

הדפסה



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

05/07/2011

פר"ק 7311-03-11 טרבילסי בע"מ נ' בנק
 הפועלים תל אביב סניף הנהלה ראשית
 12799 ואח'

מספר בקשה (رقم الطلب): 13

אישור על פתיחת בקשה مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (مُصادق بهذا أنه في يوم) 05 יולי 2011 בשעה (بالساعة) 11:55 הוגשה בקשה מסוג (قُدم
 طلب من نوع): הגשת דו"ח בקשה של מבקש 1 הגשת דו"ח
 בחיק (بقضية) פר"ק 7311-03-11 טרבילסי בע"מ נ' בנק הפועלים תל אביב סניף הנהלה ראשית 12799
 ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 13.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.
 كل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.

בעניין: חוק החברות התשנ"ט-1999

(להלן: "החוק")

ובעניין: חברת רמי טרבלסי בע"מ ח.פ. 513797738

(להלן: "המבקשת" או "החברה")
ע"י ב"כ עוה"ד א. נ. ורדי ו/או ר. בנין ו/או
ו/או ת. קדם ו/או ד. גילר ו/או צ. אברגיל
מדרך בן גוריון 2 ("ב.ס.ר 1") רמת גן
טל': 03-7526633, פקס': 03-7526888

(להלן: "המבקשת" או "החברה")

ובעניין: רוי"ח אלון פרדקין – נאמן החברה

(להלן: "הנאמן")

ובעניין: בנק לאומי לישראל בע"מ

בנק הפועלים בע"מ

בנק מזרחי בע"מ

בנק אוצר החייל

ונושים אחרים

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי - מחוז דרום

דוח מטעם הנאמן

הנאמן מתכבד להגיש לכבוד בית המשפט דוח בדבר פעילותו במהלך התקופה שמאז הדיון שנערך בפני כבוד בית המשפט ביום ה-26.05.11.

א. כללי:

1. ביום ה-16.03.11 ניתן צו להקפאת הליכים כנגד החברה ע"י כבוד בית המשפט. צו זה הוארך עד ליום ה-08.07.11.

2. נכון לכתיבת דוח זה, טרם התקבלה עמדת בנק הפועלים להצעת ההסדר. והכל כמפורט להלן:

בנק הפועלים

3. במסגרת החלטת כבוד בית המשפט מיום ה- 26.05.11 ולבקשת בנק הפועלים שהינו, כזכור נושה מובטח בתיק, נערכה שמאות לבית האריזה שבבעלות הערבים בתיק, וכן של בית המגורים ויתר המשק.

***** דוח השמאי מצ"ב כנספח א' לדוח דנא.**

4. כבר עתה ניתן להצביע על העובדה כי לפי השווי המוערך של הנכסים שנישמו, ההחזר במסגרת הסדר הנושים המוצע, עדיף באופן משמעותי על פני כל אופציה אחרת אפשרית.

5. יצוין כי, הדוח נערך ע"י שמאי שהוצע ע"י בנק הפועלים ושהינו מומחה בתחום זה ובפרט באזור הדרום.

6. דוח השמאי הועבר לעיון בנק הפועלים לשם גיבוש עמדתו באשר להצעת הסדר הנושים, וכפי שנמסר לח"מ ולנאמן, דומה כי עמדת הבנק צפויה להינתן בתוך ימים ספורים.

7. בשל כך, לא ניתן לעת עתה לבקש אישור ההסדר שכן בנק הפועלים הינו נושה מהותי בתיק בכלל, ובמסגרת קבוצת הנשייה המובטחת, בפרט.

בנק אוצר החייל

8. לאחר מו"מ מייגע וממושך, התקבלה לבסוף הסכמתו של בנק אוצר החייל להצעת ההסדר.

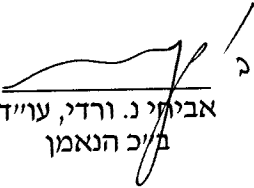
9. לעת עתה, נותר ללבן רק את נושא שיעור הרבית של ההחזרים במסגרת ההסדר, זאת לאור העובדה כי שיעור הרבית על ההלוואה הקיימת הנו נמוך משמעותית מהשיעור הנדרש ע"י בנק אוצר החייל במסגרת הסכמתו להצעת ההסדר.

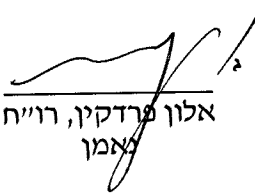
10. יצוין כי בהמשך לפגישה שהתקיימה לליבון העניין, סוכם כי לגבי מרבית הסכום (המשולם למעשה בתנאי ההלוואה הקודמת) שיעור הרבית יישאר בעינו, יחד עם יתר תנאי ההלוואה, כך שלמעשה השאלה העומדת על הפתח אינה בסכומים משמעותיים וקשורה אך ורק לסכומי פיגורים.

11. לנוכח העובדה כי ב"כ בנק אוצר החייל שוהה בימים אלו בחו"ל, לא סוכמו פרטים אחרונים אלו נכון למעוד כתיבת הדוח דנא.

***** מכתב הסכמת בנק אוצר החייל להצעת ההסדר מצ"ב כנספח ב' לדוח דנא.**

12. לנוכח העובדה כי עמדת בנק הפועלים טרם התקבלה אצל הח"מ, דומה כי ניתן יהיה לאשר הצעת הסדר הנושים רק עם קבלת עמדתו של בנק הפועלים, בתקווה שזו תובא בפני כבוד בית המשפט במהלך הדיון שנקבע ליום ה- 07.07.11.


אבי נ. רודי, עו"ד
ב"כ הנאמן


אלון פרדקין, רו"ח
נאמן

- נספח א' -



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

תאריך: 26 יוני, 2011

מספרנו: 6.110711

לכבוד:

בנק פועלים לישראל בע"מ.

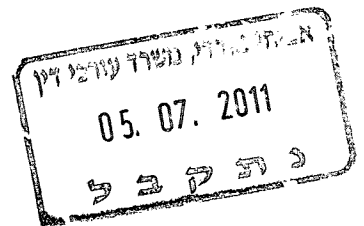
א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מלאה

משק מס' 77, מושב תקומה.

גוש 100346, חלק מחלקה 56.

מזמין חוות הדעת: ה"ה רמי טרבלסי



ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.biton@gmail.com

עמוד 1 מתוך 20

מספרנו: 6.110711

N-2011 21:41 From: AVIGIL BITON

05-JUL-2011 09:51 From:

086716749

To: 7526888

To: 035606358

Page: 2/21

Page: 1/20



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
יזום וקידום פרויקטים

<u>מס' דף</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. תאריך הקובע לשומה ומועד הביקור
4	3. פרטי הנכס
4-5	4. המצב המשפטי - זכויות במקרקעין
6	5. מצב התכנוני ורישוי
7-12	6. תאור הסביבה והנכס
7-9	6.1 תאור הסביבה והמבנה
10-12	6.2 תאור הנכס - נשוא השומה
13	7. עקרונות ושיקולים בשומה
14-15	8. תחשיבים לאומדן שווי
15	9. השומה
16	10. נספח לביטחונות

נספחים:

- אישור זכויות.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com

מספר: 6.110711

עמוד 2 מתוך 20

Page: 3/21

To: 035666358

086716749

From: AVIGIL BITTON

Page: 2/20

To: 7526888

From: 05-JUL-2011 09:51



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

לבקשתכם, באמצעות מזמין חוות הדעת, הוגי מגישה בזאת שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשראי
לכנס הדנו.

נערך ביקור בנכס ובמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שמעונים" ולהלן:

1. מטרת חוות הדעת:

- 1.1 מטרת חוות דעתי לקבוע את אומדן שווי זכויות בר רשות של ה"ה טרבלסי זהבה בנכס שבנדון, חופשי מכל חוב ושעבוד, לצורך בטוחות לבנק.
- 1.2 הדו"ח מחווה "שומת מקרקעין מלאה" כמובנה בתקן 19 של מועצת השמאים ("פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי").
- 1.3 הדו"ח מהווה "שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשראי/להנפקת אגרות חוב" והוא מיועד להוות בסיס להתקשרות או להמשך התקשרות על ידי בנק, חברת ביטוח או גורם אחר המספק אשראי.

2. תאריך הביקור בנכס:

ביום 15/6/2011 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.
הביקור בוצע בנוכחות מזמין חוות הדעת ה"ה טרבלסי רמי.
נכון ליום הביקור הנכס משמש את מזמין חוות הדעת ובני משפחתו.

3. תאריך הקובע להערכה:

המועד הקובע לשומה הינו ה- 15 ביוני 2011.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.biton@gmail.com

עמוד 3 מתוך 20

מספר: 6.110711

Page: 4/21

To: 035666358

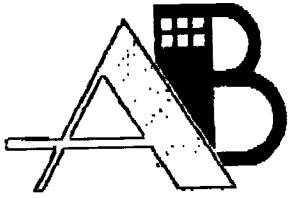
086716749

From: AVIGIL BITON 2011 21:41

Page: 3/20

To: 7526888

From: 05-JUL-2011 09:52



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

4. פרטי הנכס:

גוש: 100346

חלק מחלקה: 56

משק מס': 77

זכויות: "בר רשות"

מהות הנכס: משק חקלאי

שטחי הנחלה: 20 דונם חלקה א'

(ע"פ אישור מושב שרשרת) 20 דונם חלקה ב'

40 דונם חלקה ג'

סה"כ 80.00 דונם

שטחי הנכס: בית מגורים בשטח של כ- 177.06 מ"ר

(בהיתר בלבד)

מבנים חקלאיים:

משרדים בשטח של כ- 161.19 מ"ר

בית אריזה בשטח של כ- 147 מ"ר

מקלט בית אריזה 40.1 מ"ר ב- 2 קומות (20.05 מ"ר כל מקלט)

שטח אחסנה כ- 434.82 מ"ר

סה"כ כ- 783.11 מ"ר

ראה המשך פירוט בפרק רישוי (סעיף 7.2.4)

משק מס' 77, מושב תהומה.

מיקום:

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.biton@gmail.com

מספרנו: 6.110711

From: AVIGIL BITON

086716749

To: 035666358

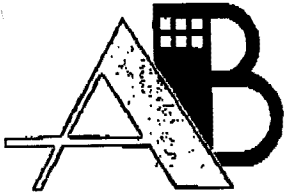
Page: 5/21

05-JUL-2011 09:52 From:

To: 7526888

Page: 4/20

מסד 4 מועד 20



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

5. מצב משפטי

5.1 הוצג בפניי העתק מצב זכויות נחלה מס' 77 בישוב תקומה מאת מינהל מקרקעי ישראל

מיום 15/6/2011 בתיה מס' 24438-0

5.1.1 הזכויות בנכס הנדון רשומות כבר רשות ע"ש:

טרבלסי זהבה ת.ז. 055015408.

5.1.2 נכון ליום הפקת האישור יע"פ תיק ממ"י, אין שעבודים.

5.1.3 נכון ליום האישור לא נמצאה בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5.2 חוזה שכירות משבצת (משבצת דו צדדי) מיום 11/1/2009.

ע"פ החוזה הנ"ל מושב תקומה משכיר את שטח האגודה ל- 3 שנים החל מיום

1/9/2008 וכלה ביום 31/7/2013.

5.3 הוצג בפניי העתק מאישור מאת מושב תקומה מיום 30/5/2011 ממנו עולה כדלקמן:

המושב מאשר שהחבר טרבלסי רמי בעל ת.ז. 54348289 הינו חבר מושב תקומה

הוא בר רשות בנחלה 77 הכוללת בית, 20 דונם חלקה א', 20 חלקה ב', 40 דונם חלקה

ג'. סה"כ 80 דונם.

5.4 הסכם רכישה: לא הוצג בפניי.

5.5 לסיכום המצב המשפטי:

< השומה מבוססת על המידע המשפטי כפי שמפורט לעיל וכפי שהוצג בפניי.

< יודגש כי ע"פ אישור הזכויות בעלת הזכויות בנכס הינה גב' טרבלסי זהבה

בעוד ע"פ אישור המושב בעל הזכויות הינו טרבלסי רמי.

