<u>הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת 2 חדרים ברחוב רמת ים 4 הרצליה פיתוח</u>

(טופס הצעות מצורף בקובץ נפרד)

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



<u>תוכן עניינים</u>

נושא
מודעה שפורסמה
שמאות לנכס
תמונות הנכס
טיוטת הסכם מכר
נסח טאבו

הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב רמת ים 4 (מלון השרון) הרצליה

מוזמנות בזה הצעות לרכישת מלוא זכויות הבעלות בדירת מגורים בת 2 חדרים, ברחוב רמת ים 4 (מלון השרון) הרצליה, הידועה כגוש 6668, חלקה 1374, תת חלקה 201 (להלן: "**הנכס**").

1. הנכס יימכר במצבו הנוכחי (**AS IS**), למירות 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 **<u>באמצעות המייל המצורף בלבד</u>**.
3. ההצעות תוגשנה למשרד הח"מ בשקלים, ע"ג טופס הצעת רכישה, עד ליום 08.12.2022 בשעה 15:00. בצירוף המחאה בנקאית בגובה 5% מסכום ההצעה לפקודת הח"מ, **<u>עו"ד מוטי גולן</u>**.
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

גולן ושות' – עורכי דין

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

טלפון: 03-9133301 ; פקס: 03-9133302

ramat.yam4@gmail.com

איריט ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **רחוב שלונסקי 43**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

09 בנובמבר, 2022

דו"ח מס' 2455

לכבוד,

עו"ד מוטי גולן

אומדן שווי זכויות במקרקעין,

יחידת דיור במלון השרון, חדר 601, רחוב רמת ים, הרצליה,

תת חלקה מס' 201, חלקה מס' 1374 בגוש 6668

1. מטרת השומה

התבקשתי להגיש חוות דעת מקצועית לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה ברצון ממוכר ברצון.

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ ביום 30/10/2022.

3. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד עריכת חוות הדעת.

4. פרטי הנכס

גוש	6668
חלקה	1374
שטח החלקה	12,350 מ"ר
תת חלקה	201
מהות הנכס	דירה בקומה שישית במגדל דירות הבנוי מעל מלון השרון.
הזכויות בנכס	בעלות ע"ש מסלם מרדכי ופלג אלי.
כתובת	חדר מס' 601, רחוב רמת ים (שדרות אלי לנדאו) מס' 2, הרצליה פיתוח.

איריט ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **43 רחוב שלונסקי**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 כללי

הנכס הנדון מהווה דירה במגדל מגורים הבנוי מעל מלון השרון, רחוב רמת ים 2, הרצליה פיתוח.
חלקה 1374 בגוש 6668 ממוקמת מעברו המערבי של רחוב רמת ים בצמידות לחוף הים של הרצליה ולכיכר משה דה שליט.
בתחום החלקה בנוי מלון השרון ומגדל מגורים מגדל השרון.

5.2 הסביבה

מלון השרון ממוקם בהרצליה פיתוח, מעברו המערבי של רחוב רמות ים, בצמידות לחוף הים של העיר הרצליה.
האזור הינו אזור תיירות ובילוי יוקרתי המאופיין בבתי מלון ודירות נופש דוגמת:
מלון "דן אכדיה", מלון "דניאל", בית דירות "מגדל הצוק", מלון "אוקיינוס".
רחוב רמת ים מהווה רחוב דו סטרי לאורך קו החוף והטיילת העירונית.
בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות.

5.3 תיאור הבניין

מגדל מגורים אשר נבנה לפני כ- 40 שנה מעל מלון השרון בבנייה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון מזוין, קירות בלוקים, גג בטון שטוח.
המגדל בן 11 קומות מגורים מעל 3 קומות ומרתפים המהווים את מלון השרון.
המגדל כולל 157 דירות.
חלק מהדירות במגדל הינן בבעלות פרטית וחלקן בבעלות מלון השרון.
הגישה למגדל מהחזית לרחוב רמת ים דרך הלובי של מלון השרון במפלס הכניסה.
במגדל חדר מדרגות, 2 מעליות, מקלט משותף בכל קומה.
מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין רגיל ותואם את גילו.

מלון השרון הינו בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף.
במלון לובי כניסה, חדר אוכל, ספא, חלוקה לחדרי מלון.

בהיקף המלון מדשאות, בריכת שחייה.
(הבריכה ממוקמת בתחום חלקה מס' 1375 הצמודה מדרום ולא מהווה חלק מהבית המשותף)

אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **43 רחוב שלונסקי**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

5.4 **<u>תיאור הדירה נשוא חוות הדעת</u>**

הנכס הנדון מהווה דירה הממוקמת פינתית מערבית בקומה שישית במבנה הנדון.
הקומה השישית מהווה את הקומה השלישית במגדל המגורים.
לדירה 2 כווני אוויר למערב ולדרום ונוף פתוח לים וחוף הים.

<u>הדירה בחלוקה כדלקמן:</u>
מבואת כניסה, מטבח שהוסב לחדרון, חדר רחצה ושירותים, מעבר שהתקינו בו ארונות מטבח, חדר עם יציאה למרפסת.

שטח הדירה: כ- 40 מ״ר.

שטח מרפסת: כ- 6 מ״ר

גובה פנים: כ- 2.8 מ׳.

הדירה במצב פיזי ותחזוקתי טוב, כולל, דלת עץ בכניסה לדירה,
ריצוף אריחים קרמיים, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום ותריסים,
קירות צבועים ומטויחים, ארונות מטבח בנגרות עץ ומשטח עבודה,
בחדר הרחצה ריצוף וחיפוי באריחים קרמיים וכלים סניטאריים רגילים,
תאורה דקורטיבית, מיזוג אוויר מרכזי.

הדירה מרוהטת, כולל ארונות בנגרות עץ ומיטות.

איריט ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **רחוב שלונסקי 43**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

6. מצב משפטי

רישום בטאבו

הוצג בפניי פלט מידע, אשר, הופק באמצעות האינטרנט ואינו מהווה נסח רישום כחוק מיום 25.10.2022, לפיו הנכס הנדון רשום בפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, כדלקמן:

גוש	:	6668
חלקה	:	1374
תת חלקה	:	201
שטח רשום	:	40.00 מ״ר
תיאור	:	דירה בקומה שישית, עם 40/14909 חלקים ברכוש המשותף.
בעלויות	:	מסלם מרדכי 1/2, פלג אליעזר 1/2.
תקנון	:	מוסכם.

בית משותף

בשנת 1981 נרשם הבית המשותף אשר כולל מבנה 1 ובו 16 קומות, 2 קומות גג ובסה״כ 298 יחידות.

זיהיתי את הדירה בתשריט הבית המשותף כיחידה מס׳ 201 בקומה שישית.

מסמכי הבית המשותף כוללים תקנון מוסכם ממנו עולים הפרטים הבאים:

הבית המשותף כולל מגדל דירות בן 11 קומות מגורים וקומת חדרי מכונות מעליהם, שנבנה מעל חלק מגג הקומה השלישית של מלון השרון בהתאם להסכם בין חברת מלוני השרון בע״מ לבין חברת חוף השרון חברה לפיתוח בע״מ.

המגדל כולל את הדירות המסומנות ע"ג תסריט הבית המשותף (להלן- התסריט) במספרים מ-142 עד 144; מ-146- עד 154; מ- 176 עד 178; מ-180 עד 191; מ-193 עד 204, מ-206 עד 217; מ-219 עד 230; מ-232 עד 243; מ-245 עד 256; מ-258 עד 269; מ-271 עד 281; מ-283 עד 290; מ-292 עד 298; והצמידויות הצמודות אליהן בצמידות מיוחדת כמסומן בתסריט וכפי שנקבע בתקנון זה.

מלון השרון - פירושו; כל יתר הבית המשותף הבנוי על החלקה והכולל, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, את השטח הבלתי בנוי של החלקה; קומת מרתף תחתון, קומת מרתף עליון, קומה ראשונה, קומה שניה, וקומה שלישית במלואן וקומה רביעית (פרט ליחידות 142 עד 144 ו-146 עד 154 בקומה זו המשתייכות למגדל). מלון השרון כולל את הדירות המסומנות ע"ג התסריט במספרים 1 עד 141, 145, 155-175, 179, 192, 205, 218, 231, 244, 257, 270,282,291 ועד בכלל והצמידויות הצמודות אליהן בצמידות מיוחדת כמסומן בתסריט וכפי שנקבע בתקנון זה.

איריט ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **רחוב שלונסקי 43**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

התקנון כולל הוראות לניהול אסיפות כלליות ובחירת נציגות הבית המשותף.

השימוש בדירות:

דירות המגדל ישמשו למגורים בלבד ולא למטרה אחרת כלשהי.

הנציגות תוכל להגיע מפעם לפעם להסכמה עם חברת מלוני השרון בע"מ, להסדרים בדבר האפשרות של בעלי הדירות להשתמש בחלק מהרכוש המשותף הצמוד בצמידות מיוחדת ליחידות שבתחום מלון השרון (כמו למשל הגינה של מלון השרון) או בדבר האפשרות של בעלי הדירות להשתמש בחלק מהדירות שבתחום מלון השרון (כמו למשל הלובי של מלון השרון) ובלבד שזכות השימוש תהיה כרוכה גם בחובת ההשתתפות בהוצאות לשירותים הניתנים לאותן צמידויות מיוחדות או לאותן דירות. הנציגות תעדכן, מפעם לפעם את בעלי הדירות, באמצעות חוזרים בכתב או בכל דרך אחרת, בדבר ההסדרים אליהם הגיעה כלעיל.

בעל דירה לא יתקין בדירתו מתקנים חשמליים כמו (ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל) מזגני אויר, מקררים, מכונות כביסה, מייבשי כביסה, מתקני חימום וכיוצ"ב, מבלי קבלת הסכמת הנציגות לכך מראש ובכתב, הוראה זו באה בין היתר, למנוע עומס יתר וכן לאפשר ביקורת על צריכת יתר של חשמל בדירה ובמקרה שאין לדירה מונה חשמל נפרד.

חלוקת הוצאות לשירותים:

במדת האפשר ובכפוף לאמור בסעיפים הקטנים להלן - תבדיל הנציגות בין הוצאות לשירותים הניתנים למגדל לחוד, בהן ישאו בעלי הדירות שבתחום המגדל, ובין הוצאות לשירותים הניתנים למלון השרון בלבד, בהן ישאו בעלי דירות מלון השרון בלבד, או בין הוצאות לשירותים הניתנים באופן רגיל ברובן למגדל (כמו למשל המעליות המשמשות בעיקר את המגדל שהנן רכוש משותף) בהן ישאו בעיקר בעלי הדירות שבתחום המגדל ובין הוצאות לשירותים הניתנים כרגיל ברובם למלון השרון, בהן ישאו בעיקר בעלי הדירות שבתחום מלון השרון. כן תבדיל הנציגות, במידת האפשר, בין שירותים הניתנים לדירה מסוימת או לדירות מסוימות או לרכוש הצמוד בצמידות מיוחדת לדירה מסוימת או לדירות מסוימות שבהם ישאו בעלי הדירה או הדירות המסוימות בלבד.

הוצאות לשירותים שאין אפשרות או שאין זה מעשי לדעת הנציגות להפרידן כלעיל ולו גם בהערכה, או שאין זה צודק להערכת הנציגות, להפרידן כלעיל - ישאו בהן בעלי הדירות בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד בחלקים בלתי מסוימים לדירותיהם, אלא אם כן החליטה הנציגות כי יהא זה צודק, מטעמים שינוקו בכתב, לקבוע יחס חלוקה אחר של ההוצאות בין למקרה מסוים ובין לסוג של הוצאות.

איריט ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **43 רחוב שלונסקי**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

בניה ושינויים:

	בהתחשב בכך שבניתו של המגדל הושלמה בהתאם לרשיון הבנין שניתן לשם בניתו וכן כי ההסכם עם חברת מלוני השרון בע"מ שאיפשר את בניתו התיחס לנפח בניה מסוים שנוצל כולו - ואילו ביתרת הבית המשותף ניתן לבנות ומתעתדים לבנות עוד מבנים ומתקנים נוספים וכן לעשות שינויים בבניה, לכן מוסכם בזה כדלקמן:-
10.03.1	כל זכויות אחוזי הבניה שהחלקה ו/או המבנים הבנויים עליה יהיו זכאים להם בעתיד (בין בתשלום מס השבחה ובין בלעדיו) שייכים לחברת מלוני השרון בע"מ בלבד ולדירות שיהיו מפעם לפעם בבעלותה וכל עוד יהיו בבעלותה, ולא ליתר בעלי הדירות בבית המשותף.

<u>דמי אחזקה הבית המשותף</u>

מגדל המגורים מנוהל ע"י נציגות הבית המשותף של מלון השרון ומגדל השרון.

עפ"י מכתב שהוצג בפניי מיום 22/05/2022 עלות דמי אחזקה ליחידה הנדונה הינה 16,400 ₪ לשנה לפי 410 ₪ למ"ר.

איריט ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **43 רחוב שלונסקי**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

7. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין של הנכס הנדון במחלקת ההנדסה של עיריית הרצליה נמצאו:

- לא נמצא היתר הבנייה של המלון והמגדל, אשר נבנו לפני למעלה מ- 40 שנה.

8. <u>מצב תכנוני</u>*

עפ"י מידע מאתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה של עיריית הרצליה ועיון במסמכי התכניות באתר האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל, החלקה הנדונה נכללת בתכניות בניין עיר, כדלקמן:

<u>תכנית הר/664</u>

תכנית שינוי לתכנית המתאר, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1450 מיום 16/05/1968.
התכנית מייעדת את החלקה הנדונה למלונאות וקובעת הוראות לבניית תוספת של 2 מגדלים.

<u>תכנית הר/1119</u>

תכנית שינוי לתכנית הר/664, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1874 מיום 02/11/1972.
התכנית מייעדת את החלקה הנדונה למלונאות וקובעת הוראות לקביעת מקומות חניה ואיחוד חלקות.

<u>תכנית 1775 – מלון השרון</u>

תכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3921 מיום 12/09/1991.
התכנית מייעדת את החלקה הנדונה לאזור מלונאות.
התכנית כוללת הוראות לתוספת אגף מלון דירות בחלק הצפוני של החלקה תוספת של 300 חדרים במבנה בן 9 קומות מעל קומת קרקע בשטח של 25 א' מ"ר.

<u>סיכום</u>

החלקה הנדונה בייעוד לאזור מלונאות.

* על הנכס יתכן וחלות תכניות בנין עיר נוספות מעבר לאלה שפורטו לעיל. התכניות הנוספות אינן רלוונטיות לחוות הדעת ולכן לא הוזכרו. אין להסיק מכך שאין לתכניות אלו משמעות וחשיבות בקונטקסטים אחרים/נוספים. פירוט התקנונים **<u>חלקי בלבד</u>** בהתייחס לרלוונטיות לנכס הנדון.

איריט ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **רחוב שלונסקי 43**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

9. <u>גורמים ושיקולים לשומה</u>

באומדן השווי, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים המנחים, כדלקמן:

9.1 <u>נשוא חוות הדעת</u>
דירת מגורים במגדל דירות הבנוי מעל מלון השרון הידוע כחלקה מס' 1374 בגוש 6668, רחוב רמת ים 2 הרצליה (שדרות אלי לנדאו).

9.2 מיקום היחידה בקצה המערבי של הקומה עם נוף פתוח לים וכיווני אוויר למערב ודרום.

9.3 הדירה במצב פיזי ותחזוקתי טוב.
הבניין במצב רגיל.

9.4 **ביום הביקור נעשתה סקירה חיצונית ופנימית כללית בלבד לנכס.**
עפ"י הסקירה, נראה כי הדירה תואמת לתשריט הבית המשותף.

9.5 עפ"י התקינה השמאית תקן מס' 9 - "הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין" - שטח דירה הינו שטח פנים בתוספת היטל קירות חוץ ומחצית שטח היטל קירות משותפים ויכלול מרפסות מקורות, ממ"דים, מחסנים ושטחי שירות מקורים אשר צמודים פיזית לדירה.

9.6 <u>מצב משפטי</u>
הדירה רשומה בבעלות ע"ש מסלם ופלג.

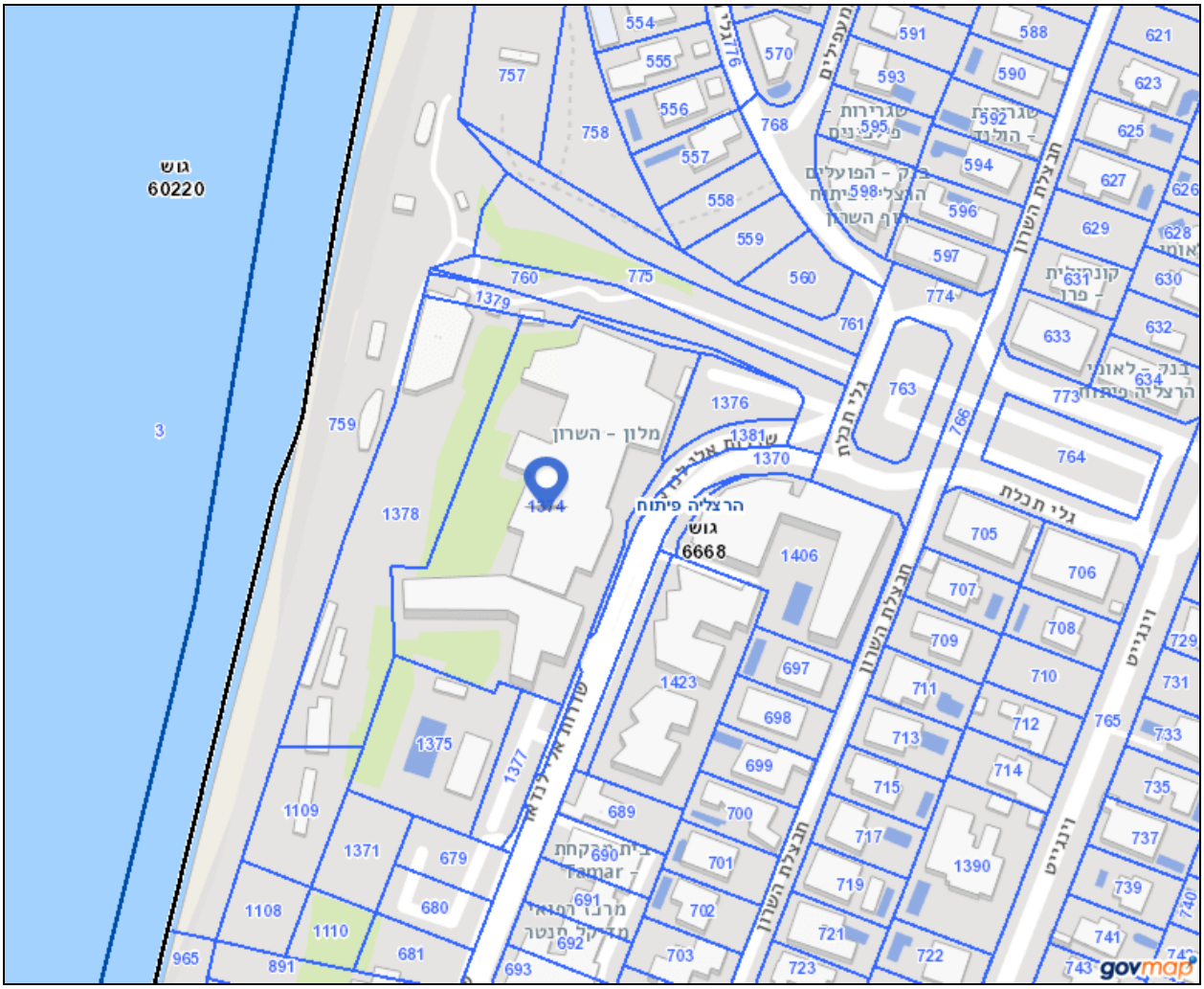
9.7 <u>מצב תכנוני</u>
החלקה הנדונה בייעוד לאזור מלונאות.

9.8 אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה – אומדן שווי בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיוצ"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.
נערך סקר מחירים לנכסים בסביבה, מחירי מכירה ומחירי ביקוש, זאת תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL	**TEL. : 03-6423431 .טל**	**רחוב שלונסקי 43**
Email: Iritvan@gmail.com	**MOb. : 052-2-873702 נייד**	**תל-אביב**

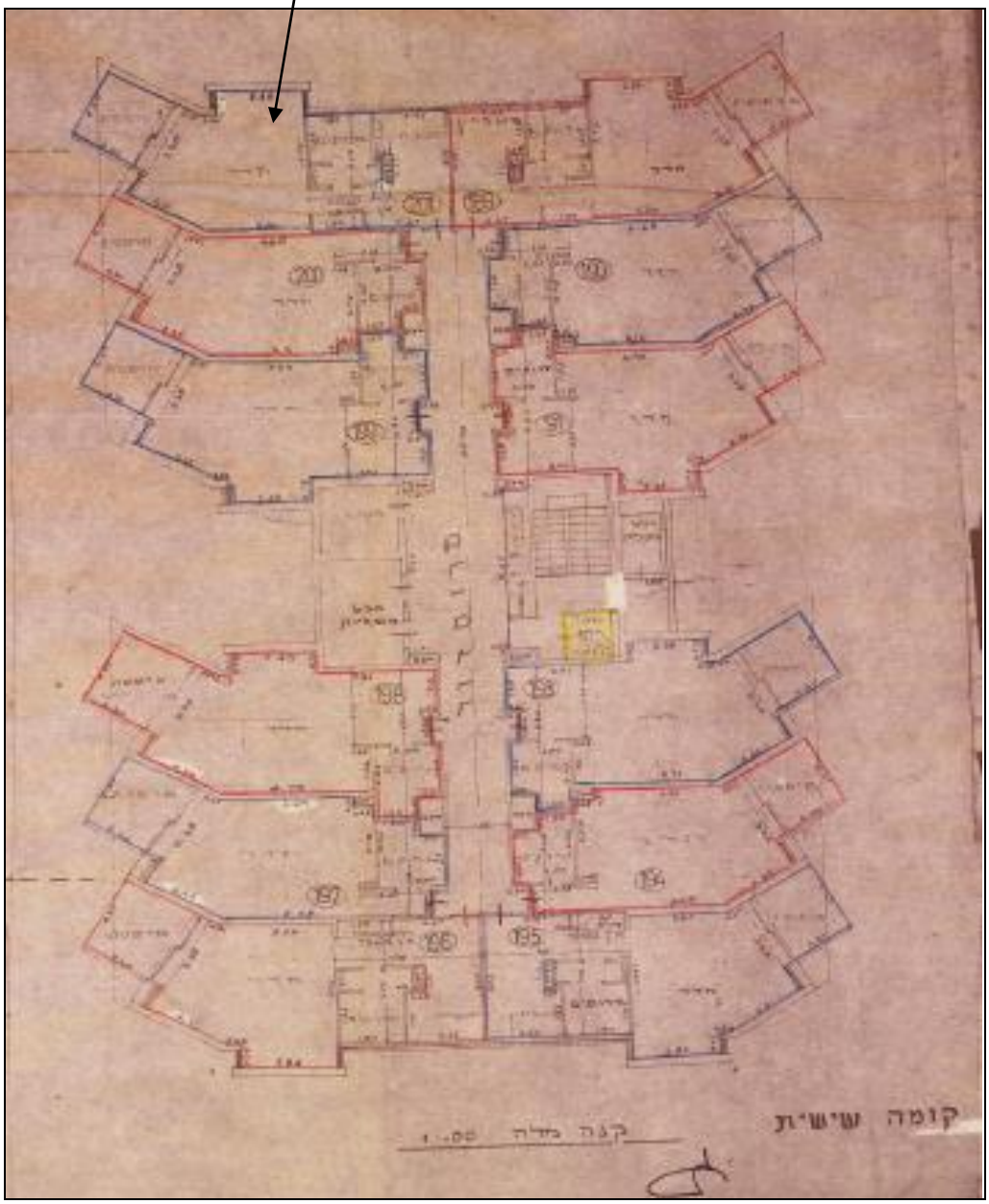
תשריט סביבה



איריט ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **43 רחוב שלונסקי**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

<u>תשריט בית משותף</u>



איריט ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **43 רחוב שלונסקי**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**

תמונות של הנכס והבניין











אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL **TEL. : 03-6423431 .טל** **43 רחוב שלונסקי**
Email: Iritvan@gmail.com **MOb. : 052-2-873702 נייד** **תל-אביב**











ה ס כ ם מ כ ר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ___ בחודש _____ 2022

בין: מסלם מרדכי ת.ז 053191011
פלג אליעזר ת ז 053601779

(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 הבעלים הבלעדי של דירת מגורים בת 2 חדרים קומה שישית, הנמצאת ברחוב רמת ים 4, הרצליה פיתוח, (במגדל דירות הבנוי מעל מלון השרון, דירה מס' 601) והידועה כגוש 6668 חלקה 1374 תת חלקה 201 (להלן: "**הדירה**") 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 אירית ונונו מיום 9 בנובמבר 2022 המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה מצ"ב **כנספח ב'.**

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.

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 **<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'.

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 **<u>הצהרות הקונה:</u>**

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, 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>

חתימת המוכר_____ חתימת הקונה_____

4.8 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 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 ובכפוף לתשלום מלוא התמורה,

4.9 מועד מסירת החזקה יהא **לא יאוחר מ90 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** ").

<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 הרצליה 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 מוטי גולן.

ה. אישור ועד הבית.

ו. 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 <u>ייפוי כוח:</u>

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 <u>התמורה:</u>

6.1 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>

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**") וכנגד התשלום השלישי תתבצע מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

7 <u>רישום הבעלות:</u>

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:

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

ב. אישור מקורי מעיריית הרצליה , המופנה ללשכת רישום המקרקעין בהרצליה, 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 (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 בממכר לקונה וביצוע התשלום הנקוב בס"ק 7.4 איזה מהאישורים המנויים לעיל, יופקד סך של **180,000** ₪ **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 בדירה את יתר המסמכים והאישורים הנ"ל, לרבות ובמיוחד כל השטרות, כל ייפויי הכוח והבקשה לרישום המכר.

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

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

7.6 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.

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

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

8 <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 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

תאריך 25/10/2022
ל' תשרי תשפ"ג
שעה: 15:24

נסח מס' 209048

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6668 חלקה: 1374 תת חלקה: 201

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שישית	40.00	40/14909

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	24580/2009/1	02/12/2009	מכר	מסלם מרדכי	ת.ז	053191011
					החלק בנכס	
					1 / 2	

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	24580/2009/1	02/12/2009	מכר	פלג אליעזר	ת.ז	053601779
					החלק בנכס	
					1 / 2	

זיקות הנאה

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה			
	5765/1981/2	22/08/1981	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מזכות מעבר תאריך מקורי 14.8.81			
			על פני	גוש/ספר		חלקה/דף	תת חלקה	
				6668		1374	22	

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר					
עיריית הרצלייה	12,350.00					

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי			
מוסכם	299	299			

שטר יוצר		
5765/1981		

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
25855/2019	צו תיקון בית משותף

סוף נתונים

תאריך **25/10/2022**
ל' תשרי תשפ"ג
שעה: 15:24

נסח מס' **209048**

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6668 חלקה: 1374 תת חלקה: 201

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

שולמה אגרה