

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אריז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE: 01/05/2022 : תאריך
REF: ZC40491 : סימנו

שומת מקרקעין מלאה

הנדון: אומדן שווי זכויות הבנייה
רח' יוחנן הורקנוס 15/ אגריפס 1, תל אביב-יפו
גוש 6958 חלקה 36 תתי חלקות 1 (חלק) 4ר



1. זהות מזמין השומה

גב' פנינה אלמוג, מבעלי הזכויות בנכס הנישום (להלן: "מזמינת השומה")

2. מטרת השומה

אומדן שווי שוק של זכויות הבניה בנכס הנדון (זכויות פנינה אלמוג, גל ואורי קורשבסקי בחלקה).
שווי השוק הוא הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה: יום הביקור בנכס.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 05/04/2022 ע"י נתנאל וידר - שמאי מקרקעין.
הביקור בנכס נערך בליווי השוכר.

5. פרטי זיהוי הנכס

6958		גוש:
36		חלקה:
309 מ"ר		שטח החלקה הרשום:
4	1	תת חלקה:
63 מ"ר	55 מ"ר	שטח תת חלקה רשום:
114/379	55/379	חלקי תת החלקה ברכוש המשותף:
בשלמות (1/1)	1/2	חלק הנכס הנישום:
37.34%		סה"כ חלקים ברכוש המשותף (מחושב):
זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הצמודות		מהות הנכס הנישום:
רח' הורקנוס 15 פינת אגריפס 1, רובע 3, תל אביב-יפו.		כתובת:
בעלות פרטית ע"ש פנינה אלמוג, גל ואורי קורשבסקי		זכויות:
תכניות היתר הבניה, אתר הממ"ג של עיריית תל אביב ותשריט הבית המשותף.		זיהוי הנכס:

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. תיאור הנכס

הנכס הנישום מהווה את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הרשומות ע"ש מזמינת השומה בגוש 6958 בחלקה 36, ברח' הורקנוס 15, תל אביב -יפו.
מובא להלן תיאור תמציתי של הנכסים הבנויים המהווים את הנכס הנדון:

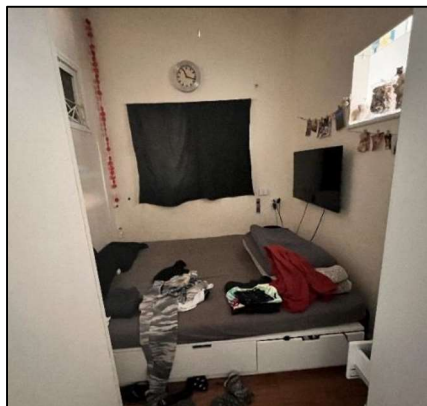
תת חלקה 1

מרתף/מקלט בשטח רשום של 55 מ"ר.

תת חלקה 4

תת חלקה 4 הינה דירת מגורים הממוקמת בקומה השנייה ומרתף בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף.
שטחה הרשום הינו 63 מ"ר, ממדידה גרפית מתשריט הבית המשותף והיתר הבניה, עולה כי שטחו המדוד הינו כ-84 מ"ר (כולל שטח המרפסות הסגורות).

6.2. להלן תמונות מעת הביקור בנכס:

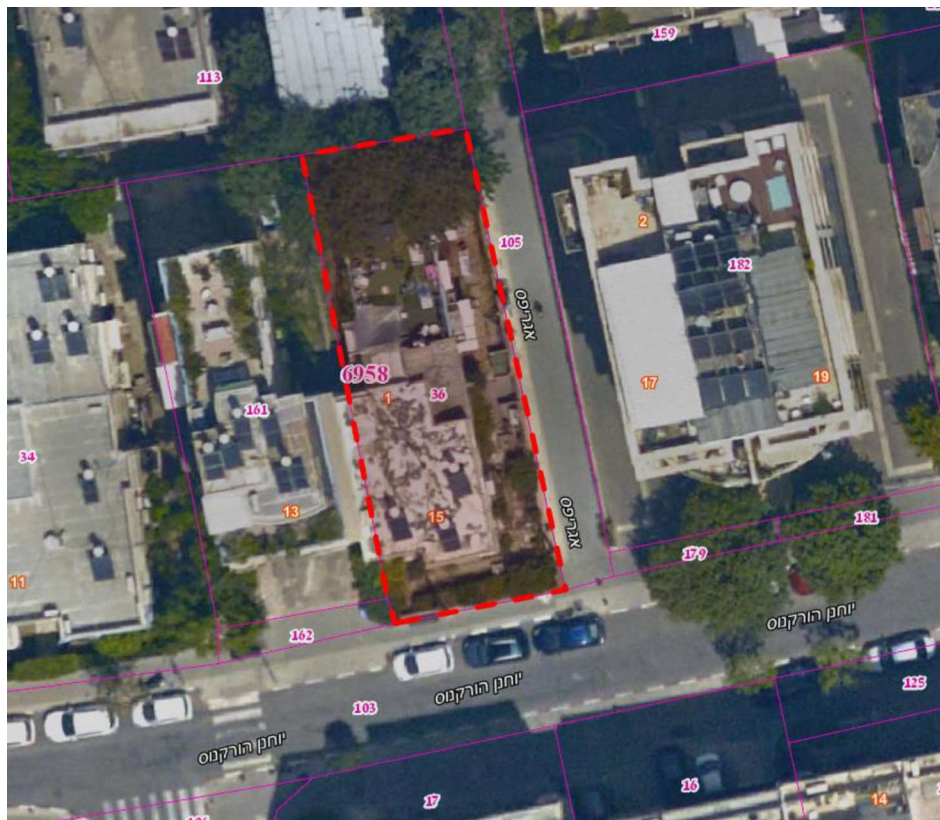


6.3. תיאור הבניין

הבניין הנדון הינו בניין מגורים ותיק הכולל קומת קרקע וקומה ראשונה מעל קומת מרתף. ע"פ המידע המובא באתר הועדה המקומית, הבניין נבנה בשנות ה-30 של המאה שעברה עפ"י היתר הבניה, בשיטת בניה קונבציונלית, בלוקים, בטון וגג שטוח. לבניין כניסה מזרחית. בבניין אין מעלית. הכניסה לבניין מרחוב אגריפס. רמת התחזוקה סבירה ומצבו הפיזי תואם את גילו.

6.4. תיאור החלקה

חלקה 36 בגוש 6958, שטחה הרשום של החלקה 309 מ"ר. לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן, בעלת חזית דומית לרח' יוחנן הורקנוס שאורכה כ-11 מ' וחזית מזרחית לרח' אגריפס כ-29 מ'. טופוגרפיה מישורית.



6.5. גבולות החלקה

מצפון: חלקה 113 עליה בנוי בניין מגורים.
מדרום: רח' יוחנן הורקנוס המהווה דרך ברוחב 13 מ'
ממזרח: רח' אגריפס המהווה דרך ברוחב 3.5 מ'
ממערב: חלקה 182 עליה בנוי בניין מגורים וותיק בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים.
הנכס בעל קיר משותף לנכס הנישום.

6.6. תיאור הסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת הצפון הישן – החלק הצפוני, תל אביב- יפו. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 3 עד 5 קומות מעל לקומת קרקע הכוללת שימושי מסחר, לצד בנייני מגורים חדשים/ מחודשים שנבנו/שופצו במסגרת תמ"א 38. שדרות נורדאו הינו רחוב ראשי דו סטרי לתנועה התחום בין רח' אבן גבירול ממזרח ורח' הירקון ממערב. הסביבה הינה סביבה מבוקשת למגורים. החניה ברחוב מתבצעת משני צידי הכביש, קיימת מגבלה לחניית רכבים פרטיים ברחוב במרבית שעות היום וקיימת מצוקת חניה קשה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות מים, ביוב, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, ספסלים וכיוצ"ב.

