

תאריך: _____

לכבוד

עדינה וויל, עו"ד

בתוקף תפקידה ככונסת הנכסים

עדינה וויל משרד עורכי דין

מרחוב שד' הגעתון 26, נהריה

טל: 04-9923864 ; פקס: 04-9925320

פרטי המציע:

1. _____ ת.ז. / ח.פ. _____

מרחוב _____ עיר _____

טלפון: _____ פקס/דוא"ל: _____

2. _____ ת.ז. / ח.פ. _____

מרחוב _____ עיר _____

טלפון: _____ פקס/דוא"ל: _____

הנדון: הצעה בלתי חוזרת לרכישת זכויות בנכס – משרד/ים בשד בן גוריון בעפולה

1. לאחר שעיינתי בפרסום ההזמנה להצעת הצעות, ניתנת בזאת הצעתי לרכישת זכויותיה של הממשכן, חברת טיולי הנחל בע"מ 513635391 (להלן: "החייבת" ו/או "הממשכנת") בנכס מקרקעין הידוע כגוש 16709 חלקה 166 –

☐ יחידה 13 בשטח ברוטו של 107 מ"ר בקומה רביעית;

☐ יחידה 17 בשטח ברוטו של 104.5 מ"ר בקומה רביעית;

*** נא לסמן את היחידה המבוקשת ו/או שתיהן.

המהווים משרדים בשד' בן גוריון בעפולה (להלן יקראו ביחד ו/או בנפרד: "הנכס").

2. הצעתי הכספית לרכישה עומדת על סך של: _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין ככל שיחול.

3. להצעה זו מצורפת ערבות בנקאית אוטונומית או שיק בנקאי לפקודת כונסת הנכסים, בשיעור של 10% מסכום ההצעה המפורט בסעיף 2.

4. ידוע לי כי אם אחזור מהצעתי ו/או לא אעמוד בתנאי הצעתי ו/או אם אסרב לחתום על הסכם בנוסח שנקבע על ידי כונסת הנכסים לאחר אישור הצעתי, תחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי העניין. מוסכם עלי כי הערבות מהווה פיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק. זאת מבלי לגרוע מזכות כונסת הנכסים לכל סעד נוסף על פי כל דין ו/או הסכם לרבות סעד של אכיפה.

5. ידוע לי כי האחריות לבדיקת הנכס, התאמתו לצרכי וכל נושא הקשור בו, מוטלת עלי וכי אין כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה אחראית למצבו. הנכס נמכר כפי מצבו הפיזי והמשפטי (As is Where is –) בעת המכירה כאשר זכויות הממשכנת בנכס הרשומות בהערת אזהרה נמכרות

לי נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת, חוץ מזכות לפי תנאי המכירה שאינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, בהתאם להוראות סעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח 1968. האחריות לבדיקת כל העניינים הקשורים בנכס מוטלת עלי, לרבות בדיקת הנתונים העובדתיים ו/או הפיזיים ו/או התכנוניים ו/או הטכניים ו/או ההנדסיים ו/או המשפטיים הנוגעים והקשורים בנכס האמור לעיל (לרבות מהות הזכויות, אופן רישומם ו/או אחוזי בנייה ו/או ייעוד הנכס ו/או תכניות המתאר ו/או התביע החלות על הנכס).

6. ידוע לי כי קבלת החזקה בנכס הנרכש על ידי תתבצע רק לאחר פירעון מלוא התמורה, לרבות תשלומי מיסים ו/או כל תשלום נדרש בידי כונסת הנכסים. קבלת החזקה בנכס והעברת הזכויות בו תתבצע בדרך של מתן אישור כונסת הנכסים על כך, לאחר אישור רשם ההוצאה לפועל בתיקי הוצאה לפועל 530380-02-24 ו- 530391-02-24 ועל פיו.

7. ידוע לי כי כל שינוי, תיקון, הסתייגות או תוספת שיעשו על ידי, בין בגוף ההצעה ובין במסמך נפרד, לא יחייבו את כונסת הנכסים, ועלולים לפסול את ההצעה באם השינוי, התיקון, ההסתייגות או התוספת כאמור יביאו לפסילת הצעתי לאחר אישור הצעתי על ידי כונסת הנכסים, יחול סעיף 4 להצעה זו, ותחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי העניין.

8. ידוע לי כי המכירה אינה כפופה לדיני המכרזים, וכי כונסת הנכסים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כונסת הנכסים תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל מעין מכרז, מו"מ, הליך של התמחרות עם המציעים או חלקם בנוגע לנכס המוצע כולו ו/או חלקו, וכן הליכי התמחרות חוזרים, לרבות ביחס לתנאי המכר, וכונסת הנכסים שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל שום הצעה ו/או להפסיק המכירה בכל שלב שהוא ו/או להקדים ו/או להאריך המועד להגשת הצעות ו/או לתת עדיפות לרכישת שני המשרדים יחדיו.

9. ידוע לי שככל שעל פי שיקול דעתה של כונסת הנכסים תתקיים התמחרות ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם אפשר את הצעתי הנזכרת לעיל בסעיף 2, אזי אהיה מחויב גם לגבי הצעתי המשופרת בתנאים בטופס זה, לרבות אדרש בהשלמת הערבות המנויה בסעיף 3 לאלתר.

10. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה, לרבות פרסום, ו/או כל מסמך אחר שנמסר ו/או יימסר על ידי כונסת הנכסים, אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא מצד כונסי הנכסים.

11. ידוע לי כי מס שבח והיטל השבחה אם יחול ישולם על ידי המוכר. מס רכישה ו/או מס ערך מוסף ו/או כל תשלום חובה אחר נדרש, ישולמו על ידי הרוכש.

12. המידע הנמסר בהזמנה להציע הצעות ו/או במסמך זה ו/או בכל מידע שיימסר על ידי כונסת הנכסים ו/או מי מנציגיה, לא נועד להוות מצג לגבי כל עניין הקשור לנכס ו/או שוויו ו/או כדאיות רכישתו ואינו באחריות כונסת הנכסים.

חתימת המציע/ מציעים

תאריך

מצורפים:

- נסח טאבו מיום 21.5.24 ;
- מודעת פרסום ;
- שמאות מ12.4.22 של משרד השמאים "ד.ש. – שמאות מקרקעין" – נמסרת לצרכי תיאור הנכס בלבד ;
- טיוטת הסכם מכר לחתימה ;

תיקור הוצל"פ 530380-02-24 ו-530391-02-24

לשכת החוצאה לפועל בחיפה

למכירה שני משלדים חדשים במרבל מסחר - M center בעפולה

מתוקף הפקדי כוונסת נכסים, מוזמנות בזה הצעות לרכישת זכויות בנכס מקרקעין הידוע בגוש 16709 חלקה 166 יחידות 13 ו-17, המהווים שני משלדים חדשים בשטח ברוטו של 107 מ"ר ו-104.5 מ"ר (בהתאמה) בקומה רביעית (בבניין בן 4 קומות) במרבל מסחר והיי סק - M center בנפוף לתקנן המבצע המופיע בחווינו.

לכל אחת מהיחידות בנפול.
1. פרטים נוספים ומידע נוסף ניתן לקבל במשרדי הח"מ ואו באתר האינטרנט <http://weil-law.com>.
2. הצעות לרכישת הנכסים, נקובות בשקלים, יש להגיש בכתב על גבי טופס הצעה אשר יימסר במשרדי הח"מ ואו באתר האינטרנט, זאת עד לא יאוחר מיום 4.7.24 שעה 11:00. למשרדי הח"מ, בצירוף המראה בנקאית או ערבות בנקאית בתוקף ל-90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות לפקודת הח"מ, בסך 10% מסכום ההצעה. הערבות תחולט באם המציע יחזור בו מהצעתו ואו לא יעמוד בתנאי הצעתו ואו לא יחתם על הסכם מכר ואו לא יבצעה על אף שיזכר זופה. למען הסר ספק יודגש כי הערבות מהווה פיצוי מוסכם ללא כל צורך בהוכחת נזק.

3. הנכסים יימכרו במצבם הקיים (AS IS) והאחריות לבדיקת הנתונים העובדיים ואו הפיזיים ואו התכנוניים ואו המשפטיים הנוגעים והקשורים בכל אחד מהנכסים, לרבות מהות הזכויות ואו קיומם של רישיונות ואו היתרי בנייה ואו אחוזי בנייה ואו ייעוד הנכס ואו תוכניות המתאר ואו חריגות ואו התביע החלות על הנכס ככל שחלות מוטלת על המציעים ועל אחריותם בלבד.

4. כונסת הנכסים לא תשא בכל אחריות לכל מצג ואו התחייבות הנוגעים למי מהנכסים ואו לכל עניין הנוגע למודעה זו ואו מסמכים אשר יעברו למציע מאת כונסת הנכסים והמציע יישא באחריות הבלעדית בכל הנוגע לעניינים אלה.
5. על מכירת הנכסים לא יחולו דיני המכרזים והח"מ אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או איזו הצעה שהיא, ותהייה רשאית לנהל משא ומתן עם מי ממציעי ההצעות ואו אחרים, ואו להפסיק המכירה בכל שלב שהוא ואו להקדים ואו להאריך המועד להגשת הצעות ואו לתת עדיפות למי שיציע עבור רכישת שני הנכסים.

6. מס שבח ואו היטל השבחה אם יחול, ישולמו ע"י המוכר.

7. מס רכישה ואו מס ערך מוסף, אם יחול, ישולמו ע"י הרוכש כדין.

8. המכר של הנכס כפוף לאישורו של כבוד רשם החוצאה לפועל במסגרת תיקי החוצאה לפועל.

9. בכל עניין הקשור להגשת הצעות כאמור, יש לפנות לחברת עורכי דין לעו"ד קארין בירנבאום בטלפון - 04-9926856 או באמצעות אתר האינטרנט www.weil-law.com.

עו"ד עזר נהר | עו"ד ניר ל | כונסת נכסים | www.weil-law.com ■ 04-9923864 04-9926856 טלפון 22401 מיקוד 04-9926856

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



151724 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16709 חלקה: 166

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

הנכס נוצר ע"י שטר: 33531/2011 מיום: 29/11/2011 סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות
שטח במ"ר
עיריית עפולה
7,409

המספרים הישנים של החלקה
16709/159

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי
33531/2011/28	29/11/2011	חלוקה	קרן קיימת לישראל	החלק בנכס בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42347/2017/1	25/12/2017	תיקון טעות סופר בחוכר	אלגרבל' מרדכי - יזמות והשקעות בע"מ	חברה	514860865
				החלק בזכות בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 11085/2015/1	תקופה בשנים 49	תאריך סיום 18/12/2061
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס בשלמות
			על כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40428/2017/1	10/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	קיסרמן דוב	ת.ז.	040201774
		הערות: הסכם מיום 6/12/17 משרד במבנה 1 ביחידה 4 בקומה ג' בכיוונים מערב			
			על כל החוכרים		

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40675/2017/1	13/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	קטסטר אלון	ת.ז.	013869896
הערות: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 12, קומה ג' כיוונים: צפון-מזרח					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41204/2017/1	18/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	זיילד אברהם יהושע העשיל	ת.ז.	052813185
			זיילד דבורה	ת.ז.	038017968
הערות: הסכם מיום 13/12/17 משרד במבנה 1 ביחידה 16 בקומה ד' בכיוונים מזרח					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41678/2017/1	20/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	זיילד אברהם יהושע העשיל	ת.ז.	052813185
			זיילד דבורה	ת.ז.	038017968
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 13/12/2017 משרד, מבנה מס' 1, יחידה 15, קומה ד', כיוונים- מזרח.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41694/2017/1	20/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	זיילד אברהם יהושע העשיל	ת.ז.	052813185
			זיילד דבורה	ת.ז.	038017968
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 13/12/2017 משרד, מבנה מס' 1, יחידה 14, קומה ד', כיוונים- מזרח.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41714/2017/1	20/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	אפרת מערכות תקשורת בע"מ	חברה	514832955
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 11/12/2017 משרד, מבנה מס' 1, יחידה 2ב, קומה ג', כיוונים - מערב.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42767/2017/1	28/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	גולדברג ירון	ת.ז.	203898200
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 14.12.17 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 1, קומה ב', כיוונים צפון-מערב					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

