

הזמנה להציע הצעות

לרכישת דירת מגורים ברחוב פינסקר בחיפה

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב פינסקר 57 בחיפה הידועה כגוש 11201 חלקה 59, תת חלקה 5 (להלן: "הנכס").
2. המידע בהזמנה זו הינו כללי ביותר, ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור בנכס, מידותיו, מיקומו, מצבו, שוויו, או כדאיות רכישתו, ולרבות מהות זכויות הבעלות בו, והיקפן.
3. על המציע לבדוק, בעצמו ועל אחריותו, כל פרט וכל מידע הדרוש להגשת הצעה, וכל הצעה תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקותיו ובאחריותו הבלעדית. ההתקשרות תעשה בהתאם למצב הנכס כפי שהוא, במצבו ובמיקומו המשפטי והפיסי ("As is") והאחריות לבדיקת הנכס מכל בחינה שהיא, לרבות מבחינה פיסית, משפטית, תכנונית, מיסוי וכיוצ"ב תחול על המציע בלבד.
4. 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 בנכסים יתקיים בתאום עם הח"מ
5. הצעות – תוגשנה על גבי הטפסים המיועדים לכך, למשרד הח"מ עד ליום 20.5.2026 שעה 12:00 תוקף ההצעה יהיה לתקופה של שישה חודשים לפחות. לכל הצעה שתוגש בהתאם להזמנה זאת תצורף המחאה בנקאית ו/או ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית של תאגיד בנקאי ישראלי לתקופה של שישה חודשים ממועד ההצעה, בגובה 10% מסכום ההצעה על כלל מרכיביה (להלן: "הערבות"). הערבות תחולט כפיצוי מוסכם וקבוע מראש בכל מקרה שבו מציע שהצעתו תתקבל יחזור בו מהצעתו מכל סיבה שהיא. הח"מ רשאים לדרוש מן הבנק להאריך את הערבות מפעם לפעם, או לפרעה אם לא תוארך.
6. הח"מ אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ויהיו זכאים שלא למכור את הנכס כלל למרות שהוגשו הצעות, ו/או לשנות את מתכונת המכירה ותנאיה, לנהל התמחרות ו/או משא ומתן, לבטל את ההזמנה, לערוך פרסום נוסף, ליתן ארכות ולהאריך מועדים, ללא פרסום נוסף, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.
7. על הזמנה זו ועל המכר נשוא ההזמנה לא יחולו דיני מכרזים. מכר הנכס כפוף לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה.

רון כהנא, עו"ד

כונס נכסים

www.kahanadidi.co.il

רח' הבנקים 4 חיפה

טל' 04-855563 פקס' 04-855556

נמרוד טפר, עו"ד

כונס נכסים

בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1 רמת גן

טל' 03-5623322 פקס' 03-5623323

הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב פינסקר 57 בחיפה הידועה כגוש 11201 חלקה 59, תת חלקה 5 (להלן: "הנכס").

1. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

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

(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 שנייה - 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. כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם 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 ובמיקומן כפי שהוא AS-IS. על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכסים נשואי ההצעה, טיב הזכויות בהם, המצב הפיסי 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 לשישה חודשים לפחות, ובנוסף המצורף למסמכי הזמנה אלו.

לפי דרישת כונסי הנכסים יוארך תוקף הערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן, לתקופה נוספת, שלא תעלה על שלושה חודשים.

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, או במשרד כונס הנכסים - עו"ד נמרוד טפר, בן גוריון 2 מגדל ב.ס.ר 1 רמת גן, **לא יאוחר מיום 20.5.2026 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, או מציע שלא האריך את תוקף הערבות לפי דרישת כונסי הנכסים כאמור לעיל, יהיה חייב בתשלום סך השווה ל- 10% מגובה הצעתו, ולצורך פרעון חיוב זה יהיו כונסי הנכסים רשאים לחלט את הערבות הבנקאית, או לפרוע את השיק הבנקאי, שהמציא המציע במצורף להצעתו.
8. כונסי הנכסים יודיעו 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. כונסי הנכסים יהיו רשאים שלא להחזיר את הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי בתוך תקופת תשעת החודשים המצטברים, או עד שיקבע סופית מציע שהצעתו התקבלה, לפי המוקדם.
9. כונסי הנכסים אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והם שומרים לעצמם 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 שימצאו לנכון, ולרבות גורם שלא הציע הצעת רכישה, ו/או להחליט שלא להענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לנכסים כולם או חלקם, לפרסם הזמנה חדשה או לבטל את הליך ההזמנה, לערוך פרסומים נוספים, ליתן ארכות ולהאריך מועדים, ללא פרסום נוסף, וכל פעולה נוספת שימצאו לנכון, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.
10. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.
11. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט יהיו כונסי הנכסים זכאים 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 כונסי 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
- אלא אם כן הורו כונסי הנכסים אחרת, במקרה בו הגדיל המציע המועדף את סכום הצעתו לאחר הגשתה, יגדיל המציע המועדף את סכום הערבות הבנקאית לעשרה אחוז מסכום ההצעה המועדכנת, קודם להגשת בקשה בעניינה לבית המשפט.
12. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה הרצ"ב אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכסים או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי כונסי הנכסים ומאושר ע"י בית המשפט - יחייב.
- כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייב את כונסי הנכסים רק אם נעשה על ידם בכתב.
13. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל אחריות מכל מין וסוג שהוא על כונס הנכסים ניתן לקבל בכתובות המפורטות בסעיף 5 לעיל.
14. כונסי הנכסים יהיו רשאים, אך לא חייבים, להתייחס ו/או לקחת בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בדרישות הנקובות לעיל ולהלן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כונסי הנכסים יהיו רשאים, אך לא חייבים, לפי שיקול דעתם 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 יודיעו כונסי הנכסים למציע על קבלתה/אי קבלתה או לתקופה של 6 (שישה) חודשים, לפי המוקדם משני המועדים האמורים.
16. להזמנה זו מצורפים חוזי 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 שי כהן, שמאי מקרקעין, אין כל אחריות ביחס לחוות הדעת שלו המצורפות 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 כונסי הנכסים, ייעשו בתוקף תפקידם ולא באופן אישי. כונסי הנכסים ונציגיהם, 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.
20. מכירת הנכסים כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה.

(-)

רון כהנא, עו"ד
כונס נכסים

(-)

נמרוד טפר, עו"ד
כונס נכסים

אישור המציע:

אנו מאשרים כי קראנו והבנו את תנאי ההנחיות למציע, וכי אנו מסכימים לתנאי ההזמנה ולהנחיות למציע.

חתימת המציע

תאריך: _____

לכבוד
עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר
כונסי הנכסים

א.נ.,

הצעה – דירת מגורים ברחוב פינסקר 57 בחיפה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (50%), נאור שינה, ת.ז. 057767865 (25%), יובל שינה ת.ז. 022252092 (25%) בדירת מגורים ברחוב פינסקר 57 בחיפה הידועה כגוש 11201 חלקה 59, תת חלקה 5 (להלן: "הנכס").
2. הננו מציעים עבור הזכויות בנכס, עפ"י נוסח ותנאי חוזה המכר שבמסמכי ההזמנה (המסמך הנזכר בסעיף 1.5 למסמכי ההזמנה, להלן - "החוזה"), סך בש"ח 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 דעתם של כונסי הנכסים.
5. במקרה ועל פי שיקול דעת כונסי 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, בסך בשקלים של- _____, המהווה 10% מסכום הצעתנו.
- הערבות תחולט כפיצוי מוסכם וקבוע מראש בכל מקרה שבו מציע שהצעתו תתקבל יחזור בו מהצעתו מכל סיבה שהיא. כונסי הנכסים רשאים לדרוש מן הבנק להאריך את הערבות מפעם לפעם, או לפרעה אם לא תוארך.
8. תוקף הצעתנו זאת הינו לתקופה של שישה חודשים.

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
 עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר
כונסי 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 _____ (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.

בכבוד רב,

 בנק

חוזה – פינסקר 57 חיפה

שנערך ונחתם בחיפה
ע"י הקונה ביום ____ לחודש ____ שנת 2026
וע"י כונסי הנכסים ביום _____

בין:

1. **עזבון המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל)**
 2. **נאור שינה, ת.ז. 057767865,**
 3. **יובל שינה ת.ז. 022252092**
- שלושתם באמצעות כונסי הנכסים לפירוק שיתוף – עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר מרחוב הבנקים 4 חיפה או שד' בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1 רמת גן
(להלן: "המוכר")
- מצד אחד

לבין:

_____. ת.ז. _____
רח' _____
(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל

והמוכר הוא הבעלים של דירת מגורים ברחוב פינסקר 57 בחיפה הידועה כגוש 11201 חלקה 59, תת חלקה 5 (להלן: "הממכר").
נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין מצורף כנספח "א" לחוזה זה;

והואיל

וביום 28.11.24 מינה בית המשפט המחוזי בחיפה את עו"ד רון כהנא ואת עו"ד נמרוד טפר ככונסי נכסים לפירוק השיתוף בממכר ולמכירתו;
הצו לפירוק השיתוף ומינוי כונסי 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 מוס, 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 בצידיים:

1.3.1 "המוכר" – עזבון המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל); נאור שינה, ת.ז. 057767865; יובל שינה ת.ז. 022252092 באמצעות כונסי הנכסים עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר.

1.3.2 "הממכר" - מכלול זכויות המוכר בדירת מגורים ברחוב פינסקר 57 בחיפה הידועה כגוש 11201 חלקה 59, תת חלקה 5

1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט המחוזי בחיפה - תיק פש"ר 35306-10-16.

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 כונסי נכסים.

נספח "ג" - בוטל

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 כונסי הנכסים ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט.

2.2 כי ידוע לו שחוזה זה כפוף לאישור בית המשפט.

2.3 כי ידוע לו שכונסי הנכסים חותמים על חוזה זה בשם המוכר בתוקף תפקידם ככונסי נכסים, וכי כונסי הנכסים אינם מקבלים על עצמם 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, גלוי או נסתר, 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 כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, 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.

2.6 הקונה רוכש את זכויות המוכר בממכר במצבן ובמיקומן כפי שהן 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 כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, 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 לכוונסי 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. הקונה מתחייב לבצע בשקידה ראויה, את כל האפשרי מבחינתו על מנת להשלים את רישום הזכויות על שמו תוך פרק זמן הקצר ביותר. איחור של עד שלושים ימים בהשלמת רישום הזכויות והמצאת אסמכתא מתאימה לכוונסי הנכסים כאמור לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם אולם יחייב את הקונה לשלם לכוונסי הנכסים פיצוי מוסכם בשיעור של 500 ₪ לכל יום של איחור החל מן היום הראשון. איחור העולה על שלושים ימים ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

3. העסקה

המוכר באמצעות כונסי הנכסים מוכר בזה לקונה, והקונה קונה בזה מהמוכר באמצעות כונסי 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 ישתלם לידיהם הנאמנות של כונסי הנכסים, אשר ינהגו 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 20% מהתמורה (להלן (להלן: "**התשלום השני**")) שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של כונסי הנכסים.
 - 4.1.2 עד לא יאוחר מ-60 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט – וקודם ל מסירת החזקה בממכר כמפורט בסעיף 5.1 להלן – את יתרת התמורה המהווה 70% מהתמורה - סך בשקלים של _____ ₪ (להלן: "**התשלום השלישי**")) שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של כונסי הנכסים.

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

 - 4.2.1 להפקיד את התשלום הראשון בחשבון בנק על שםם, בתוקף תפקידם ככוונסי נכסים.
 - 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. הכספים יושקעו באופן סולידי בפקדון שקלי קצר מועד.
 - 4.2.3 לאחר קבלת אישור בית המשפט להתקשרות על פי חוזה זה - לעשות שימוש בתמורה לביצוע תשלומים החלים עליהם על פי חוזה זה, ולביצוע תשלומים בהתאם להוראות בית המשפט.

4.3 במידה והקונה יודיע לכוונסי הנכסים שהוא מתכוון לממן חלק מהתשלום השלישי כהגדרתו לעיל באמצעות הלואה מבנק למשכנתאות או בנק מסחרי בישראל ("**הבנק המלווה**"), אזי כונסי

הנכסים מתחייבים לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה ("מסמכי הבנק המלווה"), תוך שבעה ימי עסקים מיום שימציא להם הקונה את מסמכי הבנק המלווה ביחס למלוא יתרת התשלומים על פי הסכם זה, בכפוף לתנאים המצטברים כדלקמן:

- 4.3.1 כונסי הנכסים יחתמו על מסמכי הבנק המלווה רק לאחר פירעון התשלום הראשון והשני או פרעון תשלומים בגובה מלוא ההון העצמי שיידרש מהקונה על ידי הבנק המלווה – לפי הגבוה יותר.
- 4.3.2 סכום ההלוואה לא יהיה נמוך או גבוה מיתרת התמורה שנותרה לתשלום באותו מועד.
- 4.3.3 במסמכי הבנק המלווה יקבע מפורשות כי אם חוזה זה יבוטל – הבנק המלווה יבטל את הערת אזהרה שתרשם לטובתו על זכויות המוכר בדירה כנגד החזרת סכום ההלוואה שקיבלו כונסי הנכסים מהבנק המלווה בפועל.
- 4.3.4 סכום ההלוואה ישולם על-ידי הבנק המלווה אך ורק במישרין לכונסי הנכסים, ויהיה בו כדי לשלם את מלוא יתרת התשלום על פי הסכם המכר.
- 4.3.5 כונסי הנכסים יהיו רשאים 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 בכפוף לתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה מסירת החזקה תתבצע תוך 60 ימים ממועד אישור בית המשפט (להלן: "מועד מסירת החזקה"). לא תבוצע מסירת חזקה פיזית, אלא ימסר אישור בכתב מאת הכונסים לקונה המעיד כי הקונה רשאי לנהוג בנכס במנהג בעלים, בכפוף לזכות השכירות.
- 5.2 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 ימסרו כונסי הנכסים לקונה, את האישורים המפורטים להלן:
- 5.2.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות כונסי הנכסים על פי חוזה זה והמצהיר כי זכויות המוכר בממכר נמכרות במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, כשהן נקיות מכל חוב ושעבוד.
- 5.2.2 יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח "ד", המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמם ובמקומם של כונסי הנכסים את זכויות המוכר בממכר אל שם הקונה.
- 5.3 כונסי הנכסים ישלימו את המצאת אישורי מס שבת, הרשות המקומית והוועדה המקומית לתשלום המיסים שבאחריותם בהתאם לחוזה זה, עד ולא יאוחר משמונה עשר חודש ממועד אישור בית המשפט, והשלמת תשלום מלוא התמורה.

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 וכונסי הנכסים מתחייבים להוסיף חתימתם עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.
- 6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, יגישו כונסי 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 וכונסי הנכסים יחתמו 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, יחזירו כונסי הנכסים לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שבעה ימים ממועד מתן החלטה הסופית הנ"ל של בית המשפט.

7. מיסים ותשלומי חובה

- 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 כונסי 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.

8. הפרות ותרופות

- 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 לכונסי הנכסים זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה כהגדרתה לעיל, וזאת בין אם בחרו בקיום החוזה ובין אם בחרו בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים להם 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 כונסי 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 כונסי 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.
- 11.3 מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי יעשו על ידי כונסי הנכסים, יעשו בתוקף תפקידם ככונסי נכסים ולא באופן אישי. כונסי הנכסים ונציגיהם לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם ככונסי נכסים וכנציגיהם.

12. הדין הקובע וסמכות שיפוט

- 12.1 הסכם זה והוראותיו יהיו כפופים לדיני מדינת ישראל, ויפורשו וידונו על פיהם.
- 12.2 לבית המשפט המחוזי בחיפה, הדנה 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.

13.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה תהיינה :

המוכר : אצל כונסי הנכסים עו"ד רון כהנא - רחוב הבנקים 4 חיפה או אצל עו"ד נמרוד
טפר שד' בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1 רמת גן
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 96 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 כונסי הנכסים
הקונה : _____



76493

נסח מס'

נספח א

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 11201 חלקה: 59 תת חלקה: 5

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	65	65/354

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה
ד	מחסן

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8923/1991	13/05/1991	מכר	שינה שמעון	ת.ז.	4204758
החלק בנכס					
1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39031/2014/1	09/09/2014	מכר ללא תמורה	שינה נאור	ת.ז.	057767865
החלק בנכס					
1 / 4					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39031/2014/1	09/09/2014	מכר ללא תמורה	שינה יובל	ת.ז.	022252092
החלק בנכס					
1 / 4					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28087/2003/1	09/11/2003	צו עקול	בית משפט מחוזי חיפה
הערות: תיק א 921/03 בשא 12487/03 מיום 30/10/2003			
על הבעלות של: שינה שמעון			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
39031/2014/2	09/09/2014	הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128	רבקה שינה
על הבעלות של: שינה נאור			
שינה יובל			



76493

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 11201 חלקה: 59 תת חלקה: 5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
51523/2017/1	17/10/2017	הערה על מינוי נאמן	עו"ד רון כהנא
הערות: תיק פש"ר 16-10-35306 מיום 25.05.17 בית משפט המחוזי - חיפה			
על הבעלות של: שינה שמעון			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית חיפה	1,007	מירי

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מצוי	6	6

שטר יוצר	תיק יוצר
8767/1965	5684/65

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.
יש לעיין בתיק הפעולה.

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר
8767/1965	23/12/1965	שכירות	עיריית חיפה
החלק בזכות בשלמות			
רמת חכירה ראשית			
בתנאי שטר מקורי 7073/1965/0			
החלק בנסח חלק במקרקעין			
קיימת הגבלה בהעברה קיימת הגבלה בירושה			
הערות: תיק מס' 4019/65 ש"ח			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
10212/1961	15/12/1961	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	מדינת ישראל
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 743 מיום 3.3.60			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
15725/1993/1	18/03/1993	הערה בדבר אתר עתיקות

25/02/2026
ח' אדר תשפ"ו
שעה: 09:21

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



76493

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 11201 חלקה: 59 תת חלקה: 5

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9.7.1992 עמ' 3832

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

נספח ב

פשי"ר 35306-10-16

בבית המשפט המחוזי בחיפה

בפני כבוד השופט שלמה בנג'ו

הפקודה

פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ס – 1980

בעניין:

עזבון המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל)

ובעניין:

החייב/המנוח

רח' פינסקר 57, חיפה

עו"ד רון כהנא – נאמן על נכסי החייב

ובעניין:

בעצמו ואו ע"י ב"כ עוה"ד א. דידי ואו כ. עיאדה

ואו מ. אבו אלהגי'א ואו א. וואנו ואו ג. מנגר-יונה

ואו ד. שניידר ואו מ. זהר-סליבא ואו ל. סגל

ואו ס. מרדכייב ואו ד. ספדי

מרחי הבנקים 4, חיפה 33261

טל: 04-8555563 פקס: 04-8555564

כ"ז חשוון תשפ"ה, 28/11/2024 החלטה
תיק 35306-10-16 תאריך
שופט שלמה בנג'ו

לאור ההסכמה ניתן בזה תוקף של פסק דין
להסכמה.

- נגד -

1. רבקה שינה ת.ז. 006318455

2. גיל שינה ת.ז. 055906762

3. נאור שינה ת.ז. 057767865

4. יובל שינה ת.ז. 022252092

5. שינה מערכות בע"מ ח.פ. 511841827

כולם על ידי ב"כ עוה"ד נמרוד טפר, רישיון מספר 16198

רחוב בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1, רמת גן

ת.ד. 2510 בני ברק;

כתובת דוא"ל nimrod@tepper.co.il

טלפון 03-5623322; פקס 03-5623323

המשיבים

ובעניין: הכונס הרשמי

שד' פל 15 חיפה

הכנ"ר

נחתם: 26.11.24

הודעה על הסכם פשרה ובקשה מוסכמת למתן פסק-דין

[בקשה לפירוק שיתוף בשלוש דירות מגורים – בקשה 54 בנט המשפט]

הנאמן וב"כ המשיבים מתכבדים להודיע לבית המשפט, כי לאחר שבאו בדברים ביניהם, הושג על ידם מתווה

מוסכם לפירוק השיתוף בשלוש דירות המגורים נשואות בקשת הנאמן הנ"ל כדלקמן:

1. הנאמן הגיש לבית המשפט בקשה לפירוק השיתוף בשלוש דירות מגורים, כדלקמן:

נמרוד טפר, עו"ד
Nimrod Tepper, Ltd.
מס' רשיון 16193 License No.

א. דירה ברחוב חיים הזז 4 חיפה הידועה כגוש 11203 חלקה 12 תת חלקה 7 הנמצאת בבעלות רשומה על שם שמעון שינה ז"ל בפשי"ר 50%, וחברת שינה מערכות מידע בע"מ 50%, בחלקים שווים (להלן: "הדירה בסביוני דניה"). הדירה מושכרת עד ספטמבר 2025 בהתאם להסכם שכירות מצ"ב ומסומן

נספח "א"

ב. דירה ברחוב חביבה רייך 58 הידועה כגוש 11196 חלקה 15 (חלק) הנמצאת בבעלות רשומה על שם שמעון שינה ז"ל בפשי"ר 50%, וגיל שינה 50%, בחלקים שווים (להלן: "הדירה ברמות רמז"). חוזה השכירות בדירה זו עומד בפני סיום והעתקו מצ"ב ומסומן נספח "ב"

ג. דירה ברחוב פינסקר 57 הידועה כגוש 11201 חלקה 59 תת חלקה 5 בה מתגוררת רבקה שינה ונמצאת בבעלות רשומה על שם שמעון שינה ז"ל בפשי"ר 50%, יובל שינה 25%, ונאור שינה 25%. על הדירה רשומה הערה בדבר הצורך בקבלת הסכמה לעסקה בדירה לזכות רבקה שינה (להלן: "הדירה ברחוב פינסקר").

2. המשיבה מס' 1 רבקה שינה שהינה ניצולת שואה בת כ- 94 שנה, במצב בריאותי לא שפיר, הנעזרת במטפלת, נותנת בזאת את הסכמתה הבלתי מסויגת וללא כל תנאי למכירת הדירה, בכפוף לכך שהיא תמשיך להתגורר בדירה ברחוב פינסקר למשך כל ימי חייה. רבקה שינה לא תידרש לכל תשלום לכוני הנכסים בגין כך, ותישא בהוצאות השוטפות הקשורות באחזקה בדירה ברחוב פינסקר. לאחר אריכות ימים ושנים של רבקה שינה יפעלו הצדדים למחיקת ההערה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על הצורך בקבלת הסכמתה לעסקה בדירה.

3. פירוק השיתוף בשלושת הדירות יעשה בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בדרך של פרסום הזמנה לציבור להגיש הצעות ומכירתן למרבה במחיר על ידי כונוני נכסים שיפעלו בפיקוח בית משפט נכבד זה ובהתאם להוראותיו. חלוקת תמורת המכר, בניכוי הוצאות המכר, בין בעלי הזכויות בכל אחת מהדירות, תהיה בהתאם להוראות הסכם פשרה זה. מימוש הדירה ברחוב פינסקר יעשה רק לאחר אריכות ימים ושנים של רבקה שינה.

4. לצורך פירוק השיתוף ימונו הנאמן עו"ד רון כהנא, ביחד עם עו"ד נמרוד טפר, ב"כ המשיבים, ככונוני נכסים משותפים לפירוק השיתוף בדירות על דרך של מכירתן בשוק החופשי. כונוני הנכסים יפעלו ביחד, בפיקוח בית המשפט, ובכל מקרה של חילוקי דעות ביניהם יפנו בבקשה למתן הוראות לבית המשפט הנכבד.

5. כונוני הנכסים יזמינו מהשמאי שי כהן עדכון לשומה שנערכה על ידו והוגשה לבית המשפט הנכבד לכל אחת מהדירות (עדכון השומה לדירה ברחוב פינסקר יבוצע רק לקראת העמדתה למכירה).

6. כונוני הנכסים יפתחו חשבון בנק משותף, עם זכויות חתימה משותפות, בו יופקדו כל ההכנסות ממכירת הדירה בסביוני דניה וכל ההכנסות ממכירת הדירה ברמת רמז החל ממועד חתימת הסכם זה, וממנו ישולמו ההוצאות הנוגעות לדירות אלו. הוראה זאת תחול ביחס לדירה ברחוב פינסקר לאחר אריכות ימים ושנים של רבקה שינה. הוצאות המימוש ישולמו מתוך החשבון המשותף, והכנסות המימוש יופקדו בחשבון המשותף עד לחלוקתם בין הצדדים.

7. עם פתיחת חשבון הבנק המשותף יפקידו המשיבים מקדמה בסך של 5,000 ₪ בחשבון הבנק המשותף, וכן יפקיד הנאמן מקופת פשי"ר מקדמה בסך של 5,000 ₪. המקדמה תשמש למימון הוצאות המימוש, ותושב מתוך ההכנסות הראשונות שיתקבלו במימוש הדירות.

נמרוד טפר עו"ד
Nimrod Tepper, Adv.
נמס' רשיון 16198 License No.



8. כונסי הנכסים יבצעו יחדיו את כל הפעולות הדרושות למכירת הדירות, לרבות פרסום הזמנה להציע הצעות, קבלת הצעות מקונים בכוח, מגובות בערבויות, ועריכת התמחרות ביניהם. המכירה תובא לאישור בית המשפט הנכבד.
9. יובהר על מנת להסיר ספק, כי כל אחד מן המשיבים יוכל להגיש הצעת רכישה לאיזה מן הדירות, ובלבד שיעמוד באותם תנאים שיקבעו כונסי הנכסים למכירת הדירות.
10. כונסי הנכסים ידווחו לרשויות המס בגין מכר הדירות. כל אחד מהצדדים כאמור יישא בעלויות המס בגין חלקו.
11. הוראות בנוגע לדמי השכירות –

א. דמי השכירות בדירה בסביוני דניה בתקופה החל מאפריל 2024 עומדים על סך של 5,000 ₪ כולל לחודש, מכך מיועד 2,500 ₪ לחודש לנאמן, ו- 2,500 ₪ לחודש לחברת שינה מערכות. החל מחודש דצמבר 2024 יועבר מחצית משכר הדירה לנאמן, ומחצית משכר הדירה לשינה מערכות, והצדדים ישאו בחלקים שווים בהוצאות ועלויות הנוגעות לעסקה. ביחס לתקופה של שמונה חודשים (אפריל- נובמבר 2024) תערך התחשבות בהתאם, והסכום המגיע למי מהצדדים יובא בחשבון בעת חלוקת תמורות המימוש.

ב. דמי השכירות בדירה ברמות רמז בתקופה החל מאפריל 2024 עומדים על סך של 2,700 ₪ לחודש כולל, מכך מיועד 1,350 ₪ לחודש לנאמן, ו- 1,350 ₪ לחודש לגיל שינה. החל מחודש דצמבר 2024 יועבר מחצית משכר הדירה לנאמן, ומחצית משכר הדירה לגיל שינה, והצדדים ישאו בחלקים שווים בהוצאות ועלויות הנוגעות לעסקה. ביחס לתקופה של שמונה חודשים (אפריל- נובמבר 2024) תערך התחשבות בהתאם, והסכום המגיע למי מהצדדים יובא בחשבון בעת חלוקת תמורות המימוש.

12. כונסי הנכסים יחלקו בין הצדדים את התמורה ממכירת הדירות, לאחר תשלום הוצאות מכירתן, לרבות שכרם של כונסי הנכסים, תשלומי חובה ומיסים וכדומה, והכול בהתאם לחלקיהם היחסיים בכל אחת מהדירות, ולפי אישור בית המשפט.

13. שכר טרחת כונסי הנכסים יקבע על ידי בית המשפט בהתאם לתקנות, לאחר שמיעת הצדדים, ויחולק בין הכונסים בחלקים שווים. במידה והמשיבים או מי מהם יירכשו את אחת מהדירות, יפסוק בית המשפט שכר טרחה בגין מכר אותה דירה לנאמן בלבד, והמשיבים יישאו בנפרד בשכרו של עו"ד טפר בגין הטיפול והייצוג בקשר עם דירה זו.

בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן להסכמות הנ"ל תוקף של פסק דין. בסמוך לאחר מכן תוגש פסיקתא לחתימת בית המשפט לצורך ייעול הליכי הכינוס.

נמרוד טפר, עו"ד
Nimrod Tappor Adv.

נג'ר רשיון 1052
נמרוד טפר, עו"ד - ב"כ המשיבים


27.11.24


רון כהנא, עו"ד
מ.ד. - 75938

רון כהנא, עו"ד - בתפקידו כנאמן

אנו מסכימים:

SHIMA SYSTEMS L.T.D.
שינה מערכות בע"מ


גיל שינה


רבקה שינה


יובל שינה


נאור שינה

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר, בתפקידינו ככונס נכסים על זכויות עזבון המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל) ו- נאור שינה, ת.ז. 057767865 ו- יובל שינה ת.ז. 022252092 בנכס מקרקעין ברחוב פינסקר 57 חיפה, הידועה כגוש 11201 חלקה 59 תת חלקה 5 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 של/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 עזבון המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל) ו- נאור שינה, ת.ז. 057767865 ו- יובל שינה ת.ז. 022252092 (להלן: "המוכר") במקרקעין הידועים כגוש 11201 חלקה 59 תת חלקה 5 (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, להתפטר, 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 כוח בלתי חוזר זה, מיופה כוחי הנ"ל לא יהיה רשאי להתחייב בשם מנהל העיזבון בהתחייבות כספית.

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

עו"ד נמרוד טפר, כונס נכסים

עו"ד רון כהנא, כונס 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

תאריך: 08/03/2026
סימוכין: 22054-1-17

הנדון: ¹עדכון הערכת שווי נכס מקרקעין

הממוקם ברחוב פינסקר 57, חיפה



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

¹ שומתי המקורית נערכה במועד 08/04/2018.

תאריך: 08/03/2026
סימוכין: 22054-1-17

1. כללי:

1.1. מזמין השומה:

שומה זו נערכה לבקשת עו"ד רון כהנא.

1.2. מטרת השומה:

מטרת השומה הינה הערכת שווי שוק לנכס המקרקעין שתיאורו מובא להלן וזאת לצרכים פנימיים של מזמיני השומה. השומה נערכה למטרה האמורה בלבד, עבור מזמין השומה בלבד, ואין לעשות בה שימוש על ידי אחר ו/או לכל מטרה אחרת, ללא קבלת אישור בכתב מן החתום מטה.

1.3. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה זו הינו 26/02/2026 שהוא יום הביקור בנכס.

1.4. זהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ביום 26/02/2026 ע"י מאור נבון, שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י מר גיל שינה.

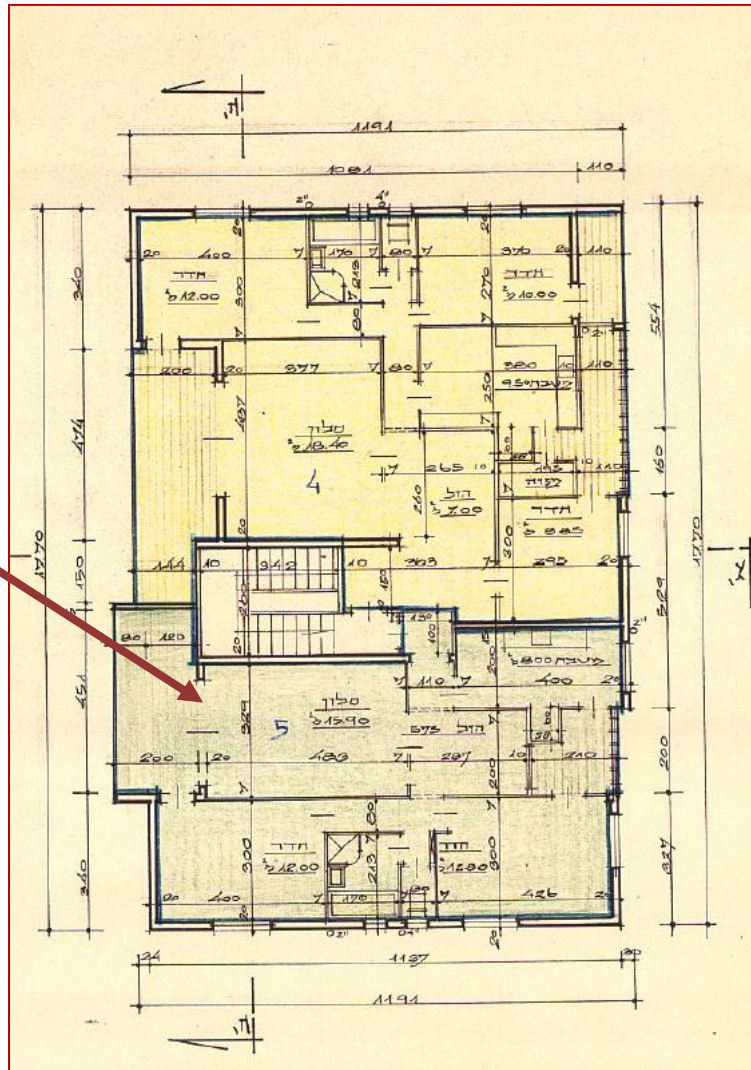
1.5. מצב תפוסה:

בעת הביקור נראה כי הדירה אינה מאוכלסת.

תאריך: 08/03/2026
 סימוכין: 22054-1-17

2. פרטי זיהוי הנכס:

גוש	11201
חלקה	59
תת חלקה	5
קומה	קומה שנייה מעל קומת קרקע
כתובת	פינסקר 57, נווה שאנן, חיפה
זיהוי הנכס	באמצעות תשריט בית משותף



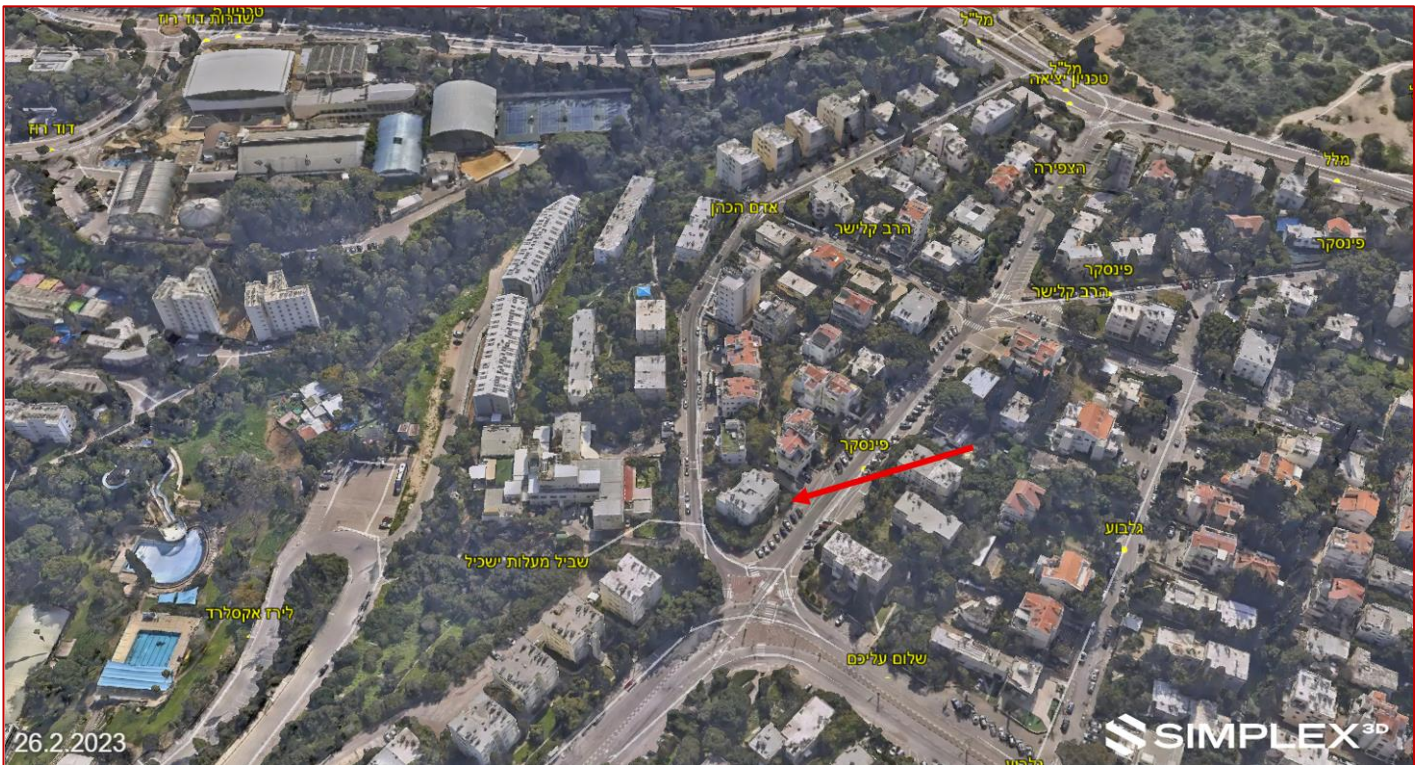
הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • יעוץ תכנוני



תאריך: 08/03/2026
 סימוכין: 22054-1-17

3. תיאור והסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברחוב פינסקר, שכונת נווה שאנן, חיפה. הבניה בסביבה הינה ותיקה, בצפיפות בניה בינונית, לצד מספר פרויקטים מסוג תמ"א 38 (חיזוק ותוספות בניה).
 בסמיכות יחסית לנכס הנדון ממוקם שער הכניסה לטכניון. בעורפו של הנכס ממוקם בית אבות" בית דינה". הפיתוח הסביבתי תואם שימוש עירוני למגורים.



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • יעוץ תכנוני

תאריך: 08/03/2026

סימוכין: 22054-1-17

4. תיאור הנכס:

4.1. תיאור המבנה בו ממוקם הנכס הנדון:

4.1.1. מס' קומות: שתי קומות מעל קומת קרקע המשמשת בחלקה למגורים ובחלקה

כקומת עמודים ומחסנים.

4.1.2. שנת בניה (אומדן): 1965 + תוספת בניה מהשנים האחרונות.

4.1.3. מעלית: לא מותקנת.

4.1.4. מס' דירות: 5.

4.1.5. חלק משטחה הרשום של החלקה (1,007 מ"ר) מיועד לדרך, השטח למגורים ע"פ אתר

הוועדה המקומית הינו 801 מ"ר.

תאריך: 08/03/2026
סימוכין: 22054-1-17

4.2. תיאור הנכס:

4.2.1. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה שניה.

4.2.2. שטח בנוי ברוטו²: כ- 88 מ"ר

4.2.3. חלוקה פונקציונאלית: סלון, שני חדרי שינה, מטבח, מרפסת שירות,

חדר רחצה, תא שירותים.

4.2.4. לדירה קיימת הצמדה של מחסן.

4.2.5. מפרט הבנייה כולל בין היתר:

דלתות: דלתות פנים עשויות עץ.

חלונות: חלקם בעלי מסגרת אלומיניום חלקם בעלי מסגרת עץ.

ריצוף: אריחי טרצו.

חדר רחצה: חיפוי באריחי קרמיקה.

מטבח: ארונות פשוטים ומשטח שיש.

מיזוג: מפוצל.

רמת גימור: בסיסית. מצב תחזוקה: ירוד, בעת הביקור נצפו מס' מוקדי קילופי טיח.

4.2.6. הדירות הממוקמות מתחת לדירה הנישומה ביצעו תוספת בניה של ממ"ד ומרפסת,

תוספת זו לא בוצעה בדירה הנישומה למרות שנכללה בתוכנית היתר הבניה המקורית.

בהתאם לנלמד מהיתר בניה למצב הסופי מיום 22/06/2021 בוטלה הקמת תוספת הבניה

בדירה הנישומה.

² בהתאם לתקן 9 לתקינה השמאית, הנ"ל אינו מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 08/03/2026
סימוכין: 22054-1-17

תמונות הנכס



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • יעוץ תכנוני

תאריך: 08/03/2026
סימוכין: 22054-1-17



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • יעוץ תכנוני

תאריך: 08/03/2026
סימוכין: 22054-1-17



תאריך: 08/03/2026
 סימוכין: 22054-1-17

5. מצב תכנוני

5.1. תוכניות:

על הנכס הנדון חלות בין היתר הוראות התכנון הבאות (מידע מלא ומחייב כפוף לקבלת דף מידע תכנוני מן הוועדה המקומית, ע"פ סעיף 119 א', לחוק התכנון והבנייה):

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
תתל/80/א	תתל/80/א - תכנית לתשתית לאומית: שדה תעופה חיפה	בתוקף	16/01/2024
תמא/ו	תמא/ו - תכנית מתאר ארצית	בתוקף	12/02/2020
חפ/2000	חפ/2000 - תכנית מתאר כוללת חיפה	בתוקף	22/03/2019
תממ/6	תכנית מתאר מחוית מחוז חיפה	בתוקף	13/05/2013
חפ/229/5	שטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגווטרות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות	בתוקף	07/03/2012
חפ/מק/1400/פמ	פריגולות משולב	בתוקף	28/02/2006
תמא/38	תמ"א לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	בתוקף	18/05/2005
חפ/229/ה/ו	שטח בניה במגרש בין דרכים	בתוקף	29/03/2005
חפ/מק/1400/ב/4	גגונים	בתוקף	29/04/2004
חפ/מק/229/2	גווטרות	בתוקף	27/10/2003
חפ/מק/1400/גב	גובה בנינים	בתוקף	26/06/2000
חפ/מק/1400/ב/ו	בניה במרווחים - תיקון ו	בתוקף	08/03/1998
חפ/מק/1400/חט	תחנות טרנספורמציה (השנאה)	בתוקף	26/06/1997
חפ/1400/ב	מבנים במרווחים.	בתוקף	21/04/1996
חפ/229/ו/י	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגווטרות	בתוקף	14/03/1994
אתר/2060	חיפה, שכונת זיו ורמות רמו	בתוקף	09/07/1992
חפ/229/י	אופן חישוב שטח הבניה למגורים.	בתוקף	17/09/1987
חפ/229/ה	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים	בתוקף	02/02/1984
חפ/229/ד	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	בתוקף	14/10/1976
חפ/1408	מעונות שלום עליכם - פנסקר חיפה, שכונת זיו גוש 1020.	בתוקף	05/11/1970
חפ/718/א	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'	בתוקף	25/09/1969
חפ/933	אצטדיון עירוני בשכונת זיו.	בתוקף	08/12/1960
חפ/145	משק נווה-שאנן.	בתוקף	27/12/1934
חפ/229	התוכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה	בתוקף	15/02/1934

להלן עיקרי התכנון החלים על הנכס:

ייעוד החלקה: אזור מגורים א.

שטח בניה: 66%

מס' קומות: 3.

בהתאם למצוין באתר הוועדה, בתחום החלקה ממוקם קו עתודת דלק.

אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי שירות למטרות מגורים יהיו עפ"י התכנון המאושרות חפ/229/י, חפ/229/1, חפ/229/2, חפ/229/5 כפוף להוראות התכנון והחלטות הוועדה המקומית בישיבתה מס' 13 מיום 13/07/1994 וישיבתה מס' 44 מיום 05/09/1995.



תאריך: 08/03/2026
סימוכין: 22054-1-17

5.2. רישוי הבניה:

- 5.2.1 הקמת המבנה בכללותו נכללה בתוכנית היתר בניה מס' 4216/64 מיום 30.12.1964.
- 5.2.2 בעיון בתיק הבניה אותרה החלטת ועדה לפיה אושרה בתנאים הקמת מעלית לנכה (לדירה שכנה במבנה)
- 5.2.3 לשלוש הדירות הממוקמות באגף הצפוני במבנה אושרה תוכנית היתר בניה 4216/64/04 מיום 24.5.2017.
- 5.2.4 בעיון בהיתר בניה מס' 64421606 המאשרת מצב סופי מיום 22/06/2021 נלמד כי בוטלה הקמת תוספת הבניה בדירה הנישומה.

6. מצב משפטי

6.1. להלן פרטי הרישום ע"פ נתוני לשכת רישום מקרקעין (באמצעות האינטרנט)

מיום 25/02/2026:

גוש: 11201, חלקה: 59, תת חלקה: 5

שטח רשום: 65.0 מ"ר.

הצמדה: מחסן.

תיאור קומה: שניה.

החלק ברכוש המשותף: 65/354

בעלות: שינה שמעון, שינה נאור, שינה יובל.

הערות: נרשמה הערה בדבר צו עיקול.

נרשמה הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת רבקה שינה

נרשמה הערה בדבר מינוי נאמן עו"ד רון כהנא.

הערכת הנכס נערכה תחת הנחת עבודה כי הזכויות פנויות וחופשיות.

תאריך: 08/03/2026
סימוכין: 22054-1-17

7. עקרונות גורמים ושיקולים

- 7.1. מטרת השומה הינה הערכת שווי שוק של הזכויות בנכס וכן שווי הזכויות בעת מכירה באילוף.
- 7.2. מיקומו של הנכס ונגישות.
- 7.3. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתי.
- 7.4. נלקחו בחשבון גיל המבנה ופחתים פיזיים שנצברו.
- 7.5. סטנדרט הגימור.
- 7.6. מצבו המשפטי של הנכס- הערכת הנכס כפנוי וחופשי מכל חזקה.
- 7.7. מצב תכנוני ונושא הרישוי- הדירה נכללת בתוכנית היתר בניה שנתקבלה בעבר במסגרתה אושרה תוספת ממ"ד ומרפסת – בפועל התוספת לא נבנתה ובשלב מאוחר ההיתר לתוספת הבניה בוטל.
- 7.8. סקר המחירים מבוסס על עסקאות עדכניות שנערכו בסביבה הקרובה.
- 7.9. הערכים כוללים מע"מ.
- 7.10. בעת מכירה תיתכן חבות במס שבח, ההערכה הינה לשווי השוק של הזכויות ואינה מייצגת יתרה נטו למוכרים.

תאריך: 08/03/2026
 סימוכין: 22054-1-17

8. הערכת שווי הנכס ע"פ גישת ההשוואה:

להלן עסקאות לדירות מגורים ותיקות הממוקמות בסמיכות גבוהה למבנה בו ממוקמת הדירה הנישומה:

תאריך	מיקום	קומה	שטח ברוטו/מדוזח (מ"ר)	תמורה	מתקבל למ"ר
25/12/2025	פינסקר 73	ראשונה	115	2,000,000 ₪	17,391 ₪
13/11/2025	אד"ם הכהן 15	שניה (ירידת קומה וחצי ממפלס הכניסה)	105	1,800,000 ₪	17,143 ₪
24/07/2025	אד"ם הכהן 21	שניה (ירידת קומה וחצי ממפלס הכניסה)	105	1,900,000 ₪	18,095 ₪

סיכום הנתונים:

בהתאם לסקר הנתונים המוצג לעיל תוך התייחסות בין היתר למועד, מיקום ולשוליות ניתן להעריך כי שווי מ"ר בנוי נע בערכים שבין 18,000-19,000 ₪/מ"ר.

תחשיב:

שווי מ"ר ברוטו	18,500 ₪
שטח ברוטו (מ"ר)	88
מתקבל	1,628,000 ₪
מתקבל במעוגל	1,630,000 ₪

תאריך: 08/03/2026
סימוכין: 22054-1-17

9. השומה:

לאור כל האמור לעיל ניתן להעריך כי שווי הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון תחת הנחה כי הזכויות בנכס פנויות וחופשיות מכל שעבוד, חוב, חזקה, משכנתא, שכירות וזכויות צד ג' הינו:

1,630,000 ₪ (מיליון, שש מאות ושלושים אלף ₪)

בעת מכירה באילוץ תתכן הפחתה של עד 15% מן השווי לעיל.

הצהרה:

יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול בנכס שינוי, עליה או ירידה בשווי בערכים ריאליים, הנ"ל מותנה במצב השוק ובאופי המקרקעין.

הנני להצהיר כי אין לי חלק או עניין בנכס נשוא השומה או בבעלי הזכויות, שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

*שומה זו אינה ערוכה לצרכים נוספים כלשהם מלבד השימוש הנקודתי כפי שהוגדר לעיל ב"מטרת השומה".

*הערכת הנכס משקפת שטחים מאושרים בהיתר בניה בלבד ומשויכים קניינית לנכס הנדון.

***שומה זו אינה מהווה תחליף לביקורת הנדסית לגבי כשירות ועמידות המבנה לרבות מפגעים**

סביבתיים הכפופים לבדיקת מומחים בתחום.

על החתום

שי כהן

שמאי מקרקעין

