

## סט המסמכים

הזמנה להציע הצעות לרכישת בית פרטי צמוד  
קרקע ברחוב סירקין 16, שכונת נווה רמז,  
חולון.

(טופס הצעות מצורף בקובץ נפרד)



עו"ד מוטי גולן  
גולן, יששכר ושות' – עורכי דין

## הזמנה להציע הצעות לרכישת בית פרטי צמוד קרקע ברחוב סירקין 16, שכונת נווה רמז, חולון

מוזמנות בזה הצעות לרכישת מלוא זכויות החכירה המהוונת של בית פרטי צמוד קרקע (חד קומתי) 3 חדרים בשטח 48 מ"ר ברוטו + חצר היקפית בשטח של כ-80 מ"ר + מחסן בשטח של 15 מ"ר, הידוע כגוש 6740, חלקה 159, (להלן: "הנכס").

1. הנכס יימכר במצבו הנוכחי (AS IS), למרות האמור לעיל, המציע אחראי באופן בלעדי ומוחלט לבדיקת מצבו התכנוני, הרישומי, המשפטי והפיזי של הנכס בעצמו ואין במודעה זו או בכל חומר ו/או מידע שיימסר על ידי הח"מ או מי מטעמם כדי להוות מצג כלשהו.
2. ניתן לקבל את סט מסמכי המכרז ולהתעדכן במועדי הביקור בנכס **באמצעות המייל המצורף בלבד!!**.
3. ההצעות תוגשנה למשרד הח"מ בשקלים, ע"ג טופס הצעת רכישה, עד ליום 8.7.2022 בשעה 15:00. בצירוף המחאה בנקאית בגובה 5% מסכום ההצעה לפקודת הח"מ, **עו"ד מוטי גולן**.
4. מציע שהצעתו תתקבל ויחזור בו מהצעתו או יסרב לחתום על הסכם המכר שיצורף מכל סיבה שהיא - ערבותו תחולט.
5. הח"מ אינו כפוף לדיני המכרזים ושומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ בכל שלב שהוא, עם המציעים ו/או חלקם, ביחד ו/או לחוד ו/או לקיים התמחרות בין המציעים או חלקם ו/או עם אחרים, לרבות התמחרות חוזרת והוא אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. וכן רשאי הוא להאריך את התקופה להגשת הצעות ו/או לבטל את המכירה, הכל לפי שיקול דעתו וללא הצורך בהנמקה.
6. הח"מ לא ישלם דמי תיווך ו/או כל סכום הקשור ו/או נוגע לתיווך בעסקת המכר.
7. הזוכה, אשר תאושר זכייטו ויעמוד בתנאים לעיל, יחתום על הסכם המכר בהתאם לנוסח שנקבע על ידי מנהל המכירה.

עו"ד מוטי גולן – מנהל המכירה

גולן יששכר ושות' – עורכי דין

רח' הארבעה 28, מגדל צפוני, קומה 19, תל אביב

טלפון: 03-9133301; פקס: 03-9133302

sirkin8holon@gmail.com



יום שלישי, א' סיון, תשפ"ב  
31 מאי 2022

לכל מאן דבעי

**הנדון:**

**הערכת שווי מקרקעין**

**בית פרטי צמוד קרקע**

**גוש 6740, חלק מחלקה 159**

**רחוב סירקין 16, שכונת נווה רמז, חולון**



רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
טל' [רב קוי]: 03-6136899  
מודם/פקס: 03-6136940  
Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



תוכן

|    |   |       |
|----|---|-------|
| 4  | פרטי השמאי  | 1.    |
| 5  | מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים                       | 2.    |
| 5  | מטרת חוות הדעת                                    | 2.1.  |
| 5  | יחסי תלות ושכ"ט                                   | 2.2.  |
| 5  | הסתמכות על מומחים ויועצים                         | 2.3.  |
| 5  | מסמכים שהועברו ע"י המזמין, עליהם התבססנו בחו"ד זו | 2.4.  |
| 5  | המועד הקובע לשומה                                 | 3.    |
| 6  | מועד הביקור בנכס וזהות המבקר                      | 4.    |
| 6  | פרטי הנכס   | 5.    |
| 6  | תיאור הנכס והסביבה                                | 6.    |
| 6  | תאור הסביבה                                       | 6.1.  |
| 7  | תיאור החלקה                                       | 6.2.  |
| 7  | תיאור הנכס הנישום                                 | 6.3.  |
| 11 | המצב התכנוני                                      | 7.    |
| 11 | תכניות החלות על הנכס                              | 7.1.  |
| 11 | השימושים המותרים וזכויות הבניה לנכס הנישום :      | 7.2.  |
| 12 | רישוי בניה  | 8.    |
| 12 | היתר בניה מספר 4448                               | 8.1.  |
| 12 | חריגות בניה                                       | 8.2.  |
| 13 | מצב משפטי   | 9.    |
| 13 | העתק רישום מפנקס הזכויות                          | 9.1.  |
| 13 | הסכם רכישה  | 9.2.  |
| 13 | הסכם חכירה מהוון                                  | 9.3.  |
| 14 | החלטות מינהל לקרקע עירונית שבוטלו                 | 9.4.  |
| 14 | החלטות מינהל לקרקע עירונית                        | 9.5.  |
| 15 | גישות השומה בהערכת נכסים                          | 10.   |
| 16 | עקרונות ושיקולים בשומה                            | 11.   |
| 17 | סקר מחירים  | 12.   |
| 18 | תחשיבים בהערכת השווי                              | 13.   |
| 18 | הערכת השווי בגישת ההשוואה                         | 13.1. |
| 19 | ההערכה  | 14.   |
| 19 | שווי שוק  | 14.1. |



מגבלת שימוש

חוות-הדעת הנלווית מיועדת למזמין בלבד, ולמטרת ההערכה או השומה בלבד. אין לעשות בה כל שימוש אחר, ומכין חוות הדעת איננו נושא בכל אחריות מכל מין וסוג לגבי כל גורם אחר מאשר מזמין העבודה. ראוי לציין כי בעבודה לא נלקחו בחשבון כל זכויות צד ג' שלא ידוע עליהם, לא רשומות בספרי המקרקעין, או לא נמסר עליהם מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת. מזמין חוות הדעת, לא יוכל לבוא בתביעה כל שהיא, על תוצאות כלכליות הנובעות ממידע ומנתונים שנמסרו על ידו למעריך או לשמאי ויתבררו בדיעבד כבלתי נכונים. ראוי לציין בנוסף כי תקפותה של חוות הדעת אך ורק לתאריך הקובע שהיא נושאת: גם אם התוצאה נקובה בערכים ריאליים ו/או דולריים ו/או שקליים.

רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
טל' [רב קו'] : 03-6136899  
מודם/פקס : 03-6136940  
Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



1. פרטי השמאי

**שם המומחה:** יאיר תודה.

**מקום עבודתו:** יתד הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, העבודה 6 רעננה.

**תפקיד:** שמאי מקרקעין בעלים ומנהל החברה.

**אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר כשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות כשבועה בבית המשפט.**

להלן פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

**השכלה:** בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטת בר-אילן.  
בוגר החוג לשמאות וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב.  
מסיים תואר ראשון במשפטים בהצטיינות בקריה האקדמית אונו.  
מסיים תואר שני במנהל עסקים בהצטיינות בקריה האקדמית אונו.  
שמאי מקרקעין מוסמך. (רישיון מס' 297).

**ניסיון:**

כלכלן במחלקה הכללית של נציבות מס הכנסה. במסגרת התפקיד עסקתי  
בניתוח עסקים לצורך שומות מס הכנסה, וטיפול בהשגות למס שבח ומס רכוש תל אביב.  
עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 1989, במגוון רחב של תחומים הכוללים, בין היתר,  
את הנושאים המפורטים להלן:  
היטל השבחה, מס שבח מקרקעין, מס רכוש, שווי שוק, שווי לבטחונות, פיצויים  
בגין הפקעות, ירידת ערך בגין שינוי תוכנית, דמי שכירות ראויים, שווי זכויות  
דיירות מוגנת וכד', ליווי פרויקטים בבניה עבור בנקים שונים.  
בתקופה שבין אוגוסט 1991 ועד מרץ 1995 ניהלתי את סקטור ליווי פרויקטים  
בבניה בחברת טגור מהנדסים בע"מ.  
החל משנת 1995 ועד היום הנני מנהל את חברת יתד הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.

**לקוחות:**

בין לקוחותיי נמנים בנקים מסחריים, חברות ציבוריות חברות בניה, עורכי דין, קבלני  
בניין, רואי חשבון, בתי משפט ולקוחות פרטיים.  
שמאי ומפקח מטעם בנק דיסקונט לישראל בע"מ החל משנת 1994 ועד 1999.  
מפקח מטעם בנק מזרחי טפחות בע"מ החל משנת 1994 ועד שנת 2014.  
שמאי ומפקח מטעם בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ החל משנת 1994 ועד שנת 2002.  
נכלל ברשימת שמאי בתי המשפט.  
שמאי מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ת"א החל משנת 1999 ועד שנת 2010.  
נכלל במאגר השמאים של השמאי הממשלתי הראשי החל משנת 1999 ועד היום.

רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
טל' [רב קווי]: 03-6136899  
מודם/פקס: 03-6136940  
Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



שמאי חברת עמידר - רשות הפתוח החל משנת 2006 ועד שנת 2010.  
שמאי בטוח לאומי החל משנת 2009 ועד שנת 2016.  
שמאי משרד הביטחון החל משנת 2011 ועד שנת 2013.  
שמאי מחלקת אכיפה ארצית של הבניה – משרד הפנים בשנים 2011-2016.  
שמאי האפוטרופוס הכללי משרד המשפטים החל משנת 2011 ועד שנת 2013.  
שמאי ראשי של חברת אופל בלאנס בע"מ- חברה ציבורית הנסחרת בבורסה, החל משנת 2017  
עבורה הח"מ מבצע שומות לבטוחה לאשראי על פי תקן 19 ושומות IFRS.

## 2. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

### 2.1. מטרת חוות הדעת

לבקשת עו"ד גולן יששכר הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית, לעניין שווי זכות החכירה בנכס שבנדון לצורך מכירתו בשוק החופשי.  
הנכס מוערך על בסיס שווי השוק על פי המוגדר בתקנים בינלאומיים כדלקמן:  
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) על פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.  
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות, מיסוי ומימוש וההערכה מתייחסת לערכים כוללים מע"מ.

### 2.2. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין מזמין חוות הדעת וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

### 2.3. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על מומחים אחרים.

### 2.4. מסמכים שהועברו ע"י המזמין, עליהם התבססנו בחו"ד זו.

2.4.1. העתק רישום מפנקס הזכויות מעודכן ליום 26/05/2022.

2.4.2. הסכם רכישה.

2.4.3. היתרי בניה.

2.4.4. תכניות בנין עיר החלות על הנכס כפי שאותר בתכנון זמין, באתר הועדה המקומית לתכנון

ובניה חולון, אתר רשות מקרקעי ישראל, מנהל תכנון של משרד הפנים:

<https://mavat.iplan.gov.il>, ובמערכת מידע גיאוגרפית:

<http://www.gis.mavat.moin.gov.il>

## 3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו 30/05/2022.

רח' הבונים 5, רמת גן 5246209

טל' [רב קווי]: 03-6136899

מודם/פקס: 03-6136940

Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



4. **מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 30/05/2022, ע"י יאיר תודה- כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך<sup>1</sup>.

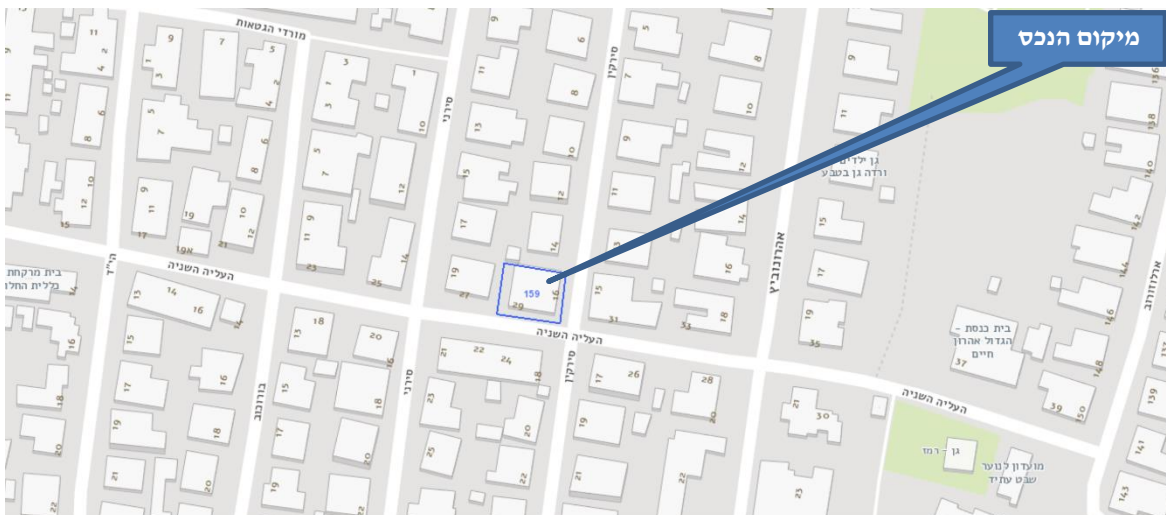
5. **פרטי הנכס**

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| גוש               | : | 6740   |
| חלקה              | : | 159  |
| שטח החלקה בשלמות: | : | 454 מ"ר.   |
| שטח המגרש הנישום: | : | 113.50 מ"ר המהווה 1/4 משטח החלקה.  |
| סוג הנכס          | : | בית צמוד קרקע חד קומתי.  |
| שטח בנוי          | : | דירה בשטח 48 מ"ר ברוטו + חצר היקפית בשטח של כ- 80 מ"ר ומחסן בשטח של 15 מ"ר הבנוי ללא היתר. |
| זכות נישומה       | : | זכות חכירה מהוונת.   |
| כתובת הנכס        | : | רחוב סירקין 16, שכונת נווה רמז, חולון  |
| זיהוי הנכס        | : | מערכת GIS של אתר מפות ישראל ועל ידי ביקור פיזי בנכס.                                       |

6. **תיאור הנכס והסביבה**

6.1. **תאור הסביבה**

הנכס הנדון מהווה בית צמוד קרקע המהווה חלק ממבנה מגורים הכולל 4 יח"ד, הבנוי על חלקה 159 בגוש 6740 ברחוב סירקין 16, שכונת נווה רמז, חולון.  
 סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע נמוכה של מבנים דו משפחתיים.  
 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר; כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.  
 רחוב סירקין הינו חד סטרי התחום בין רחוב דוד רמז, מדרום, לבין רחוב החי"ל, מצפון. החלקה הנדונה ממוקמת בפינת הרחובות סירקין והעליה השניה.



<sup>1</sup> בעת הביקור נכחו השכורים ב-2 דירות מגורים.

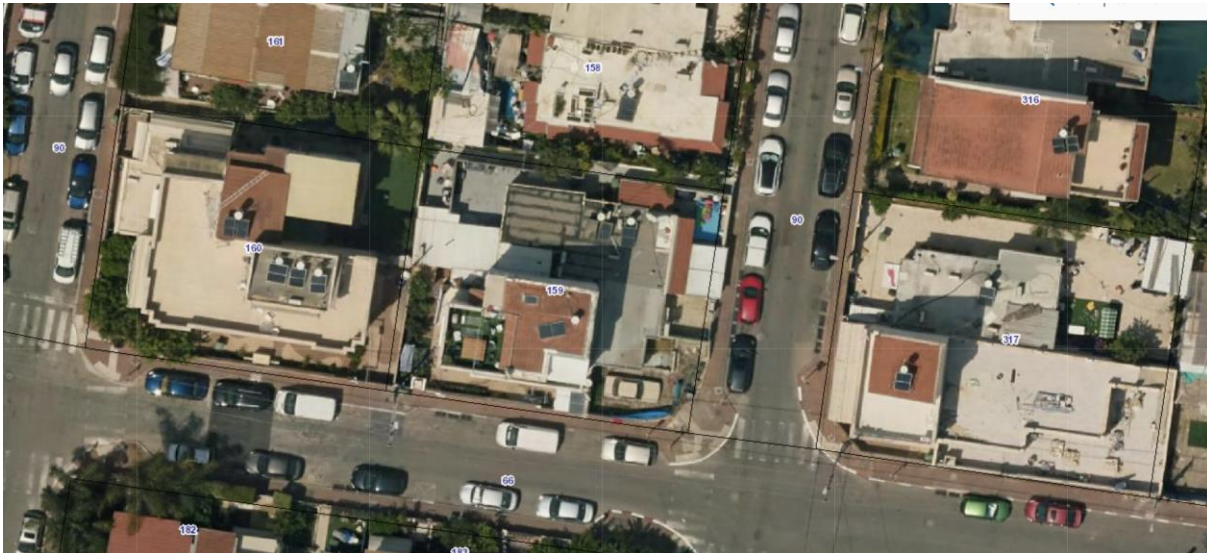
רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
 טל'רב [קו"י]: 03-6136899  
 מודם/פקס: 03-6136940  
 Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il





6.2. תיאור החלקה

חלקה 45 בגוש 6740 ששטחה הרשום 454 מ"ר דמוית מלבן עם מבנה טופוגרפי מישורי.  
על החלקה בנויות 4 יח"ד בקיר משותף: 3 יח"ד בני קומה אחת צמודות קרקע ויחידה נוספת בת  
קומות צמודות קרקע- קוטגי'.



