



22 יולי 2019

מספרן: 19270

לכבוד  
הגב' חגית אפיסרור  
סניף קק"ל פאר ספצ  
בנק מזרחי טפחות

הנדון: פית מאריט רח' ארלוזורוב 46/2, שכונת ג', פאר ספצ  
שומת מלאה לפי תקן 19

1. מטרת השומה :

נבדקשתי על ידי מר אבנר זחל אנואר לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון שפרטיו מופיעים בסעיף 3 לחלק, לצורך בטוחה / קבלת אשראי מכם. הנכס הנדון- בית מגורים במבנה דו משפחתי ברח' ארלוזורוב בבאר שבע.

2. מועד הביקור בנכס:

26 ביוני 2019 - בוצע ע"י ירון אליהו, שמאי מקרקעין, וסיון ממן, שמאית מקרקעין.

3. פרטי זיהוי הנכס :

כתובת - רח' ארלוזורוב 46/2, שכונה ג' באר שבע.

גוש - 38026.

חלקה - 45, בשטח 917 מ"ר.

הנכס הנדון - תת חלקה - 2 - דירת.

שטח רשום- 162.6 מ"ר - ע"פ נסח טאבו.

החלק ברכוש המשותף - 1/2.

שטח הבית ע"פ תכנית שנחתמה ע"י עמידר- 105.9 מ"ר.

**4. תיאור הנכסים והסביבה :**

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ארלוזורוב 46, בשכונה ג' באר שבע.  
 שכונה ג' נבנתה בשנות ה - 50, הרחובות המרכזיים הינם דרך השלום - ווינגייט-  
 ארלוזורוב, ונפגשים זה עם זה, בדרום- השלום וארלוזורוב, ובצפון וינגייט וארלוזורוב  
 ומסתיים בשדרות בן גוריון בסמוך לביה"ח סורוקה ולאוניברסיטת בן גוריון.  
 הסביבה של הנכס מאופיינת בבניה רוויה של 4 יח"ד במבנה 2 בק"ק ו- 2 בק"א לצד  
 צמודי קרקע ולצד בניה רוויה.

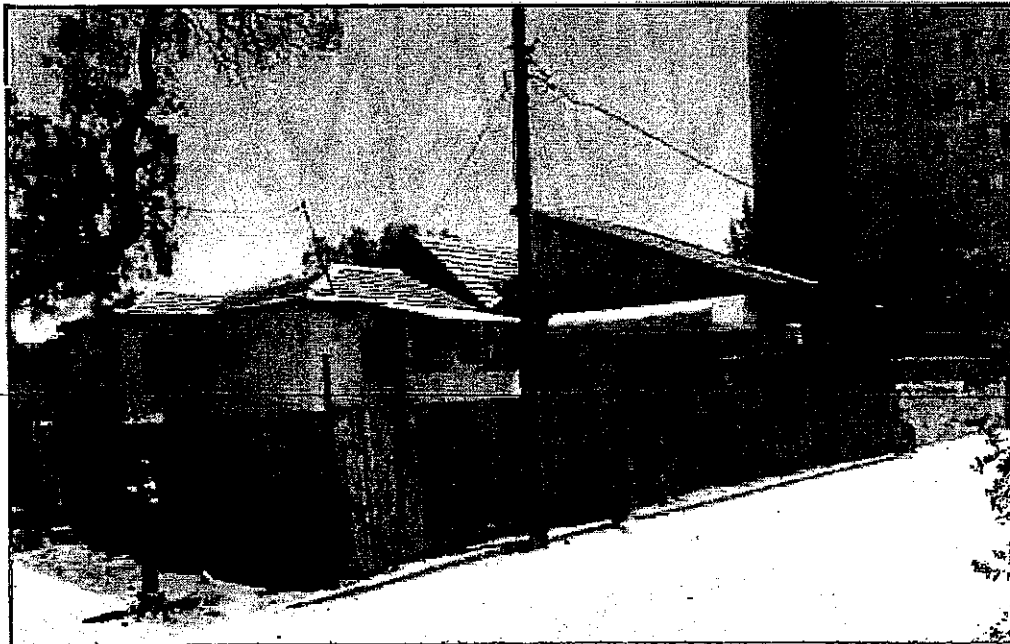
לאורך השנים בוצעו פרויקטים של פינוי ובינוי כאשר השכונה נחשבת למבוקשת מאוד,  
 בעיקר בחלק אשר ממוקם קרוב לאוניברסיטה ובית החולים. בסמיכות לנשוא השומה  
 קיים מבנה חדש יחסית של מגדל מגורים ומצידו השני מרכז קליטה אשר גם כן בנוי  
 במגדל. בסביבת שכונה ג' ממוקמים בתי ספר תיכוניים, מרכז רפואי סורוקה,  
 אוניברסיטה, מעונות סטודנטים ועוד.

**תצלום אוויר הנכס והסביבה-**

**רקע (לידיעה בלבד):**

הנכס הנדון כמו גם 3 הנכסים האחרים בחלקות 45 ו-46 בגוש 38026, נרכשו ע"י חברת דלנור הנדסה ופרויקטים ואבו דחל אנואר מנחלה. כאשר מטרת הרכישה הינה שימוש בחטיבת קרקע של כ- 1,730 מ"ר לצורך ביצוע פרויקט בבניה רוויה. הנכס הנדון הינו נתן חלקה 2 בחלקה 45. לאור מטרת השומת הנכס הנדון הובא בחשבון השווי כבית מגורים ולא כחלק מקרקע בפרויקט עתידי.

**תמונות חזית:**

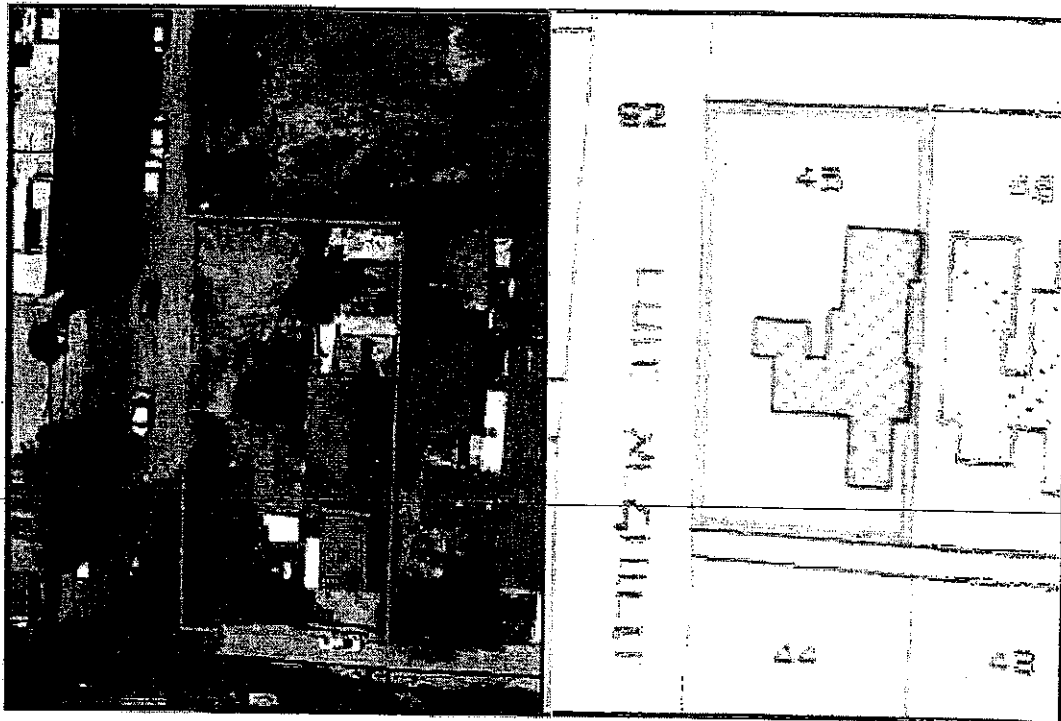


החלקה/ הבית המשותף-

מדובר בחלקה בשטח 917 מ"ר, צורתה מלבן ופני הקרקע מישוריים בסח"כ. לחלקה חזית מערבית באורך כ- 42 מ' לרח' ארלוזורוב, החזית הצפונית פונה למגרש עליו ממוקמים נכון לחיום פאבים ושימושים נוספים ומיועד להקמת מבנה מגורים, מסחר ומוסדות ציבור ב- 19 קומות (כולל מרתף חנייה), החזית המזרחית פונה לכיוון מגרש צמוד (חלקה 46) ביעוד דומה, והחזית הדרומית פונה לרח' פנימי (מיועד בתכנית לשצ"פ) אשר ממנו הגישה לנכס הנדון.

על החלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי. בית אחד מזרחי אשר מהווה את הנכס הנדון והגישה אליו מהחזית הדרומית ובית מערבי אשר הגישה אליו מרח' ארלוזורוב. מדובר במבנה ישן, חד קומתי, בנוי בלוקים ובטון והגג מרעפים. המבנה כאמור מחולק ל- 2 דירות עם קיר משותף.

להלן שרטוט החלקה:



**הנכס הנדון:**

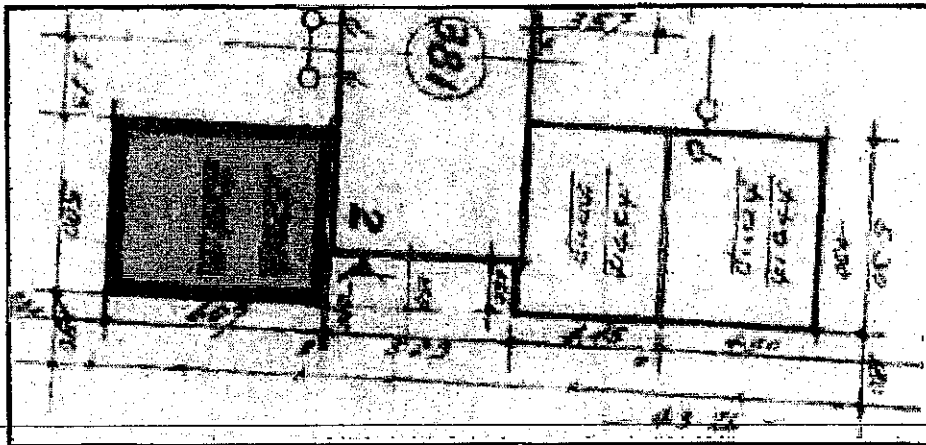
ארלוזורוב 46/2 ( חלקה 45/2) – בבית המגורים בוצעו תוספות בניה שונות במהלך השנים, ישנה תוספת בניה של מחסן בחצר האחורית של המבנה שנבנתה ללא היתר. בדירה חדרי שינה, מטבח, חדר שירותים. לדירה קיימות 2 כניסות- קדמית ואחורית. רמת הגמר בסיסית וכוללת בין היתר: דלת הכניסה פלדלת, ריצוף טרצו 30X30, מערכת מיזוג מיני מרכזית, במטבח ארון פשוט וישן עם ציפוי פורמיקה, משטח שיש וכיור בחדרון השירותים מקלחת אסלה וכיור, חיפוי קרמיקה על הקירות, חלונות אלומיניום תריסי רפרפות וסורגים. בתקרת חדר המקלחת קילופי טייח וסימני עובש. בכניסה האחורית של הדירה ישנה מרפסת מקורה.

קיימת תוספת בניה שנבנתה ללא היתר בחלקו העורפי של המגרש.

לדירה שני כיווני אוויר: צפון, ודרום.

מצב תחזוקה- בעת הביקור נמצא שהדירה מושכרת ורמת התחזוקה סבירה.

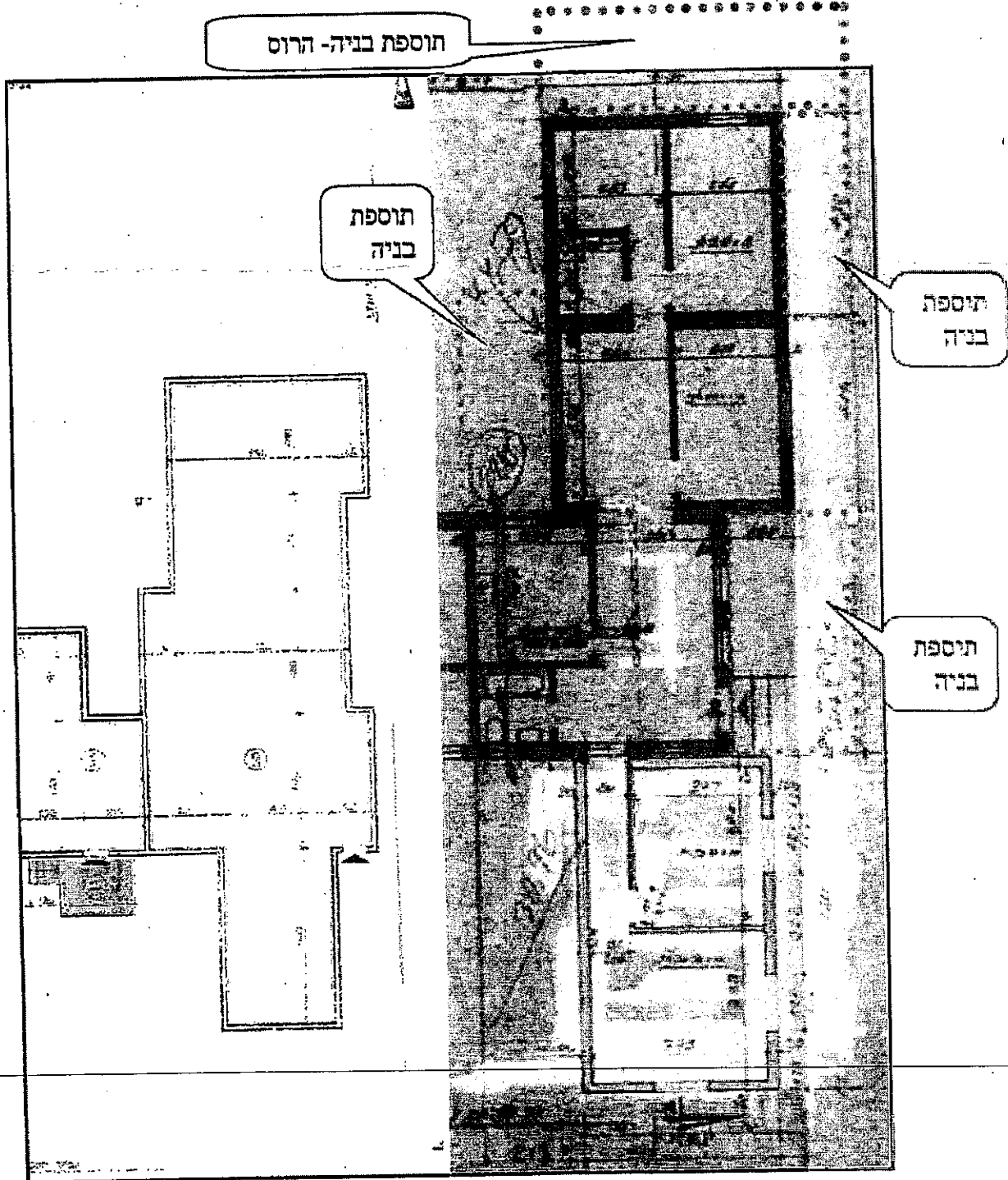
**תשריט מתכנית הבקשה להיתר:**





שרטוט העמדת הנכס על תרשים החלוקה:

שרטוט הבית ובניה ללא היתר



תמונות מהנכס:





5. מצב תכנוני :

א. תוכניות :

על הנכס חלות התוכניות הבאות-

- תוכנית 7/108/03/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2865 בתאריך 8/10/1964.
- תוכנית 33/108/03/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2128 בתאריך 24/7/1975.
- ע"פ התוכניות הנכס הנדון מיועד למגורים א'.
- תכנית מתאר 155/102/02/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6193 בתאריך 26/1/2011.

לחלן הנחיות הבניה הרלוונטיות-

2. **שטח תוכנית**  
 ליקד שטחים למגורים א' שטחים ציבוריים פתוחים נדרשים, במקום  
 במקום אזור מגורים א' לשקדם.

3. **אזור מגורים א'**  
 גודל חלקה בנייה בני קומה אחת או קומה  
 אחוזי תכנון: כפיטום 25%  
 ק"י בנייה 1 קדמיים 5.0  
 1 אחוריים 5.0  
 1 אדדיים 5.0

על פי התוכניות והמידע שנמסר לי במחלקת ההנדסה של העירייה אין זכויות בניה נוספות בנכס הנדון.

בהתאם לתכנית 155/102/02/5 תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר.

בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית וחוק התו"ב תותר הקמת מרחב מוגן זירתי

מעבר לזכויות הבניה.





ד. יתרת זכויות בניה:

לחלן טבלה לסיכום יתרת הזכויות:

יתרת זכויות הבניה	זכויות בניה עפ"י היתר בניה	זכויות בתב"ע
8.7	105.9	114.6

בנוסף 8 מ"ר לבניית מחסן ו- 12 מ"ר לבניית ממ"ד.

**6. מצב משפטי :**

על פי נסח טאבו מיום 26/05/2019 לתת חלקה 2, חלקה 45, גוש 38026, עולה כי:  
 תיאור הנכס- דירה, קומת קרקע, שטח – 162.6 מ"ר, החלק ברכוש המשותף- 1/2.  
 ולחלן רישום הזכויות:

**א. בעלויות -**

זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש:

אבו דחל אנואר ת.ז 028331932 החלק בנכס- בשלמות.

**ב. הערות-**

הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

**ג. שכירות-**

הוצג בפני חוזה שכירות בלתי מוגנת ולהן עיקריו:

המשכיר: דלנור הנדסה ופרויקטים.

השוכר: להיימן אלקטרוסי ת.ז 40639279

תקופת השכירות: 12/2/2019 לבין 12/2/2020.

אופציה: שנה.

מטרת השכירות: מגורים.

דמי שכירות: 4,200 ₪ בחודש.

**7. גורמים ושיקולים לשומה :**

בבואנו לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון למטרת בטוחה, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים :

- האמור בסעיפים 6-1.
  - מיקום הנכס והקרבה לבית החולים ולאוניברסיטה.
  - מדובר בבית חד קומתי בעל קיר משותף - דו משפחתי.
  - שטח הבית כ- 105.9 מ"ר.
  - שטח המגרש- הובא בחשבון חלק יחסי- כ- 458 מ"ר.
  - חריגות הבניה- לא הובאו בחשבון השווי חריגות הבניה ואף הובאו בחשבון עלות הריסה ופינוי.
  - שווי הקרקע כחלק מפרויקט בניה רוויה- כפי שפורט בעמוד 3, הנכס הנדון נרכש כחלק מתכנית להקמת מבנה בבניה רוויה ביחד עם רכישה של 3 נכסים נוספים. לאור מטרת השומה, שווי הנכס הנדון נאמד לפי מצבו המאושר, קרי- דירת מגורים.
  - רמת הגמר והתחזוקה- פשוטה ובסיסית.
  - ניתוח עסקות השוואה במקרקעין סמוכים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.
- 
- בחינת החבות במס שבת תיאורטי בוצעה ע"י הח"מ על בסיס תוזה הרכישה.

**8. עסקות השוואה ותחשיב:**

**א. עסקות מס שבח:**

מס'	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח בית	חזרים	סוג	מבנה / התיישמות	מחיר
1	05/05/2019	גלומב 63	38026	10/2	82	2	דו משפחתי	2 קומות 2 יחידות במבנה	1,620,000 ₪
2	11/04/2018	גלבי 6	38026	74	95	4	חד משפחתי	מכירה של 7/8	1,600,000 ₪
3	14/06/2018	גבעתי 1	38026	79/2	110	4	קוטג' דו	צמוד קרקע	1,055,000 ₪
4	15/01/2018	גלומב 19/1	38029	151/6	92	4	דירת ג	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומה א'	835,000 ₪
5	26/12/2018	ארלחרוב 14	38028	13/1	45	2	קוטג' חד משפחתי	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומה א'	630,000 ₪
6	21/10/2018	ארלחרוב 24	38028	8/1	140	5	בית קומות	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומה א'	1,250,000 ₪
7	30/04/2018	ארלחרוב 25	38029	24/4	92	4	בית קומות	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומה א'	820,000 ₪
8	12/09/2018	חומה ומגדל 12	38029	49	105	4	קוטג' חד	צמוד קרקע	1,625,000 ₪
9	05/03/2017	גבעתי 7	38026	76/1	85	3	דו משפחתי	17169	1,070,000 ₪
10	13/06/2017	ארלחרוב 48/2	38026	46/2	121	4	דו משפחתי	צמוד קרקע	1,900,000 ₪
11	09/04/2017	ארלחרוב 37/2	38029	19/2	120	5	בית קומות	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומה א'	1,300,000 ₪
12	29/12/2017	זיסר 1	38028	85/1	80	3	סודי		820,000 ₪
13	01/06/2017	השלום 85	38028	29/2	115	4	דירת ג	בית דו קומתי	945,000 ₪
14	10/04/2017	הנשר 27/2	38029	69/2	69	3	דו משפחתי	17404	875,000 ₪
15	30/03/2017	גוש עציון 27/1	38028	41/1	103	4	דירת ג	מבנה 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומה א'	1,120,000 ₪
16	24/03/2017	גלומב 35	38029	142/1	110	4	דירת ג	מבנה 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומה א'	1,500,000 ₪
17	05/09/2017	עליאש 115	38028	115	147	4	קוטג' חד		1,600,000 ₪



להלן ניתוח הנתונים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון:

מחיר מוציאם למ"ר בני	התאמות					מחיר למ"ר	כתיבה	מס'
	מיקום	סוג מבנה	מצב מבנה	מועד	היקף / שטח			
17,245 ₪	95%	100%	100%	100%	91%	19,756 ₪	גלומב 63	1
14,592 ₪	100%	90%	100%	100%	96%	16,842 ₪	גלני 6	2
10,205 ₪	100%	100%	105%	100%	101%	9,591 ₪	גבעתי 1	3
10,800 ₪	100%	125%	100%	100%	95%	9,076 ₪	גלומב 19/1	4
13,697 ₪	110%	120%	100%	100%	74%	14,000 ₪	ארלחורוב 14	5
12,995 ₪	110%	120%	100%	100%	110%	8,929 ₪	ארלחורוב 24	6
11,200 ₪	110%	120%	100%	100%	95%	8,913 ₪	ארלחורוב 25	7
16,973 ₪	110%	100%	100%	100%	100%	15,476 ₪	חומה ומגדל 12	8
13,736 ₪	110%	100%	100%	107%	93%	12,588 ₪	גבעתי 7	9
18,358 ₪	100%	100%	105%	106%	105%	15,702 ₪	ארלחורוב 48/2	10
15,114 ₪	100%	125%	100%	107%	104%	10,833 ₪	ארלחורוב 37/2	11
11,757 ₪	110%	110%	100%	105%	91%	10,250 ₪	זיסו 1	12
12,371 ₪	110%	125%	100%	106%	103%	8,217 ₪	השלום 85	13
12,826 ₪	110%	100%	100%	107%	86%	12,681 ₪	הנוטר 27/2	14
15,831 ₪	110%	125%	100%	107%	99%	10,874 ₪	גוש עזין 27/1	15
17,554 ₪	95%	125%	100%	107%	101%	13,636 ₪	גלומב 35	16
12,757 ₪	110%	90%	100%	106%	112%	10,884 ₪	עליאש 115	17
14,001 ₪	ממוצע							
13,352 ₪	ממוצע ללא זריזים							

ב. תחשיב:

105.9	שטח הבית על פי תכנית היתר בניה שהוגש ע"י עמידר
13,350 ₪	שווי מ"ר
1,413,765 ₪	שווי מתקבל
30,000 ₪	הפחתה להריסת חריגות הבניה והחזרה למצב מאושר
1,400,000 ₪	שווי הנכס למטרת כמות
1,200,000 ₪	השווי למימוש מייד

ג. חישוב מס שבת תיאורטי:

בהתאם להסכם רכישה מיום 5 ביוני 2017 עולה כי הנכס הנדון נרכש תמורת

1,800,000 ₪. לכן, בעת מכירה בשווי למימוש מייד, לא יחול מס שבת.

9. מועד קובע לשומה :

22 ביולי 2019

10. השומה :

לאור האמור, אנו סבורים כי לתאריך זה נכון לאמוד את שווי זכויות הבעלות  
בנכס הנדון כפגוי וריק וללא כל חוב / שעבוד,  
למטרת בטוחה בסכום כולל של – 1,400,000 ₪.  
ולמימוש מיידי בסכום כולל של – 1,200,000 ₪.

מיסים והפחתות:

נכון להיום, במכירה לפי שווי למימוש מיידי לא יחולו המיסים וההפחתות.

היתרה נטו לפני הפחתות מקובלות בבנק כ- 1,200,000 ₪.

כל הסכומים כוללים מע"מ – מדובר בדירת מגורים.

ערך הנכס לכינון לצורך ביטוח- 1,000,000 ₪.

9. הצהרה :

אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין בנכס הנדון ושומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתנו  
והכשרתנו המקצועית.

