<u>הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת 2 חדרים ברחוב מירון 12/11 תל אביב-יפו</u>

(טופס הצעות מצורף בקובץ נפרד)

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



<u>תוכן עניינים</u>

נושא
מודעה שפורסמה
שמאות לנכס
טיוטת הסכם מכר
נספח להסכם השכירות
נסח טאבו

הזמנה להציע הצעות
לרכישת דירת מגורים בת 3 חדרים, ברחוב מירון 12 תל אביב

מוזמנות בזה הצעות לרכישת מלוא זכויות הבעלות בדירת מגורים בת 3 חדרים, קומה שלישית, בשטח של 50 מ״ר + 3.70 מ״ר מרפסת + חנייה מוצמדת בשטח 14.25 מ״ר, ברחוב מירון 12 תל אביב. הידועה כגוש 9032, חלקה 39 תת חלקה 11 (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 02.02.23 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. הזוכה, אשר תאושר זכייתו ויעמוד בתנאים לעיל, יחתום על הסכם המכר בהתאם לנוסח שנקבע על ידי מנהל המכירה.

עו״ד מוטי גולן – מנהל המכירה

מוטי גולן ושות׳ – עורכי דין

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

נייד: 055-7210560 | מייל: meron12tlv@gmail.com

קישור לתמונות הנכס וסט המסמכים: https://lawx.co.il/meron12tlv/

דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.

שווי נכסים *היטל השבחה *משקים חקלאיים *נזקי בניה *חקלאות

חוות דעת מומחה

הערכת שווי דירת מגורים

רחוב מירון 12 דירה 11

גוש 9032 חלקה 39 תת חלקה 11

שכונת נווה שאנן

תל אביב - יפו

טבת תשפ"ג **דצמבר 2022**

דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.

שווי נכסים *היטל השבחה *משקים חקלאיים *נזקי בניה *חקלאות

בניין מירון 12 תל אביב - יפו





דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.

שווי נכסים *היטל השבחה *משקים חקלאיים *נזקי בניה *חקלאות

השכלה ותארים

- ✓ שמאי מקרקעין מוסמך בעל רישיון 1616 משנת 2007.
- ✓ לימודי שמאות מקרקעין במכללת רמת גן.
- ✓ חבר לשכת שמאי מקרקעין.
- ✓ קורס מנהלי ישובים מטעם בר אילן והשלטון המקומי.
- ✓ קורס בוררות ועדות מומחה בבתי משפט יוני 2013.
- ✓ קורס דירקטורים מטעם השלטון המקומי (דירקטור בחברה כלכלית נחל שורק).
- ✓ מנהל אגודה חקלאית וקהילתית.
- ✓ עוסק בשמאות מקרקעין, מבנים, תכולה וציוד.
- ✓ שמאי רכוש לימודי שמאות רכוש במכללת השמאים.
- ✓ חבר ארגון שמאי הרכוש בישראל.
- ✓ שמאי חקלאי לימודי שמאות חקלאית במכללת עדיף (מכללה לביטוח).
- ✓ סא"ל במיל (מפקד גדוד).

ניסיון תעסוקתי

- ✓ 2007- היום: משרד שמאים עצמאי בתחום המקרקעין
- ✓ שמאי ועדה מקומית שדרות בין השנים 2013-2019
- ✓ שמאי ועדה מקומית אשקלון בין השנים 2017-2020
- ✓ שומות למשרד המשפטים (האפוטרופוס הכללי).
- ✓ שמאי האגודה לתרבות הדיור.
- ✓ שומות להיטל השבחה.
- ✓ שומות השגה למנהל מקרקעי ישראל.
- ✓ הערכות שווי שוק למסחר, משרדים ותעשייה.
- ✓ הערכות שווי שוק לדירות מגורים.
- ✓ הערכות שווי שוק לנחלות וקרקעות חקלאיות.
- ✓ שומות השגה למנהל מקרקעי ישראל.
- ✓ דמי שימוש ראויים לנכסים.
- ✓ ירידת ערך (197)

דני נייד 054-6924751 מייל: danw774@gmail.com

תאריך עברי: ד' טבת תשפ"ג

תאריך לועזי: 28/12/22

סימוכין : שום - 2635

לכבוד:

קרן ברנשטיין הרשקוביץ (עו"ד מוטי גולן)

הנדון: **הערכת שווי שוק של דירת מגורים ברחוב מירון 12/11 תל אביב - יפו.**

1. **נשוא השומה**
   א. מס' גוש: 9032.
   ב. חלקה: 39.
   ג. תת חלקה: 11.
   ד. שטח חלקה: 570 מ"ר.
   ה. מהות הנכס: דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה שלישית.
   ו. שטח דירה: 45 מ"ר (תוספת מרפסת לא מקורה 3.70 מ"ר).
   הצמדות: חניה 14.25 מ"ר.
   ז. זכויות: בעלות ע"ש הרשקוביץ ברנשטיין קרן.
   ח. כתובת: רחוב מירון 12 דירה 11, שכונת נווה שאנן, תל אביב - יפו.

2. **מטרת השומה**

נתבקשתי על ידכם להעריך את שווי נכס המקרקעין שבנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, כשהוא ריק ופנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

3. **מועד הביקור בנכס**
   א. מועד הביקור : 06/12/22.
   ב. עורך הביקור : **דני וינברגר – שמאי מקרקעין.**

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע הוא 027/12/22 יום הביקור בנכס.

5. <u>תיאור הסביבה, הקרקע, הבניין והנכס</u>

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

תל אביב-יפו היא עיר במחוז תל אביב בישראל ,במישור החוף הדרומי ,המרכזית מבין ערי גוש דן והשנייה בגודל אוכלוסייתה בישראל. תל אביב חברה בארגון פורום ה־15 .תל אביב-יפו שוכנת לחוף הים התיכון על אדמת כורכר .בשטחה זורמים נחל הירקון ונחל איילון .היא גובלת ממערב בים התיכון; מדרום בערים בת ים וחולון ובבית הספר מקווה ישראל ;ממזרח בערים רמת גן ,גבעתיים ,בני ברק ופתח תקווה ;ומצפון בערים רמת השרון והרצליה.

תל אביב היא מטרופולין המהווה את מרכז הכלכלה ,התרבות ,התקשורת והאמנות של ישראל .שוכנים בה מרכזי המערכת הבנקאית של ישראל ,הבורסה לניירות ערך ,שגרירויות ונציגויות בינלאומיות, מערכות העיתונים הגדולים בישראל, התיאטרון הלאומי ,התזמורת הפילהרמונית ,ומרכזי תרבות ארציים נוספים.

העיר הלבנה "בתל אביב הוכרה בשנת 2003 כאתר מורשת עולמית . העיר היא אחת הערים המתוירות בישראל, עם כמיליון וחצי תיירים זרים בשנה. לתל אביב תפקיד מרכזי בהוויה הישראלית. רבים מהאירועים ההיסטוריים והמחאתיים שעיצבו את זהותה ואופייה של המדינה מראשית דרכה ועד היום התרחשו בה.