מפת הסביבה:



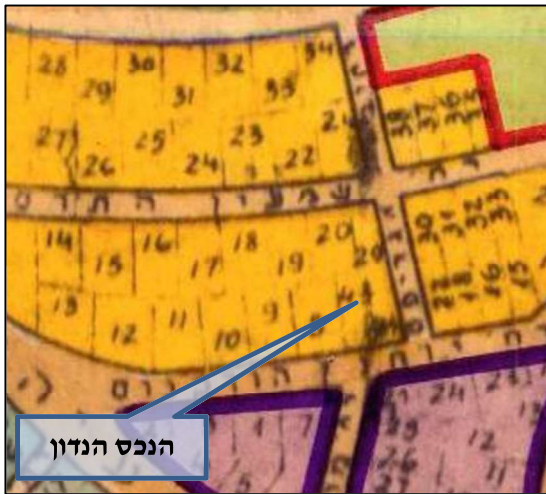
7. המצב התכנוני

7.1. בהתאם לדף מידע תכנוני, שהופק ביום 30/03/2022 באתר האינטרנט של עיריית תל אביב, על הנכס הנדון חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות הבאות:

תכניות מקומיות בתוקף			
מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.
3636 א	רובע 3	09/01/2018	8400
678	תיקון לתכנית 58	05/04/1962	922
886	תכנית בינוי – הרחבת רח' הורקנוס ל-13 מ'	15/02/1968	1432
543	גדרות - תיקון לתב"ע 58	15/09/1960	
286	תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית גדס	28/02/1952	216
280	בתי מלון בתחום 58	27/12/1951	
191	שינוי יעודים - רח' ירמיהו	22/06/1949	21
159	קביעת אזור מגורים, דרכים, בנמיני ציבור ושצ"פ-צפון	08/06/1949	19
58	תכנית 58	04/01/1940	
כלל עירונית בתוקף			
מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.
5000	תכנית מתאר תל אביב - יפו	22/12/2016	7407
4053	507-0177683 - גני ילדים	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	6813
2650 ב	שימור מבנים ואתרים בתל אביב (הת)	04/09/2008	7001
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	10/05/2006	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	16/02/2006	5495
3365	מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	27/01/2004	5268
ע1	מרתפים (4)	18/03/2003	5264
2754	קווי בנין לבריקת שחיה פרטיות	29/03/1998	4632
2710	הקמת מעליות בבנינים קיימים	03/07/1997	4540
2691	הוראות להרחבות דיוור בכל העיר	11/02/1997	4490
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפו	06/11/1975	2163
א6	תכנית א6		
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף			
מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.
תמ"א/1	תכנית מתאר ארצית 1	12/02/2020	8688
תמ"א/3/38 א	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	13/12/2016	7416
תמ"א/3/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - שינוי מס' 3	11/06/2012	6430
תמ"א/1/12	מלונאות	21/09/2010	6137
תמ"מ 5	תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	15/04/2010	6077
תמ"א/2/38	תמ"א/2/38	04/02/2010	

להלן פרוט התכניות הרלוונטיות:

7.2. תכנית מס' 58



התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 04/01/1940. עפ"י תשריט התכנית, הנכס מסומן כ"אזור דירות I". אחוזי הבניה המותרים 35% X 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מ', ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניין על 40%. באזור דירות לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משלוש דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר משטח המגרש.

7.3. תכנית 886

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1432 מיום 13/02/1968. התכנית הינה תכנית שיניים לתכנית מפורטת. מטרת התכנית, בין היתר, קביעת רוחב של 13 מ' לרחוב אורקונוס.

להלן חלק מתשריט התכנית:



7.4. תכנית ע'1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003. התכנית מאפשרת בניית 2 קומות מרתף בהיקף 80% משטח המגרש. בסמכות הועדה להתיר 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ושטח מרתף גדול יותר, בתנאים הקבועים בתכנית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יעלה על 4 מטר. לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים ירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

7.5. תמ"א 38

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5268 מיום 18/05/2005.
התוכנית אושרה בממשלת ישראל ביום 14 באפריל 2005, ישיבה מספר 3537.
בהתאם להוראות התכנית נקבע כי לכל בניין קיים, אשר הוצא לגביו היתר בנייה לפני 1 בינואר 1980 ו/או בניין אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות - תמ"א 38 לחיזוק הבניין כנגד רעידת אדמה. לא יותר חיזוק מבנה קיים, ללא קביעת מהנדס בצורך זה. התוספת תכלול מרחב מוגן. ניתן גם לסגור קומה מפולשת לא מנוצלת, בקומת הקרקע, בתנאים, תוספת ממ"ד לכל דירה. תוספת מעלית, הרחבת לובי הכניסה לבניין.
הקמת אגף נוסף, לקומות הטיפוסיות, בסייגים שונים, אפילו בחריגה מקו בנין, לצורך חיזוק הקונסטרוקציה עד 25 מ"ר תוספת ליח"ד, בהסכמת 60% מהדיירים.

7.6. תמ"א 1/38

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007.
השינוי אושר בממשלת ישראל ביום 12 ביולי 2007, ישיבה מספר 1953.
השינוי עוסק ביחסים בין תמ"א 38 לתוכניות מפורטות שעוסקות בהרחבות דיור, תוך מתן העדפות לתוכניות המפורטות, לרבות תוכניות "פינוי בינוי".

7.7. תמ"א 2/38

השינוי אושר בממשלת ישראל ביום 4 בפברואר 2010, ישיבה מספר 1334. שינוי התוכנית פורסם בי.פ. 6069, מיום 10 במרץ 2010.
השינוי עוסק בהסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה. התיקון מאפשר לממש את זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38, לא רק בעת חיזוק מבנה קיים, אלא גם בעת הריסתו ובנייתו מחדש.

7.8. תמ"א 3/38

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.
השינוי אושר בממשלת ישראל ביום 7 ביוני 2012, ישיבה מספר 4737.
השינוי עוסק בעקרו בהרחבת זכויות הבניה למימוש עפ"י תמ"א 38 עד 2.5 קומות והקלות נוספות.

7.9. תכנית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.
תכנית המתאר תא/5000 מתבססת על "חזון העיר" אשר אושר ע"י מועצת העיר כחלק מהתכנית האסטרטגית לעיר. התכנית מאמצת את הקווים האסטרטגיים שנקבעו ב"חזון העיר" כמטרות על: שמירת מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר לכל תושביה, ממשל עם הפנים לאזרח ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית.
התכנית קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025.

7.10. תכנית רובע 3 – מס' תא/3616/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018.
עפ"י תשריט התכנית, מצב מוצע, הנכס הנדון מסווג ב"יעוד עפ"י תכנית מאושרת", ואינו נכלל בתחום

ההכרזה.

מטרת התכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב - יפו.
- הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב – יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- פישוט הליכי רישוי ומידע על יצירת סל זכויות בנייה כולל לבניה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירות גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

עפ"י סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית עולים, בין היתר, הנתונים הרלוונטיים הבאים:

- קביעת סל זכויות לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות במסגרת תכנית זו – מבטלות.

מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזורוב:

- שטח בנייה עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת: שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שירות) מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושים ע"י מכפלת התכנית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכנית קומות הקרקע והגג התחומות בנסיגות, על פי תכנית זו.
- שטח עיקרי/ שירות מתחת למפלס כניסה קובעת - לפי תכנית ע.1.
- שטחי שירות מינימליים – 20% משטחי הבניה הכוללים.
- צפיפות – 80 (מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות ובהתאם לסעיף 4.1.2 ג.3).
- תכנית – תכנית הבניה המתקבלת בין קווי הבנין בתכנית זו.
- קווי בנין –

צידי –

2.5 מ'.

קיר משותף צידי עפ"י סעיף 4.1.2. ט' לתקנון התכנית.

קדמי –

עפ"י תכנית תקפה.

הערת הח"מ –

קו בנין קדמי לרח' הורקנוס – 4 מ'.

קו בנין קדמי לרח' אגריפס – 3 מ'.

אחורי – 4.5 מ'.

1 ברחוב צר (עד 8 מ') תיידרש הפקעה בעומק של 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב. קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ' לאחר הרחבת הרחוב.

להלן עיקרי הוראות לבניינים חדשים (הרלבנטיים לנשוא השומה):

זכויות בניה:

- זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים, שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר קומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.
- שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית ושטחי יציעים כמפורט שם בסעיף 4.1.2 ב' (7).
- זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית 1 ועל פי סעיף 4.1.2 ז' לתכנית.
- זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

גובה:

- מספר הקומות המרבי כמפורט בטבלה בפרק 5 לתכנית, מספר המקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.
- גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון.
- לא תותר הקמת קומת ביניים.

צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)

- מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם הצפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5 לתכנית.
- בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

שטחי שירות:

- שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, ויתוכנו כנדרש עפ"י חוק.
- שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 לתכנית, מינימאליים. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.
- שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.

קווי בניין:

- קווי הבניין מפורטים בטבלה בפרק 5 לתכנית, קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הם בהתאם לתכניות התקפות.
- לאורך הרחובות מסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם ביעוד מסחרי באותו רחוב, השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בניה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות ועוד.
- ברחוב צר כהגדרתו בתכנית, תידרש הפרשה ללא תמורה של רצועת קרקע ברוחב 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב, כתנאי למימוש הזכויות על פי הטבלה בפרק 5 לתכנית. ברחובות אלה קו הבניין הקדמי יהיה 3.0 מ' לאחר הרחבת הרחוב.
- במגרשים בהם רוחב המגרש בחזית הפונה לרחוב קטן מ-12 מ' וקו הבניין הצידי גדול מ-2.5 מ' עפ"י התכנית רשאית הועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצידי עד 2.5 מ' ובלבד שהמרווח שייווצר בין בניין שכנים לא יפחת מ-4 מ'. היקף זכויות הבנייה יחושב על פי קווי הבניין המותרים לפני הקטנתם.
- תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. הבלטה זו תתאפשר בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה, ובתנאים הבאים: הבלטת המרפסות תהיה כאמור בסעיף 1.2.4, לתכנית זו בהתאם לקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו, בבניין פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.

מרפסות:

- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח המרפסות העולה על האמור, יהיה מתוך סך השטחים המותרים לבנייה ויוגדר למטרה זו בלבד.
- לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת, לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הוא מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש.
- לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").

מרתפים:

- זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע"1 על שינויה.
- יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת פתרון לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע:
- יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מסי היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.
- לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבנייה כאמור בסעיף ג' לעיל הוגשה עד תאריך 29.11.2015, יותר ניווד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע בתנאים הבאים:
- שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד.
- אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית (בין אם על ידי השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום.
- היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל.

קומת קרקע:

- יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין.
- תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים – במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש ברצף מאורך החזית.
- בבניין פיניתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

- בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין, תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי, ביחיד אלה יותרו פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד אליהן, לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת.

בנייה בקיר משותף:

- המקרה של בנייה חדשה של הבניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם הבניין קיים:
- קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'.
- הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד ממהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת בקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149 ובכפוף לכל דין.

בניה על הגג:

- שטחי הבנייה המרביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד'; לא כולל מצללות.
- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
- על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.
- במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3 מ' ומקו החזית השניה לא תפחת מ-1.2 מ'.
- הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. כמו כן, תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5 מ' כאמור.
- השימושים המותרים על הגג העליון הם כמפורט בסעיף 1.ד.6.1.

חניה:

- החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- בבנייה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת קרקעית בדל צורתו וגודלו של המגרש.
- הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. ככל שיידרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.
- תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.
- במקרה של בנייה במגרשים גובלים, בהם באחד מן המגרשים לא ניתן להקים מספר מקומות חניה לפי התקן התקף, תותר הקמת מקומות חניה מעבר לתקן התקף כאמור במגרש השני, בכפוף למתן התחייבות לוועדה המקומית בדבר בנייה בעת ובעונה אחת.

זכויות בנייה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים, לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, אשר אינם ברחובות דיזנגוף ובן יהודה ומחוץ לאזור ההכרזה:

- **בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.**

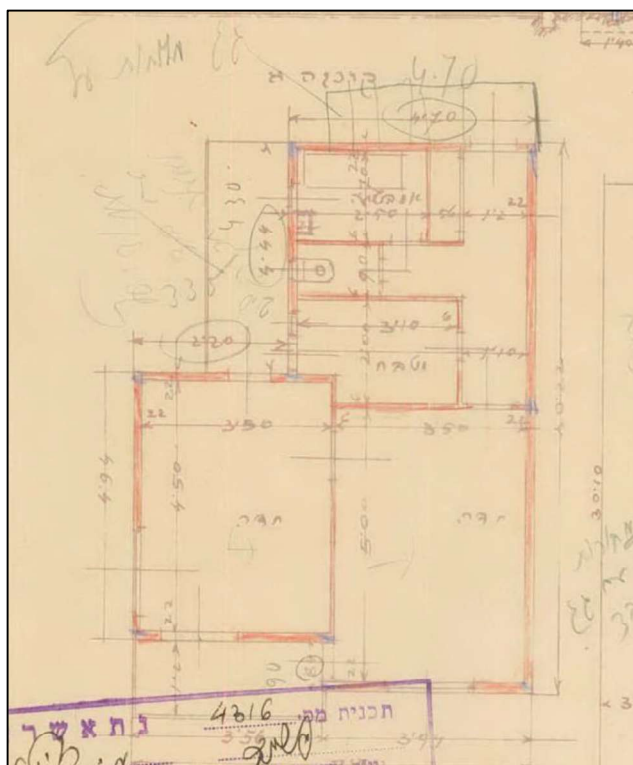
8. דיון

מעיון בארכיב הדיגיטלי המתנהל באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה- תל אביב, אותרו המסמכים הרלוונטים הבאים :

היתרים		
מס' היתר	תאריך מתן היתר	מהות הבקשה
1853	30.10.1934	בנין 2 חדרים בקומה
624	12.03.1950	בנין קומה אחת (4 וחצי חדרים), מקלט במרתף וגדר.
327	15.07.1955	להקים קומה שנייה

8.1. היתר בנייה מס' 1853 הניתן ביום 30/10/1934

ניתן עבור: "לבנין קומה א', 2 חדרים, מטבח, אמבטיה."
להלו קטע רלוונטי מתשריט היתר הבניה:



8.2. היתר בנייה מס' 624 הניתן ביום 12/03/1950

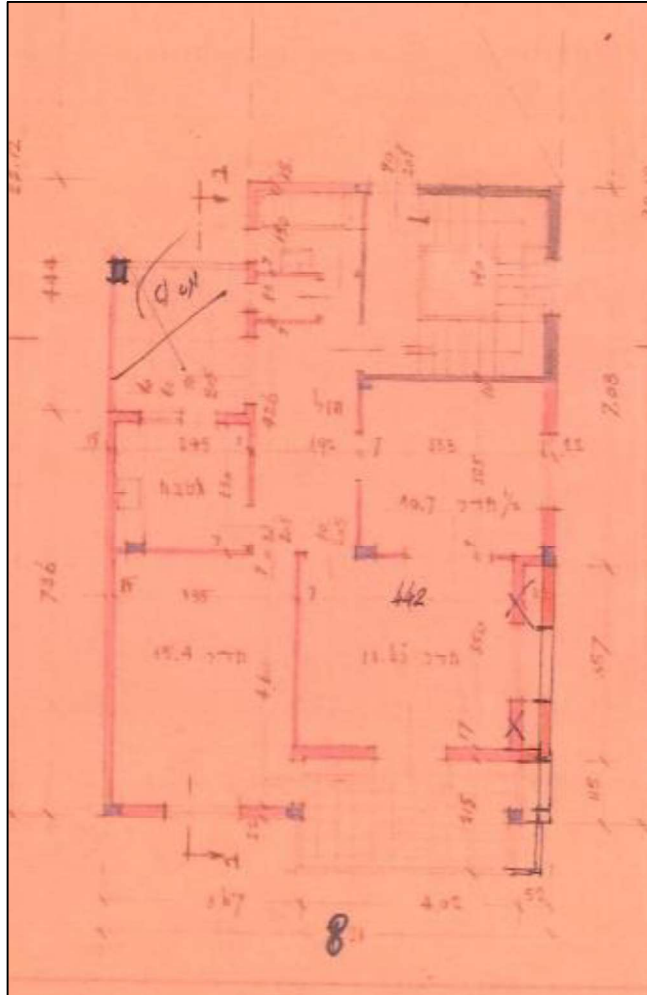
ניתן עבור: "לבנין בן קומה אחת, מקלט במרתף וגדר. המכיל 4 וחצי חדרים." בתיק הבניין לא קיים תשריט היתר הבניה.

8.3. היתר בנייה מס' 327 הניתן ביום 15/07/1955

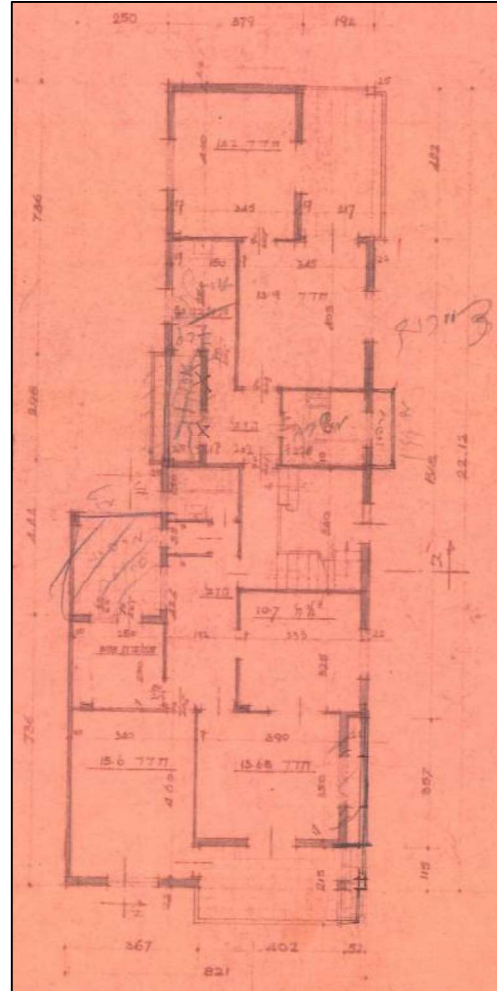
ניתן עבור: "ילבנין דירה בת 3 חדרים וח"ש בקומה ב'".
היתר הבניה להוספת קומה ב' מוצעת.

להלן חלקים רלוונטים מתשריט היתר הבניה:

קומה א':



קומת קרקע:



9. הזכויות בנכס

9.1. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק מיום 30/03/2022, להלן החלק הרלוונטי לשומה:

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6958 חלקה: 36

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
עיריית תל אביב - יפו	309.00	5	מוסכם	4182/1969	402/69	27/69

הערות: תיק יוצר 402/69 ש"ח

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
55.00	מרתף	55/379

בעלויות

צוואה	ויסבאום טובה	ת.ז.	4203535	1 / 2	33139/2012/1
צוואה	אלמוג פנינה	ת.ז.	056472509	1 / 6	51440/2021/2
צוואה	קרושבסקי גל	ת.ז.	058870171	1 / 6	51440/2021/2
צוואה	קרושבסקי אורי	ת.ז.	025758731	1 / 6	51440/2021/2

הערות

הערה על מינוי כונס נכסים	מנגל רז	ת.ז.	036690253	71055/2021/1
הומיונפר דניאל <td>ת.ז. <td>022551535 <td></td> <td></td> </td></td>	ת.ז. <td>022551535 <td></td> <td></td> </td>	022551535 <td></td> <td></td>		

הערות: תיק בימ"ש השלום לענייני משפחה תל אביב יפו, הליך מס' תמ"ש 21955-11-21, מיום 12.12.2021

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63.00	שניה	114/379

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	חלק הגג	2-4	62.00
ב	חלק הגג	2-4	91.00

בעלויות

צוואה	אלמוג פנינה	ת.ז.	056472509	1 / 3	51440/2021/2
צוואה	קרושבסקי גל	ת.ז. <td>058870171</td> <td>1 / 3</td> <td>51440/2021/2</td>	058870171	1 / 3	51440/2021/2
צוואה	קרושבסקי אורי	ת.ז. <td>025758731</td> <td>1 / 3</td> <td>51440/2021/2</td>	025758731	1 / 3	51440/2021/2

הערות

הערה על מינוי כונס נכסים	מנגל רז	ת.ז.	036690253	71055/2021/1
הומיונפר דניאל	ת.ז. <td>022551535</td> <td></td> <td></td>	022551535		

הערות: תיק בימ"ש השלום לענייני משפחה תל אביב יפו, הליך מס' תמ"ש 21955-11-21, מיום 12.12.2021

9.1.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים לגוש 6958 חלקה 36 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב – יפו והופק בתאריך 30/03/2022, עולים הפרטים הרלוונטים לנכס הנדון, כדלקמן:

1 תת חלקה
שטח רשום: 55 מ"ר
תיאור קומה: מרתף
אלמוג פנינה (1/6), ויסבאום טובה (1/2), קרושבסקי גל (1/6), קרושבסקי אורי (1/6)
בעלויות:

הערה על מינוי כונסי נכסים: מנגל רז והומיונפר גניאל. תיק בימ"ש השלום לענייני משפחה תל אביב יפו, הליך מסי תמ"ש 21-11-21955, מיום 12.12.2021
הערות:

4 תת חלקה
שטח רשום: 63 מ"ר
תיאור קומה: שניה
בעלויות: אלמוג פנינה (1/3), קרושבסקי גל (1/3), קרושבסקי אורי (1/3)
הצמדות: רכוש משותף חלק הגג- משותף ליחידות 2-4 - סימון א בתשריט, **בשטח 62 מ"ר**.
רכוש משותף חלק הגג- משותף ליחידות 2-4 - סימון א בתשריט, **בשטח 91 מ"ר**.
הערה על מינוי כונסי נכסים: מנגל רז והומיונפר גניאל. תיק בימ"ש השלום לענייני משפחה תל אביב יפו, הליך מסי תמ"ש 21-11-21955, מיום 12.12.2021
הערות:

9.2. תיק בית משותף (צו רישום, תשריט, תקנון מוסכם)

9.2.1. צו בית משותף מיום 16/04/1969, להלן הפרטים הרלוונטים:

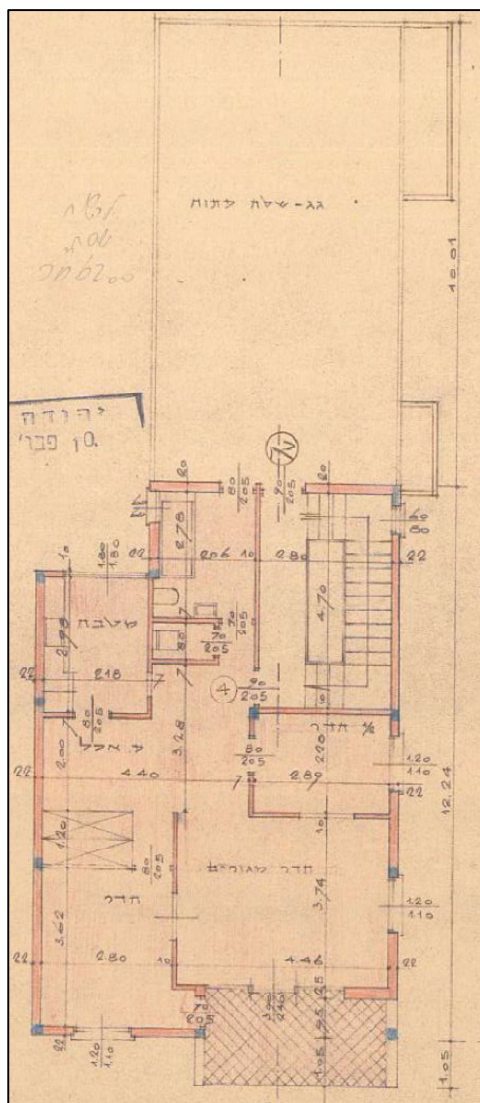
גוש: 6958
חלקה: 36
תיאור הבית: הבית בן 3 קומות ובו 4 דירות.
הנכס הנישום: **תת חלקה 1** – ממוקמת בקומת המרתף בשטח 55 מ"ר, מהווה מחסן. חלקים ברכוש המשותף 55/379.
תת חלקה 4 – ממוקמת בקומה ב' בשטח 63 מ"ר, מהווה דירה בת 2 וחצי חדרים. חלקים ברכוש המשותף 114/379.
חלקה הגג המסומן באות א' ושטחו 62 מ"ר יוצמד לחלקות משנה: 36/2, 36/3, 36/4
הצמדות: חלקה הגג המסומן באות ב' ושטחו 91 מ"ר יוצמד לחלקות משנה: 36/2, 36/3, 36/4.

9.2.2. תקנון מוסכם מיום 21/03/1969 להלן הפרטים הרלוונטים:

ע"פ התקנון הוסכם כדלקמן:

- הגג המסומן בתשריט באות א' בשטח 62 מ"ר יוצמד לחלקה משנה: 36/2, 36/3, 36/4.
- הגג המסומן בתשריט באות ב' ושטחו 91 מ"ר יוצמד לחלקות משנה: 36/2, 36/3, 36/4.
- מוסכם כי אותו חלק של המרתף המופרד על ידי קיר לבנים ישמש בשעת חרום כמקלט לכל מחזיקי היחידות השונות בבית.
- מוסכם כי השימוש **במרתף** יהיה לאחסנה, לתקון ולטפול בסירות ורשתות או לכל מטרה אחרת שאינה גורמת לרעש או לריח בלתי סביר.

9.2.1. תשריט קומה א'



טופס הגשת הצעה לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 6958 חלקה 36 חלקה 1 (חלק) ותת חלקה 4 (להלן: "הנכס")

1. אני הח"מ _____ ת.ז./ח.פ. _____ שכתובתי ברח' _____
טל: _____ פקס: _____
דוא"ל: _____,

מציע לרכוש את הזכויות בנכס שבנדון (להלן: "הממכר").

2. תמורת הממכר אני מתחייב לשלם סך של _____ ₪ בצירוף מע"מ כדין, ככל שחל.

3. אני מבקש לרכוש את הממכר, כאמור לעיל, במצבו הנוכחי "As Is". אני מאשר שבדקתי בעצמי ועל אחריותי את מלוא הפרטים הנוגעים לממכר והנני מוותר מראש על כל טענה כנגד הכונסים ו/או עובדיהם, בקשר לכל מצג ו/או טענה באשר לממכר.

4. רכישת הממכר תיכנס בתוקף רק בתנאי שהכונסים יכריזו על זכייתי ובתנאי שהצעתי תקבל את אישורו של בית המשפט.

5. להבטחת תשלום הסכום המוצע על ידי אני מפקיד שיק בנקאי לפקודתכם בשיעור של 10% מהצעתי, כלומר _____ ₪ / ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס _____ ₪ שתוקפה עד ליום _____ לפקודתך. למען הסר ספק מובהר כי הכונסים רשאים לחלט את הערבות/שיק בנקאי שהמצאתי בכל מקרה שהצעתי תזכה ואחזור בי מהצעתי ו/או אפר את ההסכם. הערבות תוחזר אלי אם תידחה הצעתי או לאחר אי אישור העסקה ע"י בית המשפט.

6. ידוע לי ואני מסכים לכך שהכונסים אינם חייבים לקבל את הצעתי ובית המשפט אינו חייב לאשר את זכייתי, מכל סיבה וללא נימוק כלשהוא. ידוע לי ואני מסכים שתהיו רשאים לקיים הליך של התמחרות בין המציעים שהגישו הצעות העומדות בתנאי ההזמנה להציע הצעות שפורסמה על ידכם, ו/או לקיים הליך של מו"מ, ו/או כל הליך אחר לבחירת ההצעה הזוכה על פי שיקול דעתכם הבלעדי והמוחלט.

חתימה: _____

תאריך _____

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ בחודש _____, בשנת 2022

בין

עוה"ד רז מנגל ודניאל הומיונפר - כונסי נכסים

מדרך מנחם בגין 23 (מגדל לוינשטיין- קומה 13) תל אביב, 66184
טל': 03-5669002 ; פקס: 03-5669001

ומדרך מנחם בגין 53, תל-אביב
טל': 03-5272733 ; 03-558-5052

(להלן: "הכונסים" ו/או "המוכר")

מצד אחד

ל בין

_____, ת.ז./ח.פ. _____

מרחוב _____
(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל וביום 12.12.21 ניתן פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה בת"א (כב' השופטת איריס איליטוביץ סגל) בתמ"ש 21-11-21955 (להלן: "**בית המשפט**") אשר הורה על מינוי עורכי הדין רז מנגל ודניאל הומיונפר ככונסים לצורך פירוק שיתוף זכויות הבעלים בנכס הידוע כגוש 6958 חלקה 36 ותת חלקה 1 ותת חלקה 4, המהווים דירה ברח' הורקנוס 15, ת"א (להלן: "הכונסים" ו – "הנכס" ו/או "הממכר").

והואיל ובעלי הזכויות בתת חלקה 1 (מרתף) הינם הגב' גל קורשבסקי ת.ז. 058870171, פנינה אלמוג, ת.ז. 056472509 ואורי קורשבסקי, ת.ז. 025758731 וכן טובה ויסבאום; ובעלי הזכויות בתת חלקה 4 הינם הגב' גל קורשבסקי ת.ז. 058870171, פנינה אלמוג, ת.ז. 056472509 ואורי קורשבסקי, ת.ז. 025758731 (להלן: "**בעלי הזכויות**").

העתק פסיקתא מיום 12.12.21 מצ"ב כנספח 1 להסכם זה.

העתק נסח טאבו, מצ"ב כנספח 2 להסכם זה.

והואיל וברצון הכונסים ובעלי הזכויות למכור את מלוא זכויות הבעלות של בעלי הזכויות בממכר לקונה בהתאם לסעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968 במצבן כפי שהן (AS IS AND WHERE IS), והקונה מעוניין לרכוש את הנכס והכל כמפורט וכמותנה בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

כללי 1.

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות הסכם זה או לכל תכלית אחרת.
- 1.3 בהסכם זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצדם:

- זכויות הבעלים בנכס הידוע כגוש 6958 חלקה 36 תת חלקה 1 ותת חלקה 4 ברח' הורקנוס 15, ת"א. – **"הממכר" ו/או "הנכס"**
- תמ"ש 21955-11-21 המתנהל בבית המשפט לענייני משפחה בת"א. – **"תיק בימ"ש"**
- לשכת רישום המקרקעין בת"א, בה רשום הממכר. – **"לשכת רישום המקרקעין"**
- כהגדרתה בסעיף 4 להסכם. – **"התמורה"**
- כהגדרתו בסעיף 5 להסכם. – **"מועד מסירת החזקה"**
- האישורים הנדרשים להעברת זכויות הבעלים בממכר על שם הקונה כאמור בסעיף 5.4 וסעיף 10 להסכם זה. – **"האישורים"**

1.4 הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ואלה הם הנספחים :

נספח "1" – הפסיקתא.

נספח "2" – נסח טאבו.

נספח "3" – ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הכונסים.

2. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן :

- 2.1 כי הוא בדק את זכויות הבעלים בממכר בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו לרבות מומחים מטעמו. בכלל זה בדק את המקרקעין ומצבם הפיזי וכן את מצבם התכנוני והמשפטי, לרבות הבנוי והמצוי עליהם, ככל שבנוי ומצוי, ואת הזכויות הנובעות והקשורות בהם, לרבות את אפשרות ניצולן וניצולן זכויות הבניה בהם, את תכניות בנין העיר החלות עליהם, את התכניות, את השעבודים, את מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור לעיל, מצא את הממכר וזכויות הבעלים הקשורות בו ו/או כל נתון נוסף אחר שנראה בעיניו כבעל משמעות לצורך התקשרותו בהסכם זה, מתאימים לו ולמטרותיו, והוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה, פגם ו/או מום בנוגע אליו ו/או לזכויות הבעלים בו, או בקשר אליו וכנגד הכונסים ו/או מי מטעמם.
- 2.2 כי הוא רוכש את הממכר במצבו כפי שהוא (as-is) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד ומצהיר, כי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר והזכויות בו, ולצורך התקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהם, של הבעלים ו/או של הכונסים ו/או של מי מטעמם, לרבות מסמכים, חו"ד או דו"חות כלשהם שהומצאו לו, אם הומצאו על ידי הבעלים ו/או הכונסים ו/או מי מטעמם, לרבות אך לא רק על חוות הדעת השמאית.
- 2.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר במפורש כי כל המסמכים והמידע שנמסרו, אם נמסרו, לקונה על-ידי הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או הכונסים ו/או מי מטעמם, וכן כל המידע המצוי, אם מצוי, במסמכים שנמסרו לעיונו של הקונה, אם נמסרו, נמסרו לו כמידע ראשוני אינדיקטיבי בלבד ללא נטילת אחריות כלשהי מצד הבעלים ו/או הכונסים ו/או מי מטעמם לנכונות או לשלמות אותם מסמכים ו/או מידע ו/או לתוכנם.
- 2.4 הקונה מאשר בזה כי ידוע לו שהכונסים חותמים על הסכם זה בתוקף תפקידם ככונסים, וכי הם אינם מקבלים על עצמם כל חבות או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בהסכם זה ובמכירת הממכר לקונה.
- 2.5 ידוע לקונה שהממכר נמכר באמצעות הכונסים ו/או מי מטעמם, וכי המידע הקיים ברשותם לגבי הממכר יכול שאיננו מלא ו/או מדויק.

- 2.6 הקונה מוותר באופן סופי ובלתי חוזר על כל תביעה או טענה כלפי המוכרים ו/או הכונסים ו/או מי מטעמם, בגין או בקשר עם כל עניין הקשור להסכם זה, להליכי המכירה ולמו"מ שקדם להסכם, לממכר ולמקרקעין, וכן על כל טענת מוס, פגם או אי-התאמה (לרבות מוס ופגם נסתרים). להוראה זו תינתן המשמעות המרחיבה ביותר האפשרית.
- 2.7 בהסתמך על בדיקותיו ובהתחשב בתנאי הסכם זה הקונה מצהיר מפורשות, כי מצא את התמורה המשתלמת עבור הממכר כנאותה וכסבירה, כי ביכולתו לעמוד בתשלום התמורה במלואה ובמועדי התשלום הקבועים להלן.
- 2.8 כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם המכר ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.
- 2.9 כי יש באפשרותו האמצעים הכספיים לקיים חיוביו על פי הצעתו ועל פי תנאי הסכם המכר.

3. העסקה

הכונסים מוכרים בזאת לקונה והקונה מתחייב לרכוש בזאת מהכונסים את זכויות הבעלים בממכר, בכפוף ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן (להלן: "**עסקת המכר**").

4. התמורה ומועדים לתשלומה

4.1 בתמורה לזכויות הבעלים בממכר ישלם הקונה לכונסים סך של _____ ₪ (ובמילים: שקלים חדשים), וזאת במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן - "**התמורה**").

4.1.1 בתוך שלושה (3) ימים ממועד אישור הסכם זה על ידי בית המשפט, ישלם הקונה לידי הכונסים סך של _____ ₪ (ובמילים: שקלים חדשים) (המהווים 20% מהתמורה) (להלן: "**התשלום הראשון**").

4.1.2 תוך 90 ימים מיום אישור הסכם זה על ידי בית המשפט, ישלם הקונה לכונסים את יתרת התמורה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (להלן: "**התשלום השני**").

4.1.3 השיק הבנקאי/ערבות בנקאית ע"ס _____ ₪, שניתנו במסגרת הליכי ההזמנה, יוחזרו לקונה כנגד ביצוע התשלומים הנזכרים בסעיפים 4.1.1 - 4.1.2 לעיל במלואם ובמועדם ולחילופין יחולטו כחלק מהתשלומים.

4.2 כל התשלומים נשוא הסכם זה, ישולמו על ידי הקונה בהעברה בנקאית לחשבון עליו יורו הכונסים (להלן: "**חשבון הכינוס**") תוך המצאה בפקס של אישור ההפקדה/העברה.

4.2.1 ככל שמסיבה כלשהי יחול מע"מ על העסקה, אזי לתמורה יתווסף מע"מ כדין.

4.3 בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה לכונסים הוראות בלתי חוזרות, לנהוג בתמורה כדלקמן:

4.3.1 ככל שיידרש לעשות שימוש בסכום התמורה לביצוע תשלומים החלים על הבעלים על פי הסכם זה, ככל שיחולו, ובמידה שלאחר תשלומם תיוותר יתרה ממנו, להותיר את היתרה בצירוף פירותיה בחשבון הכינוס או להעביר את היתרה, בצירוף פירותיה, לידי כל גורם, בכפוף לאישור בית המשפט לביצוע העברה זאת, ככל שיידרש.

4.4 ידוע לקונה כי הכונסים רשאים לקיים התמחרות בקשר עם הממכר. היה ותתקיים התמחרות, בכל צורה שהיא, בין על ידי הכונסים ובין על ידי בית המשפט, והקונה יהא המציע הזוכה, הרי שיראו את סכום הזכייה המוגדל כפי שייקבע בהתמחרות כאילו הוא הסכום הנקוב בהסכם זה וסכום זה יהווה את התמורה כהגדרתה בהסכם זה, לכל דבר ועניין וזאת אף חרף הסכומים הנקובים בהצעת הקונה.

5. מסירת החזקה

5.1 בכפוף לקיום התנאים האמורים בהסכם זה ולרבות כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ימסרו הכונסים את החזקה בנכס לידי הקונה (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").

5.2 **למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, מובהר, כי הנכס נמכר במצבו כפי שהוא (AS-IS).**

5.3 אישור בכתב מאת הכונסים לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה בנכס, יהווה מסירת החזקה בנכס לקונה, וימצא את מלוא התחייבויות הכונסים בעניין זה.

5.4 בתוך 14 יום לאחר תשלום מלוא התמורה לפי הוראות חוזה זה, הכונסים יפעלו להגשת בקשה לבית המשפט לקבלת פסיקתא המורה על העברת הזכויות של הבעלים בנכס משם הבעלים לשם הקונה כשהוא נקי מכל שיעבוד, עיקול ו/או זכות אחרת, בהתאם לסעיף 34 א לחוק המכר התשכ"ח-1968.

5.5 למען הסר ספק מוצהר בזה כי הכונסים ו/או הבעלים לא יהיו אחראים לעיקולים וזכויות אחרות של צד שלישי, שיוטלו, אם יוטלו, על זכויות הקונה בנכס עקב מעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה או נובעת ממנו בלבד.

6. **תנאי מתלה - אישור בית המשפט**

7. תנאי מתלה לתקופה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה **אישור בית המשפט** ויחולו ההוראות הבאות:

7.1.1 בשלב הראשון ייחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד.

7.1.2 לאחר קבלת ההסכם החתום על ידי הקונה וככל שהקונה הוכרז כזוכה בהתמחרות, יגישו הכונסים לבית המשפט בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי הסכם זה.

7.1.3 אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי הסכם זה ו/או בשינויים כלשהם שהוסכמו על ידי הקונה והכונסים (להלן: "**אישור בית המשפט**"), ההסכם יחשב כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור.

7.1.4 הכונסים יחתמו על ההסכם מיד לאחר מתן אישור בית המשפט והקונה יפעל בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 לעיל.

7.1.5 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי הסכם זה, באופן סופי, יחזירו הכונסים לקונה את הערבות בתוך שבעה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית של בית המשפט, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 11 להלן, במקרה שבו אי מתן האישור נבע מהפרה מצד הקונה.

7.1.6 מובהר, כי הקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד הכונסים באם לא יאשר בית המשפט את ההסכם, מכל סיבה שהיא, או במקרה שבו לא יתאפשר ביצועו מסיבה שאינה תלויה בקונה והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי, למעט זכותו להחזר הערבות.

8. **רישום הזכויות**

8.1 במעמד החתימה על הסכם זה יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח 3** להסכם זה, המייפה את כוחם של הכונסים ו/או מי מטעמם, במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה, לבטל רישום של משכון ו/או הערת אזהרה ו/או הערה מכל סוג ומין שהוא שירשמו ו/או הרשומים בספרי רשם המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או במנהל מקרקעי ישראל ו/או בכל רשות ו/או גוף אחרים שנרשמה לטובתו.

8.2 הכונסים יהיו רשאים למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה במקרה והקונה לא ישלם את התשלום המפורט בסעיף 4 לעיל בחלוף 10 ימים ממועדו ובלבד שנמסרה על כך הודעה בכתב לקונה. במקרה כזה, כנגד ביטול הערת האזהרה כאמור ישיבו הכונסים

לקונה את התשלומים שקיבלו על פי הסכם זה, ואשר יוותרו בידיהם לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם ויתר ההוצאות שנגרמו בשל הביטול.

8.3 לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה, כאמור בהסכם, וקיום כל יתר התחייבויות הקונה כאמור בהסכם, ורק לאחר זאת, יוכל הקונה לרשום את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.

8.4 מובהר בזאת, כי הכונסים ו/או הבעלים אינם אחראים לרישום והעברת הזכויות בפועל ואלה יתבצעו על-ידי הקונה ועל חשבונו בלבד.

8.5 הכונסים ימציאו את האישורים שבסעיף 5.4 ו- 10.1 להלן וזאת בתוך 12 חודשים ממועד אישור בית משפט להסכם זה. מובהר ומוסכם בזאת כי איחור של הכונסים בהמצאת המסמכים הנובעים מעיכוב בהנפקת המסמכים על ידי רשויות, לא ייחשבו כהפרת חוזה זה על ידי הכונסים/הבעלים לשום דבר ולשום עניין. לא המציאו הכונסים את המסמכים הנזכרים לעיל לידי הרוכש במועד האמור, יידחה מועד מסירת המסמכים עד למועד שבו יוכלו הכונסים להמציא את המסמכים המבוקשים, ואשר עליהם יודיעו הכונסים לקונה 3 ימים מראש.

9. הלוואה

9.1 במידה והקונה יבקש ליטול הלוואה אשר תובטח במשכנתא, יחתמו הכונסים על מסמכים נדרשים לצורך כך, ובלבד שלא יהא בהם כדי להטיל התחייבות כספית על הכונסים ו/או על בעלי הזכויות ובכפוף לתשלום שיעור של 20% מהתמורה כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל.

9.2 כל ההוצאות הכרוכות בקבלת ההלוואה יחולו על הקונה וקבלת ההלוואה תהיה באחריות הקונה בלבד.

9.3 חתימה על פי סעיף זה מותנית בכך שכל כספי ההלוואה יועברו במישרין מהבנק נותן ההלוואה לחשבון הכינוס על פי הוראות הכונסים בכתב ובמועד הקבוע בחוזה זה.

9.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באי קבלת ההלוואה מהבנק מכל סיבה שהיא, כדי לשחרר את הקונה מחובתו לבצע את תשלום התמורה במלואו ובמועדו.

10. מיסים אגרות ותשלומי חובה

10.1 בעלי הזכויות יישאו בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים :

10.1.1 מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס על פי הסכם זה, ככל שחלים.

10.1.2 מס רכוש החל על הנכס עד למועד מסירת החזקה, ככל שחל.

10.1.3 מע"מ שיחול על הנכס, אם חל.

10.1.4 היטל השבחה ביחס למקרקעין בגין השבחה שאושרה עד למועד אישור בית המשפט להסכם זה, ככל שיחול.

10.1.5 ארנונה ו/או חוב לחברת חשמל ו/או חוב לתאגיד המים בגין הנכס עד ליום אישור בית המשפט את הסכם זה וזאת רק ככל שקיימת חובה על הכונסים לשלמה לצורך העברת הזכויות ע"ש הקונה.

10.2 הכונסים יהיו רשאים לשלם ו/או להפקיד ערבות במקרה ותידרש, לצורך קבלת האישורים, הנזכרים בסעיף 10.1 לעיל אשר חובת המצאתם חלה על הכונסים על פי הוראותיו של הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הכונסים להגיש השגה ו/או ערר לכל רשות שלטונית בגין כל חיוב החל עליהם.

10.3 הקונה יישא בכל יתר התשלומים, המיסים, ההיטלים, האגרות וכל ההוצאות האחרות בקשר עם הנכס והעסקה נשוא הסכם זה ככל שאינן מוטלות במפורש על הכונסים/בעלי הזכויות בסעיף 10.1 לעיל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור יישא גם בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים:

10.3.1 מס רכישה בגין רכישת הנכס על פי הסכם זה. הרוכש מתחייב להגיש לשלטונות מס שבח מקרקעין הצהרה על רכישת הזכויות בנכס ביחד עם שומה עצמית בגין מס רכישה, ולשלם את מס הרכישה על פי השומה העצמית תוך המועד הנקוב בחוק.

10.3.2 היטל השבחה ביחס לנכס, שהושט/הוטל בגין השבחה שאושרה בגין כל נסיבה ועילה לאחר אישור ההסכם על ידי בית המשפט.

10.3.3 ארנונה בגין הנכס ממועד אישור בית המשפט את ההסכם.

10.3.4 כל המיסים ותשלומי החובה האחרים החלים על הנכס, שלאחר מועד אישור בית המשפט.

10.3.5 כל ההוצאות, האגרות, ההיטלים ויתר תשלומי החובה הקשורים בביצוע עבודות פיתוח ובנייה בנכס, לרבות אגרות בניה, עלויות הכרוכות בהוצאת היתרי בניה, כל אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח מכל סוג שהוא לרבות היטלי מים, ביוב ניקוז תיעול וכל היטל אחר, בין שהוטלו ו/או נדרשו קודם לחתימת הסכם זה על ידי הקונה וטרם שולמו ובין אם יוטלו לאחר חתימתו.

10.3.6 תשלומים לרשם המקרקעין ו/או לכל רשות ו/או גוף אחר, ככל שיידרשו, לשם העברת הזכויות בנכס על פי הסכם זה ברישומיהם, על שם הקונה.

10.4 מיד לאחר מסירת החזקה בנכס, מתחייב הקונה לדווח לעירייה, לחברת החשמל ולכל גוף אחר שנדרש להסב במסגרתו רישום הרכישה ו/או החזקה בנכס על רכישת הזכויות בנכס ולהסב את הרישום בגופים הנ"ל על שמו, ולשלם את כל התשלומים החלים על הקונה על מנת שניתן יהיה לקבל אישורים הדרושים לשם העברת הנכס על שם הקונה.

10.5 כל צד יישא בשכר טרחת עורכי דינו.

11. הפרות ותרופות

11.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.

11.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה תקנה לכונסים זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל- 10% מסכום התמורה בתוספת מע"מ (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת בין אם בחרו בקיום ההסכם ובין אם בחרו בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים להם בנסיבות העניין.

- 11.3 הכונסים יהיו זכאים לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע, במקרה של ביטול ההסכם. במידה והכונסים לא יבטלו את ההסכם, ישולם הפיצוי המוסכם מתוך התשלום הראשון, וסכום זה לא יחשב כתשלום על חשבון התמורה. כמו כן, יהיו הכונסים זכאים, בין אם בוטל ההסכם ובין אם לאו, לממש את השיק הבנקאי ו/או הערבות הבנקאית הניתן במעמד הצעת ההצעה, וסכום זה לא יחשב כתשלום על חשבון התמורה.
- 11.4 הכונסים יהיו זכאים לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ובלבד שנתנו התראה בת 7 ימים קלנדאריים מראש בדבר כוונתם לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הקונה את הטעון תיקון.
- 11.5 כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד, יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקסימלית המקובלת אותה שעה בבנק לאומי לישראל, על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת, בתוספת 3% ריבית שנתית וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי הסכם זה ועד לתשלום המלא בפועל. איחור של למעלה מ-7 ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 11.6 מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 2, 3, 4, 5, 10.2 ו- 10.3. הפרת כל הוראה אחרת בהסכם זה על ידי הקונה תחשב להפרה יסודית אם לא תוקנה בתוך 7 ימים קלנדאריים ממועד שנדרש לכך הקונה על ידי הכונסים.
- 11.7 להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 11 זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הכונסים במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשל"א-1970.
- 11.8 הכונסים יהיו רשאים במקרה בו הם הודיעו על ביטול ההסכם עקב הפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, למחוק את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק שנתן הלוואה לקונה (לאחר שהודיע לבנק) כאמור בהסכם זה במקרה כזה כנגד ביטול הערות האזהרה כאמור ישיבו הכונסים לקונה את התשלומים שקיבלו על פי הסכם זה, ואשר יוותרו בידיהם לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם, ויתר ההוצאות שנגרמו בשל הביטול.

12. אחריות וביטוח

החל ממועד מסירת החזקה לקונה תחול כל האחריות לגבי המקרקעין, ובקשר אליהם, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הקונה בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם בין לרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר למקרקעין, וידאג לביטוח מתאים מטעמו להבטחת האמור.

13. הכרעה בסכסוכים ובמחלוקות

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצועו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת אך ורק לבית המשפט כהגדרתו בהסכם זה.

14. שונות

14.1 הכונסים רשאים לשלם כל תשלום שחובת תשלום חלה, בהתאם להוראות הסכם זה, על הקונה, ובלבד שהתריע בפני הקונה, שבעה (7) ימים בטרם ביצע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בהסכם הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

- 14.2 באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הכונסים כאמור, יהיו הכונסים זכאים, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם זה, להחזיר אותו סכום ששילם בתוך שבעה (7) ימים מיום תשלומו כשהוא נושא ריבית חח"ד המקסימלית המקובלת אותה שעה בבנק על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, בתוספת 3% שנתית, החל מיום התשלום על ידי הכונסים, ועד למועד החזר מלוא הסכום אליו.
- 14.3 לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה ו/או דחייה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.
- 14.4 הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים לרבות, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים, אשר ידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.
- 14.5 שינויים בהסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הכונסים והקונה, ואושרו, במידת הצורך, על ידי בית המשפט.
- 14.6 מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בהסכם זה כי יעשו על ידי הכונסים, יעשו בתוקף תפקידם ככונסים ולא באופן אישי.
- 14.7 הכונסים לא יישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם ככונסים כאמור.
- 14.8 הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים הנקובים להלן, או כל מען אחר בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סירוב לקבלה); ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד ניהול העסקים הראשון לאחר המועד הנקוב באישור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה