

בעניין:	חוק החברות, התשנ"ט-1999;	חוק החברות
ובעניין:	פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג - 1983	פקודת החברות
ובעניין:	1. סוהו אילת השקעות בע"מ, ח.פ. 515274678 (בהקפאת הליכים) חברת הנכס 2. הים האדום ניהול מלונות בע"מ ח.פ. 515297745 (בפירוק זמני) חברת הניהול	חברת הנכס חברת הניהול
ובעניין:	עו"ד גיא גיסין- בעל התפקיד לחברות (להלן ביחד: "החברות") ע"י ב"כ עוה"ד ענבר חכימיאן-נהרי ו/או גלעד ברגשטיין ואח' ממשרד עו"ד גיסין ושות' מרח' הברזל B38 תל-אביב, 69710 טל': 03-7467777, פקס: 03-7467700	בעל התפקיד
ובעניין:	עמוס מיכלין, ת.ז. 00844783 דורון מיכלין, ת.ז. 027829365 שינהם ע"י ב"כ עוה"ד רן עמרם רח' תובל 13, בית אמריקה ישראל טל': 03-7557655; פקס: 03-7557656	בעלי השליטה
ובעניין:	בנק מזרחי טפחות בע"מ ח.צ. 520000522 ע"י ב"כ עוה"ד ש. ברגרזון ואח' מרח' דרך מנחם בגין 11, רמת גן 52681 טל': 03-7556900; פקס: 03-7556909	הבנק
ובעניין:	הכונס הרשמי באמצעות ב"כ עו"ד י. מססה מרח' השלושה 2, תל אביב, 61090 טל': 03-6899695; פקס: 03-6899728	הכנ"ר

**דו"ח ביניים ביחס לחקירת בעלי השליטה בחברות**  
**והתייחסות מטעם בעל התפקיד לתגובת הכונס הרשמי**  
**ולהצעת בעלי השליטה להסדר נושים**

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 5.2.2018 ומיום 13.2.2018, מתכבד בזאת בעל התפקיד הנאמן לגיבוש ואישור הסדר הנושים לחברות הים האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק) (להלן: "חברת הניהול"), וסוהו אילת השקעות בע"מ (בהקפאת הליכים) (להלן בהתאמה: "בעל התפקיד" "חברת הנכס" ו - "החברות"), להגיש לבית המשפט הנכבד דו"ח חקירה בדבר ממצאי חקירות בעלי השליטה בחברות - ה"ה דורון ועמוס מיכלין (להלן בהתאמה: "דורון" ו - "עמוס").

בהמשך הדות, יתייחס בעל התפקיד למספר סוגיות שהועלו בתגובת הכנ"ר מיום 5.2.2018, אשר כוללות בין היתר התייחסות לאמור בהצעתם החליפית של בעלי השליטה מיום 4.2.2018, להסדר נושים לחברות. הכנ"ר מתייחס בתגובתו ל - 3 סוגיות אשר כביכול לא ניתנה להן התייחסות במסגרת הסדר הנגשים שהוצע על ידי בעל התפקיד:

- א. לשקול תרומה של בעלי השליטה.
- ב. מתן מענה לבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק"), שהינו לטענת הכונס הרשמי "כונס זמני לבעלי השליטה".
- ג. מתן מענה לחברת רילטי אקזקיוטיב בע"מ - שמעון אייזנברג (להלן: "אייזנברג"), לה טענות בדבר נשיה מובטחת.

כפי שנפרט בפרק ב' להלן בהרחבה, בעניין תרומת הבעלים של בעלי השליטה בחברות – הדבר מונח לפתחם של בעלי השליטה. אין בהצעה שהוגשה על ידם משום "תרומת בעלים" ממשית, אם בכלל. לא זו אף זו, בהתחשב בחליכים המתקיימים בין בעלי השליטה לנושים של מי מהם (בנק מזרחי), לא ברור איך תיתכן תרומת בעלים של ממש מצידם; בעניין בנק מזרחי - בנק מזרחי הינו לכל היותר "נושה של נושה נדחה" ומשכך - הינו חסר מעמד בכל הקשור לאיזה מנכסי החברות ואינו זכאי ליהנות, על חשבון רוכשי הזכויות ביחידות והנושים האחרים, מתמורות שיתקבלו במסגרת הסדר נושים בחברות; בעניין אייזנברג - בניגוד לאמור בתגובת הכונס הרשמי, יש התייחסות לנושא זה במסגרת ההסדר המוצע על ידי בעל התפקיד;

בית המשפט הנכבד מתבקש אפוא, לאשר כינוס אסיפות נושים ומתן סעדים נוספים, כמפורט הדו"ח מספר 7 מיום 22.1.2018 (בקשה 62):<sup>1</sup>.

בטרם נתייחס לכל נושא ונושא, מבקש בעל התפקיד להביא בפני בית המשפט הנכבד את ממצאי הביניים מחקירותיהם של בעלי השליטה. ממצאים אלו רלוונטיים לעניין הצעות ההסדר שעל הפרק ומלמדים הן על תפקידיהם ומעורבותם של דורון ושל עמוס בהתנהלות החברות והן על העובדה ששתי החברות פעלו יחדיו ותוך עירוב נכסים מול הנושים השונים שלהן ובמיוחד מול רוכשי הזכויות, להם שוקו יחידות הדיוור.

## א. דו"ח ביניים על ממצאי חקירת בעלי השליטה בחברות

### 1.1. כללי

1. ביום 16.1.2018 התקיימה במשרדי בעל התפקיד חקירתו של דורון, וביום 29.1.2018 התקיימה במשרדי בעל התפקיד חקירתו של עמוס.

2. כפי שמפורט להלן, מהמסמכים שהגיעו לידי בעל התפקיד וממצאי החקירות, עלות באופן ברור המסקנות הבאות:

2.1. הגם שמר עמוס מיכלין רשום כבעלים יחיד של חברת הנכס וכנושא משרה בה, הוא אינו ומעולם לא היה מעורב בעסקי החברות ו/או איזו מהן וכל פעולותיו בקשר אליהם בוצעו בהתאם לבקשות ויוזמות של דורון - בנו.

2.2. דורון הגת, יזם, ניהל וקידם את המיזם כולו באופן בלעדי. כדברי דורון בחקירתו: "זה מודל עסקי של הרבה חברות בארה"ב, שעושות את זה. גם בהונג קונג. וזה היה המודל שלי פחות או יותר".

2.3. ממועד תחילת המיזם בשנת 2015 ועד לתום שנת 2016, חברת הניהול היתה חברה בת בבעלות מלאה של חברת הנכס. החל ממועד סגירת עסקת רכישת הנכס (30 בדצמבר 2015), נוהלו שתי החברות תוך עירוב נכסים מוחלט לפי צרכים והחלטות של דורון, ומבלי הפרדה בהתחייבויות או בתשלומים ביניהן או בינן לבין פעילותו האישית של דורון.

2.4. בדצמבר 2016, לאתר שהתעוררו כבר בעיות בקיום התחייבויות חברת הניהול לרוכשי הזכויות ביחידות (לתשלום התשואה המובטחת), הועברו מניות חברת הניהול מהחברה אל דורון אישית, ככל הנראה ללא תמורה. מר עמוס מיכלין חתם על ההודעה לרשם החברות על העברת המניות. למרות ההעברה כאמור, לא חל שינוי של ממש בהתנהלות. דורון המשיך לנהל ולחתום בשם שתי החברות, חברת הניהול לקחה על עצמה התחייבויות שאמורות היו להיות של חברת הנכס (למשל - תשלומים למשווק היחידות - אייזנברג), וההיפך - חברת הנכס לקחה על עצמה התחייבויות של חברת הניהול.

<sup>1</sup> כוונתו, בית המשפט הנכבד (כבוד סגן הנשיא ברנר) אישר בהחלטתו מיום 15.6.2017 בבקשה מס' 23, כינוס אסיפות נושים לאישור הסדר נושים. עם זאת, לאור השינויים המהותיים שנכללו בהצעת ההסדר התוקנת, מתבקש אישור מחדש לכינוס האסיפות,

2.5. גם לאחר שבחודש פברואר 2017, מונה הח"מ כמשקיף לחברת הניהול, המשיך דורון לפעול תוך עירוב נכסים ובניסיון לחמוק מביקורת על פעולות החברות, והכל תוך הגדלת והעמקת חדלות הפרעון של החברות. כך לדוגמא, היות ועל פי צו בית המשפט אסור היה לחתום על התחייבות להוצאות העולות על סך של 25,000 ₪ בלי אישור המשקיף, נחתמו על ידי דורון סדרות ארוכות של המחאות של חברת הניהול, לפקודת גורמים שונים<sup>2</sup>, אשר מסתכמים למאות אלפי ₪. בסיכומו של דבר, בוטלו חלק מהמחאות אלו.

2.6. לא זו אף זו, לאחר מינוי בעל התפקיד כמפרק זמני לחברת הניהול, פנה דורון ללקוחות שהיו חייבים כספים לחברת הניהול בהיקפים של עשרות אלפי ₪, והורה להם להעביר את התשלומים לטובת חברה פרטית בבעלותו (ע.ד.י. היס האדום אחזקות בע"מ).

2.7. למרות שניתנו לדורון ולעמוס הזדמנויות מלאות להסביר את הפעולות החריגות הנ"ל, לא ניתן על ידם כל הסבר או הצדק מניח את הדעת.

## 2.א. התייחסויות בעלי השליטה בחקירתם

3. דורון חזר בחקירתו על טענתו לפיה החברות נוהלו בהפרדה מוחלטת:

- "ש. מה הקשר בין חברת הנכס לבין חברת הניהול.
- ת. חברת הנכס רכשה את הנכס, חברת הניהול ניהלה את המלון.
- ש. ומה הקשר המשפטי ביניהן?
- ת. המשפטי?
- ש. כן.
- ת. מופרז. הכל מופרז".

4. אלא שכאשר עומת דורון מול העובדה שעד לחודש דצמבר 2016 היתה חברת הניהול בבעלות מלאה של חברת הנכס, לא ידע דורון להסביר את הדברים:

- "ש. האם חברת הניהול היתה בבעלות של חברת הנכס עד דצמבר או נובמבר, אני לא זוכר, 2016?
- ת. לא.
- ש. כך היא היתה רשומה, לא? זה ברשם החברות ראינו.
- ת. ברגע שהיא התחילה לעבוד, ברגע שחברת הניהול התחילה לעבוד, היא הופרדה.
- ש. הופרדה, כלומר היא כן היתה, קודם אמרת לא.
- ת. היא לא היתה. חברת הנכס זו חברה של עמוס מיכלין, חברת הניהול זה דורון מיכלין.
- ש. העברת המניות, דצמבר 2016. אבל אתה אומר לפני רגע שהחברה התחילה לפעול ב-2016.
- ת. החברה התחילה לעבוד ב-16.
- ש. אבל אני מדבר על דצמבר 16.
- ת. בדצמבר 16' היתה חברה של דורון מיכלין. שום דבר לא השתנה בה.
- ש. לא היה שינוי במניות? או קיי, אנחנו נבדוק אחרי זה. היא תמיד היתה בבעלותך?
- ת. תמיד.
- ש. ותמיד חברת הנכס היתה בבעלות עמוס?
- ת. נכון".

<sup>2</sup> לרבות לאביו – עמוס מיכלין ולעורכי דינו של דורון.

5. גם עמוס לא ידע להסביר סוגיה זו:

- ש. אם אני אגיד לך שעד דצמבר 2016 חברת הניהול היתה בבעלות של חברת הנכס, שלך? אתה 100% בבעלות של חברת הנכס.  
ת. גם הנכס וגם הניהול?  
ש. נכון.  
ת. נו? מה?  
ש. זה נכון או לא נכון?  
ת. אני לא יודע.  
ש. מה זאת אומרת אתה לא יודע? זו חברה שלך.  
ת. אני לא יודע.  
ש. אני מנסה להבין. אתה רשום כבעלים של חברת הנכס?  
ת. כן.  
ש. אני אומר לך שלחברת הנכס היתה חברת בת, ב-100% בעלות שלה, של חברת הניהול. עד נובמבר או דצמבר 2016, היא היתה 100% בבעלות של חברת הנכס. אתה מודע לזה?  
ת. ואחרי זה?  
ש. אחרי זה דורון העביר אותה מחברת הנכס אליו פרטי. לא שומעים אותך בהקלטה.  
ת. לא, אני אומר, לא, אני לא יודע."

6. לא זו אף זו, גם דורון וגם עמוס לא ידעו להסביר את הסתירה בין טענתם לפיה קיימת הפרדה מוחלטת בין חברת הניהול לחברת הנכס, לבין העובדה שבדו"ח הכספי של חברת הנכס לשנת 2015 אשר נחתם על ידי דורון נרשם כי: **"מאז רכישת בית המלון החברה עוסקת, במקביל למכירת יחידות נוספות, גם בניהול בית המלון בסיוע של החברה בת, היס האדום ניהול מלוונות בע"מ"**.

"1" העתק הדו"ח הכספי של חברת הנכס לשנת 2015, מצ"ב כנספח 1.

7. כך השיב דורון על שאלות בסוגיה זו:

- ש. ... הדו"ח הכספי של 2015 שנחתם בינואר 2017 (של חברת הנכס – הח"מ) ... יש פה חתימה, סוהו אילת השקעות. זו חתימה שלך?  
ת. כן.  
ש. ... כתוב בביאור 1... 'מאז רכישת בית המלון החברה עוסקת, במקביל למכירת יחידות נוספות, גם בניהול בית המלון בסיוע של החברה בת, היס האדום ניהול מלוונות בע"מ'. אתה יכול להסביר לי את זה לעומת מה שאמרת לפני רגע? כי זה שונה פשוט.  
ת. אין שום שוני. חברת הבת היתה היס האדום, נקודה. חברת הניהול זו חברת הבת.  
ש. לפני רגע אמרת לי שהיא אף פעם לא היתה חברה בת.  
ת. חברת ניהול.  
ש. כתוב פה "חברת הבת".  
ת. תשאל אותו למה הוא רשם את זה.  
ש. מי זה "הוא"?  
ת. מי שרשם את זה.  
ש. אתה חתום על זה אז אני לא יודע את מי לשאול חוץ מאשר אותך.  
ת. אני לא נכנס לדקויות של הנהלת חשבונות, אני לא מבין בזה. אף פעם לא נכנסתי לכספים וחשבונות, אני לא מבין בזה.  
ש. בתצהיר שצירפת לתגובה לבקשה לסעדים זמניים בתחילת הדרך בסעיף 20, אתה אומר: "יובהר כי קיימת הפרדה מוחלטת בין חברת הניהול לחברת הנכס".  
ת. נכון.  
ש. איך זה מסתדר עם מה שכתוב פה?  
ת. תשאל אותו, הוא רשם."

8. מחקירתו של עמוס, עלה כי למעשה עמוס לא ידע דבר וחצי דבר לגבי הנכס שבבעלות חברה הרשומה בבעלותו. כך כדברי עמוס בחקירתו:

"הבן, דורון ניהל הכל. אני רק בעל החברה. אני לא כל כך קשור בעניינים, אני לא מודע לכל העניינים. מה שהייתי צריך, הייתי מבקר לפעמים במלון וזהו".

ובהמשך:

- ש. למה אתה בעל הנכס?  
 ת. תשאל את דורון, אני יודע למה?  
 ש. דורון קבע? דורון יוס אחד בא אליך ואמר לך שיש עסקה?  
 ת. כן. היה רעיון, הוא סיפר לי, הרעיון היה מבריק, נראה לי, וזהו.  
 ש. ולמה הוא אמר לך שהוא רוצה שאתה תהיה הבעלים?  
 ת. לא יודע, לא יכול לענות לך על זה, לא יודע.  
 ...  
 ש. היה לך תפקיד בחברות חוץ מזה שהחברה היתה רשומה על שמך?  
 ת. לא, שום תפקיד.  
 ש. קיבלת משכורת מהחברות?  
 ת. לא.  
 ש. קיבלת החזר של כסף מהחברות?  
 ת. לא.  
 ש. אף פעם?  
 ת. לא.  
 ש. אני רוצה להראות לך את הצ'ק הזה, 4,808 ₪ שיוצא אליך, לפקודתך. אתה מכיר אותו? מחברת הניהול בכלל, שבכלל אתה לא בעל מניות שם.  
 ת. כן. זה היה הוצאות שאני הוצאתי מהכיס שלי.  
 ש. איזה הוצאות?  
 ת. כל מיני דברים. אני לא זוכר בדיוק.  
 ש. לפני רגע אמרת שלא היית ולא ניהלת ולא היה לך תפקיד אז איך הוצאת הוצאות בשביל החברות?  
 ת. זה הוצאות של דורון, שזה היה קשור למלון.  
 ש. אתה הוצאת כסף וקיבלת אותו חזרה או אתה לא הוצאת כסף ודורון רצה רק שזה יירשם,  
 ת. אני הוצאתי כסף. אני הוצאתי כסף.  
 ש. אז על מה הוצאת כסף?  
 ת. אז אני לא זוכר בדיוק. זה היה כל מיני דברים..."

9. עמוס גם לא ידע מי זו חברת ש. גלעד ממנה רכשה חברת הנכס את הנכס, לא ידע מי זה שמעון אייזנברג שיווק לטענת בעלי השליטה חלק מהיחידות במלון ולא ידע ולא עניין אותו מה השימושים המותרים במלון שנמצא בבעלותו; כך כדברי עמוס:

- ש. שמעת פעם על חברה כזאת ש. גלעד בע"מ?  
 ת. מה זה קשור אלי?  
 ש. לא יודע, זו החברה שמכרה לך את ריו אקספרס, שזה היה השם של המלון קודם, לחברת הנכס, שאתה בעלים שלה.  
 ת. לא.  
 ש. אתה לא מכיר?  
 ת. לא.  
 ...  
 ש. כמה עלה לחברת הנכס כדי למכור את זה? כדי לעשות את השיווק הזה, כמה עלה לה?  
 ת. לא, לזה לא נכנסתי. זה דורון ניהל את כל.  
 ש. שמעון אייזנברג, פגשת אותו פעם או את האנשים שלו?  
 ת. לא.

- ש. אתה יודע מי זה?  
 ת. לא.  
 ש. אתה היית דירקטור בחברת הנכס ובעלים של 100% ממניות חברת הנכס ואתה לא יודע מי זה שמעון אייזנברג כשעל כל דירה משלמים 72 אלף ש"ח בתוספת מע"מ?  
 ת. לא יודע.  
 ...  
 ש. מה מותר, איזה שימושים מותר לעשות במלון? שמעת פעם? שאלו אותך פעם, סיפרו לך פעם מה מותר ומה אסור לעשות מבחינת היתר בנייה במלון?  
 ת. לא.  
 ש. זה עניין אותך פעם?  
 ת. גם לא."

10. דבריו אלו של עמוס אינם עולים בקנה אחד עם האמור בתצהירו מיום 30.7.2017 שהוגש במסגרת הליכי פשיטת הרגל של דורון. בתצהיר זה טען עמוס כי במחצית הראשונה של שנת 2015 נפלה בחלקו הזדמנות עסקית לרכישת הנכס והוא שיתף בכך את בנו וחבר נוסף אשר תמכו ועודדו אותו להתקדם בעסקה.

"2" העתק תצהירו של עמוס מיום 30.7.2017, מצ"ב בנספח 2.

### 3.א. סיכום דו"ח הביניים

11. בעל התפקיד עדיין מקיים חקירות בענייני החברות, לרבות מסמכים שנדרשו ממוסד פירון ושות' אשר כאמור ניהל את חשבון הנאמנות ובחלקם הועברו לבעל התפקיד לאחרונה; יחד עם זאת לאור חקירותיהם של בעלי השליטה ומסמכים שהוצגו להם בחקירתם מובן כבר כעת כי החברות נוהלו בניהול ובערוב נכסים, תוך הפרדה מלאכותית בין שתי החברות והצגת מצגים מדומים כי כביכול מדובר בחברות נפרדות המתנהלות ביניהם בהסכם שלמעשה אינו אומר דבר, באופן שנועד להרחיק את בעלי השליטה מאחריותם לקריסת החברות יחדיו.