סכפוף כפ

אבי נחום  
אבי מקרקעין  
מ.ר. 175  
שמאות מקרקעין

ירון אליהו  
אבי מקרקעין  
מ.ר. 1964  
שמאות מקרקעין

מצ"ב: נסת טאבו  
חוזת שכירות  
חוזת רכישה  
היתר בניה

26/05/2019  
כ"א אייר תשע"ט  
שעה: 14:08

תאריך

74272 נסח מס'

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: באר שבע  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 38026 חלקה: 45 תת חלקה: 2

הנכס מצר ע"י שטר: 16418/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה: דירה  
תיאור קומה: קרקע  
שטח במ"ר: 162.60  
החלק ברכוש המשותף: 1/2

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1638/2019/1	10/01/2019	מכר	אבו דחל אמאר	ת.ז.	028331932

החלק בנכס בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25145/2013/64	30/09/2013	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל

הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.  
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

הרכוש המשותף

הנכס מצר ע"י שטר: 16418/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

רשויות: עיריית באר שבע  
שטח במ"ר: 917.00

כתובת: רח' ארלחורוב 46, באר שבע

תקנון: תת חלקות 3  
מוסכם

שטר יוצר: 16418/2006  
תיק בית משותף: 240/06

המספרים הישנים של החלקה  
ספר באר שבע 12 דף 106



26/05/2019  
כ"א אייר תשע"ט  
שעה: 14:08

תאריך

74272

נסח מס'

משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38026 חלקה: 45 תת חלקה: 2

---

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

# הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בבאר-שבע בתאריך: \_\_\_\_\_  
 בין: שם: בנימין בן ציון ת.ז. 514610212 סל: 06-6676411  
 כחובת: \_\_\_\_\_  
 שם: \_\_\_\_\_  
 שניהם ביהד ו/או כל אחד לחוד ואשר ייקרא להלן "המשכיר"  
 לבין: שם: היימן אביב ת.ז. 2906039274 סל: 080-5580467  
 כחובת: \_\_\_\_\_  
 שם: \_\_\_\_\_  
 שניהם ביהד ו/או כל אחד לחוד ואשר ייקרא להלן "השוכר"

הואיל: והמשכיר הינו הבעלים החוקי בבעלות הדירה הנמצאת ברח 460 משה ואשר תיקרא להלן הדירה והואיל: וברצון המשכיר להשכיר לשוכר וברצון השוכר להשכיר מהמשכיר את הדירה

לתקופה מוגבלת וקצובה של 12 חודשים בשכירות חופשית ובלתי מוגנת.

אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא להסכם זה הינו חלק בלתי נפרד ממנו.
- תקופת השכירות היא מתאריך: 12/10/19 עד תאריך: 12/10/20
- ניתנת בזה אופציה לשוכר לתקופה נוספת של: \_\_\_\_\_ כשהמחיר יהיה צמוד ל: \_\_\_\_\_
- מטרת השכירות: מגורים
- דמי השכירות נקבעים בזאת בין הצדדים בסך של: 1000 ש"ח לחודש, ושולמו כדלהלן:
 

ש"ח	ב	ש"ח	א
ב	ש"ח	א	ש"ח
ב	ש"ח	א	ש"ח
- בתקופת השכירות ישא השוכר בכל המיסים כגון: מיים, מיסים עירוניים, ועד בית, חשמל
- מוסכם בזאת כי השוכר אינו רשאי לקצר את תקופת השכירות מכל סיבה שהיא ויהיה חייב בתשלום דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות גם אם לא יעשה שימוש במושכר במהלך תקופת השכירות.
- השוכר מצהיר בזאת, כי הוא מתחייב לשלם כל תשלום, כאמור בהסכם זה במועדו לרבות התשלומים השוטפים לאחזקת הדירה.
- השוכר מצהיר, כי ראה את הדירה ומצאה מתאימת לצרכיו והוא מתחייב בזה, כי ברטע תקופת השכירות יחזיר את החזקה בדירה כשהיא במצבה היום, כמי שקיבל אותה לראשונה פרט לבלאי הנובע משימוש רגיל. מצב צביעה 100 מצב דלתות 100
- השוכר אינו רשאי לעשות שינויים כלשהם במושכר, לרבות צביעת הדירה בצבע שונה, התקנת מתקנים המחוברים למושכר כגון מזגנים, חיבורי חשמל או מיים וכולי, אלא בהסכמתו מראש ובכתב של המשכיר.
- השוכר מצהיר ומאשר, כי אין בכוונתו לרכוש את הדירה, וכי חזקה זו היא לתקופה קצובה בלבד, וכן לא שולמו דמי ספחה עבור שכירות הדירה, וכן כי השוכרים לא יהיו דויר מגן לפי כל דין.
- השוכר לא יהיה רשאי להעביר זכות מכוונתו על פי חזקה זו, להשכיר את המושכר כולו או כל חלק ממנו בשכירות משנה, או למסור לצד ג' כלשהו זכות שימוש או זכות אחרת כלשהי במושכר, בתמורה או שלא בתמורה, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- השוכר ירשה למשכיר או לבא כוחו להכנס לדירה בכל זמן סביר ע"מ לבדוקה.
- המשכיר מתחייב לתקן כל קלקול שנובע משימוש רגיל תוך זמן סביר ולא, יהיה רשאי השוכר לתקן הקלקול ולהפחית משכרד ובלבד שהצאי קבלות.
- מוצהר בזה מפורש, כי כל הנראה מהנראות חוזה זה, מנחה הנראה עיקרית ובמקרה של הפרת הנראה כלשהיא מהנראות האמורות, ורשאים המשכירים לבטל חוזה זה ולדרוש מהשוכרים לפנות מיד את הדירה ולמסור את החזקה בה למשכירים ולתבוע מהשוכרים לשלם להם פיצויים מלאים בעד כל נזק שייגרם להם, עקב כל הפרה כאמור, השוכרים מסכימים כבר עכשיו שבמקרה ולא יפנו את הדירה בתום תקופת השכירות לפני תגאי חוזה זה, או לא יעמדו בדרישות בתנאיו, המשכירים יהיו רשאים להוציא חוזה שכירות זה, ללא צורך בפסק דין פינוי והשוכרים ישלמו את כל הנוצאות, לרבות שכר ע"ד הקשורות בהוצאה לפועל של חוזה זה, ולהבטחת סעיף זה ישאיר השוכר שיק או שטר בטחון ע"ס 2000
- המשכיר יהא רשאי למכור ו/או להעביר לאחר את זכויותיו במושכר ו/או זכויותיו לפי חוזה זה (לרבות הזכות לקבלת דמי השכירות), או לשעבדו, בלא צורך במתן הסכמה מוקדמת של השוכר. זאת בתנאי שזכויותיו של השוכר על פי הנראות חוזה זה לא תפגענה.
- כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן הכתובות המפורסות במבוא, וכל הנדעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות הנ"ל (או הכתובות שהצד ששינה את כתובתו והודיע עליה לצד האחר במכתב רשום) תיחשב כאילו הגיע לתעודתה בתום 72 שעות מסירתה לדואר למשלוח.
- המשכירים מתחייבים למסור את הדירה לשוכרים עד תאריך 12/10/19 כשהיא נקייה מכל חוב כגון: מיים, חשמל, גז, ארנונה
- כל צד המפר הסכם זה ישלם למשנהו סך של 1000 כפיצוי קבוע ומוסכם מראש.
- מוסכם על הצדדים כי איחור בתשלום שכרד מעל 3 ימים יחנה הפרה יסודית של ההסכם.
- על כל יום איחור בפינוי הדירה ישלם השוכר סך של 100

להלן באו הצדדים על החתום

המשכיר \_\_\_\_\_  
 נוסח ע"י עו"ד סיון איבגי  
 השוכר \_\_\_\_\_  
 נוסח ע"י עו"ד סיון איבגי

## ח ו ז ה

שנערך ונחתם ביום 05 לחודש יוני שנת 2017  
ב י ן :

1. זוזן יצחק, ת.ז. 056749138
  2. סיחרוק רחל, ת.ז. 054352992
  3. שריקי גילה, ת.ז. 055116651
  4. וענונו שושנה, ת.ז. 055856744
  5. זוזן אליהו, ת.ז. 057372617
  6. זוזן יעקב, ת.ז. 058059890
  7. זוזן אריה יהודה, ת.ז. 058784307
  8. בוגנה בוגנים ענת חנה, ת.ז. 023791973
  9. זיו יובל משה, ת.ז. 024540973
  10. רדיסמן לימור, ת.ז. 029451838
- כולם יחד וכל אחד לחוד  
שיקראו להלן ולשם הקיצור "המוכר" – מצד אחד;

ו ב י ן :

אבו דחל אנואר, ת.ז. 028331932  
שיקרא להלן ולשם הקיצור "הקונה" – מצד שני;

הואיל: והמוכר מצהיר כי הינו בעלים של מלוא זכויות בעלות לגבי בית מגורים, בקומה קרקע, ברח' ארלוזורוב 46/2 באר שבע והרשומה בלשכת רישום המקרקעין באר שבע כגוש 38026 חלקה 45/2 לרבות כלל ההצמדות כולל חלק יחסי ברכוש המשותף. (להלן "הדירה")  
מצי"ב העתק נסח טאבו ומסומן כנספח א'.

הואיל: והמוכר מצהיר כי הינו המחזיק תבלעדי בדירה ואין כל אדם אחר הזכאי להחזיק בה למעט שוכר בשכירות בלתי מוגנת המסתיים לא יאוחר מיום 30.9.2017 עם אופציה לשנה נוספת והדירה נקיה מכל חוב/שיעבוד/זכויות צד ג', וכי לאחר תשלום מלוא התמורה וסילוק המשכנתא אין מניעה להעברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה. הקונה מצהיר כי קיבל לידיו העתק מהסכם השכירות ומסכים לתנאי הסכם זה. הקונה מצהיר כי קיבל לידיו העתק מהסכם השכירות ומסכים לתנאי הסכם השכירות.

הואיל: והקונה מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, אופן רישומה, אביזריות ומתקניה בעין של קונה ומצא אותם מתאימים למטרותיו ובכפוף להצהרות המוכר לעיל ולהלן, והוא מוותר בזאת על כל טענת פגם או אי חתאמה אך זאת כפוף להצהרות המוכר על פי תווה זה. הקונה מצהיר כי ניתנה לו האפשרות לבחון את הדירה ומערכתיה את הבניין ואת

הסביבה הן בעיריית באר שבע ותן בכל מקום אחר ובפני כל רשות אחרת.  
למען חסר ספק ידוע לקונה כי הדירה נמצאת בבית משותף הכולל שתי  
דירות סמוכות וכי הקרקע שליד הבניין שייכת כל הדירות כרוש משותף.

**והואיל:** המוכר מצהיר כי לא ידוע לו על פגמים נסתרים בדירה ומערכות הדירה  
לרבות מים, חשמל, גז, ביוב תקינות וכך גם יימסרו לקונה. למוכר לא  
ידוע על בניה ללא היתר וכי הקונה רוכש א הדירה כפי שחיא ביום  
חתימת החסכם IS, AS וחכל על פי האמור בהסכם זה.

**והואיל:** וברצון המוכר למכור את מלוא זכויותיו בדירה כשחן נקיות מכל חוב,  
עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו למעט שכירות לקונה ולמסור  
לו את החזקה המלאה והבלעדית בדירה כפוף לזכויות השוכר ולהציע  
לקונה לקנות ולקבל את כל זכויותיו בו, חכל כאמור לעיל ולהלן, בהתאם  
לתנאי הסכם זה;

**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש את מלוא זכויותיו של המוכר בדירה כשחן נקיות  
מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו למעט שכירות  
וקיבל את הצעת המוכר ומתחייב לקנות ולקבל את הדירה בהתאם לתנאי  
הסכם זה;

לפיכך הוצהר, הוחצה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כל האמור בהקדמה לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו.
2. המוכר מתחייב למכור לקונה, והקונה מתחייב לקנות מאת המוכר את הדירה  
ואת החזקה בה תמורת תשלום הסך בשקלים השווה ל- 1,800,000 ₪  
(מיליון שמונה מאות אלף ₪) (להלן: "התמורה").
3. תמורת התחייבותיו של המוכר לפי חוזה זה מתחייב הקונה לשלם  
למוכר כדלקמן כאשר כלל הכספים ישולמו לידי מוכרת מס' 10 - רויסמן  
לימור בשיק בנקאי ויתר המוכרים מצהירים כי תשלום לידי גבי רויסמן לימור  
כמוהו כתשלום לידיהם:
- א. סך 150,000 ₪ (מאה חמישים אלף ₪) ישולם במועד חתימת החסכם בשיק  
בנקאי לפקודת מוכרת מס' 10 אשר יוחזק בנאמנות בידי עו"ד בלקין למשך  
2 ימי עבודה עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
- ב. סך 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף ₪) ישולמו לא יאוחר מיום 4.8.2017.
- ג. סך 300,000 ₪ (שלוש מאות ₪) ישולם לא יאוחר מיום 4.10.2017.
- ד. סך 700,000 ₪ (שבע מאות ₪) ישולם לא יאוחר מיום 4.12.2017.
- ה. סך 350,000 ₪ (שלוש מאות חמישים אלף ₪) ישולם לא יאוחר מיום  
04.1.2018 בשיק בנקאי או העברה בנקאית כפוף למסירת החזקה בדירת  
לידי הקונה.

כמו כן התשלום כפוף לקבלת אישורי מס שבת, אישור עירייה בדבר סילוק חובות ארנונה/ ותיטל השבתה, ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד בלקין להעביר את זכויות הבעלות בדירה ע"ש הקונה, שטרי מכר בחמישה עותקים החתומים על ידי המוכר, וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת זכויות בדירה ע"ש הקונה.

יחד עם זאת, מוסכם כי במקרה ועד למועד תשלום מלוא התמורה לא יהיה בידי המוכר את כלל האישורים כאמור חדבר לא יהווה הפרה של התסכם, אך יופקד סך 200,000 ₪ מתוך כספי התמורה האחרונים בנאמנות בידי עו"ד בלקין. עו"ד בלקין יעביר סך זה למוכר מיד לאחר חמצאת כלל האישורים. המוכר נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לעו"ד בלקין לחשתמש בכספים כאמור לסילוק חובות המוכר על פי חוזה זה. למען הסר ספק, תשלום לידי עו"ד בלקין בנאמנות כמוהו כתשלום לידי המוכר. תשלום זה יעשה בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לידי עו"ד בלקין.

4. תמורת התחייבותיו של הקונה לפי סעיף 3 לחוזה זה מתחייב המוכר:

א. למסור את החזקה בדירה לקונה לא יאוחר מיום 04.01.2018, כשהיא עם השוכר וכפוף לאמור בס' 14, נקייה מכל חוב, עיקול, שעבד, משכון, זכות צד ג' כלשהי בכפוף לקבלת מלוא התשלום מאת הקונה ובכפוף למוסכם בס' 3 לחוזה. מוסכם כי עד למועד תשלום מלוא התמורה המוכרים יקבלו לידיהם את דמי השכירות בגין השכרת הדירה אך הם מתחייבים כי במועד תשלום מלוא התמורה הדירה תהיה נקייה מכל חוב. כמו כן מוסכם כי המוכרים יהיו זכאים לדמי השכירות אף מעבר למועד תשלום מלוא התמורה זאת עד ליום 1.6.2018.

מוסכם כי במועד מסירת החזקה ידאגו הצדדים להעברת רישום החזקה בעיריית באר שבע, חב' מי שבע, חב' חשמל, וחברת גז.

ב. לא לעשות כל שינוי בדירה, לא משפטי ולא פיזי, מיום חתימת חוזה זה ועד ליום רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה אלא עם הדבר הוסדר בהסכם זה.

ג. מיום חתימת חוזה המכר לא להעביר את הדירה לצד שלישי ואו לשעבד את זכויותיו בדירה ללא הסכמה בכתב ואו הרשאה בכתב של הקונה. יחד עם זאת הקונה נותן בזה את הסכמתו להשכרת הדירה אך זאת בתנאי כי תקופת השכירות הכוללת לרבות האופציות השונות להארכה לא יהיו מעבר ל- 1.10.2018.

ד. במידה וחלילה יוטל עיקול על זכויות המוכר בדירה, מתחייב המוכר לחסיר בהקדם האפשרי.

ה. לחתום תוך 7 יום על כל מסמך בנוסח מקובל לצורך קבלת משכנתא על ידי הקונה וזאת בתנאי כי המוכר לא ייטול על עצמו התחייבויות מעבר לאמור בהסכם המכר ובתנאי כי כספי המשכנתא ישולמו ישירות לידי המוכר או לידי הנאמן. כמו כן המוכר מתחייב לאפשר לשמאי מטעם הקונה לבקר בדירה.

1. המוכר מתחייב לדאוג לכך כי חשבון הבנק שלו לא יהיה מעוקל וידוע לו כי במקרה של עיקול כאמור הבנק המלווה של הקונה לא ישחרר את כספי המשכנתא.

5. א. הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה על פי חוזה זה.

ב. במעמד חתימת החוזה יחתום מיופה כוח המוכר על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד בלקין למחוק את הערת האזהרה אשר תירשם על פי חוזה זה.

המוכר ישתמש בייפוי כוח כאמור אך ורק במקרה של הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה ולאחר מתן התראה של 21 יום בכתב ולאחר השבת כלל כספי התמורה ששולמו בפועל בקיוזו הפיזי המוסכם.

6. א. המוכר מתחייב לסלק את כל המסים, הארנונות, האגרות ושאר החובות והתשלומים המגיעים ממנו לעירייה, לממשלה, לחברת חשמל, לחברת מים, ולכל אדם אחר הקשור בבעלותו בדירה ובהחזקתו בה, כמו כן מתחייב המוכר לחמציא לקונה את כל האישורים התעודות הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה ע"ש הקונה. המסים וההיטלים הנ"ל, לרבות היטל תיעול, ביו"ב, גובלין וכל מס אחר בגין הנכס, יחולו על הקונה מיום מסירת החזקה. ביחס לזכויות המוכר בבית, מוסכם כי העברת זכויות המוכר בבית לידי הקונה תהא בדרך של המצאת מסמכי הרישום לידי הקונים או באי כוחם.

ב. למען הסר ספק ישולמו המסים כדלקמן:

- מס רכישה - על ידי הרוכש.
- מס שבח/ מס רכוש, מס מכירה - אם יחול - על ידי המוכר. המוכר מצהיר כי זכאי לפטור ממס שבח.
- הוצאות רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה - על ידי הקונה
- היטל השבחה - אם יחול - לגבי תוכניות ת.ב.ע. אשר אושרה עד יום חתימת החוזה, ישולמו על ידי המוכר. היטל שיוטל על תוכניות ת.ב.ע. אשר יאושרו ממועד חתימת החוזה ואילך יחולו על הקונה.
- מסי עירייה (ארנונה/מים), חשמל וגז, וכל מס/ היטל אחר הקשור באחזקת הדירה והשימוש בה יחולו על המוכר עד למועד מסירת החזקה ומעבר למועד זה יחולו וישולמו על ידי הקונה.

ג. היה והמוכר לא סילק את חובותיו לעירייה, מס רכוש- מס שבח, היטל השבחה, ואו לכל מוסד אחר הקשור לבעלותו בדירה, רשאי הקונה ואו הנאמן לשלם מתוך כספי יתרת תמורה, על מנת לקבל את האישורים הנדרשים וזאת לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים לפחות.

7. א. כל אחד משני הצדדים מתחייב לחופיע ביום שנקבע להעברת הדירה במשרד בייכ הקונה ולחתום על כל התעודות, הטפסים, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה על שם הקונה ועל כל מסמך שיידרש וזאת לאחר תיאום סביר.

ב. הצדדים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי רשם המקרקעין ו/או עורכי הדין ו/או כל רשות אחרת, להמציא את כל האישורים הדרושים ולעשות את כל הפעולות הנחוצות לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליהם על פי הסכם זה לשם העברת הבעלות בדירה משם המוכר לשם הקונה כאמור לעיל.

8. מוסכם בין הצדדים כי תירשם על הדירה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לזכות הקונה ולזכות בנק למשכנתאות אשר ממנו יקבל הקונה הלוואה למימון רכישת הדירה. המוכר מתחייב לחתום לבקשת הקונה על התחייבות לרישום משכנתא לזכות בנק המשכנתאות, כפי שידרוש הבנק.

9. א. הפר צד מן הצדדים חוזה זה או כל חלק מימנו, יתא הצד המקיים אותו זכאי לכל התרופות, הסעדים קבועים בחוק.  
בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מסכימים הצדדים כי אם היתה הפרה יסודית מצד מי מן הצדדים הוא ישלם לצד השני דמי נזק והפסד קבועים ומוערכים מראש בסכום של : 180,000 ₪ וזאת בלי לפגוע בזכותו לתבוע ולהוכיח נזקים בסכום גבוה יותר. הצדדים מצהירים כי רואים בפיצוי מוסכם זה ראוי והולם.

ב. הצדדים מסכימים כי הפרת חוראות הסעיפים מס' 2,3,4,6,7 או כל חלק מהם תחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.

10. על אף האמור, מסכימים הצדדים לאלה:

א. איחור בהתחייבויות לתשלומים שנקבעו בחוזה או במסירת החזקה שאינו עולה על 14 ימים לא יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה. איחור מעבר ל- 14 יום כאמור יהווה הפרה יסודית של הסכם זה. יחז עם זאת מוסכן כי במקרה של איחור מעל 7 יום במסירת החזקה או בביצוע התשלומים ישלם הצד המאחר פיצוי יומי בסך 200 ₪ לכל יום של איחור וזאת בנוסף לכל סעד.

ב. שום דבר האמור לעיל לא יפגע בזכות של הצדדים לדרוש בדרך חוקית את אכיפת התנאים והוראות חוזה זה או כל סעד אחר על פי החוק, כולל ביטול החוזה.

11. מוסכם כי שכ"ט עורך-דין, ישולם על ידי כל צד לעורך דין בלקין.

12. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הם כדלקמן:

המוכר: אצל לימור - רח' אדמונית 9 עומר טל: 0527799619  
הקונה:

13. כל הודעה שתשלח לפי אחת מהכתובות הנ"ל בדואר רשום בישראל תחשב כאילו נתקבלה כחוק שלושה ימים ממועד מסירתה למשרד הדואר.

14. הדירה כוללת בתוכה את המיטלטלין/ רכוש כמפורט חמחוזה חלק מן התמורה: דוד שמש תקין, ארונות מטבח, כל המחובר דרך קבע, מונה תשלום, מונה מים. לגבי בלון גז תיערך התחשבות נפרד. יתר המיטלטלין יילקחו על ידי המוכר בתום תקופת השכירות המלאה.

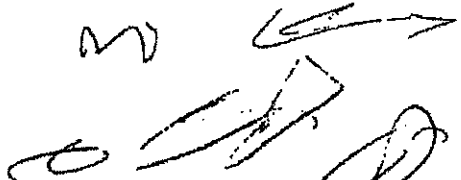
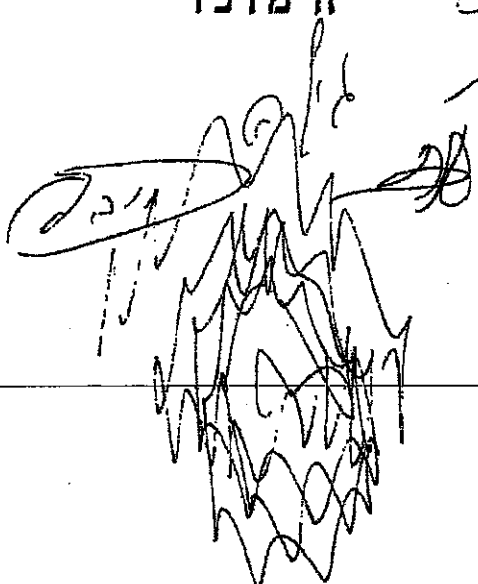
15. מוסכם כי איחור בביצוע החוזה הנובע משביתה/ השבתה בנקים או מוסדות אחרים הרלוונטיים לביצועו של חוזה זה לא יהווה איחור/חמרת החוזה וכל המועדים ידחו בהתאם.

16. כללי :

- א. הסכם זה ממצא וכולל את כל כוונות הצדדים ורצונם והמוסכם ביניהם ויבטל כל הבטחה ואו מצג ואו התחייבות ואו ויכרן דברים אם ובכלל שניתנו ואו נחתמו עובר לחתימתו.
- ב. לא יהיה כל תוקף לכל התחייבות, מצג, ויתור, ארכה, הנחה, שינוי או תוספת להסכם ואו בקשר אליו ואו בקשר עם הנכס נשוא ההסכם, אלא אם וככל שיעשו, ייערכו בכתב ובחתימות הצדדים להסכם.
- ג. הימנעות ואו איחור צד להסכם לאכוף זכות מזכויותיו עפ"י ההסכם ואו עפ"י כל דין, לא תחשב למניעות מצידו ולא תמנע ממנו לעשות כן בעתיד.
- ד. הוראות הסכם זה הן ותהיינה שלובות לכל דבר ועניין.
- ה. למען חסר ספר, לא יהיה תוקף הסכם אלא אם כן יחתם על ידי שני הצדדים.
- ו. הקונה מצהיר כי יש ביכולתו למלא אחר הוראות הסכם זה והתחייבויות החלות עליו על פיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
ה קונה

מ  
  
ה מוכר  
1155 2781  






NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DATE: ..... TIME: .....