על כל החוכרים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42869/2017/1	28/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	צנרת הגלובע בע"מ	חברה	511746778
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 14.12.2017 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 5, קומה ב', כיוונים מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
737/2018/1	07/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	צנרת הגלובע בע"מ	חברה	511746778
הערות: תיאור הנכס: משרד מבנה מס' 1 יחידה מס' 4 קומה: ב' כיוונים: מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
771/2018/1	07/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אלימלך זהר	ת.ז.	029294311
			אלימלך אילנית	ת.ז.	025052614
הערות: תיאור הנכס: משרד מבנה מס' 1 יחידה מס' 14 קומה: ג' כיוונים: מזרח					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1167/2018/1	10/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	גרייב אבו סרור שירותים בע"מ	חברה	513068551
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 27.12.17 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 1, קומה ד', כיוונים מערב-צפון					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1167/2018/2	10/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	גרייב אבו סרור שירותים בע"מ	חברה	513068551
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 27.12.17 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 11, קומה ד', כיוונים צפון					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1167/2018/3	10/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	גרייב אבו סרור שירותים בע"מ	חברה	513068551
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 27.12.17 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 12, קומה ד', כיוונים מזרח-צפון					
על כל החוכרים					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2053/2018/1	15/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ג'ואברה שירותים רפואיים בע"מ	חברה	514358746
הערות: משרד מבנה מס' 1 יחידה מס' 8 קומה ג' כיוונים מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4062/2018/1	29/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	מרדכי אוזן נדל"ן בע"מ	חברה	515772176
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 10.01.2018, תיאור הנכס: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 6, קומה ד', כיוונים מערב.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4289/2018/1	30/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אוזן רפאל ידידיה	ת.ז.	333839330
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 10.01.18, משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 7, קומה ד', כיוונים מערב.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4387/2018/1	30/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	מרדכי אוזן נדל"ן בע"מ	חברה	515772176
הערות: משרד מבנה מס' 1 יחידה מס' 5 קומה ד כיוונים מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4543/2018/1	31/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אסיאג מיכה	ת.ז.	022650725
הערות: תיאור הנכס: משרד מבנה מס': 1 יחידה מס': 8 קומה: ד כיוונים: מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5120/2018/1	05/02/2018	הערת אזהרה סעיף 126	זילבר אהרן	ת.ז.	034949354
הערות: תאור נכס: משרד מבנה: 1, יחידה: 15, קומה: ב' כיוונים: מזרח					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7997/2018/1	22/02/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ח.נ. חשמלאות רכב בע"מ	חברה	512477928
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 21.1.2018, משרד במבנה מס' 1, יחידה מס' 9 קומה ג' כיוונים מערב דרום					
על כל החוכרים					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8108/2018/1	25/02/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ב.מ. עבודות עיצוב בע"מ	חברה	515182616
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 15.12.17, משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 3, קומה ב', כיוון מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8111/2018/1	25/02/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ח.נ. חשמלאות רכב בע"מ	חברה	512477928
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 21.01.2018 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 10, קומה ג', כיוונים דרום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8261/2018/1	25/02/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ח.נ. חשמלאות רכב בע"מ	חברה	512477928
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 21.01.2018 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 18, קומה ג', כיוונים מזרח - דרום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8288/2018/1	25/02/2018	הערת אזהרה סעיף 126	א.ו.ר ח'דירי ניהול פיננסי בע"מ	חברה	514564012
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 24.01.2017 תיאור הנכס: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 9, קומה ד', כיוונים מערב-דרום-מזרח.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8836/2018/1	27/02/2018	הערת אזהרה סעיף 126	א.ו.ר ח'דירי ניהול פיננסי בע"מ	חברה	514564012
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 24.01.2017 תיאור הנכס: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 18, קומה ד', כיוונים מזרח.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11077/2018/1	13/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	מטר אנור	ת.ז.	023257959
הערות: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 17, קומה ב', כיוונים: מזרח-בהתאם למסמך התחייבות מיום 16.02.2018					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11087/2018/1	13/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	מטר אנור	ת.ז.	023257959
הערות: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 18, קומה ב', כיוונים: דרום--מזרח בהתאם למסמך התחייבות מיום 16.02.2018					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16709 חלקה: 166

על כל החוכרים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11681/2018/1	18/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	זועבי שאדי	ת.ז.	200618213
			זועבי הדא	ת.ז.	302484712
הערות: הסכם מיום 14/2/18 משרד במבנה 1 ביחידה 3 בקומה ד' בכיוונים מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11743/2018/1	18/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	זועבי שאדי	ת.ז.	200618213
			זועבי הדא	ת.ז.	302484712
הערות: הסכם מיום 14/2/18 משרד במבנה 1 ביחידה 2 בקומה ד' בכיוונים מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13168/2018/1	27/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ד"ר תיסיר בשארה-א"ג	חברה	514514439
הערות: הסכם מיום 1/2/18 משרד במבנה 1 ביחידה 7 בקומה ב' בכיוונים מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13320/2018/1	28/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	טיולי הנחל בע"מ	חברה	513635391
הערות: הסכם מיום 26/2/18 משרד במבנה 1 ביחידה 17 בקומה ד' בכיוונים מזרח					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13931/2018/1	09/04/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אלון סנטרל (1993) בע"מ	חברה	511815003
הערות: הסכם מיום 25/2/18 משרד במבנה 1 יחידה 13 קומה ג' בכיוונים מזרח					
על כל החוכרים					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



151724 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16709 חלקה: 166

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13934/2018/1	09/04/2018	הערת אזהרה סעיף 126	סמארה מרקטינג קומיוניקישן בע"מ	חברה	513172072
הערות: בהתאם למסמך התחייבות, מיום 18.02.2018 משרד, מבנה 1, יחידה 11, קומה "ב", כיוונים: צפון					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14071/2018/1	10/04/2018	הערת אזהרה סעיף 126	פואז עבדאללה	ת.ז.	037325503
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 18.02.2018 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 6, קומה ב', כיוונים מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14072/2018/1	10/04/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ג'בארין מוחמד	ת.ז.	056855059
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 18.02.2018 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 9, קומה ב', כיוונים מערב - דרום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14596/2018/1	15/04/2018	הערת אזהרה סעיף 126	כנעאן סולימאן	ת.ז.	020755807
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 19.02.2018 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 4, קומה ד', כיוונים מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14720/2018/1	15/04/2018	הערת אזהרה סעיף 126	סמארה מרקטינג קומיוניקישן בע"מ	חברה	513172072
הערות: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 12, קומה ב' כיוונים: מזרח - צפון בהתאם למסמך התחייבות מיום 18.02.2018					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18555/2018/1	09/05/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ג'ברין שאדי	ת.ז.	021819149
הערות: תיאור הנכס: משרד מבנה מס' 1 יחידה מס' 16 קומה:ב' כיוונים:מזרח					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19128/2018/1	10/05/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ג'ברין שאדי	ת.ז.	021819149
הערות: תיאור הנכס: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 14, קומה ב', כיוונים: מזרח					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

על כל החוכרים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21029/2018/1	21/05/2018	הערת אזהרה סעיף 126	טיולי הנחל בע"מ	חברה	513635391
הערות: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 13, קומה ד', כיוונים: מזרח בהתאם למסמך התחייבות מיום 25.04.2018					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21157/2018/1	23/05/2018	הערת אזהרה סעיף 126	קר-מד הדמייה רפואית בע"מ	חברה	515122059
הערות: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 2, קומה ב', כיוונים: מערב בהתאם למסמך התחייבות מיום 18.04.2018					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51789/2018/1	17/12/2018	הערת אזהרה סעיף 126	מוקטן ויסאם	ת.ז.	026243733
הערות: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 1, קומה א', כיוונים: צפון-מערב בהתאם למסמך התחייבות מיום 20.11.2018					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2278/2019/1	14/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	צ. פרחי הכפר בע"מ	חברה	513919902
הערות: בהתאם למסמך התחייבות, מיום 09.12.2018, משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 16, קומה א', כיוונים: מזרח					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3125/2019/1	20/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	טאהא איכראם	ת.ז.	039546080
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 16.12.18, משרד מבנה מס' 1 יחידה מס' 14 קומה א' כיוונים מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3873/2019/1	24/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	אליאס עואד בע"מ	חברה	513929281
הערות: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 9, קומה א', כיוונים: מערב-דרום בהתאם למסמך התחייבות מיום 24.12.2018					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3889/2019/1	24/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	ד"ר שופאני עזיז	חברה	514350651

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16709 חלקה: 166

הערות: בהתאם למסמך התחייבות, מיום 13.01.2019
משרד, מבנה 1, יחידה 12, קומה א', כיוונים: צפון-מזרח

על כל החוכרים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3945/2019/1	24/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	ד"ר שופאני עזיז	חברה	514350651
הערות: בהתאם למסמך התחייבות, מיום 13.1.2019 משרד, מבנה 1, יחידה 13, כיוונים: מזרח, קומה א					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37862/2019/1	12/08/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
שם הלווה					
זילבר אהרן					
זילבר אסתר רוזה					
סכום					
₪ 526,680					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41693/2019/1	08/09/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
שם הלווה					
זיילד אברהם יהושע העשיל					
זיילד דבורה					
סכום					
₪ 334,700					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41720/2019/1	08/09/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
שם הלווה					
זיילד אברהם יהושע העשיל					
זיילד דבורה					
סכום					
₪ 334,700					
על כל החוכרים					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16709 חלקה: 166

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41763/2019/1	08/09/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
שם הלווה					
זיבלד אברהם יהושע העשיל					
סכום					
533,900 ₪					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42664/2019/1	12/09/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
שם הלווה					
גרייב אבו סרור שירותים בע"מ					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44163/2019/1	24/09/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
שם הלווה					
גרייב אבו סרור שירותים בע"מ					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44279/2019/1	25/09/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
שם הלווה					
גרייב אבו סרור שירותים בע"מ					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46212/2019/1	22/10/2019	הערת אזהרה סעיף 126	אקסלנס תחבורה חכמה בע"מ	חברה	515964633

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



151724 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16709 חלקה: 166

הערות:	בהתאם למסמך התחייבות מיום 19/09/2019 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 10, קומה א', כיוונים דרום
על כל החוכרים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54736/2019/1	08/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			א.י.ר ח'דירי ניהול פיננסי בע"מ	חברה	514564012
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
9803/2020/1	26/02/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס רכישה נצרת
		סכום	
		₪ 49,804	
על ההערה של: זילבר אהרן			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20537/2020/1	31/05/2020	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			גולדברג ירדן	ת.ז.	203898200
		סכום			
		503,000 ₪			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25934/2020/1	29/06/2020	הערת אזהרה סעיף 126	קריס השקעות בע"מ	חברה	516143112
		הערות:	בהתאם להתחייבות מיום 19.06.2020 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 2א, קומה ג', כיוונים צפון		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28362/2020/1	12/07/2020	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוחה	סכום 250,000 ₪
023291073	ת.ז.	דהוד סלאח אלדין	
029794732	ת.ז.	דהוד רימא	
על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33211/2020/1	10/08/2020	הערת אזהרה סעיף 126	חברת החשמל לישראל בע"מ	חברה	520000472
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 12.7.20 חדר- תחנת טרנספורמציה, מבנה מס' 1, 24.57 מ"ר ברוטו.					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33758/2020/1	13/08/2020	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			קריס השקעות בע"מ	חברה	516143112
			סכום		
ללא הגבלת סכום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50816/2020/1	25/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	ד"ר חביב אללה גאזי בע"מ	חברה	515171148
הערות: הסכם מיום 22.5.2020 משרד, מבנה 1, יחידה 8, קומה ב, כיוון צפון					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50833/2020/2	25/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	דהוד סלאח אלדין	ת.ז.	023291073
הערות: הסכם מיום 14.12.2017 משרד, מבנה 1, יחידה 16, קומה ג, כיוון דרום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19664/2021/1	11/04/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בני סלאמה פנוס בע"מ	חברה	514879659
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 23/12/2018 תיאור הנכס: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 18, קומה א, כיוונים דרום-מערב.					
על כל החוכרים					



151724 'סמ תסנ

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19686/2021/1	11/04/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			זועבי שאדי	ת.ז.	200618213
			זועבי הדא	ת.ז.	302484712
		סכום			
		300,000 ₪			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20789/2021/2	14/04/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ג. ס. שירותי רפואה בע"מ	חברה	516134053
הערות: בהתאם להתחייבות מיום 7.1.2021 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 8ב', קומה ג', כיוונים מערב, 67.5 מ"ר ברוטו					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61197/2021/1	18/10/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בני סלאמה פנוס בע"מ	חברה	514879659
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			

על כל החוכרים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
76702/2021/1	16/12/2021	הערת אזהרה סעיף 126	אוגניסתוף גדעון	ת.ר.	022881288
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 15/12/2021 תיאור הנכס: משרדים 7+8 קומה א', כיוונים צפון					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11057/2022/1	13/02/2022	הערת אזהרה סעיף 126	ע.ש. אחזקת מבנים בע"מ	חברה	516136819
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 10.02.2022 יחידה מס' 6, קומה ג', כיוונים צפון על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12188/2022/1	16/02/2022	הערת אזהרה סעיף 126	מ.א. הנדסה (מור את אדיר) בע"מ	חברה	516537529

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE / وزارة العدل



151724 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16709 חלקה: 166

הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 10.02.2022
יחידה מס' 3, קומה א, כיוונים צפון

על כל החוכרים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12236/2022/1	16/02/2022	הערת אזהרה סעיף 126	אזנקוט ח"ים	ת.ז.	023532690
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 13/02/2022 יחידה מס' 17, קומה ג', כיוונים דרום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12440/2022/1	17/02/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סלפית סאלח	ת.ז.	200486033
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 10.02.2022 יחידה מס' 6, קומה א, כיוונים צפון					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14676/2022/1	28/02/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
שם הלוחה					
ע.ש. אחזקת מבנים בע"מ					
חברה					
מס' זיהוי 516136819					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19241/2022/1	17/03/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
שם הלוחה					
אוגניסתוף גדעון					
ת.ז.					
מס' זיהוי 022881288					
אוגניסתוף מרגלית					
ת.ז.					
מס' זיהוי 23617582					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28625/2022/1	03/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלווה	סכום
513635391	חברה	טיולי הנחל בע"מ	
513635391	חברה	טיולי הנחל בע"מ	
			430,000 ₪
על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28625/2022/2	03/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			טיולי הנחל בע"מ	חברה	513635391
			טיולי הנחל בע"מ	חברה	513635391
			סכום		
420,000 ₪					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30849/2022/1	15/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנם השקעות בע"מ	חברה	515011823
פרטי המתחייב: בהתאם למסמך התחייבות מיום 03.05.2022 משרד, מבנה מספר 1, יחידה מספר 1, קומה ג', כיוון מערב צפון					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55101/2022/1	25/08/2022	הערת אזהרה סעיף 126	מוקטן ויסאם	ת.ז.	026243733
פרטי המתחייב: בהתאם למסמך התחייבות מיום 21.08.2022 משרד, יחידה מס' 2, קומה א', כיוונים צפון מזרח					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64787/2022/1	23/10/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בי טי בי נאמנויות בע"מ	חברה	515083814
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			טיולי הנחל בע"מ	חברה	513635391
סכום					
822,850 ₪					
על כל החוכרים					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



151724

בסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64908/2022/1	24/10/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בי טי בי נאמניות בע"מ	חברה	515083814
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			טיולי הנחל בע"מ	חברה	513635391
		סכום			
		822,850 ₪			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
68788/2022/1	09/11/2022	הערת אזהרה סעיף 126	אומנסקי נטילה טליה	ת.ז.	321115941
		פרטי המתחייב:	גרפצ'יק נכסים 2011 בע"מ		
		הערות:	בהתאם למסמך התחייבות מיום 27/10/2022 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 11, קומה ג', כיוונים צפון		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
75575/2022/1	08/12/2022	הערת אזהרה סעיף 126	דראושה יוסף	ת.ז.	036275956
		הערות:	בהתאם למסמך התחייבות מיום 08.12.22 תיאור הנכס: משרד יחידה מס' 10, קומה ב, כיוונים: מערב		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
77682/2022/1	18/12/2022	תיקון טעות סופר	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			דראושה יוסף	ת.ז.	036275956
		סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		578,000 ₪	הערת אזהרה סעיף 126	77468/2022/1	
		שטרי תיקון: 77682/2022			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
79956/2022/1	27/12/2022	הערת אזהרה סעיף 126	ריין דה דוג בע"מ	חברה	516346020
		פרטי המתחייב:	אשכנזי אלעזר		
		הערות:	בהתאם למסמך התחייבות מיום 18/12/22 תיאור הנכס: משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 5, קומה שלישית.		
על כל החוכרים					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل



151724 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16709 חלקה: 166

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6948/2023/1	01/02/2023	הערת אזהרה סעיף 126	דניאל חנן משה בע"מ	חברה	516520673
פרטי המתחייב: יוסף חזן 031210024					
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 16/01/2023 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 3, קומה שלישית(קומה ג מעל קומת מסחר) כיוון מערב					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7599/2023/1	05/02/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
פרטי המתחייב: ריין דה דוג בע"מ					
סכום 562,000 ₪					
הערות: אשכנזי אלעזר					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8826/2023/1	09/02/2023	הערת אזהרה סעיף 126	ישראל שטין נכסים בע"מ	חברה	516524626
פרטי המתחייב: מרדכי יהודה זיכרמן ת.ז. 300390960					
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 27/12/2022 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 13, קומה ב, כיוון דרום					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8826/2023/2	09/02/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
פרטי המתחייב: ישראל שטין נכסים בע"מ					
סכום 507,000 ₪					
הערות: מרדכי יהודה זיכרמן					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31412/2023/1	08/06/2023	הערת אזהרה סעיף 126	שלבי אחמד	ת.ז.	039101290
פרטי המתחייב: ד"ר חביב אללה גאזי בע"מ					
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 10/12/2022 משרד, מבנה מס' 1, יחידה מס' 8, קומה ב, כיוונים צפון					
על כל החוכרים					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 16709 חלקה: 166

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34311/2023/1	22/06/2023	הערת אזהרה סעיף 126	משאבות עמק חרוד (2008) בע"מ	חברה	514095942
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 21/06/2023 תיאור הנכס משרד יחידה מס 5 קומה א כיוונים צפון					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34631/2023/1	25/06/2023	הערת אזהרה סעיף 126	משאבות עמק חרוד (2008) בע"מ	חברה	514095942
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 21/06/2023 משרד, יחידה מס' 4, קומה א, כיוונים: צפון					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
53480/2023/1	26/09/2023	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חיפה		
הערות: תיק בי"מ"ש/הוצל"פ מס' 5072300722, הליך מס' 0000000090, מיום 21/09/2023					
על ההערה של: טיולי הנחל בע"מ					
טיולי הנחל בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
68088/2023/1	25/12/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מע"מ נצרת		
סכום ₪ 28,927					
הערות: תיק 513635391 מתאריך 25/12/2023					
על ההערה של: טיולי הנחל בע"מ					
טיולי הנחל בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23977/2024/1	16/04/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה עו"ד		09807
הערות: תיק הוצל"פ מס' 530931-02-24 מיום: 11/04/2024					
על ההערה של: טיולי הנחל בע"מ					
טיולי הנחל בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24537/2024/1	18/04/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה עו"ד		09807
הערות: תיק בי"מ"ש/הוצל"פ מס' 530391-02-24, מיום 11/4/2024					
על ההערה של: טיולי הנחל בע"מ					
טיולי הנחל בע"מ					

21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד
שעה: 15:58

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



151724 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16709 חלקה: 166

על ההערה של: טיולי הנחל בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24819/2024/1	30/04/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בעמ	חברה	520018078
		סכום ללא הגבלת סכום	שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			פואז עבדאללה	ת.ז.	037325503
			על כל החוכרים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
29187/2024/1	19/05/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב		
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5065621223, הליך מס' 0000000046, מיום 16/05/2024					
על ההערה של: טיולי הנחל בע"מ					
טיולי הנחל בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב				
29559/2024/1	20/05/2024	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מע"מ טבריה				
		סכום ₪ 30,397					
			הערות: תיק 023532690 מתאריך 19/05/2024				
			על ההערה של: אדנקוט חיים				

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 17.00 ש"ח

ד.ש. - שמאות מקרקעין

D.Sh. - Real Estate Appraisal

Eran Doron - Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser
Yoseph Shaheen - Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

שומת מקרקעין מלאה
הערכת שווי מקרקעין לביטחון אשראי

משרדים במבנה מסחר ומשרדים
יחידות מס' 13 ו- 17 (ספר זמני),
חלקה 166 (חלק) גוש 16709
דרך בן גוריון, עפולה

אפריל 2022

טלפון: 3293208 - 077 פקס: 8283208 - 077
E-mail: dash.shamaim@gmail.com

3928.2022.01
עמוד 1 מתוך 20

סניף טבעון: ת.ד. 1026, קרית טבעון 36015
סניף חיפה: דרך אלנבי 191, חיפה 35514

תוכן העניינים

1	תקציר שומח	3
2	מטרת ההערכה, ביקור במקום והתאריך הקובע להערכה	5
3	תאור הנכס והסביבה	6
4	מצב תכנוני ורישוי	11
5	המצב המשפטי	14
6	עקרונות שומח, גורמים ושיקולים בהערכה	17
7	נתונים לאומדן השווי	18
8	שומח	19
9	נספח בטחונות לעבודה מספר 3928/22.01 – משרדים 13 ו- 17 בקומה ד', דרך בן גוריון עפולה	20

נספחים:

נסח מקוון	-	סה"כ עמ' 18
חוזי חכירה	-	סה"כ עמ' 9
מכתב מעו"ד	-	סה"כ עמ' 2
דפי חיתר + תעודת גמר	-	סה"כ עמ' 4
הסכמי רכישת על כל נספחיהם	-	סה"כ עמ' 101

תאריך: 12.04.2022

מספרנו: 3928/22.01

לכבוד,
הנהלת בנק מזרחי טפחות
א.נ.

הנדון: שומת מקרקעין מלאת - משרד במבנה מסחר ומשרדים
יחידות מס' 13 ו-17 (מספר זמני), חלקה 166 (חלק) בגוש 16709
דרך בן גוריון עפולה

נתבקשנו על ידי חברת טיולי הנחל בע"מ באמצעות מר עזאת כעביה לחוות את דעתנו בכל הקשור
באומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון.
נערך ביקור בנכס בתאריך 03.04.2022 ע"י יוסף שאהין - שמאי מקרקעין ולחלן מוגשת הערכתנו:

1. תקציר שומה

1.1. פרטי הנכס:

גוש	:	16709
חלקה	:	166 (חלק).
שטח ¹ החלקה הרשום	:	7,409 מ"ר.
יחידות ²	:	13, * 17.
שטח ³ היחידות נטו	:	87.28 מ"ר, 85.25 מ"ר.
שטח היחידות ברוטו	:	107* מ"ר, 104.5 מ"ר.
יחס ברוטו נטו	:	כ- 1.225 : 1.
כתובת	:	דרך בן גוריון עפולה.
מהות הנכס	:	משרד במבנה מסחר ומשרדים.
הזכויות המוערכות	:	זכות חוזית להירשם בחכירה (ראה פרק מצב משפטי).

¹ כמצוין בנסח מקוון מפקס חזקיות שהופק מאינטרנט מיום 19.08.2021.
² מס' זמני עבור היחידה, ע"פ העתק תצחיר מע"יד אילן מירון ושות' - עורכי דין.
³ שטח הנכס ע"פ המצוין בחסכם הרכישה.
⁴ שטח ברוטו כמצוין בחוז חכירה, כולל שטחים משותפים של חבנין.

1.2. פרטי הזמנת השומה:

שם המזמין : חברת טיולי הנחל בע"מ באמצעות מר עזאת כעביה.
עבור בנק : מזרחי טפחות.
סניף : סניף 424, התעשיה 13 כפר סבא.

1.3. תכנון ורישוי:

יעוד הקרקע : תעסוקה ומסחר.
חיתר בניה : משרדים.

1.4. הזכויות בנכס:

הזכות בנכס : חכירה מהוונת.
המחזיק בנכס : הנכס ריק ופנוי.

1.5. סכומי ההערכה:

יחידה מס' 17	יחידה מס' 13	
840,000 ש"ח	860,000 ש"ח	אומדן שווי שוק :
657,000 ש"ח	668,000 ש"ח	שווי מרבי לביטחונות :

1.6. כללי:

התאריך חקובע : 03.04.2022
ביקור בנכס : יוסף שאהין - שמאי מקרקעין ביום 03.04.2022
זיהוי הנכס : ביקור במקום ; תשריט חיתר ; אתר ממ"ג של עיריית עפולה ;
פורטל גיאוגרפי לאומי "govmap".

1.7. הערות והגשים לגוף המשעבד:**1.7.1. הערות לגבי המצב המשפטי:**

- עפ"י נסח רישום חלקה 166 בגוש 16709 רשומה בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות.
- רשומה חכירה ראשית לטובת "אלגרבל מרדכי - יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 514860865, החלק בזכות בשלמות, לתקופה של 49 שנים המסתיימת בתאריך 18.012.2061, על כל הבעלים, על הנכס בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
- רשומות הערות האזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת רוכשי יחידות בבנין על כל החוכרים. (ראה נסח מקוון המצורף כנספח לשומה).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת "טיולי הנחל בע"מ חברה 513635391" הסכם מיום 26.02.2018 משרד במבנה 1 ביחידה 17 בקומה ד' בכיוונים מזרח, על כל החוכרים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת "טיולי הנחל בע"מ חברה 513635391" משרד, מבנה 1, יחידה 13, קומה ד', כיוונים מזרח בהתאם למסמך התחייבות מיום 25.04.2018, על כל החוכרים.
- ע"פ העתק של הסכמי רכישה עולה כי הזכויות ביחידות מס' 13 ו-17 בקומה ד' חלקה 166 בגוש 16709 נרכשו ע"י חברת "טיולי הנחל בע"מ, ח.פ. 513635391".
- הוצג בפני הח"מ העתק מכתבים מעו"ד גדי מאור, מיום 12.04.2022, המייצג את חברת אלגרבל מרדכי - יזמות והשקעות בע"מ לפיו עולה כלחלן:
 - נחתמו הסכמי מכר במסגרתם רכשה חברת "טיולי הנחל בע"מ" ח.פ. 513635391 (לחלן "הרוכשת") משרד מס' 17 ו-13 בקומה ד'.
 - לטובת הרוכשת נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין על זכויות המוכרת בחלקה.
 - מלבד הערת האזהרה לעיל, ייתר הערות האזהרה המפורטות בנסח רישום אינן מתייחסות לממכר וכי לא רובצים על חממכר כל עיקול ואו הערת אזהרה נוגדת.
 - מלוא זכויות החכירה בממכר על פי תיאורו בתשריט המכר יועברו ויירשמו על שם הרוכשת בלשכת רישום מקרקעין וזאת לאחר השלמת הליך רישום הבית המשותף בחלקה.
 - עו"ד מאור מחזיק בידיו יפוי כח (של המוכרת ושל הרוכשת) ואישורי מיסים (שבח ורכישה) הנדרשים לצורך רישום זכויות הרוכשת בממכר לאחר השלמת רישום הבית המשותף.

הנכס ריק ופנוי ממחזיקים.

הערכת השווי הינה לזכות להירשם בחכירה מהוונת בנכס הנדון בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ואו מחזיק צד ג'.

2. מטרת ההערכה, ביקור במקום והתאריך הקובע להערכה

נתבקשתי על ידי חברת טיולי הנחל בע"מ באמצעות מר עזאת כעביה, להעריך את השווי השוק של זכות החכירה בנכס הנדון, וזאת לצורך בטוחה למתן אשראי לבנק מזרחי טפחות. נערך ביקור בנכס ביום 03 באפריל 2022, על-ידי יוסף שאהין שמאי מקרקעין. התאריך הקובע להערכה הינו תאריך הביקור בנכס.

