

בעניין: פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983

ובעניין: אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (בכינוס נכסים)  
ח.צ. 520026618 (להלן: "החברה")

ובעניין: עוה"ד עופר שפירא וגיל אורן, בתפקידם ככונסי נכסים של החברה

ע"י ב"כ עוה"ד ארז דויד ואח'  
ממשרד עוה"ד שפירא ושות'  
ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב, 67025  
טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996  
דוא"ל: [info@oshapira.com](mailto:info@oshapira.com)

וע"י ב"כ עוה"ד יובל בר-גיל ואח'  
ממשרד יגאל ארנון ושות'  
ממרכז עזריאלי 1 (המגדל העגול), תל-אביב  
טל: 03-6087777; פקס: 03-6087724  
דוא"ל: [info@arnon.co.il](mailto:info@arnon.co.il)

כונסי הנכסים

ובעניין: 1. בנק הפועלים בע"מ

ח.צ. 520000118

ע"י ב"כ עוה"ד ארז דויד ואח'  
ממשרד עוה"ד שפירא ושות'  
ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב, 67025  
טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996  
דוא"ל: [info@oshapira.com](mailto:info@oshapira.com)

2. בנק לאומי לישראל בע"מ

ח.צ. 520018078

ע"י ב"כ עוה"ד איל אייכל ואח'  
ממשרד עוה"ד יגאל ארנון ושות'  
רח' הלל 31, ירושלים  
טל: 02-6239300; פקס: 02-6239314  
דוא"ל: [yuvalb@arnon.co.il](mailto:yuvalb@arnon.co.il)

הנושים המובטחים

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי – מחלקת תאגידיים

ע"י ב"כ עוה"ד הדר נאות ואח'  
מרח' השלושה 2א, תל-אביב  
טל: 03-6899695; פקס: 02-6462502

הכנ"ר

ובעניין: אקרו ש.מ.מ 02 שותפות מוגבלת, מ.ש 540283413

מרח' המנופים 2, הרצליה  
טל: 09-9718900

אקרו

## בקשה לאישור מכר

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת, להורות ולאשר לכונסי הנכסים של החברה לקבל את הצעת אקרו ש.מ.מ 02 שותפות מוגבלת, מ.ש 540283413 (להלן: "אקרו") לרכישת זכויות החברה בממכר כהגדרתו בהצעת אקרו המצורפת **כנספח 1** לבקשה זו ביחס למקרקעין הידועים כגוש 8937, חלקה 10 (להלן: "הנכס") תמורת סך של 6,000,000 ₪ בתוספת מע"מ, וכן לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם שכלול המכר וביצועו המלא.

כמו כן מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה על-ידי אקרו לכונסי הנכסים יועברו הזכויות בממכר (לרבות ההתחייבויות המהוות חלק מן הממכר) אל אקרו ולאחריותה הבלעדית.

**הנושים המובטחים, בנק הפועלים בע"מ ובנק לאומי לישראל בע"מ אינם מתנגדים לבקשה.**

## אלה נימוקי הבקשה :

### א. מבוא

1. ביום 17.7.18 הורה בית המשפט הנכבד על צו כינוס נכסים זמני לחברה, ומינה את עוה"ד עופר שפירא וגיל אורן ככונסי נכסים זמניים לכל נכסי החברה, רכושה ועסקיה. ביום 2.8.18 הורה בית המשפט הנכבד על הפיכת צו הכינוס לקבוע, ומינה את כונסי הנכסים לכונסי נכסים קבועים לחברה.

2. החברה הינה הבעלים במשותף (במושע) של 305/1720 (כ-17.7%) מהנכס הידוע כחלקה 10 בגוש 8937, המהווה חלק מחטיבת קרקע ועליה מבנה ברחוב השרון 17 (רחוב הנגב 1-3) בדרום העיר תל-אביב במתחם הידוע כ"מתחם התחנה המרכזית הישנה".  
העתק נסח טאבו מצורף כנספח 2 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

### נספח 2

3. בהתאם להליכי התכנון המפורטים להלן, יזמו מספר בעלי מקרקעין סמוכים, ובכללן הנכס דנן, תוכנית שלפיה יבנה על המתחם כולו מגדל שישמש לייעודים שונים. להלן סימון המתחם על תצלום אוויר:



4. ביום 12.6.18 חתמו החברה וצדדים נוספים על הסכם שעניינו שיתוף פעולה לקידום תב"ע חדשה בעקבות אישורה של תכנית מתאר שתאפשר הגדלת זכויות הבניה במתחם הרחובות בו מצוי הנכס. ביום 2.7.18 נחתמה תוספת להסכם זה (להלן יחדיו: "הסכם השת"פ"). הצדדים להסכם שיתוף הפעולה הסכימו להסדיר את היחסים המשפטיים והכספיים ביניהם, ובכלל זאת הוסכם, כי הצדדים, ובהם החברה, יממנו מעת לעת את חלקם היחסי בעלויות התכנון ושכר היועצים השונים. נקבע כי התשלום ישולם על ידי כל אחד מן הצדדים לנאמן שהותו נקבעה בהסכם, עוה"ד יעקב קורן, והאחרון ישלם מתוך חשבון הנאמנות את התשלומים הנדרשים לקידום התכנון.
- הסכם שיתוף הפעולה והתוספת לו מצורפים כנספח ב' לחוזה המכר שבהצעת אקרו (נספח 1 לעיל).
5. על-פי הדין ועל-פי הסכם השת"פ כל צד רשאי להעביר לאחרים את חלקו במקרקעין שבמתחם, בתנאי שהרוכש יתחייב להיכנס בנעלי הצד המוכר ביחס להתחייבויות שבהסכם (ראה סעיף 34 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וכן סעיף 9 להסכם השת"פ). בהתאם רשאית החברה באמצעות כונסי נכסיה למכור ולהעביר את זכויות החברה בנכס בכפוף להתחייבויות הנ"ל.
6. עוד נציין שלמיטב ידיעת כונסי הנכסים, קיים הסכם שכירות ביחס לנכס אשר צורף כנספח ג' לחוזה המכר, נספח 1 לעיל (להלן: "חוזה השכירות").
7. כפי שדווח לבית המשפט הנכבד בעבר, עובר להליכי הכינוס החברה יוצגה בענייני קידום התכנון בנכס על ידי עוה"ד דורון אלקיים. בהתאם למידע שנמסר לכונסי הנכסים על-ידי עוה"ד אלקיים, החלופות האפשריות מבחינת החברה היו: (1) לנסות למכור את הזכויות בנכס עתה, קודם להשלמת הליכי התכנון, או (2) להמתין עד להשלמת הליכים אלו.
- עוה"ד אלקיים העביר לכונסי הנכסים מסמכים ומידע רלוונטיים מהם עולה כי במתחם כולו ניתן לבנות היום כ- 20,000 מ"ר שמיועדים למשרדים. בתום הליכי התכנון מצפים בעלי הקרקע כי ניתן יהיה לפנות כ- 50,000 מ"ר שיעודם יהיה משולב למשרדים, מגורים ומסחר.
- עוה"ד המטפלים בקידום התכנון צפו בשלב זה כי עלויות התכנון יסתכמו בכ- 880,000 ₪ שישולמו על פני 3 שנים על ידי כל הצדדים להסכם שיתוף הפעולה ויתחלקו בין הצדדים לפי חלקם היחסי במתחם כולו, כאשר חלקה של החברה הוא כ-8.5% (כאמור לעיל חלקה של החברה במקרקעין הוא 17.7% ואולם הליכי התכנון מתייחסים למקרקעין נוספים באזור שהנם חלק מן הליכי התכנון אך לחברה אין בהם זכויות).
8. הליכי התכנון טרם הסתיימו. בתקופת התכנון על כל אחד מהשותפים, כולל החברה, לשאת בעלויות שוטפות הנוגעות לחלקה של החברה במתחם כאמור בהסכם השת"פ.
9. בהינתן שעסקינן בזכויות במושע הכרוכות בהשתתפויות בעלויות שאין לכונסים מקור כספי לשאתן, ובהינתן שמדובר בפרוייקט שנמצא בתכנון זה מכבר, אך סופו - מעצם טיבו וטבעו - אינו ידוע ואינו ניתן לצפייה מראש, סבורים כונסי הנכסים שנכון לממש את זכויות החברה למכירה כפי שהן.
10. מיותר להוסיף שלכונסי הנכסים ו/או לחברה במצבה היום אין ערך מוסף בקידום פרויקט נדל"ן, וודאי שלא במסגרת של שותפות כמתואר לעיל ובהסכם השת"פ.

11. יודגש שאין קשר ענייני בין הזכויות בנכס לבין פעילות אחרת של החברה או חברות-הבת שלה.

## **ב. תמצית הליכי המימוש**

1. ביום 26.11.18 נענה בית המשפט הנכבד לבקשת כונסי הנכסים, והתיר להם לפעול לקידום הליכי מכירה של זכויות החברה ביחס לנכס. יודגש, כי הזכויות הנמכרות אינן כוללות רק זכויות במקרקעין אלא כניסה מלאה של הקונה לנעלי החברה בכל הנוגע לזכויות והתחייבויות לפי הסכם השת"פ וחווה השכירות (ראה הגדרת הממכר בחווה המכר המהווה חלק מההצעה, נספח 1 לעיל – להלן: "הממכר").

2. ביום 24.1.19 פרסמו כונסי הנכסים הזמנות להציע הצעות לרכישת הזכויות בנכס בעיתונים גלובס וידיעות אחרונות, וביום 29.1.19 פורסמה מודעה נוספת בעיתון גלובס. העתקי המודעות מצורפים **נספח 3** לבקשה זו וכחלק בלתי נפרד הימנה.

## **נספח 3**

3. טפסי הצעה, נוסח הסכם לחתימה וההזמנה להציע הצעות פורסמו באתרי האינטרנט של משרדי כונסי הנכסים וגם נשלחו למתעניינים בדוא"ל. עותק משמאות מחודש יולי 2017 (ללא המחירים שנקבו בה) נמסר למתעניינים שחתמו על בקשה מתאימה.

4. בסך הכל פנו אל כונסי הנכסים כ-10 מתעניינים אליהם נשלחו המסמכים הנ"ל.

5. לאחר פרסום ההזמנה להציע הצעות, פנתה אל כונסי הנכסים נציגת בנייני בנק בע"מ (חברה מקבוצת בנק לאומי, אחד משני הנושים המובטחים שיזמו את הליך הכינוס דנן) וטענה כי על המתעניינים להיות מודעים להסכם מיום 23.7.82 שנחתם בין בנייני בנק בע"מ ובין החברה וכן להיות מודעים לטענות שונות בעניין אותו הסכם שהעלתה בנייני בנק בע"מ. לפיכך פנו כונסי הנכסים אל המתעניינים השונים ועדכנו אותם בעניין עמדת בנייני בנק בע"מ.

6. מכיוון שעד המועד האחרון שנקבע בהזמנה להציע הצעות (17.2.19) התקבלו אצל כונסי הנכסים רק שתי הצעות, הודיעו כונסי הנכסים למתעניינים השונים כי המועד להגשת הצעות יוארך עד ליום 10.3.19.

7. בסופו של יום נותרו שתי ההצעות שכבר הוגשו: הצעתה של מגדלי אמריקנה 2008 בע"מ ע"ס 600,000 ₪ והצעתה של אקר<sup>1</sup> נשוא בקשה זו.

8. משכך פנו כונסי הנכסים לנציגי מגדלי אמריקנה 2008 בע"מ וביקשו מהם להשוות את הצעתה של אקר כדי לקיים התמחרות בין המציעות. תשובתם היתה שלילית והם ביקשו למשוך את ההצעה.

9. נותרה, אם כן, הצעת אקר לבדה. כונסי הנכסים פנו לפיכך לאקר וביקשו מאקר לשפר את הצעתה ולו במעט. לאחר דין ודברים הציעו נציגי אקר לדחות 70% מהתשלום ב-120 ימים, לקבל את

---

<sup>1</sup> לשם הגילוי הנאות נבקש לציין כי אקר הינה צד לפרויקט משותף עם לקוח קבוע של משרדו של עו"ד גיל אורן, אחד מכונסי הנכסים של החברה בהליך דנן, והמשרד מספק שירותים בקשר לאותו פרויקט. מובהר כי לפרויקט הנ"ל אין קשר להליך דנן ואין לענין זה כל נגיעה להליכים שתוארו לעיל.

הסכמת כונסי הנכסים לרשום הערת אזהרה על הנכס לצורך רישום התחייבות לרישום משכנתה, וכנגד זה להוסיף לתמורה סך של 180,000 ₪. בשיקול היתרונות והחסרונות של הצעה זו אל מול ההצעה שכבר הוגשה על ידי אקרו (10% מהתמורה בתוך 7 ימים מאישור המכר + היתרה בתוך 14 ימים), סברו כונסי הנכסים כי ההצעה המקורית עדיפה, במיוחד מכיוון שהסיכונים בהצעה המקורית קטנים יותר ותקופת פריסת התשלומים בהצעה השנייה לא מצדיקה את התוספת הזעומה שהוצעה על ידי אקרו. לפיכך הודיעו כונסי הנכסים לאקרו כי יפעלו לאישור ההצעה המקורית.

### ג. שוויו המוערך של הנכס

10. כאמור לעיל, עסקינן בזכויות במקרקעין הנמצאים בשלבי תכנון וכפופים להסכם שת"פ, אשר הרוכש נדרש להכנס בנעלי החברה בכל הנוגע להמשך קיומו וביצועו של הסכם זה, וכך גם ביחס לחוזה השכירות, הכל בהתאם לאמור בחוזה המכר ובפרט בס' 2.3 בו.

11. עובר להליכי המכר היתה בידי כונסי הנכסים חוות דעת שמאית של זכויות החברה ביחס לנכס, אשר נערכה לבקשת החברה ביולי 2018. בחוות דעת זו הוערך שווי הזכויות בין קונה מרצון למוכר מרצון בסך של 5.6 מלש"ח.

12. לאור העובדה שנתקבלו רק שתי הצעות ועל מנת לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נוכח התארכות הליכי המכר מאז הוגשה הבקשה הראשונה בעניין, החמירו כונסי הנכסים והזמינו חוות דעת עדכנית של שווי הזכויות בנכס.

13. בהתאם לחוות הדעת העדכנית, שווי השוק של זכויות החברה בנכס כאשר הן נקיות מכל חוב הוערך באותו סכום – קרי בסך של 5,600,000 ₪ + מע"מ. יש להדגיש כי הערכת השווי לא לקחה בחשבון הפחתה כלשהי בגין מכירה במימוש מהיר או בכינוס נכסים.

חוות הדעת השמאית העדכנית מצורפת כנספח 4 לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

### נספח 4

14. נמצא כי הצעת אקרו גבוהה בכ- 7% משווי המוערך של הזכויות בנכס אף ללא הפחתה בגין מימוש מהיר. במילים אחרות: קבלת הצעת אקרו המצ"ב משקפת מימוש של נכס שאינו דרוש לחברה במחיר מיטבי העולה באופן משמעותי על הערכה אובייקטיבית של שווי הזכויות כפי שנערכה על-ידי שמאי מקרקעין.

15. יצוין, כי לפי מידע שנמסר לידי כונסי הנכסים, עובר להליכי הכינוס ניהלה החברה מו"מ למימוש זכויותיה בנכס תמורת סך של 3 מיליון ₪ בלבד. עובדה זו מחזקת עוד יותר את הכדאיות בקידום ואישור המכר כמבוקש בכותרת בקשה זו.

16. קבלת ההצעה כמבוקש כאן מאפשרת לקופת הכינוס גם מימוש מיטבי של הנכס, גם וודאות ביחס לתמורה שניתן להפיק ממנו, וגם משחררת את קופת הכינוס מעול ההוצאות שעשויות להיות כרוכות בחוזה השת"פ ובחוזה השכירות. יושם אל לב, כי ביחד עם זכויות החברה ביחס למקרקעין נמכרות גם זכויות והתחייבויות החברה לפי חוזה השת"פ וחוזה השכירות, כך שהקונה נכנסת בנעלי החברה ביחס לחוזים אלה as is, כפי שהם.

## ד. סיכום

17. כמפורט לעיל, בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד, כונסי הנכסים פירסמו הזמנות להציע הצעות לרכישת זכויות החברה ביחס לנכס, אל כונסי הנכסים פנו מתעניינים רבים, בסופו של יום הוצעו 2 הצעות בלבד, אך לא התקיימה התמחרות מכיוון שמציעת ההצעה הנמוכה לא הסכימה להשוות את הצעתה להצעה הגבוהה.

18. ההצעה נשוא בקשת האישור גבוהה ב-7% מהערכת שווי זכויות החברה בנכס אף ללא הפחתה בגין מימוש מהיר. ההצעה אף גבוהה במידה ניכרת מהסכום שלגביו החברה ניהלה מו"מ למכירה עובר להליכי הכינוס.

19. כאמור לעיל, מדובר בזכויות במקרקעין אשר כפופות להסכם שת"פ, אין לכונסי הנכסים שליטה על פיתוח הנכס ולא יוכלו לתרום להשבחתו מעבר למוסכם על ידי כלל הבעלים. מנגד, אי-מכירת הזכויות בממכר פירושה צורך לשאת בהוצאות ולבצע פעולות שעולות להכביד על קופת הכינוס וזאת ללא צורך וללא הצדקה.

20. לפיכך סבורים כונסי הנכסים שיהיה זה נכון וצודק לאשר ולהורות לכונסי הנכסים לקבל את הצעת אקרו, לחתום על הסכם המכר ולבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם מכירת זכויות החברה בממכר לאקרו.

21. כאמור לעיל, בקשה זו מוגשת על דעת הנושים המובטחים, בנק הפועלים בע"מ ובנק לאומי לישראל בע"מ, והם אינם מתנגדים לה.

22. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כאמור בכותרת בקשה זו.

23. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.



תל-אביב, היום 21 לחודש מאי, 2018.

**ח ו ז ה**

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_

בין

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (בכינוס נכסים)

ח.צ. 520026618

באמצעות כונסי הנכסים, עוזי"ד עופר שפירא וגיל אורן  
מרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב, 67025

טל': 03-7766999; פקס: 03-7766996

מרכז עזריאלי 1 (המגדל העגול), תל-אביב

טל': 03-6087777; פקס: 03-6087724

(להלן: "המוכר")

**מצד אחד**

לבין

אקרו ש.מ.מ. כס  
רח' המנוחה 2, הרצליה  
09-974900

**מצד שני**

(להלן: "הקונה")

הואיל

המוכר, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, ח.צ. 520026618, היא הבעלים של 305/1720 (כ-17.7%) מחמקרקעין חידועים כגוש 8937 חלקה 10 המצוי ברחוב השרון 17 (רחוב הנגב 3-1) בדרום העיר תל-אביב במתחם הידוע כ"מתחם התחנה המרכזית הישנה" (להלן: "הזכויות במקרקעין"), כמפורט בנסח הטאבו המצורף כנספת א';

והואיל

המוכר וצדדים נוספים חתמו על הסכם שעניינו שיתוף פעולה לקידום תבי"ע חדשה ביחס למקרקעין, וזאת בעקבות אישורה של תכנית מתאר שוטאפטר הגדלת זכויות הבניה במתחם הרחובות גו מצוי הממכר, וכן על תוספת לחסכם זה במסגרתו הסדירו הצדדים את היחסים המשפטיים והכספיים ביניהם (להלן יחדיו: "הסכם השת"פ"), הסכם השת"פ מצורף כנספת ב';

והואיל

והזכויות במקרקעין כפופות גם לחוזה השכירות, על כל נספחיו ותוספותיו (להלן: "חוזה השכירות"); חוזה השכירות מצורף כנספת ג'.

והואיל

ובהחלטתו מיום 2.8.18 מינה כבי בית המשפט המחוזי בבאר-שבע (להלן: "בית המשפט") את עוזי"ד עופר שפירא וגיל אורן ככונסי נכסים של המוכר;

והואיל

והקונה מעוניין לרכוש את הזכויות במקרקעין, וזאת ביחד עם כל זכויותיו והתחייבויותיו של המוכר לפי הסכם השת"פ וחוזה השכירות, ולרבות כל חבות של המוכר לפי הסכם השת"פ וחוזה השכירות, ככל שקיימת וטרם קוימה, כולם במצבם *as is & where is* (להלן: "הממכר"), כשהממכר נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו (למעט זכויות הצדדים להסכם השת"פ וחוזה השכירות כאמור), הכל בתנאים ובתמורה המפורטים להלן בחוזה זה;

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש  
540283413

**לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מלל**

- 1.1. המבוא לחוזה זה והנספח לו מחווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתאיו.
- 1.2. כותרות השוליים בהסכם זה נעשו לשם הנוחיות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של החסכם.

**2. הצהרות הקונה**

חקונה מצהיר בזאת כדלקמן:

2.1. כי קודם לחתימת החסכם, הקונה בדק, ראה ומדד את הממכר, את מצבו הפיזי, את סביבתו, את זכויות הבניה לגביו, תכניות בנין עיר החלות עליו, את סטאטוס הליכי התכנון, וזכויות הצדדים לפי הסכם השתייף וחווה השכירות, מצבו המשפטי, ההנדסי והתכנוני של הממכר, את רישומו בלשכת רישום המקרקעין, את אפשרויות השימוש בו וניצולו על פי דין וכן את זכויות המוכר בממכר, וכל בדיקה אחרת לרבות ברשויות השונות, וועדות תכנון ובניה, הרשות המקומית, שלטונות מיסוי מקרקעין וכיוצא ב, ומצא את כל אלו, וכל כל פרט אחר שראה כרלוונטי, מתאימים לו ולמטרותיו. בכלל זאת בדק והוא מכיר את הסכם השתייף וחווה השכירות ואת מצב קיום התחייבויות המוכר על-פיהם, וחקונה מבין, מקבל ומעונין לחיכנס בגעליו של המוכר לצורך הסכם השתייף וחווה השכירות במצבם כפי שהם (as is where is). כמו כן חוברה לקונה כי המוכר אינו אחראי לקיומן של התחייבויות צדדים שלישיים להסכם השתייף וחווה השכירות.

2.2. נוסף לאמור בפסקה 2.1 לעיל כי לאחר שחוא בדק בעצמו כל נתון נוסף או אחר שנראה בעיניו כבעל משמעות לצורך התקשרותו בהסכם זה ומצא את כל אלו מתאימים לו ולמטרותיו, הוא רוכש את הנכס במצבו as is where is.

2.3. נוסף לאמור בפסקה 2.1 לעיל, כי הוא מאשר שידוע לו שחמוכר ואו כונסי הנכסים אינם מצויים בקשר ישיר עם השוכר לפי חוזה השכירות וכי לא ידוע למוכר ואו לכונסי הנכסים האם חוזה השכירות חמצורף בנספח ג' הוא החסכם היחיד והממצה את מערכת היחסים בין הצדדים או האם הצדדים נוהגים בפועל על פיו, וכי עליו לבדוק בפועל כיצד ועל פי מה מתנהלת מערכת היחסים עם השוכרים וכי הוא קונה את הממכר על אף עובדות אלה.

2.4. הקונה מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקות שערך בעצמו ולא על יסוד מצגים או הצהרות כלשהן מצד המוכר ואו ואו כונסי הנכסים ואו מי מטעמו, והוא מוותר בזאת על כל טענה כלפי כונסי הנכסים או מי מטעמם לרבות טענות ואו הטעיה ואו כל טענה אחרת.

2.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר במפורש כי כל המסמכים והמידע שנמסרו, אם נמסרו, לקונה עיני המוכר ואו מי מטעמו, וכן כל המידע המצוי, אם מצוי, במסמכים שנמסרו לעיונו של הקונה, אם נמסרו, נמסרו לו כמידע ראשוני אינדיקטיבי בלבד ללא נטילת אחריות כלשהי מצד המוכר לנכונות או לשלמות אותם מסמכים ואו מידע ואו לתוכנם.



2.6. הקונה מוותר על כל טענה בדבר מוס, פגם או אי התאמה, בין גלויים ובין נסתרים, ביחס לממכר ו/או לזכויות המוכר בו.

2.7. הקונה מאשר בזה שידוע לו שכונסי הנכסים חותמים על הסכם זה בשם המוכר בתוקף תפקידם ככונסי נכסים על זכויות המוכר בממכר, לכונסי הנכסים באופן אישי אין כל מדע ו/או ידע אישי בנוגע למקרקעין ו/או הזכויות בהם ו/או בכל הנוגע להסכם השתייף וחזוה השכירות, וכי כונסי הנכסים אינם מציגים כל מצג, אינם אחראים ואינם מקבלים על עצמם כל חבות או אחריות אישית בכל הקשור ו/או החרוך בהסכם זה ובמכירת הממכר לקונה.

2.8. כי ידוע לו כי כונסי הנכסים לא קיבלו חזקה בנכס וכי הממכר מוחזק, ככל שהוא מוחזק, על ידי הבעלים הרשומים או על ידי צדדים שלישיים אחרים כלשהם, וכונסי הנכסים אינם אחראיים לפינויים של אלה, ואחריות זו מוטלת על הקונה בלבד, על אחריותו ועל חשבונו.

2.9. הקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל תביעה או טענה כלפי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם מכל סוג שהוא ומכל עילה שחיא.

2.10. כי ידוע לו ותוא מסכים לכך שכונסי הנכסים יהיו אחראיים רק בגין אותן התחייבויות שקיבלו על עצמם במפורש בהסכם זה ורק אם הסכם זה ייתנם על ידי כונסי הנכסים. הקונה מסכים לכך שחשכם זה ממצח את כל התחייבויות כונסי הנכסים כלפיו באופן מוחלט וכי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם אינם אחראים כלפיו בגין כל עילה אחרת, לרבות מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני חתימת הסכם זה.

2.11. כי אין כל מניעה, חוקית, חוזית או אחרת המונעת ממנו להתקשר בהסכם זה ולבצע את הוראותיו.

### 3. תנאי מתלה – אישור בית המשפט

3.1. מכירה זו נעשית במסגרת הליך כינוס נכסים של המוכר, בהתאם להוראות בית המשפט במסגרת פרי"ק (בייש) 33678-07-18. מבלי לגרוע מכל זכות וסמכות של כונסי הנכסים בהתאם להסכם זה ו/או להוראות הדין, אישור בית המשפט למכירת הממכר בהתאם להוראות הסכם זה הינו תנאי מתלה לכניסת הסכם זה לתוקף. יום אישור בית המשפט למכירת הממכר בהתאם להוראות הסכם זה יקרא להלן – יום אישור המכירה.

3.2. בתוך 14 ימים מהיום בו הוחלט על ידי כונסי הנכסים כי חצעת הקונה היא ההצעה שתובא לאישור בפני בית המשפט (קביעה זו תהיה בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי של כונסי הנכסים), יפנו כונסי הנכסים לבית המשפט בבקשה לאישור ההסכם. כל עיכוב בהגשת הבקשה שייגרס בשל שביתות או עיצומים לא ייחשב עיכוב לצורכי הסכם זה. ידוע לקונה כי הליכי המכר של הממכר דלעיל מתנהלים בהתאם להוראות כבי בית המשפט, ובין היתר כפופים להליכי התמחרות ו/או הליכי אישור כפי שיקבעו על-ידי בית המשפט ולפי שיקול דעתו. בהתאם, חתימת הצעה ו/או הסכם על ידי הקונה והגשתה בצירוף הסכם זה לאישור בית המשפט אינם מהווים קיבול של הצעה ו/או הסכמה של כונסי הנכסים ו/או התחייבות או אחריות כלשהי לאישור העסקה על-ידי בית המשפט.

אקרו ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

3.3. החליט בית המשפט שלא לאשר את המכר מסיבה שאינה קשורה בקונה ואו שלא אישר את המכר בחלוף 120 יום ממועד תגשת בקשה לאישור המכר, המוכר ישיב לקונה את הערבות כאמור בסעיף 8.2 לחלף, ולא תהיה למי מן הצדדים כל טענה ואו תביעה ואו דרישה כלפי משנהו בכל הקשור לחוזה זה ואו ביצועו.

#### 4. תצפיה

4.1. המוכר מתחייב למכור לקונה ולחממות לו בהמתאה גמורה ובלתי חוזרת והקונה מתחייב לרכוש מן המוכר ולקבל ממנו באופן סופי ומלא את הממכר במצבו כפי שהוא, כשהוא נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, כאמור בסעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח-1968, למעט זכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת, למעט זכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, למעט זכויות שזכרים על-פי חוזה השכירות ולמעט זכויות הצדדים להסכם השתייף וכל תבות או התחייבות שנוצרו בהתאם להסכמים אלה וטרם בוצעו.

יובחר בזאת כי המוכר ואו כונסי הנכסים אינם מצויים בקשר ישיר עם השוכרים וכי לא ידוע להם האם חוזה השכירות המצורף כנספה ג' הוא ההסכם היחיד והממצה את מערכת היחסים בין הצדדים או האם הצדדים נוהגים בפועל על פיו.

4.2. בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום אישור המכירה (להלן: "מועד הביצוע"), הקונה ישלם למוכר את יגרת התמורה כאמור בסעיף 5.1.2 לחלף ואו יחלו ההוראות הבאות:

4.2.1. המוכר ימסור לקונה את החזקה בממכר בכפוף לזכויות לפי הסכם השתייף וחווה השכירות. החזקה תימסר בדרך של אישור בכתב במשרדי כונסי הנכסים, ולא בדרך של מסירה פיזית, שכן כונסי הנכסים אינם מחזיק בממכר במועד הסכם זה. האחריות לקבלת החזקה בפועל, לרבות פיני של המחזיקים בממכר, מוטלת על הקונה בלבד.

מובחר ומוסכם בזה, כי במקרה שהקונה לא יופיע לקבלת החזקה בממכר במועד הביצוע, לא יקבל לרשותו את הממכר או לא יהיה זכאי לקבל את הממכר עקב אי-מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות, טענה או סעד שיעמדו למוכר, יהיה על הקונה לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל ההוצאות הקשורות בחזקה בממכר, לרבות תשלומי ארנונה וכד'.

4.2.2. הממכר יועבר לקונה כשהוא נקי מכל עיקול, שעבוד או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, למעט זכויות הצדדים להסכם השתייף וחווה השכירות, למעט זכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת, למעט זכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, וכל תבות או התחייבות של המוכרת לפי הסכמים אלה שלא יבוצעו במועד הביצוע.

4.2.3. הצדדים יחתמו על כתבי המתאה הזכויות מצורפים להסכם זה כנספה ד', ומאותו מועד ואילך יהיה חקונה צד להסכמים האמורים לכל דבר ועניין, ובכלל זאת יקיים בעצמו, באחריותו ועל חשבונו בלבד כל התחייבות החלה על המוכר לפי ההסכמים האמורים (יהיה מועד יצירתה אשר יהיה).

4.2.4. המוכר יהיה אחראי לחסיר במתעד האמור כל עיקול, שעבוד, משכנתא או כל מניעה אחרת שיוטלו או יהיו על זכויותיו בממכר ו/או אשר ימנעו את העברת הזכויות בממכר משמו של המוכר לקונה, או לחילופין (לפי שיקול דעתו של המוכר), להמציא לקונה במועד האמור את המסמכים הדרושים לשם הסרה ומחיקה של עיקול, שעבוד, משכנתא או מניעה אחרת כאמור.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי המוכר לא יהיה אחראי לעיקולים וזכויות אחרות של צד שלישי, שיוטלו, אם יוטלו, על זכויות הקונה בממכר עקב מעשה או מתדל של הקונה או מי מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה או נובעת ממנו בלבד.

4.2.5. המוכר ימסור לקונה העתק מתאים למקור של החלטת בית המשפט המאשרת כי בכפוף לתשלום התמורה לפי הסכם זה, יעבור הממכר אל הקונה כשהוא נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, כאמור בסעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח-1968, למעט זכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת, למעט זכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי למעט זכויות הצדדים לחסכם השתייך ותוזה חשכירות וכל חבות או התחייבות שנוצרו בהתאם להסכמים אלה וטרם בוצעו (מובהר בזאת, כי כחלק מן הממכר יומחו לקונה והקונה יקח על עצמו את כל התחייבויות המוכר לפי החסכמים האמורים, והצדדים יחתמו על כל מסמך שיידרש כדי לעגן העברה והמחאה זו של זכויות וחובות כלפי צדדים שלישיים).

4.2.6. הצדדים יחתמו במועד הניצוץ על כל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת הממכר אל הקונה כאמור לעיל.

4.3. רישום העסקה בפנקסי המקרקעין יבוצע על ידי הקונה ועל חשבונו והוא יישא בכל הסיכונים והעלויות הנוגעים להעברת הממכר על שמו, לרבות בכל הנוגע לתובות החלים ו/או שיחולו על הממכר, ככל שיש כאלה וככל שאלה לא התבטלו מכת סעיף 34 בחוק המכר.

4.4. מובהר ומודגש כי המוכר איננו מתחייב לאפשר לקונה לרשום הערת אזהרה ו/או שעבוד אחר בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה ואין המוכר ו/או כונסי הנכסים יהיו מחויבים ברישום הערת אזהרה ו/או כל שעבוד אחר לטובת הקונה כאמור.

4.5. בתוך 12 חודשים לאחר יום המכירה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה לידי המוכר, כונס הנכסים ימלאו ידי חובתם בכל הנוגע להעברת רישום זכויות המוכר על שם הקונה על ידי המצאת המסמכים הבאים לקונה:

4.5.1. אישור מס שבח לרישום העסקה בפנקסי המקרקעין.

4.5.2. אישור מס מכירה לרישום העסקה בפנקסי המקרקעין, אם וככל שיידרש.

4.5.3. אישור מס רכוש לרישום העסקה בפנקסי המקרקעין, אם וככל שיידרש.

4.5.4. אישור עיריית תל אביב על היעדר חובות בגין הממכר בתקופה שמן מינוי כונסי הנכסים ככונסי נכסים למכירת הממכר ועד מועד הגשת הצעת הקונה לרכישת הנכס בלבד, ככל שהחובות שיש לשלמם לצורך המצאת אישור זה לתקופת זו חלים על כונסי הנכסים לפי הוראות הסכם זה.

4.5.5. אישור בית המשפט למכירת זכויות המוכר בממכר;

4.6. הקונה מאשר כי כנגד המצאת המסמכים כאמור לעיל הוא פוטר את כונסי הנכסים מאחריות להעברת הזכויות בממכר על שמו או מי מטעמו.

#### 5. התמורה

5.1. תמורת זכויות המוכר בממכר (ובכלל זאת כל הזכויות וההתחייבויות לפי הסכם השתייף וחווה השכירות) ישלם הקונה למוכר סך של 6,000,000 ₪ (במילים: שש מיליון רבועים) בתוספת מע"מ, במועדים ובתשלומים כדלקמן:

5.1.1. סך של 600,000 ₪ (במילים: שש מאתיים אלף)

בתוספת מע"מ, (10% מהתמורה) ישולם בתוך 7 ימים מיום אישור המכירה כאמור בסעיף 3.1 לעיל. במקרה של אי-תשלום הסכום האמור במועד (או בכל מקרה שהקונה יורה זאת), המוכר יהיה רשאי לגבות את הסכום האמור מתוך הבטוחה כאמור בסעיף 8.2 לחלף.

5.1.2. יתרת התמורה בסך 5,400,000 ₪ (במילים: חמשה מיליון וארבע מאתיים אלף רבועים) בתוספת מע"מ (90% מן התמורה), תשולם לידי המוכר במועד הביצוע. הצדדים מורים בזאת לכונסי הנכסים לשלם מתוך סכום זה את המקדמה על השבון מס השבח שחמוכר חב בו כהתאם לחוראות סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, זאת ככל שהקונה חב בתשלום מקדמה כאמור על פי דין.

5.2. כל אחד מן התשלומים דלעיל ישולם בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית בלתי חוזרת (העברת זה"ב) לחשבון עליו יורה המוכר.

5.3. כל אחד מן הסכומים ישולם בצירוף מע"מ כנגד חשבונית מס כחוק.

#### 6. מסים והוצאות

6.1. מס שבח מקרקעין ומס מכירת, ככל שיתולו ויוטלו על מכירה זו, ישולמו על ידי המוכר במלואם ובמועדם. מס רכישה בגין עסקה זו יחול על הקונה וישולם על ידו במלואו ובמועדו.

הקונה מתחייב להגיש לשלטונות מס שבח מקרקעין הצהרה על רכישת הזכויות בממכר ביחד עם שומח עצמית בגין מס רכישה ולשלם את מס הרכישה על פי השומה העצמית תוך המועד הנקוב בחוק.

6.2. היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח שחוטלו על הממכר, שמקורם בעילה שהתגבשה החל ממינוי כונסי הנכסים ועד להגשת הצעת הקונה לרכישת הממכר, יחולו, ככל שיוטלו, על המוכר וישולמו על ידו. היטלים כנייל שמקורם בעילה שהתגבשה לפני מועד מינוי כונסי הנכסים או לאחר הצעת הקונה לרכישת הנכס ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו במלואם ובמועדם.

6.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר בזאת באופן מפורש, כי המקרקעין המהווים חלק מן הממכר הינם בתהליכי תכנון, וכל תשלום שנדרש ו/או שיידרש בקשר עם הליכי התכנון ו/או לפי הסכם השתייף ו/או חוזה השכירות החל מיום הגשת הצעת הרכישת הממכר לפי חוזה זה, as is, ישולם במלואו על ידי הקונה ועל חשבונו ואחריותו של הקונה בלבד.

6.4. בכפוף לאמור לעיל, כל יתר התשלומים, הארנונות, וההוצאות שיחולו על השימוש בממכר עד למועד הגשת הצעת הקונה לרכישת הממכר, לרבות, אך לא רק, תשלום מס רכוש או ארנונה עירונית, יחולו על המוכר, וממועד זה ואילך יחולו במלואם על הקונה והוא ישלםם במועד. למען חסדר הטוב יובהר, כי האחריות בגין תשלום הארנונה בגין השטחים המושכרים, ככל שיהיה צורך בתשלום כזה, תחול על הקונה. יודגש, כי בכל מקרה לא תוטל על כונסי הנכסים ואז המוכר אחריות כלשהי בעניין זה.

6.5. כל צד ישא בשכר טרחת עורכי דינו.

6.6. מודגש, כי חוזה זה לא נועד לחוות חוזה לסובת צד ג', והאמור לעיל נועד לחסדיר את יחסי המוכר והקונה ולא ליצור ואז להכיר בזכויות של צדדים שלישיים מקום שאינן קיימות.

## 7. סעיפים ותרופות

7.1. סעיפים 2, 4, 5 ו-6 להסכם זה הינם סעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם זה והפרתם מהווה הפרה יסודית.

7.2. הפרת תנאי כלשהו מתנאי חוזה זה תקנה לצד הנפגע זכות לכל הסעיפים ותרופות הקבועים לעניין זה בתוך החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשלי"א-1970.

7.3. איחור בתשלום כלשהו על חשבון התמורה העולה על שבעה ימים ייחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.

7.4. הפר הקונה חוזה זה בהפרה יסודית, ובכלל זאת אי תשלום מלוא התמורה כאמור בסעיף 5.1 לעיל, יחיה המוכר זכאי לפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך שווה ערך ל-10% (עשרה אחוזים) מסכום התמורה הנייל, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד אחר ואז נוסף על פי חוזה זה ואז על פי הדין, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, ובלבד שהקונה קיבל בכתב ארכה נוספת של 7 ימים לתקן את ההפרה ולא תיקן אותה במלואה גם בפרק זמן זה. המוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות לצורך תשלום הפיצוי, כאמור בסעיף 8.2 לחלק. הצדדים מאשרים כי סכום הפיצוי האמור נקבע על ידם על יסוד הערכה בדבר הנזק העלול להיגרם למוכר כתוצאה מסתברת של הפרה כאמור על ידי הקונה.

7.5. כל צד יהיה רשאי לשלם מתוך כל סכום המגיע למשנחו לפי חוזה זה כל תשלום המגיע ממשנחו לרשויות המס ואז לצד ג' כלשהו ושלא שולם על ידו במלואו ובמועדו, ובלבד שהודיע בכתב לצד החייב בתשלום על כוונתו לעשות כן לפחות 14 יום מראש ובכתב.

במקרה של הגשת ערר על ידי המוכר לרשויות מס שבת מקרקעין, הקונה יאפשר למוכר להמציא לרשויות המס, בתוך 14 הימים הנזכרים לעיל, בטוחה אחרת במקום ביצוע תשלום הנדרש לרשויות המס, ובלבד שבטוחה כאמור תהיה לשביעות רצון רשויות המס, ולא יהיה בה כדי לעכב קבלת אישור כלשהו מאת רשויות המס לרישום עסקה זו בפנקסי המקרקעין.

7.6. כמו כן, המוכר יהיה זכאי לבקש מן הקונה לשלם מתוך כל תשלום המגיע למוכר מן הקונה לפי חוזה זה, במועד הקבוע בחוזה זה לביצוע התשלום האמור, כל תשלום המגיע מן המוכר לרשויות המס ואז לצד ג' כלשהו ואז, לפי בחירת המוכר, ערבות בנקאית להבטחת תשלום כאמור, ובלבד שהודיע על כך לקונה לפחות 3 ימי עסקים מראש.

אקד"ו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

7.7. בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לכונסי הנכסים, הרי שבגין כל איחור בתשלום התמורה בהתאם להוראות הסכם זה, ישלם הקונה לכונסי הנכסים פיצוי בשיעור 12% (שנים עשר אחוזים) לשנה מהסכום שבפיגור (כשתריבית מצטברת באופן חודשי), וזאת החל מחיום ה-7 לאיחור ואילך.

## 8. שונות

- 8.1. הקונה מתחייב להמציא לכונסי הנכסים את כל האישורים הדרושים מאת הרשויות והגופים ככל שחם נוגעים להתחייבויותיו בהסכם זה. הקונה ישתף מעולה בתום-לב עם כונסי הנכסים על מנת להוציא הסכם זה אל הפועל במחירות וביעילות, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל לצורך כך יחתום על כל דיווח, שטר, או מסמך שיידרש, ויתייצב בפני כל רשות הנוגעת לעניין, על מנת לאפשר את ביצוע ההסכם במחירות וביעילות.
- 8.2. להבטחת התחייבויות הקונה על פי חוזה זה, יפקיד הקונה בידי המוכר במועד הגשת ההצעה ו/או חתימת חוזה זה ערבות בנקאית אוטונומית של בנק בישראל לפירעון לפי דרישה ללא כל תנאי, על סך שווה ערך בשייח ל-10% מסכום ההצעה (כערכו ביום הוצאת הערבות), נושאת הצמדה למדד המזרזים לצרכן ותעמוד בתוקף למשך ארבעה חודשים לפחות. הערבות תוארך על ידי הקונה מעת לעת. הערבות תוחזר לקונה, אם לא נדרשה, כנגד ביצוע התשלום כאמור בסעיף 5.1.2 לעיל. חזר בו הקונה מן המכר, ו/או לא קיים תנאי כלשהו על פי הסכם זה, יהיה המוכר רשאי לחלט את הערבות ולגבות את מלוא סכום הערבות כפיצוי מוסכם מראש בגין הנזקים הצפויים למוכר בעת כריתת הסכם זה.
- 8.3. הסכם זה משקף נאמנה ובשלמות את כל המוסכם בין הצדדים, והוא בא במקום ומבטל כל סיכום, מוי"מ, זיכרון דברים או כל הסכם אחר שקדמו לו, ככל שחיו כאלה. כל שינוי או תיקון בחוזה זה או בתנאי מתנאיו או ויתור על זכות מחזכויות על פיו יהיו בני תוקף רק אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים.
- 8.4. אי הפעלה בין בכלל ובין במועד של כל זכות מזכויות מי מן הצדדים על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין לא תיחשב כויתור עליה.
- 8.5. הצדדים מסכימים בזה בנייהם כי כל איחור או עיכוב מצד מי מן הצדדים בדבר עמידה על זכויותיו או דרישות מצדו, או איחור או עיכוב בנקיטת צעדים משפטיים מצדו וכן קבלת כספים על ידו, לא יפגעו במאומה בזכויותיו של אותו צד לפי חוזה זה ותנאיו.
- 8.6. חובות שהצדדים חייבים או יהיה חייבים זה לזה אינם ניתנים לקיזוז אלא לאחר קבלת הסכמה מראש ובכתב מאת הצד השני. למרות האמור, המוכר יהיה זכאי לקיזוז מתוך סכום הערבות המייל ו/או מתוך הסכום ששולם לו על-ידי הקונה בסעיף 5.1.1 לעיל את סכום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 7.4 לעיל. בשום מקרה לא תהיה לקונה זכות עכבון בממכר או במסמכים הנוגעים אליו.
- 8.7. אם איזח מן התשלומים על פי חוזה זה יהיה בשיק או בשטר הרי מסירת השיק או השטר לא יחשבו כתשלום אלא אך ורק פירעונו של השיק או השטר במועד הקבוע לו בחוזה זה יחשב כתשלום במועד.
- 8.8. הסכם זה אינו מטיל ולא יפורש כמטיל התחייבות אישית מכל מין וסוג על כונס הנכסים או על שולחיהם וכל הפועלים עבורם או מטעמם.

8.9. בית המשפט המחוזי כבאר-שבע (במסגרת פ"ק 18-07-33678) יהיה בעל סמכות השיפוט הייחודית ותכליתית לדון בכל מחלוקת שתתגלה בין הצדדים בכל הנוגע לחוזה זה ולא בכל עניין הקשור לחוזה זה, פרשנותו או ביצועו.

8.10. כתובות הצדדים לצורכי הוראות חוזה זה הן קבוע במבוא לו, או כל כתובת אחרת בישראל עליה יודיע אחד הצדדים לרעהו במכתב רשום.

8.11. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובתו כאמור של כל אחד מן הצדדים, תחשב כאילו נתקבלה אצל הצד השני בתוך ארבעה (4) ימים מעת שגורה בדואר רשום כאמור, או עם מסירתה ביד. כל הודעה שתשלח באמצעות הפקסימיליה ביום עסקים תחשב כנתקבלה ביום שיגורה, ואם נשלחה שלא ביום עסקים – תחשב כנתקבלה ביום העסקים הראשון שלאחריה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

אקד"ט מ.מ.מ. 02, טוהמות מוגבלת מ.ש.  
540283413

הקונה

המוכר

אישור ע"ד

אני הח"מ, עו"ד דניאל ארביב מאשר/ת בזאת כי הסכם זה נחתם כדן על ידי הקונה באמצעות דניאל ארביב מ"מ, סוכן המוסמך/ים לחתום בשם הקונה על החוזה ולחייבה לכל דבר ועניין.

~~ורד לוז ארביב, עו"ד~~  
~~רנשיון מ"מ, 31333~~  
המנופים 2 פינת הסדנאות 11 הרצליה

# נספח א'

22/01/2019  
ט"ז שבט תשע"ט  
שעה: 11:37

תאריך

31143

נסח מס'

משרד המשפטים  
המגן לרישום הסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 תלקה: 10

הסדר משימה ישנה

סוג שיטת:

16/07/2001 תיפוס:

19551/2001

הנכס מוצר ע"י שיטת:

## תיאור הנכס

שטח במ"ר

1,721.00

רשימת

עדיית תל אביב - יפו

המספרים הייחודיים של החלקה

גוש שטחה: 6942 חלקה: 91, ספר תל אביב (דקלסטר) 67 דף 23

## בעלויות

מס' שיטת	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41838/2009/3	12/10/2009	מכר	הבעלים אפריקה ישראל תעשיות בע"מ	חברה	520026618 תחלק בכס 305 / 1720
38137/2010/2	04/10/2010	תיקון רישום	הבעלים עפר השקעות בע"מ	חברה	510160781 תחלק בכס 305 / 1720
4723/2018/1	30/01/2018	מכר ללא תמורה	הבעלים בניי בק בעמ	חברה	520010661 תחלק בכס 111 / 172

## סוף בתנאים

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

שולמה אגרה

אקרו ש.מ.מ.02, שותמות מוגבלת מ.ש.  
540283413



22/01/2019  
ט"ז שבט תשע"ט  
שעה: 11:37

תאריך

נספח א'

משרד המשפטים  
האגף כרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

31143

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 10

הנכס נוצר ע"י שטר: 10551/2001 מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות  
עיריית תל אביב - יפו  
סמ"ר  
1,721.00

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6942 חלקה 91, ספר תל אביב (דף/ספר) 67 דף 23

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41838/2009/3	12/10/2009	מכר	אפריקה ישראל תעשיות בע"מ	חברה	520026618
החלק בנכס 305 / 1720					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38137/2010/2	04/10/2010	תיקון רישום	עופר השקעות בע"מ	חברה	510160781
החלק בנכס 305 / 1720					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4723/2018/1	30/01/2018	מכר ללא תמורה	בניי בנק בעמ	חברה	520010661
החלק בנכס 111 / 172					

סוף נתונים

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

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

שולמה אגרה

# נספח ב'

## ה ס כ ם

שמעך ונתתם בתל-אביב ביום 10.1.2012

בין: דומניס עליזה (ת.ז. 747617)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עריד עדי קפלן  
ויצמן 2, תל-אביב

לבין: ברימל אלן ג'וסף (דרכון בריטי 016492703)  
ברימל צ'רלס ג'ונתן (דרכון בריטי 740107888)  
ברימל רונלד עמנואל (דרכון בריטי 303351992)  
ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
אצל עריד עדי קפלן וייצמן 2, תל-אביב

לבין: שמרלינג דורית (ת.ז. 510869)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עריד עופר מגזניק  
אבא הלל סילבר 7, רמת-גן

לבין: גורביץ יוסף (ת.ז. 5640036)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
ביטיאיי מרכז מתכות בע"מ  
צבי הנחל 11  
אזור תעשייה עמק חפר

לבין: נכסי מרגושס בע"מ (ח.פ. 51-0668221)  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ (ח.פ. 51-0736127)  
ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
טוסקניני 4, תל-אביב

לבין: סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה) (ת.ז. 00747618-7)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עריד עדי קפלן  
ויצמן 2, תל-אביב

לבין: סמרה אתרוני קופפרמן (דרכון ברזילאי CT 534096)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (ח.צ. 52-0017393)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
מרכז עזריאלי חולון, בנין D  
הרוקמים 26, חולון

לבין: חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ (ח.פ. 510004138)  
(או כל חברה אחרת מקבוצת בנק לאומי  
לה יועברו זכויות וחובות החברה לנאמנות על פי הסכם זה)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל רייח מיה ימין  
בנין ברוש גלובל פארק  
ירושם 2, לוד

אקדו ש.מ.מ.מ. שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

בנין בנה בע"מ

עמידר

החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

י מרגושס בע"מ

מרגושס

ניהול והשקעות בע"מ

לבין: אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (ח.צ.520026618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד דורון אלקיים  
נירים 3, תל-אביב

לבין: עופר השקעות בע"מ (ח.פ.510160781)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל גבי נעמי שבת  
מרכזים 2001  
שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח

(להלן ביחד ולחוד: "הבעלים")

הואיל והבעלים הינם בעלים רשומים של חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937 (להלן-  
"החלקות") במתחם שבין רחובות דרך בגין-השפלה-תשרון-הגב, בתל-אביב;  
(להלן: "המתחם");  
נסחי החלקות רצ"ב כנספח א'.

והואיל ועל המתחם חלה תכנית בנין ערים מפורטת בת תוקף, הידועה כתכנית תא/3201  
"מתחם דרך פיית-רח' הנגב" (להלן: "התביע הקיימת") אשר קובעת, בין היתר,  
איחוד החלקות למגרש מאוחד לבניה (להלן: "המגרש"), משנה את יעודן של  
החלקות ליעוד של אזור מרכז עסקים, וקובעת את זכויות הבניה במגרש באופן  
שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות יהווה עד 16,335 מ"ר וכן 24,000 מ"ר  
שטחי שירות, על ותת קרקעיים, בבנין שחלקו יהיה בגובה 6 קומות וחלקו בגובה  
20 קומות מעל קומה מסחרית ועד 6 קומות מרתפים;

והואיל ובעקבות אישורה של תכנית המתאר תא/5000, המאפשרת הגדלת זכויות הבניה  
על המתחם עד לחיקף המירבי של כ- 45,000 מ"ר (עיקרי ושרות) כולל כ-25%  
ביעוד למגורים, מעוניינים הבעלים לזום תביע מפורטת, שתגדיל, ככל הניתן,  
במסדה מירבית את זכויות הבניה לגבי המתחם (להלן: "התביע"). לפיכך  
הסכימו הבעלים לשתף פעולה ולהסדיר את היחסים המשפטיים והכספיים  
ביניהם בכל הנוגע לקידום הליכי התכנון ואישור התביע;

אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

בניו בנה בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

1. מבוא

המבוא להסכם זה, על כל פרטיו, מתווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

2. נספחים

עופר השקעות בע"מ

להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

נספח א' - נסחי החלקות.

נספח ב' - רשימת זכויות תבעלים במתחם והצבעה.

נספח ג' - הצעת שכ"ט - יסקי אדריכלים.

אקו"ש מ.מ. 82 שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283419

עמידר  
חב" הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

נכסני מרגוש בע"מ  
מרגוש  
ניהול והשקעות בע"מ

- נספח ד' - הסכם שכ"ט - עוה"ד שפיגלמן, קורן, זמיר ושות'.
- נספח ה' - הסכם שכ"ט - השמאי אריק דסה.
- נספח ו' - הסכם שכ"ט - מנחל הפרויקט אריה מאור.
- נספח ז' - צפי עלויות.
- נספח ח' - שמאות ישראל גפני.
- נספח ט' - יפוי כוח לעוה"ד.

3. הצטרות הצדדים

כל אחד מהבעלים מצהיר בזה לגבי זכויותיו בחלקות כדלקמן:

3.1. חלקה 5 בגוש 8937, ששטחה 340 מ"ר רשומה בבעלות כדלקמן:

2/10 חלקים	דומניס עליזה
1/30 חלקים	בריפל אלן גיוסף
1/30 חלקים	בריפל צירלס גיונתן
1/30 חלקים	בריפל רונלד עמנואל
2/10 חלקים	סילברברג (דומניס) דבורי(דבורה)
10/40 חלקים	גורביץ יוסף
5/40 חלקים	נכסי מרגושס בע"מ
5/40 חלקים	מרגושס ניהול והשקעות בע"מ

על החלקה בנוי בנין בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

3.2. חלקה 6 בגוש 8937, ששיטחה 270 מ"ר, רשומה בבעלות כדלקמן:

5/24 חלקים	בריפל אלן גיוסף
5/24 חלקים	בריפל צירלס גיונתן
5/24 חלקים	בריפל רונלד עמנואל
3/8 חלקים	סמרה אחרוני-קופרמן

על החלקה בנוי בנין בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

3.3. חלקה 7 בגוש 8937, ששיטחה 283 מ"ר, רשומה בבעלות כדלקמן:

1/6 חלקים	בריפל אלן גיוסף
1/6 חלקים	בריפל צירלס גיונתן
1/6 חלקים	בריפל רונלד עמנואל
1/2 חלקים	שמרלינג דורית

על החלקה בנוי בנין בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

3.4. חלקה 8 בגוש 8937, ששיטחה 525 מ"ר, רשומה בבעלות כדלקמן:

1/2 חלקים	גורביץ יוסף
1/4 חלקים	נכסי מרגושס בע"מ
1/4 חלקים	מרגושס ניהול והשקעות בע"מ

בנין בנה בע"מ

אפו"ק ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עמידר

האגף הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אקד"מ.מ.מ. 02, שמאות וניהול  
540283413

נכסי מרגושס בע"מ

מרגושס

ניהול והשקעות בע"מ

על החלקה בנוי בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע.  
זכויות יוסף גורביץ ממושכנות במשכנתא בדרגה ראשונה בסך 9,000,000 ש"ח  
לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ.  
זכויות נכסי מרגוש בע"מ ומרגושס ניהול והשקעות בע"מ ממושכנות במשכנתא  
ראשונה בסך 9,000,000 ש"ח, לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ.

3.5. חלקה 9 בגוש 8937, ששיטחה 500 מ"ר, רשומה בבעלות עמידר החברה הלאומית לשכון  
עולים בישראל בע"מ, ועליה בנוי בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע.

3.6. חלקה 10 בגוש 8937, ששיטחה 1,721 מ"ר, רשומה בבעלות חברו לטאמנות של בנק  
לאומי לישראל בע"מ והזכויות בה שייכות לחברות כדלקמן:

חברה לטאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ  
עופר השקעות בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ  
111/172 חלקים  
305/1720 חלקים  
305/1720 חלקים

על חלק מוחלקה בנוי בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע וחלק ממנה משמש  
לחניה.

4. מטרת שיתוף הפעולה

הבעלים מתחייבים לפעול במשותף לחשגת המטרות שעיקרן לחלץ:

4.1. קידום תכנון ואישור התביע (ותכנית הבינוי לפיה), שתאפשר ניצול מקסימלי אופטימלי  
של זכויות הבניה על המגרש בעקבות אישור של תכנית המתאר תא/5000, לרבות הוספת  
זכויות למגורים.

4.2. לאשר במסגרת התביע טבלת איזון והקצאה, שתערך על פי הכללים השמאיים  
המקובלים (תקן 15 של לשכת שמאי המקרקעין) להקצאת הזכויות לשטחים שיאושרו  
על פי התביע, לבעלים, שתערך ע"י השמאי אריק דסה מטעם הצדדים או ע"י שמאי  
שימונה ע"י רשויות התכנון, בתוך 90 ימים ממועד כניסתה לתוקף של התביע.

4.3. בסמוך לאישור התביע, וככל שידרש, ינהלו הבעלים מו"מ על מנת להגיע לחתימת  
הסכם שיתוף ביניהם, שיקבע את יחסי חשיפות לצורך מימוש זכויות הבניה שיאושרו  
בתביע במגרש (או מגרשים) שיווצר על פי התביע, בפרויקט שימצח באופן אופטימלי  
את זכויותיהם (לחלץ: "הפרויקט").

4.4. בכפוף לחתימת הסכם שיתוף למימוש הפרויקט, וכדי שהנכסים הקיימים על החלקות  
יהיו פנויים משוכרים (בשכירות חופשית) במועד קבלת היתר הבניה של הפרויקט  
ולחמנע מעיכוב מימוש, מתחייבים הבעלים החדית, כי ככל ומי מהם משכיר / ישכיר  
את הנכס שלו בשכירות חופשית ארוכת טווח, יכלול הסכם השכירות סעיף, אשר יקנה  
לאותו בעלים זכות לתת לשוכר הודעה מוקדמת מתאימת מראש לפני המועד הנפו  
לקבלת היתר בניה לפרויקט על סיום השכירות ופינוי הנכס, על מנת למנוע עיכוב  
במימוש היתר הבניה.

5. הנציגות

5.1. הבעלים ימנו נציגות אשר תטפל מטעמם בכל הנוגע למימוש המטרות המפורטות בסעיף  
4, ותנהל מטעם הבעלים באופן שוטף את הפעולות שתדרשנה לקידום ולאישור התביע  
(לחלץ: "הנציגות").

5.2. הנציגות תכלול 5 נציגים, שימונו ע"י בעלי החלקות (לחלץ: "הנציגים"), כאשר לכל  
נציג קול, שכוח ההצבעה שלו יסקף את שיעור האחזקות של הבעלים שמינו אותו, בשטח

בנין בניה בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עמידר

החבר הלאומית לסיכון ביטוחי נדל"ל

9

אקד"מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

Handwritten signature

נכסי מרגושס בע"מ  
מרגושס  
ניהול והשקעות בע"מ

מתחם החלקות (להלן: "כוח החצבעה"), כמפורט בטבלת זכויות כל אחד מתבעלים במתחם המצייב פנימה ב' כדלקמן:

5.2.1. נציג מטעם בעלי חלקות 5,6,7 (למעט גורביץ וחברות מרגוש), שקולו יחווה 19.9% מכוח החצבעה.

5.2.2. נציג מטעם יוסי גורביץ וחברות מרגוש (חלקה 8 ומחצית חלקה 5), שקולו יחווה 19.1% מכוח החצבעה.

5.2.3. נציג שימונה ע"י החב' לנאמנות של בנק לאומי, שקולו יחווה 30.5% מכוח החצבעה.

5.2.4. נציג שימונה ע"י אפריקה תעשיות ועופר השקעות, שקולו יחווה 16.7% מכוח החצבעה.

5.2.5. נציג שימונה ע"י עמידר, שקולו יחווה 13.8% מכוח החצבעה.

5.3. מוסכם בין הצדדים כי ההחלטות השוטפות, שתדרשנה לקידום מטרת החסכם ותקבלנה ע"י הנציגות ברוב של 51% מכוח החצבעה.

5.4. החלטות בנושאים מהותיים שיפורטו להלן, יתקבלו ע"י הבעלים באסיפת בעלים ולקבלתן ידרש רוב שישקף 75% מכוח החצבעה:

5.4.1. אישור תקנון ותכניות התבי"ע, הבינוי, העיצוב האדריכלי וחפיתוח שתוגשנה לעוזות התכנון וטבלת החקצאה והאיזון (ככל שתוכן ע"י שמאי הבעלים)

5.4.2. החלטות בנושאים מהותיים הקשורים בקידום מטרת החסכם, המטילים על תבעלים התחייבויות משמעותיות, כספיות או אחרות, והחלטות בעלות השלכה על זכויותיהם.

5.4.3. שינוי מהמטרות הקבועות בחסכם זה ואו מהתבי"ע כפי שחוגדרה בחסכם זה.

5.4.4. החלטות בנושאים מהותיים שאינן במתלך השוטף של קידום התבי"ע והמצריכות שינוי מהמטרות הקבועות בחסכם זה ואו מהתבי"ע כפי שחוגדרה בחסכם זה.

5.4.5. אישור תנאי החתקשרות עם יועצים, לפי המלצת הנציגות, לרבות הפסקת החתקשרות עימם ואו החלפתם.

5.5. הנציגות תהיה מוסמכת לחתום בשם חברי הקבוצה על כל ההסכמים, תכניות, מסמכים וכן לאשר בחתימתה ביצוע תשלומים שוטפים ליועצים, והכל בכפוף לכך כי כל מסמך כאמור אושר בהתאם למנגנון קבלת ההחלטות האמור לעיל. זכויות החתימה בשם הנציגות תהיינה מוקנות לשני חברי הנציגות, אשר ותימתם תחייב את חברי הקבוצה לכל דבר ועניין.

החלטות והתקשרויות הנציגות תחייבנה את כל הצדדים לחסכם, ובלבד שהן התקבלו בהתאם למנגנון קבלת ההחלטות האמור לעיל.

5.6. מנהל הפרויקט ירכז את כל פעולות הנציגות. המנהל יקבע מועדים לישיבות הנציגות ויכנס מועדים לכינוס אסיפת בעלים, עליהם יודיע לפחות 14 יום מראש, כאשר אסיפת בעלים תכונס לפחות אחת לרבעון והוא יהיה חייב לזמן ישיבת נציגות באם יתבקש לעשות זאת על ידי כל אחד מחברי הנציגות.

5.7. החלטות הנציגות ותקבלנה בתנאי שיתקיים קוורום של לפחות 3 חברי נציגות. לחבר נציגות תהיה הזכות למנות מיופה כח שיצביע במקומו בישיבות הנציגות. במקרה של העדר הכרעה בנציגות, תועבר ההחלטות להכרעת אסיפת הבעלים, כאמור בסעיף 5.4 לעיל.

בנין בע"מ

עמידר

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכנא מרגוש בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש. 540283413

מר גושם  
ניהול והשקעות בע"מ

6. בעלי תפקידים ויועצים

- 6.1. הבעלים מסכימים להמשיך את ההתקשרות עם משרד אדריכלים יסקי, מור, סיוון ולעיל ולחלן: "האדריכלי" לביצוע עבודת הכנת התביע ותכנית בינוי, שתעשינה בתאום עם הנציגות, כפי שיקבע בסיכום שהנציגות תחתום איתו. ההצעה רצ"ב נספח ג'.
- 6.2. הבעלים מסכימים להמשיך את ההתקשרות עם משרד שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' מרח' לינקולן 20 תל-אביב (לחלן: "עוה"די") לספל בכל הנשאים תמשפטיים הקשורים בפרויקט, כמפורט בסיכום שכ"ט המצורף בנספח ד'.
- 6.3. הבעלים מסכימים להמשיך את ההתקשרות עם השמאי אריק דסה לביצוע עבודות שמאות הקשורות באישור התביע, כפי שיקבע בהסכם שהנציגות תחתום איתו. נוסח ההסכם המוצע מצורף בנספח ח'.
- 6.4. הבעלים מסכימים להמשיך את ההתקשרות עם מנהל הפרויקט מר אריה מאור (לעיל ולחלן: "מנהל הפרויקט"), כפי שיקבע בהסכם שהנציגות תחתום איתו. נוסח ההסכם מצורף בנספח ו'.
- 6.5. מוסכם כי מינוי ו/או סיום העסקת כל בעלי המקצוע לצורך מתן שירותים, בהתאם להוראות הסכם זה, יעשו בהתאם למנגנון קבלת החלטות הקבוע לעיל, תוך התחייבות כי אין לחס ניגוד עניינים ו/או עניין אישי ביחס למתחם.

7. מימון

- 7.1. הבעלים מתחייבים לממן מעת לעת בהתאם להחלטות הנציגות, את חלקם היחסי (בהתאם לחלקם היחסי בבעלות במתחם, כמפורט בנספח ב') בעלויות התכנון, שכר היועצים השונים וכדומה, המוערכים נכון למועד חתימת הסכם זה, בסך של כ- 630,000 ₪, בצרוף מע"מ (לחלן- "צפי העלויות"). רשימת צפי העלויות (כולל הצעות יועצי תחבורה, איכות הסביבה ומודד), רצ"ב בנספח ז'.
- 7.2. מוכרז בזאת כי לצפי העלויות עשויות להתווסף עלויות נוספות (כגון, בנושא שימור/שיחזור מבנים קיימים), אולם ככל שישתבר כי צפי העלויות יחרוג מתקרה של 850,000 ₪ (לא כולל מע"מ), תתקבל ההחלטה לגבי ביצוע תשלום העלויות החרוגות ע"י כל הבעלים בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5.4 לעיל.
- 7.3. להבטחת העמדת תשלומי העלויות יפקיד כל אחד מהצדדים בידיו הנאמנות של עו"ד יעקב קורן (לחלן- "הנאמן"), בתוך 7 ימים מכניסת ההסכם לתוקף, כאמור בסעיף 12.5 לחלן, את חלקו היחסי בצפי העלויות.

- 7.4. הנאמן יפקיד את חסכום שישולם לו בחשבון נאמנות שיפתח במיוחד לצורך כך, וישקיע אותו בהשקעות סולידיות לפי הוראות הנציגות.
- 7.5. הנאמן ישלם מתוך חשבון הנאמנות את חלקו של כל אחד מהצדדים בתשלומי העלויות, לפי הוראות שינתנו לו בכתב ע"י הנציגות.

8. התחייבויות הבעלים

- 8.1. כל אחד מהבעלים מתחייב לשלם במועדם את כל המסים, אגרות, היטלים וחובים, תן ממשלתיים והן עירוניים המוטלים על בעלים ועל מחזיק בנכסי מקרקעין, אשר חלים ו/או יחולו על חלקותיו.
- 8.2. דיוע לבעלים כי לאחר אישור התביע, ולא מאוחר ממועד הוצאת היתר בניה ראשון לפרויקט, יחול על הבעלים חיטל ההשבחה וחוב נוסף לכיסוי משימות פיתוח, שנדרש ע"י עיריית תל-אביב, בהתאם להסכם לביצוע מטלות פיתוח ככל שחתימתו תדרש ע"י

*בנין בוק בע"מ*  
 עמ"ד  
 החב' הלאומית לשיכון ישראל בע"מ

*אפריקה ישראל תעשית בע"מ*

אקד"ס מ.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.מ.ש  
 540283413

*נכסי מרגש בע"מ*  
 נכסי מרגש בע"מ  
 נכסי מרגש בע"מ  
 נכסי מרגש בע"מ

*מר גושם*  
 מר גושם  
 מר גושם

8.1. כל אחד מהבעלים מתחייב לשלם במועדים את כל המסים, אגרות, היטלים וחובים, הן ממשלתיים והן עירוניים המוטלים על בעלים ועל מחזיק בנכסי מקרקעין, אשר תלים ואו יחולו על חלקותיו.

8.2. ידוע לבעלים כי לאחר אישור התביע, ולא מאוחר ממועד הוצאת היתר בניה ראשון לפרויקט, יחול על הבעלים היטל החשבחה וחוב נוסף לכיסוי משימות פיתוח, שנדרש ע"י עיריית תל-אביב, בהתאם לחסכם לביצוע מטלות פיתוח ככל שחתימתו תדרש ע"י העירייה, וכי בתאריך 13.8.06 הוצאה שמאות מוסכמת של חשמאי שאול גפני לקביעת היטל החשבחה ועלות משימות הפיתוח, כתנאי לאישור התביע חקיימת. העתק השמאות רצ"ב כנספח ה'.

8.3. הבעלים מתחייבים לחתום על מסמכים שיידרשו, מעת לעת, כתנאי לקידום ואישור התביע, בהתאם להנחיות הנציגות.

9. העברת זכויות

9.1. כל מכירת זכויות ע"י מי מהבעלים (להלן-"המוכר") לצד שלישי (להלן-"הרוכש") תחיה כפופה לקבלת התחייבות הרוכש כלפי יתר הבעלים, לפיה הוא נכנס לנעלי המוכר ומקבל על עצמו את התחייבויות וזכויות המוכר על פי הסכם זה (להלן-"התחייבות הרוכש").

9.2. הבעלים מתחייבים הודנית כי ימנעו מעשיית כל עסקה בחלקותיהם, אלא אם כן תנתן התחייבות הרוכש כאמור בסעיף 9.1.

9.3. להסרת ספק מובהר כי הסכם זה יחייב את הצדדים ואת תליפיתם.

10. הפרת

10.1. צד לחסכם, שיגרום ע"י הפרתו לחפרת יתר הצדדים של החסכם עם צד שלישי ואו להפרת התחייבויות של יתר הצדדים כלפי צד שלישי, ישא במלוא הנוק שיתחול על הצד שטאלץ לחפר את החסכם ואו ההתחייבות כלפי הצד השלישי, לרבות פיצויים והוצאות וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת אשר תעמוד לצד הניזוק על פי המקרה ואו על פי דין.

10.2. היה וצד כלשהו לא ישלם את התשלומים החלים עליו על פי החסכם במועד על פי החסכם ואו על פי כל דין, ולמרות שנשלחה אליו התראה בדואר רשום על-ידי הנציגות לשלם את החיוב בתוך 14 יום (להלן: "הבעלים המפר"), לא טילק את התשלום, יהיו רשאים הצדדים האחרים או מי מהם לפי העניין, לשלם את התשלום במקומו (להלן: "הבעלים המשלם"), ובמקרה הנ"ל תחיה לבעלים הזכות לקבל את סכום התשלום מהצד החייב בצירוף הצמדה וריבית הנהוגים בבנק לאומי לישראל בע"מ אפריקאיה. יתר חריגה בחשבונות הח"ד.

10.3. האמור לעיל לא יגרע מסעדים אחרים להם יהיה זכאים הצדדים המקיימים את החסכם.

10.4. כל צד לחסכם יהא רשאי לאכוף ביצוע בעין של החסכם.

10.5. היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ואו לביצועו ואו לפרשנותו ואו להפרתו ואו לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ואו לכל הנובע מכאן, יכריע בהם בית המשפט המוסמך במחוז תל אביב.

פר השקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

מר גושם  
זה השקעות בע"מ

בנה בע"מ

אפריקאיה תעשיות בע"מ

למחלקת לשיכון בע"מ  
אקד"מ ש.מ.מ. 02, שהתמות מוגבלת מ.ש.  
540283413



**11. יפוי כוח לעוה"ד**

11.1. על מנת להבטיח את מילוי התחייבויותיהם על פי הסכם זה יחתמו הבעלים, במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר לפקודת עוה"ד בנוסח המצ"ב כנספח ס', אשר יסמך אותם לחתום בשמם ו/או בשם מי מהם, על מסמכים שידרשו על מנת לחוציא אל הפועל את התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, ואת בהתאם להוראות סעיף 11.2 לחלן (להלן: "המסמכים").

11.2. חתימת עוה"ד על מסמכים תעשה אך ורק לפי הוראות שינתנו להם ע"י הנציגות או הבעלים, בהתאם להחלטות שתתקבלנה בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם, וזאת לאחר המצאה בכתב של 30 ימים מראש לבעלים שהחתימה תבצע בשמו, של העתק המסמכים, תוך מתן הודעה על כך שעוה"ד עומדים להשתמש בסמכויותיהם לפי יפוי הכוח ולחתום על המסמכים בשמו.

**12. שונות**

12.1. בכל מקום בו מוטלת חובת התראה על צד להסכם זה, וככל שלא נקבע אחרת בהסכם זה, תהיה החתראה בכתב ולתקופה של 14 יום לפחות.

12.2. הסכם זה מכיר, מגלם ומבטא את התנאים המוסכמים בין הבעלים. שום התנהגות מצד מי מהבעלים לא תיחשב כויתור על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו מפורשות ובכתב חתום על ידי אותו בעל זכויות במקרקעין.

12.3. מוסכם בין הצדדים כי ככל ותביע לא תאושר ע"י הועדה המקומית לתוי"ב תל אביב יפו או על ידי הועדה המחוזית, ככל שידרש אישור הועדה המחוזית לתביע, בתוך 5 שנים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם זה, יפקע הסכם זה אלא אם כן יוארך תקפו ע"י הצדדים.

12.4. הסכם זה יכנס לתקפו עם חתימתו ע"י בעלי זכויות שבבעלותם לפחות 85% מכוח החצבעה.

**13. הודעה**

כל הודעה שתשלח בדואר רשום ע"י צד כלשהו לצד אחר לפי הכתובת הנקובה בכותרת להסכם זה, תחשב כנתקבלה בתוך 72 שעות ממועד שיגורה. הודעה בכתב שתימסר אישית לצד הנמען, תחשב כנתקבלה עם מסירתה. הודעה שתשלח בדוא"ל תחשב כנתקבלה עם קבלת אישור על הצלחת שיגורה.

ולראיה באו על החתום:

עמידר

חברי הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

יוסי גורביץ

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

כניוני בנה בע"מ  
ש. איזנברג  
4410 5877

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

חיים קלימון, עורך דין  
Haim Klimon, Advocate  
בניין התיישבות  
רחוב הרצל 100, תל אביב  
טל: 03-5251111

בדיפל אלן ג'וסף  
בדיפל צ'רלס ג'ונתן  
בדיפל רונלד עימנואל

שמרלינג זורית

דומניס עליזה

סילברברג (דומניס) דבורה (דבורה)

סמרה אהרונז קוספרמן

חברה לגאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיית בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

נופר השקעות בע"מ

נופר השקעות בע"מ

מרגושס

ניהול והשקעות בע"מ

מרגושס ניהול והשקעות בע"מ

מרגושס ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגושס בע"מ

עמיר  
החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מיה ימין  
4410  
בניני בנה בע"מ

ש. איזנברג  
5877

אקרו.ט.מ.מ. 02, שוחמות מוגבלת מ.ש.  
540283413

02/04/2017  
ו' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:54

תאריך

נפתלי

משרד המשפטים  
האגף כרישום והסדר מקרקעין



108172 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 5

הנכס מצר ע"י שטר: 19551/2001 מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשיות עיריית תל אביב - יפו  
שטח במ"ר 340.00

המספרים הישנים של החלקה  
גוש שומה 6942 חלקה 60, ספר תל אביב (דף/ספר) 62 דף 73

בעלות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	דומניס עליזה	ת.ז.	747617 החלק בנכס 2 / 10
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	מרגושס ניהול והשקעות בע"מ	חברה	510736127 החלק בנכס 1 / 10
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	נכסי מרגושס בע"מ	חברה	510668221 החלק בנכס 1 / 10
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	גורביץ יוסף	ת.ז.	5640036 החלק בנכס 2 / 10
29201/2003/1	28/10/2003	תיקון בעלות לאחר הסדר	סילברברג (דומניס) דבורה (דבורה)	ת.ז.	00747618-7 החלק בנכס 2 / 10

אקד"מ ט.מ.מ. 02, שתחמת מוגבלות ח.ש.  
540283413

אפריקה ישראל קניית בע"מ בנייה בניה בע"מ

עופר השקעות בע"מ  
יחיד 1 מנער 3

עמנואל רנדל  
הח"כ הלאומית לשיכון ונחלת ישראל בע"מ

נכסי מרגושס בע"מ  
מר גושס  
ניהול השקעות בע"מ

תאריך: 02/04/2017  
 ו' ניסן תשע"ז  
 שעה: 08:54

נסח מס' 108172

משרד המשפטים  
 האגף לרישום והסדר סקרטין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
 גוש: 8937 חלקה: 5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/1	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל אלן ג'וסף	דרכון	016492703 החלק בנכס 1 / 30
הערות: דרכון בריטי					
3767/2012/1;	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל צ'רלס לוונטן	דרכון	740107888 החלק בנכס 1 / 30
הערות: דרכון בריטי					
3767/2012/1	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל הנלד עמנואל	דרכון	303351992 החלק בנכס 1 / 30
הערות: דרכון בריטי					
28720/2016/1	28/06/2016	מכר	מרגושס ניהול והשקעות בע"מ	חברה	510736127 החלק בנכס 1 / 40
28720/2016/1	28/06/2016	מכר	נכסי מרגושס בעמ	חברה	510668221 החלק בנכס 1 / 40
28720/2016/1	28/06/2016	מכר	גורביץ יוסף	ת.ז.	056400369 החלק בנכס 2 / 40

אקרו ע.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540283413

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001  
 נכסי מרגושס בע"מ  
 מרגושס  
 ניהול והשקעות בע"מ  
 עמידר  
 החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
 עופר השקעות בע"מ  
 עמ"מ 2 מתוך 3

תאריך: 02/04/2017  
 ו' ניסן תשע"ז  
 שעה: 08:54

נסח מס' 108173

משרד המשפטים  
 מנהל לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
 גוש: 8937 חלקה: 6

הנכס נוצר ע"י שטר: 19551/2001 : מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

**תיאור הנכס**

רשימת: שטח במ"ר  
 עיריית תל אביב - יפו 270.00

שטרי תיקון: סוג תיק/שטר  
 תיקון הסדר 6149/2008

המספרים הישנים של החלקה  
 גוש שומה 6942 חלקה 68, ספר תל אביב (דף/ספר) 62 דף 72

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46270/2010/1	25/11/2010	ירשה	אהרנטי קופפרמן סמרה	דרכון	CT534096 החלק בנכס 3 / 16 הערוז: ברזילאי
46270/2010/2	25/11/2010	ירשה	אהרנטי קופפרמן סמרה	דרכון	CT534096 החלק בנכס 3 / 16 הערוז: ברזילאי
3767/2012/2	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל אלן ג'וסף	דרכון	016492703 החלק בנכס 5 / 24 הערוז: דרכון בריטי

אקרו: ס.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540283413

עופר השקעות בע"מ

נכסי מוגושט בע"מ

מר גושט  
 ניהול והשקעות בע"מ

ע"פ גדר  
 החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

תאריך: 02/04/2017  
ו' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:54  
נסח מס': 108173

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/2	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל צ'רלס ג'וזף	דרכון	740107888
החלק בכנס 5 / 24					
הערות: דרכון בריטי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/2	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל רוניד עמנואל	דרכון	303351992
החלק בכנס 5 / 24					
הערות: דרכון בריטי					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

אפריקה ישראל אגטיוו בע"מ

בניו בנק בע"מ

ז'ופר השקעות בע"מ

אקוויט.מ.מ.02, שותפות מאיבלת מ.ש  
540283413

נכסי מרגושט בע"מ

מר ג'וזף  
ניהול והשקעות בע"מ

עמידר  
החב' הלאומית לשיכון בישראל כ"ס

02/04/2017  
ו' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:55

תאריך

108174 נסח מס'

משרד המשפטים  
המזכיר לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 7

הנכס נוצר ע"י שטר: 19551/2001 מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשימת שטח במ"ר  
עיריית תל אביב - יפו  
283.00

המספרים הישנים של החלקה  
גוש שאמה 6942 חלקה 67, ספר תל אביב (דף/ספר) 62 דף 71

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	שמרלינג חרית	ת.ז.	5101869 החלק בנכס 1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/3	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל אלן ג'וסף	דרכון	016492703 החלק בנכס 1 / 6 הערות: דרכון בריטי

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/3	25/01/2012	'מכר ללא תמורה	בריפל צ'רלס ג'וזפ	דרכון	740107888 החלק בנכס 1 / 6 הערות: דרכון בריטי

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/3	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל רג'ולד עממאל	דרכון	303351992 החלק בנכס 1 / 6 הערות: דרכון בריטי

אקד"מ ש.מ.מ. 92, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

בניו בנה בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

סוף נתונים

נופר השקעות בע"מ

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

עמוד 1 מתוך 2

עמיר  
התאמות לשיכון במוטורל בע"מ

נכס מוגן בע"מ  
מר גושם  
ניהול והשקעות בע"מ

02/04/2017 תאריך  
 ו' ניסן תשע"ז  
 08:55 שעה

108175 מס' מס

משרד המשפטים  
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
 גוש: 8937 חלקה: 8

הכנס מוצר ע"י שטר: 19551/2001 מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

**תיאור הכנס**

רשויות: עיריית תל אביב-יפו  
 שטח במ"ר: 525.00

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6942 חלקה 61, ספר תל אביב (דף/ספר) 62 דף 74, ספר תל אביב (דף/ספר) 107 דף 2

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	גורביץ יוסף	ת.ז.	מס' זיהוי 058400369 החלק בכנס 1 / 2
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	נכסי מרגושס בע"מ	חברה	מס' זיהוי 510668221 החלק בכנס 1 / 4
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	מרגושס ניהול והשקעות בע"מ	חברה	מס' זיהוי 510736127 החלק בכנס 1 / 4

**משכנתאות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51689/2015/1	24/12/2015	משכנתה דרגה ראשונה על הבעלות של: גורביץ יוסף	בנק מרכזית דיסקונט בע"מ חברה סכום: 100000000 ש"ח תעשיות בע"מ	חברה	מס' זיהוי 520029281 החלק בכנס 1 / 2

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגושס בע"מ

מר גושס  
 ניהול והשקעות בע"מ

עמוד 1 מתוך 2

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540283413



תאריך: 02/04/2017  
 ו' ניסן תשע"ז  
 שעה: 08:55

נסח מס' 108175

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
 העתק רישום מפנקס הזכויות  
 גוש: 8937 חלקה: 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52771/2015/1	31/12/2015	משכנתה	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ; חברה	סוג זיהוי	520029281
		דרגה ראשונה	סכום: 9,000,000 ₪	החלק בבכס	1/4
על הבעלות של: מרגוש ניהול והשקעות בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52771/2015/2	31/12/2015	משכנתה	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ, חברה	סוג זיהוי	520029281
		דרגה ראשונה	סכום: 9,000,000 ₪	החלק בבכס	1/4
על הבעלות של: נכסי מרגוש בע"מ					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נכסי מרגוש בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ

בני בניק בע"מ

גופר השקעות בע"מ

עמידר

חברי הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

אקרו-ט.מ.מ.מ. שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540281413

תאריך: 02/04/2017  
שעה: 08:55  
ו' ניסן תשע"ז

נסח מס' 108176

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 9

הנכס נוצר ע"י שטר: 19551/2001 מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשות: שטח במ"ר  
עיריית תל אביב-יפו 500.00

המספרים הישנים של החלקה:  
גוש שמחה 6942 חלקה 62, ספר תל אביב (דף/ספר) 104 דף 73

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיכוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	"עמידר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ	חברה	520017393
החלק בבכס בשלמות					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נכסו מר נחש בע"מ

מדינת ישראל  
ניהול והשקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עמידר  
החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ

אקד"ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

02/04/2017  
ז' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:55

תאריך

108177

נסח מס'



משרד המשפטים  
האגף לרישום ומסדור סקרקע"מ

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 10

הנכס נוצר ע"י שטר: 19551/2001 מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשימת שטח במ"ר  
עיריית תל אביב - יפו 1,721.00

המספרים הישנים של החלקה  
גוש שומה 6942 חלקה 91, ספר תל אביב (דף/ספר) 67 דף 23

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41838/2009/2	12/10/2009	עודף	חברה לבטוחות של בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	51-0004138
החלק בנכס 111 / 172					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41838/2009/3	12/10/2009	מכר	אפריקה ישראל תעשיות בע"מ	חברה	520026618
החלק בנכס 305 / 1720					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38137/2010/2	04/10/2010	תיקון רישום	עופר השקעות בע"מ	חברה	510160781
החלק בנכס 305 / 1720					

סוף נתונים

בכתיב בלתי בע"מ

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

ענייני דר  
החב' וכלאומית לשיכון צע"מ אל בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

שולמה אגרה  
מדינת ישראל  
ניהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עמוד 1 מתוך 1

אקד"ר ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

חלקי הבעלים במתחם וזכויות הצבעה

שטח החלקות 3,639 מ"ר

חלקה	שטח חלקה במ"ר	הבעלים	שטח הבעלים במ"ר	חלק יחסי במתחם באחוזים	הצבעה באחוזים (מעוגל)
10	1,721	בלל	111/172	30.53	30.5
		עופר אפריקה	305/1720 305/1720	8.38 8.38	16.7
9	500	עמידר	1/1	13.74	13.8
8 5	525	גורביץ+מרגוש	1/1 1/2	19.1	19.1
5 6 7	340 270 283	בריפל	3/30 15/24 1/2	9.46	
			34 168.75 <u>141.50</u> 344.25		
5	340	דומניס עליוזה סילברברג- דומניס דבורה	2/10 2/10	3.74	19.9
7	283	שמרלינג	1/2	3.89	
6	270	סמרה	6/16	2.78	
ס"ה	3,639	ס"ה		100%	100%

בניין בוקה בע"מ

עמידר  
התכ"ו וזלואמיית לשיכון ב' שחאל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

אקרו ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

עופר השקעות בע"מ

מרגוש  
ניהול והשקעות בע"מ

אסדה ע

# יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

יסקי אברהם (ז"ל)  
מור יצחק (ז"ל)

18/09/16  
1236-91a

לכתב:  
אדרי אריה מאור  
נייד: 050-7747119  
דוא"ל: arveh.maor@gmail.com

אריה שלום,

מור עמיהוד  
סיון יוסי  
יסקי יעקב  
פללר רחל  
כגן אריק

## הנדון: הצעה לקידום תב"ע מקומית דרך הנגב, ת"א

בהמשך לעבודתנו על הפרויקט ולבקשתכם, אם מתכבדים להגיש את הצעתנו עבור קידום תב"ע חדשה למגרש השלטת במסמכת ועדה מקומית למסירת תוספת זכויות בניה על פי תמ"ל 5000.

### 1. שירותי המתכנן ושילבי התכנון:

1.1 הכנת מסמכי תב"ע, הגשתם לרשויות וטיפול עד קבלת החלטה למתן תוקף.

### 2. שכר התכנון:

2.1 תב"ע במסמכת ועדה מקומית: ₪ 140,000  
2.2 הכנת ביטוי לצורך אישור התב"ע: ₪ 70,000

• לשכר יתווסף מע"מ נכון והוא צמוד למודד המחירים לצרכן ליום הגשת ההצעה.

### 3. שלבי התשלום:

#### 3.1 תב"ע מקומית:

3.1.1 מקדמה:

3.1.2 הכנת חלופות בינוי והצגתן למחמין:

3.1.3 דיון בפורום מהמס' העיר:

3.1.4 בחירת חלופה מועדפת:

3.1.5 הכנת מסמכי התוכנית (תשריט, תקנון):

3.1.6 הגשת התוכנית לוועדה המקומית:

3.1.7 דיון בוועדה המקומית:

3.1.8 החלטה למתן תוקף.

₪ 25,000  
₪ 45,000  
₪ 25,000  
₪ 35,000  
₪ 30,000  
₪ 20,000  
₪ 15,000  
₪ 15,000

### 4. שינויים:

תשלום נוסף עבור שינויים שיידרשו ע"י המחמין לאתר השלמת שלב ואישורו יחושב על פי היקף העבודה הנוספת שמדרשה מהמתכנן ועל פי שלבי התשלום לעיל או ע"פ שעות עבודה שיושקעו בפועל ע"פ תעריף ארגון האדריכלים והמהמס'ים העצמאיים.

### 5. תנאי התשלום:

5.1 החשבוט יגשו למחמין לפי התקדמות העבודה, בהתאם לשלבים לעיל ויאושרו לאו יאושרו חלקית על ידי המחמין או פי מטעמו תוך 14 ימים. חשבון שלא ייענה תוך 14 ימים יחשב כמאושר במלואו.

5.2 החשבוט ישולמו ב"שוסף" + 30 יום.

### 6. השכר אינו כולל:

6.1 שכר יועצים שיידרשו לתכנון ואישור הפרויקט

6.2 טיפול בהליכים משפטיים שאינם חלק מהעבודות לעיל

6.3 טיפול באישור התב"ע באגודה המחוזית / הכנת תוכנית בינוי לפיתוח

6.4 הדמיית מסוחרשבות ברמה שיוקית או מודלים במידה ויידרשו

6.5 העתקות אורג' צילום, שירותי תווין, משלוחים וכו'

ניכסי מרגש בע"מ

ברק אלונה  
גחלן אלון  
הרף לאונרדו  
זוסף אריק  
מאור סטפני  
סמאולוב-חינדי רנה  
קינ דליה

■

אנב רעי  
הירש שרון  
ורד תימור אודליה  
וינברג עמית  
וסלי עומר  
ז'ראד דנה  
סטואנסקו מרוס  
סימוביץ זחביה  
פיק אלון

■

מליוקוב אולג

רחוב בן-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
www.m-y-s.com

בני בניק בע"מ  
עמידר  
חגי' הלאומית לשיכון ב' סג'אל בע"מ

אקדמי ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל העשית בע"מ

מור גורן  
ניהול והשקעות בע"מ

# יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

יסקי אברהם (ז"ל)  
מור יצחק (ז"ל)

מור עמיחוד  
סיון יוסי  
יסקי יעקב  
פללר רחל  
כגן איציק

גבריאל ראל  
גולדנברג מרקו  
גל גבי  
יצחקי אלון  
צרייה שם-טוב

ברק אלונה  
גזלן אלון  
חרף לאונרדו  
זוסף אריק  
מאור סטפני  
סמאלוב-חינדי רנה  
קינן זליה

אנב רוני  
הירש שחן  
ורד תימור אודליה  
ויינברג עמית  
וסלי עומר  
זראד דנה  
סטואנסקו מריוס  
סימנביץ זהבית  
פיק אלון

מליזקוב אולג

רחוב בני-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
www.m-y-s.com

אקדמי ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

## 7. תנאים מספיק להתקשרות

- 7.1. במידה ותהיה הרחבת תחום התכנון על פי דרישת הרשויות תמוכנו ותספת לשכר הסרחה על פי העבודה שתבוצע בפועל.
- 7.2. 50% משכר התב"ע יקוזז משכר התכנון המפורט של הפרויקט.
- 7.3. במידה ותופסק העבודה, מכל סיבה, ישולם למתכנן שכר הסרחה עד תום השלב הסמכי בתוספת 10% מיחרת השכר.
- 7.4. המתכנן רשאי להשתמש בחומרים הקשורים לפרויקט על מ לפרסם את עבודתו, בגלל זה שימוש בתמונת הפרויקט באתר האינטרנט של החברה.
- 7.5. הצעה זו תקפה ל-45 יום מיום הגשתה.

פירוט השירותים והתנאים המסופים מפורטים בנספח המצ"ב שהינו חלק בלתי נפרד מהצעה זו.

אודה לגישורך בחתימתך:

בנכד רב,  
גיא פביהייטר  
כלכלן  
03-6158088  
precise@m-y-s.com

בני בנה בע"מ

נכסי מרגש בע"מ

עופר השקעות בע"מ

מור גוריון  
ניהול והשקעות בע"מ

עמידר  
חב' הלאומית לשיכון ישראל בע"מ

אפרקה ישראל תעשיות בע"מ

שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'  
SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.  
עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

- Michael Spigelman\*
  - Jacob Koren, Notary
  - Itz Yomtov
  - Avner Barak
  - Yoram Zamir
  - Itz Ostrowsky Shilo
  - Benny Givli
  - Noam Furer
  - Ady Megeg-Lowenberg\*
  - Daphna Weinberg
  - Alon Grosbois
  - Dikla Shich
  - Haim Goldfarb
  - Alon Kadosh
  - Yolena Volovskiy
  - Dippi Rosenberg
  - Yaniv Amich
  - Roni Rosenberg
  - Aussaf Abanmi
  - Naama Abuafin
- Founders  
Itai Yehud  
Dan G. Cohen

\*Also Admitted to New York Bar

אבי בדר"ן ורכש  
- 2 - 10 - 2008  
נתקבל

קונו לישראל י"ג  
תשס"ח  
23 - 10 - 2008  
נתקבל

מיכאל שפיגלמן  
יעקב קורן  
איתן יומטוב  
אבנר ברק  
יורם זמיר  
אדית אסטורובסקי שילו  
בני גביל  
בני פורר  
נועם פורר  
דפנה וינברג  
אלון גרוסבויס  
דקלון סירקיס  
חיים גולדפארב  
אדן קדוש  
אלון וולובסקי  
יאן רוזנברג  
יובל אורליג  
אמית אמיח  
רני רוזנברג  
נעמה אבואפין

מייקל  
יעקב קורן  
דן ג. כהן

ישיב עם המזכיר - נחמיה

29 באוגוסט 2008  
תקנו: 1435

לכבוד  
מלך מוטי שיטריט  
כתובת: moty.shitrit@amidar.co.il

הנדון: מיתחם דרו בגני-הגג-השרון, תל-אביב- הצעת שכר טירחה מתוקנת

בזמני לפגישתינו מקום 26.5.08, תרינו להגיש באמצעותך לבעלי המיתחם והנדון הצעת שכר טירחה מתוקנת סופית בקשר לעבודתנו המשפטית הנוגעת למיתחם. כפי שצינו בפגישותינו הקודמות הצערנו מבוססת על בגיית שכרנו מהפרויקט הגמור, מאחר ועיקר עבודתנו מתבטאת בחבאת הפרויקט לכדי בשלות, לרבות רישאנו. שכר זה משקף את המאמץ המיוחד הברוך במורכבות שבוצעו העליות, והטל השבתה; רישום הפרויקט וכן, בעוד שהחזקת הפרויקט והשכרת השטחים בו מהווים מרכיב קטן יותר במאמץ ובשכר שבצדך, ולכן הסתכלתנו על הפרויקט הינח כמיקשה אחת. בתצעת המתוקנת חבחנו לבקשתכם מספר נקודות נוספות וחסטנו את השכר בגין שטחים שלא נמכרו עיני הבעלים, כמפורט להלן.

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת בגיני בונה בע"מ  
540283413

1. העבודה תכלול:

1.1 הסכם שתוף אשר יקבע את מערכת היחסים המשותפת בין הבעלים במטרה לרשם לאשרר תכנית בנין עיר שתמצה את זכויות הבניה על הקרקע, חקמת הבנין ותלוקתו בין הבעלים.

אפריקה ישראל העסקת בע"מ

עופר השקעות בע"מ

רח' לימון 20, תל אביב 67134, Israel 67134, Tel Aviv 67134, Tel. 03-6254666, Fax. 03-6254669, Email: office@dcylaw.co.il

נכסי מרגוש בע"מ

עמית דר  
החב' והלשית לשיכון בישראל בע"מ

מ.ר. ג. ש. מ.  
ניהול והשקעות בע"מ

**שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'**  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**  
 עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

- 1.2 טיפול וייעוץ בכל החליטות הקשורים במכירת נכסיהם ובין עדי (להלן: "החב"ע"ן) ע"י לאישורו הסופי (בנוסף תוקף), וחוצאת חקטי בנייה על פיה.
- 1.3 טיפול בעימור (ככל שידרש) על קביעת היטל השבחה (בהתאם עם שגנאי מקרקעין מטעמכם).
- 1.4 טיפול בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק החבנון והבניה, ככל שתתחיינה.
- 1.5 עריכת חו"מ עם קבלן/קבלניק/יועצים להקמת חבנון ו/או עריכת חוזה עם יוזם/קבלן במקרה של תחלוח להוצאת עימו בעיסוק קומבינציה.
- 1.6 טיפול בהסדרי רישום הקשורים לקרקע ולרבות אגוד החלוקה מחדש ולזכויות הבעלים בקרקע ובבנין ורישומן (לרבות רישום הבנין כבית משותף לפי ד"ר המקרקעין וייחוד החזירות שהתבטלה בו ע"ש הבעלים לאחר השלמתו).
- 1.7 עריכת חו"מ עם רכשים ו/או שוכרים האשונים של כל השטחים שיבנו בבנין.
- 1.8 ניהול הליכי פינוי שוכרים ומתדיקים במיתחם.
- 1.9 יעוץ שוטף הנילוח לביצוע כל העבודות. הוייל ולא כולל חליטים משפטיים כמפורט בסעיף 3 לחלק.

2. שכר טיורחננו עבור כל העבודה המפורטת לעיל ישולם כדלקמן:

- 2.1 סך של \$ 50,000 בצרוף מע"מ (להלן - "הסכום הקבוע"), שישולם בתשלומים כדלקמן:  
 עם אישור ההתקשרות בין הבעלים לבין משרדנו \$ 10,000 בצרוף מע"מ.  
 עם תחילת הסכם השיתוף בין הבעלים \$ 20,000 בצרוף מע"מ.  
 עם מתן תוקף לתביעה \$ 20,000 בצרוף מע"מ.  
 ותשלומים יתורגמו לשקלים לפי השער היציג של הוצר הידוע בעת ביצוע התשלום.
- 2.2 בנוסף לסכום הקבוע ישולם לנו 1% + מע"מ, משווי מקירות כל שטחי הבנין שגבת. שכר הטיורחננו הנייל ישולם במלואו תחילת חוזה מכירת שטחי הבנין.  
 מובחר כי בסעיף זה המובחר במכירת כל השטחים בבנין, כולל השטחים שיגיעו לזם/קבלן במקרה שתיקשר עימו עיסוק קומבינציה.  
 מוסכם כי מנשלומי שכר הטיורחננו הראשונים שיתקבלו מחבעלים שימכרו שטחים, יטוח החלק שישולם על ידם מתוך "הסכום הקבוע" כאמור במסקה 2.1 לעיל.

2.3 על אף האמור במסקה 2.2 במקרה שבו תחליט שבו מהבעלים לעשות בשטחיו שימוש עצמון/לרכיו או לחשכרות) ולא ימכרו שטחו בתוך 12 חודשים ממועד סיום הקמת הבנין, ישולם לנו על סך שכר טיורחננו בגין השטחים שלא ימכרו בשעור של 1.15% (בצרוף מע"מ) משווי השטחים בעת התשלום.

**בנין בניה בע"מ**

**עופר השקעות בע"מ**

**אפריקה ישראל תעשיות בע"מ**

**נכסו מרגוש בע"מ**

**מר גורש**

ניהול והשקעות בע"מ

ע מ י ד ר

החבי הלאומיים לשיכון בישראל בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש

540283413



**שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'**  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**  
 עורכי דין ונוטריונים  
 ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

אם נמסר לנו הטיפול בחשבות השטחים בתוך התקופה הנ"ל, ישולם לנו שכר טירחה בשער דמי שכירות לחודש שכירות בחשבים לתקופה של עד 3 שנים, ושכר בשער חודש וחצי שכירות בחשבים לתקופה העולה על 3 שנים וכולל תקופות ארבעה.  
 במקרה כזה יקטן השכר ולגיל מ-1.15% ל-1% (בצרוף מע"מ).

2.4 במקרה ומי מחבילים ממכר את וכוונתו בקרקע ימשיך לנו הטיפול במכירה והמטרה יגבה על דינו שכר בשער 0.5% מתמורת המלכודת/מצרף מע"מ, ובנוסף יגזים המוכר לכך שרוכש החביות יקח על עצמו את והתחייבות שכר השירות של המעלים כלפינו.

2.4 עבור טיפול בפינוי שוכרים ומתחילים, כאמור בסעיף 1.8 ולגיל, יגבה שכר טירחה כולקטני:

באם ישג הסדר לפינוי המחלק/שוכר, ללא צורך בגביית חליכים בגובה ש-15,000 ש"ח, בצרוף מע"מ.

באם יהיה צורך בגביית חליכים בגובה ש-50,000 ש"ח בצרוף מע"מ לחליך.

הסכומים הנ"ל יחזו צמודים למוד המחירים לצרכן, שבסיסו המודד היחיד ממער אישור טיכום זה למוד יחיד-יחיד.

2.5 בגופו לאמור לגיל ושאו בכל החוצאות במעל שיהיו למשרדו כגון נסחים, גילומים, והענקי תלניות וכ"י.

3 שכרו הנ"ל לא יכלול חליכים משפטיים, ככל שידרשו, בנושאים שלא פורטו בפסקה 1 לגיל. בכל שיתעורר צורך בגביית חליכים משפטיים, יקבע שכר טירחהו בגין ניהול החליך, בנאום עובד מראש, וזך התחשבותו בכך שהחליכים מהווים חלק מהטיפול בכל הפרויקט.

4 היה ובמחלך ביצוע עבודתו יתגלו בין כל חכעלים ובינו לבין אופן טיפולו חילוקי זיעות שחוציקו את הפסקות והתקשרות בינו, יקבע השכר הראוי שיגיע לנו. בעת הפסקות והתקשרות בחסכמה ובחוצרה יקבע השכר ע"י שופט בדימוס שיבחר בחסכמה לשמש כמודד.

5 אם תוך הטיפול בתביע יתברר כי לא ניתן יהיה לאשר תביע למיתתם, או שהבעלים לא יגיע לחסכמה שרביא לחיובת הסכס שיתוף, ולא יהיה טעם לחמשיך בטפול, ותשלמו לנו עבור עבודתנו שתעשה עד אז, שכר ראוי בשער שלא יהיה גבוה מ-15,000 \$, בצרוף מע"מ.

בניו בנה בע"מ

גכסי מרגוש בע"מ

מר גל ש"ס  
 ניהול והסלעות בע"מ

גור השקעות בע"מ

בבניו בנה בע"מ  
 יעקב קורן עו"ד

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ"ש  
 540283413

עמ"ד  
 הח"י הלאומית לשיכון כ"ס  
 בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

**שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'**  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**  
 עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

-4-

אנו בעלי הזכויות בולקות ומפורטות לחלק בנכס 6937 מאשרים את חסימת המרשם במכתבכם הנכיל ופתיחתו לבעלים  
 לפי:

חלקה 5	חלקה 6	חלקה 7	חלקה 8	חלקה 9	חלקה 10
זמניס עליו	ברפל אורה	ברפל אורה	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף
נכס	נכס	נכס	נכס	נכס	נכס
בע"מ	בע"מ	בע"מ	בע"מ	בע"מ	בע"מ
מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף
מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף
מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף
מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף
מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף
מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף	מרבץ יוסף

אנחנו עו"ד נכסים  
 בע"מ  
 אפרקוד  
 תל אביב  
 ישראל  
 2449

בני בני בע"מ

אפרקוד ישראל תל אביב בע"מ

עו"ד השקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

מרבץ יוסף  
 נחול והשקעות בע"מ

עמ"ד  
 הח"ג הלאומית לשיכון ישראל בע"מ

מרבץ יוסף

1438\docs\שכר סדרות- תיקון (2) 1001 (4)

אקד"ר ש.מ.מ.מ. שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540283413

28.11.16

נספח ה'

**הסכם לשרותי שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי**

שנערך ונחתם בתל - אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2016

**בין**

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
משד שאול המלך 39, תל - אביב

בנק לאומי - מרחוב יהודה הלוי 34, תל - אביב

האחים עופר- מרחוב אבא אבן 1, הרצליה

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ - מנחם בגין 1, מגדל עזריאלי

יוסי מרגוש - ז'בטינסקי 7, רמת - גן (מגדלי משה אביב)

מגזניק עופר- בשם בריפל אורה, (בין אירופה ישראל)

יוסי גרביץ- אזור התעשייה נרדיה, ת.ד. 64

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(כלם ביחד וכל אחד לחוד באמצעות משרד עו"ד קובי קרן מרחוב לייקולן 20 תל אביב יפו  
יקראו להלן: "השותפים")

**לבין**

דסה ניר שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי והנדסה

באמצעות מנהליה: טל ניר ואריק דסה (להלן: "השמאי")  
מרחוב תנבל 13, מתחם הבורסה 13, רמת - גן, 5252228

הואיל: השותפים הינם בעלי הזכויות של חלקות 5-10 בגוש 8937 עליה חלה תוכנית בנין עיר מאושרת תא/3201 (להלן- החלקות).  
**בניין בנק בע"מ**

הואיל: והשותפים מעוניינים להכין תוכנית בנין עיר חדשה בהסכמת בעלי החלקות הנדומת בהתאם לתוכנית תא/5000 באמצעות משרד יסקי-מזר-סיון אדריכלים (להלן- "הפרויקט")

הואיל: והשותפים מינו את מר אריה מאור למנהל הפרויקט מטעמם.  
**אפריקה ישראל תעשיות בע"מ**

הואיל: והצדדים חפצים לקבוע ולהגדיר את שירותיו של השמאי לפרויקט.

ע מ ו ד ד  
החבר הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

1 אקרו ש.מ.מ. 02 שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

**נכסי מרגוש בע"מ**

פרויקט עופר בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. השמאי מצהיר כי הוא רשום בפנקס שמאי המקרקעין על פי חוק שמאי מקרקעין, תשכ"ג - 1962 וכי כל עוד ההסכם זה בתוקפו, ימשיך להיות חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

2. העבודה הנדרשת מהשמאי בשלב א'  
2א. ליווי השותפים ואדריכל הפרויקט בכל הקשור להכנת לוחות איזון והקצאה כאשר המצב הנוכחי  
הינן על פי הנחיות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2ב. תיאום הנשאים השונים ומתן ביטוי להנחיות / הערות השותפים תעשה מול מנהל הפרויקט מטעם השותפים.  
2ג. במידה ותהיה אי הסכמה בין הבעלים השונים לעניין מגרשי התמורה שיוקצו / או השווי היחסי הנכנס / או השווי היחסי היוצא, ההחלטה הסופית תהיה של שמאי המקרקעין ולא ניתן יהיה לערער עליה. ההחלטה תתקבל לאחר שכל אחד מהצדדים יוכל להעביר את טענותיו מראש ובכתב.

שכר טרחה לשלב א'  
בגין האמור לעיל ישולמו לשמאי שכ"ט מוסכם של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, שישולמו כדלקמן: 30% עם אישור הצעת העבודה, 50% בהגשת סיטא ראשונה 20% עם סיום הכנת לוח האיזון וההקצאה אשר יצורף לתוכנית להפקדה.

2ד. שכ"ט המוסכם צמוד למדד מחירים לצרכן הידוע למועד חתימת הזמנת עבודה  
ז. שכר הטרחה הנ"ל כולל את כל ההוצאות מכל מן וסוג שהוא, הכרוכות בחוות הדעת לרבות הוצאות הקשורות לביטוח, נסיעות, צילומים וכי"צ.  
לכל אחד מהתשלומים בהסכם זה כאמור יתווסף תשלום מע"מ כחוק.

התשלום לשמאי יהיה בתנאים של שוסף + 30 יום מיום קבלת דרישה לתשלום.

3. העבודה הנדרשת מהשמאי בשלב ב' שלב ב' לאחר הדיון בוועדה המקומית /או המחוזית ובהתאם לשינויים שידרשו יערך/יעדכן השמאי את עבודתו הנושאים הבאים:

3א. במסגרת ההליך התכנוני מול הוועדה המקומית "תל אביב יפו" ייעודכם לוחות החלוקה והאיזון לפי הצורך כנגזר מהשינויים התכנוניים הצפויים.

3ב. תיאום הנשאים השונים ומתן ביטוי להנחיות / הערות השותפים תעשה מול מנהל הפרויקט מטעם השותפים.

2  
נכסי מיושם בע"מ  
מר גדי שם  
ניהול והשקעות בע"מ

בנינו בניה בע"מ  
אפקה ישראל תעשיות בע"מ

ענונו ידד  
הונ"ב ולאומית לשיכון בישראל בע"מ  
אקרו ס.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש  
540283413  
ענבר השקעות בע"מ

ג. העבודה כוללת בדיקת התנגדויות הצפויות ללוח האיזון וההקצאה, במידה ותהיינה, הכנת תשובות למתנגדים והצגתם בוועדת התנגדויות.

ד. התאמת לוחות האיזון וההקצאה בעקבות החלטת ועדת ההתנגדויות.

ה. שלט השמאי בשלב ב' יקבע בהסכמת הצדדים ובהתאם להיקף העבודה שתדרש מן השמאי.

4. השמאי מתחייב כי במידת הצורך בהתאם לבקשת השותפים, ייצג את השותפים

ו/או ייתן עדותם בבירור ו/או בדיון בבית משפט, בנושאים הקשורים ללוח ההקצאה והאיזון שביצע

עבור השותפים. במקרה כנ"ל ישלם לשמאי שכ"ס נוסף מעבר לאמור בסעיף 2 ובסך שלך 500 ש"ח + מע"מ לשעת עבודה לרבות הכנה לדיונים, הופעה בבית משפט וכיוצ"ב, וזאת בהתאם ללוח שעות שיוגש ע"י השמאי ויאושר ע"י מנהל הפרויקט

ולראיה באו הצדדים על החתום,

השמאי

השותפים

נכסי מרגש בע"מ  
מר ג'ושע  
ניהול והשקעות בע"מ

בני בני בנה בע"מ

ענוני 77  
קונסולת ישראל לסיכונים בישראל בע"מ

3  
נופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

הסכם

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_

בין: אדריכל אריה מאור  
מרח' רשי 35, רעננה  
(להלן: "המנהל")

מצד אחד;

לבין: גורביץ יוסף (ת.ז. 5640036)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:

נכסי מרגושס בע"מ (ח.פ. 0668221-51)  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ (ח.פ. 0736127-51)  
שכתבתם לצורך הסכם זה:

עמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (ח.צ. 0017393-52)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ (ח.פ. 510004138)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (ח.צ. 520026618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

עופר השקעות בע"מ (ח.פ. 510160781)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

בין: זומניס עליזה (ת.ז. 747617)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

בניין בונה בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

לבין: בריפל אלן ג'וסף (דרכון \_\_\_\_\_)  
בריפל צ'רלס ג'ונתן (דרכון \_\_\_\_\_)  
בריפל רונלד עמנואל (דרכון \_\_\_\_\_)

ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
אצל עריד עדי קפלן וייצמן 2, תל-אביב

ע.נ.ד.ר  
החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

נכסי מרגושס בע"מ  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ

לבין: שמרלינג זודית (ת.ז. 510869)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: סילברברג (זומניס) דבורי (ת.ז. 7-00747618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: סמרה אהרוני קומרמן (ת.ז. \_\_\_\_\_)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

מצד שני;

(להלן ביחד ולחוד: "השותפים")

הואיל והמנהל טיפל בייזום תכנית בנין עיר לחקמת פרויקט בית משרדים במתחם תרחובות בגין – השרון – השפלה – הנגב – השרון בתל אביב ומלווה אותו מראשיתו;

והואיל ובגין פעילותו בעבר קיבל המנהל שכ"ט בגין השנים 2012-2014 (בסך 42,000 ₪, בצרוף מע"מ, לשנת) וותרה יתרת חובה שלא שולמה לו בגין השנים 2015 וחצי משנת 2016 בסך 63,000 ₪, בצרוף מע"מ.

והואיל והצדדים מעוניינים שחמנהל ימשיך לרכז את ניהול הפרויקט השלמת תכנונו על פי תביע חדשה אותו מעוניינים השותפים ליזום, אשר תמצה את זכויות הבניה מכוח תכנית המתאר החדשה של תל-אביב תא/5000 (להלן- "התבע החדשה") כנציגם של השותפים;

והואיל וברצון הצדדים לקבוע את תנאי העסקתו של המנהל, כמנהל הפרויקט;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו.

2. השותפים ממנים את המנהל לתפקיד של מנהל הפרויקט על מנת לחמשיך לנהל את קידום התבע החדשה לפרויקט.

3. לחלן פירוט המטלות של כל אחד מהשלבנים, הלויי המשוער והשכר המוסכם, שותפות מוגבלת מ.ש. 02, 540283413

ליווי תהליך התכנון של התביע החדשה.

השתתפות בישיבות עם היועצים וברשויות התכנון כולל התנגדויות.

זימון וריכוז ישיבות עדכון וקבלת החלטות עם השותפים.

איתור היועצים – קבלת הצעות, מו"מ לחתקשרויות עם יועצים.

אישור תשלומים ליועצים.

ליווי עבודת השמאי בחכנת טבלאות ההקצאה.

בנין בנה בע"מ

ע. נ. י. ד. ר.  
התאגדות יזמים ישראל בע"מ

יופד השקעות בע"מ

ריקה ישראל תגשיות בע"מ  
נכסי מרגש בע"מ  
ניהול והשקעות בע"מ

4. שכר טירחה

שנת 2016 (מוחצית) 21,000 ₪, בצרוף מע"מ.

שנת 2017 42,000 ₪, בצרוף מע"מ.

שנת 2018 (מוחצית) 21,000 ₪, בצרוף מע"מ.

סה"כ: 84,000 ₪, בצרוף מע"מ.

בנוסף ישולם למנהל בסמוך לחתימת החסכם סך 63,000 ₪ בגין יתרת תחוב המגיעה לו עבור פעילותו בעבר שלא שולמה.

ולדאיה באו הצדדים על החתום:

המנהל

השותפים

  
בני-זיו בן-זיו בע"מ

  
ניחול הישקעות בע"מ  
  
נכסי מרגושס בע"מ  


  
עמיר עמיר  
חבר הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  


  
עופר הישקעות בע"מ

  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413



נאמן

תאריך: 21.12.2016

מתחם דרך מנחם בגין-הנגב-השפלה-השרון-בתל-אביב

להלן חוצאות שכר חטרתה הצפויות לקידום תביעה מפורטת למטרת תוספת זכויות בניה לפי ת"א 5000 על המתחם בשלמותו (כ- 3.7 דונם).

נזון השרות	הצעה בש"ח	מקוריות	הצעות לאתר מר"מ בש"ח
יסקי מור סיון-אדריכלות	250,000		210,000
דגש הנדסה - תנועה	45,000		40,000
לשם שפר - איכות חסביבה	26,000		23,000
ד"ר נייר - שמאות	55,000		30,000 *15,000 בגין תביעה המקומית
עו"ד קובי קורן - ייעוץ משפטי			50,000 *75,000 יתרת חוב
גטניו ושות' - מדידות	48,000		40,000
אריה חפריקט מאור-מנהל			42,000 2015 לפי הסכם 21,000 2016 (חצי) לפי הסכם 21,000 2016 (חצי שנתי) 42,000 2017 21,000 2018 חצי שנתי
			סה"כ: 630,000 ₪ בתוספת מע"מ

בדיני בניה בע"מ

\*הערה: חסך של 630,000 ₪ כולל 78,000 ₪ המתניחים לתקופת התביעה המקומית, ו- 75,000 ₪ המתווים יתרת חוב שטרם שולמה למשרד עו"ד קורן על פי הסכם שכ"ט

מ-2008

אפריקה ישראל הנשיא בע"מ

עמ"ד

החבר'ה הלאומית לשיכון ובינוי ישראל בע"מ

חוכן ע"י: אדריכל אריה מאור, מנהל הפרויקט

מצורפים: ההצעות והחשכמים

הד"ר נייר  
ניהול השקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

אקדו שא.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

# יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

לכתב:  
אדרי אריה מאיר  
בית: 050-7747119  
דוא"ל: arveh.maor@gmail.com

אריה שלום,

יסקי אברהם (ליל)  
מור יצחק (ליל)

18/09/16  
1238-91a

מור עמיהוד  
סיון יוסי  
יסקי יעקב  
פללר חזל  
כגן איציק

## המדון: הצעה לקידום תב"ע מקומית דרך תנצב ת"א

בהמשך לעבודתנו על הפרויקט אלבקשתכם, אם מתכבדים להגיש את הצעתנו עבור קידום תב"ע חודשה למגרש השלם בסמכת ועדה מקומית למטרות תוספת זכויות בניה על פי תמ/5000.

### 1. שירותי המתכנן וש"ב התכנון:

1.1. הכנת מסמכי תב"ע, הגשתם לרשויות וטיפול עד קבלת החלטה למתן תוקף.

### 2. שכר התכנון:

2.1. תב"ע בסמכת ועדה מקומית: ₪ 140,000  
2.2. הכנת ביטוי לזרף אישור התב"ע: ₪ 70,000

• לשכר יתוסף מע"מ כחוק וזאת צמוד למדד המחירים לצרכן ליום הגשת ההצעה.

### 3. שלבי התשלום:

#### 3.1. תב"ע מקומית:

- 3.1.1. מקדמה: ₪ 25,000
- 3.1.2. הכנת חלופות ביטוי ותצגות למחמין: ₪ 45,000
- 3.1.3. דין בפורום מהנדסי העיר: ₪ 25,000
- 3.1.4. בחירת חלופה מועדפת: ₪ 35,000
- 3.1.5. הכנת מסמכי התוכנית (תשריט, תקנון): ₪ 30,000
- 3.1.6. הגשת התוכנית לוועדה המקומית: ₪ 20,000
- 3.1.7. דין בוועדה המקומית: ₪ 15,000
- 3.1.8. החלטה למתן תוקף: ₪ 15,000

### 4. שגיאות:

השלום נוסף עבור שינויים שיידרשו ע"י המזמין לאחר השלמת שלב אישורו יחושב על פי היקף העבודה הנוספת שמדרשה מהמתכנן ועל פי שלבי התשלום לעיל או ע"פ שעות עבודה שיושקעו בפועל ע"פ תעריף ארגון האדריכלים והמהנדסים העצמאיים.

### 5. תנאי התשלום:

- 5.1. החשבונות יוגשו למזמין לפי התקדמות העבודה, בהתאם לשלבים לעיל ויאושרו ולא יאושרו חלקית על ידי המזמין או מי מטעמו תוך 14 ימים. חשבון שלא ייענה תוך 14 ימים ייתשב כמאושר במלואו.
- 5.2. החשבונות ישולמו ב"שטרף" + 30 יום.

### 6. השכר אינו כולל:

- 6.1. שכר יועצים שיידרש לתכנון ואישור הפרויקט
- 6.2. טיפול בהליכים משפטיים שאינם חלק מהעבודות לעיל
- 6.3. טיפול באישור התב"ע בוועדה המחוזית / הכנת תוכנית ביטוי לפיתוח
- 6.4. הדמיית ממוחשבות ברמה שיוקית או מודלים במידה ויידרשו
- 6.5. העתקות אור, צילומים, שירותי תווין, משלוחים וכו'

מליקוב אולג

רחוב בני-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
www.m-y-s.com

בני בניק בע"מ

ענוני 7  
הח"ב והלשונות לשיכון ב"ש וזול בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

מר גוריון  
ניהול והשקעות בע"מ  
נכסני מרושש בע"מ

עופר השקעות בע"מ

# יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

יסקי אברהם (ז"ל)  
מור יצחק (ז"ל)

## 7. תנאים נוספים להתקשרות

- 7.1. במידה ותהיה הרחבת תחום התכנון ע"פ דרישת הרשויות תמוכם תוספת לשכר הטרחה על פי העבודה שתבוצע בפועל.
- 7.2. 50% משכר התב"ע יקוזזו משכר התכנון המפורט של הפרויקט.
- 7.3. במידה ותופסק העבודה, מכל סיבה, ישולם למתכנן שכר הטרחה עד תום השלב הסמתי בתוספת 10% גמירת השכר.
- 7.4. המתכנן רשאי להשתמש בחומרים הקשורים לפרויקט ע"מ לפרסם את עבודתו, בכלל זה שימוש בתמונות הפרויקט באינטרנט של החברה.
- 7.5. הצעה זו תקפה ל-45 יום מיום הגשתה.

נצח עמיהוד  
סיון יוסי  
יסקי יעקב  
פללר רחל  
כץ איציק

פירוט חשירותים והתנאים הנוספים מופרטים בנספח המצ"ב שהינו חלק בלתי נפרד מהצעה זו.

גבריאלי ראלי  
גלדנברג מרקו  
גל גבי  
יצחקי אלון  
צרויה שם-טוב

ברק אלונה  
גוזלן אלון  
הרף לאונרדו  
יוסף אריק  
נאור סטפני  
סמאלוב-חינדי רננה  
קינן דליח

אנב רועי  
הירש שרון  
ורד חימור אודליה  
וינברג עמית  
וסלי עומר  
זראד דנה  
סטואנסקו מריס  
סימוביץ זחבית  
פיק אלון

מליוקוב אולג

בנימי בנה בע"מ  
עופר השקעות בע"מ  
עמודר  
החבר הלאומית לשיכון ישראל בע"מ

אודה לאישור בחתימתך:

נכסי מרגוש בע"מ  
ניהול והשקעות בע"מ

בכבוד רב,  
גיא פובליהייטר  
כלכלן  
03-6158088  
precise@m-y-s.com

רחוב בן-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
www.m-y-s.com

# יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

יסקי אברהם (ר"ל)  
מור יצחק (ר"ל)

## דרך הנגב ת"א

נספח פירוט השיחות ותנאי ההתקשרות

### 1. גיזום תכנית בני עיר מול הרשויות הרלוונטיות

#### 1.1 הכנת חלופות לתכנית בינוי

הכנה של חלופות בינוי בקל"מ הנדרש שתכלולנה:

- 1.1.1 סכמת העמדה עקרונית כוללת העונה על יעו"ז התכנון העיקריים וחפזגרמה
- 1.1.2 סכמת פרט השימושים ועוצמתם
- 1.1.3 תכנית בינוי עקרונית כולל המחשה גושנית תלת מימדית
- 1.1.4 הנחייה ותאום של היעדים השונים
- 1.1.5 גיבש שלבינת ביצוע אפשרית
- 1.1.6 הצגת חלופות למחמץ

#### 1.2 בחירת החלופה המועדפת לתכנית הבינוי

- 1.2.1 הצגת החלופות, הנספחים וההצגות וכן המלצה לגבי החלופה המועדפת
- 1.2.2 אישור החלופה הנבחרת

#### 1.3 עיבוד החלופה הנבחרת:

- 1.3.1 פרוט ייעודי מגרשים, קיבולת/מספר ופרסת הצפיפויות
- 1.3.2 חלוקה למבנים וחלוקת משנה למגרשים
- 1.3.3 תכנית בינוי הכוללת העמדה ואפיון, אז הגדרת סיוסטי אב העמדתם ואפיונם, פיתוח, חפיה וכו'
- 1.3.4 הגדרת קווי בניה
- 1.3.5 פרט הקצאת השטחים
- 1.3.6 תאום וחבחיית יעדים נדרשים
- 1.3.7 קביעת תקן ארסית תחניה הציבורית ופרטית
- 1.3.8 חלוקת שטח התכנון לחלוקת משנה
- 1.3.9 הכנת סיוסוט התשריט בתאום עם צוות התכנון
- 1.3.10 ריכוז ועריכת החלופה הנבחרת כולל מפות וחומר כתוב מאת כנדרש

#### 1.4 הכנת החומר הדרוש להליך הסטטוטורי

- 1.4.1 הכנת מסמך מסכם הכולל תשריט יחיה בקל"מ ע"פ דרישת הרשויות
- 1.4.2 הכנת נספח בינוי וריכוז הנספחים הדרושים לאישור התכנית בקל"מ הנדרש ברשויות
- 1.4.3 תאום מהקים עם הרשויות המגעות בדבר
- 1.4.4 הגשת המסמכים, הנספחים והתקנון הדרושים להליך הסטטוטורי לרשות
- 1.4.5 ריכוז ועריכת התקנון, התשריט והנספחים שיוגשו להליך האישור ברשויות התכנון

#### 1.5 טיפול באישור הועדה המקומית והשגת אישורה

- 1.5.1 הצגת התוכנית בפני הועדה המקומית
- 1.5.2 ליווי התכנית בתהליך האישור עד לקבלת המלצת הועדה להפקדת התכנית

#### 1.6 טיפול באישור הועדה המחוזית והשגת אישורה

- 1.6.1 ליווי התכנית בהליך האישור עד לקבלת אישור הועדה למוקן תקף לתכנית

מור עמיהוד

סיון זיסי

יסקי יעקב

פללר רחל

כץ איציק

גבריאל ראו

גלדנברג מרקו

גל גבי

יצחקי אלון

צרויה שם-טוב

ברק אלונה

מזלך אלון

הרף לאונרדו

יוסף אריק

מאור סטפני

סמואלוב-חינדי רננה

קינן דליה

אנב רועי

הירש שרון

ורד תימור אחליה

וינברג עמית

וסלי עומר

זראד דנה

סטואנסקו מריוס

סימוביץ זהבית

פיק אלון

מליוקוב אולג

רחוב בן-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
www.m-y-s.com

בכבוד רב  
גיא פרזיהייסר  
כלכלן  
03-6158088  
precise@m-y-s.com

אפריקה ישראל הנשיא בע"מ

ענוידר

החב"ו הלאומית ישיבת בישראל בע"מ

בנינו בנק בע"מ  
אודה לאישורך בחתימתך.

נכסי מרגושט בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אקו ש.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413



01.12.2016  
10-01/2438/16

לכבוד  
אורי אריה מאור  
מנהל הפרויקט  
(050-7747119)

דואר אלקטרוני: [aryeh.maor@gmail.com](mailto:aryeh.maor@gmail.com)

א.ג.

**המזון: יעוץ תנועה לתבי"ע - מתחם דרך בגין רחוב הנגב, רח"א - הצעה מעודכנת**  
סימוכין: הצעתנו המקורית בנדון מתאריך 27.09.2016 מספר 10-01/1984/16

בהמשך לשיחתנו הטלפונית בנדון ולבקשתך, בהנו את הצעתנו המקורית שבסימוכין ולהלן הצעתנו המעודכנת למתן שירותי יעוץ תנועה וחניה עבור ליווי תכנית בגין עיר והכנת גרסה נוספת תנועה למתחם הנדון. מוצע כי שירותי התכנון יטענו בהתאם לתקנון א.א.א.י., תעריף תנועה ורחובות, פרק 3 (שלב התבי"ע).

₪ 40,000

שכר הטורח המעודכן המבוקש בהתאם הוא:

- 40%
- 40%
- 20%
- 100%

- שכר התשלום יחוי בהתאם לשירותי התכנון באופן הבא:
- תכנון מוקדם
- תכנון סופי
- טיפול באישור הרשויות - מותן תוקף
- סה"כ

שכר הטורח מוצמד למדד נוכחי 10/16 - 99.3.

נא תשומת הלב כי ההצעה כוללת יעוץ לתבי"ע כמוגדר בפרק 3 בתקנון א.א.א.י.

ההצעה אינה כוללת טיפול בהתנגדויות ו/או חכנת בחינת השלכות תחבורתיות (בת"ת), במידה וחידבר יידרש על ידי רשויות התכנון.

חשבונית ביניים יוגשו עם התקדמות העבודה. החשבונית יעודכט למדד הידוע בעת כיבדים ויכובדז ונדך שבועיים מתאריך הגשתם. לכל חשבון יתווסף מע"מ כחוק.

בניית בוס בע"מ

תוקף ההצעה הינו לחודש ימים.

חתימת המזמין בחוזר על הצעתנו זו, תחשב להזמנת העבודה.

ע ג ו י ד ר  
ד"ר יעקב יעקוביץ לשיכון ב"רמ"מ

נכסו מרגש בע"מ

בכבוד רב,

גור מוכט  
ניהול והשקעות בע"מ

חתימת המזמין

עופר השקעות בע"מ

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 5257334 | 2 Ben-Gurion St, Ramat-Gan 5257334  
70: 03-7554444 | 07: 03-7554433 | e-mail: [dgsh@dgsh.co.il](mailto:dgsh@dgsh.co.il)

אקדו ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש  
540283413

אפריקה ישראל השקעות בע"מ

6 באוקטובר, 2016

לכבוד  
**אביבית ברוקסמאיר**

הנדון: בדיקת הצללה ורוחות זרד בגין רח' נגבה – הצעה

באנחה לפניך בנדון, לתלן הצעתנו לביצוע בדיקה אקלימית לכיין בן 19 קומות + קומות סביבות בדרך בגין רח' נגבה תל אביב.

מטרת הבדיקה  
לימוד התכניות ומבנים הקיימים המתוכננים בסביבת.  
הכנת גרסה אקלימי הנדרש על גורמי תכנון וסביבה.

מטרת הבדיקה

בדיקת מיקרוקלימית  
לימוד ההיבטים האקלימיים החלים על השטח המתוכנן, מתחנות מטאורולוגיות סמוכות.  
לימוד התנאים הסביבתיים (סוציודמוגרפיה, בינוי) הקיימים בתחום התכנית וסביבתה, לרבות השפעות של שימושי ייעודי קרקע סמוכים.

הצללה

המעלת מודל ממוחשב לבדיקת הצללת המבנה המתוכנן על חזיתות ומבנים הסמוכים.  
הבדיקה תבוצע על מפת קומפליציה של תכניות המצויות בתחום תוחם הצללת.  
בדיקה גרמית של שטחי הצללה של המבנה המתוכנן על הסביבה (חותם צל), בהתאם לתכנית בגין עיר מאושרת.

השוואת שטחי הצללה תצויים כתוצאה מחתכנית המוגשת על הסביבה, ביחס לתנאים הקיימים היום כולל תכניות מאושרות.

הכנת ניתוח סטטיסטי של משך זמן הצללה בסביבה בכל עונות השנה ובשעות היום השונות, על כל חזית, לכל קומה בניכוי תהצלות העצמיות, כפי שיידרש.

מסרדי רח

הערכת משטר הרוחות המקומי באזור התכנית על פי נתונים מתחנות/מטאורולוגיות מייצגות.  
ציון כללי של התנאים המטאורולוגיים שייחצרו סביב המבנים המתוכננים.  
התאמת המודל המתמטי על בסיס נתונים מטאורולוגיים מתחנת מדידה מייצגת.  
הרצת נתוני הרוח והבניינים המתוכננים במודל דינמי נומרי, לקבלת מהירויות הרוח במפלסי הגובה השונים והחזיות בתחנים שונים של התכנית, תוך ציון התנאים הקיצוניים בנקודות נבחרות.  
בדיקת זרימת הרוח בבניינים הסמוכים לתכנית, להערכת וזיקף חסימת הרוח כתוצאה מהבניין המוצע.  
בדיקת פוטנציאל פגיעת תוספת הבניה בתנאי הרוחות שמקורם במשטר הרוחות הקיים בסביבה ביחס לתכנית המאושרת.

נכסי נדרשים בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שהחנות מוגבלת מ.ש  
540283413

בניין בונה בע"מ  
ענוי ד"ר  
הח' יזמית יזמית בישראל בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עלות

סה"כ 26,000 ש"ח + מע"מ

ניתנת הנחה לבקשת חינם - סה"כ לאחור האוחז - 23,000 ש"ח + מע"מ

חשבות

העלות אינה כוללת עלות חכמה, מפות, תצ"א, מדידות, חוברות וכו' שישולמו ישירות עליי מזמין העבודה.

בכבוד רב,  
ד"ר רחל לשם

נכסי מרגושט בע"מ

מדר גושם  
ניהול השקעות בע"מ

בניצ' בנה בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

ענוידר  
הג' ילאומית לשיכון בירושל בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ 02, שותפות חוגבלת מ.ש  
540283413

28.11.16

**הסכם לשרותי שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי**

שנערך ונחתם בתל - אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2016

**בין**

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
משד' שאול המלך 39, תל - אביב

בנק לאומי - מרחוב יהודה הלוי 34, תל - אביב

חאחים עופר- מרחוב אבא אבן 1, הרצליה

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ - מנחם בגין 1, מגדל עזריאלי

יוסי מרגושט - ל'בטינסקי 7, רמת - גן (מגדלי משה אביב)

מגזניק עופר- בשם בריפל אורה, (בניין אירופה ישראל)

יוסי גורביץ- אזור התעשייה נורדיה, ת.ד. 64

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(כלום ביחד וכל אחד לחוד באמצעות משרד עו"ד קובי קרן מרחוב לימחזן 20 תל אביב יפו  
יקראו להלן: "השותפים")

**לבין**

דסה נייר שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי והנדסה

באמצעות מנהליה: טל נייר זאריק דסה (להלן: "השנאי")  
מרחוב תנצל 13, מתחם הבורסה 13, רמת - גן, 5252228

*בניין בנה בע"מ*

הואיל: השותפים הינם בעלי הזכויות של חלקות 10-5 בגוש 8937 עליה חלה תוכנית בנין  
עיר מאושרת תא/3201 (להלן- החלקות).

הואיל: והשותפים מעוניינים להכין תוכנית בנין עיר חדשה בהסכמת בעלי החלקות הגדונות בהתאם לתוכנית  
תא/5000 באמצעות משרד יסקי-מור-סיון אדריכלים (להלן-"הפרויקט")

*ענוניז'ר*  
*הסכם זה יחידה לשיכון בישראל בע"מ*

**אפריקה ישראל תעשיות בע"מ**

1 אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

עופר השקעות בע"מ

הואיל: והשותפים מינו את מר אריה מאור למנהל הפרויקט מטעם אפריקה ישראל תעשיות בע"מ.  
הואיל: והצדדים מציעים לקבוע ולהגדיר את שירותיו של השנאי לפרויקט.  
**נכסי מרגושט בע"מ**  
**מר גרשום**  
**ניהול והשקעות בע"מ**



לפיכך תוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. השמאי מצהיר כי הוא רשום בפנקס שמאי המקרקעין על פי חוק שמאי מקרקעין, תשכ"ג - 1982 וכי כל עוד ההסכם זה בתוקפו, ימשיך להיות חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

2. העבודה הנדרשת מהשמאי בשלב א'  
2א. ליווי השותפים ואדריכל הפרויקט בכל הקשור להכנת לחות איזון והקצאה כאשר המצב הנכנס  
הים על פי הנחיות סעיף 122 לחוק התכנון ותבניה - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2ב. תיאום הנושאים חשובים ומתן ביטוי להנחיות / הערות השותפים תעשה מול מנהל הפרויקט מטעם השותפים.  
2ג. במידה ותהיה אי הסכמה בין הגעלים השונים לעניין מגרשי התמורה שיוקצו ו/או השווי היחסי הנכנס ו/או השווי היחסי היוצא, ההחלטה הסופית תהיה של שמאי המקרקעין ולא ניתן יהיה לערער עליה. ההחלטה תתקבל לאחר שכל אחד מהצדדים יוכל להעביר את טעמתיו מראש ובכתב.

שכר טרחה לשלב א'  
בגין האמור לעיל ישולמו לשמאי שכ"ט מוסכם של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, שישולמו כדלקמן: 30% עם אישור הצעת העבודה, 50% בהגשת טיוטא ראשונה 20% עם סיום הכנת לוח האיזון וההקצאה אשר יצורף לתוכנית להפקדה.

2ד. שכ"ט המוסכם צמוד למדד מתירים לצרכן הידוע למועד חתימת הזמנת עבודה

2ז. שכר הטרחה הנ"ל כולל את כל ההוצאות מכל מן זסוג שהוצא, הכחכות  
בחוות הדעת לרבות הוצאות הקשורות לביטוח, נסיעות, צילומים וכיוצ"ב.  
לכל אחד מהתשלומים בהסכם זה כאמור יתווסף תשלום מע"מ כחוק.

התשלום לשמאי יהיה בתנאים של שוסף + 30 יום מיום קבלת דרישה לתשלום.

3. העבודה הנדרשת מהשמאי בשלב ב'  
בשלב ב' לאתר הדיון בוועדה המקומית ו/או המחוזית ובהתאם לשינויים שידרשו יערוך/יעדכן השמאי את עבודותו הנושאים הבאים:

3א. במסגרת ההליך התכנוני מול הוועדה המקומית "תל אביב יפו" ייעדכנו לחות החלוקה והאיזון לפי הצורך כנגזר מהשינויים התכנוניים הצפויים.

3ב. תיאום הנושאים חשובים ומתן ביטוי להנחיות / הערות השותפים תעשה מול מנהל הפרויקט מטעם השותפים.

2

בני ברק בע"מ

ענוי דר  
החלטה: הוצאות לשינוי ישראל בע"מ

אפרקם ישראל תעשיית בע"מ

נכסי מרגושט בע"מ  
מדינת ישראל  
ניהול והשקעות בע"מ

נופר השקעות בע"מ

אקרו ט.מ.מ. 2, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

3ג. העבודה כוללת בדיקת התנגדויות הצפויות ללוח האיזון וההקצאה, במידה ויהיה, הכנת תשובות למתנגדים והצגתם בזעזערת התנגדויות.

3ד. המאמת לחוות האיזון וההקצאה בעקבות החלטת ועדת ההתנגדויות.

3ה. שכ"ט השמאי בשלב ב' יקבע בהסכמת הצדדים ובהתאם להיקף העבודה שתדרש מן השמאי.

4. השמאי מתחייב כי במידת הצורך בהתאם לבקשת השותפים, ייצג את השותפים

ו/או ייתן עדותו בבירור ו/או בדיון בבית משפט, במשאים הקשורים ללוח ההקצאה והאיזון שביצע

עבור השותפים. במקרה כנ"ל ישולם לשמאי שכ"ט מסך מעבר לאמור בסעיף 2 ובסך שלך 500 ₪ + מע"מ לשעת עבודה לרבות הכנה לדיונים, הופעה בבית משפט וכיוצ"ב, וזאת בהתאם לדוח שעות שיוגש ע"י השמאי ויאושר ע"י מנהל הפרויקט

ולראיה באו הצדדים על החתום,

השמאי

השותפים

גד יונתן  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מוגשט בע"מ

בני בנינה בע"מ

ענוידר  
הונג'רית לשיכון בישראל בע"מ

ג'פר השקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

אפריקה ישראל העשית בע"מ

**שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'**  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**  
 עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

Michael Spigelman\*  
 Jacob Koren, Notary  
 Irit Yoniov  
 Avner Barak  
 Yoram Zamir  
 Idit Ostrovsky Shilo  
 Benny Gavril  
 Noam Forer  
 Ady Megeed-Levenberg\*  
 Daphna Weinberg  
 Alon Grosboim  
 Dikla Shick  
 Haim Goldfarb  
 Alon Karicah  
 Yaelna Yotvovsky  
 Tzipi Rosenberg  
 Yaniv Azulay  
 Ruti Rozenberg  
 Asaf Aharoni  
 Neema Abulafia

Founders:  
 Isaac Yabid  
 Dan G. Cohen

\*Also Admitted to New York Bar

אגף נדל"ן ורכש  
 - 2-10-2008  
 נתקבל

מס' תעודת זהות: 990000000000000000  
 23-10-2008  
 נתקבל

מסלול שפיגלמן  
 יעקב קורן  
 אירית יונטוב  
 אבנר ברק  
 יורם זמיר  
 אדית אוסטרוובסקי שילו  
 בני גבירלי  
 נועם פורר  
 עדי מנג'ל-לובנברג  
 דפנה ויינברג  
 אלון גרוסבוים  
 דיקלה שירקיס  
 חיים גולדפארב  
 אלון קריח  
 ילנה יוטוובסקי  
 ציפי רוזנברג  
 יאניב אזולאי  
 אסף אהרונים  
 רות רוזנברג  
 נעמה אבולאפיה

מיסודים:  
 תעודת זהות  
 ד.ג. כהן

\*עדי מנג'ל-לובנברג

29 במאי 2008  
 ומקט: 1435

לכבוד  
 מר מוטי שיטריט  
 במייל: [moty.shitrit@amidar.co.il](mailto:moty.shitrit@amidar.co.il)

א.ג.

המידון: מיתחם דרך בגין-הנגב-השרון, תל-אביב-הצעת שכר סידרה מתוקנת

בהמשך לפגישותינו מיום 26.5.08, הרינו להגיש באמצעותך לבעלי המיתחם המידון הצעת שכר סידרה מתוקנת נוספת בקשר לעבודתנו המשפטית הנוגעת למיתחם. כפי שצינו בפגישותינו הקודמות הצעתנו מבוססת על גביית שכרנו מהפרויקט הנגמר, מאחר ועיקר עבודתנו מתבטאת בהגנת הפרויקט לכדי בשלות, לרבות רישומו. שכר זה משקף את המאמץ המיוחד והכרוך במורכבות ענייניו והעלים, היטל והשכחה; רישום הפרויקט וכו', בעוד שהחוקשנות להקמתו ומכירתו/משכחת השטחים בו מחויבים מרכזי קטן יותר במאמץ ובשכר שבצינו, ולכן הסתכלותנו על הפרויקט הינה כמיקשה אחת. הצעת המתוקנת הבהרנו לבקשתכם מספר נקודות נוספות וחקטנו את השכר בגין שטחים שלא ימכרו עיני הבעלים, כמפורט להלן.

אקד"מ ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540283413

בנימי בניה בע"מ

1. העבודה תכלול:

1.1 הסכם שיתוף אשר יקבע את מערכת היחסים המשותפת בין הבעלים במטרה לגרום ליישור תכנית בגין עיר שתמצה את זכויות הבניה על הקרקע, הקמת הבנין והחלוקתו בין הבעלים.

עו"ד יעקב קורן  
 מס' תעודת זהות: 990000000000000000

עו"ד השקעות בע"מ

20 Lincoln St., Tel Aviv 67134, Israel 67134  
 Email: [office@dcylaw.co.il](mailto:office@dcylaw.co.il) Fax: 03-6254669, 03-6254886

אפריקה ישראל משפיעות בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ  
 נכסי מרגוש בע"מ

ע"ד יעקב קורן

**שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'**  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**  
 עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

- 1.2 טיפול וייעוץ בבל החלימים הקשורים בתכנון תכנית בנין עיר (להלן: "התביעה") עד לאישורה הסופי (מתן תוקף), והוצאת היתרי הבניה על פיה.
- 1.3 טיפול בערעור (ככל שידרש) על קביעת חיטל השבחה (בתאום עם שמאי מקרקעין מטעמכם).
- 1.4 טיפול בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ככל שתחייבה.
- 1.5 עריכת חוזים עם קבלן/קבלני/קבלי/קבליים לחקמת תבנית ואו עריכת חוזה עם יזם/קבלן במקרה של החלטה להזקש עימו בעיסקת קומבינציה.
- 1.6 טיפול מהסדרי רישום הקשורים לקרקע (לרבות אחוד וחלוקה מחדש) ולזכויות חבעלים בקרקע ובבנין ורישומן (לרבות רישום חגנין כבית משותף לפי חוק המקרקעין וייחוד היחידות שתבינה בו עיש חבעלים לאחר השלמתו).
- 1.7 עריכת חוזים עם רוכשים ואו שוכרים ראשונים של כל השטחים שיבנו בבנין.
- 1.8 ניהול חליכי פינוי שוכרים ומחויקים במיתחם.
- 1.9 יטץ שוטף הנילווה לביצוע כל העבודות הנ"ל (לא כולל חליכים משפטיים כמפורט בסעיף 3 להלן).

2. שכר טיורחטנו עבור כל העבודה המפורטת לעיל ישולם כולקמן :

- 2.1 סך של \$ 50,000 בצרוף מעימ (להלן - "הסכום הקבוע"), שישולם בתשלומים כדלקמן :  
 עם אישור התקשורות בין חבעלים לבין משרדנו \$ 10,000 בצרוף מעימ.  
 עם חתימת הסכם השיתוף בין חבעלים \$ 20,000 בצרוף מעימ.  
 עם מתן תוקף לתביע \$ 20,000 בצרוף מעימ.  
 התשלומים יתורגמו לשקלים לפי השער היציג של חוזר הידוע בעת ביצוע התשלום.
- 2.2 בנוסף לסכום הקבוע ישולם לנו 1 1/2% + מעימ, משווי מכירת כל שטחי הבנין שיבנה. שכר הטיורחט הנ"ל ישולם במלואו תחמת הווי מכירת שטחי הבנין.  
 מובחר כי בסעיף זה המוזכר במכירת כל השטחים בבנין, כולל השטחים שיגיעו ליזם/קבלן במקרה שתיקשר עימו עיסקת קומבינציה.  
 מוסכם כי מתשלומי שכר הטיורחט הראשונים שיתקבלו מחבעלים שימכרו שטחים, ינוכה החלק ששולם על ידם מתוך ה"סכום הקבוע" כאמור בפסקה 2.1 לעיל.

2.3 על אף האמור בפסקה 2.2 במקרה שבו יחליט מי מחבעלים לעשות בשטחיו שימוש עצמי/לצרכיו או לחשכרה) ולא ימכור שטחיו בתוך 12 חדשים ממגד סיום חקמת הבנין, ישולם לנו על ידו שכר טיורחט בגין השטחים שלא ימכרו בשער של 1.15% (בצרוף מעימ) משווי השטחים בעת התשלום

**בנוי בנה בע"מ**

**עופר השקעות בע"מ**

עמוודר

אקדו ש.מ.מ. 02, שותמות מונבלת מ.ש.  
540283413

אפריקה ישראל העסקות בע"מ

נכסי מרשט בע"מ  
מר גורשט  
ניהול והשקעות בע"מ

אם ימסר לנו הטיפול בהשכרת השטחים בדרך התקופה הנ"ל, ישולם לנו שכר טירחה בשער דמי שכירות לחודש שכירות בהסכמים לתקופה של עד 5 שנים, ושכר בשער חדש וחצי שכירות בהסכמים לתקופה העולה על 5 שנים (כולל תקופות אופציה). במקרה כזה יקטן השכר דלעיל מ-1.15% ל-1% (בצרוף מע"מ).

2.4 באקדה ומי מתבעלים ימכור את זכויותו בקרקע ימסר לנו הטיפול במכירת הנמורה יגבה על ידנו שכר בשער 0.5% מתמורת המלכודת/בצרוף מע"מ), ובנוסף יגרום המוכר לכך שרוכש הזכויות יקח על עצמו את הוצאות שוכר הסירחה של תבעלים כלפינו.

2.4 עבור טיפול בפנימי שוכרים ומחזיקים, כאמור בסעיף 1.8 דלעיל, יגבה שכר טירחה כדלקמן:

באם משג והסדר לפיני המחזיק/שוכר, ללא צורך בגביית חליכים בבימ"ש - סך 15,000 ₪, בצרוף מע"מ.

באם יזיה צורך בגביית חליכי בימ"ש - 50,000 ₪ בצרוף מע"מ לזולתך.

הסכמים הנ"ל יהיו צמודים למודד המחירים לצרכן, שבטיסו תמודד היחיד במועד אישור טיכום זה (מודד ידוע-ידום).

2.5 בטסף לאמור לעיל תשאו בכל החוצאות בפועל שיהיו למשרדנו כגון נסחים, צילומים, העתקי תכנות וכו'.

3 שכרנו הנ"ל לא יכלול חליכים משפטיים, ככל שידרשו, בגושאים שלא מרסו בפיסקה 1 לעיל. בכל שיהעדר צורך בגביית חליכים משפטיים, יקבע שכר טירחוננו בגין ניהול החליך, בטאום עצבם מראש, ותוך התחשבותנו בכך שתחליכים מהווים חלק מהטיפול בכל הפרויקט.

4 חיה ובמהלך ביצוע עבודתנו יתגלו בין כל הבעלים ובינו לבין אופן טיפולנו חילוקי דעות שחצויקו את הפסקת ההתקשרות בינו, יקבע השכר הראוי שיגיע לנו בעת הפסקת ההתקשרות בהסכמה ובחלודה יקבע השכר ע"י שופט בדימוס שיבחר בהסכמה לשמש כמודד.

5 אם תוך הטיפול בתביע קבור כי לא ניתן יהיה לאשר תביע למיתחם, או שתבעלים לא יגיעו להסכמה שתביע סתמית השכם שהנ"ל, ולא יזיה טעם להמשיך בטיפול, תשלמו לנו עבור עבודתנו שתעשה עד אז, שכר ראוי בשער שלא יהיה נמוך מ-15,000 \$, בצרוף מע"מ.

בני בניו בע"מ

בכבוד רב,  
יעקב קורן עו"ד

נכסי מרגש בע"מ

מר ג' ו' בע"מ  
ניהול והשקעות בע"מ

ע כו"ד י' תש"פ  
הוב' וכלאומית לשיכון הישראלי בע"מ

אפריקה ישראל העשיות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

**שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'**  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**

עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

אנו בעלי הזכויות בן-לקוחות המפרטות לחלוץ במש 8937 מאשרים את חסימם המופיע במכתבכם הנייל ופירוט כללים לפעול לפי:

חלקה 5 חלקה 6 חלקה 7 חלקה 8 חלקה 9  
 אריה בנאון, אדריכל  
 מנהל אגף הנדסה ואמריקות  
 "קפולון 9"  
 חלקה 10

ועובדה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
 שדרות שאול הסלך 39, תל-אביב 64928

זמנים עליוה ברנפל אורח גרבניץ יוסף עמיר-חברה תארים עפר נכסים  
 בע"מ תאגידית לשכון

ברנפל אורח נכסי מרגושט  
 שמרלינג זורקת בע"מ

מרגושט נכסי מרגושט  
 וחשקנות בע"מ

זמנים עליוה  
 שמרלינג זורקת  
 מרגושט נכסים  
 מרגושט נכסי מרגושט  
 מרגושט נכסי מרגושט  
 מרגושט נכסי מרגושט

אפריל תעשיות  
 ישראל בע"מ  
 2449

בני בוק בע"מ

טלברג (חמ"ט)  
 זכור  
 גורן שט  
 ניהול השקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגושט בע"מ

1435\docs\שכר טרחה- תיקון (2) v001 (4)

ע כו"ד  
 תאגיד הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



תאריך: 18/12/16  
 סימון: 1651664-2

לכבוד:  
 מר אריה מאור

כאמצעות מיל:  
 שלום רב,

נייד: 050-7747119 ותפקיד: *מדידת שטח*

הנדון: הצעת מחיר לשרותי מדידות לתב"ע גוש 8937, חלקות 5-10, תל אביב

בחמשך לפגיוחכם, חגני מתכבד לתאיש את הצעתנו עבור מתן שרותי מדידות אשר יטמשו כרקע לצורכי תביע בהתאם לחחחות ודרישות המבא"ת, בגוש 8937, חלקות 5-10 בתל אביב.

**1. מיפוי פוטוגרמטרי בקני"מ 1:500**

- גיחת צילום ערכנות שתבוצע במצלמה פוטוגרמטרית בעלת סרט צילום שיהתאם למוג האוויר.
- קשירח לרשת ארצית חדשה ב-G.P.S.
- קווי גובה יסומנו כל 0.5 מ'.
- מיפוי פוטוגרמטרי חכולל את כל הפרטים וחוראים לעץ בצילום האוויר.
- המיפוי יבוצע כאמצעות מכשיר פוטוגרמטרי אנליטי SD 2000 בדרגה א עיפ סיווג מפי"ו.
- העבודה תבוצע ביקוח ובחזונומת מודד מוסמך.
- רקע גשים וחלקות ייקלטו באופן גראפי.
- החדיזה תמוחשב ב-Autocad ולמומץ יימסור שרטוט ודיסקט בפורמט Reg, Dwg, Dis ו-1.
- המיפוי אינו כולל השלמות שדה, לפרטים שלא נצפר בגיחת הצילום ואו לכל דרישת.
- המיפוי ייעשה בשכבות עמ"י נוהל מבא"ת כולל קבלת אישור המקוון של מנחל המבא"ת. עמ"י הנוהל חמקובל בתכניות גדולות.

11,000 ש"ח  
 אקו"ש מ"מ ל"מ, שותפות מוגבלת מ"ש  
 540283413

העלות הנדרשת לבצוע חני"ל הינה **בני"ב בנה בע"מ** נכס: **מרנושט בע"מ**

נופ"ו השקעות בע"מ

הד"ר **מרנושט בע"מ**  
 גיהול והשקעות בע"מ

**גטניו ושות'**  
 מודדים מוסמכים בע"מ

**פרייברג**  
 סחטרטים (2004) בע"מ

**אירוזמפ**  
 מ"מ

**רמהמפ**  
 מועדחת פירוט ויאונרפיה בע"מ



ענוידר  
 החב"ה לאוסמית  
 שייכון מייבדאל בע"מ

אפרקה ישראל העשית בע"מ



2. חכנת שכבת קומפילציה סטטוטורית של תוכניות תקפות / מאושרות, בהתאם להחלטות ודרישות המבאיית  
 ₪ 5,000

3. חכמת מן בחול אנליטי של גבול חתוכנית בחתאם להחזיות ודרישות המבאיית ₪ 5,000

4. מדידת עצים - בחתאם לסעיף 89 אשר ישמש כרקע לחכנת נספח עצים. חמדידה כוללת את סווג העץ (ככל שניתן), מיקום העץ, גובה 0.00 של העץ, מספר וקטור חנועים, מספור פיוז של העצים בשטח והכנת דו"ח אקסל עם ערכי העצים  
 ₪ 3,000

5. סימול ב"בועת" מול עיריית תל אביב לא כולל תשלום אגרה  
 ₪ 4,000

6. חכנת תת"ג (תוכנית תיעוד גבולות), כולל אישור מל המרכז למיפוי ישראל (החצעה אינה כוללת עלות של טווד מבקר)  
 ₪ 12,000

סה"כ עלות לסעימים 1-6  
 ₪ 40,000

7. סעיף אופציונאלי - השלמות שדה לפרטים שלא נצפו בגיחת הצילום, יבוצעו ע"י צוות מדידות קרקעיות בשדה עפ"י הצורך והדרישה בעלות של 3,500 ₪ / ליום עבודה משולב לתחויב יבוצע עפ"י הצדע כפועל).

8. עדכוני מדידה שוטפים :  
 8.1 במידה ובשטח לא חלו שינויים  
 8.2 במידה ובשטח חלו שינויים אשר ימדדו ביום עבודה משולב אחד  
 8.3 במידה ובשטח חלו שינויים אשר מדידתם מצריכה יותר מיום עבודה משולב אחד, אזי למזמן תוגש הצעת מחיר מעודכנת לאישור.

₪ 1,500  
 ₪ 3,500

כללי:

- המחיר אינו כולל מע"מ.
- עם סיום העבודה יוגש חשבון אשר יפרע תוך 30 יום.
- העתקות, שליחויות וכיוצא בזה יתולו על המזמין.

בברכה,

אייל בן-ארויה

DATA MAP

נייד: 054-2204750

טל: 03-7541036

פקס: 03-7516356

ilanb@datamap.com

העתק: אדרי מריה ובורובסקי - יסקי - מור - סיון אדריכלים

אפריקה ישראל העסקת בע"מ

יופר השקעות בע"מ

גמניו ושות'

מודדים מוסמכים בע"מ

ע כ"י ד ר

מ"ב' הלאומית לשיכון בישראל

פרייברג

חוגרים (2004) בע"מ

אירומפ

ה"מ

דמהמפ

מרכזה מידע גיאומטרי בע"מ

נכסי מרושט בע"מ

מר גו שם

ניהול והשקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540283413





**הסכם**

שמעך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_

בין: **אדריכל ארית מאור**  
מרח' רשי 35, רעננה  
(להלן: "המנהל")

מצד אחד:

לבין: **גורביץ יוסף** (ת.ז. 5640036)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:

**נכסי מרגוש בע"מ** (ח.מ. 0668221-51)  
**מרגוש ניהול והשקעות בע"מ** (ח.מ. 0736127-51)  
שכתבתם לצורך הסכם זה:

**עמיר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ** (ח.מ. 0017393-52)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

**חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ** (ח.מ. 510004138)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:

**אפריקה ישראל תעשיות בע"מ** (ח.מ. 520026618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

**עופר השקעות בע"מ** (ח.מ. 510160781)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

בין: **זומגיס עליזה** (ת.ז. 747617)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: **גרימל אלן ג'וסף** (דרכון \_\_\_\_\_)  
**גרימל צ'רלס ג'ונתן** (דרכון \_\_\_\_\_)  
**גרימל רונלד עמנואל** (דרכון \_\_\_\_\_)  
ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קפלן ונצמן 2, תל-אביב

**בני ברק בע"מ**

**שר השקעות בע"מ**

עו"ד **חבר הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**

אקד"ש מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

**אפריקה ישראל תעשיות בע"מ**

**נכסי מרגוש בע"מ**  
**מר ג'וסף**  
**ניהול והשקעות בע"מ**

לבינ: שמולינג דורית (ת.ז. 510869)  
שכתבתה לצורך חסכם זה:

לבינ: טילברג (דומניס) דבורי (ת.ז. 7-00747618)  
שכתבתה לצורך חסכם זה:

לבינ: שמרת אהרוני קופרמן (ת.ז. \_\_\_\_\_)  
שכתבתה לצורך חסכם זה:

מנצ שני

(להלן: ביחד ולחוד: "השותפים")

הואיל והמנחל טיפל בייזום תכנית בגין עיר לחקמת פרויקט בית משרדים במתחם הרחובות בגין -  
השרון - השפלה - הנגב - השרון בתל אביב ומלווה אותו מראשיתו,

והואיל ובגין פעילותו בעבר קיבל המנחל שכ"ט בגין השנים 2012-2014 (בסך 42,000 ₪), בצרוף מע"מ,  
לשנה) ונותרה יתרת רחבה שלא שולמה לו בגין השנים 2015 וחצי משנת 2016 בסך 63,000 ₪,  
בצרוף מע"מ.

והואיל והצדדים מעוניינים שהמנחל ימשיך לרכו את ניתול הפרויקט השלמת תכנונו על פי תביע הודעה  
אותו מעוניינים השותפים ליזום, אשר תמצח את זכויות חבניה מכוח ולכנית חמתאר החורשה של  
תל-אביב תא/5000 (להלן: "התבצע החורשה") כנציגים של השותפים;

והואיל וברצון הצדדים לקבוע את תנאי העסקתו של המנחל, כמנחל הפרויקט,

לפיכך תוסכם בין הצדדים בדלקמן:

1. המבוא לחסכם זה מתווה חלק בלתי נפרד מגופו.

2. השותפים ממנים את המנחל לתפקיד של מנחל הפרויקט על מנת להמשיך לנחל את קידום התבצע  
החודשה לפרויקט.

3. חלק פירוט המטלות של כל אחד מהשלבנים, חלוצי המשוער והשכר המוסכם:  
בבני בנק בע"מ  
ופך השקעות בע"מ

ליווי תהליך התכנון של התביע החודשה.

השתתפות בישיבות עם היועצים וברשויות התכנון כולל התנגדויות.

זימון וריכוז ישיבות ערוכונ וקבלת החלטות עם השותפים..

איתור היועצים - קבלת הצעות, מו"מ לחתקשרויות עם יועצים

מדיניות השותפים ליועצים.

ניהול קוויטציות השמאי בתכנת טבלאות ההקצאה.

ענו יד ר  
אקלו ש.מ.ג. 02, שותמות החגלה תשי"ח לשיכר בישראל בע"מ  
540283413

אפריקה ישראל מעשית בע"מ

נכסי מרושע בע"מ

4. שכר טירחת

שנת 2016 (מוחצית) 21,000 ש"ח, בצרוף מע"מ.  
שנת 2017 42,000 ש"ח, בצרוף מע"מ.  
שנת 2018 (מוחצית) 21,000 ש"ח, בצרוף מע"מ.

סה"כ: 84,000 ש"ח, בצרוף מע"מ.

בנוסף ישולם למנהל בסמוך לחתימת החסכם סך 63,000 ש"ח בגין יתרת החוב המגיעה לו עבור פעילותו בעבר שלא שולמה.

ולאיה באו הצדדים על תחתום:

המנהל

השותפים

נכסי מרגוש בע"מ

מר גדי שש  
ניהול והשקעות בע"מ

נופר השקעות בע"מ

בניו בנק בע"מ

ע כו ידר  
החבר'ה להצטיינות לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל הנשיא בע"מ

אקד"ש מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

שאל

### שאל גפני

הנדסה אורחית ושמאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וויצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

ערך-יצי - מעטל התנסות  
אגף הייעוץ והכרטיזציה  
13-08-2006  
התקבל

שומה מוסכמת לקביעת גובה השבח  
ובלתי מוצעת מס' 3201 דרך פי"ת - רחוב הנגב  
גוש 8937 חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10  
מתחם הר חובות דרך מנחם בגין השפלה הנגב והשרון  
תל אביב  
אוגוסט 2006



עמידר  
הו"ג' הליומית לשיכון ביישובל בע"מ

אפריקה ישראל השקעות בע"מ  
בג"ב בניה בע"מ

נכסי מרעשט בע"מ  
ניהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

### שאל גפני

הנדסה אורחית ושטאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינה רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מנע למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

18.8.06

לכבוד  
עמידד החברה הלאומית לשיכון  
בישראל בע"מ  
בניני בנק בע"מ  
האחים עומר נכסים (1957) בע"מ  
יוסף גורביץ

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב  
מנהל הנדסה, מחלקת בנין עיר  
מדור היסל השבחה  
ש"י בן גוריון 68  
תל אביב 64514

ג.א.ג.

שומה מוסכמת לקביעת גובה החשבחה  
תכנית מוצעת מס' 3201 " דרך פ"ת - רחוב הנגב"  
גוש 8937 חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10  
מתחם הרחובות דרך מנחם בגין (פ"ת), רחוב הנגב, רחוב השפלה  
רחוב השרון - תל אביב

הדון:

על פי החלטת הצדדים נבחרתי לשמש כשמאי מוסכם לקביעת גובה החשבחה לתכנית מוצעת מס' 3201 " דרך פ"ת - רחוב הנגב", במסגרת הליך משימות פיתוח.

מטרת השומה המוסכמת לקבוע את היסל השבחה בגין אישור תכנית בונין עיר מוצעת 3201 עד היקף זכויות של 300%, ולקבוע את גובה החשבחה בגין אישור התכנית המוצעת בהיקף זכויות של 300% עד 450%.

במסגרת הכנת השומה קיבלתי תווית דעת שמאית מיום 7.6.06 לקביעת גובה החשבחה בגין אישור התכנית, שהכין השמאי מנחם מלכונא לבקשת בעלי חקרקע..

בניני בנק בע"מ

ביקורתי במקום, בסביבתו ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ביום 19.6.06.

ענון דר  
החברה הלאומית לשיכון ישראל בל"ס

עופר השקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, עתפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

מנהל מחלקת הנדסה

מנהל יקח שואר העשיות בע"מ

### שאל גפני

חברת אורחית ושטאות מקרקעין  
שאל גמני השקעות בע"מ  
רח' חיצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

לחלן חוות דעתי :

1. פרטי הנכס :

לחלן פירוט החלקות הנכללות במתחם תוך התייחסות לבעלויות חשונות, בהתאם לנסחי רישום במקרקעין מיום 2.9.03 :

		8937	:	גוש
		5	:	חלקה
		340	:	שטח רשום (מ"ר)
			:	בעלות
2/10	זומניס עליזה		:	פרטית -
1/10	בריפל אורח			
1/10	שמרלינג דורית			
1/10	מרגושס ניהול ואחזקות בע"מ			
1/10	נכסי מרגושס בע"מ			
2/10	גורביץ יוסף			
2/10	לא חוסדר			

בנכס רשומה משכנתא מדרגת ראשונה ללא חגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של מרגושס ניהול ואחזקות בע"מ ונכסי מרגושס בע"מ.

		6	:	חלקה
		270	:	שטח רשום (מ"ר)
			:	בעלות
			:	פרטית - לא חוסדר

בני בני בע"מ

בנכס רשומה חערה כי זכויות אחרות הנוגעות לחלקת לא חוסדרו.

ניהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגושס בע"מ

עני דר

החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אקרו"ש.מ.מ.02 שותפות מוגבלת מ.ש  
540283413

אפריקה ישראל העשירית בע"מ

### שאול גמני

הנדסה אזרחית ושנאות מקרקעין  
שאול גמני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינה רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ו.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: va14937@netvision.net.il

		7	:	חלקה
		283	:	שטח רשום (מ"ר)
1/2	בריפל אורח	פרטית -	:	בעלות
1/2	שמרלינג דורית			

		8	:	חלקה
		525	:	שטח רשום (מ"ר)
1/2	גורביץ יוסף	פרטית -	:	בעלות
1/4	נכסי מרגוש בע"מ			
1/4	מרגוש ניהול וחשקעות בע"מ			

בגבס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה בסכום של \$750,000 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של גורביץ יוסף.

בגבס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של מרגוש ניהול ואחזקות בע"מ ונכסי מרגוש בע"מ.

		9	:	חלקה
		500	:	שטח רשום (מ"ר)
	"עמידר" החברה הלאומית לשיכון עולים	פרטית -	:	בעלות
	בישראל בע"מ			

גורש  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

ענוידר  
החבר הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

בני בוק בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אקרו ש.ג.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

אפריקה ישראל השקעות בע"מ

**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פונת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - 09-7678401 פקס:

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

	:	חלקה	10
	:	שטח רשום (מ"ר)	1,721
חברה לנאמנות של בנק לאומי	:	בעלות	פרטית -
בישראל בע"מ			

חלקות מחוות מתחם אחד בנוי במבנים שונים ושטחי חניה פתוחים בשטח קרקע כולל של 3,640 מ"ר ( שטח רשום לפי נסחים ) על ציר דרך מנחם בגין ( לשעבר דרך פיית ) בסמוך לתחנה המרכזית הישנה.

**גיד גוס**  
ניהול והשקעה בע"מ

**נכסי מרגש בע"מ**

50  
50

**ענו יודר**  
הגנ" והלאומית לשיכון בישראל בע"מ

**בני בנה בע"מ**

**עופר השקעות בע"מ**

**אפרוקה ישראלי השקעות בע"מ**



### שאל גמני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאל גמני השקעות בע"מ  
רח' ויצמן 107 (מינת רוטשילד) במר טבא  
טל' : 09 - 7678449 פקס : 09 - 7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 492 כפר טבא 44104  
E-MAIL: vni14937@netvision.net.il

### 2. תאור הנכס והטביבה :

המתחם נשוא השומה שוקן בחלק הצפון מערבי של התחנה המרכזית הישנה, בסמוך לצומת הרחובות דרך מנחם בגין ורחוב המסילה. הסביבת המיידית שבעבר היתה פעילה מאד עקב הקרבה לתחנה המרכזית ולרציפי האוטובוסים שינתה את פניה, עם פינוי התחנה בשלבים ותעברת הפעילות התחבורתית לתחנה המרכזית החדשה, המרוחקת יותר.

המתחם צורתו טרפזית בשטח קרקע כולל של 3,540 מ"ר. חזיתו הרחבה פונה מערבה אל דרך מנחם בגין (דרך פיית לשעבר) ומוללת ארבעה בנינים חבנויים בקיר משותף. (דרך מנחם בגין 40 - 34). דרך מנחם בגין מחוזה ציר תנועה עיקרי, זו מסלולי ודו נתיבי המקשר בין מרכזה וצפונה של תל אביב לבין איזור התחנה המרכזית הישנה והחדשה והשכונות הדרומיות של תל אביב. חזיתו הצרה יותר של המתחם פונה מזרחה אל רחוב השרון שהוא רחוב פנימי חד סטרי בכון דרום המתפצל מרחוב המסילה דרומה לכון התחנה המרכזית הישנה. בחזית זו בנין בגין אחד (רחוב השרון 17) ומגרשי חניה פתוחים. חזיתו הדרומית של המתחם לרחוב הנגב שהוא רחוב פנימי חד סטרי בכון מערב המחבר בין התחנה הישנה לדרך מנחם בגין. חזית זו כוללת את הבגין בגינת דרך מנחם בגין ורחוב הנגב (דרך מנחם בגין 34 - רחוב הנגב 3 - 1) ומגרשי החניה הפתוחים. חזיתו הצפונית של המתחם פונה לרחוב השפלה שהוא רחוב פנימי וקצר, חד סטרי בכון מזרח, המתפצל מזרחה מדרך מנחם בגין ומתחבר בחמשכו לרחוב השרון. בחזית זו בנויים שלושה מבנים בקיר משותף (רחוב השפלה 6 פינת רחוב השרון 17, רחוב השפלה 4 ודרך מנחם בגין 40 פינת רחוב השפלה 2).

המתחם עצמו מאופיין במעילות מעורבת של מסחר, משרדים ומגורים. קומות הקרקע בחזית לדרך מנחם בגין מאופיינות בעיקר בתנויות ובתי אוכל קטנים, המשרתים את בניני המשרדים באיזור. קומות הקרקע והקומות העליונות בחזיתות האחרות מאופיינות בעיקר בבתי מלאכה ומשרדים בקומות הקרקע והקומות העליונות. בחלק מחקומות העליונות בחזית לדרך מנחם בגין ורחוב השפלה דירות מגורים.

עמיר  
גביר הלאומית לשיטת בישראל בע"מ

בנין בנה בע"מ  
6  
עופר השקעות בע"מ

ניקול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ  
אפריקה ישראל השקעות בע"מ

### שאול גפני

חנדיסה אורחית ושמואות מקרקעין  
שאול גפני תשקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינות רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vni4937@netvision.net.il

המתחם וסביבתו עוברים תהליכים של תכנון מחדש במטרה לפעול לפינוי מתחמים קיימים  
וחקמת פרויקטים חדשים למסחר ומשרדים, תוך הרחבת שולי המעי"ר הדרומי אל מעבר  
לרחוב הרכבת ועד לתחנה המרכזית הישנה.

בסביבה חקרובה כמו בשנים האחרונות מספר פרויקטים גדולים, חממוקמים צפוניות  
למתחם גשוא השומח ובינחם מגזל לוינשטיין, מגזל רובינשטיין, בגק הפועלים, מגזל סוגול  
בית אמות ביטוח, בית סריגמיש ועוד.

גם צידי התנועה באיזור עוברים שינוי. כיום מבוצעת הרחבת של רחוב המסילה, מיחלוף  
של צומת לח--גרדיה ומחלוף מתוכנן של צומת זרד מנחם בגין ורחוב הרכבת. בדרך מנחם  
בגין מתוכננת בעתיד מערכת הסעת חמונים בגוש דן באמצעות הרכבת הקלה שתקשר בין  
חשעים בני ברק, פתח תקות, רמת גן למרכז ודרום תל אביב ועד לבת ים.

  
נסימ מרונוב בע"מ  
  
מזל ג'ו  
ניהול והשקעות בע"מ

  
בני בני בע"מ

  
עופר השקעות בע"מ

  
אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

מ.מ.מ. 02  
מ.מ.מ. 02

## שאל גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) לפז סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.uet.il

### 3. פירוט הבניה הקיימת בחלקות :

חלקה 5- דרך מנחם בגין 40 פינת רחוב השפלה 2 :

שטח החלקה 340 מ"ר.

מחוז חלקה מלבנית בפינת הרחובות דרך מנחם בגין ורחוב השפלה . בחלקה בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע , קומת יציע ומרתף חלקי . בקומת הקרקע מסחר ומלאכה ובקומות העליונות למגורים . במרתף ממוקם מקלט המיועד לדיירי הבנין . סח"כ השטח הבנוי כ - 1,815 מ"ר . בנוסף מרפסות פתוחות .

פירוט שטחי הבנין במדידה גרפית לפי תיקי הבנין :

חלוקה	השימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירותי (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	בעלות/חכירה
מרתף ומקלט	אחסנה	220			
קרקע	מסחר	206			
בניינים	מסחר	81			
קומה א'	מגורים	256			
קומה ב'	מגורים	256			
סח"כ		1,019			

בנין בונה בע"מ

מצב בדיק הבנין גיננימ  
נכסי מנושט בע"מ

עופר השקעות בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

אפריקה ישראל הנשיית בע"מ

### שאל גפני

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין

שאל גפני השקעות בע"מ

רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא

טל': 09-7678449 - פקס: 09-7678401

טלמון טלולרי : 6473343 - 054  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

חלקה 6 - דרך מנחם בגין 38 :

שטח החלקה 270 מ"ר.

מחוז חלקה מלבגית חפונה חזיתית לדרך מנחם בגין. בחלקה בגוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע, קומת יציע ומרתף חלקי. בקומת הקרקע מסחר ובקומות העליונות משרדים ומגורים. סה"כ השטח הבנוי כ - 435 מ"ר.

פירוט שטחי הבנין במדידה גרפית לפי תיקי הבנין :

חלוקה	השימוש	שטח עקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	בעלות/חלוקה
מרתף					
קרקע	מסחר	145			
בנינים					
קומה א'	מגורים	145			
קומה ב'	מגורים	145			
קומת גג					
סה"כ		435			

ע מ י ד ג  
החב" וילאומית לשיכון בישראל בע"מ

בנין בנה בע"מ

מצג בדיק הבנין בנינו.

משה משה אבא

מדינת ישראל  
ניהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אקדו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

אפו"קה ישראל תעשיות בע"מ



**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vni14937@netvision.net.il

חלקה 8 - רחוב השפלה 4:

שטח החלקה 525 מ"ר.

מחוזות חלקה מלבנית צרה וארוכה הפונה חזיתית לרחוב השפלה. בחלקה בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע, קומת יציע ומרתף חלקי. בקומות הקרקע מסחר ובקומות העליונות משרדים. סה"כ השטח הבנוי כ- 753 מ"ר. בנידון המערבי של הבנין מעבר לכלי רכב תמוביל למגרש חניה קטן (כ- 7 כלי רכב) בחלקו האחורי של הבנין.

פירוט שטחי הבנין במניחה גרפית לפי תיקי הבנין:

הקומה	השימוש	שטח עוקרי (מ"ר)	שטח שזונה (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	בעלות חפיה
מרתף	אחסנה	252			
קרקע	מסחר	128			
ביניים	מסחר	כלול בשפלה 2			
קומה אי	משרדים	208			
קומתבי	משרדים	208			
		796			

ע כוידר  
החג ייצומית לשיכון כפר סבא בע"מ

בנוי בנה בע"מ

מצב בדיק הבנין ושינוי שטח  
כיהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרנש בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

אפרוקי טראו השקעות בע"מ

**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 7678449 - 09 פקס: 7678401 - 09

טלמון סלולרי : 6473343 - 054  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vnl4937@netvision.net.il

חלקה 9 - רחוב חשפלה 6 פינת רחוב השרון 17:

שטח החלקה 500 מ"ר.

מחווה חלקה טרפזית בצומת הרחובות חשפלה והשרון. בחלקה בנוי מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע, ומרתף חלקי. המבנה משמש למשרדים ממשלתיים ועירוניים. סה"כ השטח הבנוי כ - 1,034 מ"ר. בציוד הדרומי של הבנין מגרש חניה מגודר וסגור בשער לשימוש פנימי של עובדי המשרדים ( כ - 10 מקומות חניה).

פירוט שטחי הבנין במדידה גרפית לפי תיקי הבנין:

הקומה	השטח	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	בעלות/מכירה
מרתף	מקלט ואחסנה	139			
קרקע	משרדים	146			
בניינים					
קומה א'	משרדים	250			
קומה ב'	משרדים	250			
קומה ג'	משרדים	250			
סה"כ		1034			

עמידה  
תחילת ההקמת לשימוש כמסלול בע"מ

בניין בנה בע"מ

מצב בדיק הבנין טוב.

נכסי מרושש בע"מ

עופר השקעות בע"מ

ניהול והשקיע בע"מ

אשרו ש.מ.מ. 02, עותמות מוגבלת מ.ש.  
540283413

אפיקור ישראל ונעשיות בע"מ

**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושטחיות מקרקעין  
 שאול גפני השקעות בע"מ  
 רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
 טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלמון סלולרי: 054-6473343  
 מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
 E-MAIL: vu14937@netvision.net.il

חלקה 10 - דרך מנחם בגין 34 פינת רחוב הנגב 3 - 1:

שטח החלקה 1,721 מ"ר.

מחוז חלקה מלבנית ארוכה המשתרעת מדרך מנחם בגין עד רחוב חשרון, כאשר הזיתת הרחובות של החלקה פונה לרחוב הנגב. בפינת חדרום מערבית של החלקה, בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ורחוב הנגב בנוי מבנה בצורת האות "ר" בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקי. המבנה משמש כיום את בנק לאומי, אם כי הסניף שפעל בעבר במקום נסגר. סה"כ השטח הבנוי כ- 720 מ"ר. בעורף הבנין מגרש חניה גדול פתוח שהכניסה אליו מכונן רחוב חשרון. החניון משמש כחניון ציבורי בתשלום לכ- 40 כלי רכב.

פירוט שטחי הבנין במזיחה גרפית לפי תיקי הבנין:

תקומה	השטח	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	בעלות/חמ"ה
מרתף	ארכיון וכספות	115			
קרקע ביניים	משרדים	368			
קומה א'	משרדים	237			
קומה ג'					
קומת גג					
סה"כ		720			

בנין בנה בע"מ

מצב בדיק הבנין טוב.  
 נכס מוגשם בע"מ

עופר השקעות בע"מ

ג' יוני 2002  
 ניהול והשקעות בע"מ

אקד"ר ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540283413

אפדיקה ישראל לעשירות בע"מ



### שאול גפני

חנדסה אורחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינת דוסשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלמון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

#### 4. מצב תכנוני :

בחלקות הנדוסות חלות תכנוני בגין ערים הזאות, כאשר התכנוני חולקו לתכנוני קודמות ותכנוני חדשות בהתאם לחבות בהשלום היטל השבחה :

#### מצב תכנוני קודם :

- תכנית מס' 44 שאושרה למונן תוקף ביום 20.11.1941. שה"כ זכויות הבניה הן 120% בשלוש קומות בתוספת 30% גלריה בקומת בניינים ומרתף.
- תכנית מס' 55 שאושרה למתן תוקף ביום 18.8.1938. משנה את חוראות תכנית מס' 44 וקובעת כי בבניינים חבנויים בחזית לרחוב מנחם בגין מותר לבנות 4 קומות, במקום 3 קומות כמפורט בתכנית מס' 44.
- תכנית מס' 11 שמורטמת למתן תוקף בע"ר. 1501 מיום 27.6.1946. התכנית קובעת מעדים שונים לחלקות נשוא השומה, מתווה דרכים, קובעת שטחי ציבור, מגרשים לבנוני ציבור וקובעת איזורים, צפיפויות וחוראות בניה. בהתאם לתשריט התכנית מיועדות חלקות 5, 6, 7 וחלק מחלקה 10 ל"יאזור מסחרי". חלקות 8, 9 וחלק מ 10 מיועדות ל"יאזור תעשייה".

חוראות הבניה הן כדלקמן :

- זכויות בניה של 50% לקומה ובמגרשים הגובלים ברתי השרון - 60% לקומה.
- במגרשים פינתיים קובעת התכנית זכויות בניה מוגדלות של 65% לקומה.
- מספר הקומות יהיה כמפורט בתכנית מס' 44 - 3 קומות לא כולל קומת בניינים.
- בבניינים המשמשים למגורים בלבד הממוקמים ברחוב השרון ניתן לבנות מבנים נוספים מעבר ל- 3 קומות, זאת בהתניח שזכות ה"כ" בע"מ.

עמירן  
לשירותי ניהול והשקעות בע"מ  
אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

עופר השקעות בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ  
נכסי מרגושים בע"מ  
אפיק ישראל תעשיות בע"מ

### שאול גמני

הנדסה אזרחית ושטחיות מקרקעין  
שאול גמני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 מקט: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

- תכנית מס' 661 שאושרה למתן תוקף ביום 30.3.1961  
סה"כ זכויות תבניה חן 120% בשלוש קומות בתוספת 30% גלריות בקומת ביניים  
ומרתף.

- תכנית מס' 219 שאושרה למתן תוקף ביום 7.11.1962

- מרטוקול 219, מיום 7.11.1962 החלטת הועדה המקומית:  
באזורי מסתר ומגורים בהם מותרת בנית קומת ביניים, ניתן לחוסיף שטח של 75%  
משטח קומה רגילה, וזאת בגטף לשטח הרצפות הכללי המותר באיזור.  
שטח הרצפות יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות וקומת  
ביניים, זאת בתנאי שקו חרקי לא יעלה על חקיים ברוב תבניים ברחוב בו מבוקשת  
התוספת.

- תכנית מס' "ע" מרתפים שפורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 התכנית  
מתירה שני מרתפי חניה בקונטור החלקה.

- מרטוקול 146 ב', מיום 7.11.1962 החלטת הועדה המקומית מס' 3 מיום 21.6.1995:  
תוספת שטחי שירות לתכנית מאושרת "F" בתחום תכנית מוצעת 1900 א'.  
שטחי שירות מתחת לקרקע לפי "ע" מרתפים.  
שטחי שירות לפי המפורט בתקנון ותכנון ותבניה עד שליש מהשטחים העיקריים ולא  
יותר מ 200% שטחים עיקריים + שירות.

ניתן לאשר שטחי חניה מקורה מעל מפלס החניסה ובקומת חרקי אם לא ניתן במרתף.

עמית  
חוב' וילאומית לעיית  
15  
יופף השקעות בע"מ

מר גרש  
ניהול והשקעות בע"מ  
נכסי מרנשט בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 מקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

- תכנית מתאר מקומית "ג' - בניח על גגות בתים" שדבר אישורה למתן תוקף מורסם ב.מ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית קובעת תנאים לחתרת חודרי יציאה לג בבניי מגורים. חודרי יציאה לג חתרו כנוספת לדירות בקומות העליונות, סח"כ עד 23 מ"ר לכל דירה ובקומה אחת, בנוסף לשטחי הבניח העיקריים חמותרים. היציאה לג תחיה במדרגות פנימיות מהדירה. חדר הגג ימוקם בשטח חג הצמוד לדירה.

- תכנית מתאר מקומית "ח' - חניונת" שדבר אישורה למתן תוקף מורסם ב.מ. 4978 מיום 16.4.01.


#### סיכום מצב תכנוני קודם :

- זכויות בניח בחוקף של 50% בקומה ( 65% מגרשים פינתיים ) X שלוש קומות בתוספת קומת ביניים בשטח של 75% משטח קומה טיפוסית וסח"כ 187.5%.
- בנוסף שטחי שירות עד שליש מחשטחים העיקריים ולא יותר מ - 200%.
- שני מרתפים בגבול מגרש לפי תכנית "ע".
- חודרי יציאה לג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה.

  
נכסי מרגוש בע"מ  
  
מר ג. ש.ס  
ניהול והשקעות בע"מ

  
בנימין בנה בע"מ

  
ע.מ.ד.  
ניהול והשקעות בע"מ

  
16  
עופר השקעות בע"מ  
אקד"ט.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין  
שאול גפני חשקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת ווסשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054-6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

### מצב תכנוני חדש :

- תכנית מתאר מקומית "ע1" שזכר אישורה למתן תוקף פורסם בי.ג. 5167 מיום 18.3.03. התכנית מתליפה את תכנית "ע1" מרתמים. תכנית "ע1" מאפשרת בניה של גישה מרתפי הניה.  
התכנית מרחיבה את השימושים שחותרו בתכנית "ע1".  
התכנית מאפשרת בנוסף לשטחי שירות כלליים וחניה גם שימוש במרתפי החניה למשרדים ושטחים נלווים לשימושים תראשיים (כגון בריכה, חדרי כושר, מחסנים ארכיונים וכו') עד 50% משטח שני מרתפי החניה העליונים.

בבנינים אחרים ( פרט לבנינים צמודי קרקע) מותרת בניה שתי קומות מרתף. בנוסף מותרת בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים כמפורט בתכנית. התכנית מתירה בניה של קומות המרתפים בגבול מגרש ( קו "ס"). גובח קומת המרתף העליונה וחקומה שמתחת לה יהיה עד 4.0 מ' נמו ויתרת. קומות המרתף חותרות - עד 3.5 מ' נמו.

### - תכנית אב איסטריטגית למתחם התחנות :

בשנת 2005 השלימה עיריית תל אביב להכין תכנית איסטריטגית למתחם התחנות) תכנית לא סטטוטורית).

### גבולות מתחם התחנות הוגדרו כדלקמן :

- בדרום - דרך שלמה
- במזרח - רח' חיל השריון ורחוב התרש
- במערב - רחוב עליה
- בצפון - רח' הרכבת ודרך מנחם בגין.

אפריקה ישראל חשקעות בע"מ

נכסי מדינת ישראל בע"מ

מד גז ע"מ  
ניהול והשקעות בע"מ

עמידר  
החתימה לעניין בשריף בע"מ

עופר השקעות בע"מ  
אקד"ש מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

8/11

**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין

שאל גפני השקעות בע"מ

רח' וייזמן 107 (מינה ורשילוב) כפר סבא

טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054-6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

המתחם נשוא השומה נכלל במסגרת התכנית האינטרטגית.

כוונת התכנית היא לשקם את מתחם התחנות וליעד אותו לשלושה איזורי משנה :

איזור מגורי מעבר ומסחר – אוכלוסיית מעבר מגוונת בדמות סטודנטים, זוגות צעירים, עובדי מע"ר וכי משולבים בפעילות מסחרית – ביזורית.

איזור מגורי הקבע -- לאוכלוסייה צעירה ומשכילה, ברמה סוציאלית גבוהה לא נמוכה.

איזור המע"ר - המשך התפתחות המע"ר הקיים לאורך דרך מנחם בגין, רח' חרכבת ודרך חיל השריון. המשך המע"ר מתוכנן סביב התחנה המרכזית הישנה והתחנה המרכזית החדשה. מתוכננת פעילות עיסוקית מגוונת תכוללת שטחי מסחר, חסעדה, קניות, בילוי ומשרדים.

הבניה מתוכננת במגרשים גדולים עם גישות מצירי תנועה ראשיים, משולבים בכיכרות עירוניות וגנים פתוחים. למגרשים הגדולים יוקנו זכויות בניה גבוהות לבנית בנינים רבי קומות.

במסך שיקום תשתיות סביבתיות, סילוק מים רעועים או מוזנחים.

תוספת שטחי שירות :

א. בהתאם לחלטת הוועדה המקומית מיום 1.3.2000 מותרת תוספת שטחי שירות קומתיים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח העיקרי למבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכנים וחדרים מוגנים קומתיים.

ב. לא ניתן להוסיף שטחי שירות לבנינים קיימים שנבנו לפני 3/1992

ט. ג. י. ד. ר.  
הו"ר: תלמידי עניין בישראל בע"מ

במ"מ בניה בע"מ  
18  
עופר השקעות בע"מ  
אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

מר ג. ש. ס.  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרושט בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיית בע"מ

### שאל גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוששיל"ז) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054-6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

- תכנית מפורטת תא/3201 - "מתחם זרץ פ"ת - רח' הנגב" ( שעדיין לא אושרה סופית).

התכנית כוללת תשריט, תקנון, נספח בינוי מנחה ונספח תחבורה לת.ב.ע. התכנית בעיקרה משנה את יעוד המתחם מאזור מסחרי ואזור תעשייה למרכז עסקים ראשי. התכנית מקטינה את שטח המתחם מ 3.64 דונם ל 3.586 דונם, תוך הפרשת קטנה לטובת הרחבת דרך.

התכנית מתווה מעברים פנימיים ושטחים פתוחים בחזית הבנינים בהם תירשם ויקת חנאה לציבור.

#### מבנים להריסה במתחם :

בחתום לתשריט התכנית סומנו כל המבנים במתחם להריסה. הריסת המבנים ופינוי פסולת תבין יחיו על ידי מבקשי החיתוך ועל חשבונם.

סעיף 9 לתקנון - מטרת התכנית : לקבוע חוראות ותנאים שיאפשרו שיפור ושיקום המגרש, הגדלת מצאי חניה באיזור וחוספת שטחי מסחר ומשרדים באזור מרכז עסקים ראשי של תל אביב יפו, כל זאת על ידי :

- א. קביעת חוראות לאיחוד החלקות בהסכמת בעלים למגרש מאוחד לבניה.
- ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי ואזור תעשייה למרכז עסקים ראשי.
- ג. קביעת תכליות זכויות בניה וחוראות בניה.
- ד. קביעת זכויות בניה של עד 16,335 מ"ר שטח עיקרי וגובה של עד 20 קומות במגדל מעל קומת כניסה גבוהה, בגינת גוש תחתון בחיקף המגרש של עד 6 קומות, ובתוספת עד 2 קומות גג טכניות.
- ה. קביעת חוראות לזיקות הנאה לציבור בחזיתות.

ו. שינוי בחתום של תכנית מס' 144-1.

ענייני  
הח' והאמית לשיתוף ביטול בליט

בניין הנק' ע"מ

נכסי מרושט בע"מ  
מ"ר ג' (ל) (ס)  
ניחול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אקדו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש  
540283413

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

ייעוד האזור - מע"ר (מרכז עסקים ראשי).

תכליות מותרות :

בקומת המרתף - חניח, מתקנים טכניים, פריקה וטעינת ושימושים נוספים על פי המפורט בתכניות "ע"1 ו - "ע"2 מרתפים. יותרו מחסנים בכל הקומות.

בקומת מרתף עלימנה יותרו שטחים למטרות עיקריות בחיקף של עד 1000 מ"ר, כולל חזית מסחרית לרחוב השרון.

בקומת חלרקע ( מפלס הכניסה הקובעת) - מסחר, בתי אוכל, שירותים פיננסיים ואישיים ומשרדים.

תוקצח חצר פנימית פתוחה לציבור בשטח שלא יקסן מ - 400 מ"ר, ותוך אפשרות של קירוי קל. לחצר תהיה כניסת לציבור מרחובות דרך בגין, השפלה והשרון.

בקומות שמעל קומת הכניסה - משרדים ושירותים פיננסיים.

בקומת חגג של חמגדל - מועדון בריאות וספורט ומתקנים טכניים.

שטחי בניה :

שטחים למטרות עיקריות - עד 16,335 מ"ר, כולל 1,000 מ"ר במרתף עליון, אם יבנו במלואם.

עד 5,500 מ"ר  
עד 18,150 מ"ר

שטחים למטרות שירות - מעל מפלס הכניסה הקובעת-

מתחת למפלס הכניסה הקובעת-

בניין בניה בע"מ

נכסי מרמשה בע"מ

עמידר

עופר השקעות בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשומות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, עותמות מוגבלת מ.ש  
640283413

### שאל גפני

הנדסה אזרחית ושטחית מקרקעין

שאל גפני השקעות בע"מ

רח' ויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09 - 7678449 פקס: 09 - 7678401

טלפון סלולרי: 054 - 6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

#### גופת הבינין :

הכניסה חקובעת תחיה במפלס המזרחה בדרך מנחס בגין.  
בקומה זו תותר קומת מסחר גבוחה כולל אפשרות לקומת ביניים.  
לאורך הרחובות זרד מנחס בגין, השפלת והשרון תותר בגית של עד 6 , מעל קומת חקרקע.

בפינת הרחובות השרון והנגב מגול, עד 20 קומות בתוספת שתי קומות טכניות.  
מתחת למפלס הכניסה יותרו עד 6 קומות מרתף.

החזית המסחרית לאורך רחוב השרון תחיה במפלס הרחוב כמסומן בנספח הבינוי.

#### קוי בנין :

מרתפים - גבולות המגרש

מעל מפלס הכניסה - לדרך בגין 5.0 מי עד חמש קומות, 9.0 מי למגדל.

לרחובות השפלה והנגב - 3.0 מי

לרחוב השרון 3.0 מי עד 5 קומות, 7.0 מי למגדל.

#### לספת תנועת :

החנייה לרבות חנייה תפעולית תחיה בהתאם לתקן החניה שיחיה בתוקף בעת הגשת הבקשה לחניית בניח.

הוצג בפני פרוטוקול פגישה שנערכה במשרדי הועדה המרחוזית תל אביב ביום 8.12.2005  
בחשתתפות מתכנני התכנית ונציגי משרד התחבורה. בהתאם לסיכום הדיון נקבע כי  
תקן החניה, על מנת למנוע מטלות תחבורתיות, יהיה 60 : 1, לא תותר תצמדת חניות.

גנני בוקה בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

עופר השקעות בע"מ



**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - 09-7678401 מקסי

טלמון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

**חיתרי בניה במתחם :**

חלקה 5- דרך מנתחם בגין 40 פינת רחוב השפלה 2 :

- רשיון בניה מסי 913 מיום 16.7.1936 לבנין בן 3 קומות ומרתף . בקומה אי : 9 חנויות, 4 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו- 3 בייכ . בקומות בי-ג : 17 חדרים, 7 מטבחים, 6 חדרי אמבטיה, 6 בייכ וחדר אמבטיה עם בייכ בכל קומה. במרתף : 3 מחסנים ו- 2 בייכ.
- רשיון בניה מסי 134 מיום 19.2.1937 לשינויים בקומה אי . שינוי מחנות לדרך כניסה ולחדר, בקומת חיציע : 2 חדרים, חדר אמבטיה ובייכ וסככת על חגג.
- רשיון בניה מסי 1206 מיום 11.1.1938 לשינויים במחיצות במרתף, שינוי משתי חנויות למסגריות ומ- 2 חנויות לחנות אחת בקומה אי. שינוי מקום חדר וח"ש בקומה בי, הגדלת חדר בקומה ג, הגדלת גזוזסטרואות בקומת אי, בי-ג.
- רשיון בניה מסי 3/102 מיום 14.10.79 חוספת יגיע בחנות בקומת קרקע.

חלקה 6- דרך מנתחם בגין 38 :

- רשיון בניה מסי 258 מיום 21.1.1935 לבנין 3 קומות . בקומה אי : 3 חנויות ובייכ. בקומות בי-ג 5 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו 2 בייכ- בכל קומה. חדרים לצרכי מעון.
- רשיון בניה מסי 1905 מיום 13.11.1935 לבנין מרתף, 3 מחסנים ובייכ. על חגג סככת לכביסה.

**בניה בסי"מ**

- רשיון בניה מסי 1206 מיום 11.1.1938 לשינויים במחיצות במרתף, שינוי משתי חנויות למסגריות ומ- 2 חנויות לחנות אחת בקומה אי. שינוי מקום חדר וח"ש בקומה בי, הגדלת חדר בקומה ג, הגדלת גזוזסטרואות בקומת אי, בי-ג.

אקרו ש.מ.מ. 02 שותפות מוגבלת מ.ש  
540283413

ניחול והשקעות בע"מ  
נכסי מרגוש בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עמיר דר  
אגפר השקעות בע"מ

22

### שאל גפני

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' ויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vu14937@netvision.net.il

חלקה 7 - דרך מנחם בגין 36 :

רשיון בניה מס' 879 מיום 15.5.1934 לבנין 2 קומות . בקומה א' : 4 חנויות ו- 2 ב"כ. בקומה ב' - 6 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרי אמבטיה ו- 3 ב"כ.

רשיון בניה מס' 259 מיום 13.2.1935 לבנין 3 קומות, בקומה א' 3 חנויות וב"כ. בקומות ב', ג' 5 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו- 2 ב"כ - כל קומה. חדרים לצורכי מעון.

רשיון בניה מס' 1904 מיום 19.11.1935 לבנין מרתף, 3 מחסנים וב"כ. על חגג סככה לכביסה.

רשיון בניה מס' 623 מיום 22.3.1939 לבנין יציעים בשלוש חנויות.

חלקה 10 - דרך מנחם בגין 34 . פינת חנגב 3 - 1 :

רשיון בניה מס' 206 מיום 10.4.1941 חוספת סככה מברזל.

רשיון בניה מס' 47 מיום 10.5.1941 לבנין בית מלאכה לתיקון אוטומובילים במרתף.

רשיון בניה מס' 677 מיום 30.11.1951 לבנין בן 3 קומות מקלט במרתף וגדר המכיל בקומה א' - 2 חנויות עם ח"ש ובקומות ב' ו- ג' - 7 משרדים בכל קומה.

רשיון בניה מס' 642 מיום 13.2.1953 לחברה ארץ ישראלית למוסכים והנדסה בע"מ. לשינויים פנימיים בקומות א' ו- ב'.

בנין בנה בע"מ

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מנוש בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

אקרו ש.מ.ה. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

עמיר  
חברת וילאפוליס נשימת

עופר השקעות בע"מ

**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' ויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: va14937@netvision.net.il

- רשיון בניה מס' 661 מיום 24.9.1954 שינויים פנימיים בקומה א' ו - ב' ולהוספת תקרת ביניים בקומה א'.
- רשיון בניה מס' 306 מיום 28.9.1958 שינויים פנימיים במשרדים בנק ושינוי ממחסן לאולם בנק בקומת קרקע.
- היתר בניה מס' 174 מיום 2.6.1971 שינויים פנימיים ושיקום סניף בנק לאומי לאתר שריפה בקומה א'.
- היתר בניה מס' 3/20 מיום 16.4.1981 שינויים פנימיים ושיפוץ חזית בנין בין 2 קומות והפיכתו לסניף בנק לאומי.
- רשיון עסק מ 1989 לחניון עם 40 מקומות.

חלקה 9 - רחוב השפלה 6 פינת רחוב השרון 17 :

- היתר בניה מס' 130 מיום 31.5.1946 לבנין בית בן 3 קומות יציע ומרתף וגדר. המכיל בקומה א' - מחסן עם יציע ובקומות ב', ג' - 3 חדרים עם חייש בכל קומת
- רשיון בניה מס' 765 מיום 28.2.1947 בנין בית בן 2 קומות מרתף וגדר המכיל בקומת מרתף מחסן בקומה א' - 3 מחסנים משרדו חייש ובקומת ב' - 5 משרדים עם חייש.

- רשיון בניה מס' 377 מיום 23.10.1947 להגדלת המרתף להוספת מחסן בקומת א' עם יציע ותוספת בקומות ב' ג' - 2 חדרים עם חייש בכל קומת.

**בניה בע"מ**

**מר גורן**  
ניהול והשקעות בע"מ

**נכסו מרגוש בע"מ**

עמית דר  
הוב' האומית לשיכון בישראל בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

**שאל גפני**

הגדרה אזרחית ושנאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09 - 7678449 פקס: 09 - 7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

רשיון בניה מס' 1216 מיום 11.10.1964 לשינויים פנימיים כבנין בן 2 קומות  
וקומה תחתונה המכיל בשניים : בקומה תחתונה - מקלט ומחסן ובקומה אי - 2  
הנויות תא מודיעין תא מעלית וחייש ושטח מיועד לחניה ל - 6 מכוניות ובקומה בי  
5 משרדים וחייש ותא מעלית וחוספת קומה ג' המכילה 5 משרדים חייש ותא  
מעלית.

רשיון בניה מס' 410 מיום 6.10.64 חוספת קומה ז' המכילה 5 משרדים וחייש  
ותא מעלית.

רשיון בניה מס' 543 מיום 4.11.1965 לבנית גדר.

רשיון בניה מס' 512 מיום 4.11.1965 חוספת קומה חי חלקית המכילה חדר  
מכונית למעלית וחוזר מכונית למזוג אויר.

היתר בניה מס' 821 מיום 16.12.1970 לחוסף אגף בן ארבע קומות המכיל  
בקומה אי שטח חניה למכוניות שטח פתוח וגדר ובקומה בי - 2 משרדים וחייש  
ובקומה ג' - 4 משרדים וחייש ובקומה ז' - 5 משרדים וחייש וח' מכונית למזוג  
אויר על הגג.

חלקה 8 - רחוב השפלה : 4

היתר בניה מס' 5970922 מיום 13.10.97 הריסת מחסן בחצר המהווה מטריד

לבנינים קיימים.

ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

במ"מ בנה בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל העסקות בע"מ

מס' 540

**שאול גפני**

הנדסת אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - פקס: 09-7678401

סלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

**5. תואריך תקובע:**

תואריך תקובע להערכת החשבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ותכניה הוא 15 יום מאישור תכנית 3201. חיות ותכניות לא אושרה עדיין חרי תואריך תקובע הוא יום עריכת השומח המוסכמת.

**נכסו מרגוש בע"מ**

**מר גורמס**  
ניהול והשקעות בע"מ

**גפני בנק בע"מ**

**אפריקה ישראל תעשיות בע"מ**

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
5402834-13

עמידר  
חוקי האגודה לשיכון ולתחילת אל בע"מ

**עופר השקעות בע"מ**

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין

שאול גפני השקעות בע"מ

רח' ויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 מקסי: 09-7678402

טלפון טלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vnl4937@netvision.net.il

### 6. עקרונות לחישוב ההשבחה:

בהתאם להסכמה בין בעלי חקרקע והיזמים והועדה המקומית, חרי שתישוב ההשבחה מורכב משני אלמנטים כמפורט להלן:

- א. השבחה רגילה - עד 300% יש לחייב בחיטל השבחה (50%) את הפרש השווי בין שווי המתחם לפי המצב התכנוני החדש עד ניצול של 300% זכויות בניה עיקריות, ובין שווי המתחם לפי המצב התכנוני הקודם, הכל ליום הקובע.
- ב. השבחה מלאה - בין 300%-450% יש לחייב בהשבחה מלאה את תוספת זכויות הבניה חנובעות מהגדלות אחוזי הבניה במתחם, ליום הקובע.

גידול השקעות בע"מ  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

בני בני בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל השקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

27  
חוב' גולאומית ישיבת ישראל בע"מ

**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין  
 שאל גפני השקעות בע"מ  
 רח' וויצמן 107 (פינת רח' שילוח) כפר סבא  
 טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
 מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
 E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

**7. פרוגרמת בנייה במצב החירש :**

בהתאם לתכנית ת/א/3201 ניתן להרוס את כל חבנוי חקיים במרחס, לאחד את החלקות ולבנות מגדל מסחר ומשרדים מעל מרתפי חניה תוך ניצול מלוא זכויות הבניה האפשרויות לפי תכניות ת/א/3201 ו"ע1".

פרוגרמת הבניה לפי נספחי הבינוי והתנועה ( נספחים מנחים ) :

הערות	150% - 100%		300%		שימוש	זכויות בניה/מסלול
	שטח שירות	שטח יוקר	שטח שירות	שטח יוקר		
נתקן של 25 : למסחר ונתקן של 60 : למשרדים ( למרת שטוחה חתונה חושב לפי 40 : 1 )			300 מקומות חניה ב-4 מרחפים. סחיכ כ-15,000 מ"ר. מחסנים בקומות		חניה מחסנים	מרתפים
				500 מ"ר	מסחר	קומת קרקע חזית לדרך מרחס בנין חזית לרחובות השכלה ושרון החצב
			1,460	2,935	משרדים	גוש תרונן קומות 5-2
	1,850	5,445	2,190	6,435	משרדים	מגדל של 20 קומות
				1,500		סחיכ מסחר
	1,850	5,445	3,650	9,390		סחיכ משרדים
	1,850	5,445	3,650	10,890		סחיכ כללי מעל חקרקע

ניהול והשקעות בע"מ  
 נכסי מרגוש בע"מ

בני בוקה בע"מ

אפריקה ישראל השקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש  
 540283413

עמ"ד  
 חב' הלאומית לימון השקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין  
 שאל גפני השקעות בע"מ  
 רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
 טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
 מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
 E-MAIL: vnl4937@netvision.net.il

**8. סקר מחירי מכירה :**

נתן על ידי סקר מחירי מכירה של שטחי חניה מסחר משרדים בתל אביב ועל ציר דרך מנחם  
 בגין וכן נבדקו על ידי עלויות בניה של מגדלים מעל מרתפי חניה ברחבי גוש דן.  
 כל מחירי המכירה והחשכרה הוערכו לשטחי חניה ומשרדים בגימור מלא כולל חלוקה  
 פינמית ו.מ.א. וכן לשטחי מסחר בקומת קרקע ברמת מעטפת.

מחירי מכירה (ש"ח)	מחירי מכירה (ש"ח)	מחירי מכירה (ש"ח)	מחירי מכירה (ש"ח)
			<b>מקום חניה בניין מקומה במרחפי תמח</b>
	\$110 - 150	\$20,000 - \$15,000	
			<b>שווי קרקע למרחף עליון לפי ייעוץ שווי קרקע למקום חניה במרחף</b>
		\$50 למ"ר \$3000	
			<b>משרדים</b>
			<b>מי"ר בניין במגדל בגימור מלא - משרדים</b>
	\$16 למ"ר	\$2,500	
	\$14 למ"ר	\$2,000	
	\$12 למ"ר	\$1,700	
			<b>שווי קרקע למי"ר משרדים במגדל</b>
		\$460	
			<b>מי"ר בניין במגדל משרדים חדש בן 5 קומות</b>
	\$8 - 10 למ"ר	\$1,500	
			<b>שווי קרקע למי"ר משרדים במגדל בן 5 קומות</b>
		\$400	
			<b>מי"ר בניין במגדל משרדים ישן בן עד 3 קומות</b>
	\$5 - 6 למ"ר	\$800	
			<b>מי"ר בניין במגדל משרדים ישן בן עד 3 קומות</b>
		\$1,500	
			<b>מסחר</b>
			<b>מי"ר בניין בפרויקט החדש</b>
		\$3,500	
		\$2,300	
		\$1,500	
			<b>שווי קרקע למסחר</b>
		\$2,000	
		\$1,000	

כל מחירי המכירה והשכירות הם ממוצעים לקומות השונות ואינם כוללים מע"מ.  
 שער הדולר המהווה בסיס לעיסקאות הוא \$ = 4.5

עופר השקעות בע"מ

בנין בנה בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540283413

עמ"ד  
 חתום: [שם]

אפריקה ישראל לעיסקאות בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ  
 נכסי מרגיש בע"מ



**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושבאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

**10. תחשיב החשבחה:**

**א. שווי במצב חדש :**

בכואנו להעריך את שווי המתחם במצב החדש בחזתאם לתכניות תא/3201 ו - "ע1" עלינו לקחת בחשבון, בין יתר שיקולנו, את התנאים הבאים:

- א. המתחם מחוזה מספר חלקות סמוכות בשטח קרקע כולל של 3,586 מ"ר לאחר הפקעות, המיועד להריסה ולבנית פרויקט חדש למסחר, משרדים וחניה.
- ב. המתחם ממוקם בחלק הצפוני של מתחם התחנה המרכזית החדשה בסמוך לצומת הירחובות דרך מנחם בגין ורחוב המסילה.
- ג. המתחם מוקף כולו בכבישים ופונה חזיתית לדרך מנחם בגין.
- ד. הסביבה המיידית היא סביבת עסקים פעילה, ובקרבת מקום מספר מגדלי משרדים המאוכלסים כמעט במלואם. גם צירי התנועה הסמוכים למתחם עוברים שדרוג, ובעתיד תעבור בסמוך תוואי תרכבת הקלה ותחנת רכבת קלה.
- ה. חובא בחשבון כי כל הבעלים במתחם יוזמים במשותף את התכנית החדשה.
- ו. תנאי לבניה החדשה הוא פינני המתחם משוכרים ו/או מחזיקים ו/או דיירים מוגנים, וחריסת כל חבינוי הקיים. פינניים שונים אם קיימים לא חובאו בחשבון במצב החדש היות והם קיימים הן במצב החדש והן במצב הקודם.
- ז. הנבאה בחשבון דחיה של שלוש שנים עד לאישור התכנית וחריסת המתחם.
- ח. התחשיב נערך בגפרוד לניצול זכויות עד 300% (היטל השבחה) וניצול זכויות בין 300% - 450% (השבחה מלאה).

הנדסה אזרחית ושבאות מקרקעין בע"מ  
שאול גפני השקעות בע"מ  
נכסו מרומש בע"מ

גפני בנה בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

ע"פ ד"ר  
חובי' עלאמית לסינו - סניף בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אקרו ש.מ.ת. 02, טונופות מוגבלת מ.ש.  
540283413

**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 7678449 - 09 פקס: 7678401 - 09

טלפון טלולרי : 6473343 - 054  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

**שווי המתחם ( קרקע מבוטת) במצב החדש :**

300% - 450%		צנ" 300%		סליף
סחיכה (\$)	זרחשיב	סחיכה מ' (\$)	תחשיב	
		0.6	300 מ"ר * \$2000	חניה במתחם
		1.0	500 מ"ר * \$2,000	מסחר בתזית לדרך מנחם בגין
		1.0	1,000 מ"ר * 1,000	מסחר בתזית לרחובות ערביים
		1.76	4,395 מ"ר * \$400	משרדים בגוש תרתון
3.35	7,295 מ"ר * \$460	3.98	8,645 מ"ר * \$460	משרדים במגדל
		8.34		סחיכה
2.66		6.62		סחיכה בלוחה של 3 שנים לפי 8% לשנה ( 0.794)
2.66		6.52		סחיכה בהחלטה לעלות חריטה (\$100,000)

**ב. מצב קודם :**

בבואנו להעריך את שווי המתחם במצב הקודם עלינו לקחת בחשבון, בין יתר שיקולטו, את הנתונים הבאים :

- א. המתחם מוזוח מספר חלקות סמוכות בשטח קרקע כולל של 3,586 מ"ר. שטח הבניה הכולל 4,670 מ"ר.
- ב. המתחם ממוקם בחלק הצפוני של מתחם התחנה המרכזית החדשה בסמוך לצומת הרחובות דרך מנחם בגין ורחוב המסילה.
- ג. המתחם מוקף כולו בכבישים ופונה חזיתית לדרך מנחם בגין.
- ד. חסביבה המייחית היא סביבת עסקים בעיקרה, ובקרבת מקום מספר מגדלי משרדים ומאוכלסים כמעט במלואם. גם צירי התנועה הסמוכים למתחם עוברים גישה ישירה, ובעתיד תעבור בסמוך תוואי חרכבת הקלה ותחנת רכבת קלה.

מריקה ישראל השקעות בע"מ

בניה בנה בע"מ  
אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

עמיר  
עופר השקעות בע"מ

נכס מרגש בע"מ

**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין  
 שאל גפני השקעות בע"מ  
 רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
 טל': 09-7678449 מקסי: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
 מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 49104  
 E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

- ו. מרבית שטחי הבניה במתחם מאוכלסים. במתחם שוכרים שונים וכן דיירים מוגנים.
- ז. שטח הבניה חקיים מעל הקרקע הוא למעלה מ 100% משטח המתחם. אין כדאיות כלכלית במצב הקודם לתרום את המתחם או חלקו ולנצל את זכויות הבניה המוקנות במצב התכנוני הקודם.
- ח. עקב מצב חבנינים וגילם אין אפשרות או כדאיות כלכלית בתוספת זכויות בניה לבניינים חקיימים.
- ט. שטח המתחם חועד במלואו כמקשה אחת היות ובעלי הקרקע במתחם יוזמים במשותף את התכנית החדשה.
- י. לא בוצעת הפחתה או דחיה לפיני הדיירים המוגנים היות ונשא זה קיים בשני המצבים.

**שווי המתחם במצב הקודם :**

סוג	מצב קיים	שווי מ"ר (\$)
הניה פתוחה	60 מ"ר * \$3000	0.18
מסחר	629 מ"ר * \$1,500	0.94
נדרות	151 מ"ר * \$1,500 * 0.3	0.07
מרתמים	876 מ"ר * \$1,500 * 0.4	0.52
משרדים	1,917 מ"ר * \$800	1.53
מגורים	1,097 מ"ר * \$1,500	1.65
סה"כ		4.89

נידול והשקעות בע"מ

בניין בניה בע"מ

נכסי מרושטי בע"מ

אפריקה ישראל העשית בע"מ

ע.ני.ד.ר.  
 ד"ר: הנאומה נשימת בישראל בע"מ

עופר השקעות בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני חשקנות בע"מ  
רח' ויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס': 09-7678401

טלפון סלולרי : 054-6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

### 11. סיכום השומח :

לאור כל האמור לעיל הצני מעריך את גובה תחשבחה ( היטל השבחה וחשבחה מלאה) כמתחם, בהתבסס על הזכויות המוקנות בתכנית תא/3201, בהתחם שתואשר, כדלקמן :

א.	סה"כ שווי המתחם בניצול זכויות עד 300%	-	6.52 מ' \$
	שווי המתחם במצבו כיום	-	4.89 מ' \$
	תחשבחה	-	1.63 מ' \$
	היטל השבחה ( 50% )	-	0.815 מ' \$

ובמילים – שמונה מאות וחמש עשרה אלף דולר.

ב.	סה"כ שווי המתחם בניצול זכויות בין 300% ל - 450%	-	2.66 מ' \$
	לפיכך ההשבחה המלאה	-	2.66 מ' \$

ובמילים – שני מליון שלוש מאות עשרים אלף דולר.

ג. היום הקובע הוא יום עריכת תורת חזעת.

ד. שער הדולר לחישוב היטל ההשבחה ותחשבחה המלאה הוא 4.5 \$ = .

הנני מצהיר כי שומה זו נעשתה לפי מיטב חבגתי וידיעתי, ואין לי ענין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב,  
שאול גפני  
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אפריקה ישראל הנשיא בע"מ  
ניהול חשקנות בע"מ

בני בנה בע"מ  
קנין ידך  
34 רחוב 'הלאומה לנתיבות ישראל' בע"מ  
אקרו ש.מ.מ. 07, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

נכסי מרגושט בע"מ  
נופר חשקנות בע"מ

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז./דרכון/פ. \_\_\_\_\_ נותנת בזאת כח והרשאה מלא והחלטי לעו"ד מיכאל שפיגלמן ואו יעקב קורן ואו יורם זמיר ואו אירית יום טוב ואו איריס אוסטרובסקי שילה ואו בני גבריל ואו איתי זמל ואו מורן סיתאלכול ואו עורכי דין אחרים הפועלים במשרד שפיגלמן, קורן, זמיר ושות', מרח' לינקולן 20 תל-אביב, לחיות באי כוחי החוקיים לצורך חתימת מסמכים שיידרשו לצורך מימוש התחייבויותינו על פי החסכם לשיתוף פעולה מיום \_\_\_\_\_ (לחלו "חחסכם"), שנחתם בין בעלי החלקות חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937.

1. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר חואיל וזכויות צד גי (דהיינו : בעלי הזכויות האחרים בחלקות, כאמור בסעיף 1 לעיל) קשורות בו ואין לימנו רשות לשנותו או לבטלו והוא יישאר בתוקף גם במקרה של פטירתנו.
2. הח"מ מאשרת מראש כל פעולה שתעשה על-ידי באי כוחי הנ"ל, בהתאם לסמכויות המוקנות להם ביפוי הכח דלעיל, בכפוף לאמור בסעיף 11.2 לחסכם.

ולראיה באתי על החתום,

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה

אני החתום מטה, \_\_\_\_\_ עו"ד מרחוב \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ ניצב לפני \_\_\_\_\_ (ת.ז./דרכון \_\_\_\_\_) ולאחר שזיחיתני ע"פ תעודות הזהות/דרכון הנ"ל חתם בפני על יפוי הכח הנ"ל.

ת א ר י ד \_\_\_\_\_, עו"ד,

אימות חתימת תאגיד:

אני החתום מטה, \_\_\_\_\_ עו"ד מרחוב \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ ניצבו לפני ה"ח \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ המוסמכים מטעם החברה לחתום על יפוי כח זה, ולאחר שזיחיתנים חתמו בפני על יפוי הכח הנ"ל.

ת א ר י ד \_\_\_\_\_, עו"ד,

אפרוקה שראל מעשיות בע"מ

נכסי מרגוסס בע"מ

בנק בנק בע"מ

עו"ד

מר גרשם

ניהול והשקעות בע"מ  
עופר השקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש  
540283413

הח"מ ולאחר שזיחיתני בייבאל רע"מ

**תוספת להסכם שיתוף פעולה**

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום **2.7.18**

בין: דומניס עליוזה (ת.ז. 747617)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קמלן  
וייצמן 2, תל-אביב

לבין: בריסל אלן ג'וסף (דרכון בריטי 720101571 מס. קודם 016492703)  
בריסל צ'רלס ג'ונתן (דרכון בריטי 517649384 מס. קודם 740107888)  
בריסל רונלד עמנואל (דרכון בריטי 526673202 מס. קודם 303351992)  
ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד נטלי עברון, הארבעת 28, תל-אביב

(שיקראו לחלן יחידו: "משפחת בריסל")

לבין: שמרלינג דורית (ת.ז. 510869)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עופר מגזניק  
אבא הלל סילבר 7, רמת-גן

לבין: גורביץ יוסף (ת.ז. 5640036)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
כיטיאיי מרכז מתכות בע"מ  
צבי הנחל 11  
אזור תעשייה עמק חמר

לבין: נכסי מרגושס בע"מ (ח.מ. 0668221-51)  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ (ח.מ. 0736127-51)  
ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
טוסקוני 4, תל-אביב

לבין: סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה) (ת.ז. 00747618-7)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קמלן  
וייצמן 2, תל-אביב

לבין: עמידר- החברה תלאומית לשיכון בישראל בע"מ (ח.צ. 0017393-52)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
מרכז עזריאלי חולון, בנין D  
הרוקמים 26, חולון

לבין: בניני בנק בע"מ (ח.מ. 520010661)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל רו"ח מיה ימין  
בנין ברוש גלובל פארק  
יודפת 2, לוד

לבין: עופר השקעות בע"מ (ח.מ. 510160781)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל גבי נעמי שבת  
מרכזים 2001  
שד' אבא אבן 1, הרצליה סיתוח

לבין: אמריקה ישראל תעשיות בע"מ (ח.צ. 520026618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

עמיר  
החברה תלאומית לשיכון בישראל בע"מ

בנין בנק בע"מ

אמריקה ישראל תעשיות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

יחידו ש.מ.מ. 02

אצל עו"ד דורון אלקיים  
נירים 3, תל-אביב

(להלן ביחד ולחוד: "הצדדים")

תחיל

והצדדים הינם הבעלים הרשומים של חלק מחלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937  
(להלן: "החלקות") במתחם שבין רחובות זרך בגין-השפלה-השרון-הנגב, כתל-  
אביב (להלן: "המתחם");

ותחיל

ובמהלך שנת 2017, חתמו רוב הצדדים על הסכם שעניינו שיתוף פעולה לקידום  
תביעה חדשה, בעקבות אישורה של תכנית המתאר תא/5000, שתאפשר הגדלת  
זכויות הבניה על המתחם עד לחיקף המירבי של כ- 45,000 מ"ר (עיקרי ושרות)  
כולל כ-25% ביעוד למגורים, לפיו הסכימו הבעלים לשתף פעולה ולחסדייר את  
היחסים המשפטיים והכספיים ביניהם בכל הנוגע לקידום חליכי התכנון ואישור  
התביעה (להלן: "הפרויקט"). העתק ההסכם רצ"ב נספח א' (להלן: "ההסכם");

ותחיל

וברצון אותם צדדים שטרם חתמו על ההסכם, לחוסיף את חתימותיהם על  
ההסכם, וכל הצדדים מסכימים לערוך מספר שינויים בהסכם לבקשת משפחת  
בריפל, כמפורט בתוספת זו;

ותחיל

וחגבי סמרה אחרוני קופרמן (ירכון ברזילאי CT534096) מחוזה חלק מבעלי  
הזכויות בחלקה 6 (להלן: "סמרה"), טרם חתמו עד כה על ההסכם וברצון צדדים  
להמנע מעיכוב נוסף בפרויקט;

אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא לתוספת זו מחווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות השוליים בתוספת זו הן לצורכי נוחות בלבד ולא יתחשבו כהן לצורך פרשנות  
ההסכם ו/או תנאיו.
- 1.3. לכל המונחים המפורטים בתוספת זו תהייה המשמעות הנתונה בהסכם אלא אם צוי  
אחרת.

2. התחייבויות והצהרות הצדדים

- 2.1. הצדדים לתוספת זו מצהירים בזה ומסכימים כי כל החצרות, התנאים וההתחייבויות  
ושאר האמור בהסכם ימשיכו ויעמדו בתוקפם בכפוף לשינויים ו/או לתיקונים  
מחוייבים, הנובעים מתוספת זו ו/או כפי שישונו במפורש בתוספת זו.

החברה ולאחר שיתוף בישראל בתים

עומד

בגין בנה בע"מ

אל"תק ישראל השויות בע"מ

2.2 מאחר וזכויות חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ בחלקה 10 נוש 8937, הועברו לחברת בניני בנק בע"מ ונרשמו על שמה, מצהירה בניני בנק ומתחייבת כלפי יתר הצדדים, כי היא נכנסה לנעלי החברה לנאמנות של בנק לאומי בכל חנוגע לזכויות והתחייבויות על פי החסכם והתוספת.

2.3 הצדדים מצהירים ומאשרים כי למרות אי חתימת הגכי סמרה אחרוני קופרמן נדרכון (ברוילאו CT534096) המהווה חלק מבעלי הזכויות בחלקה 6 (לחלק: "סמרה"), על החסכם, החסכם נכנס לתוקפו והוא מחייב את הצדדים אשר חתמו עליו.

2.4 לאור אי חתימת סמרה על החסכם, מוסכם כי כוח החצבעה של כל אחד מיחידיו הבעלים במתחם ישנתה, חכל בהתאם לטבלת הזכויות המעודכנת המצורף לתוספת זו כנספח ב' (בהתאם למצוין בטור "זכות הצבעה באחוזים ללא סמרה").

2.5 ככל וסמרה תביע את רצונה לחצטרף להסכם, חרי שתנאי לחצטרפותה כאמור יחיה תשלום חלקה היחסי בתוצאות שהוצאו עד לאותו מועד לשם קידום התביע וביצוע יתר הפעולות והתחייבויות המפורטות בחסכם ו/או הנגזרות ממנו. חתמה סמרה על החסכם ותוספת זו, ישנתה כוח החצבעה של הבעלים בהתאמה, בהתאם ליחס זכויותיהם במתחם כפי שמופיע בנספח ב' שצורף להסכם.

2.6 בסעיף 4.3 לחסכם יימחקו המילים "יוכלל שוידרש".

2.7 בסעיף 5.4.1 לחסכם תמחק הסיפא אחרי המילים "ועדות תכנון" ובמקומה יבוא: "למרות האמור לעיל, מוסכם כי ככל שטבלת ההקצאה והאיזון, שתוגש לעיריית כמסגרת התביע, תוכן ע"י שמאי חבעלים, תאושר הטבלה ע"י כל הצדדים החתומים על הסכם חשיתוף (100%).

2.8 מוסכם כי הוראות סעיפים 5.4.2-5.4.4 מבוטלות.

2.9 יתווסף סעיף 5.8 לחסכם: "הנציגות תשלח מידי רבעון עדכון לבעלים בנוגע לפרויקט לרבות, התקדמותו, תשלומים שבוצעו, מגישות שהתקיימו וכיוצ"ב".

2.10 יתווסף סעיף 5.9 לחסכם: "מוסכם בין הצדדים כי חמנעות מתגובה של מי מהצדדים למניית הנציגות או הבעלים, לקבלת הסכמה להחלטת שתדרש לביצוע החסכם, תוך 30 יום מהמנצאת הפניה, תחשב כחסכמת אותו צד, שתיספר לפי כוח החצבעה שלו.

2.11 בסעיף 7.2 לחסכם: לאתר המילים 850,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) יבוא: "לכלל הבעלים".

2.12 מוסכם כי הוראות שתמסרנה לעוה"ד על פי סעיף 11.2 לחסכם, תהיינה כפומות לאמור בסעיף 2.7 לתוספת דלעיל.

3. שונות

3.1 לא יחיה תוקף לכל שינוי או תוספת לתוספת זו אלא אם געשו בכתב ובחתימת הצדדים.

אמיר  
חברה האמיתית של בניני בנק

אפרלה ישראל העשית בע"מ

בניני בנק בע"מ



3.2. בכל מקום בו תהא סתירה בין ההסכם לבין תוספת זו, תגברנה הוראות תוספת זו

ולראיח באו על החתום:

יוסי גורביץ

חיים קין  
סלובודאן  
דודו  
חגיית  
מל אלן גיסף  
מליסל צילס גונתן  
בריסל דולד עימנואל

שברלינג דורית

דומניס עליזה

סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה)

עמיר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מיה ימין  
רנינו בנלו בע"מ

בנינו בנלו בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

אפרקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ  
מרגוש ניהול והשקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שחפות מוגבלת מ.ש  
540283413

3.2. בכל מקום בו תחא שתירח בין החסכם לבין תוספת זו, תגברנה תודאות תוספת זו.

**ולראיה באו על התחום:**

יוסי גורביץ  
 שמרלינג דורית  
 דומניס עליזה  
 סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה)

עמנואל החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
 מינהלן  
 בנין כנרת צע"מ 44  
 בנין מלך בע"מ  
 אמריקה ישראל תעשיות בע"מ  
 אפריקה ישראל תעשיות בע"מ  
 עופר חשקנות בע"מ  
 ת"ס 510160781  
 עופר חשקנות בע"מ  
 נכסי מרגוש בע"מ  
 מרגוש ניהול והשקעות בע"מ

3.2 בכל מקום בו תחא סתירה בין ההסכם לבין תוספת זו, תגברנה חוראות תוספת זו.

ולראיה באו על החתום:

יוסי גורביץ

היום יום 11.01.10 חתום יוסי גורביץ מזה ימין  
 רחוב אלון גוסרף חתום יוסי גורביץ מזה ימין  
 רחוב אלון גוסרף חתום יוסי גורביץ מזה ימין  
 רחוב אלון גוסרף חתום יוסי גורביץ מזה ימין  
 רחוב אלון גוסרף חתום יוסי גורביץ מזה ימין

שמרלינג דורית

דומניס עליזה

סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה)

עמיר חברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מיה ימין 44  
בניני בנין בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עומר השקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ  
מרגוש ניהול והשקעות בע"מ

3.2. בכל מקום בו תחא סתירה בין החסכס לבין תוספת זו, תגברנה הוראות תוספת זו.

**ולראיה באו על החתום:**

עמירד החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מאה ימין  
אלהא ית  
בניה בניה בע"מ 44  
בניי בני בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

יוסי גורביץ

חנינו קיי  
advocate  
רואה את  
רשמי אלקן גינסקי  
רואה את  
חנינו קיי  
מ...  
רואה את  
אוס  
מ...  
רואה את

שמרלינג דורית

דומניס עליזה

סילברברג (דומניס) דבורי(דבורה)

עומר השקעות בע"מ

מר...  
ניחול והשתדלות  
וכסי מ...  
R

3.2. בכל מקום בו תחא סתירה בין החסכם לבין תוספת זו, תבכרנה הוראות תוספת זו

**ולראיה באו על החתום:**

יוסי גורביץ

בריסל ציליס ג'ורמן

בריסל ציליס ג'ורמן

בריסל ציליס ג'ורמן



שמרלינג דורית

דומניס עליזה

סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה)

עמיר חברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

6485  
מ"ח ימין  
בנין הנק בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

מסי מרגוש בע"מ  
מרגוש ניהול והשקעות בע"מ

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
340283413

11

חלקי הבעלים במתחם זכויות הצבעה							
מס'ר	שם הבעלים	חלקה	שטח במ"ר	חלק יחסי בחלקה	חלק יחסי מהמתחם כאחוזים	זכות הצבעה כאחוזים ללא סמרה	
1	בניט בנק	10	1721	0.045	30.52%	31.39%	
2	שכר השקעות	10	1721	0.177	8.39%	8.63%	
3	אפריקה	10	1721	0.177	8.39%	8.63%	
4	עמידר	9	500	1.000	13.74%	14.13%	
5	ונסי מרנשס	8	525	0.500	9.55%	19.85%	282.50
		5	340	0.250			85.00
6	גורביץ יאסן	8	525	0.500	9.55%	19.85%	282.50
		5	340	0.250			85.00
7	חגנים עליזה	8	340	0.200	1.87%	17.57%	66.00
8	סילברברג חמניס דבורה	6	340	0.200	1.87%		66.00
9	שמרלינג חרית	7	283	0.500	3.89%		141.50
10	בריסל	5	340	0.100	9.46%		17.57%
		8	270	0.825		168.75	
		7	283	0.500		141.50	
סה"כ					97.22%	100.00%	3,537.75

3639.00  
101.25

סה"כ שטח החלקות  
חלק סמרה בול"ר

3537.75

סה"כ שטח חלקות ללא סמרה

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
אפריקה ישראל השקעות בע"מ

*[Handwritten signature]*  
בניט בנק בע"מ

*[Handwritten signature]*  
החברה והאספה לשיכון ישראל בע"מ

# נספח ג

משרד בנין בע"מ

טיוטת הצרכי מו"מ בלבד

## הסכם שכירות

שנערך ונחתם ביום 30 לחודש 12 שנת 2018

### ב"ב

אמריקה ישראל תעשיות בע"מ, ח.פ. 520026618, מרחוב רח' סקר 12 את קרית מלאכי  
1 - עופר השקעות בע"מ, ח.פ. 510160781, מרחוב אבא אבן 1, הרצליה.

1 - בניני בנק בע"מ, ח.פ. 520010661, מרחוב יהודה הלוי 35, ת"א

(שיקראו להלן יחד - "המשכיר") - מצד אחד

### ל"ב

משרד בנין בע"מ  
ח.פ. 520026618  
מרחוב רח' סקר 12  
קרית מלאכי

(שיקראו להלן - "השוכר") - מצד שני

הערחה (1A): בשלב זה טרם ברור אם ההתקשרות תהיה אישית או חברה.

תואיל והמשכיר הינו הבעלים הרישום של קרקע נמצאת ברחוב השרון 15, נווה שאנן, ת"א, וחידועה כחלקה 10 בנוש 8937 (להלן: "הקרקע" או "המגרש");

מצ"ב העתק מנוסח רישום המקרקעין המעיד על זכויות המשכיר בנושכר מסומן כנספח "א".

תואיל והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר וחשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר חלק מהקרקע, כמסומן בקו היקפי אדום בתשריט המצורף להסכם זה כנספח "ב" (להלן: "המושכר"), בשכירות שאינה מוגנת בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התש"ל-ב - 1972, והכל בכפוף ובתנאים לתנאי הסכם זה;

תואיל והצדדים מצהירים כי אין כל מניעה ואו הגבלה עפ"י דין או הסכם להתקשרותם בחסכם זה עפ"י תנאיו;

תואיל והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את החכנות וההסכמות ביניהם;

### לפיכך חוסכם, הותנת וחוצהר בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מנח

1.1. תוראות המנח להסכם זה, על הצהרות הצדדים הכלולות בהן, מהוות חלק בלתי נפרד מהסכם והומצקו.

1.2. הנספחים להסכם זה (ככל שקיימים) מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3. כותרות חסעיפים בהסכם הינן בגדר מראי מקום בלבד ולא תשמטנה למרשות ההסכם.

1.4. נספחי הסכם זה המהווים חלק בלתי נפרד ממנו הינם כדלקמן:

- 1.4.1. נסח רישום מקרקעין - נספח "א".
- 1.4.2. תשריט המושכר - נספח "ב".
- 1.4.3. נספח ביטוח - נספח "ג".
- 1.4.4. נספח ערבות נקאית - נספח "ד".

משרד בנין בע"מ

עפרה זק  
4956

מיה ימין  
4410

יו. ש.מ.מ. 02, שותפות 02  
540283413

2. הצטרות המשכיר

המשכיר מצהיר ומאשר בזה כדלקמן:  
2.1. כי הוא הבעלים הרשום של המושכר.

2.2. כי המושכר חונשי מכל שיעבוד, עיקול או זכויות צד כי כלשהו, למעט הערות, ככל שרשומות נסחת רישום המקרקעין (נספח "א").

3. הצטרות השוכר

3.1. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי ראת ונדק את המושכר על כל חלקיו, מתקניו, אביזריו, סביבתו, יעדו ואפשרויות השימוש בו, הנתונים התכנוניים, המשפטיים הפיזיים ההנדסיים והתחזוקתיים שלו, ומצאם מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו, והוא מוותר בזה על כל טענה שיש לו כעת ו/או שתתהיה לו בעתיד כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו מחמת מגם או אי התאמה של המושכר, אפשרויות ניצולו ושימושו ובגין זכויות המשכיר בו, והמשכיר לא ידרש לקבל ו/או לפעול להשגת כל אישור ו/או היתר ו/או תעודה בקשר עם המושכר ו/או לפעילות המתנהלת בו, אלא אם סומך במפורש אחרת בהסכם זה.

3.2. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי הוא לכדו חיטו השוכר של המושכר וכי לא קיים כל אדם או גוף אחר כלשהו השוכר את המושכר יחד עמו, וכי כל אדם אשר יעבוד ו/או ימצא במושכר, זכות עבודתו במושכר וזכות הימצאו במושכר יהיו תלויות לחלוטין בזכות השוכר, ולא תהיה לו זכות עצמאית להחזיק או להשתמש במושכר לאינו מטרה שהיא.

3.3. ידוע לשוכר כי הוא לא יוכל לרשום כל חסרת אחרת על זכויות המשכיר במושכר בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה.

3.4. ידוע לשוכר כי במידה ותהינה למשכיר זכויות בגינה משטחשבו מצוי המושכר בכל צורה שהיא, ובמידה ויתחלט המשכיר לממשן, יוכל המשכיר לעשות זאת, והשוכר לא יוכל להעלות גדרו כל טענה ו/או דרישה לענין זה.

3.5. במידת הצורך, השוכר יהיה אחראי על השבועו לביצוע כל ההגשות הנדרשות למושכר, בהתאם לחזרות החוק לשיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח, והכל בתיאום עם המשכיר מראש ובכתב.

3.6. מבלי לנרוע מתאמרו, השוכר מצהיר ומתחייב כי ישתמש במושכר אך ורק למטרות חוקיות.

3.7. השוכר מתחייב כי בכל מקרה, לא יבקש ו/או לא יממש בפועל כל פטור מתשלומי ארנונה, הניתן לנוכח מגם אחת נהי נכס, לרבות אך לא רק, פטור מתשלום ארנונה בגין נכס ריק, אף אם יהיה זכאי לכך על פי דין, ככל שמימוש פטור כאמור יגרע מאפשרות המשכיר לקבל פטור כאמור לאחר מכן. השוכר מתחייב למסור למשכיר, טרם תגשת כל בקשת פטור מארנונה, את גיסת הבקשה לאישורו של המשכיר מראש ובכתב, אשר יאשרה ו/או לא יאשרה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. בכל מקרה, לא יגיש השוכר בקשה לקבלת פטור מארנונה ו/או כל מסמך אחר לכל רשות מסמכת, בקשר לכך, ללא קבלת אישור המשכיר מראש ובכתב לנוסח הבקשה. היה ויממש השוכר פטור כלשהו מארנונה בגין המושכר, בניגוד לאמור לעיל, יחשב סכום הפטור כחוב של השוכר למשכיר על פי הסכם זה, מבלי לנרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים השמודים למשכיר על פי הסכם זה ו/או כל דין.

3.8. השוכר יהיה אחראי על השבועו לביצוע מלוא ההתאמות הנדרשות במושכר לצרכיו, לרבות התקנת המערכות הנדרשות לו לשם כך.

3.9. השוכר יהיה רשאי לבנות ו/או להציב בשטח המושכר כל מבנה או מתקן, קבוע או ארעי, ובלבד שיקבל לכך מראש את כל האישורים הנדרשים עפ"י כל דין מאת כל רשות רלבנטית.

3.10. ככל שהשוכר יעשה שימוש במושכר לצרכי חניה, הרי שתאפשר חניה אך ורק לסוג כלי הרכב הנקוב ברישיון העסק שיקבל.

השוכר ימלא את האחריות כל דין בכל חקשור לגיהול החניון ומתקן חשטיפה בשטח המושכר.

3.11. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

4. תקופת השכירות



4.1 המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר לתקופה של 5 שנים שתחילת ביום 30/12/2018 (להלן: "מועד מסירת החוקה") והסתיים ביום 20/7/2020 (להלן: "תקופת השכירות"). קבלת החוקה כמובד זה תהווה הנהרה מטעם השוכר כי קיבל את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה, והשוכר יהיה מנוע מלטעון כל טענה בקשר למושכר ואו לביצוע הסכם זה ע"י המשכיר.

4.2 מוסכם בזה כי תיתכן דחיה במועד מסירת החוקה ככל שיתחול מסיבות של כח עליון, שכיחות או עיצומים וכן כתוצאה מצוויים, תקנות, חוקים, שעילתם אינה במעשה או במחדל של המשכיר ושאינם בשליטת המשכיר. אחרור כאמור לא יהיה חובה להצדקת הסכם ולא יזכה את השוכר בסעד כלשהו. עם זאת, ככל שתהיה דחיה של מועד מסירת החוקה בשל הסיבות האמורות לעיל תרי שמועד תחילת תקופת השכירות יהיה עם מסירת החוקה במושכר במועד לשוכר.

4.3 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, המשכיר יחזיר את המושכר לידו סיום מוקדם, בכל עת, בכפוף למתן חודעה בכתב לשוכר 6 חודשים מראש. יובהר כי המשכיר יהיה רשאי לפנות את השוכר כאמור, אך ורק במצב בו ירצה לבנות על המגרש או במקרה בו ירצה למכור אותו. לפי הצורך, המשכיר ימציא לשוכר אסמכתאות התומכות באחת הפעולות הללו. עוד מובהר כי השוכר ישותף פעולה עם המשכיר במקרה בו יבקש המשכיר להוציא חיזר בגין המגרש.

4.4 סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**5. מסירת החוקה במושכר**

המשכיר מתחייב למסור את החוקה במושכר בהתאם לאמור בהסכם זה במצבו AS IS וכשהוא ריק מכל תכולה.

**6. מסרת השכירות**

6.1 השוכר מתחייב בזה כי המושכר ישמש במשך תקופת השכירות למטרת תענוך עם מבנה לשטיפת מכונות (להלן: "מטרת השכירות").

6.2 השוכר מתחייב בזאת, שלא להשתמש ושלא להרשות את השימוש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת שהיא מלבד זו הנוכרת בסעיף 6.1 לעיל. השוכר מאשר כי ידוע לו שהפעלת המושכר תוך שינוי או חריגה ממטרת השכירות, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

**7. שכירות בלתי מוגנת**

7.1 המשכיר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי בניית הבניין בו נמצא המושכר נסתיימה והושלמה לאחר יום כ"ו באדר ב' התשי"ד (1/4/54), וכי ביום כ"ו באב התשכ"ח (20/8/68) לא היה דייר חוכאי להחזיק במושכר, וכי על השכירות לפי הסכם זה חלים סעיפים 9 ו-14 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל (להלן: "חוק הגנת הדייר") המוציאים את השכירות מתחולת חוק הגנת הדייר.

7.2 השוכר מצהיר בהכחש ולאו אילן ומאשר שהמטרה העליונה להחזרת המושכר נסתיימה, וכי להעבדות, השינויים, השיפורים והשכלולים אשר יעשו במושכר, אסבכלל, לא יקנו לו זכות לתשלום דמי מפתח או לכלתשלום אחר כלשהוא במועד תפיו או בכל שלב אחר.

7.3 מוסכם ומצוה בין הצדדים במפורש כי השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים ע"י חוק הגנת הדייר ולא ע"י כל חוק אחר המגן על שוכר או דייר בכל צורת שהיא, וחוקים תאמורים ותקנות ותקנות שהתקנו או שיתקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר והסכם זה.

**8. התחייבויות השוכר**

**השוכר מתחייב ומסכים בזה כדלקמן:**

8.1 לשמור על המושכר ומתקניו, להשתמש בהם ולהחזיקם במצב טוב, נקיים ותקינים במשך כל תקופת השכירות.

8.2 לתקן על אחריותו ועל חשבונו באופן בלעדי כל פגם/נזק/קלקול שייגרמו למושכר ואו לכל חלק ממנו/או להתאמות שבוצעו על ידו במושכר ואשר אינם נובעים מבלאי סביר ותיקון פגם / נזק / קלקול הנובע מבלאי סביר יחול על המשכיר במשך תקופת השכירות, ע"י דרישתו הראשונה של המשכיר לכך, ולא תהיה לשוכר כל טענה ואו דרישה כלפי המשכיר לענין זה.

- 8.3. השוכר מסכים בזה כי המשכיר יהיה רשאי - אך לא חייב - לעשות במקום השוכר תיקונים ואפילו אחרות במשכר שהשוכר חייב לעשותם לפי הסכם זה, בכפוף למתן הודעה לשוכר 30 יום מראש, ולתכנן את החוצאות שנגרמו לו עקב כך מהשוכר, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו האחרות של המשכיר עפ"י הסכם זה. השוכר מתחייב לתחזיר למשכיר לפי דרישתו הראשונה את החוצאות הנ"ל בצירוף הפרשי הצמדה למדד, לתקופה החל מיום התצאת על ידי המשכיר ועד ליום וחזרתן מפועל על ידי השוכר למשכיר.
- 8.4. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר לבדו יהא אחראי לכל תאונה, אבדן ונזקשייגרמו על ידו עקב השימוש ו/או החזקת המושכר, בכפוף לחראות כל דין.
- 8.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יהיה השוכר אחראי באופן מוחלט ומלא כלפי המשכיר ו/או עבדיו ו/או מוזמניו ו/או לקוחותיו וכלפי עבדיו של השוכר ו/או לקוחותיו ו/או כלפי כל אדם או נוף אחרים בגין כל אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש ו/או תשלום ו/או הוצאה שייגרמו, בין במישרין ובין בעקיפין, בגין כל מעשה או מתל או הפרת ואבה חקוקת של השוכר ו/או עבדיו ו/או שלהו, לרבות כלפי מי שנמצא במושכר ברשותו או בהסכמתו של השוכר, וכן בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מחפרה או אי מילוי חובה כלשהי עפ"י הוראות הסכם זה או עפ"י הוראות כל דין.
- 8.6. בכל מקרה בו יפר השוכר איזו מהחובותיו עפ"י הסכם זה ו/או לא ישלם למשכיר כל סכום המגיע ממנו בגין הנזקים וההוצאות כאמור, לרבות כל סכום שהמשכיר ידרש לשלם לצד ג', מתחייב השוכר לפצות ולשלם את המשכיר בגין כל ההוצאות שנגרמו לו עקב תביעות או דרישות שחוטמו כלפיו לנגין זה.
- 8.7. להשתמש במושכר באופן שלא יגרום למטרד, הטרדה, רעש, ריח, עשן, ועונועים, הפרעה או אי מעלות לאחרים, ולשמור על נקייון המושכר וסביבתו.
- 8.8. להרשות למשכיר או לפי מטאמו להיכנס למושכר בכל זמן שת מתקבלים על הדעת תוך תאום מראש, בין היתר כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי לתוציא לפועל תיקונים בו ו/או כדי להראות את המושכר לאנשים אחרים.
- 8.9. לא לתלות ולא להעמיד כל שליטים או סימנים במושכר או בכל חלק הימנו בלא לקבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 8.10. מוסכם בהחלט בשום מקרה, ועל אף האמור בסעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), תשליג - 1973 ובסעיף 20 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשליג - 1970, ובכלל עניקו וזכויותיהם של המוסכר והשוכר, לא ייחא השוכר ובאשראי, בשום מקרה, לקומומי השכירות ו/או מכל תשלום אחר בו רב עפ"י הסכם זה, כל סכום שיגיע (ככל שיגיע) לו ו/או לפי מטעמו ו/או לכל צד שלישי שהוא, על-פי הסכם זה ו/או אלא כל דין.
- 8.11. היה והמשכיר ידרש על ידי בנק ישראל או כל רשות מוסמכת אחרת לחפסיק הסכם זה או לשנות את כל תנאי מתנאיו, יהיה המשכיר רשאי להודיע לשוכר על סיום הסכם השכירות לפני תום תקופת השכירות או על שינוי בתנאי הסכם כאמור, והשוכר מתחייב לפעל כפי שידרש על ידי המשכיר. המשכיר מצהיר כי נכון ליום החתימה על הסכם זה לא ידוע לו על כל מניעה מצד בנק ישראל שבעטייה יידרש המשכיר לחפסיק הסכם זה בנסיבות המתוארות לעיל.
- 8.12. סעיף זה על כל תנאי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**9. ביטוח**

מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים הבאים (להלן: "ביטוחי השוכר"), ולהצביא למשכיר את אישור הביטוח המצורף להסכם זה כנספח "ג", כשהוא התום ע"י חברת הביטוח המבטחת:

**ביטוח מבנה המושכר**

ביטוח "אש מורחב" המכסה במלוא ערך כינון את כל הרכוש המובא על ידי השוכר למושכר, וכן כל שינוי ו/או תוספת למושכר שנגשו ו/או ייעשו על ידי השוכר ו/או בעבורו נשלא על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול ועל חשבונו) כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התמוצצות, רעידת אדמה, פריעת, שביתות, נזק בודון, נזקי טערה וסופה, נזקי כלי טיס, שיטפון, נזקי מים ונזולים אחרים, נזקי התנגשות פריצה ושוד, פריעת, שביתות ונזק בודון (להלן: "סיכוני אש מורחב"). הביטוח יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמו וכן כלפי הזדירים ו/או השוכרים האחרים במבנה בו מצוי המושכר (להלן: "השוכרים האחרים") אשר בביטוחי הרכוש של השוכרים האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בודון.

*[Handwritten signature in blue ink]*

אקו ש.מ.מ. 02, שהתמוח מוגבלת מ.ש.  
540283413

*[Handwritten signature in black ink]*

**ביטוח אחריות כלפי צד ג'**

ביטוח אחריות כלפי צד ג' לכיסוי אחריות השוכר על פי דין בגין מניעה ו/או נזק שיגרמו לגוף ו/או לרכוש של כל אדם ו/או נזק כשהוא בגבולות אחריות של 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתי. הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר חבות הטבעת מאש, התפוצצות, בחלה, מכשיר הרמה פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מויק במאכל או במשקה, פריעה, שביחה והשבתה נזק בודון, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלנים משנה ועובדיהם וכן תביעות מנד המסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשנות את המשכיר ו/או חברת הניהול בגין אחריותם למעשי ו/או מהדלי השוכר, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

**ביטוח אחריות מעבידים**

ביטוח אחריות מעבידים בגין לכיסוי חבות השוכר על פי פקודת הניזקין (נוסח חדש) ו/או חוק האחריות למזרחים פגומים התשי"ם-1980 כלפי שבדין בגין מניעה גופנית ו/או מהלח העלולים להיגרם להם תוך כדי ו/או עקב עבודתם בגבולות אחריות של 55,000,000 לנזק למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתי. הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר חבות השוכר כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, וכן בדבר עבודות בגובה ובפוסק, פיתיונות ורעלים שעות עבודה וכן בדבר העסקת נער. הביטוח יורחב לשנות את המשכיר ו/או חברת הניהול היה וייתשבו למעבידים של מי מעובדי השוכר.

סעיף זה הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**10. שיוויים, תוספות ועבודות התאמה במושכר**

10.1. מוסכם בזה כי השוכר אינו רשאי לבצע שינויים ו/או תוספות ו/או לחתקן מתקנים במושכר ו/או בתשתיותיו, מבלי לקבל לכך את רשות הממשל. הממשל מסכים להצבת שער השמלי במושכר, אשר יעמוד בתקנים הנדרשים בהתאם לתוראות כלדיו וכן הוא מסכים להצבת מתקני שניפת מכוניות. בתום השכירות יהיה המשכיר רשאי לדרוש מהשוכר השבת המצב לקדמותו, קרי - חריטה ופינוי של השער החשמלי, אך מבוחר במפורש כי כל תוספת שיתקן השוכר במושכר תהיה שייכת אך ורק לשוכר.

10.2. השוכר מסכים בזה במפורש כי כל תוספת ו/או שינוי ו/או התקנה שיבוצעו על ידו במושכר לא יחשבו כרכוש של המשכיר, אך אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם, כולם או חלקם בתום תקופת השכירות יעשה זאת השוכר באופן מיידי ועל חשבונו הוא, ולמשכיר תהיה הוכחה לעשות זאת בטקומו על חשבון השוכר כפי שימצא לנכון ולפי שיקול דעתו.

10.3. השוכר יהיה אחראי עפ"י דין כלפי המשכיר וכלפי כל צד ג' שהוא, בגין כל נזק שיגרם למושכר ו/או לכל צד ג' שהוא בקשר עם ביצוע עבודות התאמה של השוכר, ויבטח את אחריותו כנדרש. במקרה והשוכר יעסיק קבלנים כלשהם בביצוע איות מעבודות השוכר, מתחייב השוכר לוודא כי אותם קבלנים יבטחו אף הם את פעילותם בכיסוי ביטוחי, החואם את חיקפי הסיכון הרלבנטיים.

10.4. כל עבודות התאמה יבוצעו ע"י השוכר ו/או מטעמו ועל חשבונו של השוכר ומוסכם בזה, כי לא יהיה בחשקעה כלשהי, שהשקיע ו/או ישקיע השוכר במושכר ו/או התאמתו ו/או שיפורו, בכדי להקנות לו זכות כלשהי במושכר ו/או כלפי המשכיר, למעט זכות השכירות עפ"י הסכם זה, והשוכר לא יתא זכאי בשום מקרה להחזר ו/או שיפוי ו/או פינוי כלשהו בקשר להשקעותיו במושכר.

10.5. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**11. דמי השכירות**

11.1. השוכר מתחייב לשלם תמורת השימוש במושכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות חודשיים 17,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "דמי השכירות"), מתוכם סך של 10,880 ₪ לחודש לחברת יבויני נזקי בתוספת מע"מ דין (המהווים 64% מדמי השכירות), והיתרה בסך של 6,120 ₪ בתוספת מע"מ (המהווים 36% מדמי השכירות) יחולקו בין חברת אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, וחברת עופר השקעות בע"מ בתלקים שווים. מוסכם, כי השוכר יהיה פטור מתשלום דמי השכירות בגין השבועיים הראשונים של תקופת השכירות.

11.2. דמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכדלקמן:

המדד הבסיסי - המדד הידוע במועד תחילת הסכם זה.

המדד החדש - המדד הידוע במועד שנקבע לתשלום כל חלק מדמי השכירות לפי ההסכם זה.



אקד"ר ש.מ.מ. 02, שתופת מוגבלת מ.ש.  
540283413



11.3. נמועד שנקבע לכל תשלום של דמי השכירות לפי הסכם זה יתווסף לדמי השכירות או יומחזרו מהם, לפי העניין, הפרשי הצמדה למדד בסכום המתקבל מעליית או ירידת המדד, כשיער העלייה או הירידה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

11.4. יובהר כי ירידה במדד מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את השוכר לחקטנת דמי השכירות.

11.5. דמי השכירות והמע"מ בגינם ישולמו למשכיר אחת לחודש מראש, באמצעות חרשאה לחיוב חשבון. יובהר כי תנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר הינה תפוצת התשלום מחרשאות לחיוב חשבון, התחמית ע"י סניפי הנכס בזמם מתחילים חשבונות יחידי השוכר.

11.6. דמי השכירות החדשיים יעלו בתחילת השנה חרביעית לתקופת השכירות בשיעור ריבולי של 3% לשלשהאחוזים) מעל לדמי השכירות ששולמו בגין חודש השכירות האחרון שלפני החעלאה, כשהם צמודים ומחושבים כאמור בהסכם זה.

11.7. במקרה שבו יחול מועד תשלום או חלק מודמי השכירות בשבת ו/או כהג ו/או בגים אחרי כלשהו שבו אין סניפי בנקים צמודים ישראל פתוחים לציבור, יוקדם או יאוחר מועד תשלום דמי השכירות על ידי השוכר למועד הקרוב ביותר האפשרי שבו פתוחים סניפי בנקים בישראל לציבור.

11.8. השוכר יהיה חייב בתשלום מלא דמי השכירות ויתר התשלומים החלים על השוכר על פי דין ו/או הסכם זה, עבור כל תקופת השכירות, אף אם לא ישתמש במושכר מכל סיבה שהיא.

11.9. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שחברתו תחווה הפרת יסודית של החסכם.

## 12. מיסים, תשלומי חובה ותחזאות

12.1. כל המיסים החלים על פי כל דין קיים ו/או שייחקק בעתיד על מעלי וכסים, במשך או בגין תקופתהשכירות, ישולמו על ידי המשכיר, לרבות היטל השבחה לעירייה עבור התחזאתהקיר לשימוש חורג. עד מאבהר להסרת ספק כי כל עלות שחיא שתהיה קשורה ו/או נוגעת לחליך קבלת היתר שימוש חורג תחול על המשכיר בלבד, והמשכיר יטפל בעניין זה ללא כל דחוי כן שיתאפשר לשוכר לקבל רישיון עסק כדן.

12.2. כל המיסים, לרבות מס עסקים ומס שלטים, היטלים, ארנונות, לרבות ארנונה כללית ותשלומי חובה אחרים המוטלים מכח כל דין קיים ו/או שייחקק בעתיד המשתלמים לרשויות המדינה, לרשויות מקומיות או לכל רשות אחרת, והחלים או שיתולו על שוכרים ו/או דיירים המתחוקים בנכס במשך או בגין תקופת השכירות, ישולמו על ידי השוכר, למעט היטל השבחה בגין שימוש חורג. יובהר, כי השוכר לא ידרש לשלם היטל השבחה (בגין שימוש חורג) הן בגין חובות עבר של המשכיר, והן בגין השימוש החורג שיבוצע ע"י השוכר במושכר במהלך השכירות, והוא ישולם ע"י המשכיר באופן בלעדי.

12.3. השוכר ישא בכל התשלומים ותחזאות חובעים מתישמוש במושכר ומחזוקתו השוטמת במשך תקופת השכירות.

12.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ישא השוכר בתשלומים בגין צריכת אינטרנט, מים, חשמל סלפון וכו' במושכר.

12.5. מיד לאחר מסירת החזקה במושכר לידי השוכר מתחייב השוכר לדווח לחברת החשמל, חברת הגז והרשות המקומית ולחסכ את הרישום על שמו בגופים אלה. השוכר ישא בעלות הכרובה ברישום על שמו כאמור, והמשכיר יחתום לשם כך על המסמכים הדרושים. הודעה על סיום תקופת השכירות תישלח לגופים אלה ע"י השוכר. תנאי זה הינו יסודי בהסכם זה.

12.6. מוסכם בואת כי במידה והשוכר לא ישלם את התשלומים כמפורט בסייק 12.3 דלעיל, רשאי המשכיר (אך לא חייב) לעשות זאת במקומו והשוכר מתחייב להתזיר למשכיר מיד כל סכום שהמשכיר שילם כאמור, בצרוף הפרשי הצמדה למדד, לתקופה החל מיום תשלום הסכום על ידי המשכיר ועד לתחזרתו בפועל על ידי השוכר.

12.7. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שחברתו תחווה הפרת יסודית של החסכם.

## 13. העברת זכויות במושכר

13.1. המשכיר יהיה רשאי בכל עת לחעביר את זכויותיו במושכר או חלק מהן לאחרי או לאחריים מבלישיחיה עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך, ומקבל העעברה יבוא תחת המשכיר לכל דבר ועניןהובוע מתסכם זה, ובלבד שזכויות השוכר לא תיפגענה כתוצאה מכך.

אקרו ש.מ.מ. 02, שחממת מוגבלת מ.ש.  
540283413

- 13.2. השוכר לא יהיה רשאי להעביר, להמנות או להסב את זכויותיו או כל חלק מתן או להרשות שימוש במושכר או כל חלק ממנו, בין בתמורה ובין ללא תמורה מכת הסכם זה לאחריוסמבלילקבל לכך רשות בכתב ומראש מאת המשכיר. המשכיר לא יסרב לתת את הסכמתו אלא מטעמים סבירים בלבד הקשורים לזהות השוכר והעבר.
- 13.3. מוסכם בין הצדדים כי העברת מניות או שינוי בעלות אצל השוכר במישרין או בעקיפין הוא כל העברת גרעין השליטה בשוכר לצד ג' כלשהו יחשב הפרה יסודית של הסכם זה על כל המשתמע מכך, אלא אם ניתן לכך אישור המשכיר בכתב, אשר לא יינתן אך ורק מטעמים סבירים בלבד הקשורים לזהות העובר.
- 13.4. סעיף זה על כל תתי סעיפיו יהנו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**14. פינוי המושכר**




- 14.1. בתום תקופת השכירות או כאשר תסתיים זכותו של השוכר להחזיק במושכר מכל סיבה שהיא בהנחה להוראות בהסכם זה, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו למשכיר פנוי מכל אדם והפך השייכים לשוכר, וכשהמושכר יהיו במצב טוב, נקיותקן, למעט בלאי שנוצר כתוצאה משימוש סביר ורגיל שעשה השוכר במושכר בתקופת השכירות.
- 14.2. במידה והמושכר לא יפונה כאמור בתום תקופת השכירות, והשוכר מתחייב לשלם דמי שימוש עבור המושכר כשיעור כפול משיעור דמי השכירות עפ"י הסכם זה לפי הישוב יומי, לגבי התקופה המתחילה ביום בו היה על השוכר לפנות ולהחזיר את המושכר ועד לפינויו. האמור לעיל אינו בא לגרוע מכל זכות הוא תרופח נוספת שיעמוד לרשות המשכיר לפי תנאי זה ואו לפי הוראות כל דין.
- השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע והוסכם בין הצדדים כמיצויים קבועים ומוסכמים מראש אשר הוערכו ע"י הצדדים בשיקול דעת ומראש, כסכום הנטק הטכני שיגרם למשכיר עקב אי פינוי המושכר במועד הקבוע לפינוי בהסכם זה.
- 14.3. סעיף זה על כל תתי סעיפיו יהנו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**15. ערבות בנקאית**

- להבטחת קיום כל התחייבות מוחתייבותיו השוכר עפ"י הסכם זה ולכיסוי כל החובות והנזקים שייגרמו למשכיר במקרה של הפרת הסכם זה ע"י השוכר לרבות חובות הוצאות משפטיות תשכ"ט ע"י המשכיר, מתחייב בזה השוכר כדלקמן:
- 15.1. להצביא למשכיר במעמד התימת הסכם זה וכתנאי לתחייבתו ע"י המשכיר ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למוד המחירים לצרכן חידוע במועד התימת הסכם זה, או שמירת בטחונות נאם לשוכר שבבנק לאומי בסך של 3 (שלושה) חודשי השכירות הראשונים, אשר תישאר כדי המשכיר עד תום 30 יום לאחר תום תקופת השכירות ותחא בנוסח המצייב כנספח "ד" (להלן: "הערבות").
- 15.2. המשכיר יהיה רשאי לנשות בערבות כולח או חלקה כל שימוש שימצא לכוון במקרה שתשוכר יסר אחת או יותר מתחייבותיו עפ"י הסכם זה, והכל מבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר עפ"י הוראות הסכם זה וטע עפ"י הוראות כל דין.
- 15.3. למען חסר ספק, מובחר בזה כי המשכיר יהיה רשאי לממש חלק מהערבות או את כולח לפי שיקול דעתו הבלעדי, ובמקרה ומומש על ידיו רק חלק מהערבות תומצא ע"י השוכר ערבות משלימה באופן שכלל עת תעמוד לזכות המשכיר ערבות בנקאית בשווי חקוב בס"ק 15.1 לעיל.
- 15.4. סעיף זה על כל תתי סעיפיו יהנו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**16. פינוי מוקדם**

- 16.1. נטש השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. במקרה זה יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר את דמי השכירות וכן יהיה עליו לשלם את כל יתר התשלומים החלים עליו מכוח הסכם זה והסכם הניהוללהלן: "התשלומים" (עד לתום תקופת השכירות כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר).
- 16.2. השכיר המשכיר את המושכר לשוכר חלופי לאחר עזיבת השוכר, יהיה השוכר פטור מלשלם למשכיר את התשלומים הנוכחים לעיל והחל מיום תחילת תקופת השכירות של השוכר החלופי. השכיר המשכיר את

אקרו ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
 540283413

המושכר לאחר לתקומה ו/או בדמי שכירות המותרות לעומת אלה הנקובים בהסכם זה, יוסף השוכר וישלם למשכיר את ההפרש שבין דמי השכירות, הנקובים בהסכם זה, לבין דמי השכירות המותרות שישלמו למשכיר על ידי השוכר החלופי, וזאת למשך תורת תקופת השכירות לפי הסכם זה.

16.3. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מוכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה ולא תשמע הנענה, כי התשלומים לפי סעיף זה נורעים מוכות המשכיר לאיוה סעד נוסף ו/או אחר ו/או כי היט נבוח ויש להמתינו.

**17. רישוי ורישיונות**

17.1. השוכר אחראי להשיג את כל הרישיונות וההיתרים מאת הרשויות המוסמכות הדרושים לצורך ניהול עסקו במושכר. מוסכם בין הצדדים כי אי השגת הרישיונות כאמור או חלק מהם עיי השוכר לא תהווה הצדקה או עילה לביטול הסכם זה או לאי תשלום דמי שכירות למשכיר עיי השוכר. השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל נזק אשר יגרם למשכיר אם השוכר יחל את עסקו ללא רישיון ו/או בניגוד לתנאי הרישיון ו/או בניגוד לחוק, חגיגה התקף במועד החתימה על הסכם זה. כל ורישה של השלטונות לבצע התאמות במושכר כתנאי לקבל הרישיון יבוצעו עיי השוכר ועל השוכר. להסרת טעם מובחר כי האמור לעיל לא יחול במקרה שבו לא יתקבל רישיון בשל אי תשלום היטל השבחה בגין שימוש חוזר על ידי המשכיר.

17.2. השוכר יהיה אחראי לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר. השוכר יישא בכל תשלום, קנס ו/או ענש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר ללא היתר או תוך חריגה מהיתר או בניגוד למטרות השכירות, או בניגוד לתביע, או בניגוד לכל דין בין אם יוטל על המשכיר או על חברת הניהול ובין אם יוטל על השוכר בלבד שחדר לא גרם כתוצאה ממעשה או מתדל של המשכיר או מי מטעמו.

**18. הפרת התרומות**

18.1. הסעיפים המוגדרים בהסכם זה כסעיפים יסודיים, חונם מעיקרו של ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית של תוסכם, אשר תזכה את המשכיר בזכות לבטל את ההסכם, לאחר שנתן התראה בת 14 ימים לשוכר, אשר כמחלפת לא תיקן השוכר את ההפרה לשביעות רצון המשכיר, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

18.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם השוכר יפר הסכם זה בהפרה יסודית או בקרות אחר או יתור מחמקרים המנויים להלן, תסתיים מיד זכותו של השוכר להחזיק במושכר, וכן יעניק חזר למשכיר את הזכות לתבוע את פינוי המושכר על ידי השוכר, וזאת בנוסף לפיצויים שיהיה המשכיר זכאי להם עקב ההפרה או אי חקיוס חנייל. לענין זה מנהיר השוכר כי לא מתנהלים נגדו כל חליכים משפטיים וכון להם תותמת הסכם זה, שיש בהם כדי לפגוע באמור בהסכם זה.

18.2.1. אם ימונה לשוכר כונס נכסים או כונס נכסים ומנהל זמני או קבוע והמוני הניל לא יבוטל בחלוף 60 (שישים) יום ממועד המנוי.

18.2.2. אם ימונה מפרק זמני או קבוע לשוכר.

18.2.3. אם תוגש בקשה לפרוק השוכר לכית המשפט המוסמך לדון בה ובקשה לא תוסר בתוך 60 (שישים) יום ממועד הגשתה.

18.2.4. בכל מקרה שבו השוכר יקבל החלטת פרוק והחלטת הניל לא תבוטל על ידי מוסדותיו המוסמכים בתוך 7 (שבועה) ימים ממועד קבלתה.

18.2.5. בכל מקרה שבו יוטל צו עקול, בין זמני ובין קבוע על זכויות השוכר במושכר וצו העיקול הניל לא יבוטל בתוך 90 (תשעים) יום ממועד הטלתו על ידי בית המשפט שתנילו.

18.2.6. השוכר חפר הפרה יסודית את הוראות הסכם זה ו/או הוראות הסכם הניהול, והשוכר לא ייקן את ההפרה למרות שניתנה לו התראה עיי המשכיר בכתב 14 ימי עבודה טראש.

18.2.7. השוכר חפר הפרה כלשהי הוראה מהוראות הסכם זה ו/או הוראות הסכם הניהול, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן והפרה בתוך 30 ימי עסקים מיום שנדרש לכך.

18.3. הוראות חוק חוזים ותרומות בשל הפרת חוזים, התשליא 1970 יחולו על הסכם זה.

18.4. מבלי לגרוע מכל סעד וזכות אחרים, העומדים למשכיר על-פי דין ועל-פי הסכם זה, הרי שכל פינוי ו/או איחור בתשלומים, המגיעים מן השוכר למשכיר על-פי הסכם זה, יחייב את השוכר לשלם ריבית פינויים על

בית דין בית  
אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

הסכום שבפגור ו/או באיחור, בשיעור המירבי שיהיה נהוג בנקב לאומי לישראל בניגם על חירות בחשבוטת עו"ש דביטוריום, וזאת מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום האמור ועד ליום התשלום בפועל.

**19. פללי**

- 19.1. שום ויתור, ארכת, הטחה או שינוי בתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה לא יחיו כרי תוקף אלא אם יגשו בכתב.
- 19.2. מחול, השחיה או ויתור ע"י המשכיר במימוש זכות מוכוונת המשכיר עפ"י הוראות הסכם זה לא יחשבו כויתור מניעה, הסכמה או הודאה מצידו, והוא יוכל להשתמש בזכויותיו עפ"י הסכם זה בכל עת שיחפוץ מבלי שיחא מנע מלגשות כן, וחשוכר מותר בזאת על טענת התיישנות ו/או שיהוי וכד"ב.
- 19.3. מוסכם כי ככל שיווק המושכר, או חלק ממנו, בשל כוח עליון או בשל פעולה מלחמתית באופן שלא ניתן לשוכר לעשות בו שימוש עבור מטרת השכירות וככפוף לכך שחשוכר אינו חייב לבצע בו תיקונים בהתאם להוראות הסכם זה, לא יחא המשכיר חייב לשלם לשוכר פיצוי כלשהו או לתקן את המושכר או להתיר לקדמותו.
- והיה ויארע האמור לעיל, תפקעה חוראות הסכם זה מאליתן והשכירות תפקע, אלא אם כן יחליט המשכיר לתקן ו/או לשקם את המושכר.
- 19.4. השוכר ישלם מניגם כדון בגין כל תשלום שיהיה חייב בתשלומו בהתאם להוראות הסכם זה, במעמד ותשלומם בפועל.
- 19.5. כל צד ישא בתשלום שכ"ט שרד דיונו.

**20. שמכות שימוש וישוב מחלוקת**

- 20.1. הצדדים קובעים בזה במפורש את בתי המשפט בעיר תל-אביב כבעלי סמכות השיפוט המקומית הייחודית לרון ככל המחלוקת ו/או הסכסוכים שיתגלעו בין הצדדים בטוגע להסכם זה.
- 20.2. כל מחלוקת בקשר להסכם זה, פרשותו, יישומו וכל הנובע ממנו במישרין או בעקיפין, וכל טענת להפרתו על ידי מי מהצדדים (להלן: "מחלוקת"), ידונו תחילה בין מניג השוכר לבין מניג מטעם המשכיר (להלן: "המניגים"), והכול בתוך 7 ימים ממועד שדרש זאת בכתב אחר הצדדים (להלן: "יום הדרשה").
- 20.3. לא הצליחו המניגים הג"ל ליישב מחלוקת כל שחא תוך 7 ימים מיום הדרשה, תועבר המחלוקת ליישוב בין השוכר לבין ראש ענף נכסים אצל המשכיר (להלן: "ועדת הברור").
- 20.4. לא עלה בידי ועדת הברור ליישב את המחלוקת, יהיה כל צד רשאי לפעול בהתאם לזכויותיו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, מנייה לבית משפט מוסמך.
- 20.5. מוסכם כי מחלוקת כאמור לעיל, לא תחווה עילח לעיכוב ביצוע התחייבות השוכר על פי הסכם זה.

**21. כתובות והודעות**

- 21.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט במבוא לו.
- 21.2. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להודיע למשנתו על שינוי כתובתו.
- 21.3. כל הודעה שתשלח על ידי אחד הצדדים למשנתו לפי כתובתו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום מבית דואר בישראל ואם נמסרת ביד או נשלחה בפקס – בעת מסירתה או שליחתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
השוכר

  
המשכיר

אקרו ש.מ.מ.מ. שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413



**אישור**

הוני, ע"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי מר \_\_\_\_\_, ת"ד \_\_\_\_\_, ומר \_\_\_\_\_, ת"ד \_\_\_\_\_, מורשי החתימה מטעם השוכר, התמו בפני וכי החתימה בתוספת חותמת החברה מהיבנים לכל דבר וענין.

ע"ד \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

אקרו ש.מ.מ. 02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

מס' 1028



# נספח ד'

לכבוד  
בן יונתן ייני

א.ג.נ.,

הנדון: המחאת זכויות והתחייבויות על פי הסכם השכירות מיום 30.12.2018 (להלן – הסכם השכירות)

הרינו להודיעכם כי החל מיום \_\_\_\_\_ [מועד מסירת החזקה לפי ההסכם] (להלן – מועד ההמחאה) המחאה (או תמחה, לפי הענין) אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, חברה מסי 520026618 (להלן – אפית), ל \_\_\_\_\_ (להלן – הקונה) את כל זכויותיה והתחייבויותיה כלפיכם (אם קיימים כאלו) על פי הסכם השכירות מיום 30.12.2018 (אם נחתם על ידי אפית) בקשר לנכס המצוי בחלק מן הקרקע המצויה בגוש 8937 חלקה 10, ברחי השרון 15 בנווה שאנן, תל אביב, כמסומן בהסכם השכירות, וזאת בתוקף החל ממועד ההמחאה.  
מבלי לגרוע מכלליות האמור, כוללת ההמחאה האמורה גם את המחאת כל הכטוחות ו/או שכר הדירה שאפית קיבלה מכם לתקופה שלאחר מועד ההמחאה (אם ישנם).

לאור האמור, נבקשכם לפעול בין היתר כדלקמן:

1. לאשר את קבלת הודעה זו ואת הסכמתכם לפעול לפיה. להסרת ספק, המחאה האמורה אינה מותנית בהסכמתכם, כאמור בסעיף 13.1 להסכם השכירות.
2. החל ממועד ההמחאה, לפנות בכל עניין הקשור להסכם השכירות לנציג הקונה \_\_\_\_\_ בטל' \_\_\_\_\_.
3. להעביר כל תשלום שמגיע לאפית על פי הסכם השכירות בגין התקופה שממועד ההמחאה ואילך לקונה או לפקודתו ל \_\_\_\_\_ [פרטי תשלום].
4. לפעול להסבת כל בטוחה ו/או אישור ביטוח שנתתם על פי הסכם השכירות לטובת הקונה. אם ערב לכם צד שלישי הנכס מתבקשים לדאוג לקבל את הסכמתו, ואם ניתנה ערבות בנקאית הנכס מתבקשים לדאוג להמצאת תיקון מותאים לנוסח הערבות הבנקאית.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (בכינוס נכסים) באמצעות  
כונסי הנכסים, עוה"ד עופר שפירא וגיל אורן

אנו מסכימים לאמור לעיל.

\_\_\_\_\_ הקונה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת כי הודעה זו נחתמה כדין על ידי הקונה באמצעות \_\_\_\_\_, המוסמך/ים לחתום בשם הקונה ולחייבו לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_ עו"ד

אקרו ש.מ.מ. 02, סותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

לכבוד  
עופר השקעות בע"מ  
בניני בנק בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: המחאת זכויות והתחייבויות על פי הסכם השכירות מיום 30.12.2018 (להלן – הסכם השכירות)

הרינו לחודיעכם כי החל מיום \_\_\_\_\_ [מועד מסירת החזקה לפי החסכם] (להלן – מועד ההמחאה) המחאה (או תמחה, לפי הענין) אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, חברה מסי 520026618 (להלן – אפית), ל \_\_\_\_\_ (להלן – הקונה) את כל זכויותיה והתחייבויותיה כלפיכם (אם קיימים כאלו) על פי הסכם השכירות מיום 30.12.2018 אם נחתם על ידי אפית) בקשר לנכס המצוי בחלק מן הקרקע המצויה בגוש 8937 חלקה 10, ברח' השרון 15 בנווה שאנן, תל אביב, כמסומן בהסכם השכירות, וזאת בתוקף החל ממועד ההמחאה.  
מבלי לגרוע מכלליות האמור, כוללת ההמחאה האמורה גם את המחאת כל הבטוחות ו/או שכר הדירה שאפית קיבלה מכם ו/או מהשוכר לתקופה שלאחר מועד ההמחאה.

לאור האמור, נבקשכם לפעול בין היתר כדלקמן:

5. לאשר את קבלת הודעה זו ואת הסכמתכם לפעול לפיה. לחסרת ספק, ההמחאה האמורה אינה מותנית בהסכמתכם, אלא במידה שהדבר נובע מהדין.
6. החל ממועד ההמחאה, לפנות בכל עניין הקשור להסכם השכירות לנציג הקונה \_\_\_\_\_ בטל' \_\_\_\_\_.
7. ככל שקיבלתם תשלום כלשהו שמגיע לאפית על פי הסכם השכירות בגין התקופה שממועד ההמחאה ואילך, להעביר את התשלום הנ"ל לקונה או לפקודתו ל \_\_\_\_\_ [פרטי תשלום].

בכבוד רב,

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (בכינוס נכסים) באמצעות  
כונסי הנכסים, עוה"ד עופר שפירא וגיל אורן

אנו מסכימים לאמור לעיל.

\_\_\_\_\_  
הקונה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת כי הודעה זו נחתמה כדין על ידי הקונה באמצעות \_\_\_\_\_, המוסמך/ים לחתום בשם הקונה ולחייבו לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

**לכבוד**

דומניס עליזח	בניני בנק בע"מ	עופר השקעות בע"מ
עמידר החברה הלאומית לשיכון	נכסי מרגוש בע"מ	בריפל אלן גיוסף
בישראל בע"מ	מרגוש ניהול והשקעות בע"מ	בריפל צידלס גיונתן
		בריפל רונלד עמנואל
גורביץ יוסף	סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה)	שמרלינג דורית

א.ג.ג.,

**הנדון: המחאת זכויות והתחייבויות על פי הסכם ותוספת להסכם**

הרינו להודיעכם כי החל מיום \_\_\_\_\_ [מועד מסירת החזקה לפי ההסכם] (להלן – מועד המחאה) המחאה (או תמחה, לפי הענין) אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, חברה מס' 520026618 (להלן – המוכרת), ל \_\_\_\_\_ (להלן – הקונה) את כל זכויותיה והתחייבויותיה כלפיכם על פי הסכם ותוספת להסכם שעניינם שיתוף פעולה והסדרת היחסים המשפטיים והכספיים בכל הנוגע לקידום חליכי תכנון ואישור תב"ע במתחם הידוע כחלק מחלקות 5, 6, 7, 8, 9 ו-10 בגוש 8937 הממוקם בין הרחובות דרך בגין-השפלה-השרון-הנגב בתל אביב (לעיל ולהלן – ההסכם, התוספת להסכם והמתחם), וזאת בתוקף החל ממועד המחאה.

הקונה קיבל על עצמו את כל התחייבויות המוכרת, בהתאם לסעיף 9.1 להסכם.

לאור האמור, נבקשכם לפעול בין היתר כדלקמן:

- לאשר את קבלת הודעה זו ואת הסכמתכם לפיה. להסרת ספק, המחאה האמורה אינה מותנית בהסכמתכם, אלא במידה והדבר נובע מהדין.
- החל ממועד המחאה, לפנות בכל עניין הקשור להסכם ולתוספת להסכם לנציג הקונה \_\_\_\_\_ בסל' \_\_\_\_\_.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ  
(בכינוס נכסים) באמצעות  
כונסי הנכסים, עוה"ד עופר  
שפירא וגיל אורן

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשרת בזאת כי הודעה זו נחתמה כדין על ידי הקונה באמצעות \_\_\_\_\_, המוסמך/ים לחתום בשם הקונה ולחייבו לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

\_\_\_\_\_  
אפרו ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת מ.ש.  
540283413

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 8937 חלקה: 10

הסדר משיטה ישנה	סוג שטר:	16/07/2001	מיום:	19551/2001	הנכס נוצר ע"י שטר:
-----------------	----------	------------	-------	------------	--------------------

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	1,721.00

#### המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6942 חלקה 91, ספר תל אביב (דף/ספר) 67 דף 23

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41838/2009/3	12/10/2009	מכר	אפריקה ישראל תעשיות בע"מ	חברה	520026618
<b>החלק בנכס</b>					
305 / 1720					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38137/2010/2	04/10/2010	תיקון רישום	עופר השקעות בע"מ	חברה	510160781
<b>החלק בנכס</b>					
305 / 1720					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4723/2018/1	30/01/2018	מכר ללא תמורה	בניני בנק בעמ	חברה	520010661
<b>החלק בנכס</b>					
111 / 172					

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה

### הודעה בדבר הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה בתביעה "אצות" 14 אב 2019 05-2028-05 ד"ר שובל ושות' בע"מ

ביום 14.12.2019 נקבעה תאריך הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה בתביעה "אצות" (מס' 05-2028-05) ד"ר שובל ושות' בע"מ. תאריך זה הוא תאריך הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה בתביעה "אצות" (מס' 05-2028-05) ד"ר שובל ושות' בע"מ. תאריך זה הוא תאריך הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה בתביעה "אצות" (מס' 05-2028-05) ד"ר שובל ושות' בע"מ.

התביעה "אצות" (מס' 05-2028-05) ד"ר שובל ושות' בע"מ, נגד המנהל הכללי של שירות הביטוח הלאומי, נפתרה באמצעות הסדר פשרה. ההסדר נכנס לתוקף ביום 14.12.2019. תאריך זה הוא תאריך הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה בתביעה "אצות" (מס' 05-2028-05) ד"ר שובל ושות' בע"מ.

התביעה "אצות" (מס' 05-2028-05) ד"ר שובל ושות' בע"מ, נגד המנהל הכללי של שירות הביטוח הלאומי, נפתרה באמצעות הסדר פשרה. ההסדר נכנס לתוקף ביום 14.12.2019. תאריך זה הוא תאריך הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה בתביעה "אצות" (מס' 05-2028-05) ד"ר שובל ושות' בע"מ.

התביעה "אצות" (מס' 05-2028-05) ד"ר שובל ושות' בע"מ, נגד המנהל הכללי של שירות הביטוח הלאומי, נפתרה באמצעות הסדר פשרה. ההסדר נכנס לתוקף ביום 14.12.2019. תאריך זה הוא תאריך הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה בתביעה "אצות" (מס' 05-2028-05) ד"ר שובל ושות' בע"מ.

### מכרז פומבי מס' 6/2019

שירותים מיוחדים לחינוך 2019 בית מס' 100  
יזום ש"ר - חידוש מבנים במסגרת מלחמת  
בית מס' 100

מכרז פומבי מס' 6/2019  
שירותים מיוחדים לחינוך 2019 בית מס' 100  
יזום ש"ר - חידוש מבנים במסגרת מלחמת  
בית מס' 100

### מכרז פומבי מס' 5/2019

בניית 12 יחידות דיור-לחילוני  
מבנים 200 יחידות דיור-לחילוני  
12 יחידות דיור-לחילוני

מכרז פומבי מס' 5/2019  
בניית 12 יחידות דיור-לחילוני  
מבנים 200 יחידות דיור-לחילוני  
12 יחידות דיור-לחילוני

### מכרז פומבי מס' 1/2019

מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019

מכרז פומבי מס' 1/2019  
מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019

### מכרז פומבי מס' 1/2019

מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019

מכרז פומבי מס' 1/2019  
מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019

### מכרז פומבי מס' 1/2019

מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019

מכרז פומבי מס' 1/2019  
מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019  
מבנים 1/2019

### שירותי בריאות כללית

מכרז פומבי עם בחינה דו שלבית מס' 90-13/19 (להלן: "המכרז")  
אספקת נקבוקי האכלה לחינוך ולפעוטות במרכזים הרפואיים  
של שירותי בריאות כללית

שירותי בריאות כללית  
מכרז פומבי עם בחינה דו שלבית מס' 90-13/19 (להלן: "המכרז")  
אספקת נקבוקי האכלה לחינוך ולפעוטות במרכזים הרפואיים  
של שירותי בריאות כללית

### התחלה הראשית

הטבת לוגיסטיקה, תשתיות ומערכת מיני  
אגף היבש- המחלקה לרכש ציוד וכלכלי

מכרז פומבי מס' 90-11/19

### סקיית BIO HAZARD וציטוטוסדיקה למוסדות

שירותי בריאות כללית

מכרז פומבי מס' 90-11/19  
סקיית BIO HAZARD וציטוטוסדיקה למוסדות  
שירותי בריאות כללית

מכרז פומבי מס' 90-11/19  
סקיית BIO HAZARD וציטוטוסדיקה למוסדות  
שירותי בריאות כללית

מכרז פומבי מס' 90-11/19  
סקיית BIO HAZARD וציטוטוסדיקה למוסדות  
שירותי בריאות כללית

מכרז פומבי מס' 90-11/19  
סקיית BIO HAZARD וציטוטוסדיקה למוסדות  
שירותי בריאות כללית

### הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין

במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין  
במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין  
במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין  
במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין  
במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין  
במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין  
במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין  
במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב



Table with multiple columns and rows, likely a financial or statistical report. Includes a header row with various categories and a large body of data.

Table with multiple columns and rows, likely a financial or statistical report. Includes a header row with various categories and a large body of data.

Table with multiple columns and rows, likely a financial or statistical report. Includes a header row with various categories and a large body of data.

Advertisement for 'החברה להקצת האגרות ודרישת מקרקעין' (The Company for Issuing Bonds and Real Estate Demand). Includes a logo and detailed text about services and contact information.

Advertisement for 'מסד הביטוח' (Insurance Fund) and 'מסד הביטוח' (Insurance Fund). Includes a logo and text about insurance services and contact information.

Advertisement for 'מסד הביטוח' (Insurance Fund) and 'מסד הביטוח' (Insurance Fund). Includes a logo and text about insurance services and contact information.

Advertisement for 'מסד הביטוח' (Insurance Fund) and 'מסד הביטוח' (Insurance Fund). Includes a logo and text about insurance services and contact information.

Advertisement for 'מסד הביטוח' (Insurance Fund) and 'מסד הביטוח' (Insurance Fund). Includes a logo and text about insurance services and contact information.

Advertisement for 'מסד הביטוח' (Insurance Fund) and 'מסד הביטוח' (Insurance Fund). Includes a logo and text about insurance services and contact information.

### הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

במסגרת תהליך מימון הרכבת הירוקה במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב, מתקיימת תחרות להצעת מחירים לרכישת מקרקעין במתחם. מטרת התחרות היא לקבוע מחירים נמוכים ככל האפשר עבור הקרקעות הנדרשות לצורך מימון הרכבת הירוקה. תהליך התחרות יתבצע באמצעות הצגת הצעות מחיר על ידי המשתתפים, אשר יוגשו למתן המכרזים. המשתתפים יצטוו להגיש הצעות מחיר על כל אחת מהקרקעות הנדרשות, אשר יוגשו למתן המכרזים. המשתתפים יצטוו להגיש הצעות מחיר על כל אחת מהקרקעות הנדרשות, אשר יוגשו למתן המכרזים.

**כינוס הנכנסים**  
 על אפודיה ורצחא לעצלות כפי'ם  
 'כונס'ם כפי'ם

### תאגיד השידור

#### מכרז פוסטי-דו-שליבי מס' 8/2019 למתן שירותי פרומו לתאגיד השידור

##### הודעה בדבר תיקון תנאי הסף ודחיית סוגדים

תאגיד השידור הישראלי (תאגיד השידור) מתכנן להעביר מכרז פוסטי-דו-שליבי מס' 8/2019 למתן שירותי פרומו לתאגיד השידור. מטרת המכרז היא למנות יוזקת מחשבוני פרומו לטובת תאגיד השידור הישראלי. המכרז יתבצע באמצעות הצגת הצעות מחיר על ידי המשתתפים, אשר יוגשו למתן המכרזים. המשתתפים יצטוו להגיש הצעות מחיר על כל אחת מהקרקעות הנדרשות, אשר יוגשו למתן המכרזים.

שם המכרז	תאריך פתיחת ההצעות	שם המכרז
מכרז פוסטי-דו-שליבי מס' 8/2019	17.12.2019	מכרז פוסטי-דו-שליבי מס' 8/2019

לתיאור נוסף ולתנאי המכרזים, לראו את הודעת המכרזים.

### לפרטום מכרזים וחודשות משפטיים

משרד המשפטים  
 משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

### הזמנה להציע הצעות לרכישת דוכנית חכירה במחלה הקלאית במחשב צופית

במסגרת תהליך מימון הרכבת הירוקה במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב, מתקיימת תחרות להצעת מחירים לרכישת מקרקעין במתחם. מטרת התחרות היא לקבוע מחירים נמוכים ככל האפשר עבור הקרקעות הנדרשות לצורך מימון הרכבת הירוקה. תהליך התחרות יתבצע באמצעות הצגת הצעות מחיר על ידי המשתתפים, אשר יוגשו למתן המכרזים. המשתתפים יצטוו להגיש הצעות מחיר על כל אחת מהקרקעות הנדרשות, אשר יוגשו למתן המכרזים.

**כינוס הנכסים**  
 על אפודיה ורצחא לעצלות כפי'ם  
 'כונס'ם כפי'ם

### הזמנה להציע הצעות לרכישת רכבים

משרד המשפטים  
 משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

## ראה מכרזים נוספים בחדשות

### מוזמנות בזה הצעות לרכישת כלי רכב

משרד המשפטים  
 משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

### הזמנה להציע הצעות לרכישת נדל"ן במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

במסגרת תהליך מימון הרכבת הירוקה במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב, מתקיימת תחרות להצעת מחירים לרכישת מקרקעין במתחם. מטרת התחרות היא לקבוע מחירים נמוכים ככל האפשר עבור הקרקעות הנדרשות לצורך מימון הרכבת הירוקה. תהליך התחרות יתבצע באמצעות הצגת הצעות מחיר על ידי המשתתפים, אשר יוגשו למתן המכרזים. המשתתפים יצטוו להגיש הצעות מחיר על כל אחת מהקרקעות הנדרשות, אשר יוגשו למתן המכרזים.

### הזמנה להציע הצעות לרכישת נדל"ן במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

במסגרת תהליך מימון הרכבת הירוקה במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב, מתקיימת תחרות להצעת מחירים לרכישת מקרקעין במתחם. מטרת התחרות היא לקבוע מחירים נמוכים ככל האפשר עבור הקרקעות הנדרשות לצורך מימון הרכבת הירוקה. תהליך התחרות יתבצע באמצעות הצגת הצעות מחיר על ידי המשתתפים, אשר יוגשו למתן המכרזים. המשתתפים יצטוו להגיש הצעות מחיר על כל אחת מהקרקעות הנדרשות, אשר יוגשו למתן המכרזים.

### בנדל'ין כמו בפרטום הכל זה עניין של בוודות הבחוקם הנוכח

משרד המשפטים  
 משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

לפרטום נ-גלובס רד'ין: 03-9538712 | asafa@globes.co.il

### הזמנה להציע הצעות לרכישת נדל"ן במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב

במסגרת תהליך מימון הרכבת הירוקה במתחם התחנה המרכזית הישנה, תל-אביב, מתקיימת תחרות להצעת מחירים לרכישת מקרקעין במתחם. מטרת התחרות היא לקבוע מחירים נמוכים ככל האפשר עבור הקרקעות הנדרשות לצורך מימון הרכבת הירוקה. תהליך התחרות יתבצע באמצעות הצגת הצעות מחיר על ידי המשתתפים, אשר יוגשו למתן המכרזים. המשתתפים יצטוו להגיש הצעות מחיר על כל אחת מהקרקעות הנדרשות, אשר יוגשו למתן המכרזים.





**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

אומדן שווי נכס מקרקעין  
ברחוב השרון 17, רחוב הנגב 1-3,  
דרך מנחם בגין 34  
דרום העיר  
תל אביב- יפו  
(גוש 8937 חלק מחלקה 10)



אפריל 2019

רחוב תובל 13 (מתחם הבורסה)  
רמת גן 5252228  
טלפון: 03-6471474  
פקס: 03-6471623  
office@dassa-nayer.co.il



## תוכן עניינים

---

### עמוד

3	כללי	.1
6	תיאור הסביבה והנכס הנדון	.2
9	ניהול סיכונים סביבתיים	.3
11	המצב המשפטי	.4
18	המצב התכנוני והרישוי	.5
26	עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת	.6
28	סקר מחירים	.7
36	תחשיבים	.8
37	סיכום ומסקנות	.9

### נספחים:

- א. העתק מנסח רישום מקרקעין לצפייה בלבד שהופק באינטרנט ביום 08.04.2019.
- ב. העתק ממזכר הבנות.
- ג. העתק מהסכם שיתוף לקידום הליכי תכנון ואישור תב"ע.
- ד. העתק מתוספת להסכם שיתוף פעולה.
- ה. העתק מחוזה שכירות לחניון הפתוח.
- ו. העתק מעמודים רלוונטיים משומת הועדה להשבחה כתוצאה מתכנית תא/3201.



**DASSA-NAYER**  
דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

רמת-גן  
עבודה מס'  
18 אפריל 2019  
2532-2-19

לכבוד  
יגאל ארנון ושות' - עורכי דין  
עו"ד עופר שפירא ועו"ד גיל אורן  
רחוב הלל 31  
ירושלים, 9458131  
א.נ.

באמצעות מייל: [EyalA@arnon.co.il](mailto:EyalA@arnon.co.il)

**הנדון: אומדן שווי שוק לנכס מקרקעין  
ברחוב השרון 17, רחוב הנגב 1-3, דרך מנחם בגין 34  
ורחוב השרון 17 בתל אביב-יפו  
(גוש 8937 חלק מחלקה 10)**

1. כללי

- 1.1 סוג השומה: שומת מקרקעין מלאה.
- 1.2 זהות מזמין השומה: עופר שפירא ועו"ד גיל אורן, בתפקידם ככונסי נכסים של אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (בכינוס נכסים).
- 1.3 מטרת השומה: אומדן שווי שוק לזכויות חברת אפריקה ישראל תעשיות בע"מ בנכס הנדון- עדכון לחוות דעתנו מיום 11.7.2018 מספרנו 18-1-2352. שווי הנכס עפ"י שומה זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בתנאי שוק בו ניתן לבצע עסקאות, ולא מכירה כפויה/ באילוץ, כאשר הנכס פנוי, ריק וחופשי מכל חוב, שיעבוד, מחזיק, זכויות לצד ג' ובעיות רישום.
- 1.4 מועד הביקור בנכס: נערך ביקור בנכס הנדון ביום 8.4.2019 ע"י גב' גאיה נתנוב, מתמחה בשמאות מקרקעין והח"מ.
- 1.5 המועד הקובע לשומה: 8 לאפריל 2019.
- 1.6 שומה זו לא מהווה חוות דעת לצורך בטוחה לאשראי לפי תקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין.  
אין לראות בחוות דעת זו משום המלצה לרכישת הנכס הנדון.



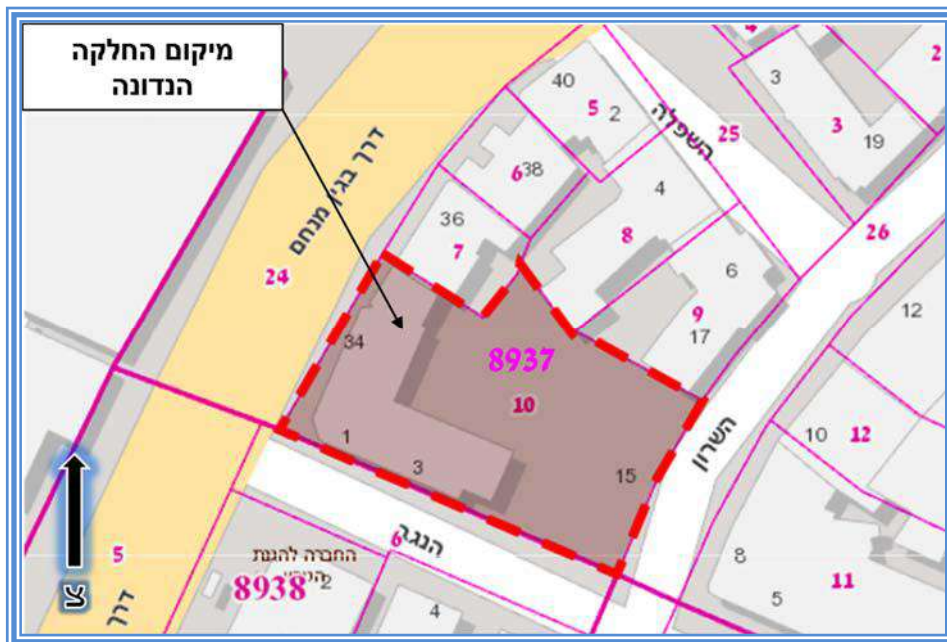
**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

**1.7 פרטי זיהוי הנכס:**

8937	גוש:
10	חלק מחלקה:
1,721 מ"ר	שטח החלקה הרשום בשלמות:
305/1720 חלקים בחלקה	החלק המוערך בנכס:
רחוב השרון 17, רחוב הנגב 1-3, דרך מנחם בגין 34, מתחם התחנה המרכזית הישנה, בדרום העיר תל אביב- יפו.	כתובת:
לא הוצג בפנינו חוזה הרכישה של הנכס הנדון	זיהוי הנכס:

**מיקום חלקה 10 בגוש 8937**

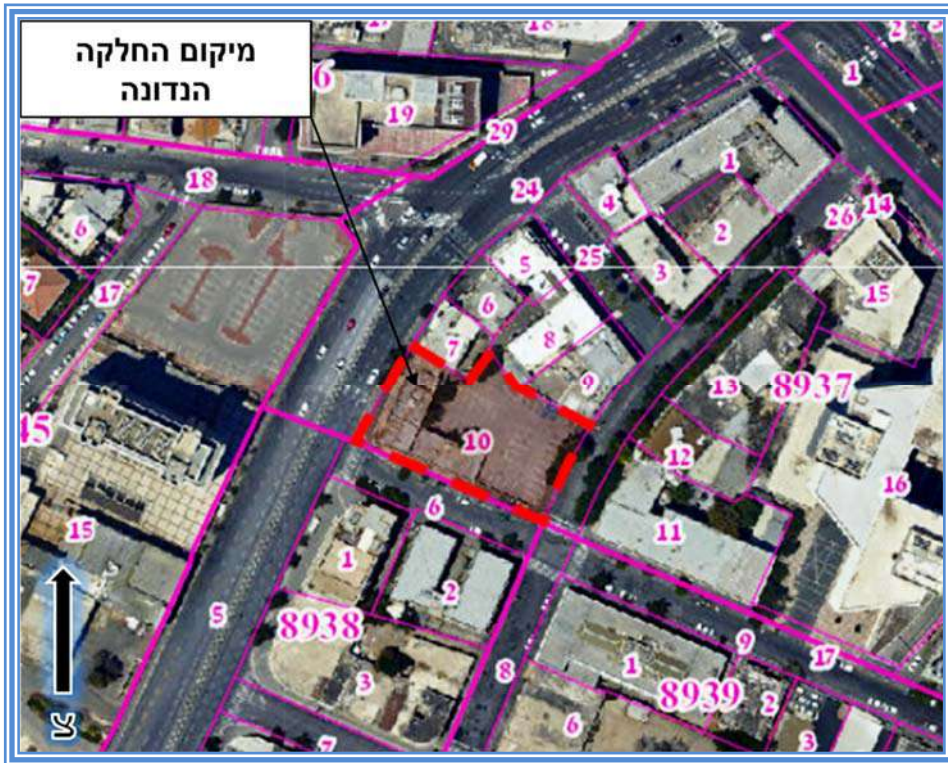




**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

איתור החלקה הנדונה בתצ"א



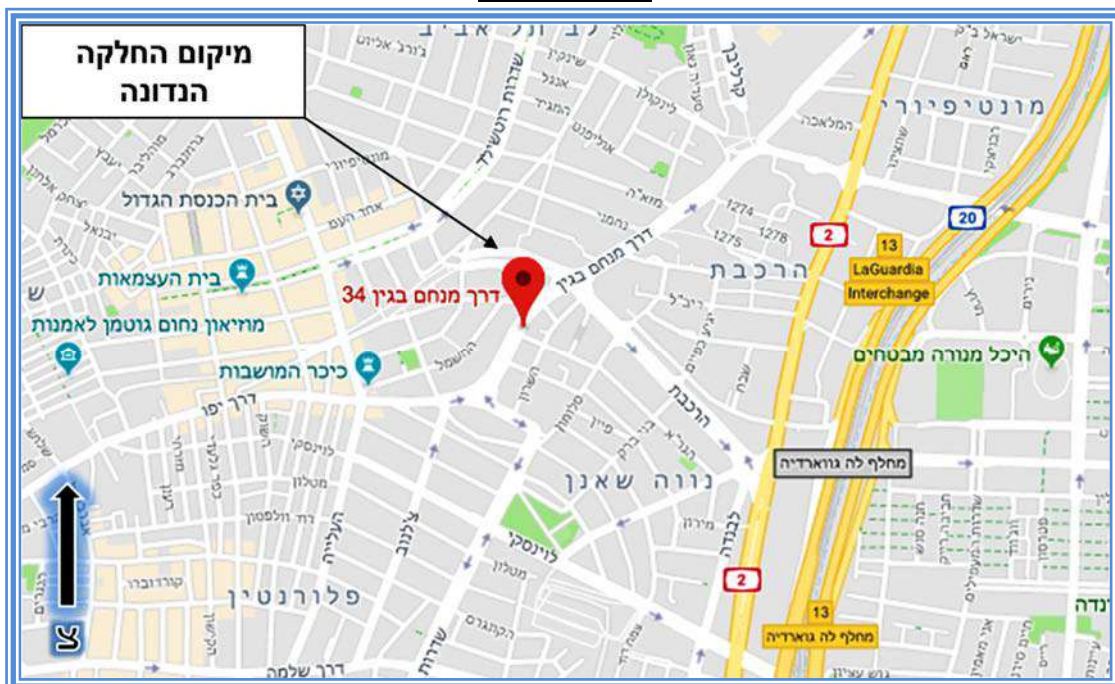


**2. תיאור הסביבה והנכס הנדון**

**2.1 תיאור הסביבה**

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע בנויה הממוקמת בדרום העיר תל אביב – יפו, במתחם הידוע כ"מתחם התחנה המרכזית הישנה". מתחם התחנה המרכזית הישנה ממוקם ממזרח לדרך מנחם בגין, מדרום לרחוב הרכבת. חטיבת הקרקע הנדונה תחומה בין הרחובות- דרך מנחם בגין ממערב, רחוב השפלה מצפון, רחוב השרון ממערב ורחוב הנגב מדרום. הסביבה מאופיינת בבנים ישנים בני 3-4 קומות בשימושים למסחר, משרדים, תעשייה זעירה, אחסנה ומגורים. הסביבה הקרובה מהווה חלק מרצועת המע"ר הדרומי המתפתח לאורך דרך מנחם בגין, רחוב הרכבת ונתיבי איילון. בשנים האחרונות מקודמות בסביבת הנכס תכניות בניין עיר לשימושי תעסוקה, תהליך המתיישב עם התפיסה התכנונית הרווחת בעיריית תל אביב לעניין הרחבת המע"ר. בסביבת הנכס מגדלי משרדים כדוגמת: בית רובינשטיין, מגדל לוינשטיין, מגדל סונול, מגדל ניצבא, מגדל אלקטרה סיטי, אדגר ביזנס סיטי, מגדלי שרונה, גינדי TLV, בית מעריב, מגדל דיסקונט, מגדלי הארבעה. בסביבה פיתוח ותשתית עירונית. בסביבה נכרת מצוקת חניה.

**מפת הסביבה**





## 2.2 תיאור החלקה

לחלקה 10 הנדונה צורה לא רגולרית עם 3 חזיתות לרחובות: השרון 17, רחוב הנגב 3-1, דרך מנחם בגין 34 בתל אביב.  
שטח החלקה הרשום בשלמות: 1,721 מ"ר.  
לחלקה שיפוע מכיוון צפון מערב לדרום מזרח.  
להלן גבולות החלקה:

מצפון: חלקה 7 בגוש 8937 עליה בנוי בנין ישן עם חזית לדרך מנחם בגין, בן 3 קומות יציע ומקלט.

חלקה 8 בגוש 8937 עליה בנוי בנין ישן בן 3 קומות, יציע ומקלט. הבניין בשימוש מעורב למסחר, משרדים ומגורים.

חלקה 9 בגוש 8937 עליה בנוי בנין ישן עם חזית לרחוב השפלה ולרחוב השרון, בן 4 קומות מעל קומת מרתף. הבניין שימש את משרדי חברת "עמידר". חלקה המערבי של החלקה משמש לחניה לא מקורה.

ממזרח: רחוב השרון ומעברו בניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ויציע (רחוב השרון 8 פינת הנגב 5-7).

מדרום: רחוב הנגב ומעברו בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (רחוב הנגב 2) שני בניינים הבנויים בקיר משותף בני 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ויציע (רחוב הנגב 4 פינת השרון 13).

ממערב: דרך מנחם בגין ומעברה חניון פרטי התחום בין הרחובות החשמל, מקווה ישראל, דרך מנחם בגין.

בחזית החלקה הנדונה הפונה לדרך מנחם בגין בנוי מבנה בצורת האות "ר" בעל חזית לרחובות הגובלים, המבנה ישן, שימש בעבר כסניף של בנק לאומי ונכון ליום הביקור בנכס נראה כי איננו מאוכלס.

### **ככול הידוע לנו לחברת אפריקה ישראל תעשיות בע"מ אין חלק במבנה זה לרבות שטח הקרקע הצמוד לו.**

יתרת שטח החלקה שאינו בנוי- סלול אספלט ומגודר בגדר בלוקים ו/או ברזל + גדר תיל. שטח זה משמש לחניון לא מקורה בתשלום, הכולל כ- 40 מקומות חניה ושטיפת מכוניות. בוצע שיפוץ לקירות החוץ.  
נכון למועד הביקור בנכס החניון פעיל ומלא.



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

להלן תמונות ממועד הביקור בנכס:

מבט לחניון מכיוון צפון לכיוון דרום



מבט מהכניסה לחניון מכיוון מזרח לכיוון מערב

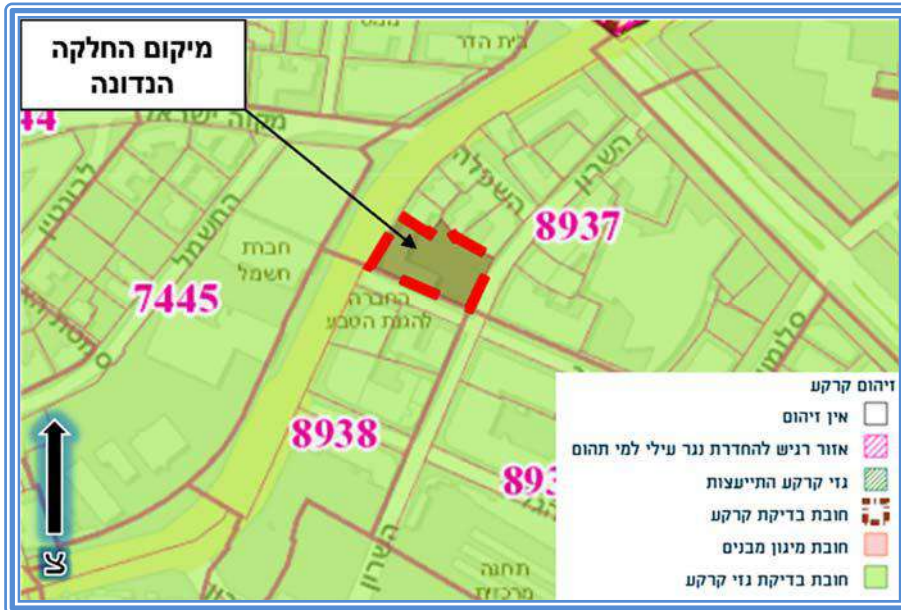




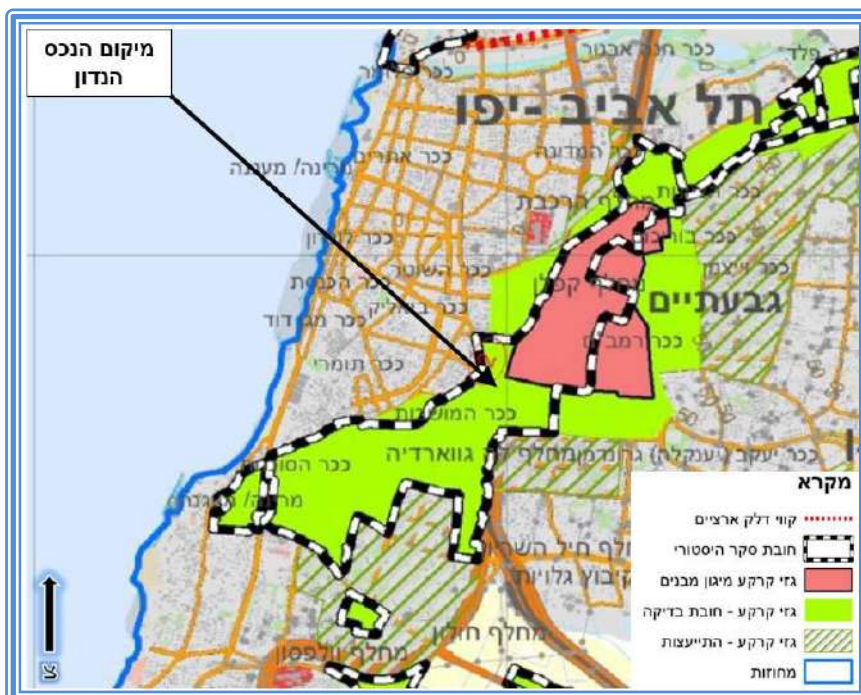


3. ניהול סיכונים סביבתיים

- מערכת GIS עיריית תל אביב מבדיקה במערכת GIS של עיריית תל אביב עולה כי בנכס הנדון קיימת חובת בדיקת גזי קרקע.



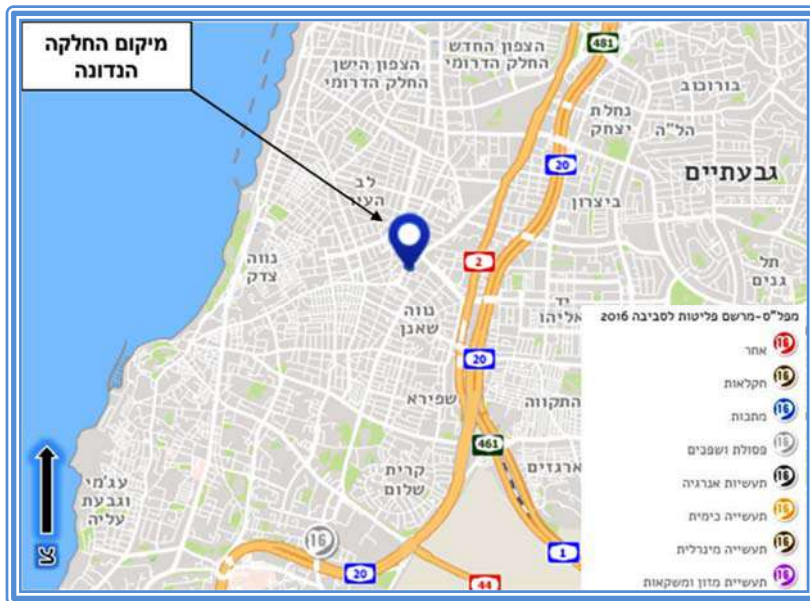
- מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע לגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובניה (דצמבר 2014) מעיון בתשריט עולה כי יש צורך בבדיקת הקרקע בגין גזי קרקע. להלן תשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע לגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובניה:





▪ **מפּלס- מרשם פליטות לסביבה (PRTR) <sup>1</sup>:**

באתר המשרד להגנת הסביבה מתפרסמים נתונים שנתיים כמותיים של פליטות והעברות מזהמים לסביבה, כפי שדיווחו מפעלים. המפּלס מספק נתונים מקצועיים, אמינים ומדויקים על אודות העברת שפכים, פסולת וחומרים מזהמים נוספים הנפלטים לקרקע, לאוויר, לים ולנחלים. המידע מבוסס על הדיווחים השנתיים המועברים למשרד מכ-500 מפעלים, מטמנות, תחנות מעבר, מתקני טיפול שפכים ועוד. בעיון במפת מרשם הפליטות לסביבה- 2016, לא אותרו בסביבת הנכס דיווחים על פליטות והעברות מזהמים לסביבה:



▪ **בדיקת אתר עתיקות מוכרז**

מבדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי הגוש חלקה הנדונה אינו מופיע כמוכרז לעניין אתר עתיקות<sup>2</sup>.



**הערה: תחום זה של זיהומי קרקע ועתיקות אינו בתחום המומחיות של הח"מ- המסתמך על המידע כאמור.**

<sup>1</sup> מקור: <http://www.sviva.gov.il/PRTRIsrael/Pages/default.aspx>

<sup>2</sup> מקור: [http://www.antiquities.org.il/gush\\_helka\\_heb.asp](http://www.antiquities.org.il/gush_helka_heb.asp)



#### 4. המצב המשפטי

##### 4.1 הרישום בלשכת רישום מקרקעין

מעיון בנסח רישום מקרקעין שהופק באינטרנט לצפייה בלבד, מפנקס הזכויות מיום 8.4.2019 עולה כדלקמן:

**שטח החלקה הרשום: 1,721 מ"ר.**

**המספרים הישנים של החלקה:** גוש שומה 6942 חלקה 91, ספר תל אביב (דף/ ספר) 67 דף 23.  
**בעלויות:**

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
41838/2009/3	12/10/2009	מכר	אפריקה ישראל תעשיות בע"מ	305/1720
38137/2010/2	4/10/2010	תיקון רישום	עופר השקעות בע"מ	305/1720
4723/2018/1	30/1/2018	מכר ללא תמורה	בניני בנק בעמ	111/172

**העתק מנסח רישום מקרקעין לצפייה בלבד שהופק באינטרנט ביום 8.4.2019 מצורף כנספח א' לחוות הדעת.**

##### 4.2 מזכר הבנות מיום 23.7.1982

הועבר לעיוני העתק ממזכר הבנות להקמת פרויקט משותף שנחתם ביום 23.7.198 בין בניני בנק בע"מ (להלן: "בניני בנק") לבין פקר פלדה בע"מ (להלן: "פקר"). להלן עיקרי ההסכם:

- החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ רכשה את הנכס בדרך פ"ת<sup>3</sup> כנאמן עבור בניני בנק וסולפק חברת פלדה בע"מ (להלן: "סולפק") שהיא חברה בת של פקר בחלקים הבאים ביניהם:
- לבניני בנק 1110/1720 חלקים וסולפק 610/1720 חלקים.
- הצדדים מצהירים בזה על כוונתם המשותפת לפעול במסגרת החברה להקמת פרויקט משותף על חטיבת הקרקע או כל חלק ממנה מוקדם ככל שהנסיבות תאפשרנה.
- להוציא זכות הקדימה לב.ל.ל בפרויקט, תהינה לצדדים זכויות שוות בכל הקשור בהקמת הפרויקט, ניצולו והפקת היתרונות הכלכליים ממנו.
- לבניני בנק, לב.ל.ל ולכל חברה בת או גוף שבקבוצת בנק לאומי (להלן ביחד: "קבוצת ב.ל.ל") תהיה זכות קדימה, בכל עת החל מיום חתימת מזכר זה ועד תום 3 חודשים מיום קבלת היתרי הבניה לכל שלב ושלב של הקמת הפרויקט, לרכוש או לפי בחירת קבוצת ב.ל.ל לשכור

<sup>3</sup> כיום דרך מנחם בגין.



מהחברה את כל או כל חלק מהשטחים המסחריים בפרויקט ובכל חלק ממנו, בכל מפלס ובכל מיקום בפרויקט שקבוצת ב.ל.ל תבחר בהם.

- אם מסיבה כלשהי לא יוקם אף חלק מהפרויקט תוך תקופה של 10 שנים מיום חתימת מזכר זה, ואם בתום תקופה זו לא יראו הצדדים אפשרות להקמתו תוך זמן סביר מתום התקופה, ינהגו הצדדים כדלקמן:

הנכס בדרך פ"ת יחולק בין בניני בנק וסולפק באופן ש- 1110/1720 משטחו יהווה חלקת רישום נפרדת בחלק המערבי והדרומי שלו וירשם בבעלות הבלעדית של בניני בנק ואילו 610/1720 משטחו יהווה חלקת רישום נפרדת בחלק המזרחי שלו וירשם בבעלות הבלעדית של סולפק.

**העתק ממזכר הבנות מיום 23.7.1982 מצורף כנספח ב' לחוות הדעת.**

#### **4.3 הסכם שיתוף לקידום הליכי תכנון ואישור תב"ע**

הועבר לעיונו העתק חלקי מהסכם שיתוף (לא נושא תאריך) שנערך ונחתם בין מרבית הבעלים הרשומים של חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937 במתחם שבין רחובות דרך בגין- השפלה- השרון- הנגב בתל אביב<sup>4</sup>. להלן עיקרי ההסכם:

על המתחם חלה תכנית בניין ערים מפורטת בת תוקף, הידועה כתכנית תא/3201 "מתחם דרך פ"ת- רח' הנגב" (להלן: "התב"ע הקיימת"), אשר קובעת, בין היתר, איחוד החלקות למגרש מאוחד לבניה, משנה את יעודן של החלקות ליעוד של אזור מרכז עסקים, וקובעת את זכויות הבניה במגרש באופן שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות יהווה עד 16,335 מ"ר וכן 24,000 מ"ר שטחי שירות, על ותת קרקעיים, בבניין שחלקו יהיה בגובה 6 קומות וחלקו בגובה 20 קומות מעל קומה מסחרית ועד 6 קומות מרתפים.

- בעקבות אישור תכנית המתאר תא/5000, המאפשרת ובתנאים הגדלת זכויות הבניה על המתחם עד להיקף של כ- 45,000 מ"ר (עיקרי ושירות), כולל כ- 25% ביעוד למגורים, מעוניינים הבעלים ליזום תב"ע מפורטת, שתגדיל ככל הניתן במידה מירבית את זכויות הבניה לגבי המתחם. לפיכך, הסכימו הבעלים לשתף פעולה ולהסדיר את היחסים המשפטיים והכספיים ביניהם בכל הנוגע לקידום הליכי התכנון ואישור התב"ע.
- הבעלים מתחייבים לפעול במשותף להשגת המטרות שעיקרן להלן:
  - קידום תכנון ואישור התב"ע (ותכנית הבינוי לפיה), שתאפשר ניצול מקסימלי אופטימלי של זכויות הבניה על המגרש בעקבות אישור של תכנית המתאר תא/5000, לרבות הוספת זכויות למגורים.

<sup>4</sup> הבעלים הרשומים כפי שמופיע בהסכם השיתוף שהועבר לעיונו: דומניס עליזה, בריפל אלן ג'ונס, בריפל צ'רלס ג'ונתן, בריפל רונלד עמנואל, שמרלינג דורית, גורביץ יוסף, נכסי מרגושס בע"מ, סילברברג (דומיניס) דבורי (דבורה), סמרה אהרוני קופפרמן (לא חתומה על ההסכם שהועבר לעיונו), עמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, עופר השקעות בע"מ.



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

- לאשר במסגרת התב"ע טבלת איזון והקצאה, שתערך על פי הכללים השמאיים המקובלים (תקן 15 של לשכת שמאי המקרקעין) להקצאת הזכויות לשטחים שיאושרו על פי התב"ע, לבעלים, שתערך ע"י השמאי אריק דסה מטעם הצדדים או ע"י שמאי שימונה ע"י רשויות התכנון, בתוך 90 ימים ממועד כניסתה לתוקף של התב"ע.
- בסמוך לאישור התב"ע, וככל שידרש, ינהלו הבעלים מו"מ על מנת להגיע לחתימת הסכם שיתוף ביניהם, שיקבע את יחסי השיתוף לצורך מימוש זכויות הבניה שיאושרו בתב"ע במגרש (או מגרשים) שיווצר על פי התב"ע, בפרויקט שימצה באופן אופטימלי את זכויותיהם.
- בכפוף לחתימת הסכם שיתוף למימוש הפרויקט, וכדי שהנכסים הקיימים על החלקות יהיו פנויים משוכרים במועד קבלת היתר הבניה של הפרויקט ולהימנע מעיכוב מימוש, מתחייבים הבעלים החדדים, כי ככל ומי מהם משכיר את הנכס שלו בשכירות חופשית ארוכת טווח, יכלול הסכם השכירות סעיף אשר יקנה לאותו בעלים זכות לתת לשוכר הודעה מוקדמת מתאימה מראש לפני המועד הצפוי לקבלת היתר בניה לפרויקט על סיום השכירות ופינוי הנכס, על מנת למנוע עיכוב במימוש היתר הבניה.
- הבעלים ימנו נציגות אשר תטפל מטעמם בכל הנוגע למימוש המטרות, ותנהל מטעם הבעלים באופן שוטף את הפעולות שתידרשנה לקידום ולאישור התב"ע. כוח ההצבעה של הנציג ישקף את שיעור האחזקות של הבעלים שמינו אותו.
- הבעלים מתחייבים לממן מעת לעת בהתאם להחלטת הנציגות, את חלקם היחסי בעלויות התכנון, שכר היועצים השונים וכדו'.
- כל אחד מהבעלים מתחייב לשלם במועדם את כל המסים והתשלומים אשר חלים על חלקותיו.
- ידוע לבעלים כי לאחר אישור התב"ע, ולא מאוחר ממועד הוצאת היתר בניה ראשון לפרויקט, יחול על הבעלים היטל השבחה וחיוב נוסף לכיסוי משימות פיתוח שנדרש ע"י עיריית תל אביב, בהתאם להסכם לביצוע מטלות פיתוח ככל שחתימתו תידרש ע"י העירייה, וכי בתאריך 13.8.06 הוצאה שמאות מוסכמת של השמאי שאול גפני לקביעת היטל השבחה ועלות משימות הפיתוח, כתנאי לאישור התב"ע הקיימת.
- כל מכירת זכויות לצד שלישי תהיה כפופה לקבלת החייבות הרוכש כלפי יתר הבעלים, לפיה הוא נכנס לנעלי המוכר ומקבל על עצמו את התחייבויות וזכויות המוכר על פי הסכם זה.



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

- להלן פירוט חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים עפ"י נספח ב' להסכם השיתוף:

חלקה	שטח חלקה במ"ר	הבעלים	שטח הבעלים במ"ר	חלק יחסי במתחם באחוזים	הצבעה באחוזים (מעוגל)
10	1,721	בלל	111/172	30.53	30.5
		עופר	305/1720	8.38	
		אפריקה	305/1720	8.38	16.7
9	500	עמידר	1/1	13.74	13.8
8	525	גורביץ+מרגוש	1/1	19.1	19.1
5			1/2		
				170	
				695	
5	340	בריפל	3/30	9.46	
6	270		15/24		
7	283		1/2		
				34	
				168.75	
				141.50	
				344.25	
5	340	דומניס עליזה סילברברג- דומניס דבורה	2/10 2/10	3.74	19.9
7	283	שמרלינג	1/2	3.89	
6	270	סמרה	6/16	2.78	
ס"ה	3,639	ס"ה		100%	100%
				3639	

הערה: בהתאם לעידכון של עו"ד יעקב קורן המלווה את הפרויקט עולה כי הגב' סמרה אהרוני קופרמן, המהווה חלק מבעלי הזכויות בחלקה 6, טרם חתמה על העתק הסכם השיתוף שהועבר לעיונו.

כמו כן, נמסר כי הוחלף מנהל הפרויקט במקום מר אריה מאור שטיפל בפרויקט תקופה ארוכה.

**העתק מהסכם שיתוף מצורף כנספח ג' לחוות הדעת.**



#### 4.4 תוספת להסכם שיתוף פעולה

הועבר לעיונו העתק חלקי מהסכם שיתוף (לא נושא תאריך) שנערך ונחתם בין הבעלים הרשומים של חלק מחלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937 במתחם שבין רחובות דרך בגין- השפלה- השרון- הנגב בתל אביב<sup>5</sup>. להלן עיקרי ההסכם:

- במהלך שנת 2017 חתמו רוב הצדדים על הסכם שעניינו שיתוף פעולה לקידום תב"ע חדשה, בעקבות אישורה של תכנית המתאר תא/5000, שתאפשר הגדלת זכויות הבניה על המתחם עד להיקף המירבי של כ- 45,000 מ"ר (עיקרי ושרות) כולל כ- 25% ביעוד למגורים, לפי הסכימו הבעלים לשתף פעולה ולהסדיר את היחסים המשפטיים והכספיים ביניהם בכל הנוגע לקידום הליכי התכנון ואישור התב"ע.
- ברצון אותם צדדים שטרם חתמו על ההסכם, להוסיף את חתימותיהם על ההסכם, וכל הצדדים מסכימים לערוך מספר שינויים בהסכם לבקשת משפחת בריפל, כמפורט בתוספת זו.
- הגב' סמרה אהרוני קופפרמן המהווה חלק מבעלי הזכויות בחלקה 6 טרם חתמה על ההסכם וברצון צדדים להימנע מעיכוב נוסף בפרויקט. הצדדים מצהירים כי למרות אי חתימת סמרה על ההסכם, ההסכם נכנס לתוקפו והוא מחייב את הצדדים אשר חתמו עליו. לאור אי חתימת סמרה על ההסכם, מוסכם כי כוח ההצבעה של כל אחד מיחיד הבעלים במתחם ישתנה, הכל בהתאם לטבלת הזכויות המעודכנת המצורפת לתוספת זו כנספח ב':

חלקי הבעלים במתחם זכויות הצבעה							
מס'ד	שם הבעלים	חלקה	שטח במ"ר	חלק יחסי בחלקה	חלק הבעלים בחלקה במ"ר	חלק יחסי מהמתחם באחוזים	זכות הצבעה באחוזים ללא סמרה
1	בני בניק	10	1721	0.645	1,110.65	30.52%	31.39%
2	עופר השקעות	10	1721	0.177	305.18	8.39%	8.63%
3	אפריקה	10	1721	0.177	305.18	8.39%	8.63%
4	עמידר	9	500	1.000	500.00	13.74%	14.13%
5	נכסי מרגוש	8	525	0.500	262.50	9.55%	19.65%
		5	340	0.250	85.00		
6	גורביץ יוסף	8	525	0.500	262.50	9.55%	19.65%
		5	340	0.250	85.00		
7	דומניס עליזה	5	340	0.200	68.00	1.87%	17.57%
8	סילברברג דומניס דבורה	5	340	0.200	68.00	1.87%	
9	שמרלינג דורית	7	283	0.500	141.50	3.89%	
10	בריפל	5	340	0.100	34.00	9.46%	
		6	270	0.625	168.75		
		7	283	0.500	141.50		
סה"כ					3,537.75	97.22%	100.00%

<sup>5</sup> הבעלים הרשומים כפי שמופיע בתוספת להסכם השיתוף שהועברה לעיונו: דומניס עליזה, בריפל אלן ג'ונס, בריפל צ'רלס ג'ונתן, בריפל רונלד עמנואל, שמרלינג דורית, גורביץ יוסף, נכסי מרגוש בע"מ, סילברברג (דומיניס) דבורי (דבורה), עמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בניני בנק בע"מ, עופר השקעות בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ.



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

ככל וסמרה תביע את רצונה להצטרף להסכם, הרי שתנאי להצטרפותה כאמור יהיה תשלום חלקה היחסי בהוצאות שהוצאו עד לאותו מועד לשם קידום התב"ע וביצוע יתר הפעולות וההתחייבויות המפורטות בהסכם ו/או הנגזרות ממנו. חתמה סמרה על ההסכם ותוספת זו, ישתנה כוח ההצבעה של הבעלים בהתאמה, בהתאם ליחס זכויותיהם במתח כפי שמופיע בטבלה בנספח ב' להסכם השיתוף.

- מאחר וזכויות חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ בחלקה 10 גוש 8937 הועברו לחברת בניני בנק בע"מ ונרשמו על שמה, מצהירה בניני בנק ומתחייבת כלפי יתר הצדדים, כי היא נכנסת לנעלי החברה לנאמנות של בנק לאומי בכל הנוגע לזכויות וההתחייבויות על פי הסכם והתוספת.
- בסעיף 5.4.1 להסכם תמחק הסיפא אחרי המילים ועדות התכנון ובמקומה יבוא: "למרות האמור לעיל, מוסכם כי ככל שטבלת ההקצאה והאיזון, שתוגש לעירייה במסגרת התב"ע, תוכן ע"י שמאי הבעלים, תאושר הטבלה ע"י כל הצדדים החתומים על הסכם השיתוף". מוסכם כי הוראות סעיפים 5.4.2-5.4.4 מבוטלות<sup>6</sup>.
- יתווסף סעיף 5.8 להסכם: "הנציגות תשלח מידי רבעון עדכון לבעלים בנוגע לפרויקט לרבות התקדמותו, תשלומים שבוצעו, פגישות שהתקיימו וכיוצ"ב."
- יתווסף סעיף 5.9 להסכם: "מוסכם בין הצדדים כי הימנעות מתגובה של מי מהצדדים לפניית הנציגות או הבעלים, לקבלת הסכמה להחלטה שתידרש לביצוע ההסכם, תוך 30 יום מביצוע הפניה, תחשב כהסכמת אותו צד, שתיספר לפי כוח ההצבעה שלו."

**העתק מתוספת להסכם שיתוף מצורף כנספח ד' לחוות הדעת.**

#### <sup>6</sup> להלן הוראות סעיף 5.4 להסכם השיתוף:

5.4. החלטות בנושאים מהותיים שיפורטו להלן, יתקבלו ע"י הבעלים באסיפת בעלים ולקבלתן ידרש רוב שישקף 75% מכוח ההצבעה:

5.4.1. אישור תקנון ותכניות התב"ע, הבינוי, העיצוב האדריכלי והפיתוח שתוגשנה לעודדות התכנון וטבלת ההקצאה והאיזון (ככל שתוכן ע"י שמאי הבעלים)

5.4.2. החלטות בנושאים מהותיים הקשורים בקידום מטרות ההסכם, המטילים על הבעלים התחייבויות משמעותיות, כספיות או אחרות, והחלטות בעלות השלכה על זכויותיהם.

5.4.3. שינוי מהמטרות הקבועות בהסכם זה ו/או מהתב"ע כפי שהוגדרה בהסכם זה.

5.4.4. החלטות בנושאים מהותיים שאינן במהלך השוטף של קידום התב"ע והמצריכות שינוי מהמטרות הקבועות בהסכם זה ו/או מהתב"ע כפי שהוגדרה בהסכם זה.

5.4.5. אישור תנאי ההתקשרות עם יועצים, לפי המלצת הנציגות, לרבות הפסקת ההתקשרות עימם ו/או החלפתם.





#### 4.5 חוזה שכירות – לחניון הפתוח

הוצג בפנינו העתק **חלקי** מהסכם שכירות שנערך ביום 30.12.2018 בין אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, עופר השקעות בע"מ ובניני בנק בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין בן יונתן יוני (להלן: "השוכר") ממנו עולים, בן היתר, הפרטים כדלקמן:

<b>המגרש</b>	קרקע הנמצאת ברחוב השרון 15, נווה שאנן, תל אביב והידועה כחלקה 10 בגוש 8937.
<b>המושכר</b>	חלק מהקרקע כמסומן בקו היקפי אדום בתשריט המצורף להסכם זה כנספח "ב".
<b>תקופת השכירות</b>	בחוזה השכירות נקבע כי התקופה תהיה של 5 שנים החל מיום 30.12.2018 וכלה ביום 20.07.2020. <sup>7</sup> המשכיר יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם, בכפוף למתן הודעה בכתב לשוכר 6 חודשים מראש. יובהר כי המשכיר יהיה רשאי לפנות את השכור אך ורק במצב בו ירצו לבנות על המגרש או במקרה של מכירה.
<b>מטרת השכירות</b>	חניון עם מבנה לשטיפת מכוניות.
<b>דמי שכירות חודשיים</b>	דמי השכירות החודשיים 17,000 ₪ בתוספת מע"מ, מתוכם סך של 10,880 ₪ לחודש לחברת "בניני בנק" בתוספת מע"מ כדין (64% מדמי השכירות), והיתר בסך של 6,120 ₪ בתוספת מע"מ (36% מדמי השכירות) יחולקו בין חברת אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, וחברת עופר השקעות בע"מ בחלקים שווים. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
<b>מיסים ותשלומים</b>	השוכר יישא בכלל התשלומים אשר יחולו על הנכס למעט היטל השבחה בגין שימוש חורג שיחול על המשכיר.

הערה: כפי שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת חוזה זה נחתם רק על ידי בניני בנק בע"מ ועל ידי השוכר בן יונתן יוני.

**העתק חלקי מהסכם השכירות מצורף כנספח ה' לחוות הדעת.**

<sup>7</sup> נמסר לנו על ידי כונסי הנכסים כי ככל הנראה יש טעות בהגדרת התקופה בחוזה השכירות שכן נכתב שהתקופה היא 5 שנים אך התאריכים מצביעים על תקופה של כשנה וחצי.



**5. המצב התכנוני והרישוי**

**5.1 להלן פירוט תכניות בנין עיר רלוונטיות לחלקה הנדונה:**

מס"ד	שם התכנית	י.פ.	תאריך	פרטים
.1	55		18.8.1938	קובעת כי בקטע רחוב מנחם בגין בין רחוב ברזילי לרחוב תותר בניית בניינים בני 4 קומות.
.2	44	ע.ר. 1142	20.11.1941	קו בנין אחורי- 5 מ'. קו בנין צידי- 3 מ'. קו בנין צידי לבניינים לרחוב דרך מנחם בגין- 0 מ'. שימושים ותכליות באזור מסחר- יותאמו לשימושים מסחריים ולמגורים. יותרו שימושים כמו באזור מגורים לרבות: משרדים, גנים, דירות מגורים, בתי קפה ומסעדות, מזון, מספרות, בתי דפוס, בנייני ציבור. שימושים ותכליות באזור תעשייה- חלק מכל בנין באזור זה ישמש למגורים ובשיעור שלא יעלה על 30% משטחי הבנין ובאופן שיבטיח כניסה נפרדת למגורים ושלא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע. יותרו שימושים כמו באזור מסחרי לרבות: מכבסות, ייצור חבלים, טחנות קמח, מפעל לקופסאות לשימורי בשר ודגים, צבע, טבק, מאפיות, ייצור נייר. לא תותר אחסנת דלקים
.3	F	ע.ר. 1501	27.06.1946	בהתאם לתשריט חלק מחלקה 10 הפונה לדרך מנחם בגין באזור "מסחרי 1". וחלק מחלקה- 10 הפונה לרחוב השרון מיועד לאזור "תעשייה". הוראות הבניה הן כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ באזור תעשייה ומסחר 1- זכויות בניה של 50% לקומה ובמגרשים הגובלים ברח' השרון 60% לקומה.</li> <li>▪ במגרשים פינתיים קובעת התכנית זכויות בניה מוגדלות של 65% לקומה.</li> <li>▪ מספר הקומות – 3, ולאורך מנחם בגין- 4 קומות.</li> <li>▪ קו בנין קדמי לדרך מנחם בגין- 5 מ'. קו בנין לחזית רחובות השרון, השפלה ונגב- 3 מ'</li> </ul>
.4	661	834	30.3.1961	הגבלת תוספת קומה חלקית רק לבנייני מגורים. לא תותר בניה חלקית בגג בניינים קיימים בשימוש מסחר, מלאכה, תעשייה או משרדים.
.5	פרוטוקול 219		7.11.1962	ניתן להוסיף שטח של 75% משטח קומה רגילה, וזאת בנוסף לשטח הרצפות הכללי המותר באיזור. שטח הרצפות יחולק ל- 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות וקומת ביניים, בתנאים
.6	מ'	2829	24.06.1982	התכנית קבעה בין היתר הוראות לסגירת מרפסות ומוסיפה 5% בנייה לקומה במגרשים בהם מותרת בניה של 39% ו- 40%. במגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר, עמדו זכויות הבנייה המרביות על 40% בקומה.
.7	ע'	3275	28.11.1985	התכנית מתירה שני מרתפי חניה בקונטור החלקה.
.8	ג'	4208	21.4.1994	נקבעו תנאים לבניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים מהדירות העליונות ובשטח של עד 23 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה. חדר הגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה.
.9	ח'	4978	16.4.2001	קביעת תקן חניה.



# DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

פרטים	תאריך	י.פ	שם התכנית	מס"ד
שימושים ותכליות במרתפים. שטח לקומת מרתף 80% משטח החלקה.	18.3.2003	5167	1ע	.10
הגדלת חדר יציאה לגג ל- 40 מ"ר לכל דירה עליונה.	20.8.2007	5705	1ג	.11
<p>תכנית איחוד וחלוקה לחלקות 5-10 בגוש 6837 הנדונות. מטרת התכנית: בין היתר, קביעת הוראות לאיחוד החלקות הכלולות בתכנית למגרש מאוחד לבניה.</p> <p>- שינוי יעוד מאזור מסחרי ואזור תעשייה לאזור מרכז עסקים ראשי וקביעת הוראות ותכליות בניה במגרש המאוחד.</p> <p>- הגדלת זכויות הבניה במגרש המאוחד באופן שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 16,335 מ"ר בבניה בהיקף המגרש עד גובה 5 קומות מעל קומת הכניסה ומגדל בגובה 20 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ובתוספת עד 2 קומות גג טכניות.</p> <p>- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר לציבור בחזיתות בין גבול המגרש לבין קו הבניין, לאורך הרחובות בגין, השרון והשפלה וכן בחצר הפנימית ובכניסות אליה.</p> <p>- הוראות הבניה בהתאם לתכנית הן כדלקמן:</p> <p>תכליות מותרות:</p> <p>■ מתחת למפלס הכניסה הקובעת: בהתאם לתכנית ע"1 מרתפים. יותרו מחסנים בכל הקומות.</p> <p>■ בקומת מרתף עליונה:</p> <p>- יותרו שטחים למטרות עיקריות בהיקף של עד 1,000 מ"ר שימושים המותרים בקומת הקרקע וכן למועדון בריאות וספורט, במסגרת השטחים המותרים בתכנית זו.</p> <p>- שטחים אלו יכללו חזית מסחרית לרח' השרון.</p> <p>- בקומת קרקע: מסחר, בתי אוכל, שירותים פיננסיים ואישיים ומשרדים.</p> <p>- בקומות מעל קומת הקרקע: משרדים ושירותים פיננסיים.</p> <p>- בקומת הגג של המגדל: מתקנים טכניים, חדרי מכונות ואנטנות וכן מועדון בריאות וספורט.</p> <p><b>שטחים למטרות עיקריות: סה"כ 16,335 מ"ר, מתוכם יותרו בקומת מרתף עליון 1,000 מ"ר שטחים עיקריים.</b></p> <p><b>שטחי שירות: סה"כ 23,500 מ"ר, מתוכם 5,500 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 18,000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת<sup>8</sup>.</b></p> <p>גובה ומס' קומות:</p> <p>- הכניסה הקובעת תהייה במפלס המדרכה במרכז החזית לדרך בגין. במפלס זה תותר קומת קרקע מסחרית גבוהה עם אפשרות לקומת ביניים/יציע, מעליה יותרו:</p> <p>א. לאורך הרחובות בגין, השפלה והשרון עד 5 קומות + קומת כניסה ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. לא תותר התקנת אנטנות ותרינים על גג מבנים אלו.</p> <p>ב. בפינת הרחובות השרון והנגב עד 20 קומות + קומת כניסה, ובתוספת עד 2 קומות גג טכניות.</p> <p>- מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 6 קומות מרתף. קווי בניה מעל פני הקרקע:</p> <p>לדרך בגין – 5 מ' עד 5 קומות מעל קומת כניסה ו – 9 מ' למגדל.</p> <p>לרח' השפלה – 3 מ'.</p>	5.8.2010	5744	3201	.12

<sup>8</sup> סה"כ עיקרי + שירות עילי- 21,835 מ"ר.



מס"ד	שם התכנית	י.פ.	תאריך	פרטים
				<p>לרחוב השרון – 4 מ' עד 5 קומות מעל קומת כניסה ו 7 מ' למגדל. לרחוב הנגב – 5 מ'. קווי בניה מתחת לפני הקרקע: יותרו מרתפים בגבולות המגרש, לפי תכנית ע"1. חניה – החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר, אך לא יותר ממקום חניה אחד עבור כל 60 מ"ר שטח עיקרי. החניה תהיה תת קרקעית בלבד מלבד חניה תפעולית.</p>

הערה: לתכנית תא/3201 קודם בעבר תיקון: תכנית תא/מק/1/3201 שבסופו של דבר לא הבשיל לכדי תכנית מאושרת. התכנית המתוכננת, שחלה על חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937, הציעה במתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בסמכות הוועדה המקומית. התכנית הציעה לחלק את המתחם הנכלל בשטחה לשני תאי שטח, בהתאם ליחס הבעלויות על הקרקע ולאפשר בניה בכל אחד מהם בנפרד, כל זאת ללא שינוי בסך שטחי הבניה המאושרים בתכנית המאושרת. כאמור, בסופו של דבר קידום התכנית לא צלח, ועם אישור תכנית מתאר תא/5000 נוצר פוטנציאל תכנוני חדש במתחם הנדון.

## 5.2 להלן פירוט תכניות מתאר ארציות ועירוניות רלוונטיות לחלקה הנדונה:

מס"ד	שם התכנית	י.פ.	תאריך	פרטים									
1.	תא/5000	7407	22.12.2016	<p>תכנית מתאר עירונית תל אביב-יפו. החלקה מסווגת בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים- אזור תכנון 802ד - מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות. <b>אזור תעסוקה מטרופוליטני:</b> ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים הבאים, כולם או חלקם: מקבץ שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. מקבץ שימושים נוספים- מגורים; וכן מסחר 2 או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. <b>שטחי בניה מירביים באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לצינרת מתע"ן:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גודל המגרש</th> <th>רח"ק בסיסי</th> <th>רח"ק מרבי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>פחות מ- 5.1 דונם</td> <td>4.2</td> <td>10.4</td> </tr> <tr> <td>1.5 דונם ומעלה</td> <td>4.2</td> <td>12.8</td> </tr> </tbody> </table> <p>תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. <b>טבלת הוראות מיוחדות למתחם תכנון 802ד:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מספר קומות מרבי- 30.</li> <li>תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: <ol style="list-style-type: none"> <li>קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.</li> <li>קביעת הנחיות לשילוש מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם.</li> <li>עד לאישור תכנית לכל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד</li> </ol> </li> </ul>	גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי	פחות מ- 5.1 דונם	4.2	10.4	1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8
גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי											
פחות מ- 5.1 דונם	4.2	10.4											
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8											



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

פרטים	תאריך	י.פ.	שם התכנית	מס"ד						
<p>10% לשטחי בניה הבנויים בפועל, ובלבד שהשתכנה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לעניין זה, תוגש חוות דעתו של מהנדס העיר.</p> <p>4. ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המרבי.</p> <p><b>מסמך עקרונות של עיריית תל אביב לקביעת היקף שטחי ציבור ותועלות ציבוריות בהתאם לתא/5000 מיום 3.1.2017:</b></p> <p>הגדלת תוספת שטחי הבניה בתחום תכנית תא/5000 מותנת בהקצאת השטחים הנדרשים לצרכי ציבור כתוצאה מתוספת שטחי הבניה וקובעת תועלות ציבוריות הנדרשות לנוכח העמסת התכנית עתירת הזכויות על סביבתה.</p> <p>▪ <b>היקף ההקצאה הנדרשת:</b></p> <table border="1"> <tr> <td>שטחי קרקע לצורך שצ"פ בהיקף של 2-6 מ"ר לנפש.</td> <td>למגרש המיועד למגורים</td> </tr> <tr> <td>שטחי קרקע לצורך שב"צ בהיקף של 1-7 מ"ר לנפש.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יוקצה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית לטובת שצ"פ/שב"צ.</td> <td>למגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים</td> </tr> </table> <p>למגרש המאפשר עירוב שימושים למגורים ושימושים סחירים- בגין שטחי המגורים תיקבע ההקצאה לפי ההנחיות למגרש למגורים, ובגין השימושים הסחירים האחרים תיקבע ההקצאה בהתאם לחלקו היחסי של שטח המגרש המיועד לשימושים אלה.</p> <p>במקרים בהם לא ניתן להקצות שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, ניתן להמיר אותם בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים שהיקפם יחושב על ידי הכפלת שטח הקרקע שאמור היה להיות מוקצה במקדם שבין 1-2.7 שייקבע בהתאם למאפייני התכנית והאזור.</p> <p>▪ <b>התועלת הציבורית:</b></p> <p>- באזורי מגורים יש לבדוק את הצורך, בין היתר, ביצירת דיור בהישג יד. בד"כ היקף היחידות לדיור בהישג יד עומד עד 10% מכלל יחידות הדיור. במידה ונקבע כי בפרויקט לא יוקצו יח"ד בהישג יד, תקבענה תועלות ציבוריות אחרות, שהיקפן יקבע בתנאי שעלות התועלת לא תעלה יותר מאשר שווה ערך של הקצאה של עד 10% של דיור בהישג יד מכלל יח"ד בפרויקט.</p> <p>- באזורי תעסוקה היקף התועלת שיקבע יהיה בתנאי שעלות התועלת לא תעלה על 20% מגובה ההשבחה במדרגה העליונה (מעל רח"ק האמצעי. שווי של 20% מהזכויות הם שווי של 20% מההשבחה). כלומר: התייחסות לזכויות בניה מעל רח"ק האמצעי: שווי של 20% מהזכויות שבין רח"ק אמצעי לרח"ק מרבי= שווה ערך לשווי של 20% מההשבחה.</p>	שטחי קרקע לצורך שצ"פ בהיקף של 2-6 מ"ר לנפש.	למגרש המיועד למגורים	שטחי קרקע לצורך שב"צ בהיקף של 1-7 מ"ר לנפש.		יוקצה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית לטובת שצ"פ/שב"צ.	למגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים				
שטחי קרקע לצורך שצ"פ בהיקף של 2-6 מ"ר לנפש.	למגרש המיועד למגורים									
שטחי קרקע לצורך שב"צ בהיקף של 1-7 מ"ר לנפש.										
יוקצה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית לטובת שצ"פ/שב"צ.	למגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים									



### 5.3 הנחיות מרחביות- הסדרי חניה, יולי 2018

ביום 5.7.2018 פורסם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב- יפו, עדכון להנחיות המרחביות בנושא הסדר חניה מיום 31.5.2016.  
הנכס הנדון ממוקם באזור א' (אזור המצוי במרחק של עד 300 מ' מציר הרכבת הקלה).  
לא תותר גישה לחניונים מצירי תנועה ראשיים, מנתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית ומרחובות שבהם מתוכננים קווי רכבת קלה אלא באישור רשות התמרוך.

#### דרישת מקומות חניה לרכב פרטי- רלוונטיות לנכס נשוא חוות הדעת:

דרישה לחניות רכב פרטי	שימוש קרקע	
1 מקום חניה לכל דירה.	דירה עד 120 מ"ר	מגורים
1.33 מקומות חניה לכל דירה.	דירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	
1 מקום חניה לכל 50 מ"ר.	חניות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית	מסחר
1 מקום חניה לכל 100 מ"ר.	עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר	
1 מקום חניה לכל 150 מ"ר.	עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ"ר	
1 מקום חניה לכל 50 מ"ר.	מסחר שכונתי	
1 מקום חניה לכל 120 מ"ר.	במרחק של 300 מ' מציר רכבת קלה עד להפעלה מסחרית של הקו	משרדים, תעשיה, עתירת ידע, תעשיה ומלאכה, אחסנה
1 מקום חניה לכל 240 מ"ר.	במרחק של 300 מ' מציר רכבת קלה אחרי הפעלה מסחרית של הקו	
1 מקום חניה לכל 300 מ"ר.	אחסנה	

#### דרישת מקומות חניה לאופנועים- רלוונטיות לנכס נשוא חוות הדעת:

שימוש קרקע	מספר מזערי של מקומות חניה לאופנועים
מגורים	1 לכל 5 יחידות דיור.
מסחר ומשרדים	1 לכל 100 מ"ר עיקרי.

#### דרישת מקומות לחניית אופניים- רלוונטיות לנכס נשוא חוות הדעת:

שימוש קרקע	תקן חניה לאופניים (תקן מינימום)
מגורים	1 לכל יחידת דיור.
משרדים, תעשיה, עתירת ידע	1 לכל 100 מ"ר שטח עיקרי באזור תעסוקה מטרופוליני לפי תא/5000.
מסחר ותעשיה קלה	1 לכל 300 מ"ר שטח עיקרי.



**דרישת מקומות לחנייה תפעולית- רלוונטיות לנכס נשוא חוות הדעת:**

מקומות חניה תפעולית וחניה לאוטובוסים	שימוש קרקע	
1 מקום חניה לכל 400 מ"ר.	חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר	מסחר
1 מקום חניה לכל 2,000 מ"ר.	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת בין 2,000 מ"ר ל- 10,000 מ"ר	
1 מקום חניה לכל 4,000 מ"ר.	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת מעל 10,000 מ"ר	
לפחות חניה תפעולית אחת בכל מגרש.	תעשייה עתירת ידע	

**5.4 מסמך מדיניות מספר 9081 אושר בהחלטה מספר 7-0017 ב' 7- מיום 19.07.2017.**

מסמך המדיניות לבנייה בתת הקרקע הינו מסמך מדיניות כלל עירוני שאינו סטטוטורי, אשר הוכן בהנחיית סעיף 3.1.5 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ 5000). המסמך מהווה מסגרת לבנייה התת קרקעית בעיר, אינו מוסיף זכויות בנייה, אלא מיועד להנחות תכניות בניין עיר חדשות והמלצותיו הרלוונטיות להיתרי בנייה ישולבו ב"הנחיות המרחביות". תשתיות וחניה: כל התשתיות האפשריות יהיו בתת הקרקע. כל חניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית (למעט בניה למגורים עד 4 יח"ד במגרש ומקרים חריגים עפ"י שיקול דעת מה"ע).

לערב ולשלב שימושים באופן רב שכבתי: לאפשר בתת הקרקע את כל השימושים המותרים במגרש מעל הקרקע (למעט מגורים). לערב ולשלב בין שימושים מתאימים מעל ומתחת לקרקע בייעודי הקרקע השונים.

**תמצית המדיניות ביחס לתעסוקה ומסחר:**

1. לחייב בתת הקרקע תשתיות וחנייה.
2. במקרים מתאימים תיזום העירייה מרכז תחבורה בתת הקרקע.
3. לעודד תרבות ופעילות לילית.
4. לעודד בניית/שילוב מרחבים מוגנים לטובת הציבור.
5. לעודד בתת הקרקע שטחי לוגיסטיקה, כולל, פריקה וטעינה.
6. לעודד מעבר חופשי ופעילות ציבורית מתחת לבניינים במפלס הרחוב, תוך הורדת המסחר/חלקו לתת הקרקע.
7. לאפשר משרדים ומבני ציבור.
8. לשלב מסחר בקומת הקרקע וכן 1-2 קומות מסחר תת קרקעיות, במקומות המתאימים לכך מבחינה עירונית.
9. שימוש רב תכליתי בתת הקרקע, לדוגמה, ניצול לחניון במשך שעות היום ומועדון ריקודים בלילה.
10. לתכנן החנייה בממדים ובאופן שיאפשר שינוי שימוש בעתיד.



## 5.5 היטל השבחה

### 5.5.1 תכנית תא/3201- שומה מוסכמת

ככול הידוע לח"מ בגין אישור תוכנית תא/3201 הופקה שומת היטל השבחה מוסכמת מטעם הועדה המקומית שנערכה על ידי שמאי מקרקעין מר שאול גפני ביום 13.8.2006. שומת הועדה מתייחסת למגרש בניה מאוחד הכולל את חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937. שומה זו נערכה בטרם אושרה תכנית תא/3201 למתן תוקף. המועד הקובע להערכה הינו מועד עריכת השומה המוסכמת.

כפי שעולה משומתו של מר גפני חישוב ההשבחה מורכב משני אלמנטים כמפורט להלן:  
א. השבחה "רגילה"- עד 300% יש לחייב בהיטל השבחה (50%) את הפרש השווי בין שווי המתחם לפי המצב התכנוני החדש עד ניצול של 300% זכויות בנה עיקריות, ובין שווי המתחם לפי המצב התכנוני הקודם, הכל ליום הקובע. **סה"כ היטל השבחה שקבע שמאי הועדה לאלמנט זה- 815 אלף דולר.**

ב. השבחה מלאה- בין 300%-450% יש לחייב בהשבחה מלאה (100% ולא 50%) בגין תוספת זכויות הבניה הנובעות מהגדלת אחוזי הבניה במתחם, ליום הקובע. **סה"כ השבחה שקבע שמאי הועדה לאלמנט זה- 66.2 מיליון דולר.**

סה"כ תשלום בגין השבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/3201: **3,475 מיליון דולר.**  
שער הדולר לחישוב היטל ההשבחה וההשבחה המלאה הוא 4.5 ₪ = \$.  
סה"כ תשלום בגין השבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/3201 בשקלים (סכום לא מוצמד):  
**15,637,500 ₪. ולאחר הצמדה למדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע לחוות הדעת כ- 18,600,000 ₪.**

**העתק מעמודים רלוונטיים משומת הועדה להשבחה כתוצאה מתכנית תא/3201 מצורף כנספח ו' לחוות הדעת.**

### 5.5.2 תכנית תא/5000

תיקון 126 לחוק התכנון והבניה אושר בקריאה שלישית בכנסת ביולי 2018, ועתיד להיכנס לתוקפו לאחר פרסומו בספר החוקים. על פי התיקון לחוק, היטל השבחה בגין תכנית מתאר כוללנית שלא ניתן להפיק היתרי בניה מכוחה, ידחה וישולם רק לאחר מימוש זכויות מכוח תכנית מפורטת שתאושר בעתיד אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. התיקון לחוק נובע מכך שקיים קושי להעריך את ההשבחה שנוצרה בגין אישור תכנית מתאר כוללנית, ולכן יש מקום לדחות את החיוב בהיטל השבחה עד למועד אישור תכנית מפורטת, כאשר הזכויות ודאיות.





**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

5.6 הרישוי

הערות	מספר היתר	תאריך
לבנין בית מלאכה לתיקון אוטומובילים במרתף.	47	10.5.1941
לבניין בן 3 קומות מקלט במרתף וגדר המכיל בקומה א' – 2 חנויות עם ח"ש ובקומות ב' ו- ג' 7 משרדים בכל קומה.	677	30.11.1951
לשינויים פנימיים בקומות א' ו- ב'.	642	13.2.1953
שינויים פנימיים בקומה א' ו- ב' ולהוספת תקרת ביניים בקומה א'.	661	24.9.1954
שינויים פנימיים במשרדים בנק ושינוי ממחסן לאולם בנק בקומת קרקע.	305	28.9.1958
שינויים פנימיים ושיקום סניף בנק לאומי לאחר שריפה בקומה א'.	174	2.6.1971
שינויים פנימיים ושיפוץ חזית בנין בין 2 קומות והפיכתו לסניף בנק לאומי.	3/20	16.4.1981

כמו כן, אותר בתיק הבניין רישיון עסק בחלקה הנדונה משנת 1989 לחניון עם 40 מקומות.



## 6. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת

בבואי להעריך שווי זכויות הבעלות של חברת אפריקה ישראל תעשיות בע"מ בנכס הנדון הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

**6.1** מיקום הנכס הנדון הנכס נשוא השומה מהווה חלקים בלתי מסוימים מחלקה 10 בגוש 8937 בבעלות משותפת (מושע), בדרום העיר תל אביב- יפו הידוע כ"מתחם התחנה המרכזית הישנה". אומדן לשווי השוק של הנכס הנדון יביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל ביותר ( highest and best use) - תוך התבססות על תכנית המתאר תא/5000 ותכניות בנין עיר מאושרות.

**6.2** הסביבה הינה חלק מרצועת המע"ר הדרומי המתפתח לאורך דרך מנחם בגין, רח' הרכבת ונתיבי איילון. בשנים האחרונות מקודמות בסביבת הנכס מס' תכניות בניין עיר לשימושי תעסוקה.

**6.3** שטח החלקה הנדונה וצורתה.

**6.4** המצב המשפטי כאמור בפרק 4 לעיל. - החלקה בבעלות משותפת.

**6.5** המצב התכנוני והרישוי כמפורט בפרק 5 לעיל.

לפי תוכנית תא/3201 זכויות הבניה (עיקרי + שירות עילי)-21,835 מ"ר מבטא במונחי תבע תא/5000 רח"ק- 11.6 (שטח מגרש לבניה 3571 מ"ר).

**חלקה של חברת אפריקה ישראל תעשיות בע"מ על פי הסכם לתכנון הינו 8.39% מהמגרש המאוחד.**

**6.6** לצורך הערכת הנכס נעזרנו בגישת השוואה. במסגרת גישה זו בחנו נתוני מחירים מכירה לנכסים דומים בסביבה תוך ביצוע התאמות במידה ונדרש.

**6.7** השומה נקובה בשקלים חדשים וללא מע"מ בשיעור של- 17.0%.

**6.8** על פי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה: שהודעה על אישורו פורסמה בספר החוקים מספר 2733 מיום 18.7.2018 - היטל השבחה בגין תכנית מתאר כוללנית שלא ניתן להפיק היתרי בניה מכוחה, ידחה וישולם רק לאחר מימוש זכויות מכוח תכנית מפורטת שתאושר בעתיד אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

**6.9** איך בחוות דעת זו התייחסות להכנסות חזויות לחלק של הנישום בדמי שכירות מהשכרת חניון- 3,060 ₪ לחודש ו-36,720 ₪ לשנה לא כולל מע"מ.

הנישום לא חתום על הסכם השכירות ולא ברור באם נדרש אישור לשימוש חורג המחייב תשלום של היטל השבחה על ידו על פי חלקו בהסכם השכירות.

**ככול והנישום לא יידרש לשלם היטל השבחה יש מקום להגדיל את אומדן לשווי הזכויות בכ- 150 אש"ח לא כולל מע"מ.**



**6.10** מחירי נכסי מקרקעין בסביבה ולתאריך הקובע.

**6.11** בעלי הזכויות במגרש המאוחד פועלים למיצוי מקסימום זכויות הבניה מכוח תבע תא/5000-רח"ק 12.8. מימוש רח"ק זה כפוף בין היתר לביצוע מטלות ציבוריות.

**מכיוון שכל נושא מטלות ציבוריות מכוח תא/5000 הינו ראשוני הבאנו בחשבון את המטלות הציבוריות במונחי מ"ר קרקע מבונה עיקרי לפי השימושים המתוכננים ובהתאם לתוכנית-**

שימושים סחירים שאינם מגורים	תחשיב מקסימלי סעיף 4.3.2.2 נספח עקרונות לתא/5000	
רח"ק אמצע מצב נכנס-	8.500	A
רח"ק מקסימלי	12.800	B
תוספת רח"ק מוצעת-	4.300	C=B-A
תוספת רח"ק מוצעת במ"ר קרקע מבונה-	15,355.3	D=C*שטח מגרש לבניה
שיעור ההקצאה-	20.00%	
<b>סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה-</b>	<b>3,071.1</b>	<b>E=D*20%</b>
שימושים סחירים שאינם מגורים		
סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה-	3,071.1	במונחי ברוטו
<b>סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה משרדים-</b>	<b>2,193.6</b>	<b>במונחי נטו-40%</b>

### לעניין מגורים

מגרש למגורים	סעיף 4.3.2.1 נספח עקרונות לתא/5000	
רח"ק מוצע לחלק המגורים	3.2	A=12.8*25%
תוספת רח"ק מוצעת במ"ר קרקע מבונה-	11,427.2	B=A*שטח מגרש לבניה
שיעור ההקצאה-	20.00%	
<b>סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה-</b>	<b>2,285.4</b>	<b>C=B*20%</b>
שימושים למגורים		
רח"ק מאושר מצב נכנס-	0.000	A
רח"ק מוצע לחלק מגורים	3.200	B=12.8*25%
תוספת רח"ק מוצעת-	3.200	C=B-A
שיעור ההקצאה-	40.00%	D=C/B*40%
סה"כ הקצאה במ"ר קרקע-	1428.4	E=D*שטח מגרש לבניה
מקדם המרה מקסימלי-	2.7	מקרקע לשטח בנוי
<b>סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה-</b>	<b>3,856.7</b>	<b>E*2.7</b>

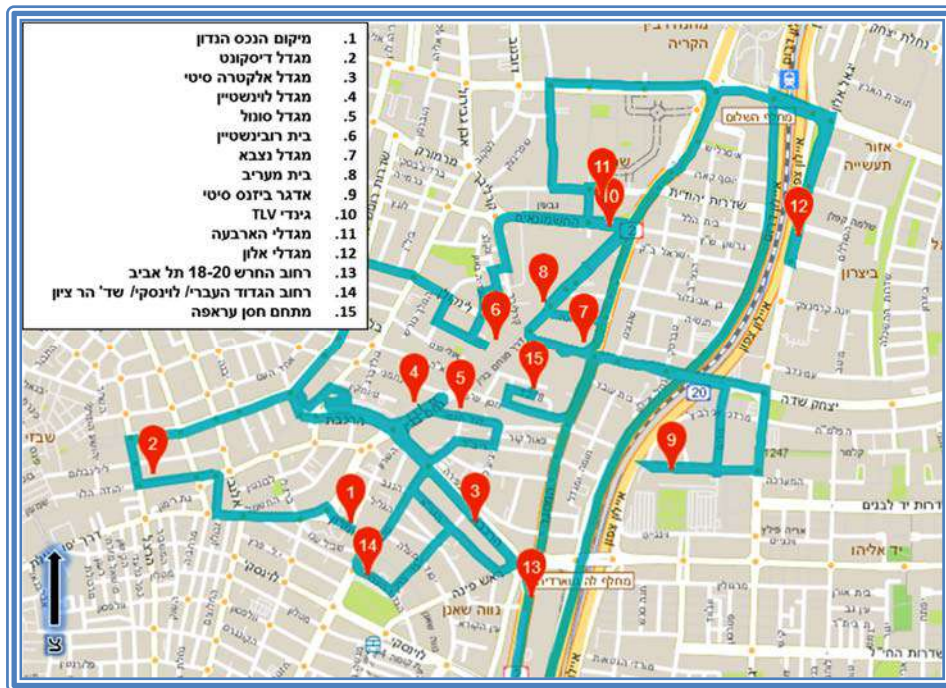
שימושים למגורים			
לזים לא יהיה רווח על שטחים במכירה	במונחי ברוטו	2,285.4	סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה-דיוור בר השגה
	במונחי ברוטו	3,856.7	סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה-לשטחי ציבור
	במונחי ברוטו	6,142.1	סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה-למגורים
	<b>במונחי נטו-40%</b>	<b>4,387.2</b>	<b>סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה-למגורים נטו</b>



**7. סקר מחירים .7**

**7.1 משרדים**

**7.1.1** הפרויקט הנדון מתוכנן במתחם התחנה המרכזית הישנה, בדרום העיר תל אביב. בנייני משרדים בולטים בסביבה: בית רובינשטיין, מגדל לוינשטיין, מגדל סונול, מגדל ניצבא, מגדל אלקטרה סיטי, אדגר ביזנס סיטי, מגדלי שרונה, גינדי TLV, בית מעריב, מגדל דיסקונט, מגדלי הארבעה. בנוסף, בסביבה מספר פרויקטים למשרדים בשלבי הקמה: מבנים משולבים למשרדים, מסחר ומגורים ברחוב יצחק שדה/המסגר הידוע כמתחם "חסאן עראפה" ובמתחם התחנה במרכזית הישנה- רחוב הגדוד העברי/ לוינסקי/ שד' הר ציון, מבנה משולב למשרדים ומסחר של חברת ויתניה ברחוב החרש 18-20 ת"א.



על פי דו"ח נת"מ, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים, עולה כי במגדלי משרדים בציר מנחם בגין בעיר תל אביב שיעור האכלוס בחציון השני של 2018 עומד על כ- 95.29% המלמד מגמה של עליה של כ- 5% לעומת החציון הקודם. בנוסף הסקר מלמד כי המחיר למ"ר הינו 115.67 ₪ למ"ר, דמי ניהול 21.10 ₪ למ"ר ו- 1046.67 ₪ למקום חניה.



## 7.1.2 שווי קרקע מבונה ביעוד משרדים

להלן ריכוז נתונים שאותרו בחוות דעת מומחים- שומות IFRS<sup>9</sup> לנכסים בסביבה:

### שומת IFRS לחלק ממתחם יצחק שדה ("חסן ערפה") למועד הקובע 31.3.2017- ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות':

▪ אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע שנקבע בחוות הדעת למשרדים ברוטו בקומות 1-3: 2,925 ₪, מגלם שווי של כ- 3,600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים בקומות נמוכות.

▪ אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע שנקבע בחוות הדעת למשרדים ברוטו בקומות 4-27: 3,250 ₪, מגלם שווי של כ- 4,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים בקומות גבוהות.

▪ עסקת השוואה במתחם חסן ערפה מיום 1.8.2016, למגדל בן 31 קומות + קומה טכנית מעל קומת קרקע ומעל מרתפי חניה, 3 קומות תחתונות מיועדות למסחר. התמורה בסך 151,000,000 ש"ח מגלמת ערכי שווי של כ- 3,600 ₪ למ"ר ברוטו. בהנחה שיחס ברוטו/נטו בבניין הינו 25%, מגלם שווי של כ- 500,4 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים.

▪ עסקת השוואה מיום 8.9.2015 של חברת אפריקה ישראל וחברת מליסרון במכרז דרום הקריה, המיועד להקמת כ- 114,000 מ"ר עילי למשרדים ומסחר. התמורה בסך 536 מיליון ש"ח מגלמת ערכי שווי של כ- 300,4 ₪ למ"ר ברוטו. בהנחה שיחס ברוטו/נטו בבניין הינו 35%, מגלם שווי של כ- 800,5 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים.

### שומת IFRS לחלק ממתחם התחנה המרכזית הישנה למועד הקובע 31.12.2016- קונפורטי רביב:

▪ אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע ברוטו למשרדים שנקבע בחוות הדעת: 3,000 ₪, מגלם שווי של כ- 4,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים. יחס ברוטו/נטו בבניין הינו 40%.

▪ עסקת השוואה מיום 30.4.2015 לרכישת "מגרש סוזוקי" ברחוב יגאל אלון 82 ת"א. שטח בניה עילי- 21,168 מ"ר למשרדים ומסחר ב- 18 קומות. התמורה בסך 90,500,000 ₪ מגלמת שווי של כ- 750,3 ₪ למ"ר מבונה משרדים ברוטו. יחס ברוטו נטו בבניין הינו 37%, מגלם שווי של כ- 100,5 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים.

### שומת IFRS למגרש ברחוב החרש 18-20 בצמוד למחלף "לה גוארדיה" למועד הקובע 31.12.2016- אינג' יוסף זרניצקי:

▪ אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע ברוטו למשרדים שנקבע בחוות הדעת: 3,300 ₪, מגלם שווי של כ- 4,600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים (יחס ברוטו/נטו של 40%).

<sup>9</sup> שומות המבוצעות לפי תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין. התקן שמבוסס ברובו על תקן IVC 300 של הועדה לקביעת כללי שמאות בינלאומיים, משמש כמנחה בעיקר בהכנת חוות דעת לחברות ציבוריות וגופים מוסדיים לצורך דווח בדוחות הכספיים לפי כללי החשבונאות הבינלאומיים- IFRS, לצורך הנפקת מניות והנפקות אג"ח.



### 7.1.3 עסקאות מכר למשרדים

להלן ריכוז נתונים שאותו בחוות דעת מומחים- שומות IFRS לנכסים בסביבה:

#### שומת IFRS לנכס ברחוב השלושה 2 ת"א- "אדגר ביזנס סנטר" למועד הקובע 31.12.2016- גרינברג אולפינר:

- במגדל אלקטרה סיטי ברח' הרכבת 58 ת"א, שבנייתו הסתיימה בשנת 2014, נמכרו שטחי משרדים בשנת 2016 תמורת מחיר ממוצע מדווח של כ- 14,800 ₪ למ"ר בנוי.
- במגדלי אלון ברח' יגאל אלון 94 ת"א נמכרה ביום 15.8.2016 קומה 24 בשלמות, בשטח של כ- 420,1 מ"ר ברוטו, בתמורה ל- 20,712,519 ₪. מחיר העקה משקף כ- 14,600 ₪ למ"ר משרדים.

#### שומת IFRS לנכס ברחוב דרך מנחם בגין 23 ת"א- "מגדל לוינשטיין" למועד הקובע 31.12.2016- אינג' יוסף זרניצקי:

- משרד בקומה 5 בשטח רשום של 211.46 מ"ר + 2 מקומות חניה נמכר תמורת 4,702,500 ₪, משקף כ- 21,000 ₪ למ"ר רשום ו- 130,000 ₪ למקום חניה.
- משרד בקומה 19 בשטח רשום של 179.60 מ"ר + 2 מקומות חניה נמכר תמורת 4,760,000 ₪. משקף כ- 25,000 ₪ למ"ר רשום ו- 130,000 ₪ למקום חניה.
- חברת אידיאיי רכשה משרדים בבית פסגות בשטח של כ- 12,990 מ"ר + 147 מקומות חניה תת קרקעיים תמורת סכום כולל של כ- 235 מיליון ₪. משקף כ- 16,600 ₪ למ"ר משרדים ברוטו, בהתייחס לשווי מקום חניה לפי 135,000 ₪.
- בפרויקט מגדלי הארבעה נמכרו שטחים ברמת גמר מעטפת במחיר ממוצע של כ- 15,300 ₪ למ"ר ברוטו.

להלן ריכוז עסקאות מכר למשרדים בסביבת הנכס הנדון מאתר רשות המיסים:

תאריך	רחוב	מספר	גוש	חלקה	תת חלקה	שנת בניה	קומה	קומות בבניין	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח למ"ר	מחיר מכירה בש"ח למ"ר
03/06/2018	הרכבת	58	6977	256	0	2014	11	23	430	16,500 ₪	7,095,000 ₪
25/03/2018	הרכבת	58	6977	256	0	2014	18	22	426	15,842 ₪	6,748,500 ₪
14/06/2018	הרכבת	58	6977	256	80	2014	1	23	64	15,234 ₪	975,000 ₪
09/04/2018	הרכבת	58	6977	256	13	2014	6	24	138	15,977 ₪	2,204,800 ₪
25/09/2018	הרכבת	58	6977	256	116	2015	5	22	137	17,518 ₪	2,400,000 ₪
03/05/2018	החרש	18	6977	282	0	2018	20	37	1259	12,760 ₪	16,064,768 ₪
16/01/2019	הרכבת	58	6977	256	96	2012	2	20	49	15,918 ₪	780,000 ₪
<b>ממוצע</b>											<b>15,678 ₪</b>

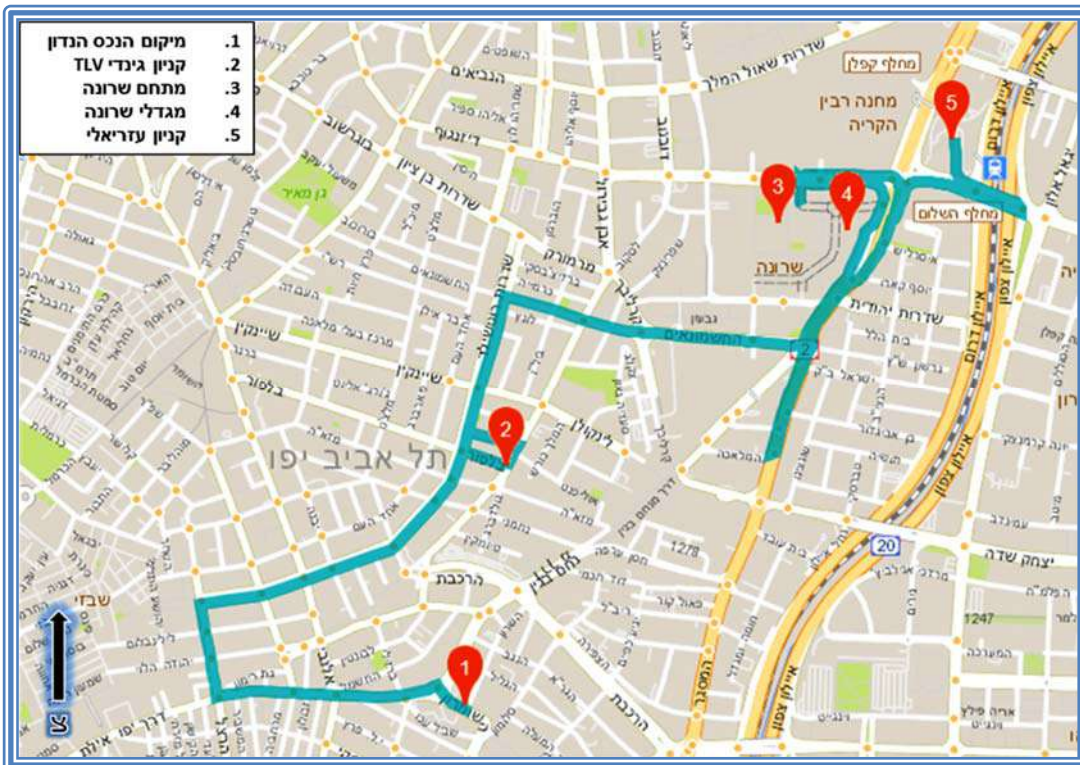


לאור האמור לעיל הבאתי בחשבו אומדן לשווי למ"ר בנוי למשרדים כ- 15,000 ₪/ למ"ר בנוי במוצע. בניכוי 25% יזמות 5500 ₪ למ"ר בניה \* 1.35 העמסת עלויות = 4,600 ₪/ למ"ר קרקע מבונה למשרדים.

**7.1.4 לאור האמור לעיל הבאתי בחשבון אומדן לשווי קרקע מבונה למשרדים לפי 4,300 ₪/ למ"ר קרקע מבונה במוצע.**

**7.2 מסחר**

**7.2.1** המסחר באזור התחנה המרכזית הישנה לא מהווה מוקד משיכה ללקוחות מעבר למזדמנים ולקהל שמתגורר בסביבה המידית. מרכזי המסחר העיקריים בסביבה הינם: מתחם שרונה- שימור ושיפוץ בתי אבן טמפלריים והתאמתם לשימושים מסחריים וציבוריים. מגדלי שרונה- מגדלי משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. קניון עזריאלי- קניון בן 3 קומות. קניון גינדי TLV- קניון חדש בן 2 קומות.





## 7.2.2 שווי קרקע מבונה ביעוד מסחר

להלן ריכוז נתונים שאותרו בשומות IFRS לנכסים בסביבה:

### שומת IFRS לחלק ממתחם יצחק שדה ("חסן ערפה") למועד הקובע 31.3.2017- ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות':

- אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע מסחרי ברוטו בקומת קרקע שנקבע בחוות הדעת הינו 6,750 ₪, מגלם שווי של כ- 7,760 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר בקומת הקרקע.
- עסקת השוואה במתחם חסן ערפה מיום 1.8.2016, למגדל בן 31 קומות + קומה טכנית מעל קומת קרקע ומעל מרתפי חניה, 3 קומות תחתונות מיועדות למסחר. התמורה בסך 151,000,000 ש"ח מגלמת ערכי שווי של כ- 500,7 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר בק"ק לאורך רחוב המסגר.
- עסקת השוואה מיום 8.9.2015 של חברת אפריקה ישראל וחברת מליסרון במכרז דרום הקריה, המיועד להקמת כ- 114,000 מ"ר עילי למשרדים ומסחר. התמורה בסך 536 מיליון ₪ מגלמת ערכי שווי של כ- 10,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי מסחר.

### שומת IFRS לחלק ממתחם התחנה המרכזית הישנה למועד הקובע 31.12.2016- קונפורטי רביב:

- אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע שנקבע בחוות הדעת למסחר כ- 12,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר.
- עסקת השוואה לשטח מסחרי בפרויקט לה גרדיה בת"א משנת 2016 מגלמת שווי של כ- 12,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר.

### שומת IFRS למגרש ברחוב החרש 18-20 בצמוד למחלף "לה גוארדיה" למועד הקובע 31.12.2016- אינג' יוסף זרניצקי:

- אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע ברוטו למסחר שנקבע בחוות הדעת: 6,000 ₪, מגלם שווי של כ- 6,900 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר.

## 7.2.3 דמי שכירות למסחר

בהתאם לסקר שוק של חברת מ.א.ן נכסים רבעון ה- 1 של שנת 2018, הסוקר מבני משרדים ומסחר ברחבי הארץ, עולה כי מחיר דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר בתל אביב הינו 190 ₪.

להלן נתונים שאותרו בחוות דעת מומחים- שומות IFRS:

- בחוות דעת מומחה שנערכה ביום 7.3.2017 ע"י משרד שמאים גרינברג- אולפינר לנכס ברחוב השלושה 2 ת"א- "אדגר ביזנס סנטר", צוין כי דמי השכירות בנכס הנדון נעים בטווח שבין 72-105 ₪ למ"ר לחודש. הפער נובע, בין היתר, מהבדלי





מיקום, גודל החנות, מועד תחילת השכירות וכד'. דמ"ש ממוצעים לשטח המסחר הינם כ- **84** ₪ למ"ר לחודש.

בנוסף, צויינו נתוני השוואה כדלקמן:

- ברחוב יגאל אלון בסמוך לסינרמה הושכרה במהלך שנת 2016 חנות בשטח של כ- 145 מ"ר עם 2 מקומות חניה תמורת דמ"ש של כ- 20,000 ₪ לחודש, משקף כ- **130** ₪ למ"ר לחודש.

- במגדלי אלון ברח' יגאל אלון 94 ת"א, המצויים בשלבי בניה מתקדמים, הושכרו לאחרונה שטחי מסחר ברמת מעטפת בתמורה לדמ"ש ממוצעים של כ- **140** ₪ למ"ר לחודש.

- במגדל אלקטרה מושכר שטח מסחרי של 400 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים של כ- **160** ₪ למ"ר.

- בחוות דעת מומחה שנערכה ביום 19.3.2017 ע"י משרד שמאים גרינברג- אולפינר למרכז עזריאלי 1 ת"א, צויין כי מושכרים שטחי מסחר לפי מחיר ממוצע של **280** ₪ למ"ר (כולל חנויות גדולות).
- בחוות דעת מומחה שנערכה ביום 31.3.2016 ע"י משרד שמאים זרניצקי ל"מגדלי הארבעה"- רחוב הארבעה 32 ת"א, צויין כי במגדל המילניום ברחוב הארבעה 17 ת"א הושכר בסוף שנת 2014 שטח מסחרי למסעדת "מינה טומיי" תמורת כ- **250** ₪ למ"ר. היחידה בעלת חזית צרה לרחוב ועמוקה.
- בחוות דעת מומחה שנערכה ביום 15.8.2016 ע"י משרד שמאים טרייסטמן- אגמי מצויין כי דמ"ש ממוצעים לעסקים בתחום המזון בנכס הנדון- **236** ₪ למ"ר. דמ"ש ממוצעים לשטחי מסחר בנכס הנדון- **200** ₪ למ"ר.
- בנוסף, צויין בחוות דעת זו כי לפי הסכם מיום 29.4.2013 הושכרו 416 מ"ר + 100 מ"ר גלריה במגדל הצפוני במגדלי הארבעה (רחוב הארבעה 32- קבוצת חג'ג'), מגלם דמ"ש חודשיים בסך **360** ₪ למ"ר.
- בחוות דעת מומחה שנערכה ביום 26.4.2016 ע"י משרד שמאים גרינברג- אולפינר לקניון "TLV Fashion Mall", נחתמו הסכמי שכירות לשטחי מסחר בגין שטח של כ- 20,254 מ"ר בדמ"ש ממוצעים של כ- **295** ₪ למ"ר. נחתמו זיכרונות דברים לגבי שטח של כ- 206,5 מ"ר בדמ"ש ממוצעים של כ- **378** ₪ למ"ר.
- נלקח בחשבון בתחשיב שווי הנכס שווי דמ"ש לשטחי מסחר בסך **410** ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל הבאתי בחשבו אומדן לשווי מ"ר בנוי למסחר לפי 24,000 ₪/ למ"ר בממוצע. בניכוי 25% יזמות 5500 ₪ למ"ר בניה \* 1.35 העמסת עלויות = 11,800 ₪/ למ"ר קרקע מבונה למסחר.

**7.2.4 לאור האמור לעיל הבאתי בחשבו אומדן לשווי קרקע מבונה למסחר לפי 10,000 ₪/ למ"ר קרקע מבונה בממוצע.**



## מגורים 7.3

### 7.3.1 שווי קרקע מבונה ביעוד מגורים

להלן ריכוז נתונים שאותרו בשומות IFRS<sup>10</sup> לנכסים בסביבה:

#### **שומת IFRS לחלק ממתחם יצחק שדה ("חסן ערפה") למועד הקובע 31.3.2017- ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות':**

- אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע מגורים שנקבע בחוות הדעת בקומות 28-42: **13,200** ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- עסקת השוואה מיום 27.4.2015 למגרשי בניה במתחם חסן ערפה, הממכר כלל בין היתר זכויות למגורים. התמורה בסך 82 מיליון ₪ מגלמת שווי של **11,500** ש"ח למ"ר מבונה עיקרי מגורים בבניין מעורב.

#### **שומת IFRS לחלק ממתחם התחנה המרכזית הישנה למועד הקובע 31.12.2016- קונפורטי רביב:**

- אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע מגורים שנקבע בחוות הדעת 13,000 ₪ למ"ר מבונה פלדלת (עיקרי + ממ"ד), **מגלם שווי של כ- 15,000** ₪ למ"ר מבונה קרקע עיקרי.

#### **שומת IFRS למגרש ברחוב החרש 18-20 בצמוד למחלף "לה גווארדיה" למועד הקובע 31.12.2016- אינג' יוסף זרניצקי:**

- אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע ברוטו למסחר שנקבע בחוות הדעת: 6,000 ₪, מגלם שווי של כ- **6,900** ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר.
- אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע למגורים שנקבע בחוות הדעת: **10,000** ₪ למ"ר מבונה עיקרי (במקרה הנדון הפרויקט מתוכנן כך שדירות המגורים לא יכללו ממ"דים).
- עסקאות השוואה ממתחם חסן ערפה במהלך החודשים נובמבר 2015- פברואר 2016 מגלמים שווי של כ- **13,000** ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגורים.
- מצוינת חוות דעת שנערכה ע"י שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני שאול רוזנברג למועד הקובע 15/11/2015 לצורך אומדן שווי הזכויות במקרקעין שבפינת הרחובות אילת ואברבנאל, בה נאמד שווי מ"ר בגבולות של כ- **13,500** ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגורים.

<sup>10</sup> שומות המבוצעות לפי תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין. התקן שמבוסס ברובו על תקן IVC 300 של הועדה לקביעת כללי שמאות בינלאומיים, משמש כמנחה בעיקר בהכנת חוות דעת לחברות ציבוריות וגופים מוסדיים לצורך דווח בדוחות הכספיים לפי כללי החשבונאות הבינלאומיים-IFRS, לצורך הנפקת מניות והנפקות אג"ח.



**7.3.2 עסקאות מכר למגורים**

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בשכונת נווה שאנן כפי שאותרו במערכת מס שבח:

דירות קטנות -

מחיר מכירה בש"ח למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	שטח במ"ר	קומות בבניין	קומה	מספר חדרים	שנת בניה	תת חלקה	חלקה	גוש	מספר	רחוב	תאריך
34,545	1,520,000	44.00	5	3	2	2014	1	39	6977	39	הגר"א	08/08/2018
41,932	1,845,000	44.00	7	1	2	2013	5	14	8944	83	לינסקי	07/06/2018
36,458	1,750,000	48.00	6	6	2	2014	0	24	9032	13	עין קורא	15/01/2019
37,755	1,850,000	49.00	5	2	2	2021	3	34	6894	11	ארלנגר	29/07/2018
40,816	2,000,000	49.00	6	6	2	2021	0	34	6894	11	ארלנגר	02/01/2019
38,776	1,900,000	49.00	5	5	2	2021	13	34	6894	11	ארלנגר	05/03/2019
35,800	1,790,000	50.00	5	3	2	2021	5	34	6894	11	ארלנגר	06/06/2018
35,000	1,749,998	50.00	5	4	2	2021	9	34	6894	11	ארלנגר	05/07/2018
37,100	1,855,000	50.00	7	4	2	2017	0	26	6943	31	יסוד המעלה	25/02/2018
37,000	1,850,000	50.00	7	2	2	2017	0	26	6943	31	יסוד המעלה	10/05/2018
34,800	1,740,000	50.00	6	4	2.5	2018	16	58	6943	33	נוה שאנן	22/07/2018
31,800	1,589,998	50.00	6	2	2	2018	0	9	6943	2	איגר עקיבא	09/01/2018
37,600	1,880,000	50.00	7	5	2	2017	0	26	6943	31	יסוד המעלה	12/09/2018
35,300	1,765,000	50.00	6	5	2.5	2018	0	58	6943	33	נוה שאנן	20/09/2018
34,700	1,735,000	50.00	6	2	2	2018	0	86	6943	16	יסוד המעלה	26/09/2018
37,140	1,857,000	50.00	7	3	2	2017	0	26	6943	31	יסוד המעלה	17/12/2018
34,700	1,735,000	50.00	6	5	2	2018	0	58	6943	33	נוה שאנן	02/01/2019
34,400	1,720,000	50.00	6	4	2	2018	0	58	6943	33	נוה שאנן	03/01/2019
36,900	1,845,000	50.00	7	2	2	2017	0	26	6943	31	יסוד המעלה	05/03/2019
34,400	1,720,000	50.00	5	3	2	2018	11	31	6946	59	הגדוד העברי	07/08/2018
35,800	1,790,000	50.00	6	2	2	2018	0	16	9032	2	מרון	23/01/2018
36,800	1,840,000	50.00	6	4	2	2014	0	24	9032	13	עין קורא	20/09/2018
34,314	1,750,000	51.00	6	1	2	2013	3	14	6943	12	איגר עקיבא	09/12/2018
34,885	1,814,000	52.00	5	4	2	2016	13	65	6977	5	איילת השחר	04/02/2018
34,327	1,785,000	52.00	6	3	3	2017	0	6	6977	3	מרון	21/08/2018
34,615	1,800,000	52.00	5	3	2.5	2014	8	7	6977	6	איילת השחר	03/04/2019
39,808	2,070,000	52.00	4	2	3	2011	7	20	8942	29	פרץ יל	04/03/2019
38,585	2,045,000	53.00	7	4	2	2016	0	26	8942	35	פרץ יל	02/12/2018
44,340	2,350,000	53.00	6	5	2	2016	0	26	8942	35	פרץ יל	18/12/2018
36,565												ממוצע

דירות גדולות -

מחיר מכירה בש"ח למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	שטח במ"ר	קומות בבניין	קומה	מספר חדרים	שנת בניה	תת חלקה	חלקה	גוש	מספר	רחוב	תאריך
33,246	1,895,000	57.00	6	4	3	2018	0	58	6943	33	נוה שאנן	30/10/2018
33,684	1,920,001	57.00	6	5	3	2018	0	58	6943	33	נוה שאנן	01/11/2018
36,508	2,300,000	63.00	5	4	2	2018	17	31	6946	59	הגדוד העברי	20/11/2018
36,508	2,300,000	63.00	5	4	2	2018	17	31	6946	59	הגדוד העברי	20/11/2018
23,563	2,050,000	87.00	5	4	3	2014	1	15	6977	39	הגר"א	04/06/2018
32,702												ממוצע

לאור האמור לעיל הבאתי בחשבו אומדן לשווי מ"ר בנוי למגורים לפי 27,000 ₪/מ"ר בממוצע (מהווה 32 אש"ח כולל מע"מ) בניכוי 25% יזמות 7,000 ₪ למ"ר בניה \* 1.35 העמסת עלויות= 12,150 ₪/מ"ר קרקע מבונה למגורים.

**7.3.3 לאור האמור לעיל הבאתי בחשבו אומדן לשווי קרקע מבונה למגורים לפי 12,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה בממוצע.**



## 8. תחשיבים

8.1. בעלי הזכויות במגרש המאוחד פועלים למיצוי מקסימום זכויות הבניה מכוח תבע תא/5000- רח"ק

12.8. מימוש רח"ק זה כפוף לתשלום של היטל השבחה, ביצוע מטלות ציבוריות, דחייה עד מימוש והכנת תוכנית בנין עיר בסמכות הוועדה המקומית ניתוח זכויות בניה לפי רח"ק 12.8

מ"ר	3,570	שטח מגרש לבניה 1 לחישוב זכויות: לתוכנית בנין עיר מוצעת
מ"ר ברוטו	45,696	חלופה - רח"ק 12.8 (ברוטו)
מ"ר עיקרי מבונה נטו בניכי 40%	32,640	שטח בניה מבונה עיקרי במ"ר משוער
מ"ר מבונה עיקרי-לפי מתוכנן כיום	1,000	מסחר
מ"ר מבונה עיקרי-לפי מתוכנן כיום		גלריה- מסחר
מ"ר מבונה עיקרי	31,640	יתרה חזויה למגורים ומשרדים
מ"ר מבונה עיקרי	7,910	מגורים משוער- 25%
מ"ר מבונה עיקרי	23,730	משרדים משוער- 75%

### ניתוח מטלות ציבוריות

מ"ר אקו	אומדן לשווי	השטח במ"ר	תיאור השטח
			<b>בניכי מטלות ציבוריות</b>
-9,432,541	4300	2,193.61	שימושים סחירים שאינם מגורים
-52,646,743	12000	4,387.23	סה"כ הקצאה במ"ר קרקע מבונה-למגורים נטו
-62,079,284			סה"כ מטלות ציבוריות חזויות

סה"כ	אומדן לשווי מ"ר	שטח לבניה	סעיף
לסעיף בש"ח	קרקע מבונה עיקרי	עיקרי במ"ר	
10,000,000 ₪	10,000	1,000	מסחר
94,920,000 ₪	12,000	7,910	מגורים
102,039,000 ₪	4,300	23,730	משרדים
<b>206,959,000 ₪</b>		<b>32,640</b>	<b>סה"כ</b>
			<b>היטל השבחה ומטלות ציבוריות</b>
-29,689,858 ₪			היטל השבחה חזוי
-62,079,284 ₪			היקף מטלות ציבוריות חזויות
<b>91,769,142 ₪-</b>			<b>סה"כ אומדן להיטל השבחה חזוי ומטלות ציבוריות</b>
<b>115,189,858 ₪</b>			<b>סה"כ יתרה למגרש בניכי היטל השבחה ומטלות ציבוריות</b>
<b>103,670,872 ₪</b>			<b>הפחתה 10% לבעלות משותפת</b>
<b>93,303,785 ₪</b>			<b>הפחתה 10% לגודל</b>
8.38%			חלק יחסי של אפריקה תעשיות בהתאם להרשאה לתכנון
7,818,857 ₪			סה"כ
5,574,737 ₪			ולהיום בדחייה 5 שנים , 7%
5,600,000 ₪			ובמעגל



**9. סיכום ומסקנות**

- 9.1** לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי השוק בחלק מחלקה 10 בגוש 8937 בבעלות משותפת (מושאע), בדרום העיר תל אביב- יפו הידוע כ"מתחם התחנה המרכזית הישנה" (8.39% לפי הסכם השיתוף)- כריקה, פנויה וחופשית מכל חוב, שיעבוד, מחזיק, זכויות לצד ג' ובעיות רישום- ולתאריך הקובע (8.4.2019) בגבולות של כ- **5,600,000 ₪ (חמישה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים).**
- 9.2** השומה נקובה בש"ח ולא כוללת מס ערך מוסף בשיעור 17.0%.  
**בהערכה זו לא הובאו בחשבון חובות קיימים להיטל השבחה לוועדה המקומית ו/או חובות לרשויות.**
- 9.3** ההערכה כפופה להערות בגוף חוות הדעת.
- 9.4** שומה זו לא מהווה חוות דעת לצורך בטוחה לאשראי לפי תקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין.  
**אין לראות בחוות דעת זו משום המלצה לרכישת הנכס הנדון.**
- 9.5** הנני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי ההערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני.
- 9.6** שומה זו הוכנה עבור מזמין העבודה ולמטרתה בלבד. שומה זו אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה זו נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,  
אריק דסה  
שמאי מקרקעין, כלכלן



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

# נספח א'

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 8937 חלקה: 10

הסדר משיטה ישנה	סוג שטר:	16/07/2001	מיום:	19551/2001	הנכס נוצר ע"י שטר:
-----------------	----------	------------	-------	------------	--------------------

## תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	1,721.00

## המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6942 חלקה 91, ספר תל אביב (דף/ספר) 67 דף 23

## בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41838/2009/3	12/10/2009	מכר	אפריקה ישראל תעשיות בע"מ	חברה	520026618
החלק בנכס					
305 / 1720					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38137/2010/2	04/10/2010	תיקון רישום	עופר השקעות בע"מ	חברה	510160781
החלק בנכס					
305 / 1720					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4723/2018/1	30/01/2018	מכר ללא תמורה	בניני בנק בעמ	חברה	520010661
החלק בנכס					
111 / 172					

## סוף נתונים

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

שולמה אגרה

שקד  
פיקדונות

שנעשה ונחתם בתל-אביב, ביום 23 לחודש יולי 1982

ב י ו

בניני בנק בע"מ

חברה רשומה בישראל מס. 1-52-001066

מרחוב אחד העם 13, תל-אביב

(להלן - בניני בנק) מצד אחד,

ל ב י ו

פקד פלדה בע"מ

חברה רשומה בישראל מס. \_\_\_\_\_

מרחוב השרון 17, תל-אביב

(להלן - פקר) מצד שני,

הואיל וביום 27.6.1982 נחתם חוזה בין האוניברסיטה העברית בירושלים (להלן - האוניברסיטה) לבין חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - החברה לנאמנות), אשר לפיו, רכשה החברה לנאמנות מהאוניברסיטה את הנכס בדרך פתח-תקוה 34 פינת הרחובות הנגב והשרון בתל-אביב הרשום בלשכת רישום המקרקעין בתל-אביב בפנקס 67 דף 27 בגוש 6942 חלקה 99 בשטח של 1720 מ"ר (להלן - הנכס בדרך פ"ח).

והואיל והחברה לנאמנות רכשה את הנכס בדרך פ"ח כנאמן עבור בניני בנק וסולפק חברת פלדה בע"מ (להלן - סולפק) שהיא חברה בת של פקר בחלקים הבאים ביניהם; לבניני בנק  $\frac{1110}{1720}$  חלקים וסולפק  $\frac{610}{1720}$  חלקים,

בניני בנק בע"מ

פקד

והואיל וסולפק היא הבעלים הרשום של הנכס ברחוב השרון 17 בתל-אביב הרשום  
בלשכת רישום המקרקעין בתל-אביב בפנקסים 62 ו-104 דפים 73 ו-76 בגוש 6942 חלקה 62  
בשטח של 500 מ"ר (להלן - נכס סולפק).

והואיל והצדדים הנם בעלי המניות ובעלי השליטה המלאה בחלקים שווים ביניהם  
ב-פרי התאנה (1982) בעיית חברה רשומה בישראל מס. 8-092078-51 (להלן - החברה),

והואיל והנכס בדרך פי"ת ונכס סולפק מצויים בחטיבת קרקע המותחמת כיום בין  
הרחובות: דרך פתח-תקוה, השרון, הנגב והשפלה בתל-אביב (להלן - חטיבת הקרקע),

והואיל והצדדים מעוניינים לתכנן, לפתח ולבנות פרויקט משותף על הנכס בדרך  
פי"ת ונכס סולפק ונכסים נוספים שיירכשו על ידי החברה בחטיבת הקרקע ואשר בו ימוקמו  
סניף ומשרדים של בנק לאומי לישראל בע"מ שהיא חברת האם של בניני בנק וקבוצת בנק  
לאומי לישראל והמשרדים של פקר (להלן - הפרוייקט) ואילו השטחים בפרוייקט שהצדדים  
יחליטו שלא להשתמש בהם לצרכיהם העצמיים יימכרו או יושכרו לצדדים שלישיים,

והואיל והצדדים מעוניינים להתוות, בקווים עקרוניים, את המסגרת להשתתפותם בהקמת  
הפרוייקט וניצול היתרונות שיופקו ממנו,

לכן הוסכם והוצהר בין הצדדים לאמור: -

#### 1. הפרוייקט וזכויות הצדדים בו

1.1 הצדדים מצהירים בזה על כוונתם המשותפת לפעול במסגרת החברה להקמת פרויקט  
משותף על חטיבת הקרקע או כל חלק ממנה מוקדם ככל שהנסיבות תאפשרנה.

1.2 להוציא זכות הקדימה האמורה בסעיף 6 להלן, תהיינה לצדדים זכויות שוות  
בכל הקשור בהקמת הפרוייקט, ניצולו והפקת היתרונות הכלכליים ממנו.

בנאי בנק בע"מ

ד"ר צנדה בנאי



2.1 שיתוף הצדדים בהקמת הפרוייקט, ניצולו והפקת היתרונות הכלכליים ממנו ייעשה אך ורק במסגרת החברה.

2.2 החברה תעשה את מיטב המאמצים כדי לרכוש את אותם נכסי המקרקעין בחטיבת הקרקע שעדיין אינם בבעלות בניני בנק וקולפק. רצונם המוצהר של הצדדים הוא שהחברה תרכוש בחטיבת הקרקע עד כמה שאפשר יותר נכסי מקרקעין כדי שהפרוייקט יוקם בהיקף נרחב ככל האפשר וכדי שהצדדים יוכלו להפיק ממנו את מירב היתרונות הכלכליים.

2.3 הצדדים מצהירים בזה שגם אם החברה לא תצליח לרכוש נכסי מקרקעין נוספים בחטיבת הקרקע, אם מתמת סרוב בעלי הזכויות למוכרם או מחמת אי כדאיות כלכלית לרוכשם בתנאים שיידרשו על ידי בעלי הזכויות או מחמת כל סיבה אחרת, יש בכוונתם להקים את הפרוייקט, במסגרת החברה, על הנכס בדרך פ"ת ונכס סולפק כחטיבת קרקע בפני עצמה.

2.4 כאשר החברה תגש להקמת הפרוייקט, בניני בנק וסולפק יעמידו לרשות החברה, במועדים שייקבעו על ידה, את הנכס בדרך פ"ת ואת נכס סולפק.

2.5 הנכס בדרך פ"ת ונכס סולפק וכל הבנוי עליהם אותה עת, יועמדו לרשות החברה לצורך הקמת הפרוייקט כשהם פנויים וחופשיים מכל אדם וחפץ, מכל בעלי זכות חזקה, שימוש או הנאה ובקיים וחופשיים מכל שעבוד, עיקול, חוב וזכויות פלשהן לצד שלישי.

2.6 עד להעמדת הנכס בדרך פ"ת ונכס סולפק לרשות החברה, ועל אף העובדה שסולפק היא בעלים משותף עם בניני בנק בנכס בדרך פ"ת כאמור במבוא למזכר זה, בניני בנק ו/או ב.ל.ל. ו/או קבוצת ב.ל.ל. והם בלבד, יהיו בעלי הזכות הבלעדיים לחזקה, לשימוש ולניצול מלא של הנכס בדרך פ"ת לרבות ביצוע, מדי פעם בפעם, של בניה נוספת וכן שינויים ושיפוצים בבניה הקיימת, הכל

בניני בנק בל"מ



על חשבון והוצאות בניני בנק ו/או ב.ל.ל. ו/או קבוצת ב.ל.ל. וסולפק תחתום, כבעל משותף, על הבקשות להיתרים ורשיונות שיהיו דרושים לשם כך. כל האמור לעיל בקשר לזכויות הבלעדיות של בניני בנק ו/או ב.ל.ל. ו/או קבוצת ב.ל.ל. לגבי הנכס בדרך פי"ת עד להעמדתו לרשות החברה, יחול על סולפק ו/או פקר לגבי נכס סולפק עד להעמדתו לרשות החברה.

2.7 כל ניצול ושימוש בנכס בדרך פי"ת ונכס סולפק שהצדדים לא יצטרכו בהם לצורך עצמי כאמור בסעיף 2.6, יכול שיעשה במשותף במסגרת החברה כגון: מגרשי חניה, איחסון וכיוצא באלה שימושים ארעיים.

2.8 לא תחושב ולא תנתן תמורה, כספית או אחרת, בין בניני בנק ו/או ב.ל.ל. ו/או קבוצת ב.ל.ל. מצד אחד לבין סולפק ו/או פקר מצד שני עבור העמדת הנכס בדרך פי"ת ונכס סולפק לרשות החברה לצורך הקמת הפרוייקט עליהם כאמור בסעיפים 2.4 ו-2.5 לעיל ועבור ניצול נכסים אלה והשימוש בהם עד להעמדתם לרשות החברה כאמור בסעיף 2.6 לעיל.

2.9 החברה תקבע את הצורה המשפטית של העמדת הנכס בדרך פי"ת ונכס סולפק לרשותה לצורך הקמת הפרוייקט עליהם ובתנאי שלא יפגעו הכללים בדבר השוויון של הצדדים בזכויותיהם בפרוייקט ואי מתן תמורה מצד אחד לשני עבור העמדת נכסיהם לרשות החברה כאמור במזכר זה. סעיף זה יכנס לחוקף כאשר החברה תגש מעשית להקמת הפרוייקט.

### 3. המבנה המשפטי של החברה

3.1 הון המניות של החברה, הן העכשוי הן העתידי יוקצה ויחולק בין הצדדים שווה בשווה ביניהם באופן שבכל אסיפה כללית של החברה, רגילה או יוצאת מן הכלל, יהיו לכל אחד מהצדדים מחצית ממספר הקולות.

בניני בנק בע"מ

פקר סלידה בע"מ

3.2 מניות החברה שתוחזקנה בידי כל צד תהיינה בכל המובנים שוות זכויות למניות שבידי הצד השני לרבות זכויות לדוידנד ולקבלת עודף הרכוש בפירוק.

3.3 מנין חוקי באסיפות כלליות של החברה יוצר אך ורק אם שני הצדדים או נציגיהם יהיו נוכחים בהן.

3.4 החלטות רגילות באסיפה כללית תתקבלנה ברוב קולות רגיל ואילו החלטות מיוחדות והחלטות יוצאות מן הכלל תתקבלנה ברוב הקבוע בחוק לצרכי קבלת

3.5 הדירקטוריון של החברה יהיה מורכב מ-6 חברים שמחציתם ימונו על ידי בניני בנק ומחציתם על ידי פקר.

3.6 יו"ר הדירקטוריון יהיה אחד מהדירקטורים שימונו על ידי בניני בנק.

3.7 כדי להקל על הליכי מינוי דירקטורים וחילופיהם, יגרמו הצדדים לכך שהחברה תיצור 6 מניות הנהלה שמחציתן תוחזקנה על ידי בניני בנק ומחצית על ידי פקר כאשר המחזיקים במניות הנהלה יוכלו, בגין כל מניית הנהלה שבזידהם, למנות דירקטור ולהחליפו מדי פעם בפעם.

3.8 מנין חוקי בישיבה כלשהי של הדירקטוריון יוצר אך ורק אם יהיו נוכחים בה מספר שווה של דירקטורים או חליפיהם מכל צד ולא פחות מ-4 דירקטורים.

3.9 החלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות.

3.10 הדירקטוריון ימנה לחברה מנכ"ל שלא יהיה חבר הדירקטוריון. המנכ"ל יהיה כפוף לדירקטוריון אשר יקבע את תחום סמכויותיו. הדירקטוריון יקבע את שכר המנכ"ל ותנאי העסקתו.

בניני בנק בע"מ

3.11 העברת מניות בחברה תהיה על פי העקרונות הבאים:

3.11.1 העברת מניות בחברה תהיה טעונה אישור הדירקטוריון.

3.11.2 הדירקטוריון יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, לסרב לאשר העברת מניות.

3.11.3 רצה פקר למכור מניותיו בחברה, חייב יהיה פקר להציע לבניני בנק. רואה החשבון של החברה יקבע את שווי המניות בין מוכר לקונה מרצון ובניני בנק חרכוש, תוך 30 יום מקביעת רואה החשבון, את מניות פקר בשווי שנקבע על ידי רואה החשבון של החברה.

3.11.4 רצחה בניני בנק למכור את מניותיה בחברה, עליה יהיה להציע תחילה לפקר. רואה החשבון של החברה יקבע את שווי המניות בין מוכר לקונה מרצון. לאחר קביעת רואה החשבון הרשות תהיה בידי פקר, תוך 30 יום מקביעת רואה החשבון, לקנות את המניות בשווי שנקבע על ידי רואה החשבון או לסרב לקנותו. אי תגובה מצד פקר תחשב לסרוג לקנות את המניות.

3.11.5 סרב פקר לקנות את המניות בשווי שנקבע על ידי רואה החשבון כאמור לעיל, תהיה בניני בנק רשאית, תוך 120 יום מיום הסרוב, למכור את המניות לכל קונה זר במחיר שלא יפחת מהשווי שנקבע על ידי רואה החשבון.

3.11.6 לא מכרה בניני בנק את המניות לקונה זר תוך התקופה האמורה בסעיף

3.11.5 לעיל, ולאחר מכן תרצה בניני בנק למכור את מניותיה בחברה, יחזור התהליך האמור בסעיפים 3.11.4 ו-3.11.5 וחוזר חלילה.

3.12 מאחר ומבנה האורגניס של החברה (האסיפה הכללית והדירקטוריון) הינו, וכאמור

במזכר זה יהיה כזה שהם לא יוכלו להתכנס או משנתכנסו אי אפשר יהיה לקבל

בניני בנק בע"מ

פקד פולחן בנינים

בהם החלטה ללא הסכמת שני הצדדים, מוסכם בזה שבתקנות החברה יוכנס  
סעיף בוררות לפיו, במקרים כאלה, תנתנה לבורר יחיד שימונה על ידי מי  
שיכהן אותה עת כיושב ראש הדירקטוריון של בנק לאומי לישראל בע"מ,  
כל הסמכויות הדרושות כדי שהוא יוכל לכנס, להשתתף ולהצביע בהצבעת  
הכרעה באסיפות כלליות (רגילות ויוצאות מן הכלל) ובישיבות הדירקטוריון  
של החברה.

3.13 כתובת המשרד הרשום של החברה תהיה ברחוב אחד העם 13 תל-אביב.

3.14 מוקדם ככל האפשר לאחר חתימת מזכר זה, יתנו הצדדים הוראות ליועצים  
המשפטיים שלהם להגיש הצעת שינויים בתקנות החברה, כדי שהן תהיינה תואמות  
את העקרונות האמורים לעיל.

4. בעלי תפקידים נוספים לחברה

4.1 החברה תמנה, מוקדם ככל האפשר רואה חשבון לחברה.

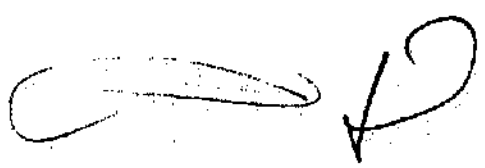
4.2 החברה תמנה מנהל פרויקט שיטפל בעיקר בצד ההנדסי והתיכנוני של הפרוייקט  
בהשגת ההיתרים בועדות התכנון והבניה ובחאום בין גורמים אלה. מנהל  
הפרוייקט יפעל על פי הנחיות הדירקטוריון אשר יקבע מפעם לפעם את תחום  
סמכויותיו ותנאי העסקתו.

4.3 בניני בנק תעניק לחברה, תמורת תשלום שיוסכם עליו בין בניני בנק והחברה,  
שירותי הנהלת חשבונות ומזכירות עד שיוחלט על ידי הצדדים שפעילויות  
החברה מצדיקות, מבחינה כלכלית, שירותים עצמאיים.

5. מבנה ההון של החברה

5.1 ההון העצמי של החברה יהיה מורכב מהון מניות נפרע ומחלואות בעלים  
ביחס כפי שעליו יחליטו הצדדים מדי פעם בפעם.

בניני בנק בע"מ



5.2 שני הצדדים, כבעלי המניות בחברה, מתחייבים להזרים לחברה את ההון כפי שיהיה דרוש לחברה מדי פעם בפעם למימון רכישות הנדל"ן, פינוי דיירים, תכנון וביצוע הפרוייקט וכל חלק ממנו והפעילויות השוטפות של החברה. הזרמת ההון לחברה, בהון מניות נפרע ו/או בהלוואות בעלים, תיעשה על ידי שני הצדדים בחלקים ובתנאים שווים ביניהם.

6. זכות קדימה לב.ל.ל. בפרוייקט

6.1 לבניני בנק, לב.ל.ל. ולכל חברה בת או גוף שבקבוצת בנק לאומי (להלן ביחד קבוצת ב.ל.ל.) תהיה זכות קדימה, בכל עת החל מיום חתימת מזכר זה ועד תום 3 חודשים מיום קבלת היתרי הבניה לכל שלב ושלב של הקמת הפרוייקט, לרכוש, או לפי בחירת קבוצת ב.ל.ל., לשכור מהחברה את כל או כל חלק מהשטחים המסחריים בפרוייקט ובכל חלק ממנו, בכל מפלט ובכל מיקום בפרוייקט שקבוצת ב.ל.ל. תבחר בהם.

6.2 עם ניצול זכות הקדימה, יתאמו האדריכלים של הפרוייקט עם האדריכל או האדריכלים שייבחרו מפעם לפעם על ידי קבוצת ב.ל.ל. ומנהל הפרוייקט את התכנון והביצוע של הפרוייקט בכל שלביו.

6.3 המחיר שקבוצת ב.ל.ל. תשלם לחברה עבור רכישת שטחים בפרוייקט יקבע בהסכמה הדדית בין החברה וקבוצת ב.ל.ל. באין הסכמה ייקבע המחיר על ידי שמאי מקרקעין מוסמך מוסכם בין הצדדים (להלן - השמאי) כל עוד לא קבעו הצדדים אחרת יהיה "השמאי" גזעון פרלמן. בחרה קבוצת ב.ל.ל. לשכור שטחים בפרוייקט, ייקבעו תנאי השכירות ודמי השכירות בין החברה וקבוצת ב.ל.ל.

6.4 לגבי כל שטח בפרוייקט שלא נרכש או הושכר לקבוצת ב.ל.ל. על פי זכות הקדימה כאמור לעיל, תהיה לפקר זכות לרוכשו או לשוכרו מהחברה, לפי בחירת פקר, וזאת תוך 3 חודשים ממועד ניצול זכות הקדימה על ידי קבוצת ב.ל.ל. אם קבוצת ב.ל.ל. לא תנצל כלל את זכות הקדימה שלה, תעמוד לפקר הזכות לרכוש או לשכור מהחברה כל שטח בפרוייקט לפי בחירת פקר וזאת עד תום 2 חודשים מגמר המועד שבו קבוצת ב.ל.ל. הייתה רשאית לנצל את זכות הקדימה שלה.

צנוני בנק-בעים

פקד פלדה

6.5 המחיר שפקר ישלם לחברה עבור רכישת שטחים בפרוייקט יקבע בהסכמה הדדית בין החברה ופקר ובאין הסכמה ייקבע המחיר על ידי השמאי. בחר פקר לשכור שטחים בפרוייקט, ייקבעו תנאי השכירות ודמי השכירות בין החברה ופקר.

#### 7. מיסים וארנונות

כל המיסים, הארנונות ויתר היטלי והשלומי החובה הממשלתיים והעירוניים המוטלים ושולטו בגין הנכס בדרך פי"ת ונכס סולפק עד ליום העמדתם לרשות החברה כאמור במזכר זה והנכסים האחרים שיירכשו על ידי החברה בחטיבת הקרקע (להלן - היטלי החובה) יחולו וישולמו כדלקמן: -

7.1 היטלי החובה בגין הבעלות בנכס בדרך פי"ת, יחולו על בניני בנק וסולפק בהתאם לחלקיהם בבעלות כאמור במבוא למזכר זה.

7.2 היטלי החובה בגין החזקה והדיירות בנכס בדרך פי"ת יחולו על בניני בנק ו/או ב.ל.ל. ו/או קבוצת ב.ל.ל. בהתאם לחזקתם.

7.3 היטלי החובה בגין הבעלות ובגין החזקה והדיירות בגין נכס סולפק, יחולו וישולמו על ידי סולפק ו/או פקר.

7.4 היטלי החובה בגין כל נכס בחטיבת הקרקע שיירכש על ידי החברה, יחולו וישולמו על ידי החברה. כמו כן תשא החברה בהיטלי החובה הקשורים בחזקה והשימוש במקרה שהיא תעשה שימוש בחלקי הנכס בדרך פי"ת ונכס סולפק שלא יהיו דרושים לצרכים עצמיים כאמור בסעיף 2.7 לעיל.

#### 8. אי הקמת הפרוייקט ופירוק השיתוף

אם מסיבה כלשהי לא יוקם אף חלק מהפרוייקט תוך תקופה של 10 שנים מיום חתימת מזכר זה, ואם בתום תקופה זו לא ייראו הצדדים אפשרות להקמתו תוך זמן סביר מתום התקופה, ינהגו הצדדים כדלקמן: -

בניני בנק מע"מ

8.1 הנכס בדרך פי"ת לחולק בין בניני בנק וסולפק באופן ש  $\frac{1110}{1720}$  משטחו יהווה חלקת רישום נפרדת בחלק המערבי והדרומי שלו וירשם בבעלות הבלעדית של בניני בנק ואילו  $\frac{610}{1720}$  משטחו יהווה חלקת רישום נפרדת בחלק המזרחי שלו וירשם בבעלות הבלעדית של סולפק.

8.2 נכס סולפק ישאר בבעלות המלאה והבלעדית של סולפק.

8.3 נרכשו נכסים בחטיבת הקרקע על ידי החברה, תחליט החברה, אותה עת, כיצד לנהוג בהם.

### 9. אחריות הצדדים לחברות אם וחברות בת

מאחר והצדדים למזכר זה הם בניני בנק בע"מ ופקר פלדה בע"מ, הרי בכל מקום במזכר זה בו נאמר שעל בנק לאומי לישראל בע"מ או קבוצת בנק לאומי לישראל לעשות או להימנע מלעשות פעולה כלשהי, הכוונה היא שבניני בנק תגרום לכך שהדבר ייעשה או לא ייעשה והוא הדין בפקר כאשר מדובר בסולפק.

### 10. בוררות

10.1 נתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים בכל הקשור והנובע ממזכר זה ופירושו, יימסרו חילוקי הדעות להכרעתו של בורר יחיד שימונה על ידי מי שיכנה אותה עת כיושב ראש הדירקטוריון של בנק לאומי לישראל בע"מ.

10.2 הבורר לא יהיה קשור בהוראות הדין המהותי ובדיני הפרוצדורה והראיות הנוהגים בבתי המשפט.

10.3 הבורר יהיה מוסמך לתח טעדים ותרופות זמניים.

10.4 הבורר לא יהיה קשור בזמן למחן הפסק.

בניני בנק מע"מ

פקר פלדה מע"מ



10.5 סעיף זה מהווה הסכם בוררות בין הצדדים.

10.6 הבורר שימונה על פי סעיף זה והבורר שימונה על פי סעיף הבוררות שיוכנס לתקנות החברה כאמור בסעיף 3.12 לעיל, יכול שיהיו אותו אדם.

הודעות .11

כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו במסגרת מזכר זה תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד שאליה נשלחה תוך 72 שעות ממועד משלוחה באם נשלחה לפי הכתובת הנזכרת להלן ובאם נשלחה בדאר רשום: -

בניני בנק - רחוב אחד העם 13, תל-אביב.

פ ק ר - רחוב השרון 17, תל-אביב.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

בניני בנק בע"מ

פסק הדין בע"מ

ה ס כ ם

שמעך ונחתם בתל-אביב ביום \_\_\_\_\_

בין: דומניס עליזה (ת.ז. 747617)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קפלן  
ויצמן 2, תל-אביב

לבין: ברימל אלן ג'וסף (דרכון בריטי 016492703)  
בריפל צ'רלס ג'ונתן (דרכון בריטי 740107888)  
בריפל רונלד עמנואל (דרכון בריטי 303351992)  
ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קפלן וייצמן 2, תל-אביב

לבין: שמרלינג דורית (ת.ז. 5108698)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עופר מגזניק  
אבא הלל סילבר 7, רמת-גן

לבין: גורביץ יוסף (ת.ז. 5640036)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:  
ביטיאיי מרביז מתמות בע"מ  
צבי הנחל 11  
אזור תעשייה עמק חפר

לבין: נכסי מרגושס בע"מ (ח.פ. 51-0668221)  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ (ח.פ. 51-0736127)  
ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
טוסקניני 4, תל-אביב

לבין: סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה) (ת.ז. 00747618-7)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קפלן  
ויצמן 2, תל-אביב

לבין: סמרה אחרוני קופפרמן (דרכון ברזילאי CT 534096)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (ח.צ. 52-0017393)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
מרכז עזריאלי חולון, בנין D  
הרוקמים 26, חולון

לבין: חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ (ח.פ. 510004138)  
(או כל חברה אחרת מקבוצת בנק לאומי)  
לה יועברו זכויות וחובות החברה לנאמנות על פי הסכם זה:  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל ר"ח מיה ימין  
בנין ברוש גלובל פארק  
יזמת 2, לוד

עמידר  
החבר הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

נכסי מרגושס בע"מ

מרגושס  
ניהול והשקעות בע"מ

לבין: אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (ח.צ.520026618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד דורון אלקיים  
נירים 3, תל-אביב

לבין: עופר השקעות בע"מ (ח.פ.510160781)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל גב' נעמי שבת  
מרכזים 2001  
שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח

(להלן ביחד ולחוד: "הבעלים")

והואיל חואיל והבעלים הינם בעלים רשומים של חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937 (להלן-  
"החלקות") במתחם שבין רחובות דרך בגין-תשפלה-השרון-הנגב, בתל-אביב  
(להלן: "המתחם");  
נסחי החלקות רצ"ב כנספח א'.

והואיל והעל המתחם חלה תכנית בנין ערים מפורטת בת תוקף, הידועה כתכנית תא/3201  
"מתחם דרך פי"ת-רח' הנגב" (להלן: "התבי"ע הקיימת") אשר קובעת, בין היתר,  
איחוד החלקות למגרש מאוחד לבניה (להלן: "תמגדש"), משנה את יעודן של  
החלקות ליעוד של אזור מרכז עסקים, וקובעת את זכויות הבניה במגרש באופן  
שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות יהווה עד 16,335 מ"ר וכן 24,000 מ"ר  
שטחי שירות, על ותת קרקעיים, בבנין שחלקו יהיה בגובה 6 קומות וחלקו בגובה  
20 קומות מעל קומה מסתרת ועד 6 קומות מרתפים;

והואיל ובעקבות אישורה של תכנית המתאר תא/5000, המאפשרת הגדלת זכויות הבניה  
על המתחם עד לחיקף המירבי של כ- 45,000 מ"ר (עיקרי ושרות) כולל כ-25%  
ביעוד למגורים, מעוניינים הבעלים ליוזם תבי"ע מפורטת, שתגדיל, ככל הניתן,  
במידת מירבית את זכויות הבניה לגבי המתחם (להלן: "התבי"ע"). לפיכך  
הסכימו הבעלים לשתף פעולה ולהסדיר את היחסים המשפטיים והכספיים  
ביניהם בכל הנוגע לקידום הליכי התכנון ואישור התבי"ע;

**אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא**

המבוא להסכם זה, על כל פרטיו, מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

**2. נספחים**

להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

נספח א' - נסחי החלקות.

נספח ב' - רשימת זכויות הבעלים במתחם והצבעה.

נספח ג' - הצעת שכי"ט - יסקי אדריכלים.

נכסי מרגוש בע"מ

מרגוש

ניהול והשקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עמידר

חב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

*(Handwritten signatures)*

- נספח ד' - הסכם שכ"ט - עוה"ד שפיגלמן, קורן, זמיר ושות'.
- נספח ה' - הסכם שכ"ט - השמאי אריק דסה.
- נספח ו' - הסכם שכ"ט - מנהל הפרויקט אריה מאור.
- נספח ז' - צפי עלויות.
- נספח ח' - שמאות ישראל גפני.
- נספח ט' - יפוי כוח לעוה"ד.

**3. הצהרות הצדדים**

כל אחד מהבעלים מצהיר בזה לגבי זכויותיו בחלקות כדלקמן:

3.1. חלקה 5 בגוש 8937, ששטחה 340 מ"ר, רשומה בבעלות כדלקמן:

דומניס עליזה	2/10 חלקים
בריפל אלן גיוסף	1/30 חלקים
בריפל צירלס גיונתן	1/30 חלקים
בריפל רונלד עמנואל	1/30 חלקים
סילברברג (דומניס) דבורי(דבורה)	2/10 חלקים
גורביץ יוסף	10/40 חלקים
נכסי מרגושש בע"מ	5/40 חלקים
מרגושש ניהול והשקעות בע"מ	5/40 חלקים

על החלקה בנוי בנין בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

3.2. חלקה 6 בגוש 8937, ששיטחה 270 מ"ר, רשומה בבעלות כדלקמן:

בריפל אלן גיוסף	5/24 חלקים
בריפל צירלס גיונתן	5/24 חלקים
בריפל רונלד עמנואל	5/24 חלקים
סמרה אחרוני-קופרמן	3/8 חלקים

על החלקה בנוי בנין בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

3.3. חלקה 7 בגוש 8937, ששיטחה 283 מ"ר, רשומה בבעלות כדלקמן:

בריפל אלן גיוסף	1/6 חלקים
בריפל צירלס גיונתן	1/6 חלקים
בריפל רונלד עמנואל	1/6 חלקים
שמרלינג דורית	1/2 חלקים

על החלקה בנוי בנין בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

3.4. חלקה 8 בגוש 8937, ששיטחה 525 מ"ר, רשומה בבעלות כדלקמן:

גורביץ יוסף	1/2 חלקים
נכסי מרגושש בע"מ	1/4 חלקים
מרגושש ניהול והשקעות בע"מ	1/4 חלקים

אפו"ק ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עמ"ד  
החב" הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

*(Handwritten signatures)*

נכסי מרגושש בע"מ  
מרגושש  
ניהול והשקעות בע"מ

על החלקה בנוי בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע.  
זכויות יוסף גורביץ ממושכנות במשכנתא בדרגה ראשונה בסך 9,000,000 ש"ח לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ.  
זכויות נכסי מרגוש בע"מ ומרגוש גיהול והשקעות בע"מ ממושכנות במשכנתא ראשונה בסך 9,000,000 ש"ח, לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ.

3.5. חלקה 9 בגוש 8937, ששיטחה 500 מ"ר, רשומה בבעלות עמידר החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ, ועליה בנוי בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע.

3.6. חלקה 10 בגוש 8937, ששיטחה 1,721 מ"ר, רשומה בבעלות חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ והזכויות בה שייכות לחברות כדלקמן:

חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ	111/172 חלקים
עופר השקעות בע"מ	305/1720 חלקים
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ	305/1720 חלקים

על חלק מהחלקה בנוי בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע וחלק ממנה משמש לחניה.

#### 4. מטרת שיתוף הפעולה

הבעלים מתחייבים לפעול במשותף להשגת המטרות שציינו להלן:

4.1. קידום תכנון ואישור התב"ע (ותכנית הבינוי לפיה), שתאפשר ניצול מקסימלי אופטימלי של זכויות הבניה על המגרש בעקבות אישור של תכנית המתאר תא/5000, לרבות הוספת זכויות למגורים.

4.2. לאשר במסגרת התב"ע טבלת איזון והקצאה, שתערך על פי הכללים השמאיים המקובלים (תקן 15 של לשכת שמאי המקרקעין) להקצאת הזכויות לשטחים שיאושרו על פי התב"ע, לבעלים, שתערך ע"י השמאי אריק דסה מטעם הצדדים או ע"י שמאי שימונה ע"י רשויות התכנון, בתוך 90 ימים ממועד כניסתה לתוקף של התב"ע.

4.3. בסמוך לאישור התב"ע, וככל שידרש, ינחלו הבעלים מו"מ על מנת להגיע לחתימת הסכם שיתוף ביניהם, שיקבע את יחסי השיתוף לצורך מימוש זכויות הבניה שיאושרו בתב"ע במגרש (או מגרשים) שיווצר על פי התב"ע, בפרויקט שימצא באופן אופטימלי את זכויותיהם (להלן: "הפרויקט").

4.4. בכפוף לחתימת הסכם שיתוף למימוש הפרויקט, וכדי שהנכסים הקיימים על החלקות יהיו פנויים משוכרים (בשכירות חופשית) במועד קבלת היתר הבניה של הפרויקט ולחמנוע מעיכוב מימוש, מתחייבים הבעלים הדדית, כי ככל ומי מהם משכיר / ישכיר את הנכס שלו בשכירות חופשית ארוכת טווח, יכלול הסכם השכירות סעיף, אשר יקנה לאותו בעלים זכות לתת לשוכר הודעה מוקדמת מתאימה מראש לפני המועד הצפוי לקבלת היתר בניה לפרויקט על סיום השכירות ופינוי הנכס, על מנת למנוע עיכוב במימוש היתר הבניה.

#### 5. הנציגות

5.1. הבעלים ימנו נציגות אשר תטפל מטעמם בכל הנוגע למימוש המטרות המפורטות בסעיף 4, ותנהל מטעם הבעלים באופן שוטף את הפעולות שתידרשנה לקידום ולאישור התב"ע (להלן: "הנציגות").

5.2. הנציגות תכלול 5 נציגים, שימונו ע"י בעלי החלקות (להלן: "הנציגים"), כאשר לכל נציג קול, שכוח הצבעה שלו ישקף את שיעור האחזקות של הבעלים שמינו אותו, בשטח

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עמידר

נכסי מרגוש בע"מ

מרגוש

גיהול והשקעות בע"מ

מתחם החלקות (להלן: "כוח ההצבעה"), כמפורט בטבלת זכויות כל אחד מהבעלים במתחם המצ"ב כנספח ב' כדלקמן:

- 5.2.1. נציג מטעם בעלי חלקות 5,6,7 (למעט גורביץ וחברות מרגוש), שקולו יהווה 19.9% מכוח ההצבעה.
- 5.2.2. נציג מטעם יוסי גורביץ וחברות מרגוש (חלקה 8 ומחצית חלקה 5), שקולו יהווה 19.1% מכוח ההצבעה.
- 5.2.3. נציג שימונה ע"י החב' לנאמנות של בנק לאומי, שקולו יהווה 30.5% מכוח ההצבעה.
- 5.2.4. נציג שימונה ע"י אפריקה תעשיות ועופר השקעות, שקולו יהווה 16.7% מכוח ההצבעה.
- 5.2.5. נציג שימונה ע"י עמידר, שקולו יהווה 13.8% מכוח ההצבעה.
- 5.3. מוסכם בין הצדדים כי ההחלטות השוטפות, שתדרשנה לקידום מטרת ההסכם תתקבלנה ע"י הנציגות ברוב של 51% מכוח ההצבעה.
- 5.4. החלטות בנושאים מהותיים שיפורטו להלן, יתקבלו ע"י הבעלים באסיפת בעלים ולקבלתן ידרש רוב שישקף 75% מכוח ההצבעה:
- 5.4.1. אישור תקנון ותכניות התבי"ע, הבינוי, העיצוב האדריכלי והפיתוח שתוגשנה לוועדות התכנון וטבלת החקצאה והאיזון (ככל שתוכן ע"י שמאי הבעלים)
- 5.4.2. החלטות בנושאים מהותיים הקשורים בקידום מטרת ההסכם, המטילים על הבעלים התחייבויות משמעותיות, כספיות או אחרות, והחלטות בעלות השלכה על זכויותיהם.
- 5.4.3. שינוי מהמטרות הקבועות בהסכם זה ו/או מהתבי"ע כפי שהוגדרה בהסכם זה.
- 5.4.4. החלטות בנושאים מהותיים שאינן במחלך השוטף של קידום התבי"ע והמצריכות שינוי מהמטרות הקבועות בהסכם זה ו/או מהתבי"ע כפי שהוגדרה בהסכם זה.
- 5.4.5. אישור תנאי ההתקשרות עם יועצים, לפי המלצת הנציגות, לרבות הפסקת ההתקשרות עימם ו/או החלפתם.
- 5.5. הנציגות תהיה מוסמכת לחתום בשם חברי הקבוצה על כל החסכמים, תכניות, מסמכים וכן לאשר בחתימתה ביצוע תשלומים שוטפים ליועצים, והכל בכפוף לכך כי כל מסמך כאמור אושר בהתאם למנגנון קבלת החלטות האמור לעיל. זכויות החתימה בשם הנציגות תהיינה מוקנות לשני חברי הנציגות, אשר חתימתם תחייב את חברי הקבוצה לכל דבר ועניין.
- החלטות והתקשרויות הנציגות תחייבנה את כל הצדדים להסכם, ובלבד שהן התקבלו בהתאם למנגנון קבלת החלטות האמור לעיל.
- 5.6. מנהל הפרויקט ירכז את כל פעולות הנציגות. המנהל יקבע מועדים לשיבות הנציגות ויכנס מועדים לכינוס אסיפת בעלים, עליהם יודיע לפחות 14 יום מראש, כאשר אסיפת בעלים תכונס לפחות אחת לרבעון והוא יהיה חייב לזמן ישיבת נציגות באם יתבקש לעשות זאת על ידי כל אחד מחברי הנציגות.
- 5.7. החלטות הנציגות תתקבלנה בתנאי שיתקיים קוורום של לפחות 3 חברי נציגות. לחבר נציגות תהיה הזכות למנות מיופה כח שיצביע במקומו בישיבות הנציגות. במקרה של העדר הכרעה בנציגות, תועבר החלטה להכרעת אסיפת הבעלים, כאמור בסעיף 5.4 לעיל.

עמידר  
נשיבת הנציגות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

מרגוש  
ניהול והשקעות בע"מ

## 6. בעלי תפקידים ויועצים

- 6.1. הבעלים מסכימים להמשיך את ההתקשרות עם משרד אדריכלים יסקי, מור, סיוון (לעיל ולהלן: "האדריכלי") לביצוע עבודת הכנת התב"ע ותכנית בנייה, שתעשינה בתאום עם הנציגות, כפי שיקבע בסיכום שהנציגות תחתום איתו. ההצעה רצ"ב **נספח ג'**.
- 6.2. הבעלים מסכימים להמשיך את ההתקשרות עם משרד שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' מרת' לינקולן 20 תל-אביב (להלן: "עוה"ד") לטפל בכל הנושאים המשפטיים הקשורים בפרויקט, כמפורט בסיכום שכ"ט המצורף **כנספח ד'**.
- 6.3. הבעלים מסכימים להמשיך את ההתקשרות עם השמאי אריק דסה לביצוע עבודות שמאות הקשורות באישור התב"ע, כפי שיקבע בהסכם שהנציגות תחתום איתו. נוסח ההסכם המוצע מצורף **כנספח ה'**.
- 6.4. הבעלים מסכימים להמשיך את ההתקשרות עם מנהל הפרויקט מר אריה מאור (לעיל ולהלן: "מנהל הפרויקט"), כפי שיקבע בהסכם שהנציגות תחתום איתו. נוסח ההסכם מצורף **כנספח ו'**.
- 6.5. מוסכם כי מינוי ו/או סיום העסקת כל בעלי המקצוע לצורך מתן שירותים, בהתאם להוראות הסכם זה, יעשו בהתאם למנגנון קבלת ההחלטות הקבוע לעיל, תוך התחייבות כי אין להם ניגוד עניינים ו/או עניין אישי ביתחם למתחם.

## 7. מימון

- 7.1. הבעלים מתחייבים לממן מעת לעת בהתאם להחלטות הנציגות, את חלקם היחסי (בהתאם לחלקם היחסי בבעלות במתחם, כמפורט בנספח ב') בעלויות התכנון, שכר היועצים השונים וכדומה, המוערכים נכון למועד חתימת הסכם זה, בסך של כ- 630,000 ש"ח, בצרוף מע"מ (להלן- "צפי העלויות"). רשימת צפי העלויות (כולל הצעות יועצי תחבורה, איכות הסביבה ומוד"ז), רצ"ב **כנספח ז'**.
- 7.2. מובהר בזאת כי לצפי העלויות עשויות להתווסף עלויות נוספות (כגון, בנושא שימור/שיחזור מבנים קיימים), אולם ככל שיתברר כי צפי העלויות יחרוג מתקרה של 850,000 ש"ח (לא כולל מע"מ), תתקבל ההחלטה לגבי ביצוע תשלום העלויות החריגות ע"י כל הבעלים בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5.4 לעיל.
- 7.3. להבטחת העמדת תשלומי העלויות יפקיד כל אחד מהצדדים בידי הנאמנות של עו"ד יעקב קורן (להלן- "הנאמן"), בתוך 7 ימים מכניסת ההסכם לתוקף, כאמור בסעיף 12.5 להלן, את חלקו היחסי בצפי העלויות.
- 7.4. הנאמן יפקיד את תסכום שישולם לו בחשבון נאמנות שיפתח במיוחד לצורך כך, וישקיע אותו בהשקעות סולידיות לפי הוראות הנציגות.
- 7.5. הנאמן ישלם מתוך חשבון הנאמנות את חלקו של כל אחד מהצדדים בתשלומי העלויות, לפי הוראות שינתנו לו בכתב ע"י הנציגות.

## 8. התחייבויות הבעלים

8.1. כל אחד מהבעלים מתחייב לשלם במועדם את כל המסים, אגרות, היטלים וחובים, הן ממשלתיים והן עירוניים המוטלים על בעלים ועל מחזיק בנכסי מקרקעין, אשר חלים ו/או יחולו על חלקותיו.

8.2. ידוע לבעלים כי לאחר אישור התב"ע, ולא מאוחר ממועד הוצאת היתר בניה ראשון לפרויקט, יחול על הבעלים היטל החשבה וחוב נוסף לכיסוי משימות פיתוח, שנדרש ע"י עיריית תל-אביב, בהתאם להסכם לביצוע מסלות פיתוח ככל שחתימתו תדרש ע"י

נכסי מרנוש בע"מ

מרנוש  
ניהול והשקעות בע"מ

עמיר  
חבר האגודה לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

8.1. כל אחד מהבעלים מתחייב לשלם במועדם את כל המסים, אגרות, היטלים וחייבים, הן ממשלתיים והן עירוניים המוטלים על בעלים ועל מחזיק בנכסי מקרקעין, אשר חלים ואו יחולו על חלקותיו.

8.2. ידוע לבעלים כי לאחר אישור התבי"ע, ולא מאוחר ממועד הוצאת חיתר בניה ראשון לפרויקט, יחול על הבעלים היטל ההשבחה וחייב נוסף לכיסוי משימות פיתוח, שנדרש ע"י עיריית תל-אביב, בהתאם להסכם לביצוע מטלות פיתוח ככל שתתימנתו תדרש ע"י העירייה, וכי בתאריך 13.8.06 הוצאה שמאות מוסכמת של השמאי שאול גפני לקביעת היטל ההשבחה ועלות משימות הפיתוח, כתנאי לאישור התבי"ע הקיימת. העתק השמאות רצ"ב כנספח ח'.

8.3. הבעלים מתחייבים לחתום על מסמכים שיידרשו, מעת לעת, כתנאי לקידום ואישור התבי"ע, בהתאם להנחיות הנציגות.

## 9. העברת זכויות

9.1. כל מכירת זכויות ע"י מי מהבעלים (להלן-"המוכר") לצד שלישי (להלן-"הרוכש") תהיה כפופה לקבלת התחייבות הרוכש כלפי יתר הבעלים, לפיה הוא נכנס לנעלי המוכר ומקבל על עצמו את התחייבויות וזכויות המוכר על פי הסכם זה (להלן-"התחייבות הרוכש").

9.2. הבעלים מתחייבים הודנית כי ימנעו מעשיית כל עסקה בחלקותיהם, אלא אם כן תנתן התחייבות הרוכש כאמור בסעיף 9.1.

9.3. להסרת ספק מובהר כי הסכם זה יחייב את הצדדים ואת חליפיהם.

## 10. הפרות

10.1. צד להסכם, שיגרום ע"י הפרתו להפרת יתר הצדדים של ההסכם עם צד שלישי ו/או להפרת התחייבויות של יתר הצדדים כלפי צד שלישי, ישא במלוא הנוק שיחול על הצד שנאלץ לחפר את ההסכם ו/או ההתחייבות כלפי הצד השלישי, לרבות פיצויים והוצאות וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת אשר תעמוד לצד הניזוק על פי ההסכם ו/או על פי דין.

10.2. היה וצד כלשהו לא ישלם את התשלומים החלים עליו על פי ההסכם במועד על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ולמרות שנשלחה אליו התראה בדואר רשום על-ידי הנציגות לשלם את החיוב בתוך 14 יום (להלן: "הבעלים המפר"), לא סילק את התשלום, יהיו רשאים הצדדים האחרים או מי מהם לפי העניין, לשלם את התשלום במקומו (להלן: "הבעלים המשלם"), ובמקרה הנ"ל תהיה לבעלים הזכות לקבל את סכום התשלום מהצד החייב בצירוף הצמדה וריבית הנהוגים בבנק לאומי לישראל בע"מ אפריל 2006 יתר חריגה בחשבונות חתי"ד.

10.3. האמור לעיל לא יגרע מסעדים אחרים להם יהיה זכאים הצדדים המקיימים את ההסכם.

10.4. כל צד להסכם יהא רשאי לאכוף ביצוע בעין של ההסכם.

10.5. היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים חמוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, יכריע בהם בית המשפט המוסמך במחוז תל אביב.

פר השקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

מר גושם  
יו"ר והשקעות בע"מ



**11. יפוי כוח לעוה"ד**

11.1. על מנת להבטיח את מילוי התחייבויותיהם על פי הסכם זה יחתמו הבעלים, במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר לפקודת עוה"ד בנוסח המצ"ב **לנספח ט'**, אשר יסמך אותם לחתום בשמם ו/או בשם מי מחם, על מסמכים שידרשו על מנת להוציא אל הפועל את התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, זאת בהתאם להוראות סעיף 11.2 להלן (להלן: "**המסמכים**").

11.2. חתימת עוה"ד על המסמכים תעשה אך ורק לפי הוראות שינתנו להם ע"י הנציגות או הבעלים, בהתאם להחלטות שתקבלנה. בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם, וזאת לאחר המצאה בכתב של 30 ימים מראש לבעלים שהחתימה תבצע בשמו, של העתק המסמכים, תוך מתן הודעה על כך שעוה"ד עומדים לחשתמש בסמכויותיהם לפי יפוי הכוח ולחתום על המסמכים בשמו.

**12. שונות**

12.1. בכל מקום בו מוטלת חובת התראה על צד להסכם זה, וככל שלא נקבע אחרת בהסכם זה, תהיה תחילת התראה בכתב ולתקופה של 14 יום לפחות.

12.2. הסכם זה מכיר, מגלם ומבטא את התנאים המוסכמים בין הבעלים. שום התנהגות מצד מי מהבעלים לא תיחשב כויתור על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו מפורשות ובכתב תתום על ידי אותו בעל זכויות במקרקעין.

12.3. מוסכם בין הצדדים כי ככל והתביע לא תאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו או על ידי הועדה המחוזית, ככל שידרש אישור הועדה המחוזית לתביע, בתוך 5 שנים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם זה, יפקע הסכם זה אלא אם כן יוארך תקפו ע"י הצדדים.

12.4. הסכם זה יכנס לתקפו עם חתימתו ע"י בעלי זכויות שבבעלותם לפחות 85% מכות החצבעת.

**13. הודעות**

כל הודעה שתשלח בדואר רשום ע"י צד כלשהו לצד אחר לפי הכתובת הנקובה בכותרתו להסכם זה, תחשב כנתקבלה בתוך 72 שעות ממועד שיגורה. הודעה בכתב שתימסר אישית לצד הנמען, תחשב כנתקבלה עם מסירתה. הודעה שתשלח בדוא"ל תחשב כנתקבלה עם קבלת אישור על הצלחת שיגורה.

**ולראיה באו על החתום:**

יוסי גורביץ

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

חיים קרמר, עורך דין  
Haim Kramer, Advocate  
דש"ת 6859  
רחוב בת מרים 17 תל אביב  
טל: 03-6487726

אני י"מ נג'  
מרגוש

בריפל אלן ג'וסף  
בריפל צ'רלס ג'ונתן  
בריפל רונלד עימנואל

שמרלינג דורית

דומניס עליזה

סילברברג (דומניס) דבורה (דבורה)

סמרה אהרוני קופפרמן

חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

מרגוש

ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

מרגוש ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש

עמ' דר  
המזכיר הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

02/04/2017  
נ' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:54

תאריך

נספח א



משרד המשפטים  
המנהל לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

108172 מס' מס

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 8937 חלקה: 5

הנכס נוצר ע"י שטר: 19551/2001 מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות: עיריית תל אביב-יפו  
שטח במ"ר: 340.00

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6942 חלקה 60, ספר תל אביב (דף/ספר) 62 דף 73

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	דומניס עליזה	ת.ז.	747617 החלק בנכס 2 / 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	מרגושס ניהול והשקעות בע"מ	חברה	510736127 החלק בנכס 1 / 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	נכסי מרגושס בע"מ	חברה	510668221 החלק בנכס 1 / 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	גורביץ יוסף	ת.ז.	5640036 החלק בנכס 2 / 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29201/2003/1	28/10/2003	תיקון בעלות לאחר הסדר	סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה)	ת.ז.	00747618-7 החלק בנכס 2 / 10

אפריקה ישראל העשקות בע"מ

עופר העשקות בע"מ  
עמוד 1 מתוך 3

עמיר  
הח' הלאומית לשיכון ונשיואל בע"מ

נכסי מרגושס בע"מ  
מר גושס  
ניהול והשקעות בע"מ

02/04/2017  
ז' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:54

תאריך



משרד המשפטים  
הגנרלי לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

108172 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/1	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל אלן ג'וסף	דרכון	016492703 החלק בנסח 1 / 30
3767/2012/1	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל צ'רלס ג'ונתן	דרכון	740107888 החלק בנסח 1 / 30
3767/2012/1	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל רונלד עמנואל	דרכון	303351992 החלק בנסח 1 / 30
26720/2016/1	28/06/2016	מכר	מרגושס ניהול והשקעות בע"מ	חברה	510736127 החלק בנסח 1 / 40
26720/2016/1	28/06/2016	מכר	נססי מרגושס בעמ	חברה	510668221 החלק בנסח 1 / 40
26720/2016/1	28/06/2016	מכר	גורביץ יוסף	ת.ז.	056400369 החלק בנסח 2 / 40

סוף נתונים

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

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

עופר השקעות בע"מ  
עמ"ד 2 מתוך 3

עמ"ד  
החב"י הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

נססי מרגושס בע"מ  
מרגושס  
ניהול והשקעות בע"מ

02/04/2017  
ו' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:54

תאריך



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

108173 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 6

הנכס נוצר ע"י שטר: 19551/2001 תחום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	270.00

שטר תיקון

תיק/שטר	סוג/תיק/שטר
6149/2008	תיקון הסדר

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6942 חלקה 68, ספר תל אביב (דף/ספר) 82 דף 72

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46270/2010/1	25/11/2010	ירושה	אהרונז' קופפרמן סמרה	דרכון	CT534096
הערות: ברזילאי					

החלק בנכס  
3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46270/2010/2	25/11/2010	ירושה	אהרונז' קופפרמן סמרה	דרכון	CT534096
הערות: ברזילאי					

החלק בנכס  
3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/2	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל אלן ג'וסף	דרכון	016492703
הערות: דרכון בריטי					

החלק בנכס  
5 / 24

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרטש בע"מ

עכ"פ  
חובי הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

מר גושם  
ניהול והשקעות בע"מ

תאריך  
02/04/2017  
ו' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:54

נסח מס'  
108173



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/2	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל צ'רלס ג'ונתן	דרכון	740107888 החלק בנכס 5 / 24
			הערות: דרכון בריטי		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3767/2012/2	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל רונלד עמנואל	דרכון	303351992 החלק בנכס 5 / 24
			הערות: דרכון בריטי		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

אפריקה ישראל ענישית בע"מ

עמידר  
המב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

גופר השקעות בע"מ

נסחי פרנשס בע"מ

מר ג'ורג'ס  
ניהול והשקעות בע"מ

02/04/2017  
ו' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:55

תאריך

108174 מס' מס



משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר ספקות

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 7

הנכס בוצר ע"י שטר: 19551/2001 | מיום: 16/07/2001 | סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות: עיריית תל אביב - יפו  
שטח במ"ר: 283.00

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6942 חלקה 67, ספר תל אביב (דף/ספר) 62 דף 71

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	שמרלינג דורית	ת.ז.	5101869 החלק בנכס 1/2
3767/2012/3	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל אלן ג'וסף	דרכון	016492703 החלק בנכס 1/6
3767/2012/3	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל צ'רלס ג'ונתן	דרכון	740107888 החלק בנכס 1/6
3767/2012/3	25/01/2012	מכר ללא תמורה	בריפל רונלד עמנואל	דרכון	303351992 החלק בנכס 1/6

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

סוף נתונים

נופח השקעות בע"מ

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

עמוד 1 מתוך 2

עמית  
החב' הלאומית לשיכון מוסרסל בע"מ

נכסי מוגנים בע"מ  
מרגושם  
ניהול והשקעות בע"מ

02/04/2017  
ו' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:55

תאריך

108175 מס' מס



משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר סקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 8

הנכס נוצר ע"י שטר: 19551/2001 מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשיות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב-יפו	525.00

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6942 חלקה 61, ספר תל אביב (דף/ספר) 62 דף 74, ספר תל אביב (דף/ספר) 107 דף 2

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	גורביץ יוסף	ת.ז.	056400369 החלק בנכס 1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	נכסי מרגושס בע"מ	חברה	510668221 החלק בנכס 1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	מרגושס ניהול והשקעות בע"מ	חברה	510736127 החלק בנכס 1 / 4

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51689/2015/1	24/12/2015	משכנתה דרגה ראשונה	בנק מרכזית דיסקונט בע"מ סכום: 8,000,000	חברה	520029281 החלק בנכס 1 / 2

על הבעלות של: גורביץ יוסף

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגושס בע"מ

ע. ב. י. ד. ה.  
החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מרגושס  
ניהול והשקעות בע"מ



02/04/2017  
נ' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:55

תאריך

נסח מס' 108175



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52771/2015/1	31/12/2015	משכנתה	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
		דרגה	סכום		החלק בגנס
		ראשונה	9,000,000 ₪		1 / 4
על הבעלות של: מרגושס ניהול והשקעות בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52771/2015/2	31/12/2015	משכנתה	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
		דרגה	סכום		החלק בגנס
		ראשונה	9,000,000 ₪		1 / 4
על הבעלות של: נכסי מרגושס בע"מ					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נכסי מרגושס בע"מ

מרגושס  
ניהול והשקעות בע"מ

נופר השקעות בע"מ

עמידר  
חבר'ת הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

תאריך: 02/04/2017  
ו' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:55

נסח מס': 108176

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 9

הנכס מצר ע"י שטר: 19551/2001 מיום: 16/07/2001 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב-יפו	500.00
המספרים הישנים של החלקה	
גוש שומה 6942 חלקה 62, ספר תל אביב (דף/ספר) 104 דף 73	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19551/2001	16/07/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	"עמידר" החברה הלאומית לשכונ עולים בישראל בע"מ	חברה	520017393
החלק בנכס בשלמות					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נכסי מרגושט בע"מ

מדגן שם  
ניהול והשקעות בע"מ

עמידר  
החב' הלאומית לשכונ בישראל בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

תאריך: 02/04/2017  
ו' ניסן תשע"ז  
שעה: 08:55

נסח מס' 108177



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר ספקות

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 8937 חלקה: 10

הנכס מצר ע"י שטר: 19551/2001 | מיום: 16/07/2001 | סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות: עיריית תל אביב-יפו  
שטח במ"ר: 1,721.00

המספרים הישנים של החלקה  
גוש שומה 6942 חלקה 91, ספר תל אביב (דף/ספר) 67 דף 23

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41838/2009/2	12/10/2009	עודף	חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	51-0004138 החלק בנכס 111 / 172
41838/2009/3	12/10/2009	מכר	אפריקה ישראל תעשיות בע"מ	חברה	520026618 החלק בנכס 305 / 1720
38137/2010/2	04/10/2010	תיקון רישום	עופר השקעות בע"מ	חברה	510180781 החלק בנכס 305 / 1720

סוף נתונים

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

עמיר דר  
החב' הלאומית לשיכון ורישום בע"מ

נכסי מרמטש בע"מ

שולמה אגרה  
מדרג ש"ס  
ניתול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

חלקי הבעלים במתחם זכויות הצבעה

שטח החלקות 3,639 מ"ר

חלקה	שטח חלקה במ"ר	הבעלים	שטח הבעלים במ"ר	חלק יחסי במתחם באחוזים	הצבעה באחוזים (מעוגל)
10	1,721	בלל	111/172	30.53	30.5
		עופר אפריקה	305/1720 305/1720	8.38 8.38	16.7
9	500	עמידר	1/1	13.74	13.8
8	525	גורביץ+מרגוש	1/1	19.1	19.1
5			1/2		
5	340	בריפל	3/30	9.46	
6	270		15/24		
7	283		1/2		
5	340	דומניס עליזה סילברברג- דומניס דבורה	2/10 2/10	3.74	19.9
7	283	שמרלינג	1/2	3.89	
6	270	סמרה	6/16	2.78	
ס"ה	3,639	ס"ה		100%	100%

עמידר  
החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

עופר השקעות בע"מ

מרגוש  
ניהול והשקעות בע"מ

נספח 8

# יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

יסקי אברהם (ז"ל)  
מור יצחק (ז"ל)

18/09/16  
1236-91a

לכבוד:  
אד"ר אריה מאור  
נייד: 050-7747119  
דוא"ל: [arysh.maor@gmail.com](mailto:arysh.maor@gmail.com)

אריה שלום,

מור עמיהוד  
סיק יוכי  
יסקי יעקב  
פללר רחל  
כגן איציק

### הנדון: הצעה להידום תב"ע מקומית דרך הנגב, ת"א

בהמשך לעבודתנו על הפרויקט ולבקשתכם, אנו מתכבדים להגיש את הצעתנו עבור קידום תב"ע חדשה למגרש השלם כסמכות ועדה מקומית למטרת תוספת זכויות בניה על פי תא/5000.

#### 1. שירותי המתכנן ושלבי התכנון:

1.1. הכנת מסמכי תב"ע, הגשתם לרשויות וטיפול עד קבלת החלטה למתן תוקף.

#### 2. שכר התכנון:

2.1. תב"ע בסמכות וועדה מקומית: ₪ 140,000  
2.2. הכנת בינוי לצורך אישור התב"ע: ₪ 70,000

• לשכר יתווסף מע"מ כחוק והוא צמוד למדד המחירים לצרכן ליום הגשת ההצעה.

#### 3. שלבי התשלום:

##### 3.1. תב"ע מקומית:

- 3.1.1. מקדמה: ₪ 25,000
- 3.1.2. הכנת חלופות בינוי והצגתן למזמין: ₪ 45,000
- 3.1.3. דיון בפורום מהנדסי העיר: ₪ 25,000
- 3.1.4. בחירת חלופה מועדפת: ₪ 35,000
- 3.1.5. הכנת מסמכי התוכנית (תשריט, תקנון): ₪ 30,000
- 3.1.6. הגשת התוכנית לוועדה המקומית: ₪ 20,000
- 3.1.7. דיון בוועדה המקומית: ₪ 15,000
- 3.1.8. החלטה למתן תוקף: ₪ 15,000

#### 4. שינויים:

תשלום נוסף עבור שינויים שידרשו ע"י המזמין לאחר השלמת שלב ואישורו יחושב על פי היקף העבודה הנוספת שמדרשה מהמתכנן ועל פי שלבי התשלום לעיל או ע"פ שעות עבודה שיושקעו בפועל ע"פ תעריף ארגון האדריכלים והמהנדסים העצמאיים.

#### 5. תנאי התשלום:

- 5.1. החשבוטת יוגשו למזמין לפי התקדמות העבודה, בהתאם לשלבים לעיל ויאושרו /או יאושרו חלקית על ידי המזמין או מי מטעמו תוך 14 ימים. חשבון שלא יענה תוך 14 ימים ייחשב כמאושר במלואו.
- 5.2. החשבוטת ישולמו ב"שטרף" + 30 יום.

#### 6. השכר אינו כולל:

- 6.1. שכר יועצים שידרשו לתכנון ואישור הפרויקט
- 6.2. טיפול בהליכים משפטיים שאינם חלק מהעבודות לעיל
- 6.3. טיפול באישור התב"ע באגודה המחזית / הכנת תוכנית בינוי לפיתוח
- 6.4. הדמיית מנוחשכנות ברמה שיוקית או מודלים במידה וידרשו
- 6.5. העתקות אור עילומים, שירותי תווין, משלוחים וכו'

**נכסי מרגש בע"מ**

מר גורשם  
נחול והשקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעש"ת בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עמיר דר  
החב' הלאומית לשיכון 3  
שאל בע"מ

רחוב בך-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
[www.m-y-s.com](http://www.m-y-s.com)

# יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

יסקי אברהם (ז"ל)  
מור יצחק (ז"ל)

מור עמיהוד  
סיון יוסי  
יסקי יעקב  
פללר רחל  
כגן איציק

גבריאלי ראלי  
גולדנברג מרקו  
גל גבי  
יצחקי אלון  
צרויה שם-טוב

ברק אלונה  
גולן אלון  
הרף לאונרדו  
יוסף אריק  
נאור סטפני  
סמואלוב-חינדי רננה  
קנין דליה

אנב רועי  
הירש שרון  
זרד תימור אחליה  
ויינברג עמית  
וסלי עומר  
זראד דנה  
סטואנסקו מריוס  
סימובץ זחבית  
פיק אלון

מליקוב אולג

## 7. תנאים מספיים להתנהגות

- 7.1. במידה ומהיה הרחבת תחום התכנון ע"פ דרישות הרשויות תסוכם תוספת לשכר הטרחה על פי העבודה שתבוצע בפועל.
- 7.2. 50% משכר התב"ע יקוזזו משכר התכנון המפורט של הפרויקט.
- 7.3. במידה ותופסק העבודה, מכל סיבה, ישולם למתכנן שכר הטרחה עד תום השלב הנכחי בתוספת 10% מיתרת השכר.
- 7.4. המתכנן רשאי להשתמש בחומרים הקשורים לפרויקט ע"מ לפרסם את עבודתו, בכלל זה שימוש בתמונות הפרויקט באתר האינטרנט של החברה.
- 7.5. הצעה זו תקפה ל-45 יום מיום המשתה.

פירוט השירותים והתנאים המספיים מופרטים בנספח המצ"ב שהינו חלק בלתי נפרד מהצעה זו.

אודה לאישורך בחתימתך:

בכבוד רב,  
גיא פכ"ה הייטר  
יכלילן  
03-6158088  
[precise@m-y-s.com](mailto:precise@m-y-s.com)

נכסי מרושט בע"מ

עופר השקעות בע"מ

מד גר ט"ס  
ניהול והשקעות בע"מ

עמידר

החב' הלאומית לשיכון ישראל בע"מ

אפריקה ישראל העשית בע"מ

רחוב בן-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
[www.m-y-s.com](http://www.m-y-s.com)

שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**  
 עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

Michael Spigelman\*  
 Jacob Koren, Notary  
 Irit Yoniov  
 Ayner Barak  
 Yoram Zamir  
 Iris Ostrovsky Shilo  
 Benny Gavni  
 Noam Hater  
 Ady Maged-Levenberg\*  
 Daphna Weinberg  
 Alon Grosboim  
 Dikla Sides  
 Haim Goldfarb  
 Alon Kadosh  
 Yelena Volvovskiy  
 Tzippi Rosenberg  
 Yaniv Azniay  
 Reut Rosenberg  
 Asaf Ahamel  
 Naama Abulafia

Founders:  
 Ido Yehiel  
 Dan G. Cohen

\*Also Admitted to New York Bar

אסף בד"ר ורטה  
 - 2-10-2008  
 נתקבל

תקן לישור  
 תשס"ח  
 23-10-2008  
 נתקבל

מיסול שפיגלמן  
 ועד קורן  
 אילית יומטוב  
 אמר ברק  
 יורה זמיר  
 אורית אוסטרווסקי שילו  
 ביל גריל  
 נעם פורר  
 עזינגד-לחונבני  
 דלח ויברג  
 אלון גרוסבויס  
 דקלה טירקיס  
 חיים גולדמרב  
 אלון קודש  
 ילח וולובסקי  
 ציפי רוזנברג  
 נטב אזולאי  
 אסף אחורי  
 רשת רוזנברג  
 נעמה אמלעפיה  
 מיטל  
 סוק יחאל  
 דן ג. כהן

29 במאי 2008  
 תיקנו: 1435

\*ע"פ גם במזילה ניו-יורק

לכבוד  
 מר מוטי שיטרית  
 למייל: [moty.shitrit@amidar.co.il](mailto:moty.shitrit@amidar.co.il)

החזיקו: מיתרונם דרך גגיו-הנגב-השלוח, תל-אביב-הצעת שכר טירחה מתוקמת

בהמשך למגישותינו מיום 26.5.08, הרינו להגיש באמצעותך לבעלי המניות הנחזין הצעת שכר טירחה מתוקמת טופת בקשר לעבודתנו המשפטית הנוגעת למיתרונם.  
 כפי שציגנו בפגישותינו הקודמות הצעתנו מבוססת על גביית שכרו מחפריקט הגמור, מאחר ועיקר עבודתנו מתבטאת בחבאת הפריקט לכדי בשלות, לרבות רישאמו. שכר זה משקף את המאמץ המיוחד הדרוש במורכבות שביצור הבעלים, היסל השבתה, רישום הפריקט וכו', בעוד שהחלקשות להקמתו ומכירת השכרות השטחים בו מחווים מרכיב קטן יותר במאמץ ומשכר שבצידו, ולכן תסתבלונו על הפריקט הינח כמיקשה אחת.  
 בהצעה וקמתוקמת הבהרנו לבקשתכם מספר נקודות טפפות והקטנו את השכר בגין שטחים שלא ימכרו עיי האגלים, כמפורט להלן.

1. העמודה הכללה:

1.1. השכר שיתוף אשר יקבע את מערכת היחסים המשותפת בין הבעלים במטרה לגרום לאישר תכנית בנין עיר שתמצא את זמיות הבנק על הקרקע, הקמת הבנין וחלוקתו בין הבעלים.

עופר השקעות בע"מ

אפרקה ישראל העמותה בע"מ

רח' לינקולן 20, תל אביב 67134, Israel 67134, Tel. 03-6254666, Fax. 03-6254669, Email. [office@dcylaw.co.il](mailto:office@dcylaw.co.il)

נכסו מרושט בע"מ

ע מ ז ר ר  
 הח"ב והלאומית לשיכון משאל בע"מ

מר גושט  
 ניהול והשקעות בע"מ

**שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'**  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**  
 עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

- 1.2 טיפול וייעוץ בכל החליטים הקשורים בתיכנון ותכנון בנין עיר (להלן: "החב"ע"י) ע"י לאישורת הסופי (מתן תוקף), והוצאת חתרי בניה על פיה.
- 1.3 טיפול בערעור (ככל שחדש) על קביעת חיטל השבחה (בתאום עם שמאי מקרקעין מטעמכם).
- 1.4 טיפול בתביעות לפיצויים לפי טעיף 197 לחוק הונאה וחבניה, ככל שתהיינה.
- 1.5 עריכת חו"מ עם קבלן/קבלני-איוענים לחקמת חכנון ו/או עריכת חוזה עם יזם/קבלן במקרה של חלטה להתקשר עימו בעסקת קומבינציה.
- 1.6 טיפול בתודרי רישום הקשורים לקרקע (לרבות אחוד החלוקה מחדש) ולזכויות הבעלים בגרוע ובבנין ורישוען (לרבות רישום הבנין כבית משותף לפי חוק המקרקעין וייחוד החידות שתיבניה בו ע"ש הבעלים לאחר תשלומה).
- 1.7 עריכת חו"מ עם רוכשים ו/או שוכרים ראשונים של כל השטחים שיבנו בבנין.
- 1.8 ניהול חליכי פינוי שוכרים ומתדיקים במקתחם.
- 1.9 יעוץ שוסף חלילה לביצוע כל העבודות הנ"ל ולא כולל חליכי משפטיים כמפורט בטעיף 3 לחלף).

2. שכר טירחוננו עבור כל העבודה המפורטת לעיל ישולם כדלקמן:

- 2.1 סך של \$ 50,000 בצרוף מע"מ (להלן - "הסכום הקבוע"י), ישולם בתשלומים כדלקמן:  
 עם אישור החתקשרות בין הבעלים לבין משרדנו \$ 10,000 בצרוף מע"מ.  
 עם חתימת הסכם השיתוף בין הבעלים \$ 20,000 בצרוף מע"מ.  
 עם מתן תוקף לתביע \$ 20,000 בצרוף מע"מ.  
 התשלומים יתורגמו לשקלים לפי העער היציג של הדולר הידוע בעת ביצוע התשלום.
- 2.2 בנוסף לסכום הקבע ישולם לנו 1 1/2% + מע"מ, משווי קבירת כל שטחי חכנון שיבנה שכר הטיקה הנ"ל ישולם במעודי החימת חוזי מכירת שטחי הבנין.  
 מזבח כי בטעיף זה המוזכר במכירת כל השטחים בבנין, כולל השטחים שיגיעו ליזם/קבלן במקרה שתיקשר עימו עסקת קומבינציה.  
 מוסכם כי בתשלומי שכר הטרחה הראשונים שיתקבלו מהבעלים שימכרו שטחים, יוכח החלק ששולם על ידם מתוך ה"סכום הקבוע"י כאמור בפיסקת 2.1 לעיל.
- 2.3 על אף האמור בפיסקת 2.2 במקרה שבו יחליט שבו יחליט מי מתבעלים לעשות בשטחיו שימוש עצמי/לצרכיו או לחשכוה) ולא ימכור שטחיו בתוך 12 חדשים ממעוד סיום חקמת חכנון, ישולם לנו על ידו שכר טירחה בגין השטחים שלא ימכרו בשעור של 1.15% (בצרוף מע"מ) משווי השטחים בעת התשלום.

עופר השקעות בע"מ

אפוקה ישראל העשיות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

מרגוש

ניהול והשקעות בע"מ

עמידה  
 החב"ו הלאומית לשיכון ב"ש



שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'   
 SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.

עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

אם ימסר לנו הטיפול בחשכרת חשטתים בתוך התקופה הנ"ל, ישולם לנו שכר טירחון בשער דמי שכירות לחודש שכירות בחשכמים לתקופה של עד 3 שנים, ושכר בשער חודש וחצי שכירות בחשכמים לתקופה מעולה על 5 שנים (כולל תקופות אופציה). במקרה כזה יקטן השכר זלעיל מ-1.15% ל-1% (בצרוף מע"מ).

2.4 במקרה ומי מהבעלים מחוץ את ומיומנו בקרקע ימסר לנו הטיפול במכירת והמחאה ונבה על דינו שכר בשער 0.5% מתמורת המלכירח/בצרוף מע"מ, ובנוסף יגרום המוכר לכך שרוכש החסיות יקח על עצמו את ההחלבות שכר הטירחה של הבעלים כלפינו.

2.4 עבור טיפול במינוי שוכרים ומחזיקים, כאמור בסעיף 1.8 זלעיל, יגבה שכר טירחון כדלקמן:

באם יושג הסדר לפינוי המחזיק/שוכר, ללא צורך בגקיסת הלוכים בבנימ"ש- טך 15,000 נה, בצרוף מע"מ.

באם יזיה צורך בגקיסת הלוכים בנימ"ש - 50,000 נה בצרוף מע"מ לחלק.

הסכומים הנ"ל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, שבטיסו חמוזי הידוע במועז אישור סיכום זה (מדד יזוע-ידוע).

2.5 בגופו לאמור לעיל תשאו בכל החוצאות בפועל שיהיו למשרדנו כגון נסחים, צילומים, העתקי תלגיות וכ"י.

3 שכרו הנ"ל לא יכלול הלוכים משפטיים, ככל שידרשו, בנושאים שלא פורסו בפיסקה 1 לעיל. ככל שיתעורר צורך בגקיסת הלוכים משפטיים, יקבע שכר טירחוננו בגין ניהול ההליך, בתאום עמכם מראש, תוך התחשבותנו בכך שהחלוקים מתוים חלק מהטיפול בכל הפרויקט.

4 היה ובמהלך ביצוע עבודתנו יוגלעו בין כל הבעלים ובינו לבין אופן טיפולו חילוקי דעות שהצויקו את חופסקת והחקשרות גינע, יקבע השכר הראוי שיגיע לנו בעת חפסקת החתקשרות בהסכמה ובחעדרה יקבע השכר ע"י שופט בדימוס שיבחר בהסכמה לשמש כבורר.

5 אם תוך הטיפול בגביע יתברר כי לא ניתן יהיה לאשר תביע למקוחם, או שהבעלים לא יגיעו להסכמה שתובא להחזמת החשב שיהיה, ולא יהיה טעם להמשיך בטיפול, תשלמו לנו עבור עבודתנו שתמשה עד אז, שכר ראוי בשער שלא יהיה גמך מ-15,000 \$, בצרוף מע"מ.

נכסי מרנש בע"מ

מרנש בע"מ  
ניהול והשקעות בע"מ

פר השקעות בע"מ

בכבוד רב,  
יעקב קורן עו"י

עמ"ד  
החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

**שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'**  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**  
 עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

אנו בעלי הזכויות בחלקות המפורטות לחלק בגוש 8937 מאשרים את חסיכום המופיע במכתבכם החתום ופחות מ-10%

לפועל לפני:

חלקת 5	חלקת 6	חלקת 7	חלקת 8
זומנטס עלמח	בריפלא אורה	בריפלא אורה	מרבין יוסף

אחים עופר נכסים בע"מ	עמיר-דחברה	מרבין יוסף	בריפלא אורה	זומנטס עלמח
הלאומית לשכון	הלאומית לשכון	נכסי מרגושט בע"מ	שמרלינג זורית	שמרלינג זורית
מרבין יוסף	מרבין יוסף	מרבין יוסף	מרבין יוסף	מרבין יוסף
מרבין יוסף	מרבין יוסף	מרבין יוסף	מרבין יוסף	מרבין יוסף

אפרוקה ישראל  
 תעשיות  
 2449  
 לישראל בע"מ

אפרוקה ישראל תעשיות בע"מ

טלברברג (זומנטס)  
 דבורי

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגושט בע"מ

מרגושט  
 ניהול והשקעות בע"מ

עמידר  
 הח' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

28.11.16

אשרי

**הסכם לשרותי שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי**

שנערך ונחתם בתל - אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2016

**בין**

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
משד' שאול המלך 39, תל - אביב

בנק לאומי - מרחוב יהודה הלוי 34, תל - אביב

האחים עופר- מרחוב אבא אבן 1, הרצליה

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ - מנחם בגין 1, מגדל עזריאלי

יוסי מרגוש - ז'בוטינסקי 7, רמת - גן (מגדלי משה אביב)

מגזניק עופר- בשם בריפל אורה, (בניין אירופה ישראל)

יוסי גורביץ- אזור התעשייה נרדיה, ת.ד. 64



(כולם ביחד וכל אחד לחוד באמצעות משרד עו"ד קובי קרן מרחוב לינקולן 20 תל אביב יפו  
יקראו להלן: "השותפים")

**לבין**

דסה נייר שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי והנדסה

באמצעות מנהליה: טל נייר ואריק דסה (להלן: "השמאי")  
מרחוב תובל 13, מתחם הבורסה 13, רמת - גן, 5252228

הואיל: השותפים הינם בעלי הזכויות של חלקות 10-5 בגוש 8937 עליה חלה תוכנית בנין  
עיר מאושרת תא/3201 (להלן- החלקות).

הואיל: והשותפים מעוניינים להכין תוכנית בנין עיר חדשה בהסכמת בעלי החלקות המדוברת בתנאים לתוכנית  
תא/5000 באמצעות משרד יסקי-מור-סיון אדריכלים (להלן- "הפרויקט")

הואיל: והשותפים מינו את מר אריה מאור למנהל הפרויקט מטעמם.

הואיל: והצדדים חפצים לקבוע ולהגדיר את שירותיו של השמאי לפרויקט.

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עמנואל דר  
החב" הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

מגדל גוש  
ניהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. השמאי מצהיר כי הוא רשום בפנקס שמאי המקרקעין על פי חוק שמאי מקרקעין, תשכ"ג - 1962 וכי כל עוד ההסכם זה בתוקפו, ימשיך להיות חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

2. העבודה הנדרשת מהשמאי בשלב א'  
2א. ליווי השותפים ואדריכל הפרויקט בכל הקשור להכנת לוחות איזון והקצאה כאשר המצב הנכנס

היום על פי הנחיות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2ב. תיאום הנשאים השונים ומתן ביטוי להנחיות / הערות השותפים תעשה מול מנהל הפרויקט מטעם השותפים.

2ג. במידה ותהיה אי הסכמה בין הבעלים השונים לעניין מגרשי התמורה שיוקצו / או השווי היחסי הנכנס /או השווי היחסי היוצא, ההחלטה הסופית תהיה של שמאי המקרקעין ולא ניתן יהיה לערער עליה. ההחלטה תתקבל לאחר שכל אחד מהצדדים יוכל להעביר את טענותיו מראש ובכתב.

שכר טרחה לשלב א'  
בגין האמור לעיל ישולמו לשמאי שכ"ט מוסכם של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, שישולמו כדלקמן: 30% עם אישור הצעת העבודה, 50% בהגשת טיוטא ראשונה 20% עם סיום הכנת לוח האיזון וההקצאה אשר יצורף לתוכנית להפקדה.

2ד. שכ"ט המוסכם צמוד למדד מחירים לצרכן הידוע למועד חתימת הזמנת עבודה

זו. שכר הטרחה הנ"ל כולל את כל ההוצאות מכל מן וסוג שהוא, הכרוכות

בחוות הדעת לרבות הוצאות הקשורות לביטוח, נסיעות, צילומים וכי"צ"ב.

לכל אחד מהתשלומים בהסכם זה כאמור יתווסף תשלום מע"מ כחוק.

התשלום לשמאי יהיה בתנאים של שוטף + 30 יום מיום קבלת דרישה לתשלום.

3. העבודה הנדרשת מהשמאי בשלב ב'  
בשלב ב' לאחר הדיון בוועדה המקומית ולאחריה המחוזית ובהתאם לשינויים שידרשו יערך/יעדכן השמאי את עבודתו הנשאים הבאים:

3א. במסגרת ההליך התכנוני מול הוועדה המקומית "תל אביב יפו" ייעודכנו לוחות

החלוקה והאיזון לפי הצורך כנגזר מהשינויים התכנוניים הצפויים.

3ב. תיאום הנשאים השונים ומתן ביטוי להנחיות / הערות השותפים תעשה מול מנהל הפרויקט מטעם השותפים.

אפרקה ישראל תעודות בע"מ

עמנואל רובי  
הונ"ר הלגומית לטיכון בישראל בע"מ

2  
נופר השקעות בע"מ

נכסי מרשם בע"מ  
מר גזשם  
ניהול והשקעות בע"מ

3ג. העבודה כוללת בדיקת התנגדויות הצפויות ללוח האיזון וההקצאה, במידה ותהיינה, הכנת תשובות למתנגדים והצגתם בוועדת התנגדויות.

3ד. התאמת לוחות האיזון וההקצאה בעקבות החלטת וועדת ההתנגדויות.

3ה. של"ט השמאי בשלב ב' יקבע בהסכמת הצדדים ובהתאם להיקף העבודה שתירש מן השמאי.

4. השמאי מתחייב כי במידת הצורך בהתאם לבקשת השותפים, ייצג את השותפים

ו/או ייתן עדותו בבירור ו/או בדין בבית משפט, בנושאים הקשורים ללוח ההקצאה והאיזון שביצע

עבור השותפים. במקרה כנ"ל ישולם לשמאי שכ"ט נוסף מעבר לאמור בסעיף 2 ובסך שלך 500 ₪ + מע"מ לשעת עבודה לרבות הכנה לדיונים, הופעה בבית משפט וכיוצ"ב, וזאת בהתאם לדוח שעות שיוגש ע"י השמאי ואושר ע"י מנהל הפרויקט

ולראיה באו הצדדים על החתום,

השמאי

השותפים

נכסי מרעטס בע"מ  
מר גושט  
ניהול והשקעות בע"מ

ענוידר  
הגותי האומית לשיכון ביהודה בע"מ

3

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל העשית בע"מ

100f

הסכם

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_

בין: אדריכל אריה מאור  
מרח' רשי 35, רעננה  
(להלן: "המנהל")

מצד אחד;

לבין: גורביץ יוסף (ת.ז. 5640036)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:

נכסי מרגושס בע"מ (ח.פ. 51-0668221)  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ (ח.פ. 51-0736127)  
שכתבתם לצורך הסכם זה:

עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (ח.פ. 52-0017393)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ (ח.פ. 510004138)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (ח.פ. 520026618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

עופר השקעות בע"מ (ח.פ. 510160781)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

בין: דומניס עליזה (ת.ז. 747617)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

לבין: בריפל אלן ג'וסף (דרכון \_\_\_\_\_)  
בריפל צ'רלס ג'ונתן (דרכון \_\_\_\_\_)  
בריפל רונלד עמנואל (דרכון \_\_\_\_\_)

ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קפלן וייצמן 2, תל-אביב

נכסי מרגושס בע"מ  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ

עמידר  
תתב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

Handwritten signatures in blue ink.

לבין: שמרלינג דורית (ת.ז. 510869)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: סילברברג (דומניס) דבורי (ת.ז. 7-00747618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: סמרה אחרוני קופרמן (ת.ז. \_\_\_\_\_)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

מצד שני;

(להלן ביחד ולחוד: "השותפים")

הואיל והמנהל טיפל בייזום תכנית בנין עיר להקמת פרויקט בית משרדים במתחם הרחובות בגין –  
השרון – השפלה – הנגב – השרון בתל אביב ומלווה אותו מראשיתו;

והואיל ובגין פעילותו בעבר קיבל המנהל שכ"ט בגין השנים 2012-2014 (בסך 42,000 ₪), בצרוף מע"מ,  
לשנה) ונתרה יתרת חובה שלא שולמה לו בגין השנים 2015 וחצי משנת 2016 בסך 63,000 ₪,  
בצרוף מע"מ.

והואיל והצדדים מעוניינים שהמנהל ימשיך לרכז את ניהול הפרויקט חשלמת תכנונו על פי תביע חדשה  
אותו מעוניינים השותפים ליוזם, אשר תמצה את זכויות הבניה מכוח תכנית המתאר החדשה של  
תל-אביב תא/5000 (להלן- "התבע החדשה") כנציגם של השותפים;

והואיל וברצון הצדדים לקבוע את תנאי העסקתו של המנהל, כמנהל הפרויקט;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו.
2. השותפים ממנים את המנהל לתפקיד של מנהל הפרויקט על מנת להמשיך לנהל את קידום התבע  
החדשה לפרויקט.
3. להלן פירוט המטלות של כל אחד מהשלבנים, הלויז המשוער והשכר המוסכם:

ליווי תהליך התכנון של התביע החדשה.

השתתפות בישיבות עם היועצים וברשויות התכנון כולל התנגדויות.

זימון וריכוז ישיבות עדכון וקבלת החלטות עם השותפים.

איתור היועצים – קבלת הצעות, מו"מ להתקשרויות עם יועצים.

אישור תשלומים ליועצים.

ליווי עבודת השמאי בהכנת טבלאות ההקצאה.

ע.נ.ד.ר  
אומית לט"ו  
בישראל בע"מ

יו"ר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ  
נכסי מרושט בע"מ  
מר גז שם  
ניהול והשקעות בע"מ

4. שכר טירחה

שנת 2016 (מתצית) 21,000 ₪, בצרוף מע"מ.

שנת 2017 42,000 ₪, בצרוף מע"מ.

שנת 2018 (מחצית) 21,000 ₪, בצרוף מע"מ.

סה"כ: 84,000 ₪, בצרוף מע"מ.

בנוסף ישולם למנהל בסמוך לחתימת ההסכם סך 63,000 ₪ בגין יתרת החוב המגיעה לו עבור פעילותו בעבר שלא שולמה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המנחל

השותפים

מנכ"ל  
ניהול השקעות בע"מ

נכסו מרוטט בע"מ

עמ"ד  
התבי' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

נופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ



אשר

תאריך: 21.12.2016

מתחם דרך מנתם בגין-הנגב-השפלה-השרון-בתל-אביב

להלן הוצאות שכר חטרה הצפויות לקידום תביעה מפורטת למטרת תוספת זכויות בניה לפי ת"א 5000 על המתחם בשלמותו (כ- 3.7 דונם).

נוהג השרות	הצעה מקורית בש"ח	הצעות לאחר מו"מ בש"ח
יסקי מור סיון-אדריכלות	250,000	210,000
דגש הנדסה - תנועה	45,000	40,000
לשם שפר - איכות הסביבה	26,000	23,000
ז"סה נייר - שמאות	55,000	30,000 *15,000 בגין תביעה המקומית
עו"ד קובי קורן - ייעוץ משפטי		50,000 *75,000 יתרת חוב
גטניו ושות' - מדידות	48,000	40,000
אריה הפרויקט מאור-מנהל		42,000 2015* לפי חסכם 21,000 2016* (חצי) לפי חסכם 21,000 2016 (חצי שנת) 2017 42,000 21,000 2018 חצי שנת
		סה"כ: 630,000 ₪ בתוספת מע"מ

\*הערת: הוסף של 630,000 ₪ כולל 78,000 ₪ המתייחסים לתקופת התביעה המקומית, ו- 75,000 ₪ המתווים יתרת חוב שטרם שולמה למשרד עו"ד קורן על פי חסכם שכיט מ-2008.

ע נ י ד ר  
הנב"ה הלאומית לשיכון ובינוי ישראל בע"מ

הוכן ע"י: אדריכל אריה מאור, מנהל תפרויקט

מצורפים: ההצעות והחסכמים

אפריקה ישראל הנדסה בע"מ

מרגושט  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגושט בע"מ

עופר השקעות בע"מ

# יסקי-מזר-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

יסקי אברהם (ז"ל)  
מזר יצחק (ז"ל)

18/09/16  
1236-91a

לכבוד:  
אדל אריה מאור  
מ"ד: 050-7747119  
דוא"ל: arveh.maor@gmail.com

אריה שלום,

מזר עמיהוד  
סיון יוסי  
יסקי יעקב  
פללר רחל  
כגן איציק

## המנון: הצעה לקידום תכ"ע מקומית דרך הנגב ת"א

בהמשך לעבודתם על הפרויקט ולבקשתכם, אנו מתכבדים להגיש את הצעתנו עבור קידום תכ"ע חדשה למגרש השלם בסמכות ועדה מקומית למטרת תוספת זכויות בניה על פי תא/5000.

### 1. שירותי המתכנן ושילבי התכנון:

1.1. הכנת מסמכי תכ"ע, הגשתם לרשויות וטיפול עד קבלת החלטה למתן תוקף.

### 2. שכר התכנון:

2.1. תכ"ע בסמכות ועדה מקומית: ₪ 140,000  
2.2. הכנת בינוי לאורך אישור התכ"ע: ₪ 70,000

• לשכר יתוסף מע"מ כחוק וחזא צמוד למדד המחירים לצרכן ליום הגשת ההצעה.

### 3. שלבי התשלום:

#### 3.1. תכ"ע מקומית:

- 3.1.1. מקדמה: ₪ 25,000
- 3.1.2. הכנת חלופות בינוי והצגתן למזמין: ₪ 45,000
- 3.1.3. דין בפורום מהנדסי העיר: ₪ 25,000
- 3.1.4. בחירת חלופה מועדפת: ₪ 35,000
- 3.1.5. הכנת מסמכי התוכנית (תשריט, תקנון): ₪ 30,000
- 3.1.6. הגשת התוכנית לוועדה המקומית: ₪ 20,000
- 3.1.7. דין בוועדה המקומית: ₪ 15,000
- 3.1.8. החלטה למתן תוקף: ₪ 15,000

### 4. שינויים:

תשלום נוסף עבור שינויים שידרשו ע"י המזמין לאחר השלמת שלב ואישור יחושב על פי היקף העבודה הנוספת שדרשה מהמתכנן ועל פי שלבי התשלום לעיל או ע"פ שעות עבודה שיושקו בפועל ע"פ תעריף ארגון האדריכלים והמהנדסים העצמאיים.

### 5. מנאי התשלום:

- 5.1. החשבונות יוגשו למזמין לפי התקדמות העבודה, בהתאם לשלבים לעיל ויאושרו ו/או יאושרו חלקית על ידי המזמין או מי מטעמו תוך 14 ימים. חשבון שלא ייענה תוך 14 ימים ייחשב כמאושר במלואו.
- 5.2. החשבונות ישולמו ב"שוסף" + 30 יום.

### 6. השכר אינו כולל:

- 6.1. שכר יועצים שידרשו לתכנון ואישור הפרויקט
- 6.2. טיפול בהליכים משפטיים שאינם חלק מהעבודות לעיל
- 6.3. טיפול באישור התכ"ע בוועדה המחוזית / הכנת תוכנית בינוי לפיתוח
- 6.4. הדמיית ממוחשבות ברמה שיוקית או מודלים במידה ויידרשו
- 6.5. העתקות אור, צילומים, שירותי תווין, משלוחים וכו'

גבריאלי ראלי  
גולדנברג מרקו  
גל גבי  
יצחקי אלון  
צרויה שם-טוב

ברק אלונה  
גמלן אלון  
הרף לאונרדו  
יוסף אריק  
נאור סטפני  
סמואלוב-חינדי רננה  
קינן דליה

אנב רועי  
הירש שרון  
ורד תימור אודליו  
ויינברג עמית  
וסלי עומר  
זראד דנה  
סטואנסקו מריוס  
סימוביץ ז הבית  
פיק אלון

מליוקוב אולג

רחוב בן-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
www.m-y-s.com

ענוי דר  
תמ"ב ונא להחזיר לשינוי בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

נופר השקעות בע"מ

מר גרשם  
נהול והשקעות בע"מ  
כסני מרושש בע"מ

# יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

יסקי אברהם (ז"ל)  
מור יצחק (ז"ל)

## 7. תנאים נוספים להתמשחת

- 7.1. במידה ותהיה הרחבת תחום התכנון ע"פ דרישת הרשויות תסוכם תוספת לשכר הטרחה על פי העבודה שתבוצע בפועל.
- 7.2. 50% משכר התב"ע יקוזז משכר התכנון המפורט של הפרויקט.
- 7.3. במידה ותופסק העבודה, מכל סיבה, ישולם למתכנן שכר הטרחה עד תום השלב המכתי בתוספת 10% מיתרת השכר.
- 7.4. המתכנן רשאי להשתמש בחומרים הקשורים לפרויקט ע"מ לפרסם את עבודתו, במלל זה שימוש בתמונות הפרויקט באתר האינטרנט של החברה.
- 7.5. הצעה זו תקפה ל-45 יום מיום הגשתה.

מור עמיהוד  
סיון יוסי  
יסקי יעקב  
פללד רחל  
כגן איציק

פירוט השירותים והתנאים הנוספים מופרטים בנספח המצ"ב שהינו חלק בלתי נפרד מהצעה זו.

גבריאלי ראלי  
גולדנברג מרקו  
גל גבי  
יצחקי אלון  
צרויה שם-טוב

ברק אלונה  
גוזלן אלון  
הרף לאונרדו  
יוסף אריק  
נאור סטפני  
סמואלוב-חינדי רננה  
קינן דליה

אנב רועי  
הירש שרון  
ורד תימור אודליה  
ויינברג עמית  
וסלי עומר  
זראד דנה  
סטואנסקו מריוס  
סימוביץ זהבית  
פיק אלון

מליזקוב אולג

עופר השקעות בע"מ

במבד רב  
גיא פכיהייסר  
כלכלן  
03-6158088  
precise@m-y-s.com

ענוידר  
החבר והאגמית לשיכון ישראל בע"מ

אודה לאישורך בחתימתך:

נכסי מרושש בע"מ  
מור יוסי  
ניהול והשקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיית בע"מ

רחוב בן-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
www.m-y-s.com

# יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

## ד"ר הנגב, ת"א נספח פירוט השיחות ותנאי ההתקשרות

יסקי אברהם (ל"ל)  
מור יצחק (ל"ל)

### 1. הידום תכנית בנין עיר מול הרשויות הרלוונטיות

- 1.1 הכנת חלופת לתכנית בנין  
הכנה של חלופות בימי בק"מ הדרש שתכלולנה:
- 1.1.1 סכמת העמדה עקרונית כוללת העונה על יעדי התכנון העיקריים והפרוגרמה
  - 1.1.2 סכמת פרוט השימושים ומצמתם
  - 1.1.3 תכניות בנין עקרוניות כולל המחשה גושנית תלת מימדית
  - 1.1.4 הנחייה ותאום של היועצים השונים
  - 1.1.5 גיבוש שלביות ביצוע אפשריות
  - 1.1.6 הצגת חלופות למזמין

מור עמיהוד  
סיון יוסי  
יסקי יעקב  
פללר רחל  
כגן איציק

### 1.2 בחירת החלופה המועדפת לזכיות הבינו

- 1.2.1 הצגת החלופות, הנספחים והבימוקים וכן המלצה לגבי החלופה המועדפת
- 1.2.2 אישור החלופה הנבחרת

גבריאלי ראלי  
גולדנברג מרקו  
גל גבי  
יצחקי אלון  
צרויה שם-טוב

### 1.3 עיבוד החלופה הנבחרת:

- 1.3.1 פרוט ייעודי מגרשים, קיבולת/ז'אנר ופריסת הצפיפויות
- 1.3.2 חלוקה למבנים וחלוקת משנה למגרשים
- 1.3.3 תכנית בנין הכוללת העמדה ואפיון, או הגדרת טיפוס אב העמדתם ואפיונם, פיתוח, חניה וכו'
- 1.3.4 הגדרת קווי בניה
- 1.3.5 פרוט הקצאת השטחים
- 1.3.6 תאום והנחיית יועצים נדרשים
- 1.3.7 קביעת תקן ופריסת החניה הציבורית והפרטית
- 1.3.8 חלוקת שטח התכנון לחלוקת משנה
- 1.3.9 הכנת טיוטת התשריט בתאום עם צוות התכנון
- 1.3.10 ריכוז ועריכת החלופה הנבחרת כולל מפות נחומר כתוב נאות כנדרש

ברק אלונה  
גזלך אלון  
הרף לאונרדו  
יוסף אריק  
מאור סטפני  
סמאלוב-חינדי רננה  
קינן דליה

### 1.4 הכנת החומר הדרוש להליך הסטטוטורי

- 1.4.1 הכנת מסמך מסכם הכולל תשריט יהיה בק"מ ע"פ דרישת הרשויות.
- 1.4.2 הכנת נספח בימי וריכוז הנספחים הדרושים לאישור התכנית בק"מ הדרש ברשויות
- 1.4.3 תאום מוקדם עם הרשויות המגעות בדבר
- 1.4.4 הגשת המסמכים, הנספחים והתקנון הדרושים להליך הסטטוטורי לרשויות
- 1.4.5 ריכוז ועריכת התקנון, התשריט והנספחים שיוגשו להליך האישור ברשויות התכנון

אנב רוני  
תירש שרון  
ודד תימור אודליה  
וינברג עמית  
וסלי עומר  
זראד דנה  
סטואנסקו מרוס  
סימוביץ זהבית  
פיק אלון

### 1.5 טיפול באישור הועדה המקומית והשגת אישורה

- 1.5.1 הצגת התוכנית בפני הועדה המקומית
- 1.5.2 ליווי התכנית בתהליך האישור עד לקבלת המלצת הועדה להפקדת התכנית

### 1.6 טיפול באישור הועדה המחוזית והשגת אישורה

- 1.6.1 ליווי התכנית בהליך האישור עד לקבלת אישור הועדה למתן חוקף לתכנית

מליוקוב אולג

רחוב בן-גוריון 1  
בני-ברק 5120149  
טל: 03-6158000  
פקס: 03-6158001  
www.m-y-s.com

בכבוד רב,  
ג'יא. פרייהייטג  
כלכלן  
03-6158088  
precise@m-y-s.com

אפרקה ישראל תעשיות בע"מ

ענוי ד"ר

החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אודה לאישורך בחתימתך:

נכסי מרגש בע"מ

ג'ודי שם  
ניהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ



**DAGESH ENGINEERING**  
Traffic & Road Design Ltd.

**דגש הנדסה**  
תכנון תנועה ודרכים בע"מ

01.12.2016  
10-01/2438/16

לכבוד  
אדרי אריה מאור  
מנהל הפרויקט  
(050-7747119)

זואר אלקטרוני: arveh.maor@gmail.com

א.ג.

**הנדון: יעוץ תנועה לתבי"ע - מתחם דרך בגין לחוב הנגב, ת"א - הצעה מעודכנת**  
סימוכין: הצעתנו המקורית בנדון מתאריך 27.09.2016 מספר 10-01/1984/16

בהמשך לשיחותנו הטלפונית בנדון ולבקשותיך, בתנו את הצעתנו המקורית שבסימוכין ולהלן הצעתנו המעודכנת למתן שרותי יעוץ תנועה וחניה עבור ליווי תכנית בנין עיר והכנת נספח תנועה למתחם הנדון.

מתצע כי שרותי התכנון ינתנו כהתאם לתקנון א.א.א.ג., תעריף תנועה ותחבורה, פרק 3 (שלב התבי"ע).

₪ 40,000

שכר הטרחה המעודכן המבוקש בהתאם הוא:

- |      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| 40%  | - תכנון מוקדם                     |
| 40%  | - תכנון סופי                      |
| 20%  | - טיפול באישור הרשויות - מתן תוקף |
| 100% | - סה"כ                            |

שלבי התשלום יתיו בהתאם לשרותי התכנון באופן חכא:

שכר הטרחה מוצמד למדד נוכחי 10/16 - 99.3.

נא תשומת הלב כי ההצעה כוללת יעוץ לתבי"ע כמוגדר בפרק 3 בתקנון א.א.א.ג.

ההצעה אינה כוללת טיפול בהתנגדויות ו/או הכנת בחינת השלכות ותחבורתיות (כה"ת), במידה והדבר יידרש על ידי רשויות התכנון.

חשבונות ביניים יוגשו עם התקדמות העבודה. החשבונות יעודכנו למדד הידוע בעת כיבדס ויכובדו תוך שבועיים מתאריך הגשתם. לכל חשבון יתווסף מע"מ כחוק.

תוקף ההצעה חינו לחודש ימים.

חתימת המזמין בחוזר על הצעתנו זו, תחשב להזמנת העבודה.

עגוידר  
הנציג הנציגות לשיכון ב"א בע"מ

נכסי מרשטס בני"מ  
מדגן קס  
ניהול השקעות בע"מ

בכבוד רב,

גור פוכס

חתימת המזמין

עופר השקעות בע"מ

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 5257334 | 03-7554444 | Tel: 03-7554444 | 079 :079 | Fax: 03-7554433 | e-mail: dgsh@dgsh.co.il | 2 Ben-Gurion St. Ramat-Gan 5257334

אפריקה ישראל השקעות בע"מ

6 באוקטובר, 2016

לכבוד

אביבה ברוקסמאיר

הגדרה: בדיקת הצללה ורוחות דרך בגין רח' נגבה - הצעה

במענה לפנייתך בדיון, להלן הצעתנו לביצוע בדיקה אקלימית לבגין בן 19 קומות + קומות טכניות בדרך בגין רח' נגבה תל אביב.

מהות העבודה

לימוד התכניות ומבנים הקיימים ותמתוכננים בסביבת הכנת נספח אקלימי החדש ע"י גורמי תכנון וסביבת.

מפרט העבודה

בדיקות מיקרואקלימיות

לימוד ההיבטים האקלימיים החלים על השטח המתוכנן, מתנתות מטאורולוגיות סמוכות. לימוד התנאים הסביבתיים (טמפרטורה, בינוי) הקיימים בתחום התכנית וסביבתה, לרבות השפעות של שימושי ויעורי קרקע סמוכים.

הצללה

הפעלת מודל ממוחשב לבדיקת הצללת המבנה המתוכנן על הזיתות חממים הסמוכים. הבדיקה תבוצע על מפת קומפילציה של תכניות המצויות בתחום חותם הצללה. בדיקה גרפית של שערי הצללה של המבנה המתוכנן על הסביבה (חורגם צל), בהתאם לתכניות במין עיר מאושרות. השוואת שערי הצללה הצפויים בתוצאה מהתכנית המוגשת על הסביבה, ביחס לתנאים הקיימים היום כולל תכניות מאושרות. הכנת ניתוח סטטיסטי של משך זמן הצללה בסביבה בכל עונות השנה ובשעות היום השונות, על כל חזית, לכל קומה בניכוי ההצללות העצמיות, כפי שיידרש.

מטרדי רוח

הערכת משטר הרוחות המקומי באזור התכנית על פי נתונים מתחנת/ת מטאורולוגיות מייצגות. ציין כללי של התנאים המטאורולוגיים שיווצרו סביב המבנים המתוכננים. התאמת חמורל המתמטי על בסיס נתונים מטאורולוגיים מתחנת מדידה מייצגת. הרצת נתוני הרוח והבניעים המתוכננים במודל דינמי נומרי, לקבלת סמיריות הרוח במפלסי הגובה השונים והחזיות בהתנאים שונים של התכנית, תוך ציין התנאים הקיצוניים בנקודות נבחרות. בדיקת זרימת הרוח בבניינים הסמוכים לתכנית, להערכת היקף הסימנת הרוח כתוצאה מתבגין המוצע. בדיקת פוטנציאל פגיעת תוספת הבניה בתנאי הנחזות שמקורם במשטר הרוחות הקיים בסביבה ביחס לתכנית המאושרת.

על כויד'ר  
הג'ג' מלאומית לענייני בנייה  
בג"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרנש בע"מ

סימנט: C:\Users\Downloads\אקלים דרך בגין נגבה יסקו מה סיין (7).doc

אפקי ישראל העשית בע"מ

ניהול והשקעות בע"מ

**עלות**

**סד"כ 26,000 ש"ח + מע"מ**

ניתגת הנחה לבקשת חיוס - סד"כ לאחר הנחה - 23,000 ש"ח + מע"מ

**הערות**

העלות אינה כוללת עלות תכנות, מפות, תצ"א, מדידות, חוברות וכו' שישולמו ישירות ל"י מזמין העבודה.

בכבוד רב,

ד"ר רון לשם

**נכסי מרגוש בע"מ**

**מר גושם**

**ניהול והשקעות בע"מ**

**אפריקה ישראל העשירית בע"מ**

**עופר השקעות בע"מ**

**ענוידר**  
הוגב ייצורמית לשינון בישראל בע"מ

28.11.16

**הסכם לשרותי שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי**

שנערך ונחתם בתל - אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2016

**בין**

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
משדל שאול המלך 39, תל - אביב

בנק לאומי - מרחוב יהודה תלוי 34, תל - אביב

האחים עופר- מרחוב אבא אבן 1, הרצליה

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ - מנחם בגין 1, מגדל עזריאלי

יוסי מרגושס - ז'בוטינסקי 7, רמת - גן (מגדלי משה אביב)

מגזניק עופר- בשם בריפל אורה, (בניין אירופה ישראל)

יוסי גורביץ- אזור התעשייה טרדיה, ת.ד. 64

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד לחוד באמצעות משרד עו"ד קובי קרן מרחוב לימקולן 20 תל אביב יפו  
יקראו להלן: "השותפים")

**ל בין**

דסה נייר שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי והנדסה

באמצעות מנהליה: טל נייר ואריק דסה (להלן: "השמאי")  
מרחוב תובל 13, מתחם הבורסה 13, רמת - גן, 5252228

הואיל: השותפים הינם בעלי הזכויות של חלקות 5-10 בגוש 8937 עליה חלה תוכנית בנין  
עיר מאושרת תא/3201 (להלן- החלקות).

הואיל: והשותפים מעוניינים להכין תוכנית בנין עיר חדשה בהסכמת בעלי החלקות הנדונות בהתאם לתוכנית  
תא/5000 באמצעות משרד יסקי-מור-סיון אדריכלים (להלן- "הפרויקט")

הואיל: והשותפים מינו את מר אריה מאור למנהל הפרויקט מטעמם  
הואיל: והצדדים מצים לקבוע ולהגדיר את שירותיו של השמאי לפרויקט.

ענו יד"ר  
השותפים  
לשיתוף בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

1  
יופ"ר השקעות בע"מ

נכסיו מרגושס  
מר גושס  
ניהול והשקעות בע"מ



לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. השמאי מצהיר כי הוא רשום בפנקס שמאי המקרקעין על פי חוק שמאי מקרקעין, תשכ"ג - 1962 וכי כל עוד ההסכם זה בתוקפו, ימשיך להיות חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

2. העבודה הנדרשת מהשמאי בשלב א'

2א. ליווי השותפים ואדריכל הפרויקט בכל הקשור להכנת לוחות איזון והקצאה כאשר המצב הנכנס

הינו על פי הנחיות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2ב. תיאום הנושאים השונים ומתן ביטוי להנחיות / הערות השותפים תעשה מול מנהל הפרויקט מטעם השותפים.

2ג. במידה ותהיה אי הסכמה בין הבעלים השונים לעניין מגרשי התמורה שיוקצו / או השווי היחסי הנכנס /או השווי היחסי היוצא, ההחלטה הסופית תהיה של שמאי המקרקעין ולא ניתן יהיה לערער עליה. ההחלטה תתקבל לאחר שכל אחד מהצדדים יוכל להעביר את טענותיו מראש ובכתב.

שכר טרחה לשלב א'

בגין האמור לעיל ישולמו לשמאי שכ"ט מוסכם של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, שישולמו כדלקמן: 30% עם אישור הצעת העבודה, 50% בהגשת טיוטא ראשונה 20% עם סיום הכנת לוח האיזון וההקצאה אשר יצורף לתוכנית להפקדה.

2ד. שכ"ט המוסכם צמוד למדד מתירים לצרכן הידוע למועד חתימת הזמנת עבודה

זו. שכר הטרחה הנ"ל כולל את כל ההוצאות מכל מן וסוג שהוא, הכרוכות

בחוות הדעת לרבות הוצאות הקשורות לביטוח, נסיעות, צילומים וכיוצא ב.

לכל אחד מהתשלומים בהסכם זה כאמור יתווסף תשלום מע"מ כחוק.

התשלום לשמאי יהיה בתנאים של שוטף + 30 יום מיום קבלת דרישה לתשלום.

3. העבודה הנדרשת מהשמאי בשלב ב'

בשלב ב' לאחר הדין בוועדה המקומית ו/או המחוזית ובהתאם לשינויים שידרשו יערוך/יעדכן השמאי את עבודותו הנושאים הבאים:

3א. במסגרת ההליך התכנוני מול הוועדה המקומית "תל אביב יפו" יעודכנו לוחות

החלוקה והאיזון לפי הצורך כנגזר מהשינויים התכנוניים הצפויים.

3ב. תיאום הנושאים השונים ומתן ביטוי להנחיות / הערות השותפים תעשה מול מנהל הפרויקט מטעם השותפים.

ענוידר  
הנהלת הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

נכסי מרמטט בע"מ  
מר גושם  
ניהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

ג. העבודה כוללת בדיקת התנגדויות הצפויות ללוח האיזון וההקצאה, במידה ותהיינה, הכנת תשובות למתנגדים והצגתם בוועדת התנגדויות.

ד. התאמת לוחות האיזון וההקצאה בעקבות החלטת וועדת ההתנגדויות.

ה. שכ"ט השמאי בשלב ב' יקבע בהסכמת הצדדים ובהתאם להיקף העבודה שתידרש מן השמאי.

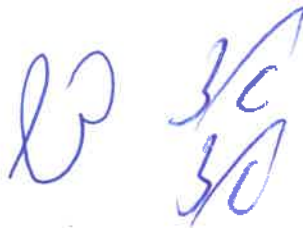
4. השמאי מתחייב כי במידת הצורך בהתאם לבקשת השותפים, ייצג את השותפים

ו/או ייתן עדותו בבירור ו/או בדיון בבית משפט, בנושאים הקשורים ללוח ההקצאה והאיזון שביצע

עבור השותפים. במקרה כנ"ל ישולם לשמאי שכ"ט נוסף מעבר לאמור בסעיף 2 ובסך שלך 500 ₪ + מע"מ לשעת עבודה לרבות הכנה לדיונים, הופעה בבית משפט וכיוצ"ב, וזאת בהתאם לדוח שעות שיוגש ע"י השמאי ויאושר ע"י מנהל הפרויקט

ולראיה באו הצדדים על החתום,

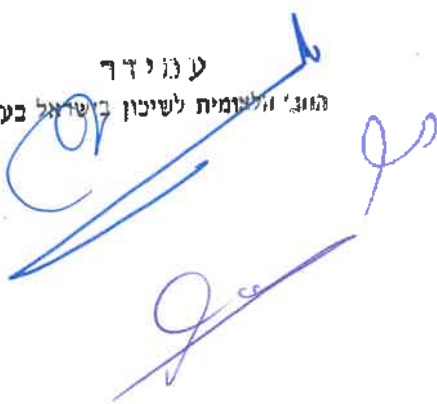
השמאי



השותפים

מזל גרוס  
ניהול והשקעות בע"מ  
נכסי מוגשט בע"מ

ע כנידר  
הנוג' והלזמית לשיכון ב' ישראל בע"מ



זכר השקעות בע"מ



אפריקה ישראל העשית בע"מ



שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'  
 SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.

עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

Michael Spigelman\*  
 Jacob Koren, Notary  
 Irit Yonatov  
 Avner Barak  
 Yoram Zamir  
 Iris Ostrovsky Shilo  
 Benny Gavril  
 Noam Forer  
 Ady Meged-Levenberg\*  
 Daphna Weinberg  
 Alon Grashoim  
 Dikla Sinkis  
 Haim Goldfarb  
 Alon Kadosh  
 Yelena Volkovsky  
 Tzippi Rosenberg  
 Yaniv Azulay  
 Reut Rozenberg  
 Assaf Abaroni  
 Nanna Abulafia

Founders:  
 Isaac Yehiel  
 Dan G. Cohen

\*Also Admitted to New York Bar

אגף חדש ורכש  
 - 2 - 10 - 2008  
 נתקבל

משרד עורכי דין  
 שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'  
 23 - 10 - 2008  
 נתקבל

מיטל שפיגלמן  
 יעקב קורן  
 אירית יונטוב  
 אבנר ברק  
 יורם זמיר  
 איריס אוסטרובסקי שילו  
 בני גבריל  
 נועם פורר  
 עדי מגד-לענברג  
 דפנה ויינברג  
 אלון גרשוים  
 דקלה סירקיס  
 היים גולדפארב  
 אלון קדוש  
 ילנה ולקובסקי  
 ציפי רוזנברג  
 ינב אזולאי  
 אסף אזולאי  
 רעות רוזנברג  
 נננה אבולאפיה  
 מייסדים:  
 יצחק יהואל  
 דן ג. כהן

\*עריד גם במדינת ניו-יורק

29 במאי 2008  
 תיקט: 1435

לכבוד  
 מר מרטי שטרית  
 במיל: [moty.shitrit@amidar.co.il](mailto:moty.shitrit@amidar.co.il)

א.ג.

הנדון: מיתחם דלד בגין-הנגב-השרון, תל-אביב-הצעת שכר טירחה מתוקנת

הזמשך לפגישתינו מיום 26.5.08, תרינו להגיש באמצעותך למעלי המקומם הנדון הצעת שכר טירחה מתוקנת נוספת בקשר לעבודתנו המשפטית הנוגעת למימנם.  
 כפי שצינו בפגישתינו הקודמת הצטנו מבוססת על גביית שכרנו מהפרויקט הגמור, מאחר ועיקר עבודתנו מתבטאת בהגאת הפרויקט לכדי בשלות, לרבות רישאמו. שכר זה משקף את המאמץ המיוחד הרכך במורכבות שמביאו ובעלים, היטל השבתה, וישנם הפרויקט וכו', בעוד שההתקשרות להקמתו ומכירת השכרונ השטחים בו מהווים מרכיב קטן יותר במאמץ ובשכר שבצידו, ולכן הסתכלותנו על הפרויקט הינה כמיקשה אחת.  
 בהצעה המתוקנת הבהרנו לבקשתכם מספר נקודות נוספות וחסטנו את השכר בגין שטחים שלא ימכרו עיי הבעלים, כמפורט לחלן.

1. העבודה תכלול:

1.1 חסכם שיתוף אשר יקבע את מערכת היחסים המשותפת בין הבעלים במטרה לגרום לשיפור תכנית בנין עיר שתמצא את זמיות הבניה על הקרקע, הקמת הבנין וחלוקתו בין הבעלים

אפרוקה ישראל ושות' בע"מ

עורך השקעות בע"מ

רח' לינקולן 20, תל אביב 67134, ישראל 67134, Tel. 03-6254669, Fax. 03-6254669, Email: [office@dcylaw.co.il](mailto:office@dcylaw.co.il)

מר גל שיינ  
 ניהול והשקעות בע"מ  
 נכסי מרטש בע"מ

עו"ד יעקב  
 שפיגלמן  
 משרד עורכי דין  
 שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'

שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'
SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.

עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

- 1.2 טיפול וייעוץ בכל התליכים הקשורים בתיכנון תכנית בנין עיר (לחלק: "התב"ע") עד לאישורה הטופי (מתן תוקף), והוצאת הקטרי בניה על פיה.
1.3 טיפול בערעור (ככל שידרש) על קביעת היטל השבחה (בתאום עם שמאי מקרקעין מטעמכם).
1.4 טיפול בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התמגון והבניה, ככל שתהיינה.
1.5 עריכת חוזים עם קבלן/קבלני אינצ'ינג להקמת הבנין ואו עריכת חוזה עם יזם/קבלן במקרה של החלטה להתקשר עימו בעסקת קומבינציה.
1.6 טיפול בהסדרי רישום הקשורים לקרקע (לרבות אחד וחלוקה מחדש) ולזכויות תבעלים בקרקע ובבנין ורישומן (לרבות רישום הבנין בבית משותף לפי חוק המקרקעין וייחוד היחידות שתיבניה בו ע"ש תבעלים לאחר השלמתו).
1.7 עריכת חוזים עם רוכשים ואו שוכרים ראשוניים של כל השטחים שיבנו בבנין.
1.8 ניהול הליכי פינוי שוכדים ומחזיקים במקומם.
1.9 יעוץ שוטף הכולל לביצוע כל האגרות הנ"ל כולל הליכים משפטיים כמפורט בטעף 3 לחלק).

2. שכר טירחתי עבור כל העבודה המפורטת לעיל משולם כדלקמן:

- 2.1 סך של \$ 50,000 בצרוף מע"מ (לחלק- ייחסום הקבוע), שישולם בתשלומים כדלקמן: עם אישור ההתקשרות בין הבעלים לבין משרדנו \$ 10,000 בצרוף מע"מ. עם חתימת הסכם השיתוף בין הבעלים \$ 20,000 בצרוף מע"מ. עם מתן תוקף לתב"ע \$ 20,000 בצרוף מע"מ. חתשלומים יתורגמו לשקלים לפי השער היציג של החזקר הידוע בעת ביצוע התשלום.
2.2 בנוסף לסכום הקבוע ישולם לנו 1 1/2% + מע"מ, משווי מכירת כל שטחי הבנין שיבנה. שכר הטיירה הנ"ל ישולם במועדי החתימת החוזה מכירת שטחי הבנין. מובהר כי בטעף זה המדובר במכירת כל השטחים בבנין, כולל השטחים שגוע ליזם/קבלן במקרה שתקשר עימו עסקת קומבינציה. מוסכם כי מתשלומי שכר הטיירה הראשונים שיתקבלו מתבעלים שימכרו שטחים, ינוכה החלק ששולם על ידם מתוך הייחסום הקבוע כאמור בפסקה 2.1 לעיל.

2.3 על אף האמור בפסקה 2.2 במקרה שבו יחליט מי מתבעלים לעשות בשטחו שימוש עצמי/לצרכיו או להשכרה) ולא ימכור שטחו בתוך 12 חודשים ממועד סיום הקמת הבנין, ישולם לנו על ידו שכר טירחה בגין השטחים שלא ימכרו בשעור של 1.15% (בצרוף מע"מ) משווי השטחים בעת התשלום.

ענפי השקעות בע"מ
עמוידר
רובי הלאומית לסיכון משל ארבעים
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ
נכסי מרשס בע"מ
מר גרשס
ניהול והשקעות בע"מ

אם ימסר לנו הטיפול בהשכרת השטחים בתוך התקופה הנ"ל, משולם לנו שכר טירחה בשער דמי שכירות לחודש שכירות בהסכמים לתקופה של עד 5 שנים, ושכר בשער חדש ותצי שכירות בהסכמים לתקופה העולה על 5 שנים (כולל תקופת אופציה). במקרה כזה יוקטן השכר דלעיל מ- 1.15% ל- 1% (בצרוף מע"מ).

2.4 במקרה ומי מהבעלים ימכור את זכויותיו בקרקע ימשר לנו הטיפול במכירתו ותמורתו יגבה על קדמי שכר בשער 0.5% מתמורת המכירה/בצרוף מע"מ), ובנוסף יגרום המוכר לכך שרוכש הזכויות יקח על עצמו את הוצאות שכר הטירחה של הבעלים כלפינו.

2.4 עבור טיפול בפנימי שוכרים ומחוקקים, כאמור בסעיף 1.8 דלעיל, יגבה שכר טירחה כדלקמן:

באם יתג הסדר לפיני המחזיק/שוכר, ללא צורך בנקיטת הליכים בימ"ש - סך 15,000 ₪, בצרוף מע"מ.

באם קימה צורך בנקיטת הליכי בימ"ש - 50,000 ₪ בצרוף מע"מ לחלק.

הסכומים הנ"ל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, שבסיסו המדד הידוע במועד אישור טיכום זה (מדד ידוע-קצ"ט).

2.5 בנוסף לאמור לעיל תשא בכל החוצאות בפועל שיחיי למשרדנו כגון נסחים, צילומים, חעתקי תלניות וכו'.

3 שכרנו הנ"ל לא יכלול הליכים משפטיים, ככל שידרשו, בנושאים שלא פורטו בפיסקה 1 לעיל. ככל שיתגדר צורך בנקיטת הליכים משפטיים, יקבע שכר טירחתנו בגין ניהול החליק, בתאום עמכם מראש, תוך התייחסותנו בכך שהחליכים מהווים חלק מהטיפול בכל הפרויקט.

4 היה ובמהלך ביצוע עבודתנו יתגלעו בין כל הבעלים ובינו לבין אופן טיפולנו חילוקי דיעות שתצויקו את הפסקת ההתקשרות בינו, יקבע השכר הראוי שיגיע לנו בעת הפסקת ההתקשרות בהסכמה ובחעדרה יקבע השכר ע"י שופט בדימוס שיבחר בהסכמה לשמש כבורר.

5 אם תוך הטיפול בנביע יתברר כי לא ניתן יהיה לאשר נביע למיתחם, או שהבעלים לא יגיעו להסכמה שתובא לחתימת הסכם שתתוף, ולא יהיה טעם להמשיך בספר, תשלמו לנו עבור עבודתנו שתעשה עד אז, שכר ראוי בשער שלא יהיה נמוך מ- 15,000 \$, בצרוף מע"מ.

בכבוד רב,  
 יעקב קורן עו"ד

פר' השקעות בע"מ

נכסי מרמטס בע"מ

מד גורמטס

ניהול והשקעות בע"מ

עמ"ד  
 מחב' הלאומית לעניון ישראל בע"מ

אפריקה ישראל העשיות בע"מ

**שפיגלמן + קורן + ברק + זמיר ושות'**  
**SPIGELMAN + KOREN + BARAK + ZAMIR & CO.**

עורכי דין ונוטריונים ATTORNEYS AT LAW AND NOTARIES

-4-

אנו בעלי הזכויות בחלקות המפורטות להלן בגוש 8937 מאשרים את הטיבם המופיע במכתבכם הני"ל ופירוט היקפם לפעול לפיו:

חלקה 5	חלקה 6	חלקה 7	חלקה 8	חלקה 9	חלקה 10
--------	--------	--------	--------	--------	---------

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
 שדרות שאול המלך 39, תל-אביב 64928

דומניס עלסה	בריפל אורח	בריפל אורח	גורביץ יוסף	עמקדו-חותרה	אחים עפר נכסים בע"מ
בריפל אורח	שמרלינג דורית	שמרלינג דורית	נכסי מרגוש בע"מ	הלאומית לשכון	
מרגוש ניהול	מרגוש בע"מ	מרגוש בע"מ	מרגוש ניהול		
נכסי מרגוש בע"מ	מרגוש בע"מ	מרגוש בע"מ	מרגוש בע"מ		
מרגוש בע"מ	מרגוש בע"מ	מרגוש בע"מ	מרגוש בע"מ		

אפרקה ישראל ונעשיות  
 2449

טלברורג (חמ"ט)  
 דבור  
 מרגוש בע"מ  
 ניהול השקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

עמידר  
 החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפרקה ישראל ונעשיות בע"מ



תאריך: 18/12/16  
 סימוכין: 1651664-2

לכבוד:  
 מר אריח מאור

באמצעות מייל:  
 שלום רב,

נייד: 050-7747119 [Agg@gattegno.com](mailto:Agg@gattegno.com)

**הנדון: הצעת מחיר לשרותי מדידות לתב"ע גוש 8937, חלקות 5-10, תל אביב**

בחמשך לפנייתכם, הנני מתכבד להגיש את הצעתנו עבור מתן שרותי מדידות אשר ישמשו כרקע לצורכי תביע בחתום להנחיות ודרישות חמבא"ת, בגוש 8937, חלקות 5-10 בתל אביב.

**1. מיפוי פוטוגרמטרי בקני"מ 1:500**

- גיחת צילום עדכנית שתבוצע במצלמה פוטוגרמטרית בעלת סרט צילום שיותאם למוג האוויר.
- קשירה לרשת ארצית חדשה ב-G.P.S.
- קווי גובה יסומנו כל 0.5 מ'.
- מיפוי פוטוגרמטרי הכולל את כל הפרטים הנראים לעין בצילום האוויר.
- המיפוי יבוצע באמצעות מכשיר פוטוגרמטרי אנלטי SD 2000 בדרגה א ע"פ סיווג מפי"י.
- העבודה תבוצע בפיקוח ובחתימת מודד מוסמך.
- רקע גושים וחלקות ייקלטו באופן גראפי.
- המדידה ותמוחשב ב-Autocad ולמומין יימסרו שרטוט ודיסקט בפורמט Reg, Dwg ו-Dis.
- המיפוי אינו כולל השלמות שדה, לפרטים שלא נצפו בגיחת הצילום ואו לכל דרישה.
- המיפוי ייעשה בשכבות עפ"י נוהל חמבא"ת כולל קבלת אישור המקוון של מנהל חמבא"ת. עפ"י הנוהל המקובל בתכניות גדולות.

11,000 ₪

העלות הנדרשת לבצוע הנ"ל הינה

**נכסי מרושט בע"מ**

עופר השקעות בע"מ

**מר גורשם**  
 גיהול והשקעות בע"מ



**גטניו ושות'**  
 מודדים מוסמכים בע"מ

**פרייברג**  
 קהרטיס (2004) בע"מ

**אירומפ**  
 מ"מ

**דמהמפ**  
 סניף מידע באונרסיטה ת"א

עניידר  
 התבי' הלאומית לעיכוב משירות בע"מ

אפריקה ישראל השקעות בע"מ



2. **הכנת שכבת קומפילציה סטטוטורית של תוכניות ונקפות / מאושרות, בהתאם להנחיות ודרישות המבאית**  
₪ 5,000

3. **הקמת קו בחול אנליטי של גבול התוכנית בהתאם להנחיות ודרישות המבאית**  
₪ 5,000

4. **מדידת עצים – בהתאם לסעיף 89 אשר ישמש כרקע להכנת נספח עצים. המדידה כוללת את סווג העץ (ככל שניתן), מיקום העץ, גובה 0.00 של העץ, מספר וקוטר הגזעים, מספר פיזי של העצים בשטח והכנת דו"ח אקסל עם ערכי העצים**  
₪ 3,000

5. **סיפול ב"בועה" מול עיריית תל אביב לא כולל תשלום אגרה**  
₪ 4,000

6. **הכנת תו"ע (תוכנית תיעוד גבולות), כולל אישורה מול המרכז למיפוי ישראל (החצעה אינה כוללת עלות של מודד מבקר)**  
₪ 12,000

סה"כ עלות לסעיפים 1-6  
₪ 40,000

7. **סעיף אופציונאלי – השלמות שדה לפרטים שלא נצפו בגיחת הצילום, יבוצעו ע"י צוות מדידות קרקעיות בשדה עפ"י הצורך והדרישה בעלות של 3,500 ₪ / ליום עבודה משולב (החויב יבוצע עפ"י הבצוע בפועל).**

8. **ערכוני מדידה שוטפים:**  
8.1 במידת ובשטח לא חלו שינויים  
8.2 במידת ובשטח חלו שינויים אשר ימדדו ביום עבודה משולב אחר  
8.3 במידת ובשטח חלו שינויים אשר מדידתם מצריכה יותר מיום עבודה משולב אחד, אזי למזמין תוגש הצעת מחיר מעודכנת לאישורו.

כללי:

- המחיר אינו כולל מע"מ.
- עם סיום העבודה יוגש חשבון אשר ייפרע תוך 30 יום.
- העתקות, שלחויות וכיוצ"כ יחולו על המזמין.

בברכה,

אילן בן-ארויח

DATAMAP

פיוני: 054-2264750

טל: 03-7541036

פקס: 03-7516356

ilanba@datamap.com

חתימה: אדרי מריה וברובסקי - יסקי - מור - סיון אדריכלים

אפריקה ישראל העשית בע"מ

ד"ר השקעות בע"מ



**גמניו ושות'**

מוזדים מוסמכים בע"מ

עמ' 107

הו"ב הלאומית לשיפוט בישראל בע"מ

**פרייברג**

מוזדים (2004) בע"מ

**אירומפ**

מוזדים

**דטהמפ**

מוזדים מידע ניהולית בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

מרגוש

ניהול השקעות בע"מ



**הסכם**

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_

בין: אדריכל אריה מאור  
מרח' רשי 35, רעננה  
(להלן: "המנהל")

מצד אחד;

לבין: גורביץ יוסף (ת.ז. 5640036)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:

נכסי מרגושס בע"מ (ח.פ. 0668221-51)  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ (ח.פ. 0736127-51)  
שכתבתם לצורך הסכם זה:

עמידור - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (ח.צ. 0017393-52)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ (ח.פ. 510004138)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (ח.צ. 520026618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

עופר השקעות בע"מ (ח.פ. 510160781)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

בין: דומניס עליזה (ת.ז. 747617)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: בריפל אלן ג'וסף (דרכון \_\_\_\_\_)  
בריפל צירלס ג'ונתן (דרכון \_\_\_\_\_)  
בריפל רונלד עמנואל (דרכון \_\_\_\_\_)

ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קפלן ונאמן 2, תל-אביב

נכסי מרגושס בע"מ

מר גורביץ  
ניהול והשקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

גורביץ יוסף  
ניהול והשקעות בע"מ

ענוידר  
החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

לבין: שמרלינג דורית (ת.ז. 510869)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: טילברג (דומניס) דבורי (ת.ז. 7-00747618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

לבין: סמרה אהרוני קופרמן (ת.ז. \_\_\_\_\_)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

מצד שני;

(להלן ביחד ולחוד: "השותפים")

הואיל והמנהל טיפל בייזום תכנית בנין עיר לחקמת פרויקט בית משרדים במתחם הרחובות בגין - השרון - השפלה - הנגב - חשרון בתל אביב ומלווה אותו מראשיתו;

והואיל ובגין פעילותו בעבר קיבל המנהל שכ"ט בגין השנים 2012-2014 (בסך 42,000 ש"ח, בצרוף מע"מ, לשנה) ונותרה יתרת חובה שלא שולמה לו בגין חשנים 2015 וחצי משנת 2016 בסך 63,000 ש"ח, בצרוף מע"מ.

והואיל והצדדים מעוניינים שהמנהל ימשיך לרכו את ניהול הפרויקט השלמת תכנונו על פי תביע החדשה אותו מעוניינים השותפים ליזום, אשר תמצא את זכויות תבנית מכוח תכנית המתאר החדשה של תל-אביב תא/5000 (להלן- "התבע החדשה") כנציגים של השותפים;

והואיל וברצון הצדדים לקבוע את תנאי העסקתו של המנהל, כמנהל הפרויקט;

**לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. תמבוא להסכם זה מתווה תלק בלתי נפרד מגופו.
2. השותפים ממנים את המנהל לתפקיד של מנהל הפרויקט על מנת להמשיך לנהל את קידום התבע החדשה לפרויקט.

3. לחץ פירוט המטלות של כל אחד מהשלבים, חלויז המשוער והשכר המוסכם;

ליווי ותהליך התכנון של התביע החדשה.

השתתפות בישיבות עם היועצים וברשויות התכנון כולל התנגדויות. זימון וריכוז ישיבות עדכון וקבלת החלטות עם השותפים.

איתור היועצים -- קבלת הצעות, מנימ לחתקשרויות עם יועצים.

ניהול קונסולידציה השמאי בהכנת טבלאות ההקצאת.

**וסר השקעות בע"מ**

ע 30 י 7 7

החב' לאומית לשיכון בישראל בע"מ

אפרחה ישראל השקעות בע"מ

נכתי מרושע בע"מ

4. שכר טירחה

שנת 2016 (מחצית) 21,000 ₪, בצרוף מע"מ.

שנת 2017 42,000 ₪, בצרוף מע"מ.

שנת 2018 (מחצית) 21,000 ₪, בצרוף מע"מ.

סה"כ: 84,000 ₪, בצרוף מע"מ.

בנוסף ישולם למנהל בסמוך לחתימת החשבים סך 63,000 ₪ בגין יתרת החוב המגיעה לו עבור פעילותו בעבר שלא שולמה.

ולראיה באו הצדדים על תחתום:

המנהל

חשותפים

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגושט בע"מ

מר גזשט  
ניהול והשקעות בע"מ

ענוי דר  
החבי הלצומית לשיכון ישראל בע"מ

אפריקה ישראל הנתיבות בע"מ

(סלון א')

### שאול גפני

חנדרסה אזרחית ושמאות מקרקעין

שאול גפני השקעות בע"מ

רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא

טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

סלמון סלוריי : 054-6473343

מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104

E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

נדל"א-יפו - מעמל התרומה  
אגף היחיד נכחו ערים  
13-08-2006  
התקבל

שומה מוסכמת לקביעת גובה ההשבתה  
תכנית מוצעת מס' 3201 ירוך פי"ת - רחוב הנגב  
גוש 8937 חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10  
מתחם הרחיבות ירוך מנחם בנין השמלה הנגב והערן  
תל אביב  
אוגוסט 2006



אפריקה ישראל הנשואת בע"מ

נכסי מרטש בע"מ

מר גוש  
ניהול והשקעות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

עמידר  
חוב' הלאומית לשיכון ביליארד בע"מ

**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין

שאול גפני השקעות בע"מ

רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא

טל': 7678449 - 09 פקס: 7678401 - 09

טלמון סלולרי : 6473343 - 054  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

13.8.06

לכבוד  
עמידר החברה הלאומית לשיכון  
בישראל בע"מ  
בניי בגק בע"מ  
האחים עופר נכסים (1957) בע"מ  
יוסף גורביץ

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב  
מנהל הנדסה, מחלקת בנין עיר  
מדור היטל השבחה  
שד' בן גוריון 68  
תל אביב 64514

ג.א.ג.

הנדון : שומה מוסכמת לקביעת גובה החשבחה  
תכנית מוצעת מס' 3201 " דרך פ"ת - רחוב הנגב"  
גוש 8937 חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10  
מתחם הרחובות דרך מנחם בגין (פ"ת), רחוב הנגב, רחוב השפלה  
רחוב השרון - תל אביב

על פי החלטת הצדדים נבחרתי לשמש כשמאי מוסכם לקביעת גובה החשבחה לתכנית מוצעת מס' 3201 " דרך פ"ת - רח' הנגב", במסגרת חליף משימות פיתוח.

מטרת השומה המוסכמת לקבוע את היטל השבחה בגין אישור תכנית בנין עיר מוצעת 3201 עד חיקף זכויות של 300%, ולקבוע את גובה החשבחה בגין אישור התכנית המוצעת בחיקף זכויות של 300% עד 450%.

במסגרת הכנת השומה קיבלתי חוות דעת שמאית מיום 7.6.06 לקביעת גובה החשבחה בגין אישור התכנית, שהכין השמאי מנחם מלכונא לבקשת בעלי הקרקע.

בליקורתי במקום, בסביבתו ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ביום 19.6.06.

ע.נ.ד.ר  
הו"ב הלאומית לשיכון ישראל בע"מ

2  
עופר השקעות בע"מ

מ.ד.ש.מ.  
ניהול והשקעות בע"מ  
א.א.א. א.א.א. א.א.א.  
חברת ישראליזציה בע"מ

### שואל גפני

הנדסה אזרחית ושמאות במקרקעין  
שואל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

להלן חוות דעתי:

1. פרטי הנכס:

לחלו פירוט החלקות הנכללות במתחם תוך התייחסות לבעלויות חשונות, בהתאם לנסחי רישום במקרקעין מיום 2.9.03:

		גוש	:	8937
		חלקה	:	5
		שטח רשום (מ"ר)	:	340
		בעלות	:	פרטית -
2/10	דומניס עליזה			
1/10	בריפל אורח			
1/10	שמרלינג דורית			
1/10	מרגוש ניחול ואחזקות בע"מ			
1/10	נכסי מרגוש בע"מ			
2/10	גורביץ יוסף			
2/10	לא הוסדר			

בנכס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של מרגוש ניחול ואחזקות בע"מ ונכסי מרגוש בע"מ.

		חלקה	:	6
		שטח רשום (מ"ר)	:	270
		בעלות	:	פרטית - לא הוסדרת

בנכס רשומה הערה כי זכויות אחרות חנוגעות לחלקה לא הוסדרו.

ענ"ד  
החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

עופר השקעות בע"מ

מהגוש  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

### שאל גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 מקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

			7	:	חלקה
			283	:	שטח רשום (מ"ר)
1/2	בריפל אורה	פרטית -		:	בעלות
1/2	שמרלינג דורית			:	

			8	:	חלקה
			525	:	שטח רשום (מ"ר)
1/2	גורביץ יוסף	פרטית -		:	בעלות
1/4	נכסי מרגוש בע"מ			:	
1/4	מרגוש ניהול והשקעות בע"מ			:	

בנקס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה בסכום של \$750,000 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של גורביץ יוסף.

בנקס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של מרגוש ניהול ואחזקות בע"מ ונכסי מרגוש בע"מ.

			9	:	חלקה
			500	:	שטח רשום (מ"ר)
	"עמידר" החברה הלאומית לשיכון עולים	פרטית -		:	בעלות
	בישראל בע"מ			:	

**מרגוש**  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ

ענוידר  
החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל השקעות בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינת דוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - 09-7678401 פקס:

טלפון טלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

חלקה	:	10
שטח רשום (מ"ר):	:	1,721
בעלות	:	פרטית -

חברה לנאמנות של בנק לאומי  
בישראל בע"מ

החלקות מחוות מתחם אחד בנוי במבנים שונים ושטחי חניה פתוחים בשטח קרקע כולל של 3,640 מ"ר (שטח רשום לפי נסחים) על ציר דרך מנתם בגין (לשעבר דרך פיית) בסמוך לתחנה המרכזית הישנה.

**גד גרמן**  
ניהול והשקעות בע"מ

**נכסי מרטש בע"מ**

10  
50

עבדי  
חבר וולאומית לשיכון בישראל בע"מ

5  
עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל השקעות בע"מ



**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין

שאל גפני השקעות בע"מ

רח' ויצמן 107 (מינה דוטשילד) כפר סבא

טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vu14937@netvision.net.il

2. תאור הנכס והטביעה :

המתחם נשוא השומה שוכן בחלק חצפון מערבי של התחנה המרכזית הישנה, בסמוך לצומת הרחובות דרך מנחם בגין ורחוב המסילה. הטביעה המיידית שבעבר חיתה פעילה מאד עקב הקרבה לתחנה המרכזית ולרציפי האוטובוסים שנתת את פניה, עם פינוי התחנה בשלבים ותעברת הפעילות התחברתית לתחנה המרכזית החדשה, המרוחקת יותר.

המתחם צורתו טרפזית בשטח קרקע כולל של 3,540 מ"ר. חזיתו הרחבה פונה מערבה אל דרך מנחם בגין (דרך פיית לשעבר) וכוללת ארבעה בנינים חבנויים בקיר משותף. (דרך מנחם בגין 40-34). דרך מנחם בגין מהווה ציר תנועה עיקרי, זו מסלולי ודו נוניבי המקשר בין מרכזו וצפונה של תל אביב לבין איזור התחנה המרכזית הישנה והחדשה ותשכונות הדרומיות של תל אביב. חזיתו הצרה יותר של המתחם פונה מזרחה אל רחוב השרון שהוא רחוב פנימי חד סיטרי בכוון זרם המתפצל מרחוב המסילה דרומה לכוון התחנה המרכזית הישנה. בחזית זו בנין אחד (רחוב השרון 17) ומגרשי חניה פתוחים. חזיתו הדרומית של המתחם לרחוב הנגב שהוא רחוב פנימי חד סיטרי בכוון מערב ומחבר בין התחנה הישנה לדרך מנחם בגין. חזית זו כוללת את הבנין בפינת דרך מנחם בגין ורחוב הנגב (דרך מנחם בגין 34 - רחוב הנגב 3-1) ומגרשי החניה הפתוחים. חזיתו הצפונית של המתחם פונה לרחוב השפלה שהוא רחוב פנימי וקצר, חד סטרי בכוון מזרח, המתפצל מזרחה מדרך מנחם בגין ומתחבר בהמשכו לרחוב השרון. בחזית זו בנויים שלושה מבנים בקיר משותף (רחוב השפלה 6 פינת רחוב השרון 17, רחוב השפלה 4 ודרך מנחם בגין 40 פינת רחוב השפלה 2).

המתחם עצמו נאופין בפעילות מעורבת של מסחר, משרדים ומגורים. קומות הקרקע בחזית לדרך מנחם בגין מאופיינות בעיקר בחנויות ובתי אוכל קטנים, המשרתים את בניי המשרדים באיזור. קומות הקרקע והקומות העליונות בחזיתות האחרות מאופיינות בעיקר בבתי מלאכה ומשרדים בקומות הקרקע והקומות העליונות. בחלק מהקומות העליונות בחזית לדרך מנחם בגין ורחוב השפלה דירות מגורים.

עמית  
הגב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מדגוש  
ניחול והשקעות בע"מ

6  
עופר השקעות בע"מ

נכסי מרטס בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

### שאול גפני

חברת אזורית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

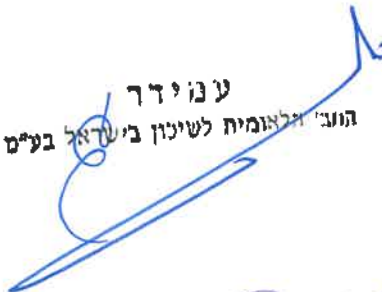
טלפון סלולרי : 054-6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vnl4937@netvision.net.il

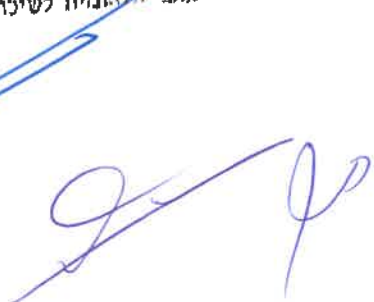
המתחם וסביבתו עוברים תהליכים של תכנון מחדש במטרה לפעול לפינוי מתחמים קיימים והקמת פרויקטים חדשים למסחר ומשרדים, תוך הרחבת שולי המעי"ר הדרומי אל מעבר לרחוב חרכבת ועד לתחנה המרכזית הישנה.

בסביבה הקרובה קמו בשנים האחרונות מספר פרויקטים גדולים, תממוקמים צפונית למתחם נשוא השומח וביניהם מגדל לוינשטיין, מגדל רובינשטיין, בנק הפועלים, מגדל סונול בית אמות ביטוח, בית סריגמיש ועוד.

גם צירי התנועה באיזור עוברים שינוי. כיום מבוצעת הרחבת של רחוב המסילה, מיחלוף של צומת לת - גרדיה ומחלוף מתוכנן של צומת זרן מנחם בגין ורחוב חרכבת. בדרך מנחם בגין מתוכננת בעתיד מערכת הסעת המונים בגוש דן באמצעות הרחבת הקלה שתקשר בין הערים בני ברק, פתח תקוה, רמת גן למרכז הדרום תל אביב ועד לבת ים.

  
נכסי מרושט בע"מ  
  
מ"ד גרושט  
ניהול והשקעות בע"מ

  
עניידר  
הנב"ר לאומית לשיכון בישראל בע"מ



  
עופר השקעות בע"מ



  
אפריקה ישראל הנעשות בע"מ

## שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין

שאול גפני השקעות בע"מ

רח' ויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא

טל': 09 - 7678449 פקס: 09 - 7678401

טלפון סלולרי: 054 - 6473343

מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104

E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

### 3. פירוט הכניח הקיימת בחלקות :

חלקה 5- דרך מנחם בגין 40 פינת רחוב השפלה 2 :

שטח החלקה 340 מ"ר.

מחווה חלקה מלבנית בפינת הרחובות דרך מנחם בגין ורחוב השפלה. בחלקה בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע, קומת יציע ומרתף חלקי. בקומת הקרקע מסחר ומלאכה ובקומות העליונות למגורים. במרתף ממוקם מקלט המיועד לדיירי הבנין. סה"כ השטח הבנוי כ - 1,815 מ"ר. בנוסף מרפסות פתוחות.

פירוט שטחי הבנין במדידה גרפית לפי תיקי הבנין :

הקומה	השטח המשוער	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח יציע (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	סוג חמורה
מרתף ומקלט	אחסנה	220			
קרקע	מסחר	206			
ביניים	מסחר	81			
קומה א'	מגורים	256			
קומה ב'	מגורים	256			
סה"כ		1,019			

מצב בדיק הבנין גינני

נכסי מרעש בע"מ

גמר גז'ים

ניהול והשקעות בע"מ

אפריקה ישראל השקעות בע"מ

ע מידרר  
המב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

8  
נופר השקעות בע"מ



**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין  
 שאל גפני השקעות בע"מ  
 רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
 טל': 7678449 - 09 מקס: 7678401 - 09

טלפון סלולרי : 6473343 - 054  
 מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
 E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

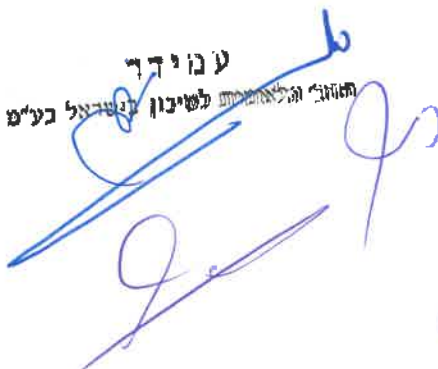
חלקה 7 - דרך מנחם בגין 36 :

שטח החלקה 283 מ"ר.

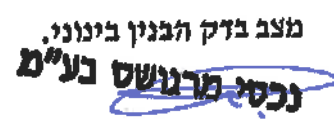
מחוזת חלקה מלבנית הפונה תזנית לדרך מנחם בגין. בחלקה בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע, קומת יציע ומרתף חלקי. בקומת הקרקע מסחר ובקומות העליונות משרדים ומגורים. סה"כ השטח הבנוי כ - 679 מ"ר.

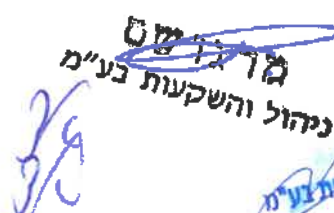
פירוט שטחי הבנין במדידה גרפית לפי תיקי הבנין :

חלוקה	תיאור	שטח עקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	בעלות/מכירת
מרתף	אחסנה	150			
קרקע	מסחר	150			
ביניים	אחסנה	70			
קומה א'	מגורים	150			
קומה ב'	מגורים	145			
קומה ג'					
גג		14			
סה"כ		679			

ענוי דר  
 התנאי והליאומיות לשיכון תש"פ  


10  
 נופר השקעות בע"מ  


מצב בדיק הבנין בינוני.  
 נכסי מרגוש בע"מ  


גד ג'מס  
 ניהול והשקעות בע"מ  


אפריקה ישראל הנשיית בע"מ  


**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין

שאול גפני תשקעות בע"מ

רח' וויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

**חלקה 8 – רחוב השפלה 4:**

שטח החלקה 525 מ"ר.

מחוזות חלקה מלבנית צרה וארוכה הפונה הזיתנית לרחוב השפלה. בחלקה בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומות קרקע, קומות יציע ומרתף חלקי. בקומות הקרקע מסחר ובקומות העליונות משרדים. סה"כ השטח הבנוי כ- 753 מ"ר. בציזו המערבי של הבנין מעבר לכלי רכב המוביל למגרש תניה קטן (כ- 7 כלי רכב) בחלקו האחורי של הבנין.

פירוט שטחי הבנין במדידה גרפית לפי תיקי הבנין:

הקומה	השטח	שטח עוקר	שטח	סה"כ	בעלות/חלוקה
	(מ"ר)	(מ"ר)	טירות	(מ"ר)	
מרתף	אחסנה	252			
קרקע	מסחר	128			
ביניים	מסחר	כלול בשפלה 2			
קומה אי	משרדים	208			
קומה בי	משרדים	208			
		796			

ע כוידר  
החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

עופר תשקעות בע"מ

מצב בדיק הבחנתו שט  
ניהול תשקעות בע"מ

נכסי מרגושט בע"מ

אפדיק סטאר תשקעות בע"מ

אשרי תשקעות בע"מ

**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
 שאל גפני השקעות בע"מ  
 רח' וויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
 טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054-6473343  
 מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
 E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

חלקה 9 - רחוב השפלה 6 פינת רחוב השרון 17 :

שטח החלקה 500 מ"ר.

מחווה חלקה טרפזית בצומת הרחובות השפלה והשרון. בחלקה בנוי מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע, ומרתף חלקי. המבנה משמש למשרדים ממשלתיים ועירוניים. טה"כ השטח הבנוי כ - 1,034 מ"ר. בצידו הדרומי של הבנין מגרש חניה מגודר וסגור בשער לשימוש פנימי של עובדי המשרדים ( כ - 10 מקומות חניה).

פירוט שטחי הבנין במדידה גרפית לפי תיקי הבנין :

תלומה	השימוש	שטח טה"כ (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	בעלות חברה
מרתף	מקלט ואחסנה	139			
קרקע	משרדים	146			
ביניים					
קומה א'	משרדים	250			
קומה ב'	משרדים	250			
קומה ג'	משרדים	250			
טה"כ		1034			

מבני 77  
 חוקי הלאומיות לשיכון בישראל בע"מ

מצב בדיק הבנין טוב.  
 נכסי מרגשט בע"מ  
 עופר השקעות בע"מ  
 ניהול והשקעות בע"מ

אפיקור ישראל העשית בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין  
שאול גפני חשקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09 - 7678449 - פקס: 09 - 7678401

טלפון סלולרי: 054 - 6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

חלקה 10 - דרך מנחם בגין 34 פינת רחוב הנגב 3 - 1:

שטח החלקה 1,721 מ"ר.

מחווה חלקה מלבנית ארוכה המשתרעת מדרך מנחם בגין עד רחוב השרון, כאשר חזיתת הרחבה של החלקה פונה לרחוב הנגב. בפינת הדרום מערבית של החלקה, בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ורחוב הנגב בנוי מבנה בצורת האות "ר" בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקי. המבנה משמש כיום את בנק לאומי, אם כי חסניף שפעל בעבר במקום נסגר. סה"כ השטח תבנוי כ - 720 מ"ר. בעורף הבנין מגרש חניה גדול פתוח שתכניסה אליו מכוון רחוב השרון. החניון משמש כחניון ציבורי בתשלום לכ - 40 כלי רכב.

פירוט שטחי הבנין במדידה גרפית לפי תיקי הבנין:

תקומה	השטח המושג	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שגרות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	פעילות חמ"ח
מרתף	ארכיון וכספות	115			
קרקע	משרדים	368			
ביניים					
קומה א'	משרדים	237			
קומה ג'					
קומת גג					
סה"כ		720			

עמית דר  
רחוב הלאומית לשיכון השני, רוטשילד בע"מ

עופר השקעות בע"מ  
3

מצב בדיק הבנין טוב.  
נכח מרגיש בע"מ  
מד"ר שם  
ניהול והשקעות בע"מ

אפריקה ישראל בע"מ



**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - 09-7678401 מקס

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

**4. מצב תכנוני :**

בחלקות הנדונות חלות תכניות בנין ערים חבאות, כאשר התכניות חולקו לתכניות קודמות ותכניות חדשות בהתאם לחבות בתשלום חיטל השבחה :

**מצב תכנוני קודם :**

- תכנית מס' 44 שאושרה למונן תוקף ביום 20.11.1941.
- סה"כ זכויות הבניה הן 120% בשלוש קומות בתוספת 30% גלריה בקומת ביניים ומרתף.
- תכנית מס' 55 שאושרה למונן תוקף ביום 18.8.1938.
- משנה את הוראות תכנית מס' 44 וקובעת כי בבנינים הבנויים בחזית לרחוב מנתם בגין מותר לבנות 4 קומות, במקום 3 קומות כמפורט בתכנית מס' 44.
- תכנית מס' 17 שפורסמה למונן תוקף בע.ר. 1501 מיום 27.6.1946.
- התכנית קובעת יעודים שונים לחלקות נשוא השומה, מתווה דרכים, קובעת שטחי ציבור, מגרשים לבניני ציבור וקובעת איזורים, צפיפויות והוראות בניה.
- בהתאם לתשריט התכנית מיועדות חלקות 5, 6, 7 וחלק מחלקה 10 ל"אזור מסחרי".
- חלקות 8, 9 וחלק מ 10 מיועדות ל"אזור תעשייה".

הוראות הבניה הן כדלקמן :

- זכויות בניה של 50% לקומה ובמגרשים הגובלים ברח' חשרון - 60% לקומה.
- במגרשים פינתיים קובעת התכנית זכויות בניה מוגדלות של 65% לקומה.
- מספר הקומות יהיה כמפורט בתכנית מס' 44 - 3 קומות לא כולל קומת ביניים.
- בבנינים המשמשים למגורים בלבד הממוקמים ברחוב חשרון ניתן לבנות מבנים נוספים מעבר ל- 3 קומות, זאת בתתניות שונות.

עבדתי לשינוי בשיאל בע"מ  
האומית לשינוי בשיאל בע"מ

14  
עופר השקעות בע"מ

14  
ניחול והשקעות בע"מ  
נכסי מרגוש בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

### שאול גמני

הנדסה אזרחית ושגמאות מקרקעין  
שאול גמני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למוכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

- תכנית מס' 661 שאושרה למתן תוקף ביום 30.3.1961  
סה"כ זכויות הבניה הן 120% בשלוש קומות בתוספת 30% גלריה בקומת ביניים ומרתף.
- תכנית מס' 219 שאושרה למתן תוקף ביום 7.11.1962  
פרוטוקול 219, מיום 7.11.1962 החלטת הועדה המקומית:  
באזורי מסחר ומגורים בהם מותרת בנית קומת ביניים, ניתן להוסיף שטח של 75% משטח קומה רגילה, וזאת בנוסף לשטח הרצפות הכללי המותר באזור.  
שטח הרצפות יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות וקומת ביניים, זאת בתנאי שקו חרקע לא יעלה על חקיים ברוב הבנינים ברחוב בו מבוקשת התוספת.
- תכנית מס' "ע" מרתפים שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985 התכנית מתירה שני מרתפי חניה בקונטור החלקה.
- פרוטוקול 146 ב' מיום 7.11.1962 החלטת הועדה המקומית מס' 3 מיום 21.6.1995:  
תוספת שטחי שירות לשירות לתכנית מאושרת "F" בתחום תכנית מוצעת 1900 א'.  
שטחי שירות מתחת לקרקע לפי "ע" מרתפים.  
שטחי שירות לפי המפורט בתקנון התכנון וחבניה עד שליש מהשטחים העיקריים ולא יותר מ 200% שטחים עיקריים + שירות.  
ניתן לאשר שטחי חניה מקורה מעל מפלט הכניסה ובקומות הקרקע אם לא ניתן במרתף.

ע"מ י"ד 7  
הח"ב הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

יופ"ר השקעות בע"מ

מר ג'ו ש"ס  
ניהול והשקעות בע"מ  
נכסו מרגשט בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

### שאל גפני

הנדסה אזרחית ושמהות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054-6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

- תכנית מתאר מקומית "ג' - בניה על גגות בתים" שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.מ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית קובעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבניי מגורים. חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומות העליונות, סח"כ עד 23 מ"ר לכל דירה ובקומה אחת, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תחיה במדרגות פנימיות מהדירה. חדר הגג ימוקם בשטח חגג הצמוד לדירה.

- תכנית מתאר מקומית "ח' - חניונת" שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.מ. 4978 מיום 16.4.01.

#### סיכום מצב תכנוני קודם :

- זכויות בניה בחיקף של 50% בקומה ( 65% מגרשים פינתיים ) X שלוש קומות בתוספת קומת ביניים בשטח של 75% משטח קומה טיפוסית וסח"כ 187.5% .
- בנוסף שטחי שירות עד שליש מהשטחים העיקריים ולא יותר מ - 200% .
- שני מרחפים בגבול מגרש לפי תכנית "ע"י .
- חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה.

עמית  
התחלתי להגיש לשיפוט בישראל בע"מ

נכסי מרטש בע"מ  
מר גושם  
ניהול והשקעות בע"מ

16  
עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת לוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 לפד סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

### מצב תכנוני חדש :

- תכנית מתאר מקומית "ע1" שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בג.פ. 5167 מיום 18.3.03. והתכנית מחליפה את תכנית "ע1" מרזנפים. תכנית "ע1" מאפשרת בניה של שישה מרתפי חניה.  
התכנית מרחיבה את השימושים שהותרו בתכנית "ע1".  
התכנית מאפשרת בנוסף לשטחי שירות כלליים וחניה גם שימוש במרתפי חניה למשרדים ושטחים נלווים לשימושים הראשיים (כגון בריכה, חדרי כושר, מתסנים ארכיונים וכו') עד 50% משטח שני מרתפי החניה העליונים.

בבנינים אחרים ( פרט לבנינים צמתי קרקע) מותרת בניה שתי קומות מרתף. בנוסף מותרת בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים כמפורט בתכנית. התכנית מתירה בניה של קומות המרתפים בגבול מגרש ( קו "ס" ). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחת לה יהיה עד 4.0 מ' נטו ויתרת קומות המרתף התחתונות – עד 3.5 מ' נטו.

- תכנית אב איסטרטגית למתחם התחנות :  
בשנת 2005 השלימה עיריית תל אביב להכין תכנית איסטרטגית למתחם התחנות תכננת לא סטטוטורית).

גבולות מתחם התחנות חוגדרו כדלקמן :

- בדרום - דרך סלמה
- במזרח - רח' חיל השריון ורחוב התרש
- במערב - רחוב עליח
- בצפון - רח' הרכבת ודרך מנחם בגין.

עמ' 77  
הח' הלאומית לשיכון במרחב בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרנשט בע"מ

מר גד קס  
ניהול והשקעות בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

המתתם נשוא השומה נכלל במסגרת התכנית האיסטרטגית.

כוונת התכנית היא לשקם את מתתם הותחנות וליעד אותו לשלושה איזורי משנה :

איזור מגורי מעבר ומסחר - אוכלוסית מעבר מגוונת בדמות סטודנטים, זוגות צעירים, עובדי מע"ר וכ"י משולבים בפעילות מסחרית - בידורית.

איזור מגורי חקבע - לאוכלוסיה צעירה ומשכילה, ברמה סוציאלית אקונומית לא נמוכה.

איזור המע"ר - המשך התפתחות המע"ר הקיים לאורך דרך מנחם בגין, רח' הרכבת ודרך חיל השריון. המשך המע"ר מתוכנן סביב התחנה המרכזית הישנה והתחנת המרכזית החדשה. מתוכננת פעילות עיסוקית מגוונת הכוללת שטחי מסחר, הסעדה, קניות, בילוי ומשרדים.

הבניה מתוכננת במגרשים גדולים עם נגישות מצירי תנועה ראשיים, משולבים בכיכרות עירוניות וגנים פתוחים. למגרשים הגדולים יוקנו זכויות בניה גבוהות לבנית בנינים רבי קומות.

בנוסף שיקום תשתיות סביבתיות, סילוק מבנים רעועים או מוזנחים.

### תוספת שטחי שירות :

א. בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 1.3.2000 מותרת תוספת שטחי שירות קומתיים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח העיקרי למבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכנים וחדרים מוגנים קומתיים.

ב. לא ניתן לחוסף שטחי שירות לבנינים קיימים שכבנו לפני 3/1992

עמ' 17  
ה"ב לאומית לשיכון בישראל בע"מ

מר גרשם  
ניהול והשקעה בע"מ

18  
נופר השקעות בע"מ

נכסי מרגש בע"מ  
אפריקה ישראל תעשיית בע"מ

## שאל גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

- תכנית ממורטת תא/3201 - "מתחם דרך ג'ית-רח' הנגב" (שעדיין לא אושרה סופית).

התכנית כוללת תשריט, תקנון, נספח בינוי מנחה ונספח תחבורה לת.ב.ע. התכנית בעיקרה משנה את יעוד המתחם מאזור מסחרי ואזור תעשייה למרכז עסקים ראשי. התכנית מקטינה את שטח המתחם מ 3.64 דונם ל 3.586 דונם, תוך הפרשה קטנה לטובת הרחבת דרך.

הזכניות מתווה מעברים פנימיים ושטחים פתוחים בחזית הבנינים בחם תירשם ויקת הנאה לציבור.

מבנים להריסה במתחם:

בהתאם לתשריט התכנית סומנו כל המבנים במתחם להריסה. חריסת המבנים ופינוי פסולת הבנן יהיו על ידי מבקשי ההיתר ועל חשבונם.

סעיף 9 לתקנון - מטרת התכנית: לקבוע חוראות ותנאים שיאפשרו שיפור ושיקום חמגרש, הגדלת מצאי תניה באיזור והוספת שטחי מסחר ומשרדים באזור מרכז עסקים ראשי של תל אביב יפו, כל זאת על ידי:

- קביעת חוראות לאיחוד החלקות בהסכמת בעלים למגרש מאוחד לבניה.
- שינוי יעוד חקרקע מאזור מסחרי ואיזור תעשייה למרכז עסקים ראשי.
- קביעת תכליות זכויות בניה וחוראות בניה.
- קביעת זכויות בניה של עד 16,335 מ"ר שטח עיקרי וגובה של עד 20 קומות במגדל מעל קומת כניסת גבוהה, בגית גוש ותחתון בהיקף חמגרש של עד 6 קומות, ובתוספת עד 2 קומות גג טכניות.
- קביעת חוראות לזיקות הנאה לציבור בחזיתות.
- שינוי בהתאם של תכניות מסי 44 ו- F.

ע.נ.י.ד.ר  
החתימה והתאמת לשינוי תשריט בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרוטס בע"מ

מר גושם  
ניהול והשקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

ייעוץ האזור - מעייר (מרכז עסקים ראשי).

#### תכליות מותרות :

בקומת המרתף - חנית, מתקנים טכניים, פריקה וטעינה ושימושים נוספים על פי המפורט בתכניות "ע1" ו - "ע" מרתפים. יותרו מחסנים בכל הקומות.

בקומת מרתף עליונה יותרו שטחים למטרות עיקריות בהיקף של עד 1000 מ"ר, כולל חזית מסחרית לרחוב השרון.

בקומת הקרקע ( מפלס הכניסה הקובעת) - מסחר, בתי אוכל, שירותים פיננסיים ואישיים ומשרדים.

תוקצו חצר פנימית פתוחה לציבור בשטח שלא יקטן מ - 400 מ"ר, תוך אפשרות של קירוי קל. לחצר תהיה כניסה לציבור מרחובות דרך בגין, השפלה והשרון.

בקומות שמעל קומת הכניסה - משרדים ושירותים פיננסיים.

בקומת חגג של המגדל - מועדון בריאות וספורט ומתקנים טכניים.

#### שטחי בניה :

שטחים למטרות עיקריות - עד 16,335 מ"ר, כולל 1,000 מ"ר במרתף עליון, אם יבנו במלואם.

שטחים למטרות שירות - מעל מפלס הכניסה הקובעת -  
מתחת למפלס הכניסה הקובעת -  
עד 5,500 מ"ר  
עד 18,150 מ"ר

עמית  
20  
התאחדות לשמאות ונדל"א

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרושע בע"מ  
מרגל  
ניהול והשקעות בע"מ  
אפריקה ישראל תל אביב בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מייל למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

#### גובה הבגין :

הכניסה הקובעת תהיה במפלס המזרחה בדרך מנחם בגין.  
בקומה זו תותר קומת מסחר גבוהה כולל אפשרות לקומת ביניים.  
לאורך הרחובות דרך מנחם בגין, השפלה והשרון תותר בניית של עד 6 , מעל קומת  
הקרקע.  
בפינת הרחובות השרון והנגב מגדל , עד 20 קומות בתוספת שתי קומות טכניות.  
מתחת למפלס הכניסה יותרו עד 6 קומות מרתף.  
החזית המסחרית לאורך רחוב השרון תהיה במפלס הרחוב כמסומן בגנפח הכינוי.

#### לוי בגין :

מרתפים – גבולות המגרש  
מעל מפלס הכניסה – לדרך בגין 5.0 מ' עד חמש קומות , 9.0 מ' למגדל.  
לרחובות השפלה והנגב – 3.0 מ'  
לרחוב השרון 3.0 מ' עד 5 קומות , 7.0 מ' למגדל.

#### גספח תנועה :

החנייה לרבות חניה תפעולית תהיה בהתאם לתקן החנייה שיחית בתוקף בעת הגשת  
הבקשה להיתר בנייה.

הוצג בפני פרוטוקול פגישת שנערכה במשרדי הועדה המרחוזית תל אביב ביום 8.12.2005  
בהשתתפות מתכנני התכנית ונציגי משרד התחבורה. בהתאם לסיכום הדיון נקבע כי  
תקן החניה, על מנת למנוע מטלות תחבורתיות , יהיה 1: 60 , לא תותר הצמדת חניות.

מר ג'ורג' סגור  
ניהול והשקעות בע"מ

ד. נכסי מרגוש בע"מ

21  
עופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תש"ת בע"מ

ענני דר  
הנדסה ומערכת ייעוץ הנדסאי בע"מ



**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

**היתרי בניה במתחם :**

**חלקה 5- דרך מנתחם בגין 40 פינת רחוב השפלה 2 :**

רשיון בניה מס' 913 מיום 16.7.1936 לבנין בן 3 קומות ומרתף . בקומה א' : 9 חנויות , 4 חדרים , 2 מטבחים , 2 חדרי אמבטיה ו - 3 בייכ . בקומות ב' ו - ג' : 17 חדרים , 7 מטבחים , 6 חדרי אמבטיה , 6 בייכ וחדר אמבטיה עם בייכ בכל קומה . במרתף : 3 מחסנים ו - 2 בייכ .

רשיון בניה מס' 134 מיום 19.2.1937 לשינויים בקומה א' . שינוי מחנות לדרך כניסה ולחדר , בקומת היציע : 2 חדרים , חדר אמבטיה ובייכ וסככת על הגג .

רשיון בניה מס' 1206 מיום 11.1.1938 לשינויים במחיצות במרתף , שינוי משתי חנויות למסגריה ומ - 2 חנויות לחנות אחת בקומה א' . שינוי מקום חדר וחייש בקומה ב' , הגדלת חדר בקומה ג' , הגדלת גזוזטראות בקומה א' , ב' ו - ג' .

רשיון בניה מס' 3/102 מיום 14.10.79 חוספת יציע בחנות בקומת קרקע .

**חלקה 6- דרך מנתחם בגין 38 :**

רשיון בניה מס' 258 מיום 21.1.1935 לבנין 3 קומות . בקומה א' : 3 חנויות ובייכ . בקומות ב' ו - ג' 5 חדרים , 2 מטבחים , 2 חדרי אמבטיה ו 2 בייכ - בכל קומה . החדרים לצרכי מעון .

רשיון בניה מס' 1905 מיום 13.11.1935 לבנין מרתף , 3 מחסנים ובייכ . על הגג סככת לכניסה .

רשיון בניה מס' 1206 מיום 11.1.1938 לשינויים במחיצות במרתף , שינוי משותף חנויות למסגריה ומ - 2 חנויות לחנות אחת בקומה א' . שינוי מקום חדר וחייש בקומה ב' , הגדלת חדר בקומה ג' , הגדלת גזוזטרות בקומה א' , ב' ו - ג' .

עמי יודר  
הו"ב והאומית לשיכון - שאל גפני בע"מ

22

ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגש בע"מ

אפריקה ישראל השקעות בע"מ

נופר השקעות בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09 - 7678449 - 09 - 7678401 - 09 - 7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

#### חלקה 7 - דרך מנחם בגין 36 :

- רשיון בניה מס' 879 מיום 15.5.1934 לבנין 2 קומות . בקומה אי : 4 חנויות ו- 2 ב"כ. בקומה ב' - 6 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרי אמבטיה ו- 3 ב"כ.
- רשיון בניה מס' 259 מיום 13.2.1935 לבנין 3 קומות, בקומה אי 3 חנויות וב"כ. בקומות ב', ג' 5 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו 2 ב"כ - כל קומה. חתדרים לצורכי מעון.
- רשיון בניה מס' 1904 מיום 19.11.1935 לבנין מרתף, 3 מחסנים וב"כ. על חג סוכה לכביסה.
- רשיון בניה מס' 623 מיום 22.3.1939 לבנין יציעים בשלוש חנויות.

#### חלקה 10 - דרך מנחם בגין 34, פינת הנגב 3 - 1 :

- רשיון בניה מס' 206 מיום 10.4.1941 חוספת סוכה מברזל.
- רשיון בניה מס' 47 מיום 10.5.1941 לבנין בית מלאכה לתיקון אוטומובילים במרתף.
- רשיון בניה מס' 677 מיום 30.11.1951 לבנין בן 3 קומות מקלט במרתף וגדר המכיל בקומה אי - 2 חנויות עם ח"ש ובקומות ב' ו - ג' - 7 משרדים בכל קומה.
- רשיון בניה מס' 642 מיום 13.2.1953 לחברה ארץ ישראלית למוסכים והנדסה בע"מ. לשינויים פנימיים בקומות אי ו - ב'.

23

עו"פ השקעות בע"מ

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין

ניחול והשקעות בע"מ

נכסי מינוש בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

## שאל גפני

הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין

שאל גפני השקעות בע"מ

רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא

טל': 09-7678449 מקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

- רשיון בניה מס' 661 מיום 24.9.1954 שינויים פנימיים בקומה א' ו- ב' ולהוספת תקרות ביניים בקומה א'.
- רשיון בניה מס' 305 מיום 28.9.1958 שינויים פנימיים במשרדים בנק ושינוי ממחסן לאולם בנק בקומת קרקע.
- היתר בניה מס' 174 מיום 2.6.1971 שינויים פנימיים ושיקום סניף בנק לאומי לאחר שריפה בקומה א'.
- היתר בניה מס' 3/20 מיום 16.4.1981 שינויים פנימיים ושיפוץ חזית בנין בין 2 קומות והפיכתו לסניף בנק לאומי.
- רשיון עסק מ 1989 לחניון עם 40 מקומות.

חלקת 9 - רחוב השפלת 6 פינת רחוב חשרון 17:

- היתר בניה מס' 130 מיום 31.5.1946 לבנין בית בן 3 קומות יציע ומרתף וגדר. המכיל בקומה א' - מחסן עם יציע ובקומות ב', ג' - 3 חדרים עם חי"ש בכל קומת
- רשיון בניה מס' 765 מיום 28.2.1947 בנין בית בן 2 קומות מרתף וגדר המכיל בקומת מרתף מחסן בקומה א' - 3 מחסנים משרדוניים ובקומה ב' - 5 משרדים עם חי"ש.
- רשיון בניה מס' 377 מיום 23.10.1947 לחגדלת המרתף להוספת מחסן בקומה א' עם יציע והוספת בקומות ב' ג' - 2 חדרים עם חי"ש בכל קומת.

מר ג'ושע  
ניהול השקעות בע"מ

נכסו מרמס בע"מ

עמיר  
הנד"ב ולאומיה לשיכון בישראל בע"מ

נופר השקעות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמתות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: yu14937@netvision.net.il

- רישיון בניה מס' 1216 מיום 11.10.1964 לשינויים פנימיים בבנין בן 2 קומות  
וקומה תחתונה המכיל בשניים : בקומה תחתונה - מקלט ומחסן ובקומה אי - 2  
חנויות תא מודיעין תא מעלית ות"ש ושטח מיועד לחניה ל - 6 מכוניות ובקומה ב'  
5 משרדים וח"ש ותא מעלית וחוספת קומה ג' המכילה 5 משרדים וח"ש ותא  
מעלית.

- רישיון בניה מס' 410 מיום 6.10.64 חוספת קומה ד' המכילה 5 משרדים וח"ש  
ותא מעלית.

- רישיון בניה מס' 543 מיום 4.11.1965 לבנית גדר.

- רישיון בניה מס' 512 מיום 4.11.1965 חוספת קומה ה' חלקית המכילה חדר  
מכונות למעלית וחדר מכונות למזוג אויר.

- חיתוך בניה מס' 821 מיום 16.12.1970 לחוסף אגף בן ארבע קומות המכיל  
בקומה אי שטח חניה למכוניות שטח פתוח וגדר ובקומה ב' - 2 משרדים וח"ש  
ובקומה ג' - 4 משרדים וח"ש ובקומה ד' - 5 משרדים וח"ש מכונות למזוג  
אויר על הגג.

### חלוקה 8 - רחוב השפלה 4 :

- חיתוך בניה מס' 5970922 מיום 13.10.97 הריסת מחסן בחצר המהווה מטרד

לבנינים קיימים.  
**מירון ש"ס**  
ניהול והשקעות בע"מ

**נכסי מרגוש בע"מ**

*Handwritten signature*

25  
ע"כ ד"ר  
המ"כ הלאומית לשיכון  
**עופר השקעות בע"מ**

*Handwritten signature*

**אפריקה ישראל השקעות בע"מ**

**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (מלכת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 מקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

5. התאריך הקובע:

התאריך הקובע להערכת ההשבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון וחבניה הוא 15 יום מאישור תכנית 3201. היות והתכנית לא אושרה עדיין הרי התאריך הקובע הוא יום עריכת השוכמה המוסכמת.

**נכסו מרושט בע"מ**

**מר גורמס  
ניהול והשקעות בע"מ**

**אפריקה ישראל הנתיבות בע"מ**

**עמיר**  
26  
חברת השקעות לשיכון בישראל בע"מ

**עופר השקעות בע"מ**

### שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וויצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון טלולדי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

### 6. עקרונות לחישוב ההשבחה:

בהתאם להסכמה בין בעלי חקרקע והיזמים והועדה המקומית, הרי שחישוב ההשבחה מורכב משני אלמנטים כמפורט להלן:

- א. השבחה רגילה - עד 300% יש לחייב בהיטל השבחה (50%) את הפרש השווי בין שווי המתחם לפי המצב התכנוני החדש עד ניצול של 300% זכויות בניה עיקריות, ובין שווי המתחם לפי המצב התכנוני הקודם, הכל ליום הקובע.
- ב. השבחה מלאה - בין 300%-450% יש לחייב בהשבחה מלאה את תוספת זכויות הבניה הנובעות מתגדלת אחווי הבניה במותחם, ליום הקובע.

מר ג'ו ש"ס  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגיש בע"מ

עופר השקעות בע"מ

  
הו"ב וולאומיח לשינוי בישראל בע"מ

  
  
אפריקה ישראל השקעות בע"מ

**שאל גפני**

הנדסה אזרחית ושטחיות מקרקעין  
 שאל גפני השקעות בע"מ  
 רח' וייצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
 טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
 מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
 E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

**7. פרוגרמת בניה במצב החדש :**

בהתאם לתכנית תא/3201 ניתן להרוס את כל הבנוי חקיים במתחם, לאחד את החלקות ולבנות מגדל מסחר ומשרדים מעל מרתפי הניח תוך ניצול מלוא זכויות הבניה האפשרויות לפי תכנית תא/3201 ו"ע1".  
 פרוגרמת הבניה לפי נספחי הבינוי והתנועה ( נספחים מנחים ) :

מס' חק	תוכנית		ת"פ		שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח
	300%	450%	400%	500%								
מרתפים					תניח/ מחסנים							
קומת קרקע חזית לוחך מנהם בנין חזית לרחובות השפלת חשרון וחגב					מסחר							
גוש תרזון קומות 1-5					משרדים							
מגדל של 20 קומות					משרדים							
סה"כ מסחר												
סה"כ משרדים												
סה"כ כללי מעל הקרקע												

גור מ"מ  
 ניהול והשקעות בע"מ  
 נכסי מרטש בע"מ

אפריקה ישראל השקעות בע"מ

28  
 עמ"ד  
 חוב' וליאזמית לעיבוד תכנית

עפר השקעות בע"מ

**שאול גפני**

הנדסה אזרחית ושטאות מקרקעין

שאול גפני השקעות בע"מ

רח' ויצמן 107 (פינת דוסשילד) כפר סבא

טל': 09-7678449 מקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
 מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
 E-MAIL: vu14937@netvision.net.il

**8. סקר מחירי מכירה :**

נערך על ידי סקר מחירי מכירה של שטחי חניה מסחר משרדים בתל אביב ועל ציר דרך מנחם בגין וכן נבדקו על ידי עלויות בניה של מגדלים מעל מרתפי חניה ברחבי גוש דן.  
 כל מחירי המכירה וההשכרה הוערכו לשטחי חניה ומשרדים בגימור מלא כולל חלוקה פנימית ומ.א. וכן לשטחי מסחר בקומת קרקע ברמת מעטפת.

מחירי מכירה (\$)	מחירי שכירות (\$)	סוגי/תקורות	מחירים
			<b>מקום חניה בנוי מקורה במרחבי חניה</b>
20,000 -	110 - 150 \$	מגדל קוויטח מגדלי ב.ס.ר רמת גן ב"ב. מגדל אפריקה ישראל מגדל סנוול	
			<b>שווי קרקע למרתף עליון לפי יע"י</b>
			<b>שווי קרקע למקום חניה במרתף</b>
			<b>משרדים</b>
			<b>מי"ר בנוי במגדל בגימור מלא - משרדים</b>
		בית ציון מגדל סנוול עיסקו מגדל סנוול - מי"ר ממוצע במגדל עיסקה גדולה	\$2,500 \$2,000 \$1,700
			<b>שווי קרקע למי"ר משרדים במגדל</b>
			<b>מי"ר בנוי בבנין משרדים חדש בן 5 קומות</b>
			<b>שווי קרקע למי"ר משרדים בבנין בן 5 קומות</b>
			<b>מי"ר בנוי בבנין משרדים ישן בן עד 3 קומות</b>
			<b>מי"ר בנוי בבנין משרדים ישן בן עד 3 קומות</b>
			<b>מסחר</b>
			<b>מי"ר בנוי במרוקט החוש</b>
		בחזית לדרך מנחם בגין בחזית להחובות העורפיים	\$3,500 \$2,300
			<b>מי"ר בנוי במתחם הקיים</b>
			<b>שווי קרקע למסחר</b>
		בחזית לדרך מנחם בגין בחזית להחובות העורפיים	\$2,000 \$1,000

כל מחירי המכירה והשכירות הם ממוצעים לקומות השונות ואינם כוללים מע"מ.

שער הדולר המהווה בסיס לעיסקאות הוא \$ = 4.5

**נופר השקעות בע"מ**

מדינת ישראל  
 ניהול והשקעות בע"מ  
 נכסי מרושט בע"מ  
 אפריקה ישראל לעשותות בע"מ  
 עמידר  
 המ"י ללאומיות לסייג השביל בע"מ



### שאל גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל': 09-7678449 - פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכוננים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

### 10. תחשיב ההשכחה:

#### א. שווי במצב חדש :

בבואו להעריך את שווי המתחם במצב החדש בחתום לתכניות תא/3201 ו - "ע1" עלינו לקחת בחשבון, בין יתר שיקולנו, את הנתונים הבאים:

- א. המתחם מחוזה מספר חלקות סמוכות בשטח קרקע כולל של 3,586 מ"ר לאחר הפקעות, המיועד להריסה ולבנית פרויקט חדש למסחר, משרדים ותניה.
- ב. המתחם ממוקם בחלק הצפוני של מתחם ותחנה המרכזית החדשה בסמוך לצומת תרחובות דרך מנחם בגין ורחוב המסילה.
- ג. המתחם מוקף כולו בכבישים ופונה תזונית לדרך מנחם בגין.
- ד. הסביבה המיידית היא סביבת עסקים פעילה, ובקרבת מקום מספר מגדלי משרדים המאוכלסים כמעט במלואם. גם צירי התנועה הסמוכים למתחם עוברים שדרוג, ובעתיד תעבור בסמוך תוואי הרכבת הקלה ותתנת רכבת קלה.
- ה. הובא בחשבון כי כל הבעלים במתחם יזמיים במשותף את התכנית החדשה.
- ו. תנאי לבניה החודשה הוא פינוי המתחם משוכרים ו/או מחזיקים ו/או דיירים מוגנים, וחריסת כל הבינוי הקיים. פינויים שונים אם קיימים לא הובאו בחשבון במצב החדש היות והם קיימים הן במצב החדש והן במצב הקודם.
- ז. תבואה בחשבון דחיה של שלוש שנים עד לאישור התכנית וחריסת המתחם.
- ח. התחשיב נערך בגפרד לניצול זכויות עד 300% (חיטל השבחה) וניצול זכויות בין 450% - 300% (חשבחה מלאה).

גור גפני  
ניהול והשקעות בע"מ  
נכסי מרמשים בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ  
3/9  
3/10

## שאל גמני

תנדוטה אזרחית ושמאות מקרקעין

שאל גמני השקעות בע"מ

רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא

טל': 09-7678449 פקס: 09-7678401

טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

שווי המתחם (קרקע מבונה) במצב החדש :

300% - 450%		ע"ד 300%		סעיף
סח"כ (\$)	החשבון	סח"כ מ' (\$)	החשבון	
-	-	0.6	300 מ"ר * \$2000	תניה במרתפים
-	-	1.0	500 מ"ר * \$2,000	מטווח בחזית לדרך מנחם בגין
-	-	1.0	1,000 מ"ר * 1,000	מסווח בחזית לרחובות שרפיים
-	-	1.76	4,395 מ"ר * \$400	משרדים בגוש תחתון
3.35	7,295 מ"ר * \$460	3.98	8,645 מ"ר * \$460	משרדים במגדל
3.35	-	8.34	-	סח"כ
2.66	-	6.62	-	סח"כ בדוחק של 3 שנים לפי 8% לשנה (0.794)
2.66	-	6.52	-	סח"כ בהפתנה לפלות הריסה (100,000 \$)

## ב. מצב קודם :

בבואנו להעריך את שווי המתחם במצב הקודם עלינו לקחת בחשבון, בין יתר שיקולנו, את הנתונים הבאים :

- המתחם מהווה מספר חלקות סמוכות בשטח קרקע כולל של 3,586 מ"ר. שטח חבניה הכולל 4,670 מ"ר.
- המתחם ממוקם בחלק הצפוני של מתחם התחנה המרכזית החדשה בסמוך לצומת הרחובות דרך מנחם בגין ורחוב המסילה.
- המתחם מוקף כולו בכבישים ופונה חזיתית לדרך מנחם בגין.
- חסיבה המיידית היא סביבת עסקים בעיקרה, ובקרבת מקום מספר מגדלי משרדים המאוכלסים כמעט במלואם. גם צירי התנועה הסמוכים למתחם עוברים שוקה, ובעתיד תעבור בסמוך תוואי חרבת הקלה ותחנת רכבת קלה.

נראה שהשקעות מושגים במתחם מעורבים וכוללים מסווח, אחסנה, מגורים ומשרדים.

ע"מ י"ד  
מח"מ ונלמדות נשינה

עופר השקעות בע"מ

נכסו מרשט בע"מ

אפיקה ישראלית שירותי ע"מ

## שאל גפני

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין  
שאל גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל' : 7678449 - 09 פקס : 7678401 - 09

- ו. מרבית שטחי הבניה במתחם מאוכלסים. במתחם שוכרים שונים וכן דיירים מוגנים.
- ז. שטח הבניה הקיים מעל תקרקע הוא למעלה מ 100% משטח המתחם. אין כדאיות כלכלית במצב הקודם להרוס את המתחם או חלקו ולנצל את זכויות הבניה המוקנות במצב התכנוני הקודם.
- ח. עקב מצב הבנינים (גילם אין אפשרות או כדאיות כלכלית בתוספת זכויות בניה לבנינים הקיימים).
- ט. שטח המתחם הוערך במלואו כמקשה אחת היות ובעלי הקרקע במתחם יוזמים במשותף את התכנית החדשה.
- י. לא בוצעה הפחתה או זחייה לפינוי הזיירים המוגנים היות ונושא זה קיים בשני המצבים.

שווי המתחם במצב הקודם :

סוג	מ"ר	מ"ר
חניה	60 מקי * \$3000	0.18
פתוח		
מסחר	629 מ"ר * \$1,500	0.94
גלריות	151 מ"ר * \$1,500 *	0.07
	0.3	
מרתפים	876 מ"ר * \$1,500 * 0.4	0.52
משרדים	1,917 מ"ר * \$800	1.53
מגורים	1,097 מ"ר * \$1,500	1.65
סה"כ		4.89

ג'ורג' גפני  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסו מרגש בע"מ

אפריקה ישראל העשיות בע"מ

עמיר גפני  
חובי הגאומטרי לשיכון בישראל בע"מ

עופר השקעות בע"מ

## שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין

שאול גפני השקעות בע"מ

רח' וויצמן 107 (מינת רוטשילד) כפר סבא  
טל: 09-7678449 פקס: 09-7678401טלפון סלולרי: 054-6473343  
מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

## 11. סיכום השומה :

לאור כל האמור לעיל חנני מעריך את גובה ההשבחה ( חיטל השבחה והשבחה מלאה) במתחם, בהתבסס על הזכויות המוקנות בתכנית תא/3201, בהנחה שתאושר, כדלקמן:

א. סח"כ שווי המתחם בניצול זכויות עד 300%	-	6.52 מ' \$
שווי המתחם במצבו כיום	-	4.89 מ' \$
ההשבחה	-	1.63 מ' \$
חיטל השבחה ( 50%)	-	0.815 מ' \$
ובמילים - שמונה מאות וחמש עשרה אלף דולר.		
סח"כ שווי המתחם בניצול זכויות בין 300% ל- 450%	-	2.66 מ' \$
לפיכך ההשבחה המלאה	-	2.66 מ' \$
ובמילים - שני מליון שלוש מאות עשרים אלף דולר.		

ב. היום הקובע הוא יום עריכת חוות הדעת.

ג. שער הדולר לחישוב חיטל ההשבחה ותחשבחה המלאה הוא  $4.5 = \$$ .

חנני מצחיר כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתו וידיעותיו, ואין לי ענין אישי בנכס הנזון.

בכבוד רב,  
שאול גפני  
מהנדס אזרחי ושמות מקרקעין

אפריקה ישראל הנשיות בע"מ

הנדל"ג ש"ס  
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגש בע"מ

עופר השקעות בע"מ

34 וות' הלאומית לעמיתים  
ק.מ.י.ד.ר  
שאול גפני

ט (ס"ט)

### יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז./דרכון/חפ. \_\_\_\_\_ נותנת בזאת כח והרשאה מלא והחלטי לעוה"ד מיכאל שפיגלמן ו/או יעקב קורן ו/או יורם זמיר ו/או אירית יום טוב ו/או איריס אוסטובסקי שילה ו/או בני גבריל ו/או איתי זמל ו/או מורן סיתאלכול ו/או עורכי דין אחרים הפועלים במשרד שפיגלמן, קורן, זמיר ושות', מרחי לניקולן 20 תל-אביב, להיות באי כוחי החוקיים לצורך חתימת מסמכים שיידרשו לצורך מימוש התחייבויותינו על פי ההסכם לשיתוף פעולה מיום \_\_\_\_\_ (להלן "ההסכם"), שנחתם בין בעלי החלקות חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937.

1. יפוי כח זה הינו בלתי תוזר הואיל וזכויות צד ג' (דהיינו: בעלי הזכויות האחרים בתלקות, כאמור בסעיף 1 לעיל) קשורות בו ואין לילגו רשות לשנותו או לבטלו והוא יישאר בתוקף גם במקרה של פטירתו.

2. הח"מ מאשר/ת מראש כל פעולה שתעשה על-ידי באי כוחי הנ"ל, בהתאם לסמכויות המוקנות להם ביפוי הכח דלעיל, בכפוף לאמור בסעיף 11.2 להסכם.

### ולראיה נאתי על החתום,

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

אני החתום מטה, \_\_\_\_\_ עו"ד מרחוב \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ ניצב לפני \_\_\_\_\_ (ת.ז./דרכון \_\_\_\_\_) ולאחר שזיהיתו ע"פ תעודות הזהות/דרכון הנ"ל חתם בפני על יפוי הכח הנ"ל.

ת א ר י ך \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_

אימות חתימת תאגיד:

אני החתום מטה, \_\_\_\_\_ עו"ד מרחוב \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ ניצבו לפני ח"ח \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ המוסמכים מטעם החברה לחתום על יפוי כח זה, ולאחר שזיהיתם חתמו בפני על יפוי הכח הנ"ל.

ת א ר י ך \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_

אפרקה ישראל תעשיות בע"מ

נכסי מרושט בע"מ

עמ"ד  
חוב' וילאומית לעינתו בשכ"ל בע"מ

גמ"ג ש"ס  
ניהול והשקעות בע"מ  
עופר השקעות בע"מ

## תוספת להסכם שיתוף פעולה

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום \_\_\_\_\_

- בין: דומניס עליזה (ת.ז. 747617)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קפלן  
וייצמן 2, תל-אביב
- לבין: בריפל אלן ג'וסף  
בריפל צ'רלס ג'ונתן  
בריפל רונלד עמנואל  
ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד נטלי עברון, הארבעה 28, תל-אביב  
(שיקראו להלן יחדיו: "משפחת בריפלי")
- לבין: שמרלינג דורית (ת.ז. 510869)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עופר מגזניק  
אבא הלל סילבר 7, רמת-גן
- לבין: גורביץ יוסף (ת.ז. 5640036)  
שכתבתו לצורך הסכם זה:  
ביטיאיי מרכז מתכות בע"מ  
צבי הנחל 11  
אזור תעשייה עמק חפר
- לבין: נכסי מרגושס בע"מ (ח.פ. 51-0668221)  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ (ח.פ. 51-0736127)  
ביחד ולחוד, שכתבתם לצורך הסכם זה:  
טוסקניני 4, תל-אביב
- לבין: סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה) (ת.ז. 00747618-7)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל עו"ד עדי קפלן  
וייצמן 2, תל-אביב
- לבין: עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (ח.צ. 52-0017393)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
מרכז עזריאלי חולון, בנין D  
הרוקמים 26, חולון
- לבין: בניני בנק בע"מ (ח.פ. 520010661)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל רו"ח מיה ימין  
בנין ברוש גלובל פארק  
יודפת 2, לוד
- לבין: עופר השקעות בע"מ (ח.פ. 510160781)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:  
אצל גב' נעמי שבת  
מרכזים 2001  
שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח
- לבין: אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (ח.צ. 520026618)  
שכתבתה לצורך הסכם זה:

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ



**אצל עו"ד דורון אלקיים  
נירים 3, תל-אביב**

(להלן ביחד ולחוד: "הצדדים")

**הואיל** והצדדים הינם הבעלים הרשומים של חלק מחלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10 בגוש 8937 (להלן: "החלקות") במתחם שבין רחובות דרך בגין-השפלה-השרון-הנגב, בתל-אביב (להלן: "המתחם");

**והואיל** ובמהלך שנת 2017, חתמו רוב הצדדים על הסכם שעניינו שיתוף פעולה לקידום תב"ע חדשה, בעקבות אישורה של תכנית המתאר תא/5000, שתאפשר הגדלת זכויות הבניה על המתחם עד להיקף המירבי של כ- 45,000 מ"ר (עיקרי ושרות) כולל כ-25% ביעוד למגורים, לפיו הסכימו הבעלים לשתף פעולה ולהסדיר את היחסים המשפטיים והכספיים ביניהם בכל הנוגע לקידום הליכי התכנון ואישור התב"ע (להלן: "הפרויקט"). העתק ההסכם רצ"ב נספח א' (להלן: "ההסכם");

**והואיל** וברצון אותם צדדים שטרם חתמו על ההסכם, להוסיף את חתימותיהם על ההסכם, וכל הצדדים מסכימים לערוך מספר שינויים בהסכם לבקשת משפחת בריפל, כמפורט בתוספת זו;

**והואיל** והגב' סמרה אהרונז' קופפרמן (דרכון ברזילאי CT534096) המהווה חלק מבעלי הזכויות בחלקה 6 (להלן: "סמרה"), טרם חתמה עד כה על ההסכם וברצון צדדים להמנע מעיכוב נוסף בפרויקט;

**אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא ופרשנות**

- 1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות השוליים בתוספת זו הן לצורכי נוחות בלבד ולא יתחשבו בהן לצורך פרשנות ההסכם ו/או תנאיו.
- 1.3. לכל המונחים המפורטים בתוספת זו תהייה המשמעות הנתונה בהסכם אלא אם צוין אחרת.

**2. התחייבויות והצהרות הצדדים**

- 2.1. הצדדים לתוספת זו מצהירים בזה ומסכימים כי כל ההצהרות, התנאים וההתחייבויות ושאר האמור בהסכם ימשיכו ויעמדו בתוקפם בכפוף לשינויים ו/או לתיקונים המחויבים, הנובעים מתוספת זו ו/או כפי שישונו במפורש בתוספת זו.

אפרוקה ישראל העשיות בע"מ

- 2.2. מאחר וזכויות חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ בחלקה 10 גוש 8937, הועברו לחברת בניני בנק בע"מ ונרשמו על שמה, מצהירה בניני בנק ומתחייבת כלפי יתר הצדדים, כי היא נכנסה לנעלי החברה לנאמנות של בנק לאומי בכל הנוגע לזכויות והתחייבויות על פי ההסכם והתוספת.
- 2.3. הצדדים מצהירים ומאשרים כי למרות אי חתימת הגב' סמרה אהרוני קופפרמן (דרכון ברזילאי CT534096) המהווה חלק מבעלי הזכויות בחלקה 6 (להלן: "סמרה"), - על ההסכם, ההסכם נכנס לתוקפו והוא מחייב את הצדדים אשר חתמו עליו.
- 2.4. לאור אי חתימת סמרה על ההסכם, מוסכם כי כוח ההצבעה של כל אחד מיחדי הבעלים במתחם ישתנה, הכל בהתאם לטבלת הזכויות המעודכנת המצורף לתוספת זו **כנספח ב'** (בהתאם למצוין בטור "זכות הצבעה באחוזים ללא סמרה").
- 2.5. ככל וסמרה תביע את רצונה להצטרף להסכם, הרי שתנאי להצטרפותה כאמור יהיה תשלום חלקה היחסי בהוצאות שהוצאו עד לאותו מועד לשם קידום התב"ע וביצוע יתר הפעולות והתחייבויות המפורטות בהסכם ו/או הנגזרות ממנו. חתמה סמרה על ההסכם ותוספת זו, ישתנה כוח ההצבעה של הבעלים בהתאמה, בהתאם ליחס זכויותיהם במתחם כפי שמופיע בנספח ב' שצורף להסכם.
- 2.6. בסעיף 4.3 להסכם יימחקו המילים "וככל שיידרש".
- 2.7. בסעיף 5.4.1 להסכם תמחק הסיפא אחרי המילים "ועדות התכנון" ובמקומה יבוא: "למרות האמור לעיל, מוסכם כי ככל שטבלת ההקצאה והאיזון, שתוגש לעירייה במסגרת התב"ע, תוכן ע"י שמאי הבעלים, תאושר הטבלה ע"י כל הצדדים החתומים על הסכם השיתוף (100%)."
- 2.8. מוסכם כי הוראות סעיפים 5.4.2 - 5.4.4 מבוטלות.
- 2.9. יתווסף סעיף 5.8 להסכם: "הנציגות תשלח מידי רבעון עדכון לבעלים בנוגע לפרויקט לרבות, התקדמותו, תשלומים שבוצעו, פגישות שהתקיימו וכיוצ"ב".
- 2.10. יתווסף סעיף 5.9 להסכם: "מוסכם בין הצדדים כי המנעות מתגובה של מי מהצדדים לפניית הנציגות או הבעלים, לקבלת הסכמה להחלטה שתדרש לביצוע ההסכם, תוך 30 יום מהמצאת הפניה, תחשב כהסכמת אותו צד, שתיספר לפי כוח ההצבעה שלו.
- 2.11. בסעיף 7.2 להסכם: לאחר המילים 850,000 ₪ (לא כולל מע"מ) יבוא: "לכלל הבעלים".
- 2.12. מוסכם כי הוראות שתמסרנה לעוה"ד על פי סעיף 11.2 להסכם, תהיינה כפופות לאמור בסעיף 2.7 לתוספת דלעיל.

אפרוקה ישראל תעשיות בע"מ

### 3. שונות

- 3.1. לא יהיה תוקף לכל שינוי או תוספת לתוספת זו אלא אם נעשו בכתב ובחתימת הצדדים.

ψ



3.2. בכל מקום בו תהא סתירה בין ההסכם לבין תוספת זו, תגברנה הוראות תוספת זו.

**ולראיה באו על החתום:**

יוסי גורביץ

חנינו קרן  
 Advocate  
 רחוב בת מרים 226  
 תל אביב 6100000  
 חנינו קרן  
 Advocate  
 רחוב בת מרים 226  
 תל אביב 6100000  
 חנינו קרן  
 Advocate  
 רחוב בת מרים 226  
 תל אביב 6100000

בריפל אלן ג'וסף  
 בריפל צ'רלס ג'ונתן  
 בריפל רונלד עימנואל

שמרלינג דורית

דומניס עליזה

סילברברג (דומניס) דבורי(דבורה)

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

בניני בנק בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

עופר השקעות בע"מ

נכסי מרגושס בע"מ  
מרגושס ניהול והשקעות בע"מ

חלקי הבעלים במתחם זכויות הצבעה

מס"ד	שם הבעלים	חלקה	שטח במ"ר	חלק יחסי בחלקה	חלק הבעלים בחלקה במ"ר	חלק יחסי מהמתחם באחוזים	זכות הצבעה באחוזים ללא סמרה
1	בניני בנק	10	1721	0.645	1,110.65	30.52%	31.39%
2	עופר השקעות	10	1721	0.177	305.18	8.39%	8.63%
3	אפריקה	10	1721	0.177	305.18	8.39%	8.63%
4	עמידר	9	500	1.000	500.00	13.74%	14.13%
5	נכסי מרגושס	8	525	0.500	262.50	9.55%	19.65%
		5	340	0.250	85.00		
6	גורביץ יוסף	8	525	0.500	262.50	9.55%	
		5	340	0.250	85.00		
7	דומנים עליזה	5	340	0.200	68.00	1.87%	17.57%
8	סילברברג דומניס דבורה	5	340	0.200	68.00	1.87%	
9	שמרלינג דורית	7	283	0.500	141.50	3.89%	
10	בריפל	5	340	0.100	34.00	9.46%	
		6	270	0.625	168.75		
		7	283	0.500	141.50		
סה"כ					3,537.75	97.22%	100.00%

3639.00  
101.25

סה"כ שטח החלקות  
חלק סמרה במ"ר

3537.75

סה"כ שטח חלקות ללא סמרה

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ

בניי בנק בע"מ  
[Signature]

טיוטה, לצרכי מו"מ בלבד

הסכם שכירות

שנערך ונחתם ביום 30 לחודש 12 שנת 2018

בין

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, ח.פ. 520026618, מרחוב רח' פקר 12 ת.קריית מלאכי  
ו- עופר השקעות בע"מ, ח.פ. 510160781, מרחוב אבא אבן 1, הרצליה.

ו- בניי בנק בע"מ, ח.פ. 520010661, מרחוב יהודה הלוי 35, ת"א

(שיקראו להלן יחד - "המשכיר") - מצד אחד

לבין

ח.פ. 310436016  
מרח' 70288 אלג' 30  
באמצעות מורשי החתימה:

(שיקראו להלן - "השוכר") - מצד שני

הערה[1A]: בשלב זה טרם ברור אם ההתקשרות תהיה אישית או חברה.

הואיל והמשכיר הינו הבעלים הרשום של קרקעה נמצאת ברחוב השרון 15, נווה שאנן, ת"א, והידועה כחלקה 10 בגוש 8937 (להלן: "הקרקע" או "המגרש");

מצ"ב העתק מנסח רישום המקרקעין המעיד על זכויות המשכיר במושכר מסומן כנספח "א".

והואיל והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר חלק מהקרקע, כמסומן בקו היקפי אדום בתשריט המצורף להסכם זה כנספח "ב" (להלן: "המושכר"), בשכירות שאינה מוגנת בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התש"ב - 1972, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל והצדדים מצהירים כי אין כל מניעה ואו הגבלה עפ"י דין או הסכם להתקשרותם בהסכם זה עפ"י תנאיו;

והואיל והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את ההבנות וההסכמות ביניהם;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. הוראות המבוא להסכם זה, על הצהרות הצדדים הכלולות בהן, מהוות חלק בלתי נפרד מהסכם זה והומעיקריו.

1.2. הנספחים להסכם זה (ככל שקיימים) מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3. כותרות הסעיפים בהסכם הינן בגדר מראי מקום בלבד ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם.

1.4. נספחי הסכם זה המהווים חלק בלתי נפרד ממנו הינם כדלקמן:

- 1.4.1 נסח רישום מקרקעין - נספח "א".
- 1.4.2 תשריט המושכר - נספח "ב".
- 1.4.3 נספח ביטוח - נספח "ג".
- 1.4.4 נוסח ערבות בנקאית - נספח "ד".

בניי בנק בע"מ  
מיה ימין  
עפרה זק  
4956

[Signature]

## 2. הצהרות המשכיר

### המשכיר מצהיר ומאשר בזה כדלקמן:

- 2.1. כי הוא הבעלים הרשום של המושכר.
- 2.2. כי המושכר חופשי מכל שיעבוד, עיקול או זכויות צד ג' כלשהו, למעט הערות, ככל שרשומות בנסת רישום המקרקעין (נספח "א").

## 3. הצהרות השוכר

- 3.1. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי ראה ובדק את המושכר על כל חלקיו, מתקניו, אביזריו, סביבתו, יעודו ואפשרויות השימוש בו, הנתונים התכנוניים, המשפטיים הפיזיים ההנדסיים והתחזוקתיים שלו, ומצאם מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו, והוא מוותר בזה על כל טענה שיש לו כעת ו/או שתהיה לו בעתיד כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו מחמת פגם או אי התאמה של המושכר, אפשרויות ניצולו ושימושן ובגין זכויות המשכיר בו, והמשכיר לא ידרש לקבל ו/או לפעול להשגת כל אישור ו/או היתר ו/או תעודה בקשר עם המושכר ו/או לפעילות המתנהלת בו, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה.
- 3.2. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי הוא לבדו הינו השוכר של המושכר וכי לא קיים כל אדם או גוף אחר כלשהו השוכר את המושכר יחד עמו, וכי כל אדם אשר יעבוד ו/או ימצא במושכר, זכות עבודתו במושכר וזכות הימצאו במושכר יהיו תלויות לחלוטין בזכות השוכר, ולא תהיה לו זכות עצמאית להחזיק או להשתמש במושכר לאיזו מטרה שהיא.
- 3.3. ידוע לשוכר כי הוא לא יוכל לרשום כל הערת אזהרה על זכויות המשכיר במושכר בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה.
- 3.4. ידוע לשוכר כי במידה ותהינה למשכיר זכויות בניה בשטחשבו מצוי המושכר בכל צורה שהיא, ובמידה ויחליט המשכיר לממשן, יוכל המשכיר לעשות זאת, והשוכר לא יוכל להעלות נגדו כל טענה ו/או דרישה לענין זה.
- 3.5. במידת הצורך, השוכר יהיה אחראי על חשבונו לביצוע כל ההגשות הנדרשות למושכר, בהתאם להוראות החוק לשיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח, והכל בתיאום עם המשכיר מראש ובכתב.
- 3.6. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר מצהיר ומתחייב כי ישתמש במושכר אך ורק למטרות חוקיות.
- 3.7. השוכר מתחייב כי בכל מקרה, לא יבקש ו/או לא יממש בפועל כל פטור מתשלומי ארנונה, הניתן לנכס פעם אחת בחיי נכס, לרבות אך לא רק, פטור מתשלום ארנונה בגין נכס ריק, אף אם יהיה זכאי לכך על פי דין, ככל שמימוש פטור כאמור יגרע מאפשרות המשכיר לקבל פטור כאמור לאחר מכן. השוכר מתחייב למסור למשכיר, טרם הגשת כל בקשת פטור מארנונה, את נוסח הבקשה לאישורו של המשכיר מראש ובכתב, אשר יאשרה ו/או לא יאשרה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. בכל מקרה, לא יגיש השוכר בקשה לקבלת פטור מארנונה ו/או כל מסמך אחר לכל רשות מוסמכת, בקשר לכך, ללא קבלת אישור המשכיר מראש ובכתב לנוסח הבקשה. היה ויממש השוכר פטור כלשהו מארנונה בגין המושכר, בניגוד לאמור לעיל, יחשב סכום הפטור כחוב של השוכר למשכיר על פי הסכם זה, מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים השמורים למשכיר על פי הסכם זה ו/או כל דין.
- 3.8. השוכר יהיה אחראי על חשבונו לביצוע מלוא ההתאמות הנדרשות במושכר לצרכיו, לרבות התקנת המערכות הנדרשות לו לשם כך.
- 3.9. השוכר יהיה רשאי לבנות ו/או להציב בשטח המושכר כל מבנה או מתקן, קבוע או ארעי, ובלבד שיקבל לכך מראש את כל האישורים הנדרשים עפ"י כל דין מאת כל רשות רלבנטית.
- 3.10. ככל שהשוכר יעשה שימוש במושכר לצרכי חניה, הרי שתתאפשר חניה אך ורק לסוג כלי הרכב הנקוב ברישיון העסק שיקבל.
- 3.11. השוכר ימלא אחר הוראות כל דין בכל הקשור לניהול החניון ומתקן השטיפה בשטח המושכר.
- 3.11. סעיף זה על כל תנאי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרת יסודית של ההסכם.

## 4. תקופת השכירות

  
בניין בנק מ"ד



4.1 המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר לתקופה של 5 שנים שתחילת ביום 30/12/2018 (להלן: "מועד מסירת החזקה") ותסתיים ביום 20/7/2020 (להלן: "תקופת השכירות"). קבלת החזקה במועד זה תהווה הצהרה מטעם השוכר כי קיבל את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה, והשוכר יהיה מנוע מלטעון כל טענה בקשר למושכר ו/או לביצוע הסכם זה ע"י המשכיר.

4.2 מוסכם בזה כי תיתכן דחיה במועד מסירת החזקה ככל שיחולו נסיבות של כח עליון, שביתות או עיצומים וכן כתוצאה מצוויים, תקנות, חוקים, שעילתם אינה במעשה או במחדל של המשכיר ושאינם בשליטת המשכיר. איחור כאמור לא יחשב להפרת ההסכם ולא יזכה את השוכר בסעד כלשהו. עם זאת, ככל שתהיה דחיה של מועד מסירת החזקה בשל הנסיבות האמורות לעיל הרי שמועד תחילת תקופת השכירות יהיה עם מסירת החזקה במושכר בפועל לשוכר.

4.3 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, המשכיריחיהרשאי להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם, בכל עת, בכפוף למתן הודעה בכתב לשוכר 6 חודשים מראש. יובהר כי המשכיר יהיה רשאי לפנות את השוכר כאמור, אך ורק במצב בו ירצה לבנות על המגרש או במקרה בו ירצה למכור אותו. לפי הצורך, המשכיר ימציא לשוכר אסמכתאות התומכות באחת הפעולות הללו. עוד מובהר כי השוכר ישתף פעולה עם המשכיר במקרה בו יבקש המשכיר להוציא היתר בניה בגין המגרש.

4.4 סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

#### 5. מסירת החזקה במושכר

המשכיר מתחייב למסור את החזקה במושכר בהתאם לאמור בהסכם זה במצבו AS IS וכשהוא ריק מכל תכולה.

#### 6. מטרת השכירות

6.1 השוכר מתחייב בזה כי המושכר ישמש במשך תקופת השכירות למטרת חניון עם מבנה לשטיפת מכוניות(להלן: "מטרת השכירות").

6.2 השוכר מתחייב בזאת, שלא להשתמש ושלא להרשות את השימוש במושכר או בכל חלק ממנוכלכל מטרה אחרת שהיא מלבד זו הנוכרת בסעיף 6.1 לעיל. השוכר מאשר כי ידוע לו שהפעלת המושכר תוך שינוי או חריגה ממטרת השכירות, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

#### 7. שכירות בלתי מוגנת

7.1 המשכיר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי בניית הבנין בו נמצא המושכר נסתיימה והושלמה לאחר יום כ"ז באדר ב' התשי"ד (1/4/54), וכי ביום כ"ו באב התשכ"ח (20/8/68) לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר, וכי על השכירות לפי הסכם זה חלים סעיפים 9 ו-14 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") המוציאים את השכירות מתחולת חוק הגנת הדייר.

7.2 השוכר מצהיר בהכרח וללא תנאי שישלם את כל חובותיו המגיעים אליו על ידי השוכר, וכי להעבדות, השינויים, השיפורים והשכלולים אשר יעשו במושכר, אסבכלל, לא יקנו לו זכות לתשלום מימפתח/או לכלתשלום אחר כלשהוא במועד הפינוי או בכל שלב אחר.

7.3 מוסכם ומוצהר בין הצדדים במפורש כי השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים ע"י חוק הגנת הדייר ולא ע"י כל חוק אחר המגן על שוכר או דייר בכל צורה שהיא, והחוקים האמורים ותיקונייהם והתקנות שהותקנו או שיתקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר והסכם זה.

#### 8. התחייבויות השוכר

##### השוכר מתחייב ומסכים בזה כדלקמן:

8.1 לשמור על המושכר ומתקניו, להשתמש בהם ולהחזיקם במצב טוב, נקיים ותיקנים במשך כל תקופת השכירות.

8.2 לתקן על אחריותו ועל חשבונו באופן בלעדי כל פגם/נזק/קלקול שייגרמו למושכר ו/או לכל חלק ממנו/או להתאמות שבוצעו על ידו במושכר ואשר אינם נובעים מבלאי סביר (תיקון פגם / נזק / קלקול הנובע מבלאי סביר יחול על המשכיר) במשך תקופת השכירות, עפ"י דרישתו הראשונה של המשכיר לכך, ולא תהיה לשוכר כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר לענין זה.

- 8.3 השוכר מסכים בזה כי המשכיר יהיה רשאי - אך לא חייב - לעשות במקום השוכר תיקונים אופעולות אחרות במושכר שהשוכר חייב לעשותם לפי הסכם זה, בכפוף למתן הודעה לשוכר 30 יום מראש, ולתבוע את ההוצאות שנגרמו לו עקב כך מהשוכר, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו האחרות של המשכיר עפ"י הסכם זה. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר לפי דרישתו הראשונה את ההוצאות הנ"ל בצירוף הפרשי הצמדה למדד, לתקופה החל מיום הוצאתן על ידי המשכיר ועד ליום החזרתן בפועל על ידי השוכר למשכיר.
- 8.4 מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר לבדו יהא אחראי לכל תאונה, אבדן ונזקשיגרמו על ידו עקב השימוש ו/או החזקת המושכר, בכפוף להוראות כל דין.
- 8.5 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יהיה השוכר אחראי באופן מוחלט ומלא כלפי המשכיר ו/או עובדיו ו/או מוזמניו ו/או לקוחותיו וכלפי עובדיו של השוכר ו/או לקוחותיו ו/או כלפי כל אדם או גוף אחרים בגין כל אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש ו/או תשלום ו/או הוצאה שייגרמו, בין במישרין ובין בעקיפין, בגין כל מעשה או מחדל או הפרת חובה חקוקה של השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו, לרבות כלפי מי שנמצא במושכר ברשותו או בהסכמתו של השוכר, וכן בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מחפרה או אי מילוי חובה כלשהי עפ"י הוראות הסכם זה או עפ"י הוראות כל דין.
- 8.6 בכל מקרה בו יפר השוכר איזו מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה ו/או לא ישלם למשכיר כל סכום המגיע ממנו בגין הנזקים וההוצאות כאמור, לרבות כל סכום שהמשכיר יידרש לשלם לצד ג', מתחייב השוכר לפצות ולשפות את המשכיר בגין כל ההוצאות שנגרמו לו עקב תביעות או דרישות שהופנו כלפיו לענין זה.
- 8.7 לחשתמש במושכר באופן שלא יגרום למטרד, הטרדה, רעש, ריח, עשן, זעזועים, הפרעה או אי נעימות לאחרים, ולשמור על ניקיון המושכר וסביבתו.
- 8.8 להרשות למשכיר או למי מטעמו להיכנס למושכר בכל זמן ועת מתקבלים על הדעת תוך תאום מראש, בין היתר כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להוציא לפועל תיקונים בו ו/או כדי להראות את המושכר לאנשים אחרים.
- 8.9 לא לתלות ולא להעמיד כל שלטים או סימנים במושכר או בכל חלק הימנו בלא לקבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 8.10 מוסכם בהכיבוש מוסמקרה, ועלאף האמור בסעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ובסעיף 20 לחוק החוזים (תרופות בשלהפרת חוזה), תשל"א - 1970, ובכלסעיף קיוזובכלחוקשהואאוועלפידין, לאיאההשוכרוכאיו/אורשאי, בשוםמקרה, לקזזמדי השכירות ו/או מכל תשלום אחר בו חב עפ"י הסכם זה, כל סכום שיגיע (ככל שיגיע) לו ו/או למי מטעמו ו/או לכל צד שלישי שהוא, על-פיהסכםזה/או/אולי כל דין.
- 8.11 היה והמשכיר ידרש על ידי בנק ישראל או כל רשות מוסמכת אחרת להפסיק הסכם זה או לשנות את כל תנאי מתנאיו, יהיה המשכיר רשאי להודיע לשוכר על סיום הסכם השכירות לפני תום תקופת השכירות או על שינוי בתנאי ההסכם כאמור, והשוכר מתחייב לפעול כפי שידרש על ידי המשכיר. המשכיר מצהיר כי נכון ליום התנייה על הסכם זה לא ידוע לו על כל מניעה מצד בנק ישראל שבעטייה יידרש המשכיר להפסיק הסכם זה בגסיבות המתוארות לעיל.
- 8.12 סעיף זה על כל תניי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 9. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים הבאים (להלן: "ביטוחי השוכר"), ולהמציא למשכיר את אישור הביטוח המצורף להסכם זה כנספח "ג", כשהוא חתום ע"י חברת הביטוח המבטחת:

### ביטוח מבנה המושכר

ביטוח "אש מורחב" המכסה במלוא ערך כיוון את כל הרכוש המובא על ידי השוכר למושכר, וכן כל שינוי ו/או תוספת למושכר שנעשו ו/או ייעשו על ידי השוכר ו/או בעבורו (שלא על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול ועל חשבונם) כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שבתות, נזק בודון, נזקי סערה וסופה, נזקי כלי טיס, שיטפון, נזקי מים ונוזלים אחרים, נזקי התנגשות פריצה ושוד, פרעות, שבתות ונזק בודון (להלן: "סיכוני אש מורחב"). הביטוח יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם וכן כלפי הדיירים ו/או השוכרים האחרים במבנה בו מצוי המושכר (להלן: "השוכרים האחרים") אשר בביטוחי הרכוש של השוכרים האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בודון.

### ביטוח אחריות כלפי צד ג'

ביטוח אחריות כלפי צד ג' לכיסוי אחריות השוכר על פי דין בגין פגיעה ואו נזק שייגרמו לגופו ואו לרכושו של כל אדם ואו גוף כשלהוא בגבולות אחריות של 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשיר הרמה פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, פרעות, שביתה והשבתה נזק בודון, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלנים משנה ועובדיהם וכן תביעות מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר ואו חברת הניהול בגין אחריותם למעשי ואו מחדלי השוכר, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

### ביטוח אחריות מעבידים

ביטוח אחריות מעבידים בגין לכיסוי חבות השוכר על פי פקודת הנוזיקין (נוסח חדש) ואו חוק האחריות למוצרים פגומים התשי"ם-1980 כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ואו מחלה העלולים להיגרם להם תוך כדי ואו עקב עבודתם בגבולות אחריות של \$5,000,000 לתובע למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר חבות השוכר כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, וכן בדבר עבודות בגובה ובעומק, פיתיונות ורעלים שעות עבודה וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר ואו חברת הניהול היה וייחשבו למעבידים של מי מעובדי השוכר.

סעיף זה הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

### 10. שינויים, תוספות ועבודות התאמה במושכר

10.1. מוסכם בזה כי השוכר אינו רשאי לבצע שינויים ואו תוספות ואו להתקין מתקנים במושכר ואו בתשתיותיו, מבלי לקבל לכך את רשות הממשל ומראש המשכיר מסכים להצבת שער השמלי במושכר, אשר יעמוד בתקנים הנדרשים בהתאם להוראות כלדין וכן הוא מסכים להצבת מתקני שטיפת מכוניות. בתום השכירות יהיה המשכיר רשאי לדרוש מהשוכר השבת המצב לקדמותו, קרי - הריסה ופינוי של השער החשמלי, אך מובהר במפורש כי כל תוספת שיתקין השוכר במושכר תהיה שייכת אך ורק לשוכר.

10.2. השוכר מסכים בזה במפורש כי כל תוספת ואו שינוי ואו התקנה שיבוצעו על ידו במושכר לא יחשבו כרכוש של המשכיר, אך אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם, כולם או חלקם בתום תקופת השכירות יעשה זאת השוכר באופן מיידי ועל חשבונו הוא, ולמשכיר תהיה הזכות לעשות זאת במקומו על חשבון השוכר כפי שימצא לנכון ולפי שיקול דעתו.

10.3. השוכר יהיה אחראי עפ"י דין כלפי המשכיר וכלפי כל צד ג' שהוא, בגין כל נזק שיגרם למושכר ואו לכל צד ג' שהוא בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה של השוכר, ויבטח את אחריותו כנדרש. במקרה והשוכר יעסיק קבלנים כלשהם בביצוע איזה מעבודות השוכר, מתחייב השוכר לוודא כי אותם קבלנים יבטחו אף הם את פעילותם בכיסוי ביטוחי, התואם את היקפי הסיכון הרלבנטיים.

10.4. כל עבודות ההתאמה יבוצעו ע"י השוכר ואו מטעמו ועל חשבונו של השוכר ומוסכם בזה, כי לא יהיה בהשקעה כלשהי, שהשקיע ואו ישקיע השוכר במושכר ואו התאמתו ואו שיפורו, בכדי להקנות לו זכות כלשהי במושכר ואו כלפי המשכיר, למעט זכות השכירות עפ"י הסכם זה, והשוכר לא יהא זכאי בשום מקרה להחזר ואו שיפוי ואו פיצוי כלשהו בקשר להשקעותיו במושכר.

10.5. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

### 11. דמי השכירות

11.1. השוכר מתחייב לשלם תמורת השימוש במושכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות חודשיים 17,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "דמי השכירות"), מתוכם סך של 10,880 ₪ לחודש לחברת "ביניי נגק" בתוספת מע"מ כדין (המהווים 64% מדמי השכירות), והיתרה בסך של 6,120 ₪ בתוספת מע"מ (המהווים 36% מדמי השכירות) יחולקו בין חברת אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, וחברת עופר השקעות בע"מ בחלקים שווים. מוסכם, כי השוכר יהיה פטור מתשלום דמי השכירות בגין השבועיים הראשונים של תקופת השכירות.

11.2. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכדלקמן:

המדד הבסיסי - המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.

המדד החדש - המדד הידוע במועד שנקבע לתשלום כל חלק מדמי השכירות לפי הסכם זה.

11.3. במועד שנקבע לכל תשלום של דמי השכירות לפי הסכם זה יתווספו לדמי השכירות או יופחתו מהם, לפי העניין, הפרשי הצמדה למדד בסכום המתקבל מעליית או ירידת המדד, כשיעור העלייה או הירידה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

11.4. יובהר כי ירידה במדד מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את השוכר להקטנת דמי השכירות.

11.5. דמי השכירות והמע"מ בגינם ישולמו למשכיר אחת לחודש מראש, באמצעות הרשאה לחיוב חשבון. יובהר כי תנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר הינה המצאת העתקים מהרשאות לחיוב חשבון, החתומים ע"י סניפי הבנק בהם מתנהלים חשבונות יחיד השוכר.

11.6. דמי השכירות החדשיים יועלו בתחילת השנה הרביעית לתקופת השכירות בשיעור ריאלי של 3% (שלושה אחוזים) מעל לדמי השכירות ששולמו בגין חודש השכירות האחרון שלפני ההעלאה, כשהם צמודים ומחושבים כאמור בהסכם זה.

11.7. במקרה שבו יחול מועד תשלום או חלק מדמי השכירות בשבת ו/או בחג ו/או ביום אחר כלשהו שבו אין סניפי בנקים במדינת ישראל פתוחים לציבור, יוקדם או יאוחר מועד תשלום דמי השכירות על ידי השוכר למועד הקרוב ביותר האפשרי שבו פתוחים סניפי בנקים בישראל לציבור.

11.8. השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות ויתר התשלומים החלים על השוכר על פי דין ו/או הסכם זה, עבור כל תקופת השכירות, אף אם לא ישתמש במושכר מכל סיבה שהיא.

11.9. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 12. מיסים, תשלומי חובה והוצאות

12.1. כל המיסים החלים על פי כל דין קיים ו/או שייחקק בעתיד על בעלי נכסים, במשך או בגין תקופת השכירות, ישולמו על ידי המשכיר, לרבות היטל השבחה לעירייה עבור הוצאתהיתר לשימוש חורג. עוד מובהר להסרת ספק כי כל עלות שהיא שתהיה קשורה ו/או נוגעת להליך קבלת היתר שימוש חורג תחול על המשכיר בלבד, והמשכיר יטפל בעניין זה ללא כל דיחוי כך שיתאפשר לשוכר לקבל רישיון עסק כדין.

12.2. כל המיסים, לרבות מס עסקים ומס שלטים, היטלים, ארנונות, לרבות ארנונה כללית ותשלומי חובה אחרים המוטלים מכח כל דין קיים ו/או שייחקק בעתיד המשתלמים לרשויות המדינה, לרשויות מקומיות או לכל רשות אחרת, והחלים או שיחולו על שוכרים ו/או דיירים המחזיקים בנכס במשך או בגין תקופת השכירות, ישולמו על ידי השוכר, למעט היטל השבחה בגין שימוש חורג. יובהר, כי השוכר לא ידרש לשלם היטל השבחה (בגין שימוש חורג) הן בגין חובות עבר של המשכיר, והן בגין השימוש החורג שיבוצע ע"י השוכר במושכר במהלך השכירות, והוא ישולם ע"י המשכיר באופן בלעדי.

12.3. השוכר ישא בכל התשלומים וההוצאות הנובעים מהשימוש במושכר ומהחזקתו השוטפת במשך תקופת השכירות.

12.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ישא השוכר בתשלומים בגין צריכת אינטרנט, מים, חשמל טלפון וכו' במושכר.

12.5. מיד לאחר מסירת החזקה במושכר לידי השוכר מתחייב השוכר לדווח לחברת החשמל, חברת הגז והרשות המקומית ולחסב את הרישום על שמו בגופים אלה. השוכר ישא בעלות הכרוכה ברישום על שמו כאמור, והמשכיר יחתום לשם כך על המסמכים הדרושים. הודעה על סיום תקופת השכירות תישלח לגופים אלה ע"י השוכר. תנאי זה הינו יסודי בהסכם זה.

12.6. מוסכם בזאת כי במידה והשוכר לא ישלם את התשלומים כמפורט בס"ק 12.3 דלעיל, רשאי המשכיר (אך לא חייב) לעשות זאת במקומו והשוכר מתחייב להחזיר למשכיר מיד כל סכום שהמשכיר שילם כאמור, בצרוף הפרשי הצמדה למדד, לתקופה החל מיום תשלום הסכום על ידי המשכיר ועד להחזרתו בפועל על ידי השוכר.

12.7. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 13. העברת זכויות במושכר

13.1. המשכיר יהיה רשאי בכל עת להעביר את זכויותיו במושכר או חלק מהן לאחר או לאחרים מבלי שיהיה עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך, ומקבל ההעברה יבוא תחת המשכיר לכל דבר וענין הנובע מהסכם זה, ובלבד שזכויות השוכר לא תיפגענה כתוצאה מכך.



13.2. השוכר לא יהיה רשאי להעביר, להמתות או להסב את זכויותיו או כל חלק מהן או להרשות שימוש במושכר או כל חלק ממנו, בין בתמורה ובין ללא תמורה מכת הסכם זה לאחר/יסמבלילקבל לכך רשות בכתב ומראש מאת המשכיר. המשכיר לא יסרב לתת את הסכמתו אלא מטעמים סבירים בלבד הקשורים לזהות השוכר הנעבר.

13.3. מוסכם בין הצדדים כי העברת מניות או שינוי בבעלות אצל השוכר במישרין /או בעקיפין /או כל העברת גרעין השליטה בשוכר לצד ג' כלשהו יחשב הפרה יסודית של הסכם זה על כל המשתמע מכך, אלא אם ניתן לכך אישור המשכיר בכתב, אשר לא יינתן אך ורק מטעמים סבירים בלבד הקשורים לזהות הנעבר.

13.4. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

#### 14. פינוי המושכר

14.1. בתום תקופת השכירות או כאשר תסתיים זכותו של השוכר להחזיק במושכר מכל סיבה שהיא בהתאם להוראות בהסכם זה, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו למשכיר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, וכשהמושכר הינו במצב טוב, נקי ותקיין, למעט בלאי שנוצר כתוצאה משימוש סביר ורגיל שעשה השוכר במושכר בתקופת השכירות.

14.2. במידה והמושכר לא יפונה כאמור בתום תקופת השכירות, השוכר מתחייב לשלם דמי שימוש עבור המושכר בשיעור כפול משיעור דמי השכירות עפ"י הסכם זה לפי חישוב יומי, לגבי התקופה המתחילה ביום בו היה על השוכר לפנות ולהחזיר את המושכר ועד לפינויו. האמור לעיל אינו בא לגרוע מכל זכות /או תרופה נוספת שיעמוד לרשות המשכיר לפי תוזה זה /או לפי הוראות כל דין.

השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע והוסכם בין הצדדים כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש אשר הוערכו ע"י הצדדים בשיקול דעת ומראש, כסכום הנזק הסביר שיגרם למשכיר עקב אי פינוי המושכר במועד הקבוע לפינוי בהסכם זה.

14.3. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

#### 15. ערבות בנקאית

להבטחת קיום כל התחייבות מהתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ולכיסוי כל החוצאות והנזקים שייגרמו למשכיר במקרה של הפרת הסכם זה ע"י השוכר לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד המשכיר, מתחייב בזה השוכר כדלקמן:

15.1. להמציא למשכיר במעמד חתימת הסכם זה וכתנאי לחתימתו ע"י המשכיר ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, או שמירת בטחונות (אם לשוכר חשבון בבנק לאומי) בסך של 3 (שלושה) חודשי השכירות הראשונים, אשר תישאר בידי המשכיר עד תום 30 יום לאחר תום תקופת השכירות ותהא בנוסח המצ"ב כנספח "ד" (להלן: "הערבות").

15.2. המשכיר יהיה רשאי לעשות בערבות כולה או חלקה כל שימוש שימצא לנכון במקרה שהשוכר יפר אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, והכל מבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר עפ"י הוראות הסכם זה /או עפ"י הוראות כל דין.

15.3. למען חסר ספק, מובהר בזה כי המשכיר יהיה רשאי לממש חלק מהערבות או את כולה לפי שיקול דעתו הבלעדי, ובמקרה וימומש על ידיו רק חלק מהערבות תומצא ע"י השוכר ערבות משלימה באופן שבכל עת תעמוד לזכות המשכיר ערבות בנקאית בשווי הנקוב בס"ק 15.1 לעיל.

15.4. סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

#### 16. פינוי מוקדם

16.1. נטש השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. במקרה זה יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר את דמי השכירות וכן יהיה עליו לשלם את כל יתרי התשלומים החלים עליו מכוח הסכם זה והסכם הניהול/להלן: "התשלומים" (עד לתום תקופת השכירות כאילו המשכיר להחזיק ולהשתמש במושכר).

16.2. השכיר המשכיר את המושכר לשוכר חלופי לאחר עזיבת השוכר, יהיה השוכר פטור מלשלם למשכיר את התשלומים הנזכרים לעיל החל מיום תחילת תקופת השכירות של השוכר החלופי. השכיר המשכיר את

המושכר לאחר לתקופה ו/או בדמי שכירות הפחותים לעומת אלה הנקובים בהסכם זה, יוסיף השוכר וישלם למשכיר את ההפרש שבין דמי השכירות, הנקובים בהסכם זה, לבין דמי השכירות הפחותים שישלמו למשכיר על ידי השוכר החלופי, וזאת למשך יתרת תקופת השכירות לפי הסכם זה.

16.3. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה ולא תשמע הטענה, כי התשלומים לפי סעיף זה גורעים מזכות המשכיר לאיזה סעד נוסף ו/או אחר ו/או כי הינו גבוה ויש להפחיתו.

#### 17. רישוי ורישיונות

17.1. השוכר אחראי להשיג את כל הרישיונות וההיתרים מאת הרשויות המוסמכות הדרושים לצורך ניהול עסקו במושכר. מוסכם בין הצדדים כי אי השגת הרישיונות כאמור או חלק מהם ע"י השוכר לא תהווה הצדקה או עילה לביטול הסכם זה או לאי תשלום דמי שכירות למשכיר ע"י השוכר. השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל נזק אשר יגרם למשכיר אם השוכר ינהל את עסקו ללא רישיון ו/או בניגוד לתנאי הרישיון ו/או בניגוד להיתר הבניה התקף במועד החתימה על הסכם זה. כל זרישה של השלטונות לבצע התאמות במושכר כתנאי לקבל הרישיון יבוצעו ע"י השוכר ועל חשבונו. להסרת ספק מובהר כי האמור לעיל לא יחול במקרה שבו לא יתקבל רישיון בשל אי תשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג על ידי המשכיר.

17.2. השוכר יהיה אחראי לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר. השוכר יישא בכל תשלום, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר ללא היתר או תוך הריגה מהיתר או בניגוד למטרת השכירות, או בניגוד לתביע, או בניגוד לכל דין בין אם יוטל על המשכיר או על חברת הניהול ובין אם יוטל על השוכר ובלבד שהדבר לא נגרם כתוצאה ממעשה או מתדל של המשכיר או מי מטעמו.

#### 18. הפרה ותרופות

18.1. הסעיפים המוגדרים בהסכם זה כסעיפים יסודיים, תינם מעיקריו של ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית של ההסכם, אשר תזכה את המשכיר בזכות לבטל את ההסכם, לאחר מתן התראה בת 14 ימים לשוכר, אשר במהלכה לא תיקן השוכר את ההפרה לשביעות רצון המשכיר, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

18.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם השוכר יפר הסכם זה בהפרה יסודית או בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן, תסתיים מיד זכותו של השוכר להחזיק במושכר, וכן יעניק חדבר למשכיר את הזכות לתבוע את פינני המושכר על ידי השוכר, וזאת בנוסף לפיצויים שיהיה המשכיר זכאי להם עקב ההפרה או אי הקיום הנייל. לענין זה מצהיר השוכר כי לא מתנהלים נגדו כל חליכים משפטיים נכון ליום חתימת הסכם זה, שיש בהם כדי לפגוע באמור בהסכם זה.

18.2.1. אם ימונה לשוכר כונס נכסים או כונס נכסים ומנהל זמני או קבוע והמנוי הנייל לא יבוטל בחלוף 60 (שישים) יום ממועד המנוי.

18.2.2. אם ימונה מפרק זמני או קבוע לשוכר.

18.2.3. אם תוגש בקשה לפרוק השוכר לבית המשפט המוסמך לדון בה והבקשה לא תוסר בתוך 60 (שישים) יום ממועד הגשתה.

18.2.4. בכל מקרה שבו השוכר יקבל החלטת פרוק והחלטת הנייל לא תבוטל על ידי מוסדותיו המוסמכים בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלתה.

18.2.5. בכל מקרה שבו יוטל צו עקול, בין זמני ובין קבוע על זכויות השוכר במושכר וצו העיקול הנייל לא יבוטל בתוך 90 (תשעים) יום ממועד הטלתו על ידי בית המשפט שהטילו.

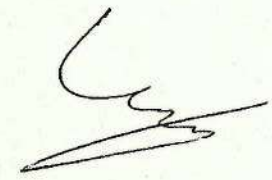
18.2.6. השוכר הפר הפרה יסודית את הוראות הסכם זה ו/או הוראות הסכם הניהול, והשוכר לא תיקן את ההפרה למרות שניתנה לו התראה ע"י המשכיר בכתב 14 ימי עבודה מראש.

18.2.7. השוכר הפר הפרה כלשהי הוראה מהוראות הסכם זה ו/או הוראות הסכם הניהול, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן ההפרה בתוך 30 ימי עסקים מיום שנדרש לכך.

18.3. הוראות חוק תוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשלי"א 1970 יחולו על הסכם זה.

18.4. מבלי לגרוע מכל סעד וזכות אחרים, העומדים למשכיר על-פי דין ועל-פי הסכם זה, הרי שכל פיגור ו/או איחור בתשלומים, המגיעים מן השוכר למשכיר על-פי הסכם זה, יחייב את השוכר לשלם ריבית פיגורים על





הסכום שבפיגור ואו באיחור, בשיעור המירבי שיהיה נהוג בבנק לאומי לישראל בעימ על חריגות בחשבונות עו"ש דביטוריים, וזאת מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום האמור ועד ליום התשלום בפועל.

**19. כללי**

- 19.1. שום ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה לא יהיו ברי תוקף אלא אם יעשו בכתב.
- 19.2. מחדל, שהיה או ויתור ע"י המשכיר במימוש זכות מזכויות המשכיר עפ"י הוראות הסכם זה לא יחשבו כויתור מניעה, הסכמה או הודאה מצידו, והוא יוכל להשתמש בזכויותיו עפ"י הסכם זה בכל עת שיחפוץ מבלי שיחא מנוע מלעשות כן, והשוכר מותר בזאת על טענת התיישנות ואו שיהיו וכיו"ב.
- 19.3. מוסכם כי ככל שניזוק המושכר, או חלק ממנו, בשל כוח עליון או בשל פעולה מלחמתית באופן שלא ניתן לשוכר לעשות בו שימוש עבור מטרת השכירות ובכפוף לכך שהשוכר אינו חייב לבצע בו תיקונים בהתאם להוראות הסכם זה, לא יהא המשכיר חייב לשלם לשוכר פיצוי כלשהו או לתקן את המושכר או להתירו לקדמותו.
- היה ויארע האמור לעיל, תפקענה הוראות הסכם זה מאליהן וחשכירות תפקע, אלא אם כן יחליט המשכיר לתקן ואו לשקם את המושכר.
- 19.4. השוכר ישלם מע"מ כדון בגין כל תשלום שיהיה חייב בתשלום בהתאם להוראות הסכם זה, במעמד תשלום בפועל.
- 19.5. כל צד ישא בתשלום שכ"ט עורך דינו.

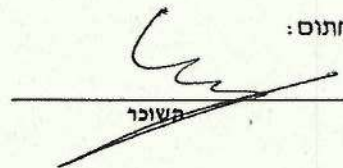
**20. סמכות שיפוט ויישוב מחלוקות**

- 20.1. הצדדים קובעים בזה במפורש את בתי המשפט בעיר תל-אביב כבעלי סמכות השיפוט המקומית הייחודית לדון בכל המחלוקות ואו הסכסוכים שיתגלעו בין הצדדים בנוגע להסכם זה.
- 20.2. כל מחלוקת בקשר להסכם זה, פרשנותו, יישומו וכל הנובע ממנו במישרין או בעקיפין, וכל טענה להפרתו על ידי מי מהצדדים (להלן: "מחלוקת"), ידונו תחילה בין נציג השוכר לבין נציג מטעם המשכיר (להלן: "הנציגים"), והכול בתוך 7 ימים ממועד שדרש זאת בכתב אחד הצדדים (להלן: "יום הדרישה").
- 20.3. לא הצליחו הנציגים הנ"ל ליישב מחלוקת כל שהיא תוך 7 ימים מיום הדרישה, תועבר המחלוקת ליישוב בין השוכר לבין ראש ענף נכסים אצל המשכיר (להלן: "ועדת הבירור").
- 20.4. לא עלה בידי ועדת הבירור ליישב את המחלוקת, יהיה כל צד רשאי לפעול בהתאם לזכויותיו על פי ההסכם ואו על פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, פנייה לבית משפט מוסמך.
- 20.5. מוסכם כי מחלוקת כאמור לעיל, לא תהווה עילה לעיכוב ביצוע התחייבות השוכר על פי הסכם זה.

**21. כתובות והודעות**

- 21.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט במבוא לו.
- 21.2. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להודיע למשנהו על שינוי כתובתו.
- 21.3. כל הודעה שתשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו לפי כתובתו תחשב כאילו הגיעה לתועדתה בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום מבית דואר בישראל ואם נמסרה ביד או נשלחה בפקס – בעת מסירתה או שליחתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
השוכר

  
המשכיר



**אישור**

הנני, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי מר \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_, ומר \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_, מורשי החתימה מטעם השוכר, חתמו בפני וכי חתימתם בתוספת חותמת החברה מחייבים לכל דבר וענין.

\_\_\_\_\_ עו"ד,

\_\_\_\_\_ תאריך



# נספח ד'

לכבוד  
בן יונתן ייני

א.ג.נ.,

## הנדון: המחאת זכויות והתחייבויות על פי הסכם השכירות מיום 30.12.2018 (להלן – הסכם השכירות)

הרינו להודיעכם כי החל מיום \_\_\_\_\_ [מועד מסירת החזקה לפי ההסכם] (להלן – מועד ההמחאה) המחאה (או תמחה, לפי הענין) אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, חברה מס' 520026618 (להלן – אפית), ל \_\_\_\_\_ (להלן – הקונה) את כל זכויותיה והתחייבויותיה כלפיכם (אם קיימים כאלו) על פי הסכם השכירות מיום 30.12.2018 (אם נחתם על ידי אפית) בקשר לנכס המצוי בחלק מן הקרקע המצויה בגוש 8937 חלקה 10, ברח' השרון 15 בנווה שאנן, תל אביב, כמסומן בהסכם השכירות, וזאת בתוקף החל ממועד ההמחאה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, כוללת ההמחאה האמורה גם את המחאת כל הבטוחות ו/או שכר הדירה שאפית קיבלה מכם לתקופה שלאחר מועד ההמחאה (אם ישנם).

לאור האמור, נבקשכם לפעול בין היתר כדלקמן:

1. לאשר את קבלת הודעה זו ואת הסכמתכם לפעול לפיה. להסרת ספק, ההמחאה האמורה אינה מותנית בהסכמתכם, כאמור בסעיף 13.1 להסכם השכירות.
2. החל ממועד ההמחאה, לפנות בכל עניין הקשור להסכם השכירות לנציג הקונה \_\_\_\_\_ בטל' \_\_\_\_\_.
3. להעביר כל תשלום שמגיע לאפית על פי הסכם השכירות בגין התקופה שממועד ההמחאה ואילך לקונה או לפקודתו ל \_\_\_\_\_ [פרטי תשלום].
4. לפעול להסבת כל בטוחה ו/או אישור ביטוח שנתתם על פי הסכם השכירות לטובת הקונה. אם ערב לכם צד שלישי הנכם מתבקשים לדאוג לקבל את הסכמתו, ואם ניתנה ערבות בנקאית הנכם מתבקשים לדאוג להמצאת תיקון מתאים לנוסח הערבות הבנקאית.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (בכינוס נכסים) באמצעות  
כונסי הנכסים, עוה"ד עופר שפירא וגיל אורן

אנו מסכימים לאמור לעיל.

\_\_\_\_\_  
הקונה

### אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת כי הודעה זו נחתמה כדין על ידי הקונה באמצעות \_\_\_\_\_, המוסמך/ים לחתום בשם הקונה ולחייבו לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

לכבוד  
עופר השקעות בע"מ  
בניני בנק בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: המחאת זכויות והתחייבויות על פי הסכם השכירות מיום 30.12.2018 (להלן – הסכם השכירות)**

הרינו להודיעכם כי החל מיום \_\_\_\_\_ **[מועד מסירת החזקה לפי ההסכם]** (להלן – **מועד ההמחאה**) המחתה (או תמחה, לפי הענין) אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, חברה מס' 520026618 (להלן – **אפית**), ל \_\_\_\_\_ (להלן – **הקונה**) את כל זכויותיה והתחייבויותיה כלפיכם (אם קיימים כאלו) על פי הסכם השכירות מיום 30.12.2018 אם נחתם על ידי אפית) בקשר לנכס המצוי בחלק מן הקרקע המצויה בגוש 8937 חלקה 10, ברח' השרון 15 בנווה שאנן, תל אביב, כמסומן בהסכם השכירות, וזאת בתוקף החל ממועד ההמחאה.  
מבלי לגרוע מכלליות האמור, כוללת ההמחאה האמורה גם את המחאת כל הבטוחות ו/או שכר הדירה שאפית קיבלה מכס ו/או מהשוכר לתקופה שלאחר מועד ההמחאה.

לאור האמור, נבקשכם לפעול בין היתר כדלקמן:

5. לאשר את קבלת הודעה זו ואת הסכמתכם לפעול לפיה. להסרת ספק, ההמחאה האמורה אינה מותנית בהסכמתכם, אלא במידה שהדבר נובע מהדין.
6. החל ממועד ההמחאה, לפנות בכל עניין הקשור להסכם השכירות לנציג הקונה \_\_\_\_\_ בטל' \_\_\_\_\_.
7. ככל שקיבלתם תשלום כלשהו שמגיע לאפית על פי הסכם השכירות בגין התקופה שממועד ההמחאה ואילך, להעביר את התשלום הנ"ל לקונה או לפקודתו ל \_\_\_\_\_ **[פרטי תשלום]**.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל תעשיות בע"מ (בכינוס נכסים) באמצעות  
כונסי הנכסים, עוה"ד עופר שפירא וגיל אורן

אנו מסכימים לאמור לעיל.

\_\_\_\_\_  
הקונה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת כי הודעה זו נחתמה כדין על ידי הקונה באמצעות \_\_\_\_\_, המוסמך/ים לחתום בשם הקונה ולחייבו לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

## לכבוד

דומניס עליזה	בניני בנק בע"מ	עופר השקעות בע"מ
עמידר החברה הלאומית לשיכון	נכסי מרגוש בע"מ	בריפל אלן ג'וסף
בישראל בע"מ	מרגושס ניהול והשקעות בע"מ	בריפל צ'רלס ג'ונתן
		בריפל רונלד עמנואל
גורביץ יוסף	סילברברג (דומניס) דבורי (דבורה)	שמרלינג דורית

א.ג.נ.,

### הנדון: המחאת זכויות והתחייבויות על פי הסכם ותוספת להסכם

הרינו להודיעכם כי החל מיום \_\_\_\_\_ [מועד מסירת החזקה לפי ההסכם] (להלן – **מועד ההמחאה**) המחאה (או תמחה, לפי הענין) אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, חברה מס' 520026618 (להלן – **המוכרת**), ל \_\_\_\_\_ (להלן – **הקונה**) את כל זכויותיה והתחייבויותיה כלפיכם על פי הסכם ותוספת להסכם שעניינם שיתוף פעולה והסדרת היחסים המשפטיים והכספיים בכל הנוגע לקידום הליכי תכנון ואישור תב"ע במתחם הידוע כחלק מחלקות 5, 6, 7, 8, 9 ו-10 בגוש 8937 הממוקם בין הרחובות דרך בגין-השפלה-השרון-הנגב בתל אביב (לעיל ולהלן – **ההסכם**, **התוספת להסכם** ו**המתחם**), וזאת בתוקף החל ממועד ההמחאה. הקונה קיבל על עצמו את כל התחייבויות המוכרת, בהתאם לסעיף 9.1 להסכם.

לאור האמור, נבקשכם לפעול בין היתר כדלקמן:

8. לאשר את קבלת הודעה זו ואת הסכמתכם לפיה. להסרת ספק, ההמחאה האמורה אינה מותנית בהסכמתכם, אלא במידה והדבר נובע מהדין.
9. החל ממועד ההמחאה, לפנות בכל עניין הקשור להסכם ולתוספת להסכם לנציג הקונה \_\_\_\_\_ בטל' \_\_\_\_\_.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
אפריקה ישראל תעשיות בע"מ  
(בכינוס נכסים) באמצעות  
כונסי הנכסים, עוה"ד עופר  
שפירא וגיל אורן

### אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת כי הודעה זו נחתמה כדין על ידי הקונה באמצעות \_\_\_\_\_, המוסמך/ים לחתום בשם הקונה ולחייבו לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד



# נספח ר'

טלפון סלולרי : 054 - 6473343  
מען למכתבים : ת.ד. 432 כפר סבא 44104  
E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

## שאול גפני

הנדסה אזרחית ושמאות מקדקעין  
שאול גפני השקעות בע"מ  
רח' וייצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא  
טל' : 7678449 -- 09 פקס : 7678401 -- 09



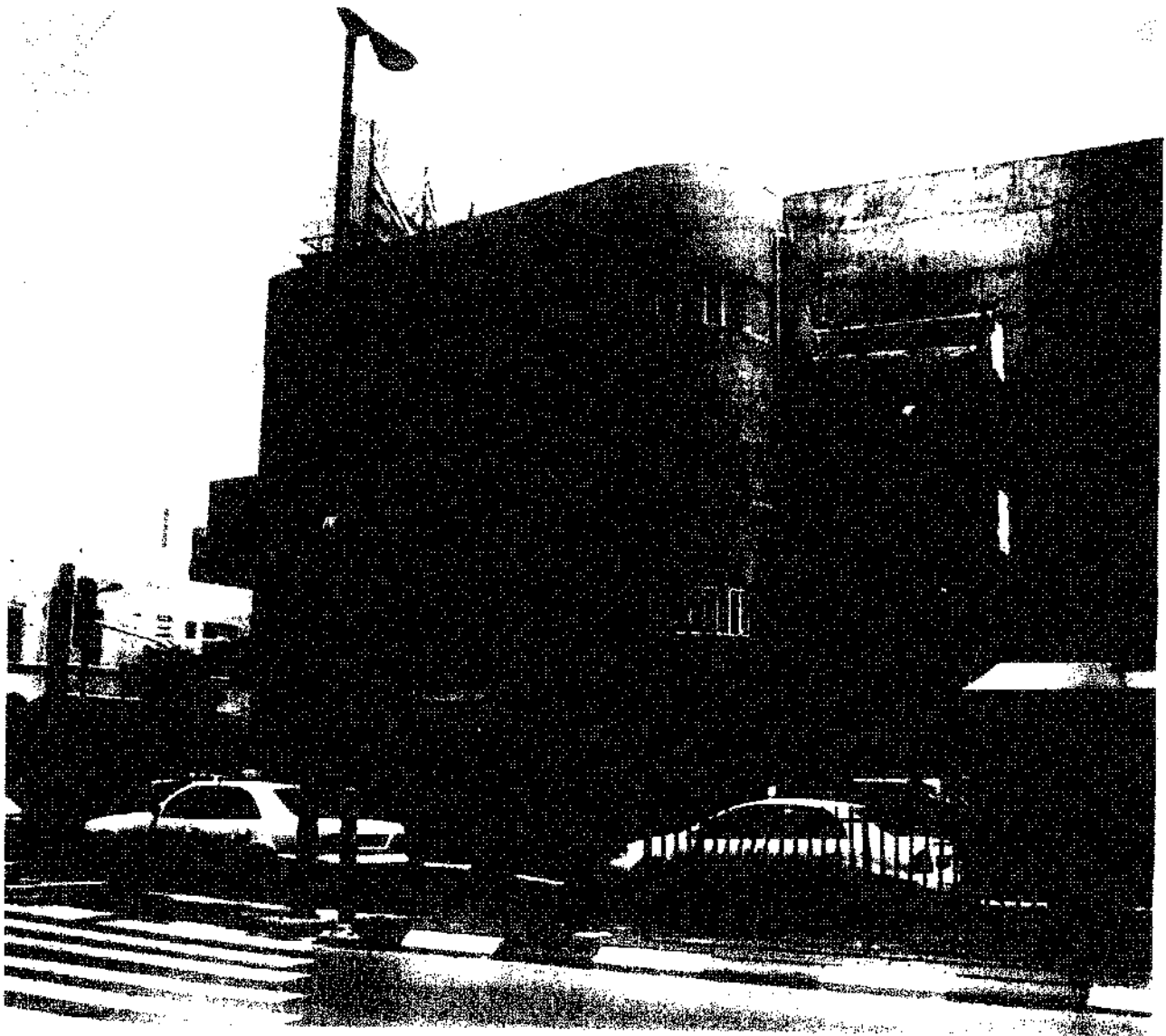
שומה מוסכמת לקביעת גובה ההשכחה

תכנית מוצעת מס' 3201 "דרך פ"ת - רחוב הנגב"

גוש 8937 חלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10

מתחם הרחובות דרך מנחם בגין, השפלה, הנגב והשרון  
תל אביב

אוגוסט 2006



## שאול גפני

בדיסה אזרחית ושמאות מקרקעין

שאול גפני השקעות בע"מ

רח' ויצמן 107 (פינת רוטשילד) כפר סבא

טל': 09 - 7678449 פקס: 09 - 7678401

טלפון טלולרי: 054 - 6473343

מען למכתבים: ת.ד. 432 כפר סבא 44104

E-MAIL: vn14937@netvision.net.il

### 6. עקרונות לחישוב השבחה:

בהתאם להסכמה בין בעלי הקרקע והיזמים והועדה המקומית, הרי שחישוב השבחה מורכב משני אלמנטים כמפורט להלן:

- א. **השבחה רגילה** – עד 300% יש לחייב בהיטל השבחה (50%) את הפרש השווי בין שווי המתחם לפי המצב התכנוני החדש עד ניצול של 300% זכויות בניה עיקריות, ובין שווי המתחם לפי המצב התכנוני הקודם, הכל ליום הקובע.
- ב. **השבחה מלאה** – בין 300% - 450% יש לחייב בהשבחה מלאה את תוספת זכויות הבניה הנובעות מהגדלת אחוזי הבניה במתחם, ליום הקובע.

11. סיכום השומה :

לאור כל האמור לעיל הנני מעריך את גובה ההשבחה ( היטל השבחה והשבחה מלאה) במתחם, בהתבסס על הזכויות המוקנות בתכנית תא/3201, בהנחה שתאושר, כדלקמן:

א. סה"כ שווי המתחם בניצול זכויות עד 300%  
 שווי המתחם במצבו כיום  
 ההשבחה  
 היטל השבחה ( 50% )  
 ובמילים – שמונה מאות וחמש עשרה אלף דולר.

סה"כ שווי המתחם בניצול זכויות בין 300% ל - 450%  
 לפיכך ההשבחה המלאה  
 ובמילים – שני מליון שלוש מאות עשרים אלף דולר.

ב. היום הקובע הוא יום עריכת חוות הדעת.

ג. שער הדולר לחישוב היטל ההשבחה וההשבחה המלאה הוא \$ = 4.5 .

הנני מצהיר כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי, ואין לי ענין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב,  
 שאול גפני  
 מהנדס אזורי ושמאי מקרקעין