YES     NO     YES     NO     YES     NO     YES     NO     YES     NO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DATE: 21.3.78

NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF	NO. OF
--------	--------	--------	--------	--------	--------





29 יולי 2019

מספרן: 19325

לכבוד  
הש"ח חגית אפיסרור  
סניף קק"ל פאר שפצ  
פנק מזרחי טפחות

הנדון: פית מזרחי רח' ארלוזורוב 48/2, שכונה ג', פאר שפצ  
שומה מלאה לפי תקן 19

1. מטרת השומה :

נתבקשתי על ידי מר אבו דחל אנואר מחברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון שפרטיו מופיעים בסעיף 3 להלן, לצורך בטוחה / קבלת אשראי מכס.

הנכס הנדון- בית מגורים במבנה זו משפחתי ברח' ארלוזורוב בבאר שבע.

2. מועד הביקור בנכס:

24 ביולי 2019- בוצע ע"י ירון אליהו, שמאי מקרקעין, וסיון ממון, שמאית מקרקעין.

3. פרטי זיהוי הנכס :

כתובת - רח' ארלוזורוב 48/2, שכונה ג' באר שבע.

גוש - 38026.

חלקה - 46, בשטח 812 מ"ר.

הנכס הנדון - תת חלקה - 2 - דירה.

שטח רשום - 121.4 מ"ר - ע"פ נסח טאבו.

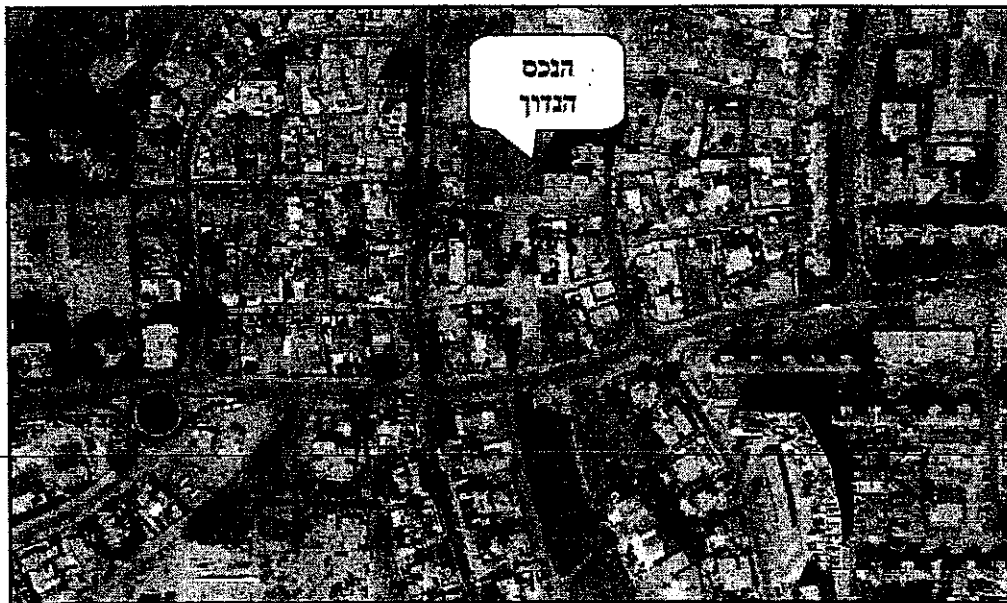
החלק ברכוש המשותף - 1/2.

שטח הבית ע"פ תכנית היתר בניה - 113.2 מ"ר.

**4. תיאור הנכסים והסביבה :**

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ארלוזורוב 48, בשכונה ג' באר שבע. שכונה ג' נבנתה בשנות ה - 50, הרחובות המרכזיים הינם דרך השלום - ווינגייט- ארלוזורוב, ונפגשים זה עם זה, בדרום- השלום וארלוזורוב, ובצפון וינגייט וארלוזורוב ומסתתים בשדרות בן גוריון בסמוך לביה"ח סורוקה ולאוניברסיטת בן גוריון. הסביבה של הנכס מאופיינת בבניה רוויה של 4 יח"ד במבנה 2 בק"ק ו- 2 בק"א לצד צמודי קרקע ולצד בניה רוויה. לאורך השנים בוצעו פרויקטים של פינוי ובינוי כאשר השכונה נחשבת למבוקשת מאוד, בעיקר בחלק אשר ממוקם קרוב לאוניברסיטה ובית החולים. בסמיכות לנשוא השומה קיים מבנה חדש יחסית של מגדל מגורים ומצידו השני מרכז קליטה אשר גם כן בנוי במגדל. בסביבת שכונה ג' ממוקמים בתי ספר תיכוניים, מרכז רפואי סורוקה, אוניברסיטה, מעונות סטודנטים ועוד.

**תצלום אוויר הנכס והסביבה-**



**רקע (לידיעה בלבד):**

הנכס הנדון כמו גם 3 הנכסים האחרים בחלקות 45 ו- 46 בגוש 38026, נרכשו ע"י חברת דלנור הנדסה ופרויקטים ואבו דחל אנואר מנהלה. כאשר מטרת הרכישה הינה שימוש בחטיבת קרקע של כ- 1,730 מ"ר לצורך ביצוע פרויקט בבניה רוויה. הנכס הנדון הינו תת חלקה 2 בחלקה 46. לאור מטרת השומה הנכס הנדון הובא בחשבון השווי כבית מגורים ולא כחלק מקרקע בפרויקט עתידי.

**תמונות חזית:****החלקה/ הבית המשותף-**

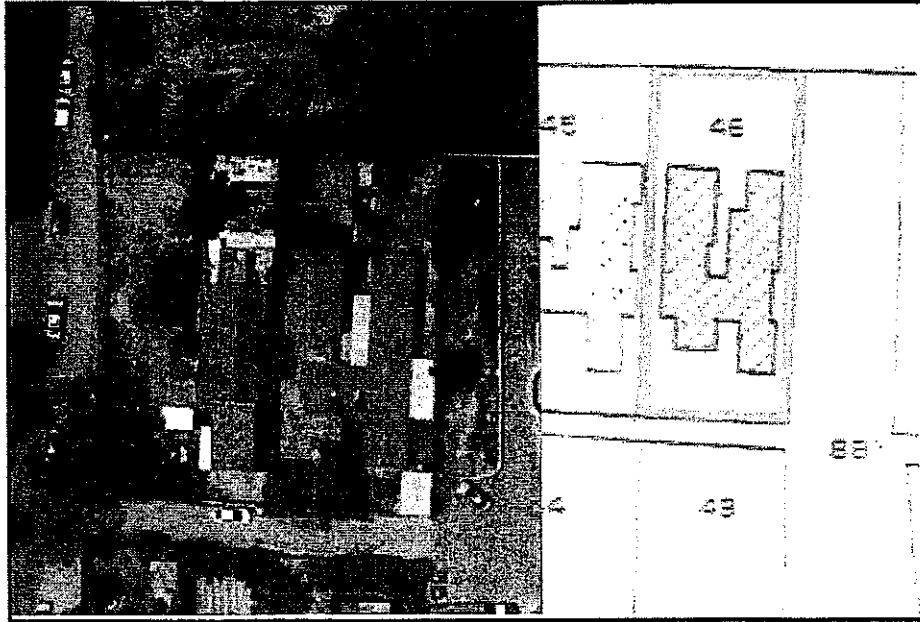
מדובר בחלקה בשטח 812 מ"ר, צורתה מלבן ופני הקרקע מישוריים בסה"כ. לחלקה חזית מזרחית באורך כ- 42 מ' לשביל פנימי (מיועד לחולכי רגל ובפועל קיים גם מעבר לרכב) ומעבר לחזית זו מרכז קליטה בנוי במגדל, החזית הצפונית פונה למגרש עליו ממוקמים נכון לחיום פאבים ושימושים נוספים ומיועד להקמת מבנה מגורים, מסחר ומוסדות ציבור ב- 19 קומות (כולל מרתף חנייה), החזית המזרחית פונה לכיוון מגרש צמוד (חלקה 46) ביעוד דומה, והחזית הדרומית פונה לרח' פנימי (מיועד בתכנית לשצ"פ ושביל הולכי רגל)

אשר ממנו הגישה לנכס הנדון.

על החלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי. מזרחי ומערבי כאשר הנכס הנדון הינו הבית המזרחי.

מדובר במבנה ישן, חד קומתי, בנוי בלוקים ובטון והגג מרעפים. המבנה כאמור מחולק ל-  
2 דירות עם קיר משותף.

להלו שרטוט החלקה:



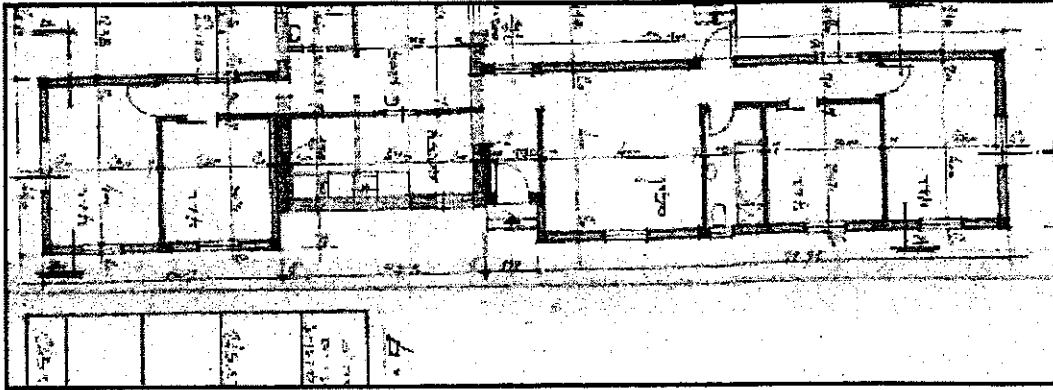
הגבש הנדון:

ארלוזורוב 48/2 ( חלקה 46/2) - דירת המגורים ממוקמת בקומת הקרקע, הדירה בגודל  
ובמצב מקורי בהתאם לתשריט. קירות חיזוניים עם טיית מותז, גבולות המגרש מגדר  
PVC וגדר איסכורית, החצר מרוצפת בחלקה הקדמי, גג המבנה רעפים. רמת הגמר  
בסיסית וכוללת בין היתר: בדירה חדרי שינה, מטבחון ארונות עליים ותחתיים משטח  
עבודה מאבן שיש, 2 חדרי שירותים אסלה, כיור וארונות אחסון חיפוי קרמיקה על  
הכיור. בחדרים ישנם מזגנים מפוצלים. לדירה קיימת כניסה אחת - קדמית. דלת  
הכניסה פלדלת, ריצוף קרמיקה 30X30, חלונות אלומיניום תריסי רפרפות. בחלקו  
המערבי של המבנה ישנם 2 חדרים הבנויים קירות בטון ותקרת איסכורית ומשמשים  
כמחסן.

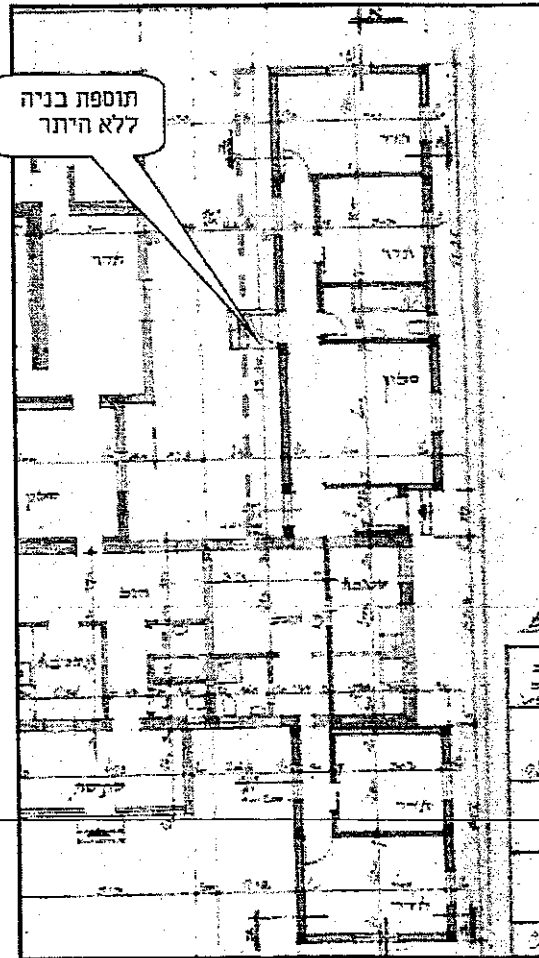
לדירה שני כיווני אוויר: צפון, ודרום מזרח.

מצב תחזוקה- בעת הביקור נמצא שהדירה מושכרת ורמת התחזוקה טובה.

תשריט מתכנית הבקשה להיתר:

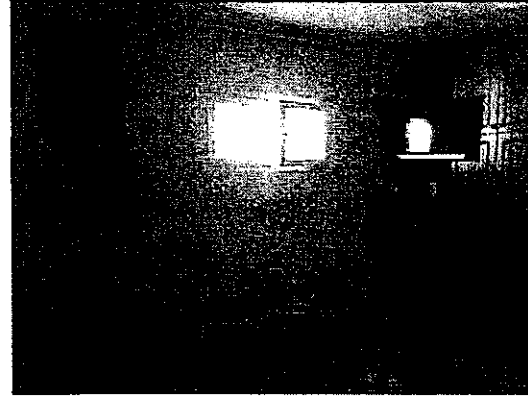
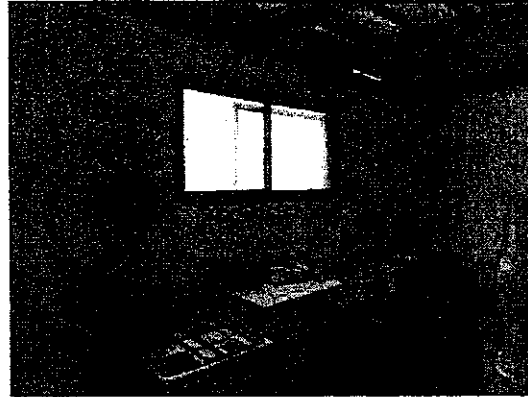


שרטוט הבית ובניה ללא היתר:





תמונות מהנכס:





5. מצב תכנוני :

א. תוכניות :

על הנכס חלות התוכניות הבאות-

- תוכנית 7/108/03/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2865 בתאריך 8/10/1964.
  - תוכנית 33/108/03/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2128 בתאריך 24/7/1975.
- ע"פ התוכניות הנכס הנדון מיועד למגורים א'.
- תכנית מתאר 155/102/02/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6193 בתאריך 26/1/2011.

להלן הנחיות הבניה הרלוונטיות-

2. מטרת התכנית  
ליעור שטחים למגורים א' שטחים ציבוריים בחושים ודרכים, במקום  
במקום אזור מגורים א' לשקט.

3. אזור מגורים א'  
חומר הקמת בנינים בני קומת אחת או יותר  
אחוזי הבניה - כטיימבט 25%  
קווי בניה : קדמיים 3.0  
: אחוריים 5.0  
: צדדיים 3.0

על פי התוכניות והמידע שנמסר לי במחלקת ההנדסה של העירייה אין זכויות בניה  
נוספות בנכס הנדון.

בהתאם לתכנית 155/102/02/5 תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר.

בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית וחוק התו"ב תותר הקמת מרחב מגן דירתי  
מעבר לזכויות הבניה.

**ב. היתר בנייה :**

בתיק הבניין בעיריית באר שבע לא נמצאו היתרי בניה חתומים, נמצאו 2 תכניות בקשה להיתר לא חתומות:

- היתר בניה חתום, תיק בניין מס' 7046, עפ"י אישור הועדה המקומית מיום 21/2/1982 מותר: סלון, 4 חדרים, 2 מסדרונות, שירותים ושינויים פנימיים.
- הבקשה הוגשה ע"י חברת עמידר ואף אושרה ע"י הוועדה המקומית אך לא ניתן היתר הבניה.

להלן טבלת השטחים מהבקשה (הנכס הנדון תת חלקה 2):

דירה: 12		חלק		קיים	
סדר	שטח	סדר	שטח	סדר	שטח
1	10195	1	83.20	1	10195
2	3000	2	161.93	2	3000
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

תכנית בקשה להיתר בניה זו עוסקת בבית המגורים הצמוד אשר בנוי על אותו המגרש ולכן מופיע בה שרטוט וסיכום השטחים של הנכס הנדון. להלן טבלת השטחים:

דירה: 12		חלק		קיים	
סדר	שטח	סדר	שטח	סדר	שטח
1	10195	1	83.20	1	10195
2	3000	2	161.93	2	3000
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

לסיכום - בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה זו שטח בית מסי 2 - 113.2 מ"ר.

**ג. חריגות בניה:**

חזית המערבית של המבנה – סגירה של מרפסת בשטח של כ – 20 מ"ר- הסגירה מקירות בטון וגג מאיסכורית ומשמשת כמחסן.  
 חזית מזרחית- סככת חניה וסככה מעל הכניסה בחומרים קלים (איסוכרית ופרופיל ברזל).

**ד. יתרת זכויות בניה:**

להלן טבלה לסיכום יתרת הזכויות:

יתרת זכויות הבניה לחלקה 46 חת חלקה 2			
זכויות בתב"ע	זכויות מוקנות בתב"ע לתת חלקה 2	זכויות בניה על"י היתר בניה	יתרת זכויות הבניה
243	121.5	113.2	8.3

בנוסף 8 מ"ר לבניית מחסן ו- 12 מ"ר לבניית ממ"ד.

**6. מצב משפטי :**

על פי נסח טאבו מיום 26/5/2019 לתת חלקה 2, חלקה 46, גוש 38026, עולה כי:  
 תיאור הנכס- דירה, קומת קרקע, שטח – 121.4 מ"ר, החלק ברכוש המשותף- 1/2.  
 ולהלן רישום הזכויות:

**א. בעלויות -**

זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש:

גרינברג שחנה	-	ת.ז. 309248953	החלק בנכס- 1/4.
צ'רולניק רומן	-	ת.ז. 308727064	החלק בנכס- 1/4.
צ'רולניק סופיה	-	ת.ז. 308727098	החלק בנכס- 1/4.
צ'רולניק סופיה	-	ת.ז. 308727098	החלק בנכס- 1/4.

**ב. הערות-**

- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דלנור הנדסה ופרוייקטים בע"מ ת.פ. 514610252.

**ג. רבישה-**

הוצג בפני הסכם מכר מיום 13 ביוני 2017 ולהלן עיקריו:

המוכרים:

גרינברג שחנה	-	ת.ז. 309248953
צ'רולניק רומן	-	ת.ז. 308727064
צ'רולניק סופיה	-	ת.ז. 308727098

הקונה: דלנור בניה ופרוייקטים בע"מ ת.פ. 514610252.

הדירה: דירה הרשומה כגוש 38026 חלקה 46 תת חלקה 2. רח' ארלוזורוב 48/2 באר

שבע.

התמורה: 1,900,000 ₪.

מסירת החזקה: 13/6/2018. (12 חודשים ממועד חתימת ההסכם).



יחד עם זאת המוכר יהיה רשאי להתגורר בדירה בתנאי שכירות למשך 12 חודשים  
נוספים ממועד מסירת החזקה, תוך תשלום דמי שכירות של 3,000 ₪ בחודש.

#### ד. חוזה שכירות –

הוצג בפני חוזה שכירות בלתי מוגנת ולתן עיקריו:

המשכיר: דלנור הנדסה ופרויקטים.

השוכר: אבו עביד חוסאם בהא ת.ז. 200295657

תקופת השכירות: 10/8/2019 לבין 10/8/2020.

אופציה: שנה.

מטרת השכירות: מגורים.

דמי שכירות: 4,500 ₪ בחודש.

הערות הח"מ: בהתאם לתנאי הסכם המכר למוכר ניתנה זכות להתגורר בדירה למשך  
שנה נוספת מעבר למועד מסירת החזקה בשכירות חודשית של 3,000 ₪. נכון ליום  
עריכת השומה בנכס מתגוררת המוכרת (לא הוצג חוזה שכירות זה) בעוד נחתם חוזה  
שכירות עדכני החל מה – 10/8/2019 כפי שפורט מעלה.



7. גורמים ושיקולים לשומה :

בבואנו לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון למטרת בטוחה, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים :

- האמור בסעיפים 1-6.
- מיקום הנכס והקרבה לבית החולים ולאוניברסיטה.
- מדובר בבית חד קומתי בעל קיר משותף - דו משפחתי.
- שטח הבית כ- 113.2 מ"ר.
- שטח המגרש- הובא בחשבון חלק יחסי - כ- 406 מ"ר.
- חריגות הבניה - לא הובאו בחשבון השווי חריגות הבניה ואף הובא בחשבון עלות הריסה והחזרה למצב מאושר.
- שווי הקרקע כחלק מפרויקט בניה רוויה- כפי שפורט בעמוד 3, הנכס הנדון נרכש כחלק מתכנית להקמת מבנה בבניה רוויה ביחד עם רכישה של 3 נכסים נוספים. לאור מטרת השומה, שווי הנכס הנדון נאמד לפי מצבו המאושר, קרי- דירת מגורים.
- רמת הגמר והתחזוקה- פשוטה ובסיסית.
- ניתוח עסקות השוואה במקרקעין סמוכים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.
- בחינת החבות במס שבת תיאורטי בוצעה ע"י הח"מ על בסיס חוזה הרכישה.

**8. עסקות השוואה ותחשיב:**

**א. עסקות מס שבח:**

מס' /	האריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח בית	חזרים	סוג	מבנה / התרשמות	מחיר
1	05/05/2019	גלומב 63	38026	10/2	82	2	דו משפחתי	2 קומות 2 יחידות במבנה	1,620,000 ₪
2	11/04/2018	גלבי 6	38026	74	95	4	חד משפחתי	מכרזה של 7/8	1,600,000 ₪
3	14/06/2018	גבעתי 1	38026	79/2	110	4	קוטג' דו משפחתי	צמוד קרקע	1,055,000 ₪
4	15/01/2018	גלומב 19/1	38029	151/6	92	4	יחידה ג	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומת קרקע ו-2 קומה א'	835,000 ₪
5	26/12/2018	ארלחורוב 14	38028	13/1	45	2	קוטג' חד משפחתי	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומת קרקע ו-2 קומה א'	630,000 ₪
6	21/10/2018	ארלחורוב 24	38028	8/1	140	5	בית קומות	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומת קרקע ו-2 קומה א'	1,250,000 ₪
7	30/04/2018	ארלחורוב 25	38029	24/4	92	4	בית קומות	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומת קרקע ו-2 קומה א'	820,000 ₪
8	12/09/2018	חומה ומגדל 12	38029	49	105	4	קוטג' חד משפחתי	צמוד קרקע	1,625,000 ₪
9	05/03/2017	גבעתי 7	38026	76/1	85	3	דו משפחתי	17169	1,070,000 ₪
10	09/04/2017	ארלחורוב 37/2	38029	19/2	120	5	בית קומות	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומת קרקע ו-2 קומה א'	1,300,000 ₪
11	29/12/2017	זיסר 1	38028	85/1	80	3	טורי		820,000 ₪
12	01/06/2017	השלום 85	38028	29/2	115	4	יחידה ג	בית דו קומתי	945,000 ₪
13	10/04/2017	הנשר 27/2	38029	69/2	69	3	דו משפחתי	17404	875,000 ₪
14	30/03/2017	גוש עציץ 27/1	38028	41/1	103	4	יחידה ג	מבנה 4 יחידות 2 קומת קרקע ו-2 קומה א'	1,120,000 ₪
15	24/03/2017	גלומב 35	38029	142/1	110	4	יחידה ג	מבנה 4 יחידות 2 קומת קרקע ו-2 קומה א'	1,500,000 ₪
16	05/09/2017	עליאש 115	38028	115	147	4	קוטג' חד משפחתי		1,600,000 ₪



לחלו ניתוח הנתונים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון:

מחיר מודאם למ"ר בטי	התאמות					מחיר למ"ר	כתיבת	מס'
	מיקום	סוג מבנה	מצב מבנה	מורעד	זיקוף / שטח			
17,121 ₪	95%	100%	100%	100%	91%	19,756 ₪	גלומב 63	1
14,381 ₪	100%	90%	100%	100%	95%	16,842 ₪	גלבי 6	2
9,984 ₪	100%	100%	105%	100%	99%	9,591 ₪	גבעתי 1	3
10,661 ₪	100%	125%	100%	100%	94%	9,076 ₪	גלומב 19/1	4
14,012 ₪	110%	120%	100%	100%	76%	14,000 ₪	ארלחודיב 14	5
12,561 ₪	110%	120%	100%	100%	107%	8,929 ₪	ארלחודיב 24	6
11,056 ₪	110%	120%	100%	100%	94%	8,913 ₪	ארלחודיב 25	7
16,644 ₪	110%	100%	100%	100%	98%	15,476 ₪	חומה ומגדל 12	8
13,613 ₪	110%	100%	100%	107%	92%	12,588 ₪	גבעתי 7	9
14,722 ₪	100%	125%	100%	107%	102%	10,833 ₪	ארלחודיב 37/2	10
11,687 ₪	110%	110%	100%	105%	90%	10,250 ₪	זיסו 1	11
12,076 ₪	110%	125%	100%	106%	100%	8,217 ₪	השלום 85	12
12,844 ₪	110%	100%	100%	107%	86%	12,681 ₪	הנוטר 27/2	13
15,539 ₪	110%	125%	100%	107%	97%	10,874 ₪	גרש עציק 27/1	14
17,173 ₪	95%	125%	100%	107%	99%	13,636 ₪	גלומב 35	15
12,301 ₪	110%	90%	100%	106%	108%	10,884 ₪	עליאש 115	16
13,524 ₪	<b>ממוצע</b>							
12,955 ₪	<b>ממוצע ללא חריגים</b>							

ב. תחשיב:

113.2	שטח הבית על פי תכנית היתר בניה
12,950 ₪	שווי מ"ר
1,465,940 ₪	שווי מתקבל
20,000 ₪	הפחתה להריסת חריגות הבניה והחזרה למצב מאושר
1,450,000 ₪	שווי הנכס למטרת בטוחה
1,200,000 ₪	השווי למימוש מייד

ג. חישוב מס שבת תיאורטי:

בהתאם להסכם רכישה מיום 27 בינואר 2019 עולה כי הנכס הנדון נרכש תמורת

1,900,000 ₪. לכן, בעת מכירה בשווי למימוש מייד, לא יחול מס שבת.

