

הזמנה להציע הצעות

לרכישת דירה ברחוב דרך השלום 25 בעכו

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירה בקומה שניה ברחוב דרך השלום 25 עכו הידועה כגוש 21116 חלקה 95 (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, והיקפו. 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.** סיוורים למתעניינים בנכס יתקיימו ביום 5.4.2026 בשעה 16:00 וביום 13.4.2026 בשעה 10:00.
4. הצעות תוגשנה למשרד הח"מ **עד ליום 21.4.2026 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 בקריות.

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 דירה בקומה שניה ברחוב דרך השלום 25 עכו הידועה כגוש 21116 חלקה 95 (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, בצרוף 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, דידי ושות', עורכי דין, רח' הבנקים 4 חיפה 33261, לא יאוחר מיום 21.4.2026 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 וחתימתו 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 סטייה 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 הצעות 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 הליכי ההזמנה. כן מתחייב המציע כי נציגיו או מי מטעמו שהמידע הסודי הגיע לידיעתם, ישמרו אותו בסוד וכי לא יעשה בני"ל כל שימוש שהוא בניגוד לאמור בסעיף זה.
18. מובהר, כי למר דן ברלינר, 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 – זירה ברחוב דרך השלום 25 עכו

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות שירה דרוקר ת.ז. 052990082 ו- רועי דרוקר ת.ז. 061252797 ברחוב דרך השלום 25 עכו הידועה כגוש 21116 חלקה 95 (להלן: "הנכס").
2. הננו מציעים כדלקמן: בעבור זכויות שירה דרוקר ת.ז. 052990082 ו- רועי דרוקר ת.ז. 061252797 ברחוב דרך השלום 25 עכו הידועה כגוש 21116 חלקה 95 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 תשלומו מאת החייב, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על פי כל דרישותכם גם יחד לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד ליום _____ (שלושה 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 אפריל שנת 2026

וע"י כונס הנכסים ביום _____

בין:

1. **שירה דרוקר ת.ז. 052990082**2. **רועי דרוקר ת.ז. 061252797**שניהם באמצעות כונס נכסים לפירוק שיתוף – עו"ד רון כהנא
מרחוב הבנקים 4 חיפה
(להלן: "המוכר")מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. _____

רח' _____

מצד שני (ביחד ולחוד ובערבות הדדית כלפי המוכר - להלן: "הקונה")

הואיל

וביום 22.7.2018 רכש המוכר מ- משכנות הכרם עכו בע"מ ח.פ. 515713469 (להלן: "החברה המשכנת") דירת מגורים ברח' דרך השלום 25/8 עכו הרשומה בפנקסי החברה המשכנת כדירה מס' זמני 8 בבניין A42 לה צמודים מחסן מס' (זמני) 77 וחניות מס' (זמני) 162+177, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כחלק מחלקה 95 בגוש 21116, כאשר הבעלים הרשום של הדירה היא רשות הפיתוח, החוכר הרשום של הדירה היא החברה המשכנת, ולטובת המוכר רשומה הערת אזהרה על זכות החכירה של החברה המשכנת, הכל כמפורט בנסח הרישום ובאישור הזכויות המצורפים כנספח "א" לחוזה זה;

והואיל

ולטובתו של בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק למשכנתאות") רשומה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, הכל כמפורט בנסח הרישום הנ"ל;

והואיל

וביום 1.2.2026 ניתן בבית המשפט לענייני משפחה בקריות (תלה"מ 25-04-21893) צו לפירוק השיתוף של זכויות יחידי המוכר בדירה ועו"ד רון כהנא מונה ככונס נכסים למכירת הדירה (פסיקתא של צו המינוי מצורפת 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 הבנוי 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, במצבן 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" – שירה דרוקר ת.ז. 052990082 ו- רועי דרוקר ת.ז. 061252797 באמצעות כונס הנכסים עו"ד רון כהנא.
- 1.3.2 "הממכר" - מכלול זכויות המוכר בדירת מגורים המצויה ברח' דרך השלום 25/8 עכו הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כחלק מחלקה 95 בגוש 21116 והרשומה בפנקסי החברה המשכנת כדירה מס' זמני 8 בבניין A42 לה צמודים מחסן מס' (זמני) 77 וחניות מס' (זמני) 177+162 על כל המוצמד לה והמחובר לדירה חיבור של קבע.
- 1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט לענייני משפחה בקריות - תיק תלה"מ 25-04-21893.
- 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 + אישור זכויות.
 נספח "ב" – פסיקתא של בית המשפט מיום 1.2.2026 - מינוי עו"ד רון כהנא ככונס נכסים
 נספח "ג" – נוהל העברת זכויות של החברה המשכנת
 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 ניצול 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 ידוע לו שנכון למועד החתימה על חוזה זה, יחידת המוכר וילדיהם הקטינים של יחידי המוכר מתגוררים בממכר. כונס הנכסים יצרף את יחידי המוכר כמשיבים לבקשה לאישור המכר, באופן שהחלטת המכר תהיה בת תוקף כלפיהם, אולם הקונה מצהיר כי לא תהיה לו שום טענה, מכל מין וסוג, כלפי כונס הנכסים במקרה והחזקה בממכר לא תמסר במועד הקבוע בחוזה זה.
- 2.6 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 :

- 2.6.1 ידוע לו המצב הרישומי של הממכר ולפיו זכויות הבעלות הן של רשות הפיתוח, זכויות החכירה הן של החברה המשכנת, ואילו זכויות המוכר מתבטאות בלשכת רישום המקרקעין לפי הערת אזהרה בלבד, והוא מודע לכך ששכלול הערת האזהרה לכדי זכויות חכירה/בעלות, ומילוי כל דרישות החברה המשכנת, לרבות לצורך קבלת התחייבות לרישום משכנתא, כמפורט בנהל העברת הזכויות המצורף כנספח "ג" להסכם זה, הן על אחריותו ועל חשבונו של הקונה.
- 2.7 **הקונה רוכש את זכויות המוכר בממכר במצבן AS-IS על סמך בדיקותיו, הערוכותיו 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.**
- 2.8 אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.
- 2.9 יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.
- 2.10 כי הוא מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בממכר בחברה המשכנת על שמו במהירות האפשרית וללא שום דיחוי התלוי בו. הקונה מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בחברה המשכנת ולהמציא לכונס הנכסים אישור זכויות 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 ביום 1.8.2026 - 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, לסילוק החוב לבנק דיסקונט, אשר מובטח במשכנתא על הממכר, 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.**

5. מסירת החזקה

5.1 מסירת החזקה תבצע ביום 1.8.2026 ובכפוף לתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה (להלן: "**מועד מסירת החזקה**")

5.2 מאחר ונכון למועד החתימה על חוזה זה, יחידת המוכר – גב' שירה דרוקר – היא המחזיקה בממכר, מובהר ומוסכם כי כנגד תשלום מלוא התמורה, ביום 1.8.2026 כונס הנכסים ימסור לב"כ הקונה אישור בכתב אל ב"כ הקונה המעיד כי הקונה רשאי לנהוג בנכס במנהג בעלים, אולם האחריות למסירת החזקה הפיזית בנכס לידי הקונה – כשהוא נקי מכל אדם וחפץ מוטלת באופן בלעדי על יחידת המוכר – גב' שירה דרוקר, ואין לו ולא תהיה לו כל טענה כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי יחיד המוכר רועי דרוקר בקשר עם מסירת החזקה הפיזית בממכר.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מובהר כי על כונס הנכסים לא תחול אחריות לנקיונו של הממכר, הנמכר במצבו (AS-IS).

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 - אישור בית המשפט

.6

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 במידה וחל, 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, במנהל מקרקעי ישראל ובחברה המשכנת, 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 הח"ד המקובלת אותה שעה בבנק הפועלים בע"מ, על אשורים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי חוזה זה ועד לתשלומו 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.

איסור קיזוז

.9

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 לקזז סכום כלשהו שעליו לשלם על פי הוראות חוזה זה מסכום כלשהו המגיע לו על פי חוזה זה או הנובע הימנו.

איסור המחאת זכויות וחובות

.10

- 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.

שונות

.11

- 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.

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

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

.13 כתובות הצדדים והודעות

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: _____



6933

נסח מס'

נספח א

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 21116 חלקה: 95

04/09/2018	מלשכת רישום המקרקעין:	חיפה
------------	-----------------------	------

65/2022	מיום: 23/01/2022	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
לשכת פרצלציה			

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית עכו	4,060

המספרים הישנים של החלקה

21116/73

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
65/2022/37 לשכת פרצלציה	23/01/2022	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4109/2023/1	30/04/2023	שכירות	משכנות הכרם עכו בע"מ	חברה	515713469
			החלק בזכות		
			בשלמות		
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	4109/2023/1	98	29/02/2116
		חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
			בשלמות		
על כל הבעלים					

6933

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 21116 חלקה: 95

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4109/2023/2	30/04/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			משכנות הכרם עכו בע"מ	חברה	515713469
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
		הערות:	יחד עם גו"ח 21116/95,97,106,109,111		
על כל החוכרים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65/2022/42 לשכת פרצלציה	23/01/2022	הערה בדבר אתר עתיקות			
			בתנאי שטר מקורי		
			8815/1990/91 לשכת חיפה		
		הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 1583, 1901		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5304/2023/1	30/05/2023	הערת אזהרה	בני מור	ת.ז.	204553069
			בני אופיר	ת.ז.	300436490
		הערות:	הסכם מיום 17.1.2019 דירה בבית קומות, מבנה A42, יחידה 27		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5304/2023/2	30/05/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בני מור	ת.ז.	204553069
			בני אופיר	ת.ז.	300436490
		סכום			
		₪ 780,000			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6096/2023/1	19/06/2023	הערת אזהרה	איוב עאמר	ת.ז.	39931654
			איוב סיהאם	ת.ז.	200746717

6933 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 21116 חלקה: 95

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12290/2023/2	16/11/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק מזרחי טפחות בעמ	חברה	520000522
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			האוקיפ אביב סאיחונגאם	ת.ז.	333870442
			האוקיפ ורד צינחולהינג	ת.ז.	333870855
		סכום			
		₪ 1,072,000			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12331/2023/1	19/11/2023	הערת אזהרה	גורשומב זבולון	ת.ז.	311409528
		הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 23/01/2020 תיאור הנכס: דירה בבית קומות מבנה מס': A-42 יחידה מס': 47 קומה: 9			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12331/2023/2	19/11/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			גורשומב זבולון	ת.ז.	311409528
			גורשומב מישל	ת.ז.	208245043
		סכום			
		₪ 921,000			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12523/2023/1	23/11/2023	הערת אזהרה	דרוקר שירה	ת.ז.	052990082
			דרוקר חוסי	ת.ז.	061252797
		הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 22/07/2018 תיאור הנכס: דירה בבית קומות מבנה מס': A-42 יחידה מס': 8 קומה: 2			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12523/2023/2	23/11/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030



6933

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 21116 חלקה: 95

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוחה			
061252797	ז.ת.	דרוקר רועי			
052990082	ז.ת.	דרוקר שירה			
			סכום		
			₪ 739,000		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12552/2023/1	26/11/2023	הערת אזהרה	מדר טל	ז.ת.	301876223
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 22/07/2018 תיאור הנכס: דירה בבית קומות מבנה מס': A-42 יחידה מס': 11 קומה: 2					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12552/2023/2	26/11/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			מדר טל	ז.ת.	301876223
			סכום		
			₪ 392,000		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12751/2023/1	30/11/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כיאל חוסאם	ז.ת.	040246753
			כיאל פדוה	ז.ת.	039709084
			סכום		
			₪ 420,000		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12801/2023/1	03/12/2023	הערת אזהרה	טבש מוחמד	ז.ת.	200407229
			טבש ליאלי	ז.ת.	302850573
הערות: בהתאם למסמך התחייבות שנחתם מיום 10.2.22 תיאור הנכס: דירה בבית קומות, מבנה מס' A-42 יחידה מס' 39, קומה 8					
על כל החוכרים					



נסח מס' 6933

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 21116 חלקה: 95

שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
מ.א. פסגת הגליל בע"מ	חברה	517221842
סכום		
ללא הגבלת סכום		
פרטי המתחייב:		
רופ שקד נדל"ן בע"מ		
על כל החוכרים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1640/2026/1	12/02/2026	הערה על מינוי נאמן	עו"ד כהנא רון	עו"ד	25938
הערות: תלה"מ 25-04-21893, ביהמ"ש לענייני משפחה קריות, החלטה מיום 08/02/2026					
על ההערה של:					
דרוקר שירה					
דרוקר רועי					

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

יום רביעי 17 דצמבר 2025

לכל מאן דבעי,

א.ג.ג.

הנדון: אישור זכויות – דירה מס' (זמני): 8, בבניין: A42, חלקה: 95 בגוש: 21116 - פרויקט "משכנות הכרם", עכו

הרינו מאשרים בזאת כי הזכויות בנכס שבנדון מופיעות ברישומי חברת משכנות הכרם עכו בע"מ ח.פ. 515713469 [להלן – "החברה"], כדלקמן:

1. פרטי הנכס:

גוש	חלקה	כתובת עירונית	תאור
21116	95	עכו	דירת מגורים מס' (זמני): 8, המצויה בקומה 2, בבניין מס' (זמני): A42, לה מוצמדים מחסן מס' (זמני): 77, וחניות מס' (זמני): 162+177

2. פרטי הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה בנכס [להלן – "הזכאים"]:

שם	ת.ז.	החלק בזכות	מהות הזכות
דרוקר שירה	052990082	מחצית	זכות להירשם כחוכר לדורות
דרוקר רועי	061252797	מחצית	זכות להירשם כחוכר לדורות

3. הערות, עיקולים וזכויות צד ג':

שם המוטב	ת.ז.	החלק בזכות	מועד רישום	מהות ההערה
-	-	-	-	-

4. שעבודים:

שם המוטב	סכום ההתחייבות	מועד רישום	הערות
בנק דיסקונט לישראל בע"מ	739,000 ₪	23/11/2023	הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא

.5 שונות:

- קיים חוזה חכירה מהוון בר-תוקף מיום 12.04.2018 בין החברה המשכנת לבין רשות מקרקעי ישראל, ל- 98 שנים החל מיום 01.03.2018 ועד ליום 29.02.2116 [להלן – "חוזה החכירה"]. אישור זה אינו מתיימר למצות את מלוא פרטי החכירה ו/או זכויות החכירה המפורטות בחוזה החכירה.
- אישור זה נכון לתאריך הוצאתו בלבד ומשקף את הנתונים הרלוונטיים לנכס ולזכויותיו החוזיות של הנעבר, כפי שהם רשומים בחברה בלבד.
- אישור זה אינו ממצה ו/או מהווה תחליף לעיון ובדיקת מצב הזכויות בפנקסי רישום אחרים, לרבות לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות וכיו"ב. לא תחול על החברה אחריות כלשהי בגין שעבודים ו/או עיקולים ו/או חובות ו/או צווים שיפוטיים ו/או צווים מנהליים אשר לא הובאו לידיעתה.
- אין באישור זה כדי לחייב את החברה בדבר מה נוסף מעבר לרשום בו ואין בו כדי להוות אישור העדר חובות כלפי החברה המשכנת.

בכבוד רב ובברכה,
אוהד וולך, עו"ד

לב-קורן, שושני, זיני, בן-נעים
עורכי דין ונוטריונים

נספח ב

תלה"מ 21893-04-25

בבית המשפט לענייני משפחה בקריות

בפני כבוד השופטת גילה ספרא ברנע

בעניין: **שירה דרוקר ת.ז. 052990082**

ע"י ב"כ עו"ד ענבל צבר

רח' יוסף לוי 23 קרית ביאליק

טל. 04-8667788 פקס. 04-8668777

התובעת

- נגד -

ובענין: **רועי דרוקר ת.ז. 061252797**

ע"י ב"כ עו"ד יפעת פסטינגר

שד' גושן 83 קרית מוצקין

טל. 04-8184184 פקס. 04-8184800

הנתבע

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

למכירת זכויות הצדדים בדירה ברחוב דרך השלום 25/8 עכו

הידועה כגוש 21116 חלקה 95

בעצמו ו/או ע"י ב"כ עוה"ד א. דידי ו/או כ. עיאדה

ו/או מ. אבו אלהיגיא ו/או א. וואנו ו/או ל. סגל ו/או

ד. ספדי-כיאל ו/או ג. מגארבה ו/או ח. תומא

מרחי הבנקים 4, חיפה 33261

טל: 04-8555563 פקס: 04-8555564

כונס הנכסים

פסיקתא

1. הנני מורה על מינוי עו"ד רון כהנא ככונס נכסים על זכויות התובעת והנתבע בנכס מקרקעין ברחוב דרך השלום 25/8 עכו הידוע כגוש 21116 חלקה 95.

2. הנני מורה לרשם המקרקעין לרשום הערה על מינוי עו"ד רון כהנא (מ.ר. 25938) על זכויות התובעת והנתבע בנכס מקרקעין ברחוב דרך השלום 25/8 עכו הידוע כגוש 21116 חלקה 95.

כ"א שבט תשפ"ו, 08/02/2026 החלטה
בקשה 22 בתיק 21893-04-25
שופטת גילה ספרא-ברנע
הפסיקתא נחתמת על ידי בזאת.
בית המשפט לענייני משפחה בקריות
*** נחתם דיגיטלית ***

ההחלטה ניתנה ביום 1.2.2026,

הפסיקתא נחתמה היום _____

BENNY LEV-KOREN, ADV & NOTARY
ROY SHOSHANI, ADV
SHAY BENAİM, ADV
MATAN ZINI, ADV
BAR FADIDA, ADV
AVNER KADURI, ADV
AVISHAI YEHUDA, ADV
ODELIA OSHEROV - TASDIKYAN, ADV
OMRI TURJEMAN, ADV
ONIT JAKOBI - PARPARI, ADV
OHAD VALLACH, ADV
ADI ASULIN, ADV
AMIT HOSHIA - YIHIA, ADV

בני לב-קורן, עו"ד (כלכלן) ונוטריון
רועי שושני, עו"ד
שי בן-נעים, עו"ד
מתן זיני, עו"ד
בר פדידה, עו"ד
אבנר כדורי, עו"ד
אבישי יהודה, עו"ד
אודליה אשורוב - צדיקיאן, עו"ד
עומרי תורג'מן, עו"ד
רונית יעקבי - פרפרי, עו"ד
אוהד וולך, עו"ד
עדי אסולין, עו"ד
עמית הושיע - יחיא, עו"ד

יום שני 10 מרץ 2025

לכבוד:
משפחת דרוקר
א.ג.ג.,

הנדון: נוהל העברת זכויות (מכר) – פרויקט "משכנות הכרם" בעכו –
הידוע כגוש 21116 חלקות 109, 111, 106, 97, 95

1. משרדנו מנהל עבור חברת משכנות הכרם עכו בע"מ ח.פ. 515713469 [להלן – "החברה" או "החברה המשכנת"] את רישום העסקאות והעברת הזכויות בספרי החברה בקשר לפרויקט שבנדון.
2. זכויות החכירה של החברה רשומות בלשכת רישום המקרקעין ומפורטות בחוזה חכירה מהוון מיום 12.04.2018 [להלן – "חוזה החכירה"]. תוקפו של חוזה החכירה הינו ל- 98 שנים, החל מיום 01.03.2018 ועד יום 29.02.2116.
3. בהוראות נוהל זה – מעביר הזכויות המקורי של דירה מאת החברה בפרויקט ייקרא להלן - "המעביר"; רוכש/מקבל הזכויות החוזיות בדירה מאת המעביר ייקרא להלן - "הנעבר". בעל הזכויות הרלוונטי של הדירה ע"פ ספרי החברה המשכנת וכמפורט באישור הזכויות של החברה המשכנת [נכון לאותו המועד] ייקרא להלן – "הזכאי הרלוונטי".
4. זכויות המעביר רשומות אצל החברה המשכנת, כמפורט באישור זכויות המונפק על-ידי החברה המשכנת. בנוסף, קיימת הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת המעביר על זכויות החברה המשכנת, בגין זכותו של המעביר להירשם כבעלי זכויות החכירה בנכס. ככל וטרם נרשמה הע"א – החברה המשכנת בימים אלו פועלת לרישומן. מובהר כי נוהל זה יכנס לתוקף ולשימוש המעביר והנעבר רק לאחר שתירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש המעביר בהתאם לזכויותיו שבספרי החברה המשכנת.
5. עד למועד השלמת רישום הבית המשותף ורישום היחידות על שם המעביר [להלן – "השלמת הרישום"], העברת זכויות ביחידות הפרויקט תבוצע בחברה המשכנת [בכפוף להמצאת המסמכים והאישורים המפורטים להלן]. עד להשלמת הרישום כאמור, אין לחברה המשכנת כל אחריות ו/או חובה לביצוע פעולות כלשהן בלשכת רישום המקרקעין בקשר לעסקת מכר בין המעביר לבין הנעבר.

6. לאחר רישום הבית המשותף ובכפוף לקיום מלוא הוראות נוהל זה והמצאת מלוא המסמכים הנדרשים בו [לרבות כל מסמך אחר ו/או נוסף שיידרש לשם כך], תבצע החברה המשכנת את העברת הזכויות על שם הנעבר בלשכת רישום המקרקעין. מובהר בזה כי לאחר השלמת רישום הבית המשותף וביצוע העברת זכויות בדירות בלשכת רישום המקרקעין על שם הזכאים הרלוונטים במועד ההעברה, החברה המשכנת תסיים את תפקידה ותחדל מפעילותה ככזו.

למען הסר ספק, על המעביר והנעבר למלא אחר הוראות המפורטות בנוהל זה ובפרט – ההוראות המפורטות בבקשה לאישור העברת זכויות בנוסח המצורף לנוהל זה. מובהר כי החברה המשכנת רשאית להוסיף / לשנות תנאים – בכל שלב – לשם ביצוע הפעולות המתחייבות בנוהל זה.

7. החברה תחתום על בקשות לרישום הערת אזהרה ו/או תרשום את ההתחייבות של הנעבר בספריה בגין עסקאות מכר בין המעביר לבין הנעבר ו/או תחתום על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות של הנעבר, אך ורק בכפוף לקבלת כל המסמכים המפורטים להלן:

- העתק מתאים למקור של הסכם המכר או הסכם העברה ללא תמורה או של צו ירושה מאושר כדין או של הסכם להעברת זכויות אגב גירושין מאושר כדין, בהתאם לעניין – המאשר את ביצוע העברת הזכויות לנעבר.
- בקשה לאישור העברת זכויות [בנוסח הרצ"ב בנספח א'] בשני עותקים מלאים וחתומים.
- ככל והנעבר מעוניין ליטול הלוואת משכנתא בגין רכישת הדירה מהמעביר [כאשר מבוקש לרשום התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק למשכנתאות של הנעבר]: יש להעביר מסמך התחייבות לשעבוד זכויות [בנוסח המצורף לנוהל זה כנספח ב'] בשני עותקים מלאים וחתומים. **יודגש כי החברה לא תחתום על כתבי התחייבות לטובת בנק למשכנתאות של הנעבר.**
- יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר מאת הנעבר לטובת באי-כח החברה בנוסח המצורף לנוהל זה [בעותק אחד].
- תצהיר המעביר בדבר מצב המשכנתאות, השעבודים החלים על הממכר [בנוסח המצורף לנוהל זה כנספח ג'].
- יפוי כח מעביר ונעבר לבאי-כוחם.
- יש לצרף לבקשה דף נלווה הכולל פרטי התקשרות מלאים של המעביר והנעבר ובאי-כוחם [לרבות מספרי טלפון וכתובות דוא"ל].
- ככל ומדובר בדירה שנרכשה במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" – יש להמציא אישור מאת משרד הבינוי והשיכון המאשר להעביר את הזכויות בדירה בהתאם לנסיבות העניין.
- צילום ת.ז של כל הצדדים לעסקה נאמן למקור.
- כאשר קיימות בעיות בזיהוי של צד (לרבות שינוי מס' דרכון) - יש להמציא תצהירי זיהוי בהתאם לנהלי לשכת רישום המקרקעין. אם המעביר או הנעבר הינו תאגיד - תעודת התאגדות מקורית או העתק נוטריוני, פרטיכל ואישור עו"ד מקוריים, כנדרש בחקיקת נהלי הרישום של לשכת רישום המקרקעין.
- ככל והמעביר נטל הלוואת משכנתא: יש להעביר לחברה הסכמה מאת הבנק למשכנתאות, לטובתו רשומה הערת אזהרה על זכויות המעביר [ככל שקיימת], לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר ולטובת הבנק למשכנתאות של הנעבר [הסכמה לדוגמא מצורפת לנוהל זה].

• דמי טיפול בסך 2,500 ש"ח בתוספת מע"מ לפקודת לב-קורן, שושני – חברת עורכי דין. דמי הטיפול כוללים הנפקת אישורי זכויות לטובת עסקת המכר, רישום התחייבות לרישום משכנתא בספרי החברה המשכנת, העברת זכויות בחברה המשכנת, שליחים ככל שיידרש וכיו"ב פעולות בקשר לעסקת המכר המתנהלת אצל החברה המשכנת, למעט אגרות רישום לטאבו הקשורות ברישום הזכויות המוקנות לזכאי הרלוונטי והוצאות הקשורות ברישום הבית המשותף ובכלל זה אגרות בגין רישומים של הערות אזהרה, רישום זכויותיו של הזכאי הרלוונטי לרבות משכנתאות, עלות עריכת תשריטי הבית המשותף ורישומו של צו הבית המשותף (לרבות אגרות) אשר ישולמו ישירות על-ידי הזכאי הרלוונטי לידי ב"כ החברה המשכנת במועד המפורט בסעי' 8 להלן.

8. **החברה תבצע העברת זכויות בספריה מהמעביר לנעבר אך ורק בכפוף לקבלת כל המסמכים המפורטים להלן:**

- מלוא המסמכים המפורטים בסעי' 7 לעיל.
- אישור **גמר חשבון סופי** מאת החברה המשכנת - על תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הדירה [נספח א' להסכם המכר שנחתם אל מול החברה המשכנת]. יובהר כי אגרות רישום לטאבו הקשורות ברישום הזכויות המוקנות לזכאי הרלוונטי בדירה בלשכת רישום המקרקעין [ובכלל זה אגרות בגין רישום הערות אזהרה, זכויותיו של הזכאי הרלוונטי ומשכנתאות] והוצאות הקשורות ברישום הבית המשותף [לרבות בגין עלות עריכת תשריטי הבית המשותף, רישומו של צו הבית המשותף ואגרות] ישולמו ע"י הזכאי הרלוונטי לב"כ החברה המשכנת בשלב מאוחר למועד העברת הזכויות בספרי החברה המשכנת ובתוך 7 ימים מהמועד בו נדרש לעשות כן בהודעה בכתב מאת ב"כ המשכנת [ככל וטרם שולמו].
- אישור מס שבח לביצוע העברת הזכויות.
- אישור מס רכישה לביצוע העברת הזכויות.
- אישור רשות מקומית (ערייה) ואישור וועדה מקומית לביצוע העברת הזכויות [חובות שוטפים + היטל השבחה].
- אישור ועד הבית וכן חברת ניהול [ככל וקיימת] לביצוע העברת הזכויות – בהתאם לנוסח המצורף כנספח לנוהל זה.
- אם רשומה הערת אזהרה לטובת המעביר – אישור מלשכת רישום המקרקעין על מחיקתה (מקור או העתק מאושר על ידי עו"ד).
- אם המעביר נטל הלוואה למימון רכישת הנכס ו/או כאשר רשומה הערת אזהרה לטובת בנקים למשכנתאות/לצד ג' כלשהו על זכויות המעביר, יוגש מכתב מקורי מהבנק/צד ג' בדבר שחרור החברה מהתחייבות לרישום משכנתא וכן אישור על מחיקת המשכון שנרשם לטובת בנק למשכנתאות או אישור מרשם המשכונות לפיו לא רשום משכון לטובת הבנק למשכנתאות. במידה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות בפנקסי המקרקעין נדרש בנוסף אישור מלשכת רישום המקרקעין על מחיקת הערת האזהרה הנ"ל (מקור או העתק מאושר על ידי עו"ד).
- אישור מלשכת רישום המקרקעין על רישום הערת אזהרה לטובת הנעבר ו/או התחייבות לרישום משכנתא לבנק למשכנתאות של הנעבר (מקור או העתק מאושר על ידי עו"ד). יובהר כי הערת אזהרה לטובת הנעבר ו/או התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק למשכנתאות של הנעבר תיחתם בכפוף לקבלת המסמכים הנדרשים על ידי החברה, כמפורט בנוהל זה.

- אם המעביר או הנעבר הינו תאגיד – תעודת התאגדות מקורית או העתק נוטריוני, פרטיכל ואישור עו"ד מקוריים, כנדרש בחקיקת נהלי הרישום.
 - כאשר צד חותם באמצעות ייפוי כח – יש להמציא את ייפוי הכח המקורי או העתק נוטריוני שלו.
9. פניות ו/או שאלות בנושא נוהל העברת זכויות זה, לרבות דרישת מסמכים ו/או הגשת בקשות לקבלת אישורי זכויות ו/או בכל נושא אחר הנוגע לפרויקט שבנדון, יתקבלו אך ורק בדוא"ל, לכתובת: ohad@lszb-adv.com, שבכותרתו יירשם: בקשה להעברת זכויות (מכר) פרויקט בעכו – משכנות הכרם.
10. העברת זכויות תבוצע אך ורק בכפוף לקיום מלוא הוראות נוהל זה והמצאת מלוא המסמכים הנדרשים בו במקור בהתאם לדרישת החברה. אין לבצע שינוי כלשהו במסמכים המצורפים לנוהל זה, מלבד מילוי הפרטים הנדרשים. ככל שמבוקש שינוי ו/או תיקון כלשהו לאיזה מהמסמכים הרצ"ב, יש לפנות לח"מ לקבלת אישור לביצוע השינוי, מראש ובכתב. החברה תהא רשאית לדחות כל בקשה אשר תוגש אגב שינויים במסמכים כאמור, אשר לא נתקבל בגינם אישור הח"מ. מובהר כי אין לקבל נוהל זה מצד שלישי – אלא רק מהחברה. פניה אשר תתקבל אצל החברה שלא בהתאם לאמור לעיל – לא תטופל.
11. החברה שומרת על זכותה לעדכן את נוהל העברת הזכויות, לשנותו, לקבוע תנאים נוספים, לדרוש מסמכים אחרים ו/או נוספים וכיו"ב שינויים, ככל שהוראות כל דין ו/או רשות יחייבו אותה לעשות כן.
12. אין במסמך זה כדי לגרוע מזכויות החברה המשכנת על-פי כל דין ו/או הסכם.

בכבוד רב ובברכה,
אוהד וולך, עו"ד

ב"כ החברה
לב-קורן, שושני, זיני, בן נעים
משרד עורכי דין ונוטריונים

נספח א'

תאריך _____

לכבוד

משכנות הכרם עכו בע"מ ח.פ. 515713469

א.ג.ג.

הנדון: בקשה לאישור העברת זכויות בנכס

א. הואיל ובהתאם להסכם שנחתם בינינו לביניכם בתאריך _____ (להלן: "ההסכם"), אנו המעבירים הח"מ (להלן: "המעבירים"):

שם משפחה	שם פרטי	מס' ת. זהות	הכתובת
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

שם משפחה	שם פרטי	מס' ת. זהות	הכתובת
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

הננו בעלי כל הזכויות וההתחייבויות עפ"י ההסכם וכן המחזיקים בפועל בדירה מס' _____ בניין מס' _____ קומה _____ הנמצאת בעכו ברח' _____ מס' _____, בפרויקט "משכנות הכרם" בעכו – הידוע כגוש 21116 חלקה 109, 111, 106, 97, 95 (להלן: "הנכס").

והואיל וזכויות החכירה / הבעלות בנכס הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רשום המקרקעין ע"ש המעבירים;

2. והואיל וביום _____ חתמנו על הסכם מכר שהעתק ממנו מצ"ב עם ה"ה:

(1) _____ ת.ז. _____

(2) _____ ת.ז. _____

(להלן ביחד: "מקבלי ההעברה")

אשר לפיו התחייבנו להעביר ולמסור למקבלי ההעברה את החזקה בנכס ואת מלוא זכויותינו בו, תוך ויתור על כל זכויותינו בנכס (להלן: "ההעברה");

3. והואיל והננו מצהירים ומאשרים כי קיימתם את כל התחייבויותיכם כלפינו לפי ההסכם וכי אין לנו ואנו מוותרים בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיכם;

4. לפיכך הננו מבקשים בזה ונותנים לכם בזה הוראה בלתי חוזרת להעביר את כל זכויותינו בנכס והתחייבויותינו עפ"י ההסכם למקבלי ההעברה ולרשום את הזכות בנכס בכפוף לתנאי ההסכם ולהוראות נוהל העברת הזכויות, על שם מקבלי ההעברה.

5. הננו מאשרים ומצהירים בזה כי ידוע לנו ולמקבלי ההעברה כי:

א. עלינו לקיים את מלוא הוראותיכם כמפורט בנוהל העברת הזכויות, ללא יוצא מן הכלל וכן עלינו ו/או על מקבלי ההעברה ו/או על הזכאי הרלוונטי לשלם את כל ההוצאות, האגרות, דמי הטיפול וכיו"ב תשלומים הקשורים ברישום הזכות בנכס על שם מקבלי ההעברה כמפורט בנוהל העברת הזכויות לרבות אגרות רישום לטאבו הקשורות ברישום הזכויות המוקנות לזכאי הרלוונטי בדירה בלשכת רישום המקרקעין (ובכלל זה אגרות בגין רישומים של הערות אזהרה, רישום זכויותיו של הזכאי הרלוונטי ומשכנתאות) והוצאות הקשורות ברישום הבית המשותף (ובכלל זה תשלום בגין עלות עריכת תשריטי הבית המשותף, רישומו של צו הבית המשותף ואגרות) וכן לשלם – לאוצר את מס השבח ו/או את מס הרכישה ו/או מס המכירה בגין ההעברה, ולרשות המקומית ולממשלה את כל המסים, הארנונות והשתתפויות וההיטלים החלים על הנכס עד לתאריך ההעברה או במועד מאוחר לה – ע"פ דרישתכם, ולהמציא לכם את האישורים המתאימים כפי שנדרש. ב. עלינו לפדות ולסלק את ההלוואה (המובטחת) במשכנתא שקיבלנו מהבנק בקשר להסכם, ולהמציא לכם את אישור הבנק על כך ולשלם לבנק הנ"ל את כל התשלומים שידרשו על ידו בקשר לכך;

ג. ככל שיידרש, נמציא את הסכמת משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י להעברה הנ"ל ונשלם את כל התשלומים שיידרשו על ידם בקשר לכך.

ד. לא תחול עליכם כל אחריות בקשר לפינוי הנכס ומסירתו למקבלי ההעברה ו/או בקשר לתשלום מסים, ארנונות, אגרות וכן כל חוב שיעבוד או עיקול אחר הרובץ על הנכס או הקשור בו;

ה. ידוע לנו ואנו מאשרים כי אינכם אחראים למצב הנכס בעת מסירתו למקבלי ההעברה ו/או לפינוי הנכס ע"י המעבירים ו/או להעברת החזקה בו מידי המעבירים למקבלי ההעברה.

ידוע לנו כי הסכמתכם לאישור ההעברה מותנית במילוי כל התנאים המפורטים בבקשה זו ובנוהל העברת הזכויות.

6. נודה לכם על אישור העברת הזכויות כנ"ל, במילוי כל התנאים המפורטים בבקשה זו.

תאריך	שם מלא (מעביר)	ת.ז.	חתימה
תאריך	שם מלא (מעביר)	ת.ז.	חתימה

אנו מקבלי ההעברה הח"מ:

שם משפחה	שם פרטי	מס' ת. זהות	הכתובת
שם משפחה	שם פרטי	מס' ת. זהות	הכתובת

ביודענו את כל תנאי ההסכם ונוהל העברת הזכויות, הננו **הנעברים** מאשרים, מצהירים ומתחייבים בזה לקיים את כל האמור ומפורט בבקשה לעיל וכן לקיים את כל הוראות נוהל העברת הזכויות, ומבקשים בזה כי תסכימו להעברה, ומתחייבים למלא אחר כל התנאים להעברה שידרשו על ידכם כמפורט לעיל, כן מתחייבים אנו לשאת בעתיד בתשלומים המפורטים בנוהל העברת הזכויות כדמי טיפול בגין העברת הזכויות בדירה.

תאריך	שם מלא (מקבל)	ת.ז.	חתימה
-------	---------------	------	-------



לב-קורן | שושני | זיני | בן-נעים
משרד עורכי דין ונוטריונים

חתימה

ת.ז.

שם מלא (מקבל)

תאריך

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזה, כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה המעבירים ומקבלי
ההעברה הנ"ל וחתמו בפני על הבקשה דלעיל לאחר שקראו אותה והבינו את תוכנה.

עו"ד ,

תאריך

נספח ב'

לכבוד

משכנות הכרם עכו בע"מ ח.פ. 515713469

א.ג.ג.,

הנדון: התחייבות לשעבוד זכויות - דירה מס' זמני, קומה, בניין, עכו הידועה כגוש 21116 חלקה 111, 109, 106, 97, 95 פרויקט בנייה ברח' דרך השלום, עכו

אנו, הח"מ, רוכשי הדירה שבנדון עפ"י חוזה מיום _____, קיבלנו אישור להלוואה מאת _____ (להלן – "הבנק"), בסך _____ ש"ח, בכפוף לכך שבין היתר נמציא התחייבות לרישום משכנתא מכס לטובת הבנק במועד רישום הזכויות בדירה על שמנו בפנקס רישום הזכויות.

הננו מאשרים בזה כי הזכויות בדירה נקיות מכל זכות צד ג' וכי אין כל מניעה משפטית ו/או אחרת עפ"י כל דין ו/או הסכם לרישום הפעולה המבוקשת על ידינו להלן.

הננו מוסרים לכם בזה הוראה בלתי חוזרת לשעבד את זכויותינו בדירה לטובת הבנק עפ"י כתב התחייבות בנוסח מוסכם ומקובל ביניכם לבין הבנק.

ידוע לנו ואנו מסכימים לכך שלא תבצע העברת זכויותינו ו/או כל פעולה אחרת בדירה הנ"ל אלא אם תתקבל הסכמה לכך מהבנק וכי זכויותינו ביחס לדירה הנ"ל לא ירשמו בלשכת רשם המקרקעין על שמנו אלא אם באותו מעמד תרשם משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק, בגובה הסך הנ"ל.

אתם רשאים לחתום על שטר משכנתא הכולל סעיף בו אני/אנו מוותרים על זכויות שיש לי/לנו בדירה מכח חוקי הגנת הדייר. ההוראה דלעיל הינה בלתי חוזרת והאיל זכויותיו של הבנק קשורות בה.

נא לראות בהוראה זו הוראה למיפוח כוחינו על פי יפוי כח שנתתי/שאתן להשתמש ביפוי כח זה לשם רישום המשכנתא האמורה בתנאים שתמצאו לנכון.

תאריך	שם מלא	ת.ז.	חתימה
תאריך	שם מלא	ת.ז.	חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני במשרדי ברחוב _____ ה"ה _____, והריני מאשר בזה את חתימתם על מסמך זה.

תאריך, עו"ד,

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אני הח"מ: _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ מונה בזה את **משכנות הכרם בע"מ ח.פ. 515713469** (להלן: **"המוכרת"** או **"החברה"**) וכן את עו"ד בנימין לב קורן ו/או עו"ד רועי שושני ו/או מתן זיני ו/או שי בן-נעים ו/או אבנר כדורי ו/או בר פדידה ו/או אבישי יהודה ו/או אודליה אשרוב ו/או עומרי תורגימן ו/או אוהד וולך ו/או עדי אסולין, שהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא/י כוחי מורשיי ומיופי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם:

1. לרכוש ולקבל בשמי ובשבילי את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' _____ במגרש _____ אשר יוקם כחלק מהפרויקט של המוכרת ע"ג המקרקעין המצויים בעכו והידועים כגוש 21116 חלקות 111, 109, 106, 97, 95 או כל גוש וחלקה שתבוא במקומם (להלן בהתאמה: **"הממכר"**, **"הבניין"**, **"הפרויקט"**, **"המקרקעין"**). המונח **"הממכר"** המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ו/או התחייבויותי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יוצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשיי הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

2. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחי, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמי את הממכר ו/או חלקי/נו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתי מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותי ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט מושא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר להבטחת זכויות הרשות המקומית לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם הרשות המקומית.

3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרת.

4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתי, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרת ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת הרשות המקומית ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.

5. לחתום בשמי ובמקומי על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחי, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחי, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.

6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמי ובמקומי על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותי ו/או חובותיי בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמי ובמקומי בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמי לחלקות וכיוצ"ב.
8. לחתום בשמי ובמקומי על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותיי ככתוב בחוזה המכר.
9. להסכים בשמי ובמקומי לכל בקשה להיתר בנייה, לשינוי ו/או בנייה נוספת שתוצאה המוכרת לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, ו/או שימוש חורג כמשמעותן בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמי ובמקומי הודעות על פי דין בקשר לכך.
10. לייצגי ו/או להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזה חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עליי ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמי בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר מושא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלי על הממכר.
13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לי ו/או שתהיה לי במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיפוי כוחי, לטובת כל בנק ו/או מוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח (להלן: "הבנק" או "מוסד פיננסי" או "חברת הביטוח") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיוורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או למוסד הפיננסי ו/או חברת הביטוח ו/או לחברה ממני ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיוורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר.
14. להודיע לגוף המלווה על פקיעת פוליסות הביטוח שמסרה לי המוכרת, אם חלה עליי חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.

15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם ביני לבין המוכרת, כדן, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לעניין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמי ובמקומי אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתי בכל מרשם שהוא, לרבות הערת האזהרה שנרשמה לטובתי, אם נרשמה, בגין הממכר, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמי ובמקומי על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתי בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת הגוף המלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתי.
17. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם ענייני הנ"ל והנני מאשר את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
18. הנני מסכים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמי וגם בשם הקונה/המוכרת, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והנני מצהיר כי ידוע לי שמיופי כוחי רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כוח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני מאשר בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחי הנ"ל בתוקף ייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה ישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה אלך לעולמי ו/או ימונה לי אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח אאבד את כשרותי המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם ינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יוצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אני לא אהיה רשאי לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כוח זה, אלא באמצעות מיופי כוחי או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחי או מי מהם.

לראיה באתי על החתום היום ___ לחודש _____ שנת _____ :

נספח ג' - תצהיר בדבר מצב משכנתאות

אנו הח"מ המעבירים,

נושא/ת ת"ז שמספרה _____, _____
 נושא/ת ת"ז שמספרה _____, _____

לאחר שהוזהרת/נו כי עלינו להצהיר אמת, וכי אהיה/נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה/נעשה כן, מצהירים בזאת בכתב כדלקמן:

1. אנו התקשרנו בהסכם מיום _____ עם חברת משכנות הכרם בע"מ, לרכישת מלוא הזכויות ביחידה מס' _____ בקומה _____, אליה צמודים מחסן מס' (זמני) _____ וחניות מס' (זמני) _____, במבנה המצוי על המקרקעין הידועים **כגוש 21116 חלקה 95, 97, 106, 109, 111** ("הממכר");

2. לצורך מימון רכישת הממכר *לווינו/ לא לווינו **[למחוק את המיותר]** מאת בנק _____ סך של _____ ש"ח, והלוואה זו *מובטחת/לא מובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או בטוחה אחרת.

3. ככל ולווינו, נכון להיום עומדת יתרת הלוואה שלא סולקה על סך של _____ ש"ח.

4. ביום _____ התקשרנו בהסכם למכירת מלוא זכויותנו בממכר לה"ה _____ ("חווה **ההעברה" ו - "המעברים"**).

אנו מתחייבים לגרור ו/או להחזיר את המשכנתאות ו/או לסלקה בכל דרך שהיא וזאת עד למועד העברת הזכויות בחברה המשכנת בהתאם לנוהל העברת זכויות.

או לחילופין - למחוק את המיותר

5. אנו מצהירים כי פרענו את כל המשכנתאות אשר רובצות על הממכר, ואשר נטלנו לצורך רכישתה ו/או שיפוצה. **או לחילופין - (מחוק את המיותר)** אנו מצהירים כי אין לנו חובות ו/או משכנתאות הרובצות על הממכר, אם היו לנו פרענו אותן במלואן.

6. אנו מתחייבים ומצהירים בזאת, באופן בלתי חוזר, כי כל האמור לעיל אמת וכל מקרה בו לא אמרנו אמת, נהיה חייבים בתשלום כל חוב שיתגלה וגם כל משכנתא, באופן אישי, ללא כל קשר לממכר.

7. הנני/נו מצהיר/ים כי שמי/נו הוא/הינם הוא כאמור לעיל, החתימה להלן חתימת/נו היא וכל האמור בתצהיר זה - אמת.

_____ תאריך
 _____ חתימה
 _____ חתימה

אימות חתימות

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ התייצבו בפני, _____, ה"ה, _____ אשר הזדהו בפניי בהתאמה באמצעות ת.ז. מס' _____ ומס' _____ ומס' _____ ולאחר שהוזהרת/נו כי עליו/הם להצהיר אמת אחרת יהיה/יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, חתם/מו בפני על התצהיר דלעיל.

עו"ד

תאריך:

לכבוד:

משכנות הכרם עכו בע"מ

אישור ועד הבית

אנו החתומים מטה, מורשי החתימה מטעם ועד הבית של בניין מס' _____ ברח' _____ מס' _____ בעכו, מאשרים בזאת כי הי"ה (להלן: "המעבירים"):

1. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
2. _____ ת.ז. / ח.פ. _____

שילמו לוועד הבית את כל מסי ועד הבית עבור דירתם מס' _____ בניין _____ שבבית המשותף הנ"ל ואין לנו התנגדות להעברת הזכויות בדירה הנ"ל על שם מקבלי הזכויות בדירה מר'גב' _____ ת.ז. / ח.פ. _____ ו- מר'גב' _____ ת.ז. / ח.פ. _____ (להלן: "הנעברים"). הרינו לאשר כי רשמנו לפנינו את העברת הזכויות וכי החל ממועד חתימתנו על מסמך זה, אנו נפנה בכל דרישה או בקשה לנעברים בלבד.

ולראייה באנו על החתום היום _____

חתימה (ועד הבית)

מורשי החתימה:

1. שם מלא _____ 1. שם מלא _____
2. מס' ת.ז. _____ 2. מס' ת.ז. _____

תאריך: _____

לכבוד

הנדון: נכס ברחוב _____ - דירה מס' בניין _____

גוש 21116, חלקה 95, 97, 106, 109, 111

אנו החתומים מטה, מורשי החתימה מטעם חברת הניהול של בניין מס' _____ ברח' _____ מס' _____ ב _____, מאשרים בזאת כי המעבירים שפרטיהם מפורטים לעיל מילאו את מלוא דרישותנו (ככל ונדרשו) עבור דירתם מס' _____ בניין _____ שבבית המשותף הנ"ל ואין לנו התנגדות להעברת הזכויות בדירה הנ"ל על שם הנעברים. הרינו לאשר כי רשמנו לפנינו את העברת הזכויות הנ"ל וכי החל ממועד חתימתנו על מסמך זה, אנו נפנה בכל דרישה או בקשה לנעברים בלבד.

ולראייה באנו על החתום היום _____

חתימה (חברת ניהול)

מורשי החתימה:

1. שם מלא _____ 1. שם מלא _____
2. מס' ת.ז. _____ 2. מס' ת.ז. _____

נספח הסכמה לדוגמא מאת הבנק למשכנתאות, לטובתו רשומה הערת אזהרה על זכויות המשתכן[ככל שקיימת], לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים.



חברתי טפחות

בנק מזרחי טפחות בע"מ
מחלקת ניהול משכנתאות
ב ט ח ו נ ו ת
ת.ד 3450 ר"ג 5213602
טל': 6215883-02
פקס: 5686991-03
תאריך: 10/07/2019
הלוואה:

לכבוד

יוניק פרדסיה החדשה שותפות מוגבלת בע"מ

א.ג.ג.

הנדון: גוש חלקות הסכמה לבצוע פעולה במקרקעין

הרינו מתכבדים לפנות אליכם כדלקמן:

1. לטובתנו רשומה התחייבות לרישום משכנתא בגין ההלוואות שנטלה ה"ה- [redacted] ת.ז. [redacted] (להלן: "הלווה/הלווים") לשם רכישת דירה בגוש [redacted] חלקה [redacted] דירת מגורים ביוניק [redacted] (להלן: "הדירה").
2. בגין ההתחייבות לרישום משכנתא הנ"ל, נרשמה ביום [redacted] הערת האזהרה הבאה: הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא לפי שטר מס' [redacted] ע"ס [redacted] ₪.
3. אנו מסכימים כי תרשמו על הדירה הערת אזהרה, לטובת ה"ה- [redacted] ת.ז. [redacted] (להלן: "הרוכש/ים") אשר רכש/ו את הדירה מהלווים, ע"פ הסכם מכר שניתם ביום [redacted] בין הלווים מצד אחד והרוכשים מצד שני, ו/או הערת אזהרה לטובת כל מוסד בנקאי אחר ממנו יטול הרוכש הלוואה למימון רכישת הדירה. ובתנאי המצאת חווה רכישה חתום לחברה.
4. למען הסר ספק מובהר כי כל עוד לא סילקו הלווים את יתרת הלוואתה בבנק, תמשיך ותהא ההתחייבות לרישום משכנתא והערת האזהרה לטובתנו בתוקף, ותהא קודמת להתחייבויות לרישום משכנתא והערות אזהרה שתרשמו על הדירה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מוסד בנקאי אחר בגין הלוואת הרוכשים.

בכבוד רב,

לבליק אורטל
מ. מדור בטחונות

דניאל ערין
מ.מח' ניהול משכנתאות

הערות:

מצ"ב המסמכים הבאים:

- | | | |
|--|--|--------------------------|
| | בקשה לרישום מקרקעין חתומה ומאומתת כדין. | <input type="checkbox"/> |
| | העתק מקורי/נאמן למקור של הסכם המכר. | <input type="checkbox"/> |
| | בקשה להעברת זכויות, חתומה ומאומתת. | <input type="checkbox"/> |
| | אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל המעיד על רישום הזכויות על שם הנעברים | <input type="checkbox"/> |
| | שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין. | <input type="checkbox"/> |
| | אישור תשלום מס שבח. | <input type="checkbox"/> |
| | אישור תשלום מס רכוש. | <input type="checkbox"/> |
| | אישור תשלום מס רכישה. | <input type="checkbox"/> |
| | אישור תשלום מס רכישה של מעבירי הזכויות (בעסקת רכישה הממכר על ידי מעביר הזכויות). | <input type="checkbox"/> |
| | אישור עירייה, לרבות היטל השבחה (בתוקף ליום העברת הזכויות) | <input type="checkbox"/> |
| | ייפוי כח נוטריוני של מעבירי הזכויות. | <input type="checkbox"/> |
| | ייפוי כח נוטריוני של מקבלי הזכויות. | <input type="checkbox"/> |
| | אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת מעבירי הזכויות(מקור/העתק נאמן למקור). | <input type="checkbox"/> |
| | מכתב מבנק למשכנתאות בדבר שחרור החברה מהתחייבות לרישום משכנתא. (ככל שמעבירי הזכויות נטלו הלוואה למימון רכישת הנכס). | <input type="checkbox"/> |
| | אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת בנק למשכנתאות (מקור/העתק נאמן למקור). (ככל שמעבירי הזכויות נטלו הלוואה למימון רכישת הנכס). | <input type="checkbox"/> |
| | אישור מלשכת רישום המקרקעין על רישום הערת אזהרה לטובת מקבלי ההעברה (מקור או העתק מאושר על ידי עו"ד) | <input type="checkbox"/> |
| | אישור מלשכת רישום המקרקעין על רישום הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות (מקור או העתק מאושר על ידי עו"ד) (ככל שמקבלי הזכויות נטלו הלוואה למימון רכישת הנכס). | <input type="checkbox"/> |
| | שטר משכנתא / התחייבות לרישום משכנתא (ככל שרוכשי הזכויות נטלו | <input type="checkbox"/> |

הלוואה למימון רכישת הנכס).

תצהיר בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים.

כאשר מעביר הזכויות הנו חברה -
תעודת התאגדות מקורית/העתק נוטריוני,
פרטיכל ואישור עו"ד.

כאשר מקבל ההעברה חברה -
תעודת התאגדות מקורית/העתק נוטריוני,
פרטיכל ואישור עו"ד.

העתק נאמן למקור של תעודות הזהות/דרכונים
של מעבירי הזכויות.

העתק נאמן למקור של תעודות הזהות/דרכונים
של מקבלי ההעברה.

כאשר צד חותם באמצעות ייפוי כח -
ייפוי כח המקורי או העתק נוטריוני שלו.

כאשר קיימות בעיות בזיהויו של צד (לרבות
שינוי מס' דרכון) - תצהירי זיהוי
בהתאם לנהלי לשכת רישום המקרקעין.

דמי טיפול ברישום הזכויות
בסך _____ (כולל מע"מ).

אישור

בקשת ההעברה אושרה בכפוף להצהרות ולהתחייבויות המופיעות בה.

אישור הבודק

תאריך

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ עו"ד רון כהנא, בתפקידי כנונס נכסים על זכויות שירה דרוקר ת.ז. 052990082 ו- רועי דרוקר ת.ז. 061252797 ברחוב דרך השלום 25 עכו הידועה כגוש 21116 חלקה 95 (להלן: "הכנונס"), 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 שירה דרוקר ת.ז. 052990082 ו- רועי דרוקר ת.ז. 061252797 (להלן: "המוכר") במקרקעין הידועים כגוש 21116 חלקה 95 (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 בוררות 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 כוח בלתי חוזר זה, מיופה כוחי הנ"ל לא יהיה רשאי להתחייב בשם מנהל העיזבון בהתחייבות כספית.

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

עו"ד רון כהנא, כנונס 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

החלטה	כ"ד תמוז תשפ"ה, 20/07/2025
תיק	21893-04-25 DAN BERLI
שופטת גילה ספרא-ברנע	
חוות דעת המומחה מתקבלת בתודה.	
ללימוד ע"י הצדדים ופעולה בהתאם לתקנות.	
המזכירות תדוור לב"כ הצדדים ולשמאי, מר ברלינר.	
*** נחתם דיגיטלית ***	
מספרנו: 34355/2507	תאריך: 14.7.2025

Appraisal

דן ברלינר - שמאות מקרקעין

Surveyor

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תלה"מ 21893-04-25
בימ"ש לענייני משפחה בקריות
בפני כבוד השופטת גילה ספרא-ברנע
שירה דרוקר נ. רועי דרוקר

חוות דעת מומחה

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי: בשנת 1965 - מהנדס אזרחי בטכניון בחיפה.
 בשנת 1968 - מודד מוסמך.
 בשנת 1982 - שמאי מקרקעין מס' רשיון 160.

ואלה פרטי נסיוני: משנת 1965 עד 1980 - עסקתי בעבודות מדידה ותכנון בהנדסה אזרחית.

משנת 1980 עד שנת 1982 התמחיתי בשמאות מקרקעין ועסקתי בנכסים שונים באזור חיפה.

משנת 1982 - שמאי מקרקעין עצמאי ומבצע הערכות של נכסים, בנינים וליקויי בנייה.

וזאת חוות-דעתי:

חוות - דעת

בהחלטת כבוד בית המשפט מתאריך 2.7.2025, נאמר :



תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 2 -



בית משפט לענייני משפחה בקריות

02 יולי 2025

תלה"מ 25-04-21893 דרוקר נ' דרוקר

לפני כבוד השופטת גילה ספרא-ברנע

תובעת שירה דרוקר ת"ז 052990082
ע"י ב"כ עוה"ד ענבל צבר

נגד

נתבע רועי דרוקר ת"ז 061252797
ע"י ב"כ עוה"ד יפעת פסטינגר ביטון

החלטה

1

2

-

בהסכמת הצדדים ובהתאם להחלטתי מיום 2/7/25 הנני ממנה בזאת את המומחים כדלקמן:

19

20 על מנת להעריך את שווי הדירה בדרך השלום 25/8, עכו, כפנויה הנני ממנה את שמאי

21 המקרקעין מר דן ברלינר (העצמאות 55 ת.ד. 33234 חיפה 31331, טל' 04-8643593, פקס

22 (להלן: השמאי). 8677154.

23

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 3 -

זיהוי הדירה

העיר: עכו.
הכתובת: דרך השלום 25.
דירה מס': 8.
גוש: 21116.
חלקה: 95 (מספרים קודמים: 32, 35, 36).
ע"ש: דרוקר.

ביקור במקום

ערכתי בתאריך 10.7.25.

תאור הדירה

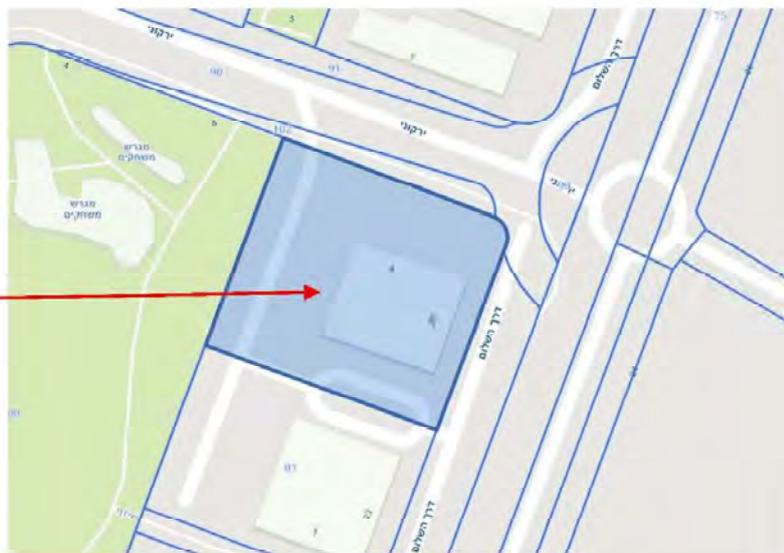
המקום: בחלק הצפוני של העיר עכו, בצד המערבי של כביש היציאה הצפוני מעכו לכיוון נהריה.
אזור שנמצא בבנייה ב-2 העשורים האחרונים.
קיימים כבישים סלולים, ופיתוח מלא.

דרך השלום הוא רחוב הנמצא בסמוך, ממערב ומקביל לכביש הבינעירוני (הישן), עכו-נהריה.
הסביבה ניבנתה בבתי דירות, בשנים האחרונות.

החלקה: שטח חלקה 95 בשלמותה הוא 4,060 מ"ר.

להלן החלקה הנדונה מתוך אתר ממשלתי:

החלקה
הנדונה
והבנין



תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 4 -

הבנין:

ניבנה בשנים האחרונות.
בנוי ב- 20 קומות, מעל חניון תת-קרקעי.
כולל 88 דירת מגורים.

קירות חוץ: ציפוי קשיח.
קיימות 3 מעליות-נוסעים.
הכניסה לבנין היא עם פתיחה חשמלית.

מיקום הבנין: בצד המערבי של דרך השלום.
הבנין ממוקם במגרש פינתי.
מדרום: בנין שכן.
מצפון: רחוב יפה ירקוני.
ממזרח: דרך השלום.
ממערב: פארק ציבורי.

הבנין הנדון:



תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 5 -

הדירה

ממוקמת בקומה 2, בצד צפון-מערב של הקומה.

הדירה כוללת את המרכיבים הבאים:
חדר מגורים ופינת אוכל.
מטבח.
4 חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).
חדר רחצה כללי.
חדר רחצה הצמוד לחדר שינה ראשי.
שרותי אורחים.
מרפסת שרות.
מרפסת מגורים.
מרפסת מחדר-שינה.

השטח הבנוי הוא כ- 127 מ"ר (כולל מחיצות, קירות חוץ ומרפסת שרות).

בנוסף לכך: מרפסת מגורים, בשטח כ- 12 מ"ר.
מרפסת מחדר שינה, בשטח כ- 4.5 מ"ר.

להלן תאור הגימור:

דלת כניסה: פלדלת.

הריצוף: אריחי קרמיקה 80/80 ס"מ.

חלונות: אלומיניום ותריסים חשמליים.

במטבח: מישטח באורך כ- 4.5 מטר, ארונות מטבח באורך כ- 7 מטר,
ארונות נוספים בשטח כ- 4.5 מ"ר.
כמו כן: "אי" במידות 70/175 ס"מ, עם ארון ברוחב כ- 70 ס"מ,
וסידור לישיבה.

מרפסת מגורים: יוצאים אליה מחדר המגורים.
המרפסת פתוחה ומקורה.
מוקפת קיר בנוי בגובה כ- 20 ס"מ, ומעליו: מעקה זכוכית בגובה
כ- 110 ס"מ.
מעל מעקה הזכוכית: חלונות עד לתקרה.
מהמרפסת נשקף נוף פתוח לכיוון מערב.

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 6 -

בחדר רחצה כללי: אסלה סמויה, אמבט, כיור וארון ברוחב כ- 80 ס"מ, אריחי קרמיקה על הרצפה והקירות בגובה כ- 210 ס"מ. איזורר חשמלי.

בחדר רחצה הצמוד לחדר שינה: כיור, מקלחון, מישטח וארון ברוחב כ- 80 ס"מ, אסלה סמויה, חיפוי אריחי קרמיקה על הרצפה והקירות בגובה כ- 210 ס"מ.

מרפסת שרות: סגורה עם חלון לכיוון מזרח, אל מסתור כביסה.

מרפסת מחדר שינה: מקורה, מוקפת קיר בנוי בגובה כ- 20 ס"מ, ומעליו: מעקה זכוכית בגובה כ- 110 ס"מ. מעל מעקה הזכוכית: חלונות עד לתקרה.

בפרוזדור: הנמכת תקרה עם תאורה.

בממ"ד: כחדר, עם מתקן סינון. דלת פלדלת, ללא דלת נוספת.

בשרותי אורחים: אסלה סמויה, כיור, חיפוי אריחי קרמיקה על הרצפה והקירות בגובה כ- 150 ס"מ. מאזורר חשמלי.

באופן כללי, הדירה מסודרת ברמה התואמת את המקובל בשנים האחרונות בדירות מגורים.

במרפסות, החלונות העליונים מעל המעקים, הם שיפור לעומת הרמה הקבלנית.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

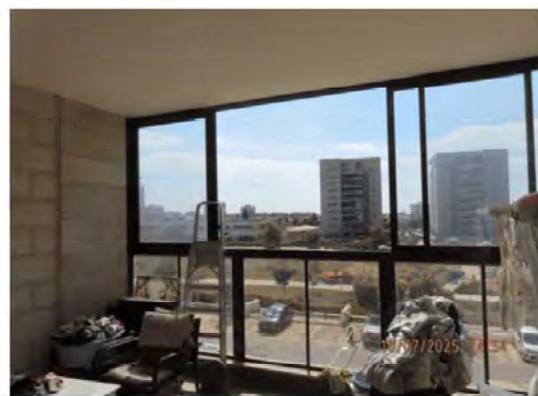
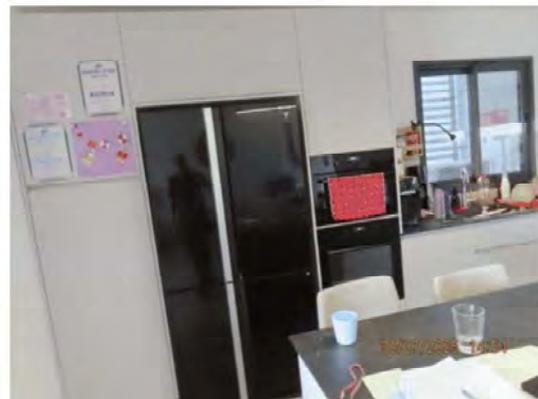
SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 7 -

להלן מספר תמונות שצילמתי ביום ביקורי בדירה:



DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 8 -



DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

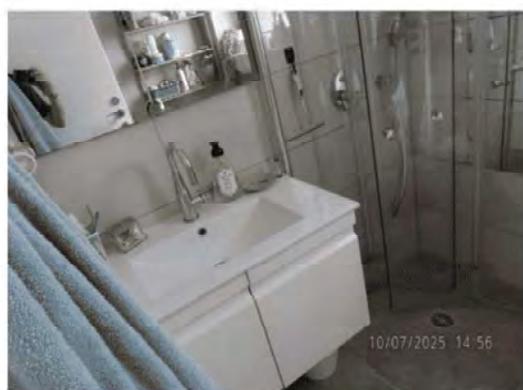
דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 9 -



DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 10 -

נתונים נוספים

1. לדירה צמוד מחסן דירתי בשטח כ- 7 מ"ר.
קיימת דלת מתכת, ריצוף באריחי קרמיקה, טיח, חשמל.



2. לדירה צמודים 2 מקומות חנייה – מס' 162, 177, בחניון התת-קרקעי.
הכניסה לחניון היא מהרחוב, עם מחסום חשמלי.



תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 11 -

המצב התכנוני

על הנכס הנדון חלה תכנית 213-0233312, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7448, בתאריך 13.2.17.

הייעוד: מגורים. מגרש A 42.

כללי הבנייה הם:

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים בת 1,200 יחידות דיור, הכוללת שטחי מסחר מקומי מצומצמים משולבים במגורים, שטחי ציבור פתוחים, שטחי מסחר, דרכים ומבני ציבור לרווחת תושבי השכונה והאזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בחלק משטח התכנית, כמסומן בתשריט על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965. ביתר התכנית - איחוד וחלוקה בהסכמה.
2. הסדרת מערך הדרכים בשכונה כחלקות דרך, קביעת היציאות והכניסות אל השכונה.
3. קביעת יעוד וגודל המגרשים, זכויות הבנייה בהם, קווי בנין ומספר הקומות.
4. קביעת צפיפות יחידות הדיור, גודלן ומספרן.
5. קביעת זכויות למגרשים ציבוריים מתוך ראייה כלל עירונית תוך ייעול ניצול הקרקע, שילוב שימושים והגדלת הצפיפות.
6. קביעת הסדרי החנייה במגרשי המגורים, המסחר והתעסוקה.
7. קביעת מרחקים מינימאליים ותנאים אקוסטיים לאורך מסילת הרכבת.
8. קביעת דרך 8510 כדרך עורקית עירונית.
9. קביעת הנחיות עיצוב למבני המגורים ואופיים האדריכלי.
10. קביעת עקרונות נופיים של פיתוח הדרכים והשטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים.
11. קביעת עקרונות לנושאי ניקוז ותשתיות בשכונה.
12. קביעת הנחיות בנושא שימור העצים והנחיות סביבתיות.
13. קביעת שלושה מעברים מעל לפסי הרכבת לטובת חיבור השכונה לחלק העיר שממערב למסילה.
14. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 12 -

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 מגורים	
4.1.1 שימושים	מגורים, מגורים ומסחר.
4.1.2 הוראות	א
	זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.

תכנית מס': 213-0233312 - שם התכנית: עכו צפון - הכרם ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יחידים לדונם	מספר יחידים	תכנית בניה (מתא שטח)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין / מקום	תא שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כולל	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1) 6	2	10	39.3	11.6	36	41	272	8462	2486	1656	(6) 4320	3107	1	40A	מגורים	מגורים	
(1) 12	2	10	39.3	11.5	36	41	271	8480	2504	1656	(6) 4320	3130	1	40B	מגורים	מגורים	
(1) 12.75	2	16	58.2	16.1	60	34	347	12990	2980	2760	(6) 7200	3725	1	41A	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	19	67.65	17.6	72	31	372	15231	3279	3312	(6) 8640	4099	1	41B	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	1	8				13	520	(7)	120	400	4099	1	41B	מגורים	מגורים	
(1) 7	2	20	70.8	18.7	78	32	391	15882	1248	3498	(6) 9120	4058	1	42A	מגורים	מגורים	
(1) 7	2	1	6				10	390		(7) 90	300	4058	1	42A	מגורים	מגורים	
(1) 13	2	13	48.75	14.9	48	40	328	10538	2570	2208	(6) 5760	3212	1	42B	מגורים	מגורים	
(1) 4.5	2	10	39.3	10.9	36	39	260	8630	2659	1656	(6) 4320	3317	1	43A	מגורים	מגורים	
(1) 12	2	10	39.3	10.7	36	38	258	8660	2684	1656	(6) 4320	3355	1	43B	מגורים	מגורים	
(1) 8	2	17	61.35	20.9	64	42	428	13068	2444	2944	(6) 7680	3055	1	44	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	19	67.65	16.3	72	29	350	15493	3541	3312	(6) 8640	4426	1	45	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	19	67.65	12.9	72	23	295	16402	4450	3312	(6) 8640	5563	1	46	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	17	61.35	16.7	64	33	357	13691	3067	2944	(6) 7680	3834	1	47A	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	10	39.3	11.9	38	40	277	8867	2559	1748	(6) 4560	3199	1	47B	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	10	39.3	11.6	36	41	272	8469	2493	1656	(6) 4320	3116	1	48A	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	10	39.3	10.9	36	39	260	8625	2649	1656	(6) 4320	3311	1	48B	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	10	39.3	11.5	36	41	270	8487	2511	1656	(6) 4320	3139	1	49A	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	10	39.3	10.6	36	38	256	8688	2712	1656	(6) 4320	3390	1	49B	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	18	64.5	15.6	70	29	339	15203	3583	3220	(6) 8400	4479	1	50	מגורים	מגורים	
(1) 4	2	16	58.2	16.4	62	34	353	13307	3015	2852	(6) 7440	3769	1	51A	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	10	39.3	7.5	36	27	204	9818	3842	1656	(6) 4320	4802	1	51B	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	20	70.8	12.5	78	21	288	17928	4980	3588	(8) 9360	6225	1	52A	מגורים	מגורים	
(1) 10	2	1	6				6	390	(7)	90	(8) 300	6225	1	52A	מסחר	מגורים	
(1) 6	2	26	89.7	17.2	100	22	365	21525	4652	4600	(6) 12000	5815	1	52B	מגורים	מגורים	
(1) 6	2	1	6				7	390	(7)	90	(8) 300	5815	1	52B	מסחר	מגורים	
(1) 8	2	5	26				55	100	5200	3000	660	1540	5205	1	13	מסחר	מסחר
(1) 8	2	5	26				55	347	18078	5328	3825	8925	5205	13	תעסוקה	תעסוקה	
(10)	(9) 1	3					60	310	8060	3380	780	3900	2600	1	15	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)	בניין / מסום	האי שטח	שימוש	יעוד
(1) 8	(1) 2.5	(1)	1	14	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
(1) 8	(1) 2.5	(1)	1	14	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
(1) 8	(1) 2.5	(1)	1	14	תעסוקה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
(1) 5	(1) 5	(1)	3	31		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1)	2	32		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1)	4	33		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1)	1	34		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1)	1	35		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1)	(1)	1	36		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 4	(1)	3	55		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1)	3	61		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1)	1	71		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 8	(1) 25.5	(1)	1	40A	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1)	1	40B	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1)	1	41A	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1)	1	41B	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1)	1	41B	מסחר	מגורים
(1) 4	(1) 7	(1)	1	42A	מגורים	מגורים
(1) 4	(1) 7	(1)	1	42A	מסחר	מגורים
(1) 8	(1) 24.5	(1)	1	42B	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1)	1	43A	מגורים	מגורים
(1) 6	(1) 27.5	(1)	1	43B	מגורים	מגורים
(1) 7.5	(1) 17.5	(1)	1	44	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 17.5	(1)	1	45	מגורים	מגורים
(1)	(1) 47.5	(1)	1	46	מגורים	מגורים
(1) 5	(1) 20	(1)	1	47A	מגורים	מגורים
(1) 4	(1) 20	(1)	1	47B	מגורים	מגורים
(1)	(1) 30.5	(1)	1	48A	מגורים	מגורים
(1)	(1) 23	(1)	1	48B	מגורים	מגורים
(1)	(1) 29	(1)	1	49A	מגורים	מגורים
(1)	(1) 32.5	(1)	1	49B	מגורים	מגורים
(1) 5	(1)	(1)	1	50	מגורים	מגורים
(1) 5	(1)	(1)	1	51A	מגורים	מגורים
(1) 5	(1) 34	(1)	1	51B	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	1	52A	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	1	52A	מסחר	מגורים
(1) 4.5	(1)	(1)	1	52B	מגורים	מגורים
(1) 4.5	(1)	(1)	1	52B	מסחר	מגורים
(1) 8	(1) 5	(1)	1	13	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1) 8	(1) 5	(1)	1	13	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

הצעה ברמת הטבלה:

- על אף האמור לעיל, בכל מקרה של אי התאמה או חוסר מידע לגבי קווי הבניין המצוינים בטבלה זו לבין נספח קווי הבניין, יגבר נספח קווי הבניין.
- במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יותר יוד שטחי בניה, באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- קווי הבניין לפי המסומן בנספח קווי הבניין.
- יוד של עד 300 מ"ר של שטחים עיקריים למרתף לטובת מלתחות ושירותי עובדים, משרדי בית העסק והמסחרי יותר במסגרת התכנית.
- במסגרת התכנית יותר יוד של שטחי שירות לטובת חניה ממפלס תת-קרקעי למפלס על-קרקעי וממפלס על-קרקעי לתת-קרקעי.
- ניתן להמיר שטחי דיוור מיוחד לטובת שטחי תעסוקה באותם ערכים.
- זכויות הבניה מיועדות גם לשימושי מסחר נלווים למבני הציבור, בחיפוף של עד 20% משטחי הבניה המבוצעים באופן יחסי לשטחי הבניה המוקמים בפועל.
- א. חישוב הזכויות נעשה לפי שטח ממוצע עיקרי לדירה 120 מ"ר.
- ב. תותר תוספת של 6 מ"ר לשטחי מרפסות דירות המגורים, מעבר ל- 12 מ"ר המותרים, כתוספת לשטחים העיקריים המיועדים למרפסות.
- שטחי המרתף המשוייכים למסחר כלולים בשטח המרתף המיועד למגורים במגרש זה.
- א. חישוב הזכויות נעשה לפי שטח ממוצע עיקרי לדירה 120 מ"ר.
- ב. תותר תוספת של 6 מ"ר לשטחי מרפסות דירות המגורים, מעבר ל- 12 מ"ר המותרים, כתוספת לשטחים העיקריים המיועדים למרפסות.
- קומת מרתף כמצוין בתכנית/ג/9763.
- כמסומן בתשריטת התכנית ג/9763.
- לקוח מתביע/ג/10138.
- לא יקטן מ- 27 מ"ר מציר המסילה, כפי שנדרש בתכנית ג/15798.
- חדר שטחים תת-קרקעי.
- כולל חדר שטחים.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 15 -

2. ניתן היתר בנייה נוסף מספר 20210016, עבור שינויים והקלות, כדלקמן:

חוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי הארצות) התש"ל 1970
סופס 3 (תקנה 1018)

היתר בניה				
הועדה המקומית לתכנון ובניה	היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין	
השדה המקומית לתכנון ובניה - עירונית עכו	20210016	20210016A	10824	
מספר בקשה במערכת רישוי זמין 1233577449				
רשות מקומית: עיריית עכו		כתובת הבניה: פינת רחוב ירקוני יפה 8		
דו"ש: 21116	חלקת: 32	מגרש: 42A	תכנית: 213-0629402	
דו"ש: 21116	חלקת: 35	מגרש: 42B	תכנית: 213-0233312	
דו"ש: 21116	חלקת: 36	מגרש: 42A	תכנית: 213-0233312	
גושים חלקות נוספים: גוש 21116 חלקת חלקת: 38 מגרש: 42B, חלקת: 52 מגרשים: 42A, 42B, חלקת: 59 מגרש: 42A				
שם	ת.ז/ח.מ.	כתובת	ישוב	סלפון
משכנתא המרס עכו מרי"מ	518713464	אגרות 9	פירות כרמל	04-9901779
רשות מקרקעי ישראל		פל יוס 15	חומת	04-6630855
אזי אויל מינס	057346743	ר.י.ג.ליל מערבי	קיבוץ לחמו חניט	054-9499382
שמעון מויאל	024964992	טל-אל 833	טל אל	04-8604248

על פי אישור רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 202149 בתאריך: 23/11/2021

מאות הבקשה:
בקשה להרחבת בקומת הקרקע ולתוספת קומה למבנה מסחרי מאושר בחיזר מס' 20180122, הכוללת תכנית לייחוד מגרשים A42 ו-B42, התאמה לתוכנית.
פולחן התקנות הבנות: 1. שינוי מותח ע"מ תכנית - מגורים, שינוי סוג - מסחר, 59 שנים. ניגול זכויות בניה שמתרו בכניפי המגורים, שינוי שירות ב - 202 מ"ר ל - 286 מ"ר בשטחי בניה עיקריים (שימוש בזכויות בניה שמתרו מבנייה המגורים A42, B42).
2. התאמת תנאי שטח לפי תנאי הארצות, מכלל למספר הקומות המותר למי תכנית ומבניין, לאחר הוספת תוספת משלש שבבים הקירות. - מס' הקומות המותר לפי תכנית 2, מספר הקומות המבוקש 2, מס' 2 קומות מסחר.
3. הקלה בנושא עומק המגרש: גובה מותר מעל הכניסה הקובעת 6 מ', מבוקש 7.65 מ'. הקלה בנושא אינה מתווה שינוי לשבבים הקירות.
היתר זה בתוקף מ 10/02/2022 עד 10/02/2025
כתאי שהעבודה המסורת תבוצענה בתאום לתקנת התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי הארצות) התש"ל - 1970, ובתאום לנספחים התוספים והמאשרים, המפורטים להיתר זה, דפורטא תנאים אלה:

אין להתחיל עבודה ללא אישור תחילת עבודות
תנאים לתחילת עבודות: יש למלא דרישות ע"מ סופס בקשה לתחילת עבודות באחד הדפי של הועדה לתכנון ובניה-עכו.
אישור חסידי גמר וחיסוי מדינות, חיסויים מדינות מדינות המגורים, משרד מדינות המגורים, משרד מדינות המגורים.
אין להתחיל כל עבודה טרם מינוי אחראי לביקורת, ואחראי לביצוע שלד הבניין.
הגנת מרטים של קבל רשום ותחזיר של הקבל על התאמתו לסיווג העבודה המבוקשת.
יש לנקוט בכל אמצעי בטיחות באחד להגנת העיבור והשבבים לרבות ניהור האתר והגנת שלטו אחרת.
על אחריות המבקש בדיקת קיומם של קווי ומתקני חשמליות במקרקעין.
בבניה מסבסבת ביצוע עבודות בתאום שלטו איגודי - דרך, מדרגה, שביל, בית וכדומה יש לקבל אישור מראש ממנהל מצו השתיות ע.כ.ו.
ומנצי "חברת ע"מ".
הגבת שלטו ברור וקריא הכולל את שם החקיקה, מנות העבודה, מספר היתר ומספר אישור תחילת עבודות, מרי בעל היתר, מרי האחראי לביקורת.
הטמרים לפחלך ביצוע עבודות: התאום להיתר מס' 20180122 עבודה על פי תוכנית ארגון אחר מאושר בהיתר מספר 20190046.
תנאי למבוקש ומה עבודה גמר על פי נילת דרישות לבקשה למיניע לחיזר מס' 2017288 המפורט להיתר זה, לרבות:
אישורים תאום; תאגיד מי עכו, יחסי בטיחות, טיבו אש, אישור ערים לסיכור הסיכור, אישור מחלקת העירונית; אישור איגודי; מחלקת גינון; ראש פונל חשמלית; אגף תדריאה, אגף החשמל; מפת מדידה; מסלולים; חישוב שטחים מעודכן והשוואה מול היתר.
אישור מנדוק למסידים, לכאונים, לאיסום, לבדוד, לכגונ, גו, ולכל העדר בתאום מודר את ת.
אישור תאום האחראים להחזרת מצב קדמונתו לא מניעת ולמסירת על השטחים ציבוריות, מדרגות, דרכים, יאשר, גינון, ביוב וכדומה, ויקוד השטח, גינון מוסד ברוך אחר מוסד ע"י משרד לענות הסביבה + הגנת אישורים מאושר.
אישור "חברת ע"מ" להתחברות לתשתיות עירוניות, יקוד ובטיחות.
יש לסיפק מס' מראש בחינת ראשית של המבנה.

לחלף חישוב שיעור אגרות הבניה מס': 202200039

סעיף	תאור	יחיד	ממות	מחיר ליח'	סה"כ
1.00.110	בניה חדשה או תוספת בניה	מ"ר	468.41	33.37	15,630.84
2.00.800	כל עבודה הטמנתה היתר	בקשות	1.00	206.98	206.98
				סה"כ אגרות בניה	15,837.82

סקדון מס' 202000254, שולם בתאריך: 27/01/2021 - קבלה מס' 1038127863
אגרות מס' 202200039, שולמה בתאריך: 03/02/2022 - קבלה מס' 114277825

תאריך נתינת ההיתר: 10/02/2022

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית עכו
תחמת הועדה המקומית

אזב נוימן
יו"ר הועדה

אזי רות רוטנשטיין
מהנדסת הועדה

לפי: יקוד אחר של התוספתים והאישורים על-ידי רישוי הועדה המקומית המוסמך. לפי סכנת 18 של תוספת התכנון והבניה (כבישת לסיכור, תנאי הארצות) התש"ל 1970. יקוד גדר מורל העבודה באחד הבנייה במסך כל זמן הביצוע, עתים אחר של היתר על הסדרו, חתום ומאושר, ויצג לפי דרישה לביצוע עבודה מסוימת. ומה מחזיק רשות הבנייה, רישוי המקומית או מפקדת הרי"מ, למשרד או ללכ"א.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 16 -

הזכויות בדירה

1. הבנין הנדון עדיין לא נרשם כבית משותף.
לאחר שיבוצע הליך זה, הדירה תרשם כתת חלקה, ויירשמו בטאבו זכויות הרוכשים.

2. הבעלות על החלקה הנדונה רשומה ע"ש רשות הפתוח, כדלקמן:

תאריך: 07/07/2025
י"א תמוז תשפ"ה
שעה: 09:05
נסח מס': 26679

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 21116 חלקה: 95

הגוש הניע בתאריך:	04/09/2018	מלשכת רישום המקרקעין:	חיסה
-------------------	------------	-----------------------	------

הנכס נוצר ע"שטר:	65/2022	מיום:	23/01/2022	סוג שטר:	פרצלציה ראונית
לשכת פרצלציה					

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עריית עכו	4,060

המספרים הישנים של החלקה

21116/73

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
65/2022/37 לשכת פרצלציה	23/01/2022	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

3. רשומה חכירה ע"ש משכנות הכרם עכו בע"מ, כדלקמן:

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4109/2023/1	30/04/2023	שכירות	משכנות הכרם עכו בע"מ	חברה	515/13469
			החלק בזכות		
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתמאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	4109/2023/1	98	29/02/2116
		חכירה מהוננת	קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
				בשלמות	
על כל הבעלים					

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 17 -

4. רשומה משכנתא ע"ש הלווים משכנות הכרם עכו בע"מ, כדלקמן:

משכנתאות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4109/2023/2	30/04/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			משכנות הכרם עכו בע"מ	חברה	515713469
דרגה	החלק בנכס	סכום	הערות:		
ראשונה	בשלמות	ללא הגבלת סכום	יחד עם גר"ח 21116/95,97,106,109,111		
על כל החוכרים					

5. רשומה הערה בדבר אתר עתיקות, כדלקמן:

הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
65/2022/42 לשכת פרצלציה	23/01/2022	הערה בדבר אתר עתיקות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בתנאי שטר מקורי		
				8815/1990/91 לשכת חיפה	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 1583, 1901					

6. רשומה הערת אזהרה ע"ש ה"ה דרוקר, כדלקמן:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12523/2023/1	23/11/2023	הערת אזהרה סעיף 126	דרוקר שירה	ת.ז.	052990082
			דרוקר רועי	ת.ז.	061252797
הערות: בהתאם למסמך התחייבות מיום 22/07/2018 תיאור הנכס. דירה בבית קומות מבנה מס' A-42 יחידה מס' 8 קומה: 2					
על כל החוכרים					

7. רשומה משכנתא, כדלקמן:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12523/2023/2	23/11/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			דרוקר רועי	ת.ז.	061252797
			דרוקר שירה	ת.ז.	052990082
סכום					
739,000 ₪					
על כל החוכרים					

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 18 -

נתונים להשוואה

1. להלן עיסקאות שבוצעו, בחלקה הנדונה, על פי נתוני מערכת מיסוי מקרקעין.

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	קומה	שטח מדווח	מס' חדרים	שנת בנייה	המחיר
21.5.2023	21116/95	דרך השלום 25	13	115 מ"ר	5	2021	1,400,000 ₪
18.6.2023	21116/95	דרך השלום 25	8	110 מ"ר	4	2023	1,260,000 ₪
16.7.2023	21116/95	דרך השלום 25	11	168 מ"ר	5	2021	1,900,000 ₪
26.12.2023	21116/95	דרך השלום 25	9	139 מ"ר	5	2018	1,845,000 ₪

2. להלן עיסקאות שבוצעו, ברחוב דרך השלום, על פי נתוני מערכת מיסוי מקרקעין.

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	קומה	שטח מדווח	מס' חדרים	שנת בנייה	המחיר
12.7.2024	21116/109	דרך השלום 19	7	125 מ"ר	5	2020	1,885,000 ₪
15.8.2024	21116/109	דרך השלום 19	7	122 מ"ר	5	2023	1,850,000 ₪
27.8.2024	21116/97	דרך השלום 23	6	147 מ"ר	5	2022	1,980,000 ₪
6.9.2024	21116/75	דרך השלום 33	8	204 מ"ר	5	2021	2,075,000 ₪
12.9.2024	21116/75	דרך השלום 33	9	97 מ"ר		2022	1,750,000 ₪
5.10.2024	21116/111	דרך השלום 17	7	127 מ"ר	5	2020	2,120,000 ₪
10.11.2024	21116/106	דרך השלום 21	7	125 מ"ר	5	2021	1,860,000 ₪
8.1.2025	21116/109/23	דרך השלום 19	1	117 מ"ר	4	2019	1,600,000 ₪
3.2.2025	21116/109	דרך השלום 19	9	108 מ"ר	4	2022	1,850,000 ₪

3. להלן עיסקאות שבוצעו, בסביבה הקרובה, על פי נתוני מערכת מיסוי מקרקעין.

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	קומה	שטח מדווח	מס' חדרים	שנת בנייה	המחיר
12.5.2024	21116/115	דרך הארבעה 45	1	131 מ"ר	5	2020	2,500,000 ₪
27.6.2024	21116/89	דולב / ארגוב 2		120 מ"ר	5	2019	1,620,000 ₪
1.12.2024	21116/89/65	דולב / ארגוב 2	13	110 מ"ר	4	2021	1,800,000 ₪
1.1.2025	21116/127	חזה 4	18	103 מ"ר	4	2019	1,920,000 ₪
10.1.2025	21116/89	ארגוב 2	1	101 מ"ר	4	2021	1,800,000 ₪
18.2.2025	21116/114	איינשטיין 26	1	143 מ"ר	4	2021	1,670,000 ₪
5.3.2025	21116/89	ארגוב 2	7	100 מ"ר	4	2021	1,720,000 ₪
6.3.2025	21116/114/20	איינשטיין 24	4	150 מ"ר	4	2022	1,800,000 ₪
21.3.2025	21116/128/20	איינשטיין 16	4	106 מ"ר	4	2021	1,650,000 ₪
20.5.2025	21116/123	איינשטיין 12	8	140 מ"ר	5	2020	1,700,000 ₪

תאריך: 14.7.2025
מספרנו: 34355/2507

- 19 -

שיקולים בהערכה ותחשיב

1. קביעת שווי הדירה הנדונה נעשתה בהתאם לגישת השוואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות לדירה הנדונה ביחס לנתוני השוואה.
2. מנתוני השוואה, מחירי דירות 5 חדרים, באזור זה, הם בדרך כלל בתחום 2,100,000 ש"ח - 1,600,000 ש"ח.
3. בחלקה זו, נרשמו בשנת 2023 עיסקאות בדירות 5 חדרים:
בקומה 9: 1,845,000 ש"ח.
בקומה 11: 1,900,000 ש"ח.
(יש לציין שהשטחים המדווחים אינם מדויקים).
4. בדירות 4 חדרים, נרשמו לא מעט עיסקאות במחירים 1,920,000 - 1,650,000 ש"ח.
5. בבנינים כאלה, מחירי הדירות הולכים ועולים עם העלייה במספר הקומה. כמו כן, המחיר מושפע מהנוף הנשקף מהדירה.
6. הדירה הנדונה היא דירת 5 חדרים, הממוקמת בקומה 2, קומה נמוכה. מיקום הדירה בכיוון מערב, נחשב כעדיף. אולם, בקומה זו, הנוף הוא מוגבל.
7. חלונות הזכוכית מעל המעקות במרפסות הם שיפור ברמת הגימור.
8. 2 מקומות חנייה מקורים הם מעל למקום חנייה אחד, כמקובל בדרך כלל.
9. לאור נתונים אלה, אומדן מתאים לשווי הדירה הנדונה הוא: [REDACTED]

הערכה

שווי הדירה הנדונה כריקה, פנוייה וחופשית מכל חוב ושעבוד הוא: [REDACTED]

הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעתי ונסיוני.
אין לי חלק או ענין בנכס הנדון.דן ברלינר
שמאי מקרקעין