תאריך: 24 פברואר 2026

מזהה: AVR1730-mwe.701

לכבוד

מ.ו. השקעות בע"מ

ג.א.נ,

**<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>**

**בניין מגורים, מסחר ואחסנה**

**רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27 תל אביב - יפו**

**גוש 8839 | חלקה 5**

# דצמבר 2025



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

תאריך: 24 פברואר 2026
מזהה: AVR1730-mwe.701

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
ג.א.נ,

# <u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

## בניין מגורים, מסחר ואחסנה

## רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27 תל אביב - יפו

## גוש 8839 | חלקה 5

### 1. <u>זהות מזמין השומה ומטרת השומה</u>

התבקשתי על ידי ד"ר גיא וינברג, עו"ד, בשם חברת מ.ו.השקעות בע"מ, בעלי מלוא הזכויות בנכס הנדון[1], להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון (להלן: "**הבעלים**" ו/או "**מזמין חוות הדעת**"), המהווה יחידות מסחר, אחסנה ומגורים במבנה לשימור הכולל קומת מרתף לאחסנה, קומת קרקע למסחר וקומות עיליות למגורים. הכל כמפורט להלן:

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה, נכס מניב, ע"פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.

שווי הזכויות בנכס הוערכו ע"פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג'.

שווי שוק ע"פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הינו כדלקמן: "הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה"

[1] ע"פ דיווח מזמין השומה, בהתאם להסכמי שינוי מבני בהחזקות החברה והבעלים הרשומים של הנכס הנדון. ראה הרחבה בגוף השומה.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 - "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

קיבלתי כתב שיפוי מחברת מ.ו השקעות בע"מ מיום 24.02.2026 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

**שם המומחה**: איל רהב

**מקצוע**: כלכלן ושמאי מקרקעין

**השכלה**: בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת אריאל
בעל תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן

**רישיון מס'**: 1890

**מקום עיסוק**: בעלים של משרד רהב שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים בע"מ

**פרופיל המשרד**: רהב שמאות מקרקעין מתמחה בסל שירותים כולל לפעילים בענף הנדל"ן, בדיקות כדאיות כלכלית, הערכות שווי, אומדן דמ"ש ופיצויים ראויים, אומדן ירידת ערך, היטלי השבחה, ליווי פיננסי, יעוץ כלכלי וחקר שוק.

המשרד מציע שירותי שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים לשלושה סקטורים עיקריים: גופים ממשלתיים ורשויות מוניציפליות, גופים כלכליים, ומגזר פרטי.

תהליכי העבודה במשרד מבוצעים תחת נהלי בקרה ופיקוח קפדניים המבטיחים ללקוחותיו תוצרים איכותיים ומקצועיים לצד היצמדות לתקינה השמאית.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

## 2. הסכמות והצהרות

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2025. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

## 3. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הוא 31.12.2025.

צוין בפניי כי לא חלו שינויים ראויים לציון בנכס, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, אשר עלולים להשפיע על שוויו.

## 4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 11.02.2026 ע"י החי"מ, איל רהב, שמאי מקרקעין ודור קופרלי פיטוסי, מתמחה בשמאות מקרקעין.

## 5. פרטי זיהוי הנכס

הנכס מהווה חלק מבניין לשימור הבנוי על חלקה 5 בגוש שומה 8839 רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27, תל אביב.

| | |
|---|---|
| גוש: | 8839 |
| חלקה: | 5 |
| שטח חלקה רשום[2]: | 980 מ"ר |
| תיאור הנכס: | בניין בעל עירוב שימושים - קומת קרקע מסחרית, 3 קומות עיליות למגורים וקומת מרתף לאחסנה. הקומות העיליות מחולקות בין 2 אגפים: אגף צפון-מזרחי ואגף דרום-מערבי. המבנה מוגדר כמבנה לשימור בדרגה מחמירה. |
| שטח בנוי: | כ-1,650 מ"ר כולל שטח עיקרי, גלריות ומרפסות. |
| כתובת: | רחוב נחמני 64 פינת דרך מנחם בגין 27, לב תל אביב, תל אביב. |

[2] לפני הפקעה. על החלקה רשומה הערת אזהרה בדבר הפקעה ע"פ סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. ע"פ הודעה בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור על החלקה מתוכננת רכישה של 143 מ"ר לצורך שימוש לתשתיות ציבור אשר מוקמות ע"י נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

## 6. תמונות הנכס וסביבתו






## 7. תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה בניין בעל עירוב שימושים - קומת קרקע מסחרית, 3 קומות עיליות למגורים וקומת מרתף לאחסנה הממוקם ברחוב נחמני 64 פינת דרך מנחם בגין 27, שכונת לב תל אביב, תל אביב - יפו.

תל אביב - יפו היא עיר במחוז תל אביב, במישור החוף הדרומי. אוכלוסיית העיר מונה כ-483 א' תושבים, צפיפות האוכלוסייה היא 9,031 תושבים לקמ"ר ותחום שיפוטה - 52 דונם. נכון לשנת 2026, העיר מדורגת 8 מתוך 10 במדד חברתי-כלכלי-אשכול.

שכונת לב תל אביב היא שכונת מגורים אשר ממוקמת במרכז העיר תל אביב. השכונות הגובלות אליה הן הצפון הישן החלק הדרום מזרחי מצפון, שרונה מצפון מזרח, יד חרוצים מדרום מזרח, רוטשילד מדרום, נחלת בנימין מדרום מערב ולב תל אביב החלק המערבי מצפון מערב.

סביבת הנכס הנדון מהווה אזור מגורים ומסחר ממוקם במרכז העיר ת"א. הנכס ממוקם בסמיכות למוקדי מסחר ותעסוקה ראשיים רבים, כגון: שד' רוטשילד ממערב, מתחם שרונה והבימה מצפון, מתחם התחנה המרכזית מדרום, היכל מנורה ודרך מנחם בגין ממזרח.

רחוב נחמני הוא רחוב חד סטרי, המשתרע ממזרח - במפגש עם דרך מנחם בגין, למערב - במפגש עם רחוב יבנה, המהווה את מוצאו. החנייה ברחוב משני צידי הכביש בסימון כחול-לבן מוגבלת בשעות וחינם לבעלי תו אזורי. במקום קיימת מצוקת חנייה.

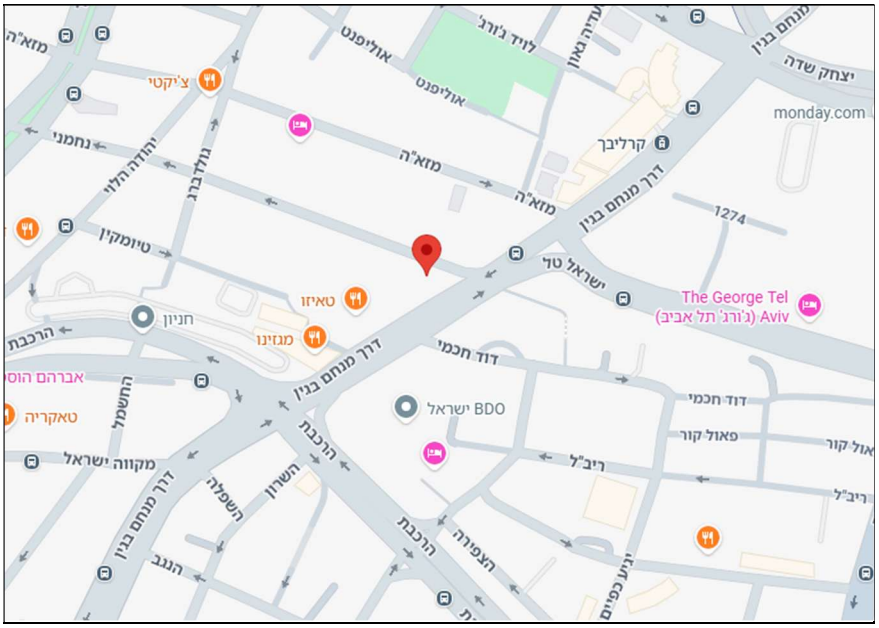
דרך מנחם בגין מהווה ציר תנועה ראשי הכולל בעיקר מבני מסחר ומשרדים. הנכס כאמור גובל בדרך בגין ורחוב נחמני. הנכס ניצב על חלקה 8839/5, ששטחה הרשום הוא 980 מ"ר.



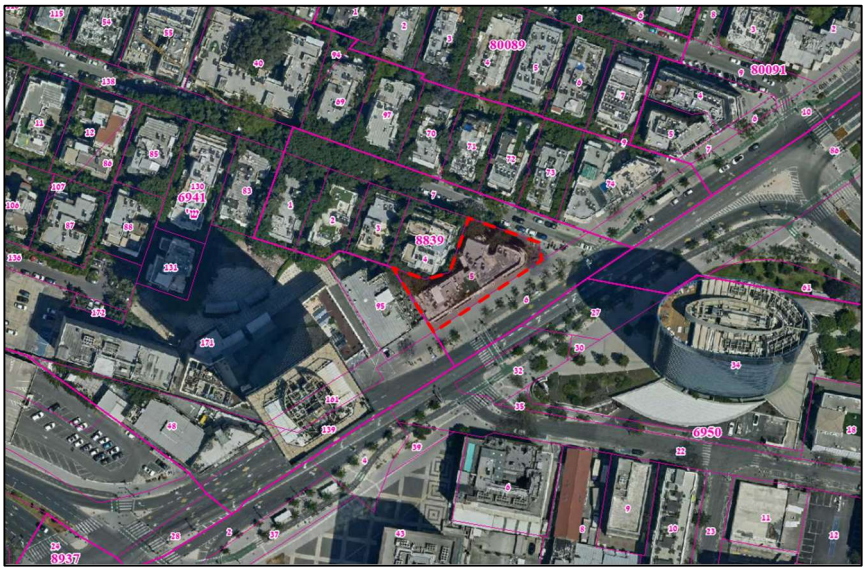
נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

בסביבה פיתוח עירוני ותשתיות מלאים. בסמיכות אל הנכס עובר הקו האדום של הרכבת הקלה וכן צפוי לעבור הקו הירוק. בנוסף, בסמיכות קיימת תחנת הרכבת הקלה בדרך מנחם בגין.

<u>מפת סביבת הנכס:</u>




<u>תצ"א סביבת החלקה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית ת"א-יפו:</u>




<u>גבולות החלקה כדלקמן:</u>

מצפון מערב - רחוב נחמני, מבני מגורים ישנים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע למגורים.

מדרום מזרח- מגדל סונול, מתחם מבני משרדים ותחנת דלק.

מדרום מערב - דרך בגין, מבנה ישן הכולל מסחר ומשרדים ומגדל משרדים, מגדל לוינשטיין.

מצפון מזרח - דרך בגין, מבנה ישן הכולל 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

## 8. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה, כאמור, בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מרתף המשמש לאחסנה, הממוקם ברחוב נחמני 64 פינת דרך מנחם בגין 27, שכונת לב תל אביב, בעיר תל אביב-יפו, חלקה 5 שבגוש 8839.

החלקה בעלת צורה אי רגולרית, כולל חזית דרום-מזרחית לרחוב דרך בגין באורך של כ-56 מ' וחזית צפון-מזרחית לרחוב נחמני באורך של כ-36 מ'. שטח החלקה הרשום בשלמות הוא 980 מ"ר.

המבנה אשר תוכנן במקור ע"י האדריכל יוסף כשדן נבנה יחד עם המבנה בנחמני 62 הסמוך לו. המבנה הוקם בשנת 1936 כמבנה מגורים ומסחר וכונה "בית גברילוביץ". התכנון כולל יחידות דיור קטנות ופונקציונאליות, בעלות 2-3.5 חד' ובשטח עיקרי של 50-89 מ"ר. המבנה הוכרז כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי לפי תוכנית השימור "2650ב" - ראה הרחבה בנושא בפרק מס' 10 לחוות הדעת.

המבנה מחולק לשני אגפים המחוברים ביניהם וכוללים כניסות נפרדות, חצר אחורית משותפת וקומת קרקע משותפת למסחר. שטחו הבנוי הכולל של המבנה הוא כ-1,650 מ"ר והוא בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וחיפויו החיצוני טיח גס.

<u>להלן פירוט החלוקה הפנימית של הבניין:</u>

קומת מרתף כוללת שטח אחסנה.

קומת קרקע כוללת 10 יחידות מסחר[3].

קומות עיליות כולל יח"ד למגורים ומחלוקות לאגף צפוני-מזרחי, רחוב בגין 64, קומות קרקע - ג', 8 יח"ד ואגף דרומי-מערבי, דרך בגין 27, קומות א'-גג, 5 יח"ד.

חלק מהיחידות (מסחר ודירות מגורים) מוחזקות ע"י דיירים מוגנים. הכול כמפורט בגוף חוות הדעת.

מצב התחזוקה של הבניין סביר. חלק מדירות המגורים משופצות. חלק מיחידות המסחר משופצות (קיוסק ומסעדה).

בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים ואין בתחום המגרש סידור חניה.

## 9. <u>תיאור החלוקה הפנימית והיחידות בבניין</u>

**מרתף - אחסנה**

**יח' מס' 1:** שטח אחסנה כולל של כ-30 מ"ר מושכר לחברת מ.ע.ג.ן בשכירות חופשית לצורכי אחסנה. מיקום היחידות בחלק העורפי של הבניין, מצידו הדרומי. הגישה לשטחי האחסון דרך מספר מדרגות מחוץ לחדר המדרגות של דירות הבניין.

**קומת קרקע (תיאור מצפון לדרום) - מסחר**

**יח' מס 2+3:** חנות כפולה שמהותה מוסך אופנועים המושכרת בדיירות מוגנת למר נחום שמואל.

[3] כולל יח' אחסנה. 2 חנויות מאוחדות ליח' אחת כפולה.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

חנות בשטח 38 מ"ר בק"ק + חנות בשטח 26 מ"ר בק"ק ובנוסף 7 מ"ר בקומת גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסנטית וגלריה חלקית.

מיקומה של החנות בפינת הרחובות נחמני ודרך מנחם בגין ובעלת חזית עגולה.

**יח' מס' 4:** חנות לחומרי בניין המושכרת בדמי מפתח למר קוואז שאול.

שטח כולל של 49 מ"ר המחולק: 27 מ"ר בק"ק + 22 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורסנטית וויטרינת זכוכית.

**יח' מס' 5:** חנות חומרי בניין המושכרת בשכירות חופשית למר קוואז שאול.

שטח כולל של 41 מ"ר המחולק: 25 מ"ר בק"ק + 16 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורסנטית וויטרינת זכוכית.

**יח' מס' 6:** חנות חומרי בניין המושכרת בשכירות חופשית למר קוואז שאול.

שטח כולל של 46 מ"ר המחולק: 31 מ"ר בק"ק + 15 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק ותאורה פלורסנטית.

**יח' מס' 7:** חנות לממכר כלי עבודה המושכרת בדמי מפתח למר קוואז ג'ורג'.

שטח כולל של 59 מ"ר המחולק: 30 מ"ר בק"ק + 29 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת ריצוף אריחי קרמיקה בגודל 60*60 ס"מ, תאורה פלורוסנטית ותקרה אקוסטית.

**יח' מס' 8+9:** חנות כפולה המשמשת כפיצוציה ומושכרת בשכירות חופשית למר מזרחי.

שטח כולל של 135 מ"ר המחולק: 75 מ"ר בק"ק + 60 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת ריצוף באריחי קרמיקה בגוון אפור בגודל 30*30 ס"מ, תאורה משולבת ספוטים ופלורסנטית ומזגן עילי.

**יח' מס' 10:** חנות המשמשת כמסעדת בשרים המושכרת בשכירות חופשית לחברת דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ.

שטח כולל של 136 מ"ר המחולק: 70 מ"ר בק"ק + 66 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק מוחזק ברמה גבוהה, מדרגות פנימיות מחופות קרמיקה ומזגן עילי.

**<u>דירות מגורים: אגף צפוני מזרחי נחמני 64 -</u>**

**קומת קרקע:** דירת 2 חדרים בשטח 50 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת המושכרת בדמי מפתח למש' זילברמן.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת 2 חדרי שינה, מבואת כניסה, מטבח, חדר רחצה, תא שירותים ומרפסת מקורה. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

**קומה א':** דירת 2 חדרים בשטח 73 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת מושכרת בשכירות חופשית. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

**קומת ביניים:** דירת 3 חדרים בשטח 81 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת, המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ומרפסת סגורה. לדירה שני כיווני אוויר (מערב מזרח).

דירת 3.5 חדרים בשטח 89 מ"ר + 31 מ"ר מרפסת, המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת חדר מגורים, 2.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת לא מקורה. לדירה שלושה כיווני אוויר (צפון מזרח ומערב).

**קומה ב':** דירת 2 חדרים בשטח 73 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות חופשית. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב)

**קומת ביניים:** דירת 3.5 חדרים בשטח 89 מ"ר + 31 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת מקורה. לדירה שלושה כיווני אוויר (צפון מזרח ומערב).

דירת 3 חדרים, בשטח 81 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת המושכרת בדמי מפתח למשפ' דהן.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת חדר מגורים, 2.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת לא מקורה הצמודה לחדרי השינה. לדירה שני כיווני אוויר (מערב מזרח).

**קומה ג':** דירת 3 חדרים בשטח 73 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות חופשית למשפחת פירני[4].

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ותא שירותים. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

**<u>דירות מגורים: אגף דרומי מערבי דרך מנחם בגין 27 -</u>**

**קומה א':** דירת 3 חדרים בשטח 74 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שני כיווני אוויר (מזרח ומערב). הדירה עברה שיפוץ בשנה החולפת.

דירת 3 חדרים בשטח 76 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות.

[4] בהתאם להסכם פינוי דייר מוגן + הסכם שכירות חופשית כמפורט בפרק המשפטי.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה רחבה, חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שלושה כיווני אוויר (דרום מזרח ומערב).

**קומה ב':** דירת 3 חדרים בשטח 74 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שני כיווני אוויר (מזרח ומערב). הדירה עברה שיפוץ בשנה החולפת.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה רחבה, חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שלושה כיווני אוויר (דרום מזרח ומערב).

**קומת גג:** דירת 2 חדרים בשטח 30 מ"ר + גג מרוצף המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת 2 חדרים, מטבח וחדר רחצה. לדירה שלושה כיווני אוויר (דרום מזרח ומערב).

<u>לסיכום רמת הגמר של הדירות בבניין:</u>

החלוקה הפנימית של הדירות תואמת את היתר הבנייה, למעט שינויים פנימיים וחלק מהמרפסות שנסגרו.

במרבית הדירות נעשו שיפורים פנימיים שכללו, בין היתר, החלפת ארונות מטבח, קרמיקה בחדרי הרחצה, דלתות פנימיות וריצוף.

רמת הגמר של הדירות סטנדרטית.

תמונות הנכס מצורפות כנספח לחוות הדעת.

<u>להלן סיכום היחידות במבנה:</u>

| מס"ד | מס' יחידה | קומה | מהות | שם השוכר | שכירות חופשית / מוגנת | שטח עיקרי במ"ר | שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר | מועד חוזה | מועד סיום חוזה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | מרתף | אחסנה | | | 30 | | | |
| 2 | 2 | קרקע | מוסך | נחום שמואל | מוגנת | 38 | 7 | 01.10.1973 | - |
| 3 | 3 | | | | מוגנת | 26 | | 15.03.1990 | - |
| 4 | 4 | | חומרי בניין | ש.קוואז | מוגנת | 27 | 22 | 01.10.1979 | - |
| 5 | 5 | | חומרי בניין | ש.קוואז | חופשית | 25 | 16 | 01.12.2024 | 30.11.2029 |
| 6 | 6 | | | | | 31 | 15 | | |
| 7 | 7 | | כלי עבודה | ג.קוואז | מוגנת | 30 | 29 | 01.08.1986 | - |
| 8 | 8 | | פיצוציה | מזרחי | חופשית | 75 | 60 | 01.04.2024 | 31.03.2029 |
| 9 | 9 | | | | | | | | |
| 10 | 10 | | מסעדה | דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ | חופשית | 70 | 66 | 01.06.2021 | 30.05.2026 |
| סה"כ דמ"ש לשטחי אחסנה ומסחר | | | | | | | | | |
| 11 | 1 | קרקע | דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64 | זילברמן | מוגנת | 50 | 7 | 19.05.1994 | - |
| 12 | 2 | א' | | טלי ויובל | חופשית | 73 | 7 | 11.01.2021 | 31.08.2029 |
| 13 | 3 | ביניים | | שקד ויובל | חופשית | 81 | 9 | 15.07.2021 | 31.01.2030 |
| 14 | 4 | ביניים | | כרכום | חופשית | 89 | 31 | 15.06.2020 | 30.06.2029 |
| 15 | 5 | ב' | | שינהרץ | חופשית | 73 | 7 | 01.09.2020 | 31.07.2026 |
| 16 | 6 | ביניים | | יובל שולמן ורותם שממה | חופשית | 89 | 31 | 30.11.2025 | 31.07.2027 |
| 17 | 7 | ביניים | | דהן | מוגנת | 81 | 9 | 18.06.1990 | - |
| 18 | 8 | ג' | | פירני | חופשית | 73 | 7 | 01.01.2026 | 30.04.2026 |
| 19 | 9 | א' | דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27 | יונתן ועידן | חופשית | 74 | 10 | 30.09.2025 | 31.10.2027 |
| 20 | 10 | א' | | קיפרמן ובלוקה | חופשית | 76 | 9 | 01.04.2021 | 30.06.2026 |
| 21 | 11 | ב' | | אלכס ויהונתן | חופשית | 74 | 10 | - | 30.11.2029 |
| 22 | 12 | ב' | | מאי וגל | חופשית | 76 | 9 | - | 30.11.2029 |
| 23 | 13 | גג | | אסף רז | חופשית | 30 | | 01.02.2021 | 31.01.2030 |

יחידות המבנה מאוכלסות. חלקן בשכירות חופשית וחלקן בדיירות מוגנת כמפורט בטבלה דלעיל.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

## 10. <u>המצב התכנוני</u>

### <u>תוכניות בניין עיר</u>

נשוא השומה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו וחלות עליו תוכניות בניין העיר כדלקמן:

| תוכניות בתוקף | | | |
|---|---|---|---|
| **תוכנית** | **מתן תוקף** | **י.פ** | **מהות** |
| 4715 (507-0584706) | 13.03.2022 | 10263 | בתי באר |
| 4658 | 08.04.2019 | 8195 | תוכנית משלימה לתוכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו |
| תתל/71/ב | 23.05.2017 | 7510 | רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הירוק" |
| 5000 | 22.12.2016 | 7407 | תוכנית מתאר כוללנית |
| 4053 | 27.03.2016 | 7234 | גני ילדים |
| 3954 | 05.06.2014 | 7001 | פרגודים כלל עירוני |
| 2650ב | 04.09.2008 | 6813 | שימור מבנים ואתרים בתל אביב |
| 3440 | 10.05.2006 | 5526 | איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות |
| 3380 | 16.02.2006 | 5496 | מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח שטחים |
| 3365 | 27.01.2004 | 5268 | ביתני שמירה ואבטחה |
| 2710 | 03.07.1997 | 4540 | הקמת מעליות בבניינים קיימים |
| ג | 21.04.1994 | 4208 | קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות |
| מ1 | 01.11.1990 | 3810 | ביטול סעיף 32 בתכנית מ |
| ע | 28.11.1985 | 3275 | תוכנית מרתפים |
| מ | 24.06.1982 | 2829 | שינוי אחוזים והוראות בניה לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן |
| 1658 | 06.11.1975 | 2163 | התרת תכניות תטרנספורמטורים - ת"א-יפו |
| 636 | 11.08.1960 | 783 | הגבלת תוספת הבנייה על הגג בתחום 74 (44) |
| 541 | 14.07.1960 | 776 | גדרות - תיקון לתב"ע 44 |
| 287 | 28.02.1952 | 216 | תיקון לגודל מגרש בשטח תוכנית 44 |
| 281 | 26.12.1951 | 206 | בתי מלון בתחום 44 |
| 75 | 24.04.1947 | | קיוסקים |
| 44 | 20.11.1941 | | תוכנית כללית לדרום תל אביב |
| 55 | 18.08.1938 | | הקמת קומה רביעית על בניינים - דרך פתח תקוה |

| תוכניות מקומיות בתכנון | | | |
|---|---|---|---|
| **תוכנית** | **תאריך הפקדה** | **סטטוס** | **מהות** |
| 6060 | | | 507-1401363 - תוכנית להטמעת הקלות |
| 5500 | 31/12/2025 | הפקדה להתנגדויות/ השגות | עדכון לתוכנית כוללנית תל אביב |
| 4320 (507-1149160) | 27.12.2022 | 11001 | רובע 5, 6 |



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**להלן פירוט עיקרי התוכניות הרלוונטיות:**

**תוכנית 44**

עפ"י תוכנית אזורים כללית **"44"** שהודעה על אישורה פורסמה ביום 04.11.1937, יעוד החלקה מסחרי 2.

<u>להלן פירוט זכויות הבנייה:</u>

שטח מגרש: 500 מ"ר.

צפיפות: 9 יח"ד לכל 500 מ"ר מגרש.

מס' קומות: 3, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים. באזור מסחרי 2 לא יעלה גובה הבניין על רוחב הרחוב.

שטח קומה: 50% משטח המגרש.

קווי בניין: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדדי 2.5 מ'. יתר ההוראות בנושא בנייני פינה, כמפורט בהוראות התב"ע.

הוראות נוספות: לא יותרו מבנים בחצר, מלבד בניינים המיועדים לשירותי בית, אבל לא לצרכי דירה, בתנאי שהשטח הכללי של בנייני שירות כאלה לא יעלה 6 מ"ר ועד גובה של 2.5 מ'.

<u>להלן מיקום הנכס ע"ג תשריט התוכנית:</u>






נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**תוכנית 636**

עפ"י תוכנית בניין עיר **"636"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 783 מיום 11.8.60, הוגבלה תוספת הבנייה על הגג לבנייני מגורים בלבד ותיאסר על בניינים הכוללים קומת ביניים (בנוסף לקומת העמודים).

**תוכנית מ**

תוכנית מתאר מקומית **"מ"** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982, לפיה הותרה הקמת בנין בן 3 קומות עם אחוזי בניה בשיעור של 42% בקומה.

**תוכנית ע1**

תוכנית מתאר מקומית **"ע1"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, אשר קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התוכנית מחליפה את התוכנית הקיימת "ע".

תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, בנוסף על 2 קומות אלה תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בניית קומות המרתף תותר עד לגבולות המגרש בתנאים המפורטים בתוכנית.

היתר בנייה עפ"י תוכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר ע"מ להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.

**תוכנית ג**

תוכנית מתאר מקומית **"ג"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, אשר מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומה עליונה ששטחה לפחות 90% משטח הקומה מתחתיה.

תותר בניית שטח חדר יציאה לגג עד לשטח של 23 מ"ר.

**תוכנית 2710**

תוכנית מתאר מקומית **"2710"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס 4540 מיום 3.7.97, אשר קובעת הוראות להוספת מעליות בבניינים קיימים.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765 :

**תוכנית 3440**

תוכנית מתאר מקומית **"3440"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5526 מיום 10.5.06, אשר קובעת הוראות בנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בנייה תקף.

**תוכנית 3954**

תוכנית מתאר מקומית **"3954"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6813 מיום 5.6.14, אשר קובעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.

**תוכנית 4053**

תוכנית מתאר מקומית **"4053" (מספר מקוון – 5070177683)** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7234 מיום 27.3.16, אשר קובעת הוראות והנחיות למתן היתר למסגרות חינוכיות לגיל הרך בבניינים קיימים ובבניינים חדשים בהתאמה לאופי הפעילות באזורי הערים השונים.

**תוכנית 5000**

תוכנית מתאר מקומית **"5000"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.16, אשר מהווה תוכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר תל אביב-יפו. התוכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. התוכנית מגדירה את מושג רח"ק - ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע". הביטוי מגדיר את שטחי הבנייה במגרש. לדוגמא יחס רח"ק של 3:1 משמעו שבאזור שבו נקבע רח"ק 3, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 3,000 מ"ר. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו"). בחלק גדול מהמקרים מגדירה התוכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתוכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק מותנית בתרומה נוספת לציבור (סעיפים 3.1.3 ו-3.1.4 בפרק 3 לתוכנית).

החלקה מסווגת באזור תכנון 601. אזור לבנייה עירונית ומותר שילוב מסחר ומשרדים. רח"ק בסיסי 2.5 ורח"ק מירבי 3.

האזור מסומן בתחום מרקם בנוי לשימור. הוועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבנייה, או זכויות בנייה כלשהן מכוחה של תוכנית זו, משיקולי שימור.

**תוכנית 4658**

תוכנית מתאר מקומית **"4658"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8195 מיום 8.4.19, אשר מהווה תוכנית משלימה לתוכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו.

מטרת התוכנית הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמנירה על זכויות הבנייה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התוכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם המגרשים.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

התוכנית אינה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות התקפות.

במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבנייה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבנייה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשח המגרש הקודם.

במקרים חריגים ומיוחדים בהם, ראתה רשות הרישוי שמימוש שטחי הבנייה אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבנייה שיותרו בשטח המגרש החדש לבנייה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבנייה מותרים בשטח המגרש החדש לבנייה אלמלא תוכנית זו.

קווי בניין: רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0. בכל מקרה לא תותר בנייה בקו בניין קדמי מכוח תוכנית זו החורגת מהקו בו היתר מותרת הבנייה אלמלא תוכנית זו.

תכסית: במגרש בו קיימת בתוכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בנייה גדולה יותר מהתכסית על פי התוכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין. בכל מקרה לא תיקבע מכוח תוכנית זו תכסית בנייה קטנה יותר מזו שהייתה מותרת במגרש אלמלא תוכנית זו.

**שימור**: על מגרש לשימור יחולו הוראות אלה:

שטחי בנייה מותרים: במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבנייה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבנייה המותרים בשטח המגרש החדש לבנייה, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם לבנייה. אם ראתה רשות הרישוי, לאחר שקיבלה את הערות מחלקת השימור, שמימוש זכויות הבנייה אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבנייה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבנייה המותרים בשטח המגרש החדש לבנייה אלמלא תוכנית זו.

קווי הבניין במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן יהיו כקבוע בתוכנית לשימור.

רשות הרישוי, לאחר שקיבלה את הערות מחלקת השימור, רשאית להתיר תכסית בנייה גדולה יותר מזאת הקבועה בתוכנית התקפה החלה במגרש שבו מצוי מבנה לשימור, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת תכסית כאמור, ובכפוף לכל דין.

בכל מקרה לא תיקבע מכוח תוכנית זו במגרש לשימור תכסית קטנה מזו שהיתה מותרת אלמלא תוכנית זו.

במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן, שבו מצוי מבנה לשימור בתחום דרך, תחול שיטת חישוב זכויות הבנייה כקבוע בסעיף 11.1 בתוכנית השימור.

**תוכנית 2650ב**

תוכנית מתאר מקומית **"2650ב"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5846 מיום 4.9.08, מסמנת את הבינוי בנכס הנדון בסגנון "בינלאומי", מבנים שנבנו בין השנים 1931-1937. המבנה מסומן לשימור עם הגבלות מחמירות.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

זכויות הבנייה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה עפ"י התוכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בהוראות התוכנית.

הוראות הבנייה לגבי גובה, קווי בניין, צפיפות ושימוש יהיו בהתאם למפורט בתוכנית השימור.

במבנים אלו לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש. תותר העברת זכויות בנייה שלא ניתן לממשן בתחום המגרש האמור למגרש אחר.

<u>להלן פירוט חלק מההנחיות וההמלצות לשיקום ולשימור המבנה מתוך תיק תיעוד מיוני 2011 שנעשה ע"י האדריכלית גליה דעדוש-פלר מטעם הבעלים:</u>

- יש לשקם ולשמר את חזיתות המבנה, בעיקר אלו הפונות אל הרחובות והנראות מהם.
- בחזית למנחם בגין, החזית המזרחית ובחזית הצפונית לרחוב נחמני – יש לפתוח מרפסות אשר נסגרו ע"י תריסים או ויטרינות. יש להחליף את חלונות ודלתות המרפסות עפ"י המקור, להחליף את תריסי האלומיניום בתריסי גלילה מעץ ולפתוח פתחים שנאטמו ופיתחת פתחים חדשים שנעשו עם השנים.
- יש להחזיר את הקומה המסחרית בחזית לרחוב מנחם בגין למצבה המקורי, דלתות וחלונות ראווה.
- יש לשמר ולשקם את שני חדרי המדרגות כפי שתוכנן ב- 1936.

**<u>רישוי</u>**

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית של עיריית תל אביב - יפו אותרו, בין היתר, מסמכי הרישוי הבאים:

**א. <u>היתרי בנייה</u>**

**רישיון בנייה מס' 1269** מיום 29.7.1935 להקמת המבנה הנדון.

**רישיון בניה מס' 2108** מיום 9.1.1936 לשינויים במהלך בניה עבור 3 סככות בגג הבניין ו-2 מחסנים במרתף.

הערה: ברישיון הבנייה ניתן להבחין בשתי סככות כביסה בצמוד לכ"א מחדרי המדרגות.

**רישיון בנייה מס' 1301** מיום 6.5.1941 להתקנת מקלט בפני רסיסי פצצות והדף האוויר.

**רישיון בנייה מס' 532** מיום 15.12.46 להגדלת קיוסק.

**רישיון בנייה 09-0170** מיום 29.1.2008 להתקנת מערכת סינון על גג הבניין והתקנת ארובה בקיר בחיצוני הצדדי - צפוני.

**ב. <u>מסמכים נוספים מתיק הבניין</u>**

תוכנית מקלוט המבנה - מקלט עבור 40 איש. לתוכנית המקלוט ניתנה תעודת גמר מיום 15.10.1942.

רישיון לחיבור הבניין לביוב העירוני מיום 13.12.1942.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**ג. <u>מסמכי דירת הגג האגף הדרומי</u>**

בהתאם למסמך מיום 26.12.38 החתום ע"י ראש העיר דאז, מר ישראל רוקח, הממונן לקצין המחוז בעיריית ת"א, בבניין הנדון ניתן רישיון להקמת 3 סככות על הגג, בהמשך למכתב מיום 14.6.37 ניתנה הסכמה לשינוי הרשום מ-3 סככות לשלושה חדרים – במקום רישיון 2108.

בהתחשב בשנת מכתבו של ראש העיר ובמשקל שהיה לו בתקופה זו (לפני כ-70 שנה), ניתן לראות במסמכים אלו כאישור להפיכת הסככות בגג הבניין לדירת מגורים בת 3 חדרים.

עם זאת, לבעלי הזכויות בבניין הוצא כתב אישום מיום 11.1.2010 בעניין קירות עשויים לוחות פח בשטח 37.41 מ"ר אשר נבנו ללא היתר בבניין לשימור ומאז נהרסו כנדרש.

ע"פ דיווח מזמין השומה עבודות ההריסה בוצעו כמבוקש.

סה"כ שטח בנוי לחישוב לפי היתר בדירה זו הוא כ-30 מ"ר.

**ד. <u>ניוד זכויות</u>**

במסמך שנשלח ביום 20.05.2015 למר רני וינברג מאת סגנית מנהל מחלקת מידע תכנוני וייעודי קרקע בעיריית ת"א, הגב' שולי דידי, נמסרו הנתונים המבוקשים לצורך העברת זכויות בנייה בהתאם להוראות תוכנית שימור המבנים בעיר 2650/ב.

ע"פ המסמך סה"כ הזכויות הניתנות להעברה במ"ר הינן 1,098.68 מ"ר.

שטח הבנייה המותר למסחר ומגורים - 1,979.05 מ"ר, כולל 207 מ"ר עבור 9 חדרי יציאה לגג.

<u>סך כל הזכויות להעברה במ"ר:</u>

| סעיף | מ"ר |
|---|---|
| יתרת שטחים: | 555.66 |
| <u>תמריץ עלויות שיפוץ:</u> | |
| כללי: | 128.06 |
| זירוז הליכי תכנון: | 0 |
| תמריץ להכנת תיק תיעוד: | 3.28 |
| תמריץ להכנת תכנית מפורטת: | 158.59 |
| תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש: | 44.16 |
| תמריץ לעניין מרפסות פתוחות: | 77.5 |
| שמירה על שווי להעברה: | 143.3 |
| סה"כ | 1,098.68 |

הבעלים, כפי שנמסר לי, מקדמים תכנון לתוספת זכויות בנייה. התכנון המוצע כפוף לאישורה של תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית וכפוף לכלל הנחיות השימור. הוצגו בפניי נתוני תכנון ראשוניים בנוגע לתוכנית לתוספת זכויות זו הכוללים שינוי של חלק משטחי המסחר למגורים. בהתאם למהות חוות הדעת ולשלב המקדמי של תכנון התוכנית לתוספת זכויות וכן הימצאותם של דיירים מוגנים בחלק משטחי המסחר, לא הובא בחשבון הפרויקט המתוכנן בתחשיב השומה. שווי הנכס הוערך



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

ע"פ הזכויות הקיימות (בהתאם לבנוי) וכן הובאו בחשבון הזכויות המותרות לניוד (בהתאם למסמך העברת זכויות מיום 20.5.2015) במקדמים ובהתאמות הראויות.

**ה. <u>התאמת הנכס להיתר הבנייה</u>**

בתיק הבניין של הנכס, לרבות עיון בתיק התיעוד, לא נמצאו מסמכים המאשרים את בנייתן של הגלריות ביחידות המסחריות שבקומת הקרקע.

כמו-כן לא נמצא היתר לפתיחת המרפסות שנסגרו ע"י ויטרינות או תריסים.

למעט הערות רישוי אלו הנכס הנדון תואם היתר בנייה.

## 11. <u>המצב המשפטי</u>

**א. <u>נסח רישום מקרקעין</u>**

ע"פ העתק מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17.02.2026 (נסח מס' 59788) שטחה של חלקה 5 בגוש 8839 הוא 980 מ"ר.

<u>בעלויות:</u>

| תאריך | מהות הפעולה | הבעלים | החלק בנכס |
|---|---|---|---|
| 04.12.2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | הרן יאלי | 1/3 |
| 04.12.2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ | 1/6 |
| 04.12.2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | וינברג נילי | 1/6 |
| 04.12.2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | מ.ו. השקעות בע"מ | 1/6 |
| 04.12.2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | וינברג משה | 1/12 |
| 04.12.2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | וינברג משה | 1/12 |

**בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.**

<u>משכנתאות:</u>

ביום 06.07.2025 נרשמה פעולה שמהותה – תיקון משכנתה; בעלי המשכנתה - משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ; שם הלווה - מ.ו. השקעות בע"מ; דרגה - ראשונה; סכום - ללא הגבלת סכום; החלק בנכס - בשלמות; על כל הבעלים.

<u>הערות:</u>

ביום 04.12.2024 נרשמה פעולה שמהותה: הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7; שם המוטב - מדינת ישראל/משרד התחבורה; הערות - פורסם בילקוט פרסומים מס' 7634 מיום 06.12.2017 עמוד 1987.

ביום 04.12.2024 נרשמה פעולה שמהותה: הערת אזהרה סעיף 126; שם המוטב - מ.ו. השקעות בע"מ; הערות - תיאור הנכס: בניין, החלק במקרקעין: 1/6; על הבעלות של - מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

ביום 04.12.2024 נרשמה פעולה שמהותה: הערה בדבר עתיקות; חלק מהמקרקעין מצויים בתחומי אתר העתיקות בתהליך הכרזה 6256/0 "תל אביב, רח' המסגר", שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה בי"פ 4318 מיום: 13/07/95 עמ' 4008)[5].

**ב. <u>הסכמי רכישה אשר טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין</u>**

הועבר לעיוני הסכם רכישה אשר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין בין הרן יאלי לוינברג משה. ע"פ ההסכם אשר טרם הסתיים ברישום חלקו של הרן יאלי עבר אל וינברג משה.

**ג. <u>דיירים מוגנים בנכס</u>**

ע"פ דיווח הבעלים, במסגרת הליכים משפטיים וחתימה על הסכמים, פונו לאורך השנים האחרונות, בתמורה לתשלום בסכום קצוב, חלק מהדירות המוגנות. פירוט דירות המושכרות בשכירות חופשית/מוגנת מוצג בגוף השומה. הפירוט התקבל מהבעלים.

**ד. <u>הסכם רכישת זכויות דייר מוגן</u>**

הוצג בפניי הסכם פינוי דייר מוגן מתאריך 02.12.2025 בין הצדדים:

קפלן פירני עתליה ופירני עמיר (להלן: "השוכרים") | מ.ו השקעות בע"מ (להלן: "המשכירה")

להלן עיקריו:

המשכירה הינה הבעלים של דירה בת 3 חדרים בקומה עליונה בבניין ברחוב נחמני 64 בעיר תל אביב-יפו, הידוע כגוש 8839, חלקה 5 (להלן: "המושכר").

השוכרים הינם דיירים מוגנים במושכר לפי חוק הגנת הדייר על בסיס הסכם שכירות מיום 01.08.1992 והם מעוניינים לפנות את המושכר.

השוכרים מצהירים ומתחייבים כי כיום הינם השוכרים והמחזיקים הבלעדיים במושכר, וכי זכויות אלו נקיות וחופשיות מכל שעבוד, עיקול, משכון, זכות עיכבון או זכות צד ג' כלשהי.

בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא מעבר לסכום הנקוב בהסכם זה.

השוכרים מתחייבים בזאת לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ (למעט החפצים הבאים, אם יחפצו בכך, ללא תמורה – ארונות ומקרר ולהעביר את החזקה במושכר למשכירה כשהוא במצב תקין (as is) ביום 01.01.2026 (להלן: "מועד מסירת החזקה"), וזאת כנגד דמי פינוי אשר ישולמו לשוכרים ע"י המשכירה במועד מסירת החזקה.

כנגד פינוי המושכר, המשכירה מתחייבת לשלם לשוכרים דמי פינוי על סך של 960,000 ₪.

בנוסף, על אותו מושכר, קיים הסכם שכירות בלתי מוגנת לאותו משכיר, החל מתאריך 01.01.2026 ועד ה-30.04.2026 בסכום חודשי של 7,500 ₪.

[5] לדעת הח"מ אין לכך השפעה על תחשיבי שווי הנכס.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

## 12. מושע

כמפורט לעיל, זכויות הבעלות בחלקה הנדונה מחולקות בין בעלים שונים.

חוות הדעת מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות.

## 13. חוזי שכירות

להלן טבלת מרכזת למצב השכירות ביח' הנכס בהתאם לדיווח שהועבר לעיוני ועדכנית ל- 10.02.2026 :

| מס"ד | מס' יחידה | קומה | מהות | שם השוכר | שכירות חופשית / מוגנת | שטח עיקרי במ"ר | שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר | מועד חוזה | מועד סיום חוזה | דמ"ש לחודש ללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | מרתף | אחסנה | | | 30 | | | | |
| 2 | 2 | קרקע | מוסך | נחום שמואל | מוגנת | 38 | 7 | 01.10.1973 | - | 565 ₪ |
| 3 | 3 | | | | מוגנת | 26 | | 15.03.1990 | - | |
| 4 | 4 | | חומרי בניין | ש.קוואז | מוגנת | 27 | 22 | 01.10.1979 | - | 572 ₪ |
| 5 | 5 | | חומרי בניין | ש.קוואז | חופשית | 25 | 16 | 01.12.2024 | 30.11.2029 | 14,500 ₪ |
| 6 | 6 | | | | | 31 | 15 | | | |
| 7 | 7 | | כלי עבודה | ג.קוואז | מוגנת | 30 | 29 | 01.08.1986 | - | 903 ₪ |
| 8 | 8 | | פיצוציה | מזרחי | חופשית | 75 | 60 | 01.04.2024 | 31.03.2029 | 9,044 ₪ |
| 9 | 9 | | | | | | | | | |
| 10 | 10 | | מסעדה | דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ | חופשית | 70 | 66 | 01.06.2021 | 30.05.2026 | 8,500 ₪ |
| **סה"כ דמ"ש לשטחי אחסנה ומסחר** | | | | | | | | | | **34,084** ₪ |
| 11 | 1 | קרקע | דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64 | זילברמן | מוגנת | 50 | 7 | 19.05.1994 | - | 146 ₪ |
| 12 | 2 | א' | | טלי ויובל | חופשית | 73 | 7 | 11.01.2021 | 31.08.2029 | 7,400 ₪ |
| 13 | 3 | ביניים | | שקד ויובל | חופשית | 81 | 9 | 15.07.2021 | 31.01.2030 | 7,500 ₪ |
| 14 | 4 | ביניים | | כרכום | חופשית | 89 | 31 | 15.06.2020 | 30.06.2029 | 7,400 ₪ |
| 15 | 5 | ב' | | שינהרץ | חופשית | 73 | 7 | 01.09.2020 | 31.07.2026 | 7,100 ₪ |
| 16 | 6 | ביניים | | יובל שולמן ורותם שממה | חופשית | 89 | 31 | 30.11.2025 | 31.07.2027 | 7,550 ₪ |
| 17 | 7 | ביניים | | דהן | מוגנת | 81 | 9 | 18.06.1990 | - | 522 ₪ |
| 18 | 8 | ג' | | פירני | חופשית | 73 | 7 | 01.01.2026 | 30.04.2026 | 7,500 ₪ |
| 19 | 9 | א' | דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27 | יונתן ועידן | חופשית | 74 | 10 | 30.09.2025 | 31.10.2027 | 7,500 ₪ |
| 20 | 10 | א' | | קיפרמן ובלוקה | חופשית | 76 | 9 | 01.04.2021 | 30.06.2026 | 7,500 ₪ |
| 21 | 11 | ב' | | אלכס ויהונתן | חופשית | 74 | 10 | - | 30.11.2029 | 7,185 ₪ |
| 22 | 12 | ב' | | מאי וגל | חופשית | 76 | 9 | - | 30.11.2029 | 7,850 ₪ |
| 23 | 13 | גג | | אסף רז | חופשית | 30 | | 01.02.2021 | 31.01.2030 | 4,960 ₪ |
| **סה"כ דמ"ש לשטחי מגורים** | | | | | | | | | | **80,113** ₪ |

| | |
|---|---|
| **סה"כ דמ"ש המשולמים לחודש בגין כל הבניין** | **114,197** ₪ |

## 14. שומות ועסקאות קודמות בנכס

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון למעט רכישת זכויות דייר מוגן ע"י הבעלים בתאריך 02.12.2025.

- בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

- בחודש פברואר 2025 בוצעה על ידי הח"מ שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2024. למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 91.83 מ' ₪ כולל מע"מ ו-89.64 מ' ₪ ללא מע"מ.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

- בחודש פברואר 2024 בוצעה על ידי הח"מ שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2023. למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 89 מ' ₪ כולל מע"מ ו-86.9 מ' ₪ ללא מע"מ.

- בחודש דצמבר 2022 בוצעה על ידי אינג' שמואל פן, שמאי מקרקעין, שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2022, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 89.2 מ' ₪ כולל מע"מ ו-87.2 מ' ₪ ללא מע"מ.

## 15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

**א.** **מיקום** – מיקום הנכס הנדון ברחוב נחמני 64 פינת רחוב דרך מנחם בגין 27, בגבול שכונת לב תל אביב סמוך לשכונת הרכבת, מרכז תל-אביב. דרך מנחם בגין מהווה עורק תנועה ראשי ומשני צדדיו שימושים מסחריים. רחוב נחמני הינו רחוב מגורים מובהק. הסביבה מהווה עירוב של שכונת מגורים מובהקת ומרכז תעסוקה, מסחר, משרדים. המבנה הנדון הוא בניין היסטורי המיועד לשימור ובנוי ב-3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף המשמש לצורכי אחסנה. קומותיו העיליות של הבניין מחולקות בין 2 אגפים: אגף צפוני-מזרחי הפונה לרחוב נחמני, החלק הפינתי של הבניין ואגף דרומי-מערבי, הפונה לדרך מנחם בגין. בקומת הקרקע 10 יחידות מסחריות, מתוכן 2 יחידות כפולות, כמפורט בחוות הדעת.

**ב.** **הפחתה בגין דיור מוגן** – החלק היחסי של הדיירים המוגנים הינו בהתאם ל"קווים מנחים פרק ט' - שומת זכויות בנכסים תפוסים על ידי דייר מוגן" של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ולמקובלות בשוק. בתחשיב זכויות הבעלות בנכסים הנמצאים בדיירות מוגנת הובא בחשבון שיעור של 40% הפחתה משווי הבעלות כחופשית בדירות המגורים ושיעור הפחתה של 55% משווי הבעלות ביחידות המסחריות. שיעור זה משקף את חלקם של הדיירים המוגנים ביחידות אותן הם מחזיקים.

**ג.** **היתרי בנייה לגלריות** – לא נמצאו היתרי בנייה לגלריות. הובא בחשבון שתיתכנה דרישות סניטריות ואחרות של העירייה לנושא הגלריות בכל פעם שיתבקש רישיון עסק חדש. לפיכך לא נוצרה עילת השבחה בגין קיום הגלריות כחלק מהמבנה.

**ד.** **דירת גג כחוקית** – בבניין קיימת דירת גג בשטח 30 מ"ר הממוקמת באגפו הדרומי של המבנה. הובא בחשבון כי יש לראות בדירת הגג כחוקית בהתאם למכתביו של ראש העיר מיום 14.6.37, 26.12.38, ראה הרחבה בסעיף 9.ג לחוות הדעת.

**ה.** **מקדמי שווי** – בחישוב שווי יחידות המגורים הובאה בחשבון הפחתה של 10% ליחידות באגף הדרום מזרחי אשר פונות לדרך בגין. הובא בחשבון מקדם 50% למרפסות.

**ו.** **מושע** – לאור ההסברים שקיבלתי מהבעלים עולה שהבעלות בנכס מלאה ואין בה מרכיב מושע. בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

ז. **מצב משפטי** – השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

ח. **מצב פיזי** – הובא בחשבון מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה שעל גבי החלקה.

ט. **סקר מחירים** – רמת המחירים והביקוש לנכסים בעלי מאפיינים דומים. לצורך אומדן שווי הנכס, נערך סקר מחירים הכולל נתוני השוואה וניתוחם ע"י החת"מ. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה ונתוני שכירות של יחידות מסחריות. שווי היחידות המסחריות אינו כולל מע"מ ושווי דירות המגורים כוללות מע"מ. נקבע אומדן שווי ממוצע ליחידות המסחר וליחידות המגורים ובוצעו התאמות נדרשות כמפורט לעיל.

י. **מע"מ** – הוצגה בפנינו חו"ד עו"ד מזמין חוות הדעת מיום 21.4.2021, לפיה בהתאם לסעיפים 31(2) ו-31(4) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו 1975, ובהתחשב במועדי רכישת הנכס ומועדי פינוי הדיירים המוגנים בו, שיעור המע"מ המשוקלל הרלוונטי בנכס הינו 4.39%. בהתאם לזאת בוצעה הפחתה בשיעור מע"מ של 4.39% בלבד משווי דירות המגורים בקיזוז המע"מ. ע"פ דיווח מזמין חוות הדעת, לא חל שינוי בנושא זה.

## 16. <u>גישות ועקרונות השומה</u>

קיימות 3 גישות שומה עיקריות לצורך אומדן שווי נדל"ן:

- גישת שווי שוק (גישת ההשוואה): בגישה זו מוערך שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה ע"פ עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נעשו בסביבת הנכס. כל זאת תוך שקלול של מיקום, גודל, רמת גמר, סטנדרט וכיו"ב. הגישה מייצגת את הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

- גישת היוון ההכנסות: בגישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס ע"י היוון ההכנסה המתקבלת וזו הצפויה להתקבל לאורך תקופה מוגדרת אשר מבטאת את אורך חייו להבטחת ההכנסה, דהיינו אורך חייו הכלכליים. שיעור ההיוון הנקבע לתחשיב אומדן שווי הנכס בגישה זו הינו בהתאם לסוג הנכס, רמת הסיכון וגורם אי הוודאות.

- גישת העלות (גישת השווי הפיזי): בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע, לעלויות ההקמה ולאומדן הרווח היזמי. ע"פ גישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס בשוק החופשי ע"י שיערוך של עלות צפויה להקמת נכס הדומה הכלל מאפיינו לנכס הנישום. דהיינו אומדן השווי מבוצע ע"י סיכום שווים של שני מרכיביו העיקריים של הנכס: קרקע + בנוי (פיזי). השווי המתקבל מבטא את שווי הנכס בשוק החופשי אילו מקרקעי הנכס היו ריקים ופנויים ועליו היו מוקמים שטחי בנייה בהתאם למצבו הפיזי של הבנוי הנכס נכון להערכת השווי, דהיינו בניכוי פחת (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי נכסי מגורים היא **גישת ההשוואה** וגישות השומה המקובלות לאומדן שווי נכסי מסחר ואחסנה הן **גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות**.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

במקרה הנדון נבחרו גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות כגישות היעילות וההולמות ביותר לאומדן שוויו של הנכס. בוצע ניתוח של עסקאות רלוונטיות בסביבה והתאמתן אל הנכס הנישום.

## 17. שיעור היוון

ע"פ סקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים – השמאי הממשלתי הראשי, מיום 21 באוקטובר 2025 לתקופה של המחצית השנייה לשנת 2024, עלו הנתונים הבאים לגבי שיעור התשואה (שיעור היוון[6]):

נכסים מסחריים – 7.0%

בנכסי המסחר נקבע שיעור היוון זהה של 7.0%.

## 18. סקר מחירים

### מגורים

עסקאות מדווחות במאגר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים:

| גוש | חלקה | תאריך | רחוב | מספר | שטח עיקרי (מ"ר) | שנת בנייה | מספר חדרים | קומה | מס' קומות | דירות בבניין | שווי מכירה | מחיר מכירה בשלמות | מגלם מחיר למ"ר עיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 80092 | 3 | 21/08/2025 | טיומקין | 5 | 49 | 1930 | 2 | 2 | 3 | 6 | ₪ 2,450,000 | ₪ 2,450,000 | ₪ 50,000 |
| 7451 | 23 | 05/08/2025 | נחמני | 5 | 85 | 1930 | 3 | 2 | 5 | 21 | ₪ 5,700,000 | ₪ 5,700,000 | ₪ 67,059 |
| 80090 | 2 | 30/07/2025 | מזא"ה | 67 | 52 | 1940 | 2 | 2 | 2 | 12 | ₪ 3,000,000 | ₪ 3,000,000 | ₪ 57,692 |
| 7431 | 32 | 13/07/2025 | מזא"ה | 19 | 94 | 1930 | 3 | 2 | 5 | 14 | ₪ 5,975,000 | ₪ 5,975,000 | ₪ 63,564 |
| 7103 | 40 | 22/05/2025 | לינקולן | 12 | 63 | 1970 | 3 | 3 | 3 | 16 | ₪ 3,360,000 | ₪ 3,360,000 | ₪ 53,333 |
| 7429 | 10 | 10/04/2025 | העבודה | 34 | 57 | 1930 | 2 | 2 | 4 | 7 | ₪ 3,272,000 | ₪ 3,272,000 | ₪ 57,404 |
| 7438 | 3 | 19/03/2025 | אחד העם | 112 | 88 | 1960 | 3 | 1 | 5 | 15 | ₪ 5,400,000 | ₪ 5,400,000 | ₪ 61,364 |
| 7441 | 19 | 26/01/2025 | יהודה הלוי | 125 | 77 | 1970 | 3 | 3 | 3 | 11 | ₪ 4,000,000 | ₪ 4,000,000 | ₪ 51,948 |
| 7435 | 6 | 19/11/2024 | מזא"ה | 27 | 129 | 1960 | 4 | 2 | 5 | 14 | ₪ 8,175,000 | ₪ 8,175,000 | ₪ 63,372 |
| 7455 | 21 | 12/09/2024 | נחמני | 55 | 82 | 1930 | 3 | 1 | 2 | 7 | ₪ 5,200,000 | ₪ 5,200,000 | ₪ 63,415 |
| 7103 | 2 | 12/08/2024 | אוליפנט | 10 | 65 | 1960 | 3 | 4 | 4 | 11 | ₪ 3,600,000 | ₪ 3,600,000 | ₪ 55,385 |
| 7103 | 12 | 01/08/2024 | אוליפנט | 1 | 73 | 1950 | 2.5 | 3 | 3 | 14 | ₪ 4,250,000 | ₪ 4,250,000 | ₪ 58,219 |
| 7103 | 37 | 28/07/2024 | אוליפנט | 9 | 60 | 1960 | 2 | 1 | 4 | 16 | ₪ 3,575,000 | ₪ 3,575,000 | ₪ 59,583 |
| 7457 | 9 | 24/07/2024 | יהודה הלוי | 77 | 60 | 1970 | 3 | 3 | 3 | 14 | ₪ 3,225,000 | ₪ 3,225,000 | ₪ 53,750 |
| 80091 | 1 | 17/04/2024 | סעדיה גאון | 4 | 58 | 2009 | 3 | 2 | 5 | 12 | ₪ 3,340,000 | ₪ 3,340,000 | ₪ 57,586 |
| 6941 | 121 | 14/04/2024 | מזא"ה | 66 | 83 | 1930 | 3 | 1 | 4 | 14 | ₪ 4,490,000 | ₪ 4,490,000 | ₪ 54,096 |
| 6941 | 124 | 26/02/2024 | מזא"ה | 72 | 61 | 1950 | 2 | 2 | 4 | 15 | ₪ 4,000,000 | ₪ 4,000,000 | ₪ 65,574 |
| **מחיר ממוצע למ"ר עיקרי (במעוגל)** | | | | | | | | | | | **₪ 4,294,824** | **₪ 4,294,824** | **₪ 58,400** |

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, למיקומו ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר עיקרי למגורים בנכס הנישום בגבולות של **58,400** ₪.

[6] שיעור תשואה פוטנציאלי או שיעור היוון כולל אשר נקרא בקיצור שיעור ההיוון.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

## מסחר

עסקאות מדווחות במאגר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים:

| גוש | חלקה | תאריך | רחוב | מספר | שנת בנייה | שטח במ"ר | מחיר מכירה | מקדם התאמה למיקום | מגלם מחיר למ"ר עיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 80091 | 5 | 21/01/2025 | דרך בגין | 31 | 1970 | 30 | ₪ 1,275,000 | 1.00 | ₪ 42,500 |
| 7084 | 286 | 14/01/2025 | השוק | 43 | 2003 | 29 | ₪ 1,000,000 | 0.95 | ₪ 32,759 |
| 6918 | 66 | 08/10/2024 | אלנבי | 80 | 1940 | 42 | ₪ 1,560,000 | 0.95 | ₪ 35,286 |
| שווי מ"ר בנוי ממוצע | | | | | | | | | ₪ 36,848 |
| שווי מ"ר בנוי ממוצע ללא עסקה חריגה במחיר | | | | | | | | | ₪ 34,022 |
| **ממוצע משוקלל** | | | | | | | | | **₪ 35,435** |

מחירי ביקוש באתר יד 2:

| רחוב | מס' | קומה | שטח במ"ר | דמ"ש מבוקשים | דמ"ש מבוקשים לאחר הפחתה למו"מ - 0.95 | התאמה לגודל | דמ"ש למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| אלנבי | 28 | קרקע | 112 | ₪ 24,000 | ₪ 22,800 | 1.00 | ₪ 204 |
| הרצל | 4 | קרקע | 205 | ₪ 34,000 | ₪ 32,300 | 1.00 | ₪ 158 |
| בילי"ו | 29 | קרקע | 20 | ₪ 5,200 | ₪ 4,940 | 1.00 | ₪ 247 |
| אחד העם | | קרקע | 200 | ₪ 35,000 | ₪ 33,250 | 1.00 | ₪ 166 |
| בילינסון | 1 | קרקע | 87 | ₪ 21,500 | ₪ 20,425 | 1.00 | ₪ 235 |
| אלנבי | | קרקע | 20 | ₪ 2,390 | ₪ 2,271 | 1.00 | ₪ 114 |
| שבזי | | קרקע | 240 | ₪ 45,000 | ₪ 42,750 | 1.00 | ₪ 178 |
| התעשייה | 4 | קרקע | 142 | ₪ 15,000 | ₪ 14,250 | 1.00 | ₪ 100 |
| המלך ג'ורג' | | קרקע | 18 | ₪ 4,750 | ₪ 4,513 | 1.00 | ₪ 251 |
| פרישמן | 75 | קרקע | 64 | ₪ 9,000 | ₪ 8,550 | 1.00 | ₪ 134 |
| לבונטין | | קרקע | 110 | ₪ 20,000 | ₪ 19,000 | 1.00 | ₪ 173 |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר | | | | | | | ₪ 178 |
| **שווי מ"ר בנוי ממוצע - מסחר (במעוגל)** | | | | | **7.00%** | **12** | **₪ 30,500** |

- נשוא השומה:

בנשוא השומה מושכרות יחידות מסחר בשכירות חופשית בעבור דמ"ש למ"ר נטו אקו' 73 ₪ - 187 ₪. נכון למועד שומה זו, הסתיימה תקופת השכירות של המחסן והוא אינו מושכר.

ממוצע משוקלל

| | מחיר | חלק יחסי לחישוב | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עסקאות מחירי מכירה | ₪ 35,435 | 30% | ₪ 10,631 |
| מחירי ביקוש | ₪ 30,500 | 70% | ₪ 21,350 |
| **מחיר למ"ר בנוי ממוצע למסחר** | | | **₪ 32,000** |

בהתאם לעסקאות ולמחיר הביקוש המפורטים לעיל, בהתאמה למיקומו של הנכס, מצבו הפיזי ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' למסחר בנכס הנישום בסך של **32,000** ₪.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**יחידות אחסנה:**

עסקאות מדווחות במאגר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים:

| גוש | חלקה | תאריך | רחוב | מספר | שטח נטו (מ"ר) | שטח ברוטו לאחר העמסה 10% | שנת בנייה | קומה | מחיר מכירה בשלמות | פקוד היחיד | מחיר מכירה בשלמות ללא מע"מ | שווי למ"ר ברוטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7104 | 273 | 07/12/2025 | החשמונאים | 96 | 10 | 11 | 2018 | 2 | ₪ 140,800 | אסחנה | ₪ 119,322 | ₪ 10,847 |
| 6937 | 33 | 26/03/2025 | אלנבי | 101 | 6 | 6.6 | 2024 | 1 | ₪ 100,000 | אסחנה | ₪ 84,746 | ₪ 12,840 |
| 6214 | 466 | 20/03/2025 | יהושע בן נון | 33 | 31 | 34.1 | 1950 | | ₪ 450,000 | אסחנה | ₪ 381,356 | ₪ 11,183 |
| 6937 | 33 | 27/02/2025 | אלנבי | 101 | 5 | 5.5 | 2024 | 1 | ₪ 100,000 | אסחנה | ₪ 84,746 | ₪ 15,408 |
| 80136 | 7 | 05/01/2025 | חנה מרון | 13 | 9 | 9.9 | 2025 | 1 | ₪ 169,035 | אסחנה | ₪ 143,250 | ₪ 14,470 |
| 7067 | 44 | 23/12/2024 | יצחק שדה | 34 | 88 | 96.8 | 1960 | 1 | ₪ 1,200,000 | אסחנה | ₪ 1,025,641 | ₪ 10,595 |
| 6214 | 175 | 08/10/2024 | ארלוזורוב | 63 | 38 | 41.8 | 1960 | 1 | ₪ 600,000 | אסחנה | ₪ 512,821 | ₪ 12,268 |
| **שווי למ"ר ברוטו ממוצע (במעוגל)** | | | | | | | | | | | | ₪ **13,000** |

מחירי ביקוש באתר יד 2:

| רחוב | מס' | קומה | שטח במ"ר | דמ"ש מבוקשים | דמ"ש מבוקשים לאחר הפחתה למו"מ - 0.95 | דמ"ש למ"ר ללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| לב תל אביב | | קרקע | 25 | ₪ 2,500 | ₪ 2,375 | ₪ 95 |
| שד' רוטשילד | 15 | קרקע | 18 | ₪ 1,750 | ₪ 1,663 | ₪ 92 |
| בן עמי | | קרקע | 10 | ₪ 800 | ₪ 760 | ₪ 76 |
| השופטים | 23 | קרקע | 24 | ₪ 1,750 | ₪ 1,663 | ₪ 69 |
| תל אביב יפו | | קרקע | 9 | ₪ 1,000 | ₪ 950 | ₪ 106 |
| לבנדה | | קרקע | 250 | ₪ 12,000 | ₪ 11,400 | ₪ 46 |
| דרך מנחם בגין | | קרקע | 50 | ₪ 4,500 | ₪ 4,275 | ₪ 86 |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר | | | | | | ₪ 81 |
| **שווי מ"ר בנוי (במעוגל)** | | | | 7.00% | 12 | ₪ **13,900** |

ממוצע משוקלל

| | מחיר | חלק יחסי לחישוב | |
|---|---|---|---|
| עסקאות השוואה | ₪ 13,000 | 50% | ₪ 6,500 |
| מחירי ביקוש | ₪ 13,900 | 50% | ₪ 6,950 |
| **מחיר למ"ר בנוי ממוצע לאחסנה** | | | ₪ **13,450** |

בהתאם לעסקאות ולמחיר הביקוש המפורטים לעיל, בהתאמה למיקומו של הנכס, מצבו הפיזי ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר עיקרי לאחסנה בנכס הנישום בסך של **13,450** ₪.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

## 19. התחשיב

בהתאם לכלל המפורט לעיל נערך תחשיב לשווי הנכס כדלדהלן:

### שווי הבנוי

| מס"ד | מס' יחידה | קומה | מהות | שכירות חופשית / מוגנת | שטח עיקרי במ"ר | שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר | מקדם אקו' גלריה/מרתף/ מרפסת/גג | מקדם התאמה יח' מסחר משופצת/חזית דירה לדרך בגין/גג | שווי בסיס למ"ר | סה"כ שווי הנכס כריק ופנוי | מקדם בעלות | סה"כ שווי בעלות לאחר הפחתת חלק דייר מוגן |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | מרתף | אחסנה | | 30 | | 100% | 100% | ₪ 13,450 | ₪ 403,500 | 100% | ₪ 403,500 |
| 2 | 2 | קרקע | מוסד | מוגנת | 38 | 7 | 50% | 100% | ₪ 32,000 | ₪ 1,328,000 | 45% | ₪ 597,600 |
| 3 | 3 | | | מוגנת | 26 | | 50% | 100% | | ₪ 832,000 | 45% | ₪ 374,400 |
| 4 | 4 | | חומרי בניין | מוגנת | 27 | 22 | 50% | 100% | | ₪ 1,216,000 | 45% | ₪ 547,200 |
| 5 | 5 | | חומרי בניין | חופשית | 25 | 16 | 50% | 100% | | ₪ 1,056,000 | 100% | ₪ 1,056,000 |
| 6 | 6 | | | | 31 | 15 | 50% | 100% | | ₪ 1,232,000 | 100% | ₪ 1,232,000 |
| 7 | 7 | | כלי עבודה | מוגנת | 30 | 29 | 50% | 100% | | ₪ 1,424,000 | 45% | ₪ 640,800 |
| 8 | 8 | | פיצוציה | חופשית | 75 | 60 | 50% | 110% | | ₪ 3,696,000 | 100% | ₪ 3,696,000 |
| 9 | 9 | | | | | | | | | | | |
| 10 | 10 | | מסעדה | חופשית | 70 | 66 | 50% | 110% | | ₪ 3,625,600 | 100% | ₪ 3,625,600 |
| **סה"כ שווי מסחר ואחסנה** | | | | | | | | | | | | **₪ 12,173,100** |
| 11 | 1 | קרקע | דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64 | מוגנת | 50 | 7 | 50% | 100% | ₪ 58,400 | ₪ 3,124,400 | 60% | ₪ 1,874,640 |
| 12 | 2 | א' | | חופשית | 73 | 7 | 50% | 100% | | ₪ 4,467,600 | 100% | ₪ 4,467,600 |
| 13 | 3 | ביניים | | חופשית | 81 | 9 | 50% | 100% | | ₪ 4,993,200 | 100% | ₪ 4,993,200 |
| 14 | 4 | ביניים | | חופשית | 89 | 31 | 50% | 100% | | ₪ 6,102,800 | 100% | ₪ 6,102,800 |
| 15 | 5 | ב' | | חופשית | 73 | 7 | 50% | 100% | | ₪ 4,467,600 | 100% | ₪ 4,467,600 |
| 16 | 6 | ביניים | | חופשית | 89 | 31 | 50% | 100% | | ₪ 6,102,800 | 100% | ₪ 6,102,800 |
| 17 | 7 | ביניים | | מוגנת | 81 | 9 | 50% | 100% | | ₪ 4,993,200 | 60% | ₪ 2,995,920 |
| 18 | 8 | ג' | | חופשית | 73 | 7 | 50% | 100% | | ₪ 4,467,600 | 100% | ₪ 4,467,600 |
| 19 | 9 | א' | דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27 | חופשית | 74 | 10 | 50% | 90% | | ₪ 4,152,240 | 100% | ₪ 4,152,240 |
| 20 | 10 | א' | | חופשית | 76 | 9 | 50% | 90% | | ₪ 4,231,080 | 100% | ₪ 4,231,080 |
| 21 | 11 | ב' | | חופשית | 74 | 10 | 50% | 90% | | ₪ 4,152,240 | 100% | ₪ 4,152,240 |
| 22 | 12 | ב' | | חופשית | 76 | 9 | 50% | 90% | | ₪ 4,231,080 | 100% | ₪ 4,231,080 |
| 23 | 13 | גג | | חופשית | 30 | | 100% | 115% | | ₪ 2,014,800 | 100% | ₪ 2,014,800 |
| **סה"כ שווי מגורים כולל מע"מ** | | | | | | | | | | | | **₪ 54,253,600** |
| **סה"כ שווי מגורים ללא מע"מ (4.39%)** | | | | | | | | | | | | **₪ 51,972,028** |
| **סה"כ שווי מסחר, אחסנה ומגורים כולל מע"מ (במעוגל)** | | | | | | | | | | | | **₪ 66,427,000** |
| **סה"כ שווי מסחר ומגורים לא כולל מע"מ (במעוגל)** | | | | | | | | | | | | **₪ 64,145,000** |

### אומדן שווי זכויות בנייה נוספות

אומדן שווי זכויות לניוד:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס | ₪ 58,400 |
| בקיזוז מע"מ 4.39% | ₪ 55,944 |
| בקיזוז יזמות 17.5% | ₪ 47,612 |
| עלויות הקמה משוערות | ₪ 17,900 |
| **יתרת שווי למר"מ** | **₪ 29,700** |

| | |
|---|---|
| סה"כ זכויות בנייה לניוד | 1,098.68 |
| שווי מר"מ | ₪ 29,700 |
| סה"כ | ₪ 32,630,796 |
| דחייה עד מימוש זכויות | 3 |
| שיעור היוון | 5.00% |
| **סה"כ שווי לאחר הנ"ל (במעוגל)** | **₪ 28,200,000** |

### הערות בנוגע תחשיב אומדן שווי זכויות לניוד:

- התחשיב נערך בשיטת חילוץ אשר לדעת הח"מ הולמת ביותר לנכס הנישום.
- קיזוז שיעור המע"מ הינו בהתאם למכתב עו"ד בעניין שיעור מע"מ אשר הוצג בפניי.
- רווח יזמי בהתאם למקובל ובהתחשב במיקום הנכס ובמאפייניו.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

- עלויות הקמה משוערות בהתאם לעלות מקובלת בתל אביב, בהתחשב במחירון דקל, ע"פ נסיוני ובהתחשב במיקום הנכס, צפיפות, אמצעי גישה ותוספת לצורך שמרנות עקב רכיב השימור במבנה.
- סה"כ זכויות בנייה לניוד ע"פ מכתב עיריית תל אביב המפורט לעיל.
- דחייה למימוש זכויות בהתאם למורכבות היחסית התכנונית בנכס עקב היותו מבנה לשימור במגבלות מחמירות ומשך זמן לקידום תב"ע וסיחור בזכויות הבנייה לניוד.

**<u>סיכום שווי הנכס למועד הקובע:</u>**

| | |
|---|---|
| סה"כ שווי יחידות המסחר והאחסנה | ₪ 12,173,100 |
| סה"כ שווי יחידות המגורים כולל מע"מ | ₪ 54,253,600 |
| סה"כ שווי יחידות המגורים ללא מע"מ | ₪ 51,972,028 |
| סה"כ שווי זכויות לניוד | ₪ 28,200,000 |
| **סה"כ שווי הנכס במעוגל כולל מע"מ** | ₪ **94,600,000** |
| **סה"כ שווי הנכס במעוגל ללא מע"מ** | ₪ **92,300,000** |

<u>ריכוז אומדן שווי הנכס למועד הקובע:</u>

| מועד קובע | סה"כ שווי הנכס במעוגל כולל מע"מ | סה"כ שווי הנכס במעוגל ללא מע"מ |
|---|---|---|
| 31.12.2025 | ₪ 94,600,000 | ₪ 92,300,000 |

**20. <u>ניתוח רגישות:</u>**

<u>מועד קובע 31.12.2025</u>

שינוי בשווי מ"ר מבונה (זכויות בנייה נוספות)

| | | 85% | 90% | 95% | 100% | 105% | 110% | 115% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 115% | ₪ 101,600,000 | ₪ 103,300,000 | ₪ 105,100,000 | ₪ 106,800,000 | ₪ 108,600,000 | ₪ 110,300,000 | ₪ 112,100,000 |
| | 110% | ₪ 97,100,000 | ₪ 98,700,000 | ₪ 100,300,000 | ₪ 101,900,000 | ₪ 103,600,000 | ₪ 105,200,000 | ₪ 106,800,000 |
| שינוי | 105% | ₪ 92,500,000 | ₪ 94,000,000 | ₪ 95,600,000 | ₪ 97,100,000 | ₪ 98,600,000 | ₪ 100,100,000 | ₪ 101,600,000 |
| בשווי | 100% | ₪ 88,100,000 | ₪ 89,500,000 | ₪ 90,900,000 | ₪ **92,300,000** | ₪ 93,700,000 | ₪ 95,100,000 | ₪ 96,500,000 |
| למ"ר בנוי | 95% | ₪ 83,500,000 | ₪ 84,800,000 | ₪ 86,100,000 | ₪ 87,400,000 | ₪ 88,700,000 | ₪ 90,000,000 | ₪ 91,300,000 |
| | 90% | ₪ 79,000,000 | ₪ 80,200,000 | ₪ 81,400,000 | ₪ 82,500,000 | ₪ 83,700,000 | ₪ 84,900,000 | ₪ 86,100,000 |
| | 85% | ₪ 74,500,000 | ₪ 75,500,000 | ₪ 76,600,000 | ₪ 77,700,000 | ₪ 78,700,000 | ₪ 79,800,000 | ₪ 80,900,000 |



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

## 21. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות של מ.ו. השקעות בע"מ בנכס הנדון, המהווה את חלקה 5 בגוש 8839, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות דיירים מוגנים, נכון למועד קובע 31.12.2025, בגבולות של:

כולל מע"מ – 94,600,000 ₪ (תשעים וארבעה מיליון ושש מאות אלף ₪).

ללא מע"מ – 92,300,000 ₪ (תשעים ושניים מיליון ושלוש אלף ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. יוער כי לא צפויה חבות בהיטל השבחה.
- המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2025.

הצהרות וחתימת השמאי:

- הנני מצהיר בזאת כי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- הדוח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

שמאי מקרקעין
איל רהב
מס' רשיון 1890

בכבוד רב
איל רהב
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספחים:

- תמונות מדגמיות של יחידות הנכס.
- נסח טאבו



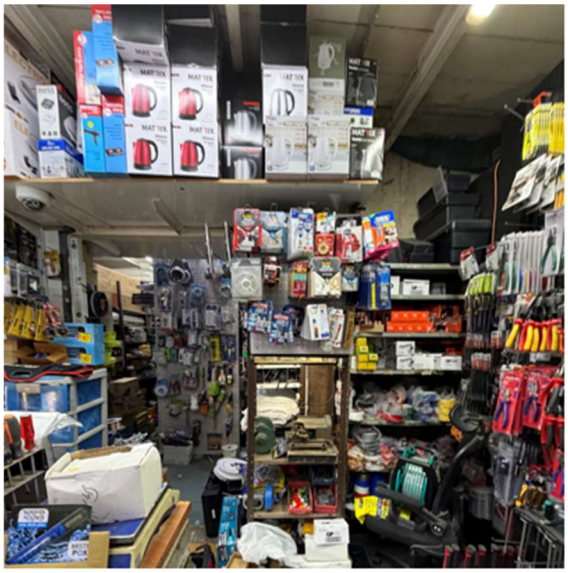
נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

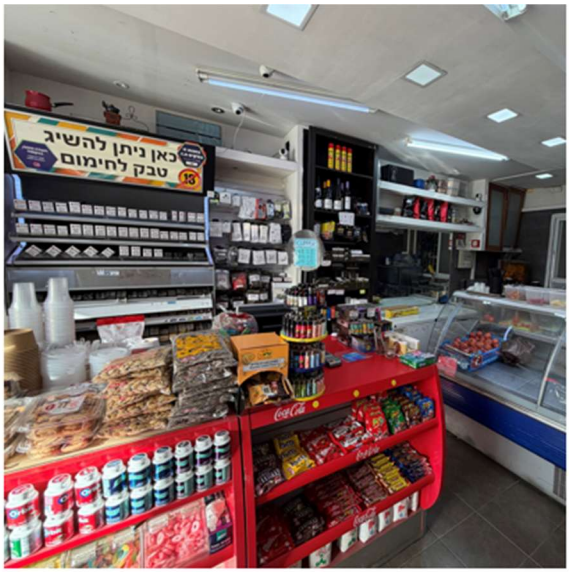
**נספח תמונות מדגמיות של יח' נשוא השומה:**

יח' 2 + 3 - מוסך וחנות אופנועים



יח' מס' 4 – 6 חנות כלי בית ומוצרי חשמל



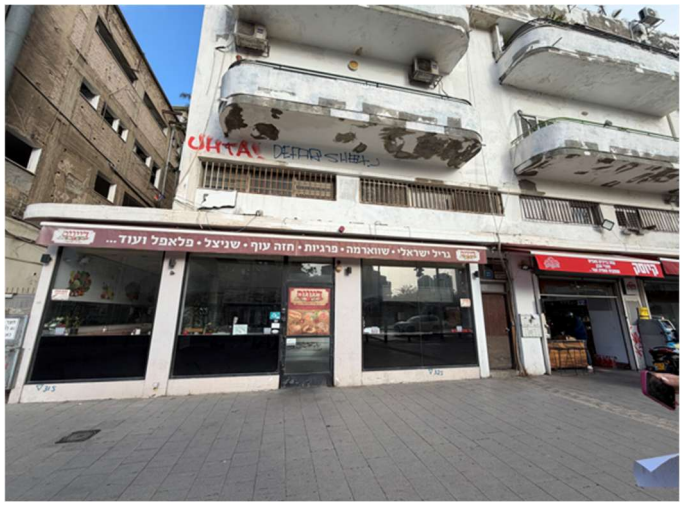



קיוסק/חנות נוחות



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

יח' מס' 10 מסעדה



דירה מס' 1





דירה מס' 2

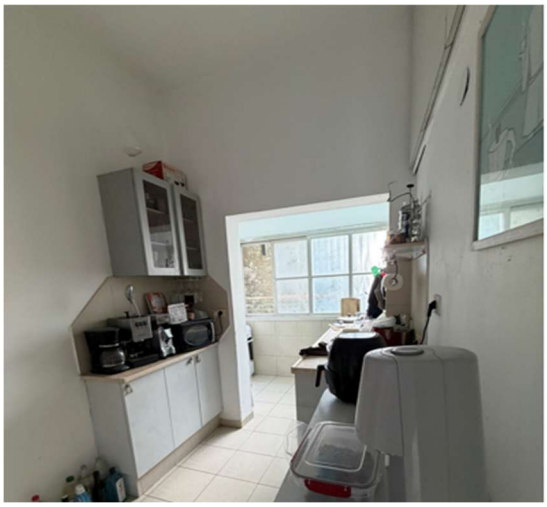






נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

דירה מס' 3




דירה מס' 4




דירה מס' 5






נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

דירה מס' 7





דירה מס' 8







נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 17/02/2026
ל' שבט תשפ"ו
שעה: 09:31

נסח מס' 59788

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 8839 חלקה: 5**

| הנכס נוצר ע"י שטר: | 64837/2024 | מיום: | 04/12/2024 | סוג שטר: | הסדר |
|---|---|---|---|---|---|

### תיאור הנכס

| רשויות | | שטח במ"ר | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית תל אביב -יפו | | 980 | | | |

**המספרים הישנים של החלקה**

גוש שומה 6941 חלקה 118, ספר תל אביב (דף/ספר) 62 דף 152, ספר תל אביב (דף/ספר) 101 דף 42

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 64837/2024/1 | 04/12/2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | הרן יאלי | ת.ז | 5607904 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | 1 / 3 | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 64837/2024/1 | 04/12/2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | מ.ע.ג.ן.-יעוץ וניהול נכסים בע"מ | חברה | 511685869 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | 1 / 6 | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 64837/2024/1 | 04/12/2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | 1 / 6 | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 64837/2024/1 | 04/12/2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | מ.ו. השקעות בע"מ | חברה | 510920879 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | 1 / 6 | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 64837/2024/1 | 04/12/2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | וינברג משה | ת.ז | 840947 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | 1 / 12 | |





נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 17/02/2026
ל' שבט תשפ"ו
שעה: 09:31

נסח מס' 59788

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 8839 חלקה: 5**

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 64837/2024/1 | 04/12/2024 | רישום בעלות לאחר הסדר | וינברג משה | ת.ז | 008409476 |
| | | | | **החלק בנכס** | |
| | | | | 1 / 12 | |

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 37041/2025/1 | 06/07/2025 | תיקון משכנתה | משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ | חברה | 513771337 |
| | | | **שם הלווה** | **סוג זיהוי** | **מס' זיהוי** |
| | | | מ.ו. השקעות בע"מ | חברה | 510920879 |
| | | **דרגה** | **סכום** | **בתנאי שטר מקורי** | **החלק בנכס** |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | 54097/2023/1 | בשלמות |
| | | **שטרי תיקון:** | 37041/2025, 57512/2023 | | |
| | | | **על כל הבעלים** | | |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 64837/2024/11 | 04/12/2024 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 | מדינת ישראל/משרד התחבורה | | |
| | | | | **בתנאי שטר מקורי** | |
| | | | | 17172/2018/1 | |
| | | **הערות:** פורסם בילקוט פרסומים מס' 7634מיום 6.12.17 עמוד1987 | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 64837/2024/12 | 04/12/2024 | הערת אזהרה | מ.ו. השקעות בע"מ | חברה | 510920879 |
| | | | | **בתנאי שטר מקורי** | |
| | | | | 64367/2023/1 | |
| | | **הערות:** תיאור הנכס: בניין החלק במקרקעין : 1/6 | | | |
| | | **על הבעלות של:** | מ.ע.ג.ן.-יעוץ וניהול נכסים בע"מ | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 64837/2024/2 | 04/12/2024 | הערה בדבר אתר עתיקות | | | |
| | | **הערות:** חלק מהמקרקעין מצויים בתחומי אתר העתיקות בתהליך הכרזה 6256/0 "תל אביב, רח' המסגר", שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה בי"פ 4318 מיום: 13/07/95 עמ' 4008) | | | |

### סוף נתונים





נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 17/02/2026
ל' שבט תשפ"ו
שעה: 09:31

נסח מס' 59788

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 8839 חלקה: 5**

---

**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**





נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

תאריך : 4 מרץ, 2026
מספרנו : מ.ו. השקעות בע"מ-IFRS-7360-6910

לכבוד
**<u>מ.ו. השקעות בע"מ</u>**

ג.א.נ.,

**שומת מקרקעין מלאה**
**הנדון: <u>אומדן שווי דירות מגורים ומחסנים ברחוב אידלסון 17 פינת רחוב חברון 2, תל אביב - יפו</u>**
גוש 6910 חלקה 44 תתי חלקות 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 11

1. **<u>מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות</u>**

1.1. מטרת חוות דעת זו היא לשום לתאריך 31/12/2025 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה, כמפורט להלן.

1.2. נתבקשתי להעריך את "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין הנדונים, וזאת לצורך הכללת חוות הדעת בדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ.

1.3. שווי השוק מבטא את השווי ממוכר מרצון לקונה מרצון כאשר הצדדים בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס ואינם פועלים תחת לחץ.

1.4. עלינו לציין כי רשומים שעבודים על הנכס מושא השומה ברם, חוות הדעת עוצבה עפ"י "שווי השוק", תחת ההנחה כי הזכויות בנכס חופשיות מכל חוב או שעבוד והנכסים ריקים ופנויים ממחזיק ומיטלטלין.

1.5. עלינו להדגיש כי חוות דעת זו <u>אינה עוסקת</u> בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות והגבלות שונות, <u>אלא בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה כפי שהוא מוצג להלן בלבד</u>.

1.6. הואיל וחוות הדעת עניינה בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה ולא בשווי החברה ו/או מניות החברה, חוות הדעת עוצבה תחת ההנחה כי אין כל מניעה למכור את הזכויות בשוק החופשי ללא כל קשר להגבלות (באם הן קיימות) בתקנוני החברה ו/או במניות החברה וכדומה.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

1.7. חוות דעת זו נערכה בהתאם להנחיות תקן 17.1 שאושר ע"י מועצת השמאים מיום 13/10/2010 - "תקן מס' 17.1 - פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

1.8. ראוי להדגיש כי קיימת התחייבות להגבלת אחריות ושיפוי השמאי החתום מטה (להלן: "כתב השיפוי") מצד חברת מ.ו. השקעות בע"מ (להלן: "החברה").

1.9. הננו מצהירים כי אין לנו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס הנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה.
הכנת חוות הדעת נערכה על פי מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

1.10. במסגרת עבודתנו ערכנו בעבר שומות שונות לעו"ד גיא וינברג.

## 2. <u>פרטי ההתקשרות</u>

2.1. בתאריך 05/02/2025 התבקשנו ע"י עו"ד גיא וינברג לצרף את ההערכה הנ"ל לדוחות הכספיים.
<u>אין לי כל תלות בבעלי השליטה ו/או בעלי עניין בחברת מ.ו. השקעות בע"מ</u>.

2.2. הנני מסכים כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ וכן כי חוות הדעת תפורסם בציבור.

2.3. נשוא חוות הדעת הוערך על ידינו בעבר כדלקמן:
בתאריך 12/3/2015 הוערכו תתי חלקות 4, 5, 6 ו-8 למטרת ביטחונות בסך <u>8,683,000</u> ש"ח,
בתאריך 07/11/2018 הוערכה תת חלקה 4 למטרת ביטחונות בסך <u>3,730,000</u> ש"ח.
בשנת 2021 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:
למועד הקובע 31/12/2020 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תתי חלקות 10 ו-11)
בגבולות <u>12,290,000</u> ש"ח
ושווי זכויות בניה בגבולות 7,920,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).
למועד הקובע 31/12/2019 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תתי חלקות 10 ו-11)
בגבולות <u>11,835,000</u> ש"ח
ושווי זכויות בניה בגבולות 7,920,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).
למועד הקובע 31/12/2018 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תתי חלקות 10 ו- 11) בגבולות
<u>11,370,000</u> ש"ח ושווי זכויות בניה בגבולות 7,600,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

למועד הקובע 31/12/2017 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תתי חלקות 10 ו-11)
בגבולות 11,150,000 ש״ח
ושווי זכויות בניה בגבולות 7,600,000 ש״ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע״מ).
בשנת 2022 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:
למועד הקובע 31/12/2021 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תתי חלקות 10 ו- 11)
בגבולות 13,440,000 ש״ח
ושווי זכויות בניה בגבולות 8,550,000 ש״ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע״מ).
בתאריך 20/01/2022 הוערכה תת חלקה 4 למטרת ביטחונות בסך 4,325,000 ש״ח.
בשנת 2023 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:
למועד הקובע 31/12/2022 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תתי חלקות 10 ו-11)
בגבולות 15,270,000 ש״ח
ושווי זכויות תת חלקה 11 בגבולות 4,230,000 ש״ח (ארבעה מיליון מאתים ושלושים אלף)
סה״כ שווי זכויות בניה (לא כולל תתי חלקות 10 ו- 11) בגבולות 9,500,000 ש״ח.
סה״כ שווי זכויות בניה (כולל תת חלקה 11 וללא תת חלקה 10) בגבולות 11,460,000 ש״ח
בשנת 2024 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:
למועד הקובע 31/12/2023 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 10) בגבולות 20,080,000 ש״ח
סה״כ שווי זכויות בניה (כולל תת חלקה 11 וללא תת חלקה 10) בגבולות 11,460,000 ש״ח
בשנת 2025 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:
למועד הקובע 31/12/2024 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 10) בגבולות 20,840,000 ש״ח
סה״כ שווי זכויות בניה (כולל תת חלקה 11 וללא תת חלקה 10) בגבולות 13,370,000 ש״ח

שווי זכויות הבניה לא כולל מע״מ.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל׳: 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

2.4. <u>פרטי השכלתי</u>

בוגר הטכניון בשנת 1974 בפקולטה להנדסה אזרחית בתואר B.Sc.
רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (מס' 18212) כמהנדס אזרחי רישוי
וחבר לשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל.
בוגר לימודי תעודה באוניברסיטת ת"א של התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין (מס' 279) וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
בעל רישיון לתיווך במקרקעין מס' 30076.

2.5. <u>פרטי ניסיוני</u>

החל משנת 1975 עוסק בתכנון מבני ציבור, פיקוח וניהול ביצוע על הקמת בתי מלון ומבני תעשייה, במשך למעלה מ- 10 שנים מנהל פרויקטים ומהנדס אזור במוסד בנקאי גדול וכן ניהול שוטף של אחזקת מבנים בהיקפים גדולים.
החל משנת 1991 עוסק באופן שוטף בייעוץ והכנת חוות דעת בכל תחומי שמאות מקרקעין והנדסה בנושאים כדלקמן: רכישה ומכירה, שומות למיסוי, תביעות פיצויים, בטחונות, ליווי פרויקטים וחוות דעת לבתי משפט.
במסגרת חוג לקוחותינו נמנים המוסדות הבאים:
בנק הפועלים (אשראי לבניה, מח' נכסים ליווי פיננסי ובטחונות)
בנק לאומי (בטחונות, ענף נכסים ובינוי וכינוס נכסים)
נכסי ההסתדרות, עו"ד (כונסי נכסים) ורשויות מקומיות (רעננה, קרית שמונה) ולקוחות פרטיים.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

3. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

מטרת חוות דעתי זו היא לשום לתאריך 31/12/2025 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס המתואר להלן בהנחה שהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה.

4. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

המועד הקובע לשומה הינו 31/12/2025.

5. **<u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>**

ביקור בנכס נערך בתאריכים 22/02/2026 ו- 24/02/2026 ע"י נפתלי מילוא, שמאי מקרקעין.
הדירות הוצגו ע"י השוכרים.

6. **<u>זיהוי הנכס</u>**

| תת חלקה | תיאור | כניסה | קומה | שטח רשום (מ"ר) | הצמדה |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | דירה | א' - אידלסון 17 | ראשונה | 93.23 | |
| 5 [1] | דירה | | שניה | 87.93 | |
| 6 | דירה | ב' - חברון 2 | קרקע | 53.13 | |
| 8 | דירה | | ראשונה | 53.13 | |
| 10 | דירה | | שניה | 53.13 | "א" קרקע 162.80 מ"ר<br>"ב" קרקע 108.46 מ"ר<br>"ג" גג 177.15 מ"ר |
| 11 | דירה | | שניה | 72.43 | |
| 1 | מחסן | | מרתף | 51.89 | |
| 2 | מחסן | | מרתף | 7.85 | |
| סוג נכס: בניין למגורים | | | | | |
| כתובת: רחוב אידלסון 17 פינת רחוב חברון 2, תל אביב-יפו | | | | | |

[1] דייר מוגן, שעפ"י העתק הסכם פינוי מיום 18/11/2025 אמור להתפנות ב-31/05/2026 וכמפורט בסעיף 7.5 לחוות הדעת.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

7.1. <u>רישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 24/02/2026,
נסח מס' 70565, להלן פרטי הרישום של הנכס[2]:

חלקה 44 בגוש 6910, רשויות: עיריית תל אביב-יפו.
<u>הרכוש המשותף:</u>
שטח חלקה רשום: 534 מ"ר.
תקנון מוסכם, תת חלקות: 12
כתובת: אידלסון 17, חברון 2, תל אביב-יפו.
רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א,
הערות: "מבנה לשימור עפ"י תכנית מתאר תא/2650ב".

7.1.1. <u>תת חלקה 1</u>

תיאור: מחסן.
קומה: מרתף.
שטח רשום: 51.89 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 26/354.
הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.
רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,
הערות: ביחד עם 6910/44/1,2,4,5.

7.1.2. <u>תת חלקה 2</u>

תיאור: מחסן.
קומה: מרתף.
שטח רשום: 7.85 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 4/354.
הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.
רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,
הערות: ביחד עם 6910/44/1,2,4,5.

[2] תיאור תת חלקה בהתאם לתשריט בית משותף.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7.1.3. <u>תת חלקה 4</u>

תיאור: דירה.

קומה: ראשונה.

כניסה: א'.

שטח רשום: 93.23 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 47/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,

הערות: ביחד עם 6910/44/1,2,4,5.

7.1.4. <u>תת חלקה 5</u>

תיאור: דירה.

קומה: שניה.

כניסה: א'.

שטח רשום: 87.93 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 44/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,

הערות: ביחד עם 6910/44/1,2,4,5.

7.1.5. <u>תת חלקה 6</u>

תיאור: דירה.

קומה: קרקע.

כניסה: ב'.

שטח רשום: 53.13 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 27/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,

הערות: ביחד עם 6910/44/6,8.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7.1.6. <u>תת חלקה 8</u>

תיאור: דירה.

קומה: ראשונה.

כניסה: ב'.

שטח רשום: 53.13 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 27/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,

הערות: ביחד עם 6910/44/6,8.

7.1.7. <u>תת חלקה 10</u>

תיאור: דירה.

קומה: שניה.

כניסה: ב'.

שטח רשום: 53.13 מ"ר.

הצמדות: א' קרקע 162.80 מ"ר

ב' קרקע 108.46 מ"ר

ג' גג 177.15 מ"ר

החלק ברכוש המשותף: 27/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש מ.ו. השקעות בע"מ חברה 5109208779.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים בע"מ.

7.1.8. <u>תת חלקה 11</u>

תיאור: דירה.

קומה: שניה.

כניסה: ב'.

שטח רשום: 72.43 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 36/354.

הבעלות רשומה ע"ש

וינברג משה ת.ז. 008409476 החלק בנכס 1/2

וינברג נילי ת.ז. 008320392 החלק בנכס 1/2

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

הערת הח"מ:

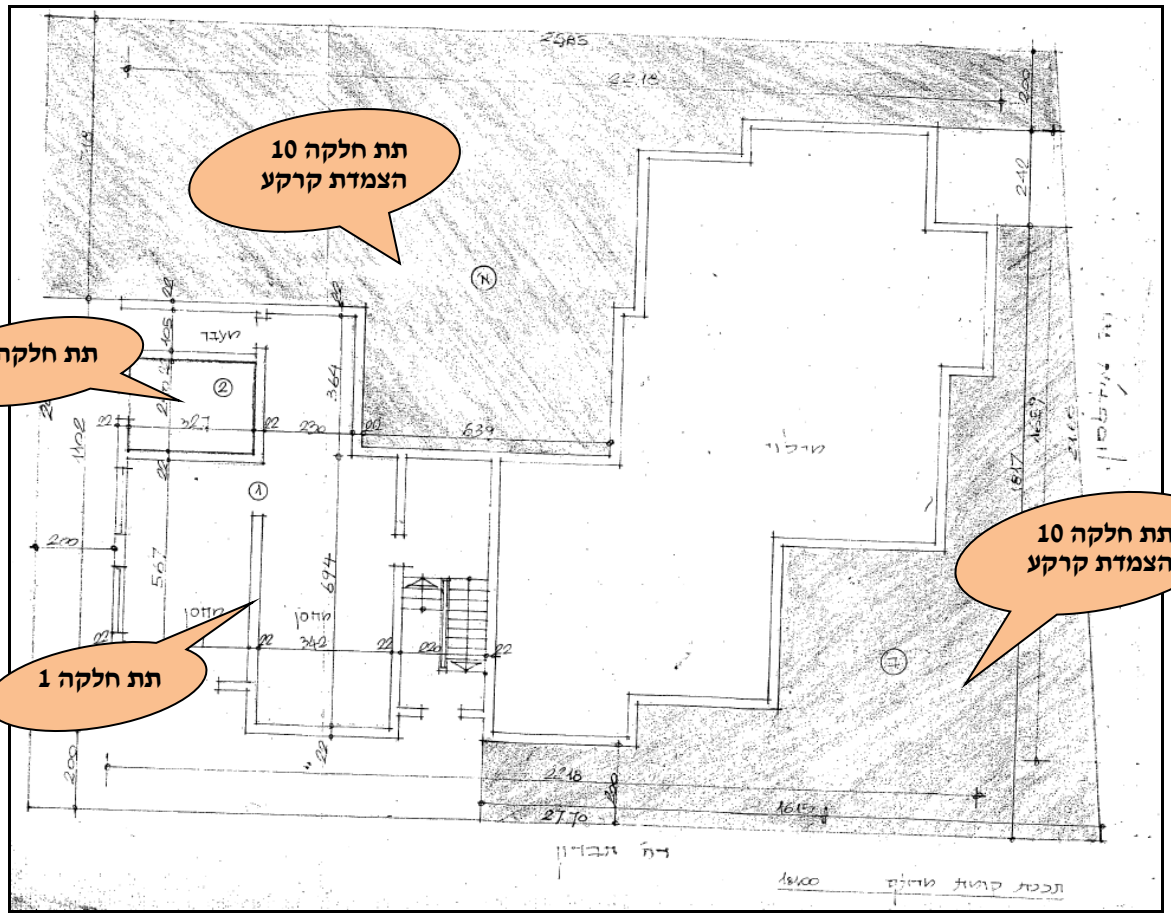
הוצג בפני הח"מ העתק הסכם העברת נכסים מיום 20/11/2023 בין נילי ומשה וינברג ("המעבירים") לבין מ.ו. השקעות בע"מ ח.פ. 510920879 ("החברה") לפיו ברצון המעבירים להעביר לחברה, ללא כל תמורה, מלבד הקצאת מניות בחברה, את מלוא זכויותיהם בבניין מגורים ברח' אידלסון 17 פינת חברון 2, תל אביב (תתי חלקות 1, 2, 4, 5, 6, 8 ו-11 בגוש"ח 6910/44), וברצון החברה לקבל מהמעבירים ללא כל תמורה, מלבד הקצאת מניות בחברה, את מלוא זכויותיהם כאמור לעיל וכל זאת בהתאם לסעיף 104ב(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

בהתאם לנסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 24/02/2026, הסכם זה עדין לא עודכן ברישומי הטאבו.

הערת הח"מ: כפי שנמסר ע"י מזמין חוות הדעת, העברת הבעלות ע"ש מ.ו. השקעות בע"מ עדין לא עודכנה לאור הליכים מול רשות המיסים, שטרם נתנה את אישורה לטאבו להעברה.

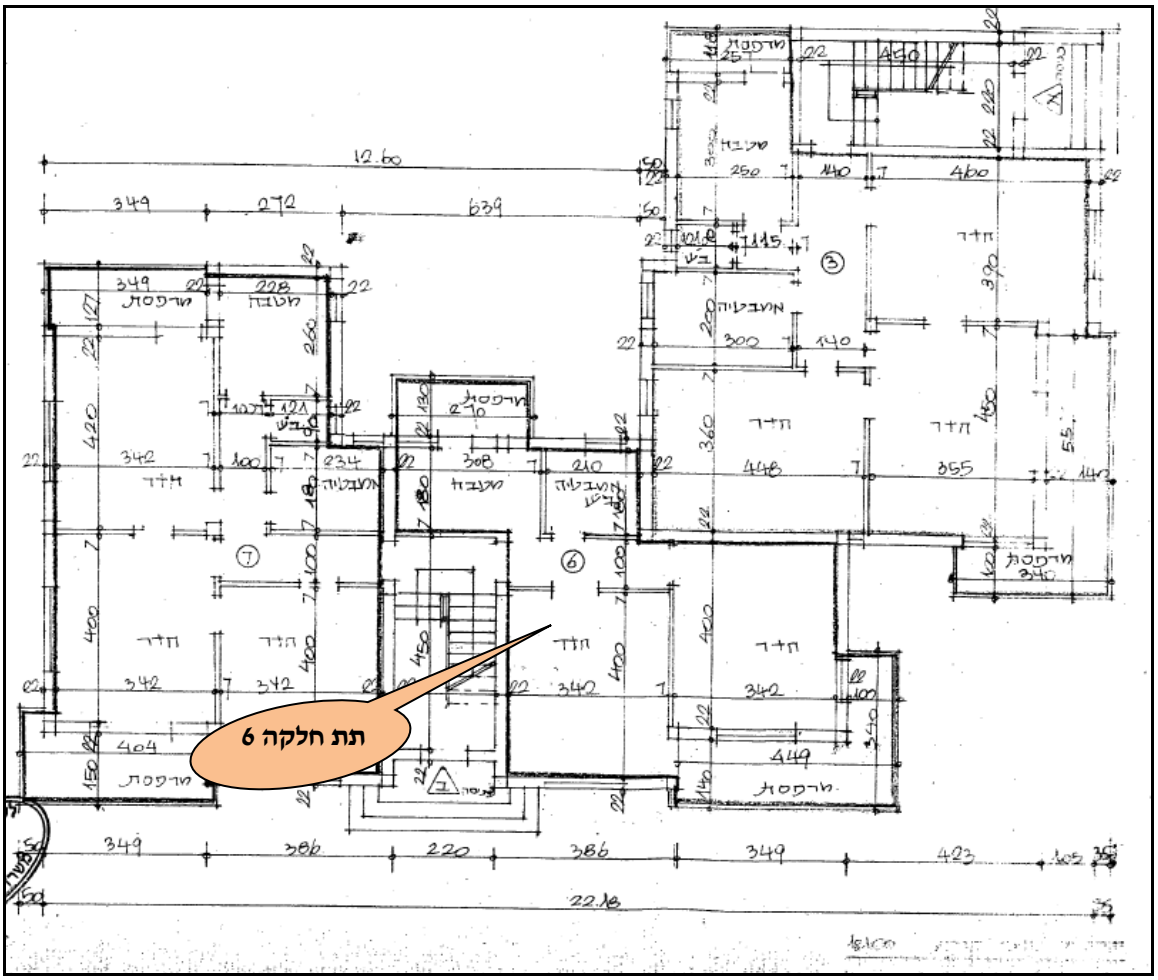
7.2. נעשה שימוש בתשריט בית משותף לזיהוי הנכסים הנ"ל.

להלן העתק הדירות עפ"י תשריט בית משותף:



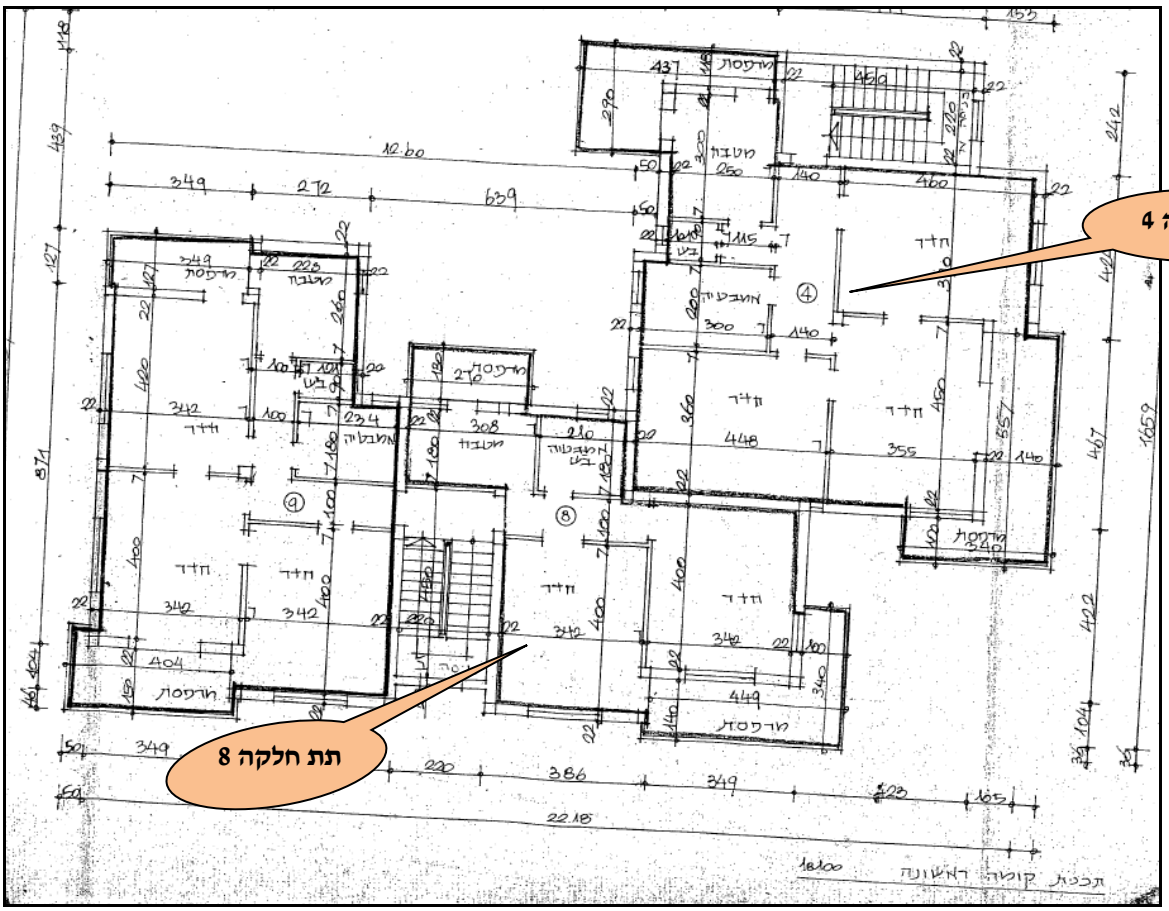



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com



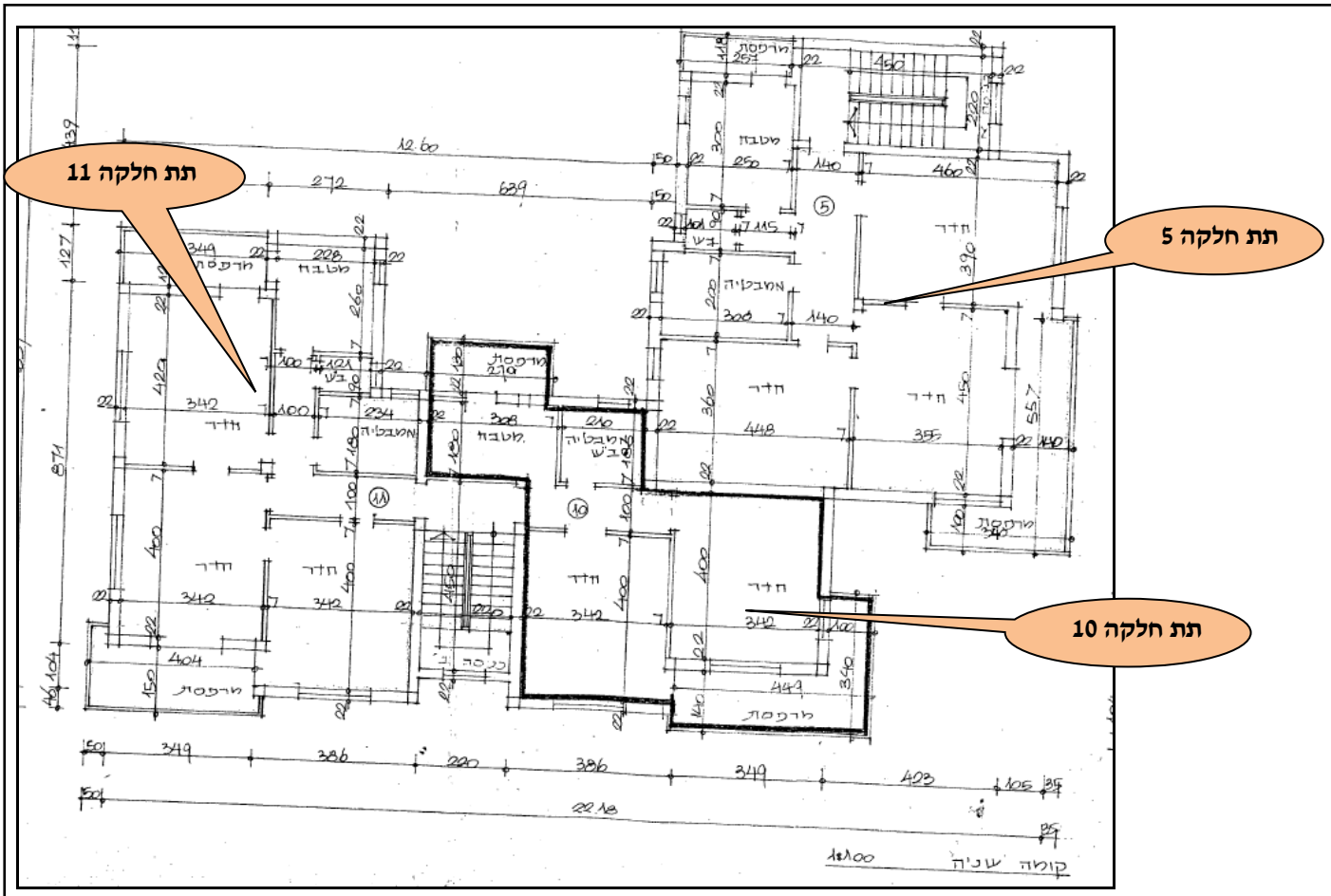



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com



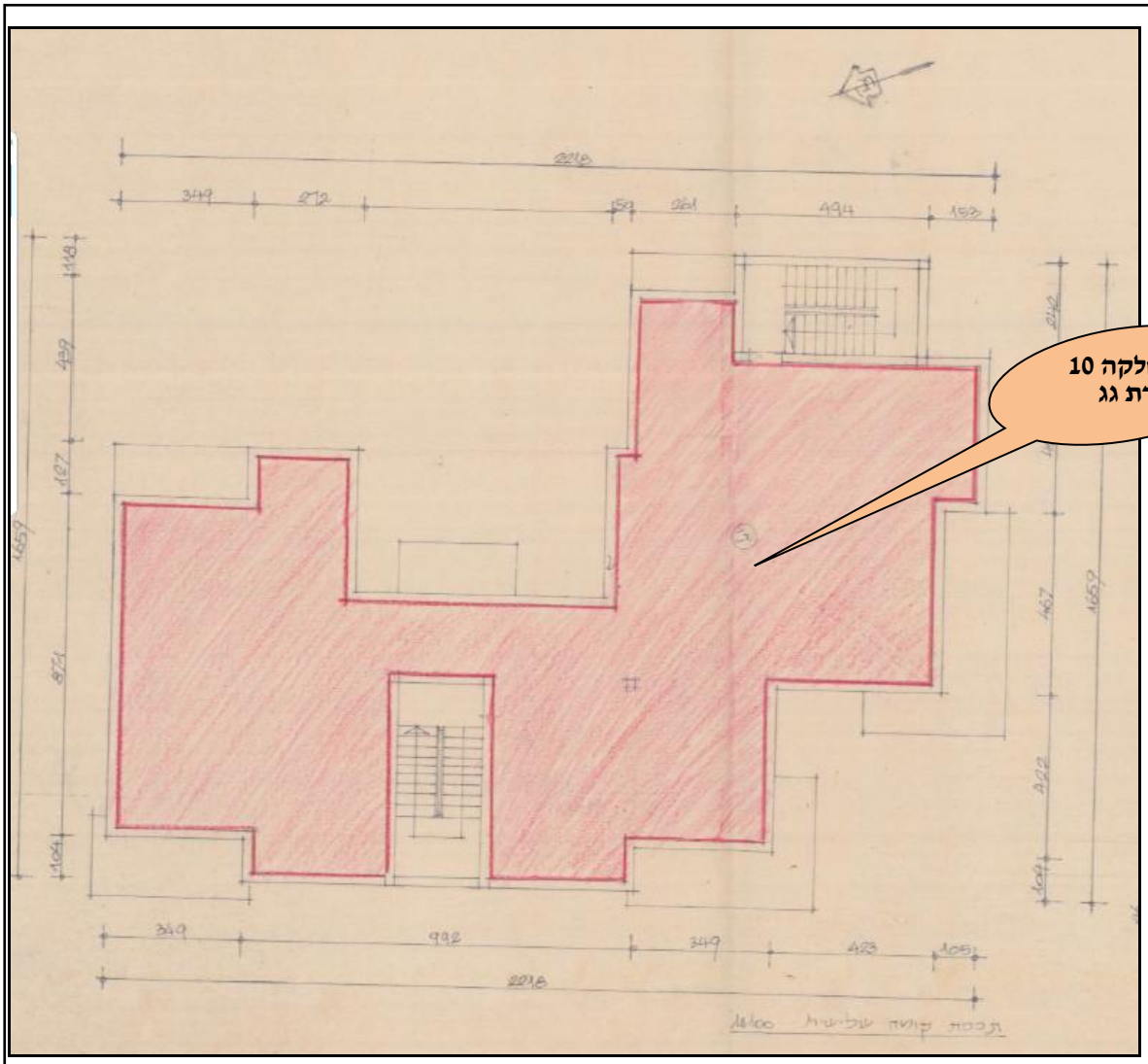



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Fax Tel: 03-5275050 :פקס 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7.3. הסכמי שכירות:

| תת חלקה | כניסה | שם השוכרים | קומה | מס' חדרים | סוג השכירות | תחילת תקופת שכירות | תקופת שכירות | תקופת אופציה נוספת (חודשים) | דמי שכירות (ש"ח\ חודש) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | אידלסון 17 | יעל גולן | א' | 3 | חופשית | 22/11/18 | 01/12/24 - 30/11/25 | 3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א ותק' 4 של 11 חודשים | 6,150 |
| 5 | | אנט גרין | ב' | 3 | מוגנת | 01/09/86 | | | 656 |
| 6 | חברון 2 | מנחם בלום | קרקע | 2 | חופשית | 01/12/20 | 01/12/25 - 30/11/26 | 3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א ותק' 4 של 11 חודשים | 6,300 |
| 8 | | אורי מירון | א' | 2 | חופשית | 01/04/23 | 01/04/24- 31/03/25 | תקופה נוספת בת 12 חודשים | 6,394 |
| 10 | | יעל כהן ומתן אלזם | ב' | 2 | חופשית | 14/09/25 | 14/09/25- 30/09/26 | תקופה נוספת בת 12 חודשים | 7,000 |
| 11 | | זיוה בל בן שמעון | ב' | 3 | חופשית | 01/10/25 | 01/10/25- 30/09/26 | תקופה נוספת בת 12 חודשים | 8,000 |
| 1 | | דוד מרגלית | מרתף | 1 | חופשית | 26/07/18 | 01/07/24 - 30/06/25 | 3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א | 760 |
| 2 | | הוק האוס אוף קופי בע"מ* | מרתף | מחסן | חופשית | 01/08/23 | 01/08/25 - 31/07/26 | תקופה נוספת בת12 חודשים כ"א ותק' נוספת של 11 חודשים | 1,307 |
| | | | | | **סה"כ** | | | | **36,567** |

* דמ"ש\חודש- 1,542 ש"ח כולל מע"מ.

הערת הח"מ:

בהסכמי שכירות עם תקופות אופציה, דמ"ש בהתאם להעתק אישור מימוש אופציה.

הוצגה לח"מ כרטסת הנה"ח מיום 16/01/2025 לדמי השכירות שהתקבלו לשנת 2025, התואמים את חוזי השכירות.

הסכם שכירות אורי מירון- מיום 01/04/2026 דמי השכירות החודשיים יתעדכנו ל- 6,896 ש"ח ותקופת השכירות תוארך עד 31/03/2027.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7.4. <u>הסכם רכישה - תת חלקה 10</u>

עפ"י העתק הסכם מכר ונספחיו מיום 12/09/2024 עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

"המוכר" טלי אברהם ת.ז. 025253386

"הקונה" מ.ו. השקעות בע"מ ח.פ. 510920879

הממכר דירה בת 2 חדרים, בקומה 2, בית מגורים ברח' חברון 2 פינת רח' אידלסון בת"א, הידועה כגוש 6910 חלקה 44 תת חלקה 10, לה צמוד גג בשטח רשום 177.15 מ"ר, הצבוע באדום בתשריט הבית המשותף ומסומן באות "ג", קרקע בשטח רשום 162.80 מ"ר המסומנת באות "א" וקרקע בשטח רשום 108.46 מ"ר המסומנת באות "ב".

התמורה 6,350,000 ש"ח

מועד מסירתה החזקה 19/02/2025, בכפוף לתשלום מלוא התמורה.

מיסים מס שבח והיטל השבחה עד ליום החתימה על ההסכם יחול על המוכר.
מס רכישה יחול על הקונה.

7.5. <u>הסכם פינוי דייר מוגן - תת חלקה 5</u>

עפ"י העתק הסכם פינוי מיום 18/11/2025 עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

"השוכרת" אנט גרין ת.ז. 67658427

השוכרת דיירת מוגנת לפי חוק הגנת הדייר, על בסיס הסכם מיום 1.9.1986.

"המשכירה" מ.ו. השקעות בע"מ ח.פ. 510920879

גב' נילי וינברג רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלים של המושכר והמשכירה היא הבעלים של המושכר ונמצאת בהליכי רישום אל מול לשכת רישום המקרקעין.

המושכר דירה מס' 3 בבניין ברח' אידלסון 17 בעיר תל אביב-יפו, הידועה כגוש 6910 חלקה 44 תת חלקה 5.

התמורה 1,500,000 ש"ח

מועד מסירת החזקה 31/05/2026, בכפוף לתשלום מלוא התמורה.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7.6. <u>נתוני רכישה</u>

7.6.1. לפי מסמכים שהוצגו בפניו הועברו הזכויות בנכס לבעלות הבעלים הנוכחי
הגב' נילי וינברג בירושה בשנת 2009 מאביה זרח שקט ז"ל.
האב זרח שקט ירש את הזכויות בנכס מאביו בשנת 1971 (תאריך פטירה 19/5/71).
הזכויות בנכס הוערכו בתאריך 08/12/1974 לצורך מס עזבון בסכום של 165,000 ל"י.

7.6.2. בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 21/03/2021 נרכשו זכויות הבעלות של
דירת המגורים בשטח 72.43 מ"ר, בת 3 חדרים, הנמצאת בקומה 3,
ברח' חברון 2 תל אביב, הידועה כגוש 6910 חלקה 44 חלקת משנה 11
ע"י נילי וינברג וד"ר משה וינברג תמורת 4,000,000 ש"ח.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax: 03-7256978
ran@ranberko.com

8. **<u>מהות הנכס ותיאור הסביבה</u>**

8.1. מושא השומה מהווה 6 דירות מגורים בקומות קרקע, ראשונה ושניה ו-2 יח' מחסן[3] בקומת מרתף של בניין מגורים לשימור בן 3 קומות הכולל 2 כניסות.
הבניין ממוקם בפינת הרחובות אידלסון 17 וחברון 2, במרכז העיר תל אביב - יפו.

8.2. מרכז העיר תל אביב מאופיין בבניה רוויה ותיקה לצד פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללת מבנים לשימור עם שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה.
הנכס הנישום נמצא במרחק הליכה קצר מרחובות בן יהודה ואלנבי.
ניכרת מצוקת חניה באזור.

8.3. רחוב אידלסון מהווה רחוב חד סטרי בכיוון ממערב למזרח, התחום בין רחוב אלנבי מדרום וככר ביאליק ממזרח.
רח' חברון מהווה רחוב קטן, חד סיטרי בכיוון מצפון לדרום, התחום בין רחוב טרומפלדור מצפון ורחוב אידלסון מדרום.
הסביבה הקרובה מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה של בניינים בני 2 - 5 קומות לצד פרויקטים של התחדשות עירונית.
ברחובות בן יהודה ואלנבי הסמוכים מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה וכיום מבוצעות במקטע זה עבודות תשתית ובקרבה לנכס הנדון תבנה תחנת "אידלסון".

8.4. בניין המיועד לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלויה, שנבנה לפני כ- 90 שנים (אומדן).
הבניה משלד בטון, קירות מלבני סיליקט מטויחים וגג בטון שטוח.
הבניין מחולק ל-2 אגפים, שלכל אחד מהם כניסה וחדר מדרגות נפרדים,
אגף דרומי- כניסה א' בכתובת אידלסון 17 הכוללת 3 דירות ואגף צפוני- כניסה ב' בכתובת חברון 2 הכוללת 6 דירות[4].
קומת מרתף כוללת 2 מחסנים (המחסן המסומן כתת חלקה 2 משמש כדירת מגורים).
בבניין לא מותקנת מעלית ובגבולות המגרש לא קיימת חניה.
מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין בינוני למראה ותואם את גילו.

8.5. בסביבה הקרובה פיתוח עירוני מלא.

[3] לפי תכנית מאושרת חלק מתת חלקה 1 מהווה שטח לגרז'.

[4] מס' יח"ד בבניין בהתאם לתשריט בית משותף.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

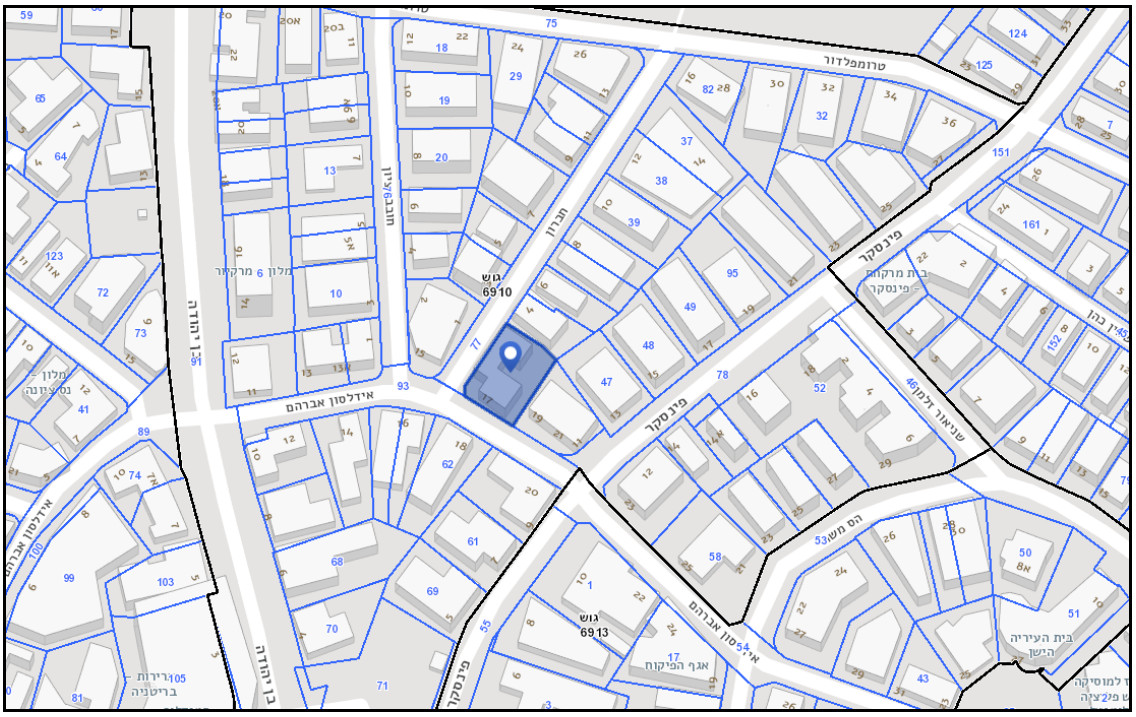
9. **<u>תיאור החלקה</u>**

חלקה פינתית בשטח רשום של 534 מ״ר, בעלת צורה רגולרית, ופני קרקע משופעים ממזרח למערב.
על החלקה בנוי בניין ותיק המיועד לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלוי.

להלן גבולות החלקה:

צפון בנין ותיק בן 3 קומות וקומת גג.
דרום רחוב אידלסון.
מזרח בנין ותיק בן 4 קומות מעל חזית מסחרית.
מערב רחוב חברון.

**<u>להלן מיקום חלקה 44 עפ״י הפורטל הגיאוגרפי</u>**





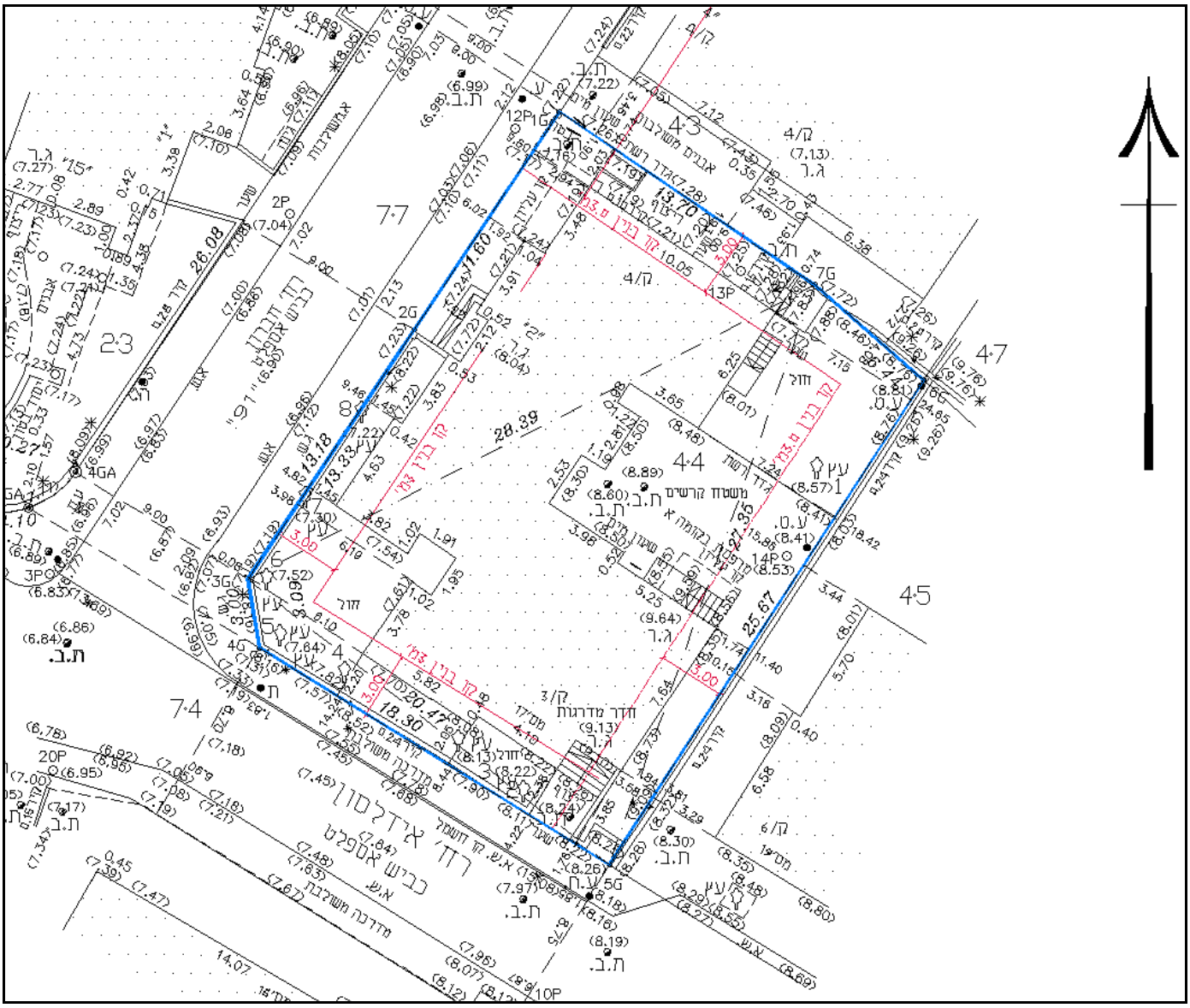

בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל׳: 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 : פקס 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax: 03-7256978
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

להלן תשריט מדידה של החלקה מיום 20/08/2025, שנערכה ע"י יהודה פרוינד, מודד מוסמך :






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

10. **<u>תיאור היחידות הנישומות</u>**

10.1. הנכס נשוא השומה מהווה 6 דירות מגורים, בקומות קרקע ראשונה ושניה ו-2 מחסנים בקומת מרתף בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלויה.
להלן תיאור הדירות הנישומות (עפ"י תשריט בית משותף):

**<u>כניסה א' רח' אידלסון 17</u>:**

<u>דירה מס' 2, קומה א' (תת חלקה 4)</u>
דירה בת 3 חדרים הפונה לרחוב אידלסון לכיוונים דרום, מזרח וצפון, בשטח כ-98 מ"ר (כולל סגירת מרפסות בשטח כ- 18 מ"ר), בחלוקה כדלקמן:
מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות סגורה, 2 חדרי שינה, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים.
גובה דירה מכסימלי כ- 3.3 מ'

רמת גמר: ריצוף באריחי טרצו, קרמיקה וחיפוי פי.וי.סי, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק/תריסי גלילה ידניים במסגרת אלומיניום/עץ וסורגים, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, מזגן עילי, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה בינוני-נמוך.

<u>דירה מס' 3, קומה ב' (תת חלקה 5)</u>
דירה בת 3 חדרים הפונה לרחוב אידלסון לכיוונים דרום, מזרח וצפון, בשטח כ-93 מ"ר (כולל סגירת מרפסות בשטח כ- 13 מ"ר), בחלוקה כדלקמן:
מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות סגורה, 2 חדרי שינה, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים.
גובה דירה מכסימלי כ- 3.21 מ' (גובה מסדרון כ-2.6 מ', גובה מרפסת מקורה במטבח כ- 2.28 מ' וגובה מרפסת סגורה ביציאה מהסלון כ- 2.4 מ').
בדירה מתגורר דייר מוגן, שצפוי להתפנות ב-31/05/2026.

רמת גמר: ריצוף באריחי קרמיקה, בחדרים חיפוי פרקט למינציה, במרפסת סגורה ריצוף באריחי בטון צבעוניים, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק במסגרת אלומיניום, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה,
קירות ותקרות מסוידים, 3 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה סטנדרטי.

10.2. **<u>כניסה ב' - רח' חברון 2</u>:**

<u>דירה מס' 2, קומת קרקע (תת חלקה 6)</u>
דירה בת 2 חדרים הפונה לרחוב חברון לכיוונים דרום, מערב ומזרח,
בשטח כ- 58 מ"ר (כולל סגירת מרפסות כ- 12 מ"ר), בחלוקה כדלקמן:
מבואת כניסה, חדר מגורים, מטבח עם מרפסת שירות סגורה,
חדר שינה עם מרפסת סגורה, חדר רחצה (מקלחת ושירותים).
גובה דירה מכסימלי כ- 3.35 מ'.

רמת גמר: ריצוף באריחי גרניט פורצלן, דלתות פנים ומשקופים מעץ,
ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק במסגרת אלומיניום וסורגים,
במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור,
בחדר רחצה ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, קירות ותקרות מסוידים,
2 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה נאות.

<u>דירה מס' 4, קומה א' (תת חלקה 8)</u>
דירה בת 2 חדרים פונה לרחוב חברון לכיוונים דרום, מערב ומזרח, בשטח כ- 58 מ"ר
(כולל סגירת מרפסות כ- 12 מ"ר), בחלוקה כדלהלן:
מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות סגורה,
חדר שינה עם יציאה למרפסת סגורה, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים.
גובה דירה מכסימלי כ- 3.3 מ'.

רמת גמר: חיפוי פרקט למינציה וריצוף באריחי קרמיקה, דלתות פנים ומשקופים מעץ,
ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק במסגרת אלומיניום וסורגים,
במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור,
בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה,
קירות ותקרות מסוידים, 2 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה סטנדרטי.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

<u>דירה מס' 5, קומה ב' (תת חלקה 11)</u>

דירה בת 3 חדרים הפונה לרחוב חברון לכיוונים צפון, מערב ומזרח, בשטח כ- 78 מ"ר (כולל סגירת מרפסות כ- 11 מ"ר), בחלוקה כדלהלן:
מבואת כניסה, חדר מגורים הכולל שטח מרפסת סגורה, מטבח, חדר שינה + חדר רחצה (מקלחת ושירותים) המהווה שטח מרפסת סגורה, חדר שינה, חדר רחצה כללי (מקלחת ושירותים). גובה דירה מכסימלי כ- 3.15 מ'.

רמת גמר: ריצוף באריחי גרניט פורצלן, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות במסגרת אלומיניום, במטבח ארונות 2 חלקים מעץ עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות באריחי קרמיקה, ארונות קיר בחדרים, קירות ותקרות מסוידים, 2 יחידות מזגן עילי בחדרים ומזגן מיני מרכזי בחדר המגורים, בכניסה דלת "פלדלת" מעוצבת.
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה הינו ברמת גמר טובה.

<u>דירה מס' 6, קומה ב' (תת חלקה 10)</u>

במקור דירה בת 2 חדרים הפונה לרחוב חברון לכיוונים דרום, מערב ומזרח, בשטח כ- 58 מ"ר (כולל סגירת מרפסות כ- 12 מ"ר), בחלוקה כדלהלן:
מבואת כניסה, חדר מגורים הכולל שטח מרפסת סגורה עם מטבח פתוח, חדר שינה, חדר הכולל מרפסת סגורה, חדר רחצה כללי (אמבטיה ושירותים).
גובה דירה מכסימלי כ- 3.15 מ'.

רמת גמר: ריצוף באריחי קרמיקה, ויטרינות/חלונות במסגרת אלומיניום, במטבח ארונות 2 חלקים מעץ עם משטח עבודה שיש משולב כיור ודלפק ישיבה, הנמכת גבס עם תאורה שקועה ופתחי איוורור, דלתות פנים ומשקופים מעץ, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, ארונות קיר בחדרים, קירות ותקרות מסוידים, מזגן מיני מרכזי בחדר המגורים ומזגן עילי בחדר המזרחי, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה הינו ברמת גמר טובה.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

קומת מרתף:

מחסן (תת חלקה 1)
בשטח כ- 52 מ״ר, גובה כ- 2.06-2.16 מ׳.
מחולק ל-2 חללי אחסנה עם כניסה ממפלס הרחוב מצד מערב.

רמת גמר: חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום וסורגים, תאורה תלויה
ודלת כניסה בעלת 2 כנפיים מברזל.
מצבה הפיסי והתחזוקתי של היחידה סטנדרטי.

מחסן (תת חלקה 2)
משמש כדירת מגורים לא בהיתר, הגישה בשביל מרוצף מצידו הצפוני של הבניין,
פונה לכיוון צפון, בשטח כ- 11 מ״ר (שטח רשום 7.85 מ״ר + סיפוח שטח מעבר),
בחלוקה כדלקמן:
חדר מגורים, מטבחון ותא רחצה (מקלחת ושירותים).
הכניסה ליחידה הינה נמוכה. כמו כן סופח חלק משטח החצר ליחידה.
גובה היחידה 2.05-2.24 מ׳.

רמת גמר: ריצוף באריחי קרמיקה, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום וסורגים,
במטבחון ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה משולב כיור,
בתא רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה,
קירות ותקרות מסוידים, מזגן עילי, דלת כניסה מעץ.
מצבה הפיסי והתחזוקתי של היחידה סטנדרטי.

הערה: המדידה אינה מהווה תחליף למדידתו של מודד מוסמך.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל׳: 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

## 11. <u>תכנון ורישוי</u>

### 11.1. <u>תכנון</u>

| מס' תכנית | שם תכנית | תאריך מתן תוקף | י.פ. |
|---|---|---|---|
| **תכניות מקומיות בתוקף** | | | |
| 1186 | ביטול חדרי כביסה על הגג בשטח תכנית 44 | 21/10/69 | 1564 |
| 755 | תוספת קומה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה | 01/04/65 | 1171 |
| 680 | איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו' - תיקון לתכנית 44 | 21/02/63 | 996 |
| 636 | הגבלת תוספת בנייה על הגג בתחום 74 (44) | 11/08/60 | 783 |
| 541 | גדרות - תיקון לתב"ע 44 | 14/07/60 | 776 |
| 287 | תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית 44 | 28/02/52 | 216 |
| 281 | בתי מלון בתחום 44 | 26/12/51 | 206 |
| 74 | תוספת יח"ד - לתכנית 44 | 08/02/51 | 140 |
| 44 | תכנית כללית לדרום ת"א | 20/11/41 | |
| **תכניות עירוניות בתוקף** | | | |
| 4715 | בתי באר | 13/03/22 | 10263 |
| 4658 | תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב-יפו | 08/07/19 | 8195 |
| 5000 | תכנית מתאר תל אביב-יפו | 22/12/16 | 7407 |
| 4053 | מס' מקוון 507-0177683 - גני ילדים | 27/03/16 | 7234 |
| 3954 | פרגודים כלל עירוני | 05/06/14 | 6813 |
| 2650ב | שימור מבנים ואתרים בת"א | 04/09/08 | 5746 |
| 3440 | איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר | 10/05/06 | 5526 |
| 3380 | מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי | 16/02/06 | 5495 |
| 3365 | מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה | 27/01/04 | 5268 |
| 2754 | קווי בנין לבריכות שחיה פרטיות | 29/03/98 | 4632 |
| 2710 | הקמת מעליות בבניינים קיימים | 03/07/97 | 4540 |
| 2691 | הוראות להרחבות דיור בכל העיר 2571, 2400, 2371, 2374א, 2164, 2203, 2424, 2078, 2079, 2421 | 11/02/97 | 4490 |
| ג | גגות - בניה על גגות בתים | 21/04/94 | 4208 |
| מ1 | ביטול סעיף 32 בתוכנית "מ" | 01/11/90 | 3810 |
| ע | מרתפים | 28/11/85 | 3275 |
| מ | שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת -קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן | 24/06/82 | 2829 |
| 1658 | התרת תכניות טרנספורמטורים ת"א-יפו | 06/11/75 | 2163 |
| 6אר | | | |
| **תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף** | | | |
| תמ"א 24/1 | תוספת לפרקי האנרגיה-פרק מתקנים אגרו וולטאים ותיקון פרק המתקנים הפוטו וולטאים | 22/02/26 | 14281 |
| תמ"א 28/1 | תוספת לפרק המים-היתרי בניה לקווים ומתקנים לשפכים ולקולחים | 22/02/26 | 14281 |
| תמ"א/70 | תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב | .21/05/25 | 13469 |
| תמ"א 1/19/1 | תוספת לפרקי האנרגיה, שינוי לפרק למתקני אגירת אנרגיה | 30/10/24 | 12849 |
| תמ"א 19/1 | תכנית מתאר ארצית למתקני אגירת אנרגיה | 15/11/23 | 11803 |
| תמ"א 8/1 | תכנית מתאר ארצית חלקית שינוי לפרק המים | 06/09/23 | 11621 |
| תמ"א 60 | תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין ת"א | 07/12/22 | 10956 |
| תת"ל/103 | קו מטרו M3 | 11/07/22 | |
| תמ"א/4/35 | צפיפות דיור | 11/07/22 | 53 |
| תמ"א/17/1 | פיתוח תת הקרקע-הוספת פרק לתמ"א 1 לחטיבת הקרקע | 11/07/22 | 10559 |
| תמ"א/10/1 | תיקון פרק מתקנים פוטו וולטאים בתמ"א 1 | 24/08/21 | 9837 |
| תמ"א 1 | תכנית מתאר ארצית 1 | 12/02/20 | 8688 |
| תמ"א 40/ב | מיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים | 29/07/19 | 8361 |
| תמ"א 2/4/18 | תחנות תדלוק | 16/06/19 | 8290 |
| תמ"א1/4/18 | תחנות תדלוק | 07/07/16 | 7299 |
| תמ"א 35 | תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור | 25/06/15 | |
| תמ"א 10/ד/12 | תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח | 17/09/14 | 6881 |
| תמ"א 1/12 | מלונאות | 21/09/10 | 6137 |
| תמ"מ 5 | תכנית מתאר מחוזית למחוז ת"א | 15/04/10 | 6077 |
| תמ"א 4/18 | תחנות תדלוק - שינוי מס' 4 | 23/08/06 | 5568 |
| תמ"א 36/א | מתקני שידור קטנים וזעירים | 12/05/02 | |
| תמ"א23א | מסילות ברזל | 15/10/98 | 4687 |
| תמ"א 2/4 | תמ"א 4 - תכנית מתאר ארצית חלקית-נ.תעופה בן גוריון-שינוי מס' 2 | 25/05/97 | 4525 |
| תמ"א 18 | תחנות תדלוק | 22/08/76 | |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

| תכניות בתכנון | | | |
|---|---|---|---|
| 4320 (507-0292219) | רובע 5, 6 | 27/12/22 | 11001 |
| 5500<br>507-1123876 | עדכון תכנית המתאר | 04/01/26 | 14123 |
| תמ"א/7/1 | תכנית למיתון שטפונות ומתן פתרונות נגר בראיה אגנית | | 13642 |
| תמ"א/1/40 | תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת הקרקע | 09/11/21 | 9978 |
| תמ"א 20/1 | פרק מוסדות הבריאות | 31/07/23 | 11531 |
| תמ"א/40/ג | תכנית מתאר ארצית לשינוי הוראות בניה עבור עבודות חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה | 19/02/24 | 12105 |
| תמ"א/2/15/ד/10 | הארכת תוקף המועדים להוצאת היתרים מתוקף התמ"א | 30/07/25 | 13698 |

| מדיניות תכנונית | | | |
|---|---|---|---|
| **מס' מדיניות** | **שם תכנית** | **מס' החלטה** | **תאריך אישור** |
| 9144 | מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא | 23-0008 ב-14 | 10/05/23 |
| 9146 | מדיניות דיור | 22-0025 ב-16 | 31/08/22 |
| 9130 | מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות | 20-0011 ב-8 | 08/07/20 |
| 9072 | תקן חניה 2016 בתחום העיר | 20-0009 ב-2 | 22/04/20 |
| 9112 | מדיניות תכניות להתחדשות עירונית | 19-0020 ב-6 | 04/12/19 |
| 9087 | הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה ברובעים 5, 6 | 17-0025 ב-5 | 06/12/17 |
| 9081 | מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל אביב-יפו | 17-0017 ב-7 | 19/07/17 |
| 9065 | מדיניות לקביעת תמהיל גודל יח"ד ברחבי בעיר | 16-0012 ב-3 | 23/05/16 |
| 9062 | מדיניות לטבע עירוני | 16-0001 ב-2 | 13/01/16 |
| 9001 | מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת | 14-0016 ב-10 | 02/07/14 |
| 9007 | תחנות דלק בתל אביב | 09-0015 ב-5 | 01/10/09 |
| 9005 | גודל יח"ד ברחובות מסחריים | 2007-15 ב-2 | 13/06/07 |
| 9024 | הסדר חניה פיזי תת קרקעי | | 15/03/06 |
| 9010 | מדיניות חניה לאופניים | 12-2004 ב-6 | 05/05/04 |
| 9017 | מתן פטור מתקן חניה למבנה לשימור | | 13/09/00 |
| 9124 | נוהל עירוני לדיור מוגן | | 16/02/00 |

11.2. <u>סיכום תכנון</u>

יעוד החלקה: איזור מגורים ב'.

שטח החלקה לחישוב זכויות 534 מ"ר.

שימור בינלאומי (לפי תב"ע 2650ב').

הזכויות במגרש יקבעו לאחר פתיחת תיק מידע באגף רישוי בניה,
ויובאו לתיאום תכנון עם מחלקת שימור.

**<u>הערה</u>**: כל הנתונים לעיל עפ"י המידע שנמסר באתר עיריית תל אביב-יפו.
המצב התכנוני המובא כאן הינו אינפורמטיבי בלבד.
כל החלטה לגבי מתן היתר בניה, היקף הבניה והשימושים המותרים
יקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.



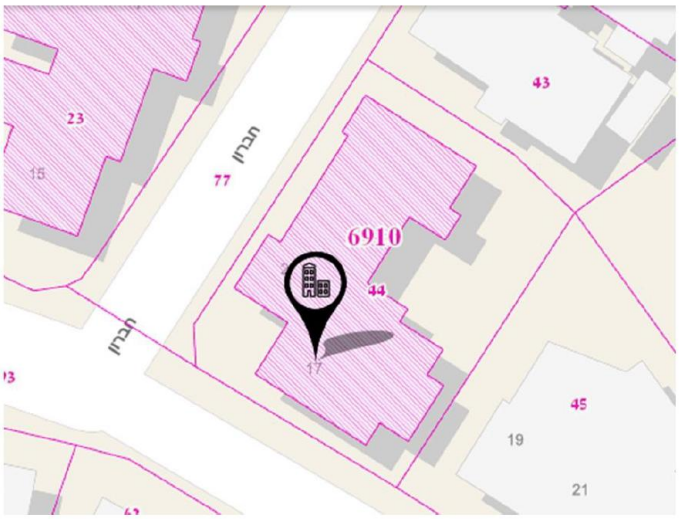
בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

11.3. <u>בדיקת זכויות בניה</u>

עפ"י מסמך תחשיב זכויות מיום 21/02/2021, החתום ע"י אדר' ניר חרותי,
להלן הזכויות הקיימות:

**Nir Cheruti**
Architect

**אידלסון 17 תל אביב**




052.3941588
08.9761890
Nircheruti.com
Nirche@gmail.com

13 Hatzav st. Shilat, Israel

**Nir Cheruti**
Architect

**21.02.21**

**אידלסון 17 תל אביב גוש- 6910 חלקה- 44**

| **שטח מגרש- 534 מ"ר** |
|---|

| **מצב קיים- שטחים בנויים בפועל** | | | |
|---|---|---|---|
| | **אחוז** | **מ"ר** | **תב"ע** |
| קומה 1 | 45% | 240.3 | 44 |
| קומה 2 | 45% | 240.3 | 44 |
| קומה 3 | 45% | 240.3 | 44 |
| סה"כ | | **721 מ"ר** | |

| **תוספת קומות** | | **שטח** | **מתב"ע** |
|---|---|---|---|
| תוספת קומה 1 | בקונטור קומה טיפוסית | 240.3 | 44 |
| תוספת קומה 2 | בקונטור קומה טיפוסית | 240.3 | ב 2650 |
| תוספת קומת גג | 65% משטח הגג | 156 | ב2650 |
| *תוספת בתת הקרקע | | 120 | ב2650 |
| הסבת מחסנים לדירה | | 60 | ב2650 |
| סה"כ | | 816.6 | |

*תוספת הדירות בתת הקרקע תתבצע על בסיס הנחיות מהנדס לאחר שיחליט כי תוספת זו אפשרית. בנייה מסוג זה כרוכה בפעולות הנדסיות מורכבות ועלות הבנייה של יח"ד אלו יהיה יקר יותר מבניית יח"ד מעל הקרקע.

| **שטחי שרות** | **גודל/כמות** | **מ"ר** |
|---|---|---|
| מבואות וחדרי מדרגות | 10% מגודל המגרש | 53.4 |
| חדרים טכניים | 5% מגודל המגרש | 26.7 |
| מספר קומות | 3 | 240.3 |
| קומות מרתף | 2 | 472 |
| *ממ"דים | 13 ממ"דים בגודל 12 מ"ר כ"א | 156 |
| **סה"כ** | | **868.3** |

| **סה"כ שטחים עיקריים** | **1537.6מ"ר** |
|---|---|
| **סה"כ שטחי שרות** | **868.3מ"ר** |

| **יח"ד** | | **מתב"ע** |
|---|---|---|
| 9 | קיימות | 44 |
| 4 | חדשות | 44 |
| 1 | הסבת מחסנים לדירה | ב2650 |
| 6 | בקומה עליונה וקומת גג | ב2650 |
| 2 | בתת הקרקע | ב2650 |
| **סה"כ 22** | | |

| **טבלת סיכום שטחים** | | |
|---|---|---|
| | **עיקרי (מ"ר)** | **שרות (מ"ר)** |
| **מצב קיים** | **721** | |
| **מצב מוצע** | **816.6** | **868.3** |
| **סה"כ** | **1537.6** | **868.3** |

**כל תוספות הבנייה לרבות תוספת הממד"ים טעונות אישור של מחלקת רישוי בנייה, מחלקת שימור והיתכנות התכנונית ביחס לקווי הבניין.*

אדריכל ניר חרותי
מ.ר. 118561

ניר חרותי, אדריכל

052.3941588
08.9761890
Nirche@gmail.com
Nircheruti.com

13 Hatzav st. Shilat, Israel

בהתאם למידע שהתקבל ממזמין השומה, הוגשה תכנית בקשה להיתר לועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב-יפו" והתכנית נמצאת בשלב הגשת התנגדויות לבקשה להיתר.



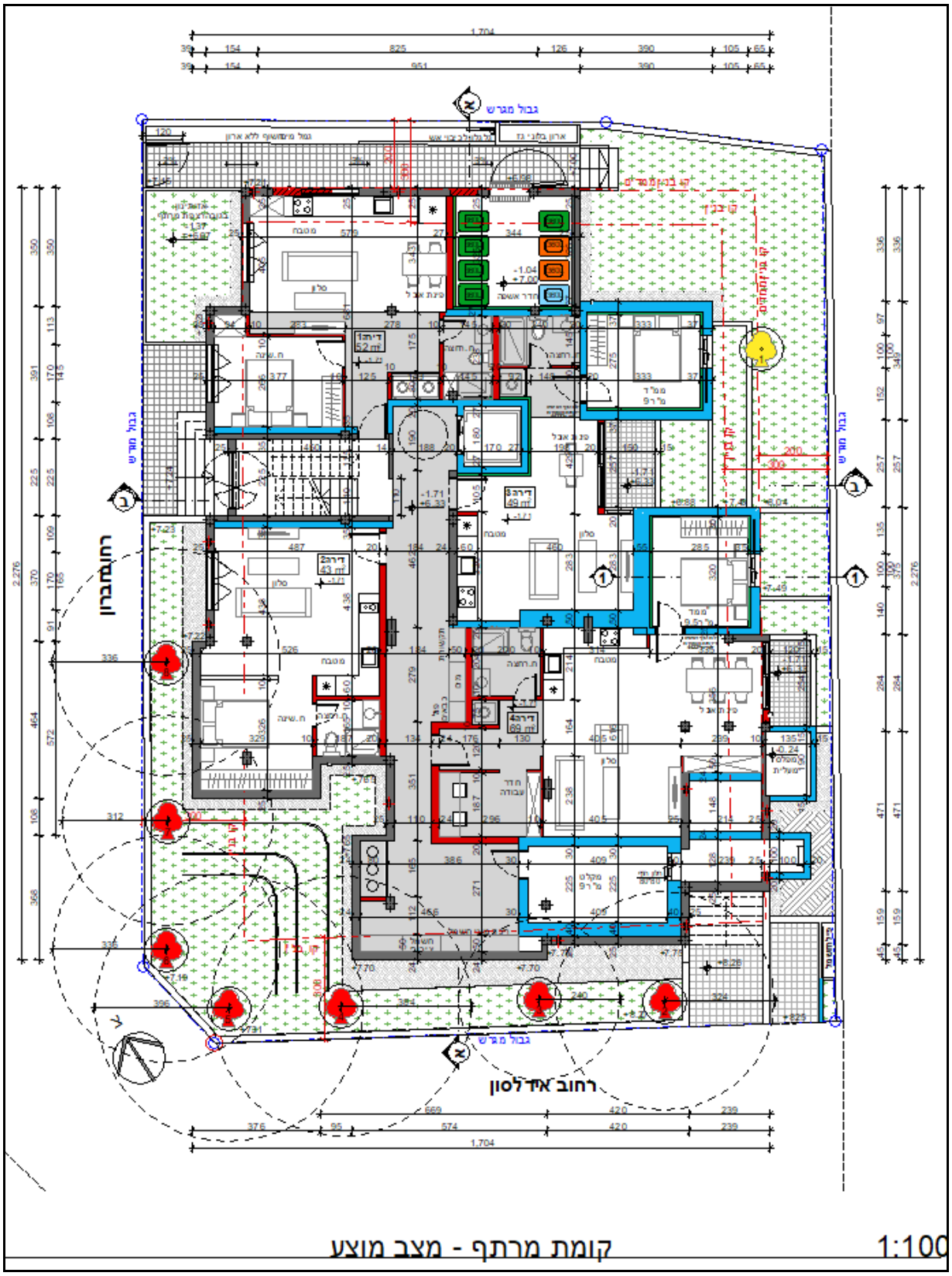
בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

להלן תשריט מצב מוצע לקומות הנכס מתכנית הבקשה להיתר:



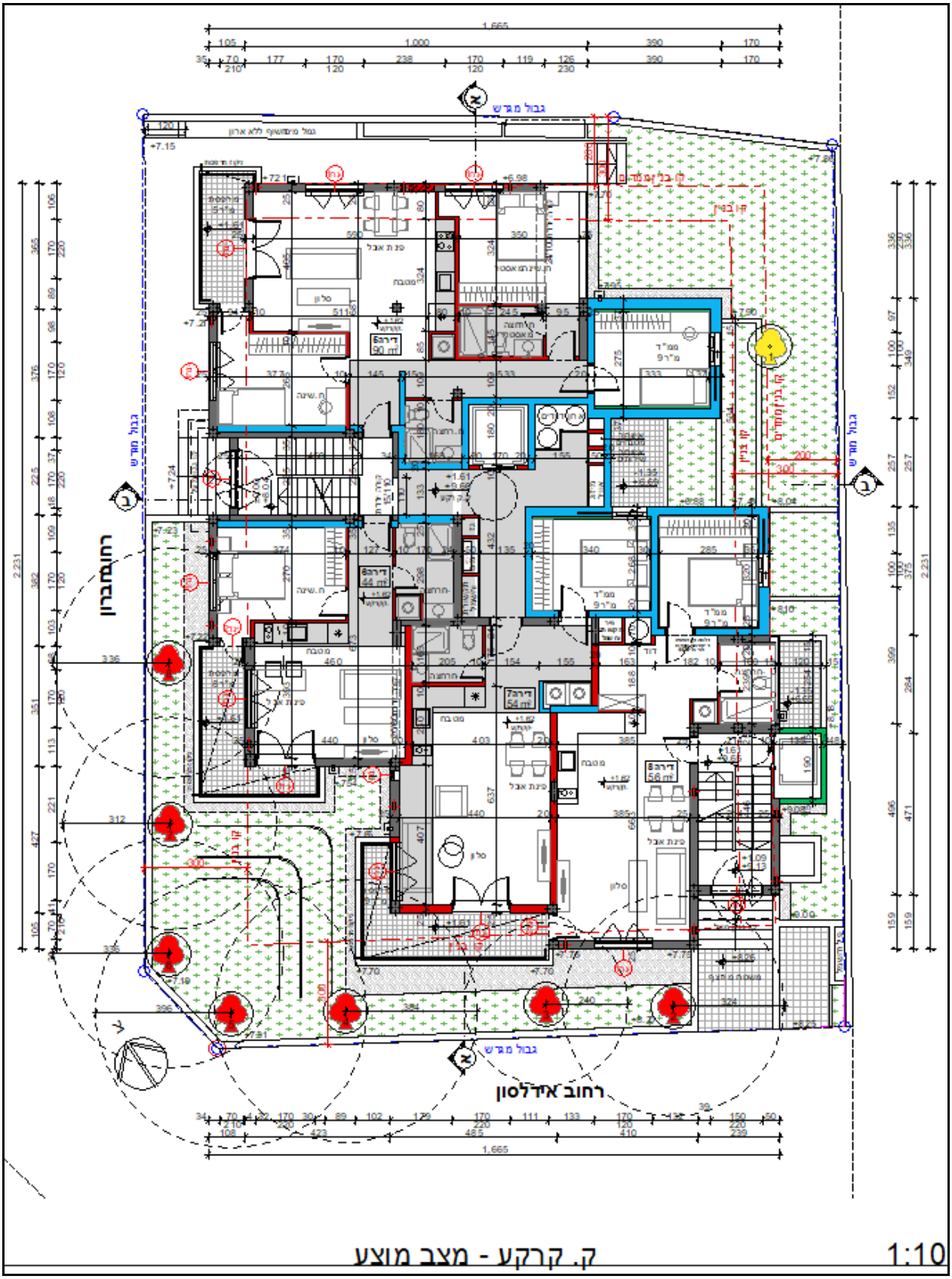



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי




ק. קרקע - מצב מוצע

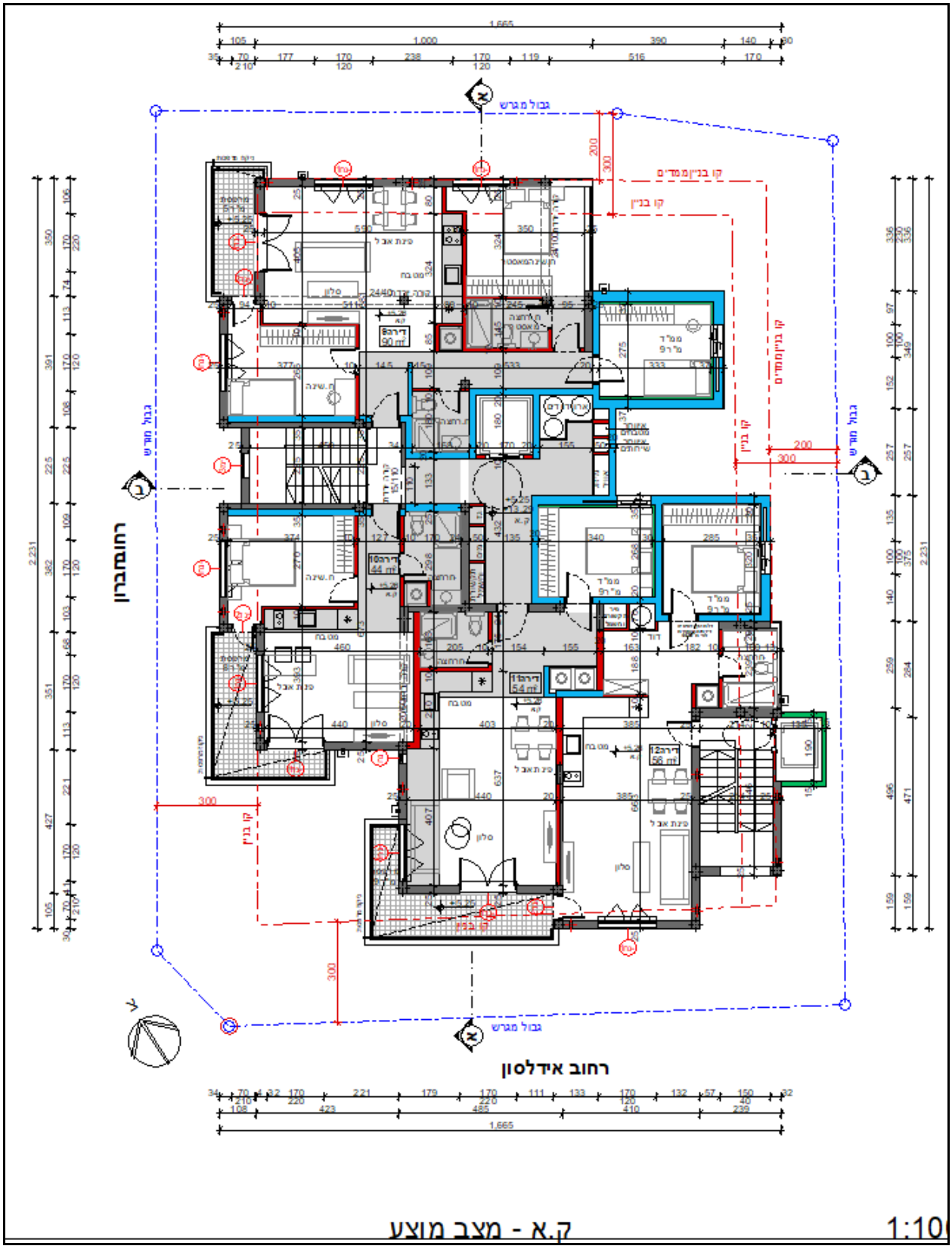


בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי



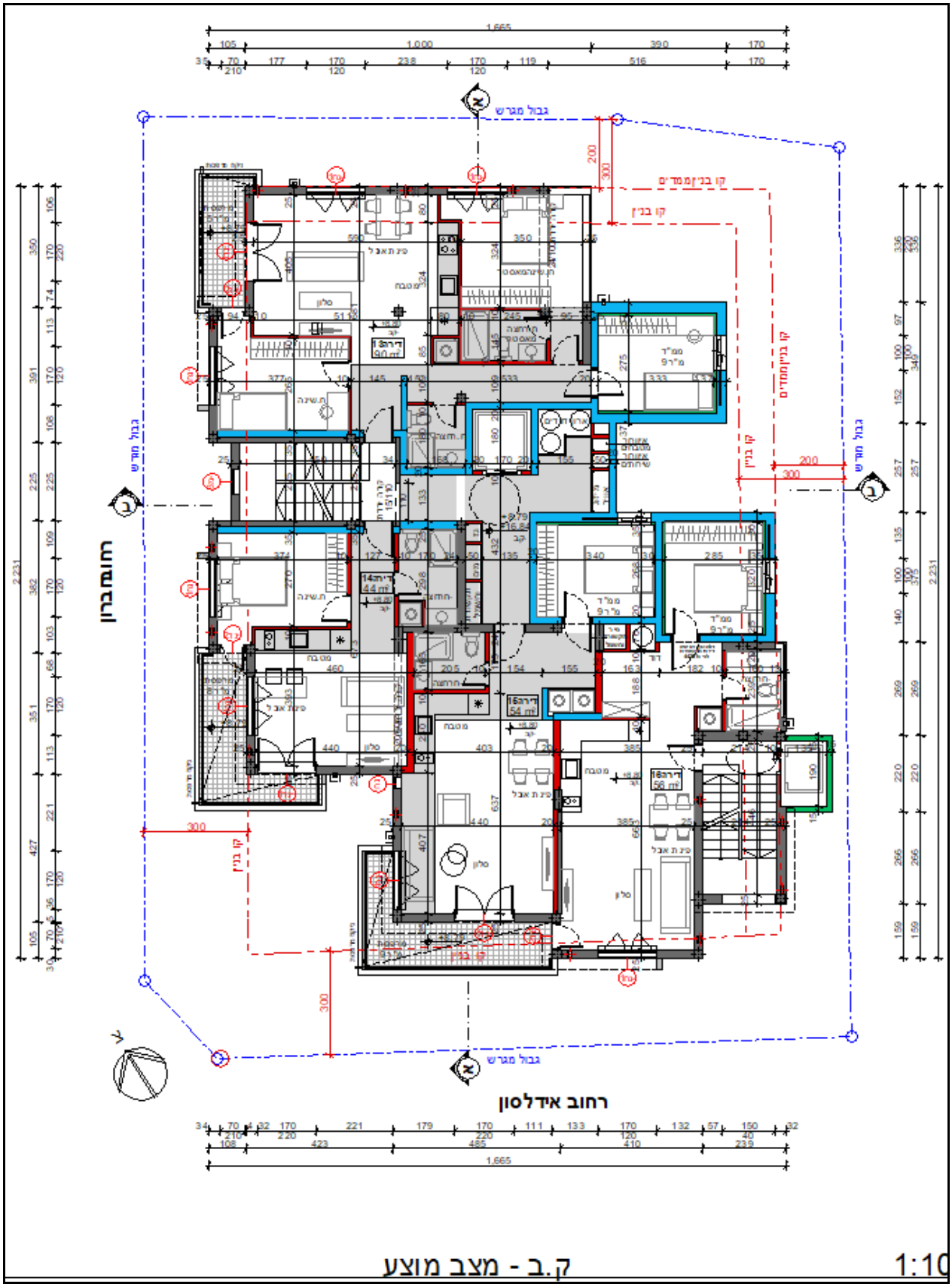



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי




ק.ב - מצב מוצע

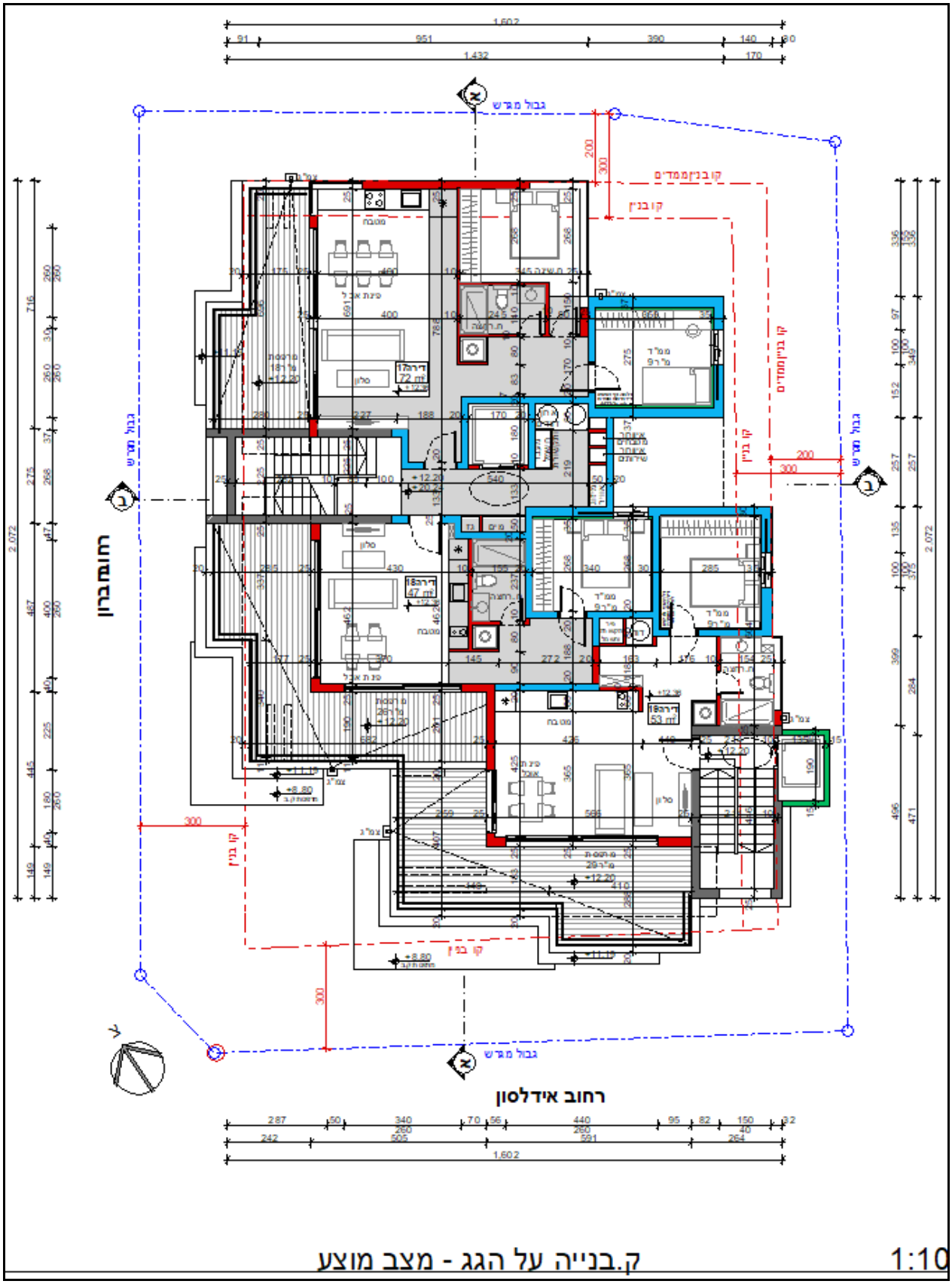


בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי




ק.בנייה על הגג - מצב מוצע 1:10

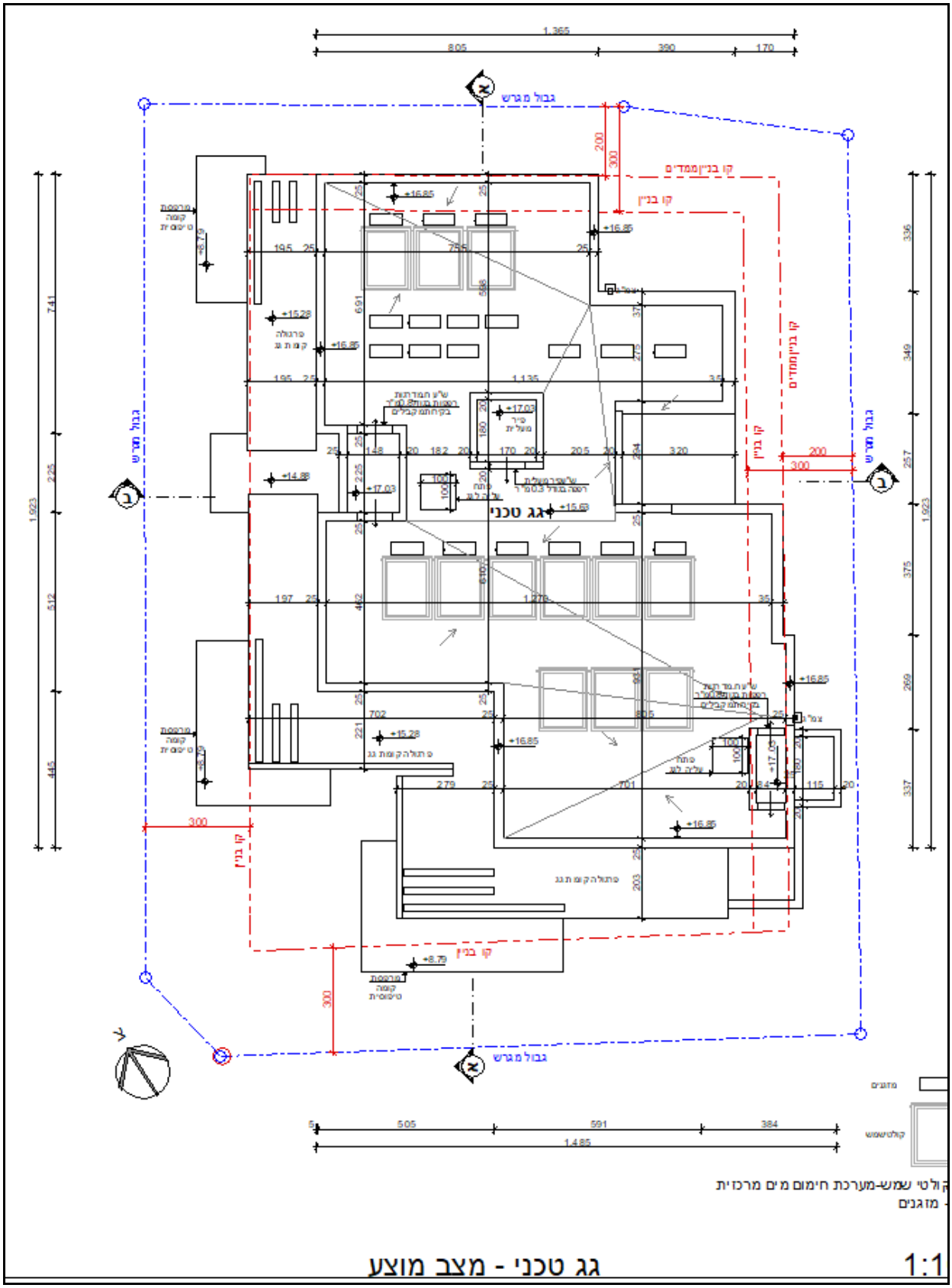


בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי




גג טכני - מצב מוצע



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

להלן תמונות הדמיה של הפרויקט המתוכנן :






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל' : 03-5275050 Tel: פקס : 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

להלן התייחסות משפטית לניצול זכויות הבניה

DR. MOSHE WEINBERG & CO.
LAW OFFICES & NOTARIES

ד"ר משה וינברג ושות'
עורכי דין ונוטריונים

DR. MOSHE WEINBERG D.JUR *
DR. GUY WEINBERG LL.B, PH.D (ECON.)
DEDI WEINBERG LL.M

YAARIT BARNAN LL.M
IRIS BIBI LL.B
CHEMDA AVSHALOM LL.B
RAZ DORON LL.B
SHALOM UDI LL.B
ARTUR FELDSHTEIN LL.B
IDAN ELHARAR LL.B
GUY KOHN LL.B
ALMOG SHWARZMAN LL.B
OMRI MENAHEM LL.B
SHARON SHARGAL LL.B
HEN DANINO LL.B
YEHUDA IZRAELI LL.B
ITZIK GREEN LL.B
KEREN ILIA LL.B
BAR DARZI LL.B
ORTAL SHMUELI LL.M
MERAV GABAY LL.B
MEITAR KAZAZ LL.B

* ALSO MEMBER OF THE NEW YORK BAR

ד"ר משה וינברג, עו"ד **
ד"ר גיא וינברג, עו"ד וכלכלן **
דדי וינברג, עו"ד

יערית ברנן, עו"ד
איריס ביבי, עו"ד
חמדה אבשלום, עו"ד
רז דורון, עו"ד
שלום עודי, עו"ד
ארתור פלדשטיין, עו"ד
עידן אלחרר, עו"ד
גיא כהן, עו"ד
אלמוג שורצמן, עו"ד
עמרי מנחם, עו"ד
שרון שרגל, עו"ד
חן דנינו, עו"ד
יהודה יזרעאלי, עו"ד
איציק גרין, עו"ד
קרן אילית, עו"ד
בר דרזי, עו"ד
אורטל שמואלי, עו"ד
מירב גבאי, עו"ד
מיתר קזאז, עו"ד

** נוטריון

מ.ל.ב
17.2.21
אש/113/455

**לכבוד**
**רן ברקובסקי, שמאי מקרקעין ומהנדס אזרחי**
**רחוב זלטופולסקי 27**
**תל אביב-יפו 63475**

**בדוא"ל: ranberko@017.net.il**

א.נ.

**הנדון: חוות דעת בעניין מקרקעין הידועים כגוש 6910 חלקה 44 -**
**רח' אידלסון 17 פינת חברון 2 ת"א (להלן: "המקרקעין" ו/או "הבניין")**

בשם מרשתי, מ.ו. השקעות בע"מ, הריני מתכבדת לפנות אליך, כדלקמן:

1. בתקנון המוסכם בבניין נקבע, כי:

**"(1)(ג) גג בשטח 177.5 מ"ר המסומן בתשריט (כך במקור) באות ג' והצבוע בצבע אדום יוצמד לדירה מס' 44/10.**

**(2)(א) לבעל הדירה חלקה משנה 44/10 תהיה זכות לבנות על הגג הצמוד לדירתו מבלי לקבל רשות מבעל דירה אחרת כלשהוא. ברם בזמן הבנייה יהיה חייב בעל הדירה להעביר דודי שמש ואנטנות שיהיו בזמן זה מעל הגג הקיים על גג שייבנה במהירות האפשרית ועל חשבונו הוא.**

**(ב) לבעל הדירה חלקה משנה 44/10 זכות לבקש תיקון צו בתי משותפים, כדי להתאים את הרשום למצב שייווצר לאחר הבניה, מבלי להיזקק להסכמה של מי מבעלי הדירות האחרים".**

דרך בגין 82, בית אופקים – קומה 4, תל-אביב, 6713829 | טלפון: 03-6853071, פקס: 03-6856688
82 BEGIN Rd, OFAKIM Building – 4th floor, Tel-Aviv, 6713829, ISRAEL | Tel: +972-3-6853071, Fax: +972-3-6856688
www.Mweinberg.co.il | info@Mweinberg.co.il



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 : Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

2. צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים לא מציין כי לתת חלקה 10 צמודות גם זכויות הבניה.

3. כאמור בחוות דעת שערך משרדי, אחוזי הבנייה אינם חלק מהרכוש המשותף אלא נכס בבעלות משותפת, זאת כיוון שלא מדובר בנכס פיזי [ע"א 11965/05 **מרדכי קליין נ' דוד שרון** פס' 44 (פורסם בנבו 27.8.2009)]. על בסיס זה קבע בית המשפט העליון בע"א 136/63 **לווינהיים נ' שורצמן** פ"ד יז 1722 (1963), כי אין לראות הצמדת גג ככוללת גם את אחוזי הבנייה שנותרו לבית המשותף.

4. בע"א 10322/03 **ישעיהו נ' שטרייכר** פ"ד נט (6) 449, בעמ' 466 (2005), ציין כב' הנשיא א' ברק, למעלה מן הצורך, כי אחוזי בנייה אינם נכס שיש לו קיום עצמאי, ולפיכך לא ניתן לראות בהם "רכוש משותף" הניתן להצמדה ליחידות דיור.

5. הצמדת שטח לדירה מקנה לבעל הדירה זכות בעלות בשטח המוצמד, אך מכאן לא נובע, כי לבעל הדירה קמה זכות לבנות על השטח המוצמד. זכויות הבניה בבית משותף שייכות (מכוח בעלותם המשותפת בקרקע) לבעלי כל הדירות בבית, וניצולן על ידי בעל הדירה מותנה בהסכמת יתר בעלי הדירות [ר' ע"א 7156/96 **יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך ואח'**, פ"ד נג(1) 469 (1999) (להלן: "**פסק דין שואעי**")].

6. כלומר, העברת זכויות בניה לדירה פלונית היוה עסקה נפרדת מהצמדת גג לדירה ועל כך יש צורך בהסכמה מפורשת של כלל הדיירים בבניין.

7. כאמור בע"א 5043/96 **גלמן נ' הררי רפול**, פ"ד נד(3) 389 (2000) (להלן: "**פסק דין גלמן**"), ויתור על זכויות בניה חייב להיות מפורש.

8. פסקי דין נוספים מתבססים על פסק דין **גלמן** וקובעים, כי תסכמת הדיירים בתקנון הבית המשותף לבניה על גג שהוצמד לדירה פלונית, אינה כוללת בחובה הסכמה לניצול כלל אחוזי חבניה הבלתי מנוצלים של הבניין – אלא אם כן הדבר נאמר בתקנון במפורש [ר' למשל: ת"א (ת"א) 1119/07 **רחל פורטמן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, פס' 32 (פורסם בנבו, 25.2.2014).

9. יתרה מכך, בה"פ (ת"א) 17545-07-12 **נעם הלוי נ' מלכה טכורש**, פס' 18 (פורסם בנבו, 23.12.2014), נקבע, כי העובדה שבתקנון המוסכם נאמר, כי לבעל התצמדה תהיה הזכות לעשות לגבי הגג הצמוד "כל שימוש וניצול ללא הגבלה", עדיין אינה מצדיקה את החלתה של זכות זו על זכויות הבניה.

10. לאור כל האמור, הענקת אחוזי בנייה לדירה מסוימת בבניין צריכה להיות מפורשת ומוסכמת על כל הדיירים [בגישה זו תומך גם המלומד מ' בניאן **דיני מקרקעין – עקרונות והלכות** עמ' 800 (מהדורה שניה 2004)].

11. על כן, ניתן לקבוע, כי הזכות לבנות על הגג הצמוד, שניתנה במסגרת תקנון הבניין לתת חלקה 10, אינה מקנה לה זכויות בניה מעבר לחלקה היחסי ברכוש המשותף. זכויות הבניה הנוספות שמוקנות לבניין, הן זכויות ששייכות לכלל דיירי הבניין והם רשאים לממש אותן.

בכבוד רב ובברכה
אורטל שמואלי, עו"ד
ד"ר משה וינברג ושות', עורכי דין ונוטריונים

G:\docfiles\455\113\שמאויות\שמאויות ברקובסקי\מכתב לברקובסקי - זכויות בניה נטשה טופי.docx



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

11.4. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס באתר המקוון של עיריית תל אביב יפו,
נמצאו המסמכים הבאים:

11.4.1. רישיון מס' 115 מיום 29/01/1935 בצירוף תכנית חתומה לבניין 3 קומות ומרתף.
בקומות א', ב' ו-ג' 8 חדרים, 3 מטבחים, .....בכל קומה.
במרתף גרז' ומחסן, על הגג סככה לכביסה
(הרישיון נסרק באיכות נמוכה וחלקו אינו קריא).

11.4.2. תכנית מאושרת מס' 1006 מיום 11/06/1935.
תוספת בניה בקומת מרתף: קיים- 28.51 מ"ר, בונה- 37.48 מ"ר.

11.4.3. תכנית מאושרת מס' 1540 מיום 30/08/1935 לבניית גדר.

11.4.4. חריגות בניה:

11.4.4.1. סגירת מרפסות ללא היתר בכל הדירות.

11.4.4.2. דירה מס' 2, כניסה א' - אידלסון 17 (תת חלקה 4) -
בניית תוספת שטח במרפסת המטבח לצד צפון של כ- 5.1 מ"ר.

11.4.4.3. במרתף (תת חלקה 2) שימוש בשטח של כ- 7.8 מ"ר
המסומן בתוכנית מאושרת למחסן כדירת מגורים
והוספת שטח של כ- 3.4 מ"ר המסומן בתוכנית מאושרת
כמעבר לדירת המגורים.

11.4.4.4. במרתף (תת חלקה 1) שימוש בשטח של כ- 13.7 מ"ר
המסומן בתוכנית מאושרת כגרז' למחסן.

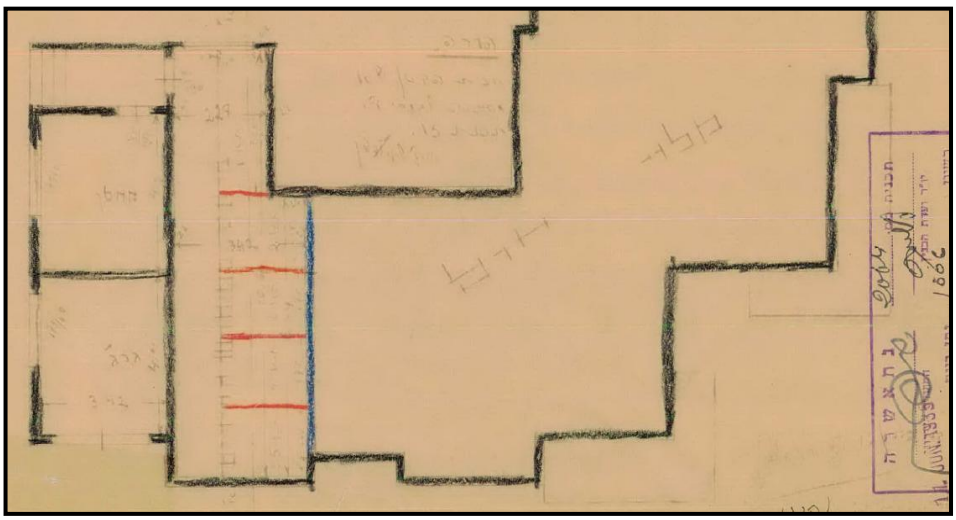
11.4.4.5. במרתף (תת חלקה 1) שימוש בשטח מחסני הדירות כמחסן בשימוש עסקי.



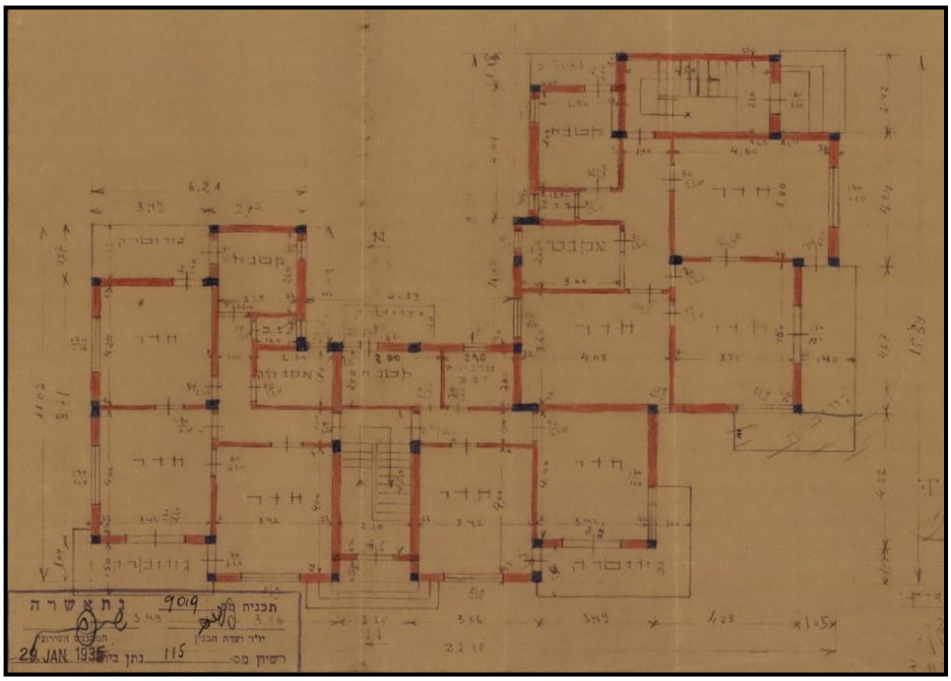
בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

להלן תשריט הנכס לפי תכנית מאושרת מס' 115 ותכנית מאושרת מס' 1006 :

**קומת מרתף:**



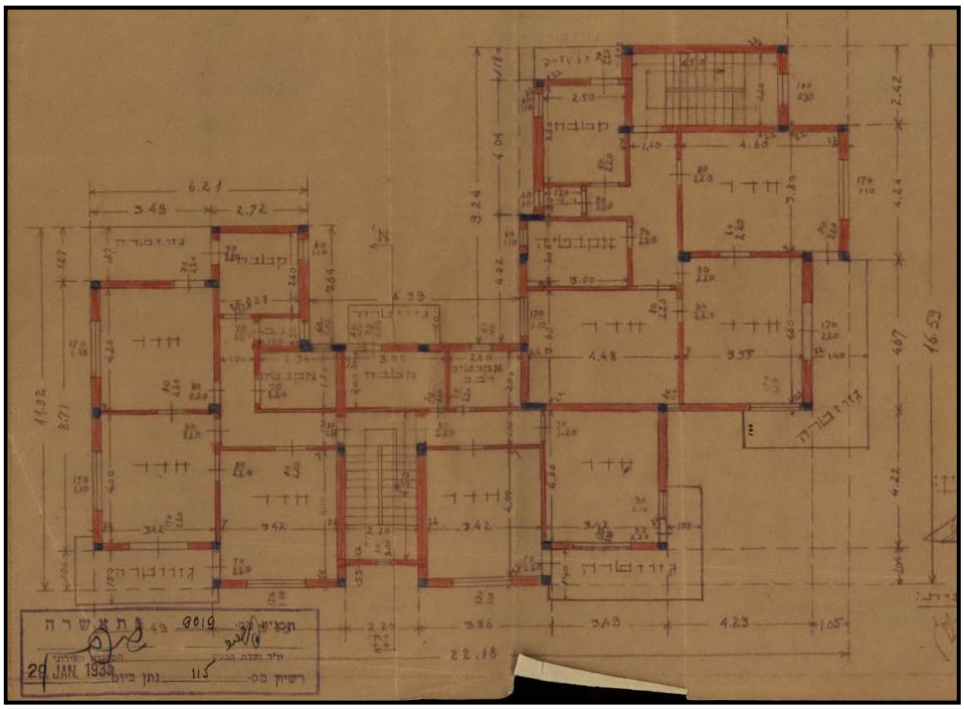
**קומת קרקע:**



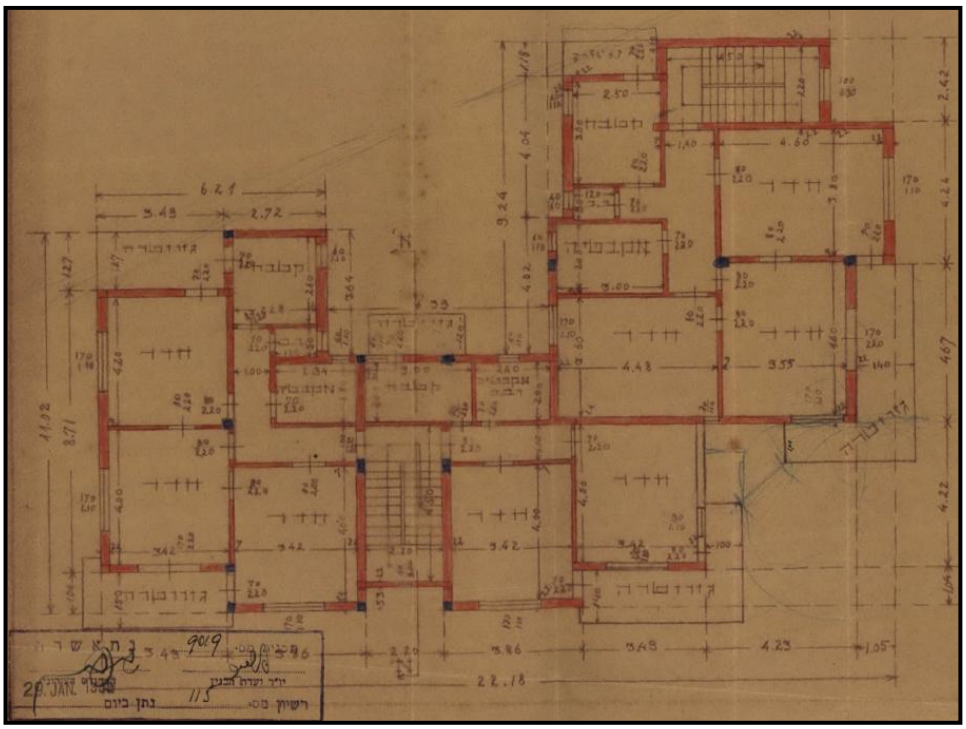


בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**קומה ראשונה:**



**קומה שניה:**





בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

11.5. <u>אתר עתיקות</u>

על פי בדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז.

11.6. <u>היטל השבחה</u>

<u>תכניות מ, ע ו-ג'</u>

בהתאם לשומות מכריעות לא ישולם היטל השבחה בגין תכניות אלו.

<u>תכנית 2650ב'</u>

היטל ההשבחה יקבע בהתאם להפרש בין שווי תוספת זכויות הבניה ביחס לתוכניות בתוקף לבין עלות מטלות השימור שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
מכאן, עד לקבלת דרישות מחלקת השימור לא ניתן לאמוד את גובה היטל ההשבחה הצפוי.
בהתאם למצויין בהחלטת ועדת ערר מיום 27/06/2023 בנושא חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית השימור ע"י עו"ד ב. זלמנוביץ, יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, עולה כי התכנית כשלעצמה לא הביאה לעליית ערך המקרקעין ומכאן, אין חיוב בהיטל השבחה.

<u>תכנית 5000</u>

לפי אישור תיקון מס' 126 לחוק התו"ב לא ישולם היטל השבחה בגין תכנית כוללנית אלא רק עם פרסום תכנית מפורטת. הננו סבורים שלא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

הערת הח"מ: תחשיב היטל ההשבחה הינו אומדן בלבד ויתכנו פערים בין אומדן זה לבין היטל ההשבחה שיבוקש בפועל, וזאת בשל גישות השומה השונות.
למען הסר ספק, יובהר כי, רק לאחר קבלת שומת הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב-יפו" יתברר סכום היטל ההשבחה באופן סופי.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

12. **<u>גישות השומה</u>**

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת נכס מקרקעין:

12.1. <u>גישת השוואה</u> מבוססת על ניתוח עסקאות בנכסים דומים והתאמתן לנכס הנישום מבחינת מיקום, אופי, רמת סיכון ומידת סחירות.

12.2. <u>גישת היוון ההכנסות</u> מבוססת על היוון ההכנסה העשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן בהתחשב בשער ריבית הנקבע בהתאם לאופי הנכס ורמת הסיכון שבו וגורמים נוספים.

12.3. <u>גישת העלות</u> מבוססת על העלות הצפויה לבניית נכס דומה לנכס הנישום כלומר סיכום של שווי הקרקע, עלות ההקמה וההשבחות בניכוי פחת.

מקובל לבצע שילוב והתאמת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ואופי הנכס.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 :Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

13. **<u>קריטריונים לשומה</u>**

13.1. בשומת הנכס המתואר לעיל נשקל השימוש בגישות השומה האמורות.
בהתחשב במטרת השומה ואופי המקרקעין הושם דגש מיוחד לתוצאה שנתקבלה בגישת ההשוואה.

13.2. בהערכת שווי זכויות הבעלות בנכס הובאו בחשבון הנקודות הבאות:

13.2.1. מיקום הנכס ואופי הסביבה - רח' אידלסון 17 /רח' חברון 2, מרכז תל אביב.

13.2.2. שטחי הנכס וחלוקתם - בהתאם להיתרי הבניה ולתשריט בית משותף.

13.2.3. רמת הבניה ומצבו הפיסי והתחזוקתי של הנכס והבניין.

13.2.4. המצב המשפטי כמפורט בסעיף 7 לחוות הדעת.

13.2.5. המצב התכנוני והרישוי כמפורט בסעיף 11 לחוות הדעת.

13.2.6. באומדן השווי בוצעה הפחתה בגין עלויות התאמה להיתר הכוללות פתיחת מרפסות בכל הדירות, הריסת חלק משטח מרפסת במטבח, שנבנתה לא בהיתר, בדירה מס' 2 (תת חלקה 4), והחזרת השטחים במרתף לשימושים המותרים.

13.2.7. אומדן השווי לזכויות הבניה חושב לפי מסמך תחשיב זכויות ראשוני מיום 21/02/2021, החתום ע"י אדר' ניר חרותי, בדחיה של 5 שנים התואם את הזמן הנדרש לחתימת הסכם בין בעלי הזכויות וקבלת היתר בניה. תקופת הדחיה מקובלת בבניינים בסביבה הקרובה, ומתבססת גם על פסיקות שמאים מכריעים בנושא.
תחשיב הזכויות הראשוני מותנה בתיאום ואישור מול מחלקת שימור מבנים בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ומתבסס על תכנית 2650ב' המאפשרת תוספת שטחים, תוספת 2 קומות וקומת גג ו-2 קומות מרתף.
במידה ולא יתממשו הזכויות הנ"ל הדבר יחייב בחינה מחודשת ועדכון אומדן השווי בהתאם.

13.2.8. עסקאות ונתוני ביקוש לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות שמאיות.

13.2.9. המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax: 03-7256978
ran@ranberko.com

## 14. נתונים להערכת השווי ותחשיבים

### 14.1. נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לדירות מגורים מאתר רשות המיסים

| תאריך עסקה | גוש/חלקה/ תת חלקה | כתובת | שנת בניה | מס' חדרים | שטח רשום (מ"ר) | שטח ארנונה (מ"ר) | קומה | תמורה (ש"ח) | מחיר (ש"ח\מ"ר רשום) כ- | מחיר (ש"ח\מ"ר) כ- |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28/10/25 | 6913/12/7 | הס 9* | 1965 | 2 | 40 | 48 | 1/4 | 3,185,000 | 79,630 | 66,350 |
| 27/07/25 | 6913/10/6 | הס 5* | 1972 | 3 | 59 | 70 | 2/4 | 4,240,000 | 71,860 | 60,570 |
| 08/07/25 | 6913/17/4 | הס 19/אידלסון 24* | 1958 | 5 | 89.72 | | 1/3 | 6,100,000 | 67,990 | |
| 05/06/25 | 6911/75/16 | שניאור זלמן 7* | 1959 | 3 | 66 | 75 | 3/3 | 4,340,000 | 65,760 | 57,870 |
| 27/05/25 | 6913/10/15 | הס 5* | 1972 | 2 | 49 | 58 | 4/4 | 3,250,000 | 66,360 | 56,030 |
| 05/05/25 | 6910/57/8 | הס 23 | 1930 | 3 | 61 | 72 | 3/3 | 3,800,000 | 62,300 | 52,780 |
| 06/04/25 | 6910/33 | טרומפלדור 34 | 1960 | 2.5 | | 62 | 2/3 | 3,200,000 | | 51,620 |
| 13/01/25 | 6907/78/6 | חובבי ציון 19* | 1935 | 2 | 59.5 | | 2/3 | 3,500,000 | 58,820 | |
| 18/12/24 | 6913/46/8 | הס 26* | 1960 | 3 | 66 | 72 | 3/4 | 4,650,000 | 70,450 | 64,580 |
| 05/12/24 | 6913/9/11 | הס 3* | 1970 | 3 | 58 | 62 | 3/4 | 3,320,000 | 57,240 | 53,550 |
| 25/11/24 | 6913/22/1 | הס 14<br>+ מרפסת 14 מ"ר | 1930 | 4 | 103 | 106 | 1/3 | 6,150,000 | 57,370 | 55,810 |
| 12/09/24 | 6910/44/10 | חברון 2 [5]<br>הצמדות: קרקע 271.26 מ"ר<br>גג 177.15 מ"ר | 1936 | 2 | 53.13 | 58 | 2/2 | 6,350,000 | 67,680 | 64,340 |
| 20/08/24 | 6907/77/9 | חובבי ציון 21 | 1970 | 3 | 66 | | 3/3 | 4,650,000 | 70,450 | |
| 04/08/24 | 6907/96 | חובבי ציון 28 | 1950 | 3 | 67 | | 2/3 | 3,720,000 | 55,520 | |
| 22/07/24 | 6909/69/5 | נס ציונה 9 | 1930 | 3 | 61 | 79 | 2/3 | 4,100,000 | 67,210 | 51,900 |
| 08/07/24 | 6910/30/11 | חברון 13 | 1960 | 2 | 44 | | 2/3 | 3,180,000 | 72,270 | |
| 11/02/24 | 6911/53 | טרומפלדור 42 | 1940 | 2.5 | 49 | 65 | 3/4 | 3,560,000 | 72,650 | 54,770 |
| 15/11/23 | 6911/117/8 | המליץ 4 | 1970 | 3 | 63 | 69 | 3/3 | 4,500,000 | 71,430 | 65,220 |

* מותקנת מעלית נוסעים.

### 14.2. נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לחניה מאתר רשות המיסים

| תאריך | גוש/חלקה | כתובת | שטח (מ"ר) | קומה | תמורה (ש"ח) | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 09/04/25 | 7430/30 | שינקין 40 | | מרתף | 465,000 | ירידה לחניון במעלית רכב |
| 10/10/24 | 6217/589/13 | בלוך 36 | 10 | מרתף | 500,000 | |
| 13/08/24 | 7091/199/25 | בילינסון 1 | 9 | מרתף | 450,000 | |
| 03/09/23 | 6217/206/6 | בצלאל 1 | 10 | מרתף | 427,350 | |
| 27/12/22 | 6962/84 | הושע 18 | | | 420,000 | חניה במתקן רובוטי |
| 08/09/22 | 6957/143/13 | עמדן 2 | | קרקע | 500,000 | |
| 10/04/22 | 7437/18/103 | שינקין/מלצ'ט | 15 | מרתף | 460,000 | |
| 20/01/22 | 7437/18/83 | שינקין/מלצ'ט | 10 | מרתף | 500,000 | |
| 19/07/21 | 6914/70/1 | גאולה 27 | | קרקע | 500,000 | |
| 25/04/21 | 7430/24 | ג'ורג' אליוט 3 | | מרתף | 450,000 | חניה במתקן רובוטי |
| 25/03/21 | 7430/24 | ג'ורג' אליוט 3 | | מרתף | 420,000 | חניה במתקן רובוטי |
| 22/06/20 | 6906/42/8 | חובבי ציון 63 | 19 | קרקע | 500,000 | |

[5] רכישת תת חלקה 10 בנכס הנישום.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

14.3. נתונים להערכת שווי - מחסן

14.3.1. דמי שכירות למחסן הינם כ- 1,307 ש"ח\חודש + מע"מ, מתקבל כ- 25 ש"ח\מ"ר.

14.3.2. עסקאות מאתר רשות המיסים:

| תאריך עסקה | כתובת | גוש/חלקה | שנת בנייה | שטח רשום/בנוי (מ"ר) | קומה | מחיר מכירה (ש"ח) | שווי למ"ר כ- (ש"ח) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19/09/24 | אלנבי 29 | 6913/6/7 | 2016 | 6 | קרקע | 120,000 | 20,000 |
| 24/12/23 | דובנוב 30 | 6111/110/15 | 2020 | 9 | -2 | 192,000 | 21,330 |
| 20/08/23 | יונה הנביא 44 | 6915/25/2 | 1960 | 4 | קרקע | 70,000 | 17,500 |
| 13/07/23 | א.ד.גורדון 11 | 6902/270/4 | 2022 | 6 | -1 | 120,000 | 20,000 |
| 25/06/23 | עמנואל הרומי 15 | 6214/206 | 1950 | 13 | -1 | 240,000 | 18,460 |
| 06/09/22 | גרציאני 1 | 7104/289/288 | 2018 | 8 | -1 | 136,782 | 17,100 |
| 05/09/22 | גרציאני 3 | 7104/289/293 | 2018 | 11 | -2 | 200,300 | 18,210 |
| 21/07/22 | גרציאני 3 | 7104/289/166 | 2018 | 7 | -2 | 134,400 | 19,200 |

14.4. התאמת הנתונים לנכסים הנישומים

שווי מתאים לדירות ותיקות בסביבה הקרובה למ"ר רשום
בגבולות שבין 57,000 ש"ח\מ"ר - 72,000 ש"ח\מ"ר.
בהתייחס למחירי עסקאות בסביבה הקרובה, מיקום הדירות, שטחן, צורתן,
מצבן הפיסי והתחזוקתי, מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין,
יהיה זה סביר להעריך שווי מ"ר רשום למגורים בדירות הנישומות
בגבולות 67,000 ש"ח\מ"ר - 72,000 ש"ח\מ"ר, לפני ביצוע התאמות שמאיות נדרשות.
שווי מ"ר רשום מחסן בגבולות 17,000 ש"ח\מ"ר.
חילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע בבניין[6] הינו כ- 35,000 ש"ח\מ"ר.

[6] בהתבסס על שומות מכריעות והתאמה לזמן.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

14.5. <u>תחשיב שווי</u>:

<u>תת חלקה 1</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום מחסן | 38.19 מ״ר X 17,000 ש״ח\מ״ר | 649,230 ש״ח |
| שווי מקום חניה | (לפי תכנית מאושרת 13.7 מ״ר) | 550,000 ש״ח |

<u>תת חלקה 2</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום מחסן | 7.85 מ״ר X 17,000 ש״ח\מ״ר | 133,450 ש״ח |

<u>תת חלקה 4</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום | 75.33 מ״ר X 67,000 ש״ח\מ״ר | 5,047,110 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת פתוחה | 12.8 מ״ר X 67,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | 343,040 ש״ח |

<u>תת חלקה 5</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום | 75.13 מ״ר X 67,000 ש״ח\מ״ר | 5,033,710 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת פתוחה | 12.8 מ״ר X 67,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | 343,040 ש״ח |

<u>תת חלקה 6</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום | 41.33 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר | 2,975,760 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת פתוחה | 11.8 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | 339,840 ש״ח |

<u>תת חלקה 8</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום | 41.33 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר | 2,975,760 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת פתוחה | 11.8 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | 339,840 ש״ח |

<u>תת חלקה 11</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום | 61.43 מ״ר X 70,000 ש״ח\מ״ר | 4,300,100 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת פתוחה | 11 מ״ר X 70,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | 308,000 ש״ח |

| | |
|---|---|
| הפחתת עלויות התאמה להיתר, לכל היחידות | <u>(350,000 ש״ח)</u> |
| **סה״כ שווי** | **22,988,880 ש״ח** |
| **סה״כ שווי ללא תת חלקה 10 (במעוגל)** | **22,990,000 ש״ח** |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל׳: 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

14.6. <u>תחשיב שווי תת חלקה 10</u> :

| | |
|---|---|
| שווי שטח רשום 41.33 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר | 2,975,760 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת פתוחה 11.8 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | 339,840 ש״ח |
| שווי שטח הצמדת קרקע 271.26 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר X 0.1 (מ. חצר[7]) | 1,953,072 ש״ח |
| הפחתת עלויות התאמה להיתר | (50,000 ש״ח) |
| **סה״כ שווי** | **5,218,672 ש״ח** |
| **סה״כ שווי תת חלקה 10 (במעוגל)** | **5,220,000 ש״ח** |

14.7. **<u>שווי זכויות בניה (ללא תת חלקה 10)</u>**[8] :

לפי שטח בניה (עיקרי) - קומות ד׳-ה׳-גג וממ״דים[9] :

| | |
|---|---|
| 817.89 מ״ר[10] X 35,000 ש״ח\מ״ר מבונה X 59.604%[11] X 0.7835[12] | 13,368,336 ש״ח |
| **סה״כ שווי זכויות בניה (במעוגל)** | **13,370,000 ש״ח** |

14.8. **<u>שווי זכויות בניה תת חלקה 10</u>** :

לפי שטח בניה (עיקרי) - קומות ד׳-ה׳-גג וממ״דים[13] :

| | |
|---|---|
| 817.89 מ״ר X 35,000 ש״ח\מ״ר מבונה X 7.627%[14] X 0.7835[15] | 1,710,628 ש״ח |
| **סה״כ שווי זכויות בניה תת חלקה 10 (במעוגל)** | **1,711,000 ש״ח** |

---

[7] מקדם שווי לחצר ללא גישה ישירה מהדירה.

[8] בהתאם למסמך חישוב זכויות ראשוני מיום 21/02/2021, החתום ע״י אדר׳ ניר חרותי.

[9] ל-13 דירות לפי 12 מ״ר\יח״ד.

[10] 817.89 =156 + 0.3 (מ. מרפסת גג) **X** 84.3 + 156 + 240.3 + 240.3,
לא הובא בחשבון תוספת שטחי בניה בתת הקרקע והסבת מחסנים לדירות מגורים לאור אי הודאות במימושן ועלויות יישומם.

[11] החלק ברכוש המשותף : 354/(36+27+27+44+47+4+26).

[12] מקדם דחיה לחתימת הסכם בין בעלי הזכויות והוצאת היתר בניה (N = 5, I = 5%).

[13] ל-13 דירות לפי 12 מ״ר\יח״ד.

[14] החלק ברכוש המשותף : 27/354.

[15] מקדם דחיה לחתימת הסכם בין בעלי הזכויות והוצאת היתר בניה (N = 5, I = 5%).



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל׳ : 03-5275050 Tel: פקס : 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

15. **<u>ניתוח רגישות - שווי זכויות בניה (ש"ח) למועד הקובע 31/12/2025</u>**

| אומדן עלויות בניה ישירה ועקיפה (ש"ח) | | | | | שווי מ"ר בנוי (ש"ח) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16,500 | 15,750 | 15,000 | 14,250 | 13,500 | | |
| *110%* | *105%* | *100%* | *95%* | *90%* | | |
| 15,597,000 | 15,884,000 | 16,170,000 | 16,457,000 | 16,743,000 | *115%* | **80,500** |
| 14,645,000 | 14,932,000 | 15,218,000 | 15,505,000 | 15,791,000 | *110%* | **77,000** |
| 13,693,000 | 13,980,000 | 14,266,000 | 14,553,000 | 14,839,000 | *105%* | **73,500** |
| 12,741,000 | 13,027,000 | 13,370,000 | 13,600,000 | 13,887,000 | *100%* | **70,000** |
| 11,789,000 | 12,075,000 | 12,362,000 | 12,648,000 | 12,935,000 | *95%* | **66,500** |
| 10,837,000 | 11,123,000 | 11,410,000 | 11,696,000 | 11,983,000 | *90%* | **63,000** |
| 9,885,000 | 10,171,000 | 10,457,000 | 10,744,000 | 11,030,000 | *85%* | **59,500** |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax: 03-7256978
ran@ranberko.com

16. **<u>השומה - שווי שוק</u>**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם **לתאריך 31/12/2025**
את שווי זכויות הבעלות בנכס המתואר לעיל (ללא תת חלקה 10)
בגבולות **<u>22,990,000</u> ש"ח (עשרים ושנים מיליון תשע מאות ותשעים אלף)**[16].
שווי זכויות הבעלות של תת חלקה 10 בגבולות **<u>5,220,000</u> ש"ח**
**(חמישה מיליון מאתיים ועשרים אלף)**.

סה"כ שווי זכויות בניה (ללא תת חלקה 10) **בגבולות <u>13,370,000</u> ש"ח**
**(שלושה עשר מיליון שלוש מאות ושבעים אלף)**.
שווי זכויות בניה תת חלקה 10 **בגבולות <u>1,711,000</u> ש"ח (מיליון שבע מאות ואחד עשר אלף)**.
שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ.

השומה עוצבה בהנחה שהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה

17. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה,
בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966
ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

**בכבוד רב,**

**רן ברקובסקי**
**שמאי מקרקעין**
**מהנדס אזרחי**

[16] בכפוף לפינוי הדייר המוגן בהתאם לתנאי הסכם הפינוי וכמפורט בסעיף 7.5 לחוות הדעת.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 24/02/2026
ז' אדר תשפ"ו
שעה: 19:14

נסח מס' 70565

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

# העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

**נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום**

**גוש: 6910 חלקה: 44**

| הנכס נוצר ע"י שטר: | 30869/1992 | מיום: | 25/09/1992 | סוג שטר: | צו רישום בית משותף |
|---|---|---|---|---|---|

## הרכוש המשותף

| | רשויות | שטח במ"ר | | | תת חלקות | תקנון | שטר יוצר | | תיק בית משותף |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | עיריית תל אביב -יפו | 534 | | | 12 | מוסכם | 30869/1992 | | 218/92 |
| | הערות: | צו תיקון ב"מ 8/10 | | | | | | | |
| | כתובת: | אידלסון 17, חברון 2, תל אביב - יפו | | | | | | | |

### הערות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב | | | | 26517/2010/1 |
| | **הערות:** | "מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/ 2650ב" | | | | |

## תת חלקה 1

| | שטח במ"ר | תיאור קומה | | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 51.89 | מרתף | | | | 26/354 |

### בעלויות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | צוואה על פי הסכם | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 | בשלמות | 54263/2009/1 |

### משכנתאות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | תיקון משכנתה | משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ | חברה | 513771337 | בשלמות | 37041/2025/2 |
| | **דרגה:** ראשונה | **הערות:** ביחד עם 6910/44/1,2,4,5 | | | | |

## תת חלקה 2

| | שטח במ"ר | תיאור קומה | | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 7.85 | מרתף | | | | 4/354 |

### בעלויות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | צוואה על פי הסכם | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 | בשלמות | 54263/2009/1 |

### משכנתאות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | תיקון משכנתה | משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ | חברה | 513771337 | בשלמות | 37041/2025/2 |
| | **דרגה:** ראשונה | **הערות:** ביחד עם 6910/44/1,2,4,5 | | | | |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 24/02/2026
ז' אדר תשפ"ו
שעה: 19:14

נסח מס' 70565

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

**נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום**

**גוש: 6910 חלקה: 44**

### תת חלקה 3

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 87.93 | קרקע | א' | | | 44/354 |

**בעלויות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שנוי שם | טלפז דורית | ת.ז | 23065832 | 1 / 2 | 24371/2007/2 |
| שנוי שם | טלפז דורית | ת.ז | 23065832 | 1 / 2 | 24371/2007/2 |

### תת חלקה 4

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 93.23 | ראשונה | א' | | | 47/354 |

**בעלויות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| צוואה על פי הסכם | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 | בשלמות | 54263/2009/1 |

**משכנתאות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| תיקון משכנתה | משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ | חברה | 513771337 | בשלמות | 37041/2025/2 |
| **דרגה:** ראשונה | **הערות:** ביחד עם 6910/44/1,2,4,5 | | | | |

### תת חלקה 5

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 87.93 | שניה | א' | | | 44/354 |

**בעלויות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| צוואה על פי הסכם | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 | בשלמות | 54263/2009/1 |

**משכנתאות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| תיקון משכנתה | משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ | חברה | 513771337 | בשלמות | 37041/2025/2 |
| **דרגה:** ראשונה | **הערות:** ביחד עם 6910/44/1,2,4,5 | | | | |

### תת חלקה 6

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 53.13 | קרקע | ב' | | | 27/354 |

**בעלויות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| צוואה על פי הסכם | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 | בשלמות | 54263/2009/1 |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 24/02/2026
ז' אדר תשפ"ו
שעה: 19:14

נסח מס' 70565

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

**נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום**

**גוש: 6910 חלקה: 44**

**משכנתאות**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| תיקון משכנתה | משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ | חברה | 513771337 | בשלמות | 37058/2025/1 | |
| **דרגה:** ראשונה | **הערות:** ביחד עם 6910/44/6,8 | | | | | |

### תת חלקה 7

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 72.43 | קרקע | ב' | | | 36/354 |

**בעלויות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מכר | פרי ניבה | ת.ז | 028575215 | 1 / 2 | 31364/2011/1 |
| מכר | שינה אברהם | ת.ז | 027944982 | 1 / 2 | 31364/2011/1 |

**משכנתאות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| משכנתה | בנק הפועלים בע"מ | חברה | 520000118 | בשלמות | 31364/2011/2 |
| **דרגה:** ראשונה | | | | | |

### תת חלקה 8

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 53.13 | ראשונה | ב' | | | 27/354 |

**בעלויות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| צוואה על פי הסכם | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 | בשלמות | 54263/2009/1 |

**משכנתאות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| תיקון משכנתה | משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ | חברה | 513771337 | בשלמות | 37058/2025/1 |
| **דרגה:** ראשונה | **הערות:** ביחד עם 6910/44/6,8 | | | | |

### תת חלקה 9

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 72.43 | ראשונה | ב' | | | 36/354 |

**בעלויות**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מכר | רופא יודן | ת.ז | 055257448 | בשלמות | 13194/2001/1 |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 24/02/2026
ז' אדר תשפ"ו
שעה: 19:14

נסח מס' 70565

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

**נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום**

**גוש: 6910 חלקה: 44**

### משכנתאות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | משכנתה | משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ | חברה | 520017872 | בשלמות | 13194/2001/2 |
| | **דרגה:** ראשונה | | | | | |

### תת חלקה 10

| | שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 53.13 | שניה | ב' | | | 27/354 |

### הצמדות

| | סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | א' | | קרקע | | 162.80 |
| | ב' | | קרקע | | 108.46 |
| | ג | אדום | גג | | 177.15 |

### בעלויות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מכר | מ.ו. השקעות בע"מ | חברה | 510920879 | בשלמות | 26326/2025/1 |

### משכנתאות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | משכנתה | בנק ירושלים בע"מ | חברה | 520025636 | בשלמות | 26326/2025/2 |
| | **דרגה:** ראשונה | | | | | |

### תת חלקה 11

| | שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 72.43 | שניה | ב' | | | 36/354 |

### בעלויות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מכר | וינברג משה | ת.ז | 008409476 | 1 / 2 | 29547/2023/1 |
| | מכר | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 | 1 / 2 | 29547/2023/1 |

### משכנתאות

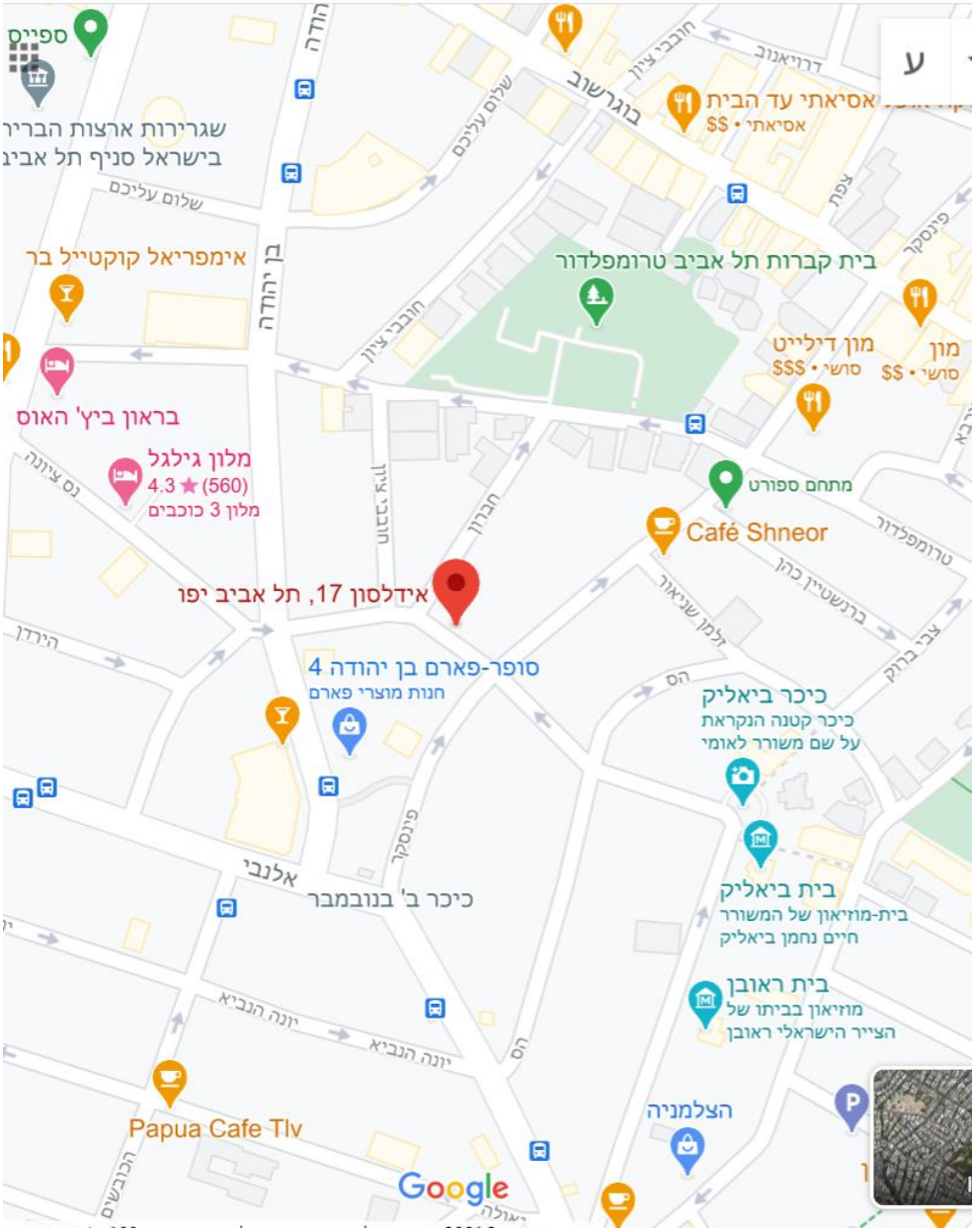
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | תיקון משכנתה | משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ | חברה | 513771337 | בשלמות | 37058/2025/2 |
| | **דרגה:** ראשונה | | | | | |

### סוף נתונים

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



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 : 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax: 03-7256978
ran@ranberko.com









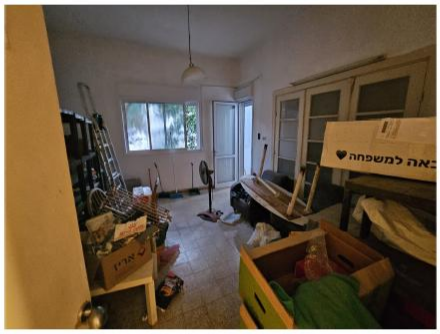




בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com













בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com











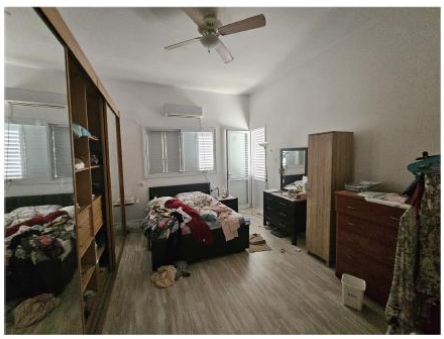
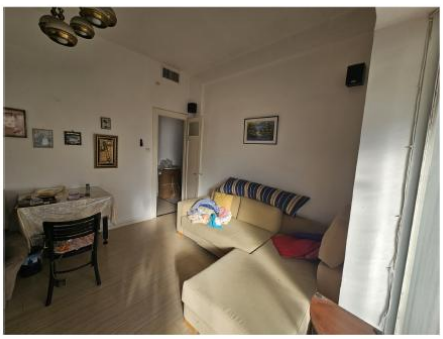


בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com









בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

תאריך: 24 פברואר 2026

מזהה: AVR1730-mwe.702

לכבוד

מ.ו. השקעות בע"מ

ג.א.נ,

# שומת מקרקעין מקיפה

## בניין מגורים ברחוב מזא"ה 71 תל אביב - יפו

## גוש 80090 | חלקה 4

# דצמבר 2025



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
נ: 050-9910765 פ: 09-9540054 ☎: 09-9540054 ✉: Eyal@eyalrahav.co.il

תאריך: 24 פברואר 2026
מזהה: AVR1730-mwe.702

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
ג.א.נ,

# שומת מקרקעין מקיפה

## בניין מגורים ברחוב מזא"ה 71 תל אביב - יפו

## גוש 80090 | חלקה 4

### 1. זהות מזמין השומה ומטרת השומה

התבקשתי על ידי ד"ר גיא וינברג, עו"ד, בשם מ.ו. השקעות בע"מ, בעלי מלוא הזכויות בנכס הנדון[1], להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון (להלן: "**הבעלים**" ו/או "**מזמין חוות הדעת**"), המהווה בניין מגורים. הכול כמפורט להלן:

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה, נכס מניב, ע"פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.

שווי הזכויות בנכס הוערכו ע"פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג'.

שווי שוק ע"פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הוא כדלקמן: "הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה"

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 - "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

[1] ע"פ דיווח מזמין השומה, בהתאם להסכמי שינוי מבני בהחזקות החברה והבעלים הרשומים של הנכס הנדון. ראה הרחבה בגוף השומה.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

קיבלתי כתב שיפוי מחברת מ.ו השקעות בע"מ מיום 24.02.2026 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

**שם המומחה** : איל רהב

**מקצוע** : כלכלן ושמאי מקרקעין

**השכלה** : בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת אריאל
בעל תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן

**רישיון מס'** : 1890

**מקום עיסוק** : בעלים של משרד רהב שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים בע"מ

**פרופיל המשרד** : רהב שמאות מקרקעין מתמחה בסל שירותים כולל לפעילים בענף הנדל"ן, בדיקות כדאיות כלכלית, הערכות שווי, אומדן דמ"ש ופיצויים ראויים, אומדן ירידת ערך, היטלי השבחה, ליווי פיננסי, יעוץ כלכלי וחקר שוק.

המשרד מציע שירותי שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים לשלושה סקטורים עיקריים : גופים ממשלתיים ורשויות מוניציפליות, גופים כלכליים, ומגזר פרטי.

תהליכי העבודה במשרד מבוצעים תחת נהלי בקרה ופיקוח קפדניים המבטיחים ללקוחותיו תוצרים איכותיים ומקצועיים לצד היצמדות לתקינה השמאית.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**2. <u>הסכמות והצהרות</u>**

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2025. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

**3. <u>המועד הקובע</u>**

המועד הקובע לשומה הוא 31.12.2025. נמסר לי כי <u>לא</u> חלו שינויים ראויים לציון בנכס, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, אשר עלולים להשפיע על שוויו.

**4. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>**

ביקורים בנכס ובסביבתו נערכו בתאריכים 11.02.2026 ו-12.02.2026 ע"י החת"מ, איל רהב, שמאי מקרקעין וע"י כמאל אסלים ודור קופרלי, מתמחים בשמאות מקרקעין.

**5. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>**

| | |
|---|---|
| גוש: | 80090 |
| חלקה: | 4 |
| שטח חלקה רשום: | 800 מ"ר |
| תיאור הנכס: | הנכס הנישום מהווה בניין מגורים בן 4 קומות הכולל בקומת הקרקע 2 יח"ד, בכניסה א' (דרומית) 8 יח"ד ובכניסה ב' (צפונית) 8 יח"ד. סה"כ במבנה 18 יח"ד. |
| שטח בנוי: | כ-1,300 מ"ר |
| כתובת: | רחוב מזא"ה 71, לב תל אביב, תל אביב-יפו. |



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

## 6. <u>תמונות הנכס וסביבתו</u>



תמונת חזית הנכס.



המבנה מצדדיו וחלק מהשטחים המשותפים.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

## 7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנישום מהווה בניין מגורים הממוקם ברחוב מזא"ה 71, שכונת לב תל אביב, תל אביב - יפו.

תל אביב - יפו היא עיר במחוז תל אביב, במישור החוף הדרומי. אוכלוסיית העיר מונה כ-495 א' תושבים, צפיפות האוכלוסייה היא 9,565 תושבים לקמ"ר ותחום שיפוטה - 52 דונם. נכון לשנת 2021, העיר מדורגת 8 מתוך 10 במדד חברתי-כלכלי-אשכול.

שכונת לב תל אביב היא שכונת מגורים אשר ממוקמת במרכז העיר תל אביב. השכונות הגובלות אליה הן הצפון הישן החלק הדרום מזרחי מצפון, שרונה מצפון מזרח, יד חרוצים מדרום מזרח, רוטשילד מדרום, נחלת בנימין מדרום מערב ולב תל אביב החלק המערבי מצפון מערב.

הנכס נמצא בסמוך לאזור המסחר והמגורים בדרך בגין. מזא"ה הוא רחוב חד סטרי, המשתרע ממערב - במפגש עם רחוב אלנבי, למזרח - במפגש עם דרך מנחם בגין, המהווה את מוצאו.

הנכס ממוקם בקרבה לדרך מנחם בגין ומעברו הצפוני של רחוב מזא"ה. מיקומו של הנכס בסמיכות למוקדי משיכה עיקריים רבים, כגון: שד' רוטשילד ממערב, מתחם שרונה והבימה מצפון, מתחם התחנה המרכזית מדרום ודרך מנחם בגין ממזרח. שד' רוטשילד היא שדרה מפורסמת הנחשבת לאחד האזורים ההיסטוריים, הנחשקים והיוקרתיים שבעיר. הסביבה מאופיינת במבני שימור רבים ובמבנים ישנים בבנייה נמוכה לצד מגדלים הכוללים מגורים ומשרדים. מצפון לנכס ובצמוד אליו ממוקם בית הספר לאומניות ע"ש אריסון.

בסמיכות אל הנכס עובר הקו האדום של הרכבת הקלה וכן צפוי לעבור הקו הירוק. בנוסף, בסמיכות קיימת תחנת הרכבת הקלה בדרך מנחם בגין.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ישנה למגורים בת 2 - 4 קומות מעל קומת קרקע. במבנה הצמוד אל הנכס ממזרח מתבצע הליך התחדשות עירונית הכולל חיזוק ותוספת בנייה מתוקף תמ"א 38.

האוכלוסייה בסביבה מאופיינת במעמד גבוה לצד שוכרים בגילאים שונים ודיירים מוגנים.

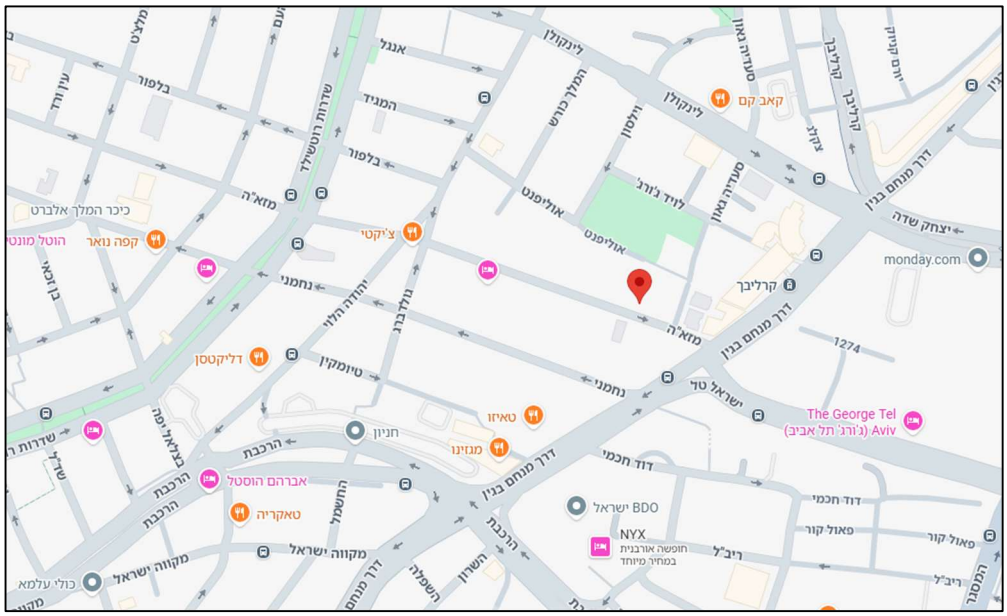
במקום קיימת מצוקת חנייה. החנייה ברחוב משני צידי הכביש בסימון כחול-לבן, מוגבלת בשעות וללא תשלום לבעלי תו אזורי.

בסביבה פיתוח עירוני ותשתיות מלאים.

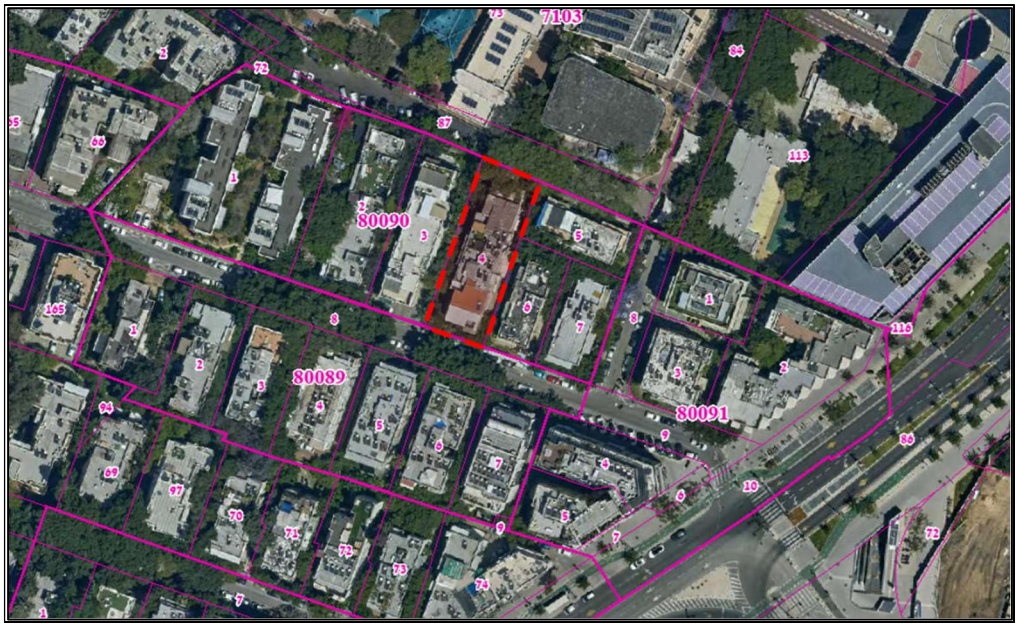


נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

מפת סביבת הנכס:




תצ"א סביבת החלקה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית ת"א-יפו:




## 8. תיאור הנכס

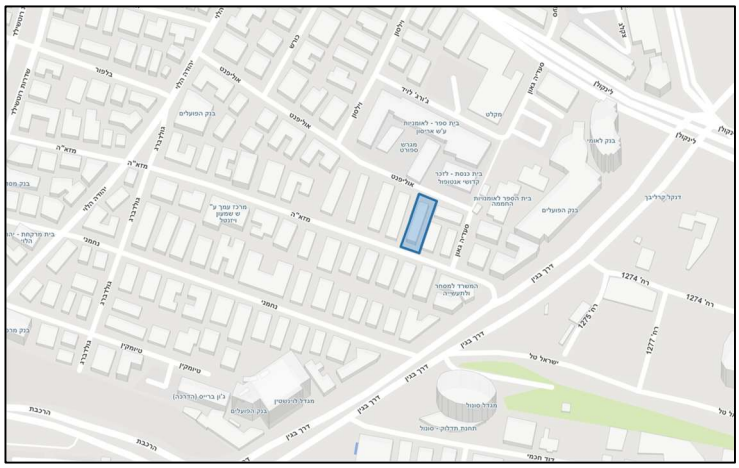
הנכס הנישום מהווה בניין מגורים בעל 3 קומות מעל קומת עמודים הממוקם ברחוב מזא"ה 71, שכונת לב תל אביב, תל אביב - יפו, בחלקה 4 שבגוש 80090.

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, כוללת חזית דרומית לרחוב מזא"ה באורך של כ-17 מ' ועומקה הוא כ-47 מ'. שטח החלקה הרשום בשלמות הוא 800 מ"ר.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

תשריט החלקה וסביבתה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי:



הבניין מהווה מבנה לשימור ע"פ תוכנית מתאר תא/2650ב.

הבניין הוקם בשנת 1939, בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וחיפויו החיצוני טיח גס. גובהו של הבניין עפ"י היתר הבנייה כ- 15 מ' ושטחו הבנוי הכולל כ-1,300 מ"ר. מצב התחזוקה והבדק של הבניין סביר.

בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים ואין בתחום המגרש סידור חניה.

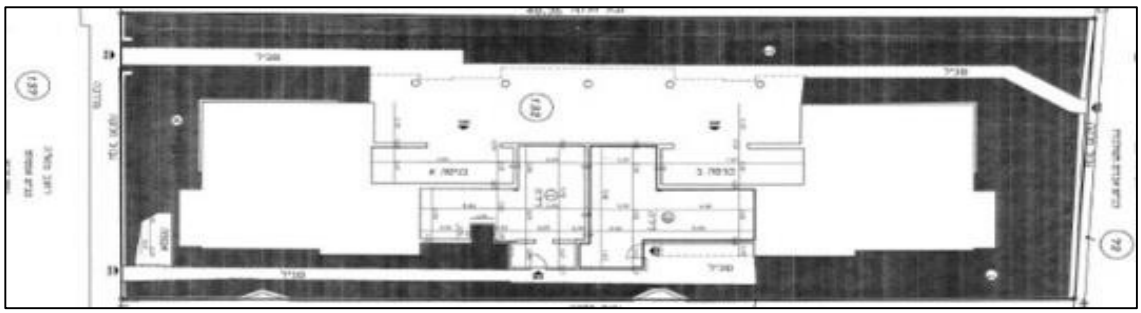
החלוקה ליח"ד בבניין היא כדלקמן:

- 2 יח"ד בקומת הקרקע[2].
- כניסה א' (דרומית) - 2 יח"ד בקומה[3] × 3 קומות + 2 יח"ד בקומת גג.
- כניסה ב' (צפונית) - 2 יח"ד בקומה[4] × 3 קומות + 2 יח"ד בקומת גג.

להלן פירוט החלוקה הפנימית של הדירות:

**קומת קרקע -** קומת הקרקע מכילה 2 דירות בנות 2 חדרים כ"א, הממוקמות בחלק המזרחי של המבנה והגישה אליהן דרך מפלס הקרקע מחוץ לחדר המדרגות המשותף.

להלן תשריט קומת קרקע מתוך תוכנית מדידה אשר הוצגה בפניי:



[2] היח' ממוקמות בצידו המזרחי של המבנה. הכניסה ליח"ד אלו נפרדת ואינה דרך חדר המדרגות המשותף.
[3] מחולק לחצאי קומות.
[4] מחולק לחצאי קומות.

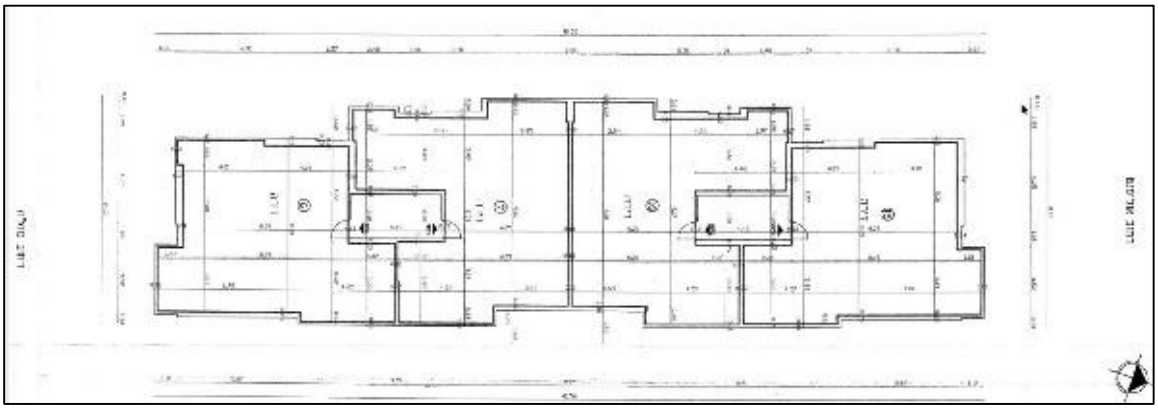


נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

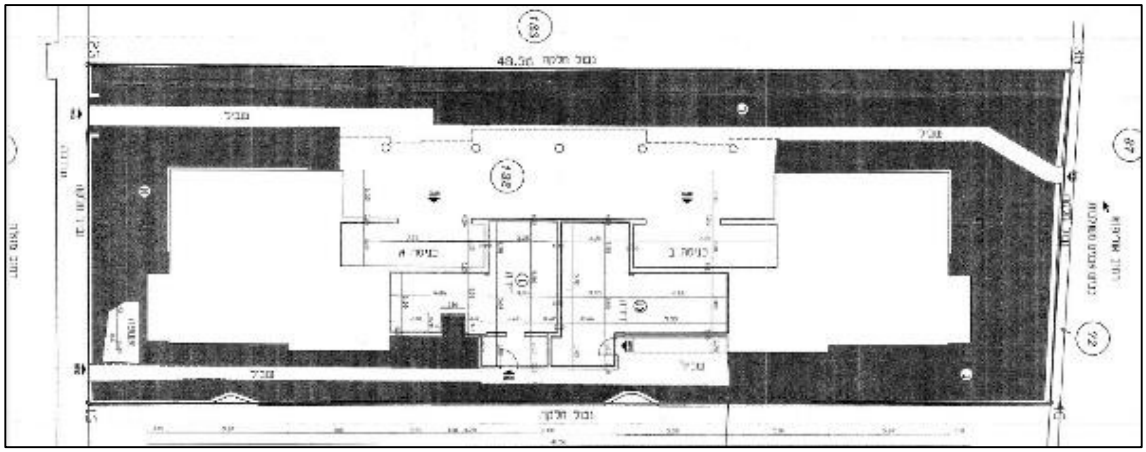
**כניסה א' -** כניסה א' מכילה 3 דירות דרומיות, 3 דירות הפונות לכיוון מערב ומזרח ו-2 דירות גג.

**כניסה ב' -** כניסה ב' מכילה 3 דירות צפוניות, 3 דירות הפונות לכיוון מערב ומזרח ו-2 דירות גג.

להלן תשריט קומה טיפוסית (א'-ג') מתוך תוכנית מדידה אשר הוצגה בפניי:



להלן תשריט קומת גג (ד') מתוך תוכנית מדידה אשר הוצגה בפניי:



בחלק מהדירות בוצעו לאורך השנים שיפורים תחזוקתיים הכוללים החלפת הריצוף באריחי קרמיקה, פתחי החלונות, ארונות המטבח ושיפוץ חדרי הרחצה.

במרבית חדרי היחידות מותקנים מזגנים עיליים.

המבנה כולל גישה מחזית רחוב מזא"ה וכן כניסה אחורית דרך דלת פלדה מרחוב אוליפנט בעורף החלקה. הגישה ליחידות הדיור דרך שביל מרוצף אבן בחלקו. המבנה אינו כולל דלתות כניסה ומעלית.

**מתוך כלל יחידות הדיור במבנה, 14 יח' תפוסות ע"י דיירים מוגנים ומשמשות למגורים. 4 יחידות נתפסו בעבר ע"י דיירים מוגנים וכיום מושכרות בשכירות חופשית[5].**

[5] הועברה לעיוני טבלה מרכזת להסכמי השכירות נכון ליום 10.02.2026.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

להלן טבלה מרכזת להסכמי השכירות בנכס:

| אגף | מס' דירה | קומה | כיוון הדירה | מספר חדרים | שטח עיקרי במ"ר (כולל מרפסות מקורות) | שטח מרפסת לא מקורה במ"ר | שם הדייר | שכירות מוגנת / חופשית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| א' - דרום | 1 | קרקע | מזרח | 2 | 37.7 | | שביט דודו | מוגנת |
| א' - דרום | 2 | א' | דרום | 3 | 81.5 | | ברנס דומיניק | מוגנת |
| א' - דרום | 3 | א' | מזרח-מערב | 3 | 85.9 | | אתי שהינו | מוגנת |
| א' - דרום | 4 | ב' | דרום | 3 | 81.5 | | עקיבא פומרנץ | מוגנת |
| א' - דרום | 5 | ב' | מזרח-מערב | 3 | 85.9 | | אהובה גרומר | מוגנת |
| א' - דרום | 6 | ג' | דרום | 3 | 81.5 | | מיכל דינר | מוגנת |
| א' - דרום | 7 | ג' | מזרח-מערב | 3 | 85.9 | | יובל מור | חופשית |
| א' - דרום | 8 | גג | דרום | 2 | 30.1 | 42.7 | יוסי סופר | מוגנת |
| א' - דרום | 9 | גג | צפון | 2 | 46.7 | 1.7 | ניר קיסרי | חופשית |
| ב' - צפון | 10 | קרקע | מזרח | 2 | 38.5 | | ציפי וירובניק | מוגנת |
| ב' - צפון | 11 | א' | צפון | 3 | 81 | | יצחק חזנוביץ | מוגנת |
| ב' - צפון | 12 | א' | מזרח-מערב | 3 | 85.9 | | בן עזרא איציק | מוגנת |
| ב' - צפון | 13 | ב' | צפון | 3 | 81 | | חיים ונטע | חופשית |
| ב' - צפון | 14 | ב' | מזרח-מערב | 3 | 85.9 | | יוסף פצ'חזדה | מוגנת |
| ב' - צפון | 15 | ג' | צפון | 3 | 81 | | אלופינר אורסולה | מוגנת |
| ב' - צפון | 16 | ג' | מזרח-מערב | 3 | 85.9 | | זוהר להב | מוגנת |
| ב' - צפון | 17 | גג | צפון | 2 | 34.6 | 38.3 | אורון ישי | מוגנת |
| ב' - צפון | 18 | גג | דרום | 2 | 30.1 | 1.0 | ניתאי גילידאי | חופשית |

## 9. המצב התכנוני

### תוכניות בניין עיר

נשוא השומה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו וחלות עליו תוכניות בניין העיר כדלקמן:

| תוכנית | מהות | מתן תוקף | י.פ |
|---|---|---|---|
| 4715 | בתי באר | 13/03/2022 | 10263 |
| 5000 | תוכנית מתאר כוללנית | 22/12/2016 | 7407 |
| 4053 | גני ילדים | 27/03/2016 | 7234 |
| 3954 | פרגודים כלל עירוני | 05/06/2014 | 7001 |
| 2650ב | שימור מבנים ואתרים בתל אביב | 04/09/2008 | 6813 |
| 3440 | איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות | 10/05/2006 | 5526 |
| 3380 | מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח שטחים | 16/02/2006 | 5496 |
| 3365 | ביתני שמירה ואבטחה | 27/01/2004 | 5268 |
| 2754 | קווי בניין לבריכות שחייה פרטיות | 29/03/1998 | 4632 |
| 2710 | הקמת מעליות בבניינים קיימים | 03/07/1997 | 4540 |
| 2691 | הוראות להרחבת דיור | 11/02/1997 | 4490 |
| ג | קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות | 21/04/1994 | 4208 |
| מ1 | ביטול סעיף 32 בתכנית מ | 01/11/1990 | 3810 |
| ע | תוכנית מרתפים | 28/11/1985 | 3275 |
| מ | שינוי אחוזים והוראות בניה לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן | 24/06/1982 | 2829 |
| 1658 | התרת תכניות תטרנספורמטורים - ת"א-יפו | 06/11/1975 | 2163 |
| 1186 | ביטול חדרי כביסה על הגג בשטח 44 | 21/10/1969 | 1564 |
| 636 | הגבלת תוספת הבנייה על הגג בתחום 74 (44) | 11/08/1960 | 783 |
| 541 | גדרות - תיקון לתב"ע 44 | 14/07/1960 | 776 |
| 287 | תיקון לגודל מגרש בשטח תוכנית 44 | 28/02/1952 | 216 |
| 281 | בתי מלון בתחום 44 | 26/12/1951 | 206 |
| 74 | תוספת יח"ד - לתוכנית 44 | 08/02/1951 | 140 |
| 44 | תוכנית כללית לדרום תל אביב | 20/11/1941 | |

| תוכנית מקומיות בתכנון | | | |
|---|---|---|---|
| תוכנית | מהות | תאריך | סטטוס |
| 6060 | 507-1401363 - תוכנית להטמעת הקלות | | |
| 5500 | עדכון לתוכנית כוללנית תל אביב | 31/12/2025 | הפקדה להתנגדויות/השגות |
| 4320 | 507-1149160, רובע 5, 6 | 29/12/2025 | בבדיקת תנאי סף |



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**להלן פירוט עיקרי התוכניות המאושרות הרלוונטיות:**

**תוכנית 44**

עפ"י תוכנית אזורים כללית **"44"** יעוד החלקה הוא מגורים א'.

<u>להלן פירוט זכויות הבנייה:</u>

שטח מגרש: 500 מ"ר.

צפיפות: 9 יח"ד לכל 500 מ"ר מגרש.

מס' קומות: 3.

שטח קומה: 35% משטח המגרש.

**תוכנית 74**

בתוכנית בניין עיר **"74"** נקבע כי מותר יהיה להקים תוספת בנייה לצרכי מגורים על הגג של בניין בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתוכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ'. שטח התוספת לא תעלה על 54 מ"ר. שום מבנה לא יוקם על גג התוספת. תוספת בנייה כזאת תורשה אך ורק על גגות בתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

**תוכנית 636**

ע"פ תוכנית בניין עיר **"636"** הוגבלה תוספת הבנייה על הגג לבנייני מגורים בלבד ותיאסר על בניינים הכוללים קומת ביניים (בנוסף לקומת העמודים).

**תוכנית מ**

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"מ"** לפיה הותרה הקמת בניין בן 3 קומות עם אחוזי בניה בשיעור של 42% בקומה.

**תוכנית ע**

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"ע"** הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תוכנית זו. בבניין המשמש למגורים בלבד רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחד בלבד, אולם אם בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד מרתף לחנייה בלבד, יקימו מרתף. שטחי קומת מרתף/ים שנועדו לשימושים המפורטים בתוכנית לא יחשבו כשטח בנייה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו הבניין.

בתי דירות: שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית. שימושים – חנייה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשימוש הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. הערות - לא יורשו מגורים במרתף/ים. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**תוכנית ג**

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"ג"** תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומה עליונה ששטחה לפחות 90% משטח הקומה מתחתיה בשטח של עד 23 מ"ר.

**תוכנית 2710**

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"2710"** תותר תוספת מעלית בבניינים קיימים בתנאים.

**תוכנית 3440**

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"3440"** נקבעו הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בנייה תקף.

**תוכנית 3954**

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"3954"** נקבעו הוראות ותנאים למתן היתר בנייה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.

**תוכנית 4053**

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"4053" (מספר מקוון – 5070177683)** נקבעו הוראות והנחיות למתן היתר למסגרות חינוכיות לגיל הרך בבניינים קיימים ובבניינים חדשים בהתאמה לאופי הפעילות באזורי הערים השונים.

**תוכנית 5000**

תוכנית מתאר מקומית **"5000"**, אשר מהווה תוכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר תל אביב-יפו, תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תוכניות מפורטות מכוחה. התוכנית מגדירה את המושג רח"ק - ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע". הביטוי מגדיר את שטחי הבנייה במגרש. לדוגמא יחס רח"ק של 3:1 משמעו שבאזור שבו נקבע רח"ק 3, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 3,000 מ"ר. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו"). בחלק גדול מהמקרים מגדירה התוכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתוכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק מותנית בתרומה נוספת לציבור (סעיפים 3.1.3 ו-3.1.4 בפרק 3 לתוכנית).

החלקה מסווגת אזור תכנון 601. מרקם בנוי לשימור, אזור מגורים בבנייה עירונית. רח"ק בסיסי 2.5 ורח"ק מירבי 4.

**האזור מסומן בתחום מרקם בנוי לשימור. הוועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבנייה, או זכויות בנייה כלשהן מכוחה של תוכנית זו, משיקולי שימור.**



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 📞 | 09-9540054 : 🖷 | 09-9540054 : 🖷 | Eyal@eyalrahav.co.il : ✉

**תוכנית 2650ב**

תוכנית מתאר מקומית **"2650ב"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5846 מיום 4.9.08, מסמנת את הבינוי בנכס הנדון בסגנון "בינלאומי" ללא הגבלות מחמירות.

מבנים אלו נבנו בין השנים 1931-1960 ומרוכזים בעיקר באזור לב העיר ובאזור המרכז. ריכוזם הגדול של מבנים אלו מסביב לכיכר דיזנגוף ובריכוזים בודדים מצפון לשד' בן-גוריון ועד נחל הירקון בצפון.

השימור שנקבע למבנה ללא הגבלות מחמירות שמשמעותו שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה ופיר חדרי המדרגות, תוך מימוש זכויות הבנייה החלות במגרש.

במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, יותר מימוש זכויות הבנייה מתוקף תוכניות תקפות במגרש. הוראות לגבי קווי בניין, צפיפות ושימוש במבנה יהיו עפ"י התוכניות התקפות.

קו הבניין לחזית הרחוב יהיה לפי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור.

תוספת קומה מעבר למס' הקומות המותר בתוכניות תקפות תחשבנה סטייה ניכרת.

סעיף 11.2.1 - הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.

**הערה**: הזכויות במגרש יקבעו לאחר פתיחת תיק מידע באגף רישוי בניה ויובאו לתיאום תכנון עם מחלקת השימור.

להלן מיקום הנכס ע"ג תשריט התוכנית:






נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**<u>רישוי</u>**

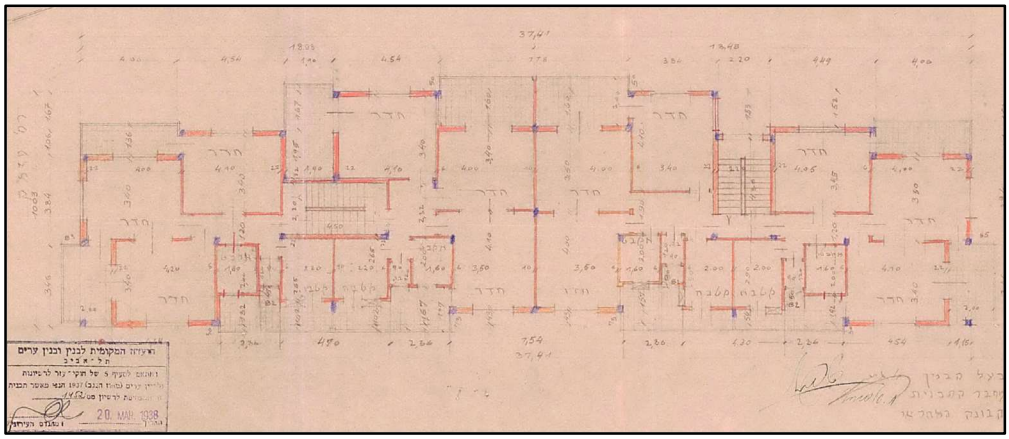
מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית של עיריית תל אביב - יפו אותרו, בין היתר, מסמכי הרישוי הבאים:

א. <u>היתרי בנייה</u>

**רישיון בנייה מס' 1452** מיום 20.03.1938 לבניין בן 3 קומות ומרתף. בקומות א'-ג' 12 חדרי דירה, 4 מטבחים, 4 חדר אמבטיה ו-4 ב"כ בכל קומה.

במרתף חדר כניסה ו-3 מחסנים. על הגג 2 חדרי כביסה ו-2 סככות.

<u>להלן תשריט קומה טיפוסית מתוך תוכנית היתר הבנייה:</u>



**רישיון בנייה מס' 330** מיום 1.12.42 להתקנת מקלט להגנה בפני רסיסי פצצות והדף האוויר.

תוכנית בקשה להיתר בנייה מיום 29.5.89 לתוספת סככה בקומה ד' לדירה הדרומית. עפ"י תוכנית הבקשה להיתר שטח בנוי קיים הוא 35.60 מ"ר, שטח מוצע 27.20 מ"ר, סה"כ 62.80 מ"ר.

הערה - על תוכנית הבקשה לא נמצאה חותמת הועדה המקומית.

עפ"י תשריט התוכנית המצב הקיים + מוצע, תואם את המצב בפועל.

ב. <u>מסמכים נוספים מתוך תיק הבניין</u>

לבניין הנדון ניתן רישיון חיבור לביוב מס' 1204 בתאריך 19.7.43.

עפ"י מסמך מעיריית ת"א החתום ע"י מנהל מחלקת הבניין, בשם מהנדס העיר, לבניין הנדון נרשם פרוטוקול בקורת גמר בניין בתאריך 22.9.41.

ג. <u>התאמת הנכס להיתר הבנייה</u>

בהיתרי הבנייה של הנכס, 2 הדירות בקומת הקרקע, אשר ממוקמות בפאה המזרחית של החלקה, מסומנות כמחסנים ו-2 הדירות בקומת הגג מסומנות כחדרי כביסה.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

הוצג בפנינו מסמך מידע תכנוני מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו מיום 24.7.2005, לפיו נקבע כי ניתן להגדיר את המרתף (ע"פ היתר) כשטח הקיים הבולט מעל פני הקרקע המהווה קומת עמודים חלקית, ע"ח שטח עיקרי. במידע התכנוני צוין כי דירה על הגג בנויה ללא היתר, אולם, לא צוין כי דירות קומת הקרקע בצד המבנה הן ללא היתר.

## 10. <u>המצב המשפטי</u>

השומה מתבססת על מידע משפטי כפי שהובא בפניי.

### א. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום אינטרנטי מפנקס הזכויות, נסח מס' 56450 מיום 15.02.2026, רשומות הזכויות בחלקה 4 גוש 80090 בבעלויות שונות.

המספרים הישנים של החלקה - גוש שומה 6941 חלקה 132, ספר תל אביב (דף/ספר) 70 דף 165.

<u>בעלויות:</u>

| תאריך | מהות הפעולה | הבעלים | החלק בנכס |
|---|---|---|---|
| 18.10.2022 | רישום בעלות לאחר הסדר | הרן יצחק אלכסנדר יאלי | 1/2 |
| | | וינברג משה | 1/4 |
| | | ריינר תמר | 1/4 |

<u>משכנתאות:</u>

| ריך | מהות הפעולה | שם הלווה | דרגה | בעלי המשכנתה | שם הלווה | סכום | סכום | החלק בנכס | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.04.2024 | תיקון משכנתה | מ.ו. השקעות בע"מ | ראשונה | משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ | מ.ו השקעות בע"מ | ללא הגבלת סכום | ללא הגבלת סכום | בשלמות | על כל הבעלים |

<u>הערות:</u>

| | מהות הפעולה | שם המוטב | על הבעלות של | הערות |
|---|---|---|---|---|
| 18.10.2022 | הערת אזהרה | וינברג משה | ריינר תמר | |
| | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב | | מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/2650ב |
| | הערת אזהרה | מ.ו השקעות בע"מ | הרן יצחק אלכסנדר יאלי | |

**הערה -** חוות דעתי מתייחסת <u>לזכויות הבעלות בנכס בשלמות</u> הואיל וזכויותיה של ריינר תמר נרכשו ע"י מר וינברג משה ביוני 2009 וכמו כן בנובמבר 2012 זכויותיו של מר הרן יאלי נרכשו ע"י חברת מ.ו השקעות בע"מ, שהיא חברה בבעלותם של מר וינברג משה וגב' וינברג נילי.
בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של ה קבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישור עירייה אחרון ולאחר כן צפוי להתבצע רישום זכויות בפועל ע"ש מ.ו השקעות בע"מ. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**ב. <u>הסכם רכישת זכויות דייר מוגן</u>**

הוצג בפניי הסכם פינוי דייר מוגן מתאריך 02.03.2025 בין הצדדים:

ירון (אהרן) בורשטיין (להלן: "השוכר") | מ.ו השקעות בע"מ (להלן: "המשכירה")

להלן עיקריו:

המשכירה הינה הבעלים של דירה בת 3 חדרים הנמצאת בקומה 1 1/2 של הבניין ברח' מזא"ה 71 בעיר תל אביב-יפו, הידוע כגוש 80090 חלקה 4 (לשעבר גוש 6491 חלקה 132) (להלן: "המושכר").

השוכר הינו דייר מוגן בלעדי במושכר לפי חוק הגנת הדייר בדמי מפתח.

השוכר התקשר, יחד עם אשתו רמה בורשטיין (להלן: "גרושתו") בהסכם שכירות מוגנת בקשר עם המושכר ביום 19.09.2006 ועתה ברצונו לפנות את המושכר.

השוכר פנה אל המשכירה בבקשה כי תשלם לו דמי פינוי וזאת על מנת שיוכל לפנות את המושכר מוקדם ככל האפשר עקב רצונו להעתיק את מגוריו לירושלים.

בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא מעבר לסכום הנקוב בהסכם זה בתשלומים ובמועדים הקבועים להלן, לרבות בגין שינויים או השקעות שבוצעו על ידו במושכר.

המשכירה מצהירה כי היא הבעלים של הבניין ובכלל זה בעלת המושכר.

כנגד פינוי המושכר, המשכירה מתחייבת לשלם לשוכר דמי פינוי בסך של 1,300,000 ₪.

**ג. <u>חוזי השכירות במבנה</u>**

| אגף | מס' דירה | קומה | כיוון הדירה | מספר חדרים | שטח דירה במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | שם הדייר | שכירות מוגנת / חופשית | תאריך חתימת החוזה | שכ"ד משולם נכון למועד חוות הדעת ב-₪ לחודש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| א' - דרום | 1 | קרקע | מזרח | 2 | 42.39 | | שביט דודו | מוגנת | 15/08/2007 | 400 ₪ |
| א' - דרום | 2 | א' | דרום | 3 | 70.29 | 18.46 | ברנס דומיניק | מוגנת | 13/06/1995 | 514 ₪ |
| א' - דרום | 3 | א' | מזרח-מערב | 3 | 69.36 | 23.71 | אתי שהינו | מוגנת | 01/03/1983 | 216 ₪ |
| א' - דרום | 4 | ב' | דרום | 3 | 70.29 | 18.48 | עקיבא פומרנץ | מוגנת | 09/03/1997 | 482 ₪ |
| א' - דרום | 5 | ב' | מזרח-מערב | 3 | 69.36 | 23.71 | אהובה גרומר | מוגנת | 01/04/1981 | 163 ₪ |
| א' - דרום | 6 | ג' | דרום | 3 | 70.29 | 18.48 | מיכל דינר | מוגנת | 04/10/1988 | 565 ₪ |
| א' - דרום | 7 | ג' | מזרח-מערב | 3 | 69.36 | 23.71 | יובל מור | חופשית | 21/09/2022 | 8,500 ₪ |
| א' - דרום | 8 | גג | דרום | 2 | 34.54 | 47.62 | יוסי סופר | מוגנת | 22/03/2011 | 435 ₪ |
| א' - דרום | 9 | גג | צפון | 2 | 54.12 | | ניר קיסרי | חופשית | 01/01/2023 | 4,700 ₪ |
| ב' - צפון | 10 | קרקע | מזרח | 2 | 43.72 | | ציפי וירובניק | מוגנת | 13/11/2002 | 395 ₪ |
| ב' - צפון | 11 | א' | צפון | 3 | 70.77 | 18.1 | יצחק חזנוביץ | מוגנת | 01/08/1982 | 283 ₪ |
| ב' - צפון | 12 | א' | מזרח-מערב | 3 | 69.18 | 23 | בן עזרא איציק | מוגנת | 01/10/1975 | 393 ₪ |
| ב' - צפון | 13 | ב' | צפון | 3 | 70.87 | 18.29 | חיים ונטע | חופשית | 01/04/2025 | 8,300 ₪ |
| ב' - צפון | 14 | ב' | מזרח-מערב | 3 | 69.18 | 23 | יוסף פצ'חזדה | מוגנת | 14/05/1992 | 429 ₪ |
| ב' - צפון | 15 | ג' | צפון | 3 | 70.87 | 18.29 | אלפינר אורסולה | מוגנת | 01/03/1977 | 453 ₪ |
| ב' - צפון | 16 | ג' | מזרח-מערב | 3 | 69.18 | 23 | זוהר להב | מוגנת | 28/12/2000 | 450 ₪ |
| ב' - צפון | 17 | גג | צפון | 2 | 38.88 | 43.3 | אורון ישי | מוגנת | 01/07/1985 | 385 ₪ |
| ב' - צפון | 18 | גג | דרום | 2 | 33.85 | | ניתאי גילידאי | חופשית | 30/01/2017 | 6,200 ₪ |
| | | | | | | | **סה"כ תקבולים חודשיים משכירות** | | | **33,263** ₪ |

**השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.**

**שטחי הדירות בהתאם למדידה אשר הוצגה בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת ואשר נערכה ע"י משרד מדידה "אחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל" מתאריך 26.7.2012.**

**יצוין כי השטח המדוד מהווה שטח "נטו", כולל מרפסות מקורות ומחיצות פנים אך לא כולל גזוזטראות ועובי קירות מעטפת דירה.**



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**ד. <u>מושע</u>**

כמפורט לעיל, זכויות הבעלות הרשמות בחלקה הנדונה מחולקות בין בעלים שונים. חוות הדעת מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות. בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

**11. <u>שומות ועסקאות קודמות בנכס</u>**

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון. למעט רכישת זכויות דייר מוגן בתאריך 02.03.2025.

- בחודש פברואר 2025 בוצעה ע"י החי"מ שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2024, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 65.69 מ' ₪ (כולל מע"מ).

- בחודש פברואר 2024 בוצעה ע"י החי"מ שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2023, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 64.49 מ' ₪ (כולל מע"מ).

- בחודש דצמבר 2022 בוצעה על ידי אינג' שמואל פן, שמאי מקרקעין, שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2022, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 64.10 מ' ₪.

- בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 📞 09-9540054 : 🖷 09-9540054 : 🖷 Eyal@eyalrahav.co.il

**12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>**

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

**א. מיקום** – מיקום הנכס הנדון ברחוב מזא"ה 71 במרכז תל-אביב. הסביבה מהווה שכונת מגורים בשכונת לב העיר שבמכרז תל אביב.

**ב. מצב פיזי** – מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס. הבניין הנדון ותיק, כולל 3 קומות עיליות המחולקות לחצאי קומות, כולל דירות בקומת הקרקע ובקומת הגג.

**ג. שווי הנכס** – הבאתי בחשבון את שווי הנכס לפי גישת ההשוואה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות הפחתה בגין זכויות דיירים מוגנים.

**ד. הפחתה בגין דיור מוגן** – לעניין הדיירים המוגנים, הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 40% משווי הבעלות כחופשית. שיעור זה משקף את חלקם של הדיירים המוגנים ביחידות אותן הם מחזיקים. החלק היחסי של הדיירים המוגנים הוא בהתאם ל"קווים מנחים פרק ט' - שומת זכויות בנכסים תפוסים על ידי דייר מוגן" של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ולמקובלות בשוק.

**ה. מקדמי התאמה להיתר** – מחסנים ו/או חדרי כביסה בקומת הקרקע ובקומה העליונה שסומנו כך בהיתר המקורי, משמשים כיום לדירות מגורים. לא נמצאו היתרי בנייה לשימוש זה, אולם הובא בחשבון מסמך מידע תכנוני מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו מיום 4.7.2005 המפורט לעיל. במידע התכנוני צוין כי דירה על הגג בנויה ללא היתר אולם לא צוין כי דירות קומת הקרקע בצד המבנה הן ללא היתר. **הובא בחשבון כי ע"פ בדיקת אדריכל מזמין חוות הדעת וכפי שנכתב לי, ניתן לאשר בהיתר את שטחי הדירות הקיימות בקומת הגג וכן בקומת הקרקע. הובא בחשבון מקדם התאמה של 95% ליחידות בקומת הקרקע ובקומת הגג מטעמי שמרנות והפקת היתר ליחידות אלה ככל שתידרש.**

**ו. זכויות מוערכות ומושע** – הזכויות המוערכות הן זכויות בעלות בשלמות.

כמפורט בפרק המשפטי, חוות דעתי מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות הואיל וזכויותיה של ריינר תמר נרכשו ע"י מר וינברג משה ביוני 2009 וכמו כן בנובמבר 2012 זכויותיו של מר הרן יאלי נרכשו ע"י חברת מ.ו השקעות בע"מ, שהיא בבעלותם של מר וינברג משה וגב' וינברג נילי. בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

**ז. זכויות נוספות** – הוערכו זכויות נוספות בנייה נוספות ע"פ בקשה להיתר, המבוססות גם על תוכנית לשימור מס' 2650ב' ובנייה חדשה מוצעת בבניין הקיים (מעל עיקרי 342.48 מ"ר, מתחת עיקרי 250.63 מ"ר). הרינו מתייחסים למכתבו של האדריכל ירמי הופמן מנהל מח' השימור של העירייה מיום 3.12.18 כאל אישור על זכויות נוספות בהתאם לתוכנית השימור. הובא בחשבון כי הנכס בעל מגבלת שימור שאינה מחמירה. השימור שנקבע למבנה הוא ללא הגבלות מחמירות שמשמעותו



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה ופיר חדרי המדרגות, תוך מימוש זכויות הבנייה החלות במגרש. במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות יותר מימוש זכויות הבנייה מתוקף תוכניות תקפות במגרש תוך כדי תיאום מול מחלקת השימור בעירייה.

יצוין כי ע"פ דיווח היזם החל קידום תכנון תוספת זכויות בנייה בחלקה במתווה של דירות קטנות ("מיקרוליבינג") ע"י פיצול דירות, תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, לרבות ממ"ד. לאחר קבלת תכנון סופי או אישור מהוועדה ייבחנו מחדש היקף ושווי הזכויות הנוספות בחלקה.

ח. **סקר מחירים** – רמת המחירים והביקוש לנכסים בעלי מאפיינים דומים. לצורף אומדן שווי הנכס, נערך סקר מחירים הכולל נתוני השוואה וניתוחם ע"י החי"מ.

ט. **הפחתה בגין מימוש כפוי/מהיר** – לא הובאה בחשבון הפחתה עקב מימוש כפוי/מהיר.

י. **מע"מ** – הוצג בפנינו מכתב עו"ד מזמין חוות הדעת מיום 21.4.2021, לפיו בהתאם לסעיפים 31(2) ו-31(4) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, ובהתחשב במועדי רכישת הנכס ומועדי פינוי הדיירים המוגנים בו, שיעור המע"מ המשוקלל הרלוונטי בנכס הוא 0%. בהתאם לזאת לא בוצעה הפחתה של שיעור המע"מ משווי הנכס. ע"פ דיווח מזמין השומה, לא התרחש שינוי בהקשר זה.

בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצעו שינויים מבניים בהרכב הבעלים בחברת מ.ו השקעות בע"מ לפיהן חברת מ.ו השקעות הפכה לבעלים המחזיק היחיד בנכס הנישום. העסקה ממתינה לאישור סופי מהעירייה לצורך רישום הזכויות בהתאם, ע"ש מ.ו השקעות בע"מ.

## 13. <u>גישות ועקרונות השומה</u>

קיימות 3 גישות שומה עיקריות לצורך אומדן שווי נדל"ן:

- גישת שווי שוק (גישת ההשוואה); בגישה זו מוערך שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה ע"פ עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נעשו בסביבת הנכס. כל זאת תוך שקלול של מיקום, גודל, רמת גמר, סטנדרט וכיו"ב. הגישה מייצגת את הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

- גישת היוון ההכנסות; בגישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס ע"י היוון ההכנסה המתקבלת וזו הצפויה להתקבל לאורך תקופה מוגדרת אשר מבטאת את אורך חייו להבטחת ההכנסה, דהיינו אורך חייו הכלכליים. שיעור ההיוון הנקבע לתחשיב אומדן שווי הנכס בגישה זו הוא בהתאם לסוג הנכס, רמת הסיכון וגורם אי הוודאות.

- גישת העלות (גישת השווי הפיזי); בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע, לעלויות ההקמה ולאומדן הרווח היזמי. ע"פ גישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס בשוק החופשי ע"י שיערוך של עלות צפויה להקמת נכס הדומה הכלל מאפיינו לנכס הנישום. דהיינו אומדן השווי מבוצע ע"י סיכום שווים של שני מרכיביו העיקריים של הנכס: קרקע + בנוי (פיזי). השווי המתקבל מבטא את שווי הנכס בשוק החופשי אילו מקרקעי הנכס היו ריקים ופנויים ועליו היו מוקמים שטחי בנייה בהתאם למצבו הפיזי של הבנוי הנכס נכון להערכת השווי, דהיינו בניכוי פחת (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי נכסי מגורים היא גישת ההשוואה. במקרה הנדון נבחרה **גישת ההשוואה** כגישה היעילה וההולמת ביותר לאומדן שוויו של הנכס.

## 14. סקר מחירים

נתונים למועד קובע 31.12.2025 :

| גוש | חלקה | תאריך | רחוב | מספר | שטח דירה (מ"ר) | שנת בנייה | מספר חדרים | קומה | מס' קומות | דירות בבניין | מחיר מכירה | חלק נמכר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 80092 | 3 | 21/08/2025 | טיומקין | 5 | 49 | 1930 | 2 | 2 | 3 | 6 | ₪ 2,450,000 | 1.00 | ₪ 50,000 |
| 7451 | 23 | 05/08/2025 | נחמני | 5 | 85 | 1930 | 3 | 2 | 5 | 21 | ₪ 5,700,000 | 1.00 | ₪ 67,059 |
| 80090 | 2 | 30/07/2025 | מוא"ה | 67 | 52 | 1940 | 2 | 2 | 2 | 12 | ₪ 3,000,000 | 1.00 | ₪ 57,692 |
| 7431 | 32 | 13/07/2025 | מוא"ה | 19 | 94 | 1930 | 3 | 2 | 5 | 14 | ₪ 5,975,000 | 1.00 | ₪ 63,564 |
| 7103 | 40 | 22/05/2025 | לינקולן | 12 | 63 | 1970 | 3 | 3 | 3 | 16 | ₪ 3,360,000 | 1.00 | ₪ 53,333 |
| 7438 | 3 | 19/03/2025 | אחד העם | 112 | 88 | 1960 | 3 | 1 | 5 | 15 | ₪ 5,400,000 | 1.00 | ₪ 61,364 |
| 7435 | 6 | 19/11/2024 | מוא"ה | 27 | 129 | 1960 | 4 | 2 | 5 | 14 | ₪ 8,175,000 | 1.00 | ₪ 63,372 |
| 7451 | 8 | 14/11/2024 | מוא"ה | 20 | 45 | 1998 | 2 | 1 | 4 | 16 | ₪ 3,200,000 | 1.00 | ₪ 71,111 |
| 7455 | 21 | 12/09/2024 | נחמני | 55 | 82 | 1930 | 3 | 1 | 2 | 7 | ₪ 5,200,000 | 1.00 | ₪ 63,415 |
| 7103 | 2 | 12/08/2024 | אוליפנט | 10 | 65 | 1960 | 3 | 4 | 4 | 11 | ₪ 3,600,000 | 1.00 | ₪ 55,385 |
| 7103 | 12 | 01/08/2024 | אוליפנט | 1 | 73 | 1950 | 2.5 | 3 | 3 | 14 | ₪ 4,250,000 | 1.00 | ₪ 58,219 |
| 7103 | 37 | 28/07/2024 | אוליפנט | 9 | 60 | 1960 | 2 | 1 | 4 | 16 | ₪ 3,575,000 | 1.00 | ₪ 59,583 |
| 7457 | 9 | 24/07/2024 | יהודה הלוי | 77 | 60 | 1970 | 3 | 3 | 3 | 14 | ₪ 3,225,000 | 1.00 | ₪ 53,750 |
| 80091 | 1 | 17/04/2024 | סעדיה גאון | 4 | 58 | 2009 | 3 | 2 | 5 | 12 | ₪ 3,340,000 | 1.00 | ₪ 57,586 |
| 6941 | 121 | 14/04/2024 | מוא"ה | 66 | 83 | 1930 | 3 | 1 | 4 | 14 | ₪ 4,490,000 | 1.00 | ₪ 54,096 |
| 6941 | 124 | 26/02/2024 | מוא"ה | 72 | 61 | 1950 | 2 | 2 | 4 | 15 | ₪ 4,000,000 | 1.00 | ₪ 65,574 |
| **מחיר למ"ר עיקרי ממוצע (במעוגל)** | | | | | | | | | | | | | **₪ 59,700** |

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' ממוצע בהתאמה למאפייני המבנה ולמיקומו של הנכס הנדון בסך של **59,700** ₪.

## 15. התחשיב

בהתאם לכלל המפורט לעיל נערך תחשיב לשווי הנכס כדלדהלן :

שווי הבנוי

| אגף | מס' דירה | קומה | מספר חדרים | שטח עיקרי במ"ר (כולל מרפסות מקורות) | שטח מרפסת לא מקורה במ"ר | שכירות מוגנת / חופשית | מחיר למ"ר עיקרי | שווי | מקדם אי ודאות/ היתר | מקדם בעלות | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| א' - דרום | 1 | קרקע | 2 | 37.7 | | מוגנת | ₪ 59,700 | ₪ 2,250,690 | 95% | 60% | ₪ 1,282,893 |
| א' - דרום | 2 | א' | 3 | 81.5 | | מוגנת | | ₪ 4,865,550 | 100% | 60% | ₪ 2,919,330 |
| א' - דרום | 3 | א' | 3 | 85.9 | | מוגנת | | ₪ 5,128,230 | 100% | 60% | ₪ 3,076,938 |
| א' - דרום | 4 | ב' | 3 | 81.5 | | מוגנת | | ₪ 4,865,550 | 100% | 60% | ₪ 2,919,330 |
| א' - דרום | 5 | ב' | 3 | 85.9 | | מוגנת | | ₪ 5,128,230 | 100% | 60% | ₪ 3,076,938 |
| א' - דרום | 6 | ג' | 3 | 81.5 | | מוגנת | | ₪ 4,865,550 | 100% | 60% | ₪ 2,919,330 |
| א' - דרום | 7 | ג' | 3 | 85.9 | | חופשית | | ₪ 5,128,230 | 100% | 100% | ₪ 5,128,230 |
| א' - דרום | 8 | גג | 2 | 30.1 | 42.7 | מוגנת | | ₪ 3,071,565 | 95% | 60% | ₪ 1,750,792 |
| א' - דרום | 9 | גג | 2 | 46.7 | 1.7 | חופשית | | ₪ 2,838,735 | 95% | 100% | ₪ 2,696,798 |
| ב' - צפון | 10 | קרקע | 2 | 38.5 | | מוגנת | | ₪ 2,298,450 | 95% | 60% | ₪ 1,310,117 |
| ב' - צפון | 11 | א' | 3 | 81 | | מוגנת | | ₪ 4,835,700 | 100% | 60% | ₪ 2,901,420 |
| ב' - צפון | 12 | א' | 3 | 85.9 | | מוגנת | | ₪ 5,128,230 | 100% | 60% | ₪ 3,076,938 |
| ב' - צפון | 13 | ב' | 3 | 81 | | חופשית | | ₪ 4,835,700 | 100% | 100% | ₪ 4,835,700 |
| ב' - צפון | 14 | ב' | 3 | 85.9 | | מוגנת | | ₪ 5,128,230 | 100% | 60% | ₪ 3,076,938 |
| ב' - צפון | 15 | ג' | 3 | 81 | | מוגנת | | ₪ 4,835,700 | 100% | 60% | ₪ 2,901,420 |
| ב' - צפון | 16 | ג' | 3 | 85.9 | | מוגנת | | ₪ 5,128,230 | 100% | 60% | ₪ 3,076,938 |
| ב' - צפון | 17 | גג | 2 | 34.6 | 38.3 | מוגנת | | ₪ 3,208,875 | 95% | 60% | ₪ 1,829,059 |
| ב' - צפון | 18 | גג | 2 | 30.1 | 1 | חופשית | | ₪ 1,826,820 | 95% | 100% | ₪ 1,735,479 |
| **סה"כ שווי כולל מע"מ** | | | | | | | | | | | **₪ 50,514,588** |
| **סה"כ שווי במעוגל כולל מע"מ** | | | | | | | | | | | **₪ 50,510,000** |

שטחי מרפסות לפי מקדם 50%.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

## זכויות נוספות[6]

תחשיב מ"ר אקו' לזכויות נוספות:

| מהות | שטח תחשיבי מוצע (מ"ר) | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח תת קרקעי עיקרי | 342 | 0.80 | 274 |
| שטח עילי עיקרי | 251 | 1.00 | 251 |
| מרפסת גג | 37 | 0.25 | 9 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **534** |

אומדן שווי זכויות נוספות:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס | ₪ 59,700 |
| בקיזוז יזמות 17% | ₪ 51,026 |
| עלויות הקמה משוערות כולל מע"מ | ₪ 15,500 |
| יתרת שווי למר"מ (במעוגל) | ₪ 35,500 |

| | |
|---|---|
| סה"כ זכויות נוספות | 534 |
| שווי מר"מ | ₪ 35,500 |
| **סה"כ שווי זכויות נוספות** | **₪ 18,952,172** |

הערות בנוגע לתחשיב שווי זכויות נוספות:

- התחשיב נערך בחילוץ בהתאמה לנכס הנישום.
- קיזוז מע"מ (0%) ע"פ מכתב עו"ד בעניין שיעור מע"מ אשר הוצג בפנינו.
- רווח יזמי בהתאם למקובל ובהתחשב במיקום הנכס ובמאפייניו.
- עלויות הקמה משוערות בהתאם לעלות מקובלת בתל אביב, בהתחשב במחירון דקל, ע"פ ניסיוננו ובהתחשב במיקום הנכס, צפיפות ואמצעי גישה אל הנכס.

**סיכום שווי הנכס למועד הקובע:**

| | |
|---|---|
| סה"כ שווי שטחים בנויים | ₪ 50,514,588 |
| סה"כ שווי זכויות נוספות | ₪ 18,952,172 |

| | |
|---|---|
| **סה"כ שווי כולל זכויות נוספות כולל מע"מ (במעוגל)** | **₪ 69,470,000** |

[6] ראה סעיף ז' לפרק גורמים ושיקולים.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

## 16. ניתוח רגישות

שינוי בשווי מ"ר מבונה (זכויות נוספות)

| שינוי בשווי למ"ר בנוי | 85% | 90% | 95% | 100% | 105% | 110% | 115% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 115% | ₪ 74,200,000 | ₪ 75,150,000 | ₪ 76,100,000 | ₪ 77,040,000 | ₪ 77,990,000 | ₪ 78,940,000 | ₪ 79,890,000 |
| 110% | ₪ 71,680,000 | ₪ 72,620,000 | ₪ 73,570,000 | ₪ 74,520,000 | ₪ 75,470,000 | ₪ 76,410,000 | ₪ 77,360,000 |
| 105% | ₪ 69,150,000 | ₪ 70,100,000 | ₪ 71,040,000 | ₪ 71,990,000 | ₪ 72,940,000 | ₪ 73,890,000 | ₪ 74,840,000 |
| 100% | ₪ 66,620,000 | ₪ 67,570,000 | ₪ 68,520,000 | **₪ 69,470,000** | ₪ 70,410,000 | ₪ 71,360,000 | ₪ 72,310,000 |
| 95% | ₪ 64,100,000 | ₪ 65,050,000 | ₪ 65,990,000 | ₪ 66,940,000 | ₪ 67,890,000 | ₪ 68,840,000 | ₪ 69,780,000 |
| 90% | ₪ 61,570,000 | ₪ 62,520,000 | ₪ 63,470,000 | ₪ 64,420,000 | ₪ 65,360,000 | ₪ 66,310,000 | ₪ 67,260,000 |
| 85% | ₪ 59,050,000 | ₪ 59,990,000 | ₪ 60,940,000 | ₪ 61,890,000 | ₪ 62,840,000 | ₪ 63,780,000 | ₪ 64,730,000 |

## 17. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות של מ.ו. השקעות בע"מ, ד"ר משה וינברג ונילי וינברג, בנכס הנדון, המהווה את חלקה 4 בגוש 80090, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות דיירים מוגנים, נכון למועד קובע 31.12.2025, בגבולות של:

69,470,000 ₪ כולל מע"מ (שישים ותשעה מיליון ארבע מאות ושבעים אלף ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס.
- המועד הקובע לשומה הוא 31.12.2025.

שמאי מקרקעין
איל רהב
מס' רשיון 1890

בכבוד רב
איל רהב
כלכלן ושמאי מקרקעין



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

נספחים:

- תמונות מדגמיות של יחידות הנכס.

**<u>נספח תמונות מדגמיות של הדירות:</u>**

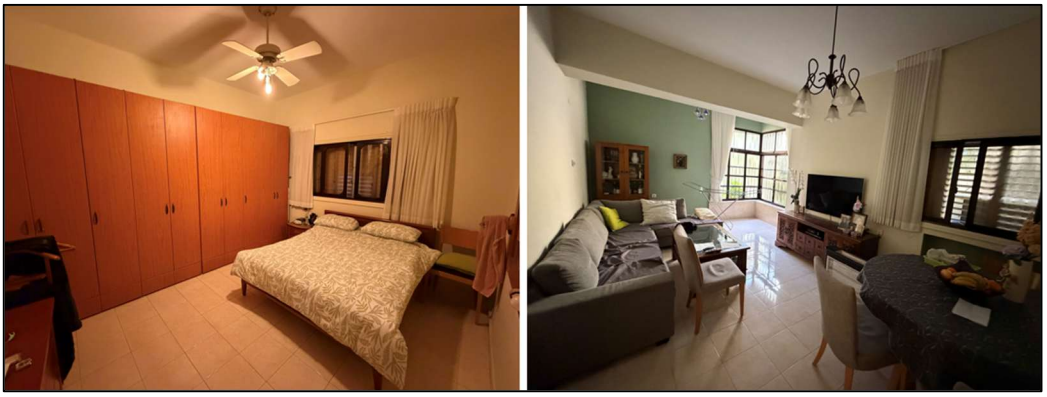
<u>דירה מס' 1א -</u>



<u>דירה מס' 1ב -</u>



<u>דירה מס' 3א -</u>





נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : נייד | 09-9540054 : פקס | 09-9540054 : טלפון | Eyal@eyalrahav.co.il : דוא"ל

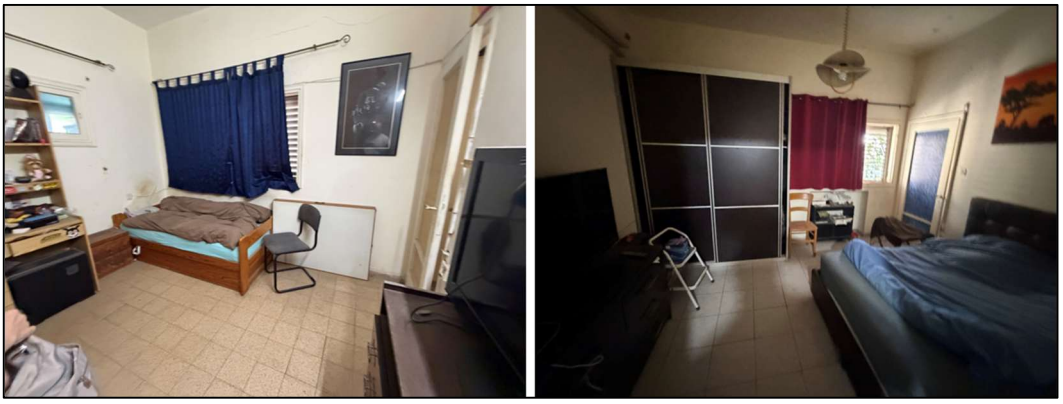
דירה מס' 4ב -



דירה מס' 5א-



דירה מס' 5ב-





נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

דירה מס' 7ב -



דירה מס' 8 ב –





נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

תאריך : 4 מרץ, 2026
מספרנו : מ.ו. השקעות בע"מ-IFRS-6205-7359

לכבוד
**<u>מ.ו. השקעות בע"מ</u>**

ג.א.נ.,

**שומת מקרקעין מלאה**
**הנדון: <u>אומדן שווי דירות מגורים ברחוב תלפיות 30, רמת גן</u>**
גוש 6205 חלקה 192 תתי חלקות 1, 2, 3

## 1. <u>מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות</u>

1.1. מטרת חוות דעת זו היא לשום לתאריך 31/12/2025 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה, כמפורט להלן.