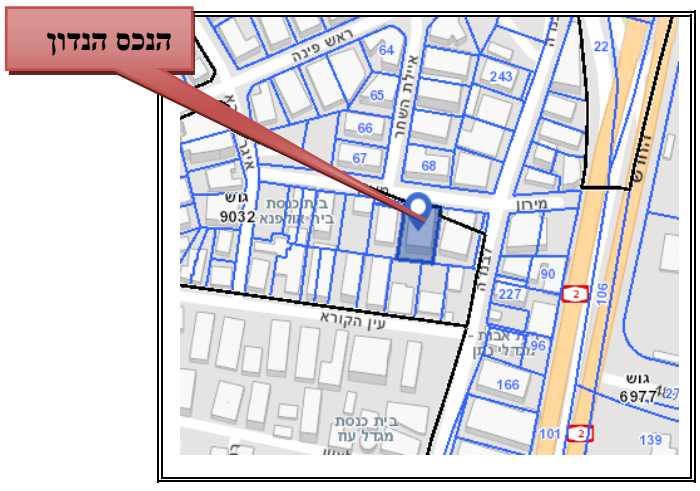
בעיר מתגוררים (נכון לשנת 2020) 463,808 תושבים ,ומספר התושבים לקמ"ר הוא 8,572 איש.

בתל אביב פועלים (נכון לשנת 2015) למעלה מ-70 אלף בתי עסק המהווים 13 אחוז מכלל העסקים בישראל.

בעיר בולטת תופעת היוממות הגדולה בישראל – כ־64% מהעובדים בתל אביב גרים מחוצה לה.

נָווה שאנן היא שכונה שהוקמה בדרום תל אביב ב .1921-גבולות השכונה הם רחוב הרכבת מצפון ,דרך בגין ורחוב העלייה ממערב, רחוב החרש ממזרח ורחוב דרך סלמה מדרום.

<u>להלן מפת הסביבה עם סימון מקום הנכס:</u>



<u>תיאור הקרקע:</u>

הקרקע הנדונה הינה חלקה 39 בגוש 9032.

שטח הרשום של החלקה הינו 570 מ"ר בשלמות.

לחלקה צורה רגולרית דמוי מלבן.

החלקה גובלת:

מצפון – רחוב מירון.

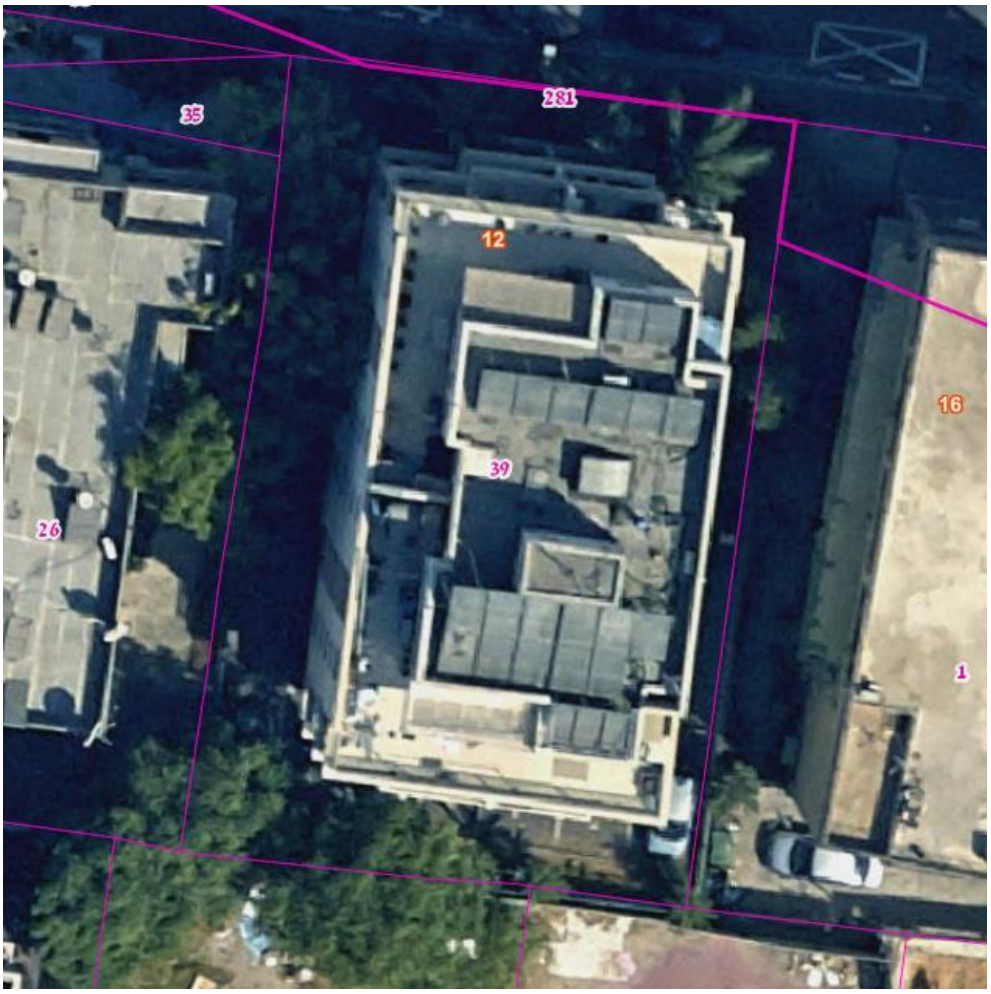
מערב – מירון 10 בניין מגורים ישן.

מזרח – מירון 16 בניין מגורים ישן.

דרום – עין הקורא 17 מבנה מגורים חד קומתי ישן, 19 משמש למוסך.

על חלקה 39 קיים בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע המשמשת לחניה.

<u>להלן צילום אוויר גוש 7155 חלקה 169 בניין מירון 12.</u>



<u>תיאור בניין מירון 12</u>

הבניין שבנידון הינו בניין מגורים משנת 2006 כניסה מרחוב מירון.

קומת קרקע חניות ולובי.

6 קומות למגורים שבכל קומה א' – ה' 4 יח"ד בנות 3 חדרים, קומה ו' 2 יח"ד.

סה"כ 22 יח"ד (קיימת מעלית אחת לבניין).

הבניין בנוי בבניה מבלוקים, בטון וברזל, מחופה טייח.

<u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון הינו דירת מגורים, הממוקמת בקומה שלישית בבניין שבנדון:

להלן החלוקה הפנימית בדירת המגורים:

מטבח, סלון (יציאה למרפסת), 2 חדרי שינה (אחד ממ"ד), חדר רחצה (מסתור כביסה).

ריצוף הדירה קרמיקה בגודל 45X45 ס"מ.

2 כיווני אוויר, דלת כניסה פלדלת.

דלתות פנים עץ פשוט.

חלונות אלומיניום.

<u>כניסה לבניין:</u>



<u>חדר רחצה</u>:

ארון שרות ברוחב של כ – 1.20 ס"מ כיור יצוק שיש וברז, מקלחון וטוש, אסלה, ריצוף קרמיקה בגודל 20X20 ס"מ, חיפוי בקירות קרמיקה בגודל 25X20 ס"מ עד גובה התקרה. מסתור כביסה.



מטבח:

שיש באורך של כ – 2.50 מ' כולל ארונות למטה וארונות למעלה, כיור וברז. חיפוי קרמיקה בין הארונות בגודל 20X20 ס"מ בגובה כ - 60 ס"מ.



סלון:

כולל יציאה למרפסת:



חדרי שינה:

שני חדרי שינה (אחד משמש כממ"ד), חדר שינה שני מרוצף פרקט.

6. מצב תכנוני

על פי מידע תכנוני במחלקת ההנדסה של העיר תל אביב על הנכס חלות התכניות כדלקמן:

עיריית תל-אביב-יפו **דף זכויות** תאריך הפקה: 27/12/2022

דף מידע על זכויות בנייה - המידע הנו מידע רשמי ותקף.

גוש: 9032 מוסדר **חלקה:** 39

פרטי קרקע

רחוב מירון (393) 12 רוחב דרך 11 מ` קו בניין 2 מ`

גוש	חלקה	מגרש	שטח מ``ר	שטח לחישוב זכויות מ``ר
9032	39		570	572

תכניות בתוקף

תכניות מקומיות בתוקף

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים
ג1	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתי (3)	20/08/2006	20/08/2007	5705
3630	מירון 12	26/04/2006	13/08/2006	5564
219	פרוטוקול מס' 219		07/11/1962	
684	תיקון מס' 4 ל1960- של תב"ע "אפ"	09/02/1961	19/10/1961	882
661	הגבלת תוספת קומה חלקית בשטח תב"ע "אף"	11/08/1960	30/03/1961	834
636	הגבלת תוספת בניה על הגג בתחום 74 44))	14/01/1960	11/08/1960	783
541	גדרות - תיקון לתב"ע 44	29/10/1959	14/07/1960	776
287	תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית 44	02/08/1951	28/02/1952	216
281	בתי מלון בתחום 44	14/12/1950	26/12/1951	206
75	קיוסקים		24/04/1947	
אף	תכנית "אף" - תכנית ראשית לאזור לב תל אביב		27/06/1946	
44	תכנית כללית לדרום ת"א		20/11/1941	
אי	תכנית "אי" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א	03/06/1960	17/07/1941	
50	תכנית כללית למזרח תל אביב	09/11/1939	19/12/1940	
56	שינויים והשלמות, תכנית פרצלציה - נוה שאנן		12/01/1939	

כלל עירוניות בתוקף

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים
4715	בתי באר	23/08/2020	13/03/2022	10263
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	05/12/2013	22/12/2016	7407
4053	מספר מקוון 507-0177683 - גני ילדים	07/06/2015	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	20/06/2013	05/06/2014	6813
2650ב	שימור מבנים ואתרים בתל-אביב (הת)	11/01/2001	04/09/2008	7001
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	06/05/2005	10/05/2006	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	06/05/2005	16/02/2006	5495
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	28/11/2002	27/01/2004	5268
ע1	ע1 - מרתפים (4)	21/02/2001	18/03/2003	5264
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	25/02/1992	03/07/1997	4540
מ1	תכנית מ1 - ביטול סעיף 32	14/05/1985	01/11/1990	3810
מ	תכנית "מ" - שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת -קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	19/06/1975	24/06/1982	2829
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפו	08/11/1973	06/11/1975	2163

יעוד קרקע	
יעוד קרקע	**ע``פ תכנית בניין ערים**
מגורים+מלאכה+אומנות	

זכות	מיקום	ערך	יחידה	מאפיין	שימוש תכנית
שטח מגרש		500	מ"ר	מינימום	אף
שטח קומה	טיפוסית	45	% משטח מגרש		מ
שטח קומה	קרקע	50	% משטח מגרש		אף
שטח קומה	מרתף	80	% משטח מגרש	מקסימום	ע1
מס' יח"ד למגרש		22		מקסימום	3630
שטח יח"ד	גג	50	מ"ר	מינימום	3630
שטח יח"ד		50	מ"ר	מינימום	מ'
מס' קומות	מרתף	2			ע1
מס' קומות	5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית				3630
גובה קומת	מרתף	4	מטרים	מקסימום	ע1
מבנה עזר		6	מ"ר		אף
קו בניין צדדי 1		3.6	מטרים	מינימום	3630
קו בניין צדדי 2		3.6	מטרים	מינימום	3630
קו בניין אחורי		6.2		מינימום	3630
חניה		מותר			3630

שטחי שירות	מעל ומתחת למפלס הכניסה	ראה הערה	אף

- <u>הערה לזכות</u>

ע"פ פרוטוקול 0300 - 10ב' - 1 מיום 22/12/2010 "תוספת שטחי שרות לתוכנית מתאר/מפורטת אף ו- 156 בתחום תוכנית מתחם התחנות":
בישיבה מספר 10-0030ב' מיום 22/12/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה לאשר את הגדלת שטח השרות המותרים לתוכניות אף ו - 156 באופן הבא:
-שטחי שרות על קרקעיים ללא ממ"דים: 30% מסך שטח עיקרי מותר.
-ממ"דים: שטח שרות לממ"דים ינתן בנוסף לפי מספר יח"ד מבוקשות.
-שטחי שרות תת קרקעיים ללא שינוי לתוכנית ע1.
-שטחי שרות הנגזרים מתוכנית ג1 ללא שינוי.
-שטח שרות בגין חניה מבונה בתחום קומת הקרקע ללא שינוי למדיניות מאושרת.

7. **<u>רישוי:</u>**

א. היתר בניה מס' 250261 התקבל בתאריך 28.02.2005 וממנו עולים הפרטים:

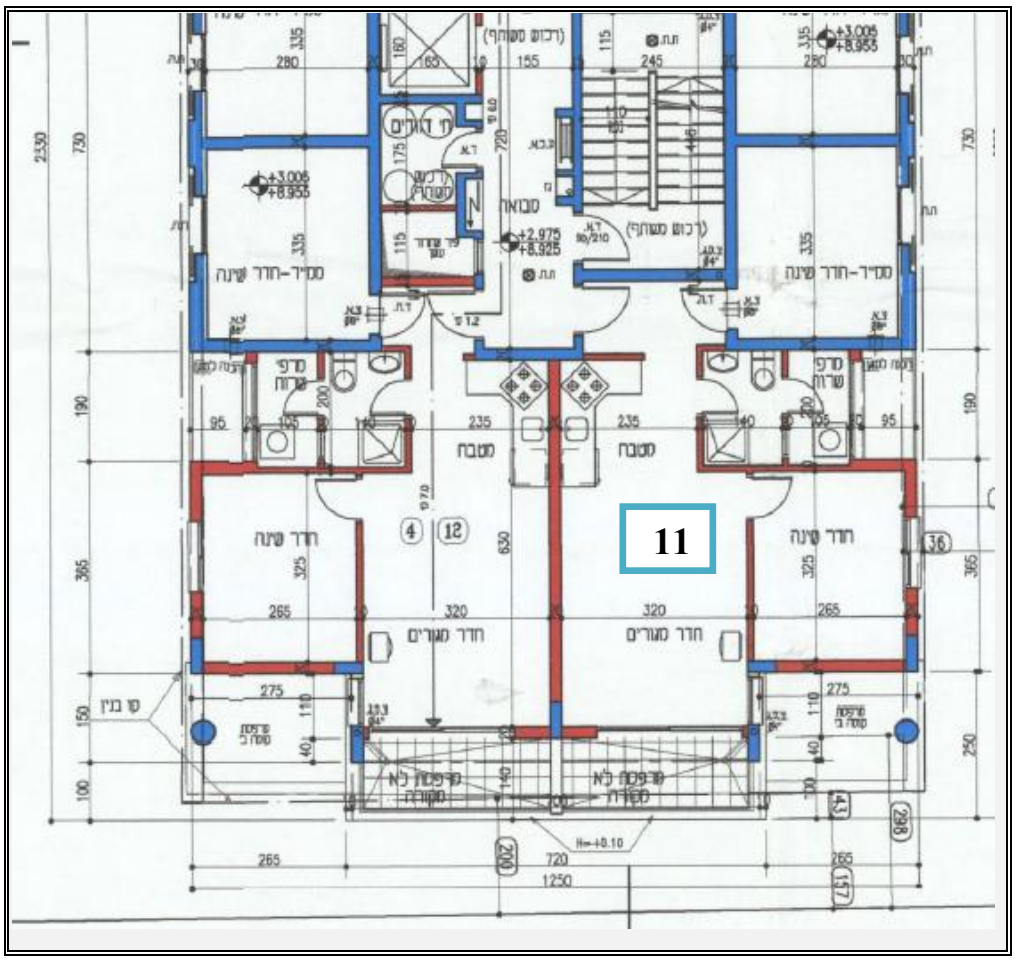
1) גוש 6944 חלקה 156 , רחוב מירון 14-12 תל אביב.
2) תיק מס' 393-012/0.
3) בעל ההיתר: טפר אבנר, א.ג.ר טפר הנדסה וקבלנות בע"מ, אגמים מ.א.בע"מ.
4) הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 5 קומות עם קומת עמודים מפולשת מעל מעל מרתף חלקי ויציאות לגג ל – 20 יחידות דיור.

