

החלטה	י' שבט תשפ"ג, 01/02/2023 תיק 26888-05-22 ש' בטינה טאובר
החלטה	כ"ד שבט תשפ"ג, 15/02/2023 תיק 26888-05-22 ש' בטינה טאובר
החלטה	ל"א תגובת הממונה עד ליום 10/02/23. המזכירות תמציא העתק ההחלטה לצדדים ותביא את התיק לעיוני ביום 11/02/23.
החלטה	לאור תגובת הממונה מיום 14/02/23 הנני מאשרת למנהלי ההסדר לרכוש את שירותיו של השמאי וכן לפרסם מודעה לשם קבלת הצעות למכירת נכס המקרקעין. המזכירות תמציא העתק ההחלטה לצדדים.
	(להלן ביחד: "מנהלי ההסדר") נחתם דיגיטלית ***

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

ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019

ובעניין: כהן יעקב – עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 2583/2019 מרח' הדקל 16, כרמיאל

באמצעות עו"ד רונן נאוי מ.ר. 53955 ו/או עו"ד דניאל אלימ
ממשרד בר-יוסף, נאוי ותורגימן ושות'
מדרך בגין 52, מגדל סונול, תל-אביב יפו
טל': 03-5762555; פקס': 03-5762556
דוא"ל: ronen@bntlaw.co.il

ובעניין: רונ"ח אלון פרדקין – מנהל הסדר
בעצמו ו/או באמצעות עו"ד יריב שי שינובסקי ו/או עו"ד
ממשרד קנולר, שינובסקי, קינן ושות'
מדרך בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר. 1 (קומה 17), רמת-גן
טל' 037611611, פקס 037611655

עו"ד אורי בראון – מנהל הסדר
בעצמו ו/או באמצעות עו"ד יעל צאודר-אסלן
ממשרד עורכי הדין בראון, צאודר אסלן
מרח' מנחם בגין 11, רמת-גן
טל': 03-7512901; פקס': 077-3181088

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי – מחוז חיפה והצפון
משד' הפל"ם 15, חיפה
טל': 02-6467570; פקס': 073-39291200

דוח מס' 3 מטעם מנהלי ההסדר ובקשה למתן הוראות

מנהלי ההסדר מתכבדים להגיש לבית המשפט הנכבד דוח נוסף מטעמם, במסגרתו יעדכנו מנהלי ההסדר בדבר התקדמות הליך הסדר הנושים שאושר בעניינה של החברה ביום 20.9.2022.

כפי שיובא להלן, הסדר הנושים היה מבוסס על מספר מקורות, המשך פעילותה השוטפת של החברה (ולחלופין הכנסת משקיע לחברה על מנת לאפשר את מימוש הסיווג הקבלני שלה), מימוש נכס מקרקעין שבבעלותה, תרומת בעלים והליכים כנגד גורם החייב כספים לחברה.

במסגרת הדוח, יפרטו מנהלי ההסדר אודות קשייה של החברה לשוב לפעילותה השוטפת, ויעדכנו כי ככל ולא יהיה שינוי ביכולתה של החברה בתחום זה, יפעלו הם בהתאם לחלופה שנקבעה מראש בהסדר הנושים, למימוש הסיווג הקבלני של החברה באמצעות הכנסת משקיע לחברה¹.

כמו כן, במסגרת דוח זה, יתבקש כבוד בית המשפט להתיר למנהלי ההסדר לפעול לשם מימוש נכס המקרקעין של החברה (שעל מימושו הוסכם במסגרת הסדר הנושים), ולהורות כדלהלן:

¹ כפי שיפורט להלן, מראש צפו עורכי התוכנית הכלכלית כי החברה עלולה להתקשות בחזרתה לפעילותה השוטפת ובהתאם לכך נקבע כי ככל והחברה לא תעמוד בתשלום דיבידנד שנתי מינימאלי, יפעלו מנהלי ההסדר לשם הכנסת משקיע לחברה (דבר אשר יאפשר הלכה למעשה את מימוש הסיווג הקבלני של החברה).

- א. לאשר את מינויו של השמאי תומר נירפז לצורך עריכת שומה לנכס המקרקעין שברח' הדקל 16 בעיר כרמיאל (הידוע כגוש 19062 חלקה 24) (להלן ולעיל: "**נכס המקרקעין**") ;
- ב. להתיר למנהלי ההסדר לפרסם מודעה המזמינה את הציבור להגיש הצעות לרכישת נכס המקרקעין, בהתאם לנוסח המודעה המצורפת **כנספח 1**, ולאשר כי הצעותיהם תתקבלנה על גבי טופס הצעה שיוכן על ידי מנהלי ההסדר ;
- ג. להתיר למנהלי ההסדר, לנהל מו"מ עם רוכשים פוטנציאליים שונים, בין אם אלה הגישו הצעות ובין אם לאו, ולקבל מהם הצעות לרכישת נכס המקרקעין ;
- ד. לאשר למנהלי ההסדר, לפי שיקול דעתם, לנהל בין המציעים השונים ו/או חלקם הליך התמחרות או כל הליך אחר למקסום התמורה ;
- ה. לאשר, כי מנהלי ההסדר לא יהיו מחויבים בקבלת ההצעה הגבוהה ביותר לרכישת הנכס (גם ככל שתיערך התמחרות בין המציעים ו/או חלקם) ;
- ו. ליתן כל הוראה אחרת או נוספת הנראית לו דרושה בנסיבות העניין.

ואלו עיקרי הדוח:

א. רקע כללי על אודות ההליך

1. ביום 11.5.2022, עתרה החברה בבקשה לכינוס אסיפות נושים לדיון בהצעתה להסדר עם נושיה בהתאם לסעיף 321 לחוק (להלן: "**בקשת החברה**" ו-"**הצעת ההסדר**"), בהתאמה).
2. ביום 15.5.2022 התקיים דיון ראשון בעניין בקשת החברה, במסגרתו נעטר בית המשפט הנכבד לבקשת החברה וכן הורה על מינויים של רוי"ח אלון פרדקין ועו"ד אורי בראון למנהלי ההסדר (להלן: "**הדיון הראשון**").
3. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד שניתנה במסגרת הדיון הראשון, ביום 23.5.2022 פרסמו מנהלי ההסדר מודעות שמזמינות את נושי החברה להגיש תביעות חוב עד ליום 15.6.2022 וכן הוזמנו נושי החברה לאסיפות נושים ליום 22.6.2022 על מנת לדון בהצעת ההסדר.
4. ביום 4.7.2022 הגישו מנהלי ההסדר דוח מטעמם, במסגרתו עדכנו את בית המשפט הנכבד והצדדים כי דרושה להם שהות נוספת להגשת דוח בדבר תוצאות אסיפות הנושים לאור ניהול מו"מ עם חלק מנושיה המהותיים של החברה.
5. ביום 15.9.2022, הגישו מנהלי ההסדר דוח במסגרתו עתרו בבקשה לאישור הסדר נושים, לאחר שהצעת ההסדר זכתה באסיפות הנושים לרוב הדרוש על-פי מניין וערך (להלן: "**דוח לאישור הסדר הנושים**").
6. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 15.9.2022, נקבע דיון לאישור הסדר הנושים ליום 20.9.2022.
7. ביום 21.9.2022, אישר כבוד בית המשפט את הסדר הנושים בעניינה של החברה וכן בעניינה של בעל המניות בחברה, בהתאם לסעיף 86 לחוק.

ב. עיקרי הסדר הנושים

8. כפי שציינה החברה בבקשתה, ובהתאם לנוסח הצעת ההסדר שנמסר לנושי החברות וזוה צורף לבקשתה, הוצע לנושים הסדר חוב שמבוסס על המשך פעילותה של החברה בד בבד עם מימוש נכסיה.

הדיבידנד שהוצע לנושים ומועדי התשלום

9. במסגרת ההסדר התחייבה החברה לדיבידנד **בשיעור מינימאלי** לנושים כמפורט כדלהלן:
 - 9.1. **נושים מובטחים**: 100% עד לשווי הבטוחה שבידם. יתרת החוב תיכלל בקבוצת הנשייה של הנושים בעלי ערבות אישית ותפרע בהתאם להסדרים בקבוצה זו.
 - 9.2. **עובדי החברה**: 100% מהחוב שיפרע במהלך העסקים הרגיל ובכל מקרה לא יותר מהסכום שהעובדים היו זכאים לקבל במקרה של פירוק החברה ;

9.3. **נושים בדין קדימה**: 100% מהחוב;

9.4. **נושים רגילים בעלי ערבויות אישיות**: 35% מהחוב;

9.5. **נושים רגילים**: 20% מהחוב.

10. בנוסף נקבע, ככל ויעלה בידי החברה לגבות כספים מפרויקטי העבר (כהגדרת מונח זה בהצעת ההסדר), יגדל שיעור הדיבידנד, ו- 70% מסכום הגבייה בפועל (לאחר ניכוי הוצאות הכרוכות בניהול הליכי הגביה) ישמשו לשם הגדלת שיעור הדיבידנד לנושים.

11. במסגרת הסדר הנושים נקבעו מספר התשלומים שיבוצע לכל קבוצת נשיה (12 תשלומים חודשיים לנושים בדין קדימה ו- 60 תשלומים לנושים הרגילים ולנושים בעלי ערבויות אישיות), שהראשון שבהם יבוצע בתוך 90 יום ממועד אישור הסדר הנושים והשלמת ההתחשבות אל מול הנושים ביחס לגובה הנשייה.

12. יחד עם זאת, מאחר וכפי שיפורט להלן, מקור מהותי של הסדר הנושים היה המשך פעילותה של החברה ולא היה ברור האם ומתי תוכל החברה לשלם ממקור זה, נקבע במפורש כי יתכן והדיבידנד לא ישולם באופן שוטף אלא ישולם כדיבידנד שנתי (וכי ככל והחברה לא תעמוד בתשלום דיבידנד שנתי מינימאלי יעשו הפעולות הדרושות לשם הכנסת משקיע לחברה).

ג. יישום הסדר הנושים, מקורותיו ודוח בעניין ניצולם והפעולות הדרושות לכך

13. הסדר הנושים של החברה, הוכן בסיוע כלכלנים, כאשר בהתאם לתוכנית הכלכלית, מבוסס ההסדר על 4 המקורות עיקריים: מימוש זכויות החברה בנכס המקרקעין, פעילותה השוטפת של החברה ו/או הכנסת משקיע לחברה, מימוש זכויות כנגד מזמין עבודה מהחברה ותרומת בעלים.

14. מאז אושר הסדר הנושים, פעלו מנהלי ההסדר לקבל לידיהם תביעות חוב מטעם נושי החברה, קיימו שיחות עם נושים מהותיים וכן פעלו לבחינת זכויות החברה לקבלת כספים מגורמים שונים, לרבות לבחינת שווי הזכויות הקיימות לחברה בנכסיה – סיווג קבלני ג'5 ונכס המקרקעין.

15. בנקודה זו יצוין, כי במועד הדיון באישור הסדר הנושים (20.9.2022) התייצב בא-כוח חברת פלאס רימאן שטוענת לכספים המגיעים לה מהחברה.

16. במהלך הדיון, העלה הנושה הנ"ל טענות שונות כנגד החברה, ובכלל זה טען כי ידוע לו על פעולות להברחת נכסי החברה על-ידי בעל השליטה בחברה לטובת קרובי משפחתו. כן טען, כי עובר להליך חדלות הפירעון של החברה, הועברו מניותיה של החברה.

17. מאז נשמעו טענות הנושה, פנו מנהלי ההסדר אל בא-כוח הנושה במספר הזדמנויות שונות לצורך קבלת מידע ממשי על אודות טענותיו אולם נכון לכתובת שורות אלו, לא התקבל דבר בידיהם.

18. כך או אחרת, ממשיכים מנהלי ההסדר לבחון את טענות הנושה ויעתרו בבקשות מתאימות ככל והדבר אכן יידרש.

19. להלן יתייחסו הנאמנים בנפרד לכל מקור ומקור ומצב העניינים לגביו כיום:

ג.1. מימוש זכויות בנכס המקרקעין

19.1. כפי שפורט בעבר, לחברה אין נכסים מוחשיים, פרט לזכויותיה בנכס שמשמש למשרדי החברה ברח' הדקל 16 בכרמיאל (גוש 19062 חלקה 24) (נכס המקרקעין כהגדרתו להלן), ששווי הוערך בכ- 1 מיליון ₪.

19.2. במסגרת הצעת ההסדר, הוצע כי נכס המקרקעין יימכר ותמורתו תועבר לקופת הסדר הנושים ותשרת את הסדר הנושים.

19.3. בשלב זה, מאחר וכפי שיפורט להלן, דומה שפעילות החברה בנכס המקרקעין אינה מהותית וממילא יש בידי החברה למצוא חלופות אחרות לנכס המקרקעין (באמצעות השכרת משרדים אחרים), סבורים מנהלי ההסדר כי הגיע העת לממש את הנכס בהתאם למבוקש בפרק ד' לדוח זה ולרישא של הבקשה.

2.ג. המשך פעילות שוטפת/הכנסת משקיע לחברה

19.4. כידוע החברה הינה בעלת סיווג קבלני ג' 5. בהתאם לתוכניות שנערכו על ידי החברה ובסיוע כלכלנים, ביקשה החברה להמשיך לפעול באופן שוטף במסגרת פרויקטים אותם תבצע יחד עם קבלני משנה שיבצעו בפועל את העבודות (וכאשר החברה תשמש בעיקר כגורם מלווה ומפקח – ותוך חוזים שיגבילו את אחריות החברה לעבודת קבלני המשנה).

19.5. יחד עם זאת, מראש צפו עורכי התוכנית הכלכלית כי עלול להתעורר קושי בחזרת החברה לפעילות שוטפת.

בהתאם לכך, נקבע במסגרת הסדר הנושים, כי ככל ולא יהיה בידי החברה לייצר חודשית מהותית לטובת הסדר הנושים, ינקטו מנהלי ההסדר בצוותא חדא עם החברה, על מנת לממש את הסיווג הקבלני של החברה באמצעות הכנסת משקיע לחברה.

בהתאם לכך נקבע כי ככל והחברה לא תעמוד בתשלום דיבידנד שנתי מינמאלי של 1.2 מיליון ₪ יפעלו מנהלי ההסדר לשם מימוש הסיווג הקבלני של החברה.

19.6. בשלב זה, למיטב ידיעת מנהלי ההסדר, על אף ניסיונות רבים, טרם עלה בידי החברה להתקשר בחוזים מתאימים, הגם שהיא מנהלת ואף ניהלה משא ומתן עם מספר גורמים.

19.7. בשים לב ללוח הזמנים שנקבע מראש במסגרת הסדר הנושים, נכונים מנהלי ההסדר להמתין פרק זמן נוסף על מנת לאפשר לחברה להגיע להסכמים מתאימים, אולם ככל ויראו כי לא יהיה בידי החברה לעשות כן, יפעלו מנהלי ההסדר להכנסת משקיע לחברה (מימוש סיווג הג' 5- דבר שככל ויעלה בהצלחה עתיד להניב לקופת חדלות הפירעון סכום של בין 2-3 מיליוני ₪).

19.8. בהקשר זה יוער, כי בשלב זה משתף בעל השליטה בחברה פעולה עם מנהלי ההסדר, והאחרונים מקווים כי הוא אף יסייע (בהתאם להתחייבותו) בהכנסת משקיע ככל והדבר יידרש.

3.ג. תרומת בעלים

19.9. בהתאם להצעת ההסדר, הוסכם כי מר יעקב כהן – בעל השליטה בחברה (להלן ולעיל: "בעל השליטה") – ישלם לקופת ההסדר סך 500,000 ₪ כתרומת בעלים בפרק זמן שלא יעלה על 24 חודשים מיום אישור ההסדר.

לצורך הבטחת תרומת בעלים זו, התחייב בעל השליטה לשעבר את זכויותיו בבית המגורים שלו. עוד הוצע, כי בעל השליטה ימשיך את עבודתו בחברה, בתמורה למשכורת צנועה, על-מנת שפעילותה תישמר. בשיחות שהתקיימו עם בעל השליטה, הודיע האחרון כי הינו עתיד לפעול לשם העברת תרומת הבעלים בחודשים הקרובים.

4.ג. מימוש זכויות בקשר לפרויקט במעלות

19.10. כפי שעלה אף בדיון שהתקיים בקשר לאישור הסדר הנושים, לדעת החברה קיימת לה עילת תביעה לכאורה כנגד קבוצת כפר ורדים (להלן: "ורדים").

19.11. זכויות אלו של החברה אל מול ורדים היוו חלק ממקורות הסדר הנושים, והחברה התחייבה לאפשר למנהלי ההסדר לפקח על מימוש הזכויות ולפעול בהתאם להוראותיהם בקשר לכך (וככל וימצאו מנהלי ההסדר לנכון להקנות למנהלי ההסדר את הזכות לפעול למימוש זכויות אלו).

19.12. בשלב זה, פועלת החברה על מנת לקבל נתונים אשר לדעת מנהלי ההסדר דרושים לשם מימוש ובחינת זכויותיה.

19.13. מנהלי ההסדר לא ירחיבו בסוגיה זו (על אף היותה מהותית להסדר הנושים), מאחר והנתבע הפוטנציאלי, הגיש תביעת חוב והינו חשוף לתיק כבוד בית המשפט, וממילא עתידה להיות מוגשת לבית המשפט הנכבד בקשה מתאימה בעניין סוגיה זו.

ד. מתן הוראות בעניין מימוש זכויות החברה בנכס המקרקעין

20. כאמור לעיל, אחד ממקורות הסדר הנושים היה מימוש זכויותיה של החברה בנכס המקרקעין המשמש כמשרדה.

21. בשלב זה, הואיל והחברה לא עושה שימוש מהותי בנכס וממילא יש בידה חלופות נוספות, סבורים מנהלי ההסדר, כי בשלה העת לממשו.

22. בהתאם לכך, פנו מנהלי ההסדר לשמאים לצורך קבלת הצעת מחיר לעריכת חוות דעת לאומדן שווי זכויות החברה בנכס המקרקעין, ואלו להלן:

22.1. הצעת מחיר מטעם שגיא קלישקובסקי – 6,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין;

22.2. הצעת מחיר מטעם תומר נירפז – 4,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין;

העתק מהצעות מחיר שהתקבלו בידי מנהלי ההסדר, מצ"ב ומסומן כ**נספח 2**.

23. לאור הצעות המחיר שהתקבלו בידי מנהלי ההסדר, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מינויו של תומר נירפז לעריכת חוות דעת מטעמו וכן לאשר למנהלי ההסדר לפעול למימוש נכס המקרקעין כמפורט בעתירות א-י לעיל.

ה. סיכום


24. לאור כל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא.



ב/י
יריב שי ישיקובסקי, עו"ד
ב"כ מנהלי ההסדר



ב/י
אלון פרדקיין, עו"ד



ב/י
אורי בראון, עו"ד
מנהלי ההסדר

**הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות חברת כהן יעקב – עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ (ח.פ. 511372583)
(להלן: "החברה") בנכס מקרקעין ברח' הדקל 16 בכרמיאל
(מס' בניין 6, מס' יחידה 2, חלקות (בחלק) 243 ו-275 בגוש 19899 (להלן: "הנכס"))**

- 1) לאור החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 15.2.2023 מזמינים הח"מ, בתפקידם כמנהלי הסדר לחברה, את הציבור להציע הצעות לרכישת הזכויות המפורטות להלן בנכס מקרקעין המשמש למשרדי החברה ברח' הדקל 16 בכרמיאל (מס' בניין 6, מס' יחידה 2, חלקות (בחלק) 243 ו-275 בגוש 19899 (להלן: "הנכס"), כדלקמן:
א. הנכס יימכר כפנוי, והרוכש ירכוש את מלוא הזכויות של החברה בנכס.
ב. השטח הרשום של הנכס כ-36 מ"ר.
- 2) הנכס יימכר במצבו הנוכחי ("As-is"), ועל המציע ובאחריותו לברר ולבדוק את מצב הנכס וטיבו, לרבות בהתייחס להיבטים התכנוניים, המשפטיים והפיסיים, וכן כל פרט אחר הקשור לנכס. הח"מ לא יהיו אחראיים למצבו התכנוני ואו המשפטי של הנכס.
- 3) את ההצעות יש להגיש לא יאוחר מיום 28.9.2023 בשעה 13:00 במשרדי הח"מ. ההצעות תכלולנה את שמם, מענם, מספרי הטלפון ומספרי הזהות של כל אחד מהמציעים, וכן את הסכום המוצע בשקלים חדשים. להצעה תצורף המחאה בנקאית בשיעור של 10% מסכום ההצעה לפקודת הח"מ, אך לא פחות מסך של 150,000 ₪.
- 4) כל המסכים בגין עסקת המכר, למעט שכר טרחת מנהלי ההסדר, יחולו על הקונה.
- 5) הקונה יהיה האחראי הבלעדי לביצוע רישום הזכויות בנכס בפנקסי המקרקעין על שמו.
- 6) מציע או מעוניין, שהצעתו תתקבל והוא יחזור ממנה - יחולט סכום הפיקדון שהופקד על ידו כפיצוי קבוע ומוסכם מראש.
- 7) לא ישולמו דמי תיווך על ידי מנהלי ההסדר.
- 8) על המכירה לא יחולו דיני המכרזים, והח"מ רשאים לנהל מו"מ עם מציע אחד או מספר מציעים, לקיים התמחרות בין מציעים שונים, ואף לא לבצע מכירה של הנכס והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.
- 9) המכירה כפופה לאישור בית המשפט במסגרת חדל"ת 26888-05-22.

אורי בראון, עו"ד
מרח' מנחם בגין 11, רמת-גן
טל': 03-7512901; פקס': 077-3181088

אלון פרדקין, רו"ח
מרח' מקוה ישראל 10, תל-אביב יפו
טל': 03-560174; פקס': 03-5606358
carmil@ek-lawyers.com



03/07/2023
מס' תיק : 4666-23

לכבוד
כהן יעקב
א.נ.,

שומת מקרקעין מלאה
יחידה בשימוש מסחרי בבניין משותף
מס' בניין 6, מס' יחידה 2 (לפי חברת אזוריס)
חלקות (בחלק) 243 ו- 275, בגוש 18988
רחוב הדקל 16, כרמיאל.



מזמין השומה : כהן יעקב





מס' תיק : 4666-23

1. מטרת השומה :

- 1.1 נתבקשתי ע"י מר כהן יעקב, בעל הזכויות בנכס (להלן "מזמין השומה") להעריך את שווי הזכויות בנכס המקרקעין המפורט להלן : יחידה בשימוש מסחרי בבניין משותף¹, הידועה כיחידה מס' 2, בניין מס' 6 (לפי זיהוי בספרי חברת "אזורים" חברה משכנת), חלק מחלקות 243 ו-275 בגוש 18988, ברחוב הדקל 16 בכרמיאל (להלן ולעיל "הנכס").
- 1.2 מטרת השומה הינה הערכת "שווי השוק" של זכויות החכירה² בנכס. שווי הזכויות, בבסיס שומה זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה בין מוכר מרצון לקונה מרצון, בתנאי שוק קיימים וכאשר המקרקעין פנויים ופטורים ממיסים, שעבודים, חובות, היטלים, משכנתא וזכויות צד ג' בכפוף לתקינה שמאית כאמור.
- 1.3 הביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 31/01/2023. בעת הביקור נכח בנכס מר כהן יעקב, בעל הזכויות בנכס. כן נערך ביקור נוסף במועד 02/07/2023 ע"י ברוריה חגאי, מתמחה ממשרדי. **המועד הקובע לשומה – מועד הוצאתה.**
- 1.4 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

2. פרטי הנכס³ :

מקום	תאור כללי	תיאור עפ"י חוזה חכירה	יחידה	חלקות (בחלק)	גוש
רחוב הדקל 16, כרמיאל	יחידה בשימוש משרדים, בקומת קרקע בבניין משותף (טרם נרשם כבית משותף)	חנות בת 1 חדרים בקומה א' ⁴ , שטח רשום 36.5 מ"ר	2 בבניין מס' 6 (לפי חברת אזורים)	275, 243	18988

זיהוי הנכס לפי תשריט :

הערה : נכון למועד הקובע לשומה, לא אותר והועבר לנו תשריט זיהוי מהחברה המשכנת אזורים /או מרמ"י לגבי היחידה מושא השומה. לפיכך ניתן לומר כי אין זיהוי משפטי מלא עד לקבלת תשריטים אלה או לחילופין עד להשלמת רישום הבית המשותף (תשריט בית משותף). הנכס מושא השומה המוערך בשומה זו, ממוקם **ביחידה הצפון-מזרחית** במבנה המסחרי.

¹ טרם נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים.

² נכון למועד הקובע לשומה החכירה אינה מהוונת.

³ הנכס זוהה באמצעות חוזה חכירה, אישור זכויות חברה משכנת "אזורים", אישור על רישום זכות בנכס מטעם רמ"י, אישור העברת זכויות מטעם רמ"י, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (G.I.S), תוכנית הבקשה להיתר, שילוט עירוני והתאמה בשטח.

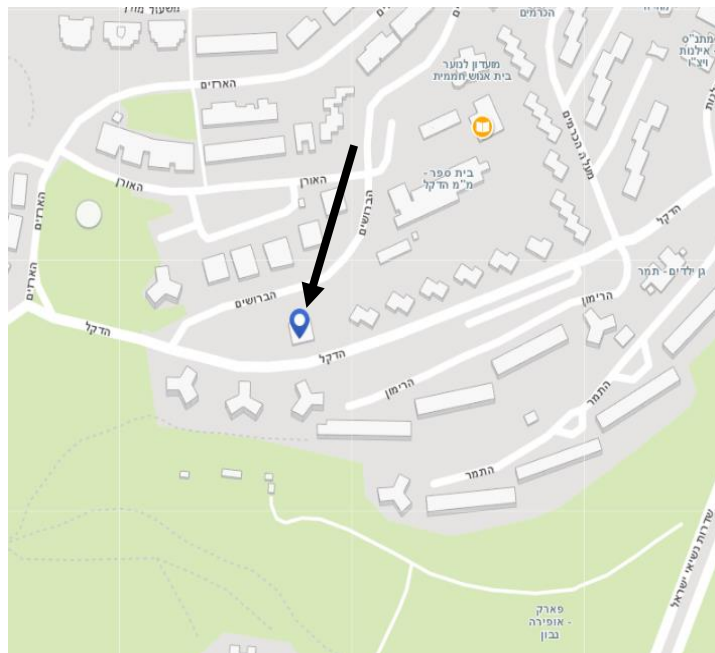
⁴ כך במקור.

מס' תיק : 4666-23

3. תיאור הסביבה

- 3.1 מגורים בניה רוויה בבניינים בני 5-2 קומות בדר"כ. מיקום הנכס : רח' הדקל 16 – ציר תנועה מרכזי באזור בשכונת "טנא" בחלק הוותיק של העיר כרמיאל. רח' הדקל מסתעף מציר שדרות נשיאי ישראל המהווה את ציר התנועה המרכזי בעיר.
- 3.2 שכונת "טנא" נחשבת לשכונה בעלת רמת ביקוש נמוכה לבניה רוויה בכרמיאל בשל מיקומה, באזור הוותיק של העיר. הנכס ממוקם בחלק של השכונה המהווה מרכז שכונתי זעיר, בקומה אחת, וכולל 4 חנויות עם מאפייני מסחר/משרדים, בעלי נגישות נוחה, בשל הקרבה לחניות ולכביש הראשי ברחוב. הסביבה עירונית מפותחת וכוללת בין השאר בית ספר, גנים.
- 3.3 באזור זה, הבניה האופיינית טרומית בחלקה הגדולה, משנות ה-70 של המאה הקודמת. המבנה המסחרי בודד ברחוב הדקל, סביבו מבני המגורים בבניה רוויה. הרמה הסוציאקונומית של האוכלוסייה בסביבה נמוכה ביחס לשכונות אחרות בעיר.

מפת הסביבה (מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי):





מס' תיק : 4666-23

4. תיאור הנכס

4.1 תיאור המגרש והבניין :

המגרש: ככלל לא נמצאה תוכנית מפורטת ועל כן לא ברורים גבולות המגרש הסטוטוריים. ניתן להבחין בגבולות מגרש קיימים בשטח ואולם לא ברור האם הגבולות הקיימים בשטח אכן מחייבים. נציין בהקשר זה כי מדובר במבנה מסחרי פעיל מזה עשרות בשנים ללא שינוי.

סוג הבניין: מבנה ריבועי, חד קומתי, בעל קומת קרקע מסחרית.

סוג/חומרי הבניה: בניה רגילה: לבני בטון או בלוקים. גג: בטון מזוין.

גיל: כ- 45-46 שנים (אומדן, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר / נתונים מהועדה המקומית).

מס' הקומות הכללי: 1.

מס' יח"ד במבנה: המבנה הנדון מורכב מארבע יחידות המסווגות בתיק הבקשה להיתר מתאריך 06/05/1977 כחנויות.

תיאור המבנה: מבנה בעל 4 חנויות כאשר כל אחת מהן פינתית ובעלת כניסה נפרדת. בחזית המבנה, עד לאחרונה, מרפאת שיניים "בריאות השן". יחידה נוספת, משמשת לאחסון של מוצרי חשמל. יחידה עורפית מקבילה לנכס נשוא השומה הושכרה לאחרונה כפיצוציה עם מרפסת לפינוק ישיבה. במרכז המבנה קיימת חצר משותפת סגורה (לא הייתה אפשרות להיכנס אליה בעת הביקור. ככלל חצר זו אמורה להיות משותפת).

מיקום היחידה בבניין: החנות מצויה בחלק הצפון מזרחי של המבנה, חנות פינתית, יחידה עורפית ביחס לחזית הפונה לכביש.

מצב תחזוקה: מצב התחזוקה סביר ובהתאמה לגיל המבנה.

חניה: אין חניות מוצמדות רישומית. קיימת חניה ציבורית לאורך הרחוב סמוך אל הבניין (נכון למועד הקובע ללא תשלום). יחד עם זאת, קיימת אפשרות גישה נוחה יחסית למבנה מהכביש עם רכב לפריקה/טעינה או חניה ככל ותוסדר במסגרת תוכנית חדשה. היחידות החזיתיות והמערביות נהנות יותר מנגישות זו.

4.2 תיאור היחידה:

כללי: יחידה מס' 3 עפ"י תכנית הבקשה להיתר- חנות פינתית המשמשת נכון למועד קובע כמשרד יום/קבלן נדל"ן בשימוש בעל הזכויות החוזיות: כהן יעקב (ראה פרק 6 הזכויות, ס' 6.6.2). היחידה עורפית לרחוב, ממוקמת צפון מזרחית במבנה ומצויה בקומת קרקע במבנה משותף מעל מפלס פני הרחוב עם נגישות נוחה.





מס' תיק : 4666-23

חלוקה פונקציונאלית (נכון למועד הביקור): חלל כניסה מרכזי, בחלקו עם עמדת מזכירות, 2 חדרי עבודה. מסדרון צר עם מעבר ובו עמדת מטבח, חדר שירותים וחלל המשמש לארונות אחסון. דלת ברזל המקשרת ליחידה הצמודה ממערב, סגורה. השימוש בנכס: משרד של היזם/קבלן: יעקב כהן. כיוונים: 1 כיוון.

שטח רשום: 37 מ"ר (בהתאם להודעה על רישום זכות בנכס, ללא קירות חוץ).

שטחים: כ- 37.4 מ"ר ברוטו (לא כולל שטחים משותפים, בהתאם למדידה גראפית מתוכנית הבקשה להיתר, בוצעה מדידה מדגמית התואמת את מידות התשריט). שטחים נוספים: אין.

סטנדרט בנייה: כולל בין השאר ריצוף גרניט פורצלן 30*30 ס"מ, הנמכת תקרה בסיסית, חלונות עם זיגוג אלומיניום וסורגים, דלת אלומיניום בכניסה, דלתות עץ בחדרים, שירותים-סטנדרטיים, מזגן מיני מרכזי (לא נבדקה תקינות מערכות היחידה).

מצב תחזוקה כללי: סביר. נצפתה רטיבות באחד מחדרי במשרד. מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה לא נבדק.

פונקציונאליות למסחר/משרדים: טובה. צורתה הגיאומטרית של היחידה/החנות רגולארית חניה: החניה בצידי הרחוב.





מס' תיק : 4666-23

להלן תמונות מייצגות מהביקור הראשון בנכס:





שמאות מקרקעין וכלכלה

מס' תיק : 4666-23



חזית דרומית ומערבית של המבנה, ממועד הביקור האחרון בנכס



מס' תיק : 4666-23

5. מצב תכנוני

להלן עיקרי פרק התכנון⁵, בהתאם למידע מתוך אתר רמ"י, אתר מינהל תכנון זמין, ואתר הועדה המקומית לתו"ב כרמיאל:

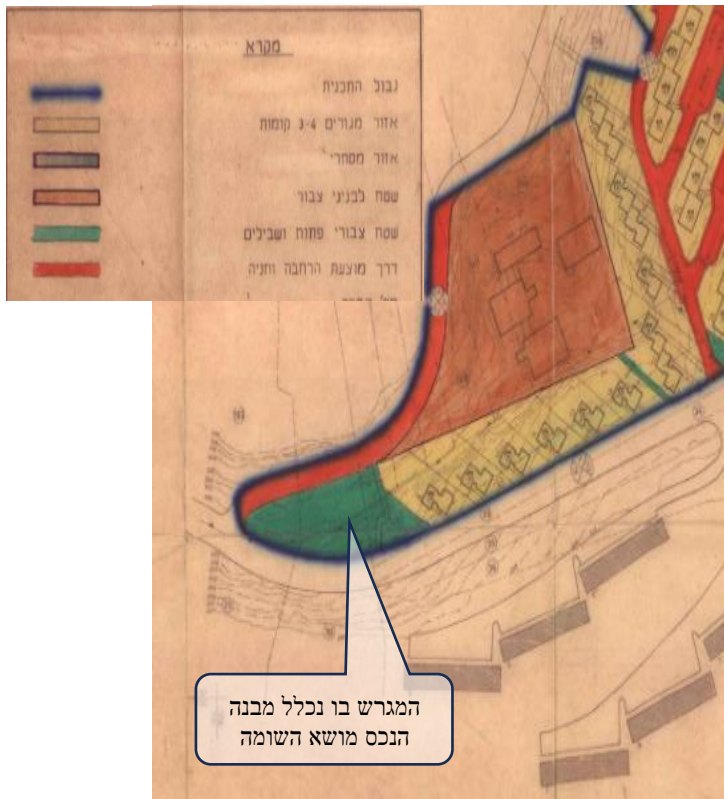
5.1 תוכניות מאושרות החלות על החלקה:

תוכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.	מהות
ג/3186	25/10/1979	5172	קביעת יעודי קרקע

תכנית ג/3186-

מטרת התכנית: יעוד השטח לאזורי מגורים 3-4 קומות, בנייני ציבור, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים, פתוחים, שבילים, דרכים וחנויות.

טבלת השימוש בקרקעות: שטח ציבורי פתוח: צבע אזור- ירוק, שטח הבניה בדרום- 11.5.



חלק מתשריט תכנית ג/3186 בו נכלל מבנה הנכס מושא השומה:

יעוד הקרקע:

בשיחה שנערכה עם נציגה מהועדה לתכנון ובניה בכרמיאל (גבי ליאורה בר יוסף): נאמר כי המצב קיים- **שצ"פ**, שימוש חורג מתכנית. המבנה נבנה בתחילת שנות ה-70, התכנית בגינה נבנה המבנה **לא נמצאה**, ואולם סביר כי הועדה, כל עוד לא ידרש שינוי לגבי המבנה, לא תדרש הכנת תכנית נקודתית. אם הפיקוח ידרוש תכנית - לא ידוע. הפתרון: הסדרת תכנית מפורטת - תב"ע נקודתית.

5.2 רישוי:

⁵ מידע תכנוני מלא בכתב ניתן לקבל מאת עיריית כרמיאל בהתאם להוראות חוק התו"ב והתקנות שעל פיו.

שמאות מקרקעין וכלכלה

מס' תיק : 4666-23

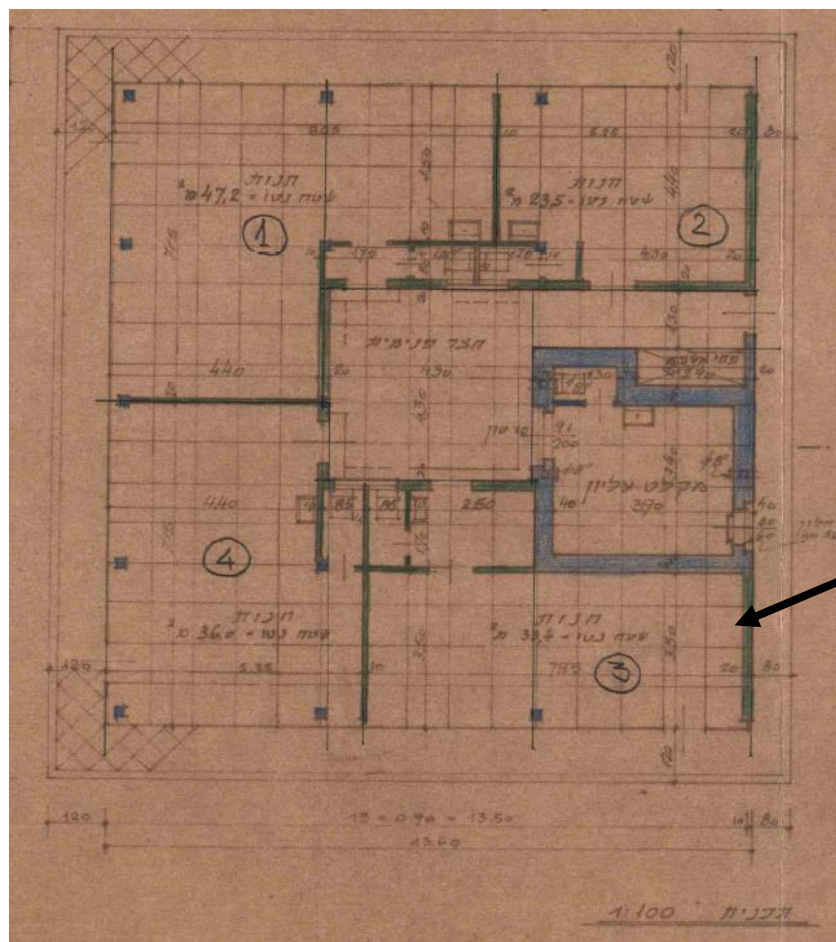
5.2.1 היתר בניה :

- היתר בניה מס' 40/77, אושר ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 3/77 מיום 06/05/1977, מהות : בניית מבנה לחנויות עפ"י התכנית המצ"ב.

5.2.2 טופס 4/תעודת גמר⁶ : לא נמצא בתיק הבניין טופס 4.

- 5.2.3 התאמה להיתר : ככלל, הבניה תואמת את ההיתר, למעט הרחבת המשרד ברצועה סביבו בשטח של כ-12.43 מ"ר. השטח כאמור לא הובא בחשבון השווי לבטוחה.

תשריט היח' מתוכנית הבקשה להיתר :



⁶ בשיחה עם הגב' ליאורה בר יוסף בוועדה לתכנון ובניה בכרמיאל לעניין התיק בניין הגדון נמסר כי התכנית בגינה נבנה המבנה לא אותרה.

מס' תיק : 4666-23

6. הזכויות בנכס⁷

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות⁸, חוזה חכירה, הודעה על רישום זכות בנכס- רמ"י, אישור זכויות החברה המשכנת – אזורים בנין (1965) בע"מ, מסמכים שהועברו ומידע שנמסר לי, עולים פרטי הזכויות כדלקמן:

6.1 העתק רישום מפנקס הזכויות:

6.1.1 בעלויות: גוש 18988 חלקה 275 (בשלמות): רשות הפיתוח בשלמות מתאריך: 06/01/2011.

גוש 18988 חלקה 243 (בחלק): רשות הפיתוח בשלמות, מהות הפעולה: העברה מגוש לגוש.

6.1.2 משכנתאות: לא רשומות בלשכת רישום המקרקעין נכון למועד הקובע.

6.1.4 הערות רשם המקרקעין: הערות לגוש 18988 חלקה 243 (בחלק): מתאריך 26/05/2016

הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7271 מיום 24/05/2016.

6.2 הודעה על רישום זכות בנכס רמ"י: מתאריך- 15/02/2023: כתובת הנכס- הדקל חנות מס' 2

כרמיאל, גוש- 18988 חלקה – 31, שטח עסקה: 37 מ"ר. הזכויות בנכס רשומות על שם: יפה כהן מס' מזהה: 005734041 חלקיות הזכויות: 1/1. לבעלי הזכויות הסכם חכירה לא מהוון שתוקפו עד לתאריך: 31/03/2024. קנימת התראה מסוג: הערה משפטית פרטים: פניה לטיפול משפטי- 01/21/2211 (880).

6.3 אישור זכויות מחב' אזורים בנין (1965) בע"מ מתאריך 08/03/2023: הדירה: גוש 18988 בכרמיאל,

חלקה 243,275, מס' בניין: 6, הזכויות בנכס: חכירה נכס-2, מס' תיק- 1108/6/2. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם: כהן יפה ת.ז. 5734041 החלק: 100%, אין התחייבות לרישום משכנתא. הערות: הומצא צו ירושה לאהרוני עמית. לא יבוצע רישום בטאבו עד להעברת כל החנויות בחלקה לאותם בעלים, ואיחוד התיקים בחברה וברמ"י.

6.4 חוזה חכירה: בתאריך 11/02/1979 נחתם חוזה חכירה לא מהוון בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות

הפיתוח, קרן קיימת לישראל (להלן "המחכיר") לבין צוקר יעקב ת.ז. 007486186, צוקר דינה ת.ז. 048814347, (להלן "החוכר").

⁷ מקורות מידע: העתק רישום זכות בנכס רשות מקרקעי ישראל מיום 15/02/2023, העתק חוזה חכירה מקורי ומידע בע"פ ממזמין השומה.
⁸ נסח חתום בהתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק התימה אלקטרונית, תשס"א – 2001.



מס' תיק : 4666-23

להלן עיקרי הסכם החכירה :

- ◀ היחידה : המקום : כרמיאל, כתובת : הדקל חנות מס' 2, גוש 18988⁹, חלקה 31, שטח הרצפה במ"ר 36.50.
- ◀ תקופת החכירה : 49 שנים, החל מיום 01/04/1975 ועד ליום 31/03/2024.
- ◀ מטרת החכירה : חנות בת 1 חדרים בקומה א'.
- ◀ היעוד וקיבולת הבניה : לא פורטו.
- ◀ דמי חכירה : דמי חכירה שנתיים בסך 245.2 ל"י צמוד למדד המחירים לצרכן, "המדד היסודי" הינו ליום : 01/04/1978.

6.5 כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין/לא מהוון מיום

04/08/2009 : בהמשך להסכם שנחתם ביום 23/01/1997

- ◀ המעבירים : צוקר יעקב ת.ז. 007486186 החלק : 1/2, צוקר דינה ת.ז. 048814347 החלק : 1/2
- ◀ מקבלי העברה : כהן יפה ת.ז. 005734041 להלן 1/1.
- ◀ המהות : העברת כל הזכויות וההתחייבויות מחוזה החכירה מיום 01/04/1975 המצוי בתיק המנהל מס' 20157853 מ לרבות כל התיקונים שחלו בו בהסכמת הצדדים במפורש ובכתב (אם חלו בו תיקונים) ממועד החוזה ועד להעברת הזכויות לפי כתב זה, בהתאם לחוזה החכירה מתאריך : 01/04/1975 והמסתיים ביום 31/03/2024 המיוצג ע"י מנהל מקרקעי ישראל. דמי החכירה החייבים בתשלום בסך 300.10 ₪ לשנה נכון ליום 06/07/2009. התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ.
- ◀ תיאור המקרקעין המועברים : כתובת הנכס : הדקל חנות מס' 2 בגוש 18988 חלקה 31 (בחלק) השטח במ"ר : 37 מ"ר.
- ◀ הסכמת המנהל- מתאריך 15/09/2009 חתום בשם רשות הפיתוח. מכתב מתאריך : 15/09/2009 של מנהל מקרקעי ישראל : הננו מאשרים ביצוע העברת זכות השכירות הנ"ל. הנכס לא מהוון, דמי החכירה השנתיים עודכנו נכון ל- 06/07/2009 לסך : 300.1.

⁹ המספרים הישנים של הגוש והחלקה. כיום גוש- 18988 חלקה 275.

מס' תיק : 4666-23

6.6 הסכמי מכר :

6.6.1 הוצג בפני חלק מהסכם תאריך 23/01/1997 : העברת זכות הבעלות בזכות החכירה מטעם רשות מקרקעי ישראל לחנות הנמצאת בקומת קרקע ברחוב הדקל 16 בכרמיאל הידועה כחלקה מס' 30 בגוש מס' 18988, להלן עיקריו :

◀ **הצדדים :** המוכר : צוקר יעקב ת.ז. 007486186, צוקר דינה ת.ז. 048814347. **הקונה :** כהן יפה, ת.ז. מס' 005734041.

◀ **הנמכר :** נכס המשמש כחנות בת 1 חדרים, מטבח ושירותים הנמצא ברחוב שכונת הדקל 16 בכרמיאל הרשום בלשכת המקרקעין כחלקה 30 בגוש 18977.

6.6.2 הוצג בפניי הסכם שנערך ונחתם בקרית מוצקין בתאריך : 30/12/2020.

◀ **הצדדים :** המוכר : עז' כהן יפה ז"ל ת.ז. 05734041 ע"י עמית אהרוני ת.ז. 024449571.

הקונה : כהן יעקב עבודות הנדסה בנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511372583 ע"י מנהלה מר יעקב כהן ת.ז. 05734058.

◀ **הנמכר :** חנות ברחוב הדקל 16 כרמיאל הבנויה על חלקה מס' 24 בגוש מס' 19062 והרשומה בחברת אזורים בנין (1965) בע"מ. **הערה :** מספרי הגוש והחלקה שנרשמו בהסכם שגויים, טעות ברישום של חב' אזורים, הטעות תוקנה באישור זכויות עדכני מתאריך : 18/03/2023.

◀ **התמורה :** 800,000 ₪ בצירוף מע"מ.

7. גורמים ושיקולים בהערכה .

להלן עיקרי הגורמים והשיקולים עליהם התבססתי בקביעת שווי הזכויות הנישומות :

7.1 **מטרת השומה :** הערכת שווי "שווי השוק" של זכויות החכירה¹⁰ בנכס.

7.2 **הזכויות להערכה :** זכויות חכירה לא מהוונת, ביחידה המשמשת בשימוש מסחרי בשטח של כ- 37 מ"ר, אשר מצויה בקומת קרקע בבניין מסחרי, רח' הדקל 16 בכרמיאל. פרטי הזיהוי המלאים מפורטים בפרק 2 לעיל.

7.3 הובא בחשבון מצב התכנון והרישוי כמפורט בפרק 5 לעיל.

7.4 **הסביבה :** מיקום הנכס בשכונת "טנא" בכרמיאל, מדובר במסחר שכונתי, אשר מושפע במידה מסוימת מהקרבה ומהנגישות לצירי התנועה מרכזיים בשכונה.

¹⁰ נכון למועד הקובע לשומה החכירה אינה מהוונת.



שמאות מקרקעין וכלכלה

מס' תיק : 4666-23

- 7.5 המבנה ופיתוח סביבתי: מס' קומות, גיל הבניין, אופי המבנה- מבנה מסחרי, בניה רגילה.
- 7.6 היחידה הנדונה: שטח בשטח של כ- 37 מ"ר לשימוש מסחרי/מכולת, מידות, חלוקת הפנים, רמת הגימור - סבירה, מצב התחזוקה סביר, נגישות טובה, משרד פינתי ושקט.
- 7.7 שיעורי היוון: שיעור התשואה (שיעור ההיוון כולל) מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים מגלם בתוכו מרכיבים שונים: ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד. בהתאם לסקירות שיעורי תשואה שנערכו באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים עולה הנתונים הבאים:
מסקירה שנערכה למחצית הראשונה לשנת 2022 שפורסמה בתאריך 07/02/2023:

טבלה 2: שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית הראשונה של שנת 2022

נכסי משרדים	-	6.7%
נכסי מסחר	-	6.7%
נכסי תעשייה	-	6.7%

חציון/ שנה	שיעור תשואה במשרדים	שיעור תשואה במסחר	שיעור תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
2/2021	6.70%	6.70%	6.70%
1/2021	6.80%	6.90%	6.90%
2/2020	7.00%	6.90%	6.90%
1/2020	7.00%	6.90%	6.90%
2/2019	7.00%	6.90%	6.90%
1/2019	7.10%	7.00%	7.20%
2/2018	7.40%	7.20%	7.50%

שיעורי התשואה הנ"ל מהווים המשך למגמה של ירידת שיעורי תשואה בנכסים מניבים בשנים האחרונות. לפי נתוני השמאי הממשלתי, מדובר בממוצע נתונים של כ- 700 נכסים שנבחנו ב- 30 יישובים באזור ביקור ובפריפריה. ניתן להבחין במגמת ירידה איטית של שיעורי ההיוון משנת 2018 עד היום. יצוין כי נכסים במיקום מרכזי זוכים לשיעורי תשואה נמוכים יותר מאשר נכסים בפריפריה.

- 7.8 מחירי עסקאות: הבאתי בחשבון, בין השאר עסקאות מכר ומחירים מבוקשים לנכסים דומים תוך ביצוע התאמות נדרשות.



מס' תיק : 4666-23

7.8.1 ריכוז נתוני עסקאות מכר חנויות בעיר כרמיאל ובסביבת הנכס הנדון (מקור "מידע נדל"ן):

✓ עסקה מכר מידע נדל"ן: בתאריך 28/11/2021 נמכרה חנות בשטח רשום של כ- 38 מ"ר, ברחוב נשיאי ישראל 19/1 בקומה הראשונה, הידועה כגו"ח 18999/35/4, תמורת סך של 315,000 ש"ח, מתקבל שווי למ"ר בנוי בגבולות של כ- 8,699 ש"ח/מ"ר.

✓ עסקה מכר מידע נדל"ן: בתאריך 19/10/2022 נמכרה חנות בשטח רשום של כ- 72 מ"ר, ברחוב משגב 17/1 בקומת קרקע, הידועה כגו"ח 18997/31/11, תמורת סך של 700,000 ש"ח, מתקבל שווי למ"ר בנוי בגבולות של כ- 9,821 ש"ח/מ"ר.

✓ עסקה מכר מידע נדל"ן: בתאריך 02/12/2021 נמכרה חנות בשטח רשום של כ- 55 מ"ר, ברחוב החרושת 5 בקומת קרקע, הידועה כגו"ח 19158/06/18, תמורת סך של 550,000 ש"ח, מתקבל שווי למ"ר בנוי בגבולות של כ- 9,390 ש"ח/מ"ר.

✓ עסקה מכר מידע נדל"ן: בתאריך 15/06/2021 נמכרה חנות בשטח רשום של כ- 45 מ"ר, ברחוב הגליל 63 בקומה הראשונה, הידועה כגו"ח 19003/20/93, תמורת סך של 500,000 ש"ח, מתקבל שווי למ"ר בנוי בגבולות של כ- 10,433 ש"ח/מ"ר.

✓ היצע שכירות מאתר יד 2: בימים אלה מוצעת להשכרה חנות ברח' משגב בכרמיאל (מיקום עדיף מנכס נשוא השומה), בשטח של כ- 28 מ"ר בקומת הקרקע, תמורת סך של כ- 2,000 ש"ח לפני מע"מ, בוצעו התאמות למיקום וגודל. **משקף דמ"ש למ"ר לחודש בגבולות של כ- 71.43 ש"ח/מ"ר**, לפני התאמות.

✓ היצע שכירות מאתר יד 2: בימים אלה מוצעת להשכרה חנות ברח' חטיבת עציוני בכרמיאל (מרכז קטן שכונתי), בשטח של כ- 42 מ"ר בקומת הקרקע, תמורת סך של כ- 2,600 ש"ח לפני מע"מ, בוצעו התאמות למיקום וגודל. **משקף דמ"ש למ"ר לחודש בגבולות של כ- 61.90 ש"ח/מ"ר**, לפני התאמות.

✓ היצע שכירות מאתר יד 2: בימים אלה מוצעת להשכרה חנות ברח' שד' נשיאי ישראל 29 בכרמיאל (מרכז קטן שכונתי), בשטח של כ- 30 מ"ר בקומת הקרקע, תמורת סך של כ- 1,700 ש"ח לפני מע"מ, בוצעו התאמות למיקום וגודל. **משקף דמ"ש למ"ר לחודש בגבולות של כ- 56.6 ש"ח/מ"ר**, לפני התאמות.

חוזה שכירות חופשית שהועבר לעיוני, אשר נחתמו בין החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ (המשכיר) לבין שוכר ברח' נשיאי ישראל 7 כרמיאל בשטח של 64 מ"ר, דמי שכירות הנקובים בחוזה 3,500 ש"ח + מע"מ. **משקף דמ"ש למ"ר לחודש בגבולות של כ- 46.7 ש"ח/מ"ר (ללא מע"מ)**, לפני התאמות.



שמות מקרקעין וכלכלה

מס' תיק : 4666-23

להלן טבלה מסכמת לעסקאות השוואה כולל ביצוע התאמות :

שוי מתואם	התאמה לגודל	התאמה לזמן	התאמה מיקום	שוי מ"ר בנוי	קומה	מיקום	שנת בניה	שטח במ"ר (ברוטו)	תמורה	תאריך	גוש/חלקה/תת חלקה	מס' עסקה
₪ 8,207	1	1	1	₪ 8,207	1	נשיאי ישראל 19/1	1970	36	₪ 315,000	28/11/21	18999/35/4	1
₪ 9,453	1.1	1	0.875	₪ 9,821	1	משגב 17/1	1981	77	₪ 700,000	19/10/22	18997/31/11	3
₪ 9,367	1.05	1	0.95	₪ 9,390	1	החרושת 5 כרמיאל	1980	58	₪ 550,000	02/12/21	19158/06/18	4
₪ 9,865	1.03	1.02	0.9	₪ 10,433	1	הגליל 63	1960	48	₪ 500,000	19/01/21	19003/20/93	5
₪ 9,200	שוי למ"ר ממוצע מתואם											

7.9 אופן ההערכה: גישות התחשיב עליהן התבססתי גישת היוון ההכנסות וגישת השוואה, שקלול הגישות כמפורט בפרק התחשיב.

