

הזמנה להציע הצעות

לרכישת פנטהאוז בשכונת כבאביר בחיפה

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירת גג (פנטהאוז) ברחוב כבירים 96 חיפה הידועה כגוש 12137 חלקה 6 תת חלקה 15 (להלן: "הנכס").
2. המידע בהזמנה זו הינו כללי ביותר, ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור בנכס, מידותיהם, מיקומו, מצבו, שוויו, או כדאיות רכישתו, ולרבות מהות זכויות הבעלות בו, והיקפן. על המציע לבדוק, בעצמו ועל אחריותו, כל פרט וכל מידע הדרוש להגשת הצעה, וכל הצעה תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקותיו ובאחריותו הבלעדית.
3. מסמכי הנחיות למציע, בצירוף טופס הצעה והסכם מכר שעליו ידרש לחתום המציע, ניתן לקבל במשרדי הח"מ (ניתן לעיין בהם באתר האינטרנט הרשום מטה). **לא תקובלנה הצעות שלא בהתאם למסמכים אלה.** סיור למתעניינים בנכס יתקיים ביום 25.2.26 בשעה 11:00.
4. הצעות תוגשנה למשרד הח"מ **עד ליום 11.3.26 שעה 12:00.**
5. הח"מ אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ויהיה זכאי שלא למכור את הנכס כלל למרות שהוגשו הצעות, ו/או לשנות את מתכונת המכירה, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
6. על הזמנה זו ועל המכר נשוא ההזמנה לא יחולו דיני מכרזים. מכר הנכסים כפוף לאישור בית המשפט לענייני משפחה בחיפה.

רון כהנא, עו"ד

כונס נכסים

www.kahanadidi.co.il

טל' 04-8555563 פקס' 04-8555564

2 הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת דירת גג (פנטהאוז) ברחוב כבירים 96 חיפה הידועה כגוש 12137 חלקה 6 תת חלקה 15 (להלן: "הנכס").

1. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

- 1.1 הזמנה להציע הצעות.
- 1.2 הנחיות למציע.
- 1.3 טופס הצעה.
- 1.4 נוסח ערבות בנקאית.
- 1.5 נוסח חוזה מכר
- 1.6 חוות דעת שמאית.

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם אך למעט המסמך הנזכר בסעיף 1.6, יכוננו להלן: "מסמכי ההזמנה")

2. ההזמנה כפופה לתנאים המפורטים במסמכי ההזמנה. במקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה השונים יהיה סדר העדיפות ביניהם כמפורט להלן: עדיפות ראשונה - חוזה המכר, עדיפות שניה - מסמך הנחיות למציע, עדיפות שלישית - מסמך ההזמנה להציע הצעות, עדיפות רביעית - יתר מסמכי ההזמנה. על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הוראות סותרות, תגבר ההוראה שיש בה להרבות בחיובי הקונה.

3. מובהר כי המידע במסמכי ההזמנה ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. כונס הנכסים ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בצורה כלשהי לגבי תיאור הזכויות המוצעות ו/או לגבי תיאור המקרקעין ו/או לגבי תיאור הנכסים ו/או לגבי מצבם ו/או לגבי המידע הכלול במסמכי ההזמנה ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, והזכויות נשוא ההזמנה נמכרות במצבן AS-IS. על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכסים נשואי ההצעה, טיב הזכויות בהם, המצב התכנוני והמשפטי של הנכסים, והצעתו תוגש בהסתמך על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

4. הצעות בכתב יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 6.2 להלן, בצרף המחאה בנקאית או ערבות בנקאית, לפקודת הח"מ, בשיעור של 10% מהסכום המוצע. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית, בלתי מותנית, בתוקף לשלושה חודשים לפחות, ובנוסף המצורף למסמכי הזמנה אלו.

5. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, במשרד כונס הנכסים - עו"ד רון כהנא, אצל כהנא, ידידי ושות', עורכי דין, רח' הבנקים 4 חיפה 33261, **לא יאוחר מיום 11.3.26 שעה 12:00**.

6. את ההצעות יש להגיש על גבי טופסי ההצעה **בלבד** ויחולו ההוראות הבאות:

6.1 ההצעות תהיינה נקובות בשקלים חדשים.

6.2 המציע יחתום בטופס ההצעה במקום המיועד לכך וחתמתו תאומת בחתימת עו"ד או רו"ח. היה המציע תאגיד, יפורטו בשולי חתימתו פרטיו האישיים של החותם (או החותמים) בשם התאגיד על ההצעה, והחתימה תאומת, בנוסף לאמור לעיל, כמחייבת את התאגיד ע"י עוה"ד/רוה"ח של התאגיד.

6.3 בחתימתו על ההצעה מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה. תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטיה מהם, אלא עפ"י שיקול דעתו המוחלט של כונס הנכסים.

6.4 כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בחוזה המכר או בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר יועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה וכונס הנכסים יחליט עפ"י שיקול דעתו, לעשות כן.

6.5 המציע יחתום חתימה מלאה (ולענין מסמך זה חתימה מלאה כוללת את חותמת התאגיד אם מדובר בתאגיד) ליד כל אחד מהמקומות במסמכי ההזמנה בהם מילא פרטים.

6.6 יש להבהיר בהצעה מהו המחיר המוצע בגין הזכויות הנמכרות. במידה ומכירת הזכויות בנכס חייבת במס ערך מוסף, מתחייב המציע להוסיף למחיר המוצע תשלום מע"מ (כנגד חשבונית מס כדין).

7. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה ובין לאחר שהצעתו התקבלה, יהיה חייב בתשלום סך השווה ל- 10% מגובה הצעתו, ולצורך פרעון חיוב זה יהיה כונס הנכסים רשאי לחלט את הערבות הבנקאית, או לפרוע את השיק הבנקאי, שהמציא המציע במצורף להצעתו.
8. כונס הנכסים יודיע בכתב לכל מי שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את הערבות/השיק הבנקאי שנמסרו על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. כונס הנכסים יהיה רשאי שלא להחזיר את הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי בתוך תקופת שלושת החודשים, או עד שיקבע סופית מציע שהצעתו התקבלה, לפי המוקדם.
9. כונס הנכסים אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים או עם כל חלק מהם או עם כולם, מו"מ בנפרד ו/או במקובץ, ו/או למכור את הזכויות לכל גורם שימצא לנכון, ולרבות גורם שלא הציע הצעת רכישה, ו/או להחליט שלא להענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לנכס, לפרסם הזמנה חדשה או לבטל את הליך ההזמנה, וכל פעולה נוספת שימצא לנכון, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
10. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.
11. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט יהיה כונס הנכסים זכאי להכניס שינויים בנוסח חוזה המכר ו/או בתנאי ההזמנה (למעט, כמובן, שינויים בפרטים שמילא המציע בטופס ההצעה לרבות התמורה שמציע המציע) ולמציע לא תהא כל טענה בקשר לכך.
- על אף האמור לעיל, שינויים שיבוצעו לאחר מתן הודעה למציע כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על כונס הנכסים (להלן: "**המציע המועדף**"), בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת, מועד מסירת החזקה במקרקעין המוצעים למציע, ובגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה, יבוצעו ממועד זה ואילך אך ורק בהסכמת המציע המועדף.
12. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה הרצ"ב אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי כונס הנכסים ומאושר ע"י בית המשפט - יחייב.
- כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייב את כונס הנכסים רק אם נעשה על ידו בכתב.
13. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל אחריות מכל מין וסוג שהוא על כונס הנכסים ניתן לקבל בכתובת המפורטת בסעיף 5 לעיל.
14. כונס הנכסים יהיה רשאי, אך לא חייב, להתייחס ו/או לקחת בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בדרישות הנקובות לעיל ולהלן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כונס הנכסים יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג, להרשות הגשת הצעות לאחר המועד הקבוע להגשת ההצעות ולהרשות להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד.
15. תוקף כל הצעה יהיה עד למועד בו יודיע כונס הנכסים למציע על קבלתה/אי קבלתה או לתקופה של 3 (שלושה) חודשים, לפי המוקדם משני המועדים האמורים.
16. להזמנה זו מצורף חוזה מכר ביחס לזכויות המוצעות.
17. בעצם קבלת מסמכי ההזמנה וכן בהגשת ההצעה, מתחייב המציע לשמור בסודיות מוחלטת את כל הידע, מידע ומסמכים הנוגעים לזכויות המוצעות, וכן למידע שנמסר במסגרת הליכי ההזמנה (להלן: "**המידע הסודי**"). האמור לא יחול על מידע שהפך לנחלת הכלל שלא באחריות המציע ועל מידע אשר ניתן להוכיח במסמכים לגביו, כי היה ידוע למציע בטרם נמסר במסמכי והליכי ההזמנה. כן מתחייב המציע כי נציגיו או מי מטעמו שהמידע הסודי הגיע לידיעתם, ישמרו אותו בסוד וכי לא יעשה בנ"ל כל שימוש שהוא בניגוד לאמור בסעיף זה.
18. מובהר, כי למר מורן בר טל, שמאי מקרקעין, אין כל אחריות ביחס לחוות הדעת שלו המצורפת למסמכי הזמנה אלו, ואין לראות בחוות הדעת הנ"ל משום מצג או בסיס להסתמכות כלשהי כלפי צד כלשהו ועל כל מציע לבצע בדיקות מטעמו.
19. מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה כי יעשו על ידי כונס הנכסים, ייעשו בתוקף תפקידו ולא באופן אישי. כונס הנכסים ונציגיו, לא ישאו באחריות אישית כלפי המציעים או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהי, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כאמור, ככל שחלה אחריות שכזאת.

(-)

רון כהנא, עו"ד
כונס נכסים

א.נ.,

הצעה – דירת גג (פנטהאוז) ברחוב כבירים 96 חיפה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות ג'נאן גנים ת.ז. 06604326 ו- אחמד זיידאן ת.ז. 06607773 בדירת גג (פנטהאוז) ברחוב כבירים 96 חיפה הידועה כגוש 12137 חלקה 6 תת חלקה 15 (להלן: "הנכס").
2. הננו מציעים כדלקמן: בעבור זכויות זכויות ג'נאן גנים ת.ז. 06604326 ו- אחמד זיידאן ת.ז. 06607773 בדירת גג (פנטהאוז) ברחוב כבירים 96 חיפה עפ"י נוסח ותנאי חוזה המכר שבמסמכי ההזמנה (המסמך הנזכר בסעיף 1.5 למסמכי ההזמנה, להלן - "החוזה"), סך של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) שיהוו את התמורה כהגדרתה בסעיף 4 לחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה.
3. הסכומים הנזכרים בסעיף 2 ישולמו בצירוף מע"מ כדין, אם וככל שחל מע"מ.
4. בחתימתנו על ההצעה, אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה.
- ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר כל סטיה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתו של כונס הנכסים.
5. במקרה ועל פי שיקול דעת כונס הנכסים תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, שאז יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
6. למונחים הנזכרים בטופס זה תהא אותה משמעות שיש להם בחוזה.
7. להצעתנו זו מצורפת ערבות בנקאית בנוסח אשר צורף למסמכי ההזמנה או המחאה בנקאית לפקודתך, בסך בשקלים של- _____, המהווה 10% מסכום הצעתנו.

בכבוד רב,

חתימת המציע

שם: _____ ח.פ.ת.ז. _____

כתובת: _____ טלפון: _____

אישור עו"ד/רו"ח

אני הח"מ, _____, עורך דינו/רואה החשבון של המציע הנ"ל, מאשר בזאת כדלקמן:

1. ה"ה _____ ו- _____ אשר חתמו בשם הקונה על ההצעה, מוסמכים לחתום בשמו על טופס הצעה זה.
2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זו ולהסכם אליו היא מתייחסת.

חתימה

תאריך

ערבות בנקאית

לכבוד
רו"ן כהנא, עו"ד
בונס נכסים

א.נ.,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ שקלים חדשים (להלן: "**סכום הערבות**"),
המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "**החייב**").

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל, תוך 7 ימים לאחר יום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, בלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את תשלומי מאת החייב, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלם על פי כל דרישותכם גם יחד לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד ליום _____ (שישה חודשים ממועד הוצאתה) ועד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא: _____ לא יאוחר מאשר בתאריך הנ"ל. דרישה שתגיע אלינו לאחר התאריך הנ"ל, לא תענה.

על פי בקשתכם נאריך ערבות זאת בתקופה של שלושה חודשים, מבלי לגרוע מיכולתנו להאריכה מעת לעת על פי בקשת החייב.

בכבוד רב,

בנק

חוזה

שנערך ונחתם בחיפה

ע"י הקונה ביום ____ לחודש **מרץ** שנת **2026**

וע"י כונס הנכסים ביום _____

בין:

1. **ג'נאן גנים ת.ז. 06604326**

2. **אחמד זיידאן ת.ז. 06607773**

שניהם באמצעות כונס נכסים לפירוק שיתוף – עו"ד רון כהנא

מרחוב הבנקים 4 חיפה

(להלן: "**המוכר**")

מצד אחד

לבין:

ת.ז. _____

ר' _____

(להלן: "**הקונה**")

מצד שני

הואיל

ויחיד המוכר מס' 2 רשום כבעלים של דירת גג (פנטהאוז) ברחוב כבירים 96 חיפה הידועה כגוש 12137 חלקה 6 תת חלקה 15 (להלן: "**הממכר**");
נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין מצורף **כנספח "א"** לחוזה זה;

והואיל

ולפי פסק דין במערכת היחסים הפנימית שבין יחידי המוכר, יחידת המוכר מס' 1 זכאית להרשם כבעלים של מחצית הממכר באופן שכל אחד מיחיד המוכר הוא בעלים של מחצית הממכר;

והואיל

ועל זכויות הבעלות של המוכר רובצת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת זיידאן ת.ז. 050794726 וכן רשומים הערות/עיקולים/צוים נוספים;

והואיל

וביום 28.12.25 מינה בית המשפט לענייני משפחה בחיפה את עו"ד רון כהנא ככונס נכסים לפירוק השיתוף בממכר;
צו המינוי של כונס הנכסים מצורף **כנספח "ב"** לחוזה זה;

והואיל

והקונה, לאחר שבדק את הזכויות בממכר, לרבות המצב הפיסי, התכנוני והמשפטי של הממכר וכן כל הבנוי והמצוי בו ובסביבתו, מצא את הממכר ואת והבנוי והמצוי בו לשביעות רצונו המוחלטת, מתאים למטרותיו, לצרכיו ולשימושים שהוא מבקש לעשות בו, ובחתימתו על חוזה זה הוא מוותר על טענת מום, ברירה פגם או אי התאמה בכל הקשור לממכר ולבנוי והמצוי בו;

והואיל

והמוכר, באמצעות כונס הנכסים, מעוניין למכור את מלוא זכויותיו בממכר, והקונה מעוניין לרכוש את מלוא זכויות המוכר בממכר, במצב AS-IS כפי שהן, נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו (חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי) ובתנאים האמורים המפורטים להלן בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. **כללי**

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, עיקר מעיקריו, והאמור בו משמש כבסיס ההתקשרות בין הצדדים.

1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות חוזה זה או לכל תכלית אחרת.

1.3 בחוזה זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידם:

- 1.3.1 "המוכר" – ג'נאן גנים ת.ז. 06604326 ו- אחמד זיידאן ת.ז. 06607773 באמצעות כונס הנכסים עו"ד רון כהנא.
- 1.3.2 "הממכר" – מכלול זכויות המוכר בדירת גג (פנטהאוז) ברחוב כבירים 96 חיפה הידועה כגוש 12137 חלקה 6 תת חלקה 15 ;
- 1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט לענייני משפחה בחיפה - תמ"ש 9662-12-19.
- 1.3.4 "התמורה" – כהגדרתה בסעיף 4.1 לחוזה.
- 1.3.5 "מועד מסירת החזקה" – כהגדרתו בסעיף 5.1 לחוזה.
- 1.4 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ואלה הם הנספחים :
- נספח "א" – נסח מלשכת רישום מקרקעין.
 נספח "ב" – צו מינוי כונס נכסים.
 נספח "ג" – הסכם שכירות.
 נספח "ד" – נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר.
2. הצהרות הקונה
- הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן :
- 2.1 כי ידוע לו שמכירת זכויות המוכר בממכר על פי חוזה זה נעשית על ידי המוכר באמצעות כונס הנכסים ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט.
- 2.2 כי ידוע לו שחוזה זה כפוף לאישור בית המשפט.
- 2.3 כי ידוע לו שכונס הנכסים חותם על חוזה זה בשם המוכר בתוקף תפקידו ככונס נכסים, וכי כונס הנכסים אינו מקבל על עצמו כל חבות ו/או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בחוזה זה ובמכירת זכויות המוכר בממכר לקונה.
- 2.4 כי הוא בדק את זכויות המוכר בממכר, את הממכר עצמו והמקרקעין עליו הוא נמצא, את מצבו הפיזי התכנוני והמשפטי, לרבות הבנוי והמצוי בו ועליו ואת הזכויות הנובעות והקשורות בו, לרבות את אפשרות ניצולו וניצול זכויות הבניה שלו, את תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין, ואת כל יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זו, וכי לאחר שבדק את כל האמור לעיל, מצא את הממכר ואת מכלול זכויות המוכר הקשורות בו, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת פגם ו/או אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם, או בקשר אליהם.
- 2.5 בהקשר לממכר ולזכויות המוכר בו מצהיר הקונה כי החלטתו לרכוש את הממכר, לשלם עבורו את התמורה, ולקבל על עצמו את תנאי חוזה זה, מבוססת על בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו העצמיות שלו בלבד, ולא על יסוד מצגים ו/או הצהרות, ו/או הבטחות, ו/או תיאורים, ו/או הסברים, ו/או מסמכים, ו/או הערכות, ו/או פרסומים, שניתנו אם ניתנו, על ידי כונס הנכסים ו/או מי מטעמו, ובין היתר, הוא מודע לאמור להלן, ורוכש את זכויות המוכר בממכר בכפוף לאמור להלן :
- 2.5.1 שטח הממכר הרשום הינו כמפורט בנסח הרישום, אולם יש לבדוק התאמתו לשטח הממכר בפועל.
- 2.5.2 הממכר ממוקם בסמיכות למסגד על כל המשתמע מכך.
- 2.5.3 בדירה מחזיק שוכר, לפי הסכם שכירות המצורף לחוזה זה כנספח "ג", והזכויות הנמכרות כפופות לזכות השכירות הנ"ל.
- 2.5.4 בבית המשותף קיים תקנון מוסכם של הבית המשותף.

2.6 **הקונה רוכש את זכויות המוכר בממכר במצבן AS-IS על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, ומודגש כי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר, ולצורך התקשרותו בחוזה זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהן, של כונס הנכסים ו/או מי מטעמו, לרבות חו"ד או דו"ח כלשהם.**

2.7 **אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.**

2.8 **יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.**

2.9 **כי הוא מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שמו במהירות האפשרית וללא שום דיחוי התלוי בו. הקונה מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ולהמציא לכונס הנכסים נסח טאבו המעיד על כך, עד לא יאוחר מ-60 ימים מהיום שבו קיבל מהמוכר את המסמכים שהיה על המוכר למסור לו לצורך העברת הזכויות לפי חוזה זה. איחור של עד שלושים ימים בהשלמת רישום הזכויות והמצאת אסמכתא מתאימה לכונס הנכסים כאמור לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם אולם יחייב את הקונה לשלם לכונס הנכסים פיצוי מוסכם בשיעור של 500 ₪ לכל יום של איחור החל מן היום הראשון. איחור העולה על שלושים ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם זה.**

3. העסקה

המוכר באמצעות כונס הנכסים מוכר בזה לקונה, והקונה קונה בזה מהמוכר באמצעות כונס הנכסים, את זכויות המוכר בממכר, בכפוף ובתנאים המפורטים בחוזה זה להלן, והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור בית המשפט, כאמור בסעיף 6 להלן.

4. התמורה ומועדים לתשלומה

4.1 **בתמורה לזכויות המוכר בממכר ישלם הקונה סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "התמורה"):**

4.1.1 **עם חתימת חוזה זה על ידי הקונה - סך בשקלים של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה אשר ישלם לידי הנאמנות של כונס הנכסים, אשר ינהג בו כמפורט בסעיף 4.2 להלן (להלן: "התשלום הראשון").**

4.1.2 **עד לא יאוחר מ-30 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט – סך בשקלים חדשים של _____ המהווה 50% מהתמורה (להלן (להלן: "התשלום השני") שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של כונס הנכסים.**

4.1.3 **עד לא יאוחר מ-60 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט - וכנגד מסירת החזקה בממכר כמפורט בסעיף 5.1 להלן – את יתרת התמורה המהווה 40% מהתמורה - סך בשקלים של _____ ₪ (להלן: "התשלום השלישי") שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של כונס הנכסים.**

4.1.4 **התשלומים שעל הקונה לבצע לפי חוזה זה יהיו אך ורק במטבע שקלים חדשים ויבוצעו אך ורק בהעברות זה"ב מבנק בישראל אל חשבון הבנק הייעודי של כונס הנכסים. כל תשלום יבוצע בהתאם לדרישות הרגולטוריות החלות על הבנק בו מתנהל חשבון הבנק הייעודי של כונס הנכסים במועד ביצוע ההפקדה בפועל, והקונה מתחייב להמציא לבנק בו מתנהל חשבון הבנק הייעודי של כונס הנכסים כל מסמך ו/או אסמכתא כפי שיידרש ע"י הבנק לצורך כך ולשביעות רצונו המלאה של הבנק. תשלום ייחשב לסופי אך ורק לאחר אישור מוחלט של זיכוי בחשבון הבנק של כונס הנכסים על ידי הבנק בו מתנהל חשבון כונס הנכסים.**

4.2 **בחתימתו על חוזה זה נותן הקונה לכונס הנכסים הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:**

- 4.2.1 להפקיד את התשלום הראשון בחשבון בנק על שמו, בתוקף תפקידו כמנהל העיזבון.
- 4.2.2 במידה ויתברר סופית (כמפורט בסעיף 6 להלן) כי בית המשפט לא אישר את ההתקשרות על פי חוזה זה (שלא עקב הפרת החוזה על ידי הקונה) - להחזיר את סכום התשלום הראשון בצירוף פירותיו ובניכוי הוצאות החשבון, לידי הקונה, בהקדם האפשרי לאחר שיתברר כאמור, ולא יאוחר מ- 7 ימים לאחר בירור כאמור.
- 4.2.3 לאחר קבלת אישור בית המשפט להתקשרות על פי חוזה זה - לעשות שימוש בתמורה לביצוע תשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, ולביצוע תשלומים בהתאם להוראות בית המשפט.
- 4.3 במידה והקונה מתכוון לממן חלק מהתשלומים השני והשלישי כהגדרתם לעיל באמצעות הלוואה מבנק למשכנתאות או בנק מסחרי בישראל ("**הבנק המלווה**"), אזי כונס הנכסים מתחייב לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה ("**מסמכי הבנק המלווה**"), תוך שבעה ימי עסקים מיום שימציא לו הקונה את מסמכי הבנק המלווה, בכפוף לתנאים המצטברים כדלקמן:
- 4.3.1 כונס הנכסים יחתום על מסמכי הבנק המלווה רק לאחר פירעון התשלום הראשון או פרעון תשלומים בגובה מלוא ההון העצמי שיידרש מהקונה על ידי הבנק המלווה – לפי הגבוה יותר.
- 4.3.2 סכום ההלוואה יהיה בדיוק בגובה יתרת התמורה שנותרה לתשלום באותו מועד.
- 4.3.3 במסמכי הבנק המלווה יקבע מפורשות כי אם חוזה זה יבוטל – הבנק המלווה יבטל את הערת אזהרה/השעבוד שירשמו לטובתו על זכויות המוכר בממכר כנגד החזרת סכום ההלוואה שקיבל כונס הנכסים מהבנק המלווה בפועל.
- 4.3.4 סכום ההלוואה ישולם על-ידי הבנק המלווה אך ורק לכונס הנכסים.
- 4.3.5 כונס הנכסים יהיה רשאי לערוך שינויים במסמכי הבנק המלווה לצורך התאמתם להוראות חוזה זה.
- 4.3.6 מובהר ומודגש כי אין בהוראות סעיף 4.3 לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לשלם את מלוא התמורה אף אם הבנק המלווה לא יאשר או לא יעמיד בפועל הלוואה לקונה.

מסירת החזקה

.5

- 5.1 מכיון שהממכר מושכר, מסירת החזקה המשפטית, תתבצע תוך 60 ימים ממועד אישור בית המשפט (להלן: "**מועד מסירת החזקה**") ובכפוף לתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מובהר כי על כונס הנכסים לא תחול אחריות לנקיונו ו/או לפינויו של הממכר, הנמכר במצבו (AS-IS).
- 5.2 ממועד מסירת החזקה ואילך יומחו זכויות המוכר לפי הסכם השכירות – נספח "ג" לחוזה זה והקונה יהיה זכאי לקבל את דמי השכירות. להקלת המחאת זכויות השכירות, הצדדים יערכו התחשבות פנימית ביניהם לגבי חלוקת דמי השכירות של אותו חודש בו מתבצעת מסירת החזקה. המוכר יודיע לשוכר על המחאת זכויותיו כלפיו לקונה. הקונה מקבל על עצמו את כל התחייבות המוכר לפי הסכם השכירות והוא מתחייב לקיימן.
- 5.3 בסמוך לאחר מועד מסירת החזקה, וכנגד תשלום הסכומים הנקובים בסעיפים 4.1.1, 4.1.2 ו- 4.1.3 לעיל (התשלום הראשון השני והשלישי כהגדרתם לעיל), בהתאם להוראות חוזה זה ימסור כונס הנכסים לקונה, את האישורים המפורטים להלן:
- 5.3.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות כונס הנכסים על פי חוזה זה והמצהיר כי זכויות המוכר בממכר נמכרות במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, ומורה לרשם המקרקעין להעביר ע"ש הקונה כשהן נקיות מכל חוב ושעבוד.
- 5.3.2 יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח "ד"**, המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של כונס הנכסים את זכויות המוכר בממכר אל שם הקונה.

תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי חוזה זה הינו, כי ינתן לה אישור בית המשפט ויחולו ההוראות הבאות:

- 6.1 בשלב הראשון יחתם חוזה זה על ידי הקונה בלבד וכונס הנכסים מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.
- 6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, יגיש כונס הנכסים לבית המשפט, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי חוזה זה.
- 6.3 אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה (להלן: "**אישור בית המשפט**") יחשב חוזה זה כתקף לכל דבר וענין ממועד מתן האישור וכונס הנכסים יחתום עליו מיד לאחר מתן אישור בית המשפט.
- 6.4 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה, באופן סופי, מסיבה שאינה קשורה בקונה, יחזיר כונס הנכסים לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שבעה ימים ממועד מתן ההחלטה הסופית הנ"ל של בית המשפט.

מיסים ותשלומי חובה

.7

- 7.1 המוכר ישא בתשלומי המיסים ותשלומי החובה הבאים:
 - 7.1.1 מס שבח מקרקעין בגין מכירת זכויות המוכר בממכר על פי חוזה זה, אשר ישולם על ידי כונס הנכסים במועד ובאופן הקבוע בחוק.
 - 7.1.2 היטל השבחה בגין תכניות בנין עיר מאושרות, או הקלות שאושרו למתן תוקף **לפני** מועד חתימת הקונה על חוזה זה.
 - 7.1.3 כל תשלום חובה החל על המחזיק במקרקעין לרבות ארנונה, חשמל, מים וכו', שעילתם נתגבשה **לפני** מועד מסירת החזקה בממכר.
- 7.2 הקונה ישא בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים:
 - 7.2.1 מס רכישה בגין התקשרותו בחוזה זה, שישולם במועד הקבוע לכך בחוק
 - 7.2.2 היטל השבחה בגין תכניות בנין עיר מאושרות, או הקלות, שאושרו למתן תוקף **לאחר** מועד חתימת הקונה על חוזה זה.
 - 7.2.3 כל תשלום חובה החל על המחזיק במקרקעין לרבות ארנונה, חשמל, מים וכו', שעילתו נתגבשה **לאחר** מועד מסירת החזקה בממכר.
 - 7.2.4 כל תשלום או אגרה הקשורים בהעברת הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, וכן כל מס, תשלום חובה אחר שלא נקבע במפורש שישולם על ידי המוכר.

הפרות ותרופות

.8

- 8.1 הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.
- 8.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה תקנה לכונס הנכסים זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה כהגדרתה לעיל, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים לו בנסיבות הענין.

8.3 כל צד יהיה זכאי לבטל חוזה זה עקב הפרתו היסודית על ידי הצד המפר, ובלבד שנתן התראה של 14 ימים מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הצד המפר את הטעון תיקון.

8.4 כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועדו ישא בנוסף לכל סעד אחר ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק הפועלים בע"מ, על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי חוזה זה ועד לתשלום המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע התשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8.5 מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה: 2, 4, 5, 6, 7, 8.4.

8.6 להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 8 זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות כונס הנכסים במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.

9. איסור קיזוז

מוסכם בזה כי בשום מקרה, ועל אף האמור בסעיף 32 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, בסעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ובסעיף 20 לחוק החוזים (תקופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, ובכל סעיף קיזוז על פי כל דין, לא יהא הקונה זכאי לקיזוז סכום כלשהו שעליו לשלם על פי הוראות חוזה זה מסכום כלשהו המגיע לו על פי חוזה זה או הנובע הימנו.

10. איסור המחאת זכויות וחובות

10.1 הקונה מסכים ומתחייב בזאת לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב כל התחייבות ו/או חובה המוטלים עליו והנובעים מחוזה זה לגורם אחר עד למילוי מלא, סופי ומוחלט של כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, אלא בהסכמת כונס הנכסים מראש ובכתב. כן מסכים הקונה ומתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד כל זכות המוקנית לו והנובעת מחוזה זה לכל גורם אחר לפני תשלום מלוא התמורה ומילוי כל התחייבויות הקונה לפי חוזה זה.

10.2 רכישת הזכויות בממכר או כל חלק ממנו בנאמנות (אם וככל שמדובר ברכישה בנאמנות) לא תגרע מחובת הקונה בעצמו לעמוד במלוא התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, במלואן ובמועדן.

11. שונות

11.1 הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר ידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של חוזה זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.

11.2 שינויים בחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה.

12. הדין הקובע וסמכות שיפוט

12.1 הסכם זה והוראותיו יהיו כפופים לדיני מדינת ישראל, ויפורשו וידונו על פיהם.

12.2 לבית המשפט לענייני משפחה בחיפה, הדין בהליכי פירוק השיתוף של הממכר, תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לצרכי הסכם זה, כל הנובע ממנו וכל הקשור בו, לרבות סכסוכים הנובעים מתוקפו, פירוש, קיומו או הפרתו.

13.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה תהיינה :

המוכר : אצל כונס הנכסים עו"ד רון כהנא - רחוב הבנקים 4 חיפה
 הקונה : _____

13.2 כל הודעה שנשלחה בדואר רשום מצד אחד בהסכם זה למשנהו לכתובותיהם הרשומות בסעיף 13.1 לעיל, יראו אותה כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום כאמור, אם נמסרה ביד – במועד המסירה, ואם נשלחה בפקסימיליה בשעות העבודה הרגילות של יום העסקים – במועד קבלת תשדורת הפקסימיליה, ואם נשלחה בפקסימיליה שלא בשעות העבודה הרגילות של יום העסקים – ביום העסקים הראשון שלאחריו.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

המוכר : _____
 באמצעות כונס הנכסים עו"ד רון כהנא
 הקונה : _____



21532 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 12137 חלקה: 6 תת חלקה: 15

הנכס נוצר ע"י שטר:	16709/2020	מיום:	24/03/2020	סוג שטר:	הסדר
--------------------	------------	-------	------------	----------	------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	חמישית	199.90	200/1506

צבע בתשריט				
ירוק בהיר				

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	ירוק בהיר	חניה	17.41
ב	ירוק בהיר	חניה	14.12
ג	ירוק בהיר	חניה	14.12
ד	ירוק בהיר	חניה	17.56
ה	ירוק בהיר	משטח בטון	112.45
יא	ירוק בהיר	חניה	16.75
יב	ירוק בהיר	מחסן	7.64
עד	ירוק בהיר	מסתור כביסה	2.24
עה	ירוק בהיר	מרפסת	6.80
עו	ירוק בהיר	מרפסת	116.47
עז	ירוק בהיר	גג	89.51
עח	ירוק בהיר	מחסן	4
הערות: עליה עם סולם			
עט	ירוק בהיר	גג	5.65

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
45344/2018/1	12/08/2018	מכר	זיידאן אחמד	ת.ז.	066077736
החלק בנכס					
בשלמות					

21532

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 12137 חלקה: 6 תת חלקה: 15

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64116/2018/1	05/12/2018	משכנתה	זיידאן זיידאן	ת.ז.	050794726
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			זיידאן אחמד	ת.ז.	066077736
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	2,770,000 ₪	בשלמות	
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
48326/2019/1	19/08/2019	צו מניעה	בית משפט לענייני משפחה חיפה		
		הערות: תיק בימ"ש 31288-08-19 , מיום 14.8.19+18.8.19			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
76483/2025/1	04/11/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא		
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5013910924, הליך מס' 0000000034, מיום 02/11/2025		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4261/2026/1	18/01/2026	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד כהנא רון	עו"ד	25938
		הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בחיפה: תמ"ש 9662-12-19 , מיום 14.1.2026			
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	16709/2020	מיום:	24/03/2020	סוג שטר:	הסדר
--------------------	------------	-------	------------	----------	------

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית חיפה	1,021				

כתובת

כבירים 96, חיפה

21532

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 12137 חלקה: 6 תת חלקה: 15

תקנון	תת חלקות			
מוסכם	16			

שטר יוצר		
12650/2017		

תיקים / שטרות לנכס	
תיק/שטר	סוג תיק/שטר
16709/2020	הסדר

סוג תשריט
רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 10755 חלקה 54

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

בעניין: **גנאן עבד אלרחמן שפיק גנים ת.ז. 066043266**

ע"י ב"כ עו"ד אהוד פורת ואו ערן קרם

רח' שאול המלך 8, תל אביב. 64733

טל: 03-7540505, פקס: 03-7540504, Ehud@Poratlaw.com

התובעת

- נגד -

1. **אחמד זיידאן ת.ז. 066077736**

ע"י ב"כ עו"ד שמואל מורן ואח'

רח' ויצמן 2 תל אביב

טל: 03-6932013, פקס: 03-6932012

2. **זיידאן זיידאן ת.ז. 050794726**

ע"י ב"כ עוה"ד גיא אופיר

משדרות ירושלים 18, קריית ביאליק

טל: 04-8706111, guyofir.law@gmail.com

הנתבעים

ובעניין: **עו"ד רון כהנא – בתפקידו ככונס נכסים**

למכירת זכויות הצדדים בנכס ברחוב כבירים 96 חיפה

הידוע כגוש 10755 חלקה 54 תת חלקה 15

מרח' הבנקים 4, חיפה 33261

טל: 04-8555563, פקס: 04-8555564, mazkirut@kahanadidi.co.il

כונס הנכסים

פסיקתא

1. הנני מורה על מינוי עו"ד רון כהנא ככונס נכסים על זכויות התובעת והנתבע מס' 1 בנכס מקרקעין ברחוב כבירים 96 חיפה הידוע כגוש 12137 חלקה 6 תת חלקה 15.

2. הנני מורה לרשם המקרקעין לרשום הערה על מינוי עו"ד רון כהנא (מ.ר. 25938) על זכויות התובעת והנתבע מס' 1 בנכס מקרקעין ברחוב כבירים 96 חיפה הידוע כגוש 12137 חלקה 6 תת חלקה 15.

השופטת שלי אייזנברג, נשיאה
בית המשפט לענייני משפחה בחיפה

כ"ה טבת תשפ"ו, 14/01/2026	החלטה
תיק 9662-12-19	
שופטת - נשיאה שלי אייזנברג	
החלטה זו מהווה חתימה על הפסיקתא.	
ההחלטה ניתנה ביום 28.12.2025,	
הפסיקתא נחתמה היום _____	
*** נחתם דיגיטלית ***	

31.10.2025

הסכם הארכת תוקף חוזה שכירות מיום 25.11.18

בין : אחמד זיידאן ת.ז. 066077736 (להלן "המשכיר")

ע"י עבד זיידאן ת.ז. 036447530 עפ"י ע"פ יפוי – כח

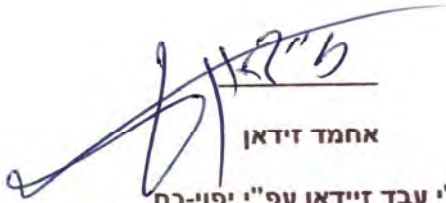
ובין : [REDACTED] ת.ז. [REDACTED]

[REDACTED] ת.ז. [REDACTED]

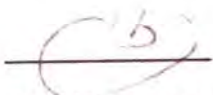
מוסכם בין הצדדים על הארכת תוקף השכירות לשנה נוספות , קרי :

3.11.2025 וכלה ביום 2.11.2026 .

כמו כן הוסכם בין הצדדים על מתן אופציה לשנה נוספת אשרת תסתיים ביום 3.11.2027 .


אחמד זיידאן
ע"י עבד זיידאן עפ"י יפוי-כח

המשכיר


[REDACTED]


[REDACTED]

השוכרים

22.10.2021

הסכם הארכת תוקף חוזה שכירות מיום 25.11.18

בין : אחמד זיידאן ת.ז. 066077736 (להלן "המשכיר")

ע"י עבד זיידאן ת.ז. 036447530 עפ"י עפוי – כח

ובין : [redacted] ת.ז. [redacted]

[redacted] ת.ז. [redacted]

מוסכם בין הצדדים על הארכת תוקף השכירות לשנתיים נוספות , קרי :

3.11.21 וכלה ביום 2.11.23 .

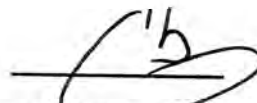
כמו כן הוסכם בין הצדדים על מתן אופציה לשנה נוספת אשרת תסתיים ביום 3.11.24 .

במידה ושני הצדדים יהיו מוכנים להמשיך את תקופת השכירות מעבר לתקופת האופציה , ניתנת בזאת תקופה של שנה נוספת עד ליום 3.11.2025 .


אחמד זיידאן

ע"י עבד זיידאן עפ"י יפוי-כח

המשכיר


[redacted]


[redacted]

השוכרים

חוזה שכירות

(בלתי מוגנת)

שנעשה בין:

אחמד זיידאן ת.ז. 066077736
ע"י עבד זיידאן ת.ז. 036447530 עמ"י ימ"י-כוח
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

ובין:

1.

2.

שניהם ביחד ולחוד
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו בעל הזכויות והחזקה במושכר כהגדרתו לחלן.

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור מאת המשכיר את המושכר שלהלן.

והואיל: והמשכיר מוכן להשכיר לשוכר את המושכר, הכל בהתאם לתנאי חוזה זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא:** - המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
2. **העסקה:** - המשכיר משכיר בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר, את המושכר כמוגדר בסעיף 3 להלן ולתקופת השכירות כהגדרתה בסעיף 4 להלן, בתמורה ובתנאים כקבוע בחוזה זה.
3. **תיאור המושכר:** - המושכר הינו דירת-מגורים מנטהאוז המצויה ברח' בבירים 96 חיפה (דירה מס' 15).
4. **תקופת השכירות:** - תקופת השכירות הינה לשלוש שנים החל מיום 3.11.2018 וכלה ביום 2.11.2021 בחצות.
5. **מטרת השכירות:** - המושכר ישמש למגורי השוכר ובני משפחתו בלבד. מודגש שאין לשוכר כל זכות לחשתמש במושכר או בכל חלק הימנו למטרות נוספות אחרות אלא אם כן קיבל לכך הסכמה בכתב ומראש של המשכיר.
6. **דמי השכירות והמס' הצמדה:** - דמי השכירות החודשיים נקבעים בזאת לסך של 8,000 ₪ לחודש (שמונה אלפים ₪ לחודש). דמי-השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ותפרשי ההצמדה ישולמו ע"י השוכר בתום כל שנת שכירות. מוסכם עם-זאת כי בכל מקרה דמי-השכירות השכירות השנתיים לא יפחתו מחסך של 8,000 ₪ כפול 12 חודשים = 96,000 ₪.
7. **תשלום דמי השכירות וביטחון לקיום חובי השוכר:** - דמי-השכירות ל-3 החודשים האחרונים של השכירות – ישולמו מראש ויחוו ביטחון לקיום חובי השוכר וכמפורט בסעיף 13 שלהלן. תשלומי השכירות ל-9 החודשים הראשונים של השכירות – ישולמו בכל ה-1 לחודש, וזאת במסירת 9 שיקים מראש במעמד החתימה על הסכם זה כשהם ערוכים לפקודת המשכיר בסכומים ולמועדים הנ"ל.
8. **בדיקת ומצב המושכר:** - השוכר מאשר, כי ראה ובחן את המושכר וסביבתו, וכן את מערכות ומתקני המושכר ומצא אותם מתאימים למטרות שלשמן הוא שוכר את המושכר.

1. מתוך הסכם שכירות- הסכם שכירות למגורים

10/10

9. א-תחולת חוקי הגנת הדייר

הצדדים מדגישים בזאת, כי הותנה והוסכם ביניהם שהגנתם של חוקי-הגנת הדייר לסוגיהם לא תחול על השכירות לפי חוזה זה, ולרבות כל חוק חדש שיחוקק לענין זה. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק (א) דלעיל, מצהיר בזאת המושכר כי ביום 20 אוגוסט 1968, לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר וגם או כי בניית המושכר הושלמה לאחר התאריך הנ"ל לפי העניין. השוכר מצהיר ומאשר, כי פרט לדמי השכירות לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר, לא במישרין ולא בעקיפין, כל דמי מפתח וגם/או כל תמורה אחרת או הנאה אחרת.

10. הפסקה מוקדמת של השכירות וחילופי שוכרים

- א. הצדדים לא יהיו זכאים להפסיק את השכירות לפני מועד סיומה האמור.
- ב. השוכר גם יהיה רשאי להציע במקומו שוכר חלופי שיבוא במקומו לפי תנאי כל הסכם זה, אך זאת בתנאי שמדובר בשוכר בעל נתונים ויכולת כלכלית דומה לזו של השוכר, שימציא ערבויות באיכות זהה או דומה לערבויות שהמציא השוכר, ובתנאי שהשוכר ישא בעלויות המשכיר בגין חילופי השוכרים.
- ג. למניעת ספיקות מובהר כי המשכיר יחיה זכאי למכור את המושכר אך זאת בתנאי שזכויות השוכר לפי הסכם זה - לא תיפגענה.

11. התחייבויות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:-

- א. לשלם את דמי השכירות המועדים הקבועים לכך.
- ב. לשלם במשך כל תקופת השכירות את כל המיסים והתשלומים, בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים החלים או שיחולו על המחזיק במושכר בתור שכזה.
- ג. לשלם על חשבונו הוא ובמועדם החוקי את כל ההוצאות הנובעות מעצם החזקתו ושימוש במושכר לרבות חשמל, מים, גז ומיסי ועד הבית וכד' וכן ארנונה כפוף לאמור להלן. חשבונית ארנונה, המים והחשמל - יועברו ע"י השוכר לשמו בתוך 7 ימים מתחילת השכירות.
- ד. עם תום תקופת השכירות או במועד בו יבוא חוזה זה לקיצו - לפנות את המושכר ולהחזירו למשכיר במצב טוב, תקין, וראוי לשימוש ובמצב כפי שקיבלו, וכאשר המושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר. הפרת התחייבות זו תחייב את השוכר בפיצוי המוסכם שלהלן. מוסכם לענין זה שהמשכיר (שהינו קבלן-בנין בעיסוקו) - הוא שיבצע את כל העבודות שתידרשנה על-מנת להשיב את מצב המושכר למצבו ערב השכרתו לשוכר, וכי השוכר ישיב למשכיר את עלויות ביצוען של עבודות אלו (כולל עלות החומרים), אך זאת בתנאי שהסכום שידרוש המשכיר מהשוכר לצורך כך יתאם בסטייה של עד 5% מממוצע ארבע הצעות שתכלולנה שתי הצעות מחיר שכל אחד מהצדדים ימציא למשנהו.
- ה. לא למסור ו/או להעביר ו/או להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכותו לגבי המושכר או לגבי כל חלק ממנו, וכן לא להרשות למישהו אחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף מישהו בהחזקת המושכר ו/או בשימוש בו ו/או בכל הנאה ממנו, בין אם השימוש או ההנאה בחלקים מוגדרים או בלתי מוגדרים, בין בתמורה ובין בלי תמורה, בלי לקבל על כך רשות בכתב ומראש מאת המשכיר. האמור לעיל לא בא למנוע אירוח סביר בדירה.

10/5

7. לשמור על שלמות המושכר בקפדנות ולהחזיק את המושכר, בכל עת, במצב תקין, טוב וראוי לשימוש בהתאם למטרות השכירות, וכן על השוכר להימנע מגרימת כל נזק או קלקול במושכר או בכל חלק ממנו.

8. על השוכר לתקן על חשבונו הוא כל נזק, ליקוי או קלקול שיגרמו למושכר תוך תקופת השימוש וזאת למעט נזק מחמת התיישנות המושכר או מחמת בלאי עקב שימוש רגיל וסביר בו לפי מטרות השכירות שדלעיל.

9. על המשכיר לתקן בתוך פרק זמן סביר כל קלקול או נזק שתיקונום לא חל כאמור על השוכר, והשוכר הודיע למשכיר עליו.

10. חשוכר אינו רשאי לשנות את המושכר אלא אם נותקבלה לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש. לגבי כל שינוי או תוספת במושכר שיבוצעו ע"י השוכר, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמת המשכיר – המשכיר יהיה זכאי לדרוש את השבת המצב לקדמותו על-חשבון השוכר, או להותירם על-כנם ללא כל תשלום לשוכר בגינם.

11. להרשות למשכיר או לבא-כוחו להיכנס למושכר לאחר תאום מראש כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או להוציא לפועל תיקונים בו ו/או לדרוש מהשוכר הכנסת תיקונים בו. השוכר יהיה זכאי להחליף את מנועול דלת הכניסה למושכר אך זאת בתנאי שימסור מפתח לידי הנאמנות של עו"ד עופר בן-ארי בא-כוח המשכיר, כאשר מוסכם על השוכר מראש כי במצבי חירום כגון: שריפה, הצפת מים וכד' במושכר או במבנה בו הוא מצוי, הנאמן ינסה ליצור קשר עם השוכר, ובמידה ולא יצליח בכך או שמחשוכר יוצר להגיע למושכר לאלתר – הנאמן יהיה זכאי להעביר את המפתח הנ"ל למשכיר, וזאת תוך יידוע השוכר בהקדם האפשרי על מסירת המפתח למשכיר בנסיבות כנ"ל.

12. על השוכר לקיים כל דין כולל חוקי העזר המקומיים, ובכלל זה לשמור על השקט והניקיון בבית-המשותף ולא להפריע לשכנים שבמבנה המושכר ובמבנים הסמוכים, ולקיים כל חוק ותקנה הנוגעים לשמירת השקט והניקיון.

13. חשוכר יהיה זכאי לחחזיק במושכר את כלבו הנוכחי אך לא כל כלב אחר או נוסף – אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב, ומודגש שהשוכר יהיה אחראי לכל נזק שיגרם למושכר ע"י הכלב, ובמיוחד לרצפת הפרקט שבמושכר.

14. השוכר ידאג לנקות ולתקן כל נזק שייגרם בשטחים הציבוריים של המבנה עקב העברת חפציו אל ומהמושכר.

12. הפרות ופיצויים

א. באם השוכר יפר תנאי או התחייבות בלתי יסודיים הכלולים בחוזה זה ולאחר ארכה בת 14 ימים שניתנה לו בהודעה בכתב לא תיקן את ההפרה, יהיה המשכיר רשאי, מבלי לפגוע בזכותו לקבל כל סעד או תרופה אחרים, לבטל חוזה זה ו/או לתבוע את פינוי המושכר מיד, ובכל מקרה הרשות בידי המשכיר לתבוע מאת השוכר כל נזק שיגרם לו עקב הפרה כנ"ל, מבלי לפגוע באיזו מזכירותיו האחרות של המשכיר לפי חוזה זה ו/או על פי הדין.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף-קטן (א) לעיל, הרי בכל מקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר במועדים הקבועים בחוזה זה, או בגין ביטולו כדין, יהיה עליו לשלם למשכיר 750 ש"ח בגין כל יום בו ימשיך להחזיק במושכר, עד הפינוי בפועל, כפיצויים קבועים ומוערכים ומוסכמים מראש, בגין נזקי המשכיר עקב אי-פינוי כאמור ו/או כתוצאה מכך. מוסכם עם זאת כי בכפוף למתן הודעה בכתב ומראש בת 14 ימים – חשוכר יהיה זכאי לתאריך את השכירות לתקופה של עד 5 ימים נוספים וזאת בתשלום בסך 300 ש"ח ליום.

10.10
10.5

13. **ביטחונות לקיום חיובי השוכר - להבטחת קיום כל חיובי השוכר יומצאו ע"י השוכר הביטחונות הבאים:-**

א. **פיקדון כספי בסך השווה לשכ"ד לשלושת החודשים האחרונים של השכירות.** במידה והמשכיר יאלץ להימנע מפיקדון כספי זה נוכח הפרת חיובי השוכר - מתחייב השוכר להשלים סך זה לטובתו המקורי וזאת עד לתום תקופת השכירות. בתום תקופת השכירות (בכל שלא נפסקה קודם לכן) - ייחשב פיקדון זה כתשלום שכ"ד לשלושת החודשים האחרונים של השכירות.

ב. **שיק של המשכיר או מי מיחידיו - בסך 100,000 ₪, ללא מועד פירעון, חתום ע"י שני יחידיו השוכר או ע"י אחד מהם כאשר השני חתום בגבו כערב לפירעונו, כאשר השוכר מרשה בזאת את המשכיר באופן בלתי-חוזר להגישו לפירעון או לגבייה בגין כל סכום כספי שהמשכיר יסבור כי השוכר חייב לו עקב הפרת מצידו של השוכר, כאשר לשוכר תעמוד הזכות החוקית להתנגד ולחלוק על דרישת התשלום ופירעון השיק האמור. במידה והשיק יוגש לגבייה בהתאמה למעל - מתחייב השוכר לפתוח את תיק הביצוע לסכום שלטענתו השוכר חייב לו. לאחר שלמשכיר יסתבר או שהשוכר יוכיח למשכיר כי מולאו כל חיובי השוכר שבהסכם זה - יושב השיק האמור לידי השוכר ללא דיחוי.**

14. **פיגורים בתשלומים -** לכל סכום אשר השוכר יחא חייב בתשלום בהתאם להוראות חוזה זה, על חשבון דמי השכירות ובין על חשבון כל דבר אחר, ואשר לא שולם במועדו, יתווסף פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך כפל חריבת המקסימלית שתהיה נהוגה באותה העת בבנק לאומי על משיכות בחריגה ממסגרת האשראי. האמור לעיל יחול מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאי המשכיר לחוזה זה ו/או עפ"י הדין.

15. **שונות**

א. לא יאוחר מאשר 60 יום לאחר מועד פינוי המושכר, אם בתום תקופת השכירות ואם כתוצאה מביטול, יהיה על השוכר להמציא למשכיר אישורים מתאימים על תשלום מלא של כל חשבונות המיסים השוטפים בנוגע לכל התקופה המסתיימת ביום הפינוי בפועל.

ב. השוכר מתחייב כי בשום מקרה הוא לא יטען לקיומו כלשהוא כנגד חיובו לשלם דמי השכירות.

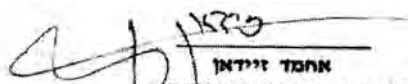
ג. השוכר יאפשר הצגת המושכר לשוכרים או רוכשים פוטנציאליים וזאת בתנאי שביקורים במושכר לענין זה יתואמו עמו מראש, ובתנאי שלא יעלו על שני ביקורים בשבוע.

ד. אין לשנות תנאי חוזה זה אלא במסמך חתום על ידי שני הצדדים או בא-כוחם.

ה. כל הודעה לפי חוזה זה תשוגר בדואר רשום או תימסר ביד לכתובת הצדדים כמפורט בחוזה זה כשכתובת השוכר תהיה בכתובת המושכר, וכתובת המשכיר תהיה ברח' כבירים 57 אצל זידאן זידאן בע"מ, וכל הודעה כאמור תיחשב כאילו התקבלה 3 ימים מיום מסירתה במשרד הדואר, או עם מסירתה ביד, לפי העניין.

ו. בתום השכירות ולאחר שיוסדרו כל חיובי השוכר (כולל חשבונות מים, חשמל, ארנונה ועד הבית וכד') - יושב סכום הפיקדון הנ"ל או יתרתו לשוכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-


אחמד זידאן
ע"י עבד זידאן עפ"י יפוי-כוח
ה מש כ י ר

25.11.2018

ה שוכר ים

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ עו"ד רון כהנא, בתפקידי כנוס נכסים על זכויות ג'נאן גנים ת.ז. 06604326 ו- אחמד זיידאן ת.ז. 06607773 בדירת גג (פנטהאוז) ברחוב כבירים 96 חיפה הידועה כגוש 12137 חלקה 6 תת חלקה 15 (להלן: "הכנוס"), ממנה/ים בזה את עו"ד _____ ו/או עו"ד _____ ו/או עו"ד אופיר דידי כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי ו/או במקומי את כל הפעולות המפורטות להלן, באופן ובתנאים כפי שב"כ ימצא/או לנכון לרבות:

למכור ולהעביר ל- _____ (להלן: "צד ג'") את מלוא זכויות ג'נאן גנים ת.ז. 06604326 ו- אחמד זיידאן ת.ז. 06607773 (להלן: "המוכר") במקרקעין הידועים כגוש 12137 חלקה 6 תת חלקה 15 (להלן: "הרכוש הנ"ל")

באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות ו/או במינהל מקרקעי ישראל בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשום הערות בקשר אליו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל דרגות כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, רשויות מס שבח מקרקעין ורשויות מס אחרות, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב. צד שלישי מתלונן, מתנגד.

ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיי.

לחתום על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר.

האמור ביפוי כח זה בלשון יחיד, יחול גם בלשון רבים בהתאמה ולפי הקשר הדברים.

יפוי כח בלתי חוזר זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קיבלתי בעבור המוכר את התמורה עבור הרכוש ושזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו.

מבלי לגרוע מהאמור ביפוי כח בלתי חוזר זה, מיופה כוחי הנ"ל לא יהיה רשאי להתחייב בשם מנהל העיזבון בהתחייבות כספית.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ לחודש מרץ שנת 2026 .

עו"ד רון כהנא, כנוס נכסים

אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אופיר דידי, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

אופיר דידי, עו"ד

תאריך



- 1 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026
מספרנו: 14547-25

חוות דעת מומחה

הנדון : עדכון אומדן שווי דירת גג

גוש 12137, חלקה 6, תת חלקה 15

רחוב כבירים 96, כבאביר

חיפה

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון : 04-6308585, פקס : 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 2 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026
מספרנו: 14547-25

חוות דעת

שם המומחה : מורן בר-טל - כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך.
מען משרדו : רחוב הבנקים 11, חיפה, טלפון: 04-6308585
נייד: 052-6605522

אני מגיש חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראת החוק הפלילי, בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זאת, כשהיא חתומה על ידי, כדין שבועה בבית משפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני :

פרטי השכלה

1. בשנת 2004 סיום לימודי תואר ראשון (B.A) - בכלכלה וניהול.
2. החל משנת 2004 לימודי שמאות מקרקעין.
3. בשנת 2005 התחלתי לעסוק בתחום שמאות מקרקעין במסגרת התמחות במשרד מוביל בחיפה.
4. החל משנת 2006 עוסק בתחום שמאות מקרקעין כשמאי מוסמך.
5. בוגר השתלמות קורס עדות מומחים לבית משפט מחזור 2010.
6. מספר רישיון שמאי מקרקעין מוסמך – 1540.
7. בוגר לימודי שמאות רכוש ושמאות חקלאית.

ניסיון מקצועי

1. החל משנת 2009 עוסק באופן עצמאי בשמאות מקרקעין.
2. במסגרת עבודתי, משרדי כלול בין היתר, ברשימת בנקים למשכנתאות, בנקים מסחריים וברשימת מומחים לצורך מתן חוות דעת לבית משפט.
3. משרדי מעניק שרותי שמאות למשרדי הממשלה, עיריית חיפה.
4. משרדי מעניק שרותי שמאות מקרקעין לעורכי דין, לשמאי מקרקעין, לחברות ואנשים פרטיים (כינוס נכסים, פירוק שיתוף, בדיקת שווי לפני רכישה/מכירה, בדיקת רישוי ותכנון ועוד).
5. שמאי שכיר משנת 2005 ועד שנת 2009 במשרד שמאות מקרקעין מוביל באזור חיפה.
6. משרדי עובד עם תוכנת שמאים ייעודית הכוללת מאגר נתוני רחב של עסקאות וחוזים המתעדכן באופן שוטף.

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה
טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522
מייל: Moran@mb100.co.il
www.morannadlan.co.il כתובת האתר:



- 3 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

הנדון: עדכון דירת גג (פנטהאוז) - גוש 12137, חלקה 6, תת חלקה 15
רחוב כבירים 96, חיפה

1. זהות מזמין חוות הדעת

< השומה נערכה לבקשת עו"ד רון כהנא - כונס נכסים.

2. מטרת חוות הדעת

< התבקשתי על ידכם להעריך את שווי הזכויות בנכס שבנדון, בהתאם לעקרונות המקובלים להערכת שווי שוק בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי וכשהנכס ריק וחופשי מכל מחזיק, שיעבוד, חוב או חזקה.
< השומה במתכונתה אינה ערוכה לשימוש למטרת בטוחה ו/או אשראי ו/או קבלת משכנתא.

3. המועד הקובע לחוות הדעת

< המועד הקובע לשומה הינו 14.1.2026.

4. מועד ביקור בנכס

< ביקור בנכס נערך ביום 14.1.2026 ע"י מורן בר-טל, כלכלן ושמאי מקרקעין.
< בעת הביקור נכח [REDACTED] -שוכרת.
< הנכס מאוכלס על ידי שוכרים.

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה 11 Habankim st. Haifa.

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 4 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026
מספרנו: 14547-25

5. פרטי זיהוי הנכס

<	גוש	- 12137.
<	חלקה	- 6.
<	תת חלקה	- 15.
<	מספר דירה	- 15.
<	סוג הנכס	- דירת גג (פנטהאוס) בקומה חמישית -עליונה.
<	כתובת	- רח' כבירים 96, כבאביר, חיפה.
<	הוצג בפני העתק תשריט הבית המשותף לצורך זיהוי הנכס.	

6. תמונות



חזית המבנה

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה 11 Habankim st. Haifa.

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

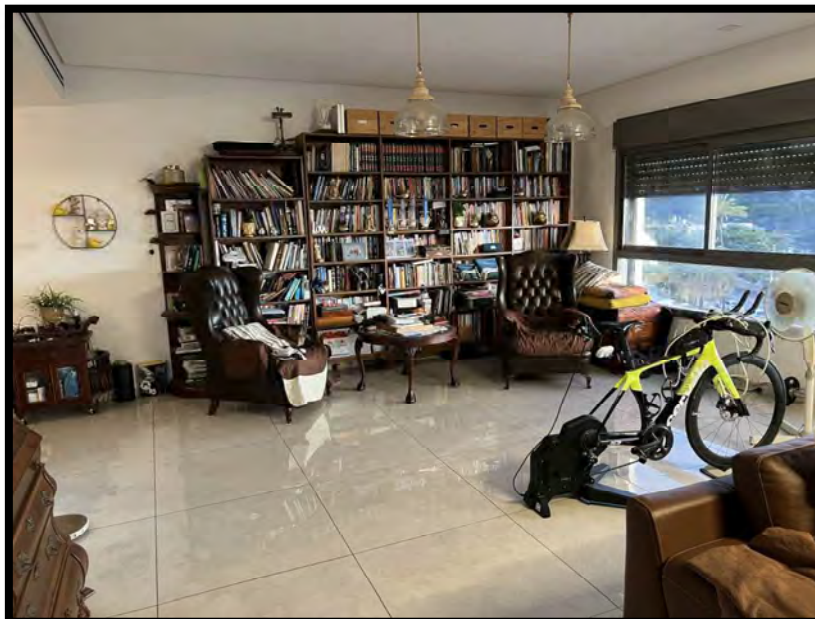
כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



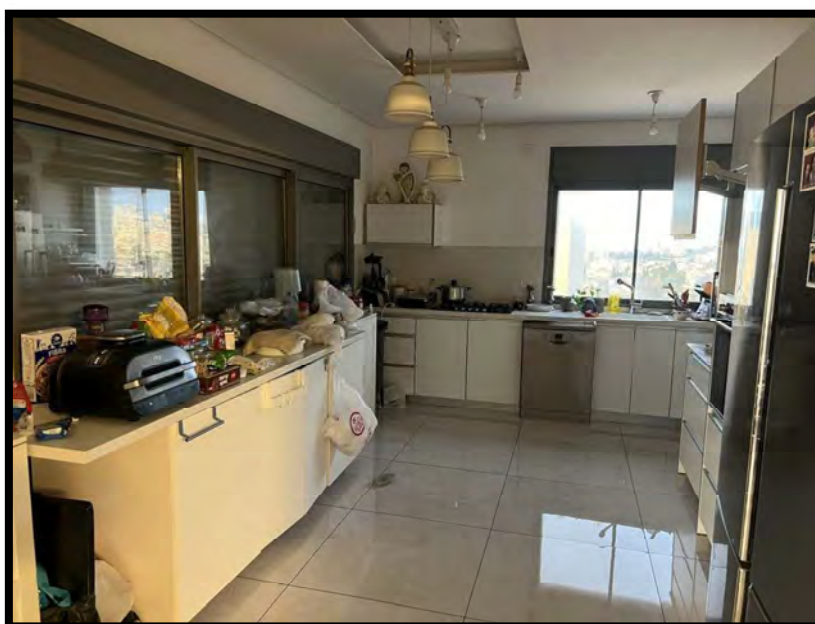
- 5 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25



פינת אוכל



מטבח

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

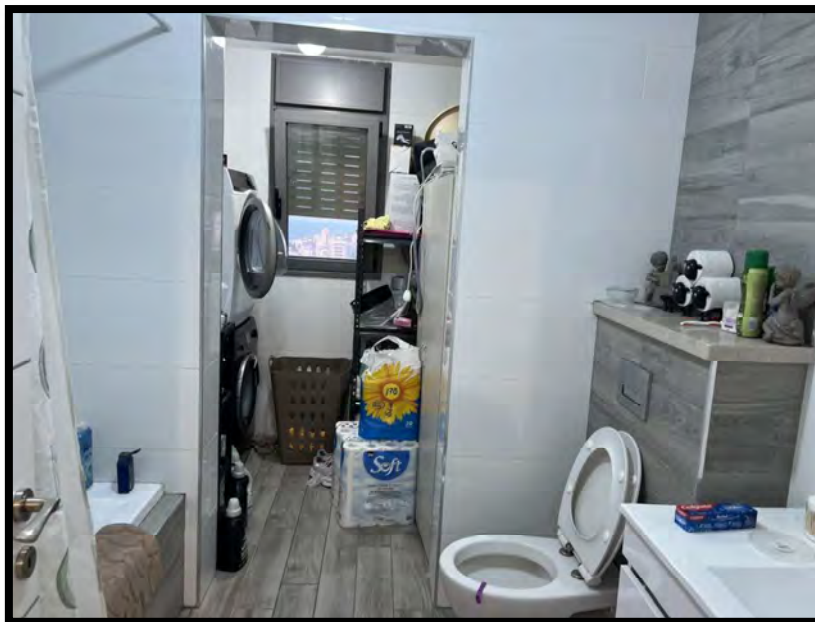
כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



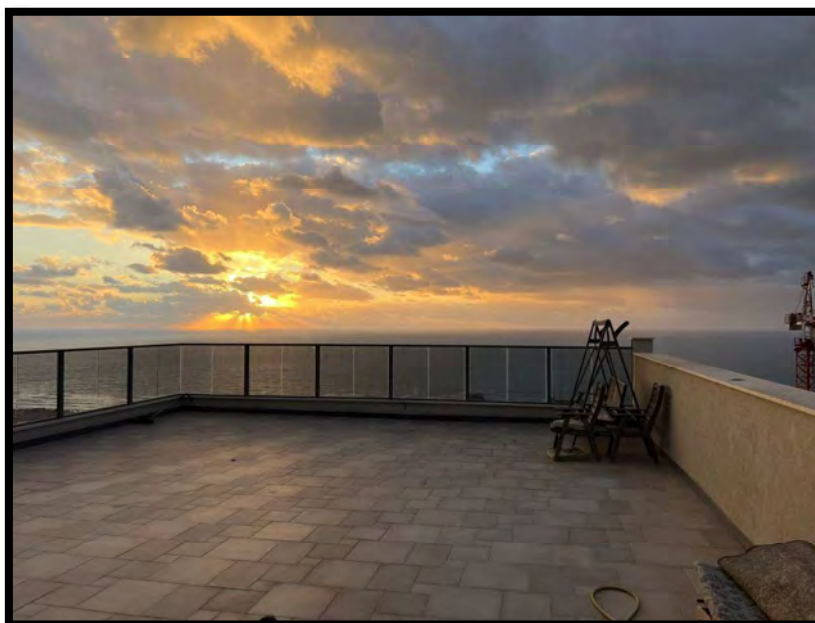
- 6 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25



חדר רחצה



מרפסת פתוחה

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 7 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026
מספרנו: 14547-25

7. תיאור הנכס והסביבה

7.1 תיאור הסביבה

- < הנכס הנדון ממוקם ברחוב כבירים בשכונת כבאביר, בחיפה.
- < רחוב כבירים הינו רחוב המקשר בין רחוב קדימה לרחוב רענן.
- < הרחוב ברובו חד סיטרי כאשר בסביבת הנכס הנדון הרחוב דו סיטרי לתנועת כלי רכב.
- < בסמיכות למבנה ממוקם מסגד דת האחמדים.
- < השכונה הינה שכונה במערב העיר חיפה, השכונה מזוהה עם בני הקהילה האסלאמית האחמדית לצד אוכלוסיה יהודית אשר מתגוררת בעיקר בחלקה העליון של השכונה.
- < הסביבה מאופיינת בעיקרה כסביבת מגורים, קיימים בה בעיקר בתי מגורים בבניה רוויה.
- < מהשכונה נשקף נוף לים ולבית העלמין של חיפה.
- < הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.
- < להלן תרשים סביבה:



כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה
טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 8 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026
מספרנו: 14547-25

7.2 תיאור המבנה

- < הבניין בו ממוקמת הדירה משותף בבניה רוויה וכולל 15 יח"ד.
- < הבניין בכללותו כולל 8 קומות (2 קומות מרתף + קומות קרקע+5 קומות) .
- < הבניין בנוי בלוקים ובטון, חיפוי חיצוני אבן וטיח, גג בטון- שטוח.
- < שטח החלקה: 1,021 מ"ר (בהתאם לנסח רישום מקרקעין).
- < בקומות המרתף חניה מקורה ומחסנים.
- < במבנה מעלית (1).
- < מצבו הפיזי של הבניין – מאוכלס, גיל המבנה כ-10 שנים (אומדן).

7.3 הנכס

- < הנכס הנישום מהווה דירת מגורים בקומה חמישית (עליונה) מעל הקרקע הכוללת בפועל חלוקה פנימית כדלקמן: מטבח, מרפסת שמש פתוחה, פינת אוכל, סלון, פינת ישיבה, חדר ממ"ד, חדר + אמבטיה מקלחת ושירותים, חדר + מרפסת שמש פתוחה, אמבטיה ושירותים + מרפסת שירות, חדר, תא שירותים.
- < מספר חדרים בפועל: 5 חדרים.
- < כיוון: צפון, דרום, מזרח, מערב.
- < מצב התחזוקה והגימור הפנימי טובה מאוד הכוללת, בין היתר: מטבח: ארונות מעל ומתחת למשטח השיש. ריצוף: חיפוי אריחי גרניט פורצלן. חלונות: מסגרות אלומיניום, תריסי רפפה וגלילה (חשמליים בכל הבית). חדר רחצה: גימור אריחי קרמיקה ברצפה ובקירות. דלתות פנים: עץ. דלת כניסה: פלדלת. בדירה מזגנים (לא נבדקה תקינות המערכות). מהדירה נשקף נוף פתוח לים. בדירה חיפוי גימור גבס בקירות. הנכס ממוקם בסמיכות למסגד על כל המשתמע מכך (רעש וכו'). הגובה החופשי בדירה כ- 2.7 מ'. הדירה יחידה בקומה ופונה ל-4 כיוונים.
- < לדירה הצמדה של חמש מקומות חניה ומחסן בקומת המרתף המקורה וכן מחסן נוסף בקומת הגג שהגישה אליו מתאפשרת בסולם (בהתאם לתשריט הבית המשותף).
- < שטח הדירה ברוטו בפועל¹: כ- 217 מ"ר + כ- 140 מ"ר מרפסות (מתוכה כ- 6 מ"ר ללא היתר) כולל קירות חוץ ופנים וללא שטחים המשותפים (בהתאם למדידה פיזית בשטח ומדידה מתשריט).

¹ השטח הנקוב הינו אומדן מקורב, קביעת שטח מדויק הינה בתחום מומחיות מודד מוסמך.

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 9 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

8. תיאור הזכויות

8.1 רישום בפנקס הבתים המשותפים:

- < הוצג בפניי העתק מקוון מרישום בפנקס הבתים המשותפים מתאריך 18.1.2026 בגוש 12137, חלקה 6, תת חלקה 15 בו רשומות הזכויות בנכס ע"ש:
- זיידאן אחמד (ת.ז. 066077736) – בשלמות.**
- < סוג הזכות – בעלות.
- < שטח רשום (דירה) – 199.90 מ"ר.
- < קומה – חמישית.
- < חלק ברכוש המשותף – 200/1506.
- < הצמדות – חניה מסומנת באות א בצבע ירוק בהיר בשטח 17.41 מ"ר, חניה מסומנת באות ב בצבע ירוק בהיר בשטח 14.12 מ"ר, חניה מסומנת באות ג בצבע ירוק בהיר בשטח 14.12 מ"ר, חניה מסומנת באות ד בצבע ירוק בהיר בשטח 17.56 מ"ר, משטח בטון המסומן באות ה בצבע ירוק בהיר בשטח 112.45 מ"ר, חניה מסומנת באותיות יא בצבע ירוק בהיר בשטח 16.75 מ"ר, מחסן מסומן באותיות יב בצבע ירוק בהיר בשטח 7.64 מ"ר, מסתור כביסה מסומן באותיות עד בצבע ירוק בהיר בשטח 2.24 מ"ר, מרפסת מסומנת באותיות עה בצבע ירוק בהיר בשטח 6.80 מ"ר, מרפסת מסומנת באותיות עז בצבע ירוק בהיר בשטח 116.47 מ"ר, גג מסומן באותיות עז בצבע ירוק בהיר בשטח 89.51 מ"ר, מחסן עליה עם סולם מסומן באותיות עח בצבע ירוק בהיר בשטח 4 מ"ר, גג מסומן באותיות עט בצבע ירוק בהיר בשטח 5.65 מ"ר.
- < רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת זיידאן (ת.ז. 050494726), זיידאן אחמד (ת.ז. 066077736) - על כל הבעלים
- < רשומה הערה בדבר צו מניעה לטובת בית המשפט לענייני משפחה חיפה על כל הבעלים.
- < רשומה הערה בדבר צו עקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל כפר סבא – על כל הבעלים.
- < רשומה הערה על מינוי כונס נכסים עו"ד כהנא רון – תיק בימ"ש לענייני משפחה חיפה – על כל הבעלים.
- < תקנון – מוסכם.
- < שטח החלקה – 1,021 מ"ר.

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 10 מתוך 25 -

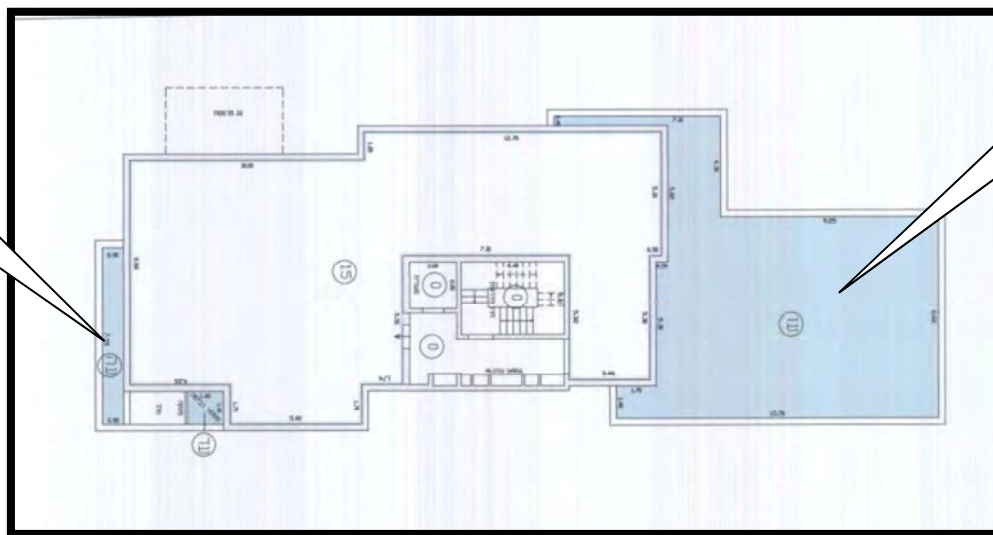
תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

8.2 תשריט בית משותף

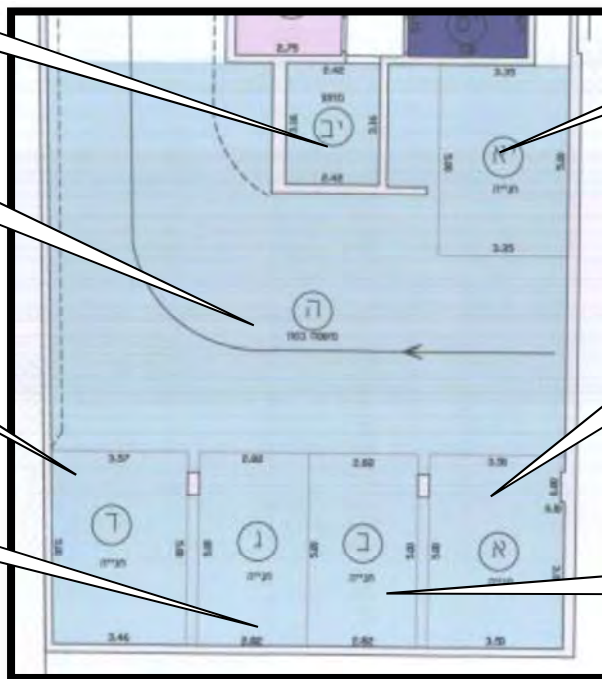
< הוצג בפני תשריט הבית המשותף, תקנון מוסכם וצו לצורך זיהוי הנכס.

תשריט הנכס:



מיקום המרפסת
עו על פי התשריט

מיקום המרפסת
עה על פי התשריט



מיקום המחסן יב
על פי התשריט

מיקום משטח הבטון
ה על פי התשריט

מיקום החניה ד
על פי התשריט

מיקום החניה ג
על פי התשריט

מיקום החניה יא
על פי התשריט

מיקום החניה א
על פי התשריט

מיקום החניה ב
על פי התשריט

כלכלה ושמאות מקרקעין

11 Habankim st. Haifa.

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

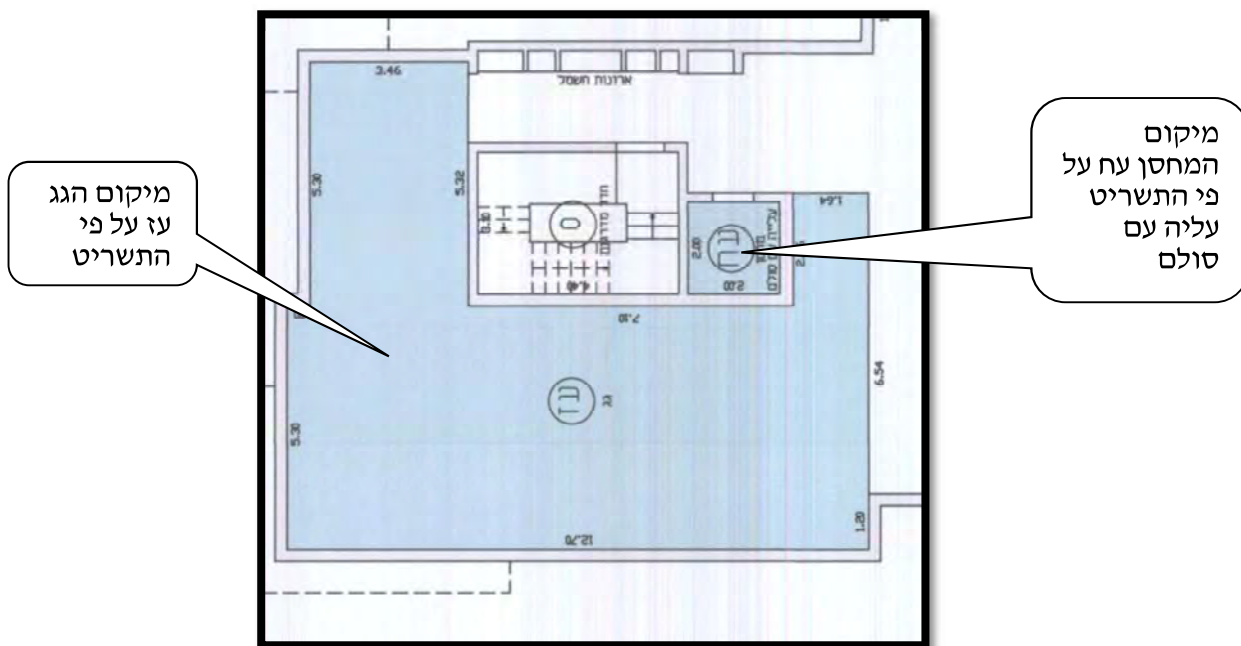
כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 11 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25



כלכלה ושמאות מקרקעין

11 Habankim st. Haifa.

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 12 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

8.3 הארכת הסכם שכירות מתאריך 31.10.2025

< הוצג בפני הסכם הארכת שכירות מתאריך 25.11.18 שנערך בין אחמד זיידאן ע"י עבד זיידאן עפ"י ייפוי כח (המשכיר) לבין [REDACTED] (המשכיר).
תקופת השכירות מתאריך 3.11.2025 וכלה ביום 2.11.2026.
כמו כן הוסכם בין הצדדים על מתן אופציה לשנה נוספת אשר תסתיים ביום 3.11.2027.

8.4 הערות

< הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך השומה.

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה 11 Habankim st. Haifa.

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 13 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

9. נתוני תכנון ורישוי²

9.1 תכנון

בהתאם למידע תכנוני המפורסם באתר האינטרנט של הועדה המקומית חיפה מיום 15.1.2026, מובא לידיעה בלבד ואינו מהווה תחליף למידע תכנוני בכתב מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, להלן התכניות הרלוונטיות ביותר מאושרות:

תוכניות למידע תכנוני (19)			
מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
תמא/1	תמא/1 - תכנית מתאר ארצית	בתוקף	12/02/2020
חפ/2000	חפ/2000 - תכנית מתאר כוללנית חיפה	בתוקף	22/03/2019
חפ/304-0170795	חפ/2087/ד - תוספת שטח עיקרי למרפסות ויזיות בשכונת כבביר	בתוקף	07/08/2014
תמנ/6	תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה	בתוקף	13/05/2013
חפ/2087	שיקום שכונת כבביר	בתוקף	23/10/2012
חפ/5/1/229	שטחי שדות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות	בתוקף	07/03/2012
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	בתוקף	28/02/2006
תמא/38	תמ"א לחיווק מבנים בפני רעידות אדמה	בתוקף	18/05/2005
חפ/מק/1400/יב/4	גגונים	בתוקף	29/04/2004
חפ/מק/2/1/229	גזוזטראות	בתוקף	27/10/2003
אתר/17237	חיפה, אל-כבביר	בתוקף	11/09/2000
חפ/מק/1400/גב	גובה בנינים	בתוקף	26/06/2000
חפ/מק/1400/יב/1	בניה במרווחים - תיקון 1	בתוקף	08/03/1998
חפ/מק/1400/חט	תחנות טרנספורמציה (השנאה)	בתוקף	26/06/1997
חפ/מק/1400/יב	מבנים במרווחים	בתוקף	21/04/1996
חפ/מק/1/1/229	חישוב שטח בניה לאסדרות וגזוזטראות	בתוקף	14/03/1994
חפ/מק/1/229	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	בתוקף	17/09/1987
חפ/317	פרצלצית כבביר	בתוקף	14/04/1938
חפ/מק/229	התוכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה	בתוקף	15/02/1934

תמצית זכויות בניה :

החלקה מסווגת באזור מגורים ב (מבא"ת) (מתוכנית חפ/2087)
שטח ביעוד מגורים ב' : 1021 מ"ר (מתוך אתר עיריית חיפה).

² המידע התכנוני רלוונטי לשומה בלבד, מידע מחייב הינו רק מידע בכתב כאמור בסעיף 119 א' לחוק התו"ב.

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 14 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

זכות	ערך	יחידה	מחזוריות	מתאריך
שימושים:			חפ/2087	23/10/2012
גודל מגרש מזערי	500	מ"ר	חפ/2087	23/10/2012
אחוזי בניה כוללים	185	אחוז	חפ/2087	23/10/2012
עיקרי- מעל לכניסה הקובעת	95	אחוז	חפ/2087	23/10/2012
עיקרי למרפסות			304-0170795	07/08/2014
תכנית- אחוז משטח תא השטח	50	אחוז	חפ/2087	23/10/2012
צפיפות	22	יח"ד	חפ/2087	23/10/2012
שטח יח"ד	90	מ"ר	חפ/2087	23/10/2012
שטחי שירות:			חפ/229	17/09/1987
שירות- מעל לכניסה הקובעת	30	אחוז	חפ/2087	23/10/2012
שירות- מתחת לכניסה הקובעת	60	אחוז	חפ/2087	23/10/2012
מספר קומות:			חפ/2087	23/10/2012
הוראות בדבר גובה בנינים:			חפ/מק/1400/גב	26/06/2000
גובה מבנה	15	מטר	חפ/2087	23/10/2012
קו בנין קדמי	5	מטר	חפ/2087	23/10/2012
קו בנין צידי-ימני	4	מטר	חפ/2087	23/10/2012
קו בנין צידי-שמאלי	4	מטר	חפ/2087	23/10/2012
קו בנין אחורי	5	מטר	חפ/2087	23/10/2012
קווי בנין			חפ/2087	23/10/2012
מבנים במדרווחים:			חפ/1400/יב	21/04/1996
גגונים:			חפ/מק/1400/יב/4	29/04/2004
חניה:			חפ/2087	23/10/2012
פרגולות:			חפ/מק/1400/פמ	18/11/2024
הוראות:			חפ/2087	23/10/2012
הוראות נוספות:			חפ/2087	23/10/2012
הוראות:			חפ/2000	20/12/2019
תכנית מתאר ארצית - תמא/1:			תמא/1	12/02/2020
חיווק מבנים לרעידות אדמה:			תמא/38	18/05/2005
מסמך מדיניות תמא/38:			תמא/38	18/05/2005
הכרזת עתיקות:			אתר/12157	11/09/2000

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה. 11 Habankim st. Haifa.

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 15 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25



ברחוב לבונה 30 אושרה בתאריך 8.6.2021 תוכנית מספר 304-0754028.

מטרת התוכנית בניית 2 מבני מגורים.

גובה המבנים 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-9 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

ברחוב שלמה המלך בשכונת נוה דוד אושרה בתאריך 17.9.2020 תוכנית מספר 304-0638478

מטרת התוכנית התחדשות עירונית.

גובה המבנים 22 קומות מעל הכניסה (גובה של 79.5 מ').

לצורך בחינה האם מבנים אלו יגרמו להסתרת נוף יש לפנות לאדריכל.

במידה וימצא כי גובה המבנים יסתיר בצורה משמעותית את הנוף הנשקף מהנכס ניתן לבצע

בחינה מחדש לחוות הדעת.

כלכלה ושמאות מקרקעין

11 Habankim st. Haifa.

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 16 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026
מספרנו: 14547-25

9.2 רישוי

היתרי בניה:

מספר היתר	תאריך היתר	מהות היתר
51404901	13.5.2015	הקמת בניין חדש בן 15 יח"ד, 6 קומות וחניון תוך הריסת מבנה קיים בכפוף לתמ"א 38

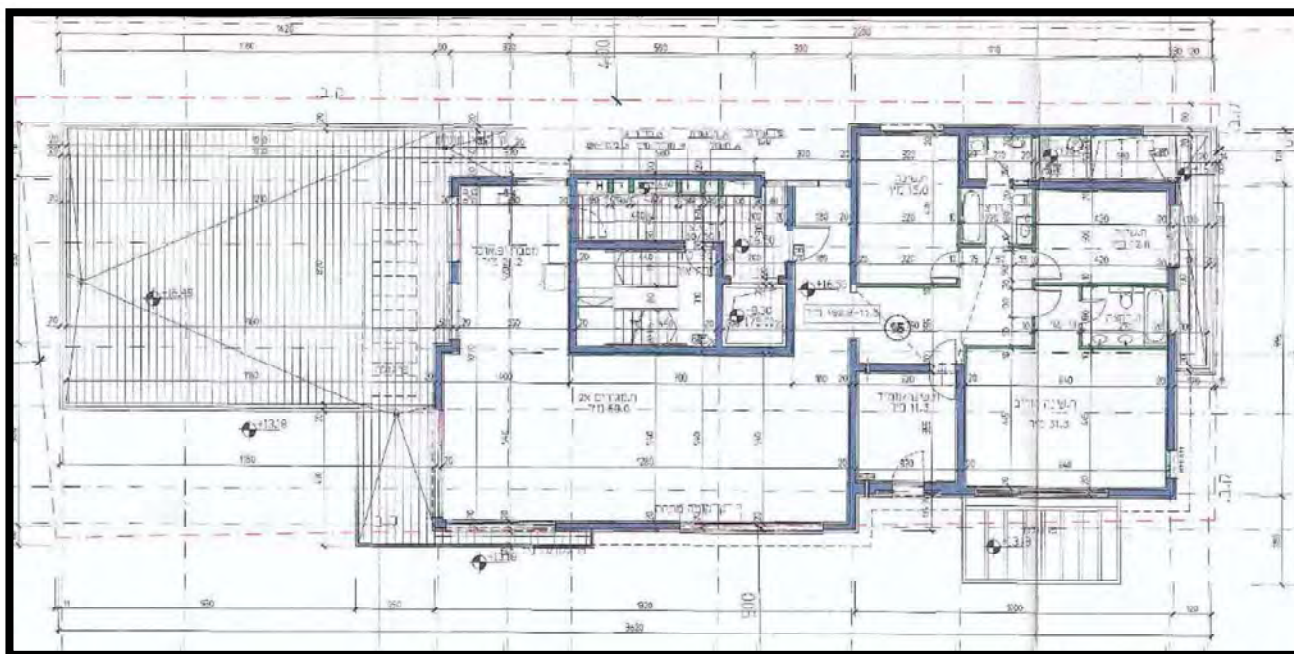
< טופס 4- הוצג בפניי מתאריך 29.5.2017

< בברור שנערך בתאריך 15.1.2026 בעיריית חיפה נמסר לי כי לא קיים תיק מבנה מסוכן.

< מהשוואת תוכנית היתר הבניה למצב הקיים בפועל עולה כי שטח המסומן כחלל

ומסתור כביסה נבנה כך שהמרפסת המזרחית הורחבה ע"ח שטח זה (כ-6 מ"ר).

הנכס מתוך תוכנית היתר הבניה :



כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה
טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 17 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

10. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

- < לא ידוע לי על עסקאות מכר בנכס הנישום שנחתמו עד שלוש שנים מהמועד הקובע.
- < הנכס הנדון הוערך על ידי בתאריך 4.5.2025 במסגרת חוות דעת לבית משפט בשווי של

[REDACTED]

11. עקרונות, גורמים ושיקולים לשומה

- < שווי הנכס הוערך תוך שימוש ב"גישת ההשוואה" לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה.
- < שווי השוק מוערך תוך התייחסות למלוא פוטנציאל הנכס ובהנחה שהנכס יוסיף להנות מכל הרישיונות ושיישארו בו כל המתקנים והציוד המחוברים בחיבור של קבע המצויים בנכס במועד השומה.
- < מיקום הנכס הנישום במסגרת המרקם הכללי של חיפה.
- < תיאור הזכויות המוערכות – בעלות.
- < ניתנה התייחסות למיקום המבנה.
- < מהנכס נשקף נוף פתוח לים, המבנה ממוקם בסמיכות למסגד.
- < סוג הנכס, מיקומו במבנה, החלוקה הפנימית, מצב תחזוקת הנכס ורמת הגימור.
- < ניתנה התייחסות לחלוקה הפונקציונלית בנכס.
- < ניתנה התייחסות כי מדובר בנכס ייחודי אשר מחד מבטא שטח גדול בקומה אחת ומאידך כולל בשטח זה חלוקה לחמישה חדרים בלבד.
- < נלקחה בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי הקיימת ומידת הנגישות לנכס.
- < נתוני תכנון ורישוי – ראה סעיף 9.2.
- < לא נבדק מיקום הבנוי בחלקה/מגרש ביחס לגבולות החלקה /מגרש/ואו' קווי בניין.
- < לצורך בדיקה זו יש לפנות למודד מוסמך.
- < בניתוח נתוני השוואה נעשה שימוש במקדמי התאמה/תועלת - "האקוויוולנטים" - שיטה זו קרויה בעולם השמאות כ"תורת האקוויוולנטים" – שיטה זו מביאה למכנה משותף אחד את כל הגורמים בנכס ע"י נקיטת מקדם שווי יחסי, מקדם השווי הינו בדרי"כ 1 - השלם/100%, וביחס אליו נגזרים שאר מקדמי השווי בהתאמה (לדוג': שטח דירה, חצרות, מרפסות, חניות, מחסנים וכו') ובשיטה זו ניתן לבצע השוואות/ניתוח נתונים בצורה מדויקת ואחידה ככל שניתן. לצורך יצירת מכנה משותף ואיזון בין שטחי חצר / בניה בגג / מרפסת גג / מחסנים / מקומות חניה וכו'".

כלכלה ושמאות מקרקעין

11 Habankim st. Haifa.

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 18 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

שווי הנכס:

<

על מנת לבחון את שווי הנכס הנישום חישובנו את ממוצע שווי של נכסי מגורים בסביבת הנכס ומהם גזרנו ערכי מ"ר על מנת לקבוע את שווי הנכס הנישום בהתאם למקדם שווי מקובל.

ניתנה התייחסות לכך כי גודל הנכס כ- 217 מ"ר ולפיכך ניתנה הפחתה בגין שוליות לשטח מעל 130 מ"ר, ניתנה התייחסות לשטחי המרפסות ותרומתם. עיסקאות ההשוואה מגלומות מקום חניה אחד. לנכס הנדון חמישה מקומות חניה.

לשטח החניה המקורה ניתן מקדם 0.3 משווי מ"ר בנוי (לתוספת של 4 מקומות חניה). לשטח הבטון בחניה ניתן מקדם 0.15 עקב אפשרויות השימוש בו ומיקומו כשטח סגור בשימוש בעלי הזכויות בלבד.

למרפסות ניתן מקדם המגלם את שוליות השטחים ביחס לנתוני ההשוואה.

שווי הנכס בשומה הינו שווי זכויות של הנכס במלואו, על פי

<

המפורט בשומה. לא הובאו בחשבון הפחתות שווי עבור שווי החזקה משותפת ו/או הגבלת זכויות על פי הסכמי קניין אשר לא מצאו ביטוי מפורש בשומה.

<

תשומת לב קורא השומה והמשתמש בה, כי שינויים והתאמות הנדרשים לצורך התאמת נכס קיים לתקנים ולתקנות (כמו תמ"א 38: רעידות אדמה; חוקי זיהום סביבתי, חוק החופים ועוד) לא הובאו בחשבון בתחשיב השומה, אלא אם כן צוין הדבר במפורש.

השומה נערכה באופן שהובאו בחשבון ההתאמות והשיפורים המפורטים בשומה ובהנחה שאין בנכס פגמים אשר לא ניתן היה לזהותם בביקור בנכס.

<

שווי הנכס בשומה מבוסס על כך שהבניה, כפי שבוצעה, תואמת את תוכניות הבנייה המאושרות ועל פי המידות בהיתר הבנייה. חריגות בנייה מהיתר שניתן לראותם בבדיקה ויזואלית, במידה וקיימות, צוינו במפורש בשומה.

<

שומה זו אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית של הבניין לרבות בחינת:

<

אלמנטים קונסטרוקטיביים, כשלים אפשריים בבניה, עמידה בתקני בניה, שקיעות קרקע, שימוש בשיטות בניה תקניות ויכולת עמידה ברעידת אדמה. הבסיס לשומה כי הבניין בנוי כנדרש לרבות: פיזית וחוקית כולל תשתיות מתאימות. לשם בדיקה הנדסית לרבות גילוי ליקויי בניה ורטיבויות באם קיימים או השפעות סביבתיות באם קיימות יש לפנות למהנדס בנין מוסמך ו/או לאנשי מקצוע מתאימים.

השומה נערכה על פי מצבו של שוק הנדל"ן במועד שומה. שוק הנדל"ן במועד השומה, אינו מצוי ביציבות עסקית. מודגש לכן, כי על קורא השומה לקבל החלטות מושכלות ולהתייחס לנתונים בזהירות, שכן תנאי שוק עלולים להשתנות.

<

כלכלה ושמאות מקרקעין

11 Habankim st. Haifa.

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



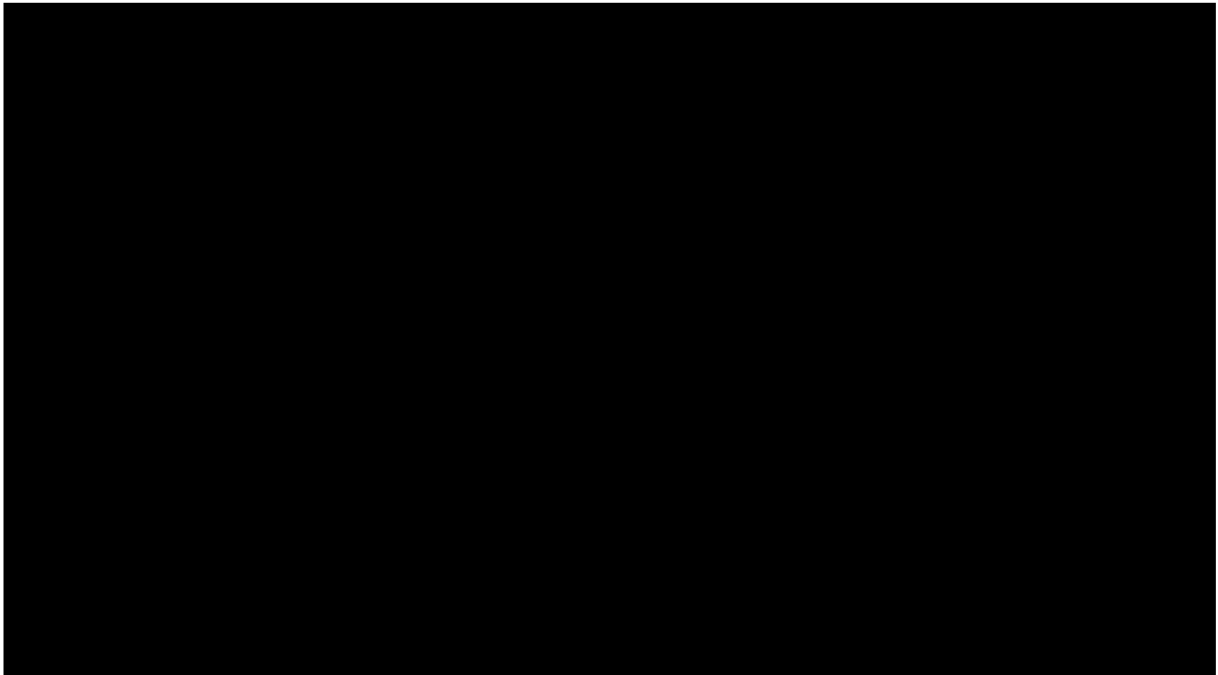
- 19 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026
מספרנו: 14547-25

< השווי הנקוב בשומתי כולל מע"מ במידה וחל.

12. תמצית נתוני השוואה ותחשיב³

להלן תוספת לעסקאות ההשוואה שפורטו בדוח מספר 14187-25 מתאריך 4.5.2025



³ נתוני ההשוואה נותחו שמאית ביחס לנכס נשוא השומה בכפוף גם להתאמות הנדרשות של מיקום, שטח, תקופת שוק, קומה ורמת תחזוקה.

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 20 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026
מספרנו: 14547-25

12.2 תחשיב (שווי כריק ופנוי):

לצורך הערכת שווי השוק של נכס, קיימות שלוש גישות עיקריות:

- (א) גישת ההשוואה (או גישת השוק).
- (ב) גישת הוון ההכנסות (או גישת ההכנסה).
- (ג) גישת השווי הפיסי (או גישת העלות).

מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות שונות, תוך מתן משקל מתאים לנתונים המתקבלים על בסיס מטרת השומה, אופי הנכס המוערך ונסיבות השומה.

הגישה הנבחרת

לאור מהות הנכס נשוא השומה, דירת מגורים (פנטהאוז), ובהתאם למטרת השומה, אומדן שווי של דירת המגורים הנדונה, בשומה זו נקטנו בגשת ההשוואה שכן גישה זו הינה הרלוונטית ביותר, והמבטאת בצורה הטובה ביותר את שווי הנכס הנדון.

גישת ההשוואה (או גישת השוק):

מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום, תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה, ובהתאמה בין מועד עסקת השוואה ומועד השומה.

לאחר בחינת נתונים השוואה חדשים המהווים תוספת לעסקאות ההשוואה שפורטו בדוח מספר 14187-25 מתאריך 4.5.2025 לא נמצא כי קיים שינוי מהותי בשווי הנכס. לפיכך, שווי הנכס נותר כפי שנקבע בדוח מתאריך 4.5.2025.

על סמך נתוני ההשוואה שפורטו לעיל סביר לייחס לנכס הנדון במיקום דומה לנכס הנישום שווי של כ- [REDACTED] ש"ח/מ"ר המגלם את מצב תחזוקת הנכס, שטח הנכס, מועד עסקאות ההשוואה ומיקום הנכס. בנוסף היות והנכס הנדון הינו נכס ייחודי עקב גודלו, מיקומו, הנוף הנשקף ממנו ומספר החניות המוצמדות לו ניתנו התאמות לנתונים שפורטו לעיל. נתוני עסקאות ההשוואה כוללים מקום חניה אחד, לפיכך ניתנה תוספת עבור 4 מקומות חניה מקורה לפי מקדם 0.3.

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה
טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522
מייל: Moran@mb100.co.il
כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 21 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

למשטח בטון בחניה הממוקם בסמיכות למקומות והחניה ניתן מקדם 0.15 המגלם את תרומתו לנכס.

המחסן מגולם בשווי הנכס (עסקאות ההשוואה כוללות מחסן).

להלן טבלת מקדמי התאמה לנכס הנדון:

הנכס			
סוג הנכס	שטח	מקדם	סה"כ
דירה	130	1	130
דירה יתרת שטח שולי	87	0.8	69.6
מרפסת	40	0.5	20
מרפסת	30	0.4	12
מרפסת	64	0.3	19.2
מרפסת (ללא היתר)	6	0.15	0.9
משטח בטון בחניה	112.45	0.15	16.9
תוספת תרומת חניות	65.84	0.3	20
סה"כ שטח אקוולנטי			288.3
שווי מ"ר בסביבה מתואם			
סה"כ במצבו			
במעוגל			

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 22 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

13. חוות הדעת

- < לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס בשוק החופשי ובעסקה של מוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל שיעבוד, חוב, משכנתא וזכויות צד ג' בסך של:
- [REDACTED]
- < השומה במתכונתה אינה ערוכה לשימוש למטרת בטוחה ו/או אשראי ו/או קבלת משכנתא.
- < בעת משא ומתן בין קונה למוכר עשויה להיווצר סטייה של עד 10% מהשווי הנקוב דלעיל.
- < השטח הנקוב הינו אומדן מקורב, יודגש כי קביעת שטח מדויק הינה בתחום מומחיות מודד מוסמך בלבד ואין בשטחים המצוינים לעיל בכדי לחייב ו/או להוות עילה לטענה כלשהיא כנגד הח"מ לרבות גבולות המגרש.
- < תיאור מצב הרישוי מתואר בדו"ח זה, כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך עריכת שומה זו בלבד. לצורך קבלת מידע מוסמך ו/או כל מטרה אחרת, לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה מקומית לתכנון ובניה ולקבל את המידע בכתב.
- < השומה נערכה למטרה האמורה בסעיף 2 עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ו/או לכל מטרה אחרת.
- < השימוש בשומה אסור על צד שלישי אשר אינו מזמין השומה ו/או בעל הנכס. החתום על השומה לא יהיו אחראי להסתמכות כלשהי שאינה תואמת את האמור ואחריותם מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.
- < בעת מימוש זכויות ייתכן תשלום היטל השבחה ומס שבח. השומה אינה כוללת מיסוי מכל סוג במידה וקיים ו/או חל על הנכס.
- < הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי שומתי זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.



נספחים:
נסח טאבו
טופס 4

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 23 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

תאריך: 18/01/2026 כ"ט טבת תשפ"ו שעה: 14:10	נסח מס': 21532	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין THE REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل www.mshp.gov.il
לשכת רישום מקרקעין: חיפה			
העתק רישום מפנקס בתים משותפים			
גוש: 12137 חלקה: 6 תת חלקה: 15			
הנכס מוצר ע"י שטר: 16709/2020 מיום: 24/03/2020 סוג שטר: הסדר			
תיאור הנכס			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	חמישית	199.90	200/1508
צבע בתשריט			
ירוק בהיר			
הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	ירוק בהיר	חניה	17.41
ב	ירוק בהיר	חניה	14.12
ג	ירוק בהיר	חניה	14.12
ד	ירוק בהיר	חניה	17.58
ה	ירוק בהיר	משטח בטון	112.45
יא	ירוק בהיר	חניה	16.75
יב	ירוק בהיר	מחסן	7.84
עד	ירוק בהיר	מסתור כביסה	2.24
עה	ירוק בהיר	מרפסת	8.80
עז	ירוק בהיר	מרפסת	116.47
עז	ירוק בהיר	גג	89.51
עת	ירוק בהיר	מחסן	4
עט	ירוק בהיר	הערות: עליה עם סולם	5.85
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
45344/2018/1	12/08/2018	מכר	זיידאן אחמד
מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
088077736	ת.ז.		
החלק בנכס			
בשלמות			
עמוד 1 מתוך 3			

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 24 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

18/01/2026 כ"ס טבת תשפ"ו שעה: 14:10	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין רשות ממשלתית سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים מנהל רישום מקרקעין
21532	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: חיפה	
העתק רישום מפנקס בתים משותפים גוש: 12137 חלקה: 6 תת חלקה: 15			
משכנתאות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
64118/2018/1	05/12/2018	משכנתה	זיידאן זיידאן
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוח	מס' זיהוי
050784726	ת.ז.	זיידאן אחמד	068077736
החלק בנכס		סכום	דרגה
בשלמות		2,770,000 ₪	ראשונה
על כל הבעלים			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
48326/2019/1	19/08/2019	צו מביעה	בית משפט לענייני משפחה חיפה
הערות: תיק בימ"ש 19-08-31288, מיום 14.8.19+18.8.19			
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
78483/2025/1	04/11/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא
הערות: תיק בימ"ש להוצ"פ מס' 5013910924, הליך מס' 0000000034, מיום 02/11/2025			
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
4261/2026/1	18/01/2026	הערה על מימי כונס נכסים	עו"ד כהנא רון
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בחיפה: תמ"ש 19-12-9862, מיום 14.1.2026			
על כל הבעלים			
הרכוש המשותף			
הנכס נוצר ע"י שטר:	16709/2020	מיום:	24/03/2020
סוג שטר:	הסדר		
רשימת	שטח במ"ר		
עיריית חיפה	1,021		
כתובת			
כברים 96, חיפה			
עמוד 2 מתוך 3			

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il



- 25 מתוך 25 -

תאריך: 20.1.2026

מספרנו: 14547-25

נוסף 4

העירייה חיפה

אישור להספקת חשמל/מים/טלפון* לפי תקנות התכנון והבניה
(אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון התשמ"א-1981)

מס' תיק: 51404901

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית חיפה

אל: חברת חשמל
ספק מים
שירותי טלפון

חיפה:
עיריית חיפה:
חיפה:

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965,
ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981,
כי ניתן לספק לבנין מגורים אשר בגוש 10755 חלקה 54
תת חלקה: מען רח' כבירים 96 ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 51404901
מיום 00/00/0000 את השירות המבוקש

מס' יחידות דיור: 15
הערות לתעודה:

שם בעל ההיתר: זיידאן זיידאן בע"מ
נמסר בידי
תאריך: 29/05/2017

חתימת יו"ר הועדה
או יו"ר ועדת המשנה
נעם דביר
ע/מהנדס העיר
חתימת מהנדס הועדה
חותמת

הקלד טקסט

טל. 04-8356812 פקס. 04-8357997 רח' ביאליק 3, חיפה 31047, ת.ד. 4811
www.haifa.muni.il

כלכלה ושמאות מקרקעין

רח' הבנקים 11, חיפה. 11 Habankim st. Haifa.

טלפון: 04-6308585, פקס: 077-3001412, נייד: 052-6605522

מייל: Moran@mb100.co.il

כתובת האתר: www.morannadlan.co.il