ב. היתר בניה מס' 06-0993 התקבל בתאריך 18.10.2006 וממנו עולים הפרטים:

1) גוש 6944 חלקה 156 , רחוב מירון 12 תל אביב.
2) תיק מס' 393-012/0.
3) בעל ההיתר: טפר אבנר, א.ג.ר טפר הנדסה וקבלנות בע"מ, אגמים מ.א.בע"מ.
4) שינויים בבניין בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, למגורים עם 22 יחידות דיור, הכוללים:
   - שינויים בקומת הקרקע.
   - שינויים והפיכת חדיר יציאה לגג ל – 2 דירות נפרדות בנות 3 חדרים עם חדרי שרות ופרגולות מעל מרפסות גג.
   - פתרון עבור 2 מקומות חניה חסרים ניתן ע"י השתתפות

ג. תעודת גמר מס' 1922מתאריך 02/11/2006.

<u>תשריט דירה</u>



8. <u>מצב משפטי</u>

על פי נסח רישום מקרקעין מספר 501810 מיום 26/12/22 רישום מפנקס בתים משותפים:

א. גוש 9032 חלקה 39, תת חלקה 11רשות: תל אביב.

ב. שטח החלקה: 570 מ"ר.

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	9936/2016	מיום:	07/03/2016	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב -יפו	570.00

כתובת
מירון 12, תל אביב - יפו

ג. תת חלקה 11: דירה בקומה שלישית, בשטח 45.00 מ"ר, חלק ברכוש משותף 4500/100784.

ד. שטחים נוספים, הצמדות, בעלויות ומשכנתאות:

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	3.70	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה			שטח במ"ר
	א	כתום	חניה			14.25

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	8926/2017/1	21/02/2017	מכר	הרשקוביץ ברנשטיין קרן	ת.ז	033129040
					החלק בנכס	
						בשלמות

משכנתאות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	8926/2017/2	21/02/2017	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
			ראשונה	₪ 345,000		בשלמות
	על כל הבעלים					

ה. תשריט בית משותף:



קומה	תאור הדירה	מס' חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר / שטח הדירה במ"ר	הצמדות: תאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צבע בתשריט
שלישית	דירה+ מרפסת לא מקורה בשטח 3.70 מ"ר	39/11	45.00	חניה	א	14.25	כתום

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

לצורך הכנת השומה נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. שטחו, צורתו כיוונים ומיקומו של הנכס ברחוב מירון12.

ב. המצב התכנוני של הנכס.

ג. היתר הקיים לבניין משנת 2006 .

ד. מיקומו של הנכס בבניין (קומה שלישית דירה עורפית).

ה. מצבו רמת התחזוקה של הבניין (בניין בן כ – 15 שנה).

ו. הדירה דירה בת 3.0 חדרים כולל ממ"ד + מרפסת וחניה.

ז. שטח הדירה: על פי נסח מצורף בסעיף 8 לעיל.

ח. המצב המשפטי של הנכס (נכס בבעלות).

ט. בניין כולל מעלית.

י. הבניין קרוב לתחנת הרכבת הקלה שנמצא ברחוב לוינסקי הסמוך.

יא. <u>השומה נערכה בהתייחסות לנכסים דומים בסביבה תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות ובהתאם לרמת ההיצע והביקוש הקיימים באזור.</u>

יב. באומדן השווי הבאתי בחשבון את צורתו, גודלו ומיקומו של הנכס ביחס לכבישים, מבני ציבור, ושטחים פתוחים.

יג. ביצעתי התאמות לזמן 1.25% לחודש

יד. ביצעתי התאמות לגודל דירה ומספר חדרים.

טו. תוספת חניה 150,000 ₪.

10.<u>עסקאות להשוואה</u>

[redacted]

11.<u>השומה</u>

לאור הנתונים המופיעים בחוות דעתי ולאחר התאמות נדרשות שביצעתי, הגעתי לכלל מסקנה כי שווי השוק של דירה מס' 11 ברחוב מירון 12 (גוש 9032 חלקה 39/11) שכונת נווה שאנן, בעיר תל אביב - יפו ריק ופנוי מכל חוב, שיעבוד או עיקול הוא בגבולות:

[redacted]

<u>הערות:</u>

הריני מצהיר כי הנתונים המשפטיים עליהם התבססה חוות הדעת נמסרו ע"י מזמין חוות הדעת.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו – 1966 וע"פ התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח אינו מיועד לצורך הצגתו בבית המשפט/בוררות וכדו'.

הדו"ח תקף רק כאשר חתום על ידי.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד אחר רלוונטי לגביו מצוין בגוף הדו"ח, ייתכנו שינויים בשווי של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום מקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל או שלא נמסר עליהם מידע למעריך ע"י מזמין חוות דעת זו.

אין בחוות דעת זו משום בדיקה הנדסית ו/או תחליף לבדיקה הנדסית.

הערכה מתבססת על התרשמות ויזואלית ואינה כוללת בדיקת התאמה לתקני הבניה, איתור פגמים ו/או כל דבר אחר ביחס למצבו הפיזי של הנכס ולמערכות הקיימות בו (חשמל, אינסטלציה, מערכת חימום סולארית, איטום, מים, גז, איתור מזיקים וכדו').

12. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

13.<u>הצהרה</u>

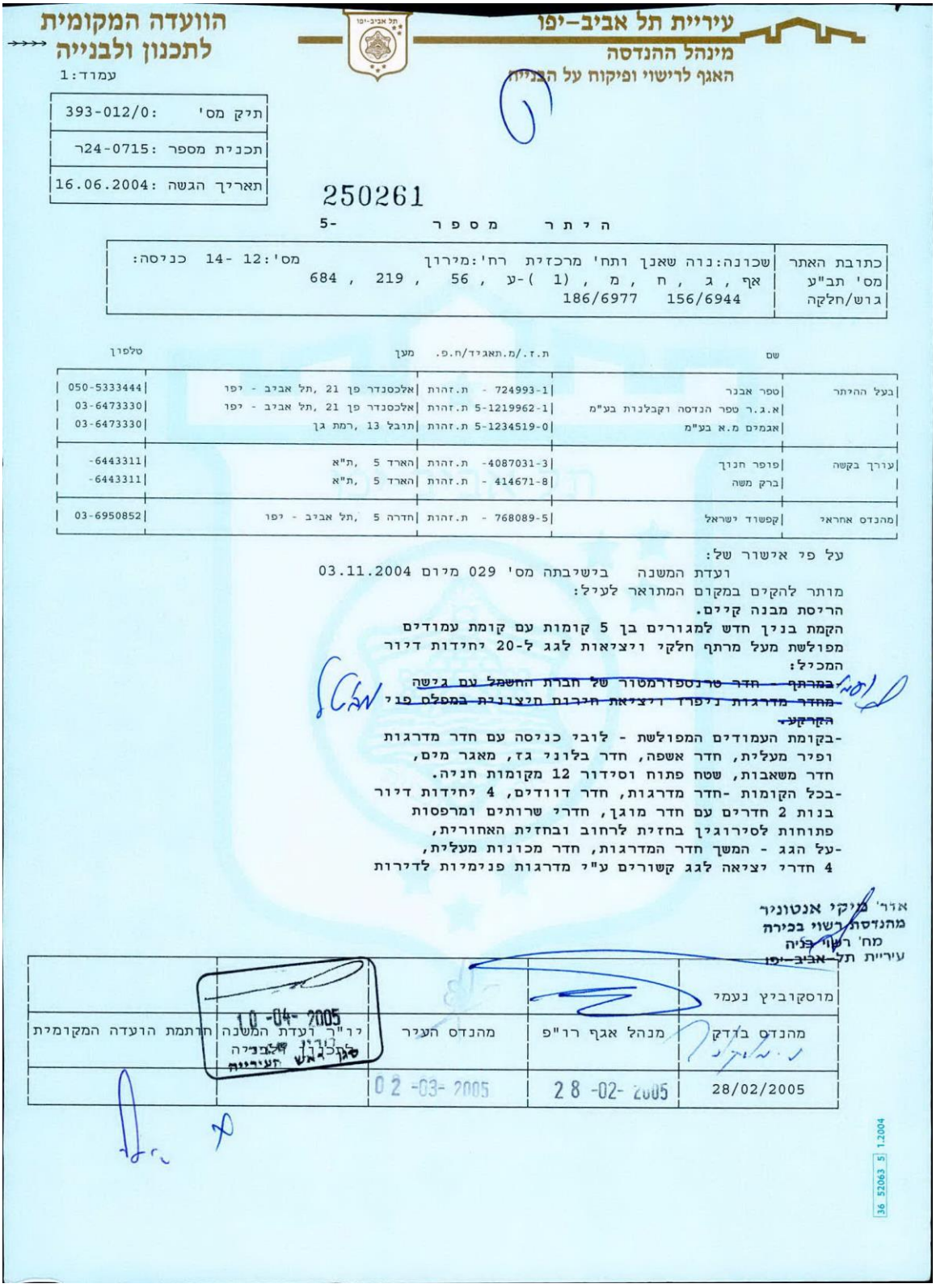
הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הערכתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום ביום – 28.12.22

דני וינברגר

שמאי מקרקעין

היתר 250261



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

עיריית תל אביב–יפו
מינהל ההנדסה
האגף לרישוי ופיקוח על הבנייה

עמוד: 1

תיק מס'	393-012/0
תכנית מספר	24-0715ר
תאריך הגשה	16.06.2004

250261

היתר מספר 5-

כתובת האתר	שכונה:נוה שאנן ותח' מרכזית רח':מירון מס':12 -14 כניסה:
מס' תב"ע	אף , ג , ח , מ , (1)-ע , 56 , 219 , 684
גוש/חלקה	186/6977 156/6944

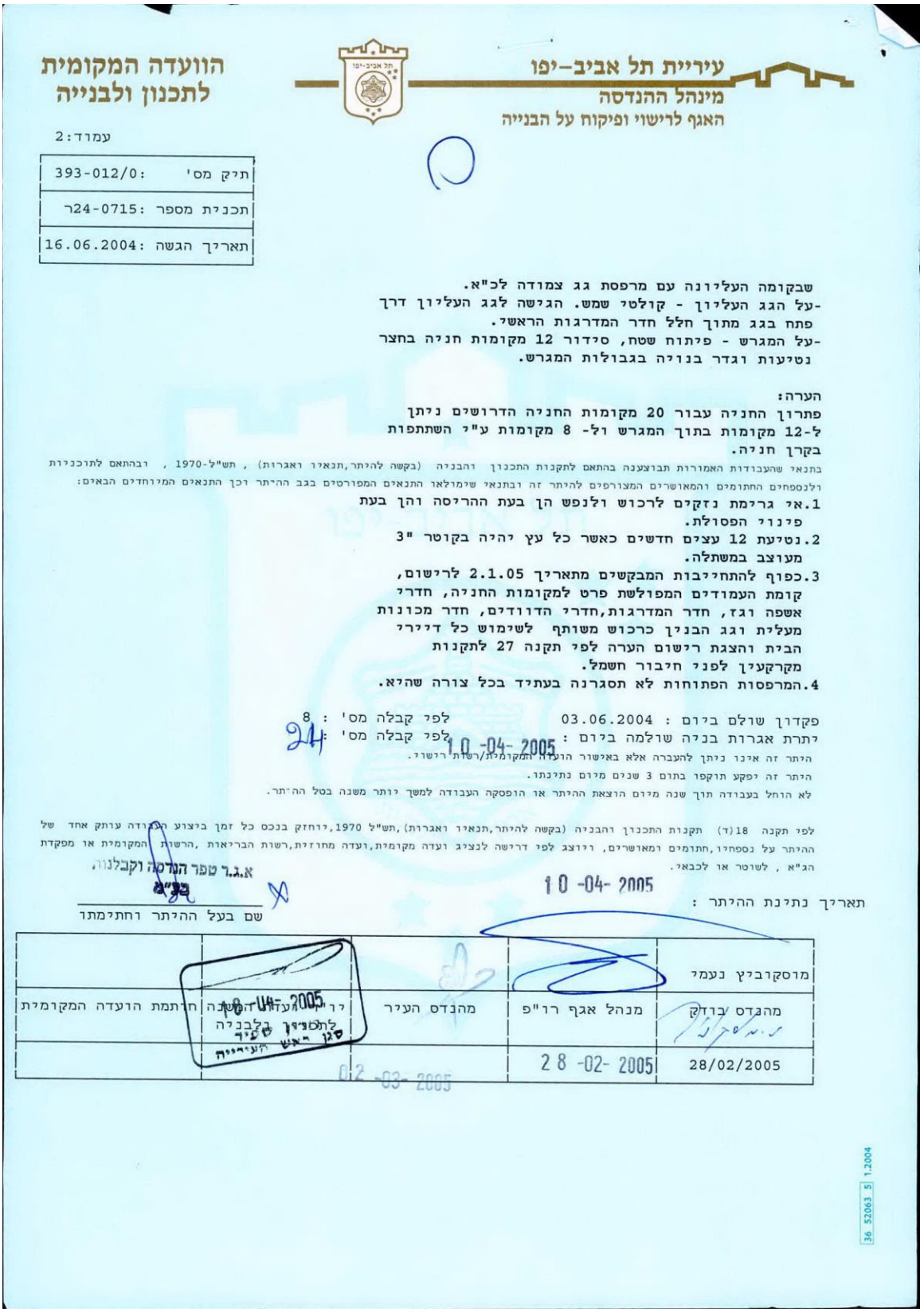
	שם	ת.ז./מ.תאגיד/ח.פ.	מען	טלפון
בעל ההיתר	טפר אבנר	724993-1 - ת.זהות	אלכסנדר פן 21 ,תל אביב - יפו	050-5333444
	א.ג.ר טפר הנדסה וקבלנות בע"מ	5-1219962-1 ת.זהות	אלכסנדר פן 21 ,תל אביב - יפו	03-6473330
	אגמים מ.א בע"מ	5-1234519-0 ת.זהות	תובל 13 ,רמת גן	03-6473330
עורך בקשה	פופר חנוך	4087031-3- ת.זהות	הארד 5 ,ת"א	-6443311
	ברק משה	414671-8 - ת.זהות	הארד 5 ,ת"א	-6443311
מהנדס אחראי	קפשוד ישראל	768089-5 - ת.זהות	חדרה 5 ,תל אביב - יפו	03-6950852

על פי אישור של:
ועדת המשנה בישיבתה מס' 029 מיום 03.11.2004
מותר להקים במקום המתואר לעיל:
הריסת מבנה קיים.
הקמת בנין חדש למגורים בן 5 קומות עם קומת עמודים
מפולשת מעל מרתף חלקי ויציאות לגג ל-20 יחידות דיור
המכיל:
~~-במרתף - חדר טרנספורמטור של חברת החשמל עם גישה~~
~~מחדר מדרגות נפרד ויציאת חירום חיצונית במפלס פני~~
~~הקרקע.~~
-בקומת העמודים המפולשת - לובי כניסה עם חדר מדרגות
ופיר מעלית, חדר אשפה, חדר בלונ'ז גז, מאגר מים,
חדר משאבות, שטח פתוח וסידור 12 מקומות חניה.
-בכל הקומות -חדר מדרגות, חדר דוודים, 4 יחידות דיור
בנות 2 חדרים עם חדר מוגן, חדרי שרותים ומרפסות
פתוחות לסירוגין בחזית לרחוב ובחזית האחורית,
-על הגג - המשך חדר המדרגות, חדר מכונות מעלית,
4 חדרי יציאה לגג קשורים ע"י מדרגות פנימיות לדירות

אדר' מיקי אנטוניר
מהנדס רשוי בכירת
מח' רשוי בניה
עיריית תל-אביב-יפו

מוסקוביץ נעמי			
מהנדס בודק	מנהל אגף רו"פ	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה / חתמת הועדה המקומית
28/02/2005	28 -02- 2005	02 -03- 2005	10 -04- 2005

36 52063 5 1.2004



עיריית תל אביב–יפו
מינהל ההנדסה
האגף לרישוי ופיקוח על הבנייה

הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה

עמוד: 2

תיק מס':	393-012/0
תכנית מספר:	24-0715ר
תאריך הגשה:	16.06.2004

שבקומה העליונה עם מרפסת גג צמודה לכ"א.
-על הגג העליון - קולטי שמש. הגישה לגג העליון דרך
פתח בגג מתוך חלל חדר המדרגות הראשי.
-על המגרש - פיתוח שטח, סידור 12 מקומות חניה בחצר
נטיעות וגדר בנויה בגבולות המגרש.

הערה:
פתרון החניה עבור 20 מקומות החניה הדרושים ניתן
ל-12 מקומות בתוך המגרש ול- 8 מקומות ע"י השתתפות
בקרן חניה.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר,תנאיו ואגרות) , תש"ל-1970 , ובהתאם לתוכניות ולנספחים התחומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאי שימולאו התנאים המפורטים בגב ההיתר וכן התנאים המיוחדים הבאים:

1. אי גרימת נזקים לרכוש ולנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. נטיעת 12 עצים חדשים כאשר כל עץ יהיה בקוטר "3 מעוצב במשתלה.
3. כפוף להתחייבות המבקשים מתאריך 2.1.05 לרישום, קומת העמודים המפולשת פרט למקומות החניה, חדרי אשפה וגז, חדר המדרגות,חדרי הדוודים, חדר מכונות מעלית וגג הבנין כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבית והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

פקדון שולם בירום : 03.06.2004 לפי קבלה מס' : 8
יתרת אגרות בניה שולמה בירום : לפי קבלה מס' : 24
10 -04- 2005

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית/רשות רישוי.
היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מירום נתינתו.
לא הוחל בעבודה תוך שנה מירום הוצאת ההיתר או הופסקה העבודה למשך יותר משנה בטל ההיתר.

לפי תקנה 18(ד) תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר,תנאיו ואגרות),תש"ל 1970,יוחזק בנכס כל זמן ביצוע העבודה עותק אחד של ההיתר על נספחיו,חתומים ומאושרים, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית,ועדה מחוזית,רשות הבריאות ,הרשות המקומית או מפקדת הג"א , לשוטר או לכבאי.

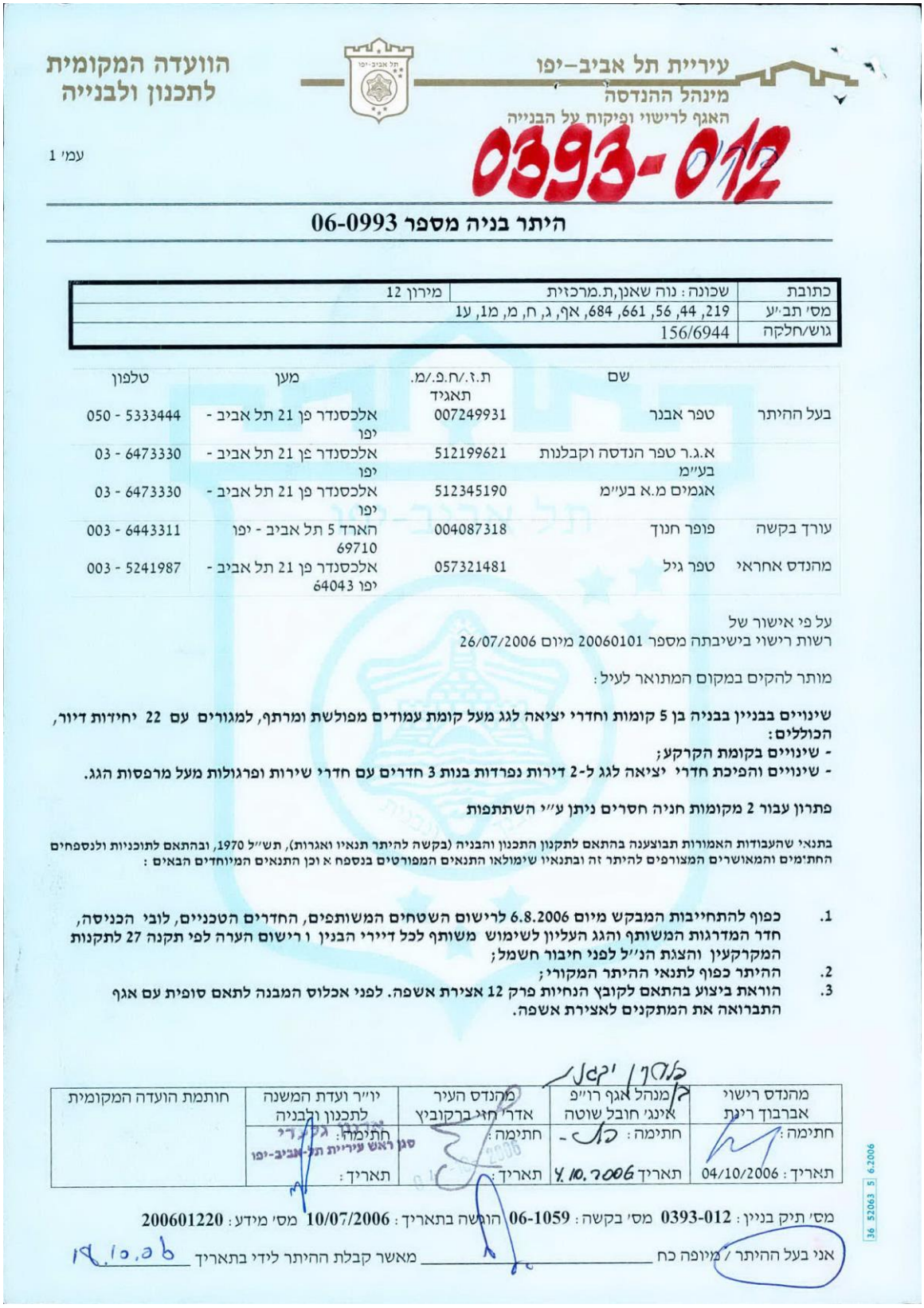
א.ג.ר טפר הנדסה וקבלנות
בע"מ
שם בעל ההיתר וחתימתו

תאריך נתינת ההיתר : 10 -04- 2005

מוסקוביץ נעמי				
מהנדס עודד	מנהל אגף רו"פ	מהנדס העיר	ר' הועדה המקומית לתכנון ולבניה סגן ראש העיריה	חתמת הועדה המקומית
28/02/2005	28 -02- 2005	02 -03- 2005	10 -04- 2005	

36 52063 5 1.2004

היתר 06-0993



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

עיריית תל אביב–יפו
מינהל ההנדסה
האגף לרישוי ופיקוח על הבנייה

0993-012

עמ' 1

היתר בניה מספר 06-0993

כתובת	שכונה : נוה שאנן,ת.מרכזית	מירון 12
מס' תב"ע	219, 44, 56, 661, 684, אף, ג, ח, מ, מ1, ע1	
גוש/חלקה	156/6944	

	שם	ת.ז./ח.פ./מ. תאגיד	מען	טלפון
בעל ההיתר	טפר אבנר	007249931	אלכסנדר פן 21 תל אביב - יפו	050 - 5333444
	א.ג.ר טפר הנדסה וקבלנות בע"מ	512199621	אלכסנדר פן 21 תל אביב - יפו	03 - 6473330
	אגמים מ.א בע"מ	512345190	אלכסנדר פן 21 תל אביב - יפו	03 - 6473330
עורך בקשה	פופר חנוך	004087318	הארד 5 תל אביב - יפו 69710	003 - 6443311
מהנדס אחראי	טפר גיל	057321481	אלכסנדר פן 21 תל אביב - יפו 64043	003 - 5241987

על פי אישור של
רשות רישוי בישיבתה מספר 20060101 מיום 26/07/2006

מותר להקים במקום המתואר לעיל :

שינויים בבניין בבניה בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, למגורים עם 22 יחידות דיור, הכוללים:
- שינויים בקומת הקרקע;
- שינויים והפיכת חדרי יציאה לגג ל-2 דירות נפרדות בנות 3 חדרים עם חדרי שירות ופרגולות מעל מרפסות הגג.

פתרון עבור 2 מקומות חניה חסרים ניתן ע"י השתתפות

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתימים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים בנספח א וכן התנאים המיוחדים הבאים :

1. **כפוף להתחייבות המבקש מיום 6.8.2006 לרישום השטחים המשותפים, החדרים הטכניים, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין ו רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל;**
2. **ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי;**
3. **הוראת ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.**

מהנדס רישוי אברבוך רינת	מנהל אגף רו"פ אינג' חובל שוטה	מהנדס העיר אדר' חזי ברקוביץ	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה	חותמת הועדה המקומית
חתימה :	חתימה : כל -	חתימה :	חתימה :	
תאריך : 04/10/2006	תאריך 4.10.2006	תאריך :	תאריך :	

מס' תיק בניין : 0393-012 מס' בקשה : 06-1059 הוגשה בתאריך : 10/07/2006 מס' מידע : 200601220

אני בעל ההיתר / מיופה כח _____ מאשר קבלת ההיתר לידי בתאריך 19.10.06

נסח:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 26/12/2022
ב' טבת תשפ"ג
שעה: 12:28

נסח מס' 501810

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 9032 חלקה: 39 תת חלקה: 11

הנכס נוצר ע"י שטר:	9936/2016	מיום:	07/03/2016	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	45.00	4500/100784

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	3.70	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה			שטח במ"ר
	א	כתום	חניה			14.25

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	8926/2017/1	21/02/2017	מכר	הרשקוביץ ברנשטיין קרן	ת.ז	033129040
					החלק בנכס	
					בשלמות	

משכנתאות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	8926/2017/2	21/02/2017	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			דרגה	סכום		החלק בנכס
			ראשונה	₪ 345,000		בשלמות
				על כל הבעלים		

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	9936/2016	מיום:	07/03/2016	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב -יפו	570.00

כתובת
מירון 12, תל אביב - יפו

עמוד 1 מתוך 2

ה ס כ ם מ כ ר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ___ בחודש _____ 2023

בין: **קרן הרשקוביץ ברנשטיין ת.ז 033129040**

(להלן: "המוכר")

באמצעות:
עו"ד מוטי גולן,
גולן ושות', משרד עורכי דין, מרחוב הארבעה 28 תל אביב-יפו
מגדלי חג'ג' (מגדל צפוני קומה 19)
דוא"ל golan@lawx.co.il
טל: 03-91333301 פקס: 03-9133302
(להלן: "**מנהל המכירה**", "**ב"כ המוכרים**").

לבין:

(להלן "**הקונה**", "**הרוכש**").

הואיל: והמוכר מצהיר, כי הינו בעל זכות הבעלות של דירת מגורים בת 3 חדרים קומה שלישית, הנמצאת ברחוב מירון 12/11 תל אביב-יפו, והידועה כגוש 9032 חלקה 39 תת חלקה 11 (להלן: "**הדירה**") לרבות הצמדותיה והכל כמפורט בנסח הטאבו המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

- נסח רישום המקרקעין מצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן **כנספח א'.**
- דוח שמאות של דני וינברגר -שמאות בע"מ מיום 28.12.22 מצ"ב **כנספח ב'.**

והואיל: וידוע לקונה שהדירה מושכרת בשכירות לא מוגנת בדמי שכירות חודשיים בסך של 5,230 ₪ וזאת עד לתאריך 31.01.23 עם אפשרויות הארכה, בהתאם למוסכם בנספח הארכת שכירות מיום 23.01.22 (להלן: "חוזה השכירות/נספח הארכה")

- נספח הארכה להסכם השכירות מצ"ב ומסומן כ**נספח "ג".**

הואיל: ועורך הדין מוטי גולן (להלן: "**מנהל המכירה**") פרסם הזמנה להצעת רכישת הנכס (להלן: "**ההזמנה**") והקונה הגיש הצעתו, אשר נקבעה כהצעה הזוכה על ידי מנהל 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.

<u>אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן</u>

חתימת המוכר_____ חתימת הקונה_____

1. **<u>מבוא:</u>**

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 **<u>המכירה:</u>**

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 **<u>הצהרות המוכר:</u>**

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 סך של _____ש"ח)

- אישור יתרה לסילוק עדכני מצ"ב להסכם זה ומסומן כ**נספח "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 משפטית 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 **<u>הצהרות הקונה:</u>**

4.1 הקונה מצהיר כי ברצונו לרכוש מאת המוכר את מלוא זכויותיו בדירה ולקבל את החזקה משפטית 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, לרבות מבנה מסוכן, 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 מנהל המכירה, באופן שהסכם זה לא יכנס לתוקף עד לקבלת אישור מנהל המכירה. יום אישור מנהל המכירה ייחשב כיום כריתת ההסכם והודעה בדבר קבלת אישור מנהל המכירה תימסר לקונה בסמוך לאחר קבלת אישור מנהל המכירה.

4.4 מבלי לגורע מכל האמור לעיל, אין לקונה ולא תהייה לו כל טענות ו/או תביעות כלפי מנהל 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.

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

4.6 הקונה מצהיר ומסכים, כי מנהל המכירה פועל לפי הוראות המוכר, מבלי לקבל על עצמו 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 במועדם, ישלם למוכר 10% מסך התמורה כפיצוי מוסכם. פיצוי זה נקבע בין הצדדים אחר ששקלו את הנזקים

שעלולים להיגרם למוכרת ולמנהל המכירה כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, ומבלי לגרוע מזכות מנהל 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>

4.8 המוכר ימסור לקונה את החזקה משפטית 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 פועלות, 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 למעט המפורט בהסכם זה וחופשיה מכל חוב ומניעה וזאת במועד מסירת החזקה משפטית ובכפוף לתשלום מלוא התמורה,

4.9 מועד מסירת החזקה משפטית יהא **לא יאוחר מ90 יום מיום אישור המכירה והכרזת הזוכה ע"י מנהל המכירה וחתימת הקונה על הסכם זה** וכנגד תשלום מלוא התמורה (להלן ולעיל "**מועד המסירה/מועד מסירת החזקה משפטית** ").

<u>העברת הזכויות ורישומן</u>

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, 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.

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 תל אביב-יפו ואישור הועדה המקומית להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

ג. שטרי מכר החתומים ע"י המוכר ומאושרים ע"י עו"ד.

ד. שטרי העברת זכות שכירות.

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

ו. אישור ועד הבית.

ז. בקשה לביטול הערת אזהרה הרשומה לטובת 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 מנהל 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%** מכספי התמורה (_____ ₪) באמצעות המחאה בנקאית לפקודת המוכרת (הצ'ק שניתן בשלב המכירה לעורכי הדין בנאמנות בסך _____₪ יושב כנגד תשלום זה) הסכום יופקד אצל הנאמן בנאמנות, ויועבר לידי המוכר עם התקיימות כל התנאים הבאים במצטבר:

א. רישום הערת אזהרה בגין הסכם זה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

6.3 תשלום שני (המהווה השלמה ל 60% מהתמורה) יועבר בהעברה בנקאית לפקודת המוכר וזאת בתוך 30 ימים מיום שהתקיימו התנאים כאמור בסעיף 6.2 (א).

6.4 **תשלום שלישי ואחרון** (המהווה השלמה ל 100% מהתמורה) יועבר בהעברה בנקאית לפקודת המוכר וזאת בתוך – 3 חודשים מיום ההכרזה של הזוכה/חתימה על הסכם זה (להלן: "**מועד מסירת החזקה משפטית**") וכנגד התשלום השלישי תתבצע מסירת החזקה משפטית 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 בהתחייבויותיהם לעניין הרישום עם המצאת המסמכים המפורטים להלן:

חתימת המוכר_____ חתימת הקונה_____

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

ב. אישור מקורי מעיריית תל אביב-יפו , המופנה ללשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו, על תשלום כל תשלומי החובה העירוניים, התקף ליום מסירת החזקה משפטית 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. שטרי העברת זכות שכירות חתומים על ידי המוכר וכל אחד מיחידיו ומאומת כדין בחמישה עותקים מקוריים.

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

ז. אישור ועד הבית בגין העדר חובות (ככל וישנו)

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 משפטית בממכר לקונה וביצוע התשלום הנקוב בס"ק 7.4 איזה מהאישורים המנויים לעיל, יופקד סך של **150,000** ₪ **מסכום התמורה** בנאמנות לטובת הצדדים אצל מנהל 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 משפטית בדירה את יתר המסמכים והאישורים הנ"ל, לרבות ובמיוחד כל השטרות, כל ייפויי הכוח והבקשה לרישום המכר.

7.4 כנגד המצאת המוכר לקונה אישור מס שבח ישחרר הנאמן למוכר סך של 120,000 ₪.

7.5 כנגד המצאת המוכר לקונה אישור עירייה התקף ליום מסירת החזקה ישחרר הנאמן למוכר סך של - 30,000 ₪.

7.6 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.

7.7 מוסכם בזאת, כי אם המוכר לא ימציא את כל האישורים המפורטים לעיל לידי הקונה או לידי הנאמן בתוך **6 (שישה) חודשים** ממועד מסירת החזקה משפטית 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.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 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 <u>מסים:</u>

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 שממועד המסירה יחולו וישולמו על ידי הקונה, 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 <u>פיצויים מוסכמים:</u>

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 משפטית 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 **<u>החזר תשלומים</u>**:

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 **<u>כללי:</u>**

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 **<u>הודעות:</u>**

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

הסכם הארכה-שכירות

שנערך ונחתם ביום רביעי, כ אדר בתאריך: 23.1.2022

בין: קרן הרשקוביץ ברנשטיין ת"ז: 033129040 (להלן "המשכיר")

לבין: סיגל לוי ת"ז: 027325786 (להלן: "השוכר")

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם שכירות המתייחס לדירה ברחוב מירון 12 בת"א.

הידועה ורשומה כחלקה 6944 בגוש 156+186, והינה יחידה בת 3 חדרים (דירה מס' 11 בקומה 3), מטבח, מקלחת ושירותים (להלן "המושכר") לתקופה -1.2.2015 31.1.2016.

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הצדדים מסכימים להאריך את חוזה השכירות מיום 1.2.2022 עד ליום 31.1.2023, כפוף לתנאי ההסכם המקורי שנחתם בין הצדדים.

מחיר השכירות עבור כל חודש הינו 5,230 שקלים, הכוללים את שכר הדירה, השכרת החניה ותשלום ועד הבית (230 שקלים). המחיר תקף עד לתאריך: 31.1.2025

ב 31.1.2025 הדירה תפונה מכל אדם וחפץ, ותיצבע בצבע ow11p של טמבור, אלא אם תחתם הארכה נוספת בין הצדדים.

למשכיר יש את הזכות למכור את הדירה לאדם אחר.

על המשכיר הזכות לבקש מהשוכר להתפנות מהדירה במקרה של מכירת הדירה בלבד לאחר והעברת הבעלות לאחר ובהתראה מינימלית של 3 חודשים.

במקרה של העברת בעלות הדירה לאחר, תהיה על השוכר החובה לפנות את הדירה בתוך 3 חודשי שכירות אם לא עשה זאת קודם לכן על פי בקשת המשכיר. כל זאת אך ורק על פי בקשת המשכיר בכתב.

אין באמור מטרה לפגוע בזכות השוכרת והמשכיר יעשה כל שביכולתו, להשאיר את השוכר בדירה באותם תנאים עד ה 31.1.2025

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ _____

סיגל לוי קרן הרשקוביץ ברנשטיין

תאריך 26/12/2022
ב' טבת תשפ"ג
שעה: 12:28

נסח מס' 501810

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 9032 חלקה: 39 תת חלקה: 11

הנכס נוצר ע"י שטר:	9936/2016	מיום:	07/03/2016	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	45.00	4500/100784

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	3.70	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה			שטח במ"ר
	א	כתום	חניה			14.25

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	8926/2017/1	21/02/2017	מכר	הרשקוביץ ברנשטיין קרן	ת.ז	033129040
					החלק בנכס	
						בשלמות

משכנתאות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	8926/2017/2	21/02/2017	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
			ראשונה	₪ 345,000		בשלמות
				על כל הבעלים		

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	9936/2016	מיום:	07/03/2016	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית תל אביב -יפו	570.00				

כתובת
מירון 12, תל אביב - יפו

תאריך **26/12/2022**
ב' טבת תשפ"ג
שעה: 12:28

נסח מס' **501810**

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 9032 חלקה: 39 תת חלקה: 11

תקנון	תת חלקות				
מוסכם	23				

שטר יוצר		
9936/2016		

סוג תשריט
רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

המספרים הישנים של החלקה
9032/29,38

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9936/2016/2	07/03/2016	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א		
				בתנאי שטר מקורי	
				4213/2006/1	
הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9936/2016/41	07/03/2016	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה		
				בתנאי שטר מקורי	
				477/2007/1	
הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח