

## הזמנה להציע הצעות

לרכישת זכויות בדירת 2.5 חדרים הממוקמת  
בקומה 2 ברח' השלושה 23, פתח תקווה,  
הידועה גם כגוש 6324, חלקה 7, תת חלקה 10



# נדב לב, עו"ד

## שי שמש, 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 2.5 חדרים בשטח רשום של 41.19 מ"ר הממוקמת בקומה 2 ברח' השלושה 23, פתח תקווה, הידועה גם כנכס מקרקעין גוש 6324, חלקה 7, תת חלקה 10. (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, יכוננו 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 אחראים 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 ובנוסף המצורף למסמכי הזמנה אלו או בנוסף 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 15.8.2024 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 השלום בראשון לציון.**

(-)

### הצעה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות בדירת 2.5 חדרים בשטח רשום של 41.19 מ"ר הממוקמת בקומה 2 ברח' השלושה 23, פתח תקווה, הידועה גם כנכס מקרקעין גוש 6324, חלקה 7, תת חלקה 10. (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 בעקבותיהם 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 / ההמחאה 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 היא מתייחסת.

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
נדב לב, עו"ד  
שי שמש, 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 תישאר 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

# תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
10	חוזה מכר	נספח 1
21	נסח טאבו	נספח 2
25	החלטה המורה על הליכי מכר	נספח 3
27	שמאות	נספח 4



**נספח 1**

**חוזה מכר**

**עמוד 10**

**הסכם מכר**

שנערך ונחתם בגבעתיים ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ שנת 2024

**בין**

**מורן יעקובי, נושאת ת.ז. 039869623 (בצו פתיחת הליכים)**

באמצעות כונסי הנכסים נדב לב, עו"ד ו- שי שמש, עו"ד בתוקף תפקידם ככונסי נכסים למימוש זכויות הבעלות של מורן יעקובי, ת.ז. 039869623 ו- יעקובי בנצי, ת.ז. 060518461 בדירת מגורים ברח' השלושה 23 פתח תקווה, הידועה כגוש 6324 חלקה 7 תת חלקה 10 (להלן יחד ולחוד: "המוכרים")

**מצד אחד;****לבין**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

**מצד שני;**

**הואיל:** וה"ה מורן יעקובי, נושאת ת.ז. 039869623, ו- בנצי יעקובי, נושא ת.ז. 060518461 הנם בעלים במשותף בדירה בשטח רשום של כ- 41.19 מ"ר בקומה שניה בבניין הממוקם ברח' השלושה 23, פתח תקווה, הידועה כגוש 6324 חלקה 7 תת חלקה 10 (להלן: "הדירה");

**והואיל:** וביום 25.4.2023 ניתן צו פתיחת הליכים בעניין היחידה, מורן יעקובי, במסגרת תיק חדל"פ 42363-03-23 המתנהל בבית המשפט השלום – ראשון לציון, ועו"ד נדב לב מונה כנאמן בהליך חדלות הפירעון של היחידה;

**והואיל:** וביום 22.2.2024 נחתמה פסיקתא למינוים של נדב לב, עו"ד ושי שמש, עו"ד ככונסי נכסים למימוש זכויות הבעלות בדירה;

**והואיל:** ועל זכויות הבעלות בנכס רובצות משכנתאות מדרגה ראשונה ושניה לטובת קרדיטו משכנתאות בע"מ ללא הגבלה בסכום, אשר יתרתה נכון למועד זה הנה בסך של כ- 900,000 ₪;

**והואיל:** והקונה מעוניין לרכוש מאת כונסי הנכסים את הדירה כהגדרה לעיל, במצבה כפי שהיא As-Is במועד חתימת הקונה 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 בצידיים :

**"המוכרים"** - היחידה מורן יעקובי, ת.ז. 039869623 ו- יעקובי בנצי, ת.ז. 060518461 ;

**"הדירה"** - דירה בשטח רשום של כ- 41.19 מ"ר בקומה שניה בבניין הממוקם ברח' השלושה 23, פתח תקווה, הידוע כגוש 6324 חלקה 7 תת חלקה 10 ;

**"הממכר"** - מלוא זכויות הבעלות בדירה ;

**"בית המשפט"** - בית המשפט השלום בראשון לציון הדן בתיק חדל"פ 42363-03-23 ;

**"התנאי המתלה"** - כהגדרתו בסעיף 8 להלן ;

**"כונסי הנכסים"** - נדב לב, עו"ד ו- שי שמש, עו"ד בתוקף תפקידם ככונסי נכסים על זכויות הבעלות בדירה ;

**"הנאמן"** - עו"ד נדב לב בתוקף תפקידו כנאמן בהליכי חדלות הפירעון של היחידה מורן יעקובי ;

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 הבניה, 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 בעניי 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 מטעמם שניתנו, לרבות חו"ד שמאית כזו או אחרת. לקונה לא יהיו טענות כלשהן כלפי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם 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 מטעמם 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 בית המשפט כאמור בסעיף 8 להלן.

#### 5. התמורה ומועדים לתשלומה

5.1. בתמורה לממכר ישלם הקונה לכונסי הנכסים סך של \_\_\_\_\_ ₪ (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 בית המשפט (להלן: "התשלום הראשון").

5.3. בתוך 90 ימים ממועד אישור הסכם זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט של חדלות פירעון, ישלם הקונה לכונסי הנכסים את יתרת התמורה (המהווה את סכום התמורה

בניכוי התשלום הראשון) (להלן: "יתרת התמורה").

5.4. ככל שלכונסי הנכסים לא יהיו פטור מניכוי מס שבח במקור בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 כאמור, או על פי החלטת בית 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 הנשייה.

5.5. 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 בית 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 מיטלטלין, הדבר ייעשה על חשבון הקונה ובאחריותו הבלעדית, והוא מוותר על כל טענה ביחס לכך כלפי כונסי הנכסים.

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 בית 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, גב' מורן יעקובי, המכר על פי הסכם זה נעשה במסגרת הליך משפטי, בהתאמה ובכפיפה לאישור בית המשפט על פי סעיף 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח - 1968 וחלקה של גב' מורן יעקובי 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 שידרש 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 בית 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 בית 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 בית המשפט

תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה אישור בית 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 בית המשפט. הקונה מאשר שידוע לו כי לאור העובדה כי המדובר באישור הנדרש מבית 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 ההצעה לאישור בית 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. אישר בית 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 אישר בית המשפט 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 הנייל 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 מתשלומי, 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 בית 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 לשלמם.
- 10.1.4. אין באמור בסעיף 10.1.1 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;
- 10.2.3. היטל השבחה בגין תכנית אשר פורסמה למתן תוקף לאחר אישור בית 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 ווטלו על הממכר או בקשר אליו החל ממועד אישור בית המשפט למכר זה.
- 10.2.5. תשלומי הארנונה, ככל שחלים, ישולמו על ידי הקונה;
- 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 לקופת הנשייה זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה בשקלים חדשים, וזאת בין אם בחרו הכונסים בקיום ההסכם ובין אם בחרו 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 הנושים 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, ביצעו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת לבית המשפט השלום בראשון לציון הדין בהליכי חדלות הפירעון של החייבת מורן יעקובי במסגרת הליך חדל"פ 42363-03-23 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 מחייבה 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 יישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם 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 – **נדב לב, עו"ד, ו-שי שמש, עו"ד**: ע"י ב"כ ממשרד 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 \_\_\_\_\_ הופיעה/ה בפניי ה"ה \_\_\_\_\_ שהזדהה/הזדהתה על פי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ וחתמ/ה על הסכם זה לפני.

