



החשמונאים 84, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד 6713203  
טל': 03-9772111 | פקס: 03-9702111  
שלוחת הצפון: יגאל אלון 31, קריית טבעון מיקוד 3608331  
טל': 04-9536303 | פקס: 04-9835823  
E-mail: [Info@agassiy.co.il](mailto:Info@agassiy.co.il)

[www.agassiy.co.il](http://www.agassiy.co.il)

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד  
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין  
יוסי מור - שמאי מקרקעין (MBA)  
איתמר מור - שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי אגסי - כלכלן ועוזר מקצועי

דו"ח מספר: 10437

תאריך: 15 יוני 2020

לכבוד בנק מזרחי טפחות בע"מ

סניף: תל אביב- פלורנטין

## שומת מקרקעין מלאה

שומת טרום רכישה

גוש [REDACTED] ו- [REDACTED], חלקות (חלקים) [REDACTED] בהתאמה

רחוב [REDACTED]

שכונת הצפון הישן- החלק הדרומי

### תל אביב-יפו





תוכן עניינים

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| מטרת השומה.....               | 3.       |
| פרטי הנכס .....               | 3.       |
| זכויות במקרקעין.....          | 4 - 5.   |
| מצב תכנוני.....               | 5 - 6.   |
| תיאור הסביבה .....            | 7.       |
| תיאור הנכס .....              | 8 - 10.  |
| שיקולים ועקרונות בהערכה ..... | 11.      |
| פרוט נתוני השוואה .....       | 12.      |
| הערכה וממצאים .....           | 13.      |
| נספחים.....                   | 14 - 22. |



1. נשוא השומה

נשוא שומה זו הינה דירת מגורים, הידועה כדירה מס', הממוקמת בבניין הבנוי על חלקות (בחלקים) בגוש ברחוב בהתאמה, שכונת הצפון הישן- החלק הדרומי, בתל אביב-יפו (להלן "הדירה").

2. מטרת השומה

2.1 להעריך את השווי הנוכחי של הדירה כריקה, פנויה וחופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.

2.2 השווי של הדירה אמור לבטא את מחירי שוק הנדל"ן, שניתן לצפות להם ממכירתה בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

3. התאריך הקובע לשומה: 15 יוני 2020.

4. תאריך הביקור בדירה: הביקור בדירה נערך, ע"י עדי אגסי- עובד המשרד ובוגר התמחות בשמאות מקרקעין, בהנחיית החתום מטה, בתאריך 08 יוני 2020.

5. פרטי הדירה

גוש :  
חלקות (חלק) :  
קומה : 3 מעל קומת קרקע וקומת ביניים.  
שטח הדירה נטו : כ- 108 מ"ר, השטח נטו הינו שטח הרצפות של הדירה לא כולל קירות חוץ ומחצית משטח הקירות המשותפים, בהתאם למדידה במקום.  
שטח הדירה : שטח הדירה הנו כ- 120 מ"ר ברוטו. השטח ברוטו כולל קירות חוץ מחיצות פנים ומחצית משטח הקירות המשותפים.  
בתיק הבניין לא נמצאו תשריטים המשקפים את הבנוי בדירה, בנוסף לא הוצגו בפני תשריטי בית משותף או תשריטים אחרים.  
השטחים המפורטים לעיל נסמכים על מדידה שנערכה בעת הביקור בנכס. שטח הדירה ברוטו הינו שטח הרצפות של הדירה (שטח נטו במדידה) מוכפל במקדם 1.12 המביא בחשבון את קירות החוץ ומחצית מהקירות המשותפים של הדירה.  
**המדידה נערכה בהתאם להנחיות תקן 9 של שמאי המקרקעין.**

מיקום : רחוב , דירה , שכונת הצפון הישן- החלק הצפוני, תל אביב-יפו.



6. פרטי רישום ומצב משפטי

סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על החלקה אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

6.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין, העתקים מפנקס בתים משותפים, שהופקו בתאריך 21/05/2020, הזכויות בחלקה ■■■, בגוש ■■■ ובחלקה ■■■ בגוש ■■■, רשומות כדלקמן: בעלויות:

אחוזת פניה מלינוב בתל אביב בע"מ.

חכירות:

על החלקות רשומות חכירות שונות ובין היתר החכירה הרלוונטית לדירה נשוא השומה: העברת שכירות בצוואה לטובת סילס רובין שאול, מיום 10/01/2012. מס' שטר: 1346/2012/1, בתנאי שטר מקורי 3052/1954/0. תקופה בשנים: 999 עד ליום 03/01/2997. החלק בנכס: חלק במקרקעין. הערות: יחד עם שטרות מקוריים 3053/54 ויחד עם חלקה 6952/71.

שטרי תיקון: 25588/1998, 19999/1995. על כל הבעלים.

משכנתאות:

על החלקות רשומות משכנתאות שאינן רלוונטיות לדירה נשוא השומה.

הערות:

על החלקות רשומות הערות אזהרה שונות ובין היתר הערה הרלוונטית לדירה נשוא השומה (בנסח של חלקה 71):

הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המסים, לטובת מס שבח מקרקעין תל-אביב, מיום 09/03/2008, סכום 12,899 ₪. הערות: מיום 19/02/08. על החכירה של סילס רובין שאול.

6.2 זיהוי הדירה

הבניין רשום בבעלות חברת "אחוזת פניה מלינוב בתל אביב בע"מ". החברה החכירה בשטרי חכירה את היחידות השונות בבניין ובין היתר את יח"ד נשוא השומה. הבניין לא רשום בפנקס הבית המשותפים.

תיאור הדירה בשטר השכירות המקורי, מס' 3052/54 מיום 04/03/1954 הינו: חלק בלתי מסויים הכולל דירה מס' סידורי 9, בת 3 חדרים וחדרי שירות, בקומה ג', לחזית/ לחצר מצד צפון-וודרום של הבית (להלן: "תיאור מילולי").

לא הוצג בפני תשריט מצורף לשטר החכירה אשר מציג את גבולות הדירה ולא נמצא תשריט הגשה (גרמושקא) אשר מציג את חלוקת הדירות בקומה בה נמצאת הדירה<sup>1</sup>. זיהוי הדירה נסמך על התיאור המילולי בלבד. לא ניתן להסיק מהתיאור המילולי האם הגדרת הקומה בתיאור כוללת את קומת הקרקע וקומת הגלריה בבניין.

יודגש כי יתכן שהדירה נשוא השומה עלולה להיות שונה מהדירה המתוארת בשטר החכירה, בשל פירוש לא נכון של התיאור המילולי (בעיקר קומת הדירה בבניין).



בנוסף ייתכן שקונטור הדירה בפועל חורג מהקונטור שאושר בתשריט ההגשה (גרמושקא) המצורף להיתר הבנייה, אולם בתיק הבניין לא נמצאו התרעות או צווים העוסקים באי התאמות להיתר הבנייה.

### 6.3 טיוטת חוזה מכר

תמצית טיוטת חוזה מכר שהוצגה בפני:

- המוכר מצהיר כי הינו החוכר והמחזיק הבלעדי והרשום של דירה בת 3 חדרים בקומה 3, דירה מספר [REDACTED], הידועה כגוש [REDACTED] חלקה [REDACTED] יחד עם גוש [REDACTED] חלקה [REDACTED], הנמצאת בכיכר מלכי ישראל 8 בת"א (להלן: "הדירה").
- מסירת החזקה: המוכר מתחייב למסור את החזקה בדירה לידי הקונה ביום 01/08/20.
- נמסר ממתווך העסקה כי תמורת כל הזכויות בדירה וחלקה ברכוש המשותף מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של [REDACTED]
- מיסים ותשלומים: כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.

### 7. מצב תכנוני

7.1 בהתאם לדף מידע תכנוני, שהופק מאתר האינטרנט ההנדסי של עיריית ת"א-יפו התכניות הרלוונטיות שחלות על החלקות הינן:

| שם התוכנית            | י.פ.מס' | תאריך מתן תוקף | מהות התוכנית                              |
|-----------------------|---------|----------------|-------------------------------------------|
| תא/200                | 108     | 30/11/1949     | ככר מלכי ישראל                            |
| תא/637                | 783     | 11/08/1960     | הגבלת תוספת בנייה על הגג                  |
| תא/219                |         | 07/11/1962     | פרוטוקול מס' 219                          |
| תא/מ                  | 2829    | 24/06/1982     | שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת קומה |
| ע1                    | 5264    | 18/03/2003     | מרתפים                                    |
| תא/ג                  | 4208    | 21/04/1994     | בנייה על גגות בתים                        |
| תא/3440               | 5526    | 10/05/2006     | איחוד דירות- הסדרת שטחי ממ"ד              |
| תא/5000               | 7407    | 22/12/2016     | תכנית מתאר תל אביב- יפו                   |
| תתל/71ב               | 7510    | 23/05/2017     | רכבת קלה- הקו הירוק                       |
| תמ"א 38 על כל תיקוניה |         |                |                                           |



## 7.2 זכויות בנייה :

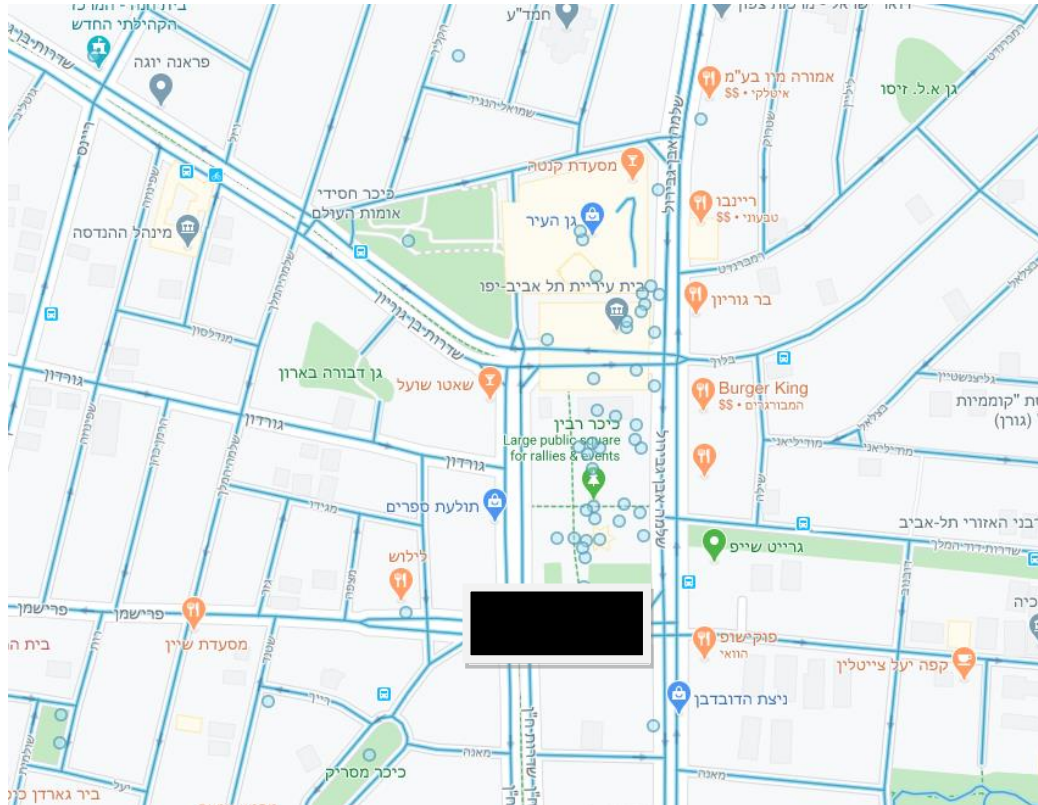
- תמצית זכויות הבנייה בחלקות, בהתאם להוראות התוכניות המפורטות לעיל, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף בתוכניות הנ"ל :
- יעוד : מסחרי מיוחד.
  - שטח החלקות : חלקה 71 - 658 מ"ר, חלקה 398 - 259 מ"ר.
  - סה"כ שטח המגרש לחישוב זכויות : 917 מ"ר.
  - שטח קומת קרקע : 60% משטח המגרש.
  - שטח קומת ביניים : 45% משטח המגרש.
  - שטח קומות טיפוסיות : 45% משטח המגרש.
  - שטח קומת מרתף : 80% משטח המגרש.
  - שטח יח"ד : ברחובות מסחריים בהם לא נקבעה צפיפות שטח ממוצע ליח"ד יהיה 53 מ"ר עיקרי.
  - מס' קומות על קרקעי : 6 קומות. לא יוקם שום מבנה על גג הקומה העליונה של הבתים הפונים לכיכר רבין.
  - מס' קומות תת"ק : 2.

## 7.3 תיק בניין :

- בתיק הבניין בארכיון הסרוק של עיריית ת"א-יפו נמצאו מס' היתרי בנייה, להלן היתר הבנייה הרלוונטיים לדירה נשוא חוות הדעת :
- היתר בנייה מס' 1268 מיום 28/02/1951, היתר להקמת בניין בן 6 קומות מעל מקלט במרתף. תשריט הבנייה המצורף להיתר 1268 מציג את חתך הבניין בלבד ללא תשריט של קומה טיפוסית. **לפיכך לא ניתן לאמת את השטח הבנוי בפועל בדירה אל מול תשריט היתר הבנייה.**
  - שאר המסמכים בתיק הבניין הסרוק אינם רלוונטים לדירה נשוא השומה.
  - לא נמצאו בתיק הבניין הסרוק התרעות או צווי הריסה המעידים על אי התאמה להיתרי הבנייה המופרטים בתיק.
  - **בשיחה טלפונית עם נציג הארכיון הסרוק של עיריית תל אביב נמסר כי לא נמצא תשריט המציג את חלוקת הדירות בקומה בה ממוקמת הדירה נשוא השומה.**

## 8. תיאור הסביבה והדירה

### 8.1 תיאור הסביבה



הצפון הישן- החלק הדרומי, תל אביב-יפו

הבניין נשוא השומה ממוקם במרכז העיר תל אביב-יפו. האזור מאופיין כאזור מעורב המשמש למגורים, עסקים, משרדים ומסחר עם בניינים בנויים בבנייה רוויה. הנכס ממוקם בקרבה למרכזי מסחר, רחובות ראשיים עם מסחר רחוב ומרכזי בילוי ותרבות שונים כגון: דיזנגוף סנטר, כיכר רבין, תיאטרון הבימה, רחוב אבן גבירול ועוד. כיכר רבין הינה הכיכר העירונית הראשית של העיר תל אביב, היא משמשת לעצרות מסוגים שונים כגון: חגיגות יום העצמאות, הפגנות, ירידים ועוד. רחוב אבן גבירול עתיד להוות חלק מקו הרכבת הקלה (הקו הירוק) ובצמוד לצומת הרחובות אבן גבירול ורחוב מלכי ישראל דו-סטרי, רב מסלולי, סלול אספלט עם מדרכות בשני צידי הרחוב ושדרת הפרדה במרכזו. תנועת כלי הרכב והולכי הרגל סואנת ברב שעות היממה. באזור נכרת מצוקת חניה.

הפיתוח והתשתיות העירוניות באזור מלאים.





## 8.2 תיאור הבניין

הבניין בו ממוקמת הדירה נשוא חוות הדעת בנוי שלד בטון, גג בטון שטוח וקירות חוץ בחיפוי טיח מותז. הבניין בן 5 קומות מעל קומת ביניים, קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניינים הגובלים ממזרח ומערב. הבניין מהווה בניין מעורב הכולל יחידות מסחר בקומות הקרקע, יחידות דיור שהוסבו ליחידות משרדים ויחידות דיור. בבניין יש מעלית נוסעים ואין חניה בתחומי החצר.

**רמת הבנייה והגמר בבניין סטנדרטית. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת של הבניין תואמים את גילו.**

## 8.3 תיאור הדירה

הדירה נשוא חוות הדעת ממוקמת בחזית/ עורף קומה שלישית. לדירה כיוון אוויר מלא לצפון, צופה על כל כיכר רבין וכיוון אוויר לדרום צופה לחצר פנימית. הדירה מחולקת ל- 3 חדרים, כדלקמן:

- \* מבואת כניסה.
- \* מסדרון המקשר בין מבואת הכניסה למטבח.
- \* מטבח.
- \* חצי חדר כפינת אוכל.
- \* חדר שינה.
- \* חדר שינה עם חדר רחצה צמוד.
- \* מסדרון נוסף המקשר בין הכניסה לחדר המגורים.
- \* חדר מגורים.



עבודות הגמר בדירה ברמה סטנדרטית, כוללות בין היתר:

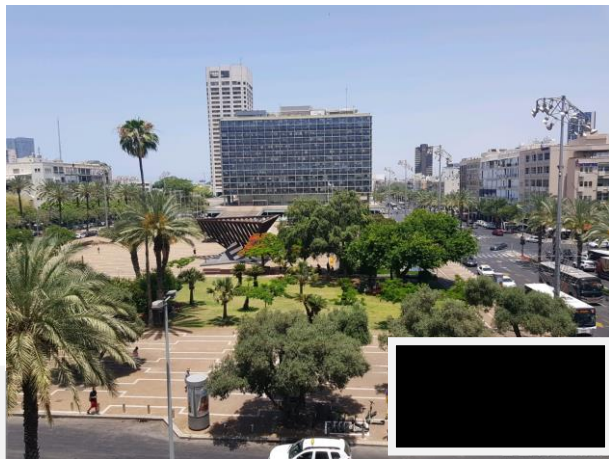
- \* דלת הכניסה הראשית מפלדה (פלדלת).
- \* קרמיקה 40/40 ס"מ או פרקט למינציה.
- \* חלונות זכוכית במסגרות אלומיניום ללא תריסים.
- \* דלתות עץ וזכוכית נעות על צירים ומסילות.
- \* במטבח ארונות עץ עליונים ותחתונים מחופים פורמייקה ומשטח עבודה מאבן. הקירות בין הארונות בחיפוי אריחי קרמיקה.
- \* בחדר הרחצה אמבטיה גדולה עם ברזי ערבול (ג'קוזי), אסלה וכיור רחצה מונח על ארון עץ תחתון. הרצפה והקירות בחיפוי אריחי קרמיקה.
- \* בחדר הרחצה הצמוד לחדר השינה, מקלחת עמידה סגורה במקלחון, אסלה וכיור רחצה. הרצפה והקירות בחיפוי אריחי קרמיקה.
- \* בדירה מותקן מזגן רצפתי אחד.

**רמת הבנייה והגמר בדירה סטנדרטית. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת ברמה סטנדרטית. חלוקת החדרים איננה ממצה את פוטנציאל הדירה, הדירה כוללת מסדרונות וחללים גדולים שאינם מנוצלים.**

**תמונות מייצגות:**

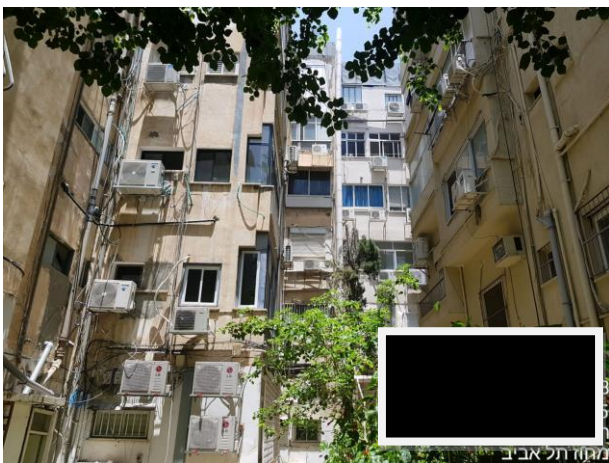
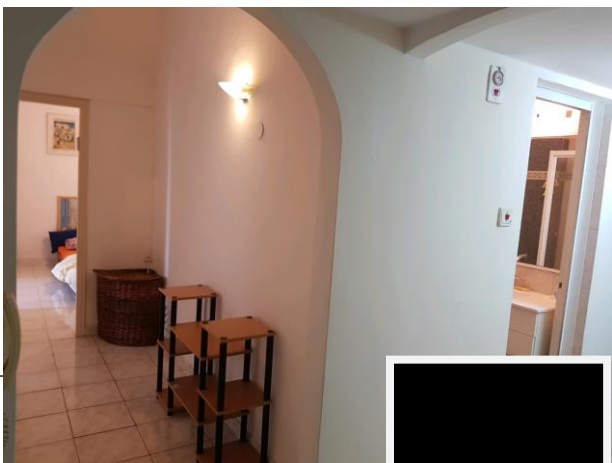
צומת הרחובות מלכי ישראל ואבן גבירול

הנוף הנשקף מהדירה לכיוון צפון



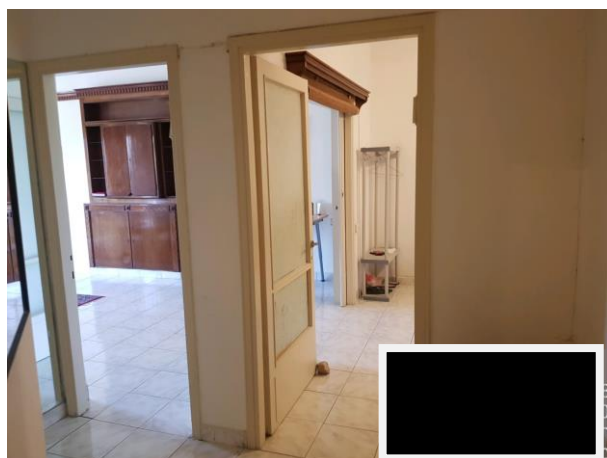
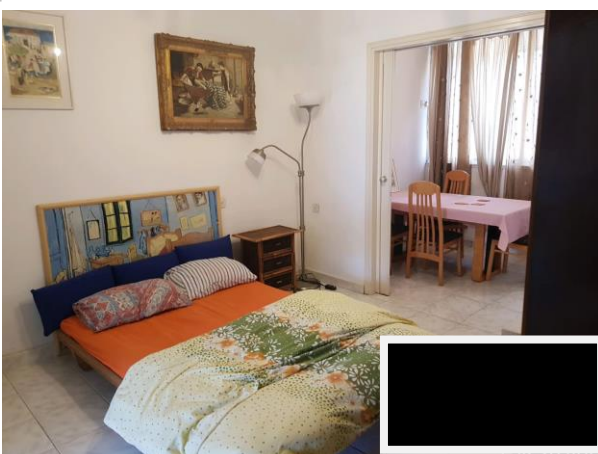
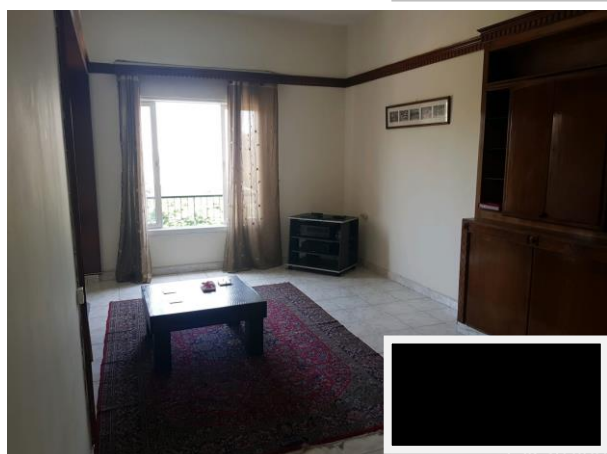
מבואות הכניסה לדירה

עורף הבניין





מחוז תל אביב





## 9. שיקולים ועקרונות בחוות הדעת

בחוות דעת זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 אופי האזור ומיקום האזור, מרכז העיר תל אביב, צומת הרחובות [REDACTED] וכיכר רבין בפרט, במרקם הכללי של העיר תל אביב-יפו.
- 9.2 מיקום הבניין באזור, הקרבה לרחובות סואנים בעלי נגישות גבוה ולמרכזי מסחר תרבות וביילוי.
- 9.3 רמת הבנייה והגמר בבניין, גיל הבניין ומצבו הפיסי. הובא בחשבון, שבבניין יש מעלית נוסעים ואין חנייה בתחומי החצר. הובא בחשבון כי קומת הקרקע של הבניין כוללת מסחר רחוב מגוון הכולל בין היתר פאבים, מסעדות ועוד.
- 9.4 מיקום הדירה בבניין, בחזית/ עורף קומה ג' (מעל קומת קרקע וקומת ביניים). גודל הדירה והתכנון הפונקציונאלי שלה. רמת הבנייה והגמר בדירה, מצבה הפיסי ורמת התחזוקה השוטפת. הובא בחשבון כי חלוקת הדירה ל- 3 חדרים בשטח של 120 מ"ר ברוטו מהווה פחת תכנוני. לפיכך הובא בחשבון הפחתה של 5% משווי הנכס.
- 9.5 הובא בחשבון כי הזכויות בדירה רשומות בחכירה מהוונת 03/01/2997. לא הוצג בפני תשריט מצורף לשטר החכירה או כל תשריט אחר שבאמצעותו ניתן לזהות את הדירה וגבולותיה באופן חד ערכי. זיהוי הדירה נסמך על התיאור המילולי בלבד, המפורט בשטר החכירה המקורי. לפיכך הובא בחשבון הפחתה של 5% משווי הנכס בגין מצב רישום הזכויות.
- 9.6 הובא בחשבון המצב התכנוני כמפורט בסעיף 7 דלעיל. לא נמצא תשריט היתר בנייה המציג את חלוקת הדירות בקומה בה ממוקמת הדירה ולכן לא ניתן לאמת כי קונטור הדירה בנוי בהתאם להיתר בנייה. לפיכך הובא בחשבון הפחתה של 5% משווי הנכס.
- 9.7 הובא בחשבון מחירי עסקאות בפועל, מאתר רשות המיסים, של דירות בעלות מאפיינים דומים לדירה נשוא השומה כגון: מיקום, שטח הדירה, קרבה לצומת או רחובות סואנים ועוד. על נתוני ההשוואה הופעלו התאמות למיקום, שוליות לשטח הדירה, התאמה לקומה, כיווני אוויר ועוד.
- 9.8 המחיר שהיה משלם "קונה מרצון" עבור הדירה.
- 9.9 במכירת הדירה הנדונה (יד שניה) אין חבות במע"מ.

### הערות:

- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות דעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- סקר נתוני ההשוואה עליו התבססנו לצורך קביעת שווי הנכס נערך ע"ס עסקאות שבוצעו לפני משבר הקורונה. לא ניתן לצפות כיצד יושפע שוק הנדל"ן עקב המשבר. לפיכך יתכן כי ערכי שווי הדירה ושוויה במימוש כפוי עלולים לרדת בצורה משמעותית.



**10. נתוני השוואה ותחשיב**

נתוני השוואה לשווי מ"ר ברוטו בנוי מתואם שוליות בדירות דומות בסביבה הקרובה:

| כתובת         | גו"ח       | תאריך העסקה | מס' חדרים | קומה | שטח דירה מדווח במ"ר | שטח ברוטו במ"ר | מחיר מוצהר  | שווי מ"ר ברוטו מתואם (1) |
|---------------|------------|-------------|-----------|------|---------------------|----------------|-------------|--------------------------|
| שדרות ח"ן 52  | 6952/68    | 15/07/2018  | 4         | 3    | 92                  | 114            | 4,380,000 ₪ | 36,500 ₪                 |
| מלכי ישראל 10 | 6111/52    | 04/10/2018  | 3         | 2    | 75                  | 94             | 3,500,000 ₪ | 36,130 ₪                 |
| פרישמן 77     | 28/05/2019 | 28/05/2019  | 3.5       | 4    | 86                  | 91             | 3,620,000 ₪ | 34,991 ₪                 |
| גורדון י.ל 85 | 24/12/2019 | 24/12/2019  | 4         | 2    | 101                 | 117            | 4,649,999 ₪ | 38,323 ₪                 |
| דיזנגוף 7     | 7085/4     | 21/07/2019  |           | 2    | 92                  | 101            | 3,900,000 ₪ | 35,744 ₪                 |
| אבן גבירול 48 | 6111/572   | 22/10/2019  | 4         | 3    | 78                  | 99             | 3,690,000 ₪ | 37,273 ₪                 |
| דיזנגוף 5     | 7085/3     | 01/08/2018  | 6         | 2    | 90                  | 112            | 3,900,000 ₪ | 33,577 ₪                 |

(1) שווי של מ"ר ברוטו מתואם הנו השווי המתאים לדירות דומות בסביבה הקרובה לאחר הפעלת התאמה לקומה, מיקום ושטח הדירה.

**נתונים נוספים (אתר יד-2):**

ברחוב אבן גבירול מוצעת למכירה דירת 4.5 חדרים, בקומה שניה, בשטח 126 מ"ר, הפונה בחזית לכיכר רבין. הדירה משופצת ברמת גמר טובה יותר מהדירה נשוא השומה. מחיר הדרישה הינו 4,500,000 ₪. שווי מ"ר ברוטו בדירה המוצעת לאחר הפחתה עבור משא ומתן והתאמה לרמת הגמר (10%) של הדירה נשוא השומה הינו **32,000 ₪**.

**חישוב שווי הדירה:**

**נתוני בסיס:**

שווי מ"ר ברוטו ממוצע משוקלל בהתאם לנתוני ההשוואה - 35,500 ₪ למ"ר ברוטו.  
שטח הדירה הבנוי (ברוטו) - כ- 120 מ"ר ברוטו.

**תחשיב שווי הדירה:**

| תחשיב                               | הפחתה      |                    |
|-------------------------------------|------------|--------------------|
| שווי לפני הפחתות                    | ללא        | 4,296,000 ₪        |
| פחת תכנוני (ראה סעיף 9.4)           | 5%         | 214,800 ₪          |
| הפחתה למצב רישום הזכויות (סעיף 9.5) | 5%         | 214,800 ₪          |
| הפחתה למצב הרישוי (סעיף 9.6)        | 5%         | 214,800 ₪          |
| <b>שווי הנכס, במעוגל</b>            | <b>15%</b> | <b>3,651,600 ₪</b> |



**10. הערכה וממצאים**

לאור כל האמור לעיל, תוך התייחסות למיקום הדירה, גודלה, מצבה הפיסי, רמת הביקוש באזור, וכל הנתונים הנזכרים בסעיף 9 דלעיל, מנחים הנתונים, החישובים והשיקולים, שסביר לאמוד את השווי הנוכחי של הדירה בסכום, שהיה מתקבל לו נמכרה בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון" בגבולות של:

|             |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|
| ₪ 3,650,000 | שווי הנכס במצבו הנוכחי -                |
| ₪ 3,100,000 | שווי במימוש מהיר/ כפוי -                |
| ₪ 790,000   | ערך כינון -                             |
| ₪ 2,500,000 | אומדן גס של שווי הקרקע של הנכס המוערך - |

הכול כריק פנוי וחופשי מכל שיעבוד ו/או חוב לצד ג' ולפני חיובי מיסוי בגין מכירה אם בכלל. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות דעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור. הנני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי בדירה הנדונה וכי חוות דעתי זו נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי וע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) והכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

**ולראיה באתי על החתום**


**יוסי אגסי**

**כלכלן ושמאי מקרקעין**



11. נספחים

11.1 נספח בטחונות

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| הפחתה בגין מימוש מהיר/ כפוי | 3,100,000 ₪ |
| מס שבח                      | חל על המוכר |
| היטל השבחה                  | חל על המוכר |

11.2 קטעים רלוונטיים מנסחי הטאבו

| מס' שטר     | תאריך      | מהות פעולה          | שם החוכר       | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|-------------|------------|---------------------|----------------|-----------|-----------|
| 1346/2012/1 | 10/01/2012 | העברת שכירות בצוואה | סילס רבין שאול | ת.ז.      | 309238673 |
|             |            |                     | החלק בזכות     |           |           |
|             |            |                     | בשלמות         |           |           |

עמוד 8 מתוך 18

תאריך  
07/01/2020  
י' טבת תש"פ  
שעה: 12:15

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' 9138

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות



|              |  |                                                          |                  |                 |             |            |
|--------------|--|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------|------------|
|              |  | רמת חכירה                                                |                  | בתנאי שטר מקורי | תקופה בשנים | תאריך סיום |
|              |  | ראשית                                                    | 3052/1954/0      | 999             | 03/01/2997  |            |
|              |  |                                                          |                  |                 | החלק בנכס   |            |
|              |  | אין הגבלה בהעברה                                         | אין הגבלה בירושה | חלק במקרקעין    |             |            |
|              |  | הערות: יחד עם שטרות מקוריים 3053/54. יחד עם חלקה 6952/71 |                  |                 |             |            |
|              |  | שטרי תיקון: 19999/1995, 25588/1998                       |                  |                 |             |            |
| על כל הבעלים |  |                                                          |                  |                 |             |            |



| על כל הבעלים                                              |            |                     |                 |           |           |
|-----------------------------------------------------------|------------|---------------------|-----------------|-----------|-----------|
| מס' שטר                                                   | תאריך      | מהות פעולה          | שם החוכר        | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
| 1346/2012/1                                               | 10/01/2012 | העברת שכירות בצוואה | סילס רובין שאול | ת.ז.      | 309238673 |
| החלק בזכות בשלמות                                         |            |                     |                 |           |           |
| רמת חכירה                                                 |            |                     |                 |           |           |
| בתנאי שטר מקורי                                           |            |                     |                 |           |           |
| תקופה בשנים                                               |            |                     |                 |           |           |
| תאריך סיום                                                |            |                     |                 |           |           |
| ראשית                                                     |            |                     |                 |           |           |
| 3052/1954/0                                               |            |                     |                 |           |           |
| 999                                                       |            |                     |                 |           |           |
| 03/01/2997                                                |            |                     |                 |           |           |
| החלק בנס                                                  |            |                     |                 |           |           |
| חלק במקרקעין                                              |            |                     |                 |           |           |
| אין הגבלה בהעברה                                          |            |                     |                 |           |           |
| אין הגבלה בירושה                                          |            |                     |                 |           |           |
| הערות: יחד עם שטרות מקוריים 3053/54. יחד עם חלקה 6111/398 |            |                     |                 |           |           |
| שטרי תיקון: 19999/1995, 25588/1998                        |            |                     |                 |           |           |

עמוד 8 מתוך 18

תאריך  
21/05/2020  
כ"ז אייר תש"פ  
שעה: 15:48

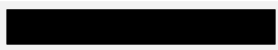
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

נסח מס' 171754

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות



| על כל הבעלים |  |  |  |  |  |
|--------------|--|--|--|--|--|
|--------------|--|--|--|--|--|

| הערות                                           |            |            |                        |              |            |
|-------------------------------------------------|------------|------------|------------------------|--------------|------------|
| מס' שטר                                         | תאריך      | מהות פעולה | שם המוטב               | מס' שטר      | תאריך      |
| 3707/1996/3                                     | 21/01/1996 | הערה       | מס-שבח מקרקעין תל-אביב | 11000/2008/1 | 09/03/2008 |
| הערות: כפוף לתנאים בצוואה                       |            |            |                        |              |            |
| על החכירה של: חזן תמר                           |            |            |                        |              |            |
| הערה לפי סעיף 11(א), (1) מס-שבח מקרקעין תל-אביב |            |            |                        |              |            |
| (2) לפקודת המסים                                |            |            |                        |              |            |
| סכום                                            |            |            |                        |              |            |
| 12,899 ₪                                        |            |            |                        |              |            |
| הערות: מיום 19/2/08                             |            |            |                        |              |            |
| על החכירה של: סילס רובין שאול                   |            |            |                        |              |            |



(שטח) מרובע  
הצורה של המבנה

↑

-4.50000 m

1.2  
0.6  
0.6  
4.37  
4.5  
3.54  
2.0  
1.9  
4.8  
12.7  
~ 107.82580 m<sup>2</sup>  
12  
1.6  
4.08  
8.5  
3.7

הצורה של המבנה

↓

(שטח) מרובע  
הצורה של המבנה



הת'סת יד  
א' ח'תם

החשד בקרקעות,

~~מדינת ישראל~~ מפקד העירייה

חזרתם רוצים להירקנות



משרד ספרי האחרזה בתל-אביב

שטר שכיירות

ב י י

אחרזה פניה מלינוור בתל-אביב בערבון מוגבל, ע"י הטנהלים סנחם אוז'ל ואברהם שטאל סנדלסברג, טצד אחד, להלן לשם הקצור "השוכר", מתל-אביב, רחוב פרישטן 98.

ו י י

אמזל שרה

ס.ז. סצד שני, להלן לשם הקצור "השוכר", מתל-אביב, רחוב פרישטן 98.

1. **פרטים:**  
מלבד אם תוכן הכתיב מחייב אחרת - יהיו בשטר שכירות זה למנוחים הבאים הפירושים שבצד, זאת אוטרת:  
א. "נכס" - יהיה פרושו הרכוש ולא ניידי המתואר ברשימה בשטר שכירות זה.  
ב. "שוכר" - יהיה פרושו החלק הטעום בנכס המתואר ברשימה א' דלמטה.  
ג. "חלקי הנכס המיועדים לשמש מטרת" - יהיה פירושו הגינה והחצר, צנורות השופכין, הכיוב הכללי, רשת הטיס הכללית, רשת החשמל הכללי, חדר המדרגות, חדר הכביסה והגז, ובדרך כלל כל חלקי הנכס פרט לאלה המיועדים לשוכר לשמשו הפרטי או לשוכרים אחרים לשממשם הפרטי כלכד בהתאם לשטר השכירות.  
ד. "השוכר" - יהיה פרושו אותו האדם או אותם האנשים או גוף משפטי שיתקשרו בשטר זה כשוכר באופן מקורי, או אותו האדם או אותם האנשים או הגוף המשפטי שיבואו במקום אדם כזה או אנשים כאלה טפעס לפעם.  
ה. "המשכיר" - יהיה פרושו החברה הנ"ל שהתקשרה בשטר זה כמשכיר באופן מקורי, או זה או אלה שיבואו במקומה טפעס לפעם.
2. **התקשרות הצדדים:**  
המשכיר ששכיר בזה לשוכר, והשוכר שוכר בזה טאת המשכיר, את הטושכר לתקופה הנזכרת דלעיל בשטר שכירות זה החל טתאריך שטר השכירות הזה.
3. **דמי שכירות:**  
א. דמי השכירות השנתיים הם 0.100 ל"י (טאה פר') המשתלטים לטחצע עבור כל תקופת השכירות.  
ב. חתימת הטושכר על גוף החצוזה מהווה קבלה על תשלום כל דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות לטפרע.
4. **היטף השכירות:**  
א. השוכר יהנה מן הטושכר כמלטותו. לאיש אחר זולת השוכר או הבא במקומו לא תהיה כל זכות הנאה בו בלי הסכמת הטיכר בכתב טראש.  
ב. השוכר יהנה באופן חלקי בכל חלקי הנכס המיועדים לשמש מטרת ביחד עם יתר המחזיקים בנכס באופן חוקי.
5. **אופן הנאת הטושכר:**  
א. **כיתש לדירות:** הנאת כל שוכר של דירה בנכס מובנה טטוט לטמרת טגורים ו/או לטמרת טקציע חפשי בתנאי שאסור לשוכר להשתמש בטושכר בצורה העלולה להפריע ליתר דיירי הבית - הן בעצמו והן באמצעות אחרים.  
ב. **כיתש לחנויות:** הנאת כל שוכר של חנות בנכס מובנה טטוט לטמרת עסק איזה שהוא.  
ג. השוכר אינו רטאי לעשות כל שנוי בצד החצוני של הטושכר ו/או הנכס ובאותם החלקים המיועדים לשמש מטרת אולם הטושכר וטאי להכניס בפנים הטושכר את כל התקונים, השנויים והטכנוליים טיטצא לנכדן, בתנאי שהוטפות או שנויים קונסטרוקטואליים אטורים בלי הסכמת הטושכר בכתב.
6. **תקונים:**  
א. השוכר מחייב לעשות על חטבונו את כל העבודות הדרושות בטושכר בכדי להחזיקו טפעס לפעם במצב תקין, כגון תקוני חלונות, תריסים, אינסטלציות פניטיות וכדוטת.  
ב. השוכר מחייב להשתחף באופן יחסי לפי היחס טקין טטת הטושכר לבין טטת יתר הדירות והחנויות בנכס בכל הכית כהוצאות העבודות בחלקי הנכס המיועדים לחטוט מטרת הדרויות בכדי להחזיקם טפעס לפעם כטעב תקין.

אחת פניה טלויב בתל-אביב  
בערבון מוגבל

Sara

הוצאות:

השוכר מחויב לשלם בדיקנות את המסים וההוצאות המוטלות על השוכר כגון מסי העיריה, חשולם עבור תצורות המים בשוכר וכדומה. כטו-כן מחויב השוכר לשלם למשכיר את חלקה היחסי, לפי היחס הנזכר בסעיף 6(ב) הנ"ל, בכל המסים וההוצאות המוטלות על הנכס כשלמות, כגון, מסי הרכוש הממשלתיים (ורקו), מסי עזרים, חלקים על בעלי בחים, הוצאות כביש, ריצוף טורכה, הוצאות כיבוי, חלקים מים, אספה וחברים אחרים שהנכס וכדומה. כטו-כן מחויב השוכר לשלם את חלקו היחסי כנ"ל בכל ההוצאות והמסים המוטלים על חלקי הנכס המיועדים לשמש משותף כגון מסי עבור השטח במים בחדר הכביסה וכדומה, הוצאות חשמל בחדר המדרגות, החזקת הגנה וכל טברה אחרת שהיה דרושה מדי פעם כסעם לשם החזקת הנכס וכל הקשור בו.

השוכר מתחייב להשתתף ולשלם בהוצאות הכלליות הקשורות בהחזקת הנכס ובנקיון בחלק היחסי ולשלם כל זכום חיוני שמועד למשכיר תוך 14 יום מיום מידורם לכך ע"י המשכיר.

בטוח:

השוכר מתחייב לשלם את חלקו היחסי כנ"ל בכל החשבוניות הקשורות בהכנסת הנכס, בערכה-המלא, אצל הבית בסוף כסוף לפי התנאים שהמשכיר יציין והרשות בידי המשכיר להוציא פוליסה על בטוח מקיף ו/או בטוח כנגד אש ורעיוות אדמה, כפי שיטען לכך. הרכס בין יחידים שבטקרה והמשכיר יקבל תשלום טכונת הכסוף לפי תנאי הפוליסה, על המחיר להחמשה בסכומים אלה לתקוף הנזק שנגרם.

תרום המשכיר:

סבלי לפצוע בהתחייבות השוכר בהתאם למסד שכירות זה על כל תנאים ושיעור יהיה המשכיר רשאי בכל עת ולפי ראות עיניו הגמורה לשלם את כל המסים והחשבוניות האחרים המגיעים ממנו למטעלה או לעיריה בקשר עם הנכס ו/או לעשות את כל או איזה מפעולות התקונים, האכלולים והסדרים ולהוציא את כל ההוצאות הדרושות לכך ו/או לבטח ולהתמיד בבטוח הנכס ולשלם את דמי הבטוח בקשר עם כך.

המבעות:

כל אחר מצד המשכיר או השוכר בתביעת תרופה - בטקרה טאחת או יותר מזכויותיו הופרה ע"י הצד שכנגד, לא יחשב לוותר על הזכות או הזכויות וכל וותר מצד המשכיר או השוכר על אחת או יותר מזכויותיו, לא יחשב לוותר תמיד החל על מקרים אחרים.

העברת זכויות השוכר:

א. השוכר רשאי להשכיר את השוכר (כולו או מקצתו) או/וכן להעביר את זכויותיו על פי שטר זה (כולו או מקצתו) לאחר ו/או לאחרים מבלי צורך בהסכמת המשכיר, אולם כל פעולה כזו לא תפגע במשהו בתנאי שכירות זה.  
ב. השוכר רשאי לשכנן את זכות השכירות לטי שיטען לנכון סבלי צורך בהסכמת המשכיר, אולם כל פעולה כזו לא תפגע במשהו בתנאי שטר זה.  
ג. זכות שכירות זו אינה כסלה עם פטירת השוכר ועוברת בירושה בהתאם לחוק או לפי צוואה.

ותר על הודעות:

כל צד מותר על זכותו לקבל הודעות נוסדיוניות. כל משלוח הודעה בטכת רשום כבוא בטקום הודעה נוסדיונית, קבלת הדאר חתט כהוכחה שכרעה שהודעה כנ"ל נשלחה ע"י השולח ונתקבלה ע"י המקבל תוך 7 ימים מיום מסירתה לדאר.

רשימה א'

תאריך הדירה

חלק כלמי טמים הכולל דירה מס' 9 כח שלטח חדרים  
וחדרי שרות, בקומה א' לחצי/לחצר, טצד צפון-דרום של הבית.

יחוח עניה יחיד וחדר אגני  
מדרגות בגבר

אליה חתם



תיקון שטר החכירה

מדינת ישראל  
משרד המשפטים / אגף המירשם והסדר המקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין בתל-אביב  
מס' השטר 30923867-3  
שטר-תיקון זכות שכירות

בין: אחוזת פניה מלינוב בתל אביב בע"מ ח.פ. 51-0073166 (להלן "החברה")

| שם משפחה | שם פרטי | מס' זיהוי / תאגיד | שאל | רובין | בין: |
|----------|---------|-------------------|-----|-------|------|
| שם משפחה | שם פרטי | מס' זיהוי / תאגיד | שאל | רובין | בין: |
| שם משפחה | שם פרטי | מס' זיהוי / תאגיד | שאל | רובין | בין: |

1. שני הצדדים שבשטר תיקון חכירה זה הם אותם הצדדים שבשטר החכירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס' 30923867-3 מיום 8.5.1995 המסתיימת ביום 3.1.2004 (להלן: "חוזה החכירה"), בו קבל על עצמו החוכר את תנאי שטר החכירה המקורי מס' 3052/1954 מיום על המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן והרשומים בבעלותה של אחוזת פניה מלינוב בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה") המתייחס למקרקעין המפורטים ברשימה שלהלן.

2. שני הצדדים לשטר תיקון חכירה זה מסכימים לכל תנאי החכירה שבחוזה החכירה המקורי למעט התיקון המפורט בשטר תיקון חכירה זה. תקופת החכירה תחוקן ובמקום המועד שנקבע בשטר החכירה המקורי תקופת החכירה תסתיים ביום 3.1.2997.

הישוב תל אביב

| מס' גוש | מס' חלקה | השטח בממ"ר | החלק בנכס    | החלק המועבר בזכות | עודף בזכות | תאור המקרקעין המושכרים ו/או גבולותיהם והשעבודים |
|---------|----------|------------|--------------|-------------------|------------|-------------------------------------------------|
|         |          |            | חלק במקרקעין |                   |            | כרשום בספרי רישום המקרקעין                      |
|         |          |            | חלק במקרקעין |                   |            |                                                 |

שם נציגי החברה  
אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי בתאריך \_\_\_\_\_ הופיעו בפני נציגי החברה המוסמכים לחתום בשם החברה וחתמו בפני על מסמך זה.

חתמת מקבלי ההעברה

חתמת המעבירים





| שם                      | חתימה | שם        | חתימה |
|-------------------------|-------|-----------|-------|
| שרה אלשיך<br>אמנון סירי |       | שאל רובין |       |
| אחוזת פניח מלינו        |       |           |       |

חתימת השטר בפני עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המעבירים ומקבלי ההעברה הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (ב) / 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל - 1969.

תאריך: 21.6.98  
חתימת המעבירים בפני עו"ד  
חתימת מקבלי ההעברה בפני עו"ד  
יגאל אלון 155 ת"א  
טל: 6957930

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המעבירים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל - 1969.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה (שם וכתובת): \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

חתימת מקבלי ההעברה בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני מקבלי ההעברה הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל - 1969.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה (שם וכתובת): \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

אישור עורך דין עפ"י תקנה 16 (א)  
לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969

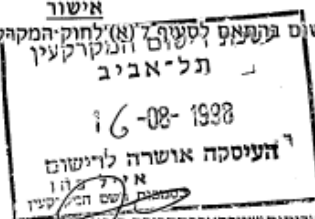
אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנה 9 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך: 12.7.98  
שם עורך הדין: נורית פיש, עו"ד  
יגאל אלון 155 ת"א  
טל: 6957930  
חתימה: \_\_\_\_\_

לשימוש רשם המקרקעין

העסקה אושרה לרישום בתאריך 16-08-1998  
לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

תאריך: \_\_\_\_\_ רשם המקרקעין: \_\_\_\_\_



Computer\lc\Noritv וחותמת שטר הארכת חכירה רבין.doc