

יונתן סונדרס חברת עורכי דין

JONATHAN SAUNDERS – LAW COMPANY

Jonathan Saunders	יונתן סונדרס
Nili Aronowitz	נילי ארונוביץ
Ruth Betsaly	רות בצלי
Nelly Stelmacher	נלי סטלמכר
Ron Yamin	רון ימין
Meytal Rofe	מיטל רופא
Galit Michaeli	גלית מיכאלי
Adar Simanian	אדר סימניאן
Tomer Levy	תומר לוי
Rinat Gilor Bendel	רינת גילאור בנדל
Sofya Shteyn Iny	סופיה שטיין עיני
Yakir Avital	יקיר אביטל
Romi Kapulsky	רומי קפולסקי-סלע

15 מאי, 2018

לכבוד

ג.א.ג.,

הנדון: מחסנים בצ'ק פוסט, רח' שלמה בן יוסף 25, חיפה

גוש 11665, חלקות 51/3,4,5

1. לבקשתך מועברים אליך קטעים משומת מקרקעין המצויה בידי הח"מ בעניין הנכס שבנדון וזאת על מנת לסייע בידך לקבל תמונה לגבי הפרטים הבסיסיים הנוגעים לנכס.
2. הנני לבהיר כי המידע בדפים המצורפים הינו מידע כללי בלבד. הח"מ איננו אחראי לנכונות המידע הכלול בדפים המצורפים ובכל מקרה עליך לבדוק בעצמך ועל אחריותך את טיב הנכס, מצבו הרישוי, התכנוני, הרישומי, המשפטי והפיסי, אפשרויות ניצולו, הזכויות בנכס וכל המגבלות והתנאים החלים על הנכס.

בכבוד רב,
נילי ארונוביץ, עו"ד
בשם כונס נכסים

W: ובינלאומי המפרץ 23 צק פוסט 52מכר יחידות 4-1 ושכירות מחסנים 7-5מכתב למתעניינים בנכס. doc.

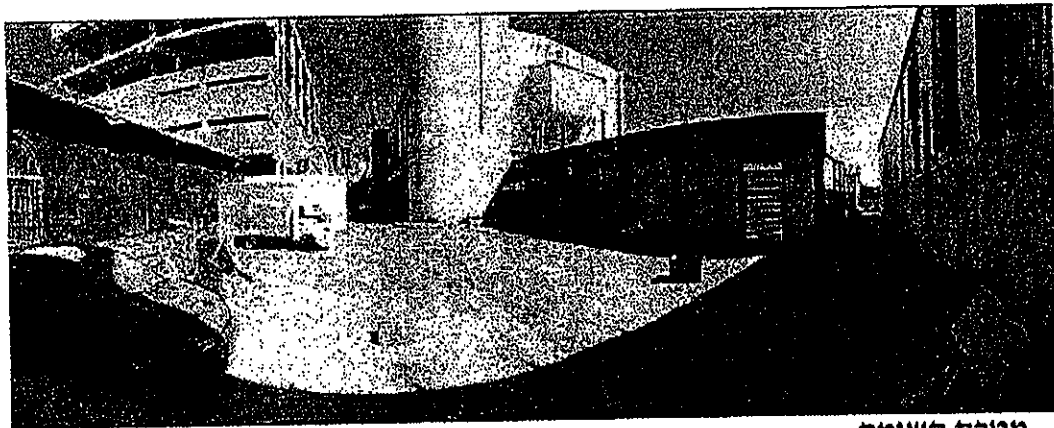
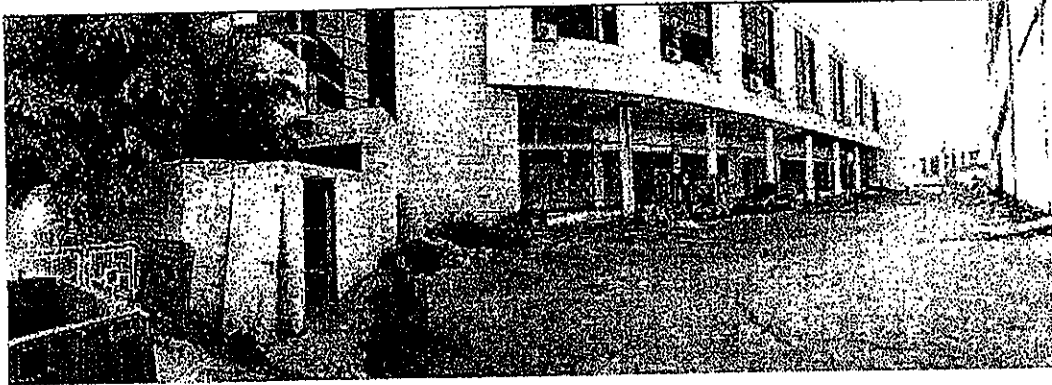
.Giboray Israel st 7
Adar House
Poleg Industrial Zone, Netanya
פקס: 09-8858326

רח' גיבורי ישראל 7
בית אדר (כניסה D קומה 2)
אזה"ת פולג, נתניה 42504
טל: 09-8357555

דואר אלקטרוני saunders@legal.co.il

לכבוד:
עו"ד נילי ארנובין' - יונתן סונדרס חברת עורכי דין
רחוב גיבורי ישראל 7 (בית אדר)
אזה"ת פולג, נתניה 42504

הנדון : שומת נכס מקרקעין - רחוב שלמה בן יוסף 25, צ'ק פוסט, חיפה
גוש 11665, חלקה 51 (משותף עם חלקות 53+56), תתי חלקה 3,4,5



1. מטרת השומה

- 1.1 התבקשתי על ידכם לחעריך את שווי הזכויות בנכס שבנדון, בהתאם לעקרונות המקובלים להערכת שווי שוק בעסקה בין מוכר/משכיר מרצון לקונה/שוכר מרצון בשוק החופשי וכשהנכס ריק וחופשי מכל מחזיק, שיעבוד, חוב או תזקה לצורך מכירתו ו/או השכרתו ע"י כונס נכסים.
- 1.2 בהתאם להנחיית המזמינה אומדן השווי נערך תחת הנחות עבודה אשר כל שינוי מהן עשוי לגרום שינוי באומדן, להלן פירוט הנחות העבודה:
 - 1.2.1 זכויות הקניין ביחידות הנשומות מיוחסות לבנק מכוח המשכנתא. היחידות הוערכו תחת הנחת עבודה כי רוכש פוטנציאלי יוכל לסיים עסקת רכישה ברישום זכויות בעלות על שמו בלשכת רישום המקרקעין ללא כל מגבלה ו/או חוב ו/או תשלום לכל גורם שהוא.

2.

2.1

3. מועד קובע

3.1 המועדים הקובעים הינם מועדי הביקור בנכס.

4. פרטי הנכס

- 4.1 סוג הנכס¹ - תאי מלאכה / אחסנה / תעשייה
- 4.2 זכויות בנכס - זכות להירשם כבעלים²
- 4.3 מיקום - רחוב שלמה בן יוסף 25, ציק פוסט, חיפה
- 4.4 פרטי רישום - גוש 11665, חלקה 51 (משותף עם חלקות 53, 56), תוני חלקה 3, 4, 5

5. תיאור הסביבה

- 5.1 רחוב שלמה בן יוסף ממוקם בסביבת הציק פוסט בחיפה. הרחוב מקביל ממזרח לרחוב מרדכי מקלף ומתחבר לרחוב מרקוני ושדי החסתדרות.
- 5.2 בסביבה בנייני תעשייה, מסחר ומעט משרדים.
- 5.3 הסביבה מאופיינת כאזור תעשייה, מסחר, משרדים ומלאכה, אולמות תצוגה לקראמיקה, כלים סניטרים, רהיטים וכו'.
- 5.4 לאחרונה ביצעה עיריית חיפה בסביבה עבודות לשיפור וחינוך התשתיות והפיתוח הסביבתי.



¹ בהתאם לשימוש בפועל.

² בהתאם לפירוט בפרק תיאור הזכויות.

6. תיאור הנכס

6.1 המבנה בכללותו

- < המבנה בכללותו הנו מבנה עורפי (פנימי) ביחס לרחוב שלמה בן יוסף /או ביחס לרחוב הנפח .
- < למבנה 2 אגפים : אגף דרומי מזרחי הכולל מבנה מלאכה חד קומתי ואגף צפוני מערבי הכולל קומת קרקע גבוהה ומעליה קומות נוספות אשר שימשו/משמשות כאולם אירועים .
- < החיפוי החיצוני של הבניין בחלקו אבן , בחלקו טיח ובחלקו שאריות של פסיפס .
- < לחלקי המבנה קיימות מספר כניסות . ליחידות בקומת הקרקע כניסות נפרדות חלקן באמצעות רמפה .
- < למבנה בכללותו קיימת גישה הן מרחוב שלמה בן יוסף והן מרחוב הנפח באמצעות דרכי גישה פנימיים . המבנה במצב תחזוקתי מוזנח – ספק אם מתנהלת תחזוקה שוטפת .

6.2 הנכס הנישום

6.2.1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

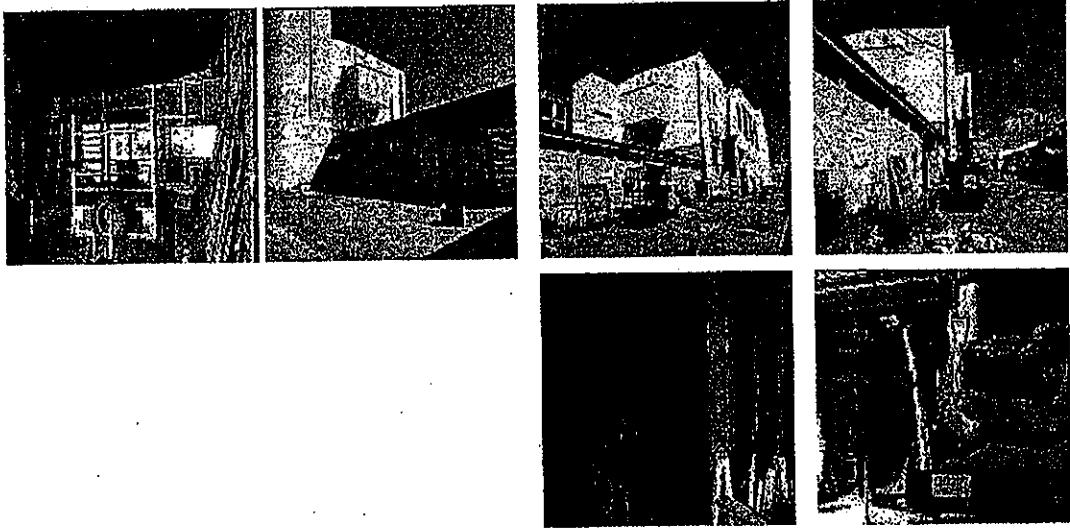
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



³ בחתום למדידת שנערכה בתוכנית מוצעת לרישום בית משותף .

6.2.2 תתי חלקה 3,4,5 -

ממוקמות באגף הצפוני מערבי של הבניין בקומת הקרקע. כל אחת מן היחידות הינה בעלת צורה מלבנית. הגישה לכל אחת מן היחידות מתאפשרת באמצעות רמפת העמסה. לכל יחידה כניסה נפרדת. בכניסה ליחידות 5 ו-3 דלת ברזל, בכניסה ליחידה 4 דלת גלילה חשמלית. ביחידה 4 קיימות קורות תמך בחלל התקרה. היחידות משמשות לאחסנה, רצפת בטון, ספרינקלרים. בכל יחידה קיימת גלריה חלקית. היחידות צמודות זו לזו בקיר משותף. גובה חופשי כ- 5.1 מ'. שטח היחידות הנו כדלקמן⁴:

יחידה מספר	רוחב חזית	עומק	שטח
3	כ- 6 מ'	כ- 11.5 מ'	כ- 69 מ"ר
4	כ- 5.7 מ'	כ- 18 מ'	כ- 103 מ"ר
5	כ- 5.8 מ'	כ- 18 מ'	כ- 105 מ"ר

להלן תמונות של היחידות -



⁴ בחתום למדידה שנערכה בתוכנית מוצעת לרישום בית משותף.

תאריך 13.11.2017

7. תיאור הזכויות⁵

7.1 נסחי רישום מקרקעין

< בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 9.7.2017 בגוש 11665 חלקה 51 (משותף עם חלקות 53, 56), עולה בין היתר כדלקמן:

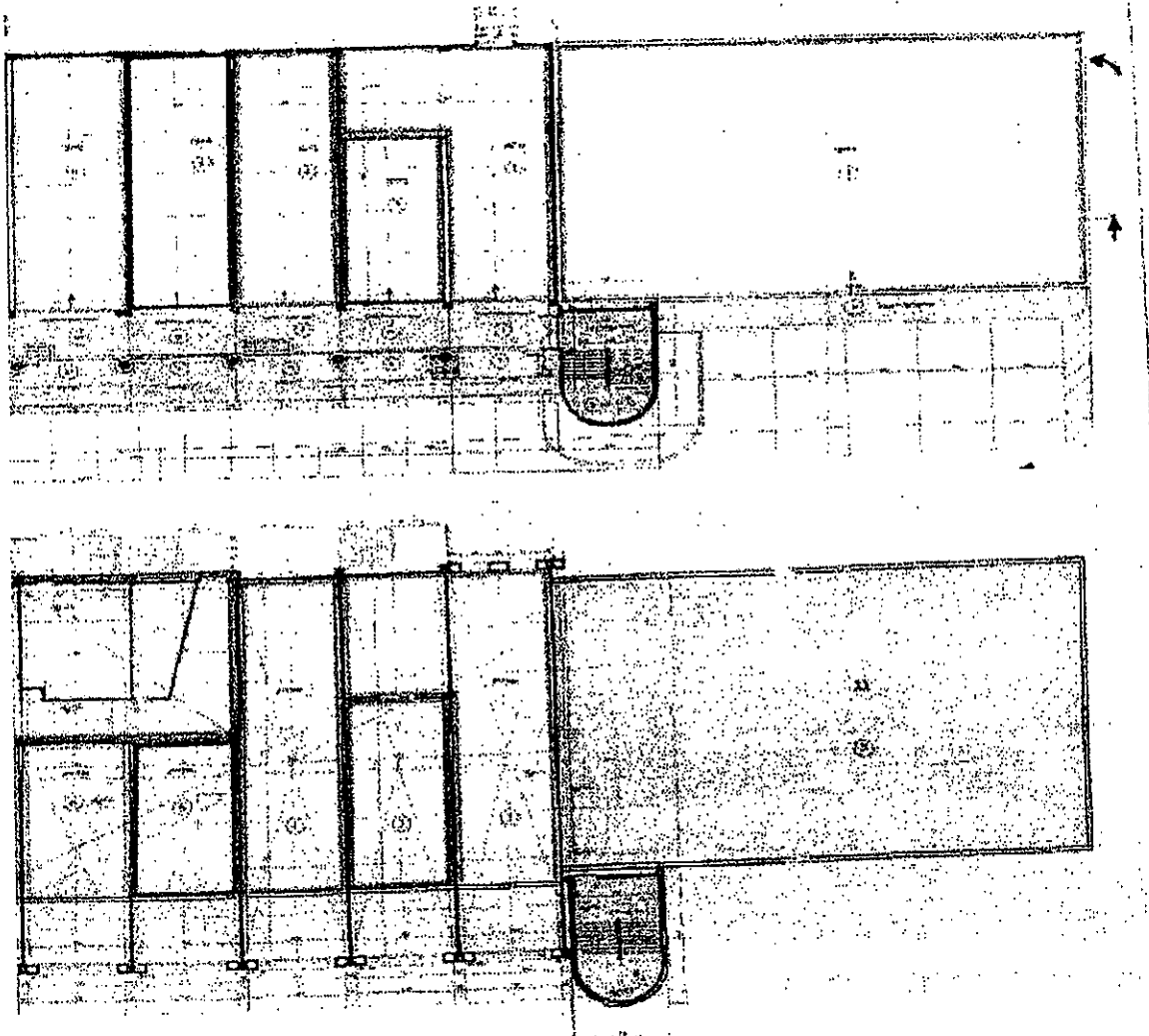
תת חלקה	שטח רשום	חלק ברשם המשותף	הצמדות		משכנתאות	הערת
			סימן בתשרי	תאריך		
1	523	קרקע 52/415	א	קרקע מחצפת 69	רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בהתאם לפיחט בנסח המצורף	רשומות הערות בגין צו עיקול לטובת בית משפט מחוז חיפה בהתאם לפיחט בנסח המצורף
			ב	גג 524.5		רשומות הערות בגין צו ניהול ע"י פנס נכסים לטובת ע"ד זנתן מנדרס בהתאם לפיחט בנסח המצורף
			בניין הצ'ק פוסט 1 בע"מ ח.פ. 511468324	רשומות הערה לפי סעיף 11(א) (2) לפקודת המיסים לטובת עיריית חיפה בהתאם לפיחט בנסח המצורף		
3	69.02	קרקע 7/415	ה	רצפה מקורה רמפה 24	רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בהתאם לפיחט בנסח המצורף	רשומות הערות בגין צו ניהול ע"י פנס נכסים לטובת ע"ד זנתן מנדרס בהתאם לפיחט בנסח המצורף
4	103.12	קרקע 10/415	ד	רצפה מקורה רמפה 19.8	רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בהתאם לפיחט בנסח המצורף	רשומות הערות בגין צו עיקול לטובת בית משפט מחוז חיפה בהתאם לפיחט בנסח המצורף
			ח	קרקע 18		רשומות הערות בגין צו ניהול ע"י פנס נכסים לטובת ע"ד זנתן מנדרס בהתאם לפיחט בנסח המצורף
5	105.61	קרקע 11/415	ט	רצפה מקורה רמפה 19.8	רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בהתאם לפיחט בנסח המצורף	רשומות הערות בגין צו עיקול לטובת בית משפט מחוז חיפה בהתאם לפיחט בנסח המצורף
			י	קרקע 20.46		רשומות הערה על מיני מפרק לטובת ע"ד יוסף כרמל מילר בהתאם לפיחט בנסח המצורף
שטח קרקע רשום - 3,162 מ"ר, תקום - מוסכם						
רשומות הערות על ישר מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, בהתאם לשיבה 104 מיום 9.3.97 תשנ"ז לציון ליצור במרחבי המגרש כמותן בסיום כתום בתשרי אחר חלוקת 51+52+53+54+56 בגוש 11665 המהווה חלק 210/1 בתיק חפ"ה 141/תפ"ר 33755/2017/8, 33755/2017/10, 33755/2017/10 (33755/2017/10)						
רשומה הערה על ישר מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת ועדת המשנה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, בישיבה 43 מיום 13-11-2000 החלטת כי מגרש 328 חפ"ה 705/תפ"ר 11670 וחלקה מקורית 51 בגוש 11664 ישמש כמגרש חניה בלבד עבור אולם אירועים על חלקות 51, 53, 101 בגוש 11665						
רשומה הערה על ישר מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת ועדת המשנה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, בישיבה 34 מיום 13-11-2000 החלטת כי מגרש 328 חפ"ה 705/תפ"ר 11670 וחלקה מקורית 51 בגוש 11664 ישמש כמגרש חניה בלבד עבור אולם אירועים על חלקות 51, 56, 101 בגוש 11665						
רשומה הערה על ישר מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת ועדת המשנה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, בישיבה 43 מיום 13-11-2000 החלטת כי מגרש 328 חפ"ה 705/תפ"ר 11670 וחלקה מקורית 51 בגוש 11664 ישמש כמגרש חניה בלבד עבור אולם אירועים על חלקות 51, 53, 56, 101 בגוש 11665						

⁵ חרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה לתעריכה ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך השומה.

נטאריך 13.11.2017

7.2 תשריט + תקנון בית משותף

7.2.1 תשריט



1. טענדום - ריש משותף

החשב / זכאי	הסדרות / תאור זיקה	מס' שטר מקורי	פעולה
ועדת חששנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה	<p>ברחוב לחולסה ועדת החששנה חשיבותה מס' 104 מיום 9.3.97 והולט</p> <p>כי חששונה זיאת מעבר לאמתאל לעובר בפרווד המגדש כמסומן בטאט כחם בתשריט אחר החלוקת 58+54+53+52+51 בגוש 11666 חמא</p> <p>זה גליון 210/3 כתיב חמא 141 בערית חיפה</p>	12850/1908/1	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27

8. נתוני תכנון ורישוי8.1 תוכניות

- על החלקה חלות בין היתר תוכניות בניין עיר כדלקמן :
- 8.1.1 תכנית חפ/141 מתאריך 25.10.1934 ולפיה יעוד החלקה "אזור תעשייה", חפ/141 א', חפ/910 א', חפ/229ד', חפ/1334, חפ/1400 י"ג, חפ/1400 מ"ר, חפ/1400 ש"ש, חפ/1400 י"ב, חפ/1400 י"ב / 1 חפ/1400 ת"ט, תממ 6, חפ/2000 מופקדת מתאריך 7.3.2017 (אושרה לאחרונה וטרם פורסמה למתן תוקף), חפ/1334 הרחבת שדה התעופה .
- 8.1.2 חלקות 54-51, 56, 101 (חלק) יאוחדו וירשמו כמגרש ארעי מס' 9. על המגרש שני מבנים עיקריים ובניהם זכות מעבר לטובת הציבור לצמיתות בהתאם לאמור בנסחי הרישום ובהחלטות הוועדה המקומית .
- 8.1.3 שטח הבניה מסתכם ב - 150% שטח עיקרי ויחושב משטח המגרש נטו .
גובה הבניין יהיה 3 קומות עד 15 מ' גובה .
- 8.1.4 בנוסף, חלה תכנית מק/חפ/1400 י"ג מיום 15.8.1996 קובעת הוראות בינוי בנוגע לגובה הבניין והתכנית על מנת לאפשר את שטחי התניה הנדרשים, גובה הבניין לא יעלה על 20 מ' מדוד מקרקע טבעית, מספר הקומות העל קרקעיות לשימוש העיקרי לא יעלה על 3 קומות (תותר תוספת 2 קומות שרות על קרקעיות או יותר בתנאי שהמספר הכולל של הקומות לא יעלה על 5) .
- 8.1.5 שטח הבניה למטרת שרות יהיה עפ"י תוכנית מאושרת חפ/1400 ש"ש מיום 30.7.1997 .
- 8.1.6 בהתאם לתקנות חפ/1400 מ"ר משנת 1994 מרווח צדדי יהיה 3 מ' . יהיה זה בסמכות הוועדה המקומית לאשר מרווח 0 בתנאי כי יישאר מעבר פנוי לרכב ברוחב 3 מ' מהדרך הציבורית ועד המרווח האחורי .
- 8.1.7 תוכנית חפ/1400 י"ב מיום 21.4.1996 וחפ/1400 י"ב / 1 מיום 8.3.1998 קובעות הוראות בניה למבנים במרווחים כולל פתרונות תניה והתקנת מעלית .
- 8.1.8 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בישיבתה מס' 31 מיום 30.1.1995 בהתייחסות לבניינים חדשים חזיתות מבנה תעשייה - אם הם בבניין נפרד מאולמי היצור, אולמי היצור - בהתאם לסוג התעשייה עפ"י החלטת הוועדה יצופו ציפוי קשיח, סוג החומר יאושר ע"י מהנדס העיר .
- 8.1.9 תוכנית חפ/1334 הרחבת שדה התעופה - השטח נכלל באזור הגבלה ב' .
- 8.1.10 תוכנית תשתיות לאומיות 13/6/2 - מסילת ברזל לרבות שינויים תחבורתיים נלווים .
- 8.1.11 לכל בקשת בניה יש לצרף דו"ח השפעה על הסביבה .

8.2 רישוי

- 8.2.1 בבדיקת תיק הנכס במחלקת המידע של מחלקת ההנדסה בעיריית חיפה נמצא בין היתר :
 < תכנית היתר J 5954/38 BG מתאריך 18.8.48 למחסן .
 התכנית כוללת בין היתר חלק מקומת הקרקע ובה חלק מתתי חלקות נשוא השומה (לא כוללת חלקה 1)
 < תכנית בקשה להיתר בניה ל 5954/38 אשר אושרה בועדת רישוי בתאריך 29.12.49 (ללא חתומת היתר) למחסן חדש בשטח של 312.28 מ"ר . התכנית מתייחסת לחלק מקומת הקרקע ובה חלק מתתי חלקות נשוא השומה (לא כוללת חלקה 1)
 < דף היתר בניה מספר 63 א' מתאריך 29.1.1996 לתוספת שטח בניה בק"ק שתשמש למסחר וכן תוספת קומה לחנות רהיטים וכן 2 גלריות . ההיתר נופק ל"בניני הציק פוסט 1 בע"מ" .
 < טופס 4 שנופק מתאריך 20.3.2001 לפי היתר 960063 מיום 27.5.97 לבנין מסחרי . חיבור לאולם אירועים אקרדו הציק פוסט 1 בע"מ .
 < דף היתר בניה + תוכנית היתר בניה מספר 10122 לבקשה 91-0277-002 מיום 14.3.2001 לגאליזציה לתוכנית מצב סופי לשינוי שימוש מחנות רהיטים לאולם אירועים "אקרדו" . החניה מוצעת על מגרש 328 בגוש 11670 תבוצע לפני קבלת טופס 4 . החלקות הכלולות בתוכנית ההיתר : 56 , 51-53 , 101 , מגרש 328 .
 בתוכנית זו מסומנות גם היחידות הנישומות כמתסנים ובית מלאכה ועליהן רשום "לא כלול" .
 יצויין כי בטבלת חישוב השטחים נלקחו בחשבון השטחים הכוללים את יחידות מוצעות לרישום בית משותף 2-5 . יחידה מוצעת מס' 1 לא הובאה בחשבון בשטחים .
 8.2.2 לא נמצאו היתרי הבניה המקוריים של היחידות הנישומות . לא נמצא בתיק הבנין טופס 4 (איכלוס) ליחידות אלו . נמצא טופס 4 בו רשום כי "החיבור מיועד לאולם אירועים אקרדו" .
 8.2.3 לא נמצא היתר בניה עבור היחידה המסומנת כתת חלקה 1 .
 8.2.4 המגרש ו/או המגרשים אשר תוכננו לשמש כחלק ממתחמי חניה עבור אולם ה"קארדו" נמכרו לצד ג' ויתכן שצד ג' הקים עליהן בניין , דבר אשר עשוי להוות בעיה לצורך קבלת אישור ו/או איכלוס היחידות .
 8.2.5 לא נמצאו טפסי 4 לקומת הקרקע .