עו"ד, \_\_\_\_\_

**נספח 2**

**נסח טאבו**

**עמוד 21**



44938 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6324 חלקה: 7 תת חלקה: 10

## תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ב	41.19	14/776

מבנה	סימון בתשריט
א	10

## בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52983/2017/1	31/12/2017	מכר	יעקובי בני	ת.ז.	060518461
				החלק בנכס	1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52983/2017/1	31/12/2017	מכר	יעקובי מורן	ת.ז.	039869623
				החלק בנכס	1 / 2

## משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71476/2021/1	14/12/2021	משכנתה	קרדיטו משכנתאות בע"מ	חברה	516237963
			שם הלווה	סוג זיהוי <td>מס' זיהוי</td>	מס' זיהוי
			יעקובי בני	ת.ז.	060518461
			יעקובי מורן	ת.ז.	039869623
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71744/2021/1	14/12/2021	משכנתה	קרדיטו משכנתאות שניות בע"מ	חברה	516406923
			שם הלווה	סוג זיהוי <td>מס' זיהוי</td>	מס' זיהוי
			יעקובי בני	ת.ז.	060518461
			יעקובי מורן	ת.ז.	039869623
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		שניה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	



44938 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה  
**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**  
גוש: 6324 חלקה: 7 תת חלקה: 10

על כל הבעלים

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23518/2022/1	19/04/2022	הערת אזהרה סעיף 126	שיא עינב יזמות ובניה בע"מ	חברה	514770866
הערות: התחייבות מיום 30.12.21					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28409/2023/1	05/06/2023	הערה על מינוי נאמן	עו"ד לב נדב	עו"ד	47662
הערות: מספר תיק הממונה על חדלות פירעון ושיקום כלכלי 378924 ותיק ביהמ"ש 42363-03-2023 מיום: 25.04.2023					
על הבעלות של: יעקובי מורן					

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית פתח תקווה	4,923

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
א			
ב			
ג			
ד			

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מצוי	59	59

שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
5967/1966	2949/65	108/65

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
200512/1960	01/01/1960	הערה לפי חיקוקים שונים	נקודת טריג מס' 52 L

סוף נתונים

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

21/02/2024  
י"ב אדר תשפ"ד  
שעה: 12:56

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



44938 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 6324 חלקה: 7 תת חלקה: 10

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

**נספח 3**

**החלטה המורה על הליכי מכר**

**עמוד 25**



חדל"פ 42363-03-23  
בקשה מס' 7

בבית משפט השלום  
בראשון לציון

(להלן: "החוק")

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018

ובענין:

מורן יעקובי ת.ז. 039869623

ובענין:

ע"י ב"כ עוה"ד וישנגרד צבי

דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל': 03-7187070 דוא"ל: zvi@zvilaw.co.il

(להלן: "היחידה")

יעקובי בנצי ת.ז. 060518461

ובענין:

ע"י ב"כ עוה"ד וישנגרד צבי

דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל': 03-7187070 דוא"ל: zvi@zvilaw.co.il

(להלן: "הבעל")

נדב לב, עו"ד, בתפקידו כנאמן

ובענין:

אריאל שרון 4, מגדל השחר קומה 16, גבעתיים

משרד: 073-7925760 פקס: 076-5106350 דוא"ל: office@nadav-lev.co.il

(להלן: "הנאמן")

1. קרדיטו משכנתאות בע"מ ח.פ. 516237963

ובענין:

2. קרדיטו משכנתאות שניות בע"מ ח.פ. 516406923

המבקשות

ע"י ב"כ עו"ד שי שמש ואו שירלי סופר

ממשרד כהן שמש, עו"ד

דרך יצחק רבין 1, מגדל גלובאל טאוורס A קומה 4, פתח תקווה 4925110

טל: 03-6005666 פקס: 03-6005294 דוא"ל: scc@law-cs.co.il

(להלן: "הנושה המובטח")

הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

ובענין:

רח' השלושה 2, תל אביב

טל': 073-3923222 פקס: 02-6467566 דוא"ל: kanar-tlv@justice.gov.il

(להלן: "הממונה")

## פסיקתה

1. הנני מורה על מינויים של עו"ד נדב לב (מ.ר. 47662) ועו"ד שי שמש (מ.ר. 62490) לתפקיד כונסי נכסים למימוש זכויות הבעלות של מורן יעקובי ת.ז. 039869623 ו יעקובי בנצי ת.ז. 060518461 ווהבעל בדירת מגורים בדירה הידועה כגוש 6324 חלקה 7 תת חלקה 10, ברחוב השלושה 23/6 בפתח תקוה.

2. הנני מורה ללשכת הרישום המקרקעין לרשום הערה בדבר מינוי כונסי הנכסים כאמור לעיל.

החלטה	י"ג אדר א' תשפ"ד, 22/02/2024
שופט	בקשה 7 בתיק 42363-03-23
	שו' גלעד לובינסקי זיו
המילה הראשונה בשורה השלישית של סעיף 1 לפסיקתה - "והבעל" (כך במקור) - תימחק.	
בכפוף לכך, הפסיקתה נחתמת כמבוקש.	
*** נחתם דיגיטלית ***	



נספח 4

שמאות

עמוד 27

## דירת מגורים, רחוב השלושה מס' 23, פתח-תקווה





**זיו ולכינוסקי**

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

08.10.2023

לכבוד:

משרד עו"ד נדב לב

לידי - עו"ד שרון שפילמן

"מגדל השחר"

רחוב שפע טל מס' 1, קומה 16

גבעתיים

באמצעות המייל: [sharon@nadav-lev.co.il](mailto:sharon@nadav-lev.co.il)

## הנדון: שומת נכס - אומדן שווי דירת מגורים, תת-חלקה 7/10 בגוש 6324, רחוב השלושה מס' 23, פתח-תקווה

### 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'.

השומה מבוצעת לבקשת בעלי הזכויות לצורך קביעת הערכת שוויה כאמור.

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

המועד הקובע לשומה - 01.10.2023, מועד הביקור בנכס.

← ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 01.10.2023 ע"י הח"מ.

הביקור נערך בנוכחות בעלת הזכויות-גב' מורן יעקובי.

← קיבלתי מידע תיכנוני ועינתי בהיתרי הבניה הסרוקים בארכיב האינטרנטי של הוועדה המקומית "פתח-תקווה".

← עינתי במידע מפנקס הבתים המשותפים של הנכס שהופק ע"י האינטרנט<sup>1</sup> מיום 01.10.2023

<sup>1</sup> 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

גוש	:	6324
חלקה	:	7
תת-חלקה	:	10
שטח רשום	:	41.19 מ"ר
בעלות	:	יעקובי בני - 1/2
	:	יעקובי מורן - 1/2
משכנתא	:	לטובת, קרדיטו משכנתאות בע"מ, מדרגה ראשונה, על כל הבעלים. לטובת, קרדיטו משכנתאות שניות בע"מ, מדרגה שניה, על כל הבעלים.
הערות	:	19.04.2022 : הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת "שיא עינב יזמות ובניה בע"מ", בגין התחייבות מיום 30.12.2021, על כל הבעלים. 05.06.2023 : הערה על מינוי נאמן, לטובת עו"ד נדב לב, תיק חדלות פירעון ושיקום כלכלי ותיק בימ"ש.
מהות הנכס	:	דירת מגורים, בת 2.5 חדרים, בקומה שניה ועליונה של הבניין.
כתובת	:	רחוב השלושה 23 פינת הרב עוזיאל 17, דירה מס' 6, קומה ב' בבנין, שכונת "תקומה", פתח-תקווה.

### 3. תאור הסביבה והקרקע

#### 3.1 הסביבה

הנכס נשוא חו"ד מהווה דירת מגורים בקומה השניה ועליונה, בבניין מגורים הבנוי בבניה רוויה נמוכה והכולל 3 קומות כולל קומת קרקע, ברחוב השלושה 23, כחלק משכונת "תקומה", בחלקה המזרחי של פתח-תקווה.

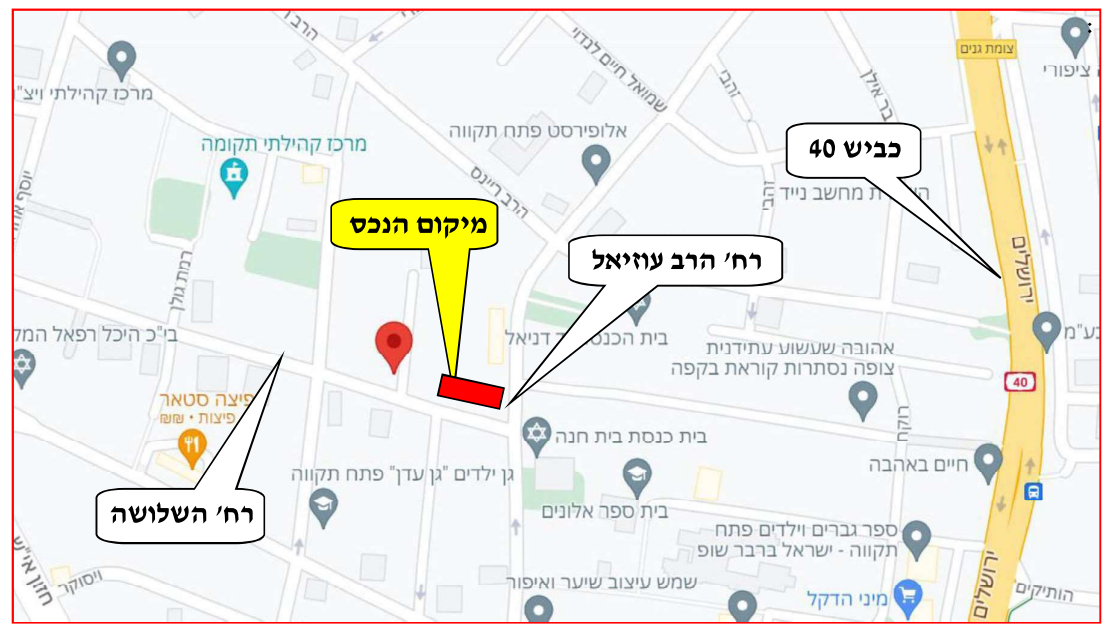
שכונת "תקומה" בפתח-תקווה, תחומה בין הרחובות הבאים:

- בדרום - ציר רחוב אברבנאל.
- במזרח - ציר כביש 40-דרך ירושלים.
- במערב - רחוב יוסף קארו.
- בצפון - הרב ריינס.