9. מועד קובע לשומה :

29 ביולי 2019

10. השומה :

לאור האמור, אנו סבורים כי לתאריך זה נכון לאמוד את שווי זכויות הבעלות  
בנכס הנדון כפנוי וריק וללא כל חוב / שעבוד,  
למטרת בטוחה בסכום כולל של – 1,450,000 ₪.  
ולמימוש מיידי בסכום כולל של – 1,200,000 ₪.

מיסים והפתות:

נכון להיום, במכירה לפי שווי למימוש מיידי לא יחולו המיסים וההפתות.

היתרה נטו לפני הפחתות מקובלות בבנק כ- 1,200,000 ₪.

כל הסכומים כוללים מע"מ – מדובר בדירת מגורים.


ערך הנכס לכינון לצורך ביטוח- 850,000 ₪.

9. הצהרה :

אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין בנכס הנדון ושומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתנו  
והכשרתנו המקצועית.

כבוד רב

אבי נחום ירון אליהו  
שמאות מקרקעין



ירון אליהו  
שמאות מקרקעין



מצי"ב: נסח טאבו  
חוזה רכישה  
חוזה שכירות  
חיתר בניה

26/05/2019  
כ"א אייר תשע"ט  
שעה: 14:07

תאריך

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



74271 מס' נכס

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

### העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 2

הנכס נוצר ע"י שטר: 16470/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

#### תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	121.40	1/2

#### בעליות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25146/2013/79	30/09/2013	מכר ללא תמורה	גרנברג שחנה	ת.ז.	309248953
החלק בנכס 1/4					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25146/2013/79	30/09/2013	מכר ללא תמורה	צ'רלזניק רומן	ת.ז.	308727084
החלק בנכס 1/4					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25146/2013/79	30/09/2013	מכר ללא תמורה	צ'רלזניק סופיה	ת.ז.	308727098
החלק בנכס 1/4					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20078/2017/1	19/06/2017	צוואה	צ'רלזניק סופיה	ת.ז.	308727098
החלק בנכס 1/4					

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25146/2013/80	30/09/2013	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20078/2017/2	19/06/2017	הערת אזהרה סעיף 126	דלמיר הנדסה ופרויקטים בע"מ	חברה	514610252

26/05/2019  
כ"א אייר תשע"ט  
שעה: 14:07

תאריך

74271 נסח מס'

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 2

החלק בנכס בשלמות	על כל הבעלים
---------------------	--------------

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	16470/2006	מיום:	07/11/2006	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
רשויות	שטח במ"ר				
עיריית באר שבע	812.00				
כתובת					
רח' ארלזרוב 48, באר שבע					
תקנון	תת חלקות	מבנים			
מוסכם	3	1			
שטר יוצר		תיק בית משותף			
16470/2006		241/06			
המספרים הישנים של החלקה					
ספר באר שבע 12 דף 111					
סוף נתונים					

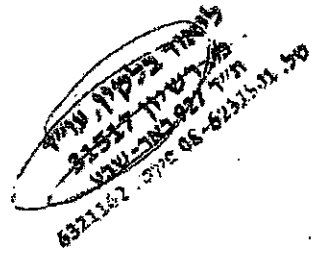
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



### ח ר ז ה

שנערך ונחתם ביום (3) לחודש יוני שנת 2017  
בין:



1. גרינברג שחנה, ת.ז. 309248953 - 1/4 מן הזכויות
  2. צירולניק רומן, ת.ז. 308727064 - 1/4 מן הזכויות
  3. צירולניק סופיה, ת.ז. 308727098 - 1/2 מן הזכויות
- כולם יחד וכל אחד לחוד  
שיקראו להלן ולשם הקיצור "המוכר" - מצד אחד;

ובין:

חב' דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252  
על ידי מורשה חתימה מר אבו דחל אנואר  
ת.ז. 028331932

שתקרא להלן ולשם הקיצור "הקונה" - מצד שני;

**הואיל:** והמוכר מצהיר כי הינו בעלים של מלוא זכויות בעלות לגבי בית מגורים, בקומה קרקע, ברח' ארלוזורוב 48/2 באר שבע וחרשומה בלשכת רישום המקרקעין באר שבע כגוש 38026 חלקה 46/2 לרבות כלל ההצמדות כולל קרקע וחלק יחסי ברכוש המשותף. (להלן "הדירה")  
מצ"ב העתק נסח טאבו ומסומן כנספח א'.

**והואיל:** והמוכר מצהיר כי הינו המחזיק הבלעדי בדירה ואין כל אדם אחר הזכאי להחזיק בה, וכי לאחר תשלום מלוא התמורה אין מניעה להעברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה.

**והואיל:** והקונה מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, אופן רישומה, אביזרית ומתקניה בעין של קונה ומצא אותם מתאימים למטרתו ובכפוף להצהרות המוכר לעיל ולהלן, והוא מוותר בזאת על כל טענת פגם או אי התאמה אך זאת כפוף להצהרות המוכר על פי תוזה זו. הקונה מצהיר כי ניתנה לו האפשרות לבחון את הדירה ומערכתיה את הבניין ואת הסביבה הן בעיריית באר שבע והן בכל מקום אחר ובפני כל רשות אחרת. למען הסר ספק ידוע לקונה כי הדירה נמצאת בבית משותף הכולל שתי דירות סמוכות וכי הקרקע שליד הבניין שייכת לכל הדירות כרכוש משותף.

**והואיל:** הקונה רוכש את הדירה במצב כפי שהיא IS AS לאחר שבדק את ממצב הפיסי והתכנוני

דלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

*(Handwritten signatures and initials)*  
cu

**והואיל:** וברצון המוכר למכור את מלוא זכויותיו בדירה כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו לקונה ולמסור לו את החזקה המלאה והבלעדית בדירה כפוף לזכויות השוכר ולהציע לקונה לקנות ולקבל את כל זכויותיו בו, הכל כאמור לעיל ולחלף, בהתאם לתנאי הסכם זה;

**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש את מלוא זכויותיו של המוכר בדירה כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו וקיבל את הצעת המוכר ומתחייב לקנות ולקבל את הדירה בהתאם לתנאי הסכם זה;

### לפיכך הוצעה, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כל האמור בהקדמה לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו.
  2. המוכר מתחייב למכור לקונה, והקונה מתחייב לקנות מאת המוכר את הדירה ואת החזקה בה תמורת תשלום הסך בשקלים השווה ל- 1,900,000 ₪ (מיליון תשע מאות אלף ₪) (להלן: "התמורה").
  3. תמורת התחייבויותיו של המוכר לפי חוזה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר כדלקמן כאשר כלל הכספים ישולמו לידי ולפקודת מוכר מס' 2 מר צירולניק רומן. יתר המוכרים מצהירים כי תשלום לידי רומן צירולניק כמוהו כתשלום לידיהם:
- א. סך 190,000 ₪ (מאה תשעים אלף ₪) ישולם במועד חתימת ההסכם בשיק בנקאי לפקודת מוכרת מס' 10 אשר יחזק בנאמנות בידי עו"ד בלקין למשך 2 ימי עבודה עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
- ב. סך 760,000 ₪ (שבע מאות שישים אלף ₪) ישולמו תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- ג. סך 950,000 ₪ (תשע מאות חמישים אלף ₪) ישולם תוך 12 חודשים ממועד חתימת החוזה בשיק בנקאי או העברה בנקאית כפוף למסירת החזקה בדירה לידי הקונה.
- כמו כן התשלום כפוף לקבלת אישורי מס שבת, אישור עירייה בדבר סילוק חובות ארנונה/והיטל השבחה, ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד בלקין להעביר את זכויות הבעלות בדירה ע"ש הקונה, שטרי מכר בתמישה עותקים החתומים על ידי המוכר, וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת זכויות בדירה ע"ש הקונה.

יחד עם זאת, מוסכם כי במקרה ועד למועד תשלום מלוא התמורה לא יהיה בידי המוכר את כלל האישורים כאמור הדבר לא יהווה הפרה של ההסכם, אך יופקד סך 200,000 ₪ מתוך כספי התמורה האחרונים בנאמנות בידי עו"ד בלקין. עו"ד בלקין יעביר סך זה למוכר מיד לאחר המצאת כלל האישורים. המוכר נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לעו"ד בלקין להשתמש בכספים כאמור לסילוק חובות המוכר על פי חוזה זה.

דלנור הודסה  
ופרויקטינג בע"מ  
ה.פ. 5145252

למען הסר ספק, תשלום לידי עו"ד בלקין בנאמנות כמוהו כתשלום לידי המוכר. תשלום זה יעשה בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לידי עו"ד בלקין.

4. תמורת התחייבותיו של הקונה לפי סעיף 3 לחוזה זה מתחייב המוכר:

א. למסור את החזקה בדירה לקונה תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, כשהיא עם השוכר וכפוף לאמור בסי 14, נקייה מכל חוב, עיקול, שעבד, משכון, זכות צד ג' כלשהי בכפוף לקבלת מלוא התשלום מאת הקונה ובכפוף למוסכם בסי 3 לחוזה.

יתד עם זאת מוסכם כי למוכר הזכות להמשיך ולחתגורר בדירה בתנאי שכירות למשך 12 חודשים מעבר למועד מסירת החזקה תוך תשלום דמי שכירות של 3,000 ₪ לחודש. במידה והמוכר יחליט לממש אופציה זו ייחתם הסכם שכירות נפרד.

מוסכם כי במועד מסירת החזקה ידאגו הצדדים להעברת רישום החזקה בעיריית באר שבע, חב' מי שבע, חב' חשמל, וחברת גז.

ב. לא לעשות כל שינוי בדירה, לא משפטי ולא פיזי, מיום חתימת חוזה זה ועד ליום רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה אלא עם הדבר הוסדר בהסכם זה.

ג. מיום חתימת חוזה המכר לא להעביר את הדירה לצד שלישי ו/או לשעבד את זכויותיו בדירה ללא הסכמה בכתב ו/או הרשאה בכתב של הקונה.

ד. במידה וחלילה יוטל עיקול על זכויות המוכר בדירה, מתחייב המוכר להסירו בהקדם האפשרי.

ה. לחתום תוך 7 יום על כל מסמך בנוסח מקובל לצורך קבלת משכנתא על ידי הקונה וזאת בתנאי כי המוכר לא ייטול על עצמו התחייבויות מעבר לאמור בהסכם המכר ובתנאי כי כספי המשכנתא ישולמו ישירות לידי המוכר או לידי הנאמן. כמו כן המוכר מתחייב לאפשר לשמאי מטעם הקונה לבקר בדירה.

ו. המוכר מתחייב לדאוג לכך כי חשבון הבנק שלו לא יהיה מעוקל וידוע לו כי במקרה של עיקול כאמור הבנק המלווה של הקונה לא ישחרר את כספי המשכנתא.

5. א. הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה על פי חוזה זה.

ב. במעמד חתימת החוזה יחתום מיופה כוח המוכר על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד בלקין למחוק את הערת האזהרה אשר תירשם על פי חוזה זה.

המוכר ישתמש בייפוי כוח כאמור אך ורק במקרה של הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה ולאחר מתן התראה של 21 יום בכתב ולאחר השבת כלל כספי התמורה ששולמו בפועל בקיוזו הפיצוי המוסכם.

דלגור הנדסה  
ופרויקט.  
ח.פ. 5146252  
הע"מ

*Handwritten signature and initials*

6. א. המוכר מתחייב לסלק את כל המסים, הארנונות, האגרות ושאר החובות וחתשלומים המגיעים ממנו לעירייה, לממשלה, לחברת חשמל, לחברת מים, ולכל אדם אחר הקשור בבעלותו בדירה ובהחזקתו בה, כמו כן מתחייב המוכר לתמציא לקונה את כל האישורים התעודות הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה ע"ש הקונה. המסים וההיטלים הנ"ל, לרבות היטל תיעול, ביוב, גובלין וכל מס אחר בגין הנכס, יחולו על הקונה מיום מסירת החזקה. ביחס לזכויות המוכר בבית, מוסכם כי העברת זכויות המוכר בבית לידי הקונה תהא בדרך של המצאת מסמכי הרישום לידי הקונים או באי כוחם.

ב. למען הסר ספק ישולמו המסים כדלקמן:

- מס רכישה - על ידי הרוכש.
- מס שבח/ מס רכוש, מס מכירה - אם יחול - על ידי המוכר. המוכר מצהיר כי זכאי לפטור ממס שבח.
- הוצאות רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה - על ידי הקונה
- היטל השבחה - אם יחול - לגבי תוכניות ת.ב.ע. אשר אושרה עד יום חתימת החוזה, ישולמו על ידי המוכר. היטל שיוטל על תוכניות ת.ב.ע. אשר יאושרו ממועד חתימת החוזה ואילך יחולו על הקונה.
- מסי עייריה (ארנונה/מים), חשמל וגז, וכל מס/ היטל אחר הקשור באחזקת הדירה והשימוש בה יחולו על המוכר עד למועד מסירת החזקה ומעבר למועד זה יחולו וישולמו על ידי הקונה.

ג. היה והמוכר לא סילק את חובותיו לעירייה, מס רכוש- מס שבח, היטל השבחה, ו/או לכל מוסד אחר הקשור לבעלותו בדירה, רשאי הקונה ו/או הנאמן לשלם מתוך כספי יתרת תמורה, על מנת לקבל את האישורים הנדרשים וזאת לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים לפחות.

7. א. כל אחד משני הצדדים מתחייב להופיע ביום שנקבע להעברת הדירה במשרד ב"כ הקונה ולחתום על כל התעודות, הטפסים, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה על שם הקונה ועל כל מסמך שיידרש וזאת לאחר תיאום סביר.

ב. הצדדים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי רשם המקרקעין ו/או עורכי הדין ו/או כל רשות אחרת, להמציא את כל האישורים הדרושים ולעשות את כל הפעולות הנחוצות לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליהם על פי הסכם זה לשם העברת הבעלות בדירה משם המוכר לשם הקונה כאמור לעיל.

8. מוסכם בין הצדדים כי תירשם על הדירה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לזכות הקונה ולזכות בנק למשכנתאות אשר ממנו יקבל הקונה חלוואה למימון רכישת הדירה. המוכר מתחייב לחתום לבקשת הקונה על התחייבות לרישום משכנתא לזכות בנק המשכנתאות, כפי שידרוש הבנק.

*At first*  
*cu*

דלגור הנדסה  
ופרויקטים  
ח.פ. 52210252



9. א. הפר צד מן הצדדים חוזה זה או כל חלק מימנו, יהא הצד המקיים אותו זכאי לכל התרופות, הסעדים הקבועים בחוק.  
בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מסכימים הצדדים כי אם היתה הפרה יסודית מצד מי מן הצדדים הוא ישלם לצד השני דמי נזק והפסד קבועים ומוערכים מראש בסכום של : 190,000 ₪ וזאת בלי לפגוע בזכותו לתבוע ולחזיק נזקים בסכום גבוה יותר. הצדדים מצהירים כי רואים בפיצוי מוסכם זה ראוי והולם.

ב. הצדדים מסכימים כי הפרת הוראות הסעיפים מס' 2,3,4,6,7 או כל חלק מהם תחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.

10. על אף האמור, מסכימים הצדדים לאלה:

א. איחור בהתחייבויות לתשלומים שנקבעו בחוזה או במסירת החזקה שאינו עולה על 14 ימים לא יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה. איחור מעבר ל- 14 יום כאמור יהווה הפרה יסודית של הסכם זה. יחד עם זאת מוסכן כי במקרה של איחור מעל 7 יום במסירת החזקה או בביצוע התשלומים ישלם הצד המאחר פיצוי יומי בסך 200 ₪ לכל יום של איחור וזאת בנוסף לכל סעד.

ב. שום דבר האמור לעיל לא יפגע בזכות של הצדדים לדרוש בדרך חוקית את אכיפת התנאים והוראות חוזה זה או כל סעד אחר על פי החוק, כולל ביטול החוזה.

11. מוסכם כי שכיט עורך-דין, ישולם על ידי כל צד לעורך דין בלקן.

12. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הם כדלקמן:  
המוכר:  
הקונה:

13. כל הודעה שתשלח לפי אחת מהכתובות הנ"ל בדואר רשום בישראל תחשב כאילו נתקבלה כחוק שלושה ימים ממועד מסירתה למשרד הדואר.

14. הדירה כוללת בתוכה את המיטלטלין/ רכוש כמפורט המהווה חלק מן התמורה: דוד שמש תקין, ארונות מטבח, מקרר, מזגנים, מיטות, ארונות, כל המחובר דרך קבע, מונה חשמל, מונה מים.  
לגבי בלון גז תיערך התחשבת נפרד. יתר המטלטלין יילקחו על ידי המוכר בתום תקופת השכירות המלאה.

15. מוסכם כי איחור בביצוע החוזה הנובע משביתה/ השבתת בנקים או מוסדות אחרים הרלוונטיים לביצועו של חוזה זה לא יהווה איחור/הפרת החוזה וכל המועדים ידחו בהתאם.

16. כללי :

א. הסכם זה ממצא וכולל את כל כוונות הצדדים ורצונם והמוסכם ביניהם ויבטל כל הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או זיכרון דברים אם ובכלל לגבי הודעה שניתנו ו/או נחתמו עובר לחתימתו.

הנדסה  
דפדפניקה  
ח.פ. 51462252  
51462252

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten initials]*

- ב. לא יהיה כל תוקף לכל התחייבות, מצג, ויתור, ארכה, הנחה, שינוי או תוספת להסכם ו/או בקשר אליו ו/או בקשר עם הנכס נשוא ההסכם, אלא אם וככל שיעשו, ייערכו בכתב ובחתימות הצדדים להסכם.
- ג. הימנעות ו/או איחור צד להסכם לאכוף זכות מזכויותיו עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, לא תחשב למניעות מצידו ולא תמנע ממנו לעשות כן בעתיד.
- ד. הוראות הסכם זה הן ותהיינה שלובות לכל דבר ועניין.
- ה. למען הסר ספר, לא יהיה תוקף הסכם אלא אם כן יחתם על ידי שני הצדדים.
- ו. הקונה מצהיר כי יש ביכולתו למלא אחר הוראות הסכם זה והתחייבויות החלות עליו על פיו.

## ולראיה באו הצדדים על החתום:

דלגור חקיסה  
 ופרויקטים צע"מ  
 ח.פ. 529410252

ה קונה

*Albert K...*

ה מוכר

*[Handwritten signature]*


חוזה שכירות בלתי מוגנת

בין המשכיר רונן המכר/מניסן ק"ת ה'ג' טל' 052-6616811  
לבין השוכרים אבנר וצביה מוסאס הח"א.ז. מס' 200295657  
טל' 052-9092441 ת.ז. \_\_\_\_\_

הצדדים מצהירים ומסכימים:

1. המשכיר הינו בעל המושכר של דירה בעיר: כפר סבא מס' בית 48 מס' דירה 2 דחוב אבנר וצביה
2. דמי השכירות הם 4500 ₪ לחודש אשר ישולמו ביום הראשון של כל אחד מחודשי השכירות.
3. תקופת השכירות היא ל 12 חודשים החל ביום 10/8/19 עד יום 10/8/20 במקרה שהשוכר ירצה לעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות, יהיה עליו לשלם את דמי השכירות עד תום תקופת השכירות או לאתר דייר אחר, לשביעות רצון המשכיר ובהסכמתו.
4. השוכר מצהיר שדאח את המושכר ומצאו מתאים לצרכיו. השוכר מצהיר כי קיבל את המושכר במצב תקין ומתחייב להשיבו למשכיר בתום תקופת השכירות באותו מצב כפי שקיבלו. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל תיקון שוטף הנגרם משימוש, למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר או קלקול כמושכר.
5. השוכר לא יבצע שינויים בדירה מבלי לקבל את הסכמת המשכיר מראש.
6. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרת מגורים ולא למטרה אחרת. השוכר לא יעביר או ישכיר את המושכר או חלק ממנו.
7. חובת תשלום הארנונה, חשבון החשמל, הטלפון המים והגז ומיסי ועד הבית תחול על השוכר.
8. אי מילוי סעיף מסעיפי ההסכם מהווה הפרה יסודית הנותנת בידי המשכיר עילת פינוי. בתום תקופת השכירות או אם יופר החוזה על-ידי השוכר, יהיה המשכיר רשאי להיכנס למושכר ולפנותו על חשבון השוכר. היה והשוכר לא יפנה את המושכר בתום השכירות, ישלם למשכיר פיצויים בסך 1000 ₪ עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר.
9. המשכיר רשאי להעביר את הבעלות במושכר לאחר מבלי שייפגעו זכויות השוכרים.
10. להבטחת פינוי הדירה במועד ולהבטחת כל תשלום שיגיע למשכיר מהשוכר יביא השוכר שני ערבים טובים, לשביעות רצון המשכיר, אשר יחתמו על ערבות להסכם זה במעמד החתימה על הסכם זה, וחתמתם הנה תנאי לכניסת ההסכם לתוקף.
11. השכירות לא תהיה מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל הוראת חוק אחרת שתבוא במקומו וזאת מן הטעם שהשוכר לא שילם ולא ישלם דמי מפתח וכי הוא שוכר את הדירה לתקופת השכירות בלבד כשלאחריה תחזור החזקה בדירה למשכירים.

על החתום הצדדים:

  
\_\_\_\_\_  
השוכרים

  
\_\_\_\_\_  
המשכיר

טו 3053 (תקנה 18א)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970

ה י ת ר

מס' תכנית מיתאר מקומית או מסודרת		גוש	חלקה	חיק מס'
		32026		7045
הועדה המקומית לתכנון ולבניה		היתר בניה מס' 9163		
באר-שבע				
רשות מקומית	עיריית באר-שבע	שכונה	רחוב	מס'
		2	הילדורוד	48
בעל ההיתר	השם	מס' הוהות	מען	טלפון
עורך הבקשה	עפ"ד - קיטנס יהודה		דרך המזים 13 נ"פ	
המנהל הארצי	המנהל "הערך נכס"	5127296	במילק 114 - רחם 12	
לביצוע השלד				

היתר זה אינו ניתן להעברת אלא באישור הועדה המקומית.

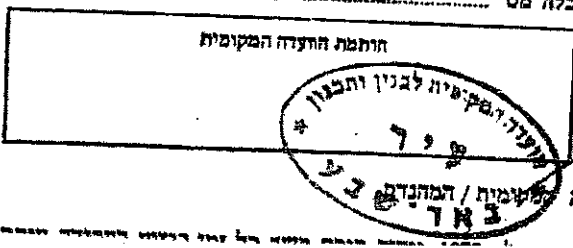
על מי אישור הועדה המקומית האמורה. 45/182 מיום 2.6.80 מס' מתר:

מג"ד, א. חדרים, 2 המבצעים, שריפתים, המבצעים, מילק 114  
 שאין היתר היקר את זכויות המגורים אלא  
 בן הניש ל-כור מובנית כרידה התומה ע"פ  
 שודד מוסמך.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה וימלאו התנאים המיוחדים המפורטים מעבר לזה. להלן חישוב שיעור אגרת הבניה:

סך הכל		מחיר		יחידת המדידה	הכמות	תיאור העבודה
אב	ל"י	אב	ל"י			
	39.902,55			ל"ד	83,20	הקמת מבנה מספרים מים והיטל חשמל
	39.902,55					סך הכל אגרת בניה:

מקדח שולם ביום.....  
 יחרת אגרת בניה שולמה ביום.....  
 תאריך נתינת ההיתר.....  
 היתר זה יחול מיום.....  
 חתימת המנהל.....  
 לוסה: עותק אחד של הנספחים החתומים ומאושרים עליידי יורד הועדה





22 יולי 2019

מספרן: 19317

לכבוד

המ"ח חגית אביסרור  
סניף קק"ל באר שפז  
ת.ק. מלחי ספחות

תנדון: בית מגורים רח' ארלוזורוב 48/1, שכונה ג', באר שפז  
עומת מלאה לפי תקן 19

1. מטרת השומה :

נתבקשתי על ידי מר אבו דחל אגואר מחברת דלנוור הנדסה ופרויקטים בע"מ לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון שפרטיו מופיעים בסעיף 3 להלן, לצורך בטוחה / קבלת אשראי מכס.

הנכס הנדון - בית מגורים במבנה דו משפחתי ברח' ארלוזורוב בבאר שבע.

2. מועד הביקור בנכס :

26 ביוני 2019 - בוצע ע"י ירון אליהו, שמאי מקרקעין, וסיון ממון, שמאית מקרקעין.

3. פרטי זיהוי הנכס :

כתובת - רח' ארלוזורוב 48/1, שכונה ג' באר שבע.

גוש - 38026.

חלקה - 46, בשטח 812 מ"ר.

הנכס הנדון - תת חלקה - 1 - דירה.

שטח רשום - 129.6 מ"ר - ע"פ נסח טאבו.

החלק ברכוש המשותף - 1/2.

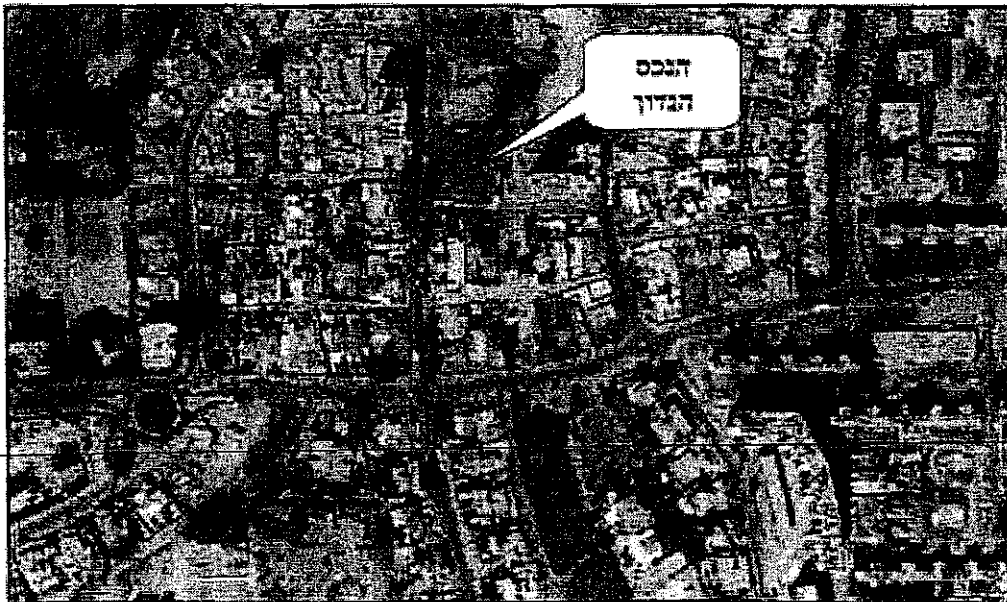
שטח הבית ע"פ תכנית היתר בניה - 131.93 מ"ר.



**4. תיאור הנכסים והסביבה :**

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ארלוזורוב 48, בשכונת ג' באר שבע. שכונה ג' נבנתה בשנות ה - 50, הרחובות המרכזיים הינם דרך השלום - ווינגייט- ארלוזורוב, ונפגשים זה עם זה, בדרום- השלום וארלוזורוב, ובצפון וינגייט וארלוזורוב ומסתיים בשדרות בן גוריון בסמוך לביה"ח סורוקה ולאוניברסיטת בן גוריון. הסביבה של הנכס מאופיינת בבניה רוויה של 4 יח"ד במבנה 2 בק"ק ו- 2 בק"א לצד צמודי קרקע ולצד בניה רוויה. לאורך השנים בוצעו פרויקטים של פינוי ובינוי כאשר השכונה נחשבת למבוקשת מאוד, בעיקר בחלק אשר ממוקם קרוב לאוניברסיטה ובית החולים. בסמיכות לנשוא השומה קיים מבנה חדש יחסית של מגדל מגורים ומצידו השני מרכז קליטה אשר גם כן בנוי במגדל. בסביבת שכונה ג' ממוקמים בתי ספר תיכוניים, מרכז רפואי סורוקה, אוניברסיטה, מעונות סטודנטים ועוד.

**תצלום אוויר הנכס והסביבה-**



**רקע (לידיעה בלבד):**

הנכס הנדון כמו גם 3 הנכסים האחרים בחלקות 45 ו-46 בגוש 38026, נרכשו ע"י חברת דלנור הנדסה ופרויקטים ואבו דחל אנואר מנהלה. כאשר מטרת הרכישה הינה שימוש בחטיבת קרקע של כ-1,730 מ"ר לצורך ביצוע פרויקט בבניה רוויה. הנכס הנדון הינו תת חלקה 1 בחלקה 46. לאור מטרת השומה הנכס הנדון הובא בחשבון השווי כבית מגורים ולא כחלק מקרקע בפרויקט עתידי.

**תמונות חזית:**



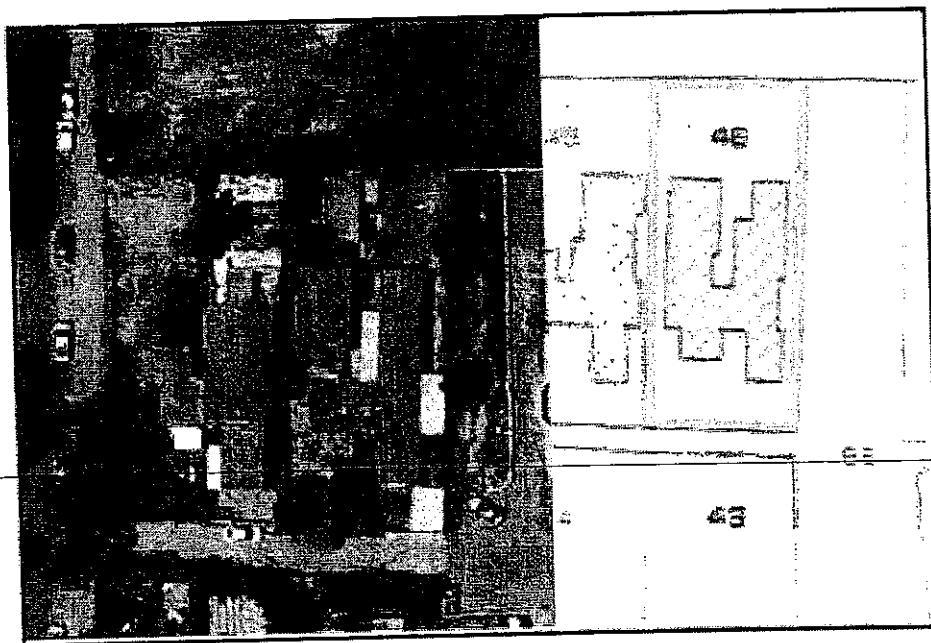
החלקה/ הבית המשותף-

מדובר בחלקה בשטח 812 מ"ר, צורתה מלבן ופני הקרקע מישוריים בסה"כ. לחלקה חזית מזרחית באורך כ- 42 מ' לשביל פנימי (מיועד להולכי רגל ובפועל קיים גם מעבר לרכב) ומעבר לחזית זו מרכז קליטה בנוי במגדל, החזית הצפונית פונה למגרש עליו ממוקמים נכון להיום פאבים ושימושים נוספים ומיועד להקמת מבנה מגורים, מסחר ומוסדות ציבור ב- 19 קומות (כולל מרתף חנייה), החזית המזרחית פונה לכיוון מגרש צמוד (חלקה 46) ביעוד דומה, והחזית הדרומית פונה לרח' פנימי (מיועד בתכנית לשצ"פ ושביל הולכי רגל) אשר ממנו הגישה לנכס הנדון.

על החלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי. מזרחי ומערבי כאשר הנכס הנדון הינו הבית המערבי.

מדובר במבנה ישן, חד קומתי, בנוי בלוקים ובטון והגג מרעפים. המבנה כאמור מחולק ל- 2 דירות עם קיר משותף.

להלן שרטוט החלקה:



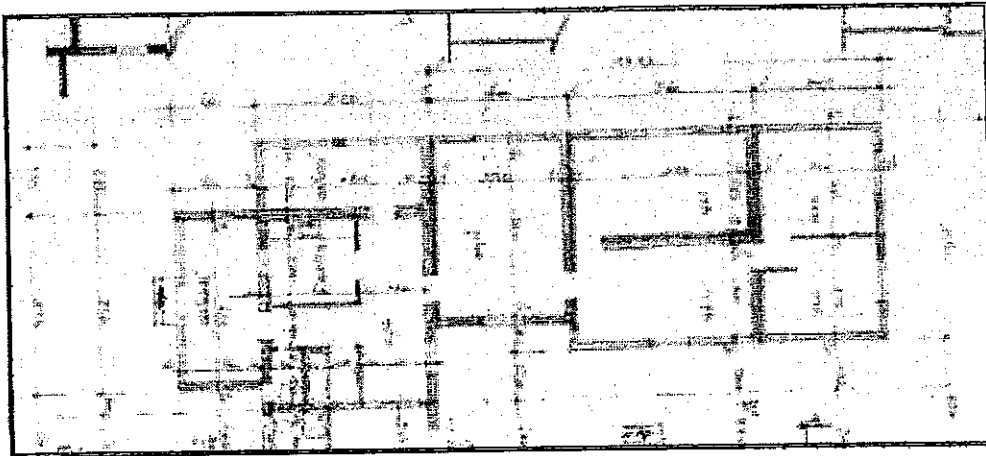


**הנכס הנדון:**

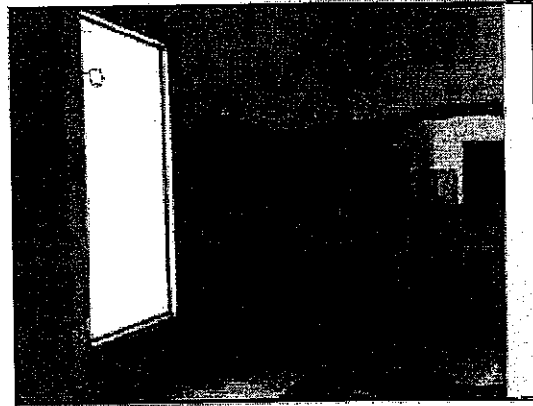
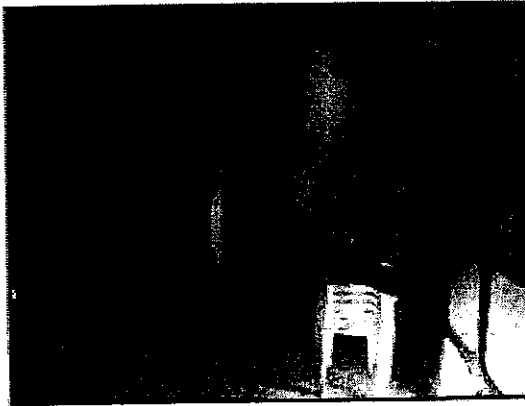
ארלוזורוב 48/1 ( חלקה 46/1) – דירת המגורים ממוקמת בקומת הקרקע, הדירה בגודל ובמצב מקורי בהתאם לתשריט. רמת הגמר בטיסית וכוללת בין היתר: בדירה חדרי שינה, מטבחון ארונות ישנים עיליים ותחתיים משטח עבודה מאבן שיש, חדר שירותים אסלה, כוור וארונות אחסון חיפוי קרמיקה על הכוור. לדירה קיימות 2 כניסות קדמית ואחורית. דלת הכניסה פלדלת, ריצוף טרצו 30X30, ובחלק מחלקי הדירה 20X20, חלונות אלומיניום תריסי רפרפות וסורגים ובחלק מחדרי הבית חלונות מעץ.

לדירה שני כיווני אוויר: צפון, ודרום מערב.

מצב תחזוקה- בעת הביקור נמצא שהדירה מושכרת ורמת התחזוקה סבירה.

**תשריט מתכנית הבקשה להיתר:**

תמונות מהנכס:





5. מצב תכנוני :

א. תוכניות :

על הנכס חלות התוכניות הבאות-

- תוכנית 7/108/03/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2865 בתאריך 8/10/1964.
- תוכנית 33/108/03/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2128 בתאריך 24/7/1975.
- ע"פ התוכניות הנכס הנדון מיועד למגורים א'.
- תכנית מתאר 155/102/02/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6193 בתאריך 26/1/2011.

להלן הנחיות הבניה הרלוונטיות-

2. מטרת התכנית  
ליצור שטחים למגורים א' שיהיו ציבוריים מיוחדים נדרשים, במקום  
במקום אזור מגורים א' לשקט.

3. צורת המבנים א'  
גומר הקטן בגובהו בני קומת אחת או קומת  
אחוזי הכניסה במסלול 25%  
קרי בניה : קדמיים 3.0  
: אחוריים 5.0  
: צדדיים 5.0

על פי התוכניות והמידע שנמסר לי במחלקת ההנדסה של העירייה אין זכויות בניה נוספות בנכס הנדון.

בהתאם לתכנית 155/102/02/5 תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר.

בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית וחוק התו"ב תותר הקמת מרחב מוגן דירתי

מעבר לזכויות הבניה.



**חישוב השטחים**

דיווח		קניין	
שטח	מס' חשבוני	שטח	מס' חשבוני
131.9	250	30.4	101.5
131.9	250	30.4	101.5

לסיכום - בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה זו שטח בית מסי 1-131.9 מ"ר.

**ג. חריגות בניה:**

- בעורף הנכס - מחסן בנוי מעצים בשטח של כ- 25 מ"ר.

**ד. יתרת זכויות בניה:**

להלן טבלה לסיכום יתרת הזכויות:

יתרת זכויות הבניה	זכויות בניה עפ"י היתר בניה	זכויות בתב"ע
-30.4	131.9	101.5

בנוסף 8 מ"ר לבניית מחסן ו- 12 מ"ר לבניית ממ"ד.



**6. מצב משפטי :**

על פי נסח טאבו מיום 4/7/2019 לתת חלקה 1, חלקה 46, גוש 38026, עולה כי:  
 תיאור הנכס- דירה, קומת קרקע, שטח – 129.6 מ"ר, החלק ברכוש המשותף- 1/2.  
 ולהלן רישום הזכויות:

**א. בעלויות -**

זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש:

אברהם שולמית ת.ז. 057395972 החלק בנכס - בשלמות.

**ב. הערות -**

- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דלנור הנדסה ופרוייקטים בע"מ ח.פ. 514610252.

**ג. רכישה -**

הוצג בפני הסכם מכר מיום 27 בינואר 2019 ולהלן עיקריו:  
 המוכר: אברהם שלומית ת.ז. 057395972.  
 הקונה: דלנור בניה ופרוייקטים בע"מ ח.פ. 514610252.  
 הדירה: דירה הרשומה כגוש 38026 חלקה 46 תת חלקה 1. רחי ארלוזורוב 48/1  
 באר שבע.  
 התמורה: 2,000,000 ₪.

מסירת החזקה: 10/2/2020.



**7. גורמים ושיקולים לשומה :**

בבואנו לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון למטרת בטוחה, הבאנו בחשבון בין

היתר את הגורמים והשיקולים הבאים :

- האמור בטעיפים 6-1.
- מיקום הנכס והקרבה לבית החולים ולאוניברסיטה.
- מזדבר בבית חד קומתי בעל קיר משותף - דו משפחתי.
- שטח הבית כ- 131.9 מ"ר.
- שטח המגרש- הובא בחשבון חלק יחסי- כ- 406 מ"ר.
- חריגות הבניה- לא הובאו בחשבון השווי חריגות הבניה הובאו בחשבון שעלות הריסה ופינוי במקרה זה זניחות.
- שווי הקרקע כחלק מפרויקט בניה רוויה- כפי שפורט בעמוד 3, הנכס הנדון נרכש כחלק מתכנית להקמת מבנה בבניה רוויה ביחד עם רכישה של 3 נכסים נוספים. לאור מטרת השומה, שווי הנכס הנדון נאמד לפי מצבו המאושר, קרי- דירת מגורים.
- רמת הגמר והתחזוקה- פשוטה ובסיסית.
- ניתוח עסקות השוואה במקרקעין סמוכים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.
- בחינת החבות במס שבת תיאורטי בוצעה ע"י הח"מ על בסיס חוזה הרכישה.



8. עסקות השוואה ותחשיב:

א. עסקות מס שבת:

מס' מ"ד	תאריך	כתיבת	גוש	חלקה	שטח בית	יחידים	סוג	מבנה / תחשיבות	מחיר
1	05/05/2019	גלומב 63	38026	10/2	82	2	דו משפחתי	2 קומות 2 יחידות במבנה	1,620,000 ₪
2	11/04/2018	גלבי 6	38026	74	95	4	דו משפחתי	מכירה של 7/8	1,600,000 ₪
3	14/06/2018	גבעתי 1	38026	79/2	110	4	קוטג' דו משפחתי	צמד קרקע	1,055,000 ₪
4	15/01/2018	גלומב 19/1	38029	151/6	92	4	דירת ג	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומות א'	835,000 ₪
5	26/12/2018	ארלוזורוב 14	38028	13/1	45	2	קוטג' דו משפחתי	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומות א'	630,000 ₪
6	21/10/2018	ארלוזורוב 24	38028	8/1	140	5	בית קומות	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומות א'	1,250,000 ₪
7	30/04/2018	ארלוזורוב 25	38029	24/4	92	4	בית קומות	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומות א'	820,000 ₪
8	12/09/2018	חומה ומגדל 12	38029	49	105	4	קוטג' דו משפחתי	צמד קרקע	1,625,000 ₪
9	05/03/2017	גבעתי 7	38026	76/1	85	3	דו משפחתי	17169	1,070,000 ₪
10	09/04/2017	ארלוזורוב 37/2	38029	19/2	120	5	בית קומות	מבנה ישן, 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומות א'	1,300,000 ₪
11	29/12/2017	זיסר 1	38028	85/1	80	3	טחי		820,000 ₪
12	01/06/2017	השלום 85	38028	29/2	115	4	דירת ג	בית דו קומתי	945,000 ₪
13	10/04/2017	הנשר 27/2	38029	69/2	69	3	דו משפחתי	17404	875,000 ₪
14	30/03/2017	גוש שציון 27/1	38028	41/1	103	4	דירת ג	מבנה 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומות א'	1,120,000 ₪
15	24/03/2017	גלומב 35	38029	142/1	110	4	דירת ג	מבנה 4 יחידות 2 קומות קרקע ו-2 קומות א'	1,500,000 ₪
16	05/09/2017	עליאש 115	38028	115	147	4	קוטג' דו משפחתי		1,600,000 ₪



להלן ניתוח התנונים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון:

מחיר מתיאם למ"ר בסי	התאמות					מחיר למ"ר	כתובת	מס'
	מיקום	סוג מבנה	מצב מבנה	מורעז	היקף / שטח			
15,969 ₪	95%	100%	100%	100%	85%	19,756 ₪	גלומב 63	1
13,513 ₪	100%	90%	100%	100%	89%	16,842 ₪	גלני 6	2
9,450 ₪	100%	100%	105%	100%	94%	9,591 ₪	גבעתי 1	3
10,001 ₪	100%	125%	100%	100%	88%	9,076 ₪	גלומב 19/1	4
12,684 ₪	110%	120%	100%	100%	69%	14,000 ₪	ארלחורוב 14	5
12,034 ₪	110%	120%	100%	100%	102%	8,929 ₪	ארלחורוב 24	6
10,371 ₪	110%	120%	100%	100%	88%	8,913 ₪	ארלחורוב 25	7
15,718 ₪	110%	100%	100%	100%	92%	15,476 ₪	חומה ומגדל 12	8
12,720 ₪	110%	100%	100%	107%	86%	12,588 ₪	גבעתי 7	9
13,996 ₪	100%	125%	100%	107%	97%	10,833 ₪	ארלחורוב 37/2	10
10,887 ₪	110%	110%	100%	105%	84%	10,250 ₪	זיסר 1	11
11,456 ₪	110%	125%	100%	106%	95%	8,217 ₪	השלום 85	12
11,878 ₪	110%	100%	100%	107%	80%	12,681 ₪	הנטר 27/2	13
14,660 ₪	110%	125%	100%	107%	92%	10,874 ₪	גוש עציון 27/1	14
16,255 ₪	95%	125%	100%	107%	94%	13,636 ₪	גלומב 35	15
11,813 ₪	110%	90%	100%	106%	104%	10,884 ₪	עליאש 115	16
12,713 ₪	<b>ממוצע</b>							
12,441 ₪	<b>ממוצע ללא חריגים</b>							

ב. תחשיב:

131.9	שטח הבית על פי הכנית היתר בניה
12,440 ₪	שווי מ"ר
1,640,836 ₪	שווי מתקבל
20,000 ₪	הפחצה להריסת חריגות הבניה התאמה למצב מאושר
1,600,000 ₪	שווי הנכס למטרת בנחה
1,400,000 ₪	השווי למימוש מידי

ג. חישוב מס שבח תיאורטי:

בהתאם להסכם רכישה מיום 27 בינואר 2019 עולה כי הנכס הנדון נרכש תמורת

2,000,000 ₪. לכן, בעת מכירה בשווי למימוש מידי, לא יחול מס שבת.

9. מועד טובע לשומה :

21 ביולי 2019

10. השומה :

לאור האמור, אנו סבורים כי לתאריך זה נכון לאמוד את שווי זכויות הבעלות  
בנכס הנדון כפנוי וריק וללא כל חוב / שעבוד,  
למטרת בטוחה בסכום כולל של – 1,600,000 ₪.  
ולמימוש מיידי בסכום כולל של – 1,400,000 ₪.

מיסים והפחתות:

נכון להיום, במכירה לפי שווי למימוש מיידי לא יחולו המיסים וההפחתות.

היתרה נטו לפני הפחתות מקובלות בבנק כ- 1,400,000 ₪.

כל הסכומים כוללים מע"מ – מדובר בדירת מגורים.

ערך הנכס לכינון לצורך ביטוח- 1,000,000 ₪.

9. הצהרה :

אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין בנכס הנדון ושומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתנו  
והכשרתנו המקצועית.

ככתוב דפ

אבי נחום ירון  
שמות מקרקעין  
מ.ר. 475  
שמות מקרקעין

ירון אליהו  
שמות מקרקעין  
מ.ר. 1964  
שמות מקרקעין

מצ"ב: נסח טאבו  
חוזה רכישה  
היתר בניה

04/07/2019  
א' תמוז תשע"ט  
שעה: 09:09

תאריך

נסח מס' 98959

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: באר שבע  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 1

הנכס נוצר ע"י שטר: 16470/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה: דירה  
תיאור קומה: קרקע  
שטח במ"ר: 129.60  
החלק ברכוש המשותף: 1/2

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25146/2013/75	30/09/2013	מכר ללא תמורה	אברהם שולמית	ת.ז.	057395972

החלק בבכס בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25146/2013/76	30/09/2013	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל	

הערות: סעיף 4 י"ס לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.  
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4428/2019/1	31/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	דלגור הדסה ופרויקטים בע"מ	חברה	514610252

על כל הבעלים

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר: 16470/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

רשויות עיריית באר שבע  
שטח במ"ר: 812.00

כתובת רח' ארלזחוב 48, באר שבע

תאריך: 04/07/2019  
א' ונמוח תשע"ט  
שעה: 09:09  
נסח מס': 98959

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 1

תקנון מוסכם	תת חלקות	מבנים
	3	1
שטר יזר 16470/2006		תיק בית משותף 241/06
המספרים הישנים של החלקה ספר באר שבע 12 דף 111		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

ועדת מנהלים למקור  
בלקין ליאור, שרד-111

## הסכם מכר

שנערך ונחתם בבאר שבע 27 בינואר 2019

אברהם שולמית ו.ז. 057395972  
מרח' בול 8/3, באר שבע  
טל: 050-5384131  
שייקרא להלן: "המוכר"

בין;

מצד אחד:

דלנוד בניה ופרוייקטים בע"מ

ח.פ. 514610252

ע"י מו"ש החתימה אבו דחל אנואר ו.ז. 028331932

מרח' יד ושם 15, באר שבע

טל: 050-8782933

שייקרא להלן: "הקונה"

לבין;

מצד שני:

והואיל; והמוכר מצהיר כי הוא בעל זכות בעלות וכמחזיק בלעדיו של דירת בקומה קרקע הרשומה כגוש 38026 חלקה 46 תת חלקה 1 בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע והידועה כרח' אדלזוורוב 48/1 באר שבע (להלן: "הדירה"). הדירה כוללת: כל המחובר לדירה דרך של קבע. מצ"ב נסח רישום הדירה מלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע, (להלן: "הלשכה") ומסומן כנספח א'.

והמוכר מצהיר כי זכויותיו בדירה נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא, צו הריסת ו/או זכות אחרת של צד שלישי כלשהו למעט דייר בשכירות חופשית שאינה מוגנת וכי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להעברת הזכויות בדירה על שם הקונה;

והמוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו הדירה נבנתה ע"פ חוק ובתאם להיתרים ומכל מקום הוא לא ביצע בדירה עבודות הטעונות היתר ולא ידוע לו על כל הליך מנהלי ו/או שיפוטי התלוי ועומד בענין זה ובכל מקרה נרכשת הדירה למטרת בניה או שיפוץ ולא יהיו לקונה כל דרישה או טענה בשל כך;

### אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. המכר ותצהרות הצדדים:

א. תקונה מצהיר ומאשר בזה כי בדק את הדירה בעין קונה וכי ראה בפועל את הדירה ואת כל הפרטים והמתקנים המתאימים אליה ואת אופן רישום הזכויות בדירה ומצא אותם מתאימים וראויים למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה ובכפוף לנכונות הצהרות המוכר הוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה או פגם בבית, למעט פגם נסתר, ובכפוף לקיום כל התחייבויות והצהרות המוכר שבהסכם זה.

ב. הדירה נמכרת במצבה AS-IS. הצדדים מאשרים כי הבית הינו בית ישן ומיועד על ידי הקונה לקריסה והקונה רוכש אותו במצבו כאשר כל הוצאה הנובעת ממצבו זה תחול על הקונה אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה

ג. המוכר מוכר בזאת לקונה את הדירה ומתחייב למסור לחם את החזקה בדירה והקונה רוכש בזאת את מלוא הזכויות בדירה ומתחייב לקבל החזקה בדירה מהמוכר, בתנאים ובתמורה הנקובים בהסכם זה.

דלנוד הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

המוכר

בכפוף למילוי התחייבויות הקונה שעל פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה, מתחייב המוכר לפנות את הדירה ולמסור את החזקה בה לקונה, כאשר בדירה לא דייר כאמור וללא הפצו, למעט המפורט במבוא להסכם זה? איפה, ונקיה מכל שיעבוד ואו חוב ואו עיקול ואו משכנתא ואו צו הריסה ואו זכויות או תביעות צד ג' כלשהו, כשהדירה במצב תקין ושכל מערכותיה ומתקניה פועלים.

### 3. התמורה:

א. בתמורה להתחייבויות המוכר בהסכם זה ישלם הקונה למוכר סך של 2,000,000 ₪ (שני מיליון ₪) (להלן: "התמורה"). התשלום יבוצע בימים בהם מתנהל מסחר בנקים, בהעברה בנקאית או בשקים בנקאיים בלבד, אלא אם הוסכם בין הצדדים אחרת. יצוין כי סכום שהועבר לידי ב"כ המוכר דינו כסכום שהועבר לידי המוכר לכל דבר.

ב. התמורה תשולם ע"י הקונה למוכר בתנאים ובמועדים כדלקמן:

1. סך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף ₪) שישולמו במעמד החתימה על הסכם זה בהמחאה ליום 5.2.2019 ויופקדו בנאמנות אצל עוה"ד נ"ב כהן עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה. במועד חתימת הסכם זה, יחתום המוכר על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, על פי הסכם זה. רישום הערת האזהרה יבוצע ע"י הקונה.

2. היתרה בסך של 1,800,000 ₪ (מיליון ושמונה מאות אלף ₪) תשולם ב-12 תשלומים עוקבים של 150,000 ₪ כל אחד החל מיום 10.3.2019 וב-10 לכל הודיש קלנדי עוקב עד ליום 10.2.2020. כנגד התשלום האחרון תבוצע מסירת החזקה בדירה והמצאת האישורים הבאים: נסח רשום נקי מכל חוב/שיעבוד/זכויות צד ג', אישור מס שבת, אישור היטל השבחה, אישור ארנונה המופנה ללשכת רישום המקרקעין בתוקף עד למועד מסירת החזקה בדירה לכל הפחות, יפ"כ בלתי חוזר כאמור בסעיף 45. להלן, ושטרי מכר חתומים ומאומתים (חמישה עותקים). באם במעמד מסירת החזקה לא יהיו בידי המוכרים כלל האישורים כאמור, אזי, סך של 150,000 ₪ האחרונים יוחזקו בנאמנות ע"י ב"כ המוכר יעביר סכום זה לידי המוכר עם המצאת כל האישורים. המוכר נותן בזאת לעוה"ד נ"ב כהן הוראה בלתי חוזרת לשלם מתוך הפיקדון חוב במס שבת ואו חובות אחרים שעל המוכר לשלם ואו לבצעם על פי הסכם זה, אם יהיה, או לחמציא באמצעותו ערבות בנקאית להנחת זעתם של שלטונות מס שבת, ואו רשות שלטונית אחרת, על מנת לחמציא את האישורים.

3. היה ויסתבר כי סכום הפיקדון הני"ל לא יספק לכיסוי חובות על פי הסכם זה, המוכר מתחייבים בזאת לשלם כל יתרת חוב נותרת.

4. הצדדים רשאים לחקדים, בהסכמה בכתב את מועדי התשלום והמסירה.

ג. מוסכם כי התמורה הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי מכל סיבה שהיא.

ד. על כל זים פיגור בתשלום ישלם הקונה למוכר את התשלום שבפיגור ובצירוף קנס יומי בסך של 400 ₪ וזאת החל מן היום ה-7 לאיתור ואילך. פיגור מעבר ל-14 ימים יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה אשר יזכה את המוכר בכל הסעדים המוקנים לו ע"פ דין.

ה. כמו כן מוסכם כי העברת התשלום האחרון כפופה למסירת החזקה בדירה ודחיה במועד מסירת החזקה דחה את מועד ביצוע התשלום בהתאם

### 4. המסירה:

א. עד ולא יאוחר מיום 10.2.2020 במעמד ובכפוף לתשלום מלוא התמורה הני"ל ימסור המוכר לקונה את החזקה בדירה כשהיא משוחררת מכל חוב, עיקול, משכנתא וזכות אחרת של צד שלישי כלשהו - כאשר הדירה נקיה משוכר והפצו, כשהיא במצבה היום וכשכל מתקניה ומערכותיה תקינים ושלמים כפי שהיו ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי עקב שימוש סביר ורגיל (להלן: "המסירה"). בכל מקרה, היה ובשל הליכי רישוי אתם ינקוט הקונה

דלגור חסדס

והמוכר

המוכר

יתקבל צו הריסה טרם המועד הנקוב לעיל, לא יבוצע הצו אלא אם תשולם מלוא יתרת התמורה.

- ב. הקונה מתחייב לקבל מידי המוכר את החזקה בדירה במועד הנ"ל ולמלא אחר כל התחייבויותיו עד למועד המסירה. במידה ולא עמד הקונה בהתחייבויותיו שע"פ הסכם זה, ידחה מועד המסירה עד לקיום מלוא התחייבויות הקונה.
- ג. המוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי בדירה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה ולתקן על חשבונו כל פגם או נזק שייגרם לדירה ו/או למתקני הדירה בתוך התקופה למעט בלאי עקב שימוש סביר.
- ד. אם המוכר לא ימסור את החזקה במועד, ישלם המוכר לקונה סכום השווה ל- 400 ₪ עבור כל יום של איחור וזאת כפיצוי קבוע מראש החל מהיום ה-7. איחור מעבר ל- 14 יום ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. למען הסר ספק יובהר כי סעי' זה לא יחול במקרה של אי מסירת החזקה מהסיבה המצוינת בסעי' 4(ב) לעיל.

**5. ייפוי כח:**

- א. במעמד חתימת הסכם זה יחתום המוכר על יפוי כח בלתי חוזר לטובת הקונה (להלן: "יפוי הכוח") המייפה את כוחם של עו"ד ניב כהן ו/או הילה קמחי ו/או נחמן דברת ו/או שרית תאומי מרח' הפלמ"ח 89 באר שבע ו/או עו"ד ליאור בלקין משד' רגר 28, באר שבע (להלן: "עוה"ד") לצורך ביצוע הוראות הסכם זה ועל מנת לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך ולייצגם כל גוף ולצורך העברת הזכויות בדירה ורישומן על שם הקונה. אין בחתימת יפוי הכח כדי לשחרר את המוכר מלחופיע בפני כל רשות ולחתום בעצמם על כל מסמך שחתימתו עליו תידרש, כאמור לעיל.
- ב. הקונה יחתום על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עוה"ד לבטל את רישום הערת אזהרה ו/או משכון אשר נרשמו לטובתו, היה והפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית ובלבד שניתנה לו ולבא כוחו התראה בכתב 20 ימים מראש שלא תוקנה, ולאחר שהושב לו הסכום ששילם בניכוי הפיצוי המוסכם.

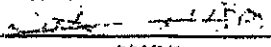
**6. הרישום:**

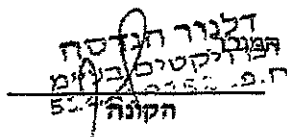
- א. בכפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו שעל פי הסכם זה, מתחייב המוכר באמצעות ב"כ לרשום את זכויות הבעלות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהדירה נקיה מכל חוב, עיקול שעבוד, משכנתא ו/או כל זכות אחרת לטובת צד שלישי כלשהו, ללא דיחוי.
- ב. המוכר מתחייב שלא לשעבד ולא למשכן ולא להעניק כל זכות אחרת שהיא בדירה לצד שלישי ולא לבצע כל עסקה ו/או פעולה בדירה החל ממועד חתימת הסכם זה. המוכר מתחייב להסיר לאלתר כל עיקול, שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו שיוטלו על הדירה - ולא יאוחר מ- 14 יום מיום היודע על הטלתם.
- ג. מובהר בזה כי במסירה לדי ב"כ הקונה או הקונה של יפוי הכח, אישורים על העדר חובות ארנונה, העדר חוב חברת חשמל, העדר חוב בגין חיטל השבתה, אישור עירייה על העברת הזכויות, אישור פטור או תשלום מס שבת, וכן חתימה על שטרי מכר ע"י המוכר ובחתימתם וכל מסמך אחר המוזכר בס' 3. ב. 2. לחוזה יהא משום מילוי חובת המוכר האמורה בס"ק א' לעיל.

**7. מיסים ותשלומים:**

- א. כל המיסים, האגרות, הארנונות ותשלומי החובה החלים או שיוחלו על הדירה, לרבות בגין ארנונה, חשמל, מים, גז, וכל כיוצא ב"ל (להלן: "המיסים") לתקופת שעד יום המסירה בפועל, יחולו על המוכר וישולמו על ידם ומיום המסירה בפועל ואילך יחולו על הקונה.

ב. מס שבח מקרקעין, מס מכירה במידה ויחולו - ישולמו על ידי המוכר

  
 המוכר

  
 הקונה

ג. היטל השבחה בגין תכנית שקיבלת תוקף עד למועד חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר והיטל השבחה בגין תכנית אשר קיבלה תוקף מיום החתימה על הסכם זה ישולם ע"י הקונה.

ד. מס רכישה והוצאות רישום בלשכת רישום המקרקעין יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

ה. כל ההוצאות התשלומים בגין העברת מוני המים, החשמל, והגז בדירה משם המוכר על שם הקונה, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

ו. המוכר ישא בתשלום כל האגרות להשגת האישורים הדרושים לרישום הזכויות בדירה משם המוכר ע"ש הקונה.

ז. כלל ההוצאות הכרוכות בקבלת האישורים אותם נדרש המוכר להמציא על פי תוזה זה לרבות אישור עירייה המופנה ללשכת רישום המקרקעין והעדר חוב היטל השבחה ישולמו על ידי המוכר.

ח. שלם צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם") תשלום או מס אשר ע"י הוראות הסכם זה על משנהו לשלם (להלן: "הצד החייב") ישפה הצד החייב את הצד המשלם תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן. לא עשה כן הצד החייב ובמועד הנקוב לעיל, ישא התשלום קנס בסך 100 ₪ ליום.

8. העברת רישום בעירייה, מים, חשמל וגז ע"ש הקונה:

עם מסירת החזקה בדירה יעבירו הצדדים יחדיו משם המוכר לשם הקונה את החושים לאספקת ארנונה, מים, חשמל וגז ויעשו את כל הדרוש לשם כך, לרבות קריאת מונים וכל היוצא בזה.

9. הפרות ותדופות:

א. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת תוזה), התשל"א - 1970.

ב. הצהרות המוכר המפורטות במבוא והוראות ההסכם המתייחסות לתשלום מלוא התמורה, מועדי תשלום התמורה, מסירת חזקה ומועד המסירה, כל המסים והמצאת האישורים הנחוצים להעברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה וכן הסרה, תוך זמן סביר, של כל מכשול, קיים או שיווצר בעתיד, המונע את העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה הן מעיקרי הסכם זה והפרתן ואו הפרת כל אחת מהן תחווה הפרת יסודית של הסכם זה.

ג. הפר צד להסכם זה תנאי יסודי מתנאי הסכם זה ישלם הצד המפר לצד המקיים, או המוכן לקיים את התחייבותיו פיזיים קבועים ומוערכים מראש בסך 200,000 ₪ מבלי שהצד המקיים יצטרך לחכות את נזקיו. האמור לעיל לא יפגע בזכותו של הצד המקיים לתבוע בדרך חוקית ביצוע בעין של ההסכם או את מלוא נזקיו שייגרמו עקב ההפרה וכל סעד או כל תרופה אחרים המגיעים לו על פי דין. יובהר כי המבוא להסכם זה וכן סעיפים מס' 1, 2, 3, 4, 5 ו-7 לו הינם סעיפים יסודיים.

ד. מוסכם על הצדדים כי כל פיגור בביצוע התחייבותיהם על פי הסכם זה הנובע מעיצומים או שביתה ואו כח עליון כמשמעו בחוק לא יחשב כהפרה לתנאי הסכם זה ולא יזכה הצדדים בכל פיצוי הנקוב בהסכם זה וכלל המועדים יידחו בהתאם.

10. כללי:

א. הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידו של עוה"ד המטפל מטעמם בתוזה זה לבדוק ולוודא קיומם ותוקפם של היתרי בניה ואו זכויות בניה ואו פטור או חיוב בחיטל השבחה, בנוגע לדירה נשוא תוזה זה, אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו ע"י הצדדים או מי מהם לעוה"ד המטפל, לרבות בעקבות הנחיית עוה"ד המטפל לפיה כדי לקבל המסמכים האמורים יש לפנות בנדון לגורמים המוסמכים ברשות המקומית לרבות אצל מדור מידע ואצל מדור היטל החשבחה ברשות המקומית.

דלגור הנדסה  
 ופרויקט קונסטרוקציה  
 י"מ

המוכר



ב. לצורך קיום וביצוע הסכם זה, מתחייבים הצדדים להופיע, להצמיד ולחתום על כל בקשה או הצהרה, ייפוי כח, שטר מכר או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע העסקה הנוצרת בהסכם זה.

ג. שום ויתור ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו מתנאי ההסכם לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים. איחור של צד כלשהו בשימוש בזכויותיו ע"פ הסכם זה לא ייחשבו משום ויתור והוא רשאי לעשות שימוש בזכויותיו שע"פ הסכם זה או הדין בכל עת ובכל מידה שיחפוץ.

ד. המוכר יחתום על כל המסמכים הדרושים ע"י בנק המשכנתאות ככל שהקונה יטול משכנתא בנוסח שיהיה מקובל על המוכר ובתיאום עם הבנק, ע"מ שהבנק יסכים למונח ההלוואה. הקונה נותן בזה את הסכמתו לסילוק הלוואתו מתוך הכספים ששילם במידה ויפר את ההסכם חפרה יסודית וזאת ע"מ לשחרר את הדירה משעבוד לבנק. המוכר יחתום על ההתחייבות רק בתנאי שהסכום יועבר במלואו לטובת המוכר. יחד עם זאת אין בהתחייבות זו משום הסכמה לאי-תשלום הנובע מאי-קבלת משכנתא אשר אינה תלויה במוכר. המוכרים יאפשרו לשמאי מטעם הבנק לבקר בדירה בתוך 5 ימי עסקים מפנייתו ובכפוף לתאום מראש באשר לחם ושעת הביקור.

ה. כתובות הצדדים הן כאמור במבוא והודעה שישלח צד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות משיגורה.

הצדדים מצהירים, כי קראו הסכם זה בעיון וכי חתמו עליו בהבנם את תוכנו.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

דלגור הגדסה  
ופרויקטניה  
ח.פ. 22 הולנד 52

המוכר

דלגור הגדסה  
ופרויקטניה  
ח.פ. 22 הולנד 52

המוכר





1965 - FEDERAL IDENTIFICATION CARD  
 THIS CARD IS VALID ONLY WHEN USED WITH THE IDENTIFICATION CARD

1016

1965

STATE OF TEXAS

DATE OF BIRTH: 10/10/1930

NAME	DATE OF BIRTH	SEX	RACE	HAIR	EYES	HEIGHT	WEIGHT	HAIR COLOR	HAIR STYLE	HAIR COLOR	HAIR STYLE
JOHN	10/10/1930	M	W	B	B	5-10	150	B	S	B	S
ADDRESS	CITY	STATE	ZIP	EDUCATION	EMPLOYMENT	INDUSTRY	TRADE	PROFESSION	RELIGION	POLITICAL PARTY	ARMED SERVICES
1234567890	HOUSTON	TX	77001	HIGH SCHOOL	EMPLOYED	MANUFACTURING	OPERATOR	OPERATOR	CATHOLIC	DEMOCRAT	ARMED SERVICES
IDENTIFICATION NUMBER	ISSUE DATE	EXPIRES	CLASSIFICATION	REMARKS	AGENCY	OFFICE	AGENT	AGENT	AGENT	AGENT	AGENT
1016	10/10/1965	10/10/1970	1016								

1016

1016

1016

1016

1016

NO.	NAME	ADDRESS	CITY	STATE	ZIP	EDUCATION	EMPLOYMENT	INDUSTRY	TRADE	PROFESSION	RELIGION	POLITICAL PARTY	ARMED SERVICES
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													

1016

נספח 12

העתק הסכם המכר של המשרד וחוות דעת  
שמאית

---

## ח ו ד ה

שנערך ונחתם בבאר שבע, ביום 7 לחודש נובמבר שנת 2017

ב י ן :

זריק ולא , ת.ז. 03346028  
אל חאגי ראגי, ת.ז. 025889411  
ג'ואד בלאן , ת.ז. 056946262  
כולם יחד וכל אחד לחוד

שיקראו להלן ולשם הקיצור "המוכר" – מצד אחד ;  
ו ב י ן :

חב' דלנוור הנדסה ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

על ידי מורשה חתימה מר אבו דחל אנואר, ת.ז. 028331932  
שתקרא להלן ולשם הקיצור "הקונה" – מצד שני ;

**והואיל :** והמוכר מצהיר כי הינו בעלים הבלעדי של מלוא זכויות לגבי דירת מגורים בקומת קרקע , ברח' יד ושם 15/2 באר שבע והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כגוש 38030 חלקה 48/2 לרבות כלל ההצמדות לרבות קרקע בשטח כ- 85.8 מ"ר (להלן "הדירה") מצ"ב נסח לשכת רישום המקרקעין המסומן כנספח א'.

**והואיל :** והמוכר מצהיר כי הינו המתחזיק הבלעדי בדירה ואין כל אדם אחר הזכאי להחזיק בה והדירה נקיה מכל חוב למעט משכנתא לטובת בנק הפועלים למשכנתאות שיתרתה כ- 150000 ₪ ולאחר תשלום מלוא התמורה וסילוק/גרירת המשכנתא אין מניעה להעביר זכויות בדירה ע"ש הקונה.

**והואיל :** והקונה מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, אופן רישומה, אביזריה ומתקניה ואת הבניין וסביבתו של קונה ומצא אותם מתאימים למטרתו ובכפוף להצהרות המוכר לעיל ולהלן, והוא מוותר בזאת על כל טענת פגם או אי התאמה כפוף להצהרות המוכר.

**והואיל :** המוכר מצהיר כי לא ידוע לו על פגמים נסתרים בדירה ומערכות הדירה לרבות מים, חשמל, בויב בדירה התקינות וכך גם יימסרו לקונה. המוכר מצהיר כי אין בדירה בניה ללא היתר ולא מתנהלים בעניין הדירה הליכים פליליים/מנהליים כשלהם. יחד עם זאת על המוכר להשלים הליכים בעיריית באר שבע לאחר ביצוע תוספת בניה על פי ההיתרים כמפורט בחוזה זה.

דלנוור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

**והואיל:** וברצון המוכר למכור את מלוא זכויותיו בדירה כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו – לקונה ולמסור לו את החזקה המלאה והבלעדית בדירה ולהציע לקונה לקנות ולקבל את כל זכויותיו בו, הכל כאמור לעיל ולהלן, בהתאם לתנאי הסכם זה;

**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש את מלוא זכויותיו של המוכר בדירה כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו וקיבל את הצעת המוכר ומתחייב לקנות ולקבל את הדירה בהתאם לתנאי הסכם זה;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כל האמור בהקדמה לתווה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו.
2. המוכר מוכר לקונה, והקונה קונה מאת המוכר את הדירה ואת החזקה בה תמורת תשלום הסך בשקלים השווה ל- 720,000 ₪ (שבע מאות עשרים אלף ₪) (להלן: "התמורה").
3. תמורת התחייבותיו של המוכר לפי תווה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר:  
סך 720,000 ₪ (שבע מאות עשרים אלף ₪) ישולם במועד מסירת החזקה בדירה כאמור בסי' 4 לתווה ובכפוף לקבלת אישורי מס שבת, אישור עירייה בדבר סילוק חובות ארנונה/מים, היטל השבחה, נסח טאבו הנקי מן המשכנתא של המוכר, ביטול משכון אצל רשם המשכונות, ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד ליאור בלקין להעביר זכויות בדירה ע"ש הקונה והשלמת הליכים בעיריית באר שבע לאחר ביצוע תוספת בניה על פי היתרי בניה.  
תשלום זה יעשה בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לידי מיופה הכוח. כמו כן מוסכם כי תשלום לאחד מן המוכרים כמוהו כתשלום לכלל המוכרים.  
כמו כן מוסכם כי במקרה ובידי המוכר לא יהיו כלל האישורים כאמור יופקד סך 80000 ₪ מכספי התמורה בנאמנות בידי עו"ד בלקין עד להמצאת כלל האישורים כאמור. המוכר נותן בזה הרשאה בלתי חוזרת לעו"ד בלקין לשלם מתוך כספי נאמנות כל חוב של המוכר על פי הסכם זה.
4. תמורת התחייבותיו של הקונה לפי סעיף 3 לתווה זה מתחייב המוכר:

א. למסור את החזקה בדירה לקונה 30 יום ממועד החתימה (מועד מסירת החזקה בדירה), כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ למעט האמור בסי' 13, נקייה מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכון, צו הריסה, זכות צד ג' כלשהי לרבות נסח טאבו הנקי מן המשכנתא של המוכר וביטול משכון אצל רשם המשכונות, בכפוף לקבלת מלוא התשלום מאת הקונה ובכפוף למוסכם בסי' 3 לתווה, חוב ועד בית וחברת ניהול.

מוסכם, כי במועד מסירת החזקה יעבירו הצדדים רישום החזקה בעיריית באר שבע, חבי חשמל, על שם הקונה.

דלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 0252-5146

ג. מיום חתימת חוזה המכר לא להעביר את הדירה לצד שלישי ולא לחתום על הסכם שכירות ואו לשעבד את זכויותיו בדירה ללא הסכמה בכתב ואו הרשאה בכתב של הקונה.

ד. במידה וחלילה יוטל עיקול על זכויות המוכר בדירה, מתחייב המוכר להסירו תוך 20 יום לכך המאוחר ממועד הטלת העיקול

ה. לסלק/לגרור/להקפיא את המשכנתא הרובצת על הדירה ולהמציא שטרי ביטול משכנתא המופנים ללשכת רישום המקרקעין תוך 14 יום ממועד חתימת הסכם זה.

ו. לחתום על כל מסמך בנוסח מקובל שיידרש לצורך קבלת משכנתא על ידי הקונה בתנאי כי כספי המשכנתא ישולמו ישירות לידי המוכר או לידי הנאמן או על פי הוראות מכתב הכוונות ובתנאי שהמוכר לא ייטול על עצמו התחייבויות מעבר לאמור בהסכם זה. כמו כן המוכר יאפשר לשמאי מטעם הקונה לבקר בנכס וזאת בתיאום מראש.

ז. לחשלים הליכים בעיריית באר שבע לאחר ביצוע תוספת בניה על פי היתרי הבניה ולשחרר את הפיקדון/הערבות המופקדת בעיריית באר שבע לצורך ביצוע תוספת בניה כאמור וזאת עד למועד תשלום מלוא התמורה.

5. א. הקונה ירשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בחסתמך על חוזה זה.

ב. במעמד חתימת החוזה המוכר יחתום על ייפוי כוח נוטריוני/בלתי חוזר המייפה את כוחה של עו"ד ליאור בלקין להעביר את הזכויות בדירה ע"ש הקונה. ייפוי כוח זה ישמר בידי עו"ד בלקין אשר ישתמש בו רק לאחר תשלום מלוא התמורה במועדים שסוכמו.

ג. במעמד חתימת החוזה יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד בלקין למחוק את הערה אשר תרשם על פי חוזה זה ולמחוק משכון אצל רשם המשכונות ולבטל את ההסכם אצל שלטונות מסוי המקרקעין.

עו"ד בלקין ישתמש בייפוי כוח כאמור אך ורק במקרה של הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה ולאחר מתן התראה של 14 יום בכתב לתיקון ההפרה ולאחר שההפרה לא תוקנה בתקופה זו ולאחר השבת כלל התמורה בקיזוז הפיצוי המוסכם. במקרה שחלק מן התמורה שהתקבלה באמצעות משכנתא תושב לבנק המלווה.

6. א. המוכר מתחייב לסלק את כל המסים, הארנונות, האגרות ושאר החובות והתשלומים המגיעים ממנו לעירייה, לממשלה, ולכל אדם אחר הקשור בבעלותו בדירה ובהחזקתו בה, כמו כן מתחייב המוכר להמציא לקונה את כל האישורים התעודות הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה ע"ש הקונה

המסים וההיטלים הנייל, לרבות היטל תיעול, ביוב, וכל מס אחר לציו הנכס, יחולו על הקונה מיום מסירת החוקה.

דלגור הנדסה  
פרויקטים בנייה  
ח.פ. 524610252



- ב. למען הסר ספק ישולמו המסים כדלקמן:
- מס רכישה - על ידי הקונה.
  - מס שבח/ מס רכוש, מס מכירה - אם יחול - על ידי המוכר. המוכר מצהיר כי זכאי להנחה לינארית ממס שבח.
  - הוצאות רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה - על ידי הקונה
  - היטל השבחה - אם יחול - לגבי תוכניות ת.ב.ע. אשר אושרו עד יום חתימת החוזה, ישולמו על ידי המוכר. היטל השבחה שיוטל בגין ת.ב.ע. אשר תקבל תוקף ממועד חתימת החוזה ואילך יחולו על הקונה.
  - מסי עיירה ( ארנונה/מים ), חשמל, ועד בית /חברת ניהול וכל מס/ היטל אחר הקשור באחזקת הדירה והשימוש בה יחולו על המוכר עד למועד מסירת החזקה ומעבר למועד זה יחולו וישולמו על ידי הקונה.
  - ג. היה והמוכר לא סילק את חובותיו לעירייה, מס רכוש- מס שבח, היטל השבחה, ו/או לכל מוסד אחר הקשור לבעלותו בדירה, רשאי הקונה ו/או הנאמן לשלם מתוך כספי יתרת תמורה, על מנת לקבל את האישורים הנדרשים וזאת לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים לפחות.
7. כל אחד משני הצדדים מתחייב להופיע ביום שנקבע להעברת הדירה במשרד ב"כ הקונה ולחתום על כל התעודות, הטפסים, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה על שם הקונה ועל כל מסמך שיידרש וזאת לאחר תיאום סביר.
8. א. הפר צד מן הצדדים חוזה זה או כל חלק מימנו, יחא הצד המקיים אותו זכאי לכל התרופות, הסעדים הקבועים בחוק.  
 בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מסכימים הצדדים כי אם היתה הפרה יסודית מצד מי מן הצדדים הוא ישלם לצד השני דמי נזק והפסד קבועים ומוערכים מראש בסכום של : 72,000 ₪ וזאת בלי לפגוע בזכותו לתבוע ולהוכיח נזקים בסכום גבוה יותר. הצדדים מצהירים כי רואים בפיצוי מוסכם זה ראוי והולם.
- ב. הצדדים מסכימים כי הפרת חוראות הסעיפים מס' 2,3,4,6 או כל חלק מהם תחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.
9. על אף האמור, מסכימים הצדדים לאלה:
- א. איחור בהתחייבויות לתשלומים שנקבעו בחוזה ( ס' 3 ) או במסירת החזקה ( ס' 4 ) שאינו עולה על 21 ימים לא יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.
- ב. שום דבר האמור לעיל לא יפגע בזכות של הצדדים לדרוש בדרך תוקית את אכיפת התנאים וחוראות חוזה זה או כל סעד אחר על פי החוק, כולל ביטול החוזה.

דלגור הנדסה  
 ופרויקטים בע"מ  
 ח.פ. 519510252

מוסכם בי שכיט עורך-דין, ישולם על ידי כל צד לעורך דין בלקין.  
 11. מצובות הצדדים לצורכי חוזה זה הם כדלקמן:  
 המוכר:  
 הקונה:

12. כל הודעה שתשלח לפי אחת מהכתובות הנ"ל בדואר רשום בישראל תחשב כאילו נתקבלה כחוק שלושה ימים ממועד מסירתה למשרד הדואר.

13. הדירה כוללת בתוכה את המיטלטלין/ רכוש כמפורט המהווה חלק מן התמורה: דוד שמש, ארונות מטבח למעלה ולמטה, מזגן מיני מרכזי, מונה מים, מונה חשמל, מונה זג.

14. מוסכם כי איחור בביצוע החוזה הנובע משביתה/ השבתה בבנקים או מוסדות אחרים הרלוונטיים לביצועו של חוזה זה לא יהווה איחור/הפרת החוזה וכל המועדים ידחו בהתאם.

15. כללי:

א. הסכם זה ממצה וכולל את כל כוונות הצדדים ורצונם והמוסכם ביניהם ויבטל כל הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או זיכרון דברים אם ובכלל שניתנו ו/או נחתמו עובר לחתימתו.

ב. לא יהיה כל תוקף לכל התחייבות, מצג, ויתור, ארכה, הנחה, שינוי או תוספת להסכם ו/או בקשר אליו ו/או בקשר עם הנכס נשוא ההסכם, אלא אם וככל שיעשו, ייערכו בכתב ובחתימות הצדדים להסכם.

ג. הימנעות ו/או איחור צד להסכם לאכוף זכות מזכויותיו עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, לא תחשב למניעות מצידו ולא תמנע ממנו לעשות כן בעתיד.

ד. הוראות הסכם זה הן ותהיינה שלובות לכל דבר ועניין.

ה. למען הסר ספק, לא יהיה תוקף הסכם אלא אם כן ייחתם על ידי שני הצדדים.

ו. הקונה והמוכר מצהירים כי יש ביכולתם למלא אחר הוראות הסכם זה וההתחייבויות החלות עליהם על פיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דלנור הנדסון  
פרויקטים בע"מ  
ח.פ. 252  
הקונה

המוכר



12 אולסט 2019

מספרן: 19327

לכבוד  
הש"ח ח'ית אפיסרור  
סניף קק"ל באר שפצ  
פנק מלרחי טפחות

הנדון: בית מלרית רח' יד ושם 15, שכונה ג', באר שפצ  
שומה מלאה לפי תקן 19

1. מטרת השומה :

נתבקשתי על ידי הגברת קטי מחברת דלנוור הנדסה ופרויקטים בע"מ לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון שפרטיו מופיעים בסעיף 3 להלן, לצורך בטוחה / קבלת אשראי מכס.

הנכס הנדון - בית מגורים במבנה משותף ברח' יד ושם 15.

הנכס משמש בפועל את חברת דלנוור למשרדים.

2. מועד הביקור בנכס:

5 באוגוסט 2019 - בוצע ע"י סיון ממנ, שמאית מקרקעין.

3. פרטי זיהוי הנכס :

כתובת - רח' יד ושם 15, שכונה ג' באר שבע.

גוש - 38030.

חלקה - 48, בשטח 711 מ"ר.

הנכס הנדון - תת חלקה - 2 - דירה.

שטח רשום - 85.8 מ"ר - ע"פ נסח טאבו.

החלק ברכוש המשותף - 1/4.

שטח הבית ע"פ תכנית היתר בניה - 129.83 מ"ר.

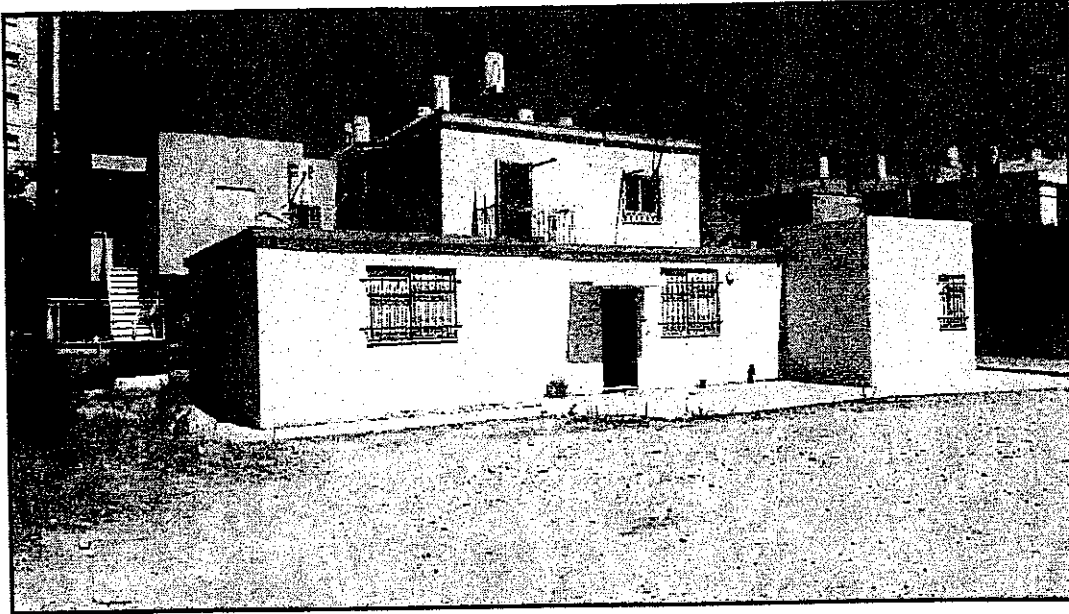
4. תיאור הנכס והסביבה :

הנכס הנדון ממוקם ברחוב יד ושם 15, בשכונה ג' באר שבע.  
שכונה ג' נבנתה בשנות ה - 50, הרחובות המרכזיים הינם דרך השלום - ווינגייט-ארלוזורוב, ונפגשים זה עם זה, בדרום- השלום וארלוזורוב, ובצפון וינגייט וארלוזורוב ומסתיים בשדרות בן גוריון בסמוך לביה"ח סורוקה ולאוניברסיטת בן גוריון.  
הסביבה של הנכס מאופיינת בבניה רוויה של 4 יח"ד במבנה 2 בק"ק ו- 2 בק"א לצד צמודי קרקע ולצד בניה רוויה.  
לאורך השנים בוצעו פרויקטים של פינוי ובינוי בשכונה ג', בעיקר בחלק אשר ממוקם קרוב לאוניברסיטה ובית החולים. בסמיכות לנשוא השומה בתי אבות, לשכת גיוס ומבני ציבור נוספים.

תצלום אוויר הנכס והסביבה-



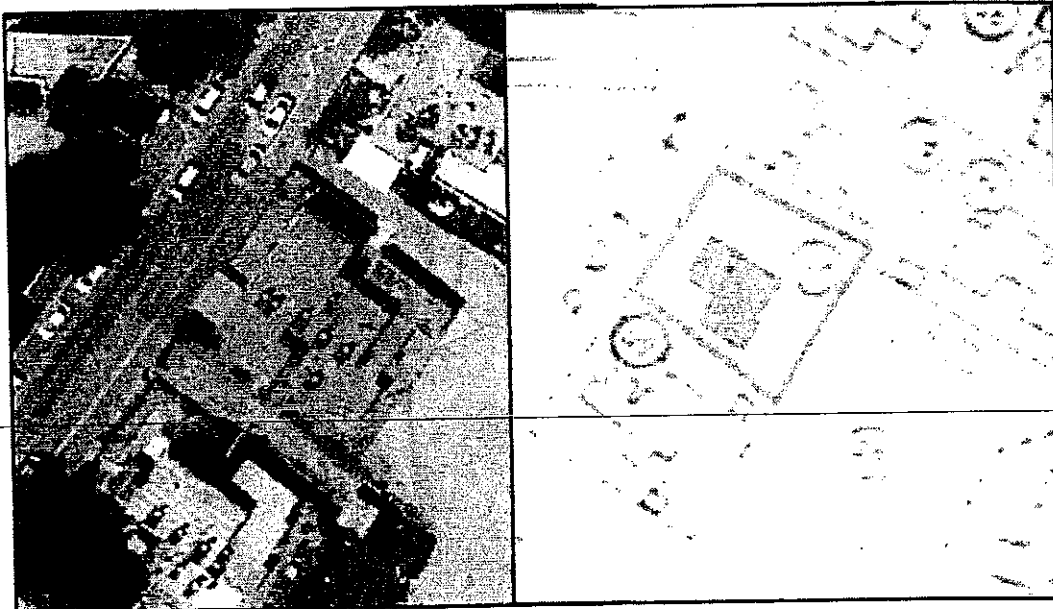
**תמונת חזית:**



**החלקה/ הבית המשותף-**

הבית המשותף ממוקם על חלקה 48 בגוש 38030. שטח הקרקע 711 מ"ר, ועליו בנוי בית משותף ובו 4 תתי חלקות, 2 בכל קומה המבנה נבנה בשנת 1965, בנוי בלוקים ובטון עם חיפוי אבן וגג המבנה בטון. הנכס הנדון ממוקם בחלקו הצפוני של המבנה, בקומת הקרקע.

**להלן שרטוט החלקה:**



**הנכס הנדון:**

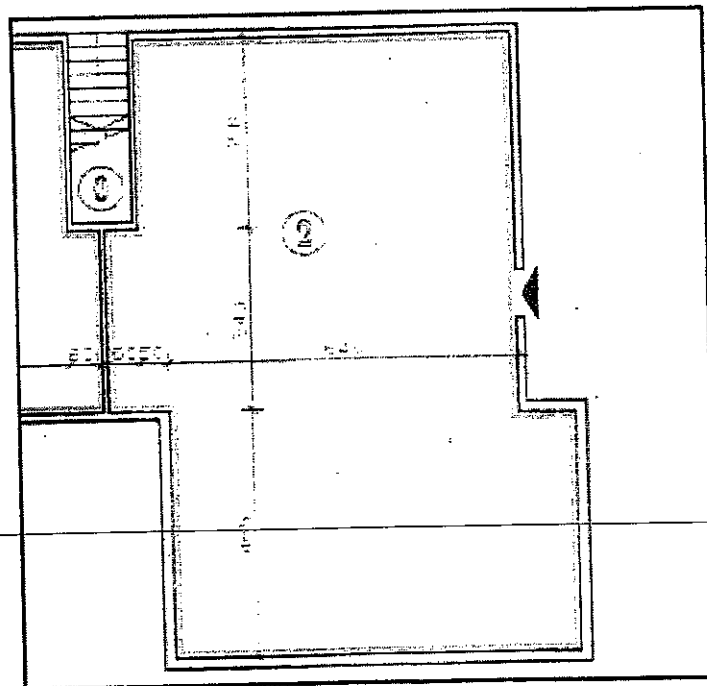
דירת המגורים ממוקמת בקומת הקרקע, הדירה בגודל ובמצב בהתאם לתשריט. קירות היצוניים עם טיח מותז, גג שטוח, ברצפת החצר הקדמית יציקת בטון.

**רמת הגמר** – טובה וכוללת בין היתר: בדירה חדרי שינה, מטבחון ארונות תחתיים משטח עבודה מאבן שיש, 2 חדרי שירותים אסלה סמויה, כוור מובנה וארונות אחסון חיפוי קרמיקה על הקיר עד גובה התקרה. בחדרים ישנם מזגנים מפוצלים. לדירה קיימת כניסה אחת – קדמית, וכניסה צדדית מחדר השינה הדרומי. דלת הכניסה פלדלת, דלתות פנים מעוצבות מעץ, ריצוף קרמיקה דמוי פרקט בכל שטחי הבית מלבד הממ"ד, חלונות אלומיניום תריסי רפרפות וסורגים. בכל חלקי הבית גופי תאורה שקועים בתקרה.

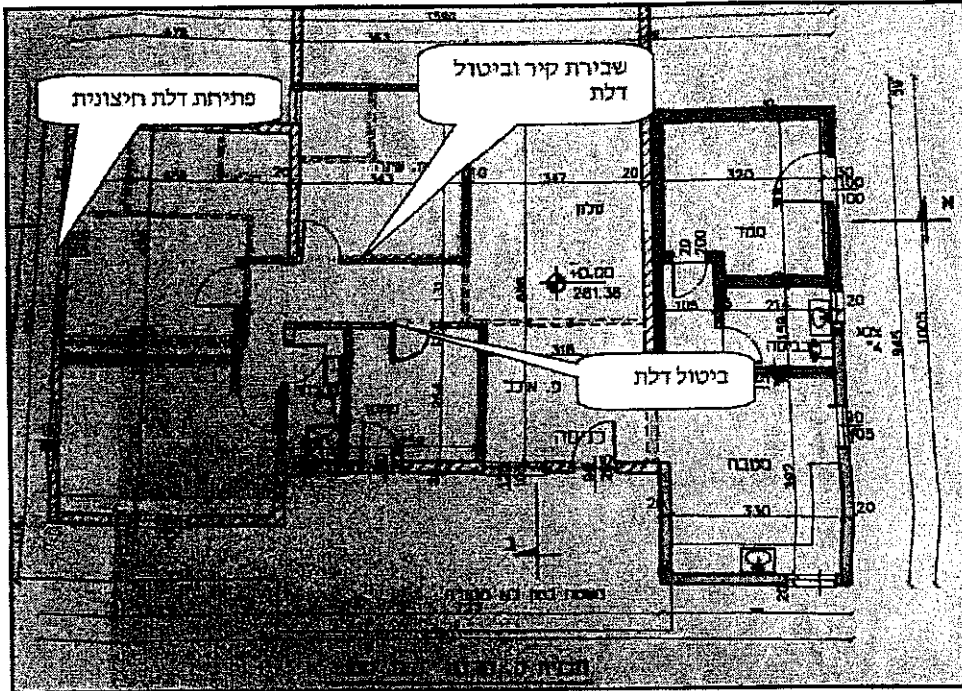
לדירה שלושה כיווני אוויר: צפון, דרום ומזרח.

מצב תחזוקה- בעת הביקור נמצא שהדירה בשימוש למשרדי החברה, הדירה משופצת ברמת תחזוקה טובה.

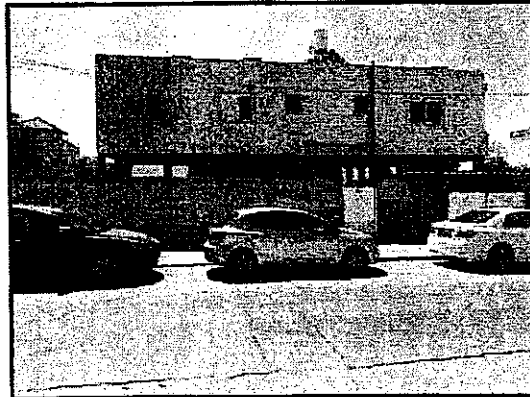
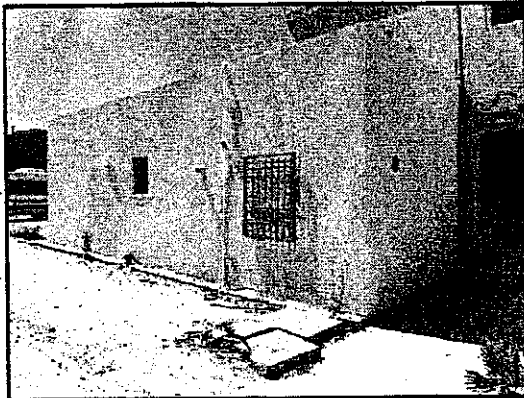
**שרטוט הדירה מתוך תשריט בית משותף:**

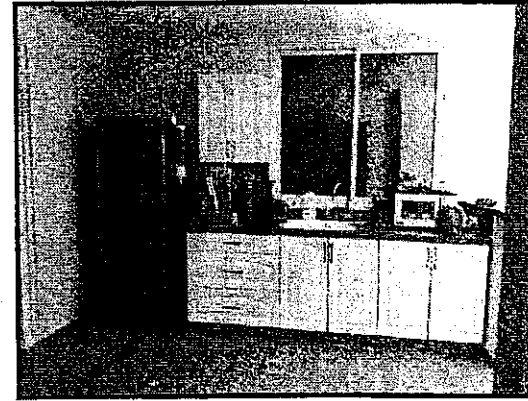
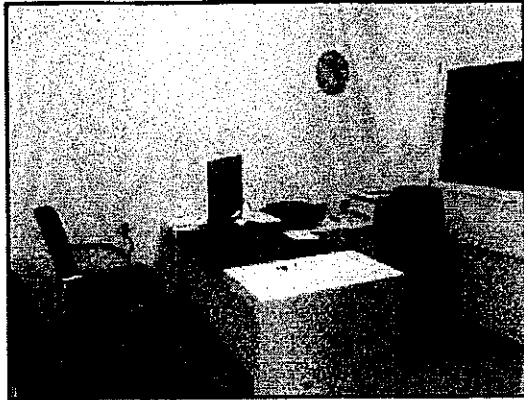


**תשריט מתכנית הבקשה להיתר (כולל השינויים הפנימיים התורגים מההיתר):**



**תמונות מהכנס:**











**ב. היתר בנייה :**

בתיק הבניין בעיריית באר שבע נמצאו 3 היתרי בניה חתומים :

- עפ"י היתר בניה מס' 3115 בתיק בניין מס' 2874, מ 25/1/61, בגוש 38030 חלקה 30<sup>1</sup> רח' יד ושם 15, שכונה ג'

להלן השטחים המפורטים בהיתר הבניה :

מוצע	קיים
57.3 מ"ר	36.4 מ"ר
-----	
93.7 מ"ר	סה"כ

- עפ"י היתר בניה מס' 20120776, תיק 6080150, מ 5/9/13, בג"ח: 38030/48, רחוב יד ושם 15.

תוספת ממ"ד מטבח ושינויים פנימיים בקומת הקרקע ובגבולות המגרש.

להלן השטחים המפורטים בהיתר הבניה :

מוצע	קיים
16.63 מ"ר	93.7 מ"ר
ממ"ד 12 מ"ר	
אחסנה 7.5 מ"ר	
-----	
129.83 מ"ר	סה"כ

**ג. חריגות בניה :**

לא קיימות חריגות בניה, מלבד מס' שינויים פנימיים. ברם, השימוש בפועל כמשרד אינו תואם את השימוש כפי שניתן בהיתר הבניה- למגורים.

<sup>1</sup> בהיתר הבניה מהכרת חלקה מס' 30, בפועל התוכנית תואמת את הנכס הנדון.

ד. טופס 4 / תעודת גמר:

לא נמצא טופס 4 בתיק הבניין.

ה. יתרת זכויות בניה:

להלן טבלה לסיכום יתרת הזכויות:

יתרת זכויות הבניה לחלקה 48 תת חלקה 2			
יתרת זכויות הבניה	זכויות בניה עפ"י היתר בניה	זכויות מוקנות בתב"ע לתת חלקה 2	זכויות בתב"ע
-3.18	129.83	126.65	426.6

**6. מצב משפטי :**

הנכס הנדון רשום בפנקס הבתים המשותפים גוש 38030 חלקה 48 תת חלקה 2. על פי נסח טאבו מיום 24/7/2019 לתת חלקה 2, חלקה 48, גוש 38030, עולה כי: תיאור הנכס- דירה, קומת קרקע, שטח – 85.8 מ"ר, החלק ברכוש המשותף- 1/4. ולהלן רישום הזכויות:

**א. בעלויות -**

זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש:

זריק ולא	-	ת.ז 033467028	החלק בנכס - 1/3.
ג'ואד בלאן	-	ת.ז 056946262	החלק בנכס - 1/3.
אל חאג' ראג'י	-	ת.ז 025889411	החלק בנכס - 1/3.

**ב. הערות -**

- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דלנור הנדסה ופרוייקטים בע"מ ח.פ. 514610252.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ח.פ. 520018078, הלוואה: דלנור הנדסה ופרוייקטים בע"מ.

**ג. רכישה -**

הוצג בפני הסכם מכר מיום 7 בנובמבר 2017 ולהלן עיקריו:

המוכרים:

זריק ולא	-	ת.ז 033467028
ג'ואד בלאן	-	ת.ז 056946262
אל חאג' ראג'י	-	ת.ז 025889411

הקונה: דלנור בניה ופרוייקטים בע"מ ח.פ. 514610252.

הדירה: דירה הרשומה כגוש 38030 חלקה 48 תת חלקה 2. רח' יד ושם 15 באר שבע.

התמורה: 720,000 ₪.



### 7. גורמים ושיקולים לשומה :

בבואנו לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון למטרת בטוחה, הבאנו בחשבון בין היתר

את הגורמים ושיקולים הבאים :

- האמור בסעיפים 1-6.
- מיקום הנכס והקרבה למעי"ר, לבית החולים ולאוניברסיטה.
- מדובר בבית חד קומתי במבנה משותף דו קומתי בעל 4 יח"ד.
- שטח הבית כ- 129.38 מ"ר.
- רמת תגמר והתחזוקה- דירה משופצת במצב טוב.
- הובא בחשבון השווי למטרת בטוחה השימוש המאושר עפ"י היתר – מגורים, ואף ניתנה הפחתה לצורך התאמת השימוש בפועל לשימוש עפ"י היתר כחק. יש לציין ששווי השוק למי"ר מגורים באיזור גבוה משווי מי"ר למשרדים ולפיכך לא אמור להיות היטל השבחה והסכום שהופחת הינו בגין הוצאת היתר.
- ניתוח עסקות השוואה במקרקעין סמוכים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.
- בחינת החבות במס שבח תיאורטי בוצעה ע"י הח"מ על בסיס חוזה הרכישה.



8. עסקות השוואה ותחשיב:

א. עסקות מס שבח:

מחיר	קנייה	חזרים	שטח נגר	שטח מגרש	חלקה	גוש	כתיבת	תאריך	מס'
1,620,000 ₪		2	82	856	10/2	38026	גלומב 63	05/05/2019	1
540,000 ₪	1	2	35		69/1	38030	מרכוס 8	04/06/2019	2
700,000 ₪	1	3	77		63/4	38030	עלי הגידום 8/4	08/04/2019	3
610,000 ₪	2	2	41		86/8	38030	באליס 29/4	19/06/2019	4
480,000 ₪	1	3	48		256/8	38030	השלום 32	18/02/2019	5
545,000 ₪	2	2	28		152/3	38030	באליס 22	19/06/2019	6
835,000 ₪	1	4	92		151/6	38029	גלומב 19/1	15/01/2018	7
630,000 ₪	1	2	45	858	13/1	38028	ארלחורוב 14	26/12/2018	8
1,250,000 ₪	1	5	140	733	8/1	38028	ארלחורוב 24	21/10/2018	9
820,000 ₪	2	4	92	891	24/4	38029	ארלחורוב 25	30/04/2018	10
1,300,000 ₪	1	5	120	395	19/2	38029	ארלחורוב 37/2	09/04/2017	11
820,000 ₪		3	80		85/1	38028	זיסר 1	29/12/2017	12
945,000 ₪	1	4	115		29/2	38028	השלום 85	01/06/2017	13
1,120,000 ₪	1	4	103		41/1	38028	גוש עזיק 27/1	30/03/2017	14
1,500,000 ₪	1	4	110		142/1	38029	גלומב 35	24/03/2017	15

לחלו ניתוח הנתונים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון:

מחיר מתיאם למ"ר בטי	התאמות				מס'
	מיקום	מצב מבנה	מועד	היקף / שטח	
16,472 ₪	95%	100%	101%	87%	1
10,464 ₪	100%	100%	100%	67%	2
7,847 ₪	100%	100%	101%	85%	3
10,568 ₪	100%	100%	100%	71%	4
7,144 ₪	95%	100%	101%	74%	5
12,331 ₪	100%	100%	100%	63%	6
8,185 ₪	100%	100%	100%	90%	7
9,678 ₪	95%	100%	100%	73%	8
8,676 ₪	95%	100%	100%	102%	9
7,636 ₪	95%	100%	100%	90%	10
10,765 ₪	95%	100%	107%	98%	11
10,222 ₪	110%	100%	105%	86%	12
8,027 ₪	95%	100%	107%	96%	13
11,961 ₪	110%	100%	107%	93%	14
13,218 ₪	95%	100%	107%	95%	15
10,213 ₪	ממוצע				
9,697 ₪	ממוצע ללא חריגים				



**ב. תחשיב:**

תחשיב השווי	
129.83	שטח הבית על פי תכנית היתר בניה
9,700 ₪	שווי מ"ר
1,259,351 ₪	שווי מתקבל
20,000 ₪	הפחתה להריסת חריגות הבניה והחזרה למצב מאושר
1,240,000 ₪	שווי הנכס למטרת בטוחה
1,100,000 ₪	השווי למימוש מיידי

**ג. חישוב מס שבח תאורטי:**

חישוב מס שבח תאורטי למכירה בשווי למימוש מיידי עפ"י חוזה הרכישה, מס השבח

במעוגל 100,000 ₪.

9. מועד קובע לשומה :

12 באוגוסט 2019

10. השומה :

לאור האמור, אנו סבורים כי לתאריך זה נכון לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון כפנוי וריק וללא כל חוב / שעבוד,

למטרת בטוחה בסכום כולל של – 1,240,000 ₪.

ולמימוש מיידי בסכום כולל של – 1,100,000 ₪.

מיסים והפחתות:

נכון להיום, במכירה לפי שווי למימוש מיידי לא יחולו המיסים וההפחתות, למעט מס שבח בסכום של 100,000 ₪.

היתרה נטו לפני הפחתות מקובלות בבנק כ- 1,000,000 ₪.

כל הסכומים כוללים מע"מ – מדובר בדירת מגורים.

ערך הנכס לכינון לצורך ביטוח- 775,000 ₪.

9. הצהרה :

אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין בנכס הנדון ושומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתנו והכשרתנו המקצועית.

כפוף רפ



אבי נחום  
מא' מקרקעין



ירון אליהו  
מא' מקרקעין

מצ"ב: נסח טאבו  
חוזה רכישה  
מס שבח



24/07/2019  
כ"א תמוז תשע"ט  
שעה: 09:40

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



111405 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 38030 חלקה: 48 תת חלקה: 2

הנכס הוצר ע"י שטר: 3766/2002 מיום: 21/03/2002 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה: דירה  
תיאור קומה: קרקע  
שטח במ"ר: 85.80  
החלק ברכוש המשותף: 1/4

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28396/2014/38	02/10/2014	מכר ללא תמורה	זריק ולא	ת.ז.	033467028
החלק בנכס 1 / 4					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28396/2014/38	02/10/2014	מכר ללא תמורה	ג'ואד בלאן	ת.ז.	056946262
החלק בנכס 1 / 4					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39605/2017/1	04/12/2017	מכר	בלאן ג'ואד	ת.ז.	056946262
החלק בנכס 1 / 12					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39605/2017/1	04/12/2017	מכר	זריק ולא	ת.ז.	033467028
החלק בנכס 1 / 12					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39605/2017/2	04/12/2017	עודף	אל תאג' ראג'	ת.ז.	025889411
החלק בנכס 1 / 3					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28396/2014/39	02/10/2014	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל

24/07/2019  
כ"א תמוז תשע"ט  
שעה: 09:40

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 111405

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 38030 חלקה: 48 תת חלקה: 2

הערות: סעיף 4 ל"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.  
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
514610252	חברה	דלמור הנדסה ופרויקטים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	04/12/2017	39667/2017/1
החלק בנכס בשלמות					
על כל הבעלים					

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	26/04/2018	13242/2018/1
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלווה			
514610252	חברה	דלמור הנדסה ופרויקטים בע"מ			
החלק בנכס בשלמות					
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	מס' זיהוי	תאריך	מס' זיהוי	סוג שטר	צו רישום בית משותף
3766/2002	מיוס:	21/03/2002			
רשויות	שטח במ"ר				
עיריית באר שבע	711.00				
כתובת					
רח' יד ושם 15, באר שבע					
תקנון	תת חלקות	מבנים			
מוסכם	5	1			

תיק בית משותף  
42/02

שטר יצר  
3766/2002

הערות רשם המקרקעין  
נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי

המספרים הישנים של החלקה  
ספר באר שבע 14 דף 90

תאריך: 24/07/2019  
כ"א תמוז תשע"ט  
שעה: 09:40

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE - وزارة العدل



נסח מס' 111405

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 38030 חלקה: 48 תת חלקה: 2

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

## ח ו ז ה

שוערך ונחתם בבאר שבע, ביום 7 לחודש נובמבר שנת 2017

ב י ן :

זריק ולא , ת.ז. 03346028  
אל חאגי' ראגי', ת.ז. 025889411  
ג'ואד בלאן , ת.ז. 056946262  
כולם יחד וכל אחד לחוד  
שיקראו להלן ולשם הקיצור "המוכר" – מצד אחד ;  
ו ב י ן :

חב' דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252  
על ידי מורשה חתימה מר אבו דחל אנואר, ת.ז. 028331932  
שתקרא להלן ולשם הקיצור "הקונה" – מצד שני ;

**הואיל :** והמוכר מצהיר כי הינו בעלים הבלעדי של מלוא זכויות  
לגבי דירת מגורים בקומת קרקע , ברח' יד ושם 15/2  
באר שבע והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כגוש 38030 חלקה 48/2  
לרבות כלל ההצמדות לרבות קרקע בשטח כ- 85.8 מ"ר  
(להלן "הדירה")  
מצ"ב נסח לשכת רישום המקרקעין המסומן כנספח א' .

**והואיל :** והמוכר מצהיר כי הינו המחזיק הבלעדי בדירה ואין כל אדם אחר הזכאי  
להחזיק בה והדירה נקיה מכל חוב למעט משכנתא לטובת בנק הפועלים  
למשכנתאות שיתרתה כ- 150000 ₪ ולאחר תשלום מלוא התמורה  
וסילוק/גרירת המשכנתא אין מניעה להעביר זכויות בדירה ע"ש הקונה.

**והואיל :** והקונה מצהיר כי ראת ובודק את הדירה, אופן רישומה, אביזריה  
ומתקניה ואת הבניין וסביבתו של קונה ומצא אותם מתאימים למטרתו  
ובכפוף להצהרות המוכר לעיל ולהלן, והוא מוותר בזאת על כל טענת פגם  
או אי התאמה כפוף להצהרות המוכר.

**והואיל :** המוכר מצהיר כי לא ידוע לו על פגמים נסתרים בדירה ומערכות הדירה  
לרבות מים, חשמל, ביוב בדירה התקינות וכך גם יימסרו לקונה.  
המוכר מצהיר כי אין בדירה בניה ללא היתר ולא מתנהלים בעניין הדירה  
הליכים פליליים/מונהליים כשלהם. יחד עם זאת על המוכר להשלים  
הליכים בעיריית באר שבע לאחר ביצוע תוספת בניה על פי ההיתרים  
כמפורט בחוזה זה.

דלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

**והואיל:** וברצון המוכר למכור את מלוא זכויותיו בדירה כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו – לקונה ולמסור לו את החזקה המלאה והבלעדית בדירה ולהציע לקונה לקנות ולקבל את כל זכויותיו בו, תכל כאמור לעיל ולהלן, בהתאם לתנאי הסכם זה;

**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש את מלוא זכויותיו של המוכר בדירה כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו וקיבל את הצעת המוכר ומתחייב לקנות ולקבל את הדירה בהתאם לתנאי הסכם זה;

### לפיכך הוצהר, הוחנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כל האמור בהקדמה לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו.
2. המוכר מוכר לקונה, והקונה קונה מאת המוכר את הדירה ואת החזקה בה תמורת תשלום הסך בשקלים השווה ל- 720,000 ₪ (שבע מאות עשרים אלף ₪) (להלן: "התמורה").
3. תמורת התחייבותיו של המוכר לפי חוזה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר:

סך 720,000 ₪ (שבע מאות עשרים אלף ₪) ישולם במועד מסירת החזקה בדירה כאמור בסי' 4 לחוזה ובכפוף לקבלת אישורי מס שבת, אישור עירייה בדבר סילוק חובות ארנונה/ מים, היטל השבחה, נסח טאבו הנקי מן המשכנתא של המוכר, ביטול משכון אצל רשם המשכונות, ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד ליאור בלקין להעביר זכויות בדירה ע"ש הקונה והשלמת הליכים בעיריית באר שבע לאחר ביצוע תוספת בניה על פי היתרי בניה.

תשלום זה יעשה בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לידי מיופה הכוח. כמו כן מוסכם כי תשלום לאחד מן המוכרים כמוהו כתשלום לכלל המוכרים.

כמו כן מוסכם כי במקרה ובידי המוכר לא יהיו כלל האישורים כאמור יופקד סך 80000 ₪ מכספי התמורה בנאמנות בידי עו"ד בלקין עד להמצאת כלל האישורים כאמור. המוכר נותן בזה הרשאה בלתי חוזרת לעו"ד בלקין לשלם מתוך כספי נאמנות כל חוב של המוכר על פי הסכם זה.

4. תמורת התחייבותיו של הקונה לפי סעיף 3 לחוזה זה מתחייב המוכר:

#### א. למסור את החזקה בדירה לקונה 30 יום ממועד החתימה

( מועד מסירת החזקה בדירה ), כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ למעט האמור בסי' 13, נקייה מכל חוב, עיקול, שעבד, משכון, צו הריסה, זכות צד ג' כלשהי לרבות נסח טאבו הנקי מן המשכנתא של המוכר וביטול משכון אצל רשם המשכונות, בכפוף לקבלת מלוא התשלום מאת הקונה ובכפוף למוסכם בסי' 3 לחוזה, חוב ועד בית /חברת ניהול.

מוסכם, כי במועד מסירת החזקה יעבירו הצדדים רישום החזקה בעיריית באר שבע, חב' חשמל, על שם הקונה.

דלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 5144-0252

ג. מיום חתימת חוזה המכר לא להעביר את הדירה לצד שלישי ולא לתתם על הסכם שכירות ו/או לשעבד את זכויותיו בדירה ללא הסכמה בכתב ו/או הרשאה בכתב של הקונה.

ד. במידה וחלילה יוטל עיקול על זכויות המוכר בדירה, מתחייב המוכר לחסירו תוך 20 יום לכך המאוחר ממועד הטלת העיקול

ה. לסלק/לגרור/להקפיא את המשכנתא הרובצת על הדירה ולהמציא שטרי ביטול משכנתא המופנים ללשכת רישום המקרקעין תוך 14 יום ממועד חתימת הסכם זה.

ו. לחתום על כל מסמך בנוסח מקובל שיידרש לצורך קבלת משכנתא על ידי הקונה בתנאי כי כספי המשכנתא ישולמו ישירות לידי המוכר או לידי הנאמן או על פי הוראות מכתב הכוונות ובתנאי שהמוכר לא ייטול על עצמו התחייבויות מעבר לאמור בהסכם זה. כמו כן המוכר יאפשר לשמאי מטעם הקונה לבקר בנכס וזאת בתיאום מראש.

ז. להשלים הליכים בעיריית באר שבע לאחר ביצוע תוספת בניה על פי היתרי הבניה ולשחרר את הפיקדון/הערבות המופקדת בעיריית באר שבע לצורך ביצוע תוספת בניה כאמור וזאת עד למועד תשלום מלוא התמורה.

5. א. הקונה ירשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בהסתמך על חוזה זה.

ב. במעמד חתימת החוזה המוכר יחתום על ייפוי כוח נוטריוני/בלתי חוזר המייפה את כוחה של עו"ד ליאור בלקין להעביר את הזכויות בדירה ע"ש הקונה. ייפוי כוח זה ישמר בידי עו"ד בלקין אשר ישתמש בו רק לאחר תשלום מלוא התמורה במועדים שסוכמו.

ג. במעמד חתימת החוזה יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד בלקין למחוק את הערה אשר תרשם על פי חוזה זה ולמחוק משכון אצל רשם המשכונות ולבטל את ההסכם אצל שלטונות מסוי המקרקעין.  
עו"ד בלקין ישתמש בייפוי כוח כאמור אך ורק במקרה של הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה ולאחר מתן התראה של 14 יום בכתב לתיקון ההפרה ולאחר שההפרה לא תוקנה בתקופה זו ולאחר השבת כלל התמורה בקיוזו הפיצוי המוסכם. במקרה שתלק מן התמורה שהתקבלה באמצעות משכנתא תושב לבנק המלווה.

6. א. המוכר מתחייב לסלק את כל המסים, הארנונות, האגרות ושאר החובות והתשלומים המגיעים ממנו לעירייה, לממשלה, ולכל אדם אחר הקשור בבעלותו בדירה ובהחזקתו בה, כמו כן מתחייב המוכר להמציא לקונה את כל האישורים התעודות הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה ע"ש הקונה.

המסים וההיטלים הנ"ל, לרבות היטל תיעול, ביזב, וכל מס אחר שאין הנכס, יחולו על הקונה מיום מסירת החזקה.

דלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514630252

- ב. למען הסר ספק ישולמו המסים כדלקמן:
- מס רכישה - על ידי הקונה.
  - מס שבח/ מס רכוש, מס מכירה - אם יחול - על ידי המוכר.
  - המוכר. המוכר מצהיר כי זכאי להנחה לינארית ממס שבח.
  - הוצאות רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה - על ידי הקונה
  - היטל השבחה - אם יחול - לגבי תוכניות ת.ב.ע. אשר אושרו עד יום חתימת החוזה, ישולמו על ידי המוכר. היטל השבחה שיוטל בגין ת.ב.ע. אשר תקבל תוקף ממועד חתימת החוזה ואילך יחולו על הקונה.
  - מסי עיירייה ( ארנונה/מים ), חשמל, ועד בית /חברת ניהול וכל מס/ היטל אחר הקשור באחזקת הדירה והשימוש בה יחולו על המוכר עד למועד מסירת החזקה ומעבר למועד זה יחולו וישולמו על ידי הקונה.
- ג. הנה והמוכר לא סילק את חובותיו לעירייה, מס רכוש- מס שבח, היטל השבחה, ו/או לכל מוסד אחר הקשור לבעלותו בדירה, רשאי הקונה ו/או הנאמן לשלם מתוך כספי יתרת תמורה, על מנת לקבל את האישורים הנדרשים וזאת לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים לפחות.
7. כל אחד משני הצדדים מתחייב להופיע ביום שנקבע להעברת הדירה במשרד ב"כ הקונה ולחתום על כל התעודות, הטפסים, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה על שם הקונה ועל כל מסמך שיידרש וזאת לאחר תיאום סביר.
8. א. הפר צד מן הצדדים חוזה זה או כל חלק מימנו, יהא הצד המקיים אותו זכאי לכל התרופות, הסעדים קבועים בחוק. בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מסכימים הצדדים כי אם היתה הפרה יסודית מצד מי מן הצדדים הוא ישלם לצד השני דמי נזק והפסד קבועים ומוערכים מראש בסכום של : 72,000 ₪ וזאת בלי לפגוע בזכותו לתבוע ולחזיק נזקים בסכום גבוה יותר. הצדדים מצהירים כי רואים בפיצוי מוסכם זה ראוי והולם.
- ב. הצדדים מסכימים כי הפרת הוראות הסעיפים מס' 2,3,4,6 או כל חלק מהם תחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.
9. על אף האמור, מסכימים הצדדים לאלה:
- א. איחור בהתחייבויות לתשלומים שנקבעו בחוזה ( ס' 3 ) או במסירת החזקה ( ס' 4 ) שאינו עולה על 21 ימים לא יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.
- ב. שום דבר האמור לעיל לא יפגע בזכות של הצדדים לדרוש בדרך חוקית את אכיפת התנאים והוראות חוזה זה או כל סעד אחר על פי החוק, כולל ביטול החוזה.

10. מוסכם כי שכ"ט עורך-דין, ישולם על ידי כל צד לעורך דין בלקין.

11. מתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הם כדלקמן:

דלגור המסח  
 ופרויקטים בע"מ  
 ת.פ. 519660252

המוכר:  
 הקונה:

12. כל הודעה שתשלח לפי אחת מהכתובות הנ"ל בדואר רשום בישראל תחשב כאילו נתקבלה כחוק שלושה ימים ממועד מסירתה למשרד הדואר.
13. הדירה כוללת בתוכה את המיטלטלין/ רכוש כמפורט תמהוות חלק מן התמורה: דוד שמש, ארונות מטבח למעלה ולמטה, מזגן מיני מרכזי, מונח מים, מונח חשמל, מונח זג.
14. מוסכם כי איחור בביצוע החוזה הנובע משביתה/ השבתה בבנקים או מוסדות אחרים הרלוונטיים לביצועו של חוזה זה לא יהווה איחור/הפרת החוזה וכל המועדים ידחו בהתאם.
15. כללי :

- א. הסכם זה ממצה וכולל את כל כוונות הצדדים ורצונם והמוסכם ביניהם ויבטל כל הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או זיכרון דברים אם ובכלל שניתנו ו/או נחתמו עובר לחתימתו.
- ב. לא יהיה כל תוקף לכל התחייבות, מצג, ויתור, ארכה, הנחה, שינוי או תוספת להסכם ו/או בקשר אליו ו/או בקשר עם הנכס נשוא ההסכם, אלא אם וככל שיעשו, ייערכו בכתב ובחתימות הצדדים להסכם.
- ג. הימנעות ו/או איחור צד להסכם לאכופ זכות מזכויותיו עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, לא תחשב למניעות מצידו ולא תמנע ממנו לעשות כן בעתיד.
- ד. הוראות הסכם זה הן ותהיינה שלובות לכל דבר ועניין.
- ה. למען הסר ספק, לא יהיה תוקף הסכם אלא אם כן ייחתם על ידי שני הצדדים.
- ו. הקונה והמוכר מצהירים כי יש ביכולתם למלא אחר הוראות הסכם זה והתחייבויות החלות עליהם על פיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דלנור הנ"ל  
ופרויקט  
ח.פ. 252  
הקונה

ה מוכר





## חישוב מס שבח מקרקעין שומה עצמית למס שבח

פרטי מכירה: מכירת זכות במקרקעין על-ידי, יחיד מס שבח ישולם על-ידי המוכר

### א. נתונים לחישוב המס

מסד 31.12.93	מסד יום המכירה	יום המכירה	1.1 שווי המכירה	
15,805,361.66	34,312,445.76	05/08/2019	1,100,000.00	1. פרטי המכירה

חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת		חישוב יתרת שווי רכישה		הסכום	פרטים
סכום בש"ח X מסד 31.12.93 מסד בסיסי	סכום בש"ח X מסד יום מכירה מסד בסיסי	מסד בסיסי מסד	תאריך		
720,000.00	733,000.20	33,703,893.90	14/11/2017	720,000.00	2. שווי הרכישה (ללא ניכוי פחות)

3. ניכויים עפ"י ס' 39 לחוק (יש לצרף קבלות/אסמכתאות בגין הניכויים)					
4. פחות					

### ב. חישוב השבח

6.2 תיאום ליום 31.12.93	6.1 תיאום ליום המכירה	6. יתרת שווי הרכישה מתואמת	720,000.00	5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)
720,000.00	733,000.20			

### המשך חישוב השבח

0	7. פחות בתנאי אינפלציה (לנכסים שנרכשו לפני 1.4.1973)
380,000.00	8. שבח מקרקעין (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)
13,000.19	9. סכום אינפלציוני (סעיף 6.1 פחות 5)
0	10. סכום אינפלציוני חיוב (סעיף 6.2 פחות 5)
366,999.81	11. שבח ריאלי (סעיף 8 פחות 9)
0	12. נתוני עזר:
0	12.1 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 7.11.2001
0	12.2 מספר הימים שעברו מתאריך 8.11.2001 ועד לתאריך 1.1.2012
629.00	12.3 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה
0	12.4 היחס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.3
0	12.5 היחס שבין סעיף 12.2 לסעיף 12.3
0	13. שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 11 כפול 12.4)
0	14. השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 11 כפול 12.5)
366,999.81	14. א. יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 11 פחות סעיפים 13 + 14)

ג. סכום המס

סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)	יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 14 א.)	השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 14)	שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 13)	
0 +	366,999.81 +	0 +	0 +	
0 -	0 -	0 -	0 -	15. סכום הפסד עסקי
0 -	0 -	0 -	0 -	16. סכום הפסד הון
0	366,999.81	0	0	17. יתרה לאחר קיזוז הפסד
10.00%	25.00%	20.00	47.00	18. שיעור המס - יחיד
0	0	0	0	19. הנחה לרכישה בתקופה הקובעת
0	91,749.95	0	0	20. סכום המס (סעיף 17 כפ סעיף 18 כפול סעיף 19)

ד. המס לתשלום

91,749.95	21. סה"כ מס השבח (סיכום שורת סכום המס סעיף 20)
0	22. פטורים חלקיים/זיכוי הפקעה (פרט בהערות)
0	23. זיכויים לפי אישור פ"ש
91,749.95	24. יתרת המס לתשלום (סעיף 21 פחות סעיפים 22 או 23)
0	25. תקרת המס ע"פ סעיף 48א(ד) לרכישות לפני 1.4.1961 (סעיף 8 פחות הפסדים) כפול שיעור המס המוגבל
91,749.95	26. המס לתשלום (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)

הערות: