

שומת מקרקעין מלאה – טרום מכירה

הערכת שווי זכויות במקרקעין- דירת מגורים

תת חלקה 6 בחלקה 108 בגוש 7321

רחוב בית אל 7/אח"י דקר 7

שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו

מזמין חוות הדעת: פלדברין זאב ופלדברין יוסף



תאריך: 25.08.2025
מספרנו: 10998

לכבוד
מר זאב פלדברין
מר יוסף פלדברין

שומת מקרקעין מלאה – טרום מכירה
הערכת שווי זכויות במקרקעין- דירת מגורים
תת חלקה 6 בחלקה 108 בגוש 7321
רחוב בית אל 7/אח"י דקר 7
שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו

לבקשתכם, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון.
לצורך עריכת חוות הדעת נערך ביקור בנכס ובסביבתו וכן נערך סקר מחירי שוק של נכסים בני השוואה.
וזאת חוות דעתי:

1. מטרת ההערכה

הערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.
חוות דעת זאת אינה ערוכה לפי תקן 19 ואינה תשמש לצרכי שיעבוד בנקאי.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה, ולמטרתה האמורה לעיל בלבד, אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי, כאמור. כל שימוש אחר מהמטרה לה יועדה השומה מחייב קבלת אישור עורך השומה בכתב. למען הסר ספק, חל איסור מוחלט על העברת השומה לצד ג', קרי צד אחר ממזמין השומה!

2. תאריך ביקור בנכס

17.08.2025, שהינו גם התאריך הקובע להערכה.
הביקור בנכס נערך ע"י עידן חן, מתמחה בשמאות מקרקעין.
הנכס הוצג ע"י פלדברין זאב ת.ז. 067453589, בעל מחצית מהזכויות במקרקעין.
נכון ליום הביקור, הנכס ריק ופנוי.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס:	דירת מגורים בבנייה רוויה בקומה 2 מעל קומת עמודים.
גוש:	7321.
חלקה:	108.
חלקת משנה:	6.
שטח רשום ¹ :	50.40 מ"ר.
שטח מדוד ² :	כ- 61.6 מ"ר. (ע"פ היתר הבניה, בהתאם להגדרה בתקן שמאי מס' 9).
זכויות מוערכות ³ :	בעלות.
הצמדות:	-
מיקום הנכס:	רחוב בית אל 7/אח"י דקר 7, שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו.

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 מאפייני הסביבה: סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה למגורים לצד התחדשות עירונית.

באזור הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, תאורת רחוב וכו'.

מיקום הנכס: רחוב בית אל 7/אח"י דקר 7, שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו. רחוב בית אל הינו רחוב צדדי המתחיל מכיוון דרום מערב מרחוב דבורה הנביאה, נע לכיוון צפון מזרח ומעקל חזרה לכיוון דרום מערב עד למפגשו עם רחוב הצנחנים. הבניין בו ממוקם נשוא חוות הדעת מצוי בחלקו המערבי של הרחוב ומעברו הצפוני.

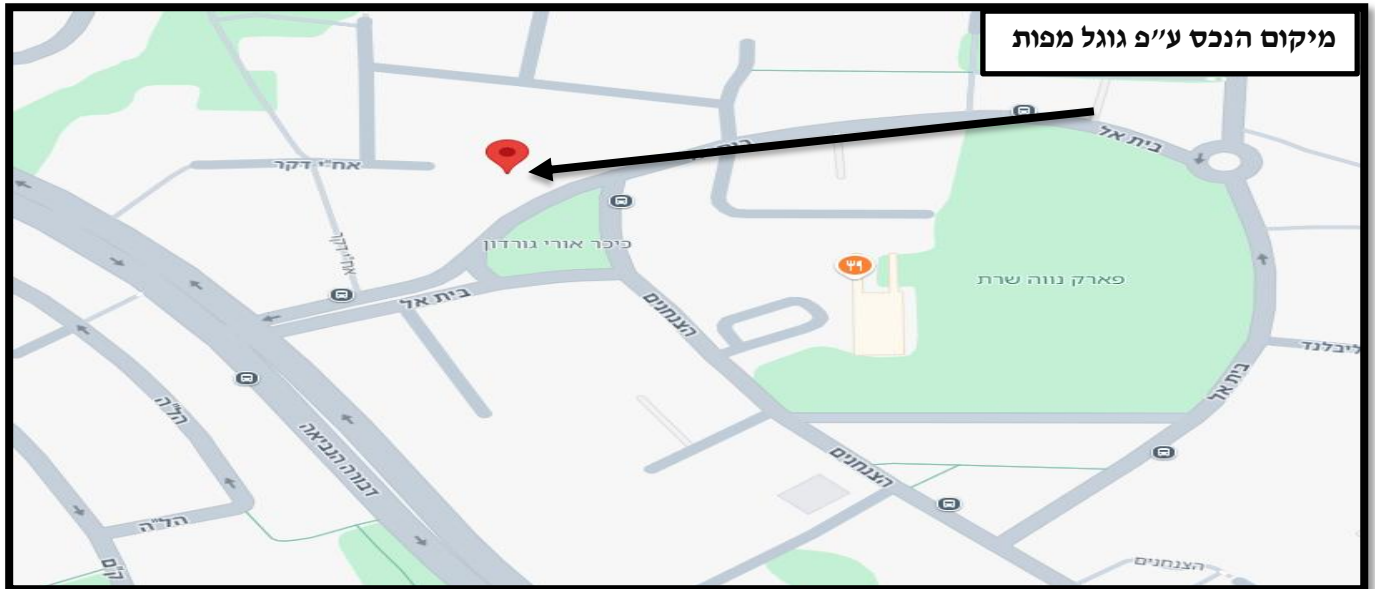
רחוב אח"י דקר הינו רחוב פנימי, ללא מוצא המתחיל מכיוון מזרח מרח' בית אל ונע לכיוון מערב עד לקטע ללא מוצא. הבניין בו ממוקם נשוא חוות הדעת מצוי בחלקו המערבי של הרחוב ומחלקו הדרומי.

שכונת נווה שרת: שכונת נווה שרת (לשעבר מעברת "יד המעביר") היא שכונה צפון-מזרחית של תל אביב, באזור עבר הירקון, ממערב לנחל הפרדסים, השייכת לרובע 2 בצפון מזרח תל אביב-יפו, מצפון מערב לקריית עתידים, מדרום מזרח לצהלה ומזרחית לרמת החייל. ממזרח ומצפון לשכונה מצויים שטחים חקלאיים. הרכב אוכלוסיית השכונה נמצא בעיצומו של שינוי, אחרי השלמת חלקו הראשון של פרויקט פינוי-בינוי גדול ולקראת השלמת חלקו השני. בדרום השכונה שוכנת קהילת חסידי גור בקריית הריים לוי.

1 על פי נסח רישום מקרקעין.

2 על פי טבלת שטחים מתכנית היתר הבניה, בהתאם להגדרה בתקן שמאי מס' 9.

3 על פי נסח רישום מקרקעין.



להלן תצלום אוויר של החלקה ע"פ GIS תל אביב-יפו:



4.2 חלקה 108 בגוש 7321 הינה בעלת צורה אי רגולרית ושטחה הרשום הינו 767.00 מ"ר (עפ"י נסח רישום מקרקעין).

להלן מיקום החלקה מתוך הפורטל הלאומי (govmap)



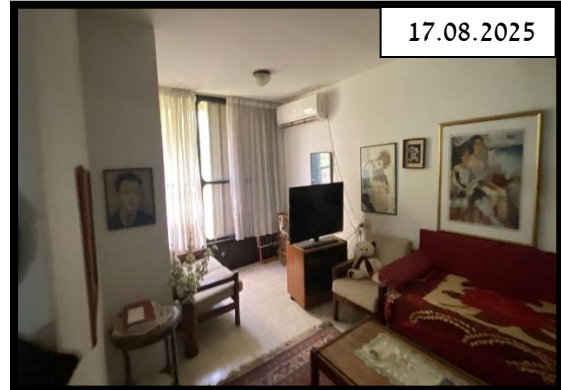
4.3 נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב בית אל 7/אח"י דקר 7, שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו, הידוע כחת חלקה 6 בחלקה 108 בגוש 7321 בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הבנוי משלד מבטון מזויין מחופה טיח וגג שטוח מבטון. סה"כ 16 יח"ד. בבניין מבואת כניסה וחדר מדרגות.

4.4 הדירה נשוא ההערכה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה השניה מעל קומת עמודים, הפונה לכיווני אוויר **צפון ומערב**, בשטח בנוי של כ- 61.6 מ"ר.

הנכס נשוא חוות הדעת הינו בחלוקה למטבח הכולל חדר שירות, חדר מגורים, חדר רחצה, חדר שירותים, חדר שינה.

רמת הגימור ירודה וכוללת, בין היתר, ריצוף טרצו ברחבי הבית, חיפוי הקירות באריחי קרמיקה בחדר הרחצה והשירותים, כלים סניטריים סטנדרטים, מטבח הכולל ארונות עיליים ותחתיים בציפוי פורמייקה, חיפוי הקירות באריחי קרמיקה ומשטח עבודה משיש, חלונות במסגור אלומיניום, דלת כניסה דוגמת "פלדלת" ודלתות פנים מעץ, מיזוג עילי. נכון למועד הביקור, הדירה ריקה ופנויה.

4.5 להלן תמונות של הדירה



5. המצב התכנוני (למידע בלבד)⁴

5.1 תכניות בתוקף

בהתאם לפלט מידע על תכניות וזכויות בניה שהופק באמצעות האתר ההנדסי של עיריית תל אביב-יפו, ביום 18.08.2025, חלות על החלקה שבנדון, בין היתר, התכניות הבאות:

תכניות מקומיות בתוקף			
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירוט
4242	פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נוה שרת	21/06/2021	9692
1ג	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתי (3)	20/08/2007	5705
2732	הרחבות דיוור - נוה שרת	29/08/1999	4799
2297	שינוי מס' 1 ל-1983 לתרש"צ 3/01/6	07/03/1985	3171
738	תיקון לתכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון	12/07/1973	1933
3/01/6	דרום צהלה	10/01/1973	
757	שיקום מעברת יד המעביר - דרום צהלה	11/07/1968	1462
3/01/1	דרום צהלה	01/02/1967	
584	שיקום מעברת יד המעביר - אזור שכון דן	25/01/1962	905
כלל עירוניות בתוקף			
4715	בתי באר	13/03/2022	10263
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	22/12/2016	7407
4053	מספר מקוון - 507-0177683 גני ילדים	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	6813
2650 ב	שימור מבנים ואתרים בתל-אביב (הת)	04/09/2008	7001
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	10/05/2006	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	16/02/2006	5495
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	27/01/2004	5268
1 ע	ע - 1 מרתפים (4)	18/03/2003	5264
2754	קווי בנין לבריכות שחיה פרטיות	29/03/1998	4632
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	03/07/1997	4540
2691	הוראות להרחבות דיוור בכל העיר 2421,2079,2078,2424,2203,2164 א-2374,2371,2400,2571	11/02/1997	4490
1 מ	תכנית מ - 1 ביטול סעיף 32	01/11/1990	3810
מ	תכנית "מ" - שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת-קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	24/06/1982	2829
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפו	06/11/1975	2163
6אר	תכנית 6אר		

⁴ רשימת התכניות המפורטות לעיל הינה בהתאם לפלט מידע על תכניות וזכויות בניה שהופק באמצעות האתר ההנדסי של עיריית תל אביב-יפו, ביום 18.08.2025. יודגש כי מידע תכנוני מחייב הינו מידע בכתב מטעם הוועדה המקומית ויש לקבלו לפני כל עסקה במקרקעין.

5.2 להלן יעוד החלקה ועיקרי זכויות והוראות הבניה :

מספר גוש : 7321

מגרש : 2079

יעוד : מגורים ד'

שטח : 2,129.71 מ"ר

שטח לחישוב זכויות : 2,684 מ"ר

מס' מגרש בתוכנית : 8 (תוכנית שקבע מגרש : 4242).

נובע מחלקות מקור : 101, 102, 107, 108, 109, 135

זכויות הבניה עשויות להשתנות כתוצאה מרישום החלוקה החדשה והתאמת שטח המגרשים לחלוקה זו.

הערה למגרש : מגרש 2161 בגוש 6337 ומגרש 2079 בגוש 7321 מהווים תא שטח אחד על פי תב"ע 4242

התראה :

מבנה להריסה

הערה להתראה

6.9 הריסות ופינויים :

1. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה, המבנים יהרסו בשלבים כמפורט בסעיף 7.1

2. עד הריסתם, מבני המגורים לא יחשבו כשימוש חורג בתכנית.

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

הערה להתראה

6.14 איחוד וחלוקה :

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

זיקת הנאה למעבר רגלי

דרך/מסילה לביטול

עץ לעקירה

הערה להתראה

6.6 שמירה על עצים בוגרים :

נספח עצים בוגרים לתוכנית :

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה :

לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
יש לטעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת הגשת דין וחשבון של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

עץ להעתקה

הערה להתראה

6.6 שמירה על עצים בוגרים:

נספח עצים בוגרים לתוכנית:

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה:
לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה, ולחילופין שמירה על העץ במיקומו במידה ולא נדרשת העתקתו. יש לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת הגשת דין וחשבון של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

פירוט זכויות:

תכסית: 60 אחוז משטח המגרש, א. אדריכלות:
תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח המגרש.
שטחים למטרות עיקריות מתחת למפלס הכניסה: 400 מ"ר, 200 מ"ר בכל בנין.
לא יותר ניוד זכויות משירות לעיקרי, או מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
שטחים למטרות מעל מפלס הכניסה: 6,240 מ"ר, ניתן לנייד זכויות ויח"ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה ועד 10% מהזכויות/יח"ד במגרש המוסר או המקבל.
לא יותר ניוד זכויות משירות לעיקרי, או מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
שטח קומה מרתף: 80 אחוז משטח המגרש, ראה סעיף 9 ג. (5) בתקנון תוכנית "ע 1".
שטח שירות מעל מפלס הכניסה: 3,360 מ"ר, ניתן לנייד זכויות ויח"ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה ועד 10% מהזכויות/יח"ד במגרש המוסר או המקבל.
לא יותר ניוד זכויות משירות לעיקרי, או מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
כמסומן בתשריט, בטבלת השטחים ובחוברת "הנחייה לטיפוסי בנינים מורחבים".
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה: 3,600 מ"ר, לא יותר ניוד זכויות משירות לעיקרי, או מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
מספר יח"ד למגרש: 80.
שטח יח"ד: 78 מ"ר בממוצע, שטח ממוצע ליח"ד בתכנית הינו 78 מ"ר עיקרי.
תמהיל הדירות המוצע בתכנית:
20% מהדירות - עד 60 מ"ר כולל ממ"ד
10% מהדירות - עד 80 מ"ר כולל ממ"ד
40% מהדירות - עד 90 מ"ר כולל ממ"ד
30% מהדירות - מעל 90 מ"ר כולל ממ"ד
ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.
מספר קומות בית משותף מרתף: 3 מקסימום.
יתרו מרתפי חניה תת קרקעיים כמצוין בטבלת זכויות הבניה (טבלה 5). לשימושים של: חניה, מחסנים כלליים ודירתיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי, מחסנים, מתקנים הנדסיים, דחסנית וחדרי אשפה לשירות הבנין על פי תכנית ע 1. שימושים טכניים ימוקמו בתת הקרקע.

11. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר (בנוסף על השימושים המותרים בתת הקרקע).
15. בנוסף לכניסות רכב לתחומי המרתפים, תבחן בשלב ההיתר הסדרת כניסות רכב חירום לתחומי המגרשים.
- מס' קומות מעל מפלס הכניסה:** 11, מס' הקומות כולל קומת קרקע גבוהה.
- גובה קומת מרתף:** 4 מטרים, ראה סעיף 9.d בתקנון תוכנית "ע".
- גובה קומת קרקע:** 4.5 מ', גובהה המרבי הכולל של קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מטר.
- בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: קולונדה, לובי כניסה, חזית מסחרית (כמסומן בתשריט), אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכלל דיירי הבניין, חדר כושר ומועדון דיירים.
- גובה קומה טיפוסית:** 3.3 מ' מקסימום.
- דירת גן:** אסור.
- קו בניין צדדי 1:** 4 מטרים, צידי צפוני, כמסומן בתשריט.
- קו בניין צדדי 2:** 4 מטרים, צידי דרומי, כמסומן בתשריט.
- קו בניין אחורי:** 3 מטרים, לכיוון מזרח, כמסומן בתשריט.
- מרפסות:** 960 מ"ר, בנוסף לשטח עיקרי.
- ביצוע התוכנית:**

• **הערה לזכות**

7.1 שלבי ביצוע:

- מספר שלב - 1:**
תאור שלב - תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתכנית התנייה - הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 8, אח"י דקר 10.
- מספר שלב - 2:**
תאור שלב - מתחם ג': היתר לבניינים בתא שטח מספר 6; 8 התנייה - בהתאם לנספח השלבויות:
1. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 8, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 5, אח"י דקר 7.
2. תנאי להיתר בתא שטח מספר 6, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, בית אל 9, בית אל 11.
סך הכל 128 יחידות דיור בשלב.
- מספר שלב - 3:**
תאור שלב - מתחם א': היתר לבניינים בתאי שטח מספר 1; 2; 3 התנייה - בהתאם לנספח השלבויות:
1. תנאי להיתר בנייה ראשון במתחם, הריסת הבניין שכתובתו: אח"י דקר 21.
2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 1, הריסת בניינים שכתובתם: בית אל 3, בית אל 5.
3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 2, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 17, אח"י דקר 19, אח"י דקר 21, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29.
4. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 25, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29, אח"י דקר 31.
סך הכל 173 יחידות דיור בשלב.
- מספר שלב - 4:**
תאור שלב - מתחם ב': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מספר: 4; 5; 9; 10 התנייה - בהתאם לנספח השלבויות:

1. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 37, אח"י דקר 39.
2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 4, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 24, אח"י דקר 26, אח"י דקר 28.
3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 5, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 33.
4. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 9, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 30, אח"י דקר 28.
5. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 10, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 20, אח"י דקר 22.
סך הכל 150 יחידות דיור בשלב.

הערה:

1. שינוי שלבויות בשלבים 2,3,4, שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי לא יהיה שינוי לתכנית זו.
- 7.2 **מימוש התכנית:**
15. שנים מיום אישור התכנית.
אם לא ימומשו 20% מיח"ד בתחום התכנית בזמן זה התכנית תבטל. הועדה המקומית תוכל להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות טרם פקיעת תוקף התכנית.
מימוש התכנית משמעו אישור תחילת עבודה.

להלן מיקום החלקה ע"פ תשריט תכנית 4242:



סיכום מצב תכנוני: בהתאם לתוכנית, המבנה הקיים מיועד להריסה, ובמקומו צפויה להיבנות דירת תמורה לבעלי הזכויות, בשטח עיקרי ממוצע של כ-78 מ"ר.

5.4 רשות עתיקות

על פי בדיקה ראשונית עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות. יחד עם זאת, מידע זה אינו מהווה אסמכתא או אישור מטעם רשות העתיקות וייתכן כי בבדיקה במערכות הרשות יתברר כי על פי נ.צ, השטח או חלק ממנו מצויים באתר עתיקות ולפיכך לקבלת מידע מוסמך נא לפנות לרשות העתיקות.

5.5 קרקע מוזהמת

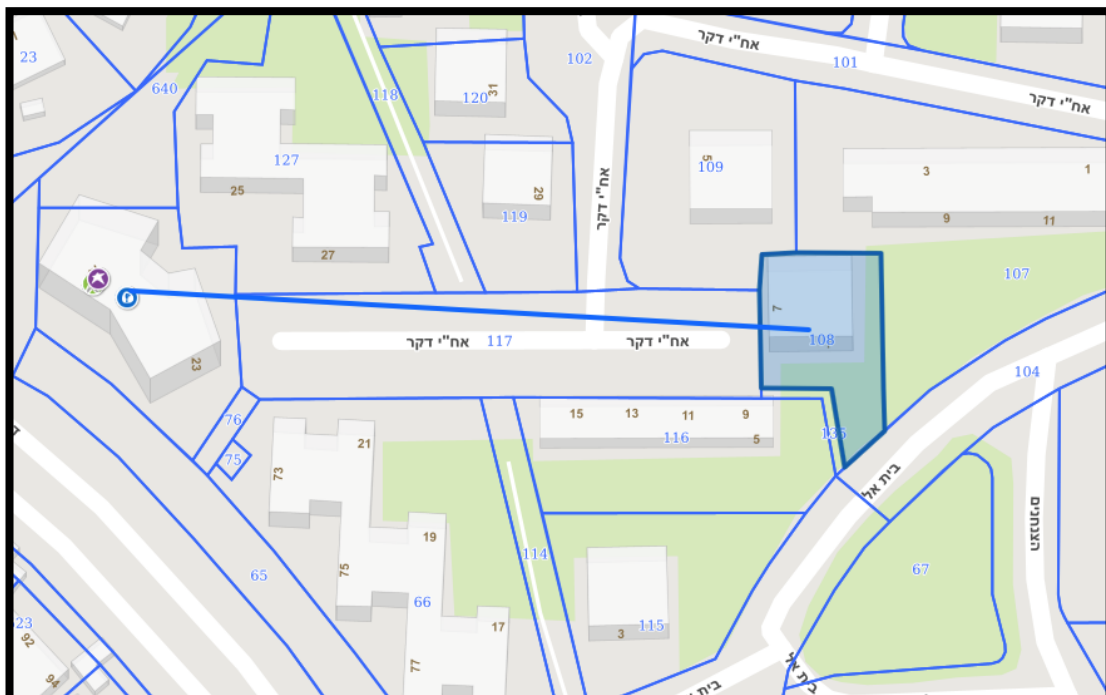
- בנסח רישום המקרקעין אין אזכור ו/או התייחסות לנושא של סיכוני סביבה.
- עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של המשרד לאיכות הסביבה, האזור לא נכלל ברשימת האתרים החשודים בזיהום קרקע ממקורות תעשייתיים (עפ"י דו"ח סקירה מחודש 03/2009).
- הנכס ממוקם ברחוב ובסביבה מפותחת, כאשר בסביבה הקרובה בנויים בתי מגורים רבים. לאור האמור לעיל, לא ידוע ולא נמצא כל מידע ו/או אזכור לגבי סיכוני סביבה ו/או זיהום קרקע בחלקה שבנדון, אשר עלולים להשפיע ולפגוע בשווי הנכס.

5.6 קרבה לאנטנה סלולרית

עפ"י אתר המפות הממשלתי (Govmap) קיימות בסמיכות מיידית לנכס אנטנות סלולאריות פעילות.

האנטנות הסלולאריות הפעילות הינן במרחק של כ-135 מ' אווירי.

להלן תרשים פיזור אנטנות סלולאריות בסביבת הנכס (על פי אתר המפות הממשלתי (Govmap))



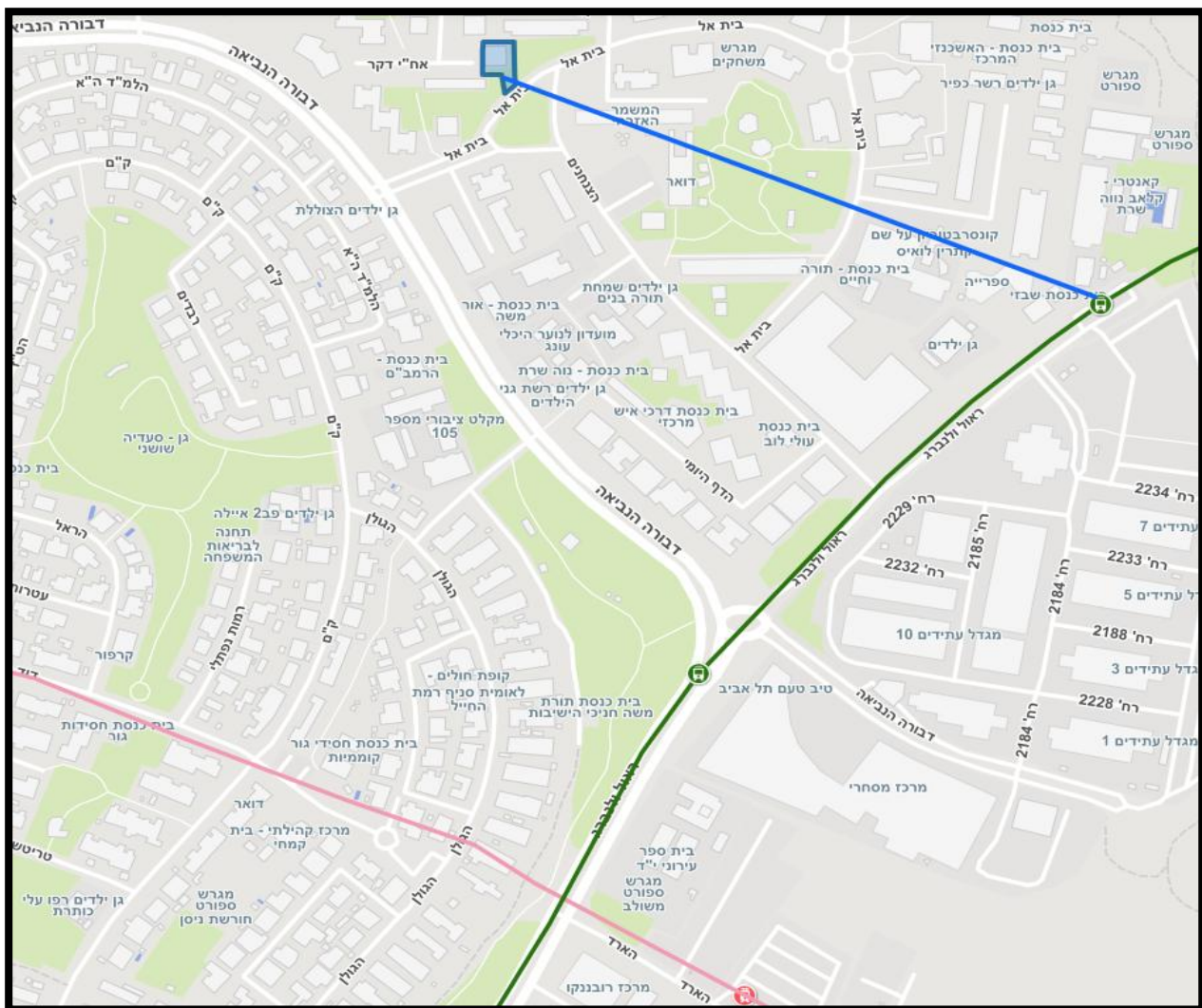
5.7 קרבה למטרורק"ל

מיקום עתידי של תחנת הרכבת הקלה "הקו הירוק" עפ"י אתר המפות הממשלתי (Govmap)

התחנה הקרובה ביותר הינה במרחק של כ-490 מ' אוירי.

מיקום עתידי של תחנת המטרו "M3" עפ"י אתר המפות הממשלתי (Govmap)

התחנה הקרובה ביותר הינה במרחק של כ-790 מ' אוירי.



6. המצב המשפטי

6.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח מקוון) מיום 12.08.2025, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, פלט מידע זה אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין. מן הנסח עולים הפרטים הבאים:

תת חלקה 6 בחלקה 108 בגוש 7321

תיאור הנכס: דירה בקומה שניה בשטח רשום של 50.40 מ"ר, החלק ברכוש המשותף: 1/16.

בעלויות: פלדברין זאב ת.ז. 067453589, פלדברין יוסף ת.ז. 067453597, בחלקים שווים.

הערות: ביום 19.01.2010 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

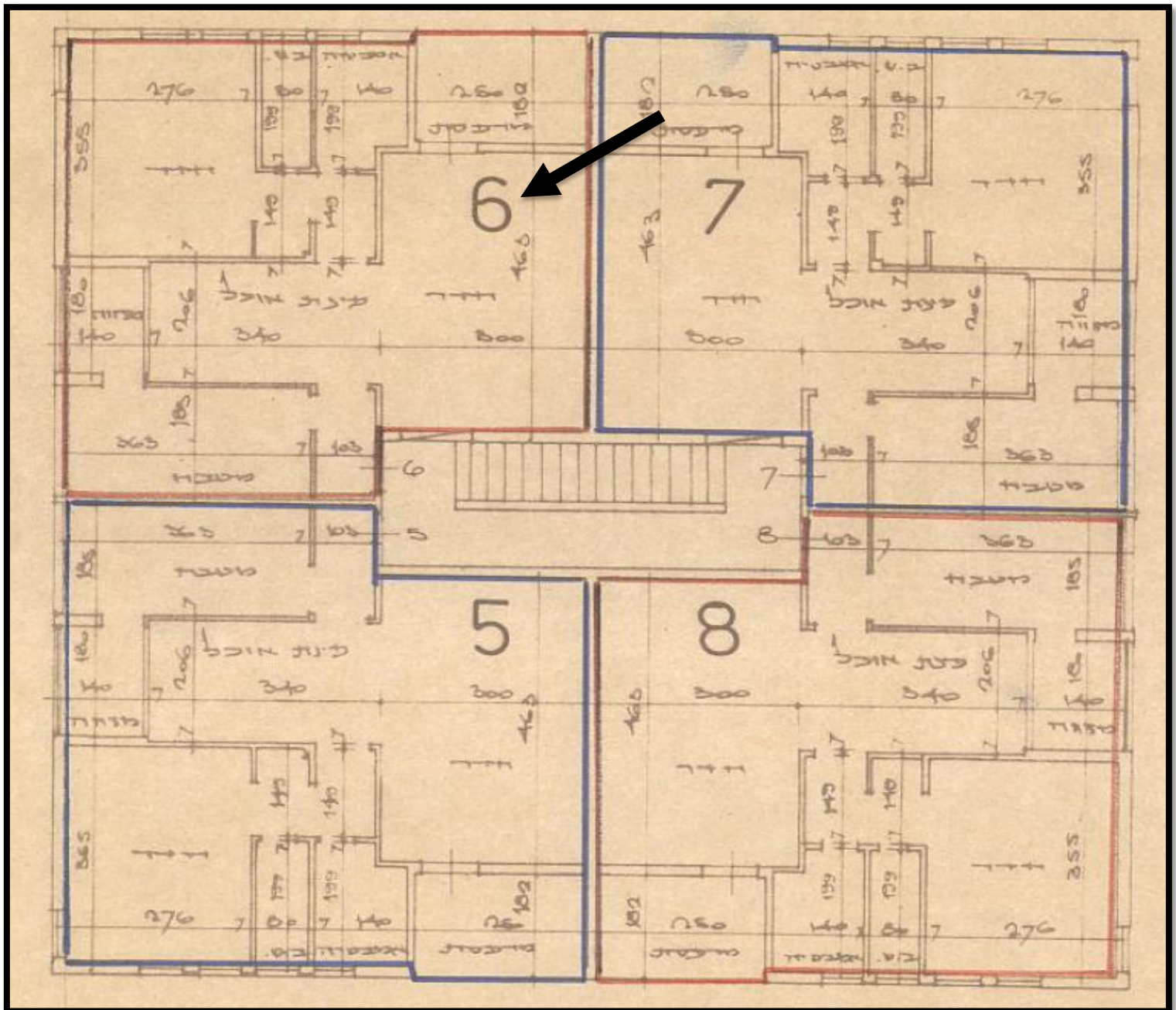
ביום 09.09.2020 נרשמה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, הערות: תכנית מפורטת מס' 4242, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8996 בתאריך 22/07/2020 עמ' 7384.

הרכוש המשותף: רשויות: עיריית תל אביב-יפו, שטח המגרש במ"ר: 767.

תקנון: מצוי, תת חלקות: 17, מס' מקורי: 17, שטר יוצר: 12194/1977, תיק בית משותף: 311/77.

6.4 **תשריט בית משותף**: בוצעה התאמה בין פרטי הרישום ע"פ נסח רישום המקרקעין לבין מיקום הדירה ע"פ תשריט בית המשותף ונמצאה התאמה.

להלן תשריט הדירה ע"פ תשריט הבית המשותף:



7. עקרונות ושיקולים בהערכה

7.1 כאמור, נתבקשתי להעריך את שווי הזכויות בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

חוות דעת זאת אינה ערוכה לפי תקן 19 ואינה תשמש לצרכי שיעבוד בנקאי.

7.2 בהערכת השווי השתמשתי בגישת ההשוואה לפיה הוערך שווי הנכס על בסיס עסקאות בנכסים דומים באופי ובמיקום, תוך ביצוע התאמות בין מאפייני הנכס נשוא ההערכה לבין הנכסים אליהם מתבצעת ההשוואה.

7.3 בהערכת השווי נלקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים:

7.3.1 מיקומו של הנכס ברחוב בית אל/אח"י דקר 7, תל אביב-יפו, שילובו במרקם הסביבתי, רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3.2 נתונים פיזיים של הבניין, לרבות מספר הקומות, הצפיפות, הגיל, המצב הפיזי ורמת התחזוקה.

7.3.3 נתונים פיזיים של הדירה המוערכת, לרבות הקומה, מספר החדרים, השטח, התכנון הפנימי, כיווני אוויר, ההצמדות, המצב הפיזי, סטנדרט הבניה ורמת התחזוקה.

- יודגש כי לא נערכה בדיקה הנדסית ולא נבדקה תקינות המערכות במקרקעין שבנדון. הונח כי הנ"ל במצב תקין בהתאם לגילו ומהותו.

- יובהר ויודגש כי מדידת הדירה אינה בתחום מומחיותו של שמאי מקרקעין ועל כן השטח הנקוב לעיל הינו שטח מקורב. לצורך קביעת השטח המדויק יש להיעזר במודד מוסמך.

7.3.4 המצב התכנוני ומצב הרישוי כמפורט בסעיף 5 לעיל.

סיכום מצב תכנוני: בהתאם לתוכנית, המבנה הקיים מיועד להריסה, ובמקומו צפויה להיבנות דירת תמורה לבעלי הזכויות, בשטח עיקרי ממוצע של כ-78 מ"ר.

7.3.5 המצב המשפטי כמפורט בסעיף 6 לעיל.

הזיהוי המשפטי בוצע ע"י נסח רישום המקרקעין, תשריט הבית המשותף ועפ"י פורטל המפות הלאומי.

- זיהוי קנייני של החלקה, הבניין, הדירה וההצמדות בוצע על בסיס מידע רישום ומסמכים משפטיים שונים אשר הוצגו בפני ועפ"י פורטל המפות של מדינת ישראל.

- יובהר כי חו"ד זו מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפני הח"מ כמפורט לעיל.

- יודגש כי הערכת השווי מתייחסת לשווי הנכס כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד או זכויות צד ג' בהנחה כי אין כל מניעה משפטית ו/או תכנונית למימוש ו/או למשכון הזכויות.

7.3.6 יודגש כי הערכת השווי אינה מביאה בחשבון מיסים ותשלומים צפויים, ככל שיידרשו.

7.3.7 נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה.

7.3.8 ערכי השווי המפורטים להלן כוללים מע"מ.

בימים אלו נכון למועד הקובע לחוות דעת זו, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה,

השווי הבא לידי ביטוי בחוות דעת זו משקף נתוני עסקאות שבוצעו בעבר, אין ספק למצב לו אנו עדים בימים אלו יש ויהיו השלכות כלכליות מרחיקות לכת. כאמור חוות דעת זו הינה למועד הקובע על סמך עסקאות שנעשו בעבר ולא ניתן לדעת עד כמה ישפיע המצב על שוק הנדל"ן.

8. נתוני השוואה ותחשיב השווי

- הנתונים המפורטים להלן הינם עפ"י מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ובהתאם לנתונים שנמסרו ע"י גורמי נדל"ן המעורים בעסקאות ובמחירים מבוקשים בסביבה הקרובה הנדון.
- יובהר כי בחלק מהמקרים קיימים אי דיוקים בנתונים (קומה, שטח, מספר חדרים, פרטי הבניין, שנת בניה, פרטי רישום וכד') אך באופן כללי ניתן לבחון את התנהגות המחירים ואת ערכי השווי.

- להלן פירוט עסקאות מכירה של דירות מגורים בסביבת הנכס (ממאגר מס שבח מקרקעין):

מ"ס	מועד העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	עיר	כתובת	מס'	דירה	שנת בנייה	קומה	מתוך	חדרים	שטח מדווח (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	מחיר מוערך בש"ח	שווי מ"ר מדווח	שווי מ"ר רשום	מקדם קומה	מקדם שוליות	מקדם זמן	שווי למ"ר (מדווח)	שווי למ"ר (רשום)	שווי לחדר בש"ח
1	11/07/2025	7321	109	15	תל אביב	אחי דקר	5		1970	4	4	2.5	53	50	2,450,000 ₪	46,226 ₪	49,000 ₪	0.98	0.98	1.00	44,396 ₪	47,060 ₪	941,192 ₪
2	30/03/2025	6337	119	4	תל אביב	אחי דקר	29	1	1960	1	4	2	35	40	2,600,000 ₪	74,286 ₪	65,000 ₪	1.01	0.95	1.00			1,247,350 ₪
3	02/01/2025	6337	121	12	תל אביב	אחי דקר	33	12	1950	3	4	2	40	40	2,730,000 ₪	68,250 ₪	68,250 ₪	0.99	0.96	1.00			1,297,296 ₪
4	08/12/2024	7321	76	10	תל אביב	אחי דקר	12		1960	3	4	2	50	50	2,800,000 ₪	56,000 ₪	56,000 ₪	0.99	0.98	1.01	54,875 ₪	54,875 ₪	1,371,863 ₪
5	24/11/2024	6337	127	12	תל אביב	אחי דקר	25	28	1970	4	5	3	72	65	3,200,000 ₪	44,444 ₪	49,231 ₪	0.98	1.02	1.02	45,315 ₪	50,195 ₪	1,087,565 ₪
6	20/09/2024	7321	76	15	תל אביב	אחי דקר	12	1	1960	4	4	2.5	51	50	2,670,000 ₪	52,353 ₪	53,400 ₪	0.98	0.98	1.02	51,285 ₪	52,311 ₪	1,046,221 ₪
7	20/08/2024	7321	74	9	תל אביב	אחי דקר	8	9	1960	3	4	3	49	50	2,635,000 ₪	53,776 ₪	52,700 ₪	0.99	0.98	1.035	53,999 ₪	52,919 ₪	881,985 ₪
																56,476 ₪	56,226 ₪				49,974 ₪	51,472 ₪	1,124,782 ₪

נתונים כללים לחישוב	
50.4	שטח רשום
61.6	שטח בפועל
2.5	מספר חדרים

10. מסים ותשלומים

יובהר כי סעיף מסים ותשלומים עוצב בהנחה כי תשלומי המסים השונים הנובעים מביצוע העסקה יהיו כדון, דהיינו ובין היתר, מס שבח מקרקעין והיטל השבחה, ככל שיחולו, ישולמו ע"י המוכרים ואילו מס רכישה ותשלומי רישום הזכויות ישולמו ע"י הקונה.

11. הצהרות והבהרות

- ערכי השווי המופיעים בחוות הדעת נכונים למועד הקובע להערכה. לאורך זמן ייתכנו שינויים בערכי השווי ובשווי של הנכס, בהתאם לתנודות ושינויים בשוק.
- המצב התכנוני המפורט בחוות הדעת (סעיף 5 לעיל) מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך ההערכה בלבד ואינו מהווה חוות דעת אדריכלית. הוראות בניה מפורטות/נוספות/מלאות נמצאות במסמכי התכנון. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות בכתב למוסדות התכנון.
- המצב המשפטי המפורט בחוות הדעת (סעיף 6 לעיל) מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך ההערכה בלבד ואינו מהווה חוות דעת משפטית. חוות הדעת מבוססת על המידע המשפטי שהוצג בפני כמפורט לעיל. אין להסתמך על האמור ואין לראות בו קביעה משפטית מטעמנו. חוות דעת משפטית יש לקבל מעו"ד מוסמך בלבד.
- חוות דעת זו נערכה למטרת בחינת שווי שוק, עבור מר זאב פלדברין ומר יוסף פלדברין (להלן: "מטרת השומה").

חוות דעת זאת לא תשמש כחוות דעת עבור בטוחה בנקאית ואינה ערוכה עפ"י תקן 19.

- חוות הדעת אינה מהווה תחליף לייעוץ תכנוני/משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.
- כל שימוש ע"י גורם אחר ו/או למטרה אחרת טעון אישור בכתב ממושרד אשרי אהרונ שמאות מקרקעין.
- חו"ד זו הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1960 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס המוערך.

ולראיה באתי על החתום,
אשרי אהרונ
שמאי מקרקעין וכלכלן



Oshri Aharoni
Real Estate Appraisal & Property Management



אשרי אהרוני
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 12/08/2025
י"ח אב תשפ"ה
שעה: 11:19
נכח מס': 270262

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 7321 חלקה: 108 תת חלקה: 6

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	50.40	1/16

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4163/2025/1	20/01/2025	צוואה	פלדברין זאב	ת.ז.	067453589
				החלק בנכס	1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4163/2025/1	20/01/2025	צוואה	פלדברין יוסף	ת.ז.	067453597
				החלק בנכס	1 / 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3074/2010/12	19/01/2010	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב-יפו	767

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מזוי	17	17

שטר יוצר	תיק בית משותף
12194/1977	311/77

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
41858/2020/1	09/09/2020	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
הערות: תכנית מפורטת מס' 4242, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8996 בתאריך 22/07/2020 עמ' 7384			

סוף נתונים

תיק מס' 1977



איכות נמוכה

הועדה המקומית לבנין
ולבנין ערים
תל-אביב-יפו

רשיון מס' 638

ניתן בואת ל מס' העבודה - זוגף השכון.
רשיון לבנין קיים בן 5 קומות, המכיל: בקומה א' - מקלט, ביתן פני אשפה, 2 ביהמים
למיכלי בנ, 2 מחסנים שטח פתוח וגדר, ונקומות ב' ג' ד' ה' - 4 קירות בנות 2
חדרים וח"ש בכל קומה.

ברחוב 2027 בנית מס' 27 בשכונת יד המעביר מגרש מס'
גוש 6397 חלקה לפי התכניות המאושרות מס' 1632 הרצופות בזה.

תנאים מיוחדים:

- (א) שהתוצאה לפועל של הקונסולידציה תחיה כחמאם לחשבון חיצונית המאוסר, עיי מחננס הקיה או באיכות ושיחמסו בכפון כרול שהתנגדותו ללחץ לא תחיה יותר קשנה מ 84 ק"ג/ס"מ, אחיי 7 יסום ולא קשנה מי 120 ק"ג/ס"מ אחיי 28 יום.
- (ב) וכחנאי שיחמסו לכנית קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבנן הול-סיר שהתנגדותן ללחץ לא תחיה קשנה מ 125 ק"ג/ס"מ; או בלבני כפון שהתנגדותן ללחץ לא קשנה מ 85 ק"ג/ס"מ.
- (ג) וכחנאי שיחמסו לכנית קירות בלתי נושאים בלבני כפון שהתנגדותן ללחץ לא תחיה קשנה מ 40 ק"ג/ס"מ.
- (ד) שהמגרש יגורר לפני התחלת הבנית.
- (ה) ההנאים המצורפים בוף מיוחד, כחיים חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' יומן 1397 סרץ 1962.
יום יח' לחדש חשוון שנת תשכ"ז 19/11/66.


יושב ראש

הועדה המקומית לבנין ערים
תל-אביב-יפו


מחננס הקיה

אשר עיי המוקצת במסכומה נוקדת מקסימה לכנין וביע	את הרשיון קבלתי ביום
בשיבת מס'	(התייחס המקבל)
תולפת מס'	
תשריך	
סימן	

276 / נ