סביבת הנכס הינה סביבה וותיקה הכוללת ברובה בניה רוויה נמוכה לצד בניה צמודת קרקע וותיקה בבתים דו משפחתיים ברובם, חד קומתיים, וזאת לצד בניה חדשה של בניינים בני 6-7 קומות מעל קומת קרקע מפולשת כפועל יוצא של תמ"א/38 או בניה חדשה בהתאם לתכניות השונות החלות על המקרקעין בשכונה. רחוב השלושה בו ממוקם הנכס הנישום, הינו רחוב דו סטרי, שתחילתו ברחוב אהרונוביץ' יוסף במערב ומסתיים במפגשו עם רחוב הרב עוזיאל במזרח. 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'.



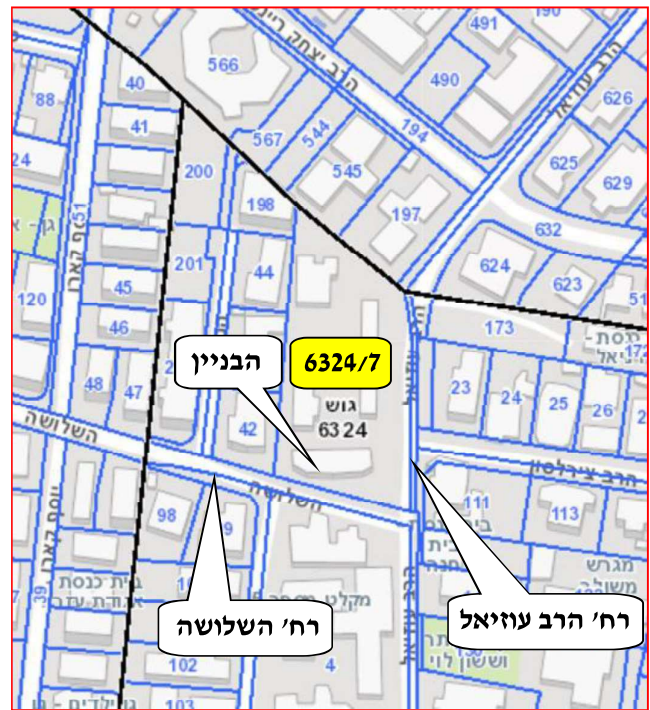
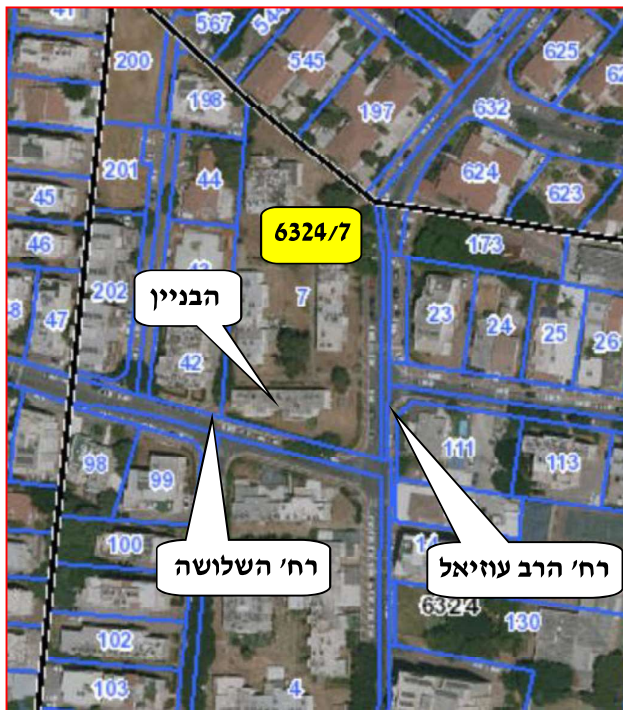
להלן מפת הסביבה:



### 3.2 תיאור הקרקע

הבניין נבנה על חלקה 7 בגוש 6324 שהינה בשטח רשום של 4,923 מ"ר.  
על החלקה בשלמותה בנויים מס' בנייני מגורים הכולל קומת קרקע ו-2 קומות מעל.  
הקרקע בעלת צורה רגולארית דמויית מלבן, והינה דו חזיתית לרחובות הבאים:  
חזית מזרחית לרח' הרב עוזיאל - באורך של כ- 87.80 מ'.  
חזית דרומית לרח' השלושה - באורך של כ- 56.70 מ'.  
כללית, פני הקרקע של החלקה מישוריים.

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



גוש/חלקה על רקע תצ"א

## 4. תאור הנכס

### 4.1 תיאור הבנין

הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומה השניה והעליונה של בניין המגורים שבנדון. הבניין וותיק, כולל קומת קרקע ו-2 קומות מעל, בנוי בלוקים ובטון. הגישה לבניין הינה מהחזית הצפונית, הן מרחוב השלושה והן מרחוב הרב עוזיאל באמצעות שביל מרוצף. חצר הבניין אינה מגוננת. הבניין בשלמותו כולל שתי כניסות, בכל כניסה 6 יח"ד, ובכל קומה 2 יח"ד (קרקע, א' ו-ב').

### 4.2 תיאור הנכס

כאמור, הנכס ממוקם בקומה השניה של הבניין. הדירה מהווה את תת חלקה 7/10 בגוש 6324. והינה בשטח רשום של 41.19 מ"ר ו-**בשטח מדוד** נטו / "פלדלת" של כ-47 מ"ר. כיווני אויר- דרום וצפון.

**החלוקה הפנימית כוללת:**

- סלון.
- פינת אוכל.
- מטבח.
- 1.5 חדרי שינה.
- חדר רחצה הכולל שירותים.

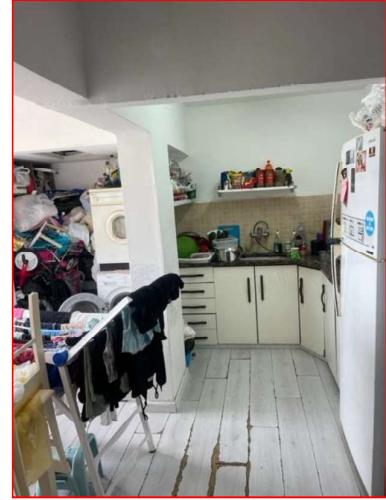
**רמת הגמר כוללת בין היתר:**

- כניסה בדלת מחוסמת "פלדלת".
- ריצוף - סלון ומטבח - פרקט למינציה.
- חדרי שינה - קרמיקה 33\*33 ס"מ.
- מיזוג אויר - מפוצל.
- מטבח - ארונות תחתונים ומשטח עבודה משיש.
- חלונות - מפרופיל אלומיניום ופרופיל עץ.
- חדר רחצה - ריצוף וחיפוי קרמיקה, כולל מקלחון, אסלה וכיור.

כללית, הדירה במצב תקין והינה ראויה למגורים.



## להלן תמונות של הנכס :



## 5. מצב תכנוני

### 5.1 תכנית בנין עיר רלוונטית

תכנית בנין עיר מס' פת/9/1208. מאושרת למתן תוקף בי.פ. 3566 מיום 19.06.1988.

מטרות התכנית:

1. ביטול דרך וקביעת שטח ציבורי פתוח.
2. שינוי בקו בנין קדמי מ-4 מ' ל-3 מ' ברחוב חיסין.
3. יעוד שטח לחניה.
4. יעוד איזור מגורים לשיקום.
5. קביעת הוראות בניה באיזור מגורים לשיקום כולל אחוזים וקווי בנין.

להלן זכויות הבניה:

ייעוד הקרקע	-	איזור מגורים ב'
מס' מגרש	-	74
מס' קומות	-	3,4 כקיים.
אחוזי בניה	-	101%

### 5.2 תכנית בנין בהכנה מס' 410-1059476

התכנית הינה תכנית בנין עיר נקודתית לחלקה 6324/7 כוללות בין היתר טבלת איזון-איחוד וחלוקה.

**כללי:** תכנית מתחם השלושה מסדירה את החלוקה בין הקרקע למגורים לשצ"פ, וזאת מבלי לשנות את שטחם. מוצע להקים את השצ"פ בדופן הצפונית, על מנת לאפשר רציפות של השטחים הירוקים בשכונה ולאפשר התחדשות עירונית.

**שטח התכנית** - כ-4,229 מ"ר.

**מגרש מס' 1** - מגורים בשטח של כ-3,760 מ"ר.

**מגרש מס' 2** - שצ"פ בשטח של כ-594 מ"ר.

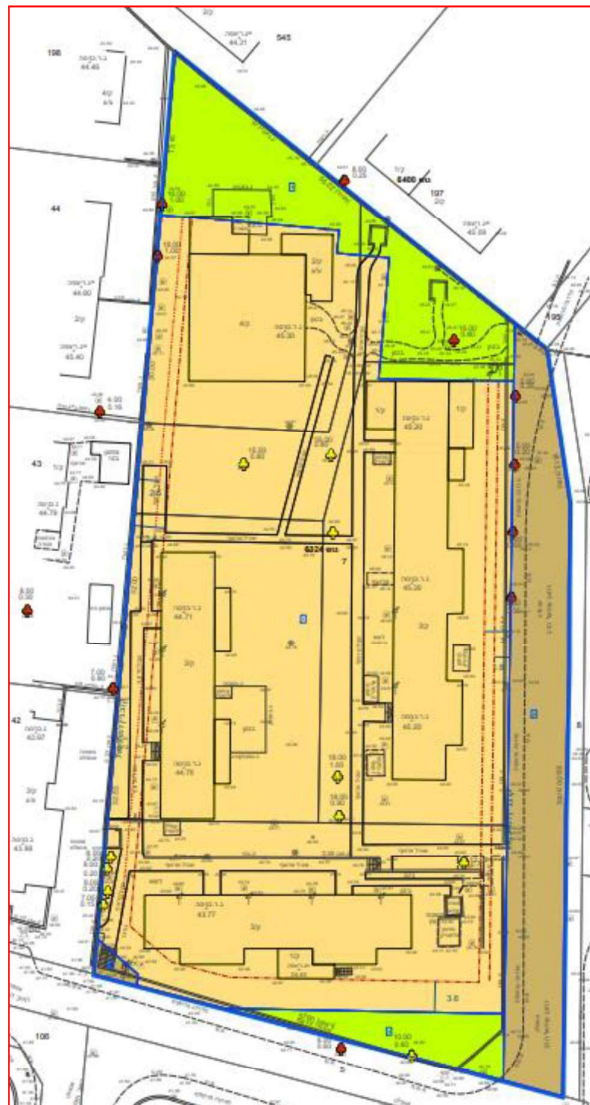
הוראות התכנית:

1. מאחדת את מגרשי המגורים 1,3,4,5 לתא שטח מס' 1 ומסדירה את צורת המגרש תוך שמירה על סך השטחים ללא שינוי.
2. מסדירה את צורת השצ"פ בצמוד לדופן הצפונית.
3. מגדירה קו בניין אפס כלפי השצ"פ.
4. כל היתר להריסה או בניה חדשה יהיה אך ורק לפי התכנית החדשה.

### 5.3 היתר בניה

ראשית דבר אדגיש כי בתיק הבניין הסרוק בארכיב מנהל ההנדסה של עיריית פתח-תקווה לא קיימים כל היתר הבניה של כלל הבניינים בחלקה 6423/7.  
עוד אוסיף כי הדבר שכח מאוד באיזורים וותיקים ברחבי גוש-דן, בהם נעלמו ברבות השנים היתרי הבניה שניצנו לבניינים השונים. במאמר מוסגר אציין כי בעבר היה נהוג כי תשריט היתר הבניה שניתן להקמת בניין מגורים, השתמשו בו גם לרישום הבית המשותף ע"י צביעת כל יחידת דיור וקביעת מספר תת-חלקה.  
לא זו אף זו, בסיור בנכס עולה כי תשריט הבית המשותף זהה לדירה נשוא השומה בפועל.

#### להלן תשריט התכנית בהכנה :





**זיו ולכינוסקי**

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

## 6. מצב משפטי

### 6.1 נסח רישום מקרקעין מיום 01.10.2023

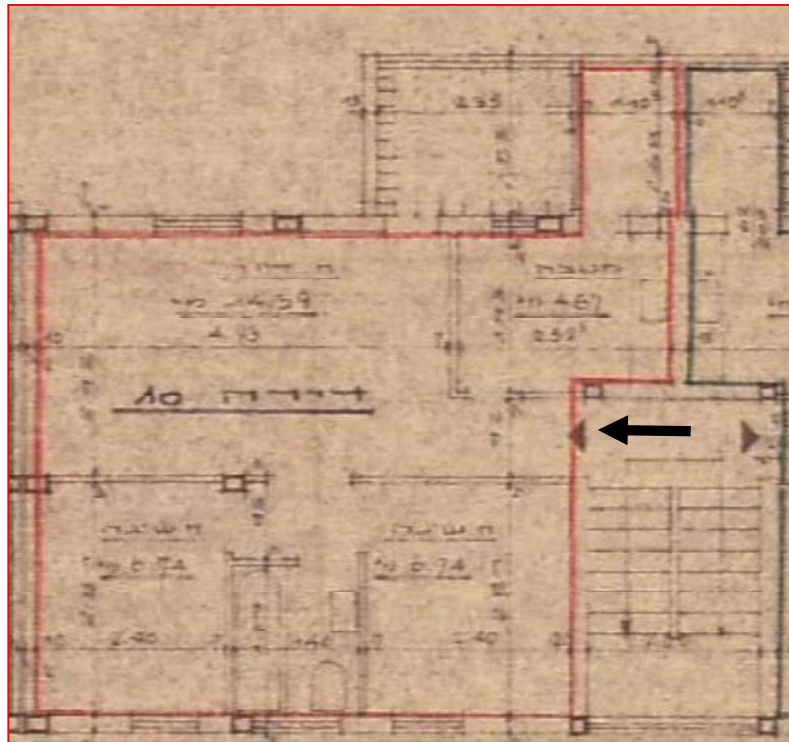
גוש	:	6324
חלקה	:	7
תת-חלקה	:	10
שטח רשום	:	41.19 מ"ר
בעלות	:	יעקובי בני - 1/2 יעקובי מורן - 1/2
משכנתא	:	לטובת, קרדיטו משכנתאות בע"מ, מדרגה ראשונה, על כל הבעלים. לטובת, קרדיטו משכנתאות שניות בע"מ, מדרגה שניה, על כל הבעלים.
הערות	:	19.04.2022 : הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת "שיא עינב יזמות ובניה בע"מ", בגין התחייבות מיום 30.12.2021, על כל הבעלים. 05.06.2023 : הערה על מינוי נאמן, לטובת עו"ד נדב לב, תיק חדלות פירעון ושיקום כלכלי ותיק בימ"ש. 01.01.1960 : הערה לפי חיקוקים שונים-נקודת טריג 52L.

### 6.2 השימוש בנכס

נכון למועד הביקור בנכס, הנכס בשימוש עצמי של בעלי הזכויות-יעקובי בני ומורן.

### 6.3 תשריט בית משותף

עיינתי בתשריט הבית המשותף, וממנו עולה כי הנכס הינו תת חלקה 7/10 בגוש 6324.





זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

להלן נסח הטאבו של הדירה הנישומה :

01/10/2023 ט"ז תשרי תשפ"ד שעה: 12:58	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAW REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل   Ministry of Justice
323283	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה	
<b>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</b>			
גוש: 6324 חלקה: 7 תת חלקה: 10			
<b>תיאור הנכס</b>			
מס' זיהוי	מס' במ"ד	תיאור קומה	מס' זיהוי
14/778	41.19	ב	זירה
		מבנה	סימון בתארים
		א	10
<b>בעלויות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
52983/2017/1	31/12/2017	מכר	יעקובי בן
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
060518461	ת.ז.		
החלק בנס			
1 / 2			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
52983/2017/1	31/12/2017	מכר	יעקובי מרן
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
039889623	ת.ז.		
החלק בנס			
1 / 2			
<b>משכנתאות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
71476/2021/1	14/12/2021	משכנתה	קרדיט משכנתאות בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
516237963	חברה		
שם הלוח			
060518461	ת.ז.		יעקובי בן
039889623	ת.ז.		יעקובי מרן
החלק בנס			סכום
בשלמות			ללא הגבלת סכום
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
71744/2021/1	14/12/2021	משכנתה	קרדיט משכנתאות שנית
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
516408923	חברה		
שם הלוח			
060518461	ת.ז.		יעקובי בן
039889623	ת.ז.		יעקובי מרן
החלק בנס			סכום
בשלמות			ללא הגבלת סכום
על כל הבעלים			
<b>הערות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
23518/2022/1	19/04/2022	הערות אזהרה סעיף 126	שיא ענב יחסות וזניה בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
514770886	חברה		
הערות			התחייבות מיום 30.12.21
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28409/2023/1	05/06/2023	הערה על מינוי נאמן	ע"ד לב נוב
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
47662	עו"ד		
הערות			מספר תיק הממנה על חולות פירעון ושיקום כלכלי 378924 ותיק ביהמ"ש 42363-03-2023 מיום: 25.04.2023
על הבעלות של: יעקובי מרן			

## 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 נמוכה בחלקה המזרחי של העיר פתח-תקווה.

### 7.2 סיכום, גורמים ושיקולים

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

#### 7.2.1 מיקום הנכס השלושה מס' 23, שכונת "תקומה" בפתח-תקווה.

אזור סביבת הנכס מבוקשת למגורים, והכוללת בנייני מגורים וותיקים הכוללים 3-4 קומות, לצד בניה רוויה חדשה כפועל יוצא של תמ"א/38 וכן מבני ציבור-בתי ספר, גנים עירוניים ושטחים ציבוריים. בנוסף, הנכס נגיש מבחינה תחבורתית לאזורים רבים בעיר. עוד אציין כי בשל מיקום הנכס עולה כי בנסיעה של מס' דקות ניתן להגיע לציר כביש 40-דרך ירושלים, כביש 471 המוביל בין היתר לתוואי כביש 6-מחלף נחשונים.

7.2.2 הנכס הנישום הינו מהווה דירת מגורים בקומה השניה והעליונה של הבניין הנדון. הנכס מהווה את דירה מס' 6, כאשר מבחינה קניינית הבעלות הינה פרטית בבית משותף של יעקובי בני ויעקובי מורן, בחלקים שווים (50% לכ"א מהם), ומהווה את תת-חלקה 7/10 בגוש 6324 בשטח רשום של 41.19 מ"ר. על זכות הבעלות רשומות שתי משכנתאות לטובת קרדיטו משכנתאות בע"מ-מדרגה ראשונה ומדרגה שניה. כמו-כן, רשומות הערות: האחת לטובת חברה יזמית בגין הסכם תמ"א; הערה שניה לטובת עו"ד נדב לב בתפקידו כנאמן בתיק חדלות פירעון. בנוסף הערה היסטורית בדבר נקודת טריג 52L. למשכנתא וכן להערות הנ"ל אין כל השפעה על קביעת שווי הנכס, שכן שווי הינו שווי שוק בהתעלם מכל חוב, זכות, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.



**זיו ולכניסקי**

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

**7.2.3** עוד הבאתי בחשבון את שטחה של הדירה בפועל, ממדידה גראפית ע"ג תשריט היתר הבית המשותף שהינו כ-47 מ"ר בהתאם לתקן שמאי מס' 9 (הכולל עובי קיר ומחצית עובי קיר משותף), מצבה התחזוקתי, החלוקה הפנימית וכן העובדה כי מדובר בבניין הממוקם בשכונה וותיקה, בקרן הרחובות השלושה והרב עוזיאל.

**7.2.4** עוד הבאתי בחשבון כי בתיק הבניין הסרוק בארכיב מנהל ההנדסה בעיריית פתח תקווה לא קיימים כלל היתרי הבניה הן לבניין בו ממוקם הנכס הנישום והן לבניינים הסמוכים הבנויים על אותה החלקה. הדבר שכח ביותר ואינו אומר דבר וחצי דבר על בניה חוקית או לא. יחד עם זאת, תשריט הבית המשותף תואם לדירה כפי שהיא נכון למועד הביקור.

**7.2.5** הבאתי בחשבון את העובדה כי קיימת תכנית בהכנה מס' מקוון 410-1059476 / מספר מקומי פת/מק/36/1208 אשר הומלצה להפקדה בתיקונים ובתנאים, וטרם הופקדה רשמית לעיון הציבור. בדיון האחרון בוועדה הקומית לתכנון ולבניה "פתח-תקווה" (בחודש 06/2023) הוחלט בין היתר להפקיד את התכנית בתנאים ובין היתר לתקן קווי בנין, ליצור זיקת הנאה לטובת הציבור וכיוצ"ב. אדגיש כי תכנית זו בסמכות וועדה מקומית ואינה מוסיפה כלל זכויות בניה, אלא מאפשרת הגשת תכניות לפי תמ"א/38 בהתאם לסה"כ זכויות הבניה הקיימות והמאושרות טרם אישורה של התכנית שבהכנה.

**תחשיב שווי הנכס**

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 ע"פ דיווח למס שנתה:

מועד פסידה	פריז פסידה	קופה/ פתוח	שטח פנימי פתוח בפ"ר	גוש/חלקה	פריז	מועד פסידה
18.07.23	1,800,000 ש"ח	3/3	65	6324/153	6	אגרון
22.06.23	1,812,412 ש"ח	1/3	77	6324/47	21	השלושה
17.05.23	1,515,000 ש"ח	2/3	65	6324/153	6	אגרון
18.04.23	1,570,000 ש"ח	2/4	63	6324/116	12	צירלסון
12.01.23	1,890,000 ש"ח	1/4	84	6324/4	23	פפר יוסף
29.12.22	1,870,000 ש"ח	1/4	84	6324/118	16	צירלסון
29.10.22	1,670,000 ש"ח	1/3	59	6324/4	13	הרב עוזיאל
25.07.22	1,600,000 ש"ח	2/4	63	6324/116	16	אגרון
02.05.22	1,535,000 ש"ח	1/3	65	6324/153	6	אגרון
23.01.22	1,830,000 ש"ח	1/4	88	6324/4	23	פפר יוסף



# נספח 2

## העתק השמאות

עמוד 42



**זיו ולכניסקי**

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

## דירת מגורים, רחוב השלושה מס' 23, פתח-תקווה





**זיו ולכינוסקי**

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

08.10.2023

לכבוד:

משרד עו"ד נדב לב

לידי - עו"ד שרון שפילמן

"מגדל השחר"

רחוב שפע טל מס' 1, קומה 16

גבעתיים

באמצעות המייל: [sharon@nadav-lev.co.il](mailto:sharon@nadav-lev.co.il)

## **הנדון: שומת נכס - אומדן שווי דירת מגורים, תת-חלקה 7/10 בגוש 6324, רחוב השלושה מס' 23, פתח-תקווה**

### **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'.

השומה מבוצעת לבקשת בעלי הזכויות לצורך קביעת הערכת שוויה כאמור.

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

המועד הקובע לשומה - 01.10.2023, מועד הביקור בנכס.

← ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 01.10.2023 ע"י הח"מ.

הביקור נערך בנוכחות בעלת הזכויות-גב' מורן יעקובי.

← קיבלתי מידע תיכנוני ועינתי בהיתרי הבניה הסרוקים בארכיב האינטרנטי של הוועדה המקומית "פתח-תקווה".

← עינתי במידע מפנקס הבתים המשותפים של הנכס שהופק ע"י האינטרנט<sup>1</sup> מיום 01.10.2023

<sup>1</sup> 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

גוש	:	6324
חלקה	:	7
תת-חלקה	:	10
שטח רשום	:	41.19 מ"ר
בעלות	:	יעקובי בני - 1/2
	:	יעקובי מורן - 1/2
משכנתא	:	לטובת, קרדיטו משכנתאות בע"מ, מדרגה ראשונה, על כל הבעלים. לטובת, קרדיטו משכנתאות שניות בע"מ, מדרגה שניה, על כל הבעלים.
הערות	:	19.04.2022 : הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת "שיא עינב יזמות ובניה בע"מ", בגין התחייבות מיום 30.12.2021, על כל הבעלים. 05.06.2023 : הערה על מינוי נאמן, לטובת עו"ד נדב לב, תיק חדלות פירעון ושיקום כלכלי ותיק בימ"ש.
מהות הנכס	:	דירת מגורים, בת 2.5 חדרים, בקומה שניה ועליונה של הבניין.
כתובת	:	רחוב השלושה 23 פינת הרב עוזיאל 17, דירה מס' 6, קומה ב' בבנין, שכונת "תקומה", פתח-תקווה.