- ◀ בשנים האחרונות נסחרות חנויות בחלק הוותיק של העיר בערכי שוי בגבולות טווח של כ- שוי למ"ר בנוי בקומת קרקע בגבולות של חנויות בחלק הוותיק של העיר/מסחר שכונתי בטווח מחירים של 11,000 ₪ - 10,000 ₪. בהתאמה לנכס בנדון ובשים לב לכך שמדובר בנכס עורפי לרחוב שמתפקד כמשרד, מתקבל שוי בגבולות של **9,200 ש"ח בנוי**.
- ◀ שיעור היוון לתחשיב: לאור נתוני השוק, כפי שמוצג לעיל, נראה סביר לאמוד דמי שכירות לנכס מושא השומה בהתחשב במיקומו ובשל העובדה שמדובר ביחידה עורפית לרחוב, לגבולות טווח של כ- 50-55 ש"ח למ"ר לחודש, לאחר ביצוע התאמות ולאור מטרת השומה שיעור התשואה הסביר הינו 0.072% (בהתחשב בדמ"ש מגולמים).
- ◀ יובל חכירה: הובא בחשבון שהחכירה מסתיימת בשנה הקרובה. היות וחווה החכירה אינו מהוון מקדם ההיוון לחישוב הינו 22.75% משווי הקרקע ללא פיתוח ומע"מ.
- ◀ מע"מ: היות והיעוד והשימוש הינו למסחר, הערכה אינה כוללת מע"מ.



מס' תיק : 4666-23

8. תחשיב

8.1 גישת היוון ההכנסות:

שטח לתחשיב במ"ר	
דמי שכירות למ"ר לחודש	
דמי שכירות	
שיעור היוון לתחשיב	
סה"כ זרם הכנסות	
סה"כ ליחידה בשלמות ובמעוגל	

8.2 גישת ההשוואה:

שווי מ"ר בניו למסחר לנכס במצבו	
שטח לתחשיב במ"ר	
סה"כ ליחידה בשלמות	
ובמעוגל	
נח	-
סה"כ לגישת ההשוואה	

8.3 שקלול הגישות וסיכום:

שקלול הגישות:

גישת היוון ההכנסות	
גישת ההשוואה	
סה"כ משוקלל במעוגל	
בניכוי דמי היוון בגין יובל חכירה	
סה"כ שווי שוק	





מס' תיק : 4666-23

9. השומה

9.1 לאור האמור לעיל הנני מעריך את שווי השוק של הזכויות בנכס הנישום, במצבו, בשלמות, כשהוא פנוי ופטור ממיסים, שעבודים, משכנתא, חובות, היטלים וזכויות צד ג' לטווח השווי כדלהלן:



9.2 הערכים לעיל אינם כוללים מע"מ.

9.3 הערות:

9.3.1 האומדנים באשר לתשלומים לרשויות במימוש מתבססים על הערכתי המקצועית נכון למועד הקובע לשומה, כאשר הרשויות עצמן עורכות את האומדנים כאשר אלו נדרשים על סמך שומות והערכות מטעמן. לבעל הזכויות שמורה הזכות לערור על הערכות אלה.

9.3.2 הנכס מושא השומה המוערך בשומה זו, ממוקם ביחידה הצפון-מזרחית במבנה המסחרי. כאמור לא התקבל תשריט מזהה מטעם החברה המשכנת.

9.3.3 בהתאם לאמור בהודעה על רישום זכות בנכס מטעם רמ"י עולה כי קיימת התראה מסוג: הערה משפטית פרטים: פניה לטיפול משפטי- 01/21/2211 (880). הערכתי בהנחה ולא תהיה כל מניעה להעברת הזכויות מטעם רמ"י בכפוף למחיקת ההערה בהסכמת רמ"י.

9.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון וכי שומה זו נערכה לפי מיטב ידיעתי המקצועית.

לוט: אישור זכויות עדכני מטעם החברה המשכנת. הודעה על רישום זכות בנכס מטעם רמ"י.



בכבוד רב,

זיו חגאי - כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאות מקרקעין וכלכלה

מס' תיק : 4666-23

תאריך: 08/03/23

אזורים בנין (1965) בע"מ

לכל מאן דבעי

ג.א.נ.

הנדון: **אישור זכויות**

א. הדירה: גוש: 18988 י"ש ב: כרמאל

חלקה: 275,243 כתובת:

מגרש:

מס' בנין: 6 הזכויות בנכס ירשמו ב: חכירה

נכס: 2 מס' תיק: 1108/6/2

ב. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס ושומות אצלנו על שם:

שם משפחה + שם פרטי	מס' זהות / פספורט	סוג	החלק
כהן יפה	5734041	ת.ז.	100.00%

ג. נכון למעד אישור זה אין רישומים, הערות, פעולות (התחייבות החברה לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה וכו') לגבי הנכס הנדון, וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי בחברה (לא כולל שעבודים, ככל שנדרשמו שלא בתיק הנכס המצוי בחברה או שלחברה לא ידוע עליהם), למעט:
התחייבות החברה לרישום משכנתא לסוכת:

א י ן התחייבות לרישום משכנתא.

ד. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים בספרי החברה, לדבות רישומים בלשכת רישום המקרקעין, במינהל מקרקעי ישראל, ברשם החברות, רשם המשכנתאות וכו', שיתכן ורישומים לגבי הנכס ו/או לגבי בעלי הזכויות בנכס במשרדי הרשויות.

ה. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי החברה, ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

הערות:

הומצא צו ירושה ל- אהרוני עמית
לא יבוצע רישום בסאבו עד להעברת כל החנויות בחלקה לאותם בעלים, ואיחוד
התיקים בחברה ובדמ"י

אזורים בנין (1965) בע"מ

אזורים בנין (1965) בע"מ





מס' תיק : 4666-23



רשות מקרקעי ישראל
תאריך: 15/02/2023
מרחב: צפון והגולן
מספר חזה: 900546907
מס' פעולה לחוכר: 300805525
מס' פניה: 20837523
חשבון חזה: 10923772
מס' תיק ישן: 02-מ20157853



א.ג. נכבד/ה,

הודעה על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: הדקל חנת מס' 2 כרמיאל 21892

גוש	חלקה	תת חלקה
18988	31	

מספר החלקה מבוטל עקב פרצלציה, יש לפנות לרשות מקרקעי ישראל לזיהוי מספר החלקה החדש.

שטח עסקה: 37 מ"ר

הודעה זו אינה מהווה אישור זכויות ואין להסתמך עליה לצורך העברת זכות. המידע עליו מבוססת הודעה הינו חלקי וחסר, שכן עיקר הרישומים, ההערות והפעולות מתנהלים אצל גורם אחר (גורם מאכלס / חברה משכנת / קבלן) אשר ירשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין, בבוא העת.

על מנת לקבל מידע מלא, יש לפנות אל:

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר חזה	חלקיות הזכויות
יפה כהן	005734041	1 / 1

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה לא מהוון, שתוקפו עד תאריך: 31/03/2024.

פרטי השטחים המבוגהלים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינורם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונן זכויות זכו) לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (11:46:57 15/02/2023), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. קיימת התראה מסוג: הערה משפטית פרטים: פניה לטיפול משפטי-01/21/2211-880

6. קיימת התראה מסוג: טיפול משפטי

עמוד 1 מתוך 2



רשות מקרקעי ישראל | www.land.gov.il | רמ"י - שלי | מוקד טלפוני: 5575



חבר לשכת שמי
המקרקעין בישראל



מס' תיק : 4666-23



רשות מקרקעי ישראל

7. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
8. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
9. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

עמוד 2 מתוך 2



רשות מקרקעי ישראל | www.land.gov.il | רמ"י - של | מוקד טלפוני: *5675

משרד המשפטים
מחלקת רישום המקרקעין
רחוב בן-נחמן 10, תל-אביב 6101
טל: 03-6988888 | פקס: 03-6988889