השומה ערוכה בהתאם לתקן 19 להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

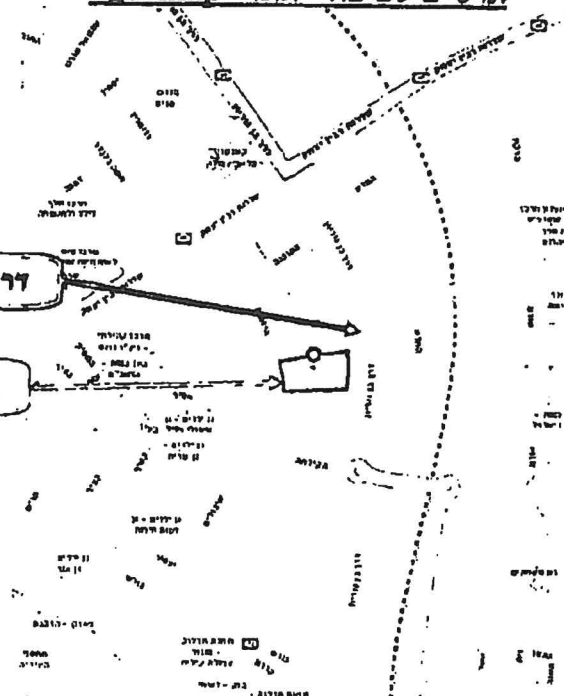
3. תאור הנכס והסביבה**כללי:**

הנכס נשוא השומה הינו שני משרדים בקומה ד' במבנה מסחר ומשרדים בן 4 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית (הכוללת גלריה), הממוקמים בשד' בן גוריון עפולה, וידוע כיחידה 13 ו-17 חלקה 166 (חלק) גוש 16709 (להלן "הנכס" או "המשרד" או "היחידות").

שטח חלקה 66 הרשום :	7,409 מ"ר (להלן "החלקה").
שטח יחידה מס' 13 :	107 מ"ר (להלן "יחידה 13")
שטח יחידה מס' 17 :	104.5 מ"ר (להלן "יחידה 17")

3.1. תאור הסביבה:

כאמור לעיל הנכס ממוקם ברח' שד' בן גוריון - עפולה. עפולה היא עיר במחוז הצפון בישראל. שוכנת במרכז עמק יזרעאל, על כביש 65, בין הערים חדרה וטבריה ומכונה גם "עיר יזרעאל" ו"בירת העמק". הנכס ממוקם מצפון לא.ת. עפולה וקרוב לכביש ארצי מס' 65 שמצפון לנכס. דרך בן גוריון נמצא בחלק המזרחי של העיר עפולה ומהווה חלק מכביש טבעת של העיר עפולה המתחבר עם שד' מנחם בגין מדרום וכביש ארצי מס' 65 מצפון. סביבת הנכס מאופיינת במבני מסחר ומשרדים, מלאכה ותעשייה קלה. ממזרח לנכס שכונת רובע יזרעאל וקיבוץ מרחביה. הפיתוח העירוני מלא. הטופוגרפיה באזור מישורית. הנכס נשוא השומה ממוקם כאמור על חלקה 66 (חלק) בגוש 16709.

תצ"א - אתר "govmap"**תרשים סביבה - אתר "govmap"**

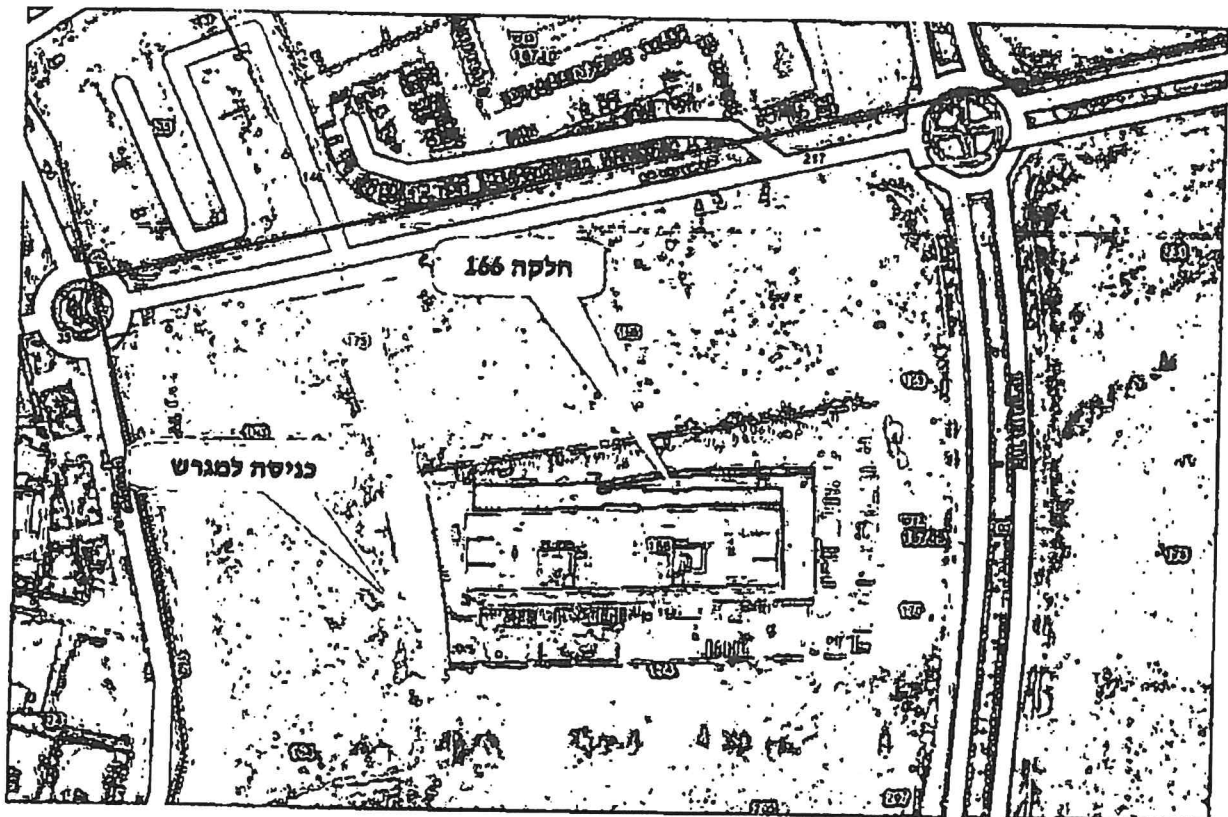
3.2. גבולות חלקה 166:

מצפון :	מגרש בניה.
מדרום :	מגרש בניה.
ממזרח :	שטח פתוח ומעברו דרך בן גוריון.
ממערב :	כביש גישה לנכס.

3.3. להלן תאור החלקה:

שטח החלקה חרשום 7,409 מ"ר.
צורת החלקה דמוית טרפז.
הטופוגרפיה של החלקה מישורית.
לחלקה חזית מזרחית הפונה לדרך בן גוריון.
על החלקה קיים מבנה מסחר ומשרדים בן 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע למסחר הכוללת גלריה (להלן "המבנה").
מסביב לחלקה שטחי חניה פתוחה שחלק ממנה משויך לבעלי יחידות בבניין וחלק ממנה משמש למבקרים של המבנה.
המשרדים נשוא השומה ממוקמים בקומה רביעית של המבנה.

תצ"א החלקה - מתוך אתר ה-GIS של הוועדה המקומית עפולה



3.4. לחלן תאור המבנה:

כאמור לעיל, הנכס נשוא ההערכה ממוקם בקומה רביעית של המבנה. המבנה כולל 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (הכוללת גלריה). הגישה למבנה הינה מהרחוב שממערב למבנה. המבנה בנוי מבניה קשיחה, גג בטון שטוח. חלק מהקירות בלוקים בטון וחלק קירות מסך. צורת המבנה מלבנית. קומת הקרקע הינה קומת מסחר (הכוללת גלריה). קומות 1 - 4 מהוות קומות משרדים, המשרדים שונים בשטחם וצורתם. המבנה כולל שני חדרי מדרגות וארבע מעליות המובילים לקומות העליונות.

3.5. לחלן תאור הנכס/היחידות:

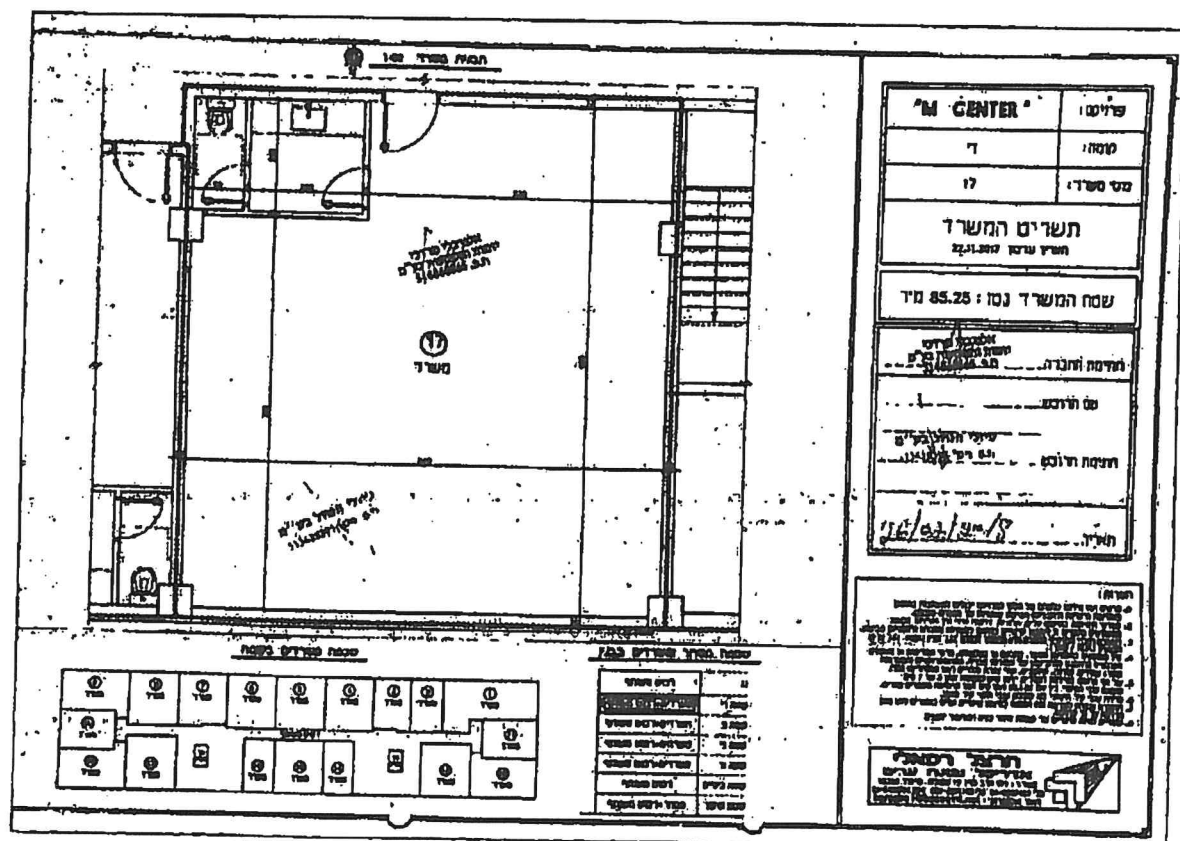
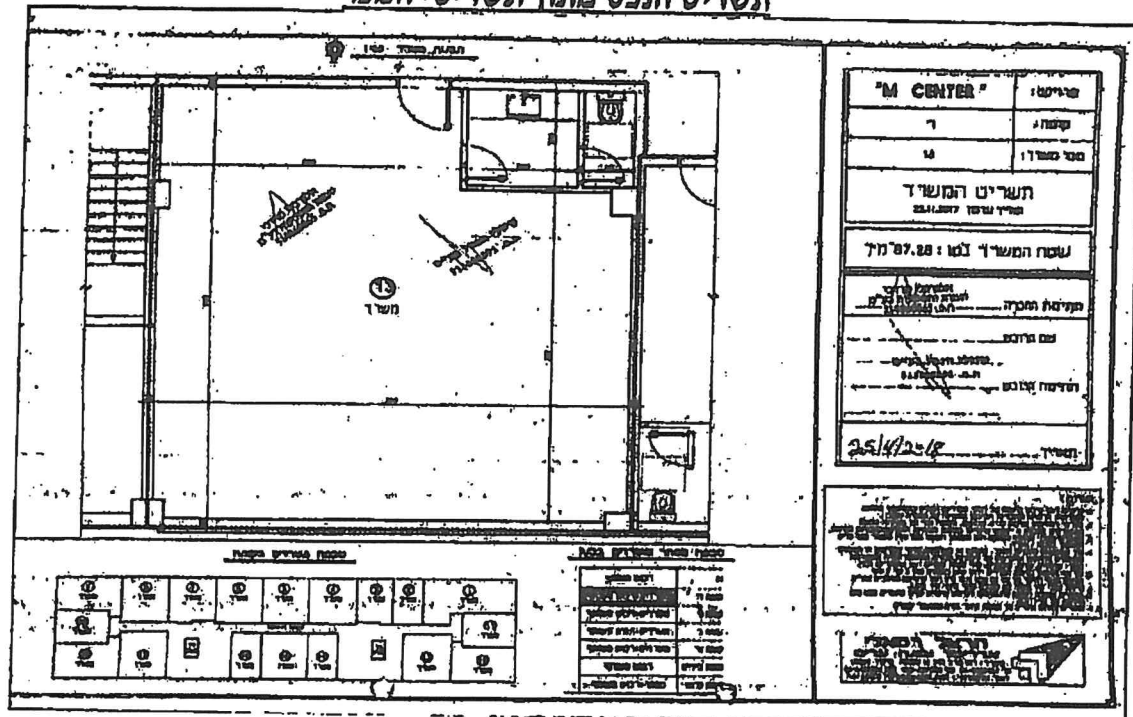
היחידות ממוקמות בקומה רביעית. הגישה למשרדים הינה דרך פרוזדור במרכז הקומה המוביל למשרדים שבקומה. צורת המשרד מעיין מלבן. יחס נטו ברוטו הינו כ- 1.225 : 1.

יח'	מיקום	שטח היחידה נטו במ"ר	שטח היחידה ברוטו במ"ר	חלוקה פונקציונלית בכל אחת מהיחידות	עקרונות המפרט הטכני
13	בחלק המזרחי של הקומה	87.28	107	חלל אחד עם תא שירותים	רמת הגמר:
17	בחלק המערבי של הקומה	85.25	104.5		- רמת גמר מעטפת. - דלת כניסה משוריינת. - תקרה פלטות בטון ללא חיפוי. - ריצוף פורצלן. - חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום. - מערכת גילוי אש ומתזים. - רמת הגמר סטנדרטית.

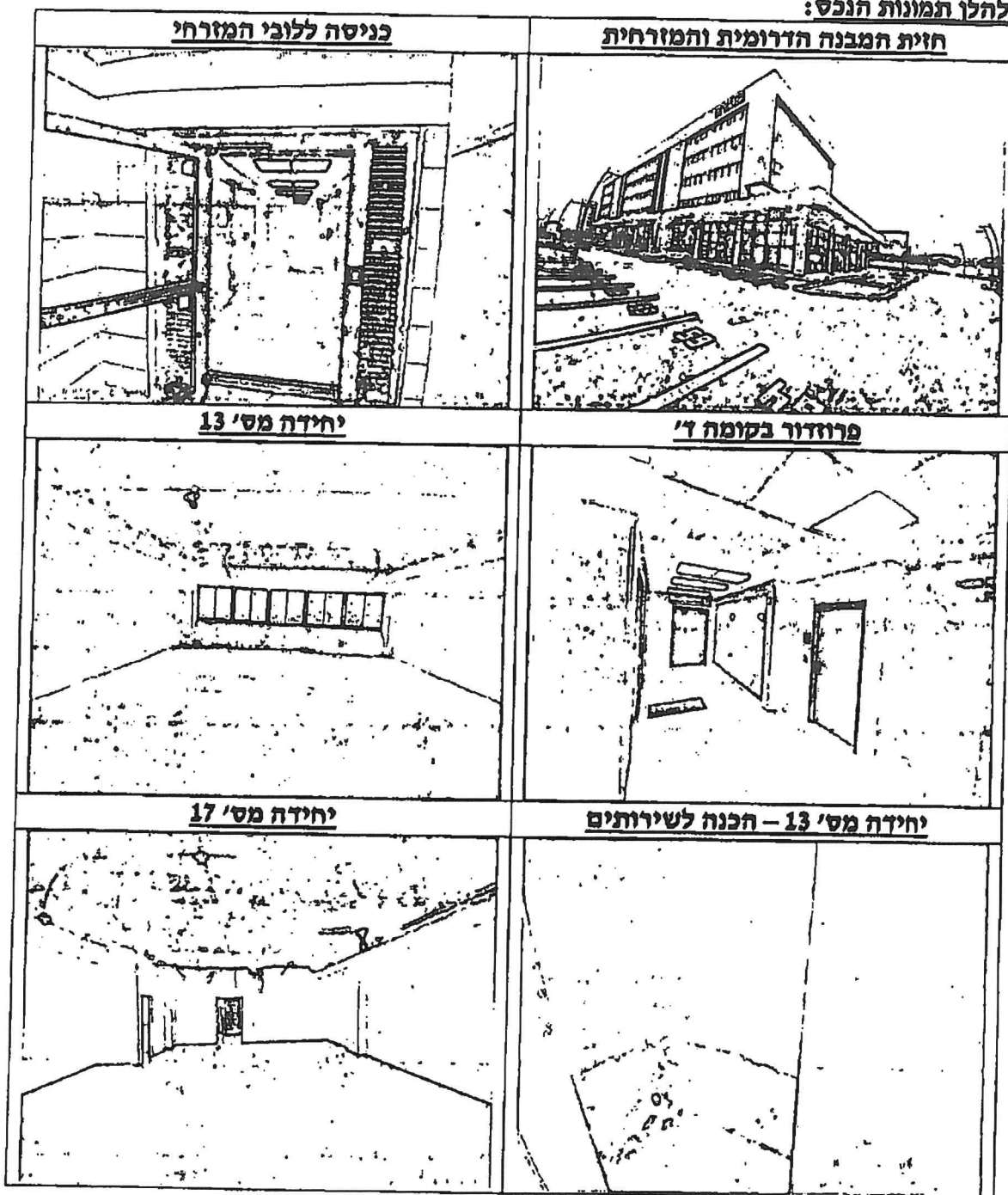
Eran Doron - Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser
Yoseph Shaheen - Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

תשריט הנכס מתוך תשריטי המכר



3.6. להלן תמונות הנכס:



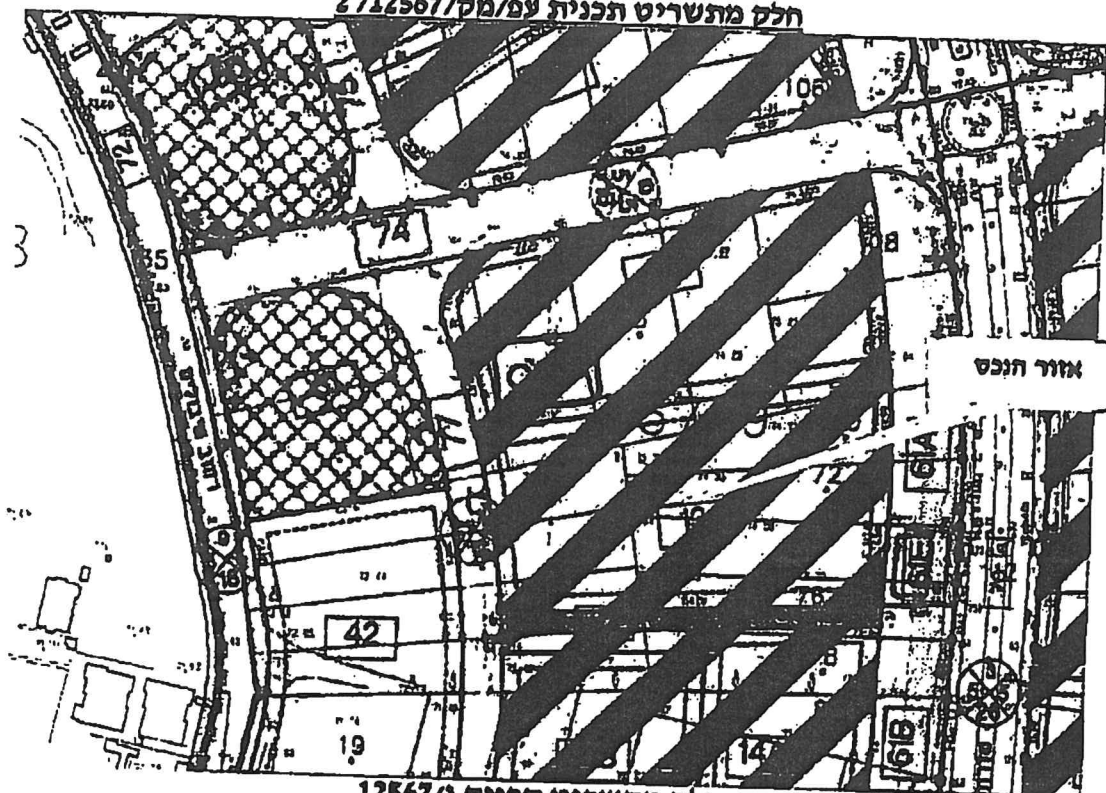
4. מצב תכנוני ורישוי

4.1. מצב תכנוני מאושר:

מעיון באתר משרד האוצר, אתר רשות מקרקעי ישראל, ואתר הוועדה המקומית עפולה, עולה כי על הנכס חלות התכניות הבאות:

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום	הערות
12567/ג	5379	15.03.2005	התכנית מסווגת את חלקה 166 ביעוד "אזור תעסוקה ומסחר" במתחם "C-2". תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית אינה מבטלת את כל התכניות המפורטות שאושרו ערב כניסת תכנית זו לתוקף וראו שהופקדו. שימושים מותרים: מסחר סיטונאי וקמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה מתוחכמת ונקיה בלבד, בתי מלאכה ושטחי מלאכה נקיה, נוסדות ציבור, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת.
עפ/מק/12567/2	6329	01.11.2009	חבנין בו ממוקם הנכס ממוקם על מגרש תמורה מסי 13 שבבעלות קק"ל. יעוד: תעסוקה ומסחר. שימושים מותרים: עסקים, משרדים, תעשייה נקיה עתירת ידע, מסחר ושטחי מלאכה אשר אינם עוברים את מפלס הרעש והזיהום אוויר, מסעדות ומזנונים. זכויות בניה: תכנית : 65% מסי קומות מעל כניסה קובעת : 5 קומות. מסי קומות מתחת כניסה קובעת : 1 קומות. שטח עיקרי : 100% שטח שירות מעל קרקע : 30% שטח שירות לחניה : 70%
18647/ג	6329	01.12.2011	החלקה מסווגת ב"אזור תעסוקה ומסחר" כמוגדר בתכנית ג/12567. אין שינוי בשימושים ותכליות שהוגדרו בתכנית ג/12567 למעט באזורי "תעסוקה ומסחר" אשר בחם קיימות תכניות מפורטות תקפות בעת כניסתה לתוקף של תכנית זו, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה רק באזור תעסוקה ומסחר-ע"פ סימונים בתשריט תכנית ג/12567, ובכפוף לשינויים שקבעה תכנית ג/12567 לעניין השימושים, במקרה של סתירה בין הוראות התכנית המפורטת לבין הוראות תכנית זו, הוראות תכנית זו תגברנה. זכויות בניה: תכנית : 80% מסי קומות : 6 קומות. שטח עיקרי : 180% שטח שירות מעל קרקע : 50% שטח שירות מתחת לקרקע : 200%

חלק מתשריט תכנית עמ/מק/12567/2



חלק מתשריט תכנית א/12567



4.2. רישוי:

מעיון בתיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה, נמצאו המסמכים הבאים:

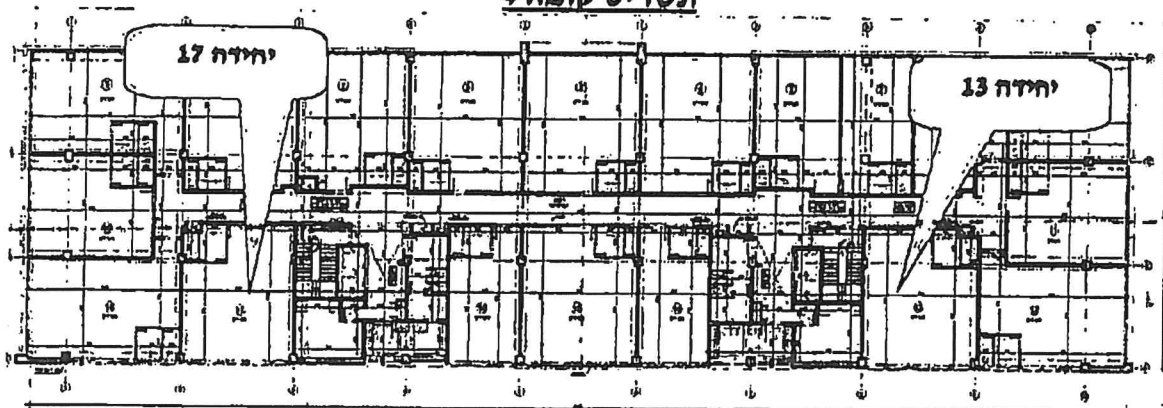
4.3.1. היתרי בניה:

חיתר	תאריך	מהות ההיתר
20180256	04.10.2018	מבנה מסחרי משולב במשרדי הייטק. עפ"י היתר זה הנכס מיועד לשמש ל"משרדים". ניתנה תעודת גמר ביום 03.01.2022.

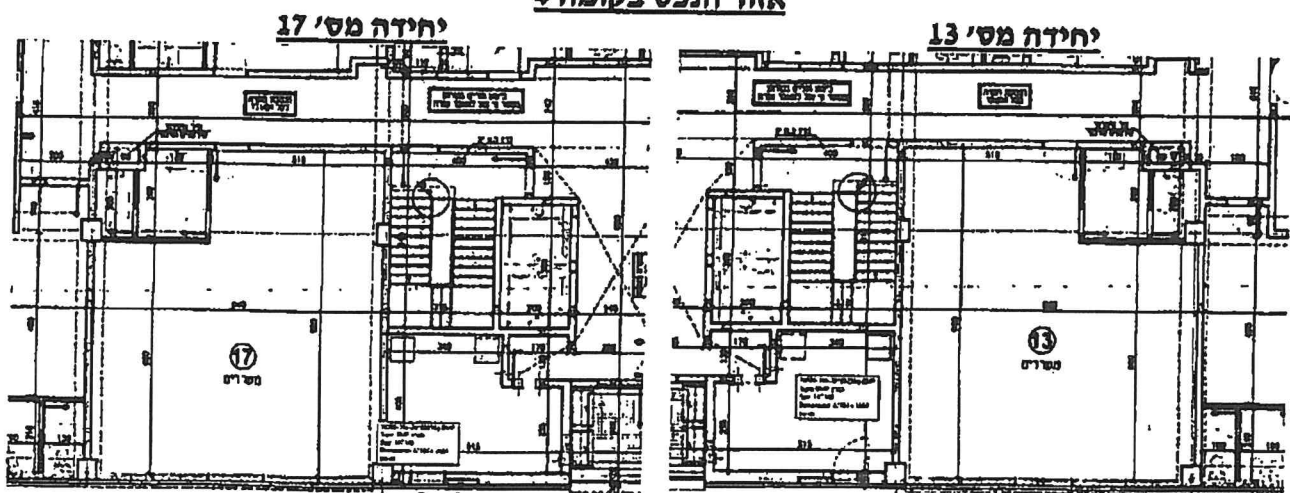
- שטח יחידה 13 נטו המיועד למשרדים 87.28 מ"ר מתוכם, שטח שירות כ- 9 מ"ר.
- שטח יחידה 17 נטו המיועד למשרדים 85.25 מ"ר מתוכם, שטח שירות כ- 9 מ"ר.

תשריט היתר 20180256:

תשריט קומה 4



אזור הנכס בקומה 4



5. המצב המשפטי

5.1. נסח מקווי:

עפ"י נסח מקוון שהופק באינטרנט בתאריך 11.04.2022 עולה כי חלקה 166 בגוש 16710 ששטחו חרשום 7,409 מ"ר רשומה בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת.

בעלות:

שם	חלק
קרן קיימת לישראל	בשלמות

חכירות:

רשומה חכירה מיום 25.12.2017 לטובת "אלגרבלו מרדכי - יזמות וחשקעות בע"מ ח.פ. 514860865, החלק בזכות בשלמות, לתקופה של 49 שנים המסתיימת בתאריך 18.012.2061, על כל הבעלים, על הנכס בשלמות. קיימת הגבלה בחעברה ובירושח.

הערות:

- רשומות הערות האזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת רוכשי יחידות בבנין על כל החוכרים. (ראה נסח מקוון המצורף כנספח לשומה).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת "טיולי הנחל בע"מ חברה 513635391" הסכם מיום 26.02.2018 משרד במבנה 1 ביחידה 17 בקומה ד' בכיוונים מזרח, על כל החוכרים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת "טיולי הנחל בע"מ חברה 513635391" משרד, מבנה 1, יחידה 13, קומה ד', כיוונים מזרח בהתאם למסמך התחייבות מיום 25.04.2018, על כל החוכרים.
- רשומות הערות האזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת בנקים שונים על החכירה של לווים בבנין.

5.2. העתק מכתב מעו"ד גדי מאור:

ע"פ העתק מכתב מעו"ד גדי מאור מיום 31.03.2022 המתייחס ליחידה שמספרה הינו משרד 17 קומה ד', בפרויקט M-CENTER, נרשמו עיקרי הפרטים הבאים:
בתאריך 26.02.2018 נחתם הסכם מכר במסגרתו רכשה חברת "טיולי הנחל בע"מ" ח.פ. 513635391 (להלן "הרוכשת") משרד מס' 17 בקומה ד'.
לטובת הרוכשת נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין על זכויות המוכרת בחלקה.
מלבד הערת האזהרה לעיל, ייתר הערות האזהרה המפורטות בנסח רישום אינן מתייחסות לממכר וכי לא רובצים על הממכר כל עיקול ואו הערת אזהרה נוגדת.
מלוא זכויות החכירה בממכר על פי תיאורו בתשריט המכר יועברו ויירשמו על שם הרוכשת בלשכת רישום מקרקעין וזאת לאחר השלמת הליך רישום הבית המשותף בחלקה.
עו"ד מאור מחזיק בידיו יפוי כח (של המוכרת ושל הרוכשת) ואישורי מיסים (שבח ורכישה) הנדרשים לצורך רישום זכויות הרוכשת בממכר לאחר השלמת רישום הבית המשותף.

נסח מקוון זה, חתום בחתימת אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח.

5.3. העתק מכתב מעו"ד גדי מאור:

ע"פ העתק מכתב מעו"ד גדי מאור מיום 12.04.2022 המתייחס ליחידה שמספרה הינו משרד 13 קומה ד', בפרויקט M-CENTER, נרשמו עיקרי הפרטים הבאים:

- בתאריך 25.03.2022 נחתם הסכם מכר במסגרתו רכשה חברת "טיולי הנחל בע"מ" ח.פ. 513635391 (להלן "הרוכשת") משרד מס' 13 בקומה ד'.

- לטובת הרוכשת נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין על זכויות המוכרת בחלקה.

- מלבד הערת האזהרה לעיל, ייתר הערות האזהרה המפורטות בנסח רישום אינן מתייחסות לממכר וכי לא רובצים על הממכר כל עיקול ואו הערת אזהרה נוגדת.

- מלוא זכויות החכירה בממכר על פי תיאורו בתשריט המכר יועברו וירשמו על שם הרוכשת בלשכת רישום מקרקעין וזאת לאחר השלמת הליך רישום הבית המשותף בחלקה.

- עו"ד מאור מחזיק בידיו יפוי כח (של המוכרת ושל הרוכשת) ואישורי מיסים (שבח ורכישה) הנדרשים לצורך רישום זכויות הרוכשת בממכר לאחר השלמת רישום הבית המשותף.

5.4. הסכמי מכר:

ע"פ עותק הסכם מכר שנמסר לח"מ ע"י מזמין ההערכה אשר נחתם בתאריך 26.02.2018 בין "אלג'ראבלי מרדכי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 514860865" (להלן "החברה" או "המוכר") מצד אחד, לבין "טיולי הנחל בע"מ, ח.פ. 513635391 באמצעות מורשה החתימה מר כעביה עזאת ת.ז. 037321718" (להלן "הקונה" וגם הרוכש) מצד שני, עולה כי הזכויות ביחידה מס' 17 נרכשות תמורת 916,988 ש"ח כולל מע"מ.

ע"פ עותק הסכם מכר שנמסר לח"מ ע"י מזמין ההערכה אשר נחתם בתאריך 25.04.2018 בין "אלג'ראבלי מרדכי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 514860865" (להלן "החברה" או "המוכר") מצד אחד, לבין "טיולי הנחל בע"מ, ח.פ. 513635391 באמצעות מורשה החתימה מר כעביה עזאת ת.ז. 037321718" (להלן "הקונה" וגם הרוכש) מצד שני, עולה כי הזכויות ביחידה מס' 13 נרכשות תמורת 913,887 ש"ח כולל מע"מ.

5.5. חוזה חכירה מהווה:

מעותק חוזה חכירה מהווה (תוספת נס' 1) שנשלח לח"מ במייל ע"י עו"ד גדי מאור, אשר נחתם מיום 03.09.2020 עולים עיקרי הפרטים הבאים:

נחתם בין	רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל (להלן "המחכירה")
לבין	שם אלג'ראבלי מרדכי-יזמות והשקעות בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 514860865
מס חתיק	21160394 א
המקום	עפולה
גוש רישום	16709
חלזה	166 (בשלמות)
חשטח	7,409 מ"ר
תכנית מפורטת	12567/ג, 18647/ג
מגרש	13 לפי תכנית מפורטת מס' עפ/מק/2/12567
תקופת החכירה	49 שנים. החל מתאריך 19.12.2012 וכלה בתאריך 18.12.2061
תקופת חכירה	49 שנים החל מתום תקופת החכירה
מטרת החכירה	מסחר ותעסוקה

5.4. סיכום המצב המשפטי:

- עפ"י נסח רישום חלקה 166 בגוש 16709 רשומה בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות.
- רשומה חכירה ראשית לטובת "אלגרבל מרדכי - יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 514860865, החלק בזכות בשלמות, לתקופה של 49 שנים המסתיימת בתאריך 18.012.2061, על כל הבעלים, על הנכס בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
- רשומות הערות האזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת רוכשי יחידות בבנין על כל החוכרים. (ראה נסח מקוון המצורף כנספח לשומה).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת "טיולי הנחל בע"מ חברה 513635391" הסכם מיום 26.02.2018 משרד במבנה 1 ביחידה 17 בקומה ד' בכיוונים מזרח, על כל החוכרים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת "טיולי הנחל בע"מ חברה 513635391" משרד, מבנה 1, יחידה 13, קומה ד', כיוונים מזרח בהתאם למסמך התחייבות מיום 25.04.2018, על כל החוכרים.
- ע"פ העתק של הסכמי רכישה עולה כי הזכויות ביחידות מס' 13 ו-17 בקומה ד' חלקה 166 בגוש 16709 נרכשו ע"י חברת "טיולי הנחל בע"מ, ח.פ. 513635391".
- הוצג בפני הח"מ העתק מכתבים מעו"ד גדי מאור, מיום 12.04.2022, המייצג את חברת אלגרבל מרדכי - יזמות והשקעות בע"מ לפיו עולה כלהלן:
 - נחתמו הסכמי מכר במסגרתם רכשה חברת "טיולי הנחל בע"מ" ח.פ. 513635391 (להלן "הרוכשת") משרד מס' 17 ו-13 בקומה ד'.
 - לטובת הרוכשת נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין על זכויות המוכרת בחלקה.
 - מלבד הערת האזהרה לעיל, ייתר הערות האזהרה המפורטות בנסח רישום אינן מתייחסות לממכר וכי לא רובצים על הממכר כל עיקול ואו הערת אזהרה נוגדת.
 - מלוא זכויות החכירה בממכר על פי תיאורו בתשריט המכר יועברו ויירשמו על שם הרוכשת בלשכת רישום מקרקעין וזאת לאחר השלמת חליץ רישום הבית המשותף בחלקה.
 - עו"ד מאור מחזיק בידיו יפוי כח (של המוכרת ושל הרוכשת) ואישורי מיסים (שבה ורכישה) הנדרשים לצורך רישום זכויות הרוכשת בממכר לאחר השלמת רישום הבית המשותף.

הנכס ריק ופנוי ממחזיקים.

הערכת השווי הינה לזכות להירשם בחכירה מתוונת בנכס הנדון בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ואו מחזיק צד ג'.

6. עקרונות שומה, גורמים ושיקולים בהערכה

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

6.1. כללי

בהערכת שווי מקרקעין קיימות 3 גישות עיקריות.

גישת ההשוואה

גישה זו הינה הגישה המועדפת להערכת נכסים, ולפיה מעריכים נכס מקרקעין ע"פ השוואה לנתוני עסקאות, תוך ביצוע התאמות המתחייבות מהבדלים פסיים, הבדלי מיקום, הבדלי זמן וכיוצ"ב.

גישת היוון הכנסות

גישה זו נשענת על אחת מהגדרות השווי, לפיה שווי נכס הינו הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות ממנו; והערכת נכסים המבוצעת בגישה זו הינה בדרך של היוון ההכנסות (דמי שכירות) הראויות, בשיעור היוון המשקף את העדפת הזמן (ריבית חסרת סיכון), ובתוספת פיצוי לסיכון, אי סחירות, פחתים פסיים, מיסוי ועוד.

גישת השווי הפיסי

בגישה זו, שווי נכס בנוי הינו סכום של שווי הקרקע, שווי הבניה, ו"רווח יזם", כאשר האחרון מהווה פיצוי על יזמות, סיכון, מימון וכו'.

ההערכה בוצעה בגישת ההשוואה לעסקאות בנכסים דומים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

6.2. מיקום הנכס, בדרך בן גוריון עפולה כפי שתואר בפרק תיאור הנכס והסביבה.

6.3. נלקח בחשבון רמת פיתוח התשתיות הקיימת בסביבה.

6.4. שטח הנכס, מצבו הפיסי ומיקומו בבנין.

6.5. המצב המשפטי - זכות חוזית להירשם כבעלים (ראה פרק מצב משפטי).
הערכת השווי הינה לזכות להירשם בחכירה מהוונת בנכס הנדון, בשלמות כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ואז מחזיק צד ג'.

6.6. המצב התכנוני והרישוי.

נלקח בחשבון חיות המבנה מיועד למסחר ולמשרדים ע"פ ההיתר. וכאזור לתעסוקה ומסחר ע"פ התב.ע.

6.7. הובא בחשבון מצב שוק המקרקעין נכון למועד הקובע של השומה.

6.8. ערכי השווי לא כוללים מע"מ.

חוזה מכר

שנערך ונחתם בנהריה ביום _____ בחודש _____ 2024

בין :

וויל עדינה, עו"ד

כונסת נכסים על זכויות במקרקעין של החברה החייבת, טיולי הנחל בע"מ
513635391 (להלן: "החברה החייבת" ו/או "הממשכנת") בנכס מקרקעין הידוע
כגוש 16709 חלקה 166 (משרד במבנה 1 ביחידה 13), המהווה יחידה משרדית
בשטח 87.28 מ"ר ברח' דרך בן גוריון בעפולה (להלן: "הנכס") אשר שועבדו
למבקש בשעבוד רשום כדין בלשכת רישום מקרקעין וכן ברשם החברות כשעבוד
מספר 85 מיום 12.5.22.

על-פי מינוי לשכת ההוצאה לפועל בקריות תיק הוצאה לפועל מס'
530380-02-24 ;

להלן: "כונסת הנכסים"

מצד אחד

לבין :

+++++

להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש"

מצד שני

והואיל (1): וכונסת הנכסים, כהגדרתה להלן בהסכם זה, פועלת למכירת זכויות החברה
החייבת, טיולי הנחל בע"מ 513635391 (להלן: "החברה החייבת" ו/או
"הממשכנת") בנכס מקרקעין הידוע כגוש 16709 חלקה 166 (משרד במבנה 1
ביחידה 13/17) המהווה יחידה משרדית בשטח ברוטו של _____ מ"ר ברח'
דרך בן גוריון בעפולה (להלן: "הנכס").

הזכויות בנכס שועבדו לבנק מזרחי טפחות בע"מ בשעבוד רשום כדין ברשם
החברות כשעבוד מספר 85 מיום 12.5.22 וכן בהתאם להערת אזהרה לטובת
הבנק בהתאם לשטר _____ מיום _____.

העתק נסח רישום מקרקעין, מצ"ב ומסומן כנספח 1.

והואיל (2): ורשם ההוצאה לפועל במסגרת תיק הוצאה לפועל מס' _____ הורה
על מימוש השעבוד לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") וכן
הורה על מינויה של עו"ד עדינה וויל ככונסת נכסים על זכויות הממשכנת
בנכס המקרקעין לצורך מכירתו בין היתר בהתאם להחלטה מיום _____
(להלן: "תיק ההוצאה לפועל" ו/או "הליך המימוש");

והואיל (3): והרוכש, מעוניין לרכוש את זכויות הממשכנת בנכס כהגדרתו בהסכם זה, במצבן
של הזכויות AS IS, בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח – 1968 ;

והואיל (4): והרוכש מצהיר ומאשר בזה כי הוא מכיר את הנכס, כי בדק היטב- בעצמו
ובאמצעות בעלי מקצוע מומחים מטעמו- את הנכס, את זכויות הממשכנת בנכס,
מכל בחינה שהיא, לרבות את שטחו, מצבו הפיסי, הרישומי, התכנוני והמשפטי,
את שוויו של הנכס, ייעודו, אפשרויות השימוש בו ואת מצב הזכויות בו ו/או
החריגות, בכל רשות רלוונטית, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ברשות
המקומית ובוועדה המקומית לתכנון ובנייה, והשימושים המותרים בנכס,
וכתוצאה מכל אלה הוא מעוניין לרכוש את זכויות הממשכנים בנכס, במצבן של

הזכויות ובמצבו של הנכס AS IS, ללא שמבוצעת כל השלמה ו/או תיקון ו/או שיפור ו/או שינוי כלשהו פיזי ו/או הרישומי ו/או אחר על ידי כונסת הנכסים ו/או הבנק ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן, והוא מוותר על כל טענה מכל מין וסוג בגין המכר והנכס ו/או בקשר עמם, נגד כונסת הנכסים ו/או הממשכנת ו/או הבנק;

והואיל (5): ומבלי שיהיה בכך כדי להוות מצג כלשהו מצד הממשכנת ו/או כונסת הנכסים, ו/או מההצהרות לעיל - הקונה עיין בחו"ד של משרד שמאים "ד.ש. - שמאות מקרקעין" מיום 12.4.22 וכן _____ **מצורף כנספח "2" להסכם זה**;

והואיל (6): וידוע לקונה כי זכויות הממשכנת בנכס רשומות בהערת אזהרה על זכויות הבעלים חברת אלגרבלי **מרדכי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 514860865** (להלן: "**החברה הממשכנת**") וכי טרם הוסדר רישום בית משותף בנכס. עוד ידוע לקונה כי כונסת הנכסים אינה אחראית לרישום הבית כבית משותף ו/או לרישום זכויות בעלות על שם הקונה; הקונה מאשר ומצהיר כי יישא בכל תשלום נדרש וישתף פעולה לצורך השלמת רישום הבית המשותף עם החברה הממשכנת ו/או מי מטעמה;

והואיל (7): והרוכש מעוניין לרכוש את הנכס מאת כונסת הנכסים במצבו הפיזי, הקנייני, המשפטי, הרישומי, ההנדסי והתכנוני הנוכחי ולאחר שבדק אותו כמפורט לעיל ולקבל מידי כונסת הנכסים צו פורמאלי חתום כדין ע"י כב' רשם ההוצאה לפועל בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, המצהיר כי הזכויות נמכרות כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכויות צד ג';

והואיל (8): וידוע לקונה כי הסכם זה מותנה בקבלת אישורו של כבוד רשם ההוצאה לפועל בחיפה במסגרת תיק הוצאה לפועל באישור הבנק ובביצוע מלוא התשלום עפ"י תנאי הסכם זה;

והואיל (9): כונסת הנכסים מסכימה למכור לרוכש את זכויות הממשכנת בנכס, בתנאים המפורטים בהסכם זה, ובכפוף לאישור רשמת ההוצאה לפועל כמפורט לעיל;

אי לכך הוצאה, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

תנאי מתלה

2. קבלת אישור רשם ההוצאה לפועל במסגרת תיק ההוצאה לפועל לכונסת הנכסים להתקשר עם הרוכש בהסכם זה וחתימת כונסת הנכסים על ההסכם, מהווים יחד תנאי מתלה לכניסת הסכם זה לתוקף (להלן: "**התנאי המתלה**").

מובהר ומוסכם כי במידה ומסיבה כלשהי רשם ההוצאה לפועל לא יאשר את ההתקשרות מושא הסכם זה, לא יכנס ההסכם לתוקפו ולצדדים לא תהיינה אז כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו בכל הקשור והנוגע להסכם זה.

במקרה בו לא אושר הסכם המכר על ידי רשם ההוצאה לפועל, תשיב כונסת הנכסים לרוכש, בתוך 10 ימי עבודה ממועד מתן החלטה של רשם ההוצאה לפועל את הסכומים אשר שילם הרוכש על פי הסכם זה, על חשבון רכישת הנכס, כמבואר בסעיף 7 להלן.

הצהרות כונסת הנכסים

3. זכויות הממשכנת בנכס הרשומות בהערת אזהרה נמכרות לרוכש במצבן AS IS בכפוף להתקיימות התנאי המתלה וכונסת הנכסים לא תבצע כל שינוי פיזי ו/או רישומי ו/או משפטי בנכס ו/או אחר בזכויות הנרכשות.

4. כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה לא הציגו ואינם מציגים כל מצג ולא נתנו כל התחייבות לגבי הנכס ו/או זכויות הממשכנת בנכס ו/או אחרת, עובר למועד חתימת הסכם זה ו/או במועד חתימת ההסכם על ידי הרוכש, מעבר להתחייבויות המפורטות בהסכם זה.

למען הסר ספק יובהר כי אין בכל מידע ו/או נתון ו/או מסמך ו/או חו"ד שמאי ו/או תשריט, שנמסרו לרוכש על ידי כונסת הנכסים ו/או על ידי מי מטעמה, כדי ליצור או להוות מצג ו/או כדי להטיל על כונסת הנכסים ו/או על הבנק ו/או הממשכנת ו/או על מי מטעמם, אחריות ו/או חבות כלשהי בקשר עם המידע או הנתונים ו/או אחרת, לרבות בקשר עם מצבו של הנכס, הפיסי, הרישומי, התכנוני, הקנייני והמשפטי, שוויו של הנכס, ייעודו, שטחו, אפשרויות השימוש בו, מצב הזכויות בו וכיו"ב.

5. זכויות הממשכנת בנכס נמכרות לרוכש כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח – 1968.

הצהרות והתחייבויות הרוכש

6. הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כדלקמן:

6.1. כי הוא מכיר את הנכס, וכי ידוע לו כי כל הנתונים, המסמכים והמידע שנמסרו לו, לרבות כל מסמך, חו"ד שמאי, תשריט, הצהרה וכן כל מידע נוסף שנמסר לו, ככל שנמסר, על ידי כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה, עובר להגשת הצעת הרוכש ו/או לאחר הגשת הצעת הרוכש, ניתנו לו לצרכי נוחות בלבד, הם חלקיים בלבד, אינם ממצים ואף אינם מתיימרים למצות את כל הנתונים, המסמכים והמידע הרלוונטיים בקשר לנכס והם אינם מהווים מצג כלשהו ו/או בסיס להתקשרות מושא הסכם זה, הם אינם חלק מתנאי ההתקשרות שבין הצדדים והם לא ישמשו להשלמתו או לפרשנותו של הסכם זה. כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים, בכל דרך ואופן שהם, במישרין או בעקיפין, לנתונים למסמכים ולמידע שנכללו ו/או שצורפו להזמנה להציע הצעות או שנמסרו מאוחר יותר, לנכונותם, לשלמותם, לדיוקם או לקיומם או להיעדרם של נתונים או פרטים כלשהם בהם. על הרוכש חלה החובה הבלעדית לבדוק, לוודא ולאמת בעצמו (ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו), כפי שיקול דעתו, ועל אחריותו וחשבונו, את הנכס, טיבו, מצבו התכנוני, הרישומי, המשפטי והפיזי, אפשרויות ניצולו, וכן כל מידע אחר שהינו, לשיקול דעתו, רלוונטי;

6.2. כי לאור האמור בסעיף 6.1 לעיל, ערך בקפדנות את כל הבדיקות הרלוונטיות לגבי הנכס, סביבתו ומצב הזכויות בו, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מומחים מטעמו (לרבות יועצים משפטיים, שמאי, מודד, אדריכל וכיו"ב, ככל שמצא לנכון), באשר לשטחו של הנכס, למיקומו, למצבו מכל בחינה שהיא, לרבות מצבו הפיסי, התכנוני, המשפטי, הרישומי, אפשרויות השימוש בו, אפשרויות הבניה עליו, החריגות, העדר התאמה להיתר, ולשווי של הנכס, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית ובוועדה לתכנון ולבניה, ומצא את הנכס מתאים לצרכיו ולמטרותיו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין

וסוג שהוא, כלפי כונסת הנכסים ו/או הבנק ו/או הממשכנת ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל;

6.3. כי בדק והבין את הפרטים והנתונים הכלולים בהסכם זה ובנספחים להסכם זה, וכי לאור בדיקותיו ולאחר שמצא כי הנכס מתאים לדרישותיו ומטרותיו הוא **רוכש את זכויות הממשכן בנכס הרשומות בהערת אזהרה בתנאים המפורטים בהסכם זה, במצב הזכויות ובמצב הנכס (עובדתית ומשפטית כאחד) AS IS**. כן מאשר כי, הסכם המכר הזה נוגע אך ורק לזכויות במקרקעין וככל שיש מטלטלין אשר אינן בבעלותו של הרוכש המצויים בנכס הם אינם חלק מן הממכר. כמו כן ידוע לרוכש כי, כונסת הנכסים לא תבצע בנכס ו/או במיטלטלין המחוברים חיבור קבע והנמצאים בנכס, כל תיקון לרבות הוספה ו/או שינוי ו/או שיפור ו/או אחר בנכס ו/או בזכויות הממשכנת בנכס וכי אין רישום בתים משותפים וההתנהלות תהא מול החברה המשכנת בעניין זה באחריות ועל חשבון הרוכש על כל המשתמע והכרוך בכך.

6.4. הקונה מסכים ומאשר, כי אם לנכס במצבו כפי שהוא (As Is) בעת חתימת ההסכם, לא ניתן היתר מאת רשויות התכנון והבניה ו/או מכל גוף ו/או רשות אחרים, אשר בסמכותם ליתן היתר, לרבות הסכמה מאת לשכת רישום המקרקעין בנצרת ו/או אישור עירייה ו/או הועדה המקומית/האזורית לתכנון ובניה ו/או כל גורם מוסמך אחר, הקונה לא יבוא בטענות ו/או בדרישות ו/או בתביעות לבנק ו/או לכונסת הנכסים ו/או לממשכנת למי מטעמם והקונה מתחייב לבצע האמור, לרבות, קבלת הסכמות הדרושות לקבלת ההיתרים הנ"ל על אחריותו ועל חשבונו בלבד לרבות תשלום מלוא ההוצאות ו/או המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים הכרוכים בכך מיד עם חתימה על הסכם זה.

6.5. כי אין כל מניעה מצדו בין בדיון, בין בחוזה ובין אחרת לרכישת זכויות הממשכנת בנכס ולביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי לרשותו האמצעים הכספיים והיכולת לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן.

6.6. כי הוא קיבל את כל ההחלטות הדרושות ואת כל האישורים הנדרשים, אם וככל שהם רלוונטיים לשם התקשרותו בהסכם זה, חתימה עליו, הוצאתו מן הכוח אל הפועל וקיום כל ההתחייבויות הנזכרות בו.

רצ"ב פרוטוקול החלטת חברה לרכישה ותעודת התאגדות כנספח "3"

התמורה

7. כונסת הנכסים מוכרת בזה לרוכש את מלוא זכויות הממשכנת בנכס והרוכש רוכש את מלוא הזכויות הנ"ל תמורת סכום של _____ ₪ (במילים : " _____ ") **בתוספת מע"מ**, אשר ישולמו על ידי הרוכש (להלן: "**התמורה**") באופן הבא:

7.1. סך של _____ המהווה 20% מהתמורה ישולם על ידי הרוכש במעמד החתימה על הסכם זה.

7.2. סך של _____ המהווה 40% ישולם על ידי הרוכש בתוך 3 ימים מיום אישור המכר על ידי כבוד רשם ההוצאה לפועל;

7.3. יתרת התמורה, סך של _____ בתוספת מע"מ על מלוא התמורה -קרי סך כולל של _____, תשלום על ידי הרוכש בתוך 14 ימים מיום אישור המכר על ידי רשם ההוצאה לפועל;

8. בגין איחור בתשלום העולה על 3 ימים, מעבר למועדו של כל תשלום הקבוע בסעיף זה לעיל, יישא הסכום שבפיגור ריבית יומית בשיעור המרבי שיהיה נהוג באותה עת בבנק

מזרחי טפחות בע"מ על משיכות יתר חריגות בחשבון דביטורי וזאת החל מיום הפיגור הראשון ומבלי לגרוע מזכותה של כונסת הנכסים לתבוע כל זכות ו/או סעד אחר המוקנים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

9. איחור בתשלום העולה על 7 ימים יחשב הפרה יסודית של הסכם זה ויחייב את הרוכש, בנוסף לריבית הקבועה לעיל, בפיצוי קבוע ומוסכם מראש והכל כמפורט בסעיף 29 להלן.