### א. התייחסות ל"הצעת ההסדר" שהגישו בעלי השליטה ולהערת הכנ"ר ביחס לתרומת בעלי השליטה במסגרת ההסדר המוצע

12. בעלי השליטה הגישו לבית המשפט הנכבד ביום 4.2.2018 "בקשה להסדר נושים לחברת הנכס" (בקשה 65) להלן: "הצעת בעלי השליטה".

13. בעל התפקיד מוצא לנכון להפנות תשומת לב בית המשפט לכך שהצעת בעלי השליטה מכירה הלכה למעשה בחללות פירעונה של חברת הנכס – על כל המשתמע מכך.

בנסיבות אלו, פעולות בעל התפקיד, בהתאם להוראות בית המשפט, לקידום הצעות להסדר נושים מיטבי לשתי החברות, הן מחויבות המציאות ומהוות חלופה ראויה לפירוק שתיהן, בנסיבותיו המורכבות של תיק זה.

14. לאור הערת ב"כ הכנ"ר לעניין הצורך לשקול תרומה של בעלי השליטה - יאמר כבר כאן:

הצעת בעלי השליטה (כמו גם ההסדר המוצע על ידי בעל התפקיד), אינה כוללת תרומת בעלים. "מקורות הכספיים המובטחים והודאיים", אליהם מתייחסת הצעת בעלי השליטה<sup>3</sup>, הינם כולם – נכסי חברת הנכס אשר כאמור לעיל הינה חדלת פירעון גם על פי הודעתם.

כך או כך, לאור ממצאי החקירה לעיל המצביעים על כך שדורון הוא למעשה המוציא והמביא ובעל השליטה בחברות, ולאור הודאתו של דורון בחובותיו כלפי בנק מזרחי בהיקף של מיליוני שקלים חדשים, ממילא אין לבעלי השליטה מקורות חיצוניים שעשויים להניב תרומת בעלים לטובת קופת ההסדר.

<sup>3</sup> מימוש זכויות ב- 12 יחידות דיור שבבעלות חברת הנכס

15. בעל התפקיד פנה לב"כ בעלי השליטה ביום 12.2.2018 בדרישה שאלו יעבירו לידי פירוט של תרומת הבעלים החיצונית שהם מתכוונים להעמיד לטובת קופת ההסדר, יחד עם (כל אחד בנפרד) – תצהיר נכסים והתחייבויות שממילא היה ראוי שיצורף להצעת בעלי השליטה, על מנת שניתן יהיה להעריך מקורות אלו. חלף מתן מענה לדרישה זו (ולדרישות נוספות שלא נענו גם הם), בחר ב"כ בעלי השליטה להגיש ביום 12.2.2018, לאחר שקיבל את מכתב בעל התפקיד, בקשה נוספת לבית המשפט הנכבד.

16. כאמור, הצעת בעלי השליטה, מציעה כי ימכרו לציבור, לטובת קופת ההסדר המוצע על ידם, זכויות ב- 12 יחידות דיוור אשר בבעלות חברת הנכס. לא רק שמדובר בנכסים שבעלות חברת הנכס עצמה ולא תרומת בעלים, אלא שבעלי השליטה מתיימרים להעריך את שווי כל יחידה בנכס "באופן שמרני על סך של כ- 300,000 ₪".

ההערכה זו אינה נתמכת בדבר וממילא היא גם אינה עומדת במבחן המציאות. על פי הערכת שווי עדכנית שהועברה בימים האחרונים לבעל התפקיד, שוויה של כל יחידה רגילה במלון מוערך בסך של כ- 95,000 ₪ בלבד ושווי כל יחידה כפולה מוערך בסך של כ- 135,000 ₪ בלבד. כך שגם אם יאושר למכור את היחידות לציבור במסגרת הסדר שיאושר, התמורה שתתקבל ממכירת 12 היחידות כאמור, צפויה להסתכם (ברוטו) – לפני הוצאות) בסכום של כ- 1 מיליון ₪ בלבד.

"3" העתק הערכת השמאי, מצ"ב כנסת 3.

17. במסגרת הצעת בעלי השליטה מיום 12.2.2018, צוין כי הצעת ההסדר מטעם בעלי השליטה הינה בגדר "פשרה שבה הוא מוסר מרצונו מקצת מנכסיו בכדי לפדות את הסיכון ושאר ההשפעות הבלתי רצויות של התביעה כנגדו"<sup>4</sup>. כמתואר לעיל – אין המדובר כלל ב"נכסיו" של בעל השליטה, אלא בנכסים של החברה עצמה. ממילא לא ניתן לייחס תרומת בעלים כלשהי בהצעת בעלי השליטה.

## ב. התייחסות להערת ב"כ הכנ"ר בעניין מתן מענה לבנק מזרחי

18. דומה כי בא כוחו הנכבד של הכונס הרשמי נקלע לכדי טעות בהכרת עובדות המקרה.

19. בניגוד למשתמע מתגובת הכונס הרשמי לא הבנק ולא ב"כ הבנק קיבלו מינוי מסוג כלשהו – זמני או קבוע – ביחס לבעלי השליטה או למי מהם.

19.1. ביחס למר עמוס מיכלין - למיטב ידיעת המנהל המיוחד, כנגד עמוס לא מתנהל הליך פשיטת רגל (ראי בהקשר זה גם תגובת בעלי השליטה מיום 16.11.2017 בבקשה 52).

19.2. ביחס לדורון מיכלין – ביום 21.6.2017 הוגשה על ידי הבנק בקשה למתן צו כינוס נכסים כנגדו (פש"ר 48896-06-17). ביום 26.6.2017 הוגשה על ידי הבנק בקשה חוזרת למינוי מנהל מיוחד ו/או כונס נכסים זמני לחייב. בקשות אלו נדונו בדיון שהתקיים ביום 5.7.2017. בסופו של הדיון, המעמד היחיד שאושר לב"כ הבנק (ולא לבנק עצמו) הינו מעמד של "משקיף" בהליך דן.

בהמשך, בדיון שהתקיים ביום 7.1.2018 בהליך פשיטת הרגל של דורון (בנוכחות בא כוחו הנכבד של הכנ"ר), ניתן, בהסכמת הבנק ודורון, צו כינוס נכסים שביצועו עובד עד ליום 31.3.2018, תוך שנקבע כי רק במידה והצו "יכנס לתוקף מלא" ימונה ב"כ הבנק כמנהל מיוחד לנכסיו של דורון;

<sup>4</sup> ההדגשה אינה במקור.

<sup>5</sup> כבוד השופט חגי ברנר הורה ביום 7.1.2018 כי הליך פשיטת הרגל של דורון יתנהל מכאן ואילך בפני כבוד המותב חדן בהליך דן.

וכך קבע כבוד בית המשפט (השופט ברנר):

"... ניתן בזאת צו כינוס נכסים נגד החייב, כמוסכם, אלא שביצועו של הצו יעוכב עד ליום 31.3.2018, על מנת שהצדדים יעדכנו עד לאותו מועד כיצד בכוונתם לקדם את ההליך שבפניי. **בתום התקופה של עיכוב הביצוע, וככל שצו הכינוס ייכנס לתוקף מלא, עו"ד שאול ברגרזון יתמנה לתפקיד מנהל מיוחד ויפקיד התחייבות עצמית בסך של 50,000 ₪.**"

20. הינה כי כן, מינויו של עו"ד ברגרזון כמנהל מיוחד לנכסיו של דורון יכנס לתוקפו לכל המוקדם ביום 31.3.2018. גם אז, על מנת שיוכל לקבל ב"כ הבנק מעמד משפטי כלשהו ביחס לחברת הנכס, יהיה עליו לעבור משוכה נוספת, היח"ת ומניות חברת הנכס רשומות על שם עמוס. כך או כך, נכון למועד זה אין לבנק או לב"כ כל תפקיד ביחס למי מבעלי השליטה.

21. כך או כך, גם אם יתגבר הבנק על כל המשוכות ויגיע למצב בו הוא טוען לזכויות נשייה ביחס למניות חברת הנכס, מעמדו בהקשר זה יהיה כמעמד של "נושה נדחה" של נושה נדחה (בעל מניות)<sup>6</sup> של חברה חדלת פרעון שנמצאת בהקפאת הליכים ובהליכים להסדר נושים.

22. הבנק ובא כוחו המלומד והמנוסה, עו"ד שאול ברגרזון, מודעים היטב להיעדרו של מעמד לבנק בהליכים דנן. לא לחינם, במסגרת "הסכם פשרה" אליו הגיע הבנק עם דורון מיכלין בגיבוי עמוס מיכלין (להלן- "הסכם הפשרה"), נדרשו עמוס ודורון, כ"תנאי יסודיים" להסדר הפשרה כולו (ראה סעיף 2.12 להסכם הפשרה), ל"לפעול לכך כי הקפאת ההליכים תבוטל" (ראה סעיף 2.9 להסכם הפשרה), וכי כל נכסי חברת הנכס ישועבדו ישירות לטובת הבנק, והכל על חשבון נושי החברות:

"4" העתק הסכם הפשרה בין דורון מיכלין לבין הבנק, מצ"ב **פנספח 4**.

23. עו"ד ברגרזון התיימר אמנם לחתום על הבקשה מתוקף תפקידו כמשקיף, אולם הבקשה כל כולה טענות מטעם הבנק בלבד. לא זו אף זו, גם התמונה שמנסה "המשקיף" / ב"כ הבנק להציג בבקשתו, לפיה כביכול כבוד השופט ברנר אישר ביום 7.1.2018 את הסכם הפשרה בין הבנק לבין דורון, הינה הצגה מסולפת של המציאות. הבנק אכן ניסה להביא לאישור הסכם הפשרה במסגרת הדיון, אולם בעקבות התנגדות ב"כ בעל התפקיד, נקבע מפורשות כי הסכם הפשרה מחייב **אך ורק** את הצדדים לו, **ולא** ניתן לו כל תוקף על ידי בית המשפט, וזאת בזו הלשון:

"הובעה התנגדות של ב"כ בעל התפקיד בתיקי החברות ... החושש שמא ההסכמה בין החייב לבין הנושה עלולה לפגוע במידה כזו או אחרת בהליכי ההסדר והפירוק של החברות. חרף אותה התנגדות אינני סבור שיש מקום לעכב את מתן ההחלטה בהליך שבפניי, משום **שבעלי התיק בהליך שבפניי אינם מבקשים שיינתן תוקף של החלטה להסכמה אליה הגיעו בינם לבין עצמם אלא אך ורק שיינתן צו כינוס נכסים שביצועו יעוכב. למותר לציין כי ההסכמה אליה הגיעו הנושה והחייב בתיק שבפניי אינה מחייבת כמובן את מי שאינם צד להסכמה האמורה...**"

24. בעל התפקיד מתקשה להאמין שהבנק ובא כוחו ביקשו להטעות את בית המשפט. אין זאת אלא כי בטעות נפלו אי דיוקים בעמדה ובבקשה למתן הבהרות שהוגשה על ידם ביום 31.1.2018 (בבקשה 60).

<sup>6</sup> ראי דברי כבי' השופט אלשיך בהחלטתה מיום 21.12.2009 במסגרת פ"ק 10344-11-09 אפריקה ישראל להשקעות בעמ נ' הרמטיק נאמנות ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2009).

ממילא, כאמור בסעיף 28 לעיל, עיון בהסדר הפרשה שנחתם על ידם מעלה שהאינטרס הישיר של הבנק הוא למעשה ביטול הליכי הקפאת ההליכים ולא המשכס ומניעת הצגת הסדר נושים כולל לתועלת הנושים. ראוי היה שעו"ד ברגרזון ישים לב לסיטואציה בעייתית זו, בתפקידו (וחתימתו) כמשקיף בהליך דנן.

25. בעל התפקיד סבור, כי בנסיבות אלו אין כל מקום להעניק לבנק מעמד בחס להסדר הנושים, ובוודאי שלא לאפשר לו "לנגוס" בחלקם של רוכשי הזכויות ביחידות ושל הנושים האחרים, בכל הסדר שיוצע – יהא אשר יהא.

### ג. התייחסות להערת ב"כ הכנ"ר בדבר "מתן מענה לנושה המובטח"

26. בניגוד לטענת הכונס הרשמי, ההסדר המוצע על ידי בעל התפקיד מתייחס מפורשות, ואינו מבקש (בשלב זה - כל עוד לא הושלמו בדיקת זכויות הצדדים), במעמדו הנוטען של אייזנברג לנשייה מובטחת ביחס לזכויות ב - 9 יחידות במלון שנטען כי שועבדו לטובת אייזנברג.

27. וכך נכתב בסעיף 10 לדו"ח והצעה להסדר במסגרת בקשה 62 דנן :

"בנוסף ל- 129 היחידות שהזכויות בהן לכאורה נמכרו על ידי חברת הנכס (מתוכן הוגשו כאמור תביעות חוב המתייחסות ל - 120 יחידות בלבד), ביחס לזכויות של חברת הנכס ב- 9 יחידות דיור נוספות, נרשמו ביום 30.8.2016 שעבודים על ידי חברת הנכס, להבטחת התחייבויות נטענות של חברת הנכס כלפי... שמעון אייזנברג... שעבודים אלו, נסיבות יצירתם ומעמדם המשפטי נמצאים תחת בדיקה של בעל התפקיד. לפי המיזע שבידי בעל התפקיד, החוב הנוטען של חברת הנכס לאיזנברג מצוי במחלוקת, וקשור בשירותי השיווק והתיווך שהעמיד אייזנברג לחברת הנכס, להצעת זכויות ביחידות דיור לציבור. על פי המידע שהועבר לבעל התפקיד, זכאי היה אייזנברג לכאורה לעמלה בסך של 70,000 ₪ בתוספת מע"מ (למרות שהשירותים ניתנו ביחס לנכס באזור סחר חופשי, וככל הנראה השירותים לא אמורים היו לשאת במע"מ), בגין כל יחידת דיור שהזכויות בה נמכרו (עמלה של כרבע !! ממחיר היחידה הממוצעת)" (ההדגשה אינה במקור).

28. ובהמשך בסעיף 28 ניתנה התייחסות מפורשת לצורך בבדיקת טענת הנשיה המובטחת בזו הלשון :

"23 היחידות, השטחים המשותפים, השטחים המסחריים במתחם הנכס והחניון אשר בהתאם להסכם הרכישה הזכויות בהן הינם של חברת הנכס, בצירוף היחידות עליהם ויתרו רוכשי הזכויות ביחידות שבחרו בחלופת הויתור, יוצעו למכירה על ידי בעל התפקיד בשוק החופשי על פי שיקול דעתו הבלעדי של בעל התפקיד, ותמורתם תועבר לטובת קופת הסדר הנושים ; זאת בכפוף לבדיקת טענות אייזנברג ביחס לשעבוד על 9 יחידות מתוך 23 היחידות" (ההדגשה אינה במקור).

29. אם כן ההסדר המוצע שומר על זכויותיו של אייזנברג בכפוף לבדיקת השיעבודים ולבדיקת טענות אייזנברג כנגד חברת הנכס.

30. בשולי נושא זה, ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לזכויות ולטענות הצדדים השונים, יצוין כי לפי עמדת דורון מיכלין, כפי שהוצגה בחקירתו בפני בעל התפקיד, יתרת חובה של חברת הנכס לאיזנברג, מסתכמת לכל היותר על סך של 300,000 ₪ וכי רישום השיעבודים על 9 יחידות במלון נעשה "בשל טעות של עורכי הדין שטיפלו בנושא".

<sup>7</sup> שעבודים מסי 114, 116 - 123, המתייחסים ליחידות מספר: 201, 208, 210, 212, 214, 226, 228, 245, 276 (על פי דו"ח רשם החברות של חברת הנכס).

## ד. סיכום

31. כאמור בבקשה לאישור כינוס אסיפות נושים - ההסדר המוצע, מעניק לרוכשי הזכויות ביחידות אשר התנגדו למכירה משותפת של כלל הנכס, את מה שביקשו - קבלת הזכויות ביחידות שנטענו שנרכשו על ידם והעברת הניהול במלון לחברת ניהול חדשה.
32. עם זאת, בשונה מההצעה שהוצעה על ידם, לא מתבקשים אותם רוכשי יחידות ליתן פטור למאן דהוא. ההיפך הוא הנכון. את יתרת הנזקים שנגרמו להם, יוכל בעל התפקיד לתבוע מכח המתאת זכויות התביעה, והם יהיו זכאים לקבלם כנושים של החברות.
33. ככל שבעלי השליטה ימצאו לנכון לאפשר את בחינת מקורותיהם האישיים ולהציע העמדת תרומת בעלים ממשית לטובת קופת ההסדר, הרי שניתן יהיה לבחון סוגיה זו בנפרד.
34. בעל התפקיד, סבור כי בנסיבותיו המיוחדות של תיק זה כמפורט לעיל, ההסדר המוצע מיטיב עם רוכשי הזכויות ביחידות אשר כאמור הם הנפגעים העיקריים מהתנהלות החברות וצדדים נוספים אשר אחריותם צפויה להיבדק בהמשך.
35. כך או כך, והיות ובכל מקרה ההסדר כפוף לאישור אסיפות הנושים, להתנגדויות שכל בעל עניין יוכל להגיש, ולאישור בית המשפט, בעל התפקיד בדעה כי ראוי לאפשר את כינוס האסיפות ללא דיחוי נוסף, מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מזכויות מי מהצדדים.

גלעד ברגשטיין, עו"ד  
ב"כ בעל התפקיד  
גיסין ושות' - עורכי דין

גיא גיסין, עו"ד  
בעל התפקיד

היום, 15 פברואר 2018, תל אביב

## תוכן עניינים לנספחי כתב בי-דין

מספור	שם הנספח	עמוד
1	העתק הדו"ח הכספי של חברת הנכס לשנת 2015	1
2	העתק תצהירו של עמוס מיום 30.7.2017	13
3	העתק הערכת השמאי	17
4	העתק הסכם הפשרה בין דורון מיכלין לבין הבנק	44

# נספח 1

העתק הדו"ח הכספי של חברת  
הנכס לשנת 2015

עמוד מס' 1

1

סוהו אילת השקעות בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

## סוהו אילת השקעות בע"מ

דו"חות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015

### תוכן העניינים

3	דוח רואי חשבון המבקרים
4	מאזן ליום 31 בדצמבר 2015
5	דוח רווח והפסד
6	דוח על השינויים בהון העצמי
7	דוח על תזרימי המזומנים
8-11	באורים לדוחות הכספיים
12	דו"ח מותאם לצורכי מס



## ששון ושות' רואי חשבון Sasson & Co Accountants

### דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סוהו אילת השקעות בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של סוהו אילת השקעות בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר 2015 ואת דוח רווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי מזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אתריותנו היא לחוות דעה על דוחות אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתיקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג – 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ואת תוצאות פעילותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך ובהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (ISRAELI GAAP).

ששון ושות'  
רואי חשבון

בני ברק, 23 ינואר 2017

טל. 972-3-5775040  
פקס 972-3-5775041  
info@sasson-cpa.co.il

BSR Tower 2, 7th floor  
1, Ben Gurion St. Bney Brak  
P.O.B 2367 Bney Brak 5112301 Israel

מגדל בסר 2, קומה 7  
בן גוריון 1 בני ברק  
ת.ד. 2367 בני ברק 5112301

לינו 31 בדצמבר 2015  
 נ"מ

18,697		<u>נכסים שוטפים</u>
1,714,212	3	מזומנים ושווי מזומנים
13,953,333	72	חייבים ויתרות חובה
15,686,242		מלאי-מאזן
15,677	4	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
15,701,919		רכוש קבוע, נטו
5,517,153	5	<u>התחייבויות, הון ועודפים</u>
10,524,404	6	<u>התחייבויות שוטפות</u>
16,041,557		ספקים והמחאות לפרעון
22,984	7	זכאים ויתרות זכות
100	8	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
(362,722)		התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
(362,622)		<u>הון, קרנות ועודפים</u>
15,701,919		הון מניות
		יתרת רווח שלא יועדה

סוהו אילת השקעות בע"מ  
 מנהל ח.פ. 513274078

תאריך אישור דוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

<u>לשנה שהסתיימה</u>	<u>ביאור</u>	
<u>ביום 31 בדצמבר 2015</u>		
		₪
18,396,840		הכנסות
10,426,667	9	עלות המכירות והעיבוד
7,970,173		רווח גולמי
8,332,890	10	הוצאות הנתלה וכלליות
(362,717)		הפסד הפעלה
5		הוצאות מימון
(362,722)		<u>יתרת הפסד</u>

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סוהו אילת השקעות בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ ₪	עודפים ₪	הון מניות ₪	
100	-	100	שינויים במהלך שנת 2015
(362,722)	(362,722)	-	הקצאת הון מניות הפסד השנה
(362,622)	(362,722)	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה  
ביום 31 בדצמבר 2015

₪

(362,722)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
397,319	הפסד נקי לפי דוח רווח והפסד
34,597	התאמות הנדרשות לצורך הצגת תזרימי
(16,000)	מזומנים מפעילות שוטפת - נספח 1
100	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות (לפעילות) שוטפת
18,697	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
18,697	רכישת רכוש קבוע
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
	הנפקת מניות
	עליה (ירידה) במזומנים ובשווי מזומנים
	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
(13,953,333)	נספח 1 - התאמות הנדרשות לצורך הצגה
(1,714,212)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
5,517,153	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
10,524,404	גידול במלאי
22,984	גידול בתחייבים ויתרות חובה
323	גידול בספקים והמחאות לפרעון
397,319	גידול בזכאים ויתרות זכות
	<u>הוצאות והכנסות שאינן במזומן</u>
	הפרשה לפיצויים
	פחת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 – כללי**

1. תברה די אנד גי עסקאות נדליץ בע"מ הוקמה והחלה את פעילותה ביום 24.06.2015. מספר החברה ברשם החברות הינו 515274678.
- ביום 02.11.2016 שינתה החברה שם לסוהו אילת השקעות בע"מ.
- החברה רכשה בית מלון ברחוב הספן 1 באילת. במלון קיימים 150 חדרים ועד ליום המאזן, מכרה החברה 59 יח.
- מאז רכישת בית המלון, החברה עוסקת במקביל למכירת יחידות נוספות גם בניהול בית המלון בסיוע של החברה בת "הים האדום ניהול מלונות בע"מ".

**2. הגדרות**

- "בעלי שליטה" – יחידים המתזיקים במלוא הזכויות בחברה.
- "חברות קשורות" – חברות המוחזקות על ידי בעלי שליטה בשיעור 100%.
- "צד קשור" – כל אחד מהמצוינים לעיל.

**באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. השפעת השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי:**

דו"חות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים על בסיס המוסכמת העלות ההיסטורית, ללא התחשבות בירידה בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי. הירידה בכוח קנייה הכללי של המטבע הישראלי בשנת הדו"ח התבטאה בשינוי של מדד המחירים לצרכן ב- 0.001% (אשתקד - 1.004%).

**ב. מטבע חוץ והצמדה:**

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין היציג ליום המאזן. הוצאות במטבע חוץ נרשמות לפי שער החליפין בעת ביצוע הפעולות.
  2. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן מוצגים לפי המדד הידוע בתאריך המאזן.
  3. הפרשי הצמדה ושער נרשמים בדוחות הכספיים בעת התהוותם.
- להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של מטבעות עיקריים:

ליום 31 בדצמבר		מדד המחירים לצרכן דולר ארה"ב אירו
2014	2015	
99.2	99.1	
₪ 3.889	₪ 3.902	
₪ 4.7246	₪ 4.2468	

**ג. מזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה כהשקעות שנוילותן גבוהת, הכוללות פקדונות בבנקים לזמן קצר שהתקופה עד למועד פדיון בעת ההשקעה בהן לא עלתה על שלושה חודשים ואשר אינם מוגבלים בשימוש.

**ד. מלאי**

המלאי נמדד כנמוך מבין העלות רכישה של המלון וערך מימוש נטו של יחידות דיור. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

**ה. מיסים על הכנסה**

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שתוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

**באור 3 – חייבים ויתרות חובה**

**ליום 31 בדצמבר 2015**

₪		
1,276,015		מקדמות לספקים
438,197		חברות קשורות
<u>1,714,212</u>		<b>סה"כ חייבים ויתרות חובה</b>

**באור 4 – רכוש קבוע**

<u>עלות</u>	<u>פחת נצבר</u>	<u>עלות מופחתת</u>	
₪	₪	₪	
<b>ליום 31 דצמבר 2015</b>			
16,000	323	15,677	ריהוט וציוד
<u>16,000</u>	<u>323</u>	<u>15,677</u>	

באור 5 – ספקים והמחאות לפרעון

ליום 31 בדצמבר 2015

₪
5,135,794
381,359
<u>5,517,153</u>

ספקים  
המחאות לפרעון  
סה"כ ספקים והמחאות לפרעון

באור 6 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2015

₪
16,628
613
10,466
104,057
407,350
9,985,290
<u>10,524,404</u>

מוסדות  
האוצר - אגף מס הכנסה  
מנהלים - בעלי מניות  
עובדים  
מקדמות מלקוחות  
הוצאות לשלם  
סה"כ זכאים ויתרות זכות

באור 7 – התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

ליום 31 בדצמבר 2015

₪
<u>22,984</u>

עתודה לפיצויים

באור 8 – הון מניות

מונפק ונפרע
<u>100</u>

מניות רגילות אי בנות 1 ₪ ערך נקוב כל אחת

ביאור 9 – עלות המכירות

לשנה שהסתיימה  
ביום 31 בדצמבר 2015

₪
1,380,000
23,000,000
13,953,333
<u>10,426,667</u>

קניות חומרי גלם  
רכישת מבנה  
מלאי לסוף שנה

סך הכל עלות המכירות והעיבוד

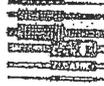
ביאור 10 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה  
ביום 31 בדצמבר 2015

₪
189,619
39,435
120,000
288
1,757,149
1,235
323
6,212,493
12,348
<u>8,332,890</u>

משכורות  
נלוות לשכר  
שכ"ד  
משרדיות ואחזקה  
שרותים מקצועיים וביקורת  
כיבודים, מתנות  
פחת  
פרסום וקידום מכירות  
עמלות ודמי ניהול בנק

סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות



**ששון ושות' רואי חשבון**  
**Sasson & Co Accountants**

**סוהו אילת השקעות בע"מ**  
**דו"ח מותאם לצרכי מס הכנסה**  
**לשנת המס 2015**

☐	☐
(362,722)	
	247
	22,984
<u>(339,491)</u>	

הפסד לפי דוח רווח והפסד  
 נוסף -  
 כיבוד ואיחוח  
 הפרשה לפיצויים  
 יתרת הפסד לצורכי מס

**סוהו אילת השקעות בע"מ**  
**ח.מ. 515274078**  
 מנהל:

**חוות דעת לדו"ח ההתאמה**

בדקנו את ההתאמה של סוהו אילת השקעות בע"מ לשנת המס 2015 (אליה צורפו חשפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאים את הפסד של החברה לפי דו"ח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, להפסד שהוצגה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.  
 בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנת בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3 (ג) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.  
 לדעתנו, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנילו נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) התשס"ח - 2008.

**ששון ושות'**  
**רואי חשבון**

23 בינואר 2017

Tel 972-3-5775040 טל  
 Fax 972-3-5775041 פקס  
 info@sasson-cpa.co.il

BSR Tower 2, 7th floor  
 1, Ben Guryon St. Bney Brak  
 P.O.B 2367 Bney Brak 5112301 Israel

מגדל בסר 2, קומה 7  
 בן גוריון 1 בני ברק  
 ח.ד. 2367 בני ברק 5112301

נספח 2

העתק תצהירו של עמוס מיום

30.7.2017

עמוד מס' 13

2

### תצהיר

אני הח"מ, עמוס מיכלין נושא ת.ז. מסי 8447831 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני הוא אביו של דורון מיכלין ואני עושה תצהירי זה לבקשת הבנק ובהוראת בית המשפט על מנת להוכיח כי הרכב מסוג מרצדס מ.ר. 79-066-93 (להלן: "הרכב") הינו רכבי וכי המניות של חברת סוהו אילת השקעות בע"מ (להלן: "חברת סוהו"), הינן מגיות שבבעלותי המלאה. אני הוא הבעלים של החברה. החברה היא הבעלים של נכסים שונים במלון "סוהו אילת", ברחוב הספן 1, אילת.
2. כאמור אני אביו של דורון. ביני לבין בני יחסים תקינים שבין אב ובנו ואף למעלה מכך. אני אוהב את בני, יחסיי עמו הנם יחסים חמים וקרובים ואין בכוונתי להתנצל על כך.
3. **הרכב**
  - 3.1. לסענתי של הבנק, העובדה שבני נסע ברכב מספר פעמים, הופך אותו לבעלים של הרכב. הבנק טועה ומטעה!
  - 3.2. הרכב הינו רכב שלי, נרכש על ידי מכספי. הרכב נמצא בבעלותי ובחזקתי. אני מאפשר לבני, מדי פעם בפעם להשתמש ברכב.
  - 3.3. בסוף שנת 2015 מכרתי נכס (מסחרי) שהיה בבעלותי ברחוב פוריה 10 בתל אביב. תמורת המכירה קיבלתי את הסך של 800,000 ₪.  
**מצ"ב צילום חוזה המכר של הנכס המהווה חלק בלתי נפרד מתצהירי זה ומסומן כנספח "א";**
  - 3.4. במהלך חודש מרץ 2016, סיימו רוכשי הנכס לשלם לי את מלוא התמורה.
  - 3.5. במהלך חודש יוני 2016, נפלה בחלקי תודמנות לרכוש את הרכב, ביבוא אישי כשעלות רכישת הרכב מהסוכן בחו"ל עמדה על הסך של 73,000 יורו. ביום 6.7.16 העברתי לחשבון הסוכן בחו"ל את הסך של 73,000 יורו (תמורת הסך של 317,282 ₪).
  - מצ"ב צילום חשבון הבנק שלי ובו ההעברה לסוכן המהווה חלק בלתי נפרד מתצהירי זה ומסומן כנספח "ב";
  - 3.6. כשהרכב הגיע לארץ ושותרר לתזקתי (במהלך חודש אוקטובר 16), נרשמה ברישיון הרכב תערה בדבר איסור מכירת הרכב משך שנה (הגבלה אשר למיטב ידיעתי חלה על רכישת רכבים ביבוא אישי).

3.7. כאמור, הרכב נרכש על ידי, הוא שלי, בבעלותי ואף בחזקתי. לפעמים אני מתיר לבני להשתמש ברכב.

3.8. ברצוני לציין כי בשל יחסי הקרובים עם בני, אני מבקר אותו כמעט מדי יום או במשרדו או בביתו. ייתכן כי חלק מהפעמים בו החוקר צילם את הרכב ליד ביתו של בני היו באותם מקרים בהם אני באתי לבקר.

#### 4. החברות

4.1. במחצית הראשונה של שנת 2015 נפלה בחלקי הזדמנות, לביצוע עסקה לרכישת מבנה מסתרי ובו 146 חדרים אשר הושכרו לעובדי בתי המלון באילת וכן חדר אוכל, לובי, דלפק שומר, חדר כושר, בריכה ושטחים טכניים נוספים.

4.2. עלות רכישת הנכס עמדה על הסך של 23,000,000 ש"ח והרעיון היה למכור את החדרים במבנה, לצדדי ג' ובאמצעות מכירת החדרים לממן את הרכישה ואף לתיוותר עם רווח.

4.3. שיתפתי ברעיון הרכישה את בני ואת חברי הקרוב שמעון בובליל שהוא איש עשיר בעל עסקים חובקי עולם. חששתי מאוד מהעסקה ולו רק בשל הסכומים הגבוהים שאמורים היו להיות מוחלפים בה.

4.4. בני וחברי תמכו ועודדו אותי להתקדם בעסקה. על מנת שאסכים להמשיך בעסקה, חברי הסכים לתת לי גיבוי כלכלי ככל ומשהו אמור היה להשתבש בשלבי העסקה השונים ובני, הסכים לנהל עבורי את ענייני החברה. בהתייעצות עם בעלי מקצוע הסובבים אותנו הוסכם כי אני ארכוש את הנכס ואמכור את היחידות. לא הייתי מוכן להיות מעורב בכל ענייני ניהול הנכס. לשם כך הסכים בני להקים ולנהל חברת ניהול אשר תנהל את הנכס עבור הרוכשים השונים.

4.5. מובן שהרעיון היה שאם העסקה תצליח (והבדיקות שעשיתי היו שצריכה להיותה הצלחה גדולה), אני ארוויח מעצם העובדה שאני בעצם אהפוך לבעל הנכסים ללא צורך להשקיע הון עצמי ובני ירוויח, מכך שיקבל עמלה על ניהול המלון.

4.6. באמת, עוד לפני שנחתם הסכם אופציה עם החברה אשר מכרה את המלון, החלו להגיע רוכשים שונים של יחידות אשר הסכימו להפקיד כספים בנאמנות מבלי שנחתם הסכם רכישה.

4.7. במהלך שנת 2015, עוד בטרם נחתם הסכם הרכישה עם החברה המוכרת, הצלחתי למכור למעלה מ- 40 יחידות של המלון.

4.8. ביום 30.12.15 רכשה חברת טוהו (בשמה הקודם די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בע"מ), את הנכס והתשלום הראשון בוצע כולו מתשלומים של רכשי היחידות. בהמשך,

בוצעו רכישות נוספות אשר מימנו הלכה למעשה את רכישת הנכס כולו על ידי חברת סוהו.

מצ"ב הסכם רכישת הנכס מחברת ש. גיל עד השקעה בע"מ המהווה חלק בלתי נפרד מתצהירי זה ומסומן כנספח "ג";

- 4.9. כבר בראשית הדרך, מיניתי את בני לשמש כמנהל חברת סוהו.
- 4.10. לפני מספר חודשים נקלעה חברת הניהול של הנכס, חברת היס האדום ניהול מלוונות בע"מ לקשיים בתשלום כספים לבעלי היחידות במלון, היא הוכנסה לחליץ של הקפאת הליכים. למרות שאין ולא הייתה לי כל מתויבות כלפי בעלי היחידות במלון, במטרה לנסות ולקדם הסדר שיבוא לחילוץ הפרויקט מהמצוקה אליו נקלע, הסכמתי לשתף פעולה עם עו"ד גיא גיסין אשר מונה כבעל תפקיד.
- 4.11. הובאה לעיוני הבקשה אשר הגיש הבנק ואשר תגובה זו מוגשת במסגרתה. חלק מהטענות של הבנק חוטאות לאמת וכל מטרתם היא ליצור מצג שקרי אשר יבסס את טענה (טענה אשר אינה בהירה דיה), כאילו גם בני או אולי רק בני הוא הבעלים של הנכס או של החברה שהיא בעלת הנכס:
- 4.11.1. טוען הבנק, כמוצא שלל רב, כי דורון הוא דירקטור יחיד בחברת סוהו – ועל כך אומר, בפשטות ובשפת העם "אז מה!!! מדובר על בני, בשר מבשרי. הוא שלוח שלי ועושה את דברי. אם מיניתי אותו כדירקטור בחברה. עובדה זו לא הופכת אותו להיות הבעלים של החברה !
- 4.11.2. טוען הבנק כי דורון פרסם באתר האינטרנט שלו כתבה אשר בה טען כי המלון הוא שלו - למיטב ידיעתי מדובר על פרסום תדמיתי אשר נעשה על ידי צג ג' כלל ללא ידיעתו של דורון. ברור שהפרסום באתר לא הופך שחור ללבן. פרסום הידיעה לא לוקח את הקניין שלי ומעביר אותו לבני.
- 4.11.3. טוען החוקר כי ערך שיחה עם עובד המלון וזה אישר כי דורון הוא המוציא והמביא בעניינים השוטפים של המלון. מן הראוי להדגיש כי הבנק בעצמו ציין כי דורון מנהל את החברה. ברור כי מי שמנהל את החברה הוא המוציא ומביא. מר אלדד פרשר הוא המנהל של בנק המזרחי, המשיב. ברור שמר פרשר הוא המוציא ומביא בענייני הבנק, האם מכאן אנו למדים שהוא הבעלים ! לא !
- 4.11.4. טוען הבנק כי העובדה שמשרדי החברה רשומים במשרדו של בני, מעידים על בעלותו בנכס! האמנם ! מדובר בבני, שהוא כזכור גם מנהל החברה. לבני יש כתובת עסקית. בחרתי לרשום את הכתובת של החברה

במשרדו מטעמי נוחות וגם בשל העובדה שהוא המנהל של החברה. הא ותו לא!

4.11.5. טוען הבנק כי בני מושך כספים מחברת היס האדום בסך של 25,000 ₪ וכי אני לא. מן הראוי להזכיר לבנק כי אני לא בעלים ולא מנהל בחברת היס האדום. אני תבעלים של חברת סוחר. בני הוא הבעלים והמנהל של חברת היס האדום. אינני יודע אם משך כספים אך, כמנהל בחברה, בוודאי היה זכאי לקבל שכר. האם עובדה זו מלמדת על היותו הבעלים של הנכס? האם בכך יש כדי לפגוע בזכויות הקניין שלי?

5. הנה כי כן, טענותיו של הבנק כאילו בני הוא הבעלים של הנכס (כאמור לא ברורה הטענה אם לטענת הבנק הבן הוא הבעלים של חברת סוחר או הבעלים של הנכס ישירות) הינה טענה שתמית, טענה אשר מתובלת בהרבה עובדות שאינן נכונות או רלוונטיות וכשבוחנים אותן אחת לאחת ברור כי נאמרו כדי ליצור רושם מטעה כדי להטעות.

6. לא מן הנמנע לציין כי אני קשור לבני, אעשה עבורו הרבה. כבר כעת אני מצהיר כי אני מוכן לסייע לסכסוך שבין הבנק לבין בני. אבל, לא אסכים לניסיון של הבנק לקחת מידי את נכסי בטענה שהם שלו.

7. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל הינו - אמת.

  
חתימת המצהיר

### אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 10/3/10 הופיע בפני, עורך-דין רן עמרם מס' רשיון 21575 במשרדי שברחוב תובל 13 רמת גן מר עמוס מיכלין המוכר לי אישית ואחרי שהזהרתני כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליו.

רן עמרם, עורך-דין  
מ.ר. 21574  
תובל 13 רמת גן  
טל: 03-7557655-7557656

רן עמרם, עורך-דין  
מ.ר. 21574  
תובל 13 רמת גן  
טל: 03-7557655-7557656

נספח 3

העתק הערכת השמאי

עמוד מס' 17



Ron Roditti



רון רודיטי

Real Estate Appraisals &  
Financial Consulting

שמאות מקרקעין  
וייעוץ כלכלי

8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

1

לכבוד:

עו"ד גיא גיסין

הברזל 38, כניסה B, תל אביב

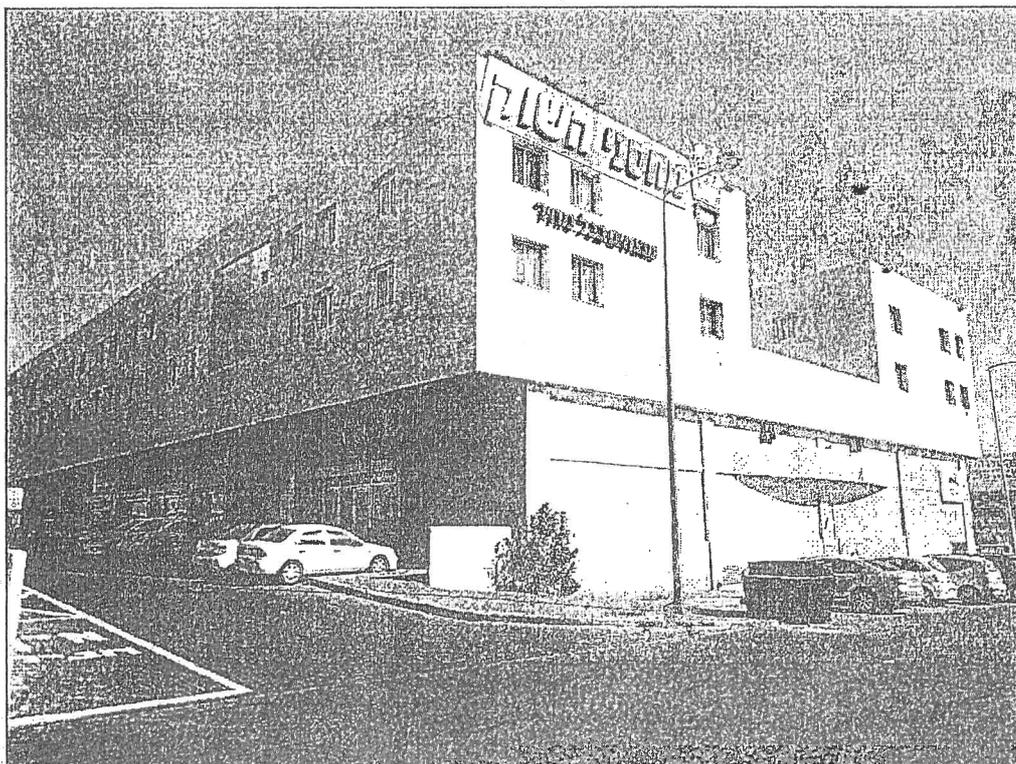
טלפון: 03-7467777; פקס: 03-7467700

אומדן שווי זכויות במקרקעין

"בית אורן"

רחוב הספן 1 איזור התעשייה, אילת

חלק מחלקה 1 בגוש 40051



כתובת: רח' הנחושת 3, בנין B, רמת החייל, תל-אביב 6971068 | טל: 03.537.3736 | פקס: 03.613.6889



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

2

## 1. מטרת ההערכה:

נתבקשתי ע"י עו"ד גיא גיסין, לחוות את דעתי ולאמוד את שווי הזכויות במקרקעין שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון וזאת לצורך מכירת המקרקעין.  
הפרטים והנתונים לרבות ערכי השווי/מחיר נכונים למועד כתיבת חוות דעת זו.  
ייתכנו שינויים בשווי/מחיר הנכס בהתאם לתנודות השוק.  
השומה תקפה רק כשהיא חתומה על ידינו.

## 2. המועד הקובע להערכה זו:

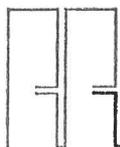
המועד הקובע להערכה זו הינו מועד כתיבתה.

## 3. מועד הביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס ביום 27/11/2017 ע"י רון רודיטי וכפיר עטרי שמאי מקרקעין.

## 4. פרטי המקרקעין:

מהות: מבנה לתעשייה בשימוש חורג למגורי עובדים ומסחר בקומת קרקע.  
גוש: 4,0051, לא מוסדר.  
חלקה: 1, חלק.  
מסי מגרש: 910, ע"פ תכנית 2/בת/7.  
שטח מגרש: 4,748 מ"ר.  
שטח בנוי: כ- 5,576.05 מ"ר, ע"פ היתר בניה.  
הזכויות המוערכות: זכויות חכירה מהוונות כ- 75.6% מהמקרקעין.  
מיקום: רחוב הספן 1 איזור תעשייה, אילת.



## 5. תיאור הסביבה, המגרש והנכס :

### 5.1. תיאור הסביבה :

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באיזור התעשייה הצפוני בעיר אילת. איזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים למסחר, תעשייה קלה ובתי מלאכה ומוסכים. בימים אלו מוכשרות קרקעות צפונית לעיר "פארק תעשייה שחורת" מתוך מגמה להעביר לשטחי שחורת" את כל התעשייה מהעיר.

הבניה בסביבה ותיקה במבנים בני קומה ומעלה בשימושי לתעשייה.

בסביבת הנכס כביש 90, שדת תעופה אילת, מרכזי סמחר ובילוי, בתי קפה, מסעדות, אוניברסיטת בן גוריון אילת, פארק הולנד וכו'.

הפיתוח הסביבתי בסביבה מלא וכולל, בין השאר, כבישים סלולים אספלט, מדרכות אבן משתלבות, תאורת רחוב, חשמל, מים, שילוט וכיו"ב.

איזור התעשייה תחום :

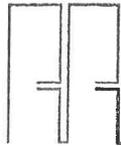
מצפון : שדרות ששת הימים ומעברו שטחים פתוחים.

מדרום : שדרות חטיבת הנגב וככר המייסדים.

ממערב : שדרות חטיבת גולני ומעברו שכונת מגורים צמודי קרקע.

ממזרח : כביש 90.

רחוב הספן הינו רחוב דו סיטרי, רחב וללא שטח הפרדה (אי תנועה), הרחוב מסתעף מרחוב הסוור בדרום עד רחוב האורגים בצפון.

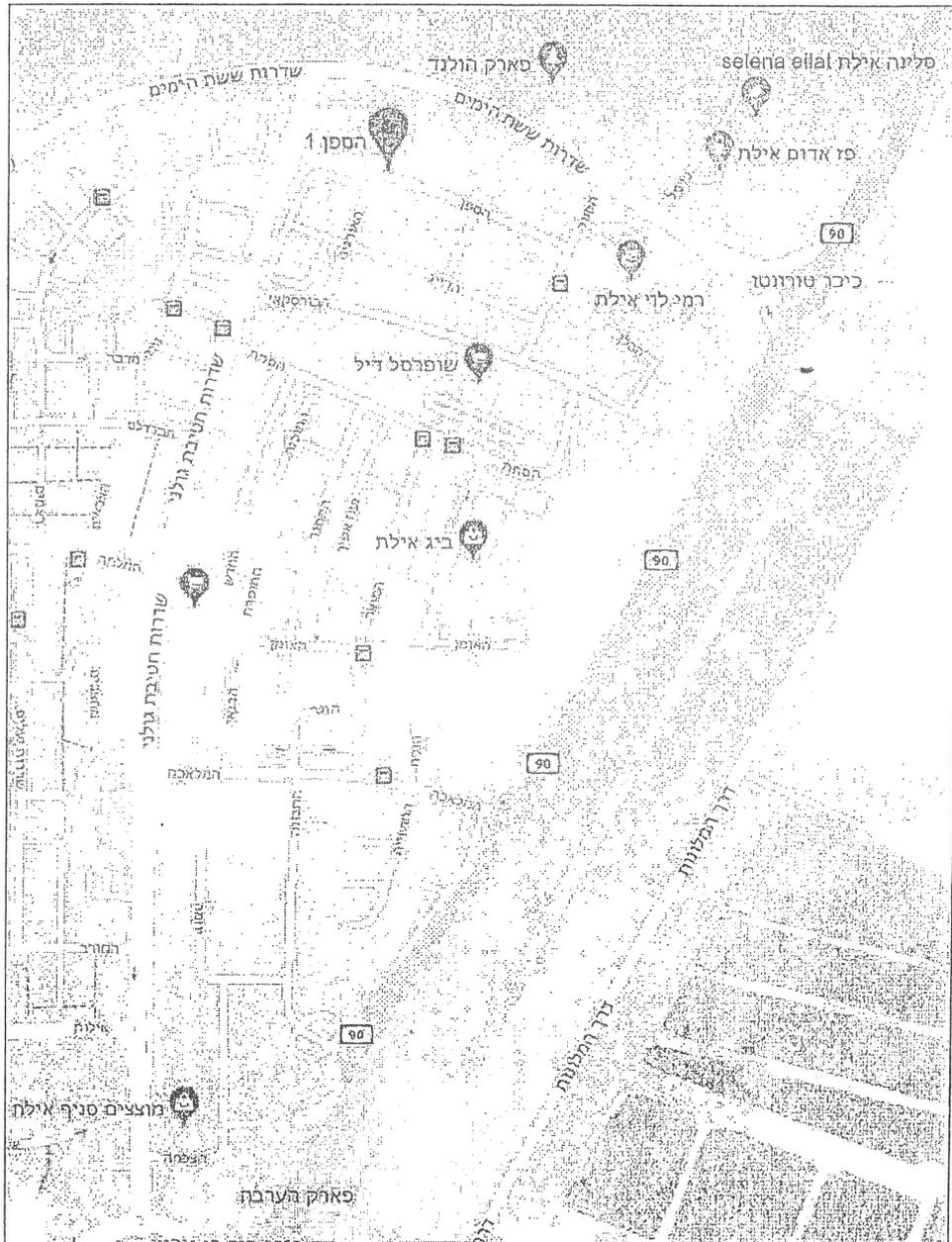


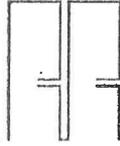
8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

4

להלן תרשים סביבה הנכס (מיקום הנכס הנדון מסומן בבלון) :





8/2/2018'  
11288

תאריך :  
מספרינו :

5

## 5.2. תיאור המגרש :

מגרש 910 ע"פ תב"ע 7/בת/2 בשטח של 4,748 מ"ר. פני המגרש משופעים מטה ממערב למזרח וצורתו גולארית דמויית "מלבן".

גבולות המגרש :

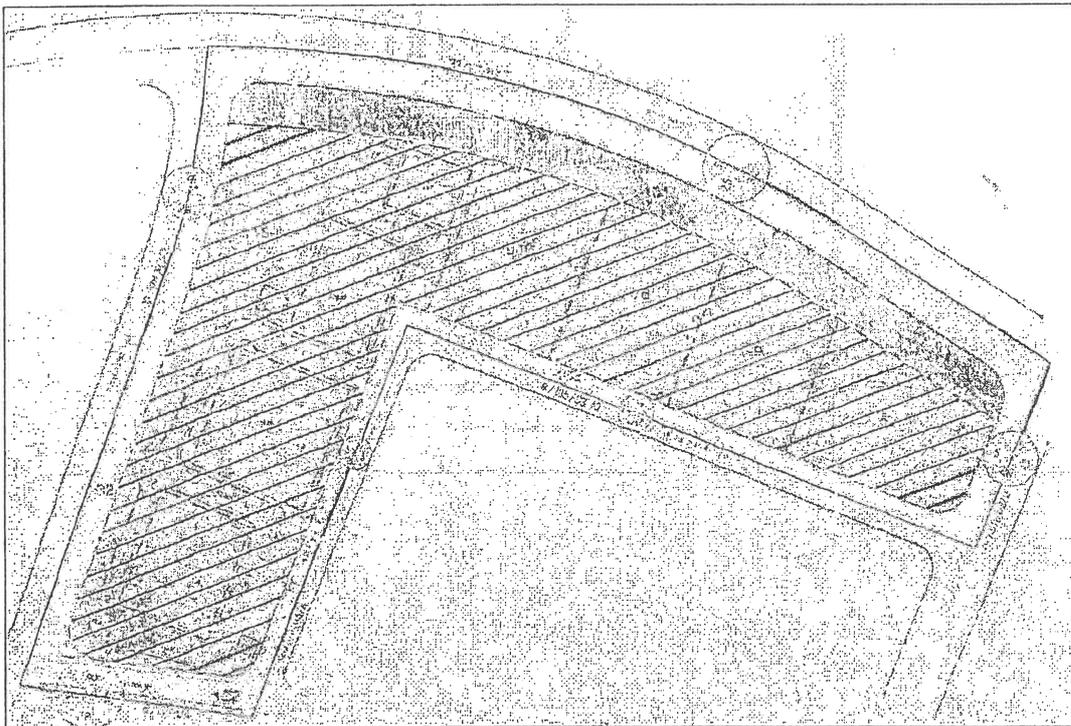
מצפון : שטח פתוח ומעברו שדרות ששת הימים.

מדרום : רחוב הספן.

ממזרח : רחוב האורגים.

ממערב : מבנה תעשייה/מלאכה.

להלן תרשימים המגרש מתב"ע 7/בת/2 :

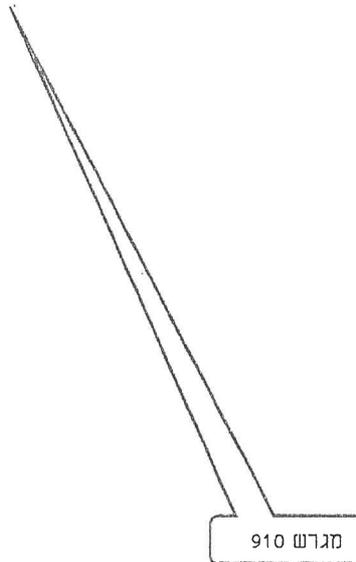




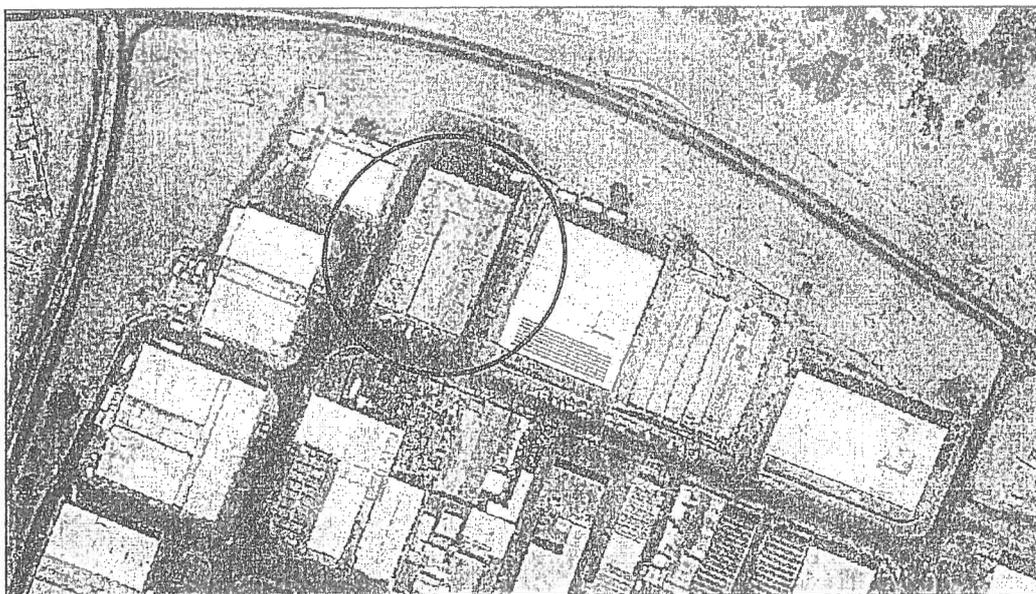
8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

6



מבט על :



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

7

מגרש 910

### 5.3. תיאור הנכס:

על החלקה קיים מבנה תעשייה בשימוש חורג למגורי עובדים בן 2 קומות מעל שני מפלסים בקומת קרקע (מגרש משופע) שמשמשים לסחר, חניה ואחסנה. המבנה בנוי בבניה קונבנציונאלית בלוקים ובטון עם חיפוי טייח ואריחי שיש, הגג בטון. המבנה בנוי כלהלן:

מפלס קומת קרקע, צד מערבי:

חניה מקורה וחניה פתוחה (סה"כ 78 תניות), חצר עם בריכת שחיה, מבואת כניסה, לובי כניסה הכולל עמדת קבלה, אולם המשמש לחדר כושר הכולל סאונה, חדרי שירותים, חדר כביסה, מחסן נשק ומשרד. (מפלס צד מזרחי של קומת קרקע "מחסני השוק" אינו כלול בהערכת השווי).

קומות א' ו- ב':

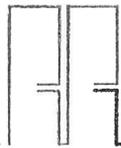
קומות אילו משמשות למגורים/מגורי עובדים ומלונאות כלהלן:

קומה	חדר רגיל	חדר כפול	סה"כ	מתוכם חדרי מלון
א'	74	2	76	-
ב'	74	2	76	37
סה"כ	148	4	152	37

כל חדר בקומות א' ו- ב' כולל מטבחון וחדר רחצה. חדרי המגורים מושכרים על בסיס חודשי, חצי שנתי ושנתי. דמי הניהול ביחידות המגורים כוללים חשמל, מים וארנונה.

שטחו של כל חדר כ- 16.5 מ"ר ושטח חדר כפול כ- 35 מ"ר, ע"פ מדידה שהתבצעה במקום.

כללי:



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

8

רמת התחזוקה של המבנה סבירה ורמת הגמר רגילה הכוללת בין היתר: ריצוף קרמיקה, ארונות מטבח מעץ, ריצוף וחיפוי קרמיקה בחדרי רחצה, חלונות במסגרת אלומיניום, דלתות כניסה ופנים מעץ, מזגנים מפוצלים בחדרים, גלאי עשן, ספרינקלרים, חיפוי דק בבריכת שחיה, ריצוף אבן משתלבת בחניה. במבנה קיימת מעלית נוסעים אחת פעילה, קיימת הכנה למעלית נוספת שאינה פעילה נכון למועד הביקור. המבנה מנוהל ע"י חברת ניהול ומאויש ב- 8 עובדים במשמרות הכוללים: מנהלת, 3 פקדי קבלה, 3 עובדי משק, ואיש אחזקה אחד. ע"פ מידע שנמסר, קיימים שוכרים קבועים ביחידות המגורים אשר שוכרים מקבץ חדרים מראש לתקופה ארוכה כגון ארגון תגלית, חברות אבטחה וכו'.

שטחים בנויים<sup>1</sup>:

שטח בנוי	מרכיב
1866.49	קומת קרקע - צד מערבי
1854.78	קומה א'
1854.78	קומה ב'
5576.05	סה"כ

להלן תצלומי המבנה מיום הביקור:

עמדת קבלה:

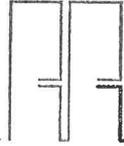


בריכת שחיה:



רחבת כניסה למבנה וחניה פתוחה:

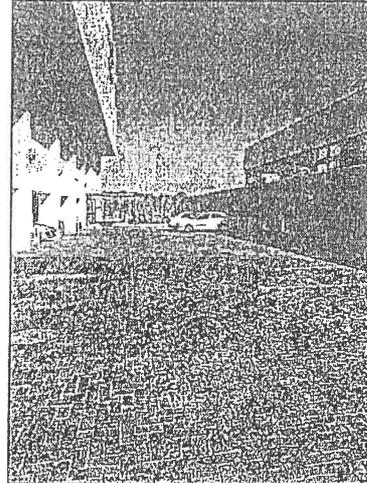
<sup>1</sup> ע"פ היתרי בניה, כמפורט בפר מצב תכנוני.



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

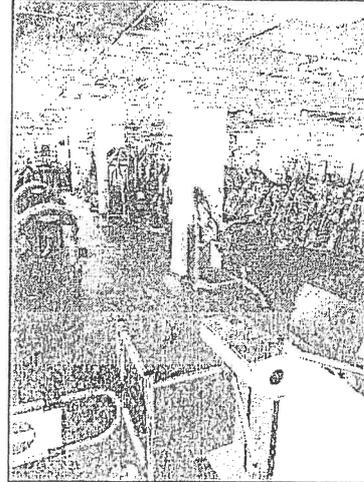
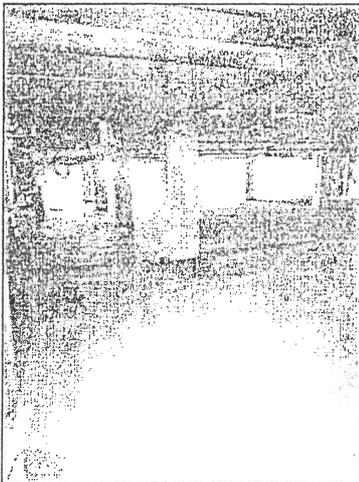
9

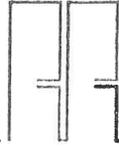


חניון מקורה:

חדר כביסה:

חדר כושר:



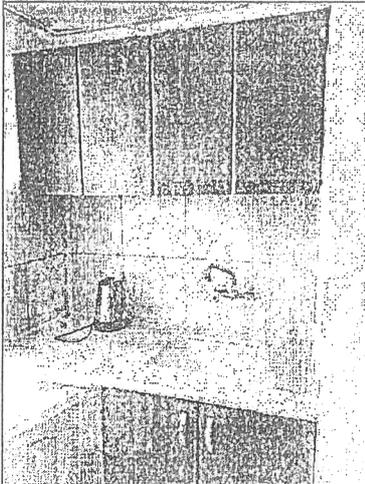


8/2/2018  
11288

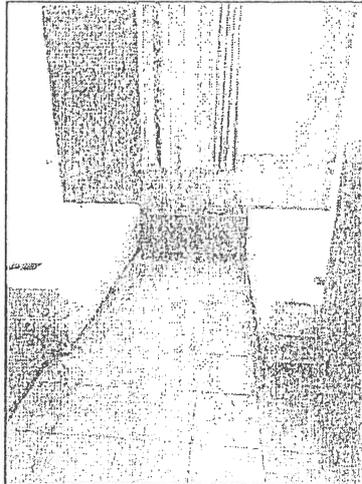
תאריך :  
מספרינו :

10

מטבחון חדר סטנדרטי:

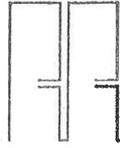


חדר סטנדרטי:



מסדרון:



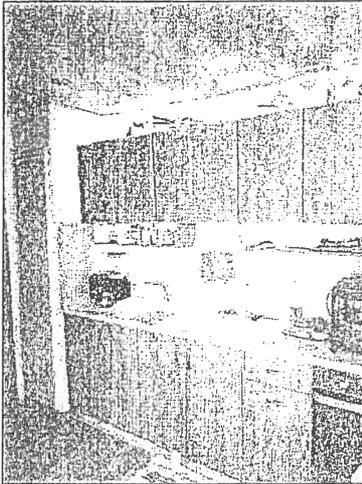


8/2/2018  
11288

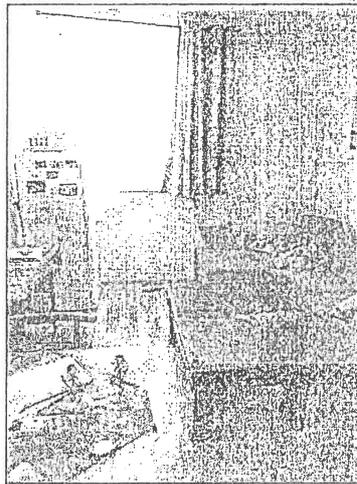
תאריך :  
מספרינו :

11

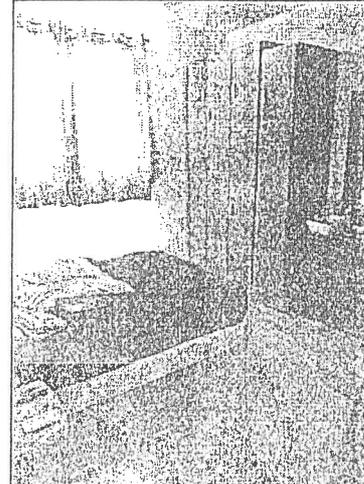
חדר שינה חדר כפול:



מטבחון חדר כפול:



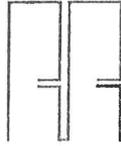
חדר כפול:



## 7. המצב התכנוני:

### 7.1. תוכניות בניין עיר בתוקף:

- תכנית מס' 8/105/03/2 מיום 16/2/1978, י.פ. 16/2/1978: התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד לאיור תעשייה.
- תכנית 7/בת/2 מיום 18/3/1993, י.פ. 4092: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 33/101/02/2 ולתכנית 8/105/03/2 ומסווגת את המגרש הנדון כמגרש 910. מטרת התכנית בין היתר:
  1. איתוד וחלוקה מחדש של מגרשים בקטע הצפוני ובקטע המערבי של התכנית.
  2. הגדלת אזור תעשייה ומלאכה ע"י שינויים ביעודי קרקע.
  3. שינוי וקביעת הנחיות בניה.



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

12

## 7.2. תכניות בנין עיר בהכנה:

• **תכנית 250/03/2, תכנית התחדשות עירונית של אזור התעשייה הישן באילת.**  
תכנית כללית להתחדשות עירונית באזור התעשייה הצפוני של אילת אשר משנה את הייעודים באזור התעשייה ומסווגת את המגרש הנדון כמגרש מספר 29 בייעוד "דיור מיוחד ומסחר".  
התכנית נדונה ביום 17/7/2017 בוועדת משנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום ואושרה בוועדה בכפוף למחיקת סעיף 6.7 להוראות התכנית "הפקעות לצרכי ציבור".  
כמו כן היא נדונה ביום 12/9/2017 בוועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים של הוועדה הארצית לעניין תמ"א 1/12, אושרה בוועדה לפי סעיף 7.2.2 (4) בתמ"א 1/12 שינוי ייעוד מ"אזור תיירות" ל"דיור מיוחד, מסחר ותיירות".  
התכנית טרם אושרה, ככל שנמסר ע"י נציגת הוועדה המקומית נמצאת לפני אישור בוועדה המחוזית ולפני פרסום.

להלן הוראות הבניה מהתכנית:

קומות	גובה מבנה	תכסית	צפיפות לדונם	מס' יח"ד מקסימלי	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת (%)		שימושים	גודל מגרש	מס' תא שטח	ייעוד
						עיקרי	שירות				
3 + גלריה + קומה חלקית	20.5	80	לי"ר	119	215	70	55	דיור מיוחד	לי"ר	29	דיור מיוחד ומסחר
						60	30	מסחר			

\*שטחים מסחריים יותרו בקומת קרקע בדד.

\*\*הגדלת התכסית במבנים קיימים אשר תכסיתם גדולה מהקבוע בתכנית זו, לא תחשב כסטייה ניכרת.



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

13

שם ייעוד: דיוור מיוחד ומסחר		4.2
מרחקים מס': 2,3,4,5		
שימושים		4.2.1
השימושים המותרים:		א.
<p>השימושים המותרים במפלס הכניסה תקובעת לבניין: התכליות המותרות כד להלן: 1. שירותי הסעדה, בית קפה. 2. חנויות כגון: חנויות ספורט, חנויות מוסיקה, חנויות טפריים ומכרות, חנויות ביגוד, מרכולים, חנות נוחות, חנות לכלי בית וכד'. 3. מתקני הפעלה לילדים, מתקני ספורט.</p> <p>השימושים המותרים בקומות העליונות: 1. דיוור מיוחד, כגון מגורי עובדים למלונאות, מעונות סטודנטים ושירותים נלווים. 2. מבראה, טרקלין, משרדי חברת התחזוקה ובעלי הנכס. 3. מועדון, חנות או קפטריה לשרות הדיירים בשטח שלא יעלה על 50.0 מ"ר. 4. חדרי שירותים ומלתחות לעובדים ולדיירים. 5. מועדון כושר. 6. משרדים - שימוש למשרדים יאושר במידה ויהיו בקומה בנפרד מקומת המגורים.</p> <p>בתא שטח מספר 41 השימוש מותר הטוּף לתכליות לעיל יהיה תלסוקת ככל המבנה (מרט בקומה החלקית). כגון: משרדים, אולמות תלסוקה, חדרי לימוד וכד'.</p> <p>השימושים המותרים בקומת החלקית: מתקנים טכניים ושירותי בלבד.</p>		
לא יותרו השימושים הבאים:		ב.
<p>1. דיסקוטקים ודנס ברים ופאבים. 2. אולמות שמחות ואירועים. 3. פיצוציות וקיוסקים. 4. חנויות מין ו/או עסקים בעלי אופי ארוטי פורנוגרפי. 5. לא יותרו שימושים המחויים מטרדים סביבתיים ומהמים על פי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה ורישוי עסקים. 6. כל סטייה מהכתוב בסעיף 4.2.1 כי סעיף קטן 1 עד 5 יחשב סטייה ניכרת.</p>		
הוראות		4.2.2
הוראות ביטוי:		4.2.2.1
שטח יח' דיוור	1.	השטח המנימלי של יח' דיוור לא יפחת מ- 28.0 מ"ר נטו ולא יעלה על 40.0 מ"ר נטו. אישור ובניית דירות ששטחן מעל 40 מ"ר, יהוו סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
הכולת היחיד	2.	חלל כניסה, חשירותים, מטבחון, איזור ישיבה, איזור שינה וכד'.
עיצוב חזית	3.	במתחמים 2, 3, 4, 5, תבוצע קולונדה (אכסדרה) בחזית הרחב-חטיבת גולני, הקולונדה תבוצע במפלס הרחוב. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מ'. גובה הקולונדה משתנה בשל שיפוע הכביש/מדרכה. גובה הקולונדה יהיה על פי המסומן בגישה הביטוי מגבלה- מסתורי כניסה לא יופנו לרחוב הראשי.
לקומה הסכנית חלקית	4.	גובה הקומה הסכנית - עד 4 מטר לצרכי שרות כגון: ח.מזרקות, ח.מכוניות, גרטר וכד'. שטח הקומה בתכנית של עד 65% מקומטור הקומה שמתחת קווי בניין לפי גישה הביטוי על יתרת הגג במפלס הקומה הסכנית: 1. תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג שגובהם לא יעלה על 2.5 מ' ממני הבטון של הקומה העליונה.



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

14

<p>2. יבנה מעקה חסתרה למתקנים הסכניים בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' מפני הקומת העליונה ויהיה עשוי מחומרים קשיחים המתקנים יורחקו מקונטור מעקה הגג הפנימי לפחות 3 מטר מכל כיוון. גובה מעקה הגג החיפוי לא יעלה על 1.30 מ'.</p>			
<p>1. קו בניין אפס לקולונדה לחזית רחוב חטיבת גולני, לחזית רחוב הברסקאי ולחזית רחוב המלאכה - מחייב. 2. קו בניין 4 מטר לחזית רחוב חטיבת גולני ולחזית רחוב הברסקאי לקומת הקרקע. 3. קו בניין אפס לחזית רחוב חטיבת גולני ולחזית רחוב הברסקאי לקומת עליונות - מחייב. 4. קו בניין לקומה הטכנית - לחזית רחוב חטיבת גולני 8 מטר</p>	קווי בניין	.5	
<p>בתאי שטח : 250,261,262 - יהיו לפי מתחם 13 בהתאם לסעיף 4.4.2.1 בתאי שטח : 31,32,33,46 - יהיו לפי מתחם 11 בהתאם לסעיף 4.6.2.1</p>	עיצוב ובינוי	.6	
<p>4.2.2.2 הוראות משרד הבריאות :</p>			
<p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p>			
<p>ב. תחייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>			
<p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>			
<p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת אינסטלציה (מים וכיוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>			
<p>ה. הוראות יחולו בהתאם לסעיפים 6.8 ו- 6.9</p>	תחום השמעה מחומרים מסוכנים:	4.2.2.3	
<p>הנחיות מיוחדות: באזור המסומן בהנחיות מיוחדות בתשרי יש לפעול בהתאם להוראות המופיעות בסעיף 6.11</p>		6.2.2.4	



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

15

### 7.3. רישוי:

במסגרת עיון בתיק בנין, אותרו המסמכים הבאים:

- היתר בניה מסי 7729 מיום 20/3/1996 לבניית מבנה תעשייה בן 2 קומות עם כניסת רכב ברמפה לקומה עליונה.
- היתר בניה מסי 8808 מיום 23/8/1999 תכנית שינויים ממבנה תעשייה בעל דו קומתי + קומת מרתף לחניה למבנה תעשייה בעל 4 קומות.
- היתר בניה מסי 9351 מיום 26/2/2001 לשינויים פנימיים בבנין קיים לצורך הפיכת שימוש מתעשייה ומלאכה למגורי עובדים, הבקשה לשימוש חורג בקומת כניסה ובקומה שניה ושלישית אושרה בוועדת מליאה 10/5/2000 (10) מיום 11/12/2000, 10/1/2001 (10) מיום 15/2/2001 ל- 5 שנים.
- היתר בניה מסי 9444 מיום 6/2/2002 לתוספת בריכת שחיה בנפח של 70 מ"ק למבנה שחלקו מגורי עובדים ומבנה תעשייה, שינוי בעליית גג ובחזית.
- היתר בניה מסי 200120039 מיום 13/5/2015 להצבת מערכת פוטו וולטאית בשטח של 726 מ"ר - 105.6 קילוואט על גג בטון קיים.
- היתר בניה מסי 20110044 מיום 13/5/2014 לשימוש חורג בקומת קרקע מתעשייה למסחר ל- 5 שנים בשטח עיקרי של 1726.03 ושטח שירות 83.47 מ"ר.
- היתר בניה מסי 20110386 מיום 27/5/2014 לשימוש חורג מתעשייה למגורי עובדים בשטח עיקרי של 3,189.86 מ"ר ושטח שירות של 519 מ"ר.

סיכום שטחי בניה בהיתר:

מרכיב	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח בנוי
קומת קרקע - צד מערבי	255.7	1610.79	1866.49
קומה א'	1594.93	259.85	1854.78
קומה ב'	1594.93	259.85	1854.78
<b>סה"כ</b>	<b>3445.56</b>	<b>2130.49</b>	<b>5576.05</b>

\* שטח בנוי בקומת קרקע צד מזרחי בשימוש למסחר "שפע שוק" לא הובא בחשבון היות ולא רלוונטי לחוות הדעת.



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

16

7.4. סיכום זכויות הבנייה :

• זכויות בניה מתכנית מאושרות :

יתרת זכויות לניצול		זכויות בניה מנוצלות		זכויות בניה מתב"ע		ייעוד	שטח מגרש
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
106.7	48.21	2183.85	3445.56	2,374	5,222.8	תעשייה	4,748
		83.47	1729.03	-	-	מסחר	

\* שטח מסחר מנוצל מהווה את קומת קרקע צד מערבי בשימוש למסחר "שפע/מחסני שוק" שאינו נכלל בתווך דעת זו.

• זכויות בניה מתכנית 250/03/2 :

יתרת זכויות לניצול		זכויות בניה מנוצלות		זכויות בניה מתב"ע		ייעוד	שטח מגרש
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
480.91	-121.96	2130.49	3445.56	2611.40	3323.60	דיור מיוחד	4,748
1340.93	1119.77	83.47	1729.03	1424.40	2848.80	מסחר	

\* דיור מיוחד מנוצל מהווה את קומת קרקע צד מזרחי וקומות א' ובי בשימוש למגורי עובדים. קומת מסחר מנוצלת מהווה את קומת קרקע צד מערבי בשימוש למסחר "שפע שוק".



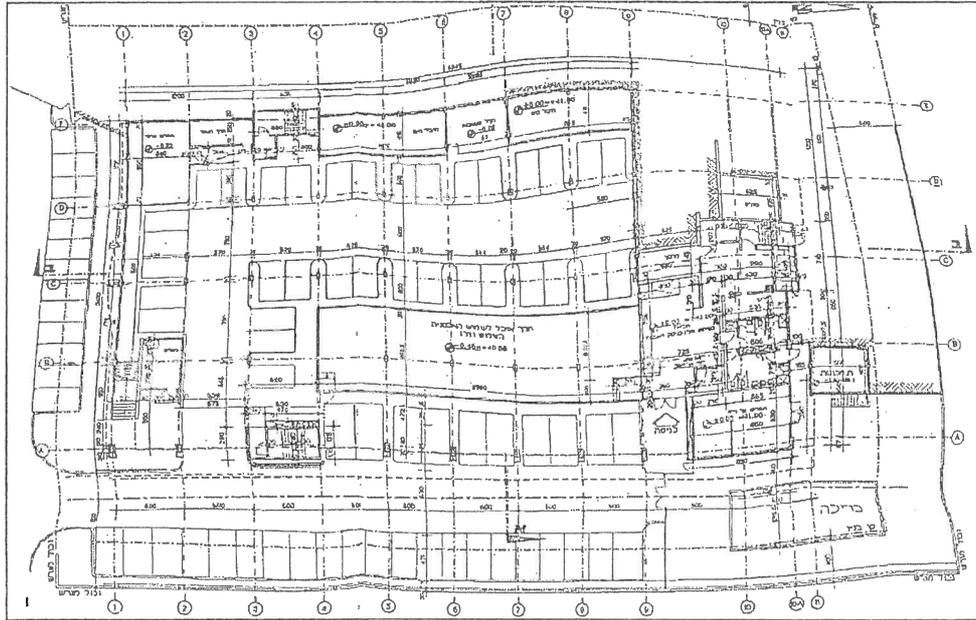
8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

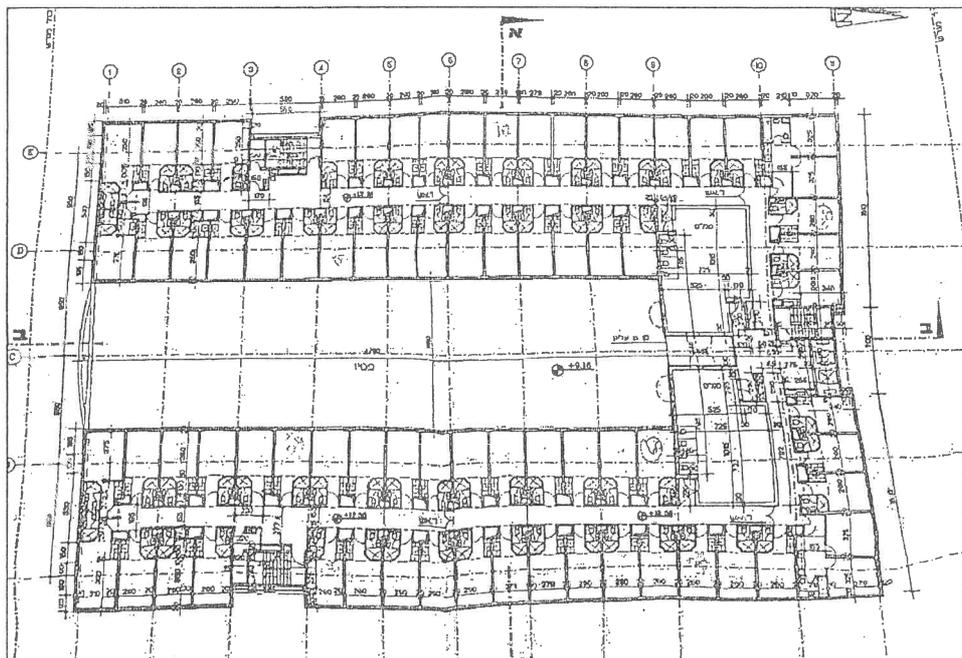
17

7.5. תשריט הנכס מהיתר:

קומת קרקע מזרחית:



תשריט קומה טיפוסית (אי + בי):



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

18

**8. המצב הקנייני:**

**8.1. חוזה חכירה מיום 15/6/2000:**

המחכיר: מנהל מקרקעי ישראל.  
 החוכר: ל. אספי השקעות בע"מ (החוכר המקורי).  
 המוחכר: מגרש מסי 9,10<sup>2</sup> לפי תכנית 7/בת/7 בעיר אילת בשטח של 4,748 מ"ר, גוש 40051 חלקה 1 (חלק).  
 תקופה: ל- 49 שנים מיום 17/4/1994 עד יום 16/4/2043 (לא מצוין תקופה נוספת).  
 מטרת החכירה: תעשייה ומלאכה.  
 קיבולת בניה: 3798 מ"ר, הזכויות ע"פ תביע הינם 55% עיקרי + 25% שירות, סה"כ 80% - 2 קומות.

**8.2. אישור זכויות מיום 30/12/2015:**

הוצג לעיוני אישור על רישום זכות בנכס מרמ"י<sup>2</sup> ממנו עולה כי הזכויות בנכס בגוש 40051 חלקה 1 מגרש 9 ע"פ תכנית 7/בת/7 בשטח 4,748 מ"ר רשומות על שם י"ש. גיל עד השקעות בע"מ" ח.פ. 514661233, כתובת הנכס מג 9,10 א. תעשייה צפון 10 אילת. הסכם חכירה מהווה עד 16/4/2043. קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לבנק לאומי לישראל ללא הגבלה בסכום. קיימת הערה על שימוש חריג.

**8.3. הסכם מכר מיום 30/12/2015:**

המוכר: ש. גלעד השקעות בע"מ ח.פ. 514661233.  
 הקונה: די אנד גיי עסקאות נדליין בע"מ ח.פ. 515274678.  
 הממכר: 75.64% מהמקרקעין המהווים את מגרש 9 ו 10 בגוש לא מוסדר 40051 חלקה 1. מבנה ברחי הספן 1 אילת, הידוע בשם בית אורן בגודל של 7,442 מ"ר הבנוי על מגרש בשטח של 4,748 מ"ר ובו שלוש קומות מעל קומת כניסה.  
 תמורה: 23,000,000 ש"ח.  
 הערות: היחידה המסחרית מהווה 24.36% מהמקרקעין ואינה מהווה חלק מהממכר.  
 זכויות בניה: מלוא זכויות בניה שטרם נוצלו ו/או זכויות בניה עתידיות תהיינה שייכות לקונה בלבד ותוצמדה בעתיד (לכשהדבר יתאפשר בעת רישום תקנון בית משותף) לממכר ו/או כל חלק ממנו. המוכר מתחייב לחתום על כל מסמך מקובל שיידרש על ידי בא כח הקונה על מנת לממש כל זכות בניה שלא נוצלה כאמור ובלבד שלא ישית עליו כל מחויבות כספית שאינה חלה עליו בהתאם להסכם זה.

<sup>2</sup> מגרש 9,10 במצב נכס בתביע 7/בת/7, במצב יוצא מהווים את מגרש 910 (כניל לגבי סעיף 8.2).  
<sup>3</sup> רמ"י - לשעבר מנהל מקרקעי ישראל.



#### 8.4. ריכוז הסכמי שכירות:

הוצגו לעיוני מספר חוזי שכירות ליחידות מגורים בנכס הנדון כמפורט להלן:

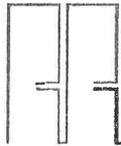
תאריך	מס' יחידה	תקופה בחודשים	דמ"ש חודשיים
01/07/2017	218	6	2,200 ₪
17/10/2017	241	12	3,000 ₪
22/02/2017	235	12	2,200 ₪
14/08/2017	224	6	2,200 ₪
01/11/2017	173	12	2,200 ₪
19/02/2017	115	12	2,200 ₪
02/08/2017	101	12	2,000 ₪
27/11/2017	217	3	2,200 ₪
10/05/2017	127	12	2,200 ₪
13/09/2017	119	6	1,500 ₪
25/08/2017	216	6	2,200 ₪
19/07/2017	210	12	2,400 ₪
21/02/2017	139	12	2,100 ₪
01/09/2017	213	12	2,100 ₪

מבדיקה שנערכה במשרדינו עולה כי סופר "שפע/מחסני השוק" משלם דמ"ש חודשיים סך 99,110 ₪ למ"ר.

#### 9. החלטות רמ"י רלוונטיות:

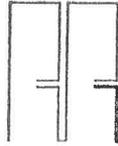
##### הקניית בעלות, החלטה 1185:

הבעלות בנכס מקרקעין שהוחבר על פי חוזה הכירה למטרת תעסוקה בנכס שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר תוקנה בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בחוזה החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגיין דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית. יצויין כי למרות האמור לעיל בנכס שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר לא יפחת התשלום למינהל מ- 9%, 10%, 11%, 12% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

**10. גישות בהערכת מקרקעין:**

קיימות 3 גישות עיקריות להערכת שווי מקרקעין:

- א. **גישת השוואה:** בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיוצא ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי השוואה לנכס הנישום. גישה זו הינה הגישה המועדפת בהערכת מקרקעין.
- ב. **גישת העלויות:** בגישה זו מוערך הנכס על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י ישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישת החילוף. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבניה והרווח היזום משווי הנכס כבנוי.
- ג. **גישת היוון הכנסות:** בגישה זו אומדים את שווי הנכס ע"י היוון הכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ואו בעלי פוטנציאל הנבה.



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

21

## 11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה:

בהערכה זו הובאו בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- א. מיקום הנכס באזור התעשייה אילת.
- ב. רמות ההיצע והביקוש בסביבת הנכס נכון למועד הקובע להערכה.
- ג. הובא בחשבון מצבו הפיזי של הנכס והמבנה.
- ד. תכניות בנין עיר החלות על החלקה/המגרש לרבות תכנית 250/03/2.
- ה. המצב התכנוני והמשפטי המתואר ומפורט לעיל.
- ו. הובא בחשבון היתר לשימוש חורג למגורי עובדים עד ליום 27/5/2019.
- ז. הובא בחשבון כי ע"פ הסכם המכר שפורט לעיל, כל זכויות הבניה הנוספות קיימות ואו עתידיות בנכס שייכות לקונה.
- ח. הובאו בחשבון כי קומת קרקע צד מערבי "מחסני השוק" אינה נכללת בהערכת השווי.
- ט. הובא בחשבון כי שטחו הבנוי של הנכס ע"פ היתר הינו כ- 3,445.56 מ"ר עיקרי + 2,130.49 מ"ר שירות.
- י. הנחת התחשיב היא כי עד למועד פקיעת היתר לשימוש חורג 27/5/2019, תאושר תביע 250/03/2 וניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה ביעוד לדיור מיוחד ומסחר.
- יא. לצורך התחשיב הובא בחשבון היטל השבחה לחלק מגורי עובדים בסך של כ- 1,100,000 ₪ על סמך שומה מכרעת שנערכה בעבר בנכס.
- יב. לזכויות המסחר העודפות מתביע 250/03/2 התייחסו כשווי זכויות בניה בלתי מנוצלות בדחיה והתאמה היות והמבנה בנוי ולא מחייב שינוצלו זכויות בניה אילו.
- יג. הובא בחשבון כי קיים שטח 755 מ"ר בקומת קרקע אשר ניתן להשתמש בו לאחסנה.
- יד. הובאו בחשבון עלויות התאמה לתביע 250/03/2, היטל השבחה ודחיה.
- טו. הובא בחשבון כי קיימת עדיפות לבצע הקניית בעלות מרמ"י ישראל לפני אישור תביע 250/03/2.
- טז. הובא בחשבון שיעור תפוסה 70% למלונאות ולמגורי עובדים.
- יז. להערכתנו בתקופת התאמת המבנה לתביע 250/03/2 (119 חדרים) קיים אובדן הכנסה בסך 1,000,000 ₪.
- יח. הגישה שנבחרה להערכת השווי הינה גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.



**12. מתודולוגיה:**

היות ומדובר בנכס בעל פוטנציאל לתשואה, הגישה שנבחרה להערכת השווי הקנה גישת היוון הכנסות וזאת בהשוואה לדמי שכירות/מכירה מקובלים בסביבה:

- גישת היוון הכנסות, בחינת דמי השכירות המשולמים בנכסים דומים בסביבה הקרובה והערכת השווי לפי היוון ההכנסות הצפויות.
- גישת ההשוואה, בחינת מחירי מכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה ודמי שכירות המשולמים בנכסים דומים בסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות הנדרשות לנכס הנדון.

• שיעורי תשואה עדכניים, ע"פ סקר אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים:  
התקופה הנסקרת: מחצית שניה של שנת 2016.

שיעורי התשואה ( שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית השניה של שנת 2016:

ינכסי משרדים"	-	7.8%
ינכסים מסחריים"	-	7.6%
ינכסי תעשייה ולוגיסטיקה"	-	7.9%

בחירת שיעור היוון משקפת בין היתר, את רמת הסיכון הגלומה בקבלת ההכנסות מהנכס לאורך זמן, שינויים בבחירת שיעור היוון יכולים להביא לשינויים בשווי הנכס.  
בטווח הארוך כאשר דמי שכירות מחושבים לצמיתות שיעור היוון מתלכד עם התשואה המתקבלת בנכס המוהה יחס בין ההכנסה המתקדת מהנכס לבין שווי.

ע"פ סקירה זו ובהתאמה לנכס הנדון, מיקומו ורמת הסיכון הנני מעריך כי:  
שיעור ההיוון הראוי למגורי עובדים הינו 8%.

- למציאת דמי שכירות ראויים/מחירי מכירה נעשה סקר מקיף לנכסים אשר נמצאים בסביבת הנכס, המחיריים נלקחו ממספר מקורות מידע כגון: רשות המיסים, יד 2, רמ"י וכו'.



**13. נתונים :**

**א. נתונים למגורי עובדים :**

ביום הביקור נמסר ע"י נציגת חברת הניהול של מלון "סוהו" כי חדר למגורי עובדים סטנדרטי מושכר בכ- 2,000 ₪ לחודש וחדר כפול מושכר בכ- 3,000 ₪ לחודש. המחירים הינם מחירי בסיס מינימליים ויש פעמים שנגבית שכירות גבוהה יותר כתלות בביקוש באותה תקופה. כמו כן מנתוני חוזי שכירות שפורט עליל עולה כי שמ"ש חודשיים לחדר סטנדרטי במבנה הינם בגבולות 2,200 ₪ לחודש. מנתונים אלו עולה כי דמ"ש חודשיים לחדר סטנדרטי בשימוש למגורי עובדים בנכס הנדון הינם בגבולות 2,200 ₪ לחודש. בניכוי 45% הוצאות תפעול מתקבל כי רווח תפעולי מהשכרת חדר סטנדרטי למגורי עובדים הינו בגבולות 1,210 ₪ לחדר סטנדרטי וכ- 1,650 ₪ לחדר כפול.

**ב. נתונים למלונאות :**

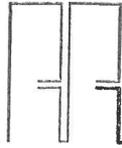
בבדיקה שנערכה באתר "בוקינג" עולה כי מחיר לינה ללילה במלון "סוהו" הינו בגבולות של 120 ₪ במוצע ללילה לאדם. ע"פ נתון זה עולה כי הכנסה חודשית ממלונאות לחדר הינה בגבולות 3,600 ₪ לחודש. בניכוי 55% הוצאות תפעול מתקבל כי רווח תפעולי לחדר מלונאות הינו בגבולות 1,620 ₪ לחדר.

**ג. נתונים לתעשייה :**

מסקר עסקאות שנערך לנכסים בייעוד תעשייה בסביבת הנכס עולות בין היתר העסקאות הבאות:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	רחוב	מספר	שטח	תמורה	מחיר למ"ר
27/03/2017	40000	15	הנגר	2	197	1,359,999 ₪	6,904 ₪
17/03/2016	40001	44	הצלחה	11	300	1,795,000 ₪	5,983 ₪
25/05/2017	40029	40	זעת אפק	299	116	880,000 ₪	7,586 ₪
10/11/2015	40000	12	המסגר	12	152	920,000 ₪	6,053 ₪
						ממוצע	6,631 ₪

מנתונים אילו עולה כי שווי מ"ר בנוי תעשייה בהתאמה לנכס הנדון הינו בגבולות 6,000 ₪ למ"ר.



**ד. נתונים לשווי מ"ר מבונה מסחרי:**

• מסקר עסקאות שנערך לנכסים ביעוד מסחרי בסביבת הנכס עולות בין היתר העסקאות הבאות:

מחיר למ"ר	תמורה	שטח	קומה	מספר	רחוב	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה
11,111 ₪	200,000 ₪	18	1	12	המלאכה	18	11	40000	20/12/2016
16,035 ₪	2,725,992 ₪	170	1	14	אלמוגים	1	7	40002	25/01/2017
16,035 ₪	2,725,992 ₪	170	1	14	אלמוגים	2	7	40002	25/01/2017
13,971 ₪	4,750,001 ₪	340	0	134	התמרים	0	48	40002	22/03/2016
14,288 ₪	<b>ממוצע</b>								
10,716 ₪	בהתאמה למיקום הנכס (75%)								

• מנתונים לדמי שכירות למסחר בנכס הנדון עולים הפרטים הבאים:

מחסני השוק	
53 ₪	דמ"ש חודשיים למ"ר
636 ₪	דמ"ש שנתיים
8%	שיעור היוון
7,950 ₪	שווי מ"ר
1.3	התאמה לגודל
10,335 ₪	שווי מ"ר בנוי

מחסן נשק	
77 ₪	דמ"ש חודשיים למ"ר
923 ₪	דמ"ש שנתיים
8%	שיעור היוון
11,538 ₪	שווי מ"ר בנוי

מנתונים אילו עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר בהתאמה לנכס הנדון הינו בגבולות 10,000 ₪ למ"ר.

10,000 ₪	שווי מ"ר מסחר
8,696 ₪	בניכוי יזמות (15%)
4,700 ₪	עלות בניה
3,996 ₪	שווי מ"ר מבונה מסחר

• הכרעת השמאי המכריע מר בועז קוט גוש 40001 חלקה 52 מועד קובע 6/1/2016 נקבע שווי מ"ר מבונה מסחר 4,800 ₪.

לאור הנתונים לעיל הנני מעריך שווי מ"ר מבונה מסחרי בהתאמה לנכס הנדון בסך 4,000 ₪ למ"ר.  
מ"ר מבונה מגורי עובדים בהתאמה 1,500 ₪ למ"ר.



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

25

14. תחשיב:

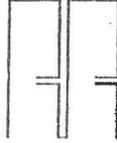
ערך נוכחי עד לתקופת סיום השימוש החורג - A					
מרכיב	סוג חדר	מס' חדרים	דמ"ש חודשיים לחדר	דמ"ש שנתיים לחדר	סה"כ דמ"ש
מלונאות	רגיל	37	1,620 ₪	19,440 ₪	719,280 ₪
מגורי עובדים	רגיל	107	1,210 ₪	14,520 ₪	1,553,640 ₪
	כפול	4	1,650 ₪	19,800 ₪	79,200 ₪
סה"כ					2,352,120 ₪
שיעור תפוסה שנתי 70%					1,646,484 ₪
מס' שנים לסיום שימוש חורג					1.4
שיעור היוון					8%
ערך נוכחי					2,102,229 ₪

ערך נוכחי לצמיתות כמגורי עובדים ע"פ תב"ע - B					
מרכיב	סוג חדר	מס' חדרים	דמ"ש חודשיים לחדר	דמ"ש שנתיים לחדר	סה"כ דמ"ש
מגורי עובדים	רגיל	119	1,650 ₪	19,800 ₪	2,356,200 ₪
שיעור היוון					8%
שווי הנכס לצמיתות					29,452,500 ₪
שיעור תפוסה שנתי 70%					20,616,750 ₪
עלות התאמה ל-119 יחידות					3,500,000 ₪
הפסד הכנסות בתקופת ההתאמות					800,000 ₪
					16,316,750 ₪
ערך נוכחי להיום					14,650,094 ₪

שווי שטחים נלווים - C					
מרכיב	שטח	מקדם	מקדם התאמה/דחיה	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
שטחי אחסנה וחניה	755	0.5	1	6,000 ₪	2,264,940 ₪

שווי יתרת זכויות בניה - D					
מרכיב	שטח	מקדם	מקדם התאמה/דחיה	שווי מ"ר מבוגה	סה"כ שווי
זכויות בניה עיקרי למסחר	1120	1	0.5	4,000 ₪	2,239,540.00 ₪
זכויות בניה שירות למסחר	1341	0.5	0.5	4,000 ₪	1,340,930.00 ₪
זכויות בניה שירות דיור מיוחד	481	0.5	0.3	1,500 ₪	108,204.75 ₪
סה"כ שווי זכויות					3,688,674.75 ₪

שווי הנכס A+B+C+D	22,705,937 ₪
היטל השבחה	1,100,000 ₪
הקניית בעלות למנהל	660,000 ₪
סה"כ שווי הנכס	20,945,937 ₪



8/2/2018  
11288

תאריך :  
מספרינו :

26

## 15. הערכה:

לאחר שבחנתי ובדקתי את הממצאים והנתונים כמתואר בחוות דעת זו, בשקלול העקרונות והשיקולים הנני מעריך את שווי הנכס הנדון בשוק החופשי בסכום של: **21,000,000 ₪ (עשרים ואחד מיליון ₪).**

## 16. הערות:

- א. הסכומים אינם כוללים מע"מ.
- ב. ככל שתכנית 250/03/2 תכנס לתוקף יש לעדכן שומה זו בהתאם.
- ג. מסכום המכירה יש לנכות הוצאות מותרות ע"פ סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין.

## 17. הצהרה:

הנני מצהיר בזה כי אין לי עניין בנכס ושומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי והכשרתה מקצועית.

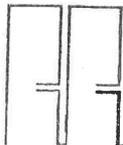
בכבוד רב,

רון רודיטי  
שמאי מקרקעין



כפיר עטרי  
שמאי מקרקעין





8/2/2018  
נספח.11288

תאריך:  
מספרינו:

1

## נספח לחוות דעת מספר 11288

רחוב הספן 1 איזור התעשייה, אילת  
חלק מחלקה 1 בגוש 40051

בהמשך לחוות הדעת שבנדון, התייחסות לשווי יחסי של יחיד בודדת מכלל התמורות הצפויות:

- שווי יחידת מגורים רגילה כ- 95,000 ₪.
- שווי יחידה מגורים "כפולה" כ- 135,000 ₪.
- שווי זכויות חברת הנכס: כ- 6,100,000 ₪.

### הערות:

- א. הסכומים אינם כוללים מע"מ.
- ב. היות והתביע לא מאפשרת חלוקה ליחידות דיור, קיים קושי למכור יחידות נפרדות, לכן השווי המיטבי יתקבל במכירת הנכס בשלמות לגורם מפעיל אחד.

בכבוד רב,

רון רודיטי  
שמאי מקרקעין



כפיר עטרי  
שמאי מקרקעין



נספח 4

העתק הסכם הפשרה בין דורון  
מיכלין לבין הבנק

עמוד מס' 44

4

מס"ר 17-06-48896

בבית משפט המחוזי  
בתל-אביב

קבוע לדין בפני כב' השופט חגי ברנר  
ליום 7.1.18

בעניין: פקודת משיטת הרגל (נוסח חדש), תש"ס-1980  
(להלן: "הפקודה")

ובעניין:  
המבקש:

בנק מזרחי טמחות בע"מ ח.פ. 520000522  
ע"י ב"כ עוה"ד ש. ברגרזון (מ.ר. 8092)  
ו/או ח. שנון ו/או א. אלקין ו/או ע. הרשושים  
ו/או נ. בראונשטיין, ו/או ל. גנץ ו/או ק. ברגרזון-רם  
ו/או מ. מינס הלל ו/או י. פולק, ו/או ש. שמיע, ו/או  
ע. דנוח וינצר ו/או ח. הראל  
מרח' דרך מנחם בגין 11, רמת-גן 52681  
טלפון: 03-7556900; פקס: 03-7556909

(להלן: "הבנק")

(להלן: "החייב")

מיכלין דורון ת.ז. 027829365  
ע"י ב"כ עו"ד רן עמרם  
מרחוב תובל 13 רמת גן  
טל: 03-7557655; פקס: 03-7557656

המשיב:

בוס הנכסים הרשמי (מחוז תל-אביב)  
מרחוב השלושה 2, תל אביב (ת.ד. 9040) 6109001  
טלפון: 03-6899695; פקס: 02-6462502

ובעניין:

### הסכמה בלתי חוזרת מטעם החייב למתן צו כינוס

הנני נותן בזאת את הסכמתי חבלתי חוזרת למתן פסי"ד למתן צו כינוס נגדי, ולמינוי ב"כ הבנק עו"ד שאול ברגרזון ו/או מי ממשרדו, כבעל תפקיד/נאמן/מנהל מיוחד על נכסי החייב.

נוכח ההסכם שנחתם נושא תאריך 5.1.18 בין החייב, אבי החייב- עמרם מיכלין, והבנק (להלן: "החשבים").

ביצוע פסי"ד יושעה עד ליום 31.3.18. ככל שבוטלה הקפאת ההליכים בהתאם לסעיף 2.9 לחסכם ונרשמו כל השעבודים לטובת הבנק כמפורט בהסכם - הבנק לא יפעל ע"פ פסק הדין בתיק הפשי"ר למשך 24 חודשים עד למכירת הנכסים וקבלת התמורה.

ככל שלא בוטלה הקפאת ההליכים ו/או לא נרשמו כל השעבודים בהתאם לחסכם, עד ליום 31.3.18 - ניתן יהיה לפעול ע"פ פסק הדין ואף הבנק יהיה רשאי לנקוט בכל הליך שימצא לנכון.

דורון מיכלין

5.1.18  
תאריך

אני החייב עו"ד רן עמרם מרחוב תובל 13, רמת גן מאשר בזאת כי מר דורון מיכלין ת.ז. 027829365, הופיע לפניי ותתם בפניי על כתב זה לאחר שהסברתי לו את תוכנו ולאחר ששוכנעתי כי הבין את תוכנו וכי החתימה על כתב זה הינה חתימתו.

רן עמרם, עורך דין  
מ.ר. 21574  
חובל 13 רמת גן  
טל: 03-7557655

5.1.18  
תאריך

145344

## הסכם

שנערך ונחתם ברמת גן ביום 5 לחודש ינואר 2018

- בין: **בנק מזרחי טפחות בע"מ** להלן: "הבנק"
- ובין: **דורון מיכלין ת.ז. 27829365** להלן: "החייב";  
**עמוס מיכלין ת.ז. 8447831** להלו: "עמוס"
- ובין: **להלן יקראו החייב ועמוס יחד: "ח"ה מיכלין"**
- והואיל:** והחייב חייב לבנק סכומים שונים בגין חשבון מספר 112451 המתנהל במרכז עסקים יהלומים- סניף 466 (להלן: "החשבון העסקי"),
- והואיל:** והחייב הפר את התחייבותיו לבנק בהתאם לכתבי התצהרה שנחתמו על ידו ועיי הגבי דפנה מיכלין בחודש 03/2013 ובחודש 05/2014, והפר את התחייבותיו לבנק בהתאם להסדר החוב שנחתם עיין החייב ביום 21.3.16, ולא פרע את חובותיו לבנק.
- והואיל:** הבנק פעל למימוש הנכס הידוע כגוש 6332 חלקה 44 (להלן: "הנכס"), במסגרת תיק הוצל"פ מס' 516642-06-15 (להלן: "תיק ההוצל"פ"), אשר במסגרתו נמכר הנכס, ותיק ההוצל"פ נסגר.
- והואיל:** ולאחר מימוש הנכס והעברת התמורה שנתקבלה בגינו ע"ה חובותיו של החייב לבנק, נותר לחייב החוב המופיע בחשבון העסקי, כמפורט בהסכם זה.
- והואיל:** והבנק חגיש כנגד החייב בקשה לצו כינוס, במסגרת תיק פשי"ר מס' 48896-06-17 (להלן: "תיק הפשי"ר") הקבוע לדין ליום 7.1.18.
- והואיל:** וביום 21.6.2017 ניתנה החלטת בימ"ש בתיק הפשי"ר אשר הורה על **צו איסור דיספוזיציות** ביחס למניות של חברת סוהו אילת השקעות בע"מ ח.פ. 515274678 (להלן: "חברת סוהו") וכן רכב מרצדס מס' 93-066-79 (להלן: "הרכב"), שלפי טענת הבנק נרשמו על שמו של עמוס באופן פיקטיבי, טענות אשר הוכחו על ידי עמוס;
- והואיל:** בדיון שהתקיים בתיק הפשי"ר ביום 5.7.17, ניתן תוקף של החלטת להסכמת הצדדים שקבעה בין היתר כי צו איסור הדיספוזיציות מיום 21.6.17, יעמוד בתוקפו, ונקבע כי אין לבצע כל עסקה או העברה בנכסים שנשארו, אף אם נכסים אלה כלולים בתיק פרי"ק 44247-06-17 (כנגד חברת סוהו) ובתיק פרי"ק 27689-02-17 (כנגד חברת הים האדום) (להלן יקראו יחד: "התיקים המקבילים"), וכי בתיקים המקבילים ניתן לבי"כ הננק- עו"ד ברגרזון, מעמד של משקיף.
- והואיל:** וחברת סוהו נמצאת תחת צו הקפאת הליכים (להלן: "הקפאת הליכים"), ועו"ד גיא גיסין מונה כטאמן לצורך גיבוש וביצוע הסדר הנושים לחברת סוהו ולחברת הים האדום ניהול מלוונות בע"מ (בפירוק זמני) ולעיל ולהלן: "חברת הים האדום"), במסגרת התיקים המקבילים.
- והואיל:** וחברת סוהו רכשה מש. גלעד השקעות בע"מ את המבנה ברחוב הספן 1 אילת הידוע בשם בית האורן בגודל של כ-7442 מ"ר חבנוי על מגרש בשטח 4748 מ"ר, מגרשים 9-10 בגוש לא מוסדר 40051 חלקה 1, ובו 3 קומות מעל קומת כניסה וחנייה, נכס המוגדר במס' תיק מינהל 60149530 א' (להלן: "המלון"), וחברת סוהו מכרה את מרבית זכויותה במלון לרוכשים שונים.
- והואיל:** ואין בחתימת החסכם דנא כדי לגרוע מהתחייבות והצהרות ה"ה מיכלין כמפורט לעיל.
- והואיל:** ועמוס, מסכים כי במסגרת הסדר חובות של החייב, להגיש עם הבנק להסדר אשר במסגרתו יגרום לכך כי חברת סוהו תעמיד לטובת הבנק נכסים שבבעלותה במלון לתבטח קיומו של הסדר החוב, בשלב ראשון תשעבד נכסים אלו ובשלב השני

תמכור ותעביר תמורה זו לבנק כאמור בהסכם זה לחלוף וכל עוד לא עשתה כן יעמדו בעינם הצווים לאיסור הדיסטפוזיציה.

**אי לכך מוצהר ומוסכם גזה כדלקמן:**

1. **מבוא**
  - 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
  - 1.2. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי הצדדים.
2. **הצהרות החייב, אישור נכונות חשבונות, וזיתור על טענות ותביעות**
  - 2.1. החייב מצהיר, כדלקמן:
    - 2.1.1. כי סכומי החוב שהצטברו בחשבון העסקי אינם פחותים מהסכומים המפורטים להלן (הסכומים נכונים ליום 29.11.2017):

עו"ש/ חח"ד	2,964 ₪;
ריבית מצטברת עו"ד/חח"ד	59 ₪;
חיוב הוצאות אגרות	3 ₪;
מט"ח חח"ד למימון יהלומים	2,622,925 דולר ארה"ב;
ריבית מצטברת חח"ד למימון יהלומים	40,384 דולר ארה"ב.
    - 2.2. החייב מצהיר ומאשר בזאת את נכונות החובות המפורטים בסעיף 2.1 לעיל.
    - 2.3. החייב מאשר בזאת, כי בדק את היתרות בכל החשבונות והפיקדונות ותוכניות החסכון של החייב, מכל סוג שהוא, לרבות במט"ח ופיקדונות ניירות ערך, ובגין כל האשראים או הלוואות שנטל אי פעם מהבנק, ואת כל התנועות, ההעברות, התשלומים, החיובים והזיכויים או פעולות אחרות כלשהן בחשבונות ובפיקדונות הנייל והוא מאשר את נכונות כל הסכומים והפעולות בחשבונותיו ובפיקדונותיו ובתוכניות החסכון וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בקשר עם הנייל, וכי הוא מוותר בזאת באופן מוחלט על כל טענה ו/או תביעה כאמור כנגד הבנק מכל מין וסוג שהוא.
    - 2.4. החייב מאשר כי בדק את כל חיובי ו/או זיכויי הריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי השער, עמלות, דמי ניהול, הוצאות וכיוצא בזה שנגעו בחשבונות ובפיקדונות ובתוכניות החסכון של החייב, מכל סוג שהוא ובכל עת, לרבות חשבונות דביטוריים, חשבונות שיקים, פיקדונות ניירות ערך, הלוואות וכל חשבון או פיקדון אחר של החייב ו/או, מצא שחם נכונים ואין ולא תהיינה לו טענות כלשהן בקשר עם שיעורי הריבית הנייל לסוגיהם, שיעורי הפרשי הצמדה למדד ו/או למט"ח ו/או לדבר אחר, מועדי שינויים, אופן הישובם, אופן ומועד ההודעה עליהם, אופן החיוב בגינם ואופן החיוב ו/או הפירעון של האשראים ו/או החלוואות שנטל החייב אי פעם בבנק, והוא מוותר בזאת על כל טענה כאמור.
    - 2.5. החייב מצהיר כי אין ולא תהיינה לו והוא מוותר בזאת על כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק, כלפי מי מסיניפיו או כלפי מי מעובדיו, או משלוחיו, בכל חקשור במישרין ובעקיפין לחובות ולחשבונות של החייב לרבות החשבונות המפורטים בסעיף 2.1 לעיל, ולרבות טענות לחישובים של ריבית, עמלות והוצאות או לביצוע השקעות החייב בבנק או לטענות הנוגעות לפיקדונות חסכון ו/או לניירות ערך, או התמיית שירות בשירות או טענות אחרות כלשהן כלפי הבנק מטעמו או מטעם אדם אחר חקשור עימו לפעילות בבנק ו/או בחשבונות החייב.
    - 2.6. החייב מוותר בזאת על כל תביעה או טענה כנגד הבנק לרבות כל טענה שנטענה על ידו במסגרת תיק הפשי"ב, לרבות כל תביעה וטענה לגבי גובה החוב, הסכמות שהוסכמו עם הבנק ו/או מי מטעמו, חוסר תוס' לב מצד הבנק וכיו.

התחייבויות ה"ה מיכלין

ביטול הקפאת ההליכים ורישום שעבודים- בטוחות לבנק למימוש חסדר החוב

2.7. עמוס הסכים להעמיד לטובת חסדר החוב שבין תחייב לבנק, את נכסיו הכוללים את נכסי חברת סוהו, ויזעזע לו כי הם ימומשו וימכרו כמפורט להלן.

להבטחת ביצוע האמור, יחתום עמוס במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כח בלתי חוזר לטובת ב"כ הבנק, אשר יאפשר לב"כ הבנק לפעול לביצוע כל האמור מכוון חזרתו של עמוס בעל מניות בחברת סוהו, לרבות חתימה על כל מסמך שידרש, מינוי דירקטורים בחברה, מינוס אסיפת בעלי מניות ואסיפת דירקטורים וביצוע כל פעולה שתידרש לצורך כך.

2.8. עמוס מתחייב לשעבד את הרכב לטובת הבנק, מייד עם חתימת חסדר זה על יום.

במעמד חתימת הסכם זה יחתום עמוס על מסמכי השעבוד, המצ"ב כנספת 2.8.

2.9. עמוס ומי מבעלי היחידות במלון הגישו לבית המשפט בקשות לביטול הקפאת ההליכים של חברת סוהו, ובכוונתם לפעול לכך כי הקפאת ההליכים תבוטל, ויאושר חסדר נושים בעניינה של חברת סוהו אשר יאמץ את חזרתו הסכם זה בהתייחס לבנק (להלן: "ביטול הקפאת ההליכים"), לא יאוחר מיום 31.3.18.

2.10. ה"ה מיכלין מצהירים כי לחברת סוהו נותרו 23 יחידות במלון שטרם נמכרו לצד ג' ברם, מתוכן: 12 יחידות הוצעו לבעלי היחידות במסגרת ההצעה להסדר נושים של חברת סוהו, ו-9 יחידות משועבדות לטובת חברת ריליטי אקזקוטיב שמעון אייזנברג בע"מ (להלן: "ריליטי") וכן לטענת ה"ה מיכלין לגבי 4 יחידות מתוכן קיימות זכויות לצד ג'. על כל היחידות קיים עיקול. עמוס מתחייב כי בתוך 7 ימים לאתר ביטול הקפאת ההליכים של חברת סוהו הם יפעלו לבטל את העיקולים הרשומים על כלל היחידות.

2.10.1. ה"ה מיכלין מתחייבים כי בתוך 7 ימים מביטול הקפאת ההליכים של חברת סוהו כאמור לעיל, תשעבד חברת סוהו לטובת הבנק 2 יחידות אשר נקיות מכל שעבוד וזכות צד ג', שמספריהן \_\_\_\_\_, בשעבוד ראשון, והם יגרמו ויעשו את כל הדרוש ויחתמו בשם חברת סוהו על כל מסמך שיערך ע"י עורכי הדין של הבנק לשם כך.

2 יחידות המפורטות בסעיף 2.10.1 - יקראו להלן: "2 היחידות";

2.10.2. ה"ה מיכלין מתחייבים כי ככל ולאחר ביצוע התשלומים בהתאם לחסדר הנושים שיאושר (ככל ויאושר), ישארו בקופת חברת סוהו כספים ו/או נכסים עודפים - כספים אלה/התמורה כגון נכסים אלה, יועברו במלואם לבנק. ויודגש - מעבר לתשלומים המבוצעים בהתאם לחסדר הנושים, ה"ה מיכלין מתחייבים כי חברת סוהו לא תעביר לצד ג' כלשהו אף סכום נוסף, וכל סכום שיוותר בחברת סוהו יועבר לבנק, בין ע"י חלוקת דיבידנד מתברת סוהו ובין באופן אחר.

לצורך בחינת ההתחשבות בהתאם לחסדר הנושים, הבנק יהיה זכאי לקבל את כל הפרטים וחשבונות.

2.11. ה"ה מיכלין מצהירים כי לחברת סוהו נותרו שטחים נוספים במלון אשר טרם נמכרו על ידיה לצד שלישי, ונקיים מכל זכות או טענה או שעבוד או עיקול של צד ג' כלשהו, לרבות: חניון תחתון מקורה בעל כ-50 חניות (בגודל של למעלה מ-1,000 מ"ר), אולם בכניסה למלון בגודל של כ-300 מ"ר, אשר משמש כיום כחדר כושר, לובי, בריכה (לעיל ולהלן: "השטחים"). למרבית השטחים קיימת זכות של זיקת הנאה לבעלי היחידות במלון סוהו. שני הנכסים לגביהם אין זיקת הנאה הינם החניון התחתון המקורה חנייל והאולם בכניסה למלון המיל.

2.11.1. הייה מיכלין מתחייבים כי בתוך 7 ימים מביטול הקפאת ההליכים של חברת סוהו כאמור לעיל, תשעבר חברת סוהו לטובת הבנק את כל השטחים הנ"ל המפורטים בסעיף 2.11 לעיל, לרבות חניון, חדר כושר, והשטחים הציבוריים הנוספים, בשעבוד ראשון, והם יגרמו ויעשו כל הדרוש ויחתמו בשם חברת סוהו על כל מסמך שיערך ע"י עורכי הדין של הבנק.

2.11.2. בתוך 7 ימים ממועד רישום השעבוד בדרגה ראשונה על השטחים ועל היחידות המפורטות בסעיפים 2.10.1 לעיל כאמור לעיל, יבוטל השעבוד על הרכב.

2.12. מובהר כי ביטול הקפאת ההליכים לא יאוחר מהמועד האמור לעיל כאמור ו/או ביטול העיקולים ו/או רישום השעבודים במועד כאמור לעיל, מהוות תנאי יסודי, ואי ביצועם של כולם או של מי מהם במועדים הנ"ל, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר תקנה לבנק את כל הסעדים העומדים לרשותו ע"פ הסכם זה וכל דין לרבות המשך ההליכים בתיק הפש"ר כפי שיפורט להלן.

#### פרעון החוב לבנק ומכירת הנכסים המשועבדים

3. לפנים משורת הדין, מוסכם כי החייב ישלם לבנק סך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח בתוך 24 חודשים, באופן וכמפורט להלן:

3.1. הייה מיכלין מתחייבים כי יפעלו לכך כי חברת סוהו תמכור את כל השטחים המפורטים בסעיף 2.11 לעיל ואת 2 היחידות כהגדרתן לעיל (לעיל ולהלן): "הנכסים המשועבדים", בתוך 24 חודשים ממועד ביטול הקפאת ההליכים. יודגש כי הבנק יהיה רשאי להאריך את המועד למכירת הנכסים המשועבדים, ע"פ שיקול זעתו המוחלט והבלעדי, ב-12 חודשים נוספים, ולהייה מיכלין לא תהיה כל טענה או תביעה כנגד הבנק בגין כך.

3.2. בסמוך לפני המכירה תערך שמאות על ידי הבנק שיעריך שווי הנכסים המשועבדים בכפוף לוכויות חקיימות בו והנכסים המשועבדים ימכרו בתמורה שלא תפחת מהערכת השמאי. חלוקת התמורה בגין מימוש הנכסים המשועבדים, ותבצע כך:

3.2.1. מהסך הראשון של 5 מיליון ש"ח שיתקבל - יועבר לבנק 3 מיליון ש"ח ראשונים, ו-2 המיליון ש"ח הנותרים יועברו לעמוס מיכלין.

3.2.2. כל סך נוסף מעל 5 מיליון ש"ח ועד 6 מיליון ש"ח יועבר לבנק.

3.2.3. סכומים נוספים שיתקבלו מעבר לסך של 6 מיליון ש"ח, יתחלקו באופן שווה בין הבנק לעמוס מיכלין.

3.3. החייב נותן בזאת את הסכמתו כי הבנק ימכור באמצעות מתווכים המקובלים על הבנק ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק, את היהלומים המשועבדים לבנק ומצויים בכספת הבנק (להלן: "היהלומים"). החייב מוותר על כל תביעה או טענה כנגד הבנק בגין מכירת היהלומים והתמורה בגינם.

3.3.1. התמורה בגין מכירת היהלומים תועבר ישירות לבנק.

3.3.1.1. במידה והתמורה שתועבר לבנק ממכירת הנכסים המשועבדים, תפחת מ-5 מיליון ש"ח - התמורה שתתקבל מהיהלומים תיזקף ע"י התשלום הנקוב בסעיף 3 לעיל.

3.3.1.2. למען הסר ספק - במידה והתמורה שתועבר לבנק ממכירת הנכסים המשועבדים תעמוד על 5 מיליון ש"ח ומעלה - הבנק יקבל את התמורה בגין היהלומים בסך לתמורה בגין

הנכסים המשועבדים (והתמורה בגין היהלומים לא תיזקף עייח התשלום הנקוב בסעיף 3 לעיל).

- 3.4. למען הסר ספק מובהר כי ככל שהתמורה ממכירת הנכסים המשועבדים (בכפוף לאכויות צד ג') והיהלומים לא תניב סך של 5 מיליון ₪ לפחות, יהיה על החייב להשלים את כל הסכומים הנוספים לכיסוי החוב המקורי כך שהבנק יקבל סך שלא יפחת מ- 5 מיליון ₪, וזאת תוך 12 חודשים מקבלת התמורה בגין הנכסים המשועבדים.
- 3.5. לאחר ובכפוף לכך שתועבר לבנק מלוא התמורה שתתקבל בגין הנכסים המשועבדים וכן התשלום בגין היהלומים, והחייב ישלים את הכספים הדרושים לתשלום הסך של 5 מיליון ₪, תועמד לחייב הלוואה בחשבון העסקי, אשר תעמוד על החוב המקורי בניכוי התשלומים שהתקבלו בגין הנכסים המשועבדים והיהלומים (להלן: "יתרת החוב המקורי"). הלוואה זו תועמד כהלוואה שקלית או במט"ח עפ"י בחירת החייב, בצירוף ריבית בסמכות מנהל מרכז עסקים יהלומים, למשך 10 שנים פרעון קרן וריבית בסוף תקופת בתשלום אחד (להלן: "הלוואת המחילה המותגית").
- 3.6. תשלום הסך של 5 מיליון ₪ כאמור בסעיף 3.4, גם אם בסופו של יום מכירת הנכסים המשועבדים לא תניב סך זה, מהווה תנאי בלעדיו לא ימחל הבנק לחייב על כל חוב. למען הסר ספק על החייב לשלם לבנק את הסך של 5 מיליון ₪ בכל מקרה.
- 3.7. מוסכם כי הבנק יהיה וכאי ליחס התשלומים המבוצעים בהתאם להסכם זה לחובות ו/או לחשבונות ו/או להלוואות ו/או לחשבון העסקי, כפי שימצא לנכון ולחייב לא תהיה כל טענה בעניין.
- 3.8. ככל שהייה מיכלין לא ימכרו הנכסים המשועבדים תוך 24 חודשים ממועד ביטול הקפאת החליכים, יהיה הבנק זכאי לממש השעבוד ולמכור הנכסים המשועבדים בלא כל התנגדות של הייה מיכלין ו/או חב' סוחו.
- 3.9. אם וככל והחייב יעמוד בכל הוראות הסכם זה במלואן ובמועדן ובכלל זה תשלום הסך של 5 מיליון ₪ כמפורט בסעיף 3.4, יופטר החייב מיתרת חבוו לבנק.

#### הסכמת החייב למתן צו כינוס

3.10. החייב נותן בואת את הסכמתו הבלתי חוזרת לבקשה למתן פסייד לפיו הוא מסכים כי ינתן צו כינוס נגדו במסגרת תיק הפשי"ר כפי שביקש הבנק, ולמינוי בייכ הבנק עו"יד ברגרון כנאמח/מנהל מיוחד על נכסי החייב. ביצוע פסה"ד יושעה עד ליום 31.3.18. ככל שבוטלה הקפאת החליכים בהתאם לסעיף 2.9 לעיל ונרשמו כל השעבודים לטובת הבנק כמפורט לעיל, עד ליום 31.3.18- הבנק לא יפעל עייפ פסק הדין בתיק הפשי"ר למשך 24 חודשים עד למכירת הנכסים המשועבדים וקבלת התמורה. ככל שלא בוטלה הקפאת החליכים בהתאם לסעיף 2.9 לעיל ו/או לא נרשמו כל השעבודים ו/או לא בוטל העיקול כאמור עד ליום 31.3.18 – ניתן יהיה לפעול עייפ פסק הדין ואף הבנק יהיה רשאי לנקוט בכל חליך שימצא לנכון.

במעמד חתימת הסכם זה יחתום החייב על ההסכמה המצייב כנספת 3.10.

3.11. מוסכם כי עו"יד ברגרון ימשך לשמש משקיף בתיקים המקבילים, כמי שקבע בית המשפט בתיק הפשי"ר, כך שיוכל לקבל אינפורמציה למתרחש בתיקים המקבילים, וצווי המניעה לאיסור דיספוזיציה שניתנו בתיק בפשי"ר, ישארו בתוקפם.

4. מצב כלכלי וסייג להפטר החייב מההלוואה הנקובה בסעיף 3.5  
למרות האמור בסעיף 3.9 לעיל, מוסכם בזאת כי ככל ויתקיימו התנאים המופיעים בסעיפים 4.5-4.6 להלן, על החייב יהיה לפרוע לבנק גם את ההלוואה המופיעה בסעיף 3.5 (בנוסף לתשלום יתר התשלומים כמפורט לעיל), כדלקמן:-

- 4.1 במעמד חתימת הסכם זה ימסור החייב לבנק הצהרת רכוש ודיווח על הכנסותיו, ההתומים ומאומתים ע"י ר"ח.
- 4.2 במעמד חתימת הסכם זה יחתום החייב על תצהיר מאומת כדין ע"י עו"ד בו יפרט את כל הנכסים מכל מין וסוג שהוא בהם יש לו זכויות כלשהן, במישרין ובעקיפין, בשליטה או בנאמנות, נכון למועד החסכם (להלן: "התצהיר").
- 4.3 החייב יגיש לבנק תצהיר מאומת כדין ע"י עו"ד על תנועות בנכסים כל 12 חודשים במשך 10 שנים, החל מתום שנה ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.4 החייב מתחייב למסור לבנק לא יאוחר מחלוף 5 חודשים מתום כל שנת מס, או עד תום 30 יום מהמועד בו יגיש דו"ח שנתי למס הכנסה, או קבלת דו"ח 106, אם יחיה שכיר, לפי המוקדם, עותק של הדו"ח השנתי שהגיש למס הכנסה או עותק של טופס 106, בהתאם למעמדו, מלווה בתצהיר מאומת כדין ע"י עו"ד.
- 4.5 על אף האמור בהסכם זה, אם יתברר בתקופה שעד למועד פירעון החלואה הנקובה בסעיף 3.5 לעיל ו/או עד לסיומו של הסכם זה, כי בבעלות ו/או בשליטת החייב, בין במישרין ובין בעקיפין, יש ו/או היו נכסים ו/או זכויות כלשהן ו/או זכויות לנכסים או לזכויות כלשהן, שאינם ממורטים בתצהיר ואשר שווים המצטבר עולה על 50,000 דולר, אזי החייב ישלם לבנק בגין החלואה הנקובה בסעיף 3.5 סכום בשיעור של 30% מההמרש שבין ערך הנכסים בהצהיר לבין ערך הנכסים הנוספים, עד לסכום כולל של 1 מיליון ₪ וזאת בתוך 90 יום מדרישת הבנק ובהתאם לטווי הנכסים שיקבע שמאי או מעריך שווי שימונה ע"י הבנק.
- 4.6 נוסף על האמור לעיל, אם יתברר בתקופה שעד למועד פירעון החלואה הנקובה בסעיף 3.5 לעיל ו/או עד לסיומו של הסכם זה, כי ההכנסות השנתיות של החייב מכל מין וסוג שהוא, לרבות ממשכורות, דיבידנד, מתנה גבוהים מהסכום של 800,000 ₪ לשנה ברוטו, החייב ישלם לבנק בגין החלואה הנקובה בסעיף 3.5 מדי חודש סכום בשיעור של 30% מהתוספת שבין הסכום של 800,000 ₪, לבין ההכנסות שיהיו לחייב בפועל, וזאת עד לסכום כולל של 1 מיליון ₪.
- 4.7 למען הסדר הטוב יובהר, כי החייב ישלם לבנק סכומים נוספים עפ"י סעיף זה עד לגובה המשוער של החלואה שבסעיף 3.5.
- 4.8 מוסכם כי לאחר ובכפוף לכך שתועבר לבנק מלוא התמורה שתתקבל בגין כל הנכסים המשועבדים וכן התשלום בגין היהלומים המשועבדים, ובמידת הצורך החייב ישלם את הנכסים הדרושים לתשלום הסך של 5 מיליון ₪, וככל והחייב יקיים את כל התחייבויותיו לבנק ע"י הסכם זה במלואן ובמועדן, ובנוסף לכל הסכומים שיועברו לבנק בגין הנכסים המשועבדים והיהלומים (בין אם סכומים אלה יעלו על 5 מיליון ₪ ובין אם לאו) – יעביר לבנק סכום נוסף של מיליון ₪ – הבנק יוותר על קיום הוראות סעיף 4 הנ"ל.

#### 5. בטחונות

- 5.1 אין בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע ו/או להפקיע ו/או לבטל ו/או לשחרר כל בטוחה ו/או ערבות ו/או שעבוד מכל מין וסוג הקיימת ו/או הרשומה לטובת הבנק ו/או המוקנית לבנק ו/או שתגיע לידי הבנק בעתיד על פי כל התחייבות או הסכם ו/או כל זכות העומדת לבנק להיפרע ממנה ובכלל זה זכות הבנק להיפרע מכספים בגין ממסרים, ערבויות בנקאיות וכספים, ני"ע, פיקדונות ונכסים אחרים שהבנק מחזיק כיום ו/או שיחזיק בעתיד לפיטחון ו/או לגביה (להלן: "הבטיחות").
- 5.2 להבטחת חובות והתחייבות החייב בהתאם להסכם זה, יעמדו כל הבטיחות אשר ניתנו לבנק ע"י החייב וכן ע"י עמוס לרבות השעבוד על היהלומים. אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מתוקף הבטיחות ו/או מאפשרות הבנק להיפרע מהם בכל עת על פי שיקול דעתו הבלעדי.

5.3. החייב מצהיר ומתחייב כי כל הבטחות שניתנו על דם לבנק שרירים קיימים ותקפים ומחייב אותו לכל דבר וענין וללא הגבלה בשכום, וכי אין ולא תהינה לו ווא מותר בואת כל טענה /או תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד תוקף הבטחות הנ"ל. למען הסדר כל ספק, מובהר בזאת כי הבטחות יבטיחו את מלוא חובות החייב על פי הסכם זה ובכלל זה החוב שיגיע לבנק ע"פ סעיף 7 להלן.

#### 6. זקיפת תשלומים וריבית פיגורים

- 6.1. אם החייב לא יפרע במלואו ובמתנדו את התשלומים בהתאם לחסדר זה או כל תשלום אחר המוטל עליו בהתאם להסכם זה (להלן: "הסכום שבפיגור"), ישא הסכום שבפיגור ריבית פיגורים בשיעור המרבי שיהיה נהוג בבנק באותה עת או בריבית הריגה המוטלת על ידי הבנק בחשבונות חוזרים דביטוריים או ריבית בשיעור מרבי הנהוג בחשבונות עו"ש ושוטף מט"ח או בשיעור ריבית הריגה המוטל על ידי הבנק בחשבון אליו מועבר סכום החיוב, הגבוה מבניהם (להלן: "ריבית בשיעור המרבי"), ממועד פירעונו של אותו הסכום ועד לתשלומו המלא בפועל.
- 6.2. יובהר כי אין באמור בסעיף 6.1 לעיל כדי לפגוע בזכות הבנק להעמדת החוב המקורי, כולו או חלקו, לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 7 להלן.

#### 7. העמדת לפירעון מיידי

- 7.1. ככל שלא בוטלה חקפאת ההליכים עד ליום 31.3.18 /או ככל ובוטלה חקפאת ההליכים ולא נרשמו שעבודים לטובת הבנק על תשטחים ועל 2 יחידות /או חלק מהם, בתוך 14 יום ממועד ביטול החקפאה- יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה והבנק יהיה זכאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון למימוש זכויותיו, לרבות מימוש הרכב, והמשך הליכי פשיטת הרגל ע"פ פסח"ד שינתן במסגרת תיק הפש"ר, ולעשות כל שימצא לנכון.
- 7.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החייב לא יקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה /או לא יפרעו את כל התשלומים בהתאם להסכם זה במלואם ובמועד /או יתברר לבנק כי לחייב חבנטות /או נכסים אשר לא גולו על ידו כנדרש בסעיף 4 לעיל /או אם הי"ח מיכלין לא יעמדו בכל התחייבויותיהם לבנק כאמור בסעיפים 4.1-4.4 /או לא ישלמו לבנק את הסכומים הנקובים בסעיפים 4.5-4.6, ומבלי לגרוע מכל האמור בהסכם זה, יהא הבנק זכאי לגבות מהחייב את החוב המקורי בתוספת ריביות עמלות והוצאות כפי שיופיע בספרי הבנק (בניכוי כל שכום ששולם על פי הסכם זה ככל ושולם), ללא מתן חודעה מוקדמת ובאופן מיידי, ולטעם כך יהיה רשאי הבנק לפתוח ככל הליך שימצא לנכון, ולהגיש כל תביעה לרבות נקיטת הליכי פש"ר והליכי הוצ"פ למימוש הבטחות שהעמידו הי"ח מיכלין, והי"ח מיכלין יהיו מושתקים ומנועים מלטעון כל טענה מכל מין וסוג שהוא בגין כך.

#### 8. תוצאות כלליות

- 8.1. הסכם זה בא לקבוע את דרכי פירעון החובות נשוא הסכם זה בלבד ולא כל חוב אחר שיש לחייב לבנק, אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מזכויות הבנק לנקוט בכל הליך שימצא לנכון כנגד החייב /או למימוש בטוחות שניתנו על ידי החייב ואולם כל עוד עומד החייב בהתחייבויותיו על פי הסכם זה לא ינקטו הליכי מימוש נוספים כאמור.
- 8.2. מובהר בזאת כי הסכם זה נחתם ע"י הבנק בתנאי מפורש שהי"ח מיכלין מוותרים ללא תנאי ובאופן בלתי חוזר במעמד חתימת הסכם זה על כל תביעה /או טענה כנגד הבנק /או מי מעובדיו /או מי מהכאים מכוחו /או מטעמו בכל ענין חקשור, במישרין או בעקיפין לחובות החייב /או מעשים /או מתדלים שאירעו, אם אירעו, בקשר לחשבונותיו וחלואותיו בבנק וזאת ללא כל תלות בכל טענה מכל מין וסוג שהוא שתטען, אם תטען, על ידי החייב /או מי מטעמו בהווה או בעתיד.
- 8.3. הי"ח מיכלין לא יהיו זכאים לקזז כל תשלום לו הוא מחויבים על פי הסכם זה מכל

חוב או זכות או טענה אחרת שלהם כנגד הבנק. עוד מוסכם כי ה"ה מיכלין לא יהיו זכאים לעכב ביצוע התשלומים להם הם מחויבים על פי הסכם זה מכל טענה שחיא אלא אם קיבלו הסכמת הבנק מראש וככתב.

8.4. תצהיר מנחל הסניף של הבנק בו מתנהלים חשבוניות החייב או מי מטעמו ישמש ראיה לכאורה הן לענין מילוי החייב את ההתחייבות ו/או הפיגור בתשלומים והן לענין יתרת החוב וחישובי הריבית; מוסכם על החייב כי קביעתו של המנחל הנייל או נציגו בתצהיר תשמש חזקה לכאורה על כך.

8.5. החייב ישלמו לבנק, עמלות הנהגות כבנק, הכרוכות בניחול החשבונות בבנק ובניחול ההלוואות ומסגרות האשראי בחשבונות בבנק. החייב יחתמו על כל מסמך שידרש לצורך העמדת ההלוואות ורישום השעבודים וכל מסמך הדרוש לצורך קיום הסכם זה, ככל שידרשו.

8.6. החייב מוותר בזה במפורש על כל טענת התיישנות חקיית ו/או שתהיה לו כלפי הבנק בקשר עם התחייבויותיו הכספיות כלפי הבנק.

מצ"ב, כנספח 8.6 למסמך זה, כתב התחייבות והסכמת בלתי חוזרות בקשר לאי תחולתה של תקופת ההתיישנות, כאמור בסעיף זה, בהתאם לאמור בסעיף 19 לחוק ההתיישנות, תשי"ח - 1958.

8.7. החייב מתחייב לשאת בכל הוצאות הקשורות עם ביצוע וקיום הוראות הסכם זה במזומן, לרבות עמלות, מס בולים - במידה ויחול, מסי, היטלים, אגרות הוצאות משפטיות, והוצאות אחרות הקשורות עם יצירת ו/או מימוש הביטחונות ו/או השעבודים. כמו כן החייב מתחייב לשפות את הבנק מיד עם דרישת הבנק הראשונה על כל הוצאה כאמור, במידה ותבנק ישא בה;

8.8. ח"ת מיכלין מתחייבים לקיים את כל התחייבויותיהם בהסכם זה בדרך מקובלת ובתום לב.

8.9. מובהר בזאת כי היה וחייב, יקלע להליכי פשי"ר ו/או ימונה לו מהם כונס נכסים ו/או נאמן בין זמני ובין קבוע בין במסגרת תיק הפשי"ר שפתח הבנק כנגד החייב ובין במסגרת תיק חדש שיפתח כנגד החייב, כי אז אין בהסכם זה משום ויתור של הבנק על זכותו כנושה, לרבות לשם השתתפותו באסיפת נושים ו/או בהסדר נושים ו/או הגשת הוכחות ו/או דרישת חוב מטעמו, בגין החוב בהתאם לסעיף 2.1 כפי שיופיע בספרי הבנק.

8.10. הסכם זה מבטל כל הסכמה או הבנה קודמת, בין בע"פ ובין בכתב, בין הבנק לחייב ו/או מי מטעמו בנוגע להסדר החובות נשוא הסכם זה.

8.11. ה"ה מיכלין מצהירים ומאשרים כי בטרם התקשרו בהסכם זה קיבלו יעוץ משפטי מעוה"ד המייצג אותם וכן ממומחים שנשכרו על ידם וכי הם מתקשרים בהסכם זה מרצונם החופשי ולבקשתם.

8.12. כל שינוי בתנאי הסכם זה, לרבות שינוי סעיף זה, לא יהא בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונתקבלה על כך הסכמת הצד השני בכתב.

8.13. כל האמור בלשון יחיד בהסכם זה - אף לשון רבים כמשמע, וכן להיפך.

8.14. כל מתן אורכה לפנים משורת הדין ע"י הבנק, הימנעות מנקיטת פעולות ו/או בשימוש בזכות כלשהי לא יפורשו כויתור מצד הבנק על זכויותיו על פי הסכם זה.

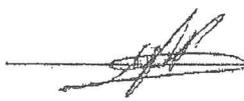
8.15. כל הודעת שתינתן לצד להסכם זה ואשר לא תימסר כיד תיחשב כאילו נתקבלה ע"י הצד השני תוך 72 שעות מהמועד שנשלחה בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות להלן, או כל כתובת אחרת אשר הודעה עליה נמסרה לצד השני בכתב לפני משלוח ההודעה:

הבנק: \_\_\_\_\_  
החייב: \_\_\_\_\_  
עמוס מיכלין \_\_\_\_\_

ולראיה באו הצדדים על חתומם:



דורון מיכלין



עמוס מיכלין

אני החיימ עו"ד רן עמרם מרחי תובל 13 רמת גן מאשר בזאת כי מר דורון מיכלין, מ"ז 27829365 ומר עמוס מיכלין, ת.ז. 008447831, הופיעו לפניי והתמו בפניי על כתב זה לאחר שהסברתי להם את תוכנו ולאחר ששוכנעתי כי הבינו את תוכנו, ושהחתימה המופיעה על כתב התחייבות זה הנה חתימתם.

רן עמרם, עו"ד רן  
מ.ר. 21574  
תובל 13 רמת גן  
טל: 03-7557655 - 03-7557655  
חתימה והחיימה

5.1.18  
תאריך

בנק מזרחי טפחות בע"מ

נספח 8.6

לכבוד  
בנק מזרחי טפחות בע"מ

התחייבות והסכמה בלתי חוזרות

הואיל ובהתאם לאמור בסעיף 8.6 להסכם דלעיל, אני מוותר במפורש על כל טענת התביעות הקיימת ואז שתהיה לי כלפיכם בקשר עם התחייבויותי הכספיות כלפיכם;

והואיל ובהתאם לאמור בסעיף 19 לחוק ההתיישנות, תשי"ח - 1958 (י"חוק ההתיישנות), נדרשת הסכמת, בכתב ובנפרד, לאי תחולת תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק זה;

אי לכך אני מצהיר, מאשר ומתחייב בדלקמן:

אני מסכים כי היה ולא אעמוד באיזה מהתחייבויותי כלפיכם, הן על פי החסכם דלעיל והן על פי כל מסמך אחר ואז על פי כל דין, תהיו זכאים, בכל עת, לנקוט נגדי בכל הליך שהוא, לפי שיקול דעתכם הבלעדי, בקשר עם אי קיום התחייבויותי האמורות.

אני מסכים בזאת כי תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק ההתיישנות לא תחול על זכותכם לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגדי ותהיו זכאים לנקטם בכל עת.

ולראיה באתי על החתום

  
דורין מזכרון

5.1.18  
תאריך

אני הח"מ עו"ד רן עמרם מרחי תוכל 13 רמת גן מאשר בזאת כי מר דורין מיכלין ת.ז. 27829365 הופיע לפניי וחתם בפניי על כתב זה לאחר שהסברתי לו את תוכנו ולאחר ששוכנעתי כי תבין את תוכנו וכי החתימה על כתב זה הינה חתימתו.

רן עמרם, עורך דין  
מ.ר. 21574  
רמת גן  
החתימה והתאריך  
טל: 052-7557655  
05-7557655

5.1.18  
תאריך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

יום חמישי 15 פברואר 2018

פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל  
אביב ואח

מספר בקשה (ר"מ الطلب): 62

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על הגשת כתב טענות בבקשה

ניתן אישור כי ביום (تصادق بهذا أنه في يوم) 16/02/2018 בשעה (بالساعة) 07:00 הוגש מסמך דוח ביניים ביחס לחקירת בעלי השליטה בחברות והתייחסות מטעם בעל התפקיד לתגובת הכנר בבקשה מס' 62

המסמך שהוגש ייראה בחיק האלקטרוני תחת בקשה מס' 62 בשם (א) דוח ביניים ביחס לחקירת בעלי השליטה בחברות והתייחסות מטעם בעל התפקיד לתגובת הכנר

בתיק (بقيّة) פר"ק 17-06-44247 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'.

בכל פנייה לביח המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.