6.3. תיאור הנכס הנישום

הנכס נשוא השומה מהווה בית פרטי חד קומתי צמוד קרקע בקיר משותף, דירה עורפית לרחוב סירקין  
הפונה למבנה סמוך, ממוקמת בצד הצפון מערבי של החלקה. המבנה ממוקם בצידו המערבי של רחוב  
סירקין ופונה לחזית הרחוב.

הדירה כוללת חדר מגורים עם מטבחון ושני חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים חצר היקפית בשטח של  
כ- 80 מ"ר.

בחצר בנוי מחסן אשר שופץ והפך לדירת מגורים.

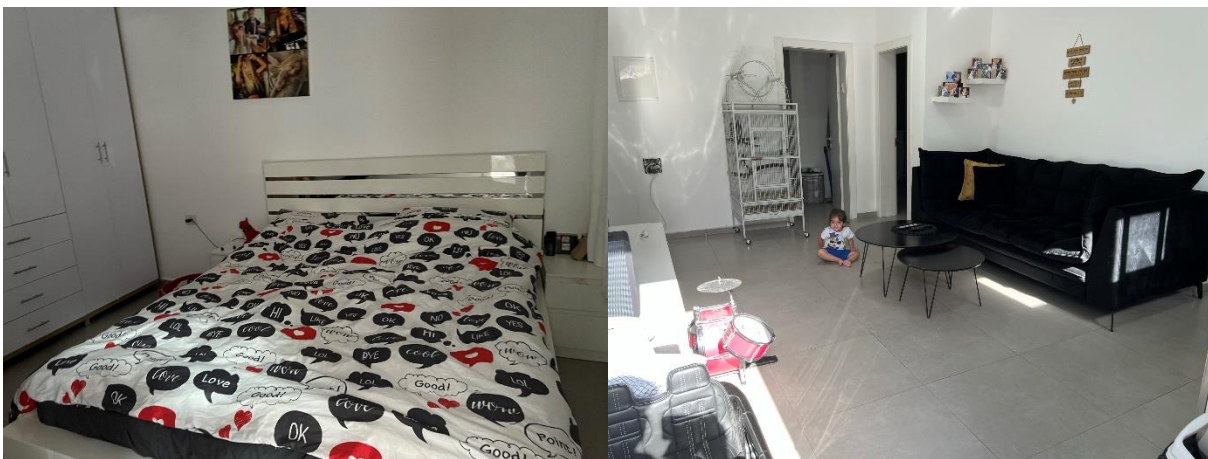
לציין מכי השטח הבנוי על מפי היתר הבניה הינו 36.60 מ"ר+ מרפסת כניסה מקורה בשטח 7.50 מ"ר.  
בפועל המרפסת נסגרה ומהווה חלק מדירת המגורים.

הדירה בנויה בבניה קונבנציונלית: שלד מבטון מזוין, קירות מבלוקים גג שטוח מבטון. הדירה אשר  
נבנתה בשנות ה- 50 עברה שיפוץ כללי הכולל בין היתר: טיח שפריץ מותז בקירות החיצוניים, חיפוי  
קרמיקה 60 ס"מ X 60 ס"מ, חיפוי קרמיקה בקירות וברצפת חדר הרחצה והשירותים, החלפת צנרת  
כללית של מים ביוב וחשמל, בדירה 3 מזגנים מפוצלים, ארונות מטבח תחתון ומשטח שיש ביניהם  
חלונות ממסגרות אלומיניום מזוגג.

רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
טל' [רב קווי]: 03-6136899  
מודם/פקס: 03-6136940  
Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
טל'רוב קווי]: 03-6136899  
מודם/פקס: 03-6136940  
Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
טל'רוב [קווי]: 03-6136899  
מודם/פקס: 03-6136940  
Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
טל'רוב קווי]: 03-6136899  
מודם/פקס: 03-6136940  
Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



7.1. תכניות החלות על הנכס

בהתאם למידע תכנוני כפי שנמצא באתר ההנדסי של עיריית חולון ותכנון זמין עולה כי על הנכס שבנדון חלות, בין היתר התכניות הבאות:

| מספר התוכנית | שם התוכנית  | סטטוס התוכנית | תאריך סטטוס התוכנית |
|--------------|---|---------------|---------------------|
| אר/11        | קרית עבודה  | בתוקף         | 12/03/1942          |
| הנחיות/10    | תוספת שטחי שירות לאזור מגורים ג בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה[חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות] | בתוקף         | 14/06/2011          |
| ח/1          | תכנית המתאר חולון   | בתוקף         | 23/04/1958          |
| ח/14/1/א     | הגדרת צפיפות דיור במרחב התכנון + שכון ותיקים  | בתוקף         | 20/06/2002          |
| ח/1/15       | מרתפים  | בתוקף         | 17/05/1998          |
| ח/1/23       | תוכנית מפלס הגג   | בתוקף         | 26/06/2008          |
| ח/1/4        | תיקון מס' 4 לתכנית המתאר חולון ח/1  | בתוקף         | 24/06/1982          |
| ח/1/7        | תיקון 7 ל-ח/1 תוספת שטח (מרפסות סגורות)   | בתוקף         | 19/08/1990          |
| ח/1/8        | מרתפים, פרגולות, מעליות, מבני שרותים, מקלטים  | בתוקף         | 30/07/1989          |
| ח/מק/89      | רח' העליה השניה 29  | בתוקף         | 10/01/2008          |
| תמא/1/38/א   | חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה   | בתוקף         | 25/10/2007          |
| תמא/10/ד/10  | תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים  | בתוקף         | 17/01/2011          |
| תמא/2/38     | חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה   | בתוקף         | 10/03/2010          |
| תמא/2/4      | נתב"ג 2000  | בתוקף         | 25/05/1997          |
| תמא/3/38     | תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה  | בתוקף         | 11/06/2012          |
| תמא/א/36     | תמא/36/א מתקני שידור קטנים  | בתוקף         | 02/05/2002          |
| תמא/38       | תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה  | בתוקף         | 14/04/2005          |

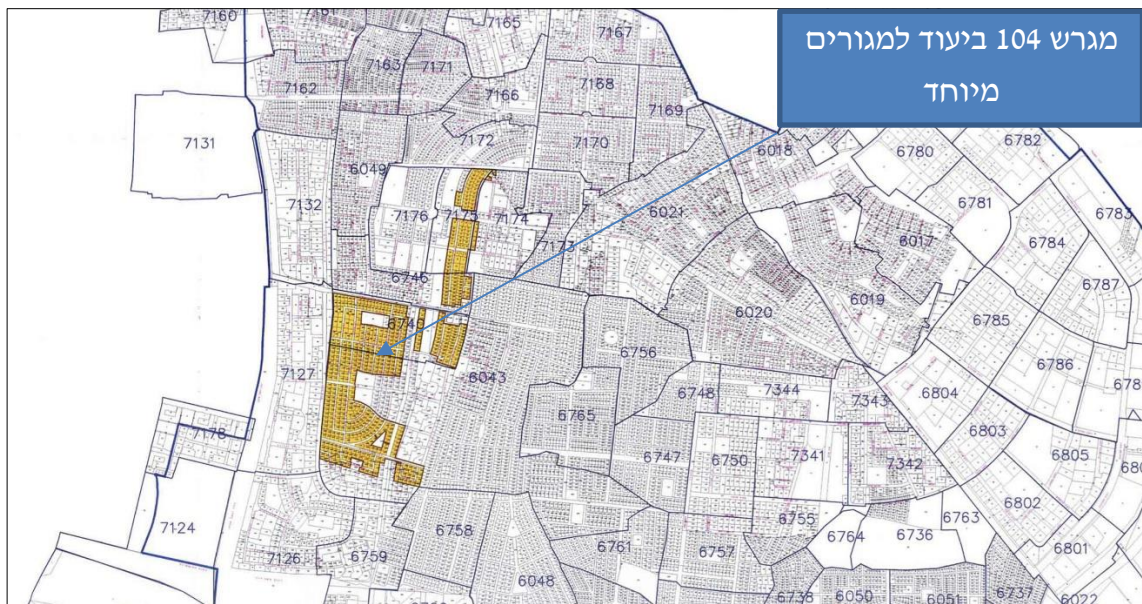
7.2. השימושים המותרים והכויות הבניה לנכס הנישום:

|                   |   |           |   |
|-------------------|---|-----------|---|
| יעוד              | : | מגורים ג3 | (מתכנית ח/14/1/א)                               |
| שטח מגרש          | : | 454 מ"ר.  | (על פי מפת גוש של המרכז למיפוי ישראל ונסח טאבו) |
| צפיפות דיור       | : | 4 יח"ד.   | (לפי 9 יח"ד לדונם מתכנית ח/מק/89).              |
| שטח בניה          | : | 78%       | (כולל מרפסות מתכנית ח/מק/89).                   |
| שטח שירות         | : | 39%       | (משטח המגרש ממסמך הנחיות 10)                    |
| גובה קומה טיפוסית | : | 3 מ'.     | (מתכנית ח/1/4)                                  |

רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
 טל'רב [קווי]: 03-6136899  
 מודם/פקס: 03-6136940  
 Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



גובה מירבי 6 מ' (מתכנית ח/מק/89)  
בניה על גג שטוח מבטון :  
חדר יציאה לגג : 40 מ' או 65% מתכסית הקומה הנמוך מביניהם .  
בניה במרתפים צמודי קרקע :  
מספר קומות : 1.  
גובה קומת מרתף 2.4 מ'.  
קוי בנין : לחזית רחוב סירקין : 5 מ', לחזית רחוב העליה השניה : 79 מ'.  
לצד : 3 מ', לצד : 3 מ'



8. רישוי בניה

בתיק הבנין של הנכס נמצאו ההיתרים הבאים :

8.1 היתר בניה מספר 4448

ביום 18/01/1957 אושר : הקמת בית מגורים. על פי ההיתר שטח הדירה נשוא השומה 36.6 מ"ר+ מרפסת מקורה בשטח 7.50 מ"ר.

