הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת פנטהאוז הכוללת הצמדות רבות בשדרת המגדלים בחולון

מוזמנות בזה הצעות לרכישת מלוא הזכויות בדירת דופלקס פנטהאוז, הנמצאת ברח' פיכמן 11, שדרת המגדלים בחולון, **הכוללת שטח בנוי של 184 מ"ר, מרפסות בגודל של 160 מ"ר, הצמדה של גגות, זכויות בניה, חניות, ומספר מחסנים**, הידועה כגוש 6867, חלקה 26, תת חלקה 46 (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. את הנכס ניתן לראות בתאום מראש עם הח"מ, מנהל המכירה.
3. ההצעות תוגשנה ע"ג טופס הצעת רכישה אשר ניתן לקבל בתיאום עם משרד הח"מ, במסירה אישית למשרד הח"מ, עד ליום 22.04.2021 בשעה 15:00.
4. להצעה יש לצרף שיק בנקאי בגובה של 5% מסכום ההצעה לפקודת הח"מ, **עו"ד אילן יששכר**.
5. מציע שהצעתו תתקבל ויחזור בו מהצעתו או יסרב לחתום על הסכם המכר שיצורף מכל סיבה שהיא - ערבותו תחולט.
6. הח"מ אינו כפוף לדיני המכרזים ורשאי לנהל מו"מ עם המציעים או מי מהם בנפרד והוא אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. וכן רשאי להאריך את התקופה להגשת הצעות ו/או לבטל המכירה, לפי שיקול דעתו ובלא הצורך בהנמקה.
7. הח"מ שומר 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, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
8. הח"מ לא ישלם דמי תיווך ו/או כל סכום הקשור ו/או נוגע לתיווך בעסקת המכר.
9. הזוכה, אשר יעמוד בתנאים לעיל, יחתום על הסכם המכר בהתאם לנוסח שנקבע על ידי מנהל המכירה.

אילן יששכר, עו"ד - מנהל המכירה
גולן יששכר ושות' - עורכי דין
רח' הארבעה 28, מגדל צפוני, קומה 19, תל אביב
טלפון: 072-3322233 ; פקס: 072-2224873
Law@lawf.co.il

א. הרמן - מהנדסים ושמאי מקרקעין
A. Hermann - Engineers & Real Estate Appraisers

אשר הרמן M.B.A. - מהנדס ושמאי מקרקעין
אלעד הרמן M.B.A. - מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

Asher Hermann M.B.A. - Engineer & Real Estate Appraiser
Elad Hermann M.B.A. - Civil Engineer & Real Estate Appraiser

רמת גן : ט' באייר תש"פ
3 במאי 2020

תיק מס' : 6048

לוי דוד

אומדן שווי דירת הדופלקס גג ברח' פיכמן 11

<u>חולון</u>

נערך ע"י :

אלעד הרמן - מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

אשר הרמן - מהנדס ושמאי מקרקעין

רח' הרצל 29, רמת-גן 5245243, טל. 03- 6738163, פקס. 03-6727250, דוא"ל: dorhe@hotmail.com
29 Herzl St., Ramat-Gan 5245243, Tel. 03-6738163, Fax. 03-6727250, e-mail: dorhe@hotmail.com

תוכן הענינים

		דף
1.	מטרת השומה	2
2.	התאריך הקובע לשומה	2
3.	פרטי הדירה	2
4.	תאור הדירה והסביבה	
	4.1 תאור הסביבה	3
	4.2 תאור הבניין	4
	4.3 תאור הדירה	5
5.	המצב התכנוני	9
6.	המצב המשפטי - זכויות הבעלות	11
7.	גורמים ושיקולים בהערכה	12
8.	נתונים ותחשיבים לאומדן השווי	13
9.	השומה	18

נספחים:
א) תרשים הסביבה
ב) תרשים החלקה על רקע מפת גושים
ג) תצלום הבניין
ד) תשריט הדירה מתוך תוכנית היתר הבניה
ה) תשריט הדירה מתוך תוכנית רישום הבית המשותף העדכנית
ו) תצלום והדירה
ז) תוכנית 300/ח
ח) העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים

1. מטרת השומה

1.1 [redacted], נתבקשתי לאמוד את שווי הדירה הנדונה למטרת מכירתה.

1.2 שווי הדירה על פי שומה זו מבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הדירה פנויה וחופשית מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.

2. התאריך הקובע לשומה

27 באפריל 2020 - שהינו תאריך הביקור בדירה.

הביקור בדירה נערך ע"י אשר הרמן, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

3. פרטי הדירה

גוש : 6867

חלקה : 26

תת - חלקה : 46

השטח הרשום :	קומה	שטח - מ"ר
	י"ב	57.75
	י"ג	126.60
	סה"כ	**184.35**

הצמדות : בהתאם לפירוט בטבלה בעמוד הבא.

תאור הדירה : דירת דופלקס גג בת 6 חדרים עם מרפסות גג גדולות, בקומות 12 ו-13 של הבניין.

מיקום : רח' פיכמן 11, חולון

הזכויות : בעלות

להלן פירוט ההצמדות הרשומות לדירה עפ"י מסמכי רישום הבית המשותף:

תאור	קומה	סימון (1)	שטח - מ"ר
חניה (2)	מרתף 1-	ה'	25.00
קרקע	קרקע	מ"ה	8.40
קרקע	קרקע	מ"ו	7.80
מחסן	קרקע	נ'	4.00
מחסן	מרתף 1-	נ"ז	7.80
מחסן	מרתף 1-	ע'	4.10
מרפסת לא מקורה	ק' י"ב	צ"ה	23.94
מרפסת לא מקורה	ק' י"ג	צ"ו	125.62
מרפסת לא מקורה	ק' י"ג	צ"ז	11.40
גג	גג הבניין	ק'	127.27
מחסן	מרתף 1-	ק"א	4.26

(1) הסימון בהתאם למסמכי רישום הבית המשותף.

(2) חניה טורית ל-2 כלי רכב.

4. תאור הנכס והסביבה

4.1 תאור הסביבה

נשוא חוות הדעת היא דירת דופלקס - גג בת 6 חדרים, בשטח רשום של כ-184 מ"ר + כ- 161 מ"ר מרפסות, הממוקמת בקומות 12 ו-13 (עליונה), בבניין מגורים משותף, ברח' פיכמן 11, בחולון.
הרחוב מהווה חלק מציר תנועה מרכזי בעיר החוצה אותה לכל אורכה החל מצפון העיר - באזור מקווה ישראל, ועד לדרום - בשכונת קרית בן גוריון. ציר התנועה כולל את הרחובות באים: שנקר (מצפון), פיכמן, ברקת ראובן ו-חיים בר-לב (בדרום).

רחוב פיכמן ממוקם בסמוך למרכז העיר, מדרום למרכז הוותיק.
האזור בו נמצא הבניין הנדון נכלל בתוכנית מתאר ח-300, בחלק הצפון-מערבי של התוכנית.
הבניין צמוד מכיוון צפון לפרוייקט "שדרת המגדלים", שאושר בתוכנית ח-501.

גבולותיו של מתחם המגורים הם:

מצפון - רח' ההסתדרות, ומעברו - שכונת רסקו א' הוותיקה
מדרום - רחוב גולדה מאיר, ומעברו - שכונת פנחס איילון
ממזרח - רחוב חנקין, ומעברו - שכונת נאות שושנים
ממערב - רחוב פיכמן, ומעברו - שכונות המרכז הוותיקות ומתחם בית העירייה.

הבינוי בשכונה כולל מגדלי מגורים חדשים בגובה של עד 25 קומות, בצפיפות גבוהה בהתאם למקובל כיום בשכונות מגדלים חדשות, רמת איכות הבניה בשכונה גבוהה, ורמת מחירים בה ניא מגבוהות בעיר.
בסביבת הבניין - רחוב פיכמן הינו דו-סטרי עם נתיב תנועה אחד לכל כיוון וחניות משני עבריו.
לאורך הרחוב קיימת תחבורה ציבורית.
מעברו המערבי של הרחוב בנויים בתים משותפים וותיקים בגובה של עד 4 קומות.

באיזור קיים פיתוח עירוני מלא.

תרשים הסביבה - **נספח א'**
תרשים החלקה בהתאם למפת גושים - **נספח ב'**

4.2 תאור הבניין

בניין מגורים משותף בן 13 קומות מעל לקומת עמודים ומרתף חניה.

הבניין הוקם במקור לפני כ- 18 שנים, בהתאם להיתר בניה מס' 990007 מיום 10.6.2001 עם 12 קומות ו-43 דירות. בשנים 2014-2015 הוצאו 2 היתרי בניה חדשים להרחבת דירת הגג שנבנתה במקור, בוצעה הוספת קומה 13 ושטח דירת הגג פוצל ל-2 דירות מגורים נפרדות.

כיום בבניין 44 דירות, עם החלוקה כדלקמן:

קומה	יח"ד	תאור
מרתף	1	מרתף חניה לדיירים + מחסנים דירתיים
קרקע	2	לובי כניסה, חניות בקומת העמודים
א' - ט'	4 x 9	בכל קומה 4 יח"ד: 2 דירות בנות 5 חד' בשטח של כ- 109 מ"ר, דירה אחת בת 6 חדרים בשטח כ- 133 מ"ר, ודירה אחת בת 4 חד' בשטח כ- 89 מ"ר
י'	4 x 1	בקומה 4 יח"ד בנות 5 חד' בשטח 109-111 מ"ר
י"א	2 x 1	בקומה 2 יח"ד בנות 6 חד' בשטח 154-157 מ"ר עם מרפסות גג גדולות בשטח מעל 100 מ"ר כ"א
י"ב+י"ג (1)	2	- בקומה י"ב: דירה בת 6 חדרים בשטח 204 מ"ר + 64 מ"ר מרפ' - בקומות י"ב+י"ג: דירת דופלקס גג בת 6 חדרים בשטח כ- 184 מ"ר + 161 מ"ר מרפסות
סה"כ	**44**	

(1) חוות הדעת מתייחסת לדירת הדופלקס גג בקומות י"ב + י"ג.

הבניה קונבנציונאלית: השלד בטון ובלוקים, הקירות החיצוניים מבלוקים, גג שטוח - מבטון.
רמת תכנונו וגימורו של הבניין מודרניים ואיכות בנייתו טובה, בהתאם לרמה המקובלת כיום בבניינים חדשים דומים בסביבה הקרובה.

פרטי הגמר של הבניין כוללים את האלמנטים הבאים:

- קירות חוץ : חיפוי בלוחות שיש בשילוב פסיפס קרמי.
- לובי כניסה : בכניסה ויטרינה מזכוכית, ריצוף בלוחות שיש, הקירות מחופים בלוחות שיש, תקרת גבס מונמכת עם קרניזים דקורטיביים ותאורה דקורטיבית.
- חדר מדרגות : מדרגות בטון עם גרניט פורצלן, קירות ותקרה בגמר טיח צבוע, מעקה מתכת סטנדרטי.

- מעלית : 2 מעליות נוסעים.
- פיתוח : משטחים ושבילים מרוצפים בלוחות שיש ובלוחות אבן, שתילה מטופחת באדניות מבטון.
- חניה ב-ק"ק : משטח חניה מרוצף באבנים משתלבות, בכניסה לחניה מחסום זרוע חשמלי.
- חניה במרתף : רצפת בטון מוחלקת, בקירות ובתקרה בטון צבוע, מערכות ע"ג הקירות.

רמת תחזוקת הבניין טובה.

תצלום הבניין - **נספח ג'**

4.3 תאור הדירה

דירת דופלקס גג בת 6 חדרים, בקומות 12 ו-13 (עליונה) של הבניין, ומסומנת כתת-חלקה מס' 46 במסמכי רישום הבית המשותף - עפ"י העדכון שבוצע לאחרונה בחודש פברואר 2020.

היא הוקמה בהתאם להיתרי בניה מס' 20130193 ו-20140832 מהשנים 2014/15, וזאת לאחר שהבניין כבר הושלם כ-11 שנים קודם לכן, בשנת 2003.

בהתאם להיתר הבניה, הדירה מהווה הרחבה ופיצול של דירת הגג המקורית שנבנתה בבניין.

שטח הרשום של הדירה הינו כדלקמן:

קומה	דירה - מ"ר (1)	מרפסת - מ"ר (2)
י"ב	57.75	23.94
י"ג	126.60	11.40 + 125.62
סה"כ	**184.35**	**160.96**

(1) השטחים נטו, ללא קירות המעטפת של הדירה.

(2) מרפסות לא מקורות, מסומנות כהצמדות לדירה עפ"י מסמכי רישום הבית המשותף.

לדירה הצמדות רבות הכוללות:

תאור	קומה	סימון (1)	שטח - מ"ר
חניה (2)	מרתף 1-	ה'	25.00
קרקע	קרקע	מ"ה	8.40
קרקע	קרקע	מ"ו	7.80
מחסן	קרקע	נ'	4.00
מחסן	מרתף 1-	נ"ז	7.80
מחסן	מרתף 1-	ע'	4.10
מרפסת לא מקורה	ק' י"ב	צ"ה	23.94
מרפסת לא מקורה	ק' י"ג	צ"ו	125.62
מרפסת לא מקורה	ק' י"ג	צ"ז	11.40
גג	גג הבניין	ק'	127.27
מחסן	מרתף 1-	ק"א	4.26

(1) הסימון בהתאם למסמכי רישום הבית המשותף.

(2) חניה טורית ל-2 כלי רכב.

החלוקה הפנימית בדירה כוללת:

בקומה י"ב: הכניסה לדירה, סלון עם מרפסת לכיוון צפון, מטבח פתוח לסלון, חדר רחצה

בקומה י"ג: סלון עליון עם יציאה למרפסת גג היקפית גדולה, מטבח פתוח לסלון, יחידת הורים גדולה עם חדר רחצה + חדר ארונות + מרפסת לכיוון מערב, חדר שינה עם חדר רחצה צמוד, חדר שינה, חדר שינה (ממ"ד) וחדר רחצה מרכזי.

הדירה פונה לכיוונים כדלקמן:

בקומה י"ב: צפון ו-מערב.

בקומה י"ג: ל-4 כיוונים.

ממרפסות הדירה קיים נוף פתוח לכיוונים צפון ומערב.

הדירה בנויה ברמת גימור גבוהה עם פרטי גמר התואמים דירות בבניינים חדשים בסביבה הקרובה, וכוללת בין השאר את האלמנטים הבאים:

ריצוף : אריחי גרניט פורצלן במידות 80/80 בכל שטח הדירה.

על הקירות : טיח שלייף מוחלק וצבוע

בתקרה : טיח חלק וצבוע + קרניזים דקורטיביים מגבס ותאורה דקורטיבית שקועה.

בפתחים : חלונות במסגרת אלומיניום + תריסי גלילה חשמליים.
ב-2 הסלונים ויטרינות הזזה רחבות עם תריסים חשמליים.

במטבח בק' י"ב : ארונות עליונים ותחתונים מודרניים עם גמר צבע אפוקסי, משטח שיש באורך כ- 3 מ', י"אי" תואם עם משטח שיש, על הקיר חיפוי בלוחות שיש, כלים חשמליים משולבים.

במטבח בק' י"ג : ארונות עליונים ותחתונים מודרניים בגמר מבריק, במרכז המטבח י"אי" תואם עם משטח שיש, כלים חשמליים משולבים.

בחדרי רחצה : ריצוף באריחי גרניט פורצלן, על הקירות חיפוי באריחי גרניט פורצלן, מקלחות, אסלות תלויות מעוצבות עם מיכלי הדחה סמויים, כיורי רחצה מעוצבים משולבים בארונות אמבט.

נגרות : דלתות ומשקופים מעוצבים.

מזוג אוויר : מערכת מיזוג בכל שטח הדירה - מזגן מרכזי בקומה י"ב ומזגנים מפוצלים בקומה י"ג.

במרפסות : ריצוף באריחי גרניט פורצלן, המעקות במרפסות - חלקן בנוי מבטון עם חיפוי טיח ובחלקן - משולבת זכוכית.

רמת התחזוקה של הדירה טובה.

תשריט הדירה מתוך תוכנית היתר הבניה - **נספח ד'**

תשריט הדירה מתוך תוכנית רישום הבית המשותף העדכנית - **נספח ה'**

תצלום הדירה - **נספח ו'**

5. המצב התיכנוני

5.1 תוכניות בניין עיר

תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית
ח/1/4	תאריך : 21/6/1982 י.פ. : 2829	תיקון מס' 4 לתוכנית מתאר חולון תיקון סעיפים שונים בתוכנית
ח/1/4/ד	תאריך : 15/7/1986 י.פ. : 3358	תיקון מס' 4 ד' לתוכנית מתאר חולון - **בניה על גגות בתים** - תותר הקמת חדרי גג בשטח עד 23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה של הבניין
ח/1/8	תאריך : 30/7/1989 י.פ. : 3683	תיקון מס' 8 לתוכ' מתאר חולון - **מרתפים באזורי מגורים** קביעת הוראות להקמת מרתפים באזורי מגורים
ח/300	תאריך : 11/6/1992 י.פ. : 4015	תוכנית מפורטת יעוד : **אזור מגורים בתחום המע"ר**
ח/300/1/א'	תאריך : 7/5/1992 י.פ. : 4015	תוכנית מפורטת, איחוד וחלוקה לתוכנית ח/300 יעוד : **אזור מגורים בתחום המע"ר** מגרש : 138 + 139 (המגרש הנדון בתחום 138) שטח המגרשים : סה"כ 23.50 דונם מס' קומות : בהתאם לתוכנית בינוי שתוכן בתוכנית מפורטת משלימה צפיפות : מג' 138 - 629 יח"ד מג' 139 - 111 יח"ד זכויות בניה : מגרש / יח"ד / שטח ליח"ד (1) 138 / 259 / 72 370 / 100 139 / 111 / 130 (1) השטחים אינם כוללים מרפסות
ח/1/23	תאריך : 27/3/2008 י.פ. :	תוכנית מתאר מקומית - תוכנית מפלס הגג תיקון מס' 23 לתוכנית מתאר חולון - תותר הקמת חדרי גג בשטח עד 40 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה של הבניין

5.2 היתרים ואישורים

בתיק הבניין נמצאו ההיתרים והאישורים הבאים

תאריך	סוג	מס'	מהות
10/6/2001	היתר בניה	990007	הקמת בניין מגורים בן 10 קומות + 2 דירות גג בקומה 11 + דירת גג אחת בקומה 12 + מרתף חניה ואחסנה. סה"כ 43 יח"ד + ממ"ד לכל יח"ד
7/11/2002	היתר בניה	20020260	תוכנית שינויים בקומת הקרקע ובגג העליון
11/8/2005	היתר בניה	20050155	סגירת 4 מקומות חניה ומחסנים בשער כניסה חשמלי פח אסכורית סנדוויץ במרתף הבניין, בתנאי שישמשו כחניה בלבד
27/3/2014	היתר בניה	20130193	תוספת קומה י"ג ותוספת יחידה דופלקס בקומות י"ב+י"ג, פירוק הבריכה ומיכל המים על הגג, מתן הקלה של תוספת יח"ד, בניית 44 יח"ד במקום 43
9/9/2015	היתר בניה	20140831	תוכנית שינויים מהיתר, פנימיים וחזיתות בדירת הגג ללא שינוי בשטחים.

5.3 טופס 4

בתיק הבניין נמצא טופס 4 מיום 24.3.2015, אישור להספקת שירותים (חשמל/מים/טלפון) המתייחס להקמת הדירה הנדונה, בהתאם להיתר בניה 20130193.

5.4 התאמת הבנוי הקיים לתוכנית היתר הבניה ולתוכנית רישום הבית המשותף

- קונטור הדירה במצבה הנוכחי תואם את תכנית היתר בניה מס' 20140831.
- קונטור הדירה במצבה הנוכחי תואם את תוכנית רישום הבית המשותף, עפ"י מסמכי העדכון בתיק 5755/2020 מיום 24.2.2020.

תוכנית ח/1/300/א' - **נספח ז'**

6. המצב המשפטי - זכויות הבעלות

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 27.4.2020, זכות הבעלות בתת-חלקה 46, בחלקה 26, בגוש 6867, רשומה על שם:

לוי דוד - בשלמות

6.2 על זכות הבעלות של דוד לוי לא רשומות הערות ו/או משכנתאות כלשהן.

6.3 על הזכויות ברכוש המשותף של כל בעלי הדירות בבניין רשומות ההערות וזיקות ההנאה כדלקמן:

תאריך	מהות ההערה / זיקת ההנאה	לטובת / על פני
4.7.2006	הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 : קיים מעבר משותף בקומת הקרקע ובקומת המרתף בין חלקה 26 בגוש 6867 וחלקה 27 בגוש 6867 (עפ"י התשריט)	לטובת: הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
16.6.2019	זיקת הנאה - חלקה נהנית: מעבר לכלי רכב בשטח 1,104.60 מ"ר, מסומן באות C	על פני: חלקה 6867/23

הערה: מובהר כי ההערה וזיקת ההנאה הנ"ל אינן משפיעות על זכויות הבעלות של מר דוד לוי בתת-חלקה 26/46, וכן אינן משפיעות על שוויה.

6.4 הדירה משמשת למגורי משפחת לוי.

העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים - **נספח ח'**

7. גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן שווי הדירה הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1 מיקומו של הבניין ברח' פיכמן, בסמוך למרכז העיר מדרום.

7.2 אופי האיזור ורמת הפיתוח הקיימת בסביבה.

7.3 העובדה שהמדובר במתחם מגורים חדש.

7.4 העובדה שהבניין הוקם בהתאם להיתר בניה משנת 2001, אך דירת הגג הנדונה הוקמה בשלב מאוחר יותר - בהתאם להיתרי בניה מהשנים 2014-2015.

7.5 רמת פרטי הגמר הגבוהה של הבניין התואמת בניינים חדשים ומודרניים.

7.6 גודל הדירה, שטח המרפסות וחלוקתה הפונקציונלית.

7.7 ההצמדות לדירה: 2 חניות במרתף הבניין + שטחי אחסנה בנויים רבים בקומת הקרקע ובמרתף.

7.8 מיקומה של הדירה בקומות 12 ו-13 (עליונה) בבניין.

7.9 רמת התחזוקה הטובה של הדירה.

7.10 ההיצע והביקוש הקיימים לדירות דומות בסביבה ורמת המחירים המקובלת עבורן.

<u>הערה</u>

חוות דעת זו מבוצעת כ- 1½ חודשים בלבד מפרוץ משבר ה"קורונה", וכל התחשיבים מבוססים על נתוני שוק שלפני ה- 15/3/2020.
בשל כך מובהר כי השווי בחוות דעת זו אינו תואם לשווי שנקבע בשמאות עפ"י תקן 19 - לצורך בטוחה בנקאית, בו בוצעה הפחתה הנדרשת עקב "מצב הקורונה".

8. נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

8.1 נתונים לאומדן השווי

אומדן שווי הדירה הנדונה יבוצע לפי שיטת שווי שוק.

לפי שיטה זו נבצע השוואה לעיסקאות שבוצעו בדירות דומות בפרוייקט ובסמוך ככל האפשר לתאריך הקובע. כמובן שבשיטה זו יש צורך להביא בחשבון את כל ההבדלים בקשר לדירות המושוות בכל הקשור לגודל, מיקום, זמן וכו'.

בהתאם למידע מהמערך הממוחשב של משרד מיסוי מקרקעין, נתקבלו הנתונים הבאים:

תאריך	פרטי רישום										סכום - ש"ח	
	כתובת	גוש	חלקה	חד'	קומה	שטח הדירה	מרפ'	מחסן	חניה	שנה	ש"ח	ש"ח/מ"ר
מתחם "שדרת המגדלים" - ח/501												
דירות גג / מיוחדות - בבניינים שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים (1)												
11/11/19	דגניה 6	6867	44/62	5	17	142	59	-	3	2016	3,900,000	27,500
27/2/18	דגניה 6	6867	44/67	6	19+20	151	65	4.1	3	2012	3,600,000	23,800
28/10/18	דגניה 10	6867	46/64	6	18	134	36	6.3	2	2014	3,450,000	25,700
ממוצע					**18**	**142**	**53**				**3,650,000**	**26,000**
דירות גג / מיוחדות - בבניינים שטרם נרשמו בפנקס הבתים המשותפים (2)												
3/1/19	צבי תדמור 8	6867	51	5	20	179				2016	4,000,000	22,300
31/10/18	פיכמן 15	6867	25/65	6	17	166				2017	3,576,000	21,500
2/10/18	צבי תדמור 2	6867	49/67	6	קרקע	161				2016	4,050,000	25,200
ממוצע					**19**	**169**					**3,880,000**	**23,000**
דירות 6 חדרים בקומות גבוהות - בבניינים שטרם נרשמו בפנקס הבתים המשותפים (2)												
29/4/18	צבי תדמור 8	6867	51	6	16	138				2016	3,090,000	22,400
1/8/18	צבי תדמור 8	6867	51	6	16	138				2016	3,100,000	22,500
3/6/18	צבי תדמור 8	6867	51	6	17	138				2016	3,090,000	22,400
ממוצע					**16**	**138**					**3,090,000**	**22,000**
קרית פנחס אילון - ח/300												
דירות גג / מיוחדות - בבניינים שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים (1)												
18/2/19	פהר אילונה 5	6868	75/52	5	14	168	122	10.2	3	2013	6,400,000	38,200
3/1/19	פנחס אילון 10	6868	75/51	6	14	168	122	7.5	3	2012	5,430,000	32,400
18/12/18	ליבנה 3	6869	128/34	6	9	155	95	10	2	2008	3,375,000	21,800
24/1/19	הדס 10	6870	76/49	5.5	13	147	46.5	3.8	2	2009	3,280,000	22,300
18/2/20	יעקב דורי 7	6870	32/11	5	6	127	93		2	2001	3,250,000	25,600
13/3/19	רפאל איתן 7	6870	26/36	6	10	135	119	7.5	2	2006	4,250,000	31,500
ממוצע					**11**	**150**	**100**				**4,330,000**	**29,000**

תאריך	פרטי רישום									סכום - ש"ח	
	כתובת	גוש	חלקה	חד'	קומה	שטח הדירה	מרפ'	מחסן	חניה	שנה	ש"ח	ש"ח/מ"ר
קרית פנחס אילון - ח/300 - המשך												
דירות גג / מיוחדות - בבניינים שטרם נרשמו בפנקס הבתים המשותפים (2)												
15/8/18	ש. דמארי 6	6868	82/49	5	13	156				2019	4,280,000	27,400
30/6/19	ש. דמארי 4	6868	82/48	5	13	157				2016	4,300,000	27,400
13/11/19	הדס 24	6870	83	6	12	160				2020	4,100,000	25,600
4/7/19	הדס 24	6870	83	6	12	162				2020	4,100,000	25,300
ממוצע					**13**	**159**					**4,200,000**	**26,000**
שכונת קרית רבין												
11/9/19	ש. אבידן 6	6873	88/50	5	14	140	46.7		2	2000	3,300,000	23,600
22/4/19	ש. אבידן 24	6873	28/23	7	9	150	79		2	2007	3,300,000	22,000
ממוצע					**12**	**145**	**63**				**3,300,000**	**23,000**

(2) שטחי הדירות בהתאם לדיווח באתר מס שבח.

(1) שטחי הדירות בהתאם לרישום בפנקס הבתים המשותפים.

9 השומה

9.1 בהתאם לכל האמור לעיל, בהביאי בחשבון את גודל הדירה, מיקומה, מצבה, אפשרויות ניצולה וכן כל שאר הגורמים והשיקולים כאמור וכמפורט לעיל, מנחים אותי הנתונים והתחשיבים לכלל דעה כי סביר יהיה לאמוד את שוויה בתנאי השוק הקיימים כיום, בסכום כולל שבגבולות ה -

[redacted]

סכום זה כולל מע"מ.

הכל כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.

9.2 - הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באנו על החתום

אלעד הרמן
מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

אשר הרמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

חולון
אילת
ברץ יוסף
אלי כהן
ארן זלמן
ז'ן ז'ורס
אחד במאי
בלום לאון
ויצמן
ביאליק
ארלוזורוב
טשרניחובסקי
מודיעין
שנקר
נס ציונה
ביל"ו
דגניה
חנקין
ראש פנה
הרב קוק
אחד העם
קראוזה
פיארברג
פרישמן
אורים
אלעזר דוד
ידין יגאל
גאולים
בית שערים
הכנסת
שמורק
פינסקר
אהרונוביץ
סירקין
סירני
אפעל
עמל
גנסין
הי"ד
החלוץ
גורדון
ויתקין
קצנלסון יצחק
פכמן
פהר אילנה
דמאי שושנה
גלעדי אהרון
יקנון יפה
אוסישקין
חנקין
תרצ"ו
לסל
אחד במאי
כלינסון
שולל
רוזה אבה
מזרחי
אלמגור
אלמגור
אלמגור

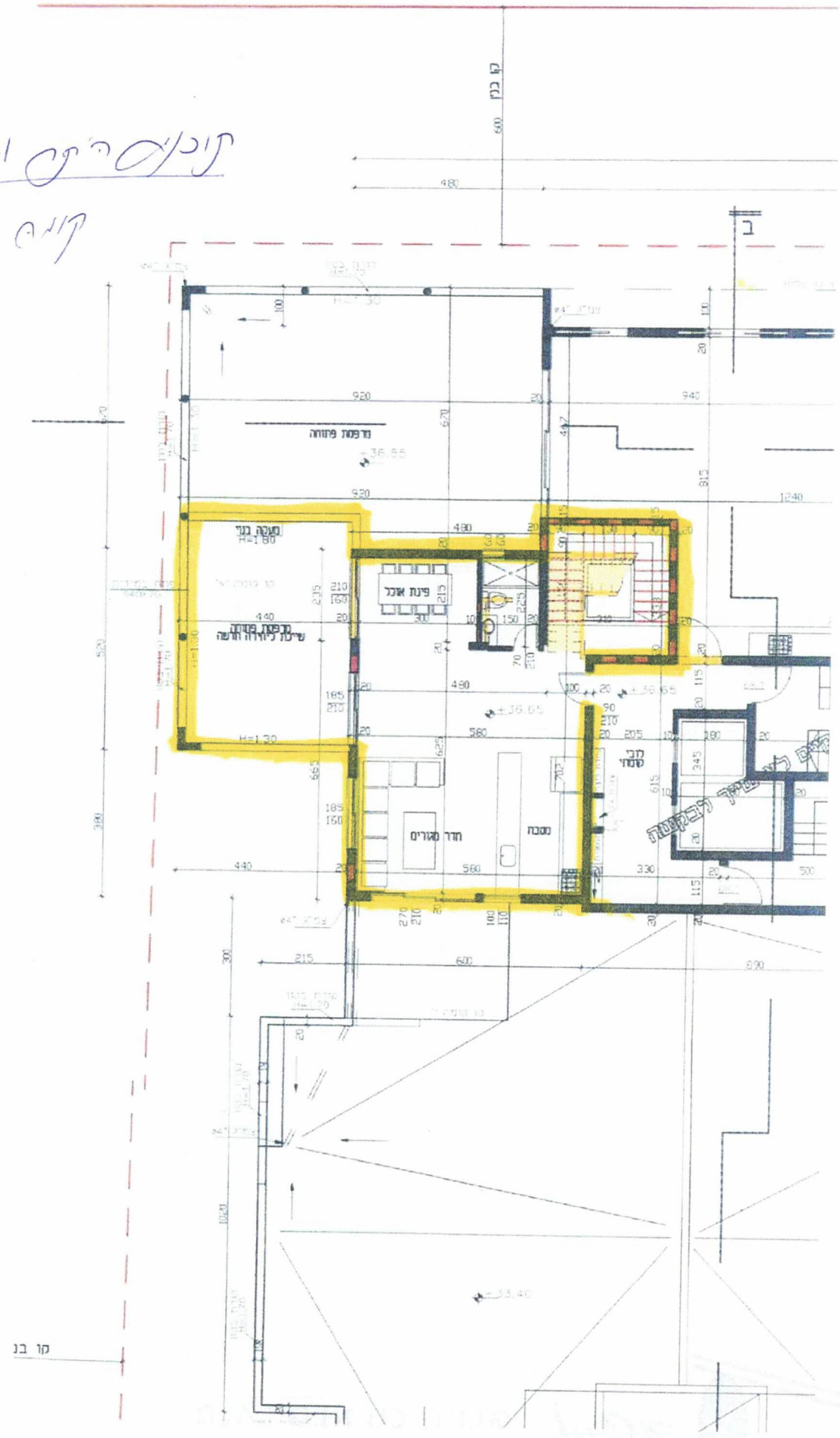
גולומב
גולומב
רחל
רחל
פיכמן
גוש 7174
גוש 7173
גוש 6867
govmap

2

3

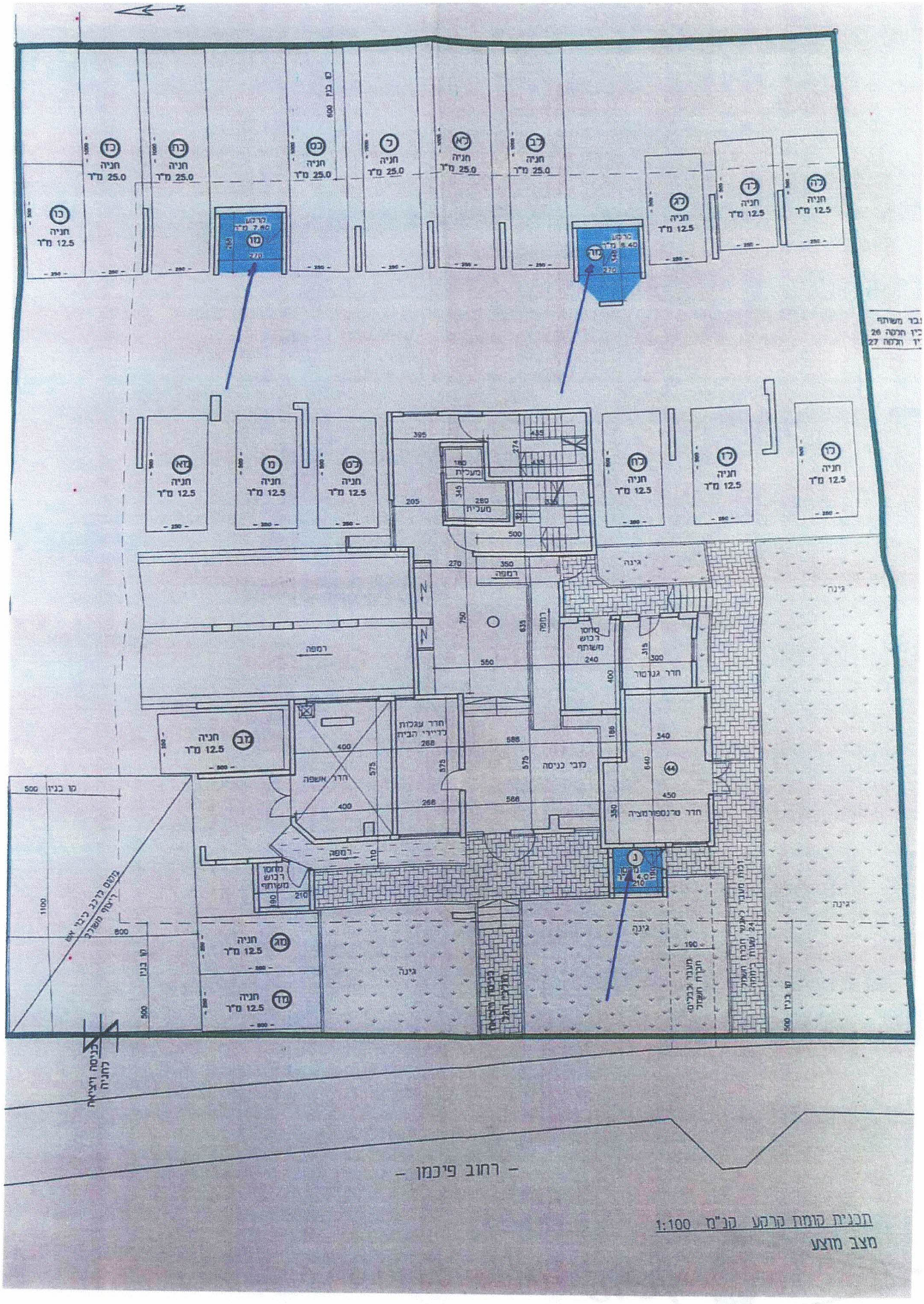
20140831 תכניות היתר

קומה ב'



ה

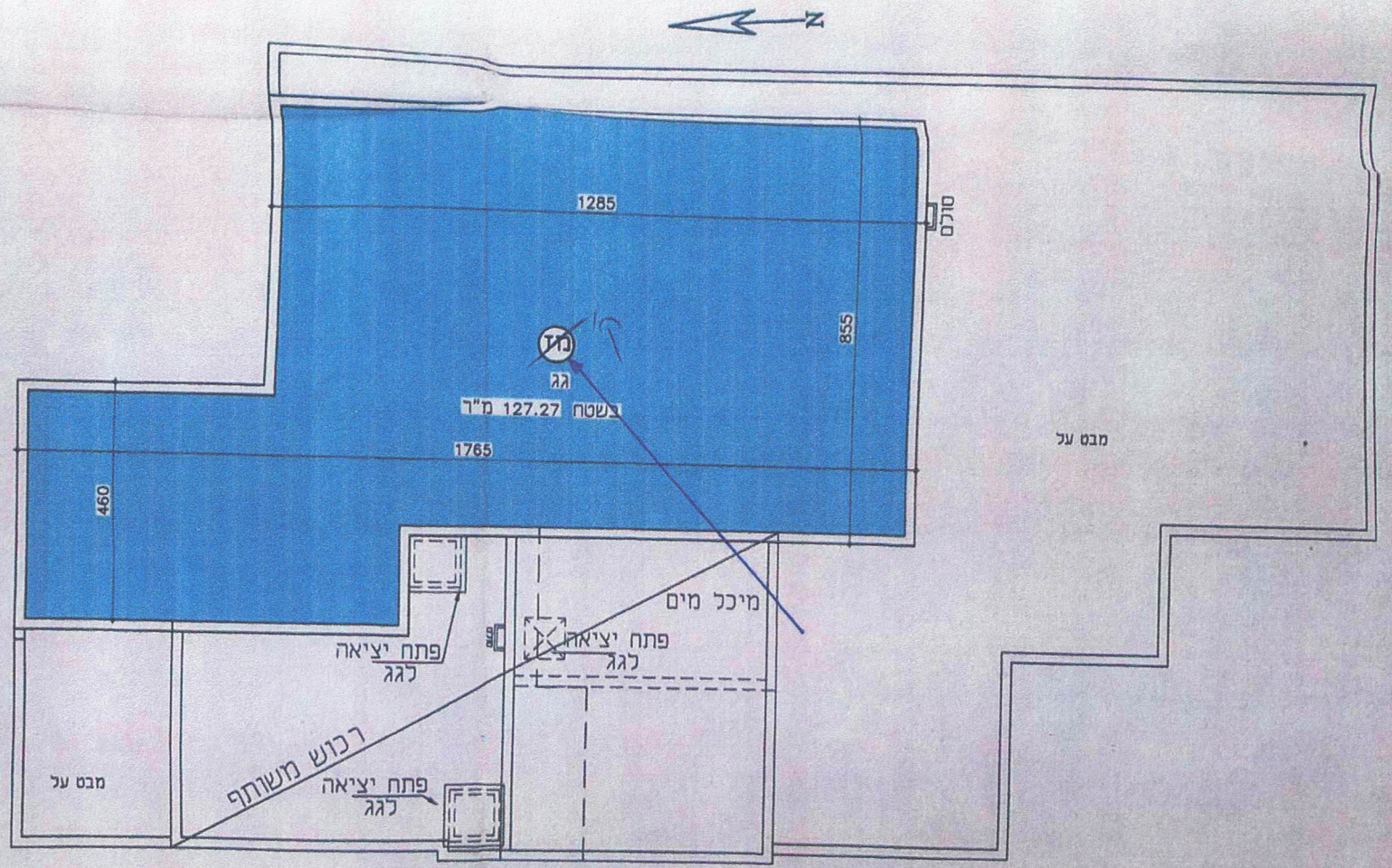
N
מרפסת לא מקורה
מרפסת לא מקורה
מרפסת לא מקורה
יציאה
יציאה
מחסן
מחסן
מחסן



תכנית קומת קרקע קנ"מ 1:100

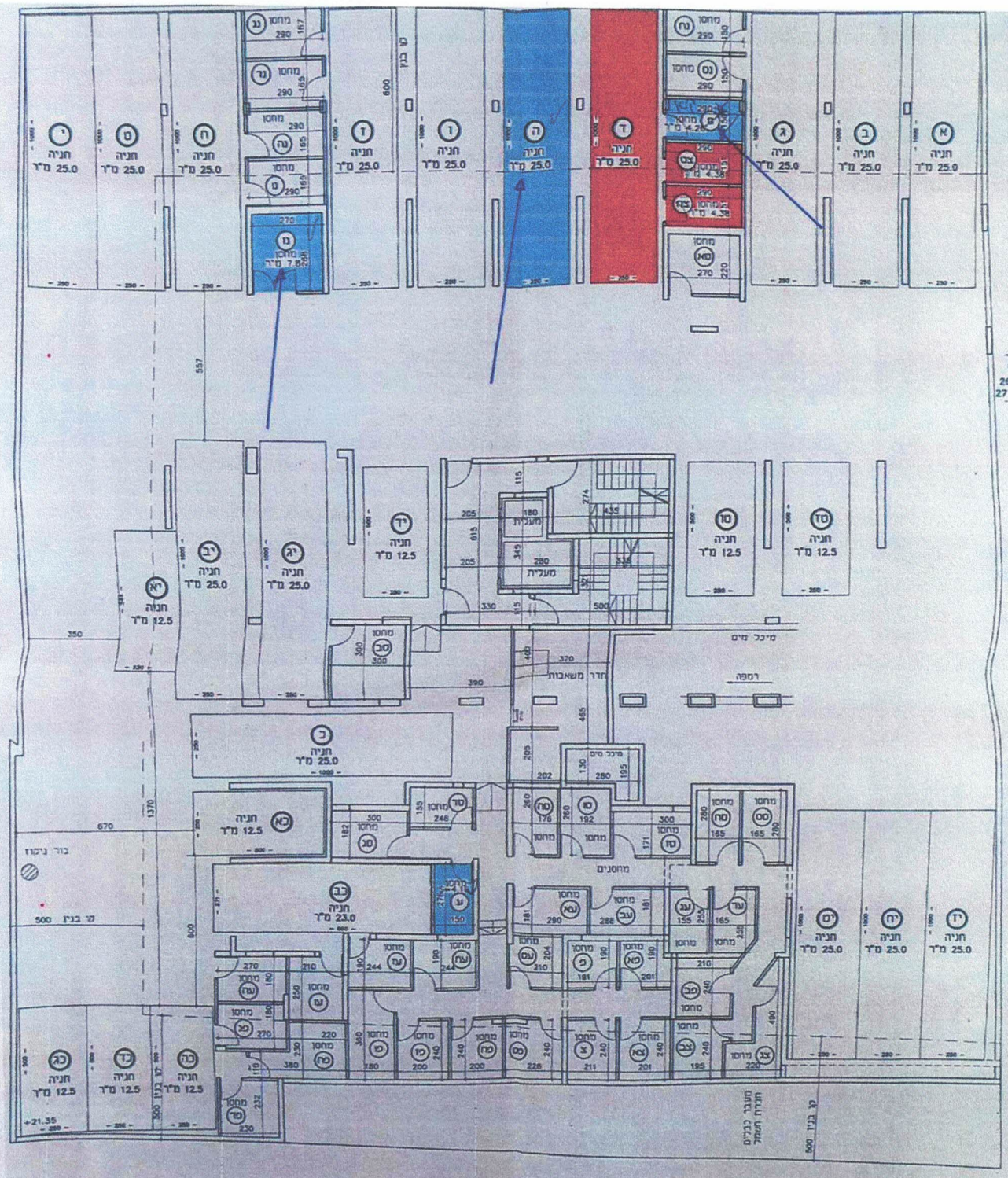
מצב מוצע

N
מבט על
מבט על
מרפסת לא מקורה בשטח 11.40 מ"ר
מרפסת לא מקורה בשטח 125.62 מ"ר
מרפסת לא מקורה בשטח 275 מ"ר
מבט על
420
440
300
720
185
245
50
400
175
156
90
172
285
286
415
50
400
790
345
130
280
285
270
1245
520
950
915
185
200
435
321
445
340
1570
790
515
914
1180
920



תכנית גג קנ"מ 1:100

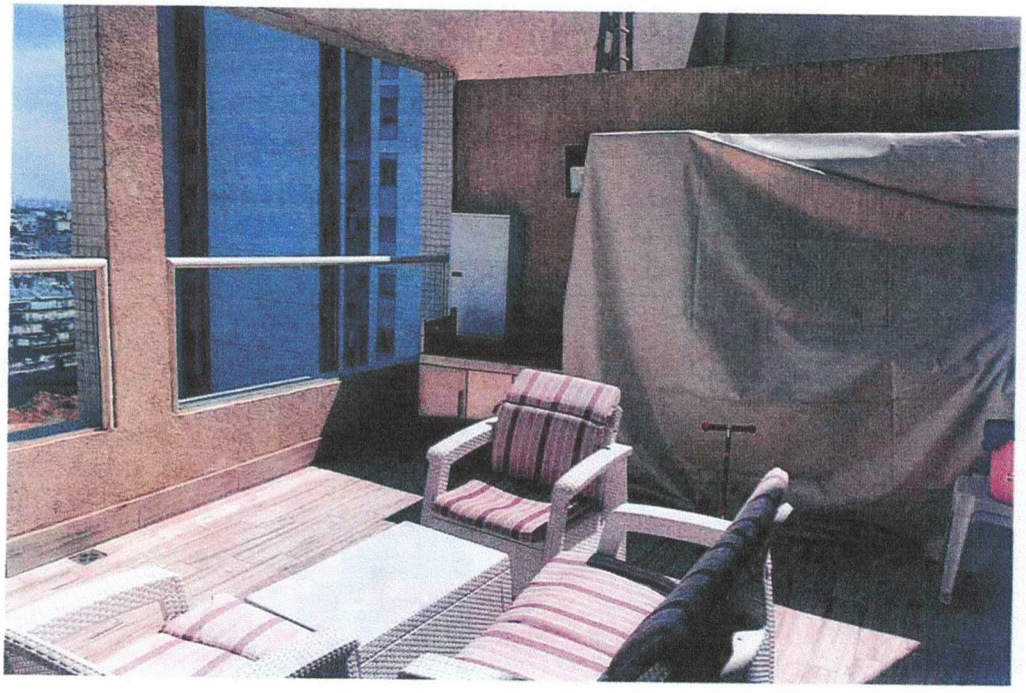
מצב מוצע

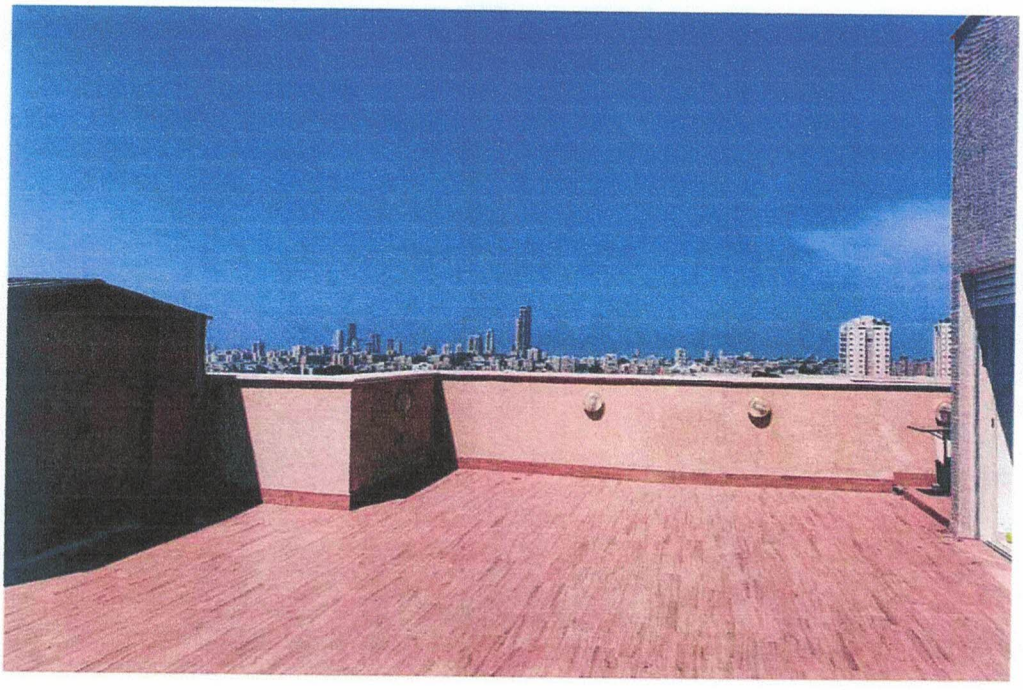

חניה
מחסן
מעלית
מיכל מים
רמפה
מחסנים
חדר משאבות
קו בנין
בור ניקוז
מעבר כבלים
תכנית קומת מרתף קנ"מ 1:100
מצב מוצע
- רחוב פיכמן -

מצב חדש טבלת דירות והצמדות:

מספר המבנה	קומה	תאור הדירה	מס' דירה בתשריט	מס' חלקת המשנה	שטח הרצפה במ"ר: הדירה	שטח הרצפה במ"ר: קרקע	שטח הרצפה במ"ר: סה"כ	הצמדות: תאור ההצמדה	הצמדות: הסימון בתשריט	הצמדות: השטח במ"ר	הצמדות: צבע
				תת חלקות 1–42	441						
				ללא שינוי							
I	שתיים עשרה	דירה	43	26/43	204.31		204.31	חניה	ז	25.00	חום
								מחסן	צט	4.38	
								מחסן	צח	4.38	
								מרפסת לא מקורה	אד	54.54	
								מרפסת לא מקורה	גג	9.73	
I	שתיים עשרה שלוש עשרה	דירה	45	26/45	184.35		57.75 126.60	חניה	ה	25.00	תכלת
								מחסן	נו	7.80	
								מחסן	ס	4.26	
								קרקע	מה	8.40	
								קרקע	מו	7.80	
								מחסן	נ	4.00	
								מחסן	ע	4.10	
								מרפסת לא מקורה	צה	23.94	
								מרפסת לא מקורה	צו	125.62	
								מרפסת לא מקורה	צז	11.40	
								גג	גג	127.27	
				26/0							

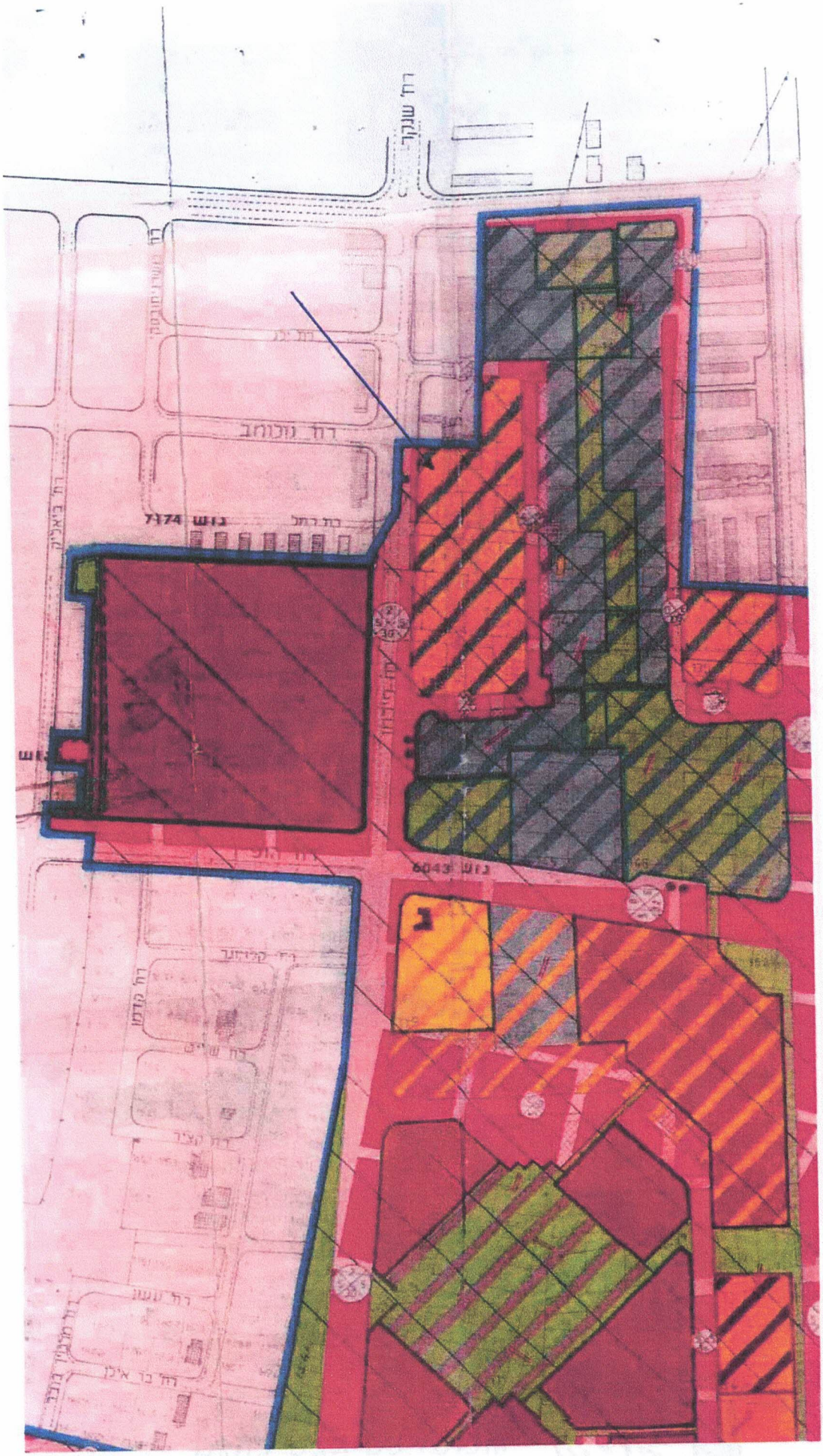
1





3

קיבוץ
300/ח



תאריך 03/03/2021
י"ט אדר תשפ"א
שעה: 13:20

נסח מס' 35406

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6867 חלקה: 26 תת חלקה: 46

הנכס נוצר ע"י שטר:	5722/2020	מיום:	24/02/2020	סוג שטר:	צו תיקון בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קומה 12, קומה 13	184.35	19/824

				צבע בתשריט
				תכלת

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה			שטח במ"ר
	ה	תכלת	חניה			25.00
	מה	תכלת	קרקע			8.40
	מו	תכלת	קרקע			7.80
	נ	תכלת	מחסן			4.00
	נז	תכלת	מחסן			7.80
	ע	תכלת	מחסן			4.10
	צה	תכלת	מרפסת לא מקורה			23.94
	צו	תכלת	מרפסת לא מקורה			125.62
	צז	תכלת	מרפסת לא מקורה			11.40
	ק	תכלת	גג			127.27
	קא	תכלת	מחסן			4.26

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	5722/2020/1	24/02/2020	תיקון צו בית משותף	לוי דוד	ת.ז	052051489
						החלק בנכס
						בשלמות

תאריך 03/03/2021
י"ט אדר תשפ"א
שעה: 13:20

נסח מס' 35406

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6867 חלקה: 26 תת חלקה: 46

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11136/2020/1	10/05/2020	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			לוי דוד	ת.ז	052051489
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	1,500,000 ₪		בשלמות
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	12972/2006	מיום:	04/07/2006	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית חולון	1,641.00				

כתובת
פיכמן 11, חולון

תקנון	תת חלקות				
מתוקן	46				

שטר יוצר		תיק בית משותף
12972/2006		107/06

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
5722/2020	צו תיקון בית משותף

סוג תשריט
תיקון צו הרישום מיום 24/02/2020 מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

המספרים הישנים של החלקה
6867/5

הערות

תאריך 03/03/2021
י"ט אדר תשפ"א
שעה: 13:20

נסח מס' 35406

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6867 חלקה: 26 תת חלקה: 46

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
12972/2006/1000	04/07/2006	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון		
				בתנאי שטר מקורי	
				5702/2006/1	
		הערות:	קיים מעבר משותף בקומת הקרקע ובקומת המרתף בין חלקה 26 בגוש 6867 ובין חלקה 27 בגוש 6867 על פי התשריט הרצוף בזה .		

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה		
18409/2019/7	16/06/2019	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מעבר לכלי רכב בשטח 1104.60 מ"ר, כמסומן באות C ובצבע צהוב בתשריט.		
		על פני	**גוש/ספר**		**חלקה/דף**	
			6867		23	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

<u>הסכם מכר</u>

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ___ בחודש _____ 2021

בין:

(להלן: "**המוכר**")

באמצעות:
עו"ד מוטי גולן,
עו"ד אילן יששכר,
גולן יששכר, משרד עורכי דין, מרחוב הארבעה 28 תל אביב-יפו
מגדלי חג'ג' (מגדל צפוני קומה 19)
דוא"ל law@laef.co.il
טל: 03-9133301 פקס: 03-9133302
(להלן: "**מנהלי המכירה**", "**ב"כ המוכרים**").

לבין: **1.**
2.

(להלן "**הקונה**","**הרוכש**").

הואיל: והמוכר מצהיר, כי הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי של דירת דופלקס בקומות 12+13 בת 6 חדרים, בבית המשותף ברח' פיכמן 11 חולון. והידועה כגוש 6867 חלקה 26 תת חלקה 46 (להלן: "**הדירה**") אליה צמודים ההצמדות הבאות:

א. חנייה בשטח 25.00 מ"ר מסומן בתשריט ה'.
ב. קרקע בשטח 8.40 מ"ר מסומן בתשריט מה.
ג. קרקע בשטח 7.80 מ"ר מסומן בתשריט מו.
ד. מחסן בשטח 4.00 מ"ר מסומן בתשריט נ.
ה. מחסן בשטח 7.80 מ"ר מסומן בתשריט נז.
ו. מחסן בשטח 4.10 מ"ר מסומן בתשריט ע.
ז. מרפסת לא מקורה בשטח 23.94 מ"ר מסומן בתשריט צה.
ח. מרפסת לא מקורה בשטח 125.62 מ"ר מסומן בתשריט צו.
ט. מרפסת לא מקורה בשטח 11.40 מ"ר מסומן בתשריט צז.
י. גג בשטח 127.27 מ"ר מסומן בתשריט ק.
יא. מחסן בשטח 4.26 מ"ר מסומן בתשריט קא.

והכול בהתאם לנסח רישום המקרקעין המצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה **ומסומן באות א'.**

הואיל: ומנהלי 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: 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 המוכר_____ חתימת הקונה_____

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 הבלעדית בדירה בשלמות בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בהסכם זה.

3 **הצהרות המוכר:**

3.1 המוכר מצהיר כי הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי של הדירה וכי זכויותיו נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג'. למעט משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ שיתרתה לסילוק נכון לתאריך 15.03.21 הנה בסך של- 1,000,727 ₪ כאמור באישור מטעם הבנק המצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה, ואשר תסולק ע"י המוכר כמפורט להלן בהסכם זה.

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 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 הבלעדית, הכול בהתאם לתנאי הסכם זה ונספחיו, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ 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 ייחשב כיום כריתת ההסכם והודעה בדבר קבלת אישור מנהלי המכירה תימסר לקונה בסמוך לאחר קבלת אישור מנהלי המכירה.

4.4 היה ומכל סיבה שהיא ידרשו מנהלי המכירה לשנות תנאי מתנאי הסכם זה, נותן הקונה מראש את הסכמתו הבלתי חוזרת לשינוי, ובלבד שכל שינוי בסכום התמורה כהגדרתו בסעיף 7 יותנה בהסכמתו מראש.

4.5 מבלי לגורע מכל האמור לעיל, אין לקונה ולא תהייה לו כל טענות ו/או תביעות כלפי מנהלי המכירה 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.

4.6 הקונה מצהיר כי הובהר לו ע"י המוכר כי מחסן בשטח 4.10 מ"ר מסומן בתשריט ע' הינו בשימוש ע"י אחד השכנים והגישה אליו עוברת דרך חניית השכן ולמוכר כיום אין כל גישה למחסן.

4.7 עוד מצהיר הקונה כי הובהר לו בצורה מפורשת ע"י המוכר, כי קיימת חריגת בנייה (חדר ארונות) שאינה מחושבת בשטח הממכר. ככל ויחול צו הריסה לחריגה זו הן במועד המצאת אישור עירייה לטאבו והן במועד אחר. ההוצאות בגין הסרת החריגה והשבתה למצב הקודם יחול על הקונה בלבד ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בגין כך.

4.8 מרגע מסירת החזקה לידיי הקונה כל דרישה ו/או תביעה בגין חריגה זו תחול על הקונה בלבד ולא תהיה לו כל תביעה למוכר בגין כך.

4.9 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.

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

הקונה מצהיר ומסכים כי במידה ויוכרז כזוכה ע"י מנהלי המכירה ויחזור בו מהצעתו בטרם החתימה על הסכם זה ו/או לא ישתף פעולה בכל הקשור לחתימה על הסכם זה – ערבותו המפורטת בסעיף 7.2 תחולט. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, הקונה מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה לעניין פירעון ההמחאה הבנקאית.

4.11 עוד ידוע לקונה כי לאחר החתימה על הסכם זה, במידה ולא יעמוד בתנאי הסכם זה במועדם, 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.

<u>מסירת החזקה:</u>

4.12 המוכר ימסור לקונה את החזקה בדירה במצבה AS IS כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי הנובע משימוש סביר, כשהדירה וכל תשתיותיה, מערכותיה ומתקניה במצב תקין ושלם וכשכל מערכות המים, החשמל, הגז וכיו"ב תקינות ופועלות, ומבלי להוציא מהדירה כל מתקן המחובר לדירה חיבור של קבע במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה (למעט בלאי הנובע משימוש סביר). הדירה תימסר לקונה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב ומניעה וזאת במועד מסירת החזקה ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, תוך 90 יום מיום הכרזת הזכייה (להלן ולעיל "**מועד המסירה**").

5 <u>העברת הזכויות ורישומן</u>

5.1 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, ייפויי 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, בהגינות וביעילות, והכול לשם מימוש כל הוראותיו של הסכם זה.

5.2 המוכר יעביר את זכויותיו לקונה לא יאוחר מ 10 ימי עבודה 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 מכר החתומים ע"י המוכר ומאושרים ע"י עו"ד.

ד. ייפוי כוח בלתי חוזר חתום ע"י המוכר לטובת הקונה ו/או עו"ד _____.

ה. אישור ועד הבית.

5.3 הקונה מתחייב להמציא ולחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך רישום הזכויות על שמו. מובהר כי רישום הזכויות יעשה ע"י ב"כ הקונה כהגדרתו להלן לאחר קבלת כל המסמכים המצוינים לעיל.

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

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

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

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

6 **<u>ייפוי כוח:</u>**

6.1 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.

6.2 ייפוי הכוח יוחזק בנאמנות אצל מנהלי המכירה, ויימסר לב"כ הקונה עו"ד_____ במועד תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה.

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

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

7 **<u>התמורה:</u>**

7.1 תמורת העברת זכויות הבעלות והחזקה הבלעדית בדירה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של -. _____ (להלן : "**התמורה**").

<u>התמורה תשולם על ידי הקונה למוכר במועדים, כדלקמן:</u>

7.2 **תשלום ראשון** בסך של _____ ₪ (המהווה 5% מהתמורה, ישולם באמצעות המחאה בנקאית אשר הופקדה בידי מנהלי המכירה ונערכה ע"ש "גולן יששכר משרד עורכי דין מנהלי המכירה" כחלק מהגשת מסמכי ההצעה לרכישת הנכס שהוגש על ידי – הקונה בתוספת המחאה בנקאית משלימה ל 10% מהתמורה. הסכום יופקד אצל מנהלי המכירה בנאמנות, ויועבר לידי המוכר מיד עם רישום הערת אזהרה בגין חוזה זה לטובת הקונה, או בחלוף שני ימי עבודה בו הטאבו פתוח לקהל ממועד חתימת חוזה זה,

7.3 **תשלום שני** בסך של _____ ₪ _(, המהווה השלמה ל 30% מהתמורה, ישלם הקונה למוכר באמצעות המחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית ערוכה לפקודת "המוכרים" וזאת בתוך – 14 ימים **ממועד מסירת הודעת הזכייה.**

7.4 **תשלום שלישי** בסך של-1,200,000 ₪ (מליון מאתיים אלף ₪) המהווים את יתרת המשכנתא של המוכר ישלם הקונה בהעברה בנקאית או המחאה בנקאית לפקודת הבנק הממשכן לשם סילוק מידי סופי ומלא של המשכנתא וזאת בתוך – 45 ימים ממועד מסירת הודעת הזכייה ובכפוף לכך שנסח הטאבו העדכני לאותו מועד נקי מכל הערה למעט מרישום המשכנתא וזאת באופן הבא:

7.5 לפחות 7 ימי עסקים לפני מועד התשלום הנ"ל ימציא המוכר לידי הקונה מכתב כוונות מאת הבנק הממשכן המאשר שכנגד קבלת הנקוב במכתב הכוונות יסלק הבנק את המשכנתא הרובצת על הדירה.

7.6 הקונה יבצע את התשלום לבנק הממשכן על פי הסכום הנקוב במכתב הכוונות עד לתאריך הנקוב בו.

7.7 לאחר סילוק המשכנתא המוכר ימציא לקונה נסח רישום מקרקעין ואישור מרשם המשכונות שלאחר מחיקת והסרת המשכנתא ואישור על סילוק ההלוואה מהבנק הממשכן.

7.8 הצדדים מסכימים בזאת במפורש כי התשלום שיבצע הקונה לבנק הממשכן על פי מכתב הכוונות כמוהו כביצוע התשלום לידי המוכר.

7.9 סך התמורה שתיוותר לתשלום השלישי (לאחר ביצוע התשלום לטובת המשכנתא לעיל) תשולם לידי המוכר תוך 5 ימים ממועד המצאת המוכר לקונה נסח טאבו נקי ממשכנתא ומכל שיעבוד אחר.

7.10 **תשלום רביעי ואחרון** (המהווה השלמה ל 100% מהתמורה) יועבר בהמחאה בנקאית לפקודת המוכר ע"י הקונה וזאת בתוך – 120 ימים ממועד מסירת הודעת הזכייה (להלן: "**מועד מסירת החזקה**") בכפוף להמצאת נסח טאבו ומרשם משכונות נקיים מרישום המשכנתא והמשכון. התשלום האחרון יבוצע באמצעות המחאה בנקאית לפקודת המוכר, כנגד פעולות המוכר, תתבצע מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

8 **<u>רישום הבעלות:</u>**

8.1 ב"כ המוכר יטפלו ברישום הזכויות על שם הרוכש. המוכרים יחשבו כפי שעמדו בהתחייבויותיהם 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 בחולון, על תשלום כל תשלומי החובה העירוניים, התקף ליום מסירת החזקה 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 מכר 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

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

8.3 בנוסף, על אף האמור בסעיף 7, לעיל, לא המציא המוכר במעמד מסירת החזקה בממכר לקונה וביצוע התשלום הנקוב בס"ק 7.4 איזה מהאישורים המנויים לעיל, יופקד סך של **100,000 ש"ח** (מאה אלף ש"ח בלבד) 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 8.1 לעיל לידי הקונה. מובהר, כי בכל מקרה ימסור המוכר לב"כ הקונה במעמד מסירת החזקה בדירה את יתר המסמכים והאישורים הנ"ל, לרבות ובמיוחד כל השטרות, כל ייפויי הכוח והבקשה לרישום המכר.

8.4 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.

8.5 מוסכם בזאת, כי אם המוכר לא ימציא את כל האישורים המפורטים לעיל לידי הקונה או לידי הנאמן בתוך **6 (שישה) חודשים** ממועד מסירת החזקה 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 לערור ו/או לערער על שומה כלשהי, לא יהיה בכך כדי לעכב את חובתו להמציא את האישורים לידי הקונה במועדים לפי הסכם זה.

8.6 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 לידיו את הפיקדון, הרי שהוא יושב לקונה בצירוף הפירות שנצברו בו.

8.7 תשלומי התמורה ייעשו בהמחאות בנקאיות או באמצעות העברות בנקאיות, לפי בחירת הקונה. הקונה יוכל להקדים את תשלומי התמורה בהודעה מוקדמת למוכר.

8.8 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.

9 <u>מסים:</u>

9.1 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.

9.2 כל התשלומים עבור ארנונה, מים, חשמל, גז, ותשלומי ועד בית החלים על הדירה עבור התקופה שעד מועד המסירה יחולו וישולמו על ידי הקונה.

9.3 הצדדים מתחייבים לעשות את כל הפעולות לצורך העברת הזכויות כצרכני גז, חשמל, ומים, וטלפון ע"ש הקונה. המוכר יהיה זכאי לפדות פיקדון שהפקיד, אם הפקיד בחברת הגז, והקונה יפקיד בחברת הגז פיקדון כאמור או יעביר את זכויותיו כצרכן גז.

9.4 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.

9.5 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.

10 <u>פיצויים מוסכמים:</u>

10.1 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 לא יחשבו כהפרה ולא יזכו בפיצוי כלשהו.

10.2 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.

11 **<u>החזר תשלומים</u>**:

11.1 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.

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

12 **<u>כללי:</u>**

12.1 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.

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

13 **<u>הודעות:</u>**

13.1 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 המוכר_____ חתימת הקונה_____

חוק המקרקעין תשכ"ט-1969

צו רישום בית בפנקס בתים משותפים

מאת

המפקח על רישום מקרקעין

גוש: 6867	לשכת רישום המקרקעין חולון
חלקה: 26	
שטח החלקה: 1641 מ"ר	תיק ב"מ 06 / 107
כתובת: פיכמן 11, חולון	שטר 2006 / 12972/06
להלן: "המקרקעין"	

לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על הבקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס בתים משותפים וכן על הבקשה לרישום תקנון מוסכם;

ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק;

ולאחר שנוכחתי לדעת, כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיף 62 לחוק;

ולאחר שנתבקשתי על ידי הבעלים הרשומים של כל הדירות, להעביר חלקים בלתי מסוימים משותף לשותף בהתאם לתקנה 58 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל – 1969;

ולאחר שהוכח לי כי בגין העברה זו שולמו כל תשלומי החובה כחוק;

הנני מצווה בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק, ובתוקף סמכותי לפי סעיף 77ג' לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל – 1969, לרשום את הבית בפנקס בתים משותפים, ולרשום את התקנון המוסכם כדלהלן:

1. <u>תאור הבית:</u>

הבית מורכב ממבנה אחד בן 13 קומות ובו 44 דירות.

מס' חלקת משנה	סה"כ שטח הריצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות תאור הסימון השטח צבע ההצמדה בתסריט במ"ר			
26/1	108.71	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13 מ"ר	ראשונה	18/824	חניה	מד	12.50	חום
26/2	109.25	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13 מ"ר	ראשונה	18/824	חניה מחסן	כז עג	25.00 4.00	תכלת תכלת
26/3	133.61	דירה+מרפסת לא מקורה 9.80 מ"ר	ראשונה	22/824	חניה מחסן	לב צג	25.00 6.30	צהוב צהוב

26/4	89.05	דירה+מרפסת לא מקורה 9.84 מ"ר	ראשונה	15/824	חניה	מב	12.50	סגול
26/5	108.71	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61 מ"ר	שניה	18/824	חניה מחסן	מג סה	12.50 4.60	חום חום
26/6	109.25	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61 מ"ר	שניה	18/824	חניה מחסן	כט פ	25.00 3.60	תכלת תכלת
26/7	133.61	דירה+מרפסת לא מקורה 10.08 מ"ר	שניה	22/824	חניה מחסן	כו צב	12.50 4.90	צהוב צהוב
26/8	89.05	דירה+מרפסת לא מקורה 9.73 מ"ר	שניה	15/824	חניה	כג	12.50	סגול
26/9	108.71	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13 מ"ר	שלישית	18/824	חניה מחסן	לו פב	12.50 5.10	חום חום
26/10	109.25	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13 מ"ר	שלישית	18/824	חניה מחסן	מ סד	12.50 3.80	תכלת תכלת
26/11	133.61	דירה+מרפסת לא מקורה 9.80 מ"ר	שלישית	22/824	חניה מחסן	יא סט	12.50 4.60	צהוב צהוב
26/12	89.05	דירה+מרפסת לא מקורה 9.84 מ"ר	שלישית	15/824	חניה מחסן	ז נד	25.00 4.70	סגול סגול
26/13	108.71	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61 מ"ר	רביעית	18/824	חניה	לז	12.50	חום
26/14	109.25	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61מ"ר	רביעית	18/824	חניה מחסן	מא סו	12.50 5.00	תכלת תכלת
26/15	133.61	דירה+מרפסת לא מקורה 10.08 מ"ר	רביעית	22/824	חניה מחסן	ל פט	25.00 5.30	צהוב צהוב
26/16	89.05	דירה+מרפסת לא מקורה 9.73 מ"ר	רביעית	15/824	חניה	לה	12.50	סגול
26/17	108.71	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13 מ"ר	חמישית	18/824	חניה מחסן	לח עו	12.50 5.30	חום חום
26/18	109.25	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13 מ"ר	חמישית	18/824	חניה מחסן	לט סח	12.50 4.60	תכלת תכלת

26/19	133.61	דירה+מרפסת לא מקורה 9.80 מ"ר	חמישית	22/824	חניה מחסן	כב עז	23.00 4.60	צהוב צהוב
26/20	89.05	דירה+מרפסת לא מקורה 9.84 מ"ר	חמישית	15/824	חניה מחסן	ב סג	25.00 5.50	סגול סגול
26/21	108.71	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61 מ"ר	שישית	18/824	חניה מחסן	כח עט	25.00 4.30	חום חום
26/22	109.25	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61מ"ר	שישית	18/824	חניה מחסן	יג סב	25.00 8.40	תכלת תכלת
26/23	128.11	דירה+מרפסת לא מקורה 10.08 מ"ר	שישית	21/824	חניה מחסן	לא פח	25.00 4.70	צהוב צהוב
26/24	89.55	דירה+מרפסת לא מקורה 9.73 מ"ר	שישית	15/824	חניה מחסן	יד נט	12.50 4.40	סגול סגול
26/25	108.71	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13מ"ר	שביעית	18/824	חניה מחסן	טו עח	12.50 4.60	חום חום
26/26	109.25	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13 מ"ר	שביעית	18/824	חניה מחסן מחסן מחסן	ח נו נה עב	25.00 4.80 4.80 5.20	תכלת תכלת תכלת תכלת
26/27	128.11	דירה+מרפסת לא מקורה 9.80 מ"ר	שביעית	21/824	חניה מחסן	יב פד	25.00 5.30	צהוב צהוב
26/28	89.55	דירה+מרפסת לא מקורה 9.84 מ"ר	שביעית	15/824	חניה	כד	12.50	סגול
26/29	108.71	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61 מ"ר	שמינית	18/824	חניה מחסן	ג נח	25.00 4.40	חום חום
26/30	109.25	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61 מ"ר	שמינית	18/824	חניה מחסן	א סא	25.00 5.90	תכלת תכלת
26/31	133.61	דירה+מרפסת לא מקורה 10.08 מ"ר	שמינית	22/824	חניה מחסן	כה פה	12.50 6.80	צהוב צהוב
26/32	89.05	דירה+מרפסת לא מקורה 9.73 מ"ר	שמינית	15/824	חניה מחסן	לד עא	12.50 5.30	סגול סגול

26/33	108.71	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13 מ"ר	תשיעית	18/824	חניה מחסן מחסן	יז צא צ	25.00 4.80 4.60	חום חום חום
26/34	109.25	דירה+מרפסת לא מקורה 10.13 מ"ר	תשיעית	18/824	חניה מחסן	ו נג	25.00 4.80	תכלת תכלת
26/35	128.11	דירה+מרפסת לא מקורה 9.80 מ"ר	תשיעית	21/824	חניה	כ	25.00	צהוב
26/36	89.55	דירה+מרפסת לא מקורה 9.84 מ"ר	תשיעית	15/824	חניה מחסן	כא פג	12.50 4.80	סגול סגול
26/37	110.73	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61 מ"ר	עשירית	18/824	חניה מחסן	יח פא	25.00 3.60	חום חום
26/38	111.27	דירה+מרפסת לא מקורה 10.61מ"ר	עשירית	19/824	חניה מחסן	יט עד	25.00 4.00	תכלת תכלת
26/39	109.29	דירה+מרפסת לא מקורה 10.08 מ"ר	עשירית	18/824	חניה מחסן	לג עה	12.50 4.80	צהוב צהוב
26/40	109.29	דירה+מרפסת לא מקורה 9.73 מ"ר	עשירית	18/824	חניה מחסן	טז פו	12.50 6.50	סגול סגול
26/41	157.40	דירה	אחת עשרה	26/824	חניה מחסן מרפסתלא מקורה	י פז מח	25.00 4.80 135.36	חום חום חום
26/42	154.02	דירה	אחת עשרה	26/824	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	ט סז מט	25.00 5.10 142.20	תכלת תכלת תכלת
26/43	248.01	דירה	שתים עשרה	41/824	חניה חניה מחסן מחסן מחסן קרקע קרקע מרפסת לא מקורה גג מחסן מחסן מרפסת לא מקורה	ד ה ע נז ס מה מו מח מז נ נא נב	25.00 25.00 4.10 7.80 13.69 8.40 7.80 80.80 245.70 4.00 11.80 9.73	חום חום חום חום חום חום חום חום חום חום חום חום
26/44	25.61	חדר חשמל	קרקע	4/824				אדום

הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 26/0.

2. **בעלות:**

הבעלות על כל הדירות בבית תרשם על שם י.ד. לוי אלברט (2000) חברה לבנין (1997) בע"מ חפ/51-2422916 – בשלמות.

3. **<u>הערות אזהרה:</u>**

א. בדפי הרכוש המשותף שיאוזכר בכל דירה ודירה, יש לרשום הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון שנרשמה לפי שטר 005702/0001 מיום 19/03/2006 הערות: קיים מעבר משותף בקומת הקרקע ובקומת המרתף בין חלקה 26 בגוש 6867 ובין חלקה 27 בגוש 6867 לפי התשריט הרצוף בזה.

ב. בדפי הרישום של הדירות המפורטות לעיל, יש לרשום הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 כדלקמן:

1. על יחידת משנה 26/39 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פרי גלעדי, מירה גואטה ושלמה גואטה שנרשמה לפי שטר 021092/0001 מיום 19/12/1999 על כל הבעלים.

2. על יחידת משנה 26/32 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שמש עופר ושמש תמר שנרשמה לפי שטר 002661/0001 מיום 9/2/2000 על כל הבעלים.

3. על יחידת משנה 26/4 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גואטה אברהם וגואטה גולייט שנרשמה לפי שטר 009686/0001 מיום 31/5/2000 על כל הבעלים.

4. על יחידת משנה 26/12 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת באראייב ישראל ובאראייב נאדזדה שנרשמה לפי שטר 009686/0002 מיום 31/5/2000 על כל הבעלים.

5. על יחידת משנה 26/34 תרשם הערה: מהות הפעולה: תיקונים שונים בהערה. מוטבי ההערה: אורפלי יובל ת.ז. 022958029 שטר 022891/0002 מיום 01/12/2005. בתנאי שטר מקורי: 9686/2000/0003. מהות פ. מקורית: הערת אזהרה – סעיף 126. הערות: הזכויות הועברו ע"פ צו ירושת המנוח אורפלי שאול ז"ל. על כל הבעלים.

6. על יחידת משנה 26/30 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת צוקרמן הרי וצוקרמן גניטה שנרשמה לפי שטר 009686/0004 מיום 31/5/2000 על כל הבעלים.

7. על יחידת משנה 26/20 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פלד ניר וגלי נאהרי שנרשמה לפי שטר 009686/0006 מיום 31/5/2000 על כל הבעלים.

8. על יחידת משנה 26/16 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פלדמן משה ופלדמן שרה שנרשמה לפי שטר 009686/0007 מיום 31/5/2000 על כל הבעלים.

9. על יחידת משנה 26/22 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בן בסט אליעזר ובן בסט רחל שנרשמה לפי שטר 009686/0008 מיום 31/5/2000 על כל הבעלים.

10. על יחידת משנה 26/24 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עזרא ברוך וז'נה ברוך שנרשמה לפי שטר 010718/0001 מיום 18/6/2000 על כל הבעלים.

11. על יחידת משנה 26/29 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מור מרדכי ומור חבצלת שנרשמה לפי שטר 011652/0001 מיום 2/7/2000 על כל הבעלים.

12. על יחידת משנה 26/8 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת תקוה גוטליב שנרשמה לפי שטר 013338/0002 מיום 31/7/2000 על כל הבעלים.

13. על יחידת משנה 26/35 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ליפוביץ שושנה וליפוביץ דוד שנרשמה לפי שטר 013496/0001 מיום 1/8/2000 על כל הבעלים.

14. על יחידת משנה 26/28 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רונית פראג' לוי שנרשמה לפי שטר 013930/0001 מיום 8/8/2000 על כל הבעלים.

15. על יחידת משנה 26/26 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רחמים עליזה ורחמים זמיר שנרשמה לפי שטר 016883/0001 מיום 26/9/2000 על כל הבעלים.

16. על יחידת משנה 26/27 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת נורית בן ששון שנרשמה לפי שטר 018801/0001 מיום 5/11/2000 על כל הבעלים.

17. על יחידת משנה 26/19 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת טראיברג שרה 1/8, טראיברג ולדימיר 1/8, לבובסקי מאיה 3/8 ו-לבובסקי פבל 3/8 שנרשמה לפי שטר 020362/0001 מיום 29/11/2000 על כל הבעלים.

18. על יחידת משנה 26/7 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת כהן שרה וכהן יששכר שנרשמה לפי שטר 021117/0001 מיום 12/12/2000 על כל הבעלים.

19. על יחידת משנה 26/33 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משה בלנרו וריטה בלנרו שנרשמה לפי שטר 021541/0001 מיום 18/12/2000 על כל הבעלים.

20. על יחידת משנה 26/23 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניצה מירי ודוניצה שאול שנרשמה לפי שטר 000287/0001 מיום 4/1/2001 על כל הבעלים.

21. על יחידת משנה 26/40 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שביט זהבה ושביט יהודה שנרשמה לפי שטר 000288/0002 מיום 4/1/2001 על כל הבעלים.

22. על יחידת משנה 26/36 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בת שבע פכט ואברהם כהן שנרשמה לפי שטר 001770/0001 מיום 4/2/2001 על כל הבעלים.

23. על יחידת משנה 26/31 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רובין רחל ורובין עמוס שנרשמה לפי שטר 003178/0001 מיום 26/2/2001 על כל הבעלים.

24. על יחידת משנה 26/19 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ חברה 520014754 בסך -.331,000 ₪ (לבובסקי פבל ומאיה, טראיברג שרה וולדימיר) שנרשמה לפי שטר 003878/0001 מיום 11/3/2001 על כל הבעלים.

25. על יחידת משנה 26/18 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אברהם חיה, אברהם יאיר ורוזנברג רחל שנרשמה לפי שטר 005755/0001 מיום 15/4/2001 על כל הבעלים.

26. על יחידת משנה 26/4 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872 בסך -.125,000 ₪ (גואטה אברהם וגולייט) שנרשמה לפי שטר 006418/0001 מיום 25/4/2001 על כל הבעלים.

27. על יחידת משנה 26/12 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ חברה 520000225 בסך -.163,000 ₪ (ישראל ונאדזדה באראייב) שנרשמה לפי שטר 007012/0001 מיום 7/5/2001 על כל הבעלים.

28. על יחידת משנה 26/25 תרשם הערה: תיקונים שונים בהערה לטובת מריאנה אלפרט וראובן צוק בתנאי שטר מקורי: 7181/2001/0001 מהות פ. מקורית: הערת אזהרה – סעיף 126 שנרשמה לפי שטר 010499/0001 מיום 3/7/2001 על כל הבעלים.

29. על יחידת משנה 26/44 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ לפי שטר 007181/0002 מיום 10/5/2001 על כל הבעלים.

30. על יחידת משנה 26/15 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872 בסך -.580,000 ₪ (בנגיאט גלית) שנרשמה לפי שטר 007463/0001 מיום 15/5/2001 על כל הבעלים.

31. על יחידת משנה 26/17 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ציונה חלילי ויחזקאל לולושמריז לפי שטר 008250/0001 מיום 30/5/2001 על כל הבעלים.

32. על יחידת משנה 26/15 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גלית (בסיה) בנגיאט לפי שטר 008250/0002 מיום 30/5/2001 על כל הבעלים.

33. על יחידת משנה 26/42 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת סיגל וינר נשלסקי ושמעון נשלסקי לפי שטר 011054/0001 מיום 12/7/2001 על כל הבעלים.

34. על יחידת משנה 26/42 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872 בסך -.667,200 ₪ (וינר נשלסקי סיגל ונשלסקי שמעון) שנרשמה לפי שטר 011054/0002 מיום 12/7/2001 על כל הבעלים.

35. על יחידת משנה 26/41 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דליה ניצן ויעקב ניצן לפי שטר 012239/0001 מיום 5/8/2001 על כל הבעלים.

36. על יחידת משנה 26/11 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת צ'פורה מציקובסקי לפי שטר 014283/0001 מיום 9/9/2001 על כל הבעלים.

37. על יחידת משנה 26/11 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872 בסך -.270,000 ₪ (מצ'יקובסקי ציפורה) שנרשמה לפי שטר 014655/0001 מיום 13/9/2001 על כל הבעלים.

38. על יחידת משנה 26/3 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872 בסך -.280,000 ₪ (עוזרי רינה ויאיר) שנרשמה לפי שטר 015022/0001 מיום 24/9/2001 על כל הבעלים.

39. על יחידת משנה 26/3 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עוזרי רינה ועוזרי יאיר לפי שטר 015142/0001 מיום 25/9/2001 על כל הבעלים.

40. על יחידת משנה 26/13 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת זלדה בן שלמה ורחמים בן שלמה לפי שטר 016004/0001 מיום 21/10/2001 על כל הבעלים.

41. על יחידת משנה 26/27 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ חברה 520000225 בסך -.500,000 ₪ (נורית בן ששון) שנרשמה לפי שטר 016816/0001 מיום 9/12/2001 על כל הבעלים.

42. על יחידת משנה 26/14 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מאור מיכאלה ומאור אלון לפי שטר 017296/0001 מיום 11/12/2001 על כל הבעלים.

43. על יחידת משנה 26/14 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872 בסך -.602,000 ₪ (מאור אלון ומיכאלה) שנרשמה לפי שטר 017296/0002 מיום 11/12/2001 על כל הבעלים.

44. על יחידת משנה 26/10 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ניסני שושנה וניסני לוי לפי שטר 019154/0001 מיום 26/12/2001 על כל הבעלים.

45. על יחידת משנה 26/9 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רבקה סולם שורץ לפי שטר 000369/0001 מיום 6/1/2002 על כל הבעלים.

46. על יחידת משנה 26/14 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 בדבר הימנעות מלעשות עסקה לטובת ארנסטינה מאור לפי שטר 001531/0001 מיום 22/1/2002 על כל הבעלים.

47. על יחידת משנה 26/3 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872 בסך -.648,000 ₪ (עוזרי יאיר ורינה) שנרשמה לפי שטר 004323/0001 מיום 5/3/2002 על כל הבעלים.

48. על יחידת משנה 26/5 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת נאוה יעקב ואליהו יעקב לפי שטר 007881/0001 מיום 8/5/2002 על כל הבעלים.

49. על יחידת משנה 26/5 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ חברה 520000225 בסך -.520,000 ₪ (יעקב נאוה ואלי) שנרשמה לפי שטר 008811/0001 מיום 26/5/2002 על כל הבעלים.

50. על יחידת משנה 26/5 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ חברה 520000225 בסך -.270,000 ₪ (יעקב נאוה ואלי) שנרשמה לפי שטר 008811/0002 מיום 26/5/2002 על כל הבעלים.

51. על יחידת משנה 26/37 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ריקי עמנואל לפי שטר 009752/0001 מיום 13/6/2002 על כל הבעלים.

52. על יחידת משנה 26/1 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רפאלה גורטנשטיין ואדריאן אברמוביץ לפי שטר 009752/0002 מיום 13/6/2002 על כל הבעלים.

53. על יחידת משנה 26/12 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ חברה 520000225 בסך -.100,000 ₪ (בראייב נאדזדה ישראל) שנרשמה לפי שטר 010036/0001 מיום 17/6/2002 על כל הבעלים.

54. על יחידת משנה 26/4 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872 בסך -.60,000 ₪ (גואטה אברהם וגולייט) שנרשמה לפי שטר 017154/0001 מיום 13/11/2002 על כל הבעלים.

55. על יחידת משנה 26/6 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אהרוני סאנדרה ואהרוני דניאל לפי שטר 018551/0001 מיום 1/12/2002 על כל הבעלים.

56. על יחידת משנה 26/21 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דורסמן קלרה ודורסמן נתן לפי שטר 019396/0001 מיום 16/12/2002 על כל הבעלים.

57. על יחידת משנה 26/23 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ חברה 520000225 בסך -.70,000 ₪ (שאול דוניצה ומירי פרלמן) שנרשמה לפי שטר 000515/0001 מיום 9/1/2003 על כל הבעלים.

58. על יחידת משנה 26/14 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872 בסך -.60,000 ₪ (מאור אלון ומיכאלה) שנרשמה לפי שטר 002818/0001 מיום 20/2/2003 על כל הבעלים.

59. על יחידת משנה 26/38 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דינה סמואלוב ואלכסנדר (שמעון) סמואלוב לפי שטר 007090/0001 מיום 22/5/2003 על כל הבעלים.

60. על יחידת משנה 26/2 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ענת ליאורירו מורירה לפי שטר 009679/0001 מיום 2/7/2003 על כל הבעלים.

61. על יחידת משנה 26/41 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ניצן דליה וניצן יעקב לפי שטר 009944/0001 מיום 7/7/2003 הימנעות מעשיית עסקה על כל הבעלים.

62. על יחידת משנה 26/6 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק הפועלים בע"מ חברה 520000118 בסך -.425,000 ש"ח אהרוני סנדרה ודניאל שנרשמה לפי שטר 004963/0001 מיום 7/3/2004 על כל הבעלים.

63. על יחידת משנה 26/31 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ חברה 520022690 בסך -.480,000 ₪ (רובין עמוס ורחל) שנרשמה לפי שטר 005979/0001 מיום 23/3/04 על כל הבעלים.

64. על יחידת משנה 26/37 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק הפועלים בע"מ חברה 520000118 בסך -.703,000 ₪ (עמנואל וירצבור ריקי) שנרשמה לפי שטר 014848/0001 מיום 15/8/2004 על כל הבעלים.

65. על יחידת משנה 26/8 תרשם הערה סעיף 11א(1) (2) פקודת המיסים לטובת פקיד שומה חולון בסך -.73,829 ₪ הערות: תיק מס' 052409703 מיום 23/9/04 שנרשמה לפי שטר 018174/0001 מיום 18/10/2004 על ההערה של: תקוה גוטליב.

66. על יחידת משנה 26/20 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק הפועלים בע"מ חברה 520000118 בסך -.315,000 ₪ (נאהרי – פלד גלי ופלד ניר) שנרשמה לפי שטר 012833/0001 מיום 6/7/2005 על כל הבעלים.

67. על יחידת משנה 26/18 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פוקס חביבה ת.ז. 017268004 ופוקס בן ציון ת.ז. 017267998 שנרשמה לפי שטר 023341/0001 מיום 6/12/2005.

68. על יחידת משנה 26/14 תרשם הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק הפועלים בע"מ חברה 520000118 בסך 675,000.- ₪ (מאור אלון שלמה ומיכאלה) שנרשמה לפי שטר 002283/0001 מיום 31/01/2006 על כל הבעלים.

4. **תקנון:**

בדף רשום של כל דירה ודירה ובדף הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוסכם".

5. **נציגות:**

בתוקף סמכותי לפי סעיף 66 (א) לחוק ובהתאם להמלצת המבקשים אני ממנה את ה"ה יהודה לוי ת.ז. 57091233 מרח' עוזיאל 6 חולון ואת דוד לוי ת.ז. 52051489 מרח' עוזיאל 6 חולון לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה בהתאם לתקנון.

צו רישום זה ניתן בתל – אביב ביום ____ לחודש _____ התשס"ו ז' תמוז תשס"ו

צו רישום זה ניתן בתל – אביב ביום ____ לחודש _____ 2006 - 3 -07- 2006

אורה קניון
מפקחת על רישום המקרקעין
חולון

המפקח על רישום המקרקעין בחולון

ברישום בית משותף-י.ד. צו רישום בית בפנקס בתים משותפים

משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על החתום

dddddd

Ministry_of_Justice

03 Mar 2021 03:58:31 -08:00

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

תחילת מסמך

תקנון מוסכם מתוקן

אני החתום מטה, דוד לוי ת.ז. 0-5205148-9, בעל המקרקעין של תת חלקה 43 בחלקה 26 בגוש 6867 בשטח של 1,641 מ"ר, קובע בזאת כדלקמן:

1. **סעיף 1:**

א. ס"ק פג'- ס"ק צד – יימחקו.

ב. לסעיף 1 ייווספו הס"ק כדלקמן:

פג. חניה המסומנת בתשריט המתוקן באות ד' בשטח של 25.00 מ"ר בצבע חום – תוצמד לדירה מספר משנה 26/45.

פד. מחסן המסומן בתשריט המתוקן באות צט' בשטח של 4.38 מ"ר בצבע חום – יוצמד לדירה מספר משנה 26/45.

פה. מחסן המסומן בתשריט המתוקן באות צח' בשטח של 4.38 מ"ר בצבע חום – יוצמד לדירה מספר משנה 26/45.

פו. מרפסת לא מקורה המסומנת בתשריט המתוקן באות צד' בשטח של 54.54 מ"ר בצבע חום – תוצמד לדירה מספר משנה 26/45.

פז. מרפסת לא מקורה המסומנת בתשריט המתוקן באות נב' בשטח של 9.73 מ"ר בצבע חום – תוצמד לדירה מספר משנה 26/45.

פח. חניה המסומנת בתשריט המתוקן באות ה' בשטח של 25.00 מ"ר בצבע תכלת – תוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

פט. מחסן המסומן בתשריט המתוקן באות ע' בשטח של 4.10 מ"ר בצבע תכלת – יוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

צ. מחסן המסומן בתשריט המתוקן באות נז' בשטח של 7.80 מ"ר בצבע תכלת – יוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

צא. מחסן המסומן בתשריט המתוקן באות קא' בשטח של 4.26 מ"ר בצבע תכלת – יוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

צב. קרקע המסומנת בתשריט המתוקן באות מה' בשטח של 8.40 מ"ר בצבע תכלת – תוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

צג. קרקע המסומנת בתשריט המתוקן באות מו' בשטח של 7.80 מ"ר בצבע תכלת –תוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

צד. מחסן המסומן בתשריט המתוקן באות נ' בשטח של 4.00 מ"ר בצבע תכלת – יוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

צה. מרפסת לא מקורה המסומנת בתשריט המתוקן באות צה' בשטח של 23.94 מ"ר בצבע תכלת – תוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

רשם המקרקעין
משרד המשפטים
חולון

צו. מרפסת לא מקורה המסומנת בתשריט המתוקן באות צו' בשטח של 125.62 מ"ר בצבע תכלת – תוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

צז. מרפסת לא מקורה המסומנת בתשריט המתוקן באות צז' בשטח של 11.40 מ"ר בצבע תכלת – תוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

צח. גג המסומן בתשריט המתוקן באות ק' בשטח של 127.27 מ"ר בצבע תכלת – יוצמד לדירה מספר משנה 26/46.

2. **סעיף 2:**

א. המשפט "41/824 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 26/43"- יימחק.

ב. לסעיף 2 לתקנון המוסכם ייווספו המשפטים כדלקמן:
22/824 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 26/45.
19/824 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 26/46.

3. **סעיף 3:**

לסעיף 3 ייתווסף ס"ק ח' כדלקמן:

"מובהר בזאת, כי יתרת זכויות הבניה הקיימות והעתידיות יוותרו כפי שהן בתקנון, דהיינו- 25% לתת חלקה 41, 25% לתת חלקה 42 ו- 50% לתת חלקה 46, כאשר מחלקה של דירה 46 ינוכו זכויות הבניה שנוצלו לצורך בניית דירה 46."

4. ביתר סעיפי התקנון המוסכם- אין כל שינוי.

13/2/2020
תאריך

דוד לוי

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעידה כי היום התייצב לפני, מר דוד לוי ת.ז. 0-5205148-9, ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות השינוי בתקנון המוסכם שהוא עומד לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, חתם לפני מרצונו.

אני מאמתת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

13/2/2020
תאריך

חותמת (שם וכתובת)

חתימה

כץ רם עו"ד
הנביאים 34, ת"א
טל: 03-5284090
מס' רישיון 13757

אני מאשר/ת התקנון לרישום

המפקח/ת על רישום המקרקעין בחולון

24 -02- 2020

המפקחת על רישום המשפטים
חולון

משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

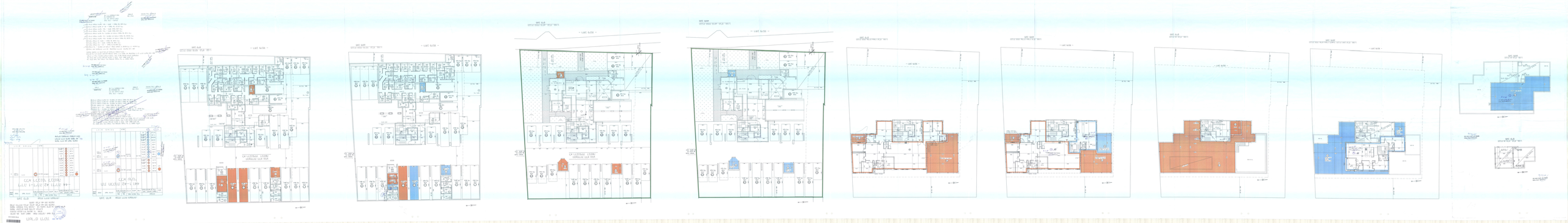
על החתום

dddddd

Ministry_of_Justice

03 Mar 2021 03:58:36 -08:00

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על החתום

dddddd

Ministry_of_Justice

03 Mar 2021 03:58:37 -08:00

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).