

## הסכם שיווק

שנערך ונחתם ב- רמת גן ביום 24 לחודש מאי בשנת 2019

יחזקאל יואל ת.ז. 069681872 יחזקאל דינה ת.ז. 068513373

בין :

כתובת: העמקים 28 ב- גני תקווה

נייד: 050-4039065 דוא"ל: joelm@rafael.co.il

(להלן: "צד א'")

מצד אחד;

לבין :

א.א.ה.צ.נדל"ן בע"מ ח.פ. 51-5915221

מרחוב ז'בוטינסקי 2, מגדל אמות אטוריום קומה 18, רמת גן

טל': 03-9331222 פקס': 03-9196313

(להלן: "צד ב'" / "המשווק")

מצד שני;

הואיל :

וה"ה שמואל ג'ולייט ת.ז. 59598532 ("המוכר"), הינם הבעלים הרשום של זכויות בעלות ב- 9567/28699 חלקים בלתי מסוימים (במושע) (להלן: "חלקו של המוכר במקרקעין") בבמועצה אזורית חבל יבנה הידועים כגוש 191 חלק מחלקה 33, ששטחה הכולל 28,699 מ"ר כמפורט בנסח רישום מקרקעין המצורף כנספת 1.

הואיל :

וביום 28.08.2018 התקשרה המוכרת עם חברת צ.ב.ק.א.נדל"ן בע"מ ח.פ. 515715209 (להלן: "צבקה") בהסכם אופציה והמשווק עתיד להתקשר בהסכם אופציה לסיחור אופציה עם צבקה לרכישת חלקו של המוכר במקרקעין, בין אם במלואם ובין אם באופן חלקי, הכל בהתאם להוראות טיוטת הסכמי האופציה (להלן: "הממכר") על פי נוסח הסכמי המכר שצורפו כנספת להסכמי האופציה (להלן: "נוסח הסכם האופציה" ו- "הסכם המכר" בהתאמה);

העתקים מהסכמי האופציה והסכם המכר מצורפים יחד כנספת 2 להסכם זה.

הואיל :

ובכוונת המשווק לסחר בהמשך את האופציה המוקנית לו עפ"י הסכם האופציה, למשתתפים שונים ובכללם צד א' (להלן: "המשתתפים") שיבקשו לרכוש את האופציה לרכישת הממכר- כולו או חלקו, כך שכל אחד מן המשתתפים ירכוש חלק בלתי מסויים מן הממכר- במושעא- כפי שיוסכם בין המשווק לבין כל אחד מן המשתתפים בהסכמי השיווק המתאימים שייחתמו ביניהם, כל זאת במסגרת הסכם לסיחור אופציה שייחתם בין המשווק לבין המשתתפים (להלן: "הסכם לסיחור אופציה"), כאשר צד א' מודע ומסכים לכך כי ייתכן ובינו לבין כל יתר המשתתפים, ייחתם- בין אם במעמד חתימת הסכם זה בין אם בשלב/ במועד אחר כלשהו שלאחר חתימת הסכם שיווק זה, הסכם שיתוף מתאים שיערך ע"י עוה"ד (להלן: "הסכם שיתוף") ובמקרה כזה מתחייב צד א' לחתום על הסכם השיתוף;

הואיל :

והחלק היחסי והבלתי מסוים (במושעא) מתוך הממכר אותו מעוניין הרוכש לרכוש מאת הבעלים, בכפוף לחתימת המשתתפים על הסכם סיחור אופציה כאמור ולחתימת הסכם המכר עם הבעלים והסכם השיתוף (ככל וייחתם), הינו בשטח של 100 מ"ר מהממכר ("חלקו של צד א' בממכר");

הואיל :

ולצורך רכישת חלקו של צד א' בממכר יחתם צד א', בעצמו או באמצעות עוה"ד שיהיה רשאי לחתום בשמו עפ"י יפוי הכוח שמוסר צד א' לידיו במעמד חתימת הסכם זה, על הסכם המכר (על נספחיו) וכן על הסכם השיתוף (ככל שייחתם וייערך), על נספחיו ועל כל מסמך רלבנטי אחר אשר יידרש לשם כך, כל זאת בתמורה ובתנאים הקבועים בהסכם זה לעיל ולהלן ואו בהסכם הרלוונטי אשר יהיה עליו מתוקף התקשרותו בהסכם שיווק זה;

הואיל :

וברצון הצדדים להסדיר את היחסים ביניהם והכל כמפורט ובתמורה הנקובה בהסכם זה לעיל ולהלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא וכותרות

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

א.א.ה.צ.נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

2. הכותרות בהסכם זה מובאות לצורך נוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

### הצהרות והתחייבויות צד א'

3. צד א' מצהיר ומתחייב כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו- ובכל מקרה ניתנה לו האפשרות לבדוק- היטב את החלקה לרבות הממכר, את סביבתם, את מצבם הפיזי, את מיקומם ואת דרכי הגישה אליהם, את טיב ומהות זכויות המוכר בחלקה ובממכר, את מצבם הרישומי, התכנוני והמשפטי של החלקה ושל הממכר וחלקו של צד א' בממכר, בכל הרשויות הרלבנטיות, ובכלל זה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות המקומית ו/או בכל רשות ו/או גוף רלוונטי אחר, וכן בדק את התכניות החלות על החלקה והתנאים לפיהן, וערך את כל הבדיקות והבירורים הנדרשים בקשר עם החלקה והממכר ובקשר עם זכויות הבעלים בחלקה ובממכר, כך שמצא את הממכר ובכלל זה את חלקו בממכר (כהגדרתו לעיל) מתאימים למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת, והוא מוותר על כל טענה, דרישה, זכות ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כלפי המשווק ו/או מי מטעמו ו/או עוה"ד (כהגדרתם להלן) בקשר עם החלקה ו/או הממכר וכל עניין אחר הקשור או נובע מהם.

3.2. כי הוא מוותר בזה על כל טענה, זכות, דרישה ו/או תביעה, מכל מין ו/או סוג שהוא, כלפי המשווק ו/או מי מטעמו ו/או משרד עורכי דין שובלי בן דוד ושות'י וכל עו"ד אחר מי הבא מטעמם (לעיל ולהלן): "עוה"ד" בקשר למצבם הפיזי ו/או התכנוני ו/או הרישומי של החלקה ו/או הממכר ו/או חלקו של צד א' בממכר, וכי החליט, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתקשר בהסכם זה, לאחר ביצוע מלוא הבדיקות האמורות בסעיף 0 לעיל- בעצמו ו/או באמצעות כל גורם מקצועי/מומחה מטעמו- ולאחר שמצא את החלקה, הממכר וחלקו בממכר מתאימים לכל דרישותיו, צרכיו, ומטרותיו ולשביעות רצונו המלאה, כאשר ידוע לו היטב כי המשווק ו/או מי מטעמו ו/או עוה"ד אינם מייצגים אותו בהסכם זה ו/או בהסכם המכר ו/או בהסכם סיחור האופציה, על נספחיהם (כולם יחד, להלן: "ההסכמים"), ובכל מקרה ידוע לו שלכל עניין מעניינים אלה הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, לפי בחירתו.

3.3. כי קרא בעיון ובחן, בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו, הסכם זה על נספחיו, וכי ידוע לו כי בכפוף לסיחור האופציה מהמשווק אליו וליתר המשתתפים ובכפוף למימוש האופציה על ידי המשתתפים והוא בכללם, הוא עתיד לחתום על הסכם מכר בנוסח המצ"ב במסגרתו הוא ירכוש את חלקו בממכר (כהגדרתו לעיל) ואת הזכויות בו מאת המוכר/ הבעלים במצבו המשפטי, התכנוני, הפיזי והסטטוטורי במצבו כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת הסכם זה, וכי הממכר והזכויות בו ימכרו לו בכפוף לכל מגבלה, פיזית ו/או תכנונית, ו/או הפקעה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות צד שלישי כלשהו ו/או כל זכות אחרת, ככל שקיימות לגבי החלקה ו/או הממכר ו/או חלקו של צד א' בממכר, וכי אין ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות כלפי המשווק ו/או מי מטעמו ו/או עוה"ד (כהגדרתם לעיל) בקשר לכל אלה.

3.5. כי טרם נערכה פרצלציה ו/או רה - פרצלציה מכל סוג ומין שהוא בחלקה, וכי לא הוצגה לו, על ידי המשווק ו/או מי מטעמו ו/או עוה"ד (כהגדרתם לעיל), כל כוונה לבצע פרצלציה ו/או רה פרצלציה כלשהי בחלקה. כי ידוע וברור לו שהוא יירשם כבעלים במשותף (במושעא) בממכר ביחד עם המשתתפים האחרים (כהגדרתם לעיל) אשר ירכשו חלק בלתי מסוים (במושעא) מהממכר, והכל בהתאם לחלקו של צד א' בממכר ובכפוף לחתימתו על הסכם השיתוף (ככל שיהיה הסכם שיתוף).

3.6. כי בחן את כל ההיבטים העסקיים, הכלכליים, העובדתיים, התכנוניים, המשפטיים והאחרים הכרוכים ברכישת הזכויות בממכר יחד עם הרוכשים (כהגדרתם לעיל), ואת כל יתר ההיבטים הקשורים לחלקה ו/או לממכר, וברורים ונהירים לו מלוא האחריות, הסיכונים והסיכויים הנלווים לרכישה משותפת של הממכר, וכן מצבם התכנוני וייעוד הממכר לרבות סטטוס התכנית בקשר עם החלקה, וכל אלה יהיו באחריותו המלאה והבלעדית, מבלי שתהא לו ו/או למי מטעמו כל טענה, דרישה, זכות ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא כלפי המשווק ו/או עוה"ד בגין ו/או בקשר לכך.

3.7. כי ידוע לו כי ייעודם של החלקה והממכר- ובכלל חלקו של צד א' בממכר- הינו שטח בייעוד חקלאי וכי אין וודאות באשר לאפשרות לשינויי ייעודם, ובכלל זאת לא ניתנו לו ו/או למי מטעמו מצג ו/או התחייבות כלשהם מצד המשווק ו/או מי מטעמו ו/או מצד עוה"ד (כהגדרתם לעיל) ו/או מצידו של המוכר/ הבעלים ו/או מצידו של צד שלישי אחר כלשהו בקשר עם התוכנית החלה על החלקה ו/או בקשר עם קידום ופרסום למתן תוקף של כל תוכנית אחרת לשם שינוי ייעוד החלקה ו/או לאפשרות שינויי ייעוד החלקה.

3.8. כי מובהר גם עתה, למען הסר כל ספק ומבלי לגרוע מכל הודאה אחרת בהסכם זה, כי ידוע לו שלצורך התקשרותו בהסכם זה בפרט וביתר ההסכמים (כהגדרתם לעיל) בכלל, הוא רשאי להיות מיוצג על ידי

ח.פ. 515915221 בע"מ

עורך דין מטעמו, וכי עוה"ד אינם מייצגים אותו לצורך התקשרותו בהסכם זה (על נספחיו) בפרט וביתר ההסכמים (כהגדרתם לעיל) בכלל, ואין ולא תהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה, דרישה, זכות ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כלפי עוה"ד בגין ו/או בקשר לכך.

3.9. בוטל.

3.10. כי ידוע לו שבגין עסקה המכר לא אמורה להיות חבות במע"מ אך, וככול ויחול תשלום מע"מ על המוכר ו/או על הקונה, ישא צד א' בכלל תשלומי המע"מ.

3.11. כי קיבל לידיו את דוח השמאות בהתאם לתקן 22, המצורף **כנספת 3** להסכם זה, קרא אותו בעיון, הבין את תוכנו, ומצא את המקרקעין ובכללם הממכר, לשביעות רצונו המלאה.

#### התמורה

4. בתמורה לרכישת חלקו של צד א' בממכר, ישלם צד א' במעמד חתימת הסכם זה, סך של **174,000 ש"ח** (מאה שבעים וארבעה שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין (להלן: "**התמורה**") ההמחאות תהיינה לפקודת עוה"ד אסף שובל, שיפקידן בחשבון נאמנות ייעודי שייפתח לצורכי מימוש רכישת הממכר ע"י המשתתפים השונים (לעיל ולהלן: "**חשבון הנאמנות**"), כאשר מובהר עוד כי סך התמורה הנ"ל, הינו כולל את דמי הסיחור והכל כמפורט גם בנספח התמורה המצ"ב **כנספת 4** להסכם זה.

5. עוה"ד יפעל בקשר עם סך התמורה בהתאם להוראות הבלתי חוזרות הניתנות לו ע"י צד א' בכתב ההוראות לנאמן בנוסח המצ"ב **כנספת 5** להסכם זה, אשר יחתם ע"י הרוכש במעמד חתימת הסכם זה.

6. בנוסף לתשלום התמורה דלעיל, ישא צד א' בתשלומים/ ההוצאות שלהלן:

- א. מס הרכישה שיחול בגין רכישת חלקו של צד א' בממכר בהתאם לשובר שיתקבל מרשויות המס לפי שומה עצמית ו/או לפי כל שומה מאוחרת אשר תצא על ידי רשויות המס;
- ב. כל תשלום נוסף אשר חל עליו בהתאם להסכם המכר ו/או בהתאם להסכם השיתוף (ככל וייחתם).

7. בוטל.

8. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי היה ומלוא התמורה לא תשולם ו/או תיפרע בפועל במלואה ובמועדה, עד 3 ימי עבודה ממועד הפקדתה בחשבון הנאמנות, ייחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה מצדו של צד א', אשר יחוייב בגין כך בתשלום דמי פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מסכום התמורה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), עבור המשווק וזאת מבלי צורך בהוכחת נזק כלשהו ומבלי לגרוע מכל סעד אחר שישי/ יהא למשווק לפי הוראות הסכם זה ולפי כל דין, לרבות סעד של ביטול הסכם זה לאלתר או אכיפתו, מובהר כי הפיצוי המוסכם לא יכלול שכי"ט עורך דין ועמלת משווק, אשר יחולט **בנוסף** לפיצוי המוסכם, במקרה של ביטול ו/או הפרה של הסכם זה.

מובהר כי רק פירעון בפועל של התמורה בחשבון הנאמנות בהתאם למפורט לעיל תיחשב כביצוע תשלום על פי הסכם זה.

מבלי לגרוע מההוראות הבלתי חוזרות הניתנות לעוה"ד עפ"י נספח 5, מובהר עוד, כי צד א' נותן בזאת לעוה"ד הוראה בלתי חוזרת לנהוג בקשר עם כספי התמורה אשר יופקדו בידיו של עוה"ד להעביר לפקודת המשווק את דמי הפיצוי המוסכם בנסיבות האמורות בס"ק זה לעיל. להסרת כל ספק, מובהר בזאת כי לא תעמוד לרוכש כל טענה, דרישה, זכות ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהם, כלפי עוה"ד/ הנאמן בגין פעולותיו של עוה"ד/ הנאמן בהתאם לאמור בס"ק זה לעיל.

9. מבלי לגרוע מאף הוראה אחרת בהסכם זה, מובהר גם עתה, כי צד א' בלבד יישא בחלקו היחסי בכל ההתחייבויות והזכויות לפי הסכם המכר, וכן בחלקו היחסי בכל העלויות וההוצאות הכרוכות ברכישת חלקו בממכר, לרבות אך לא רק, תשלום התמורה למוכר על פי הסכם המכר, תשלום מס רכישה, היטל השבחה, מסים מוניציפאליים, אגרות והיטלי פיתוח, תשלומי חובה, אגרות רישום וכיו"ב. מובהר, כי למשווק ו/או למי מטעמו ו/או לעוה"ד ו/או לנאמן לא תהיה כל אחריות מכל מין וסוג שהוא לכל התחייבות ו/או עלות ו/או הוצאה כאמור.

10. להסרת ספק מובהר, כי אין בהפקדת הסכומים בחשבון הנאמנות כדי לגרוע מחובתו של צד א' לשלם את כל התשלומים החלים עליו בגין רכישת חלקו היחסי של צד א' בממכר (כהגדרתו לעיל) ורישום זכויותיו של צד א' בממכר (כהגדרתו לעיל) בלשכת רישום מקרקעין במועדס **גבסדרם**.

א.ה.א. מדין בע"מ  
ח.פ. 515915221

11. אם לא יחתם הסכם מכר לרכישת הממכר מהמוכר בתום 4 חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה, מכל סיבה שאינה תלויה בצד א', רשאי צד א' להודיע למשווק בכתב על רצונו להביא הסכם זה לסימו- ובלבד שהדבר נעשה בתום לב מצידו- ובמקרה כזה, הסכם זה יבוא לסימו גם ללא צורך בהסכמת המשווק וצד א' נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד להחזיר לפקודתו את מלוא הסכומים שהופקדו על ידו בחשבון הנאמנות, על פירותיהם, בניכוי הוצאות חשבון הנאמנות. עם קבלת התשלומים האמורים, לא תהיה לאף צד מן הצדדים להסכם זה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא האחד כלפי משנהו וכל אחד מהם כלפי עוה"ד/הנאמן.

### הסכם סיחור האופציה ויפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד

12. צד א' מתחייב לחתום על הסכם סיחור אופציה אל מול המשווק, ככל שיידרש לכך ע"י עוה"ד או המשווק, בכפוף לאפשרות לביצוע מימוש של האופציה ביחס לחלקו של צד א' בממכר. כמו כן יחתום צד א' על דיווחים לרשויות המס בגין הסכם המכר וכן על שטרות מכר, בקשות לרישום הערות אזהרה וכיוצ"ב, והכל בתוך 5 ימי עסקים מיום שקיבל על כך דרישה מהמשווק או מעוה"ד.

מבלי לגרוע מעצם התחייבותו של צד א' לחתום על הסכם סיחור האופציה, ובשים לב כי הסכם הסיחור עתיד להיחתם באותו המועד ע"י כלל המשתתפים, כמו גם מסמכים נוספים הקשורים בעסקה נשוא הסכם שיווק זה והנובעים ממנו או קשורים בו, והדבר הינו קשה מבחינה טכנית/ לוגיסטית, אזי מוסכם בזאת כי לצורך הקלה על אופן חתימת מסמכי העסקה, חותם צד א' במעמד הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המצורף **נספח 6** להסכם זה, ועוה"ד הוא זה אשר יחתום בשמו של צד א' הן על הסכם סיחור האופציה והן על כל יתר המסמכים הנדרשים לצורך מימוש האופציה לרבות ובמיוחד הסכם המכר, הסכם שיתוף (ככל שיחתם) ודיווחים לרשויות המס וכיוצא באלה, אלא אם יידרש צד א' ע"י המשווק או עוה"ד להתייצב לצורך חתימה באופן אישי על מסמך כלשהו.

### ויתור על טענות/ דרישות/ תביעות

13. הרוכש מצהיר כי לא תהיה לו ו/או למי מטעמו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המשווק ו/או עוה"ד/ הנאמן ו/או מי מטעמם בכל הקשור בהתקשרותו בהסכם זה וכל מסמך/נספח אחר הקשורים בכך, לרבות בכל הקשור לייעוד המקרקעין, מצבם הפיסי, התכנוני, המשפטי ובכלל והוא מוותר בזאת וויתור סופי ומוחלט על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות אחרת כנגד המשווק ו/או עוה"ד/ הנאמן ו/או מי מטעמם כאמור ובלבד, שפעלו בהתאם ובמסגרת ההרשאה שניתנה להם בהסכם זה.

14. המשווק ו/או עוה"ד/ הנאמן לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל סוג שהוא שייגרם לרוכש, בגין כל מעשה ו/או מחלל הקשור ו/או הנובע מקיום הוראות הסכם זה על נספחיו, כמו גם כאלו הנובעים באופן כלשהו מיתר מסמכי העסקה כגון: הסכם המכר, הסכם סיחור האופציה וכיו"ב ובלבד שפעלו בתום לב ושלא היה במעשה ו/או במחלל כאמור משום הפרה מכוונת או בזדון של הוראות הסכם זה.

15. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, חותם צד א' בנוסף במעמד חתימת הסכם זה על כתב וויתור על טענות כלפי עוה"ד וכלפי המשווק בנוסח המצ"ב **נספח 7** להסכם זה.

### המחאת/ העברת/ הסבת זכויות

16. צד א' לא יהא רשאי להעביר/ להסב/ להמחות את התחייבויותיו ו/או זכויותיו- כולן או חלקן- לפי הסכם זה ו/או לפי הסכם המכר לצד שלישי, אלא בכפוף להסכמת המשווק מראש ובכתב ולהוראות הסכם המכר, וכן בכפוף להתקיימות כל אלו במצטבר:

- א. הרוכש שילם את מלוא התמורה לחשבון הנאמנות והתמורה נפרעה בפועל;
- ב. נחתם הסכם מכר לרכישת הממכר ושולמה מלוא התמורה בגינו למוכר/ לבעלים;
- ג. שולם מלוא רכיב דמי הסיחור לפקודת המשווק בהתאם להוראות כתב ההוראות לנאמן המצ"ב **נספח 5**.

17. המשווק רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה ובלבד שניתנה על כך הודעה לרוכש בכתב ומראש, והובטחו זכויותיו של צד א' על פי הסכם זה.

א.א.ה.צ. וויד"ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

## העבויה למקרקעין אחרים

18. צד א' מודע לכך כי בנסיבות מסוימות, כגון מיצוי מכסת המגרשים/השטחים המוצעים למכירה במקרקעין ו/או אי חתימת הסכם מכר עם המוכר/הבעלים, מכל סיבה שהיא, תעמוד למשווק הזכות, לפי שיקול דעתו, להעביר את צד א' למקרקעין אחרים אשר יהיו בחלקות אחרות שתהיינה מוצעות באותה התכנית למשתתפים פוטנציאליים אחרים, באופן ששטח חלקו של צד א' בממכר (כהגדרת מונח זה לעיל) (להלן: "הממכר החדש" ו- "חלקו של צד א' בממכר החדש" לפי העניין), לא ישתנה וכן שלא יחולו על צד א' תשלומים נוספים כלשהם מעבר לאלו אותם נדרש לשלם לפי הסכם זה.

19. מובהר כי בנסיבות אלה, הוראות הסכם זה, על נספחיו, יוסיפו לחול בין הצדדים לכל דבר ועניין בקשר עם הממכר החדש וחלקו של צד א' בממכר החדש, לפי העניין ובשינויים המחוייבים ובכך מקרה צד א' מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש בקשר לכך על פי הנחיית עוה"ד, ולא תהא לצד א' ו/או למי מטעמו לא תהיינה כל טענה, דרישה, זכות, תביעה וכיו"ב כנגד המשווק ו/או עוה"ד/ הנאמן ו/או מי מטעמם בגין ו/או בקשר לכך.

הצדדים נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לעוה"ד לפעול בהתאם להוראות המופנות כלפיו בהוראות הסכם זה **ובנספח 5**, גם בקשר לממכר החדש, מבלי שתעמוד להם כל טענה כלפי הנאמן בגין כך.

## שונות

20. הסכם זה מפרט את כל אשר הוסכם בין הצדדים וממצה כל הבטחה, הבנה, פרסום וחילופי דברים אחרים, לרבות כל מצג אחר עובר לכריתתו. עם חתימת הצדדים על הסכם זה יהיו בטלים ומבוטלים כל דיונים, משא ומתן, טיוטות, טופסי הרשמה, פרוספקטים, פרסומים, מצגים והצהרות או מסמכים אחרים או הבטחות כלשהם שהיו ו/או נעשו בין הצדדים ו/או מי מטעמם, בין בע"פ ובין בכתב, בקשר לחלקה ו/או לממכר ו/או לחלקו של צד א' בממכר (כהגדרתו לעיל).

21. במוצב שבוא יבקש צד א' לאחר השלמת רכישת החלק היחסי בממכר ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, למכור את חלקו בממכר, יסייע המשווק לצד א' לאתר קונה פוטנציאלי, וזאת ככול האפשר במחיר אשר לא יפחת ממחיר רכישת החלק היחסי בממכר בתוספת הוצאות וואו לפי ערך השוק באותה תקופה, לפי הגבוה מבניהם.

22. ככל וצד א' יפנה למשווק 10 רוכשים נוספים עד 30 יום ממועד חתימת הסכם זה אשר ירכשו מגרש בסך של 229,000 ₪ יקבל צד א' סך של 1000\$ בגין כל מגרש שיימכר וזאת עד 10 מגרשים בלבד.

23. המשווק מאשר ומצהיר כי התקבלה אצלו החלטת הנהלה מתאימה להתקשרותו בהסכם זה עם צד א'.

24. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תיקון של הסכם זה, אלא אם נעשו במסמך בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. לא יהיה וקף לכל ויתור שייעשה ע"י צד כלשהו, אלא אם נעשה על ידו בכתב ובחתימתו.

25. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כקבוע בכותרתו.

26. כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי אחת הכתובות הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נשלחה בפקסי או בדוא"ל- 24 שעות מרגע שיגורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א.א.ה.צ. ת.י.ב.ע"מ  
פ.ח.פ. 515913221

צד א'

03/02/2019  
 כ"ח שבט תשע"ט  
 שעה: 10:30

תאריך

27617 נסח מס'

משרד המשפטים  
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות  
 העתק רישום מפנקס הזכויות  
 גוש: 191 חלקה: 33

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
מ. א. חבל יבנה	28,699.00	מיר
המספרים הישנים של החלקה		
191/10		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30483/2014/4	13/07/2014	מכר	זלצמן אייל	ת.ז.	24470197
החלק בנכס					
3252 / 28699					
30483/2014/4	13/07/2014	מכר	זלצמן אריה	ת.ז.	05178314
החלק בנכס					
4018 / 28699					
30483/2014/4	13/07/2014	מכר	זלצמן ארז	ת.ז.	031929847
החלק בנכס					
765 / 28699					
30483/2014/4	13/07/2014	מכר	זלצמן גיל	ת.ז.	035930163
החלק בנכס					
765 / 28699					
30483/2014/4	13/07/2014	מכר	זלצמן תמר	ת.ז.	029520467
החלק בנכס					
765 / 28699					

א.א.ה.צ. מד"ן בע"מ  
 ח.פ. 515915221

03/02/2019  
כ"ח שבט תשע"ט  
שעה: 10:30

תאריך



משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

27617 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 191 חלקה: 33

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30483/2014/4	13/07/2014	מכר	שמואל ג'ולייט	ת.ז.	59598532
החלק בנכס 9567 / 28699					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30483/2014/4	13/07/2014	מכר	ברנהולץ נתן	ת.ז.	53977708
החלק בנכס 9567 / 28699					

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
29855/1994/1	01/12/1994	הערה בדבר אתר עתיקות
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4224 מיום 23.6.94 עמוד 3875		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41661/2018/1	20/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בניטה מאיר	ת.ז.	029048386
			גניש רינת	ת.ז.	039450689
			גניש מוטי	ת.ז.	039230487
			רוזן סיגל	ת.ז.	028518256
			רוזן זאב	ת.ז.	059294280
			פרסטר אמיר	ת.ז.	028591568
			גרמה עידן	ת.ז.	201087590
			שיליאן שחר	ת.ז.	035685791
			מנדלמילך שיליאן ריקי רבקה	ת.ז.	039975610
<b>הערות:</b> תיאור הנכס: קרקע החלק במקרקעין: בניטה מאיר 200/28699 גניש רינת ו-מוטי 200/28699 רוזן סיגל ו-זאב 200/28699 טימן אייל 100/28699 פרסטר אמיר 100/28699 גרמה עידן 100/28699 שיליאן שחר 50/28699 מנדלמילך שיליאן ריקי רבקה 50/28699					
על הבעלות של: שמואל ג'ולייט					

א.א.ה.צ.נדל"ן בע"מ  
515915229 פ.ח.

03/02/2019  
כ"ח שבט תשע"ט  
שעה: 10:30

תאריך



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

27617

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 191 חלקה: 33

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
040201626	ת.ז.	בניטה אליהו אלירן	הערת אזהרה סעיף 126	13/11/2018	48064/2018/1
058076316	ת.ז.	חגבי מרדכי			
028824662	ת.ז.	יונסי איתי			
025195462	ת.ז.	יונסי סרוסי רויתל			
021907506	ת.ז.	חגבי משה			
302803408	ת.ז.	חגבי טל-אל			
308882695	ת.ז.	זגורין ולדימיר			
014937544	ת.ז.	פרידמן בוריס			
515589778	חברה	פיקל פתרונות תוכנה בע"מ			
026536995	ת.ז.	בן דוד נהוראי			
314374992	ת.ז.	יעקובוב יעקב			
032061244	ת.ז.	הורוויץ אסף			
<b>הערות:</b> בניטה אליהו חלק במקרקעין: 100/28699 חגבי מרדכי חלק במקרקעין: 400/28699 יונסי איתי ו-יונסי סרוסי רויתל: 200/28699 חגבי משה וחגבי טל אל חלק במקרקעין: 100/28699 זגורין ולדימיר חלק במקרקעין: 100/28699 פרידמן בוריס חלק במקרקעין: 200/28699 פיקל פתרונות תוכנה בע"מ ח.פ.פ. 515589778 חלק במקרקעין: 200/28699 נהוראי בן דוד חלק במקרקעין: 200/28699 אסף הורוויץ חלק במקרקעין: 100/28699 יעקובוב יעקב חלק במקרקעין: 100/28699 תיאור הנכס: קרקע					
על הבעלות של: שמואל ג'וליט					

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
031832421	ת.ז.	יעקובסון תמיר	הערת אזהרה סעיף 126	28/11/2018	50408/2018/1
<b>הערות:</b> תיאור הנכס: קרקע תמיר יעקובסון החלק במקרקעין: 400/28699					
על הבעלות של: שמואל ג'וליט					

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
016015463	ת.ז.	דסה צגי צבי	הערת אזהרה סעיף 126	03/02/2019	5797/2019/1
011522984	ת.ז.	דסה מקוריאן			
015917677	ת.ז.	טקה טספאו דרור			
011522364	ת.ז.	טקה סנייט			
052085768	ת.ז.	בן עזר אבינדב			
303656821	ת.ז.	סייפר חבייר הרנן			
332377480	ת.ז.	פריסמן סייפר מרים			

א.א.ה.א.ה.ל.ל. בע"מ  
515915221  
ח.פ.פ.



03/02/2019  
כ"ח שבט תשע"ט  
שעה: 10:30

תאריך

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



27617 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 191 חלקה: 33

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בסיס רמי	ת.ז.	040495855
			חלבה משה	ת.ז.	201012812
			בן עמי משה	ת.ז.	025442146
			תקה עמית עלמו	ת.ז.	011874567
			תקה אסתר	ת.ז.	301938031
			פרנקל גל מיכאל	ת.ז.	036212256
			בשארי כוכבה	ת.ז.	058109471
			בשארי שי	ת.ז.	313351546
			טויטו גד	ת.ז.	054663521
			טויטו רחל	ת.ז.	068225390
			בשארי נסים	ת.ז.	054183801
			רפאל שרה	ת.ז.	068615822
			אוחנה חיים	ת.ז.	063207039
			ויידנפלד טל	ת.ז.	066489287
			מירילאשבילי ערן רפי	ת.ז.	021924451
			מירילאשבילי אדר	ת.ז.	302832787
			דברת נורית	ת.ז.	028133247
			דברת יצחק	ת.ז.	024583627
			צורי איילת	ת.ז.	056005184
			יצחק אלי	ת.ז.	024145823
			לרמן מרק	ת.ז.	310977277
			גמרסני דוד אלדר	ת.ז.	027475128
<p><b>הערות:</b>            תיאור הנכס: קרקע החלק במקרקעין דסה צבי ודסה מקוריא (100/28699) טויטו גד וטויטו רחל (400/28699) טקה טספאו דרור וטקה סנייט (100/28699) (בן עזר אבינדב (100/28699) סייפר חבייר הרגן ופריסמן סייפר מרים (100/28699) בסיס רמי (100/28699) חלבה משה (100/28699) בן עמי משה (200/28699) תקה עמית עלמו ותקה אסתר (200/28699) פרנקל גל מיכאל (100/28699) בשארי כוכבה ושי בשארי (200/28699) נסים בשארי (100/28699) שרה רפאל (100/28699) טל ויידנפלד (200/28699) ערן מירילאשבילי ואדר מירילאשבילי (100/28699) דברת נורית ודברת יצחק (200/28699) איילת צורי (100/28699) דוד אלדר גמרסני (100/28699) לרמן מרק (100/28699) יצחק אלי (100/28699) אוחנה חיים (200/28699)</p>					
<p>על הבעלות של: שמואל ג'ולייט</p>					

**זיקות הנאה**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
520/1934/100	21/11/1934	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מזכות מעבר
		על פני גוש/ספר		חלקה/דף
		191		9

מ.א.ה.צ. דל"ו בע"מ  
515915221

תאריך  
03/02/2019  
כ"ח שבט תשע"ט  
שעה: 10:30

נסח מס' 27617

משרד המשפטים  
האגף לרישום זהסדרד מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 191 חלקה: 33

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

א.א.ה.ע.מ.ל"ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

**הסכם אופציה**

שנערך ונחתם באשדוד ביום 28 לחודש אוגוסט שנת 2018

ב י :

שמואל ג'ולייט ת"ז 59598532  
אשר כתובתו לצורך הסכם זה היא:  
שד' ירושלים 18/521, אשדוד (אצל עו"ד שרעבי אלעד)  
(להלן "בעלי הקרקע")

מצד אחד:

ל בין :

צ.ב.ק.א נדל"ן בע"מ ח.פ. 515715209  
ע"י ב"כ עוה"ד גיל מליחי מרחי התע"ש 10, כפר סבא  
(להלן: "מקבלת האופציה")

מצד שני:

(בעל הקרקע ומקבלת האופציה יכוננו להלן ביחד, לשם הנוחות: "הצדדים")

ובעלי הקרקע מצהירים כי הם הבעלים הרשומים והמחזיקים במושע של מקרקעין הידועים כ- 9567/28699 חלקים בלתי מסוימים (המהווים שטח של כ- 9567 מ"ר) מחלקה 33 בגוש 191 במועצה אזורית חבל יבנה. (להלן: "מקרקעין"), כמפורט בנסח הרישום המצורף **כנספח א'** להסכם זה;

הואיל

והממכר מיועד לשימוש חקלאי, על פי התבי"ע החלה עליו,

הואיל

ובעלי הקרקע מצהירים כי הממכר נקי מכול חוב ו/או תביעה ו/או שעבוד ו/או משכנתה ו/או משכון ו/או עיקול ו/או התחייבות ו/או צו ו/או חובות כלפי צד ג' כלשהו;

הואיל

ובעלי הקרקע מעוניינים להעניק למקבלת האופציה זכות ברירה (אופציה) לרכישת המקרקעין (להלן: "הממכר") וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בהסכם זה (להלן: "האופציה");

הואיל

ומקבלת האופציה מעוניינת לקבל את האופציה לרכישת הממכר נשוא הסכם זה והבהירה לבעלי הקרקע כי בכזוונה לסחר את זכותה על פי הסכם זה, על דרך סיחור הממכר לצדדי ג';

הואיל

והצדדים מעוניינים להסדיר את מערכת היחסים ביניהם בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

הואיל

**אי לכך תוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם.

2. בעלי הקרקע מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

2.1 כי הם הבעלים הרשומים והמחזיקים במושע של חלקם בממכר וכי הממכר כולו נקי מכול שיעבוד, משכון, משכנתה, חוב, תביעה, עיקול, צו וזכות צד ג' כלשהיא, כמפורט בנסח, **נספח א' לעיל**.

2.2 כי לא קיימת כל מניעה, בין על-פי דין, בין על-פי הסכם ובין אחרת, המונעת מהם מלהתקשר בהסכם אופציה זה ומלבצע את חיוביהם והתחייבויותיהם לפיו בהתאם

צ.ב.ק.א נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 515715209

א.א.ה.צ. נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

עו"ד ג'ולייט  
שד' ירושלים 18/521  
אשדוד

לתנאים ולהוראות הכלולות בו וכי הם רשאים ומוסמכים לשווק ולמכור את הממכר והזכויות בו ולגבין, לכל מאן דהוא, בכפוף לתנאי הסכם אופציה זה.

2.3 כי הם לא העניקו כל אופציה לצד ג' כלשהוא בקשר לממכר ולא התחייבו כלפי צד ג' כלשהו בהתחייבות הסותרת את הוראות הסכם אופציה זה.

2.4 כי בכפוף לתנאי הסכם אופציה זה הם יחתמו עם צדדי ג' אליהם תסחר מקבלת האופציה את זכותה לרכוש ממנה את הממכר ו/או את המגרש, כאמור, בהתאם להסכם מכר בנוסח המצ"ב בנספח ב' להסכם אופציה זה (להלן: "הסכם המכר").

2.5 כי החל מיום חתימת הסכם אופציה זה לא יעשו כל פעולה לגבי הממכר העשויה למונוע ו/או להכביד על מימוש האופציה בהתאם להוראות הסכם אופציה זה ויסירו על חשבונם כל עיקול ו/או שיעבוד שיוטל על הממכר, ככול שיוטל.

2.6 כי ימסרו למקבלת האופציה ו/או לצדדים שלישיים אליהם תסוחר האופציה, את החזקה בממכר כפי שהינה ביום חתימת הסכם אופציה זה.

### 3. מקבלת האופציה מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

3.1 כי היא בדקה את הממכר, לרבות את מצבו המשפטי, הפיסי, הסביבתי, התכנוני, ההנדסי והרישומי ואת טיב הזכויות בממכר; בדקה את תוכניות בנין העיר החלות על הממכר והיא יודעת ומכירה את הפרטים המתייחסים אליהן ואת התנאים התכנוניים השונים הרלבנטיים וזאת בכל הרשויות הרלבנטיות; כי ניתנה לה האפשרות לערוך בעצמה ו/או באמצעות יועצים מטעמה את הבדיקות הדרושות לטעמה בקשר לממכר ולאחר בדיקות כאמור, מצאה את כל אלה לשביעות רצונה ואת הממכר במצבו כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת הסכם אופציה זה, מתאים לצרכיה, דרישותיה ומטרותיה; כי היא מוותרת בזאת באופן בלתי חוזר ובלתי מותנה על כל טענה בקשר לממכר, למצבו, לזכויות בממכר ולאופן רישומו ולהתקשרותה בהסכם אופציה זה, לרבות כל טענה בדבר פגם, מום או אי התאמה, למעט פגמים ומומים או אי התאמה נסתרים והכול בכפוף להצהרות בעלי הקרקע על פי הסכם זה.

3.2 כי אין כל התחייבות ו/או מצג ו/או הכטחה מצד בעלי הקרקע ו/או מי מטעמם אשר לא מצאה את ביטויה בהסכם אופציה זה.

3.3 כי לא קיימת כל מניעה, בין על-פי דין, בין על-פי הסכם ובין אחרת, המונעת ממנה מלהתקשר בהסכם אופציה זה ומלבצע את התחייבויותיה לפיו בהתאם לתנאים ולהוראות הכלולות בו.

3.4 כי יש ביכולתה הכלכלית לשלם את התמורה על פי הסכם אופציה זה במועדה ולקיים את כל התחייבויותיה על פי הסכם אופציה זה.

3.5 כי קראה את חוזה המכר הנספח להסכם אופציה זה והוא מקובל ומוסכם עליה ככל שתבחר לממש את האופציה.

3.6 כי ידוע לה שהזכויות המוקנות לה על פי הסכם אופציה זה, מוקנות אך ורק ביחס לממכר.

3.7 כי ידוע לה שהסכם אופציה זה אינו מקנה לה זכות חזקה ו/או הרשאה לשימוש כלשהו בממכר או זכות לרישום הערת אזהרה או כל רישום אחר, לרבות רישום שיעבוד ברשם החברות או ברשם המשכונות.

### 4. מהות האופציה -

בחתימת הצדדים על הסכם זה, מעניקים בעלי הקרקע למקבלת האופציה אופציה ייחודית, סחירה ובלתי חוזרת, לחייב את בעלי הקרקע למכור למקבלת האופציה, בעצמה ו/או למי מטעמה ו/או לצדדי ג' אליהם תסוחר האופציה (להלן: "היזונים"), את הממכר, בתמורה שתחושב לפי סך של לכל 1 מ"ר מהממכר ובסה"כ ש"ח והכל בתנאים כמפורט בהסכם אופציה זה ובהסכם המכר המצורף אליו (להלן: "האופציה").

צ.ב.ק. א.מ.ל.י.ן בע"מ  
ח.פ. 515715209

א.א.ה.צ. נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

ש"ר אלישבע סג"ר  
מנהל תחום  
רשמי

5. תקופת האופציה -

5.1 מקבלת האופציה ו/או צדדי ג' אליהם תסוחר האופציה, כאמור, יהיו זכאים בכפוף לסעיף 4 לעיל, לממש את האופציה ולרכוש את הממכר בכפוף לכך שימסרו לחברה הודעת מימוש, כהגדרתה להלן, בתוך 7 חודשים ממועד חתימת הסכם אופציה זה (להלן: "תקופת המימוש").

5.2 לא נמסרה הודעת מימוש בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 7 להלן במהלך תקופת המימוש ו/או נמסרה הודעה שאינה תואמת את הוראות סעיף 7 להלן, תפקע האופציה מאליה בתום תקופת המימוש ללא צורך במותן הודעה ו/או נקיטת פעולה נוספת על ידי מי מהצדדים ומבלי שלצדדים תהיה כל טענה ו/או תביעה, האחד כלפי משנהו, בכל דבר וענין הקשור להסכם אופציה זה ו/או לממכר.

6. התמורה -

6.1 בתמורה לקבלת האופציה תשלם מקבלת האופציה לבעלי הקרקע במעמד חתימת הסכם זה סך של ₪ בשיק לפירעון ב- 10.10.18, המהווים 2% משווי הכולל של הממכר על פי תנאי הסכם אופציה זה (לעיל ולהלן: "תמורת האופציה").

6.2 ככל שמקבלת האופציה לא תממש את מלוא האופציה ו/או במקרה שהאופציה לא תמומש על פי הוראות הסכם אופציה זה, לא יחזירו בעלי הקרקע למקבלת האופציה את תמורת האופציה, או כל חלק הימנה, ולמי מהצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל וסוג, כלפי הצד שכנגד.

6.3 ככל שמקבלת האופציה תממש, בעצמה או באמצעות צדדי ג' אליהם תסוחר האופציה, את מלוא האופציה משך תקופת המימוש ובהתאם לתנאי הסכם זה, תקווז תמורת האופציה ממחיר התמורה הכולל שתשלם מקבלת האופציה בגין הממכר.

7. מימוש האופציה יכול וייעשה במימושים חלקיים בכל מימוש, כאשר בעלת האופציה לא תהא רשאית לממש את האופציה ביחס לשטח הקטן מ- 200 מ"ר בכול מימוש, המימוש יתבצע באופן של מסירה ידנית לב"כ בעלי הקרקע, של כל המפורט להלן באותו המועד:

7.1 הודעת מימוש בלתי מסויגת בנוסח המצורף **בנספח ג'** להסכם אופציה זה,

7.2 הסכם המכר על נספחיו, חתום ללא כל הסתייגות על ידי מקבלת האופציה או צד ג';

7.3 המחאה ערוכה לפקודת בא כוחם של בעלי הקרקע (או העברה בנקאית לחשבונו), בגובה מלוא התמורה כאמור בהסכם המכר ובהתאם לחלק היחסי אשר מומש.

(שלושתם ביחד להלן: "הודעת מימוש").

8. מקבלת האופציה תהיה רשאית להעביר ו/או לסחר ו/או להסב לצדדים שלישיים את מלוא זכויותיה לפי הסכם אופציה זה.

9. כל צד יישא במסים החלים עליו על פי כל דין בגין הענקת האופציה, אם וככל שתלם. מוסכם כי מעיימ ככל שיחול, יחול וישולם על ידי מקבלת האופציה בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישה לכך מאת בעלי הקרקע. הפרת סעיף זה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

הצדדים ידווחו לרשויות המס כדין, בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה, על הענקת האופציה על פי הסכם זה.

10. מקבלת האופציה לא תהיה רשאית לרשום הערת אזהרה ו/או שיעבוד ו/או משכון כלשהו על הממכר ו/או המגרשים בגין הסכם אופציה זה, במרשמי לשכת רישום המקרקעין, ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות.

11. הצדדים מתחייבים לפעול הדדית ובתום לב לביצוע הנכון והיעיל של הסכם אופציה זה ולצורך זאת מתחייבים הצדדים לחתום על כל מסמך להופיע בפני כל רשות, כפי שיידרש.

צ.ב.ק. אונליין בע"מ  
ח.פ. 515715209

א.א.ה.צ. דל"ג בע"מ  
ח.פ. 515715221

שרת ליהודי ישראל  
שרת ליהודי ישראל  
שרת ליהודי ישראל

12. בכל מקרה בו יתגלו סכסוכים ו/או חילוקי דעות בין הצדדים בכל עניין הנוגע להפרתו ו/או לביצועו ו/או לפירושו של הסכם אופציה זה, ימסרו הצדדים את הסכסוכים ו/או את חילוקי הדעות להכרעת באי כוח הצדדים ו/או נציגיהם ובהעדר פתרון של הסכסוך תוך 14 ימים מיום התגלותו, יהיו הצדדים או מי מהם לפי העניין, רשאים לפנות לבית המשפט המוסמך במחוזות תל - אביב - יפו או מרכז, בלבד.

13. הסכם זה מבטא את ההסכם המלא והממצה בין הצדדים לגבי הנושאים והעניינים הנדונים בו, והוא מחליף ומבטל כל מצג, זיכרון דברים, הצעות, סיכומי דיון, מכתבי כוונות ו/או התחייבות, וכל מסמך אחר, ששררו או הוחלפו (בין בכתב ובין בעל-פה) בנושאים ובעניינים האמורים, בין הצדדים, קודם חתימתו של הסכם אופציה זה.

14. במעמד חתימת הסכם אופציה זה יחתמו בעלי הקרקע על ייפוי כוח המסמיך את בא כוחם לחתום בשמם ובמקומם על הסכמי המכר וכל המסמכים הנלווים הנדרשים לשם ביצוע הסכמי המכר ורישום הממכר ו/או המגרשים על שם הקונים.

15. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט במבואו, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו לפי כתובתו דלעיל או לכל כתובת אחרת שהודעה עליה תימסר בכתב לצד האחר, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום ו/או בתום 24 שעות מאת מסירתה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צ.ב.ק. אגדל'ן בע"מ  
ח.פ. 515715209

מקבלת האופציה

בעל הקרקע  
צ.ב.ק. אגדל'ן בע"מ  
ח.פ. 515715209

א.א.ה.צ. אדל'ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

**חוזה מכר**

שנעוץ ונחתם באשדוד ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2018

בין:

שמואל ג'זלייט ת"ז 59598532

אשר כתובתו לצורך הסכם זה היא:

שד' ירושלים 18/521, אשדוד (אצל עו"ד שרעבי אלעד)

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

(להלן: "הקונה")

מצד שני

המוכר מצהיר כי הוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין ובעל זכות החזקה (במושע) של 9567/28699 חלקים בלתי מסוימים (המהווים שטח של כ- 9567 מ"ר) מחלקה 33 בגוש 191 במועצה אזורית חבל יבנה (השטח הכולל יכונה להלן: "המקרקעין" ו/או "החלקה"), כמפורט בנסח הרישום המצ"ב בנספח א' לחוזה זה;

והמוכר מעוניין למכור לקונה \_\_\_\_\_ חלקים בלתי מסוימים (המהווים שטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר) מתוך זכויותיו במקרקעין כמו שהן (as is) (להלן: "הממכר");

והמוכר מצהיר כי, זכויותיו בממכר נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או חוב ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' ו/או תביעה;

והקונה, לאחר שראה את המקרקעין ואת הממכר ומיקומם ובדק אותו ואת מצבו, מוכן לרכוש מהמוכר את מלוא זכויותיו הממכר ולקבל אותו לחזקתו ועל שמו בפנקסי המקרקעין, כשהממכר נקי מכל שעבוד, משכנתא, משכון, חוב, עיקול, תביעה או הפקעה או כל זכות אחרת של צד ג';

והמוכר רוצה ומתחייב למכור לקונה את הממכר והקונה רוצה ומתחייב לרכוש מן המוכר את הממכר, הכל בכפוף להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

**לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא ופרשנות**

- 1.1 המבוא לחוזה זה וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצורך נוחות בלבד, הן אינן מהוות חלק מההסכם ואין לעשות בהן כל שימוש לצרכי פרשנותו.

**2. העסקה**

המוכר מוכר בזה לקונה, והקונה קונה בזאת מן המוכר את זכויותיו בממכר בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בחוזה זה.

**3. הצהרות והתחייבויות המוכר**

המוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1 כי הוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין וכי הממכר נקי מכל שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או חוב ו/או צו ו/או תביעות צד ג' ו/או זכות צד שלישי (למעט בעלי הזכויות הנוספים הרשומים במושע במקרקעין) וכי הוא בעל זכות החזקה במושע בממכר.

צ.ב.ק.א.נדל"ן בע"מ  
ת.פ. 515715209

א.א.ה.צ.מג"ן בע"מ  
ח.פ. 515815221

עו"ד שרעבי אלעד  
שרעבי אלעד  
515715209

3.2 כ' החל ממועד החתימה על חוזה זה לא יעשו כל פעולה ו/או דיספוזיציה בזכויות הם  
ב. זמכר באופן שיגרע מזכויותיהם בממכר, למעט לטובת הקונה ו/או על-פי חוזה זה.

3.3 כי אין מצידם כל מניעה או הגבלה כלשהי, על פי דין או הסכם, להתקשר בחוזה זה ולבצע  
את מלוא חיוביהם והתחייבויותיהם שבחוזה זה כלפי הקונה, לרבות רישום הזכויות  
בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין; כי לא ידוע להם על פגם כלשהו בממכר  
וכי לא ביצעו ולא יבצעו כל עסקה הסותרת חוזה זה.

3.4 כי עד לרישום זכויותיו של הקונה כבעלים של הממכר בפנקסי המקרקעין ועד בכלל, לא  
יסכימו המוכרים לכך שיוטלו על זכויותיהם בממכר שעבודים, עיקולים, משכון, ו/או  
זכויות צד שלישי אחרות כלשהן למעט רישום הערות אזהרה לטובת רוכשים שונים על  
חלקים נוספים במקרקעין כאמור לעיל אשר לא יהיה בהן כדי לסתור את העסקה נשוא  
הסכם זה, וכן לא יסכימו שירשמו על הממכר הערות אזהרה בגין כל אלה, למעט בגין  
זכויות הקונה על פי חוזה זה, וכי אם יוטלו כאלה - יגרמו באופן מידי ועל חשבונם  
להסרתם וביטולם באופן שיאפשר רישום זכויות הקונה בממכר כשהן נקיות מכל  
שעבודים, עיקולים, זכויות צד שלישי ו/או הערות כלשהן כאמור.

#### 4. הצהרות הקונה

הקונה מתחייב, מצהיר בזאת ומאשר כי:

4.1 ביקר במקרקעין, בחלקה ובממכר ובדק אותם, את סביבתם, שטחם, אופן רישומם, ואת  
מצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני, לרבות אצל הרשויות הרלבנטיות, את כל הפרטים  
הקשורים בממכר, בין באופן אישי ובין באמצעות מי מטעמו, לרבות העובדה כי לא יהיה  
בעלים יחיד בחלקה והוא ושאר רוכשי החלקים בחלקה יהיו בעלים משותפים (במושע)  
בחלקה, ומצא את הממכר מתאים לשימושו לצרכיו ולמטרותיו ובכפוף לנכוונות הצהרות  
המוכרים ומילוי התחייבויותיהם על פי חוזה זה הוא מסכים לקנות את הממכר במצבו  
כפי שהוא ביום החתימה על חוזה זה ("AS IS - WHERE IS").

4.2 ידוע לו כי מדובר בקרקע חקלאית אשר רק בכפוף לאישור תוכניות, ע"י רשויות התכנון  
המוסמכות, ניתן יהיה לשנות את ייעודה.

4.3 הוא מתחייב לחתום במעמד זה על חוזה זה ומתחייב לקיים את מלוא התחייבויותיו  
הנובעות מחוזה זה.

4.4 הוא מתחייב לחתום על כל מסמך וכן להתייצב בפני כל אדם, כל גוף וכל רשות, לשם  
קידום הליך התכנון ושינוי ייעוד החלקה וזאת מיד עם קבלת דרישה כאמור והכל בנוסח  
המקובל ובכפוף לכך שלא תוטל עליו הוצאה ו/או חבות מכל מין וסוג שהוא העולה על  
חלקו היחסי בחלקה.

4.5 אין כל מניעה מצדו על פי כל דין או חוזה להתקשרותו בחוזה זה.

4.6 יש בידו את האמצעים המספיקים לרכישת הממכר, לקיום כל התחייבויותיו על פי חוזה  
זה ולתשלום התמורה כהגדרתה להלן.

4.7 ידוע לו שהזכויות המוקנות לו על פי הסכם מכר זה, מוקנות אך ורק ביחס לממכר.

#### 5. התמורה

תמורת מכירת הממכר לקונה וקיום מלוא התחייבויות המוכרים ע"פ חוזה זה, ישלם הקונה  
למוכרים סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף \_\_\_\_\_ ₪) (להלן: "התמורה") והכל במועדים  
ובתנאים כדלקמן:

5.1 מלוא סכום התמורה משולם במועד חתימת הסכם זה באמצעות שיק דחוי ל 14 ימים  
מיום חתימת הסכם זה לפקודת עו"ד אלעד שרעבי בנאמנות (להלן: "הפיקדון"). הסך  
הנ"ל יוחזק בידי הנאמן עד להמצאת כל המסמכים ו/או האישורים הבאים לידי הקונה  
ו/או בא כותו, ככול ועד למועד תאריך פירעון שיק זה לא תבצע העברה בנקאית לחשבון  
הנאמנות, יהא רשאי הנאמן להפקיד את השיק לחשבון, כמו כן לאחר העברה בנקאית  
ישיב הנאמן את השיק לב"כ הרוכשים (להלן: "האישורים").

אישורים מרשויות המס המופנים לרשם המקרקעין המאפשרים  
רישום הזכויות בממכר על שם הקונה, המועדים על העדר חובות  
בגין מס שבח ומס רכוש, ו/או כטור מתשלומם.

צ.ב.ק.א מילין בע"מ  
ת.פ. 515715209

א.א.ה.צ.ע.ד.ל"ב בע"מ  
ת.פ. 515915221

ש"ד אלעד שרעבי  
עו"ד  
ת.פ. 515915221



אישור המועצה המקומית חבל יבנה והועדה המקומית המופנה לרש"מ המקרקעין, תקף למועד מסירת החזקה, המעיד על היעדר כל חוב מצד המוכרים בגין היטל השבחה, ארנונה, מיס, אגרות והיטלים, מכל מין וסוג, בקשר עם הממכר והמאפשר העברת הזכויות בממכר לקונה.

ייפוי הכוח האמורים בסעיף 1.6.1 – 6.3 להלן.

חמישה שטרי מכר להעברת זכות הבעלות בממכר, חתומים על ידי המוכרים ומאומתים על ידי עורך דינם.

- 5.2 החזקה המשפטית בממכר תימסר לקונה במועד תשלום מלוא התמורה בפועל.
- 5.3 המוכרים מתחייבים להמציא לקונה את האישורים המפורטים בס"ק 5.1.2 לעיל בתוך 12 חודשים ממועד חתימת חוזה זה. בחתימתם על חוזה זה המוכרים מורים בזאת בהוראה בלתי חוזרת, לנאמן, לעשות שימוש בכספים המופקדים בטאמנות בידיו לשם המצאת כל מסמך ו/או אישור חסר כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לקונה.
- 5.4 מוסכם בזה כי על הפיקדון תחולנה ההוראות הנאות:
- 5.4.1 מסירתו לנאמן תחשב כתשלום למוכרים על חשבון התמורה ביום קבלתו על ידי הנאמן.
- 5.4.2 הפיקדון יופקד על ידי הנאמן בחשבון הנאמנות ויושקע בפיקדון סולידי נושא פירות.
- 5.4.3 הפיקדון על כל פירותיו אשר נצמחו בחשבון הנאמנות, יועבר למוכרים עם המצאת כל האישורים לידי הקונה.
- 5.5 הצדדים מסכימים כי ביצוע כל התשלומים במלואם ובמועדם מהווה תנאי עיקרי ויסודי לחוזה זה, אשר הפרתו מהווה הפרה יסודית של החוזה.

## ייפוי כוח

6

6.1 במעמד חתימת הסכם זה יפקיד המוכר בידיו הנאמנות של עו"ד אסף שובלי ו/או גיל מליחי ו/או שי בן דוד ו/או יהונתן שרעבי ו/או אלעד שרעבי ו/או טל נתן ו/או עדי צדוק ו/או מיטל הורביץ (להלן: "עוה"ד") יפוי כח בלתי חוזר חתום על ידו לטובת הקונה לצורך הבטחת ביצוע כל התחייבויות בהסכם זה, ושטרי מכר חתומים הנדרשים לרישום הזכויות בנכס על שם הקונה. עוה"ד יעשה שימוש ביפוי הכח ו/או ביתר המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות רק לאחר תשלום בפועל של כל סכום התמורה במלואו ובמועדו. אין בחתימת המוכר על יפוי כח זה כדי לפטור אותו מחתימה על כל המסמכים, הבקשות והאישורים הנדרשים ולהפיע בפני הרשויות והגופים כנדרש לצורך מילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה והוא מתחייב לעשות כן מיד לכשידרש ובכפוף להוראות הסכם זה.

6.2 לצורך רישום המגרש על שם הקונה בפנקסי המקרקעין, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר בו יסמך את עוה"ד לחתום בשמו ובמקומו על שטר ואו מסמך שיידרש לצורך רישום הזכויות על שמו בפנקסי המקרקעין. עוה"ד יהיו מוסמכים עפ"י יפוי הכח לבטל את הערת האזהרה וזאת רק במקרה שהחובה הופר ע"י הקונה הפרה יסודית שלא תוקנה גם בחלוף 7 יום מעת שקיבל הקונה דרישה בכתב ובדואר רשום לתיקון ההפרה.

## רישום

7

7.1 בסמוך לאחר חתימת חוזה זה, יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין.

7.2 הטיפול בהעברת וברישום הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין משם המוכרים לשם הקונה יעשה על ידי הקונה (באמצעות ב"כ) באחריותו ועל חשבונו הבלעדי, והקונה יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהעברת הזכויות וברישום הממכר על שמו. המוכרים מתחייבים לשתף פעולה לשם רישום הזכויות על שם הקונה ולחתום על כל מסמך אשר יידרש לשם כך.

צ.ב.ק. א.נולין בע"מ  
ח.פ. 515715209

א.א.ה.צ. נד"ן בע"מ  
ח.פ. 515916221

מסירת החזקה

8

כנגד תשלום מלוא הר:אורה כאמור בסעיף 5 לעיל ימסור המוכר את החזקה המשפטית בממכר לקונה במועד מסירת החזקה כהגדרתו בסעיף 5.2 לעיל, כשהממכר במצבו כפי שהיה במועד חתימת הסכם המכר (AS IS) ונקי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שעבוד ו/או חוב ו/או תביעה ו/או עיקול ו/או משכון ו/או צו ו/או זכות צד שלישי ולמעט בעלי הזכויות הנוספים הרשומים במושע במקרקעין.

#### תשלומים והוצאות

9

- 9.4 כל המסים, האגרות, היטלים והתשלומים החלים על מחזיק במקרקעין עד למועד מסירת החזקה בממכר, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם, ומיום זה ואילך, יחולו התשלומים האמורים לעיל על הקונה וישולמו על ידו.
- 9.5 כל המיסים, האגרות, היטלים והתשלומים, שיוטלו עד למועד חתימת חוזה זה, על בעלי נכסים וכן תשלומים בגין היטל השבחה - אם וככל שיחולו לגבי הממכר - על פי תוכנית בניין עיר שקבלה תוקף בתקופה שעד למועד חתימת חוזה זה - יחולו וישולמו על ידי המוכרים, ואלו שיוטלו לאחר מועד חתימת חוזה זה או שנקבעו על פי תוכנית בניין עיר שקיבלה תוקף לאחר מועד חתימת חוזה זה (ועד בכלל), יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 9.6 מט שבח מקרקעין ומס רכוש ישולמו על ידי המוכרים. הצדדים יפעלו לעניין תשלום המס על פי הוראות תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין.
- 9.7 מס רכישה יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 9.8 הקונה והמוכרים ידווחו לשלטונות מס שבמיסוי מקרקעין על מכירת הממכר בסמוך לאחר חתימת החוזה ולא יאוחר מהמועד הקבוע לכך בדין. במעמד חתימת חוזה זה יחתמו הצדדים על הצהרה לרשויות המס בדבר התקשרותם בחוזה זה.
- 9.9 מוסכם כי מע"מ ככל שיחול, יחול וישולם על ידי הקונה בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישה לכך מאת המוכר. הפרת סעיף זה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

#### סעדים ותרופות

10

- 10.4 במקרה של הפרה יסודית של חוזה זה אשר לא תוקנה על ידי הצד המכר, בתוך 10 ימים ממועד קבלת התראה בכתב מאת הצד השני, יהיה הצד הנפגע זכאי לקבל מהצד המכר פיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בשיעור 10% מהתמורה, ללא כל צורך בהוכחת נזק (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לגרוע מזכותו לבטל את החוזה ולקבל כל סעד אחר על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- הצדדים מצהירים ומאשרים כי הם חישבו ומצאו את סכום הפיצוי המוסכם כמתאים והולם ביחס לנזק הצפוי, והם מוותרים על כל טענה בקשר עם הפיצוי המוסכם ו/או שיעורו. תשלום הפיצוי המוסכם יבוצע בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישתו של הצד הנפגע לכך.
- 10.5 הוראות סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8 ו-9 לחוזה זה תיחשבנה כהוראות יסודיות, אשר הפרתן מהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 10.6 איחור של עד 14 ימים בתשלום בביצוע איזו מהתחייבויות הצדדים על פי חוזה זה, לא ייחשב כהפרה של חוזה זה.
- 10.7 שום הוראה מהוראות החוזה לא תפורש כנורעת מזכויות הצדדים שעל פי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, ומיתר זכויותיהם החוקיות האחרות על פי כל דין לקבלת סעד או תרופה כלשהם, נוסף על הפיצוי המוסכם.
- 10.8 מבלי לגרוע מזכויות הצדדים על פי כל דין ו/או על פי חוזה זה, מוצהר ומוסכם בזה, כי בכל מקרה שמי מהצדדים לא ישלם במלואו ובמועדו כל תשלום, כולו או חלקו, אשר תשלמו מוטל עליו על פי דין ו/או על פי חוזה זה, רשאי הצד אחר, אך לא חייב, לשלם את התשלום האמור במקום הצד שחייב בתשלמו.
- שילם צד כלשהו תשלום אשר לפי חוזה זה חל על הצד השני, ישיב הצד אשר בעבורו שולם התשלום לצד המשלם, לפי הענין, מיד לפי דרישתו הראשונה של המשלם, את הסכום ששולם בתוספת ריבית הפיננסים, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לצד המשלם האמור על פי החוזה ו/או על פי כל דין. צד ישלם תשלום במקום

צ.ב.ק.א.נדליין בע"מ  
ח.פ. 515713209

א.א.ה.צ.נדליין בע"מ  
ח.פ. 515915221

משנהו רק לאחר מתן אורכה בכתב של 10 ימים לביצוע התשלום.

11 כללי

- 11.4 אי קיום כל התחייבות על פי חוזה זה על ידי מי מהצדדים מחמת סגירתם לקהל ו/או עיצומים במשרדי לשכת רישום המקרקעין, רשויות המס הממשלתיות, בנקים, או הרשות המקומית (להלן ביחד ולחוד: "המשרדים") לא יחשבו הפרת החוזה על ידי הצד החייב בקיום ההתחייבות, ובלבד שההתחייבות תקוים מיד ולא יאוחר מתום 4 ימים לאחר פתיחתם לראשונה של המשרדים. נמנע קיום ההתחייבות במועדה, כאמור, ידחה בהתאם קיום ההתחייבות השלובה, לפי הענין, הכרוכה בהתחייבות האמורה.
- 11.5 ידוע ומוכן לצדדים היטב והובהר להם מפורשות על ידי באי כוחם, כי אין זה נמזר מומחיותם של באי כוח הצדדים לבדוק את מצבו הפיזי והתכנוני של הממכר ו/או החלקה ו/או את התוכניות החלות על הממכר ו/או על החלקה ו/או את המסמכים המתחייבים אליהם, המצויים ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בכל רשות אחרת ואין זה בתחום מומחיותם של ביי"כ הצדדים לבחון ולהעריך את אפשרויות שינוי הייעוד של החלקה ו/או הממכר, אם בכלל. הצדדים מאשרים מפורשות כי כל האמור לעיל נבדק על ידם באופן אישי ו/או באמצעות בעלי מקצוע מטעמם וכי לא תהיה להם כל טענה בקשר לכל אלו כלפי באי כוחם.
- 11.6 שום ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה לא יהא תקף אלא אם יעשה בכתב ובחתימת הצדדים.
- 11.7 שום איחור במימוש זכויותיו של צד כלשהו, לא יחשב כויתור והוא יהיה רשאי לממש זכויותיו כולן או מקצתן, הן על פי חוזה זה, והן על פי הדין בכל עת שימצא לנכון.
- 11.8 כל תובענה הקשורה בחוזה זה או הנובעת הימנו תוגש אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב יפו ויחול הדין הישראלי בלבד.
- 11.9 הצדדים מתחייבים בזה לנקוט בכל פעולה ולעשות כל מעשה, ובכלל זה להמציא או לגרום להמצאתם של כל אישור, הצהרה, או מסמך אחר, ולחתום על כל בקשה, הצהרה, שטר או מסמך אחר, הנדרשים או שידרשו למען ביצועה של העיסקה נושא חוזה זה ו/או לשם הוצאתן לפועל של כל התחייבויותיהם על פיו.
- 11.10 כל מכתב ו/או הודעה בין הצדדים ייחשבו כאילו נתקבלו בתעודתם בתום 3 ימי עסקים ממועד שליחתם בדואר רשום עם אישור מסירה ואם נמסרו ביד - מיד עם מסירתם. כל הודעה בין הצדדים תישלח בהתאמה גם לבאי כוחם בפקס ו/או בדואר.
- 11.11 כתובות הצדדים לענין חוזה זה הינן כמפורט ברישא לחוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

חמוכתיים  
משרד המשפטים  
מחלקת רישום המקרקעין  
תל אביב

צ.ב.ק.א.נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 515715209

א.א.ה.צ.נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

הודעת מימוש

לכבוד

הגב' ז'וליט שמואל ת"ז 059598532  
אצל עו"ד אלעד שרעבי משד' ירושלים 18/522, אשדוד

א"נ,

הנדון: הסכם אופציה מיום 06/09/2018 - הודעת מימוש

בהתאם להסכם האופציה שבנדון ניתנת בזה הודעה בלתי מותנית ובלתי חוזרת למימוש הזכות לרכוש ממך חלק בלתי מסוים בשטח - מ"ר ( ) בחלקה 33 בגוש 191. זכותנו למימוש האופציה כאמור סוחרה על ידינו למר \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש").  
מצ"כ הסכם המכר כשהוא חתום על ידי הרוכש.

תאריך: \_\_\_\_\_

באמצעות עו"ד גיל מליחי

צ.ב.ק.א. נולין בע"מ  
ח.פ. 515715209

א.א.ה.צ. נולין בע"מ  
ח.פ. 515915221

שרעבי אלעד  
עו"ד  
משרד  
אשדוד

HaHermon 1, Or Aqiva 3060000

החרמון 1, אור עקיבא 3060000

Fax: (04)6376537 פקס: Mobil: 0522260056 נייד Tel: (04)6372526 טל:

E-mail: rafalson@012.net.il דוא"ל:

סימוכין 03942-2  
תאריך: 16.05.2017

לכבוד  
ק.ק.א.י. נדל"ן בע"מ

**שומה מקרקעין מבוססת הנחות לפי תקן 22**

(בדיקה זו מהווה מצגת כלכלית המתבססת על הנחות עבודה וצפי עתיד)

**גוש 190 חלקה 42**

**גוש 191 חלקות 30, 33, 36, 39, 42, 52, 58**

**גוש 196 חלקה 6**

**אשדוד (בני דרום)**

א.א.ה.צ.נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

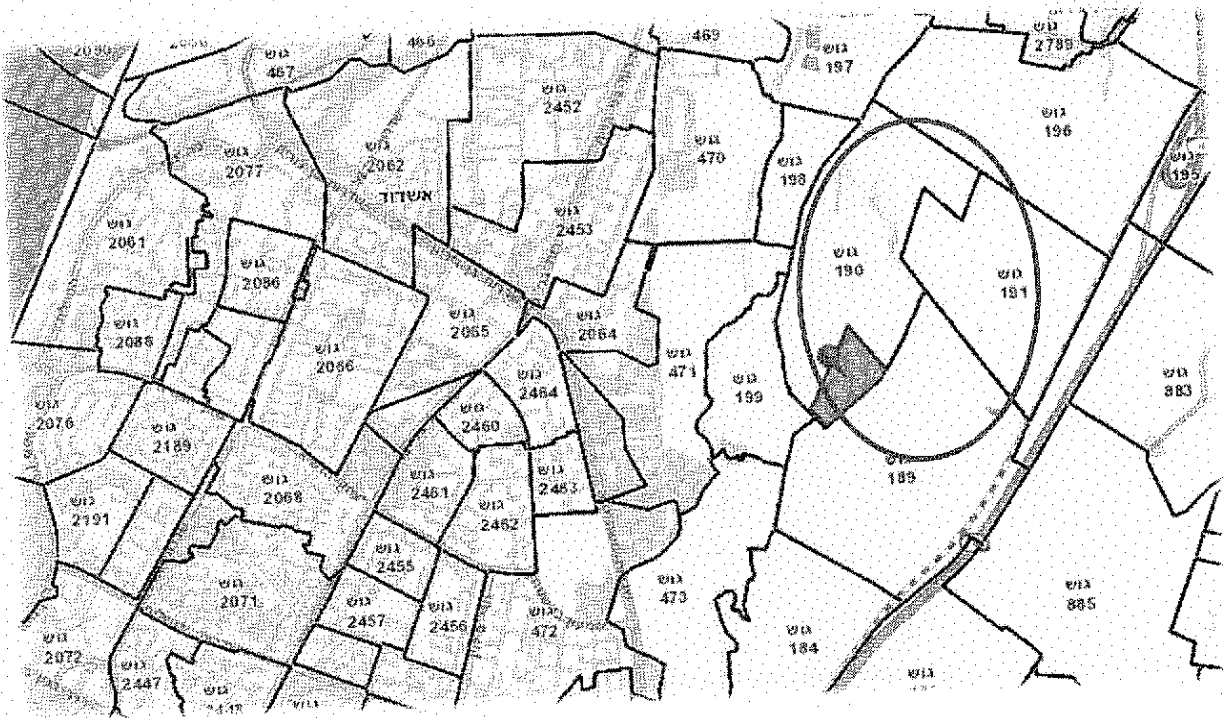
1. מטרת חות הדעת
- 1.1. זאת שומת מקרקעין לקרקע באזור המשולש החקלאי ורובע הנחל מצפון לאשדוד. השטח הנישום מהווה נכון להיום קרקע חקלאית לפי תכנית מתאר מקומית.
- 1.2. השומה תכלול התייחסות ופרוט לשני המצבים תכנוניים הבאים כמתחייב לפי תקן שמאי 22 המחמיר, לפיו יש להתייחס לשני המצבים כדלהלן:
- מצב א'**  
שומה המבוססת על יעוד הקרקע בתכניות המאושרות במועד הקובע לשומה.  
שווי קרקע במצב זה, משקף את היעוד הקרקע בהתאם לתכניות מתאר מקומיות, תכנית מתאר מחוזית ותכניות מתאר ארציות מאושרות מבלי להביא בחשבון שינויים מתכניות אלו.  
שווי זה היפותטי (תיאורטי) שמשקף את שימוש חקלאי בלבד, מבלי להתחשב בפוטנציאל לשינוי יעוד אף בעתיד הרחוק, כמקובל בערכות שמאיים לפיצוי הפקעות לצרכי ציבור.  
בדרך כלל קרקעות חקלאיות באזורים מרכזיים נמכרים במחירים גבוהים יותר.
- מצב ב'**  
"שומה מבוססת הנחה", המושתתת על הנחת עבודה, כי תאושר בעתיד תכנית אשר תאפשר מימוש בניה על הקרקע. **במצב זה נלקח בחשבון מידע שפורסם ע"י הוועדה המקומית ודברי ראש העיר אשדוד.**
- 1.3. לצורך כך נערך ביקור בסביבת הנכס ובחלקה נשוא הבדיקה ע"י הח"מ ביום 16.05.16;
- ✓ עיינתי בנסח רישום מקרקעין – פלט שהוצג מאתר לשכת רשום המקרקעין ובמסמכים אחרים שהוצגו בפני;
- ✓ עיינתי בתכניות בנין עיר, תכנית מתאר מחוזית ותכניות מתאר ארציות הרלוונטיות;
- ✓ ריכזתי את הנתונים שנמסרו לי וערכתי אותם בעבודה זו.
2. זהות מזמין השומה
- הדר בורשטיין מנכ"לית חברה ק.ק.א.י. נדל"ן בע"מ.
3. המועדים לשומה
- 3.1. הביקור במקום נערך ע"י הח"מ ביום 16.05.16
- 3.2. המועד הקובע לשומה הינו 15.05.17.

מ.א.ה.צ.נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

4. חלקות נושא השומה

גוש	190	196
חלקה	42	6
שטח	81,117	146,753
תחום מוניציפלי	אשדוד	מ.א. חבל יבנה

גוש	191	30	33	36	39	42	52	58
חלקה								
שטח	29,678	28,699	2,586	7,807	3,956	34,046	10,969	
תחום מוניציפלי	מ.א. חבל יבנה							



א.א.ה.צ.ת.ל"ב בע"מ  
ח.פ. 515914221

## 5. תיאור הסביבה

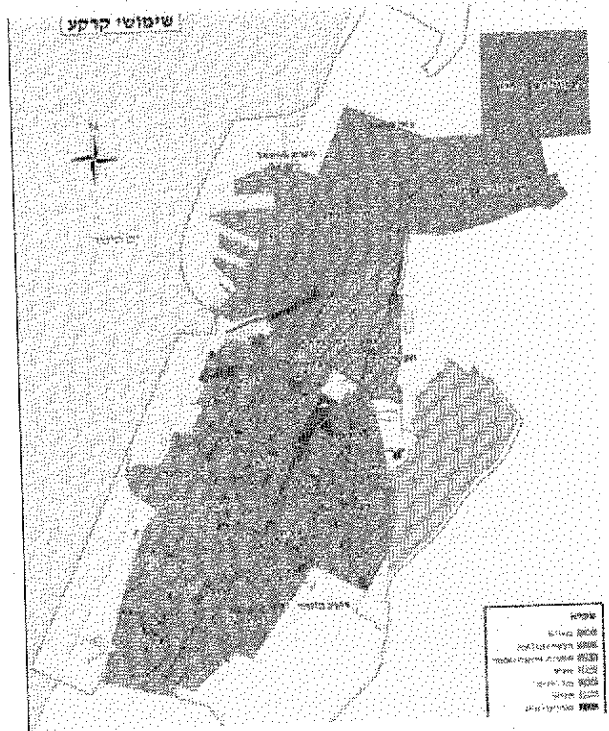
- 5.1 חלקות נשוא השומה נמצאות בלב אזור חקלאי מצפון לעיר אשדוד. אזור זה המכונה רובע הנחל ו"המשולש החקלאי" המצוי בחלקו צפון מזרחי של העיר אשדוד ובחלקו הגדול בתחום מוניציפלי של מועצה אזורי חבל יבנה ומושב בני דרום. בעירית אשדוד מעונינים ופועלים כעת לצירוף שטחים לתחום מוניציפלי של העיר אשדוד לפיתוחו למגורים.
- 5.2 אשדוד היא עיר במחוז הדרום והחמישית בגודל אוכלוסייתה בישראל. נוסדה כמועצה מקומית ב-1956 והוכרזה כעיר ב-1968. העיר שוכנת לחופו של הים התיכון, מדרום ליבנה, מצפון לאשקלון וממערב לגן יבנה. בשטחה זורם נחל לכיש.
- 5.3 מאז הקמתה, אשדוד היא עיר קולטת עלייה שגם נבנתה על ידי עולים. העולים יצרו בעיר אינטגרציה חברתית, מבלי לאבד את הזהות המיוחדת של הקהילות מהן באו. אשדוד תוכננה בתכנון מוקדם, מה שתרם רבות להצלחתה ולהתפתחותה כאחת הערים הגדולות בישראל.
- 5.4 לפי נתוני מרשם האוכלוסין של משרד הפנים, בנובמבר 2014 אוכלוסיית אשדוד מנתה 243,490 נפש. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 0.8%. לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2012, העיר מדורגת 5 מתוך 10 בדירוג החברתי-כלכלי. אחוז הזכאים לתעודת בגרות מבין תלמידי כיתות י"ב בשנת ה'תשע"ב (2011-2012) היה 58.1%. השכר החודשי הממוצע של שכיר במשך שנת 2011 היה 7,022 ש"ח (ממוצע ארצי: 7,964 ש"ח).
- 5.5 כ-90 אחוז מתושביה של אשדוד הם יהודים. התפלגות הזהות הדתית בעיר מעידה כי אשדוד היא בעלת רוב של תושבים בעלי זיקה לדת. 10 אחוזים מתושבי אשדוד מגדירים את עצמם כחרדים, 6 אחוזים כדתיים, 50 אחוזים כמסורתיים, ורק 34 אחוזים מתושבי אשדוד מגדירים עצמם כחילונים. בעיר קיימים שני גרעינים תורניים; האחד והוותיק ביניהם הוא "גרעין אשדוד" מרשת שעלי תורה, והשני, גרעין מרשת "קרן קהילות" שהוקם ב-2012. רבניה הראשיים של העיר הם הרב יוסף שיינין (אשכנזי) והרב חיים פינטו (ספרדי).
- 5.6 שלוש האוכלוסיות העיקריות בעיר הן: צאצאים של עולי צפון אפריקה שעלו בשנות ה-50, שמונים את הקהילות היהודית מרוקאית והיהודית קראית הגדולות בארץ, עולי ברית המועצות לשעבר שעלו בשנות ה-90, והציבור החרדי על זרמיו השונים שהוא מבין הגדולים בישראל. באשדוד מתקיימת הקהילה היהודית גאורגית הגדולה בעולם, קהילת יהודי רומניה הגדולה בארץ ואיתה קהילות נוספות ממדינות מזרח אירופה. בעיר מתגוררת גם קהילת יהודי צרפת הגדולה בארץ, וכן עולים רבים ממדינות אמריקה הדרומית, מאתיופיה (הקהילה השנייה בגודלה בארץ, אחרי נתניה), הודו, איראן ודרום אפריקה.
- 5.7 באשדוד קיימים שלושה אזורי תעשייה: אזור התעשייה הקלה, אזור התעשייה הכבדה ואזור התעשייה הצפוני. דרום-מזרחית לאשדוד קיים אזור תעשייה "עד הלום". רבים חושבים בטעות שאזור תעשייה זה שייך לאשדוד ולכן קוראים לו "אזור התעשייה הדרומי", אך למעשה, הוא אינו שייך לאשדוד מכיוון שהוא נמצא בשטח המועצה האזורית באר טוביה. ישנם שני אזורי תעשייה חדשים הנמצאים בתהליכי בנייה, אלו הם אזור התעשייה הצפוני החדש שיהווה המשך לאזור התעשייה הצפוני הקיים ופארק נמלי ישראל, פארק התעשייה והלוגיסטיקה של אשדוד שימוקם בעורף הצפוני של נמל אשדוד ויכיל בתוכו חברות לוגיסטיקה והייטק, ומסוף עתידי לרכבות מטען.
- 5.8 ב-1965 עברה לאשדוד חברת אלטא מערכות של התעשייה האווירית לישראל. מפעל "אלטא" ממוקם בחלקו צפון מזרחי של העיר. בקרבה לבית הקברות היהודי. המפעל הינו אחד מהמפעלי המתקדמים בארץ. המפעל הינו חברת בת של תעשייה אווירית בארץ.



- 5.9 ב-1973 החל לפעול בעיר בית זיקוק לנפט, ומעת שהופרט ב-2006, הוא פועל בבעלותה של פז בית זיקוק אשדוד.
- 5.10 החל מ-2004 פועלת תחנת הכוח אשכול באשדוד בגז טבעי אשר מסופק באופן ישיר מאסדה באתר "ים תטיס". האסדה שואבת את הגז מבאר אשר נקדחה בקרקעית הים, מול חופי אשקלון, ומספקת את הגז באמצעות צינור באורך 40 ק"מ היישר אל מתקני קליטת הגז שבתוך מתחם תחנות הכוח. המעבר לייצור בגז הוריד באופן משמעותי את זיהום האוויר בעיר אשדוד, אשר סבלה מהערפיח שהגיע מתחנות הכוח מיום היווסדה.
- 5.11 החל מהעשור השני של המאה ה-21 התפתחה מגמת תנופה תיירותית באשדוד. העיר סבלה זמן רב מהזנחה בתחום התיירות, למרות רצועת החוף הארוכה שלה ובניגוד לערי החוף האחרות דוגמת נתניה ואשקלון שבהן התפתח ענף תיירותי, נשארה אשדוד הרחק מאחוריהן.
- 5.12 חברת "חופית", החברה העירונית לפיתוח התיירות באשדוד החלה להוציא לפועל תכניות רבות אשר ישנו את פניה של העיר בפן התיירותי. תכניות אלה עתידות להפוך את אשדוד למוקד אטרקטיבי לתיירות באגן הים התיכון. ב-2012 נפתח בית המלון הראשון בעיר ברמת החמישה כוכבים המכונה "West" אשר שייך לרשת מלונות Tamares. בית מלון נוסף הוקם בריביירה הדרומית, אשר ההסכם לבנייתו נחתם ב-1997 ובנייתו החלה ב-2007. בניית המלון הסתיימה כבר בתחילת 2013, אך עקב סכסוכים בין החברה לפיתוח אשדוד אשר מחזיקה בבעלות של 50 אחוז מבית המלון, לבין הקבלן, פתיחת בית המלון עוכבה והוא נשאר נטוש. רשת מלונות "פתאל" פתחה את בית המלון בראש השנה 2014 ומנהלת אותו תחת השם "לאונרדו פלאזה".
- 5.13 ב-2011 הסתיימה בנייתה של טיילת ספורט ונופש ע"ש רוברט חיים, ראש המועצה הראשון של העיר. זוהי טיילת מודרנית באורך שלושה קילומטרים הנמשכת לאורך שדרות משה דיין שברצועת החוף. נקודת התחלתה נמצאת בירידה לחוף לידו הצפוני וסיומה בכיכר "עין השמש" בריביירה הדרומית. הטיילת נבנתה בהשקעה של כ-40 מיליון ₪ ובה ישנם מסלול הליכה ולאורכו ריהוט בטון ופרגולות מעוצבות, מתקני אימון וכושר ומאזניים לשקילת המתעמלים. ברובע י"ג נמצא קאנטרי קלאב אשדוד אשר נבנה על ידי חפ"א - החברה העירונית לפיתוח אשדוד. עבודות הבנייה של האתר הופסקו בהמתנה למכרז חדש אך ב-2012 הם חודשו שוב. בהשקעה של 70 מיליון שקל מתוכנן לקום דרומית לרובע ט"ו באזור הריביירה הדרומית פארק מים על שטח של 40 דונם. עיקר התיירים הבאים לאשדוד מגיעים מאניות התענוגות העונות בנמל אשדוד, ומשם הם ממשיכים לאתרים ברחבי המדינה. כמו כן, בעונת הקיץ מגיעים לעיר המוני תיירים צרפתיים הנופשים בדירות שקנו בעיר, בעיקר באזור המרינה.

6. שימושים בקרקע בעיר אשדוד

6.1. להלן מפת שימושי קרקע בעיר נכון לשנת 2015.



בשנת 2015 פורסם שנתון סטטיסטי מטעם עיריית אשדוד, מדובר בו בין היתר הדבר הבא:

באשדוד כ- 62,500 יחידות דיור, שגודלן 3.6 חדרים בממוצע, בדומה לשנים רבות במרכז – חולון, נתניה, פתח תקוה וירושבה. יחד עם זאת, מספר המשות בבית גבוה יחסית באשדוד (3.3), ומל כן צפיפות הדיור היא מן הגבוהות בין הערים המזולות: 0.9 נפשות לחדר לחדר, ו- 0.7-0.8 ברוב הערים הגדולות, להוציא ירושלים ובי ג'יק (1.2 ו-1.3, בהתאמה).

• עתודות הדיור של העיר עומדות על כ- 15,300 יחידות, רובן ברבנים חדשים הנמצאים בשלבים שונים של הליכי תכנון.

- מעייר דרום, לכיש מגורים ורובן מיחד – מתוכננים לכ- 8,000 יחיד.
- המשולש החקלאי – מתוכנן ל- 10,500 יחיד. בשנת 2014 עוד לא היתה לאזור תמיא לבניה למגורים.

א.א.ה.צ.דל"ן בע"מ  
515915021 פ.ח.

7. דברי ראש העיר והתפתחות תכנונית בעיר אשדוד לגבי פיתוח עיתידי בצפון העיר, שכונות המשולש החקלאי ורובע הנחל:

7.1 ביום 16.04.16 פורסמה באתר אשדוד online, כתבה "בשורה ענקית: 15 אלף יחידות דיור חדשות ב"רובע הנחל" החדש!

## בשורה ענקית: 15 אלף יחידות דיור חדשות ב"רובע הנחל" החדש

בעיריית אשדוד החלו לקדם מול הוועדה הארצית לתכנון ובנייה מהלך של הקמת רובע חדש כמון לכניסה הצפונית לעיר, תחת השם "רובע הנחל". התכנון הוא להקים רובע שיאלכס 15 אלף יחידות דיור, כשהלק גיזול מתם יהיו תחת תוכנית "מחיר למשתכן" שיעניקו הסבות מפליגות לזוגות הצעירים. ד"ר לסרי, "זהו מהלך שעשוי לשנות את מני הנדל"ן באשדוד, יחד עם קידום פרויקט ההתחדשות העירונית, שאנו מובילים יחד עם שר השיכון"

ראש עיריית אשדוד ד"ר יואל לסרי, הפזיע בשיחת מערכת העיר האחרונה, בזמן שהציג תהליך בניית רובע חדש שעתיד להכניס באשדוד, "רובע הנחל", בשטח המשולש החקלאי הסמוך למיר גלים (כניסה הצפונית לעיר). כזכור, בחודש ינואר האחרון הניגש שר השיכון ה"ב יואב גלנט עם הצוות הבכיר של המשדד למיור עבודה בעיר, ביחד עם ראש העיר ד"ר יואל לסרי, שלאחריו קיימו פגישת עבודה נרחבת.

בסיום הפגישה הודיע השר כי "צוות משרדו יבחן ויגיש לו התכנון להמשך נג מועד, עם מרכיב משמעותי של התחדשות עירונית. יש לעיר פוטנציאל של 30,000 יחידות דיור, כאשר שני שליש מתוכם במסגרת ההתחדשות עירונית. לאשדוד יש פוטנציאל להיות עיר מודל בהתחדשות עירונית ונשים אותה במוקדו של נישא זה".

מסיים הישיבה זכנו גם לשמוע זה עובדים צוותי עבודה במרוץ רב במטרה לקדם את התוכנית ולהציגה בפני שר השיכון.

בנוסף, בעירייה שוקדים על קידום הקמת "רובע הנחל", וכך אמר ד"ר לסרי בשיחת המערכת: "אשדוד מקדמת בימים אלה תהליכה על הסכם גג לבניית אלפי יחידות דיור, הכולל גם יחידות בתוכנית מהיר למשתכן בהיקף שנדיין אינו ידוע לנו. אולם, בניכסיל אנו מקדמים תוכנית באזור הצפוני של המשולש החקלאי של 15,000 יחיד, מול "דירה להשכיר", שהינה גוף ציבורי מקביל למשרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל. לרובע החדש אנו קוראים "רובע הנחל", ושם מוזכר ב-80 אחוז פרקע מדינה, ולכן הוא כולל מסלול של מהיר למשתכן. הדיון ברובע זה לשמחתנו מניע בקרוב לותם"ל (ועדה ארצית לתכנון ובנייה)".

באוגוסט 2014 הותלט על הקמת הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור, שנמדתה אישור תכנונית נרחבת למגורים בלוח זמנים חזק, כאלמנט אחד בסל של מתודות המיצעים על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הדיור. הועדה פועלת במתכונת של "תכנית אמה מועדפת אמת", והוקנו לה מרביות הסמכויות של הוועדה הארצית. טריס הגשת תכנית מועדפת לדיור לותם"ל נדרשת הממשלה או ועדת שרים שמינתה להכריז על פרקע כפל כותם מועדף לדיור, הכרזה זו יתנתן על פי חוזק לפי המלצת מנהלת מינהל התכנון. תכנית מועדפת לדיור הנה תכנית החלה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל, וכוללת לכל הפחות 750 יח"ד. תכנית מועדפת לדיור בישוב מיוזמים יכולה לחול גם על פרקע שאינה מקרקעי ישראל, וכוללת לכל הפחות 500 יח"ד.

תכנית מועדפת לדיור טוברת על כל תכנית אחרת, למעט תמ"א 35. הנופים הרשאים להגיש תכנית מועדפת לדיור הינם הרשות למקרקעי ישראל, משרד הכינוי, החברה הממשלתית לדיור להשכרה, משרד הפנים ביישובי מיוזמים או מי שקיבל הרשאה לכך על פי החוק.

א.א.ה. הנדל"ן בע"מ  
515915221

7.2 ביום 21.04.16 פורסמה כתבה "ראש העירייה, לסרי: "מקדמים בניית 15 אלף יחידות דיור ליד המשולש החקלאי"<sup>2</sup>:

**בישיבת המועצה האחורונה בישר ראש העירייה, ד"ר יחיאל לסרי כי העירייה מנסה לקדם בניית 15 אלף יחידות דיור. מדובר על שטח חקלאי מצפון מזרח למשולש החקלאי, בין אזור התעשייה הקלה לבין המושבים ניר גלים ובני דרום. מדובר בשטח לכאורה בעייתי שמרוחק מהעיר, ושחוצה אותו נחל לכיש**

הודעתו של ראש העירייה, ד"ר יחיאל לסרי בנהלך ישיבת מועצת העיר על בניית 15 אלף יחידות בסמוך למשולש החקלאי, הקפיצה רבים. עקב מצוקת הדיור ומחירי שני לדירות באשדוד וההגירה השלילית שיש באשדוד זו הייתה בשורה טובה.

מתברר כי לסרי אמר את הדברים במסגרת מענה לחבר המועצה שמעון כצולסון שהעלה שוב לסדר היום את נושא בניית דירות לזוגות צעירים. וכך כתב כצולסון: "בהמשך להצעתו מתאריך 18.3.14 לסדר יום במשא בניית דירות לצעירים, מבקש שוב לרוץ משום שעד היום לא נעשה דבר בנושא בשל המחסור בדיור לצעירים ונטישת העיר מבקש דיון דחוף", אמר כצולסון לדברי לסרי, שותפים לנהלך יחד עם עיריית אשדוד, פשרו הבינו והשיכון הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור שנמצאת במשרד האוצר) ו"דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ". מדובר בחברה ממשלתית בבעלות מלאה של המדינה, שהוקמה על פי החלטת ממשלת ישראל לשם קידום נושא הדיור ובכלל זה הקמת דירות להשכרה. כל זאת במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור מזה שנים שהעירייה עושה ניסיונות להפסיד קרקע חקלאית במשולש החקלאי לבנייה למגורים אלא שמשרד הביטחון והתעשייה האווירית התנגדו לכך. בין היתר, בסענה שזה עלול מחד להפריע למתקנים של אלטא ומאידך עלול לחשוף את הדיירים לקרינה. השטח החקלאי בו מדובר נמצא מתוך לגזרת אלטא, צפנית מזרחית לו.

ממשרד האוצר נמסר כי "התנאי לקליטת תכנית במסלול הותמ"ל הוא פמידה בתנאים הקבועים בחוק והחלטת הממשלה להכרזה על המתחם (כמועדף לדיור ר.י) וכיו לא התקבלה לגבי המתחם. רשות מקרקעי ישראל וחברת "דירה להשכיר" הן בין יורג הגופים המוסמכים על פי חוק להגיש תכנית לתמ"ל בכפוף לעמידתו בתנאים".

מתברר "דירה להשכיר" נמסר כי "החברה החלה בתהליך תכנון ראשוני לקידום תכנית למגורים באופן שכל הנראה יצור רבע חדש למגורים באשדוד. מדובר בפרויקט ארוך טווח, וכל הליך התכנון יעשה בשיתוף ובתאום מלא עם בעלי המקצוע בעיריית אשדוד. היות ומדובר בהליך שנמצא בראשיתו גבולות התכנון טרם נקבעו, אך מסתמן כי התכנית וכלל קרקעות מדינה וקרקע פרטית, כאשר אופי התכנית ייתן מענה לאורך בסגים השונים של הדיור, בהם דיור להשכרה. אנשי המקצוע של חברת דירה להשכיר נפגשו עם מהנדס עיריית אשדוד השותף באופן מלא להליך התכנון. נדגיש כי התכנית תאמת את מדיניות תכנית המתאר המתגבשת לעיר".

א.א.ה.צ.ת.ד.ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

התגובות של חברי העיריה היו מעורבות:

חבר המועצה שמעון כנולסון "זה פשוט סיפור. עובדה שבקיסטחי בישיבת המועצה בה ראש העיר הודיע על כך, לקבל עדכון אחת לחודש על התקדמות העסק, הנהלת העיר לא הסכימה לכך".

חבר המועצה צבי צילקר "מדובר בתהליך של אישורים, שכל שיקור יארך לפחות כ-3 שנים וכן כשסת שבועות בני דרום המגדוד לבניה עליו שם יאפשר יצאים להקים גשרים מעל נחל ליישם שחציה אותו".

חבר המועצה מ"ד נעים שמור "הצעתו של ראש העיריה לבנות 1,500 יחידות דיור ברובע הנחל, הינה הצעה לא רצינית ולא מעשית שתחלף כדי לרמת את הציבור ולהרדף את הלקוח המימורי הנכבד שהפעל על ראש העיריה, בעיקר על ידי שכן העלתי בשנים האחרונות שלוש פעמים הצעות לסדר האם של המועצה בעניין זה".

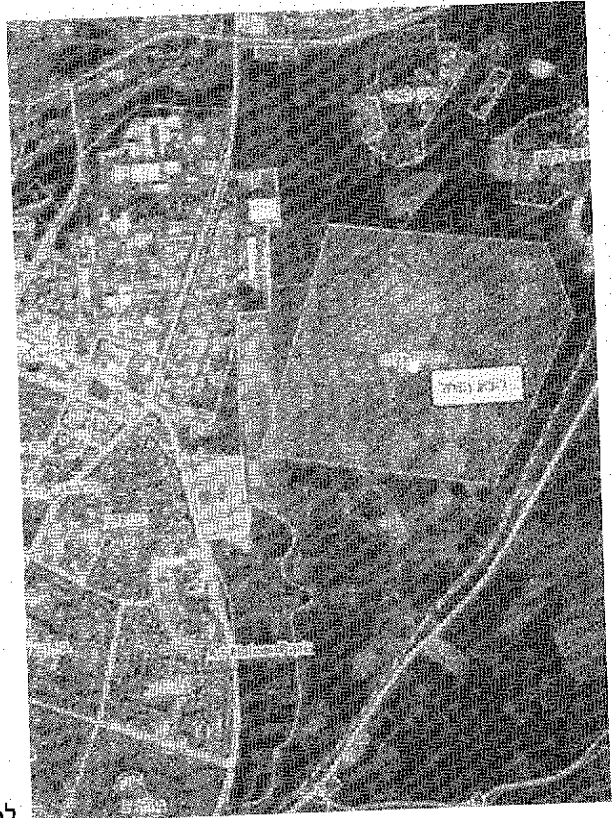
הצעתו של ראש העיריה הינה אחת עימים, הליכי הרשמי המאפשר של השטח אתם ביקר ד"ר לסרי לבניה זו, "משש שנים רבות ואחזקת יש אמורים, לפחות 15 שנים בנתיים צעירי אשדוד להם אם ספרון דיור בר השגה, נמאסו ביער שאת לעזוב את אשדוד, בליסיון למצוא פתרון לדיור בר השגה באשקלון ובגן יבנה".

האזור המיועד אינו רחוק ממרכז העיר השפירים של קריית מלאכי ובאר שבע, עכשיו נקרה של תקלה, דיירי רובע הנחל העתידים יסבלו מריחות רעים וצחנה".

חבר המועצה ד"ר אלי למנוני "עצם הרעיון של הספת יחידות בניה שיביאו להחלפת המרחבים ובמיוחד לעירי העיר שנקבעים אותה הוא מבורך, אך הדרך שהבחר בעשה לא ראויה. ראשית חושבני כי כדאי היה שראש העיר יתייחס למועצה ותבריה (סלל אלו שבקואליציה) ומשא מעין זה גם אם הוא בדרך תכנית צריך להיות מונח על שולחנה של המועצה, להיות מודן בה ולקבל את אישורה, ולא להזכיר בדרך אגב. ראוי היה שיצא תוכנית סדורה ונלולה שמביאה בחשבון לא רק את הדירות שתתחזקנה אלא את צרכי הדיירים ברובע החדש כגון בנית בתי ספר, גנים, שטחים ירוקים נכששים ותחבורה ציבורית".

לעירי החושתי הוא כי בחסות השרוד של השרך בבניית דירות רבים מהר מדי ולא מביאים בחשבון את כל ההשלכות".

חברת המועצה הול גלבר "חבצ הנחל החדש שמתוכנן להיות באזור הנפת מזרחי באשדוד הוא בשורה חיובית לעיר ובעיקר לזאת צעירים. לעצמי, אמתו כבר מספר שנים עם העיריה שלילית של תושבים שגדלו בעיר ומאליים למצוא פתרונות דיור עם מחירים שפויים לצד הקשרות פרנסה מתאימים. אני אומון בכל תוכנית שתביא לפתרון אמיתי. התנהגות המסכנות לצעירי עושה מעט מדי בנושאים אלו".

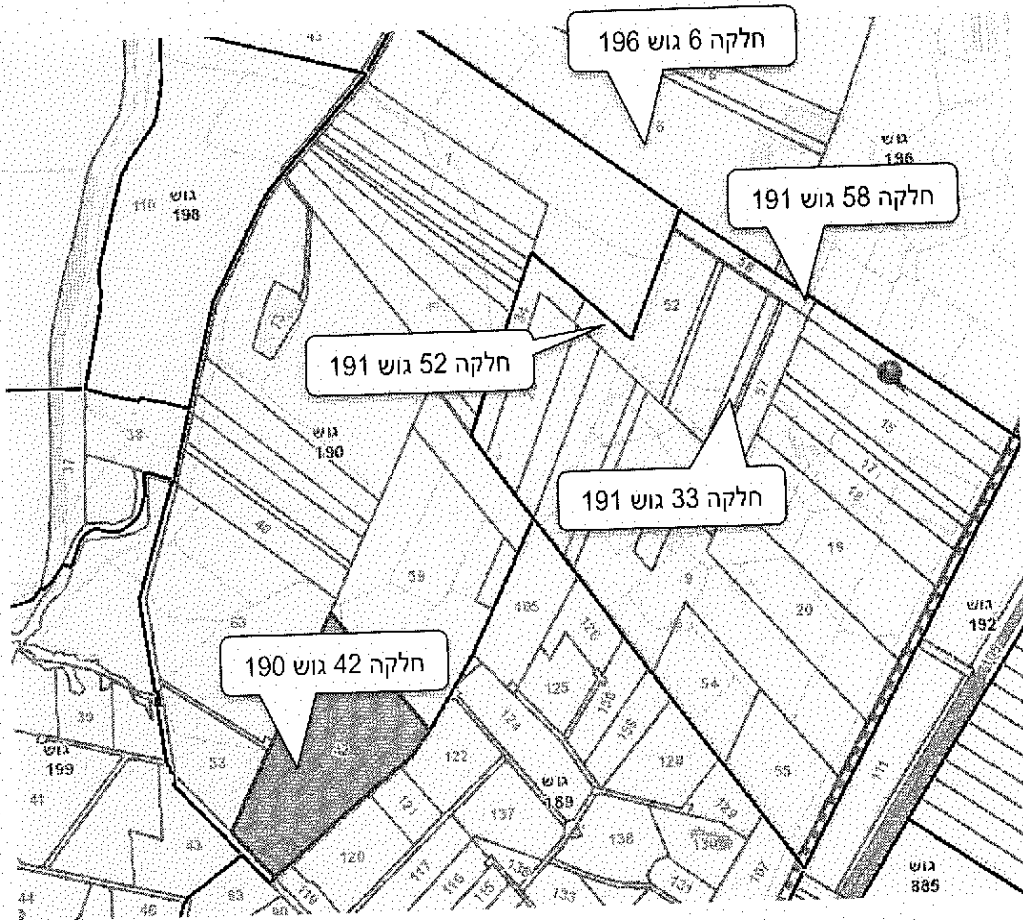


א.א.ה.צ.מ.דל"ן בע"מ  
515915221  
פ.ח.

לפי פרסום זה החלקות תכללנה בתכנית רובע הנחל.

8. תיאור נכס נשוא הבדיקה

8.1. החלקות נשוא השומה נמצאות כולן במתחם חקלאי המצוי בין אשדוד מדרום לבין מושב בני דרום מצפון לבין תוואי כביש 4 ממזרח.



החלקות מישוריות, מעובדות.

א.א.ר.צ. נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 515915221

9. מצב הזכויות המשפטיות

9.1 החלקות בבעלות פרטית.

9.2 להלן העתק מנסח טאבו של חלקה 42 גוש 190 וחלקה 52 גוש 191:

תאריך: 15:05/2017  
כל אידי תשע"ז  
שעות: 17:06

גוש מס': 121380

משרד המשפטים  
השירות המיסוי והרשמי



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין לחומות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 190 חלקה: 42

תיאור הנכס

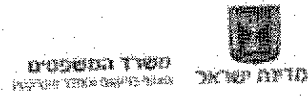
רשימת	סכום בע"מ	שם המקרקעין
ע"ית אגודת מ.א. חבל יבנה	87,117.00	חבל

בעלות

מס' שטר	תאריך	מחמת פועלה	הבעלים	מחלק גוש
48588/1982/1	30/03/1992	מכר	אחיהל ארליך	5202 / 529500 החלק גוש
הערת: דרימן צרפתי 69019003132				
48590/1982/1	35/05/1992	מכר	אחיהל ארליך	5202 / 529500 החלק גוש
הערת: דרימן צרפתי 69019003131				
48589/1982/1	30/09/1992	מכר	ברוך שריל	20070 / 529500 החלק גוש
הערת: דרימן צרפתי 69015823950				
46989/1992/1	20/09/1992	מכר	ק"מ טרבל	5009 / 529500 החלק גוש
הערת: דרימן צרפתי 69015610094				
46989/1992/1	30/09/1992	מכר	שוקו אברת	5201131 מס דרימ החלק גוש 2599 / 529500
הערת: דרימן צרפתי				

מ.א.ה.צ.מ.ל"ן בע"מ  
515915221

16/05/2017 תאריך  
 17:06 שעה  
 121381 מס' מס



לשכת רישום מקרקעין רמת גן  
**העתק רישום מפקס הזכות**  
 מס': 101 חלקה: 52

**רישום הזכות**

מס' מס	מס' מס	מס' מס
30483/2014/7	34,048.00	34,048.00
הסכום הרישום של החלקה		
101/45.42		

**בעלות**

מס' מס	מס' מס	מס' מס	מס' מס	מס' מס	מס' מס
30483/2014/7	13/07/2014	מס'	חלקה א"ה	מס'	מס' מס
30483/2014/7	13/07/2014	מס'	חלקה א"ה	מס'	מס' מס
30483/2014/7	13/07/2014	מס'	חלקה ג"ל	מס'	מס' מס
30483/2014/7	13/07/2014	מס'	חלקה חמ"ד	מס'	מס' מס
31500/2016/1	13/07/2016	מס'	חלקה חמ"ד	מס'	מס' מס

14 יוני 2017

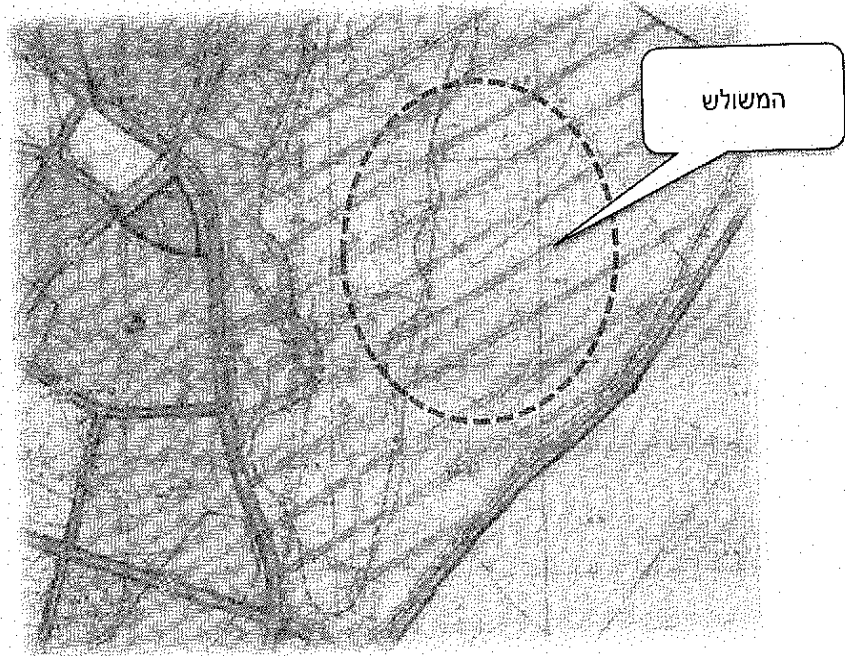
א.א.ר.צ נדל"ן בע"מ  
 515915221 פ.ח



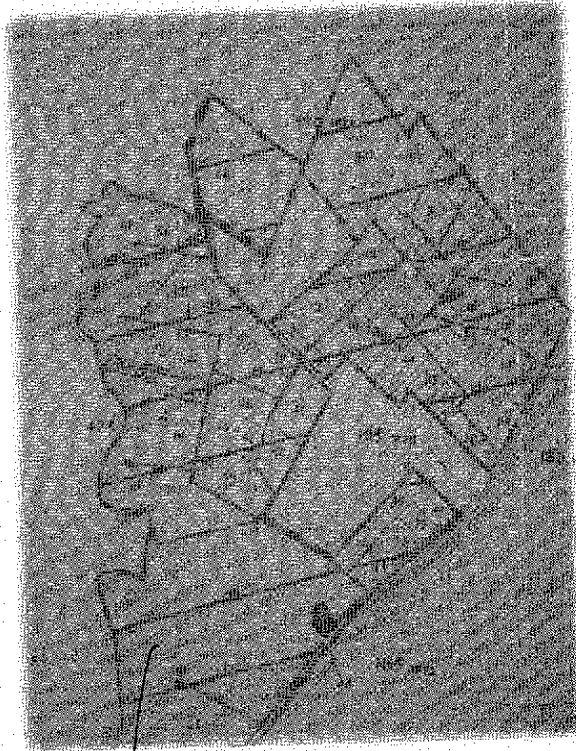
10. תיאור המצב התכנוני התקף וציפיות לשינויים עתידיים

10.1 תכנית מתאר מקומית

10.2 תכנית מתאר אשדוד ד/313 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 13.01.60 מסווגת את החלקות באזור חקלאי, לפי התשריט הבאה:



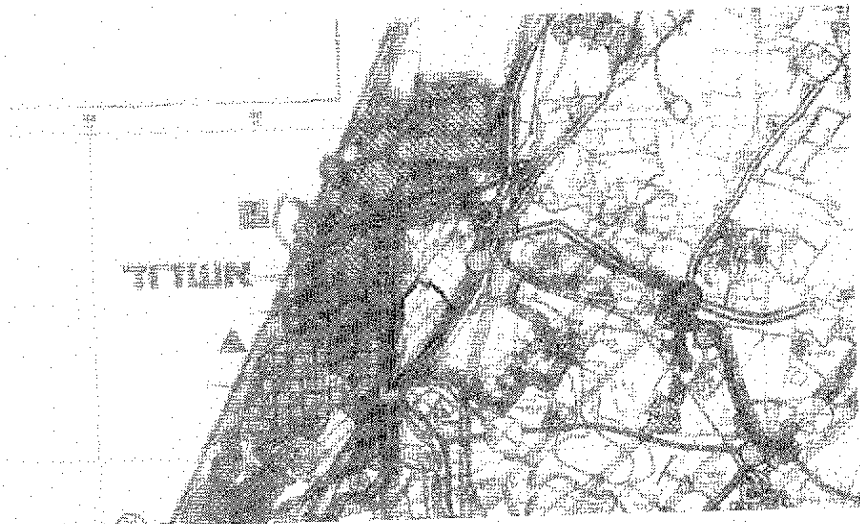
10.3 על חלקה 42 גוש 190 חלה תכנית ד/567 "חלקות פרדסי יכין חק"ל בסוקריר" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1367 מיום 16.06.67. התכנית חלה על חלק מגושים 184, 189, 190, 199, 473.



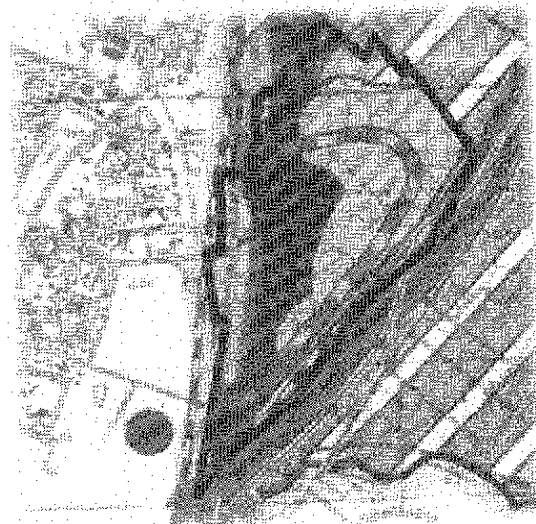
א.א.ה.צ.נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 51591522

- 10.4 לפי שינוי 63 לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 4/14 אשר פורסמה למתן תוקף באוגוסט 2009.
- 10.5 הוראות התכנית הן:

- 6. פגיש התכנית והעדה המחוזית לתכנון ולכניה מחוז הדרום.
- 7. עורך התכנית לשכת התכנון מחוז דרום, משרד הפנים.
- 8. מסדת התכנית הוסמכת שטח "משולש חקלאי" במגזר אשדוד לתכנית המתאר המחוזית מחוז הדרום, מס' ח/מ/מ 14/4 ולחלל התכנית העיקרית.
- 9. יחסי לתכנית אחרות
  - 9.1 על תכנית זו יחולו הוראות התכנית העיקרית, למעט הוראות שישונו על ידי תכנית זו.
  - 9.2 תכנית מקומית ראו מפורטות שהיו בתוקף טרם כניסתה לתוקף של תכנית זו, יישארו בתוקף.
- 10. תכליות בתכנית זו באה לתוסיף לתכנית העיקרית שטח ביעודים הבאים: קרקע חקלאית, יער, שטח למעבר קווי חשמל ומשילת ברזל בנתאים להוראות תמ"מ 14/4.
- 11. הנדריה והפרשנות בתכנית זו תהא לכל מונח הפרשנות שיש לו בתכנית העיקרית. תכנית זו תתפרש עם התכנית העיקרית כאחת - ככל שאין לזוהר אחרת משתמעת.

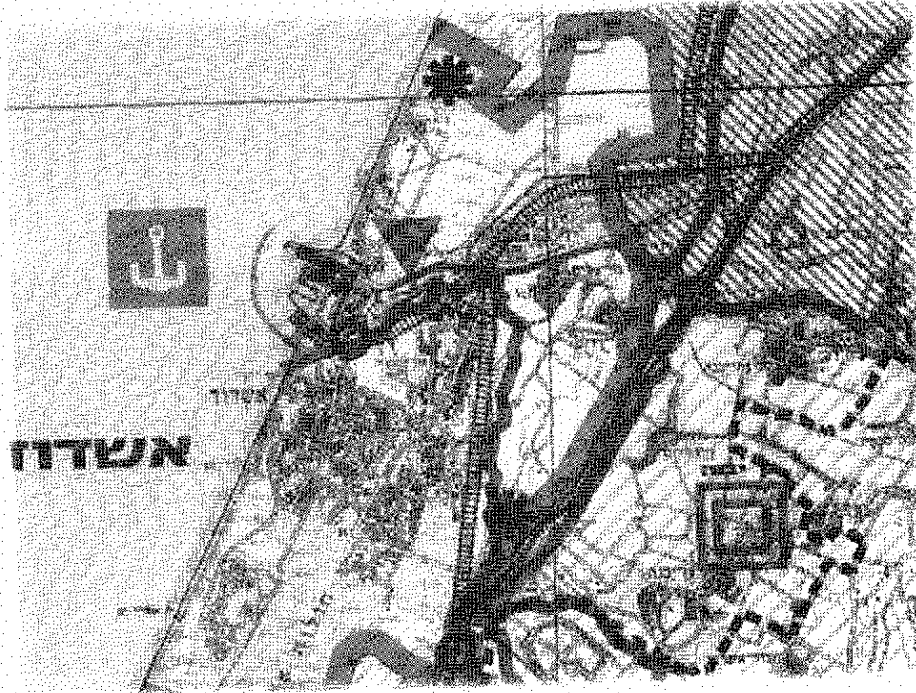


מתחם משולש חקלאי באשדוד הועבר ממחוז מרכז למחוז דרום לפי התשריט לעיל. התכנית מכילה קטע מתכנית (אז) תמ"מ 3/21 א' מופקדת. תכנית מופקדת זאת מציעה לסווג את האזור בשימושים מסחריים עירוניים. להלן קטע מתשריט של תכנית מופקדת.



א.א.ה.צ. מד"ן בע"מ  
515915221.9.ח

לפי התשריט בתכנית מתאר ארצית תמ"א 35 השטח הנישום מצוי בתוך מרקם עירוני.



תמ"א 35 היא תכנית מתאר ארצית, ועל פי הוראותיה תיבחר כל תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת. לכן קיימת בהוראות תמ"א 35 הבחנה ברורה בין ההוראות המתייחסות לסוגי התכניות השונים.  
כך לדוגמא, בין ההוראות המתייחסות לתכניות מתאר מחוזיות חדשות, לרבות תכניות שינוי לתכניות מתאר מחוזיות, נמצא: איסור על תוספת שטח לפיתוח שלא בהמשך רצון וצמוד דופן, שמירה, ככל האפשר, על רצף שטחים בתוחים, החובה לבחון ולמצות שטחים שכבר יועדו לפיתוח בתכניות מחוזיות וטרם אושרו בהם תכניות מקומיות וכדו' בין ההוראות המתייחסות לתכניות מתאר מקומיות חדשות, לרבות תכניות שינוי לתכניות מתאר מקומיות, וכללות, בין השאר, הוראות לעניין: צפיפות נטו מינימלית למגורים, הגשת נספח טיפ-סביבתי לתכניות בתוחים מכלולים טיפיים או בשטחים בעלי רישות טיפית סביבתית גבוהה, וכן הוראות לתכנית מתאר מקומית להרחבת ניכרת ובכללן: הכללת התשתיות הדרושות בתכנית או בתכניות אחרות שאושרו כדין, הבטחת ביצוע התכנית כל כבוד עם ביצוע התשתיות לרבות תחבורה ציבורית ומוסדות ציבור, קיום פתרון זמין לטיפול בביוב שנוצר כתוצאה מאכלוס הכינוי המוצע בתוחם התכנית ועוד.

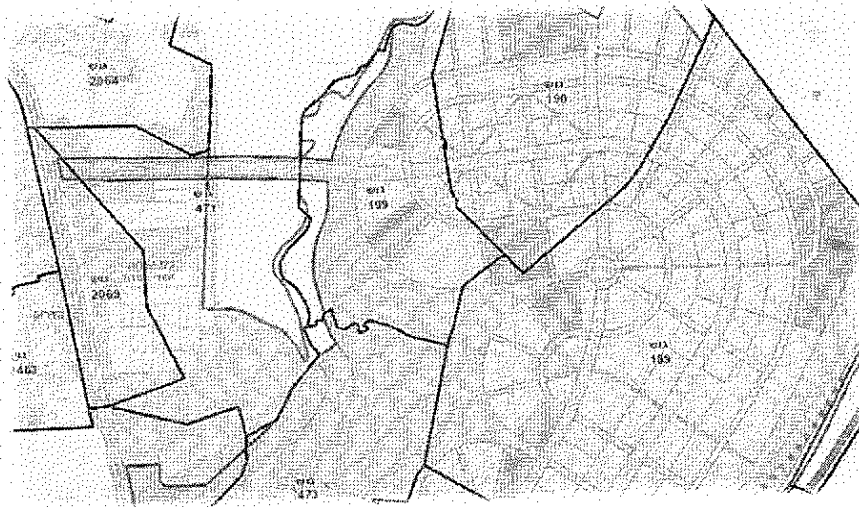
כדי לאפשר הבחנה ברורה בתוך המרחב הארצי בין שטחים מאפשרי-פיתוח לבין שטחים מנוי-שימור, ובכדי לבטא את עקרונות התכנון, נדרשת תמ"א 35 לפתח מרכיב חדש בשפת התכנון הנקרא "מרקם" (Texture). המרכיבים הם אזורי תכנון המתחמים בתשריט המרקמים, ושונים זה מזה ביחסים הכמותיים והמרחביים בין ייעודי הקרקע לשימושיה, ברמות הפיתוח והשימור שבתוכם ובכללים המסדירים ומכוננים יחסים אלה מתוכם כלהלן:

**מרקם עירוני** – אלו יבחן עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל ייבטחו התשתיות הדרושות - במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה מרובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים מתוחים עירוניים ובינועירוניים לצורכי ציבור, ושמירה על שטחים ומסדרונות הפיתוחים לפשתית לטווח הארוך.

התכנית קובעת צפיפות ביישובים עירוניים לפי הטבלה הבאה:

א.א.ה.צ. נדל"ן בע"מ  
515915221

10.7 . באתר beta.govmap.gov.il מופיעה מפה של מגרשי משרד הבינוי לפי התרשים הבא:



10.8 . ניתוח תכניות בנין עיר מאושרות באשדוד:

מוניציפלי של העיר אשדוד אין עתודות קרקע למעט שטח בדרום מזרח העיר אשר נמצא היום בתכנון לפארק ורובע מיוחד והמתחם החקלאי בצפון מזרח העיר כולל משולש חקלאי נשוא הבדיקה. התכנון והבניה היום מתרכזים בתכנון נקודתי - פינוי בינוי ובניה לפי תמ"א 38. התכנון הוא לבניה רוויה בניה 18 ויותר קומות.

11 . רמת המחירים בסביבה הקרובה

11.1 . מחירי קרקעות חקלאיות באזור צפון מזרח של העיר אשדוד:

תאריך	גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח נמכר	עסקה	שווי מ"ר
22.10.13	190	42	87,117	2000	423,360	212
19.11.14	191	30	29,678	250	70,000	280
10.04.14	191	30	29,678	500	90,000	180
14.01.14	190	42	87,117	2,000	418,000	209
6.10.14	190	42	87,117	3,000	690,000	230
9.12.15	190	42	87,117	1000	270000	270
13.01.16	190	42	87,117	1000	350000	350
8.02.16	190	39	5407	550	175000	318
23.02.16	191	58	10969	200	86500	432
6.03.16	190	42	-	62	53400	860

אם להתעלם ממצב מושע (בעלות משותפת) סביר ששווי הקרקע חקלאית נע סביב 300 ₪ למ"ר

מ.א.ה.צ.ה.  
51591522

הקרקע מסווגת עפ"י תכנית מתאר ארצית למרקם עירוני ולפי תכנית מתאר מחוזית ותכנית מקומית כקרקע חקלאית.

לפי כך שווי דונם במצב א' יקבע לסך 300,000 ₪ לדונם.

### 11.2 מחירי דירות בנויות וחילוץ שווי קרקע ליחידה

11.2.1 לפי סקר מחירים לדירות במבנים שנבנו בשנים 2011-2014 התפלגות מחירים הוצג בטבלה הבאה:

תאריך	כתובת	שטח הדירה	מס' חדרים	שנת בניה	עסקה	שווי למ"ר
26.11.15	אשכולית 21	133	5	2015	1963000	14554
27.12.15	אשכולית 48	133	5	2015	2206000	16586
7.02.16	אב	120	5	2016	1750000	14583
22.02.16	בלפור 7	120	5	2015	2000000	16663
29.02.16	עד הלום	124	5	2016	2076011	16739
13.03.16	העצמאות 1	138	5	2016	2165000	15688
6.04.16	בלפור 7	125	5	2015	1860000	14900
ממוצע		130			2000000	115670

11.3 מניתוח עסקאות הנ"ל עולה כי דירת 5 חדרים בשטח 130 מ"ר עולה כ-2,000,000 ₪.

11.4 שווי קרקע ליח"ד לפי נתונים אלו כ-600,000 ₪ (לאחר ניכוי מע"מ, רווח יזמי - 20%, עלויות בניה ופיתוח - 6,350 ₪/מ"ר).

**12. עקרונות גורמים ושיקולים**

- בבואה להעריך את הקרקע הבאתי בחשבון, בין יתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 12.1 השומה מתבססת על נתונים שהביא ראש העיר אשדוד ואשר פורסמו בעיתונים ובכלי התקשורת השונים וכן בדיקה אישית מול עובדי הוועדה המקומית אשדוד.
- 12.2 היחידה לתכנון אסטרגי בעיריית אשדוד, בראשות אסתי פילוס, פירסמה באחרונה דו"ח שנתי לפיו מספר יחידות הדיור שעתידות להיבנות בעיר עומד על 17 אלף בלבד. עיקר יחידות הדיור ייבנו באזור המשולש החקלאי, אך גם ברובע המיוחד ובמע"ר דרום. עוד על פי הדו"ח, אשדוד נמצאת בין הערים הצפופות ביותר מבין הערים הגדולות. עם זאת, ההוצאה על דיור בעיר עומדת על 3,000 שקל בממוצע בחודש, סכום נמוך מרוב הערים הגדולות.
- לפי התכנון, תיבנה במשולש החקלאי. מדובר בשטח טבעי שנמצא מזרחית לרובע ז' ורובע ג', כשצידו האחר הוא כביש 4. שם, על פי התכנון, אמורים להתווסף עוד 10,500 יחידות דיור. אלא שהתכניות במצב קיפאון במשך שנים, ולפי שעה, אין למשולש החקלאי תכנית מתאר לבנייה למגורים.
- לפי הפרסומים האחרונים ודברי ראש העיר אשדוד הולכים לפתח את רובע הנחל, אשר נמצאת מצפון למשולש חקלאי, ואף לא נמצא בתחום מוניציפלי של העיר אשדוד. סביר שבשכונת רובע הנחל תהיה צפיפות של 15 יח"ד לדונם ברוטו או 30 יח"ד לדונם נטו.
- 12.3 עיריית אשדוד פועלת היום להעברת שטח שיכלול גושים נשוא השומה (191 ו-196) לתחום מוניציפלי של העיר אשדוד. כמו כן פועלת הוועדה המקומית לקידום תכנית מתאר חדשה לעיר אשדוד ותכניות מפורטות לשכונת המשולש והרובע הנחל.
- 12.4 כדי שקרקע בחלקה נשוא השומה תהיה זמינה לבניה צפויים מספר הליכים תכנוניים וסטטוטוריים:
- 12.4.1 אישור תכנית מתאר העיר אשדוד חדשה;
- 12.4.2 אישור תכנית מפורטת שתכלול איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ואישור טבלאות הקצאה ואיזון.
- 12.4.3 סה"כ הליכים אלה ימשכו עד 10 שנים.
- 12.5 היום החלקה ממוקמת בלב מתחם חקלאי. מיקומו של הקרקע במסגרת המרקם הכללי של אזור מטרופולין אשדוד.
- 12.6 אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת. סביבה חקלאית של חלקות מעובדות בתחום מוניציפלי של מושב בני דרום.
- 12.7 הזכויות המוערכות הן בעלות פרטית משותפת.
- 12.8 מצב תכנוני מאושר:
- 12.8.1 בהתאם לתכניות מתאר מקומי מאושר היעוד חקלאי.
- 12.8.2 לפי תכנית מתאר ארצית תמ"א 35 – מרקם עירוני.
- 12.8.3 לפי תכנית מתאר מחוזית – קרקע חקלאית.
- 12.9 לפי שיטת החילוץ משווי דירות שנמכרו נע שווי קרקע לדירה בת 130 מ"ר סביב 600,000 ₪ לא כולל מע"מ ולא כולל פיתוח.

**13. מצב תכנוני פרוגרמתי ("מבוסס הנחה")**

13.1 לא הוצגה בפני פרוגרמה מיוחדת לתכנון עתידי, ולפי כך ערכתי את שומתי לפי ההנחות הבאות:

- |    |                         |  |
|----|-------------------------|--|
| 1. | יעוד קרקע עתידי         | מגורים                                     |
| 2. | שיעור הפקעה לצרכי ציבור | 50%  |
| 3. | צפיפות                  | 15 יח"ד לדונם ברוטו או 30 יח"ד לדונם נטו   |
| 4. | זכויות בניה             | 100 מ"ר עיקרי לכל יחידה + 30 מ"ר שטחי שרות |
| 5. | צפי לאישור תכניות       | 10 שנה                                     |
| 6. | שווי יחידה בת 130 מ"ר   | ₪ 600,000                                  |
| 7. | היטל השבחה              | ₪ 220,000 ליחידה                           |

**14. תחשיבים:**

14.1 יחידת שטח לחישוב היא 1,000 מ"ר לפני הפקעות לצרכי ציבור (מצב היום).

14.2 שטח קרקע לאחר הפקעה הוא 500 מ"ר.

14.3 בשטח זה ניתן יהיה לבנות 15 יחידות בשטח כ-120 מ"ר ברוטו.

14.4 שווי קרקע ליחידה 600,000 ₪

14.5 שווי דונם ברוטו (כשהוא 500 מ"ר נטו) 9,000,000 ₪

14.6 היטל השבחה צפוי 3,300,000 ₪

14.7 יתרה לקרקע 5,700,000 ₪ כזמינה

14.8 דחיה ל-10 שנים לפי 6% 3,200,000 ₪

14.9 הפחתה למושע 5% 3,000,000 ₪

15. השומה

15.1 שווי תאורטי של קרקע כזמינה על פי הפרוגרמה ובהנחה שהפרוגרמה מאושרת (שווי היפותטי) ובהפחתת העלויות וההוצאות כמפורט לעיל (מצב ב'):

**3,000,000 ₪ לדונם ברוטו (שווי נכון ליום 15.05.17)**

15.2 שווי במצב ב' הינו שומה היפותטית ולכן אינו משקף את שווי שוק של הקרקע.

15.3 האפשרות ומידת הסיכון שהפרוגרמה לא תתממש נמוך.

הצהרה:

אין לי חלק ועניין בנכס הנדון.

ערכתי את שומתי בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.

חוות דעת זו מיועדת, על פי מטרתה, להציג בפני קורא השומה התייחסות לפרוגרמה למקרקעין, כמפורט בחוות

הדעת. חוות הדעת אינה מיועדת לקביעת שווי השוק של המקרקעין לעשות שימוש בחוות הדעת בכל ערכאות

ו/או בוועדות ערר.

ולראיה באתי על החתום

מיכאל רפאלסון, שמאי מקרקעין



א.א.ה.נדל"ן בע"מ  
515915221 9.ח



**הנדון: כתב הוראות בלתי חוזר לנאמן**

הואיל: ואנימו הח"מ, יחזקאל יואל ת.ז. 069681872 יחזקאל דינה ת.ז. 068513373 (להלן: "צד א'", כהגדרתו בהסכם השיווק), חתמת/נו על הסכם שיווק עם חברת א.א.ה.צ. נדל"ן בע"מ ח.פ. 51-5915221 ("הסכם השיווק" ו-"המשווק" בהתאמה) בקשר עם שיווק חלקי היחסי בממכר- היינו קרקע בשטח של כ-100 (במושעא) (להלן: "חלקי היחסי בממכר")- מתוך שטח הקרקע במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 33 בגוש 191 המצויים במועצה אזורית חבל יבנה, (להלן: "המקרקעין" או "החלקה"), כמפורט בהסכם השיווק;

והואיל: ובהתאם להוראות הסכם השיווק ועל מנת לתבטיח את: (א) תשלום כספי התמורה שעלינו לשלם לבעלים על פי הסכם המכר כהגדרתו בהסכם השיווק; (ב) תשלום למשווק בהתאם להוראות הסכם השיווק; אנו נפקיד בידיך הנאמנות את סך התמורה הנקוב בהסכם השיווק וכמפורט בנספח התמורה כהגדרתו בהסכם השיווק (להלן: "פיקדון התמורה" או "פיקדון הנאמנות");

**לפיכך, נותנים בזאת הח"מ לנאמן הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:**

1. פיקדון התמורה יוחזק על ידך בחשבון נאמנות ייעודי ("חשבון הנאמנות" ו-"הבנק", לפי העניין).
2. בכפוף למסירת הודעה מאת המשווק /או מידיך על רכישת הזכויות בחלקי היחסי בממכר וחתימה על הסכם המכר עם הבעלים – ("הסכם המכר"), אנו מורים לך בזאת באופן בלתי חוזר, מתוקף תפקידך כנאמן על כספי סך התמורה/ פקדון התמורה הנ"ל, לשלם מתוך פיקדון התמורה את התשלומים הבאים:
  - 2.1. לשלם לבעלים את התמורה הנדרשת לצורך רכישת הזכויות בחלקי היחסי בממכר (להלן: "התמורה לבעלים") בהתאם להוראות הסכם המכר, לרבות תשלום המקדמה לרשויות המס בגין מס השבח ככל ובהסכם המכר ייקבע שתשלום המקדמה ייעשה על ידי הרוכש.
  - 2.2. להעביר למשווק, את הסכומים מתוך כספי פיקדון התמורה בניכוי סכום התמורה לבעלים, ולאחר ניכוי עמלות הכרוכות בפתיחת, ניהול וסגירת החשבון שבנאמנות וכן תשלומי המס בגין פירות הפיקדון (אם וככל שיהיו). הסכום שישולם למשווק כאמור ישמש כתמורה בעבור שיווק הנכס וסיחור האופציה.
3. במידה ולא ייחתם הסכם המכר בתום 4 חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה, מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בנו, ובכפוף לכך שהודענו לך /או למשווק על ביטול הסכם השיווק- בתום לב- כמפורט בהסכם השיווק, אזי עם קבלת דרישתנו בכתב בידיך, ובכפוף לכך שהביטול כאמור נעשה כדין, תחזירו לנו את מלוא הסכומים שהופקדו על ידנו בחשבון הנאמנות, על פירותיהם, בניכוי עמלות הכרוכות בפתיחת, ניהול וסגירת חשבון הנאמנות וכן תשלומי המס בגין פירות הפיקדון (אם וככל שיהיו).
4. במידה ולא נשלם את מלוא התמורה (כהגדרתה בהסכם השיווק) במועד המפורט בהסכם השיווק ובנספח התמורה, והסכם השיווק יבוטל על ידי המשווק, אנו מורים לך בזאת, באופן בלתי חוזר, לשלם מתוך פיקדון התמורה את הפיצוי המוסכם כהגדרתו בהסכם השיווק ולנהוג ביתרת פיקדון התמורה באופן המפורט בהסכם השיווק.
5. כללי-
  - 5.1. אנו מורים לך בזאת להשקיע את כספי הנאמנות באפיק השקעה שקלי וסולידרי
  - 5.2. מובהר בזאת, כי אינך נושא באחריות כלשהי בגין כל פעולה שתיעשה על ידך על פי הוראות כתב זה, ואין ולא יהיה לי /או למי מטעמי כלפיך /או כלפי מי מטעמך כל טענה, דרישה או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, בגין כל פעולה שתיעשה על ידך /או על ידי מי מטעמך על פי הוראות כתב זה, ואנו מוותרים בזאת על כל זכות תביעה /או אחרת אשר תיווצר לנו בעתיד כלפיך /או כלפי מי מטעמך בקשר עם כל פעולה שתיעשה על ידך /או על ידי מי מטעמך על פי הוראות כתב זה, למעט פעולה בזדון.

- 5.3. אנו מתחייבים לשפותך מיד עם דרישתך בגין כל עלות ו/או הוצאה ו/או נזק, כספי ו/או אחר, ישיר ו/או עקיף, אשר ייגרם לך ו/או למי מטעמך בגין ובקשר לכל פעולה שתבצע על פי הוראות כתב זה, לרבות אך לא רק, הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.
- 5.4. אנו לא נהיה רשאים להעביר את התחייבותנו ו/או זכויותינו על פי כתב הוראות זה לצד שלישי, אלא אם התקבלה הסכמתך בכתב ומראש, ובכפוף לחתימתו בכתב של הנעבר בדבר הסכמתו וקבלתו של מלוא תנאי כתב הוראות זה.
- 5.5. אנו נישא בכל הוצאותיך בקשר עם ביצוע הפעולות על פי ומתוקף כתב הוראות זה.
- 5.6. אתה תהיה רשאי לפנות לכל רשות שיפוטית מוסמכת בכל שאלה שתתעורר, אם תתעורר, בהקשר לנאמנות עפ"י הוראות מסמך זה ואשר אינו מוסדר במסמך זה.
- 5.7. להסרת כל ספק, ידוע לנו כי פעולתך כנאמן נוגעת אך ורק לפרמטרים המצויינים בכתב הוראות זה והם בלבד. כמו כן, ידוע לנו כי אינך משמש כבא כוחנו ו/או כמייצגנו בכל הקשור להתקשרותנו בהסכם השיווק ו/או הסכם המכר ו/או הסכם סיחור האופציה ו/או הסכם השיתוף (ככל וייחתם כזה) ו/או כל מסמך/נספח הקשור אליהם ולא תהיה לנו כל טענה כנגדך הנובעת מכך, כל זאת למעט הפעולות המנויות במפורש בהסכם השיווק, שמסגרתן הינך רשאי לפעול ו/או לחתום בשמנו, כגון: על הסכם הסיחור והסכם המכר, וזאת כפעולות טכניות בלבד ולהקלת קידום העסקה.
- 5.8. ידוע לנו כי רק על בסיס התחייבויותינו כאמור בסעיפים 5.2 ו- 0 לעיל הסכמת להתקשר בכתב הוראות זה.

ולראיה באנו על החתום היום 24.05.2019:

יחזקאל יואל ת.ז. 069681872  
יחזקאל דינה ת.ז. 068513373

הנני מסכים לאמור לעיל-

תאריך: 24.05.2019

~~הנאמן  
(חתימה + חותמת)~~

## יפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני/אנו הח"מ,

יחזקאל יואל ת.ז. 069681872 יחזקאל דינה ת.ז. 068513373

ממנה/ים בזה את עוה"ד אסף שובלי ו/או גיל מליחי ו/או עו"ד תומר ירקוני ו/או עו"ד אלעד שרעבי ו/או כל עודך דין אחר ממשד שובלי, בן דוד ושות' ו/או מי מטעמו של המשד, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות ב"כ החוקמים (לולין: "מיופה/יי הכוח" או "בא כוחי/נו") ולשם עשייה בשמנו ובמקומנו, את כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו לרכוש אופציה במקרקעין, וכן לחתום על הסכם שיתוף, לרכוש זכות בעלות, לקבל חזקה, לשעבד, למשכן, לחכור, לשכור, להחליף, לחתום על הסכם סיחור אופציה וכן על הסכם מכר/רכישה, על הצהרות ודיווחים לרשות המיסים ועל כל מסמך נדרש בקשר לרכישת שטח מקרקעין של כ- 100 מ"ר (להלן: "הנכס") בקרקע חקלאית הידועה כחלק מחלקה 33 בגוש 191, ששטחה הרשום הכולל הינו 28,699 מ"ר והמצויה במועצה אזורית חבל יבנה (להלן: "החלקה" או "המקרקעין") מאת בעלת הזכויות בנכס- שמואל גילייט ת.ז. 59598532 (להלן: "צד ג' " או "הבעלים").
2. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם ו/או רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני צדדי ג' ונציגיהם ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון.
3. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשמו של צד ג'.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם קבלת החזקה בנכס וביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם הבעלים לשמנו ו/או לפקודתנו.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם מסירת החזקה בנכס והעברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשמו של צד שלישי כלשהו.
6. לחתום על בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת צד ג' ו/או לטובת בנק ו/או מוסד פיננסי אחר, ולחתום על כתבי התחייבויות לרישום משכנתא בנוסח המקובל בבנקים ו/או במוסדות פיננסיים כאמור, וכן לחתום על בקשות לביטול רישום הערות אזהרה כאמור ולחתום על כל מסמך ביחס לקבלת משכנתא מאת הבנק של הקונים לרבות אך לא רק אישור בדבר תשלום על חשבון ההלוואה, הצהרות למיניהם של המוכרים, כתבי הוראה להעברת כספי ההלוואה למוכרים וכל מסמך אחר אשר יידרש.

7. לחתום על מסמכי שעבוד לפי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 לרבות ויתור על ההגנות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) וסעיפים 38 א' ו-ב' ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, אך למעט זכותנו לסידור חלוף כאמור בסעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967.
8. להופיע בשמי ובמקומי ברשם החברות ו/או ברשם המשכונות ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך שיידרש ביחס לנכס, לרבות רישום משכון/ שעבוד ו/או ביטול משכון/ שעבוד ו/או כל פעולה נדרשת אחרת כפי שתידרש ברשם המשכונות/ החברות.
9. לפעול לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל בכל הנוגע לכספים, תשלומי התמורה וזכויות אחרות הנוגעות ו/או הנובעות ו/או המתייחסות לנכס.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יוכלו באי כוחנו הנ"ל לפעול ו/או ליתן כל הוראה ביחס לתשלומי תמורת הנכס ו/או ביחס לקבלת תמורת הנכס, לרבות אופן השימוש בכספים, העברתם לצדדים אחרים, לרבות לצורך סילוק הלוואות ו/או אשראי אחר של/לנו בבנקים או במוסדות פיננסיים אחרים, תשלומים שייעשו באמצעותם, העברת כספים לנאמנות של באי כוחנו הנ"ל ו/או נאמנות של כל אדם אחר, אופן השקעת כספי הנאמנות, השימוש בכספי הנאמנות וכל הנובע מאלו.
- כל האמור לעיל, גם בקשר לסמכות הפעולה ביחס לכספים ו/או לתמורת הנכס שהתקבלו ו/או אמורים להתקבל מכספי הלוואה של צד שלישי כלשהו, מבנקים ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או מכל גורם אחר, לרבות משרד השיכון, ובאי כוחנו יוכלו ליתן כל הוראה והסכמה ולחתום על כל מסמך ביחס לכספים אלה.
10. לחתום על כל מסמך רלבנטי אחר של בנק או מוסד פיננסי אחר שממנו לצד ג' את רכישת המקרקעין.
11. בחתימתנו על יפוי כח זה, הננו מאשררים פעולות שנעשו על ידי מיופה כח, לפני חתימת יפוי כח זה ומוותרים על כל טענה ביחס לביצוע ו/או תקפותו.
12. בא כוחנו יהיה רשאי להעביר/ להאציל מסמכויותיו- כולן או חלקן- שלפי יפוי כוח זה, לכל עו"ד אחר מטעמו ובלבד שישמרו זכויותיי ויעשה שימוש ביפוי כוח זה למען הבטחתן, מבלי לגרוע מאחריותו של בא כוחי כלפיי.
13. יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר, לרבות בשל היותם של צדדים שלישיים תלויים בקיום התחייבויותיי ביחס לנכס, ולא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עזבונינו.

ולראיה באתנו על החתום:

יחזקאל זאב ת.ז. 069681872 יחזקאל דינה ת.ז. 068513373

אני הח"מ, תומר ירקוני, עו"ד, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל

תומר ירקוני, עו"ד  
מ.ג. 53309  
תפקיד 10, רפ"ר 20 בא

24.05.2019  
תאריך

## נספח התמורה

פרטי צד א' (כהגדרתו בהסכם השיווק) -

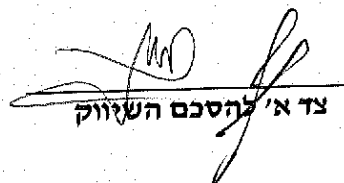
שם מלא: יחזקאל יואל ת.ז. 069681872 יחזקאל דינה ת.ז. 068513373  
חלקו של צד א' בממכר הינו: שטח של 100 מ"ר במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 33 בגוש 191 במועצה  
איזורית חבל יבנה.

כתובת אי-מייל:

טלפון נייד: 050-4039065

1. התשלום בגין החלק היחסי של צד א' בממכר, כולל סכום סיחור האופציה למשווק/ מסחר האופציה, הינו סך של – 340,000 ₪, כולל מע"מ (במילים: **שלוש מאות ארבעים אלף שקלים חדשים**). מלוא התשלום ישולם במעמד חתימת הסכם השיווק.
2. התשלום ישולם באמצעות המחאה לפקודת משרד עורכי הדין שובלי, בן דוד ושות' (להלן גם: "הנאמן על הכספים"), על מנת שיופקדו על ידם בחשבון הנאמנות הייעודי שנפתח/ ייפתח לצורכי עסקה זו.
3. דמי טיפול עבור עוה"ד:
  - 3.1 צד א' כהגדרתו בהסכם השיווק ישלם לעוה"ד בגין הטיפול שיעניק עוה"ד כמפורט בהסכם השיווק, סך של 5,000 ₪ ( **חמשת אלפים שקלים חדשים**) בצירוף מע"מ כדין. התשלום ישולם במעמד החתימה על מסמך זה. להסרת כל ספק אין מדובר בשכר טרחה בגין ייצוג כלשהו מאת עוה"ד עבור צד א' אלא כדמי טיפול כאמור בלבד.
  - 3.2 ככל שתבוצע פעולה על ידי צד א' של העברת זכויות מכל מין וסוג שהוא בחלקו של צד א' בממכר לצדדים שלישיים, אזי בעד עריכת ההסכם ורישום ההעברה משם המוכר לשם הרוכש של הזכויות נשוא סעיף זה, ישלם צד א' שכ"ט לעוה"ד כהגדרתו בהסכם השיווק, בסך של 7,000 ₪ בצירוף מע"מ. הסכום ישולם במעמד החתימה על הסכם המכר. האמור בסעיף זה, הינו נכון ואפשרי אך ורק החל משלב חתימת הסכם השיווק ועד לשלב של רישום זכויות הבעלות על שם צד א' בלשכת רישום המקרקעין בגין חלקו של צד א' בממכר או אף לאחר רישום חלקו של צד א' בממכר בלשכת רישום המקרקעין במקרה בו יחתם הסכם שיתוף בין הרוכשים השונים של הממכר.
4. מובהר, כי הסכומים המפורטים בהסדר זה אינם כוללים טיפול בליטיגציה, בוררויות, ועדות ערר, הליך כלשהו הקשור בהשבת הנכס, עתירות, השגות, עררים, ייצוג בהליכים שיפוטיים ו/או מעין שיפוטיים לגביהם.
5. עוד מובהר כי הסכומים המפורטים לעיל עבור עוה"ד אינם כוללים הוצאות כגון שליחויות, אגרות וכדו', והן תשולמנה על ידי צד א' בנפרד לפי דרישת עוה"ד מעת לעת.

ולראיה באתי/באנו על החתום, היום ה- 24 לחודש מאי שנת 2019 :

  
צד א' להסכם השיווק

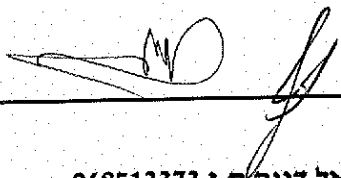
**הנדון: כתב ויתור טענות ותביעות**

אני/ו הח"מ, **יחזקאל יואל ת.ז. 069681872 יחזקאל דינה ת.ז. 068513373** מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת באופן בלתי חוזר ובלתי מסויג, בכל אופן שהוא, כי ידוע לי שהנני משתתף בעסקה לרכישת אופציה לרכישת חלק בלתי מסוים ( במושע ) של זכויותיו של צד ג' (להלן: "הבעלים") בקרקע חקלאית במועצה אזורית חבל יבנה המהוות חלק מחלקה 33 בגוש 191, ששטחה הכולל 28,699 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "החלקה"), אשר אין לדעת מתי ישונה ייעודה, אם בכלל וכי אין לדעת האם תמומש האופציה לרכישת זכויותיו של הבעלים הנ"ל.

**משכך, הנני מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:**

1. אין ולא תהיה לי וואו למי מטעמי כל טענה, דרישה, זכות וואו תביעה, מכל מי וסוג שהוא, כלפי משרד עוה"ד שובלי בן דוד ושות' וכלפי כל הבאים מכוחם ומטעמם לפי כל דין בכל עניין הקשור לקרקע הנ"ל וואו להסכמים וואו למסמכים אשר נחתמו על ידי בגין וואו בקשר עם הקרקע הנ"ל.
2. ידוע לי כי משרד עוה"ד שובלי בן דוד ושות' אינו מייצג אותי בשום דבר ועניין בקשר עם רכישת האופציה מהמשווק וואו רכישת חלקי היחסי במקרקעין מאת הבעלים וואו בכל עניין הקשור למקרקעין הנ"ל וואו להסכמים וואו המסמכים אשר נחתמו וואו ייחתמו על ידי בקשר עם המקרקעין הנ"ל, אלא אם כן נכתב הדבר במפורש במסמכי העסקה.
3. כמו כן, אני מצהיר ומתחייב בזאת כי לא תהיה לי וואו למי מטעמי כל דרישה וואו טענה וואו תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כלפי משרד עוה"ד שובלי בן דוד ושות' וואו בגין וואו בקשר עם כספים שלא הועברו באמצעותי וואו באמצעות מי מטעמי למשרד עוה"ד שובלי בן דוד ושות'.
4. כי בחתימתי על כתב ויתור זה הריני מוותר באופן סופי ומוחלט ובלתי חוזר על כל תביעה וואו טענה וואו דרישה וואו זכות ( ככול וקיימת ) כלפי משרד עוה"ד שובלי בן דוד ושות' בכל עניין הקשור למקרקעין הנ"ל וואו להסכמים וואו למסמכים אשר נחתמו וואו ייחתמו על ידי וואו בקשר עם הקרקע הנ"ל וזאת לאחר שהוסברו לי והבנתי את מלא המשמעויות הנובעות מכך והייתה לי הזכות להיוועץ בעו"ד ובכל איש מקצוע רלוונטי אחר מטעמי (כגון: שמאים, אדריכלים וכיו"ב).

**ולראיה באנו על החתום היום 24.05.2019:**



**יחזקאל יואל ת.ז. 069681872 יחזקאל דינה ת.ז. 068513373**