8.2 חריגות בניה

בחצר נבנה מחסן ללא היתר בשטח של כ- 15 מ"ר אשר שופץ והפך לדירת חדר.

רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
טל' [רב קווי] : 03-6136899  
מודם/פקס : 03-6136940  
Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



9. מצב משפטי

9.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 95485, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 26/05/2022, עולים הפרטים הבאים:

|            |   |  |
|------------|---|--|
| גוש        | : | 6740 .   |
| חלקה       | : | 159 .  |
| רשות       | : | עיריית חולון   |
| שטח        | : | 454.00 מ"ר.  |
| בעלויות    | : | קרן קיימת לישראל   |
| חכירות     | : | קדוש לירוני ת.ז. 039612932   |
|            |   | החלק בזכות : 1/2 .   |
|            |   | קדוש רועי ת.ז. 021630579   |
|            |   | החלק הזכות : 1/2 .   |
|            |   | חכירה מהוונת עד ליום 31/03/2047 .  |
|            |   | קאשי אליהו ת.ז. 4333477  |
|            |   | החלק בזכות : בשלמות  |
|            |   | חכירה מהוונת עד ליום 30/06/2044 .  |
|            |   | הדר אגיאן עדי ת.ז. 066648809   |
|            |   | החלק בזכות : 1/2 .   |
|            |   | אגיאן שמעון ת.ז. 037101912   |
|            |   | החלק הזכות : 1/2 .   |
|            |   | חכירה מהוונת עד ליום 30/06/2044 .  |
|            |   | מורג יפעת ת.ז. 028004604   |
|            |   | החלק בזכות : 1/4 .   |
|            |   | מורג עמיר משה ת.ז. 028012730   |
|            |   | החלק הזכות : 1/4 .   |
|            |   | מזרחי בנימין ת.ז. 009221854  |
|            |   | החלק הזכות : 1/2 .   |
|            |   | חכירה מהוונת עד ליום 30/06/2044 בתנאי שטר מקורי 5129/1953/0 .  |
|            |   | מצוין כי על החכירה המהוונת קיים שטר תיקון 8030/2015 .  |
| משכנתאות : |   | רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים מדרגה ראשונה על סכום 1,057,000 ₪ על החכירה של קדוש לירוני וקדוש רועי. |

9.2. הסכם רכישה

הוצג בפני הסכם הרכישה אשר אינו רלוונטי למטרת השומה.

9.3. הסכם חכירה מהוון

לא הוצג בפני הסכם חכירה מהוון. על החוכר להמציא את הסכם החכירה.

רח' הבונים 5, רמת גן 5246209  
 טל' [רב קווי]: 03-6136899  
 מודם/פקס: 03-6136940  
 Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



9.4. החלטות מינהל לקרקע עירונית שבוטלו

| הקניית בעלות לפי גודל מגרש |            |           |                   |                     |   |
|----------------------------|------------|-----------|-------------------|---------------------|---|
| מספר החלטה                 | תאריך תוקף | 280 מ"ר   | 281 מ"ר - 540 מ"ר | 541 מ"ר - 1,000 מ"ר | 1,001 מ"ר - 16,000 מ"ר                                |
| 1185                       | 08/03/2010 | ללא תשלום | 3%                | 6%                  | 31% הפרשי שווי ולא פחות מ- 9% משווי הנכס בבעלות מלאה  |
| 1299                       | 06/11/2013 | ללא תשלום | 3%                | 6%                  | 31% הפרשי שווי ולא פחות מ- 9% משווי הנכס בבעלות מלאה  |
| 1370                       | 28/07/2014 | ללא תשלום | ללא תשלום         | 3%                  | 31% הפרשי שווי ולא פחות מ- 9% משווי הנכס בבעלות מלאה  |
| 1478                       | 28/09/2016 | ללא תשלום | 3%                | 6%                  | 31% הפרשי שווי ולא פחות מ- 9% משווי הנכס בבעלות מלאה  |
| 1520                       | 15/11/2017 | ללא תשלום | 3%                | 6%                  | 31% הפרשי שווי ולא פחות מ- 9% משווי הנכס בבעלות מלאה  |
| 1549                       | 21/05/2018 | ללא תשלום | 4.5%              | 9%                  | 31% הפרשי שווי ולא פחות מ- 12% משווי הנכס בבעלות מלאה |

9.5. החלטות מינהל לקרקע עירונית

**בהתאם לסעיף 5.1.4 (2)** של קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל נכון לאפריל 2019 נקבע כי נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה ואשר גודלו אינו עולה על 280 מ"ר תתבצע הקניית הבעלות ללא תשלום:

לציין החלטה זו מבוצעת בהתאם לנוהל מספר 90.01B שפורסם ביום 25/09/2019.





10. **גישות השומה בהערכת נכסים**

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות בהערכת נכסי מקרקעין עפ"י עקרונות שמאיים מקובלים:

1. גישת ההשוואה (שווי השוק).

2. גישת ההכנסה (היוון הכנסות).

3. גישת העלות (השווי הפיזי).

**גישת ההשוואה** מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס נשוא השומה המסתמכת על עסקאות ו/או מחירים מוצעים של נכסים דומים, תוך ביצוע התאמות (ADJUSTMENTS) הדרושות בגין ההבדלים בין מחיר הנכס הנישום לבין מחירי העסקאות שהשוו.

**בגישת ההכנסה או היוון הכנסה** נהגים להעריך את שווי הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה העשויה להתקבל במשך תקופת החיים המועילים של הנכס.

ההיוון נעשה על פי שער ניכיון (מחיר ההון) המתאים לאופי הנכס, לתנאי השוק והאשראי, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת וגורמים נוספים.

**לפי גישת העלות (השווי הפיזי)**, שווי הנכס הינו שווי הקרקע עלות המבנה הקיים בתוספת רווח יזם כמפורט:

שווי הקרקע - מחושב בדרך כלל עפ"י גישת ההשוואה, דהיינו על סמך השוואה עם מחיר מכירת קרקעות דומות, או לפי שיטת הערך העודפי (RESIDUAL) לקרקע על פי ההכנסה המשוערת (מציאת מרכיב קרקע, מתוך כלל שווי הנכס בשיטת החילוץ. כלומר, הפחתה מהשווי הבנוי מע"מ רווח יזם, ועלות בניה כולל רווח קבלני מותרת יתרה שארתית של מרכיב הקרקע).

עלות המבנה הקיים - עלות הקמת המבנה מחדש וההשבחות הנוספות שהושקעו בנכס. הערכה זו נעשית,

בדרך-כלל, עפ"י הכמויות הנדרשות, לבניה עפ"י שיטת השטחים או הנפחים הידועה כשיטה המקוצרת

(SHORT CUT), או עפ"י השיטה הבדוקה והמדויקת יותר המתבצעת עפ"י מדידת

כמויות העבודה והחומרים (כתב כמויות). מסך עלות המבנה החדש, מנכים פחת מצטבר שעשוי להיות אחד או יותר מן הגורמים הבאים:

פחת פיזי: התיישנות המבנה בגין גילו ומצבו התחזוקתי.

פחת פונקציונלי: חוסר התאמת המבנה מבחינת שימושו ויעילותו.

פחת כלכלי: התיישנות כלכלית הנגרמת ע"י משתנים אקסוגניים שאינם תלויים בנכס עצמו.

מקובל לבצע **שקילה (CORRELATION) הדדית** והצלבה של התוצאות שנתקבלו בשלוש הגישות השונות.

**גישת השומה הרלוונטית לנכס נשוא השומה הינה גישת ההשוואה שהינה הגישה המתאימה ביותר לסוג**

**נכס זה.**

רח' הבונים 5, רמת גן 5246209

טל' [רב קווי]: 03-6136899

מודם/פקס: 03-6136940

Email: yair\_toda@yated-ltd.co.il



11. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- 11.1. מיקום הנכס ברחוב סירקין שכונת נווה רמז חולון.
- 11.2. מיקום המגרש, שטחו, צורתו ומצבו הטופוגרפי.
- 11.3. עסקינן בבית פרטי חד קומתי צמוד קרקע הבנוי בקיר משותף.
- 11.4. שטח המגרש הנישום הינו כ- 113 מ"ר המהווה 1/4 משטח החלקה.
- 11.5. שטח הדירה, חלוקת הפנים.
- 11.6. רמת הגימור והמפרט הטכני והעובדה כי הדירה עברה שיפוץ כללי.
- 11.7. המצב התכנוני כמפורט לעיל ברקע התכנוני.
- 11.8. יתרת זכויות בניה למימוש הינם כ- 80 מ"ר.
- 11.9. תרומת חצר פרטית בשטח של כ- 80 מ"ר.
- 11.10. רישוי בניה- הנכס נבנה על פי היתר כמתחייב על פי חוק. למחסן שהוסב לא נמצא היתר וההערכה אינה לוקחת בחשבון את שווי. עוד לציין כי המרפסת ששטחה המקורי כ- 8 מ"ר על פי היתר הבניה נסגרה והפכה לחלק מדיירת המגורים. חוות דעת זו אינה לוקחת בחשבון את עלויות הליך הלגליזציה של תוספת זו.
- 11.11. המצב המשפטי- הנכס בבעלות קק"ל. לבעלי הזכות הסכם חכירה מהוון. בהתאם להחלטות מועצת ישראל ניתן לרכוש את זכות הבעלות ללא תמורה במגרשים ששטחם אינן עולה על 280 מ"ר. לציין כי במידה והחוכר יבקש להשתתף במבצע הקניית הבעלות הוא עלול להידרש לשלם דמי היתר או דמי שימוש בגין הסבת המחסן לדירה.
- 11.12. ההערכה מתייחסת לנכס כפנוי וחפשי מכל חוב שעבוד או משכנתא.
- 11.13. הנכס במסגרת פרטית וההערכה כוללת מע"מ באם חל.
- 11.14. ההערכה ננקבה בש"ח.
- 11.15. ההערכה בוצעה בגישת השוואה שהינה הגישה המתאימה לנכס נשוא השומה.
- 11.16. מחירי נכסים דומים בסביבה ותוך בצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס נשוא השומה.



103115

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6740 חלקה: 159

#### תיאור הנכס

| רשויות       | שטח במ"ר | סוג המקרקעין |
|--------------|----------|--------------|
| עיריית חולון | 454.00   | מירי         |

#### הערות רשם המקרקעין

אנגלית עד 30.3.44

#### המספרים הישנים של החלקה

6740/53

#### בעלויות

| מס' שטר   | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים           |
|-----------|------------|------------|------------------|
| 2011/1944 | 30/03/1944 | מכר        | קרן קיימת לישראל |
| החלק בנכס |            |            |                  |
| בשלמות    |            |            |                  |

#### חכירות

| מס' שטר            | תאריך      | מהות פעולה   | שם החוכר    | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------------|------------|--------------|-------------|-----------|-----------|
| 4594/2017/1        | 22/02/2017 | העברת שכירות | קדוש לירוני | ת.ז.      | 039612932 |
| החלק בזכות         |            |              |             |           |           |
| 1 / 2              |            |              |             |           |           |
| 4594/2017/1        | 22/02/2017 | העברת שכירות | קדוש רועי   | ת.ז.      | 021630579 |
| החלק בזכות         |            |              |             |           |           |
| 1 / 2              |            |              |             |           |           |
| רמת חכירה          |            |              |             |           |           |
| בתנאי שטר מקורי    |            |              |             |           |           |
| ראשית              |            |              |             |           |           |
| 5129/1953/0        |            |              |             |           |           |
| תאריך סיום         |            |              |             |           |           |
| 31/03/2047         |            |              |             |           |           |
| החלק בנכס          |            |              |             |           |           |
| חלק במקרקעין       |            |              |             |           |           |
| קיימת הגבלה בירושה |            |              |             |           |           |
| קיימת הגבלה בהעברה |            |              |             |           |           |
| 8030/2015          |            |              |             |           |           |
| סטרי תיקון:        |            |              |             |           |           |
| על כל הבעלים       |            |              |             |           |           |

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה   | שם החוכר  | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------|------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 26580/2016/1 | 08/11/2016 | העברת שכירות | דן אזולאי | ת.ז.      | 022491088 |
| החלק בזכות   |            |              |           |           |           |
| 1 / 2        |            |              |           |           |           |



103115

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6740 חלקה: 159

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה   | שם החוכר                            | סוג זיהוי          | מס' זיהוי    |
|--------------|------------|--------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|
| 26580/2016/1 | 08/11/2016 | העברת שכירות | אורית אזולאי                        | ת.ז.               | 025017450    |
|              |            |              |                                     | החלק בזכות         |              |
|              |            |              |                                     | 1 / 2              |              |
|              |            | רמת חכירה    | בתנאי שטר מקורי                     |                    | תאריך סיום   |
|              |            | ראשית        | 5129/1953/1000                      |                    | 31/03/2047   |
|              |            |              |                                     |                    | החלק בנסכ    |
|              |            | חכירה מהוונת | קיימת הגבלה בהעברה                  | קיימת הגבלה בירושה | חלק במקרקעין |
|              |            | שטרי תיקון:  | 9426/2005 , 14484/2006 , 21564/2013 |                    |              |
|              |            |              | על כל הבעלים                        |                    |              |

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה          | שם החוכר                | סוג זיהוי        | מס' זיהוי    |
|--------------|------------|---------------------|-------------------------|------------------|--------------|
| 19862/2022/1 | 01/06/2022 | העברת שכירות בצוואה | קשי שמואל               | ת.ז.             | 053326997    |
|              |            |                     |                         | החלק בזכות       |              |
|              |            |                     |                         | 1 / 4            |              |
| 19862/2022/1 | 01/06/2022 | העברת שכירות בצוואה | קשי שלמה                | ת.ז.             | 054193040    |
|              |            |                     |                         | החלק בזכות       |              |
|              |            |                     |                         | 1 / 4            |              |
| 19862/2022/1 | 01/06/2022 | העברת שכירות בצוואה | כהן יפה                 | ת.ז.             | 055645642    |
|              |            |                     |                         | החלק בזכות       |              |
|              |            |                     |                         | 1 / 4            |              |
| 19862/2022/1 | 01/06/2022 | העברת שכירות בצוואה | קשי יחזקאל              | ת.ז.             | 027868132    |
|              |            |                     |                         | החלק בזכות       |              |
|              |            |                     |                         | 1 / 4            |              |
|              |            | רמת חכירה           | בתנאי שטר מקורי         |                  | תאריך סיום   |
|              |            | ראשית               | 5130/1953/1000          |                  | 30/06/2044   |
|              |            |                     |                         |                  | החלק בנסכ    |
|              |            | חכירה מהוונת        | קיימת הגבלה בהעברה      | אין הגבלה בירושה | חלק במקרקעין |
|              |            | שטרי תיקון:         | 14453/2008 , 14896/2022 |                  |              |
|              |            |                     | על כל הבעלים            |                  |              |

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה   | שם החוכר      | סוג זיהוי  | מס' זיהוי |
|--------------|------------|--------------|---------------|------------|-----------|
| 28182/2013/1 | 28/11/2013 | העברת שכירות | הדר אגיאן עדי | ת.ז.       | 066648809 |
|              |            |              |               | החלק בזכות |           |
|              |            |              |               | 1 / 2      |           |



103115

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6740 חלקה: 159

| מס' שטר             | תאריך      | מהות פעולה   | שם החוכר    | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---------------------|------------|--------------|-------------|-----------|-----------|
| 28182/2013/1        | 28/11/2013 | העברת שכירות | אגיאן שמעון | ז.ת.      | 037101912 |
| <b>החלק בזכות</b>   |            |              |             |           |           |
| 1 / 2               |            |              |             |           |           |
| <b>רמת חכירה</b>    |            |              |             |           |           |
| בתנאי שטר מקורי     |            |              |             |           |           |
| ראשית               |            |              |             |           |           |
| 18110/1996/4        |            |              |             |           |           |
| 49                  |            |              |             |           |           |
| 30/06/2044          |            |              |             |           |           |
| תאריך סיום          |            |              |             |           |           |
| <b>החלק בנכס</b>    |            |              |             |           |           |
| סימון בתשריט        |            |              |             |           |           |
| ב'                  |            |              |             |           |           |
| כחול                |            |              |             |           |           |
| צבע בתשריט          |            |              |             |           |           |
| קיימת הגבלה בהעברה  |            |              |             |           |           |
| קיימת הגבלה בירושה  |            |              |             |           |           |
| חלק במקרקעין        |            |              |             |           |           |
| <b>על כל הבעלים</b> |            |              |             |           |           |

| מס' שטר             | תאריך      | מהות פעולה   | שם החוכר  | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---------------------|------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 13773/2009/2        | 03/06/2009 | העברת שכירות | מורג יפעת | ז.ת.      | 028004604 |
| <b>החלק בזכות</b>   |            |              |           |           |           |
| 1 / 4               |            |              |           |           |           |
| <b>רמת חכירה</b>    |            |              |           |           |           |
| בתנאי שטר מקורי     |            |              |           |           |           |
| ראשית               |            |              |           |           |           |
| 18110/1996/5        |            |              |           |           |           |
| 49                  |            |              |           |           |           |
| 30/06/2044          |            |              |           |           |           |
| תאריך סיום          |            |              |           |           |           |
| <b>החלק בנכס</b>    |            |              |           |           |           |
| סימון בתשריט        |            |              |           |           |           |
| א'                  |            |              |           |           |           |
| אדום                |            |              |           |           |           |
| צבע בתשריט          |            |              |           |           |           |
| קיימת הגבלה בהעברה  |            |              |           |           |           |
| קיימת הגבלה בירושה  |            |              |           |           |           |
| חלק במקרקעין        |            |              |           |           |           |
| <b>על כל הבעלים</b> |            |              |           |           |           |

### משכנתאות

| מס' שטר              | תאריך      | מהות פעולה | בעלי המשכנתה     | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|----------------------|------------|------------|------------------|-----------|-----------|
| 28182/2013/2         | 28/11/2013 | משכנתה     | בנק הפועלים בע"מ | חברה      | 520000118 |
| <b>דרגה</b>          |            |            |                  |           |           |
| ראשונה               |            |            |                  |           |           |
| 900,000 ₪            |            |            |                  |           |           |
| סכום                 |            |            |                  |           |           |
| חלק במקרקעין         |            |            |                  |           |           |
| <b>על החכירה של:</b> |            |            |                  |           |           |
| הדר אגיאן עדי        |            |            |                  |           |           |



103115

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6740 חלקה: 159

| על החכירה של: |             | אגיאן שמעון |                  |
|---------------|-------------|-------------|------------------|
| מס' שטר       | תאריך       | מהות פעולה  | בעלי המשכנתה     |
| 4594/2017/2   | 22/02/2017  | משכנתה      | בנק הפועלים בע"מ |
| מס' זיהוי     | סוג זיהוי   | מס' זיהוי   | מס' זיהוי        |
| 520000118     | חברה        |             |                  |
| החלק בנסח     | סכום        | דרגה        |                  |
| חלק במקרקעין  | 1,057,000 ₪ | ראשונה      |                  |
| על החכירה של: |             | קדוש לירוני |                  |
|               |             | קדוש רועי   |                  |

#### הערות

| מס' שטר                         | תאריך      | מהות פעולה          | שם המוטב     |
|---------------------------------|------------|---------------------|--------------|
| 14569/2009/1                    | 11/06/2009 | הערת אזהרה סעיף 126 | עיריית חולון |
| הערות: בדבר הימנעות מלעשות עסקה |            |                     |              |
| על החכירה של:                   |            | מורג יפעת           |              |
|                                 |            | מורג עמיר משה       |              |
|                                 |            | מזרחי בנימין        |              |

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

# ה ס כ ס מ כ ר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2022

בין:

(להלן: "המוכר")

## באמצעות:

עו"ד מוטי גולן,  
עו"ד אילן יששכר,  
גולן יששכר, משרד עורכי דין, מרחוב הארבעה 28 בת ים-יפו  
מגדלי חגיגי' (מגדל צפוני קומה 19)  
דוא"ל [law@lawf.co.il](mailto:law@lawf.co.il)  
טל: 072-3322233 פקס: 072-2224873  
(להלן: "מנהלי המכירה", "ב"כ המוכרים").

לבין:

(להלן "הקונה", "הרוכש").

**הואיל:** והמוכרים הינם בעלי זכות החכירה המהוונת של הדירה המצויה ברח' **ברחוב סירקין 16 בחולון הידועה כגוש 6740 חלקה 159** וכפי הרישום בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הגוף הרושם") ו/או הידועה ברשות מקרקעי ישראל מספר חוזה 900298967 להלן: "הגוף הרושם") ובכל הרכוש המשותף והלא משותף הצמוד לדירה (להלן: "הדירה").

• נסח רישום המקרקעין מצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן **כנספח א'**.

**והואיל:** ועורכי הדין מוטי גולן ו/או אילן יששכר (להלן: "מנהלי המכירה") פרסמו הזמנה להצעת רכישת הנכס (להלן: "ההזמנה") והקונה הגיש הצעתו, אשר נקבעה כהצעה הזוכה על ידי מנהלי המכירה.

**והואיל:** והקונה מצהיר ומתחייב כי הוא רוכש את הדירה במצבה כפי שהיא במועד חתימת הסכם זה למעט בלאי סביר ורגיל ולאחר שבדק את הדירה לשביעות רצונו המלאה;

**והואיל:** וידוע לקונה שהדירה מושכרת בשכירות לא מוגנת בדמי שכירות חודשיים בסך של 4,900 ₪ וזאת עד לתאריך 25.5.23. (להלן: "חוזה השכירות לדירה") וידוע לקונה שיחידת הדיוור מושכרת בשכירות לא מוגנת בדמי שכירות חודשיים בסך של 2,000 ₪ וזאת עד לתאריך 01.11.22 (להלן: "חוזה השכירות ליחידת הדיוור").

• חוזה השכירות **לדירה** מצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן **כנספח "ב"**.  
• חוזה השכירות **ליחידת הדיוור** מצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן **כנספח "ג"**.

**והואיל:** והמוכר מתחייב למכור את כל זכויותיו בדירה ולהעביר את הזכויות בה על שם הקונה לאחר תשלום מלוא התמורה, והקונה מתחייב לרכוש מאת המוכר את כל זכויותיו בדירה והכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן**

**1. מבוא:**

- 1.1 המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כל הנספחים המצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

**2 המכירה:**

- 2.1 המוכר מוכר בזה לקונה והקונה קונה בזאת מהמוכר, את כל זכויות הבעלות והחזקה המשפטית והבלעדית בדירה בשלמות בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בהסכם זה.

**3 הצהרות המוכר:**

- 3.1 המוכר מצהיר כי הינו הבעלים הבלעדי הרשום של הדירה וכי זכויותיו נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' **למעט משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ אשר יתרתה לסילוק נכון למועד זה הינה בסך של 1,083,000 ₪.**
- אישור יתרה לסילוק מצ"ב להסכם זה ומסומן **כנספח "ד"**.

- 3.2 המוכר מצהיר כי אין כל מניעה עפ"י הדין ו/או ההסכם להתקשרות בהסכם זה ולביצועו, לרבות רישום והעברת כל זכויותיו הבלעדיות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ומסירת החזקה המשפטית הבלעדית בדירה לקונה.

- 3.3 המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו, לא תלוי כנגד הדירה כל צו הריסה ו/או הליך מנהלי ו/או שיפוטי אחר.

**4 הצהרות הקונה:**

- 4.1 הקונה מצהיר כי ברצונו לרכוש מאת המוכר את מלוא זכויותיו בדירה ולקבל את החזקה המשפטית הבלעדית, הכול בהתאם לתנאי הסכם זה ונספחיו, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, למעט המפורט בהסכם זה ונקייה מכל חוב, עיקול, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהו.

- 4.2 הקונה מצהיר ומאשר בזה כי ראה ובדק את הדירה ואת הזכויות בדירה ואת הבניין בו מצויה הדירה, וכי הדירה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו וכי הינה במצב טוב ותקין לשביעות רצונו המלאה וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכר באשר לטיב הדירה, הבניין ו/או בגין כל פגם ו/או אי התאמה מכל מן וסוג וכי הוא מוותר על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת מום ו/או אי התאמה למעט פגם נסתר אשר דבר קיומו היה ידוע למוכר והוא לא מסר מידע אודותיו לקונה והכל בכפוף להצהרות המוכר.

- 4.3 כי ידוע לו ומוסכם שהסכם זה כפוף לאישור מנהלי המכירה, באופן שהסכם זה לא יכנס לתוקף עד לקבלת אישור מנהלי המכירה. יום אישור מנהלי המכירה יחשב כיום כריתת ההסכם והודעה בדבר קבלת אישור מנהלי המכירה תימסר לקונה בסמוך לאחר קבלת אישור מנהלי המכירה.

- 4.4 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אין לקונה ולא תהייה לו כל טענות ו/או תביעות כלפי מנהלי המכירה

\_\_\_\_\_ חתימת המוכר

\_\_\_\_\_ חתימת הקונה



ו/או המוכרת או מי מהם בדבר פגם או אי התאמה בנכס ואין ולא תהיינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעיה והוא מוותר בזה באופן בלתי חוזר על כל טענות ו/או תביעות כאמור.

4.5 הוא מתקשר בעסקה על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, ואינו מסתמך על פרסומים, הבטחות, מצגים התחייבויות או ערובות כלשהן של מנהלי המכירה ו/או המוכרת ו/או מי מטעמם ו/או בשמם, מלבד ההצהרות הכלולות במפורש בהסכם זה.

4.6 הקונה מצהיר ומסכים, כי מנהלי המכירה פועלים לפי הוראות המוכר, מבלי לקבל על עצמם כל התחייבות ו/או חבות כלשהי כלפי הקונה באופן אישי.

4.7 עוד ידוע לקונה כי לאחר החתימה על הסכם זה, במידה ולא יעמוד בתנאי הסכם זה במועד, ישלם למוכר 10% מסך התמורה כפיצוי מוסכם. פיצוי זה נקבע בין הצדדים אחר ששקלו את הנזקים שעלולים להיגרם למוכרת ולמנהלי המכירה כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, ומבלי לגרוע מזכות מנהלי המכירה ו/או המוכרת לתבוע את הקונה בגין כל נזק שיגרם כתוצאה מהפרת התחייבויות הקונה, בנוסף לפיצוי המוסכם וזאת מבלי שהדבר יקנה לקונה זכות כלשהי בנכס.

### מסירת החזקה:

4.8 המוכר ימסור לקונה את החזקה המשפטית בדירה במצבה AS IS כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי הנובע משימוש סביר, כשהדירה וכל תשתיותיה, מערכותיה ומתקניה במצב תקין וכשכל מערכות המים, החשמל, הגז וכיו"ב פועלות, ומבלי להוציא מהדירה כל מתקן המחובר לדירה חיבור של קבע במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה (למעט בלאי הנובע משימוש סביר). ובכפוף לתשלום מלוא התמורה,

4.9 מועד מסירת החזקה המשפטית יהא **5 חודשים** מיום הכרזת הקונה כזוכה במכירה וחתימה על הסכם מכר זה, וכנגד תשלום מלוא (להלן ולעיל "**מועד המסירה/מועד מסירת החזקה המשפטית**").

### העברת הזכויות ורישומן

4.10 הצדדים וכל אחד מיחידיהם מתחייבים בזה להופיע בפני כל אדם ו/או פקיד ו/או גוף ו/או רשות ולחתום על כל הבקשות, ההצהרות, האישורים, יפויי הכוח, השטרות ו/או המסמכים הדרושים לצורך ביצוע הסכם זה ורישום והעברת הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ולשתף פעולה ביניהם ועם באי כוחם בתום לב, בהגיונות וביעילות, והכול לשם מימוש כל הוראותיו של הסכם זה.

4.11 המוכר יעביר את זכויותיו לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה. המוכר מתחייב לחתום ולהמציא עד למועד תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה, את כל המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובכלל זה:

א. אישור משלטונות מס שבח מקרקעין, בדבר תשלום או פטור מתשלום מס שבח, לצורך העברת הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין מהמוכר לקונה וכן אישור בדבר תשלום או פטור מתשלום מס מכירה.

ב. אישור עיריית חולון ואישור הועדה המקומית להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

ג. שטרי העברת זכות שכירות החתומים ע"י המוכר ומאושרים ע"י עו"ד.

ד. יפוי כוח בלתי חוזר חתום ע"י המוכר לטובת הקונה ו/או עו"ד מוטי גולן ו/או עו"ד אילן יששכר.

ה. אישור ועד הבית.

ו. בקשה לביטול הערת אזהרה הרשומה לטובת המוכר.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

4.12 הקונה מתחייב להמציא ולחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך רישום הזכויות על שמו. מובהר כי רישום הזכויות יעשה ע"י ב"כ המוכרים ו/או לחילופין ולבחירת הקונה יעשה על ידו ו/או ע"י בא כוחו כהגדרתם להלן לאחר קבלת כל המסמכים המצוינים לעיל.

4.13 המוכר מתחייב כי מיום חתימת ההסכם ועד למועד הרישום לא ישעבד את זכויותיו בדירה ויפעל להסיר על חשבונו כל עיקול או כל זכות אחרת לצד ג' שיוטל על הדירה, אם יוטל, וזאת תוך 15 יום ממועד הטלתו.

4.14 רישום זכויות הבעלות בדירה מותנה בתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה, ומילוי כל התחייבויות הקונה כאמור בהסכם זה.

4.15 אין באמור בפסקה זו בכדי לפגוע בזכויות המוכר לראות באי מילוי התחייבויות הקונה משום הפרת הסכם.

4.16 הצדדים מתחייבים להמציא את כל המסמכים הנדרשים על לצורך העברת הזכויות בדירה על שם הקונה.

## 5 ייפוי כוח:

5.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום המוכר על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונה ולפיו ימונו עורכי הדין לחתום בשם המוכר ובמקומו על כל מסמך נחוץ לצורך העברת הזכויות בדירה מהמוכר לקונה.

5.2 ייפוי הכוח יוחזק בנאמנות אצל מנהלי המכירה/הנאמן, ויימסר לקונה ו/או לב"כ במועד תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה.

5.3 אין בחתימת המוכר בכדי לשחררו מלהופיע בפני הרשויות השונות ולחתום בעצמו על כל מסמך שחתימתו עליו דרושה לצורך העברת הזכויות.

5.4 בנוסף יחתום הקונה על ייפוי כוח למחיקת הערת האזהרה שתירשם לזכותו, ככל שתירשם. ייפוי הכוח יוחזק בנאמנות אצל עוה"ד ולא יעשה בו שימוש אלא אם כן הפר הקונה את החוזה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים מקבלת מכתב התראה בכתב.

## 6 התמורה:

6.1 תמורת העברת זכויות הבעלות והחזקה משפטית הבלעדית בדירה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של \_\_\_\_\_ ₪. (להלן: "התמורה").

### התמורה תשולם על ידי הקונה למוכר במועדים, כדלקמן:

6.2 **תשלום ראשון** בסך של 20% ישולם במעמד חתימת הסכם זה (בקיזוז ההמחאה הבנקאית שכבר שולמה בשלב ההצעה בסך של \_\_\_\_\_ ₪) באמצעות המחאה בנקאית לפקודת הנאמן. המחאה זו תופקד בנאמנות אצל ב"כ המוכר עד לרישום הערה בדבר ההסכם בגוף הרושם או עד ל-4 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה, המוקדם מבניהם ולאחר מכן יימסר למוכר ומלבד שאין מניעה מצד המוכר לרישום הערה לטובת הקונה.

6.3 **תשלום שני** סך של \_\_\_\_\_ ₪ ישלמו הקונים למוכרים תוך 45 יום מיום חתימת הסכם זה ובתנאים שיפורטו כדלקמן.

א. המוכר מתחייב, כי עד 5 ימים קודם למועד זה ימציא תוצאות עיון מרשם המשכנות ואישור זכויות מאת "הגוף הרושם" המעיד על רישום מלוא זכויות המוכרים בדירה כשהם נקיים משעבודים ו/או משכנתאות ו/או הערות כלשהן או לחילופין התחייבות הבנק לשחרר את הדירה מהשעבוד ו/או המשכנתא שיהיה תקף במועד התשלום הנ"ל ושלא יעלה על הסכום הנ"ל (להלן: "מכתב הכוונות").

חתימת המוכר \_\_\_\_\_

חתימת הקונה \_\_\_\_\_

ב. מוסכם כי מתוך סכום זה ישולם ראשית הסכום הנקוב במכתב כוונות ולמוטב הנקוב במכתב הכוונות, ויתרת הסכום האמור ישולם למוכרים תוך 7 ימים מיום המצאת תוצאות עיון מרשם המשכנות ואישור זכויות מהגוף הרושם נקי ממשכנתא ו/או כל שיעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי אחרת. אישור זכויות שכזה יומצא לידי הקונה תוך 30 ימים ממועד תשלום מכתב הכוונות. איחר המוכר בהמצאת מכתב הכוונות או אישור הזכויות, ידחה התשלום עד 7 ימים לאחר המצאת מכתב הכוונות או אישור הזכויות האמור, אין האמור בכך היתר למוכר לאחר בהמצאת מכתב הכוונות או אישור הזכויות.

**6.4 תשלום שלישי** סך של 20% ישלמו הקונים למוכרים תוך 70 יום מיום חתימת הסכם זה ובכפוף למחיקת המשכנתא והמצאת המוכר לקונה נסח טאבו נקי ממשכנתא.

**6.5 תשלום רביעי ואחרון** (המהווה השלמה ל 100% מהתמורה) יועבר בהעברה בנקאית לפקודת המוכר וזאת בתוך \_\_\_\_\_ יום מיום ההכרזה של הזוכה/חתימה על הסכם זה (להלן: "מועד מסירת החזקה משפטית") וכנגד התשלום השלישי תתבצע מסירת החזקה המשפטית בדירה לידי הקונה.

## 7 רישום הבעלות:

7.1 ב"כ המוכר ו/או הקונה ו/או ב"כ יטפלו ברישום הזכויות על שם הרוכש. המוכרים יחשבו כפי שעמדו בהחתייבויותיהם לעניין הרישום עם המצאת המסמכים המפורטים להלן:

א. אישור מקורי מרשות המסים על תשלום מס שבח מקרקעין או פטור מתשלומו.

ב. אישור מקורי מעיריית חולון, המופנה ללשכת רישום המקרקעין בבת ים, על תשלום כל תשלומי החובה העירוניים, התקף ליום מסירת החזקה המשפטית לקונה.

ג. מקור ייפוי הכוח הבלתי חוזר, החתום בידי המוכר וכל אחד מיחידיו, לצורך רישום המכר והזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, וכן מקור ייפוי הכוח החתום, שנמסר למוכר לצורך מחיקת הערת האזהרה.

ד. שטרי העברת זכות שכירות חתומים על ידי המוכר וכל אחד מיחידיו ומאומת כדין בחמישה עותקים מקוריים.

ה. בקשה מקורית וחתומה על ידי המוכר וכל אחד מיחידיו לרישום מכר המקרקעין על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

ו. אישור ועד הבית בגין העדר חובות

7.2 כל אישור ומסמך נוספים, הנדרשים מהמוכר ומכל אחד מיחידיו ע"פ ההסכם, הדין והנהלים לצורך רישום הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

7.3 בנוסף, על אף האמור בסעיף 7, לעיל, לא המציא המוכר במעמד מסירת החזקה המשפטית בממכר לקונה וביצוע התשלום הנקוב בס"ק 7.4 איזה מהאישורים המנויים לעיל, יופקד סך של 100,000 ₪ **מסכום התמורה** בנאמנות לטובת הצדדים אצל מנהלי המכירה, עד להמצאת האישורים החסרים לידי הקונה (להלן ולעיל, בהתאמה: "הנאמן", "כספי הפיקדון", "הפיקדון"). הנאמן יפקיד את סכום הפיקדון בהתאם להוראות המוכר ובהתאם לדיני הנאמנות, וכספי הנאמנות ישולמו למוכר עם מסירת כל מסמכי הרישום המפורטים בסעיף 7.1 לעיל לידי הקונה. מובהר, כי בכל מקרה ימסור המוכר לב"כ הקונה במעמד מסירת החזקה המשפטית בדירה את יתר המסמכים והאישורים הנ"ל, לרבות ובמיוחד כל השטרות, כל ייפוי הכוח והבקשה לרישום המכר.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

7.4 למען הסר ספק, מובהר שבהפקדת הפיקדון כאמור לעיל לידי הנאמן יצא הקונה ידי חובתו כלפי המוכר לתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה. המוכר פוטר את הקונה מכל אחריות לגבי השקעת הכספים הנ"ל ו/או לגבי השימוש בהם. להסרת ספק, מובהר כי אין באמור לעיל ו/או בגובה הפיקדון ו/או הפיקדון שיישאר בנאמנות כדי לגרוע מחובתו הבלעדית של המוכר וכל אחד מיחידיו לשלם במלואם ובאופן מידי את כל התשלומים, הנדרשים לשם קבלת אישורי המסים ואישור העירייה והוועדה המקומית, וכן את יתר התשלומים, ההיטלים, האגרות ו/או המיסים החלים על המוכר על-פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, וזאת אף אם סכומם הכולל של החיובים שייקבעו לשם קבלת האישורים הנ"ל יהא גבוה מסכום הפיקדון הנ"ל ו/או מה שיישאר ממנו בנאמנות.

7.5 מוסכם בזאת, כי אם המוכר לא ימציא את כל האישורים המפורטים לעיל לידי הקונה או לידי הנאמן בתוך **6 (שישה) חודשים** ממועד מסירת החזקה המשפטית בפועל בדירה לידי הקונה, כי אז ישלם הנאמן מתוך הפיקדון כל סכום שיידרש לקבלת האישורים או איזה מהם, על פי שומות שיתקבלו, והמוכר נותן בזאת מראש את הסכמתו הבלתי חוזרת לביצוע תשלומים אלו. חתימת הצדדים על הסכם זה כמוה כהוראה בלתי חוזרת לנאמן לפעול כאמור לעיל. ככל שהמוכר יבקש להשיג ו/או לערוך ו/או לערער על שומה כלשהי, לא יהיה בכך כדי לעכב את חובתו להמציא את האישורים לידי הקונה במועדים לפי הסכם זה.

7.6 הנאמן יעביר את הפיקדון כולו או יתרתו למוכר רק לאחר המצאת כל מסמכי הרישום לקונה וקבלת אישור ב"כ הקונה על כך בכתב. מובהר בזה, כי כל הפירות של כספי הפיקדון יהיו שייכים למוכר ויימסרו לו יחד עם סכום הקרן מיד לאחר המצאת האישורים החסרים, אלא אם בוטל החוזה עקב הפרתו ע"י המוכר, שאז ככל שקמה לקונה זכות לקבל לידי הפיקדון, הרי שהוא יושב לקונה בצירוף הפירות שנצברו בו.

7.7 תשלומי התמורה ייעשו בהמחאות בנקאיות או באמצעות העברות בנקאיות, לפי בחירת הקונה. לפקודת הנאמן ויופקד בחשבון נאמנות ספציפי ע"ש המוכר. הקונה יוכל להקדים את תשלומי התמורה בהודעה מוקדמת למוכר.

7.8 מוסכם ומוצהר בזה, כי התמורה כהגדרתה לעיל הינה סופית ומוחלטת ולא תושפע משינויים במדדים ו/או בשערי מט"ח ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מכל גורם אחר מכל סוג ומין שהם.

## 8 מסים

8.1 כל המסים וההיטלים (לרבות היטל השבחה) מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים ובין עירוניים ובין אחרים החלים ו/או שיוטלו על הדירה עבור התקופה עד למועד חתימת ההסכם יחולו על המוכר וישולמו על ידו. החל ממועד חתימת ההסכם ואילך יחולו על הקונה.

8.2 כל התשלומים עבור ארנונה, מים, חשמל, גז, ותשלומי ועד בית החלים על הדירה עבור התקופה שעד מועד המסירה יחולו וישולמו על ידי המוכר, וממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. מובהר כי תשלומי ועד הבית שיחולו על המוכר עד למועד המסירה הינם תשלומי ועד שוטפים בלבד, דרישות לתשלום שאינן שוטפות, לרבות עבור שדרוג ו/או שיפוץ ו/או תחזוקת הבניין מרגע חתימת הסכם זה, יחולו על הקונה בלבד וישולמו על ידו.

8.3 הצדדים מתחייבים לעשות את כל הפעולות לצורך העברת הזכויות כצרכני גז, חשמל, ומים, וטלפון ע"ש הקונה.

8.4 מס שבח מקרקעין, וכן כל תשלום אחר החל על פי דין על המוכר בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחולו, ישולמו על ידי המוכר, כפוף לזכותו להגשת ערר/השגה על פי החוק.

8.5 מס הרכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, וכן תשלומים אחרים החלים על פי דין על הקונה, ישולמו על ידו כחוק ובמועד כפוף לזכותו להגשת ערר/השגה על פי החוק.

## 9 פיצויים מוסכמים

\_\_\_\_\_ חתימת הקונה

\_\_\_\_\_ חתימת המוכר

9.1 מוסכם בזה כי סעיפים 3,4,5,6,7,8,9, להסכם זה, יחשבו כסעיפים יסודיים ועיקריים והפרתו של איזה מהם תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה כמשמעותו של מושג זה בחוק החוזים (תרופות). איחור של עד עשרה ימים בתשלום ובמסירת החזקה המשפטית לא יחשבו כהפרה ולא יזכו בפיצוי כלשהו.

9.2 הפר צד התחייבות יסודית כלשהי עפ"י הסכם זה ישלם הצד המפר לצד האחר סך של 10% ממחיר העסקה וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, בלי צורך בהוכחת כל נזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לצד המקיים בגין ההפרה, כולל זכותו לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין.

#### 10 החזר תשלומים:

10.1 צד אשר שילם תשלום שחל על משנהו, יחזיר הצד החייב לצד המשלם את התשלום במלואו בצירוף הפרשי ריבית והצמדה כקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א – 1962, וזאת החל מיום התשלום על ידי הצד המשלם עד ליום הפירעון בפועל.

10.2 כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

#### 11 כללי:

11.1 שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים. שום איחור בשימוש בזכויות של צד כלשהו לא ייחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.

11.2 כמו כן, מתחייבים הצדדים לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך קיום הסכם זה.

#### 12 הודעות:

12.1 הודעה שתשלח עפ"י כתובות הצדדים הנקובים במבוא להסכם, בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 7 ימים מעת שיגורה ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום

\_\_\_\_\_ חתימת הקונה

\_\_\_\_\_ חתימת המוכר