הוא ראה ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים ובעלי מקצוע מטעמו את הממכר, את

הבניין, את הדירה, את סביבתם, ואת מצב זכויות בעלי הזכויות בו, הן את מצבו הפיזי, הן את מצבו המשפטי והרישומי והן את מצבו התכנוני והן את חריגות הבניה ו/או טיב בניית הדירה ו/או סוג בנייתה, הזכויות הנובעות והקשורות בה, שטחה בפועל, את אפשרות ניצולה והשימוש בה, ניצול זכויות הבניה (אם וככל שקיימות), את תכניות בניין העיר הרלבנטיות לדירה, את היתרי הבנייה, ככל שקיימים כאלו, על כל תנאיהם, את המשכנתאות, את השעבודים, את ההערות ואת העיקולים, את ההסכמים ו/או המסמכים אשר צורפו למסמכי ההזמנה ו/או להסכם זה, זכויות צדדים שלישיים בדירה ככל שישנם, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור בעיני בעל מקצוע לעיל, מצא את הממכר ואת הזכויות בממכר, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם ו/או בקשר אליהם ו/או בקשר להתקשרותו זאת.

3.2. הקונה מצהיר, כי הוא רוכש את זכויות המוכרים בממכר במצבן כפי שהן במועד חתימתו על ההצעה לרכוש את הממכר על פי תנאי המכירה (As-Is) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, וכי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר בהתקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, התחייבויות כלשהן של המוכרים ו/או מי מהם ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמו ו/או של האפטרופות או מי מטעמו, ככל שניתנו, לרבות חו"ד שמאית כזו או אחרת. לקונה לא יהיו טענות כלשהן כלפי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמו לגבי הממכר ו/או הזכויות בו ככלל, וזכויות בעלי הזכויות בו בפרט.

3.3. הקונה מצהיר, כי קיבל לידי עותק מחוות דעת שמאי המקרקעין המצורפת למסמכי ההזמנה להציע הצעות, וכי הוא מצהיר, כי קרא ולמד את חוות הדעת, לרבות ביחס למצב התכנוני והמשפטי של הדירה, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות כלפי כונסי הנכסים ו/או כלפי מי מטעמו ביחס לאמור. מובהר, כי אין באמור לעיל ו/או בחוות דעת השמאי משום מצג מטעם כונסי הנכסים ו/או בעלי הזכויות ו/או השמאי, וכי המידע הנמסר לקונה נמסר לו לנוחותו ועל מנת שיוכל לבדוק אותו בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו.

3.4. הקונה מצהיר, כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי הסכם זה.

4. העסקה

4.1. כונסי הנכסים מוכרים בזה לקונה והקונה קונה בזה מכונסי הנכסים את הממכר, כהגדרתו לעיל, בכפוף ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור בתי המשפט כאמור בסעיף 8 להלן.

5. התמורה ומועדים לתשלומה

5.1. בתמורה לממכר ישלם הקונה לכונסי הנכסים סך של _____ ש"ח (במילים: _____) במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "התמורה").

5.2. עם חתימת הסכם זה ייתן הקונה לכונסי הנכסים המחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית בסך של _____ (סכום המהווה 10% מסכום התמורה), אשר נמסרת לידיהם הנאמנות של כונסי הנכסים עם הוראה לחלטה על חשבון התמורה לאחר קבלת אישור בתי המשפט (להלן: "התשלום הראשון").

5.3. בתוך 90 ימים ממועד אישור הסכם זה והמכר על פיו על ידי בתי המשפט, ישלם הקונה לכונסי הנכסים את יתרת התמורה (המהווה את סכום התמורה בניכוי התשלום הראשון) (להלן: "יתרת התמורה").

5.4. ככל שכונסי הנכסים לא יהיו פטור מניכוי מס שבח במקור בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 כאמור, או על פי החלטת בתי המשפט בעניין זה באם תינתן, על פי קביעת הדין בקשר עם חלקו היחסי של כל בעל זכות במקרקעין, מן התמורה, ישולם סך של 7.5% על ידי הקונה במועד התשלום השני ישירות למיסוי מקרקעין (כחלק מהתשלום השני), אלא אם המציאו כונסי הנכסים הודעה מאת רשות המיסים/מנהל מיסוי מקרקעין בדבר שיעור המס החל בגין המכר עד 48 שעות קודם למועד התשלום, שבמקרה זה ישלם הקונה ישירות למיסוי מקרקעין את שיעור המס בלבד. יתרת התמורה תשולם לידי כונסי הנכסים כמפורט להלן. ככל שסכום זה יוחזר על ידי רשויות המס, הוא יוחזר לקופת הכינוס.

5.5. ככל שבידי כונסי הנכסים יהיו אישורים שונים לגבי חלקו של כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין, אזי יחול האמור לעיל בשינויים המחויבים ביחס לחלקו בתמורה של כל בעל זכות במקרקעין בפני עצמו ובהתאם לאישור שיימסר לקונה.

5.6. כל תשלום על חשבון התמורה ישולם על ידי הקונה לכונסי הנכסים בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לחשבון עליו יורו כונסי הנכסים. שולם התשלום בהעברה בנקאית יישא הקונה בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכוי בפועל בחשבון שיועד לכך.

6. מסירת החזקה

6.1. החזקה בממכר תימסר לקונה כנגד תשלום מלוא התמורה תוך 90 (תשעים) ימים ממועד אישור בתי המשפט (להלן: "מועד מסירת החזקה"), בכפוף לתשלום מלוא התמורה כאמור בהסכם זה.

6.2. אישור בכתב מאת כונסי הנכסים לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה, יהווה מסירת החזקה בממכר ולא יהיה צורך בביצוע מסירה פיזית. יובהר, כי אין הכונסים מתחייבים למסור את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם.

6.3. למען הסר ספק מובהר, כי על כונסי הנכסים לא תחול אחריות למצבה וניקיונה של הדירה או סביבתה, אשר הזכויות בה נמכרות במצבן As-Is במועד חתימת הקונה על טופס ההצעה לרכישת הדירה. ככל ויידרש פינוי של מטלטלין, הדבר ייעשה על חשבון הקונה ובאחריותו הבלעדית, והוא מוותר על כל טענה ביחס לכך כלפי כונסי הנכסים ו/או האפוטרופים.

6.4. מוסכם ומובהר, כי במידה והקונה לא יקבל את החזקה בממכר מסיבות התלויות בקונה, לרבות, אי מלוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או אי תשלום מלוא התמורה עד למועד הקבוע בהסכם זה למסירת החזקה ו/או סירוב מצדו לתפוס חזקה בממכר מסיבה כלשהי, יהיה הקונה אחראי, החל ממועד מסירת החזקה, באחריות החלה על בעלים ו/או מחזיקים לרבות אחריות לשמור על הדירה, ולשלם את כל המיסים בגינה כאמור לרבות ארנונה, מים וכדומה, אחריות כלפי צד ג' ואחריות לביטוח הדירה. על אף האמור יהיו כונסי הנכסים רשאים אך לא חייבים, לבצע במקום הקונה, פעולות שעל הקונה לבצע כבעלים ו/או מחזיק ובמקרה זה יהיה הקונה חייב להשיב לכונסי הנכסים כל תשלום שהוציא בגין הדירה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית של 10% שנתית.

6.5. במועד מסירת החזקה ימסרו כונסי הנכסים לקונה, כנגד תשלום יתרת התמורה בהתאם להוראות הסכם זה, את האישורים המפורטים להלן:

6.5.1. החלטת בתי המשפט המאשרת את התקשרות כונסי הנכסים על פי הסכם זה;

6.5.2. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין;

6.5.3. אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום הממכר על שם הקונה;

6.5.4. ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמם ובמקומם של כונסי הנכסים את זכויות בעלי הזכויות הממכר על שם הקונה;

6.5.5. אישורי מס שבח בגין ההתקשרות בהסכם זה יומצאו לקונה עד למועד הרישום כהגדרתו להלן, ויחולו ההוראות המפורטות להלן.

7. רישום הזכויות במקרקעין

7.1. ביחס ליחיד המוכרים, מר רחמים משה, המכר על פי הסכם זה נעשה במסגרת הליך משפטי, בהתאמה ובכפיפה לאישור בתי המשפט על פי סעיף 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח - 1968 וחלקו של מר רחמים משה בממכר נמכר לקונה כשהוא חופשי מכל שעבוד, עיקול והערה בדבר מינוי כונסי הנכסים, אשר אינם בעטיו של הקונה.

7.2. הצדדים מתחייבים, האחד כלפי השני, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור שיידרש לשם ביצוע העסקה ובלבד שלא יהא באמור כדי להטיל חיוב כלשהו על כונסי

הנכסים אשר אינו מצוין במפורש בהסכם זה.

7.3. הקונה יפקיד בידי כונסי הנכסים, בעת חתימתו של הקונה על הסכם זה, וכתנאי להגשת כונסי הנכסים את הצעת הקונה לאישור בתי המשפט, ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.

7.4. יובהר, כי האחריות לרישום הזכויות במקרקעין תחול על הקונה בלבד. ככל והקונה יהיה מעניין כי רישום הנכס ייעשה על ידי כונסי הנכסים, ישולם בנפרד על ידי הקונה שכ"ט עו"ד בעבור הרישום על פי כלל 9(ג) לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000. במקרה כזה, להבטחת ביצוע העברת הזכויות כאמור יחתום הקונה בסמוך לאחר אישור ההסכם על ידי בתי המשפט על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה, המסמיך את עוה"ד לבצע את כל הדרוש לשם העברת הזכויות אל הקונה, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה. בהקשר זה יובהר כי האחריות לקבלת מלוא מסמכי הרישום (אישור מס רכישה, שטרי משכנתא וכיוצ"ב) חלים על הקונה בלבד. הקונה מתחייב להמציא לידי עוה"ד את המסמכים ללא דיחוי עם דרישה ראשונה.

8. תנאי מתלה - אישור בתי המשפט

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

8.1. בשלב הראשון ייחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד וכונסי הנכסים מתחייבים להוסיף חתימתם עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בתי המשפט. הקונה מאשר שידוע לו כי לאור העובדה כי המדובר באישורים הנדרשים משני בתי המשפט, הדבר עשוי לארוך זמן. הקונה מוותר בזאת על כל טענה ביחס לכונסי הנכסים ובלבד כי הבקשות לאישור ההתקשרות על פי הסכם זה יוגשו בתוך פרק זמן סביר.

8.2. לאחר קבלת ההסכם החתום על ידי הקונה והפקדת ההמחאה הבנקאית בידי כונסי הנכסים, יגישו כונסי הנכסים לבית המשפט, בהקדם, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי הסכם זה, ואולם, כונסי הנכסים שומרים על זכותם להגיש את הצעה לאישור בתי המשפט גם אם לא חתם הקונה על ההסכם. כונסי הנכסים יגישו במסגרת הבקשה לאישור מכר, פסיקתא לחתימה הכוללת הסמכה שלו לחתום על התחייבות לרישום משכנתא בהתאם לתנאי הסכם זה.

8.3. אישרו בתי המשפט את ההתקשרות על פי הסכם זה ייחשב הסכם זה כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור וכונסי הנכסים יחתמו עליו לאחר מתן אישור כאמור.

8.4. לא אישרו בתי המשפט או מי מהם את ההתקשרות על פי הסכם זה, באופן סופי (קרי, לאחר הליכי ערעור, אם יהיו), יחזירו כונסי הנכסים לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שלושה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית הנ"ל של ערכאה מוסמכת,

והכל בכפוף לכך, כי אי מתן האישור לא נבע מהפרה של ההסכם מצד הקונה.

9. העברת הזכויות, התחייבות לרישום משכנתא וייפוי כוח

9.1. הקונה יסדיר בעצמו את רישום ההתחייבות לרישום המשכנתא בקשר למימון שייקח (אם ייקח) לצורך רכישת הממכר על פי הסכם זה וימציא את המסמכים הנדרשים לשם כך. חתימת כונסי הנכסים על התחייבות לרישום משכנתא, תחול רק אם התקיימו התנאים המצטברים הבאים: (א) הסכום המשולם במסגרת המשכנתא יהווה את התשלום האחרון; (ב) נוסח ההתחייבות לרישום משכנתא יהא בתנאים המקובלים אצל כונסי הנכסים ועל פי שיקול דעתם ובלבד שלא יהא במסמכים אלו להטיל חבות כלשהי על כונסי הנכסים מעבר לפירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא מהממכר עצמו ו-(ג) אחריות לעצם רישום המשכנתא תחול על הקונה.

9.2. יובהר, כי אין בהסכמה לחתימה על התחייבות לרישום משכנתא, כדי לפטור את הקונה מכל חיוביו בהתאם להסכם זה, לרבות חובת תשלום התמורה במלואה ובמועדה.

10. מיסים ותשלומים

10.1. כונסי הנכסים יישאו בתשלום המיסים והתשלומים הבאים:

10.1.1. מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הממכר, ככל שהוא חל על כונסי הנכסים בנסיבות אלו, אשר ישולם על ידי כונסי הנכסים במועד ובאופן הקבוע על פי דין. כונסי הנכסים יהא רשאי להגיע, לכל הסדר עם רשויות המס בקשר לתשלום המס כאמור, לרבות (אך מבלי למעט) קבלת פטור מתשלום, ו/או הליכים לקיזוז הפסדים ו/או הליכים לקיזוז כנגד יתרות זכות, ככל שקיימות.

10.1.2. היטל השבחה בגין תכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד אישור בתי המשפט את התקשרות כונסי הנכסים בהסכם זה.

10.1.3. מובהר, כי כונסי הנכסים ישלמו את התשלומים הנ"ל מתוך כספי התמורה וזאת אך ורק ככל שתהא חובה על כונסי הנכסים על פי דין לשלם.

10.1.4. אין באמור בסעיף 10.1 לעיל משום התחייבות חוזית לביצוע תשלומים בניגוד לסדרי דין, או בהתחייבות כלשהי לטובת צד ג'.

10.2. הקונה יישא בתשלום המיסים והתשלומים הבאים:

10.2.1. מס רכישה בגין התקשרותו בהסכם זה, ככל שחל.

10.2.2. כל המיסים ותשלומי החובה האחרים, בין ממשלתיים ובין עירוניים, החלים על הממכר החל ממועד מסירת החזקה.

10.2.3. היטל השבחה בגין תכנית אשר פורסמה למתן תוקף לאחר אישור בתי המשפט את התקשרות כונסי הנכסים בהסכם זה, וכן כל תשלום אחר בקשר עם הממכר מעין זה.

10.2.4. כל אגרות הפיתוח, היטלי הפיתוח, מכל סוג שהוא לרבות היטלי מים, ביוב, ניקוז, תיעול, כבישים, מדרכה וכל היטל ו/או אגרה אחרים, אשר הוטלו ו/או יוטלו על הממכר או בקשר אליו החל ממועד אישור בתי המשפט למכר זה.

10.2.5. תשלומי הארנונה, ככל שחלים, ישולמו על ידי הקונה החל ממועד מסירת החזקה.

10.2.6. כל התשלומים הנדרשים ו/או שיידרשו, לצורך רישום בממכר ו/או כל פעולה אחרת הקשורה ברכישתו, יחולו על הקונה בלבד.

11. הפרות ותרופות

11.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, מוסכם בזאת, כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה תקנה לכונסי הנכסים ולקופת הכינוס זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה בשקלים חדשים, וזאת בין אם בחר הכונס בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדת לו בנסיבות העניין. במקרה כזה, יהיו רשאים כונסי הנכסים לחלט את הפיצוי המוסכם מהתמורה המופקדת כאמור לטובת החוב כלפי הזוכים על פי סדרי הנשייה. במקרה של ביטול ההסכם, יהיו כונסי הנכסים רשאים לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע.

11.3. כונסי הנכסים יהיו זכאי לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ובלבד שנתן התראה בכתב של 7 ימים מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הקונה את הטעון תיקון.

11.4. כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק לאומי לישראל בע"מ, על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ- 13.7%, החל מהמועד הקבוע לתשלומו על פי הסכם זה ועד לתשלומו המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.5. מוסכם על הצדדים, כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 5, 6, 8, 9, 10 ו- 12.

11.6. להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות ס"ק 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), התשל"א - 1970.

12. אחריות וביטוח

החל ממועד מסירת החזקה לקונה תחול כל האחריות לגבי הממכר, ובקשר אליה, 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 לממכר, וידאג לביטוח מתאים מטעמו להבטחת האמור.

13. הכרעה בסכסוכים ומחלוקות

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצועו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת לבית המשפט השלום בראשון לציון הדרך בהליכי חדלות הפירעון של מר חמים משה במסגרת הליך חדל"פ 64876-11-22 והקונה מביע בחתימתו על הסכם זה את הסכמתו לבירור כל מחלוקת בינו לבין כונסי הנכסים בהליך של בקשה למתן הוראות.

14. שונות

14.1. כל צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם"), רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלומו חלה, בהתאם להוראות הסכם זה, על הצד האחר (להלן: "הצד החייב"), ובלבד שהתרה בצד החייב בכתב שבעה (7) ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בהסכם הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

14.2. באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הצד המשלם כאמור, יהא הצד המשלם זכאי, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם זה, להחזר אותו סכום ששילם תוך שבעה (7) ימים מיום תשלומו כשהוא נושא ריבית על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת בבנק לאומי לישראל בע"מ, ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ- 13.7%, החל החל מיום התשלום על ידי הצד המשלם ועד למועד החזר הסכום אליו. בכל מקרה מובהר, כי הקונה לא יהא רשאי לשלם בעבור כונסי הנכסים חובות שאין על כונסי הנכסים חובה על פי דין לשלם, ולקזזם מהתמורה.

14.3. הקונה לא יהיה זכאי לקזז סכומים כלשהם בגין טענות כלשהן מתשלומי התמורה ומכל תשלום אחר אשר הוא חייב בתשלומו על פי הסכם זה ו/או מסמך ההצעה, ועליו לשלם את התמורה והתשלומים על פיהם במלואם ובמועדם. מובהר, כי אין באמור לגרוע מזכותו של הקונה לטעון טענותיו ולפעול לשמירת זכויותיו לאחר תשלום התמורה והתשלומים האמורים במלואם ובמועדם כאמור.

14.4. מוסכם, כי הסכם זה אינו בגדר הסכם לטובת צד ג' כלשהו לרבות עירייה או רשות אחרת וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה לכונסי הנכסים בלבד.

14.5. 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 דחיה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.

14.6. הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר יידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.

14.7. שינויים בהסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים להסכם.

14.8. ככל שהסכם זה נחתם עבור חברה ביסוד (להלן בסעיף זה: "החברה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על המייסד החותם עליו (להלן: "המייסד"), עד ליסוד החברה כאמור והמצאה לכונסי הנכסים של אישור עו"ד בכתב בתוך 30 יום ממועד אישור בית המשפט, כי ההסכם אושרר על ידי החברה כדין והוא מחייב לכל דבר וענין. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות, ביחד ולחוד, על המייסד ועל החברה.

14.9. ככל שהסכם זה נחתם על ידי הקונה בנאמנות עבור אחרים (להלן: "הנהנה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על הנאמן החותם עליו (להלן: "הנאמן"), עד להמצאה לכונסי הנכסים, בתוך 30 יום ממועד בית המשפט, הודעה מטעם הנהנה, כי ההסכם נחתם עבורו כנהנה והוא מחייבו לכל דבר וענין, ועו"ד אישר חתימתו. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות על הנאמן והנהנה, ביחד ולחוד.

14.10. מובהר, כי חיובים או התחייבויות שנקבע בהסכם זה, כי ייעשו על ידי כונסי הנכסים, ייעשו בתוקף תפקידם ככונסי נכסים ולא באופן אישי. כונסי הנכסים לא יישאו באחריות אישית כלפי הקונה ו/או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישא אך ורק באחריות בתוקף תפקידו כאמור. עוד מובהר ומוסכם, כי כונסי הנכסים אינם מייצגים את הקונה בכל הקשור להסכם זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו.

14.11. 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.

14.12. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועמדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סרוב 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:

הקונה –

כונסי הנכסים – סיגלית קופלר, עו"ד ונדב לב, עו"ד: ע"י ב"כ ממושרד נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

כונסי הנכסים

הקונה

אישור עו"ד

אני, הח"מ, _____, עורך/עורכת דין, מאשר/ת בזאת, כי ביום _____ הופיע/ה בפניי ה"ה _____ שהזדהה/הזדהתה על פי תעודת זהות מס' _____ וחתמ/ה על הסכם זה לפני.

עו"ד, _____

תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
14	העתק נסח לשכת רישום המקרקעין	נספח 1
19	העתק ההחלטה המורה על מינוי כונסי הנכסים	נספח 2

נספח 1

**העתק נסח לשכת רישום
המקרקעין**

עמוד 14

266119 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 4041 חלקה: 102 תת חלקה: 20

הנכס נוצר ע"י שטר:	12646/2013	מיום:	10/03/2013	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שישית	107.71	11/423

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
נ	סגול	חניה	22.20
נא	סגול	מרפסת לא מקורה	8.81

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37913/2014/1	26/08/2014	מכר	משה רחמים	ת.ז.	024602443
					החלק בנכס
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37913/2014/1	26/08/2014	מכר	משה אלישקוב אתי	ת.ז.	016706434
					החלק בנכס
					1 / 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37913/2014/2	26/08/2014	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
					החלק בנכס
					בשלמות
			סכום	1,030,590 ₪	
			דרגה	ראשונה	
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26104/2020/1	30/06/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה תל אביב 1
החלק בנכס			
סכום			
38,752 ₪			
על הבעלות של: משה רחמים			
1 / 2			



266119

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 4041 חלקה: 102 תת חלקה: 20

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
45541/2020/1	02/11/2020	צו עקול	בית משפט השלום נתניה
הערות: תא"ק מס' 57143-05-20, צו מס': 02480581 מק מיום 26.05.2020			
על הבעלות של: משה רחמים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8568/2021/1	17/02/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל נתניה
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5058521020, הליך מס' 0000000034, מיום 16/02/2021			
על הבעלות של: משה רחמים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
10669/2021/1	28/02/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מע"מ רמלה
סכום: 328,525 ₪			
הערות: תיק 024602443 מתאריך 28/02/2021			
על הבעלות של: משה רחמים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8454/2022/1	07/02/2022	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל צפת
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5021381021, הליך מס' 0000000032, מיום 07/02/2022			
על הבעלות של: משה רחמים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6050/2023/1	30/01/2023	הערה על מינוי אפוטרופוס	רובק אורית	ת.ז.	022901292
			משה קיסלסי אושרה	ת.ז.	028951481
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה קריית גת א"פ 41727-12-21 מיום 16.3.2022					
על הבעלות של: משה רחמים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13432/2023/1	13/03/2023	הערה על מינוי נאמן	עו"ד לב נדב	עו"ד	47662
הערות: בימ"ש השלום בראשון לציון תיק מס' חדל"ת 64876-11-21 מיום 2.1.2023					
על הבעלות של: משה רחמים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	12646/2013	מיום:	10/03/2013	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------



266119

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 4041 חלקה: 102 תת חלקה: 20

רשויות	שטח במ"ר
מ. מ. באר יעקב	2,163.00

כתובת
יצחק רבין 8, באר יעקב

תקנון	תת חלקות
מוסכם	45

שטר יוצר	תיק בית משותף
12646/2013	67/13

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
61397/2013	צו תיקון בית משותף
19341/2020	צו תיקון בית משותף

סוג תשריט

תיקון צו הרישום מיום 18/05/2020 מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

הערות רשם המקרקעין

לגבי תתי-חלקות 11-14, 19-22, 27-30 - יש לראות את התשריט מיום 13.3.2019 כתשריט המשקף אותן נאמנה.

המספרים הישנים של החלקה

4041/89

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
12646/2013/1000	10/03/2013	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות הנחת צנרת ותשתיות מים, ביוב ותיעול בתת-הקרקע ופיתוח שטחים מגוננים ומרוצפים במפלס הקרקע כמסומן בקווקוב בצבע שחור בתשריט תכנית ממל"מ\1492
		בתנאי שטר מקורי:	21075/2008/11	
		שם המוטב		
		לטובת		
		מועצה מקומית באר יעקב		



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 4041 חלקה: 102 תת חלקה: 20

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
12646/2013/1001	10/03/2013	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות מעבר להולכי רגל, כמסומן בקווקוב בצבע שחור בתשריט תכנית ממל"ב/1492
		בתנאי שטר מקורי:	21075/2008/12	
		לטובת		
		שם המוטב		
		הציבור		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח 2

**העתק ההחלטה המורה על מינוי
כונסי הנכסים**

עמוד 19

חדל"ת 64876-11-21
 בקשה מס' 11
 לפני כב' השופטת קרין וישינסקי

בבית המשפט השלום
 בראשון לציון

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח - 2018

<p>ט"ז תמוז תשפ"ג, 05/07/2023 החלטה בקשה 11 בתיק 64876-11-21 שו' קרין וישינסקי</p>	<p>ובעניין: רחמים משה, 024602443 (פסול דין) באמצעות האפוטרופוסים רוביק אורית, ת.ז. 2 קסלסי, ת.ז. 028951481 ע"י ב"כ עו"ד תומר ניידן מרח' מנחם בגין 11, רמת גן טל': 03-6833330; פקס: 03-7556909</p>
<p>לאחר עיון בטענות הצדדים ובהעדר התנגדות לבקשה, אני נעתרת לה ומורה על פירוק השיתוף בנכס המקרקעין המצוי ברחוב יצחק רבין 8, באר יעקב, הידוע גם כגוש 4041, חלקה 102, תת חלקה 20, באמצעות מכירתו לצד ג'.</p>	<p>ובעניין: אתי אלישקוב משה, נושאת ת.ז. 016706434 ע"י ב"כ עו"ד סיגלית קופלר מרח' החרש 16, נס ציונה טל': 08-930-0408; דוא"ל: sigalit@kofflerlaw.co.il</p>
<p>עו"ד נדב לב ביחד עם עו"ד סיגלית קופלר ימונו ככונסי נכסים על הנכס ויפעלו למכירתו, לצורך פירוק השיתוף בו.</p>	<p>ובעניין: בנק הפועלים בע"מ, ח.פ. 520000118 – הסניף מרח' שדרות רוטשילד 50, תל אביב-יפו טל': 03-6532407; פקס: 03-5676504</p>
<p>שכרם של כונסי הנכסים ישולם בהתאם לאמור בסעיף 6 לתגובת הנאמן מיום 10.05.23.</p>	<p>ובעניין: נדב לב, עו"ד בתוקף תפקידו כנאמן לנכסי היחיד ע"י ב"כ ממשרד נדב לב - משרד עורכי דין מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 16, גבעתיים טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350</p>
<p>במסגרת הליכי הכינוס, יפעלו כונסי הנכסים לעריכת שמאות עדכניות ולקיום התמחרות.</p>	<p>ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי מרח' השלושה 2, תל אביב - יפו טל': 03-6899695; פקס: 02-6462502</p>
<p>יובהר כי מתוך חלקו של היחיד בכספי התמורה שיתקבלו עבור הנכס, יוקצה ליחיד סך של 250,000 ש"ח לכיסוי הצאותיה הרפואיות ומימון המסגרת השיקומית בה הוא מצוי כיום.</p>	<p>ובעניין: בקשה נוספת למתן החלטה בבקשת הנאמן בהמשך לבקשתו למתן החלטה מיום 10.5.2023, נדב לב, עו"ד חדלות הפירעון של היחיד רחמים משה (להלן: "הנאמן" ו-"המבקש") בזאת לבית המשפט הנכבד בבקשה נוספת למתן החלטה בבקשתו המקרקעין המצוי ברח' יצחק רבין 8, באר יעקב, הידוע גם כגוש 4041 חלקה 102 תת חלקה 20 (אשר סומנה בתיק כבקשה מס' 11).</p>
<p>הענתק הבקשה למתן החלטה מיום 10.5.2023 מצורף ומסומן כנספח "1" לבקשה זו.</p>	
<p>אביחי אליהו, עו"ד ב"כ הנאמן</p> <p>*** נחתם דיגיטלית ***</p>	

חוות דעת שמאי



זיו ולכנסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

דירת מגורים, רחוב יצחק רבין מס' 8, באר-יעקב



עמוד 1 מתוך 16

2050125.1

ת.ד 6768 רמת גן טל. 054-6827878 פקס. 03-5745583 ziv@vziv.co.il

17.08.2023

לכבוד
משרד עו"ד נדב לב
לידי- עו"ד אביחי אליהו
"מגדל השחר"
רחוב שפע טל מס' 1, קומה 16
גבעתיים

באמצעות המייל: avihai@nadav-lev.co.il

הנדון: שומת נכס - אומדן שווי דירת מגורים, תת-חלקה 102/20 בגוש 4041, רחוב יצחק רבין מס' 8, באר-יעקב

1. מטרת השומה

לבקשתך, להלן אומדן שווי של נכס מקרקעין שבנדון בשוק החופשי בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון. ההערכה הינה לנכס במצבו כפנוי וריק ונקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

כמו-כן, מובא להלן אומדן מחיר הדירה לצורך מכירתה באיולץ בהליך של כינוס נכסים

השומה מבוצעת לבקשת בעלי הזכויות לצורך קביעת הערכת שווייה כאמור.

ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס. ייתכנו שינויים בשווי של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

המועד הקובע לשומה- 06.08.2023, מועד הביקור בנכס.

← ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 06.08.2023 ע"י הח"מ.

הביקור נערך בנוכחות גב' משה אלישקוב אתי.

← קיבלתי מידע תיכנוני ועיינתי בהיתרי הבניה הסרוקים בארכיב האינטרנטי של הוועדה המקומית "מצפה אפק".

← עיינתי במידע מפנקס הבתים המשותפים של הנכס שהופק ע"י האינטרנט¹ מיום 12.03.2023.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נישמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

2. פרטי הנכס

4041	:	גוש
102	:	חלקה
20	:	תת-חלקה
107.71 מ"ר	:	שטח רשום
חניה - בשטח של 22.20 מ"ר	:	הצמדה
מרפסת לא מקורה - בשטח של 8.81 מ"ר.	:	
משה רחמים - 1/2	:	בעלות
משה אלישקוב אתי - 1/2	:	
26.08.2014 : לטובת בנק הפועלים בע"מ, בסך 1,030,590 ש"ח, על כל הבעלים.	:	משכנתא
30.06.2020 : הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המיסים, לטובת מס הכנסה תל אביב 1, על הבעלות של משה רחמים.	:	הערות
02.11.2020 : צו עיקול שניתן ע"י בית משפט השלום נתניה, על הבעלות של משה רחמים.	:	
17.02.2021 : צו עיקול שניתן ע"י לשכת הוצאה לפועל נתניה, על הבעלות של משה רחמים.	:	
28.02.2021 : הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המיסים (גביה), לטובת מעמ רמלה, על הבעלות של משה רחמים.	:	
07.02.2022 : צו עיקול שניתן ע"י לשכת הוצאה לפועל צפת, על הבעלות של משה רחמים.	:	
03.05.2022 : הערה על מינוי כונס נכסים, עו"ד חן עופר, על הבעלות של משה רחמים.	:	
30.01.2023 : הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת רובק אורית ו-משה קיסלסי אושרה, על הבעלות של משה רחמים.	:	מהות הנכס
דירת מגורים, בת 5.0 חדרים, בקומה שישית של הבניין.	:	כתובת
רחוב יצחק רבין מס' 8, דירה מס' 20, באר-יעקב.	:	

3. תאור הסביבה והקרקע

3.1 הסביבה

הנכס נשוא חוו"ד מהווה דירת מגורים בקומה שישית, בבניין מגורים הבנוי בבניה רוויה והכולל 12 קומות מעל קומת קרקע, ברחוב יצחק רבין מס' 8, כחלק משכונת "פארק המושבה" בבאר-יעקב.

שכונת "פארק המושבה" בבאר יעקב, תחומה בין הרחובות הבאים:

בדרום - ציר רחוב יצחק רבין.

במזרח - רחוב שא נס.

במערב - ציר שדרות האלונים.

בצפון - שדרות הרב שפירא.

סביבת הנכס הינה סביבה חדשה יחסית, הכוללת בניה של בניינים בבניה של 12-20 קומות בבניה חדשה, ברובם מעל קומת קרקע, וזאת לצד שטחי ומבני ציבור הממוקמים במרכזה של השכונה, ומסביבה בנויים בניי מגורים "העוטפים" את הפארק.

רחוב יצחק רבין מהווה ציר מרכזי בסביבה, דו סטרי, עם חניה משני צדדיו, ואי תנועה

במרכזו, ואשר מוביל תנועה מקומית במרבית שעות היממה.

כללית, החניה מותרת בתחומי המגרשים בתוך סימון על פי הוראות הרשות המקומית, או

ברחובות סמוכים, הסובבים את הנכס.

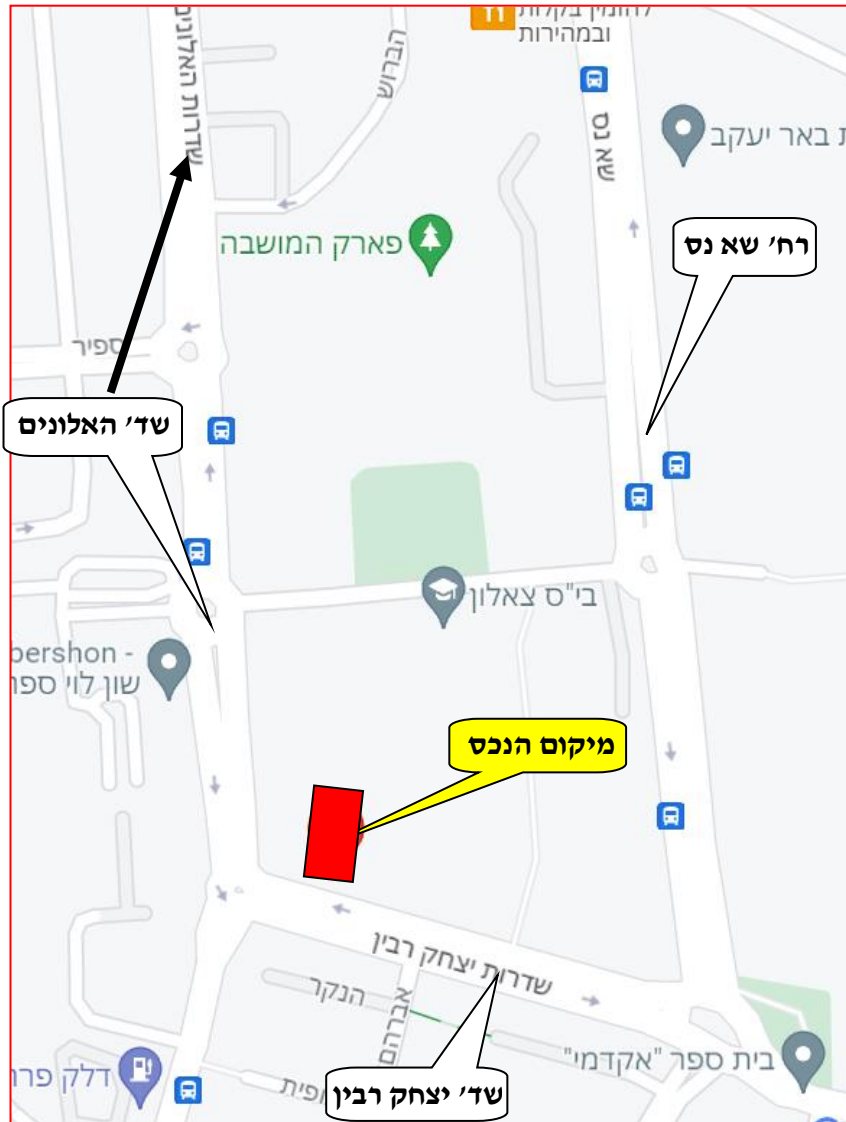
רמת הפיתוח והתשתיות בסביבה מלאה, וכוללת בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכד'.



זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

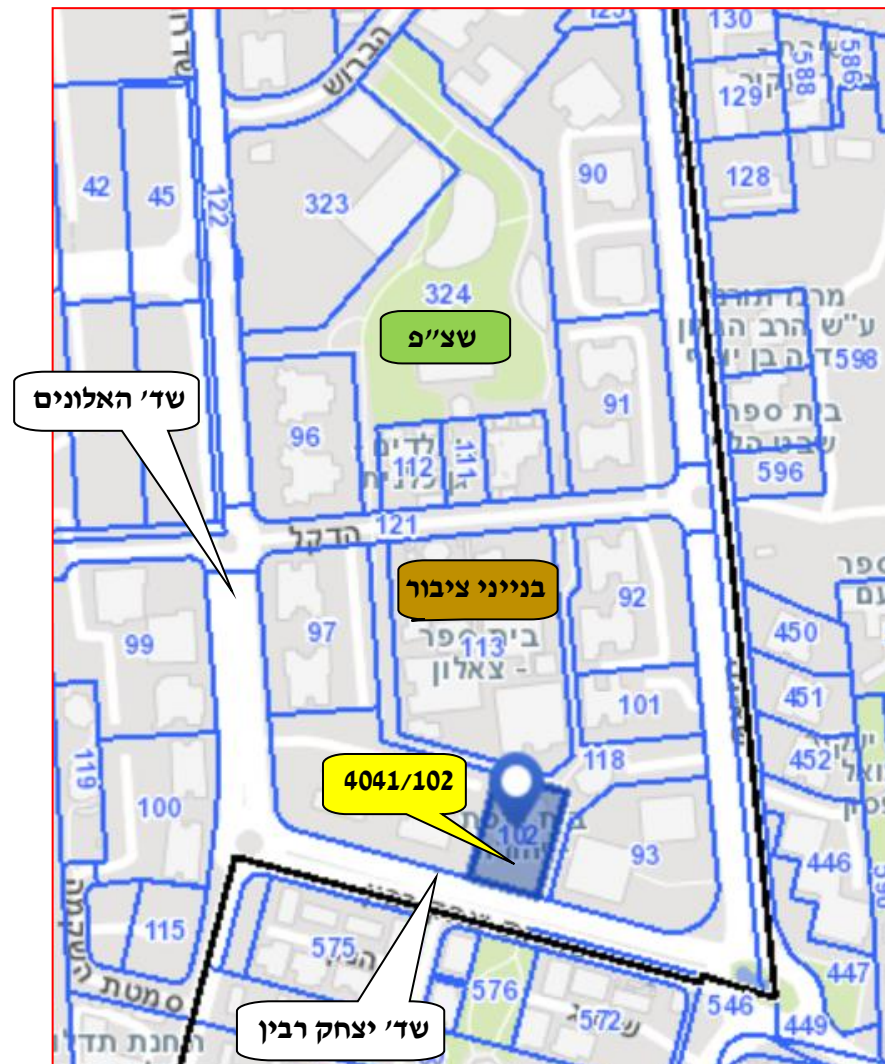
להלן מפת הסביבה :



3.2 תיאור הקרקע

הבניין נבנה על חלקה 102 בגוש 4041 שהינה בשטח רשום של 2,163 מ"ר. על הקרקע בנוי בנין מגורים הכולל קומת קרקע ו-12 קומות למגורים מעל. הקרקע בעלת צורה רגולארית דמויית מלבן, והינה דו חזיתית לרחובות הבאים: חזית דרומית לציר שדי רבין - באורך של כ- 38.10 מ'. חזית מזרחית לרח' האשל - באורך של כ- 56.50 מ'. כללית, פני הקרקע של החלקה מישוריים.

להלן תשריט הקרקע (מתוך אתר www.govmap.gov.il - ללא קני"מ):





זיו ולכיןסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

4. תאור הנכס

4.1 תיאור הבנין

הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומה שישית של בניין המגורים שבנדון. הבניין חדש יחסית, כולל קומת קרקע ו-12 קומות מעל. חניה בהיקף קומת הקרקע / בחצר. הגישה לבניין הינה מהחזית לרחוב חדרה באמצעות שביל מרוצף. הכניסה לבניין הינה באמצעות דלת זכוכית ומקודד. חצר הבניין מגוננת ומתוחזקת ברמה טובה. בבנין 2 מעליות העוצרות בכל הקומות. הבניין כולל 44 יח"ד, כאשר בקומות 1-10 ישנן 4 יח"ד בקומה ובקומות העליונות 2 יח"ד בכל קומה.

4.2 תיאור הנכס

כאמור, הנכס ממוקם בקומה שישית של הבניין. הדירה **בשטח מדוד** נטו / "פלדלת" של כ-115 מ"ר, ובשטח רשום של 107.71 מ"ר. כיווני אויר- מערב וצפון. כמו-כן, לנכס צמודה חניה עוקבת (אחת אחרי השניה) וכן מרפסת שמש. **החלוקה הפנימית כוללת:**

- סלון + מרפסת שמש.
- פינת אוכל.
- מטבח + מרפסת שירות צמודה.
- ממ"ד / חדר שינה.
- שני חדרי שינה.
- יחידת הורים הכוללת חדר רחצה + חדר ארונות.
- חדר רחצה כללי.



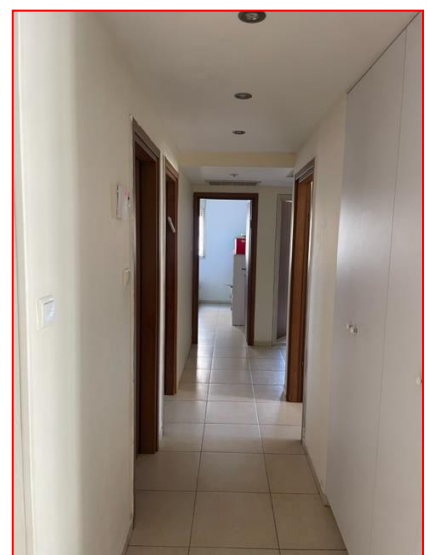
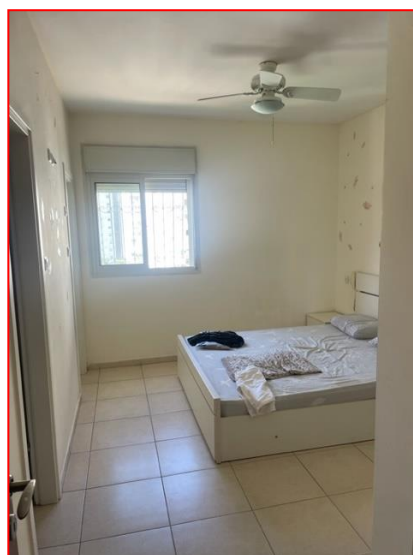
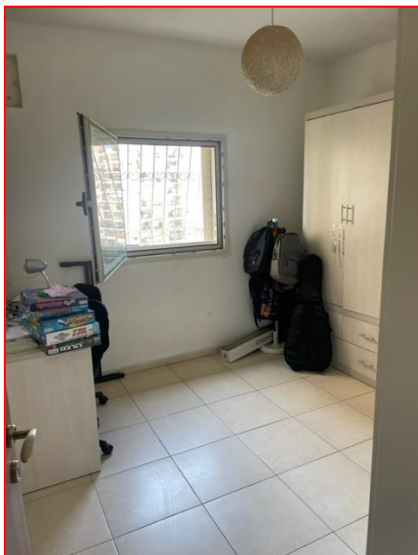
זיו ולכיןסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

רמת הגמר כוללת בין היתר :

- כניסה בדלת מחוסמת "פלדלת".
 - ריצוף - קרמיקה 45*45 ס"מ.
 - מיזוג אוויר - מיני מרכזי.
 - מטבח - ארונות תחתונים ועליונים ומשטח עבודה משיש.
 - חלונות - מפרופיל אלומיניום.
 - חדר רחצה - כללי- ריצוף וחיפוי קרמיקה, כולל אמבטיה, אסלה וכיור.
 - יחי' הורים- ריצוף וחיפוי קרמיקה, כולל מקלחון, כיור ואסלה.
 - תריס חשמלי נגלל ביציאה למרפסת השמש.
- כללית, הדירה במצב טוב והינה ראויה למגורים.

להלן תמונות של הנכס :





זיו ולכיןסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה





זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

5. מצב תכנוני

5.1 תכנית בנין עיר רלוונטיות

תכנית בנין עיר מס' מ/מ/במ/1492. מאושרת למתן תוקף בי.פ. 5006 מיום 24.07.2001.

עפ"י התכנית, הבניין מהווה את מגרש 114.

להלן זכויות הבניה :

ייעוד הקרקע	-	איזור מגורים ג' מיוחד.
מס' מגרש	-	114
שטח מגרש	-	2,166 מ"ר
מס' קומות	-	8
מס' יח"ד	-	31

תכנית בנין עיר מס' מ/מ/מק/1/1492. מאושרת למתן תוקף בי.פ. 5491 מיום 07.02.2006.

מטרות התכנית :

1. ניווד זכויות בניה ממגרש 102 למגרש 114.

2. העברת שטח חדרים על הגג לקומות התחתונות וביטול בנייתם על הגג.

3. תוספת 7 יח"ד.

4. תוספת 3 קומות במגרש 114.

5. שינוי בבינוי.

להלן זכויות הבניה :

ייעוד הקרקע	-	איזור מגורים ג' מיוחד.
מס' מגרש	-	114
שטח מגרש	-	2,166 מ"ר
מס' קומות	-	עמודים + 11 + קומה טכנית.
מס' יח"ד	-	42



זיו ולכיןסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

5.2 היתרי בניה

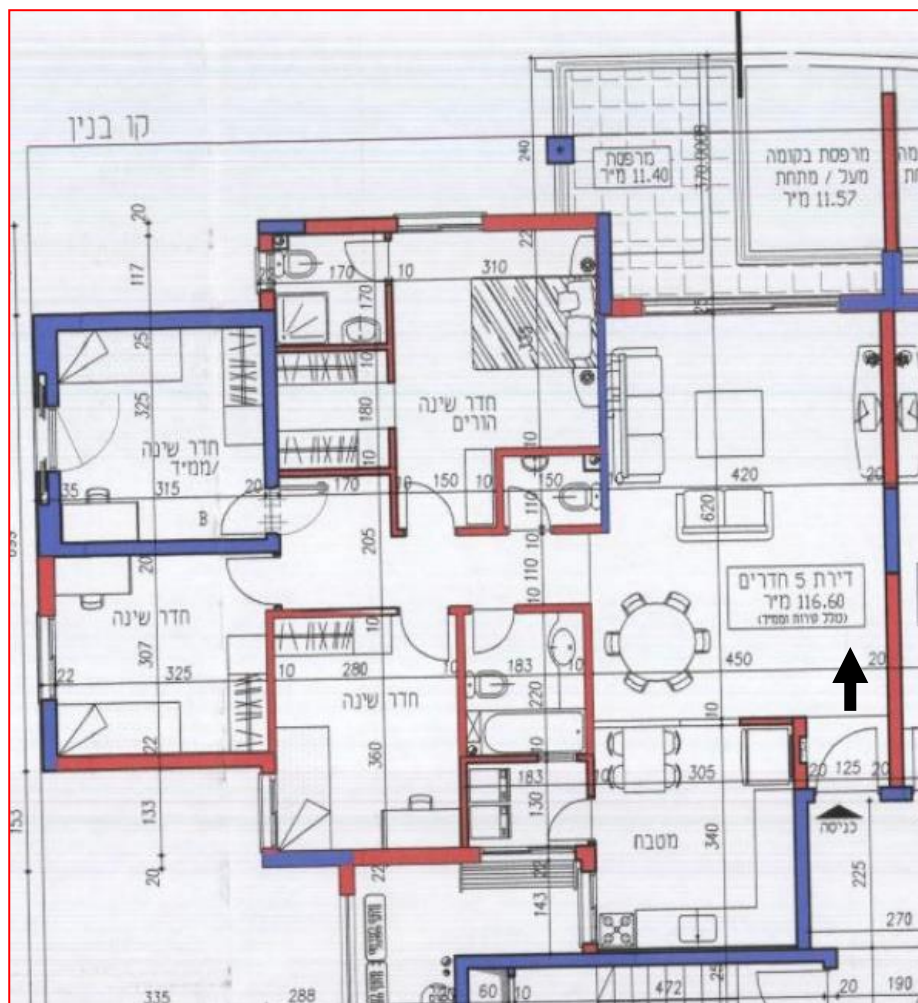
5.2.1 היתר בניה מס' 55032 מיום 29.10.2006

ניתן לחברת "דניאל מגדלי מירב" בע"מ, ולפיו מותר: 11 קומות + קומת קרקע, סה"כ 42 יח"ד.

5.2.2 היתר בניה מס' 67984 מיום 14.11.2018

ניתן ל-דיירי הבית באמצעות עו"ד צמח, ולפיו מותר: תוספת 65.69 מ"ר לשטח העיקרי מכח תכנית ממ/מק/13/1492 לצורך הרחבת מרפסות עבור 17 יח"ד בבית משותף קיים בן 44 יחידות דיור שבו יש 12 קומות. הערה שלי- לא חל על הדירה נשוא השומה.

להלן תשריט הדירה מתוך היתר הבניה:





6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין מיום 12.03.2023

גוש	:	4041
חלקה	:	102
תת-חלקה	:	20
שטח רשום	:	107.71 מ"ר
הצמדה	:	חניה - בשטח של 22.20 מ"ר
		מרפסת לא מקורה - בשטח של 8.81 מ"ר.
בעלות	:	משה רחמים - 1/2
		משה אלישקוב אתי - 1/2
משכנתא	:	26.08.2014 : לטובת בנק הפועלים בע"מ, בסך 1,030,590 ש"ח, על הבעלים.
הערות	:	30.06.2020 : הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המיסים, לטובת מס הכנסה תל אביב 1, על הבעלות של משה רחמים.
		02.11.2020 : צו עיקול שניתן ע"י בית משפט השלום נתניה, על הבעלות של משה רחמים.
		17.02.2021 : צו עיקול שניתן ע"י לשכת הוצאה לפועל נתניה, על הבעלות של משה רחמים.
		28.02.2021 : הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המיסים (גביה), לטובת מעמ רמלה, על הבעלות של משה רחמים.
		07.02.2022 : צו עיקול שניתן ע"י לשכת הוצאה לפועל צפת, על הבעלות של משה רחמים.
		03.05.2022 : הערה על מינוי כונס נכסים, עו"ד חן עופר, על הבעלות של משה רחמים.
		30.01.2023 : הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת רובק אורית ו-משה קיסלסי אושרה, על הבעלות של משה רחמים.
זיקת הנאה	:	10.03.2013 : חלקה כפופה, זכות הנחת צנרת ותשתיות מים, ביוב ותיעול בתת הקרקע ופיתוח שטחים מגוננים ומרוצפים במפלס הקרקע, לטובת המועצה המקומית באר יעקב.
		10.03.2013 : חלקה כפופה, זכות מעבר להולכי רגל כמסומן בתכנית מ/מ/במ/1492, לטובת הציבור (בחזית לרחוב-ז.ו.).

6.2 השימוש בנכס

נכון למועד הביקור בנכס, הנכס בשימוש עצמי של בעלי הזכויות.

7. השומה

7.1 עקרונות השומה

בהערכת שווי הנכס הנישום, ניתן להיעזר ב"גישת ההשוואה" שהינה הגישה המקובלת הן בפסיקה והן בפרקטיקה.

בגישה זו אומדן לשווי הנכס מתקבל מנתוני מחירי מכירה/ביקוש לנכסים דומים ביעוד בסביבה תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא חוות הדעת כגון: מיקום, שטח בנוי, קומה, מצב תחזוקתי וכיוצ"ב.

במקרה הנדון אציין כי מדובר בדירת מגורים כחלק מבנין מגורים, אשר בנוי בבניה רוויה גבוה יחסית בבאר יעקב.

7.2 סיכום, גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

7.2.1 מיקום הנכס ברחוב יצחק רבין מס' 8, בשכונת "פארק המושבה" בבאר יעקב. אזור סביבת הנכס מבוקשת למגורים, והכוללת בנייני מגורים חדשים יחסית הכוללים 12-20 קומות, וזאת לצד מבני ציבור-בתי ספר, גנים עירוניים ולצד שטחים ציבוריים. בנוסף, הנכס נגיש מבחינה תחבורתית לאזורים רבים בעיר. עוד אציין כי שכונת "פארק המושבה" נהנית מרמת ביקוש קשיחה יחסית בקרב זוגות צעירים ו/או משפרי דור מקרב תושבי באר יעקב והסביבה.

7.2.2 הנכס הנישום הינו מהווה דירת מגורים בקומה שישית של הבניין הנדון. הנכס מהווה את דירה מס' 20, כאשר מבחינה קניינית הבעלות הינה פרטית בבית משותף של משה רחמים ו-משה אלישקוב אתי, בחלקים שווים (50% לכ"א מהם), ומהווה את תת-חלקה 102/20 בגוש 4041 בשטח רשום של 107.71 מ"ר. על זכות הבעלות רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים. כמו-כן, רשומות הערות רבות על חלקו של משה רחמים בנכס-צווי עיקול, הוצאה לפועל, חובות לרשות המיסים ומע"מ, וכן מינוי כונס נכסים ומינוי אפוטרופוס. לני"ל אין כל השפעה על קביעת שווי הנכס, שכן שוויו הינו שווי שוק בהתעלם מכל חוב, זכות, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

7.2.3 עוד הבאתי בחשבון את שטחה של הדירה בפועל, ממדידה גראפית ע"ג תשריט היתר הבניה שהינו כ-115 מ"ר בהתאם לתקן שמאי מס' 9 (הכולל עובי קיר ומחצית עובי קיר משותף), רמת פרטי הגמר, החלוקה הפנימית וכן העובדה כי מדובר בבניין הממוקם בשכונה חדשה, כאשר בצמוד לה, מבני ציבור-בתי ספר וגנים, וכן פארק שכונתי-שצ"פ.



7.2.4 עיינתי בהיתרי הבניה שניתנו לבניין. אדגיש כי בתיק הבניין קיים תשריט היתר הבניה וממנו עולה כי הדירה הנישומה זהה להיתר, ולא איתרתי כל חריגות בניה, וזאת למעט שינויים פנימיים מינוריים שנעשו בדירה.

7.2.5 הבאתי בחשבון את מיקומה של הדירה במיקומה האורבני בבאר-יעקב, את הקירבה למקומות מרכזיים בעיר ונגישות טובה ונוחה, למקומות רבים בסביבה, הן לציר כביש 431 והן לציר כביש 44.

7.3 תחשיב שווי הנכס

7.3.1 לאור האמור לעיל, להלן נתוני השוואה לנכסים דומים, בייעוד למגורים בסביבה, אך תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, בעיקר של מיקום במרחב העירוני וכיוצ"ב.

להלן נתוני ההשוואה למגורים עפ"י דיווח למס שבח :

שנת בניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה	קומה/ מתוך	שטח בנוי מדוד במ"ר	גוש/חלקה	כתובת	מועד מכירה
2015	₪ 20,490	₪ 2,500,000	6/21	122	4041/126	הברוש 3	30.07.23
2010	₪ 20,780	₪ 2,390,000	1/13	115	4041/101	שא נס 1	12.06.23
2011	₪ 22,070	₪ 2,450,000	7/14	111	4041/96	שדי אלונים 8	11.05.23
2011	₪ 25,240	₪ 2,650,000	12/14	105	4041/97	שדי אלונים 6	30.01.23
2009	₪ 20,965	₪ 2,390,000	5/17	114	4041/98	שדי אלונים 2	22.12.22
2009	₪ 24,000	₪ 3,000,000	11/17	125	4041/98	שדי אלונים 2	22.12.22
2009	₪ 25,440	₪ 2,900,000	11/12	114	4041/102	יצחק רבין 8	30.10.22
2010	₪ 22,500	₪ 2,520,000	1/13	112	4041/101	שא נס 1	06.09.22