< מומלץ לקבל הסכם שכירות בין הגב' טרבלסי זהבה לבין החברה המשתמשת

במבנים החקלאיים.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749

avigil.bitton@gmail.com

מספר: 6.110711

מספר: 5 מתוך 20

מספר: 086716749

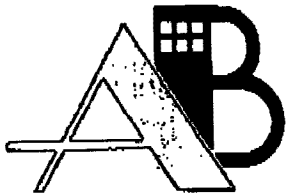
מספר: 086716749

מספר: 086716749

מספר: 7526888

מספר: 7526888

מספר: 05-JUL-2011 09:52 From:



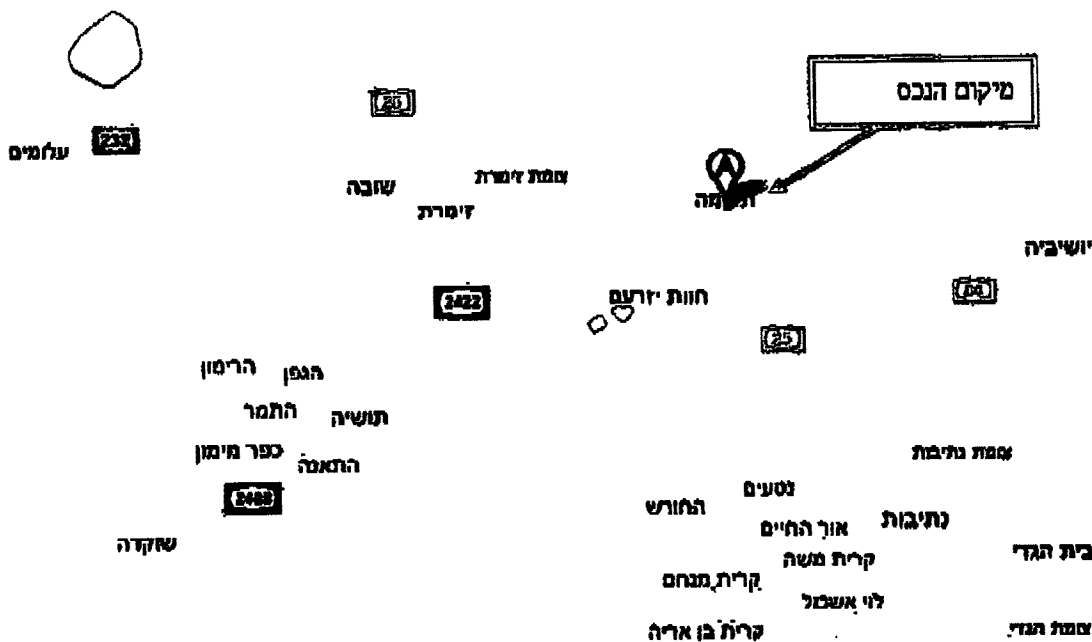
אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

6. תאור הסביבה והנכס

6.1 הנכס נשוא השומה מהווה משק חקלאי הידוע כמשק מס' 77 במושב תקומה.

6.2 מושב תקומה מצוי בתחום השיפוט המוניציפאלי של מועצה אזורית "שדות נגב".



6.3 תקומה הינו מושב דתי המשתייך למועצה אזורית שדות נגב, ממוקם במערב הנגב הצפוני, מצפון-מערב לנתיבות.

המושב ממוקם צפונית לכביש מס' 25 ומערבית לכביש מס' 34.

6.4 המושב נוסד בשנת 1947. המושב הינו חקלאי דתי וכולל כ- 180 משפחות. המושב כולל כ- 549 תושבים ע"פ נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון ל- 12/2009.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com

סמ"ט: 6.110711

עמוד 6 מתוך 9

Page: 7/21

Page: 6/20

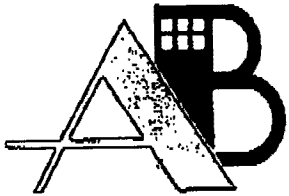
To: 0335606358

To: 7526888

0867216749

From: RAVIGAL BITON

From: 05-JUL-2011 09:52



אביגיל ביטון

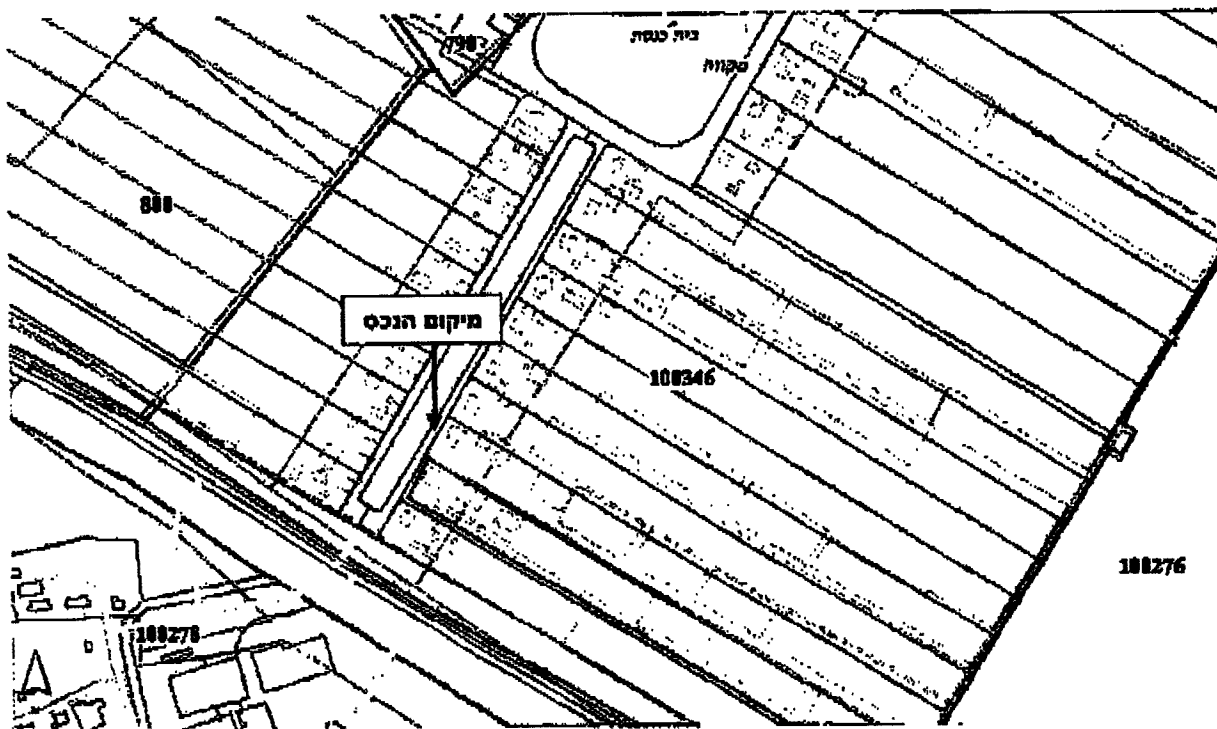
שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

6.5 המושב מאופיין באוכלוסיה מהמגזר הדתי. אין כניסה למושב לרכבים בשבתות, חגים וכו'.

6.6 המושב נחשב לטוב ועם רמת ביקושים טובה ביחס למושבי הסביבה הקרובה.

6.7 הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי קרקע לחקלאות ולמגורים.

6.8 הנכס ממוקם בחלקו הדרום מזרחי של המושב בסמיכות לכניסה למושב.
המשק הנדון הינו השלישי מצפון מזרח לכניסה למושב.



6.9 הפיתוח הסביבתי והתשתיות מלאים.

6.10 סמוך לנכס לכיוון צפון מבני ציבור של המושב- מקווה, בית כנסת, גן ילדים, בית העם ומבנה קופת חולים.

ת.ד. 349 אשקלון 75102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com

מספר: 6.110711

26-JUN-2011 21:42 From: AVIGIL BITTON

086716749

Tel: 035566358

Page: 8/21

05-JUL-2011 09:52 From:

Tel: 7526888

Page: 7/20

עמך 7 מתוך 20



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

6.11 להלו תאור חלקי הנכס:

< חלקה א' בשטח של כ-20 דונם. כוללת לפי הפרוט להלן:

בית מגורים המצוי בחזית המשק,
בעורף בית המגורים חניה לרכב, מבנה מגורים לעובדים, חדר קירור, שטח אחסנה
וסככה חקלאית.
בעורף החלקה מבנה בית אריזה ומשרדים.
בעורף בית האריזה חממות.

< חלקה א' בצורת מעין מלבן רגולארי מאורך עם חזית באורך של כ- 40 מ'.

בית מגורים ממוקם בחזית חלקה א'- הבית דו קומתי בשטח בהיתר של כ- 177 מ"ר.

הבית בנוי שלד בטון, קירות בלוקים, גג רעפים וחיפוי חוץ בטיח מוחלק.
הבית כולל כמפורט להלן:

קומת קרקע- סלון, פינת אוכל, מטבח, שירותים לאורחים. מהמטבח יציאה לחצר משק
מקורה הכוללת מקלט ותוספת בניה הכוללת פינת מחשב ומטבחון (תוספת זו נבנתה ללא
היתר).

קומת ביניים- 2.5 חדרי שינה, חדר רחצה ופינת טלוויזיה.

קומה א'- חדר שינה וחדר הורים הכולל חדר רחצה וחדר ארונות עם יציאה למרפסת מקורה.
רמת הגמר בנכס **טובה** וכוללת: גינה היקפית מטופחת. בהיקף הבית מעברים מרופדים
באריחי קרמיקה. משטח בחזית מקורה וכולל חיפוי אבן.
ארון מטבח דו קומתי הכולל משטח שיש. קירות מטויחים ומסוידיים. דלת כניסה מעץ.
אח/קמין בפינת משפחה. בקומה א' חדרי שינה כוללים שטיח מקיר לקיר.
מעקה משולב מעץ חכוכית. חלונות זכוכית במסגור אלומיניום ותריס שלבים. מזגן מרכזי.
בקומת קרקע ריצוף בפלחי שיש וחלקו בריצוף באריחי פרלטו. בחדר רחצה חיפוי וריצוף
באריחי קרמיקה וכולל ארון שירות.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל" 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com

מספר: 6.110711

עמוד 8 מתוך 20

Page: 9/21

To: 0355606358

086716749

11 21:42 From: AVIGIL BITTON

Page: 8/20

To: 7526888

05-JUL-2011 09:52 From:



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים



הבית במצב פיסי תקין ורמת תחזוקתו שמורה.

בעורף בית המגורים סככת חניה לרכב מקורה בגג רעפים, חדר חשמל, ופרגולה מרוצפת באריחי קרמיקה.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com

מספר: 6.110711

From: AVIGIL BITON

086716749

To: 035666358

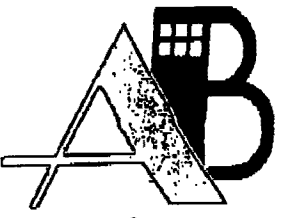
To: 7526888

From: 05-JUL-2011 09:52

עמוד 6 מתוך 20

Page: 10/21

Page: 9/20



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

מבנים חקלאיים:



בעורף השטח למגורים מצויים מבנים חקלאיים. בסמוך לבית המגורים מצויים מבני העובדים, סכנת מוסך ומחסן.

בעורף מגורי העובדים בית אריזה ושטח לאחסנה הכולל בין היתר את משרדי החברה. בעורף השטח למגורים קיימים הפרשי גובה והחלקה כוללת שיפוע ממערב למזרח.

מגורי עובדים ומבנים נלווים:

מבני מגורי עובדים בנויים מסככה הכוללת גג דו שיפועי מלוחות איסכורית. הסככה בנויה מקונסטרוקציה ברזל וקירוי בלוחות איסכורית. חלק מהסככה רצפת בטון מוחלקת וחלקה מרופפת אריחי קרמיקה. בתוך הסככה חדרים מבנייה קלה. המבנים במצב פסי בינוני ורמת תחזוקתם נמוכה.



ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.biton@gmail.com

מספר: 6.110711

21:42 From: AVIGIL BITON

05-JUL-2011 09:53 From:

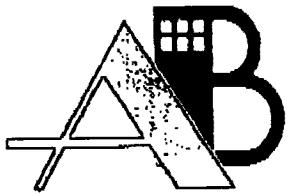
086716749

To: 7526888

To: 03568338

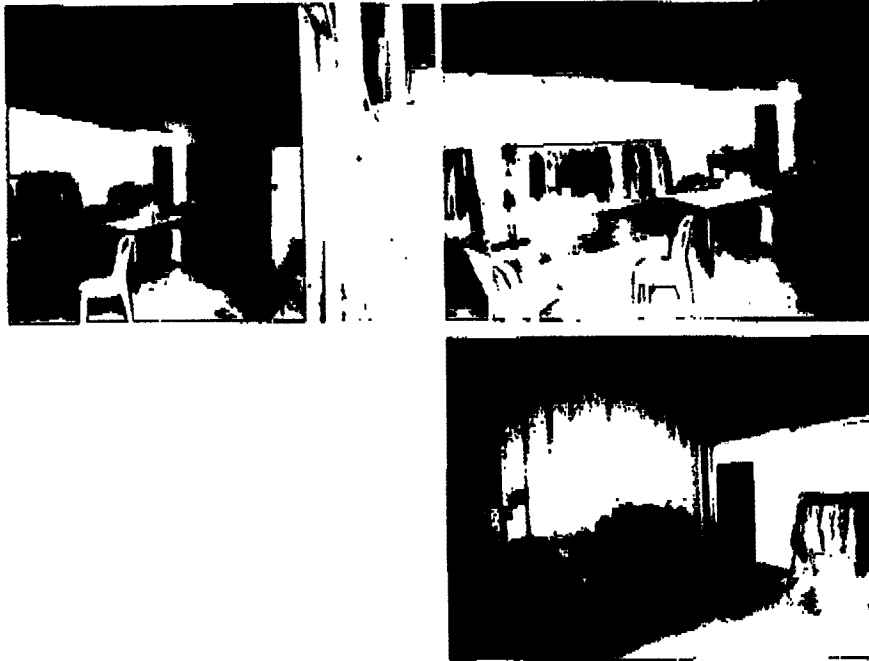
עמ' 10 מתוך 20

Page: 10/20

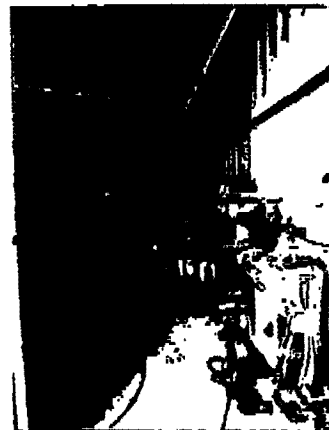


אביגיל ביתון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

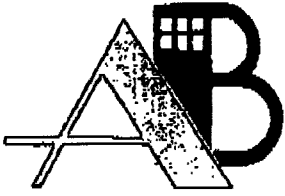


בסמוך למבני מגורים סככה למוסך הכוללת רצפת בטון, גג דו שיפועי מלוחות איסכורית על בסיס קונסטרוקציה מברזל.



סמוך לסככה חדר קירור ומבנה יביל (קונטיינר) שלא נכללו בתחשיב השווי.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, סל' 6748, פקס' 08-6716749
avigil.beiton@gmail.com



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

סיכום השטחים החקלאיים:

מבנה מגורי העובדים (כ- 280 מ"ר), סככה (100 מ"ר), מחסן (17.5 מ"ר) ומבנה מגורים נוסף לעובדים (75 מ"ר) בשטח כולל של כ- 470 מ"ר. השטחים ע"פ מדידה מתכנית היתר.

בית אריזה:

בית אריזה כולל חדר קירור, שטח אחסנה ואריזה ומשרדים.

המבנה כולל רצפת בטון מוחלקת. קירות משולבים מבטון ולוחות פנל מבודד. גג מלוחות פנל מבודד

עם כיסוי של לוחות איסכורית. בהיקף המבנה משטחי אספלט.

בחלק מקירות המבנה מזרון לח. תאורת הצפה בכל המבנה. על גג המבנה מערכת פוטו וולטאית.

בחלקו המערבי של המבנה משרדים בקומת קרקע ובקומה א'.

משרדים בסטנדרט משופר וכוללים ריצוף באריחי קרמיקה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום,

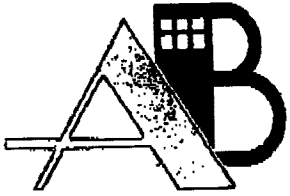
תקרה אקוסטית הכוללת מערכת מיזוג אויר מרכזית.

משרדים כוללים חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון ועמדת מזכירה וקבלת קהל.



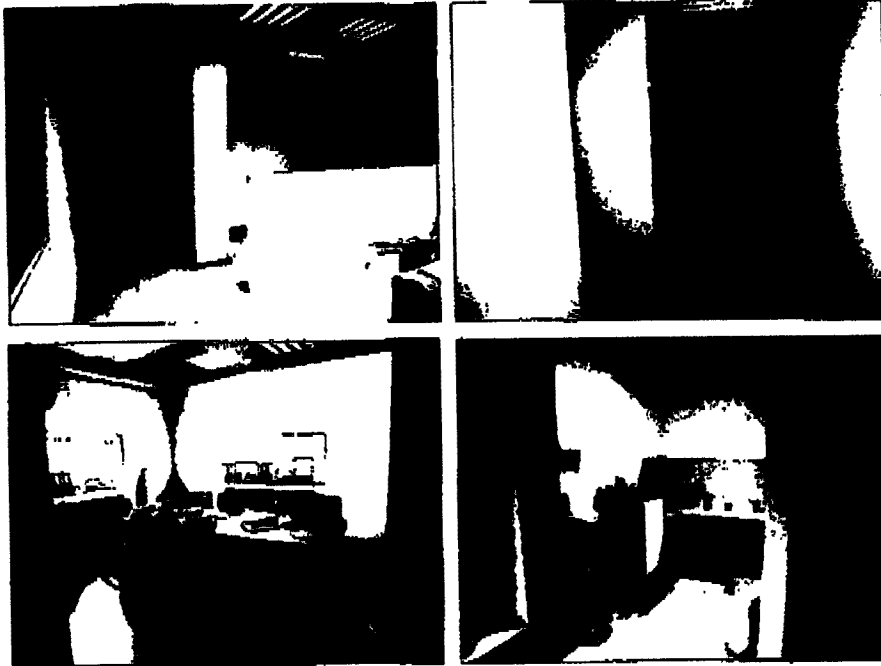
ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.biton@gmail.com





אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

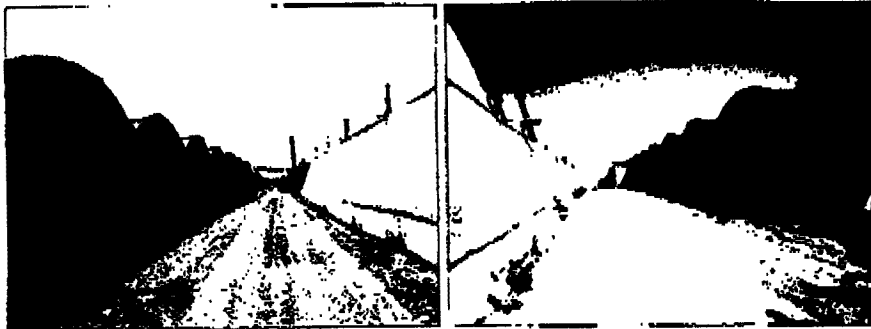


מידות מבנה בית האריזה: 20.00 מ' X 27.35 מ' = כ- 547 מ"ר.

גובה המבנה כ- 8 מ'.

מידות שטח המשרדים: כ- 93 מ"ר כל קומה וסה"כ 186 מ"ר (כולל מבואת כניסה).

בעורף בית האריזה חממות.



שטחים חקלאיים:

עורף חלקה א' וחלקה ב' משמשות כשטח חקלאי לגידולים חקלאיים של מזמין חוות הדעת.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל" 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.biton@gmail.com

טל: 01107116

26-JUN-2011 21:43 From: AVIGIL BITON

086716749

Tel: 052606358

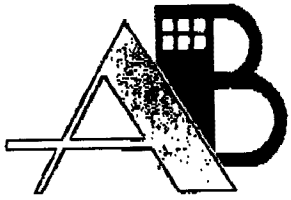
עמוד 13 מתוך 20

Page: 14/21

05-JUL-2011 09:53 From:

Tel: 7526888

Page: 13/20



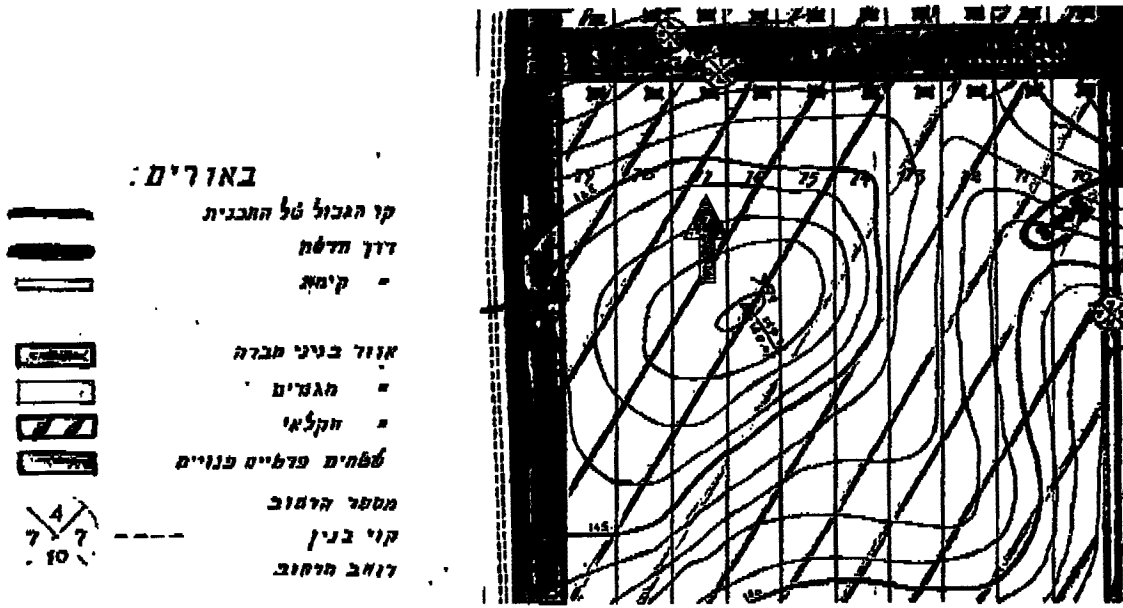
אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

7. מצב תכנוני ורישוי

7.1 תכנון:

תכנית מפורטת מס' 119/03/7 (מס' ישן ע/33) מאושרת מיום: 19/3/53.



זכויות בניה ותכליות:

חלקות חקלאיות: שטח בניה מקסימאלי 15% ולכל היותר 150 מ"ר. גובה הבניין 2 קומות.
בנייני עזר 25 מ"ר.
לא יוקם יותר מבנין מגורים אחד בכל מגרש באזור החקלאי ובאזור למשקי עזר.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com

מספר: 6.110711

עמך 14 מתוך 20

Page: 15/21

To: 0356605358

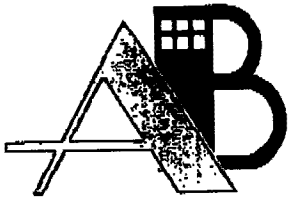
086716749

From: AVIGIL BITTON

Page: 14/20

To: 7526888

From: 05-JUL-2011 09:53



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

7.2 רישוי:

7.2.1 מעיין בתיקי הבניין נמצאו תכניות היתר מאושרות כמפורט להלן:

מס' היתר	מיום	מהות הבקשה
2002193	29/1/04	הקמת חממות 10,725 מ"ר
8092	7/3/91	לבנות תוספת מגורים במושב תקומה 77 תוספת לבית קיים סה"כ 177.06 מ"ר
20010388	25/12/01	הקמת חממות 6,000 מ"ר
20040088	2/1/2006	בקשה להקטנת אזור מגורים, בית אריזה לעיבוד תוצרת חקלאית עצמית. מחסן לתוצרת חקלאית עצמית + חדר קירור + סככת טרקטורים + מיכל דלק. יודגש כי בגין היתר זו לא נמצאה תכנית.
20070886	30/7/2008	הגדלת בית אריזה לעיבוד תוצרת חקלאית עצמית + החזת מיקום המבנה ושינוי יעוד.
20090855	16/12/2009	התקנת מערכת פוטו וולטאית לייצור חשמל ע"ג מבנה בית אריזה קיים.

7.2.2 מערכת פוטו וולטאית לא נכללה בהערכת הרישוי.

7.2.3 השימוש בנכס תואם ליעוד ע"פ תב"ע.

7.2.4 ע"פ טבלת שטחים לתכנית אחרונה מס' 20090855 מיום 13/12/2009 עולה:

שטחים נוספים קיימים ומאושרים	סכ"כ שטח בהיתר-
762.07 מ"ר	חדר חשמל-
4.00 מ"ר	חדר מדבקות-
16.00 מ"ר	סככה טיפולית -
108.00 מ"ר	מיכל סולר-
9.00 מ"ר	אחסון חומרי אריזה-
36.80 מ"ר	מחסן חקלאי-
302.4 מ"ר	שירותים-
4.00 מ"ר	סככת מיון-
100.0 מ"ר	

7.2.5 חריגות בניה: בבית המגורים בוצעה הרחבה בקומת הקרקע ללא היתר.

לא נמצאה תכתובת בדבר בניה לא חוקית בנכס הנדון.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com

מספר: 6.110711

עמוד 15 מתוך 20

Page: 16/21

Tel: 033566358

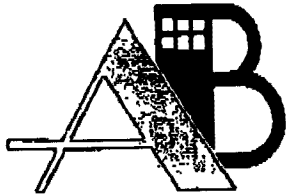
086716749

26-JUN-2011 21:43 From: AVIGIL BITON

Page: 15/20

Tel: 7526888

05-JUL-2011 09:53 From:



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

8. עהרונות ושיקולים בהערכת השווי

א. בהערכת שווי זכויות בר הרשות בניכס הנדון הנבאו בחשבון בין השאר הגורמים הבאים:

- * מיקום הנכס במרחב הגיאוגרפי בכלל ובמושב תקומה בפרט.
- * שטח בית המגורים, מס' החדרים ואופן חלוקתם.
- * הובאו בחשבון שטח "חלקה א" הכולל את שטח "אזור מגורים בישוב חקלאי", וכן שטחי שאר החלקות.
- * המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.
- * סטנדרט הבניה ומצבו הפיסי של הבית.
- * רמת מחירי המקרקעין בסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות והפחתות הנדרשות בהתאם לנתוני הנכס.
- * אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתי.
- * המצב התכנוני החל על הנכס כמפורט לעיל.
- * הזכויות המשפטיות כפי שפורטו בסעיף 5 לעיל.
- * המבנים החקלאיים, גודלם ומצבם הפיסי.

ב. גישות השומה:

גישת השוואה- מבוססת על ניתוח עסקאות בניכסים דומים והתאמתן לנכס הנישום

מבחינת מיקום, אופי, רמת סיכון ומידת סחירות.

גישת היוון ההכנסות- מבוססת על היוון ההכנסה העשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן

בהתחשב בשער ריבית הנקבע בהתאם לאופי הנכס ורמת הסיכון שבו וגורמים נוספים.

גישת העלות- מבוססת על העלות הצפויה לבניית נכס דומה לנכס הנישום כלומר סיכון

של שווי הקרקע, עלות ההקמה וההשבחות בניכוי פחת.

בהתחשב במטרת השומה ואופי המקרקעין הושם דגש מיוחד לתוצאה שנתקבלה

בגישת השוואה עם התאמות מגישת העלות.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com

מוד 16 תמונ 20

ספרת: 6.110711

Page: 17/21

To: 035505258

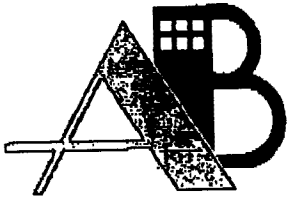
086716749

26-JUN-2011 21:44 From: AVIGIL BITTON

Page: 16/20

To: 7526888

05-JUL-2011 09:53 From:



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

9. נתונים ותחשיבים לאומדן השווי:

9.1 נתונים ממושב תקומה:

פרטי העסקה	תאריך	מחיר/תמורה
גוש 796, חלקה 1, משק הכולל בית מגורים ישן, מבנה חקלאי ושטח של כ- 37 דונם חקלאי נמכר ביום	7/9/2009	1,200,000 ₪
גוש 796, חלקה 4, משק הכולל בית מגורים בשטח 109 מ"ר, מבנה חקלאי ו- 40 דונם חקלאי נמכר ביום	25/11/09	1,800,000 ₪
גוש 100346, בית מס' 238 במושב בשטח של כ- 170 מ"ר הכולל 5 חדרים נמכר ביום	8/8/2010	1,700,000 ₪
מגרש בשטח 506 מ"ר במושב תקומה נמכר ביום	3/12/2010	365,000 ₪

9.2 נתונים ממושב כפר מ'מון:

פרטי העסקה	תאריך	מחיר/תמורה
גוש 836, חלקה 29, משק הכולל בית מגורים בשטח 147 מ"ר, מבנה חקלאי ושטח של כ- 43 דונם חקלאי נמכר ביום	6/1/2011	1,309,999 ₪

9.3 נתונים ממושב תושייה:

פרטי העסקה	תאריך	מחיר/תמורה
גוש 2499, חלקה 17, מגרש מס' 37 בשטח 577 מ"ר הכולל בית מגורים בשטח 319 מ"ר בשלבי גמר בניה נמכר ביום	21/7/2010	1,100,000 ₪

9.4 נתונים ממושב בית הגדי:

פרטי העסקה	תאריך	מחיר/תמורה
גוש 259, חלקה 60, משק מס' 60 הכולל בית מגורים בשטח 230 מ"ר ו- 35 דונם חקלאי נמכר ביום	16/9/2009	1,200,000 ₪

9.5 היצע:

< משק במושב שוקדה הכולל בית מגורים בשטח של כ- 144 מ"ר ובו 5 חדרים, מחסנים בשטח של כ- 200 מ"ר ו- 70 דונם חקלאיים מוצע למכירה תמורת 2.5 מ' ₪. לטענת המתווך המשווק את הנכס גם הצעה ב- 1.8 מ' ₪ לא תתקבל למשק הנדון.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.biton@gmail.com

סמ"ט: 6.110711

עמוד 17 מתוך 20

Page: 18/21

To: 035696358

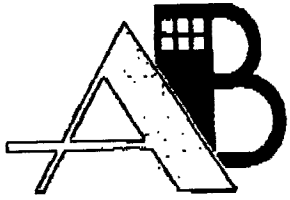
086716749

From: AVIGIL BITON 26-JUN-2011 21:44

Page: 17/20

To: 7526888

From: 05-JUL-2011 09:54



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

< משק במושב זמרת הכולל 2 בתי מגורים בשטח של כ- 190 מ"ר ובו 10 חדרים,
לול וכ- 40 דונם חקלאיים מוצע למכירה תמורת 1.2 מ' ש.

לטענת המתווך המשווק את הנכס לא תקבלו כל הצעות למשק הנדון.

< משק במושב שובה הכולל בית מגורים בשטח של כ- 90 מ"ר ובו 4 חדרים,
30 דונם חקלאיים מוצע למכירה תמורת 1.5 מ' ש.

לטענת המתווך המשווק את הנכס לא תקבלו כל הצעות למשק הנדון.

9.6 תחשיב השווי:

שווי משק כולל בית מגורים בשטח של כ- 177 מ"ר =	1,400,000 ₪
תרומת המבנים החקלאיים לשווי המשק =	600,000 ₪
סה"כ שווי הנכס =	2,000,000 ₪

לאור האמור לעיל, ולאחר שקלול הנתונים של הגישות שפורטו להלן הגעתי לכלל מסקנה
כי שווי הנכס הנדון במצבו הנוכחי הינו בגבולות 2,000,000 ₪.

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com

עמוד 18 מתוך 20

מספר: 6.110711

Page: 19/21

To: 035666358

086716749

From: AVIGIL BITTON 21:44 2011-06-26

Page: 18/20

To: 7526888

From: 09:54 2011-07-05



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין

ייזום וקידום פרויקטים

10. השומה:

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות מתבקשות, הריני מעריכה את שווי השוק של הזכויות בנכס הנדון למטרת בטוחה לאשראי, בגבולות,

בסכום של - 2,000,000 ₪ (שני מיליון ₪)

הערות:

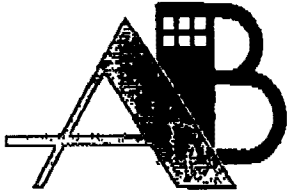
- הריני מצהירה כי הנתונים המשפטיים עליהם התבססה חוות דעתי נמסרו ע"י מזמין חוות הדעת.
- הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 וע"פ התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור מאת הח"מ. הדו"ח אינו מיועד לצורך הצגתו בבית משפט/בוררות וכד' וכן אין בו משום המלצות כלשהן ואו בדיקות לרוכשים/משקיעים כלשהם.
- הדו"ח תקף רק כשהוא חתום על ידי.
- הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים לפועד הביקור בנכס או למועד אחר רלוונטי לגביו מצוין בגוף הדו"ח. ייתכנו שינויים בשווי/מחירו של הנכס בהתאם לתגודות השוק.
- בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום מקרקעין או שלא נמסר עליהם מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת.
- הריני מצהירה בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותי המקצועיות, וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

**אביגיל ביטון
שמאית מקרקעין**



ובאתי על החתום,

**ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.bitton@gmail.com**



אביגיל ביטון

שמאות מקרקעין
ייזום וקידום פרויקטים

תאריך: 26 יוני, 2011

מספרנו: 6.110711

לכבוד:

בנה פועלים לישראל בע"מ.

א.ג.נ.,

הנדון: נספח בטחונות להערכת שווי זכויות במקרקעין

משק מס' 77, מושב תקומה.

גוש 100346, חלק מחלקה 56.

שווי שוק	שווי הזכויות בנכס שבנדון, במקרה של קונה ומוכר מרצון בהתחשב בתנאים הקיימים כיום, הינו בגבולות של	2,000,000 ₪
שווי למימוש מהיר	בניכוי 15% משווי שוק	1,700,000 ₪
מיסוי מקרקעין (אומדן):	<u>מס שבה-יש להשלים סעיף זה לאחר הבלת הסכם רכישה</u>	
הוצאות מסופות	הוצאות כלליות	100,000 ₪ (-)
יתרת שווי הנכס לאחר הפחתות דלעיל במעוגל-		1,600,000 ₪

אביגיל ביטון
שמאית מקרקעין



ובאתי על החתום,

ת.ד. 349 אשקלון 78102, טל' 08-6716748, פקס' 08-6716749
avigil.biton@gmail.com

20 מטרך 20

מספר: 6.110711

Page: 21/21

To: 035666358

086716749

From: AVIGIL BITON 21:44 1-2011

Page: 20/20

To: 7526888

From: 09:54 05-JUL-2011

- נספח ב' -

1

2844

שרגא בודה, עו"ד, משרד עורכי - דין ונוטריון

SHRAGA BUDA, ADV, LAW OFFICES & NOTARY

רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן 52520 RAMAT-GAN 52520, 7 JABOTINSKY ST.

טל': 03-6131000 TEL: פקס': 03-6121200 FAX:

דוא"ל: Buda@012.net.il Email

SHRAGA BUDA, ADV., NOTARY
BEN-AMI GELBARD, ADV.
ISRAEL BUDA, ADV, BA (eco. comp.)
NATAN BUDA, ADV.
EREZ BEITZALEL, ADV.
HANNI MYMON, ADV., M.Sc
CALI VACHIDAT, ADV.
ELI GON, ADV.
SIAY SHATZ, ADV.
IKORIT POLLAK, ADV
INHAI DANIELY, ADV
MICHAEL BEN-VAIR, ADV

שרגא בודה, עו"ד ונוטריון
בן-עמי גלברד, עו"ד
ישראל בודה, עו"ד
נתן בודה, עו"ד
ארז בצלאל, עו"ד
חגי מימון, עו"ד
קלי וחדט, עו"ד
אלי גון, עו"ד
שי שץ, עו"ד
דורית פולק, עו"ד
עינבל דניאלי, עו"ד
מיכאל בן-יאיר, עו"ד

תאריך: 25 במאי 2011
סימנו: 26/34237

לכבוד
עו"ד אביחי ורדי
פקס 7526888

ח.נ.

הנדון: רמי טרבלסי בע"מ – בקשה להסדר

בשם מרשנו, בנק אוצר החייל ובהמשך לפגישתנו ולשיחות בעניין, הרינו להודיעך עמדת מרשנו כדלקמן.

מרשנו יסכים להקפאת הליכים אך ורק בתנאים המצטברים הבאים:

1. יינתן בהסכמה פס"ד בהתאם למלוא העתירות בת.א. 11-03-49837 כנגד כל הנתבעים שם, ובצירוף שכי"ט והוצאות כמקובל.
2. הערבים הקיימים לחוב מעבר למר טרבלסי, דהיינו, מר רבן דוד ומר ירון טרבלסי יחתמו על הסכמתם להסדר וכי אין להם כל טענה כפועל יוצא מאישורו.
3. ערבות הערבים רבן דוד וירון טרבלסי תהא מכאן ולהבא ערבות שירית, כלומר כל התשלומים שיבוצעו לפי ההסדר, יפחיתו ראשית את החוב שאיננו בערבותם.
4. עם חתימת ההסדר ישולם סך של 50,000 ₪ ע"ח החוב.
5. יתרת החוב מעבר לתשלום דלעיל, תועמד לצרכי חסדר ע"ס 405,000 ₪, נכון ליום 17.05.11 ותישא ריבית נומינלית בשיעור פריים + 3.5% לשנה המצטרפת לקרן אחת לחודש ותשולם בחוזרים חודשיים רצופים שלא יפחתו מ-13,000 ₪ כל אחד צמוד לפריים.
6. כל השעבודים הקיימים והביטחונות הקיימים יותרו על כנם עד לסילוק מלוא החוב.

7. החברה תציג מעת לעת ביטוחים בתוקף לכל הרכבים המשועבדים וזאת עד 30 יום בטרם סיום תקופת ביטוח נוכחית, כאשר אי עמידה בהתחייבות זאת כמוה כאי עמידה בתשלום.
8. ההסדר יהא כפוף לאישור המדינת, הערבה לחלק מהחוב וככל ולא ינתן אישורה כאמור בתוך 90 יום מחתימת ההסדר, יהא רשאי הבנק לחדש החליכים גם אם תעמוד החברה בהסדר.

ככל שהאמור מקובל על מרשיק, ובכפוף לאישורם בכתב לאמור, נסכים להמשיך ההקפאה לתקופה של 7 ימים נוספים, על מנת שייחתם הסדר מפורט ומסודר.

בכבוד רב ובב"ח,
ישראל בודה, עו"ד
שרגא בודה, עורכי דין

\\filesrv\data\אביביתומכתבים ישראל\34237\349999\טרבלטי בק להסדר 18.05.11.doc