### 3. תאור הסביבה והקרקע

#### 3.1 הסביבה

הנכס נשוא חו"ד מהווה דירת מגורים בקומה השניה ועליונה, בבניין מגורים הבנוי בבניה רוויה נמוכה והכולל 3 קומות כולל קומת קרקע, ברחוב השלושה 23, כחלק משכונת "תקומה", בחלקה המזרחי של פתח-תקווה.

שכונת "תקומה" בפתח-תקווה, תחומה בין הרחובות הבאים:

- בדרום - ציר רחוב אברבנאל.
- במזרח - ציר כביש 40-דרך ירושלים.
- במערב - רחוב יוסף קארו.
- בצפון - הרב ריינס.

סביבת הנכס הינה סביבה וותיקה הכוללת ברובה בניה רוויה נמוכה לצד בניה צמודת קרקע וותיקה בבתים דו משפחתיים ברובם, חד קומתיים, וזאת לצד בניה חדשה של בניינים בני 6-7 קומות מעל קומת קרקע מפולשת כפועל יוצא של תמ"א/38 או בניה חדשה בהתאם לתכניות השונות החלות על המקרקעין בשכונה.

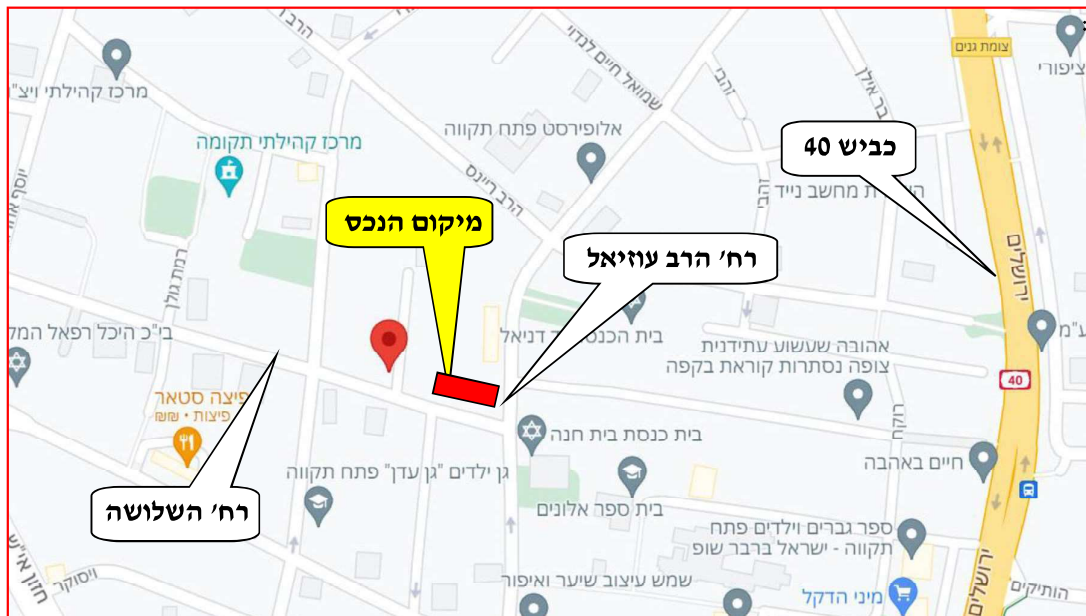
רחוב השלושה בו ממוקם הנכס הנישום, הינו רחוב דו סטרי, שתחילתו ברחוב אהרונוביץ' יוסף במערב ומסתיים במפגשו עם רחוב הרב עוזיאל במזרח.

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'.



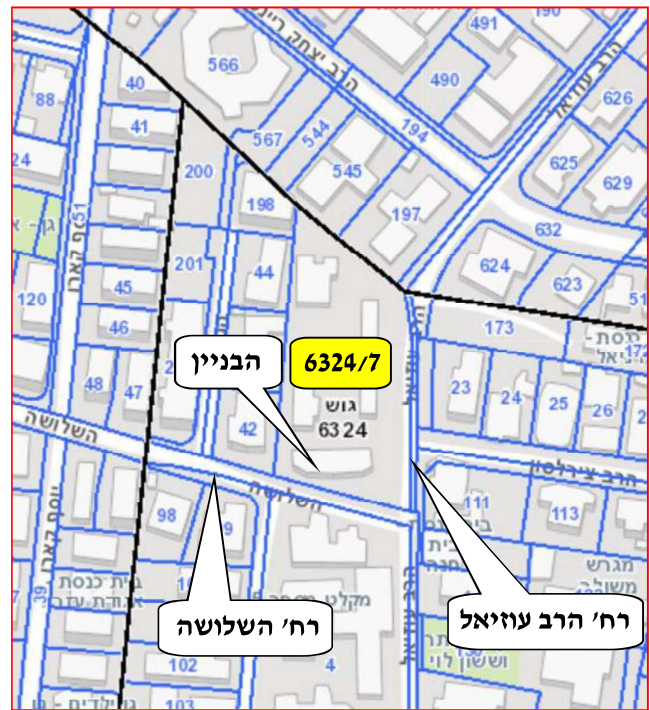
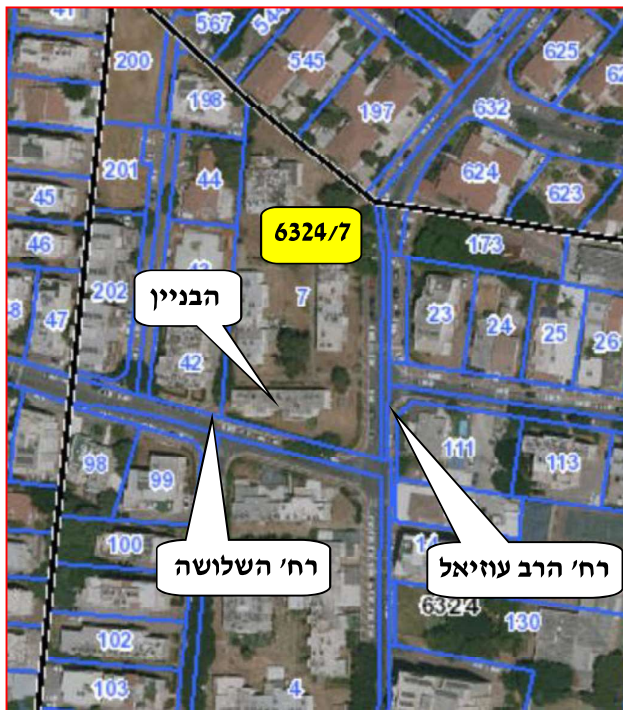
להלן מפת הסביבה:



### 3.2 תיאור הקרקע

הבניין נבנה על חלקה 7 בגוש 6324 שהינה בשטח רשום של 4,923 מ"ר.  
על החלקה בשלמותה בנויים מס' בנייני מגורים הכולל קומת קרקע ו-2 קומות מעל.  
הקרקע בעלת צורה רגולארית דמויית מלבן, והינה דו חזיתית לרחובות הבאים:  
חזית מזרחית לרח' הרב עוזיאל - באורך של כ- 87.80 מ'.  
חזית דרומית לרח' השלושה - באורך של כ- 56.70 מ'.  
כללית, פני הקרקע של החלקה מישוריים.

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



גוש/חלקה על רקע תצ"א

## 4. תאור הנכס

### 4.1 תיאור הבנין

הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומה השניה והעליונה של בניין המגורים שבנדון. הבניין וותיק, כולל קומת קרקע ו-2 קומות מעל, בנוי בלוקים ובטון. הגישה לבניין הינה מהחזית הצפונית, הן מרחוב השלושה והן מרחוב הרב עוזיאל באמצעות שביל מרוצף. חצר הבניין אינה מגוננת. הבניין בשלמותו כולל שתי כניסות, בכל כניסה 6 יח"ד, ובכל קומה 2 יח"ד (קרקע, א' ו-ב').

### 4.2 תיאור הנכס

כאמור, הנכס ממוקם בקומה השניה של הבניין. הדירה מהווה את תת חלקה 7/10 בגוש 6324. והינה בשטח רשום של 41.19 מ"ר ו-**בשטח מדוד** נטו / "פלדלת" של כ-47 מ"ר. כיווני אויר- דרום וצפון.

**החלוקה הפנימית כוללת:**

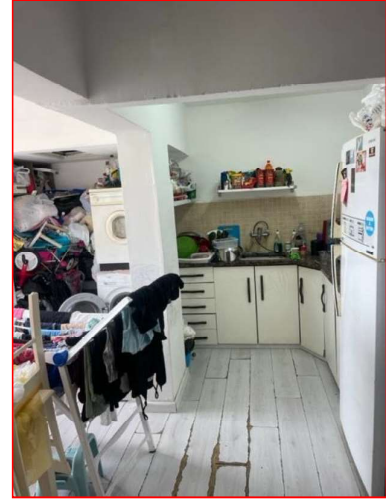
- סלון.
- פינת אוכל.
- מטבח.
- 1.5 חדרי שינה.
- חדר רחצה הכולל שירותים.

**רמת הגמר כוללת בין היתר:**

- כניסה בדלת מחוסמת "פלדלת".
- ריצוף - סלון ומטבח - פרקט למינציה.
- חדרי שינה - קרמיקה 33\*33 ס"מ.
- מיזוג אויר - מפוצל.
- מטבח - ארונות תחתונים ומשטח עבודה משיש.
- חלונות - מפרופיל אלומיניום ופרופיל עץ.
- חדר רחצה - ריצוף וחיפוי קרמיקה, כולל מקלחון, אסלה וכיור.

כללית, הדירה במצב תקין והינה ראויה למגורים.

## להלן תמונות של הנכס :





## 5. מצב תכנוני

### 5.1 תכנית בנין עיר רלוונטית

תכנית בנין עיר מס' פת/9/1208. מאושרת למתן תוקף בי.פ. 3566 מיום 19.06.1988.

מטרות התכנית:

1. ביטול דרך וקביעת שטח ציבורי פתוח.
2. שינוי בקו בנין קדמי מ-4 מ' ל-3 מ' ברחוב חיסין.
3. יעוד שטח לחניה.
4. יעוד איזור מגורים לשיקום.
5. קביעת הוראות בניה באיזור מגורים לשיקום כולל אחוזים וקווי בנין.

להלן זכויות הבניה:

ייעוד הקרקע	-	איזור מגורים ב'
מס' מגרש	-	74
מס' קומות	-	3,4 כקיים.
אחוזי בניה	-	101%

### 5.2 תכנית בנין בהכנה מס' 410-1059476

התכנית הינה תכנית בנין עיר נקודתית לחלקה 6324/7 כוללות בין היתר טבלת איזון-איחוד וחלוקה.

**כללי:** תכנית מתחם השלושה מסדירה את החלוקה בין הקרקע למגורים לשצ"פ, וזאת מבלי לשנות את שטחם. מוצע להקים את השצ"פ בדופן הצפונית, על מנת לאפשר רציפות של השטחים הירוקים בשכונה ולאפשר התחדשות עירונית.

**שטח התכנית** - כ-4,229 מ"ר.

**מגרש מס' 1** - מגורים בשטח של כ-3,760 מ"ר.

**מגרש מס' 2** - שצ"פ בשטח של כ-594 מ"ר.

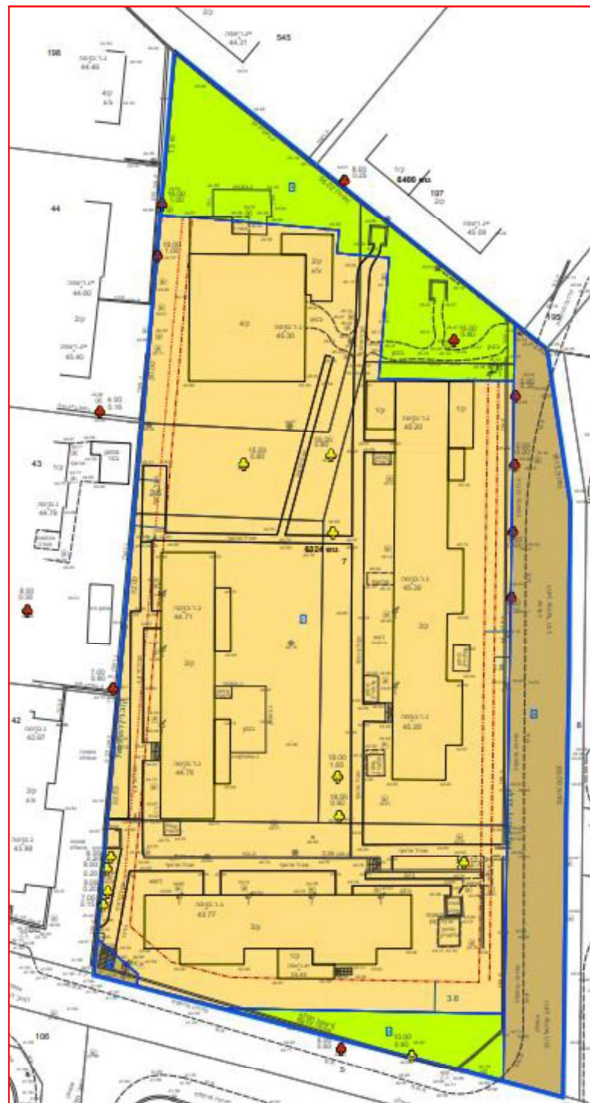
הוראות התכנית:

1. מאחדת את מגרשי המגורים 1,3,4,5 לתא שטח מס' 1 ומסדירה את צורת המגרש תוך שמירה על סך השטחים ללא שינוי.
2. מסדירה את צורת השצ"פ בצמוד לדופן הצפונית.
3. מגדירה קו בניין אפס כלפי השצ"פ.
4. כל היתר להריסה או בניה חדשה יהיה אך ורק לפי התכנית החדשה.

**5.3 היתר בניה**

ראשית דבר אדגיש כי בתיק הבניין הסרוק בארכיב מנהל ההנדסה של עיריית פתח-תקווה לא קיימים כל היתר הבניה של כלל הבניינים בחלקה 6423/7.  
עוד אוסיף כי הדבר שכח מאוד באיזורים וותיקים ברחבי גוש-דן, בהם נעלמו ברבות השנים היתרי הבניה שניצנו לבניינים השונים. במאמר מוסגר אציין כי בעבר היה נהוג כי תשריט היתר הבניה שניתן להקמת בניין מגורים, השתמשו בו גם לרישום הבית המשותף ע"י צביעת כל יחידת דיור וקביעת מספר תת-חלקה.  
לא זו אף זו, בסיוור בנכס עולה כי תשריט הבית המשותף זהה לדירה נשוא השומה בפועל.

**להלן תשריט התכנית בהכנה :**





**זיו ולכינסקי**

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

## 6. מצב משפטי

### 6.1 נסח רישום מקרקעין מיום 01.10.2023

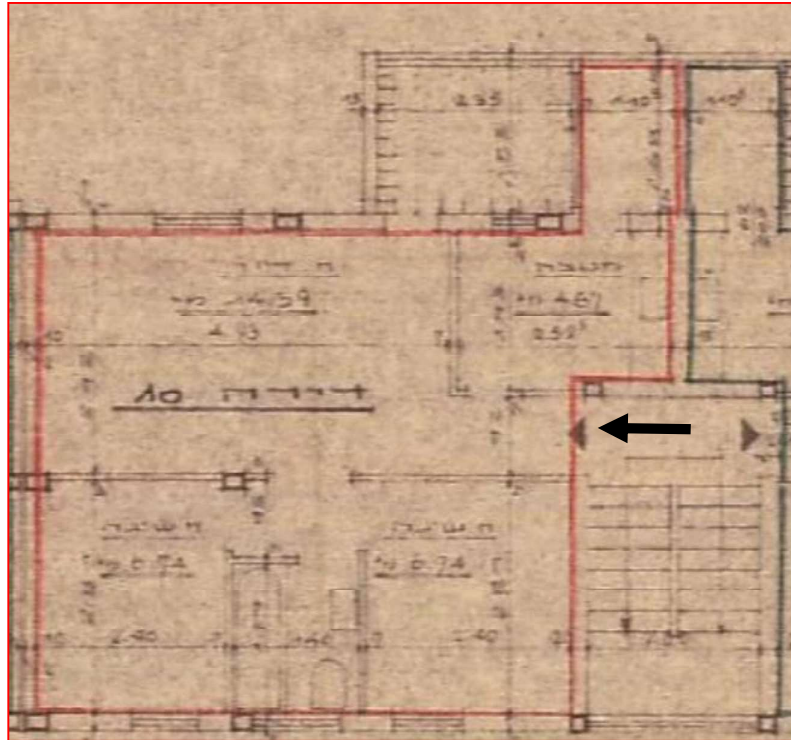
גוש	:	6324
חלקה	:	7
תת-חלקה	:	10
שטח רשום	:	41.19 מ"ר
בעלות	:	יעקובי בני - 1/2
	:	יעקובי מורן - 1/2
משכנתא	:	לטובת, קרדיטו משכנתאות בע"מ, מדרגה ראשונה, על כל הבעלים. לטובת, קרדיטו משכנתאות שניות בע"מ, מדרגה שניה, על כל הבעלים.
הערות	:	19.04.2022 : הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת "שיא עינב יזמות ובניה בע"מ", בגין התחייבות מיום 30.12.2021, על כל הבעלים. 05.06.2023 : הערה על מינוי נאמן, לטובת עו"ד נדב לב, תיק חדלות פירעון ושיקום כלכלי ותיק בימ"ש. 01.01.1960 : הערה לפי חיקוקים שונים-נקודת טריג 52L.