אישור רשם ההוצאה לפועל למכר

10. לאחר הגשת הצעתו של הרוכש בידי כונסת הנכסים ולאחר פירעון התשלום הנקוב בסעיף 7.1 לעיל, תוגש בקשה מוסכמת בכתב במסגרת תיק ההוצאה לפועל לאישור המכר ;

11. כמו כן, לאחר ביצוע התשלומים המנויים לעיל בסעיף 7, במלואם ובמועד, תוגש על ידי כונסת הנכסים בקשה למתן צו מופנה לרשם המקרקעין, כי בכפוף לקיום התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, תועברנה זכויות הממשכנת בנכס על שם הרוכש (להלן: "הצוי"), והכל כאשר הזכויות בנכס נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, בהתאם להוראות סעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח – 1968.

מסירת הזכות לחזקה

12. הזכות לחזקה המשפטית בנכס תימסר לרוכש במצבו AS IS, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש שעל פי הסכם זה, בכפוף לאישור המכר על ידי רשם ההוצאה לפועל, כנגד ובמועד התשלום האחרון על פי הסכם זה (להלן: "מועד מסירת הזכות לחזקה"). יודגש כי מועד התשלום האחרון על פי הסכם זה ייחשב מועד מסירת החזקה הפיזית בממכר לידי הרוכש.

12.1. מובהר כי, הנכס אינו מאוכלס ונמסר שהוא פנוי ונקי מכל אדם וחפץ ;

12.2. במועד מסירת הזכות לחזקה תומחנה על שם הרוכש כל ומלוא זכויות והתחייבויות הממשכנת בקשר עם הנכס ובחתימתו על הסכם זה ונותן בזאת הרוכש הסכמה לקבלת כל ומלוא התחייבויות הממשכנת כאמור.

13. מובהר כי כל המיסים ותשלומי החובה השוטפים (לרבות דמי ניהול) הנוגעים לנכס חלים על הרוכש החל ממועד מסירת הזכות לחזקה .

14. מובהר ומוסכם על הצדדים כי היה ולא יעמוד הרוכש במלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה והגם אם בוצע התשלום האחרון על חשבון תמורת המכר בהתאם לתנאי הסכם זה, לא תמסר לו החזקה המשפטית, תושב החזקה הפיזית בממכר (הרוכש יפנה הנכס) מיד עם דרישתה הראשונה של כונסת הנכסים וככל שלא יעשה כן- כונסת הנכסים תהא רשאית לפעול לתפיסת חזקה בנכס על ידה ללא כל צו שיפוטי נוסף.

העברת הזכויות ביחס לנכס

15. בכפוף לאישור המכירה על-ידי רשם ההוצאה לפועל, בכפוף לקיום מלוא התחייבות הרוכש במועדים שנקבעו לכך על פי הסכם זה וקבלת מלוא תמורת המכירה ע"פ ההסכם, ולאחר שכבוד רשם ההוצאה לפועל יחתום על צו בהתאם לאמור לעיל בסעיף 11, תמציא כונסת הנכסים לידי הרוכש ו/או בא-כוחו, צו פורמאלי חתום על-ידי כב'

רשם ההוצאה לפועל בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר-התשכ"ח-1968 לביצוע העברת הזכויות כשהן נקיות מכל שעבודים, עיקולים, משכנתאות וחובות לצד ג', חוץ מזכות שלפי תנאי הסכם זה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי.

16. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי העברת הזכויות בנכס תתבצע על-ידי הרוכש ובאחריותו ואין כונסת הנכסים אחראית להעברת הזכויות בנכס ע"ש הרוכש. יחד עם זאת, מבלי שיהי בכך להטיל על בעלי התפקיד תשלום או אחריות, כונסת הנכסים מתחייבת לשתף פעולה לצורך כך במסגרת חובותיה על-פי הסכם זה.

17. מובהר בזה כי כונסת הנכסים אינה מתחייבת לבצע כל שינוי באופן הרישום של זכויות הממשכנת בנכס, כפי שהינן רשומות ביחס לנכס בספרי לשכת רישום המקרקעין בנצרת, כפי שהינן במועד חתימת ההסכם וכמפורט בנסח הרישום המצ"ב כנספח "1".

18. עוד מובהר בזאת, כי זכויות הרוכש יירשמו בהערת אזהרה וכי על הרוכש להתנהל מול החברה המשכנת לצורך רישום זכויותיו על חשבונו ואחריותו ואין כונסת הנכסים מתחייבת לכל רישום אצל החברה המשכנת ו/או למועדים להשלמת רישום הזכויות על שם הרוכש.

תשלומי מס ואגרות רישום

19. הרוכש ישא בכל החבויות בגין הנכס, לרבות תשלומי החובה, המיסים, האגרות, ההיטלים, לרבות היטלי פיתוח ובלבד שהינם חלים ומתייחסים לתקופה שלאחר אישור המכר על ידי כבוד רשם ההוצאה לפועל. הרוכש ישא בכל התשלומים והמיסים, ממשלתיים ו/או עירוניים, ו/או דמי ניהול החלים על החזקה והשימוש בנכס ובלבד שהם חלים ומתייחסים לתקופה שלאחר מסירת הזכות לחזקה בהתאם לקבוע בנכס.

20. הרוכש ישא במס הרכישה שיחול על המכר עד לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד קבלת השובר לתשלום המיסוי וכן בכל מס ו/או היטל ו/או אגרה אחרים שיחולו על המכר ו/או על הנכס, אם יחולו, אשר על פי הדין והנהוג חובת תשלומם חלה על הרוכש.

21. היטל השבחה שחל (ככל שחל) ו/או יחול על הנכס בגין תב"ע ו/או תכניות ו/או הקלות ו/או אישורים לשימוש חורג שיאושרו לאחר מועד אישור המכר יחול על הרוכש וישולם על ידו.

22. הרוכש ישא בכל העלויות, האגרות, התשלומים וההוצאות, הכרוכים ברישום הזכויות בנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בחברה המשכנת, לרבות לצורך השלמת רישום הבית המשותף.

23. מס שבח והיטל השבחה בגין התקופה שעד מועד אישור המכר על ידי רשם ההוצאה לפועל, באם יחולו, ישולמו ע"י כונסת הנכסים.

24. כונסת הנכסים מתחייבת להמציא לרוכש אישור מס שבח מקרקעין, מס רכוש בדבר פטור ו/או העדר יתרה לתשלום, אישור עירייה (בכפוף לאמור לעיל) – על העדר חובות ארנונה בגין התקופה שעד מועד מסירת הזכות לחזקה והיטל השבחה בגין התקופה שעד למועד אישור רשם ההוצאה לפועל את המכר- הנדרשים לצורך העברת זכויות על שם הרוכש, בהתאם להתחייבויותיה על פי הסכם זה ובכפוף להן, בין היתר, ומבלי לגרוע בכלל התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה. מובהר בזה כי אין באמור בסעיף

זה כדי לחייב את כונסת הנכסים לפרוע מה שאין חובה עליה לפרוע על-פי הדין, ו/או מה שלא יאושר על-ידי כב' רשם ההוצאה לפועל.

25. היטל סלילת כבישים, מדרכה, ניקוז וביוב וכל היטל אחר ישולמו ע"י הרוכש.

26. הרוכש מתחייב למלא אחרי כל התחייבויותיו במלואן ובמועדן, ולבצע את כל הפעולות שיידרשו לשם ביצועו של הסכם זה לרבות תשלום מלוא ההוצאות שבאחריותו של הקונה לשאת בהם, וכן חתימה על ייפוי כח בלתי חוזר, טפסים, הצהרות ומסמכים שיידרש הקונה לחתום עליהם לצורך רישום הזכויות בנכס על-שמו ולהופיע, במידת הצורך, במשרדי רשם המקרקעין ו/או מוסד ו/או רשות ככל שיידרש.

27. יראו את כונסת הנכסים כמי שמילאה את מלוא התחייבויותיה עפ"י הסכם זה, וכונסת הנכסים תהא רשאית לעתור לשחרורם מתפקידה, עם התקיים התנאים כדלקמן, במצטבר:

27.1. רשם ההוצאה לפועל נתן את הצו המאשר את המכר וכונסת הנכסים מסרה לידי הרוכש העתק נאמן למקור של הצו והפסיקתא, כאמור לעיל;

27.2. כונסת הנכסים מסרה לרוכש את הזכות לחזקה משפטית בנכס;

27.3. כונסת הנכסים המציאה לרוכש אישור מס שבח מקרקעין ו/או פטור;

27.4. כונסת הנכסים המציאה לידי הרוכש אישור הרשות המקומית והועדה המקומית למכר מופנה לרשם המקרקעין בתוקף למועד מסירת הזכות לחזקה בנכס (להלן: "אישור העירייה");

במקרה בו תסרב הרשות המקומית להנפיק אישור עירייה לרשם המקרקעין מן הטעם של חריגות בנייה בנכס ו/או בשל שימוש חורג בנכס ו/או בשל כל טעם אחר הקשור במצבו של הנכס ו/או בשימוש המבוצע בנכס ותתנה את מתן האישור בהסדרת החריגות או בהתחייבות להסדרתן ו/או בהסדרת השימוש החורג ו/או בתשלום היטל השבחה בגינו ו/או במקרה בו תתנה הרשות המקומית את המצאת האישור בביצוע תשלומים, החלים על הרוכש (לרבות בהיותו שוכר) על פי הסכם זה, כי אז תהייה כונסת הנכסים פטורה מהמצאת האישור האמור. להסרת ספק, הרוכש יהיה האחראי הבלעדי להסדיר על חשבונו כל חריגות בניה ו/או שימוש חורג, הקיימים בנכס, ככל שקיימים, בהתאם לדרישות הרשות המקומית ולשאת בכל התשלומים, ההיטלים והמיסים שיידרשו בקשר לכך.

אחריות וביטוח

28. החל מן המועד הקבוע לעיל כמועד מסירת הזכות לחזקה, מועד ביצוע התשלום האחרון, יחולו כל החבויות ומלוא האחריות לגבי הנכס ובקשר אליו, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הרוכש בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם בין לגופו ולרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר לנכס וכי הוא פוטר באופן מלא, מוחלט ובלתי חוזר את כונסת הנכסים ו/או הבנק ו/או מי מטעמם מכל טענה ו/או תביעה בגין כל נזק שייגרם, ככל שייגרם לנכס ו/או לצד שלישי לאחר המועד האמור.

הוראות כלליות

29. הרוכש מתחייב לחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים, להמציא את כל האישורים והנתונים, להופיע בכל מקום, לרבות ברשויות ו/או בית משפט ו/או לשכת רישום המקרקעין, ולעשות כל פעולה לשם ביצוע הסכם זה, הכל עם דרישה ראשונה של כונסת הנכסים.

30. הצהרות הרוכש והתחייבויותיו המפורטות במבוא להסכם זה ובסעיף 6 להסכם, וכן התחייבויותיו בסעיף 19-22, 25-26 ו-28 להסכם, מהווים **תנאים עיקריים ויסודיים להסכם זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.**

הפר הרוכש הסכם זה בהפרה יסודית, ישלם הרוכש **לכונסת הנכסים פיצוי מוסכם בסך השווה ל-10% מסכום התמורה** (לעיל ולהלן: "**הפיצוי המוסכם**"). במקרה כאמור תהיה רשאית כונסת הנכסים לחלט את הסכומים אשר שולמו לידה על ידי הרוכש, לרבות הסכום הנקוב בסעיף 7.1 לעיל, על חשבון הפיצוי המוסכם.

הצדדים מאשרים בחתימתם על הסכם זה כי סכום הפיצוי המוסכם הנו סביר ונקבע תוך צפיית הנזקים המסתברים והצפויים כתוצאה מההפרה כאמור. הצדדים מסכימים ומאשרים כי לא יהיה בחילוט הפיצוי המוסכם כדי לגרוע מזכויות כונסת הנכסים לתבוע כל סעד **נוסף** על פי דין ו/או הסכם, לרבות אכיפה, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום וכל פיצוי אחר וזאת על אף האמור בסעיף 15(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א 1970.

31. הרוכש **אינו** רשאי לקזז כל סכום ו/או תשלום, מכל מין וסוג, המגיע ממנו על פי הסכם זה. כל תשלום שאותו חב הרוכש לכונסת הנכסים לפי הסכם זה ישולם על ידי הרוכש במלואו ובמועדו לידי כונסת הנכסים.

32. מוסכם בין הצדדים כי הסמכות המקומית, הייחודית לדון בכל הנוגע להסכם זה הינה בערכאות במחוז חיפה ו/או לשכת ההוצאה לפועל בקריות בתיק ההוצאה לפועל בהתאם לסמכות עניינית.

33. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי אינו מיוצג על ידי כונסת הנכסים וכי ידוע לו כי הינו זכאי לשכור שירותיו של עוה"ד בכל הקשור להסכם הנ"ל ו/או מיוצג על ידי עורך דין _____.

34. הודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב ותשלחנה בדואר רשום או במסירה ביד עם אישור מסירה לכתובות הצדדים, כמפורט במבוא להסכם זה.

הודעה שתשלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה ליעדה בחלוף 72 שעות מיום מסירתה בדואר רשום באחד מבתי הדואר בישראל. הודעה שנמסרה ביד מעת מסירתה כאמור ובלבד שיש אישור לקבלתה בכתב.

35. לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם זה ו/או בהוראה מהוראותיו, אלא אם כן השינוי ייעשה בכתב ויחתם על ידי הצדדים להסכם זה ויקבל את אישור רשם ההוצאה לפועל, ככל שנדרש.

36. כותרות הפרקים בהסכם זה נועדו לנוחות בלבד, אין הן חלק מהוראות הסכם זה ואין להזדקק להן לצורך פרשנות ההסכם או של כל הוראה מהוראותיו.

ולראיה באנו על החתום

עדינה וויל, עו"ד
כונסת נכסים עפ"י מינוי
כב' רשם הוצל"פ

הקונה/רוכש

הכונסת

כונסת נכסים עפ"י מינוי
כב' רשם הוצל"פ