### 6.2 השימוש בנכס

נכון למועד הביקור בנכס, הנכס בשימוש עצמי של בעלי הזכויות-יעקובי בני ומורן.

### 6.3 תשריט בית משותף

עיינתי בתשריט הבית המשותף, וממנו עולה כי הנכס הינו תת חלקה 7/10 בגוש 6324.





זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

להלן נסח הטאבו של הדירה הנישומה :

01/10/2023 ט"ז תשרי תשפ"ד שעה: 12:58	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAW REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل   Ministry of Justice
323283	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה	
<b>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</b>			
גוש: 6324 חלקה: 7 תת חלקה: 10			
<b>תיאור הנכס</b>			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ב	41.19	14/778
	מבנה	סימון בתארים	
	א	10	
<b>בעלויות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
52983/2017/1	31/12/2017	מכר	יעקובי בני
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
060518461	ת.ז.		
החלק בנכס			
1 / 2			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
52983/2017/1	31/12/2017	מכר	יעקובי מורן
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
039889623	ת.ז.		
החלק בנכס			
1 / 2			
<b>משכנתאות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
71476/2021/1	14/12/2021	משכנתה	קרדיט משכנתאות בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
516237963	חברה		
שם הלוח			
060518461	ת.ז.		
החלק בנכס			
1 / 2			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
71474/2021/1	14/12/2021	משכנתה	קרדיט משכנתאות שנית
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
516408923	חברה		
שם הלוח			
060518461	ת.ז.		
החלק בנכס			
1 / 2			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
060518461	ת.ז.		
החלק בנכס			
1 / 2			
<b>על כל הבעלים</b>			
<b>הערות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
23518/2022/1	19/04/2022	הערות אזהרה סעיף 126	שיא ענב יחסות וזניה בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
514770886	חברה		
הערות			
			התחייבות מיום 30.12.21
<b>על כל הבעלים</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28409/2023/1	05/06/2023	הערה על מינוי נאמן	ע"ד לב נוב
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
47662	עו"ד		
הערות:			
			מספר תיק הממנה על חולות פירעון ושיקום כלכלי 378924 ותיק ביהמ"ש 42363-03-2023 מיום: 25.04.2023
<b>על הבעלות של: יעקובי מורן</b>			

## 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 נמוכה בחלקה המזרחי של העיר פתח-תקווה.

### 7.2 סיכום, גורמים ושיקולים

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

#### 7.2.1 מיקום הנכס השלושה מס' 23, שכונת "תקומה" בפתח-תקווה.

אזור סביבת הנכס מבוקשת למגורים, והכוללת בנייני מגורים וותיקים הכוללים 3-4 קומות, לצד בניה רוויה חדשה כפועל יוצא של תמ"א/38 וכן מבני ציבור-בתי ספר, גנים עירוניים ושטחים ציבוריים. בנוסף, הנכס נגיש מבחינה תחבורתית לאזורים רבים בעיר. עוד אציין כי בשל מיקום הנכס עולה כי בנסיעה של מס' דקות ניתן להגיע לציר כביש 40-דרך ירושלים, כביש 471 המוביל בין היתר לתוואי כביש 6-מחלף נחשונים.

#### 7.2.2 הנכס הנישום הינו מהווה דירת מגורים בקומה השניה והעליונה של הבניין הנדון. הנכס

מהווה את דירה מס' 6, כאשר מבחינה קניינית הבעלות הינה פרטית בבית משותף של יעקובי בני ויעקובי מורן, בחלקים שווים (50% לכ"א מהם), ומהווה את תת-חלקה 7/10 בגוש 6324 בשטח רשום של 41.19 מ"ר. על זכות הבעלות רשומות שתי משכנתאות לטובת קרדיטו משכנתאות בע"מ-מדרגה ראשונה ומדרגה שניה. כמו-כן, רשומות הערות: האחת לטובת חברה יזמית בגין הסכם תמ"א; הערה שניה לטובת עו"ד נדב לב בתפקידו כנאמן בתיק חדלות פירעון. בנוסף הערה היסטורית בדבר נקודת טריג 52L. למשכנתא וכן להערות הנ"ל אין כל השפעה על קביעת שווי הנכס, שכן שווי הינו שווי שוק בהתעלם מכל חוב, זכות, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.



**זיו ולכניסקי**

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

**7.2.3** עוד הבאתי בחשבון את שטחה של הדירה בפועל, ממדידה גראפית ע"ג תשריט היתר הבית המשותף שהינו כ-47 מ"ר בהתאם לתקן שמאי מס' 9 (הכולל עובי קיר ומחצית עובי קיר משותף), מצבה התחזוקתי, החלוקה הפנימית וכן העובדה כי מדובר בבניין הממוקם בשכונה וותיקה, בקרן הרחובות השלושה והרב עוזיאל.

**7.2.4** עוד הבאתי בחשבון כי בתיק הבניין הסרוק בארכיב מנהל ההנדסה בעיריית פתח תקווה לא קיימים כלל היתרי הבניה הן לבניין בו ממוקם הנכס הנישום והן לבניינים הסמוכים הבנויים על אותה החלקה. הדבר שכח ביותר ואינו אומר דבר וחצי דבר על בניה חוקית או לא. יחד עם זאת, תשריט הבית המשותף תואם לדירה כפי שהיא נכון למועד הביקור.

**7.2.5** הבאתי בחשבון את העובדה כי קיימת תכנית בהכנה מס' מקוון 410-1059476 / מספר מקומי פת/מק/36/1208 אשר הומלצה להפקדה בתיקונים ובתנאים, וטרם הופקדה רשמית לעיון הציבור. בדיון האחרון בוועדה הקומית לתכנון ולבניה "פתח-תקווה" (בחודש 06/2023) הוחלט בין היתר להפקיד את התכנית בתנאים ובין היתר לתקן קווי בנין, ליצור זיקת הנאה לטובת הציבור וכיוצ"ב. אדגיש כי תכנית זו בסמכות וועדה מקומית ואינה מוסיפה כלל זכויות בניה, אלא מאפשרת הגשת תכניות לפי תמ"א/38 בהתאם לסה"כ זכויות הבניה הקיימות והמאושרות טרם אישורה של התכנית שבהכנה.

**תחשיב שווי הנכס**

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 ע"פ דיווח למס שנתה:

מועד פסידה	פרידה	קומה/ פתח	שטח פנימי	גוש/חלקה	פרידה	מועד פסידה
18.07.23	ש"ח 1,800,000	3/3	65	6324/153	ש"ח 27,690	אגרון 6
22.06.23	ש"ח 1,812,412	1/3	77	6324/47	ש"ח 23,540	השלושה 21
17.05.23	ש"ח 1,515,000	2/3	65	6324/153	ש"ח 23,300	אגרון 6
18.04.23	ש"ח 1,570,000	2/4	63	6324/116	ש"ח 24,050	צירלסון 12
12.01.23	ש"ח 1,890,000	1/4	84	6324/4	ש"ח 22,500	פפר יוסף 23
29.12.22	ש"ח 1,870,000	1/4	84	6324/118	ש"ח 22,260	צירלסון 16
29.10.22	ש"ח 1,670,000	1/3	59	6324/4	ש"ח 28,305	הרב עוזיאל 13
25.07.22	ש"ח 1,600,000	2/4	63	6324/116	ש"ח 25,400	אגרון 16
02.05.22	ש"ח 1,535,000	1/3	65	6324/153	ש"ח 23,615	אגרון 6
23.01.22	ש"ח 1,830,000	1/4	88	6324/4	ש"ח 21,000	פפר יוסף 23