1.2. נתבקשתי להעריך את "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין הנדונים, וזאת לצורך הכללת חוות הדעת בדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ.

1.3. שווי השוק מבטא את השווי ממוכר מרצון לקונה מרצון כאשר הצדדים בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס ואינם פועלים תחת לחץ.

1.4. עלינו לציין כי רשומים שעבודים על הנכס מושא השומה ברם, חוות הדעת עוצבה עפ"י "שווי השוק", תחת ההנחה כי הזכויות בנכס חופשיות מכל חוב או שעבוד והנכסים ריקים ופנויים ממחזיק ומיטלטלין.

1.5. עלינו להדגיש כי חוות דעת זו <u>אינה עוסקת</u> בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות והגבלות שונות, <u>אלא בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה כפי שהוא מוצג להלן בלבד</u>.

1.6. הואיל וחוות הדעת עניינה בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה ולא בשווי החברה ו/או מניות החברה, חוות הדעת עוצבה תחת ההנחה כי אין כל מניעה למכור את הזכויות בשוק החופשי ללא כל קשר להגבלות (באם הן קיימות) בתקנוני החברה ו/או במניות החברה וכדומה.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

1.7. חוות דעת זו נערכה בהתאם להנחיות תקן 17.1 שאושר ע"י מועצת השמאים מיום 13/10/2010 - "תקן מס' 17.1 - פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

1.8. ראוי להדגיש כי קיימת התחייבות להגבלת אחריות ושיפוי השמאי החתום מטה (להלן: "כתב השיפוי") מצד חברת מ.ו. השקעות בע"מ (להלן: "החברה").

1.9. הננו מצהירים כי אין לנו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס הנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה.
הכנת חוות הדעת נערכה על פי מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

1.10. במסגרת עבודתנו ערכנו בעבר שומות שונות לעו"ד גיא וינברג.

## 2. <u>פרטי ההתקשרות</u>

2.1. בתאריך 05/02/2025 התבקשנו ע"י עו"ד גיא וינברג לצרף את ההערכה הנ"ל לדוחות הכספיים.
<u>אין לי כל תלות בבעלי השליטה ו/או בעלי עניין בחברת מ.ו. השקעות בע"מ</u>.

2.2. הנני מסכים כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ וכן כי חוות הדעת תפורסם בציבור.

2.3. נשוא חוות הדעת הוערך על ידינו בעבר כדלקמן:

בתאריך 31/12/2020 הוערכה תת חלקה 3 למטרת ביטחונות בגבולות <u>2,350,000</u> ש"ח.
בתאריך 06/01/2022 הוערכה תת חלקה 3 למטרת ביטחונות בגבולות <u>2,475,000</u> ש"ח.
בתאריך 13/12/2023 הוערכה תת חלקה 1 למטרת ביטחונות בגבולות <u>2,870,000</u> ש"ח.
בתאריך 13/12/2023 הוערכה תת חלקה 2 למטרת ביטחונות בגבולות <u>2,870,000</u> ש"ח.
בתאריך 01/04/2024 הוערך הנכס הנדון למטרת ביטחונות בגבולות <u>9,000,000</u> ש"ח.
בשומת IFRS למועד הקובע 01/04/2024 הוערך הנכס הנדון בגבולות <u>9,000,000</u> ש"ח.
בשומת IFRS למועד הקובע 31/12/2024 הוערך הנכס הנדון בגבולות <u>9,224,000</u> ש"ח.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Fax Tel: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

2.4. <u>פרטי השכלתי</u>

בוגר הטכניון בשנת 1974 בפקולטה להנדסה אזרחית בתואר B.Sc.
רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (מס' 18212) כמהנדס אזרחי רישוי
וחבר לשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל.
בוגר לימודי תעודה באוניברסיטת ת"א של התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין (מס' 279) וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
בעל רישיון לתיווך במקרקעין מס' 30076.

2.5. <u>פרטי ניסיוני</u>

החל משנת 1975 עוסק בתכנון מבני ציבור, פיקוח וניהול ביצוע על הקמת בתי מלון ומבני תעשייה, במשך למעלה מ- 10 שנים מנהל פרויקטים ומהנדס אזור במוסד בנקאי גדול וכן ניהול שוטף של אחזקת מבנים בהיקפים גדולים.
החל משנת 1991 עוסק באופן שוטף בייעוץ והכנת חוות דעת בכל תחומי שמאות מקרקעין והנדסה בנושאים כדלקמן: רכישה ומכירה, שומות למיסוי, תביעות פיצויים, בטחונות, ליווי פרויקטים וחוות דעת לבתי משפט.
במסגרת חוג לקוחותינו נמנים המוסדות הבאים:
בנק הפועלים (אשראי לבניה, מח' נכסים ליווי פיננסי ובטחונות)
בנק לאומי (בטחונות, ענף נכסים ובינוי וכינוס נכסים)
נכסי ההסתדרות, עו"ד (כונסי נכסים) ורשויות מקומיות (רעננה, קרית שמונה) ולקוחות פרטיים.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

3. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

מטרת חוות דעתי זו היא לשום לתאריך 31/12/2025 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס המתואר להלן בהנחה שהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה.

4. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

המועד הקובע לשומה הינו 31/12/2025.

5. **<u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>**

ביקור בנכס נערך ביום 19/02/2026 ע"י נפתלי מילוא, שמאי מקרקעין.
הדירות הוצגו ע"י השוכרים.

6. **<u>זיהוי הנכס</u>**

| תת חלקה | תיאור | קומה | שטח רשום (מ"ר) | הצמדות |
|---|---|---|---|---|
| 1 | דירה | ראשונה | 75.40 | חניה לא מקורה 12.50 מ"ר |
| 2 | דירה | ראשונה | 75.40 | חניה מקורה 12.50 מ"ר |
| 3 | דירה | שניה | 75.40 | חניה מקורה 12.14 מ"ר |
| סוג נכס: דירות מגורים | | | | |
| כתובת: תלפיות 30, שכונת הגפן, רמת גן | | | | |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

## 7. <u>המצב המשפטי</u>

### 7.1. <u>רישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 23/02/2026,
נסח מס' 68293, להלן פרטי הרישום של הנכס[1]:

חלקה 192 בגוש 6205, רשויות: עיריית תל אביב-יפו.
<u>הרכוש המשותף</u>:
שטח חלקה רשום: 499 מ"ר.
תקנון מוסכם, תת חלקות: 7
רשויות: עיריית רמת גן.
רשומה חכירה ראשית לטובת עירית רמת גן בשלמות[2] על חלק במקרקעין.
רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 מיום 02/10/2018
לטובת כרם (ר.ו) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 512506759.

#### 7.1.1. <u>תת חלקה 1</u>

תיאור: דירה.
קומה: ראשונה.
שטח רשום: 75.40 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 1/6.
הצמדות: ו' חניה בשטח 12.50 מ"ר.
הבעלות רשומה ע"ש
וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 1/2
וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 321/2500
וינברג נילי ת.ז. 008320392, החלק בנכס 929/2500
משכנתאות:
רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069,
הערות: ביחד עם 6205/192/1,2,3.
רשומה הערת אזהרה ברכוש המשותף (תמ"א 38).
רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת כרם (ר.ו) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ

[1] תיאור תת חלקה בהתאם לתשריט בית משותף.

[2] לפי נסח רישום מיום 03/03/2026, רמת חכירה ראשית בתנאי שטר מקורי 18656/1977/0 לתקופה של 9999 שנים על חלק במקרקעין בשטח 20 מ"ר. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

ח.פ. 512506759, על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ

ח.פ. 516154069, הלווים: מ.ע.ג.ן-יעוץ וניהול נכסים בע"מ.

7.1.2. <u>תת חלקה 2</u>

תיאור: דירה.

קומה: ראשונה.

שטח רשום: 75.40 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 1/6.

הצמדות: א' חניה בשטח 12.50 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש

וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 1/2

וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 321/2500

וינברג נילי ת.ז. 008320392, החלק בנכס 929/2500

משכנתאות:

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069,

הערות: ביחד עם 6205/192/1,2,3.

הערות:

רשומה הערת אזהרה ברכוש המשותף (תמ"א 38).

רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת כרם (ר.ו) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ

ח.פ. 512506759, על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ

ח.פ. 516154069, הלווים: מ.ע.ג.ן-יעוץ וניהול נכסים בע"מ.

7.1.3. <u>תת חלקה 3</u>

תיאור: דירה.

קומה: שניה.

שטח רשום: 75.40 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 1/6.

הצמדות: ג' חניה בשטח 12.14 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש

וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 1/2

וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 321/2500

וינברג נילי ת.ז. 008320392, החלק בנכס 929/2500



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

משכנתאות:

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069,

הערות: ביחד עם 6205/192/1,2,3.

הערות: רשומה הערת אזהרה ברכוש המשותף (תמ"א 38).

רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת כרם (ר.ו) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 512506759, על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069, הלווים: מ.ע.ג.ן-יעוץ וניהול נכסים בע"מ.

הערת הח"מ:

1. לפי העתק הסכם מיום 16/09/2018 בין כרם (ר.ו.) יזמות והתחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 512506759 לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידוע כגוש 6205 חלקה 192 ונמצא ברח' תלפיות 30 רמת גן אין מגבלה במכירה ובשעבוד הנכס הנישום כל עוד לא קיים בנק מלווה ליזם וכמפורט בהסכם ובנספח ח'.
2. הוצג בפני הח"מ העתק הסכם העברת נכסים מיום 31/12/2023 בין נילי ומשה וינברג ("המעבירים") לבין מ.ו. השקעות בע"מ ח.פ. 510920879 ("החברה") לפיו ברצון המעבירים להעביר לחברה, ללא כל תמורה, מלבד הקצאת מניות בחברה, את מלוא זכויותיהם בבניין מגורים ברח' תלפיות 30 רמת גן (תתי חלקות 1, 2 ו-3 בגו"ח 6205/192), וברצון החברה לקבל מהמעבירים ללא כל תמורה, מלבד הקצאת מניות בחברה, את מלוא זכויותיהם כאמור לעיל וכל זאת בהתאם לסעיף 104ב(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

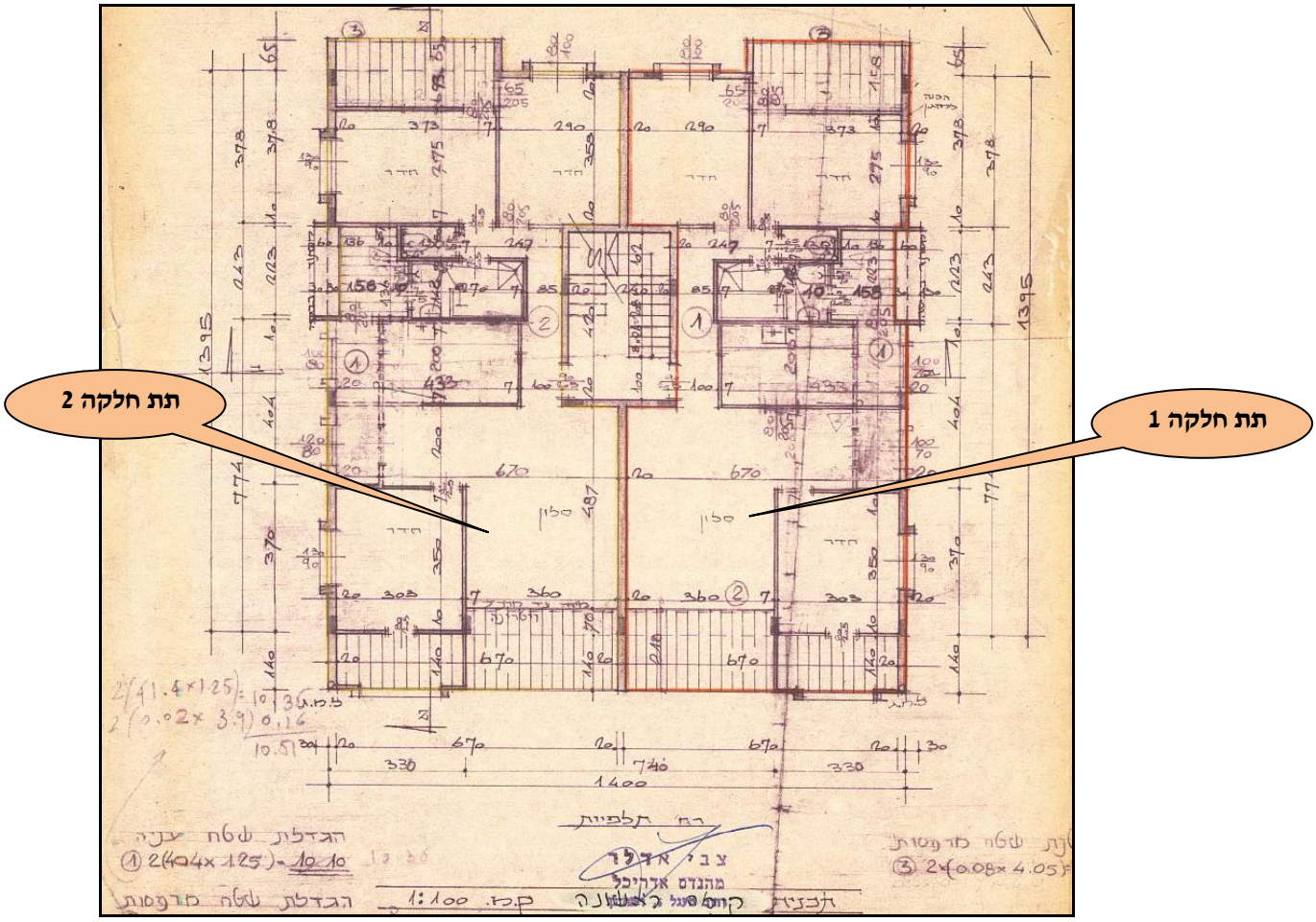


בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7.2. נעשה שימוש בתשריט בית משותף לזיהוי הנכסים הנ"ל.

להלן העתק הדירות עפ"י תשריט בית משותף:

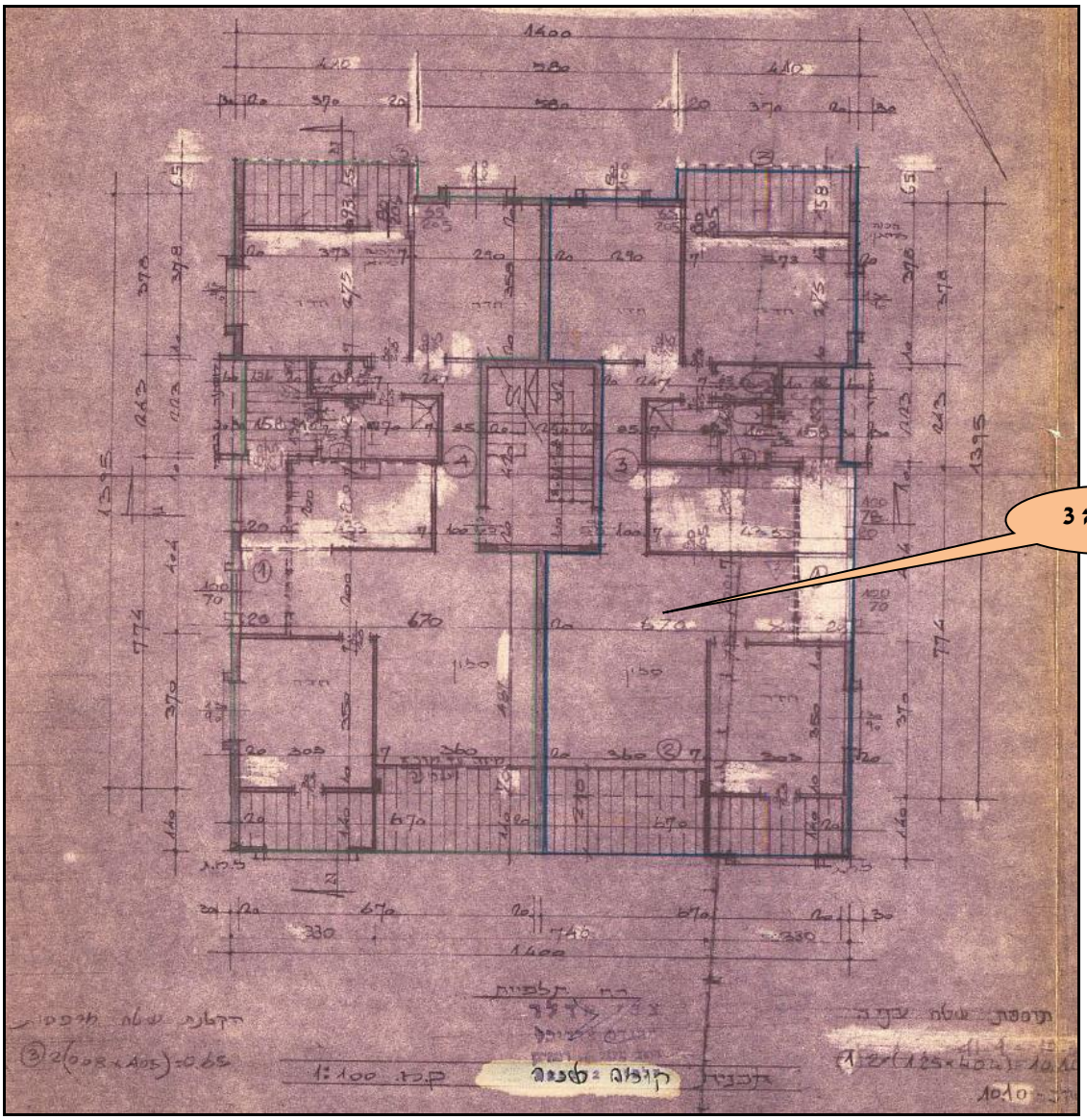
<u>קומה ראשונה</u>






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

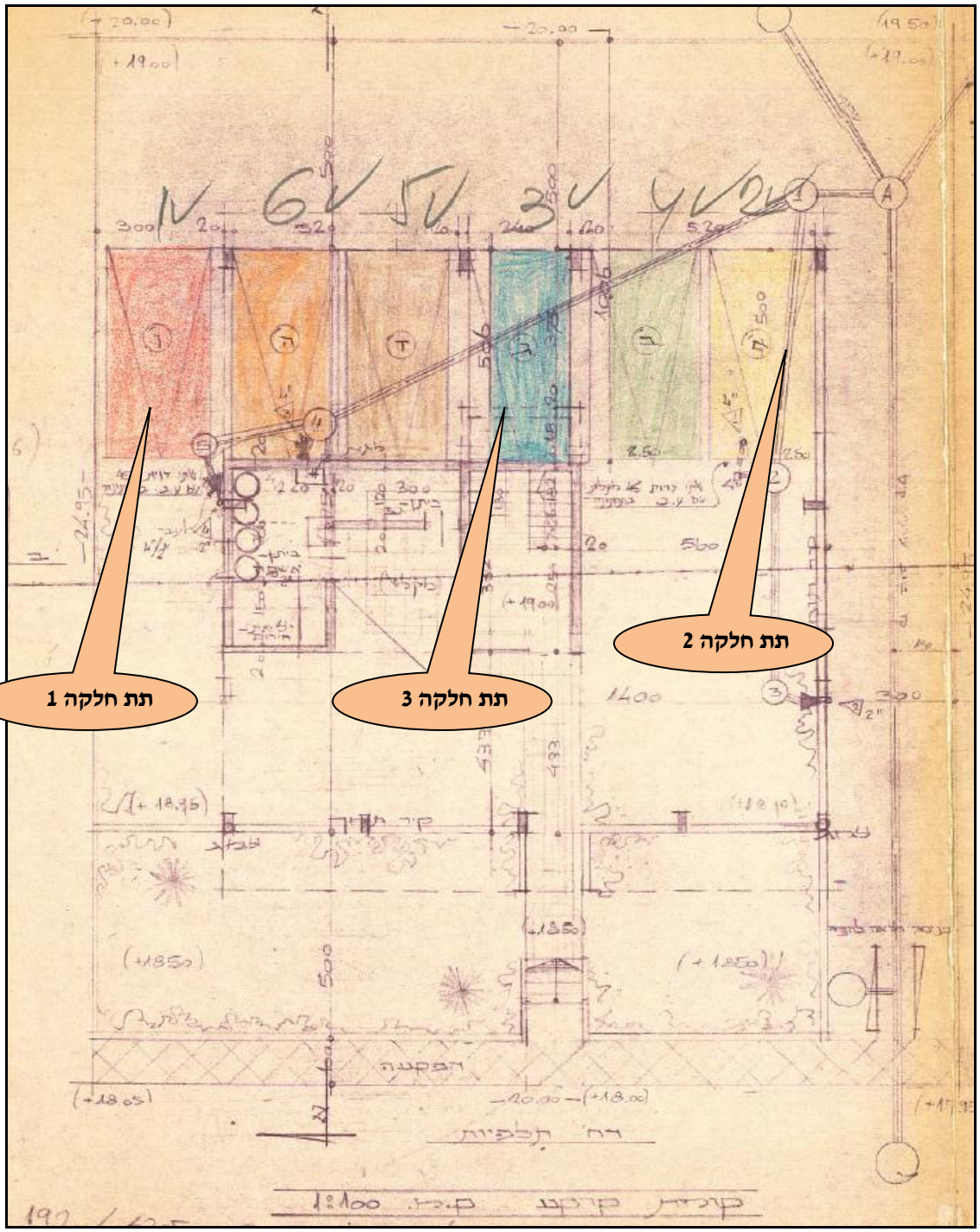
קומה שניה






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 :Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

קומת קרקע (עמודים) - הצמדת מקומות חניה






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7.3. הסכמי שכירות:

| תת חלקה | תאריך הסכם | שם השוכרים | קומה | מס' חדרים | סוג השכירות | תקופת שכירות | תקופת אופציה נוספת | דמי שכירות (ש"ח\ חודש) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 28/05/24 | כרמל סיון, מרים חודרקר, טטיאנה גולדנפלד | א' | 4.5 | חופשית | 01/08/24 - 31/07/25 | 12 חודשים | 6,300 |
| 2 | 05/06/25 | מיה רותם | א' | 4.5 | חופשית | 01/08/25- 31/07/26 | 3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א ותק' 4 של 11 חודשים | 6,000 |
| 3 | 09/01/25 | אלכסנדר קירניצ'נסקי | ב'- חלק מערבי | 2 | חופשית | 16/01/25- 31/01/26 | 3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א | 4,700 |
| | 25/04/23 | זהבה רובז | ב'- חלק מזרחי | 2.5 | חופשית | 01/05/23- 30/04/24 | 3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א | 5,300 |
| | | | | | **סה"כ** | | | **22,300** |

הערת החי"מ:

תת חלקה 1 - עפ"י העתק הודעה על מימוש אופציה מיום 08/06/2025,
תקופת השכירות תוארך לתקופה נוספת של 12 חודשים מיום 01/08/2025 ועד יום 31/07/2026
תנאי הסכם השכירות יישארו בתוקפם ודמי השכירות יעלו ל- 6,300 ש"ח\חודש.
תת חלקה 3 (חלק מערבי)- עפ"י העתק הודעה על מימוש אופציה מיום 18/11/2025,
תקופת השכירות תוארך לתקופה נוספת של 12 חודשים מיום 01/02/2026 ועד יום 31/07/2027
תנאי הסכם השכירות יישארו בתוקפם ודמי השכירות יעלו ל- 4,700 ש"ח\חודש.
תת חלקה 3 (חלק מזרחי)- עפ"י העתק הודעה על מימוש אופציה מיום 22/04/2025,
תקופת השכירות תוארך לתקופה נוספת של 12 חודשים מיום 01/05/2025 ועד יום 30/04/2026
תנאי הסכם השכירות יישארו בתוקפם ודמי השכירות יעלו ל- 5,300 ש"ח\חודש.

הוצגה לחי"מ כרטסת הנה"ח מיום 05/02/2026 לדמי השכירות שהתקבלו לשנת 2025,
התואמים את חוזי השכירות.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7.4. <u>הסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 (מסלול הריסה ובניה)</u>

בהתאם להעתק הסכם מיום 16/09/2018 בין כרם (ר.ו.) יזמות והתחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 512506759 לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידוע כגוש 6205 חלקה 192 ונמצא ברח' תלפיות 30 רמת גן עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

בהסכם קיימים 4 תנאים מתלים, כאשר תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימם המצטבר של תנאים אלו.

היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 60 ימים מתום הפינוי בפועל של כל הדירות, ולבצע את העבודות ברציפות ובהתמדה עד לסיומך, תוך 24 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות, בכפוף לטופס 4 ואישור אכלוס.

בהתאם לנספח ג' 1 לחוזה, דירות התמורה לנכס הנדון הינן

למר עוזי שכטר (תת חלקה 1)[3], הדירה כיום בבעלות נילי ומשה וינברג:

<u>דירה 15</u>: בקומה שישית, פונה לכיוונים חזית - מערב, בשטח 102 מ"ר + מרפסת 7 מ"ר.

לגב' שאול שושנה (תת חלקה 2), הדירה כיום בבעלות נילי וינברג:

<u>דירה 16</u>: בקומה שישית, פונה לכיוונים חזית - מזרח, בשטח 102 מ"ר + מרפסת 7 מ"ר.

לגב' נילי וינברג (תת חלקה 3):

<u>דירה 13</u>: בקומה חמישית, פונה לכיוונים חזית - מזרח, בשטח 56 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת.

<u>דירה 6</u>: בקומה שלישית, פונה לכיוונים חזית - מערב, בשטח 48 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת.

לכל אחת מדירות התמורה יוצמדו 1 חניה בחניון תת קרקעי ומחסן, בהתאם לאישור הועדה המקומית.

היזם ישלם לבעלים דמי שכירות חודשיים קבועים החל ממועד פינוי דירתם הנוכחית בפועל ועד למועד המסירה של דירת הבעלים החדשה. דמי השכירות שיינתנו לכ"א מהבעלים יקבעו על ידי השמאי וזאת בהתאם לדמי השכירות שיהיו מקובלים במועד הפינוי לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות. דמי השכירות יעודכנו מדי שנה על ידי השמאי הנ"ל, אך בשום מקרה לא יפחתו ביחס לסכום דמי השכירות הראשוניים.

הבניין יכלול 9 קומות מעל קומת קרקע מגורים ו- 2 קומות מרתף המיועד לחניה ואחסנה, מעלית נוסעים אחת, ציפוי קירות חוץ בטיח אקרילי.

היטל השבחה ככל שיחול, ישולם על ידי היזם.

הערת הח"מ: כפי שנמסר ע"י מזמין השומה, היזם בשלב התכנון מול העירייה.

במקום התב"ע הנקודתית, שהוכנה למגרש, תוגש לועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת גן" תכנית בקשה להיתר שתתבסס על תכנית בהפקדה מס' 506-1059716 "תכנית להתחדשות

[3] בנספח מצוינת גב' דבורה שכטר, שעפ"י מזמין השומה הינה גרושתו של עוזי שכטר אשר העבירה לו את הבעלות המלאה על הדירה לפני מספר שנים.

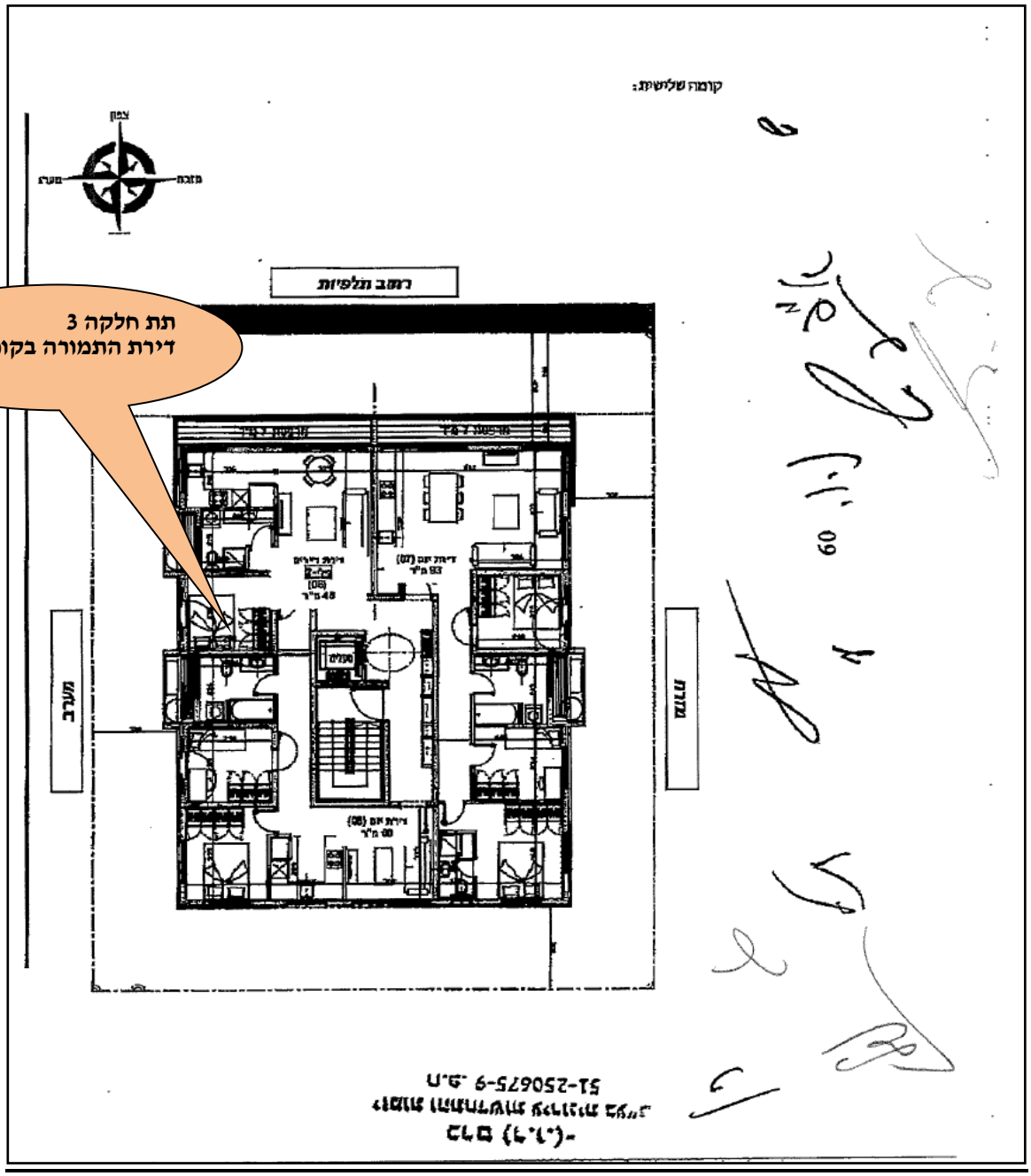


בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

בניינית רמת גן".

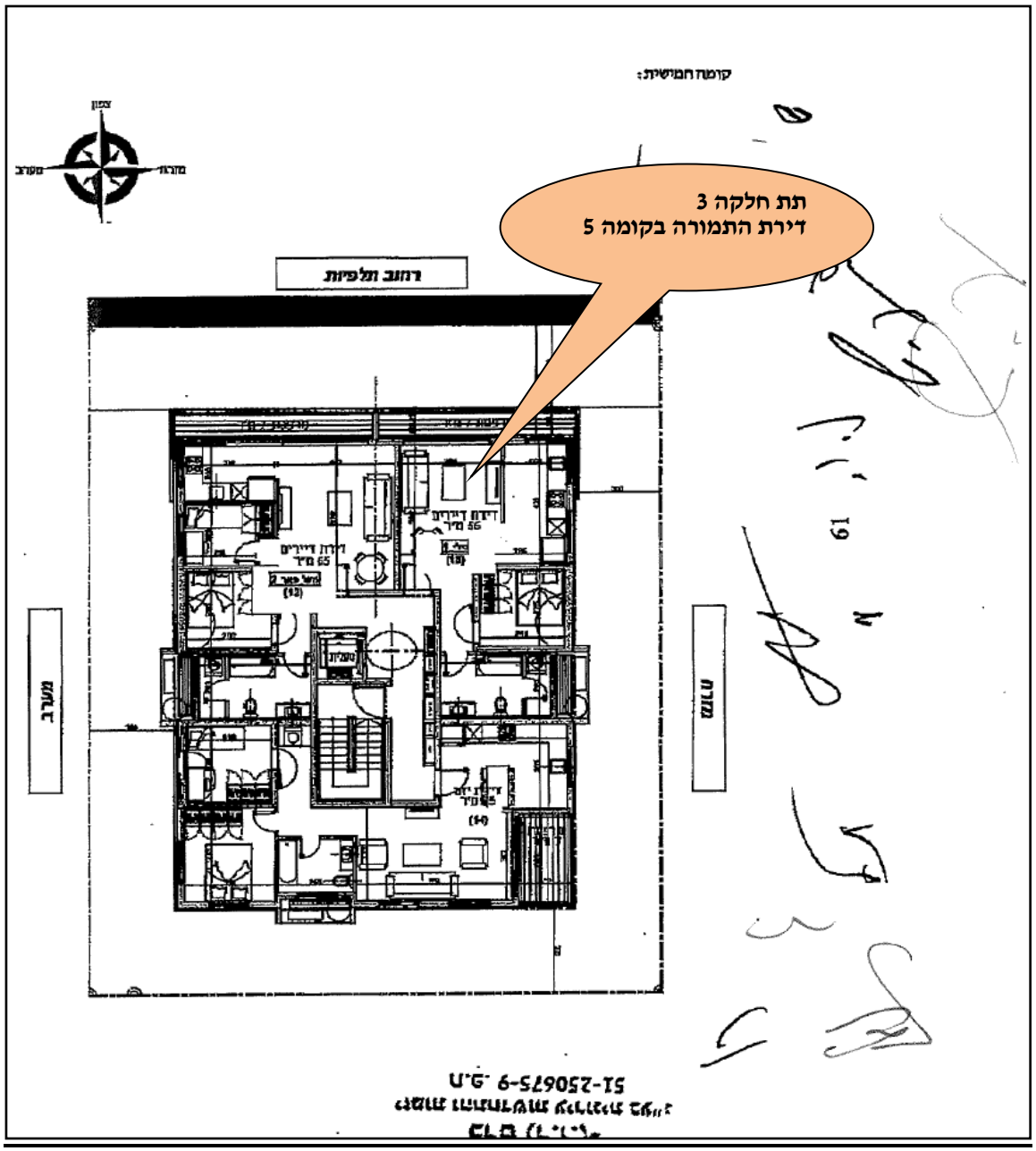
גב' נילי וינברג, בעלת הזכויות בדירות המגורים, הינה הבעלים של חב' נגבה,
שהינה בעלת 65% מחב' כרם (ר.ו.) יזמות והתחדשות עירונית בע"מ.

תשריט דירות התמורה לפי הסכם תמ"א עם היזם:



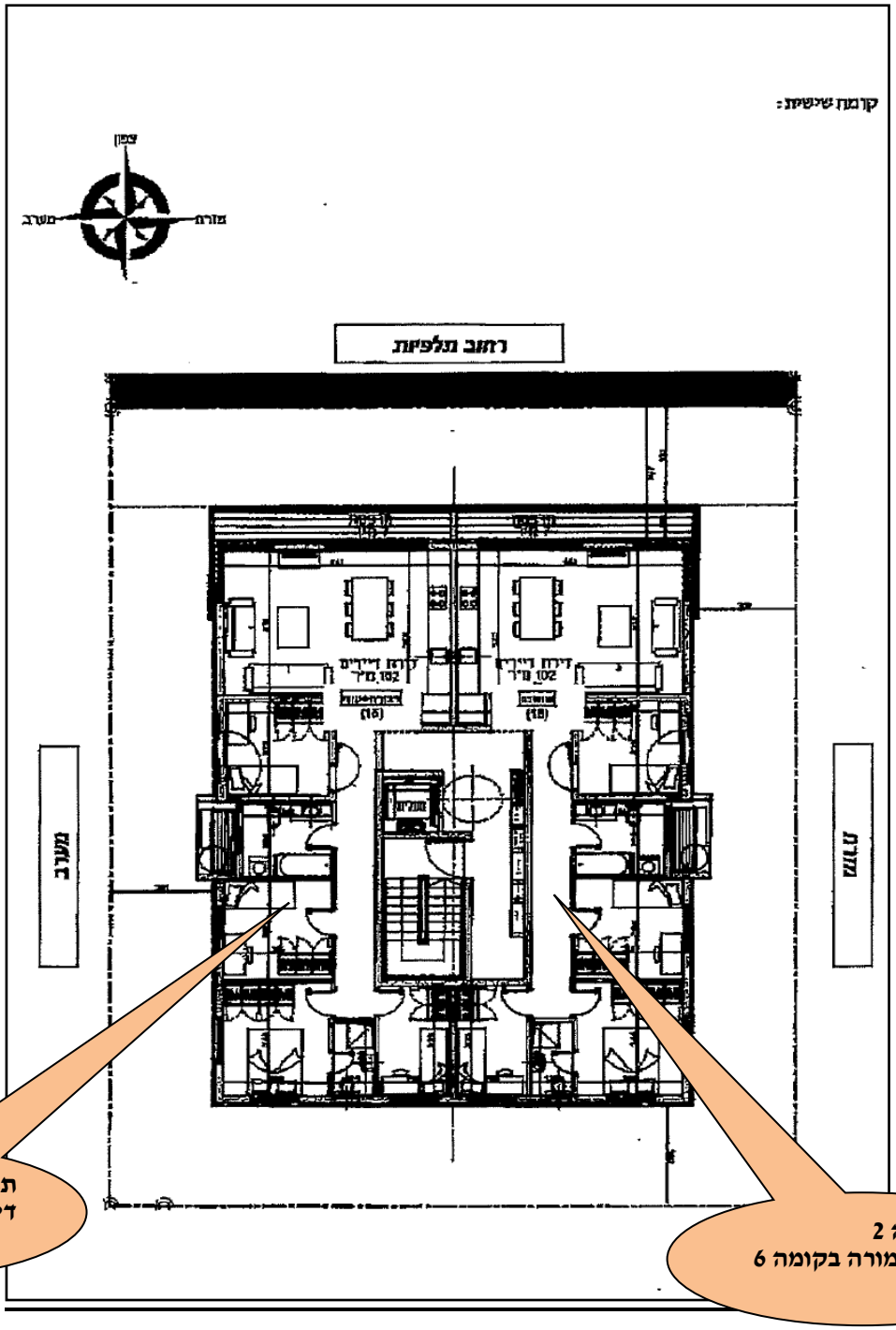



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com




**תת חלקה 1**
**דירת התמורה בקומה 6**

**תת חלקה 2**
**דירת התמורה בקומה 6**



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 :Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

7.5. נתוני רכישה

7.5.1. בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 22/11/2023
נרכשו זכויות הבעלות של תת חלקה 1 תמורת 2,850,000 ש״ח.

7.5.2. בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 08/03/2020
נרכשו זכויות הבעלות של תת חלקה 2 תמורת 2,250,000 ש״ח.

7.5.3. תת חלקה 3 - כפי שנמסר ע״י בעלת הנכס, מדובר על קרקע היסטורית
של סבא וסבתא שלה משנת 1940, שהועברה אליה בירושה.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל׳: 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

8. **<u>מהות הנכס ותיאור הסביבה</u>**

8.1. מושא השומה מהווה 3 דירות מגורים בקומות ראשונה ושניה של בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת, שכונת הגפן, במרכז העיר רמת גן.

8.2. שכונת הגפן ממוקמת בחלק הצפון מערבי של מרכז העיר רמת גן ותחומה בין דרך אבא הילל מצפון, רחוב ז׳בוטינסקי מדרום, רחוב המבדיל ממזרח ורחוב ביאליק ממערב.
השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד פרויקטים של התחדשות עירונית של בניינים בני 2 - 7 קומות. ניכרת מצוקה חניה באזור.

8.3. רחוב תלפיות מהווה רחוב חד סיטרי, בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח, התחום בין דרך אבא הלל מצפון מערב לרחוב ז׳בוטינסקי מדרום מזרח.
הבניין ממוקם מצידו הדרומי של הרחוב.

8.4. בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 6 יח״ד[4] (2 יח״ד בכל קומה טיפוסית), שנבנה לפני כ- 47 שנים (אומדן).
הבנייה משלד בטון, קירות בלוקים בחיפוי טיח וגג שטוח מבטון.
בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים וקיימת דלת כניסה עם אינטרקום.
הכניסה לחניה בקומת עמודים מפולשת הינה מצידו המערבי של הבניין.
מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין תקין למראה ותואם את גילו.

8.5. בסביבה הקרובה פיתוח עירוני מלא לרבות כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

.

[4] בהתאם לתשריט בית משותף.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל׳: 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 :Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

9. **<u>תיאור החלקה</u>**

חלקה בשטח רשום של 499 מ״ר, בעלת צורה רגולרית, ופני קרקע מישוריים לאחר פיתוח פנים מגרש.
על החלקה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת.

להלן גבולות החלקה:

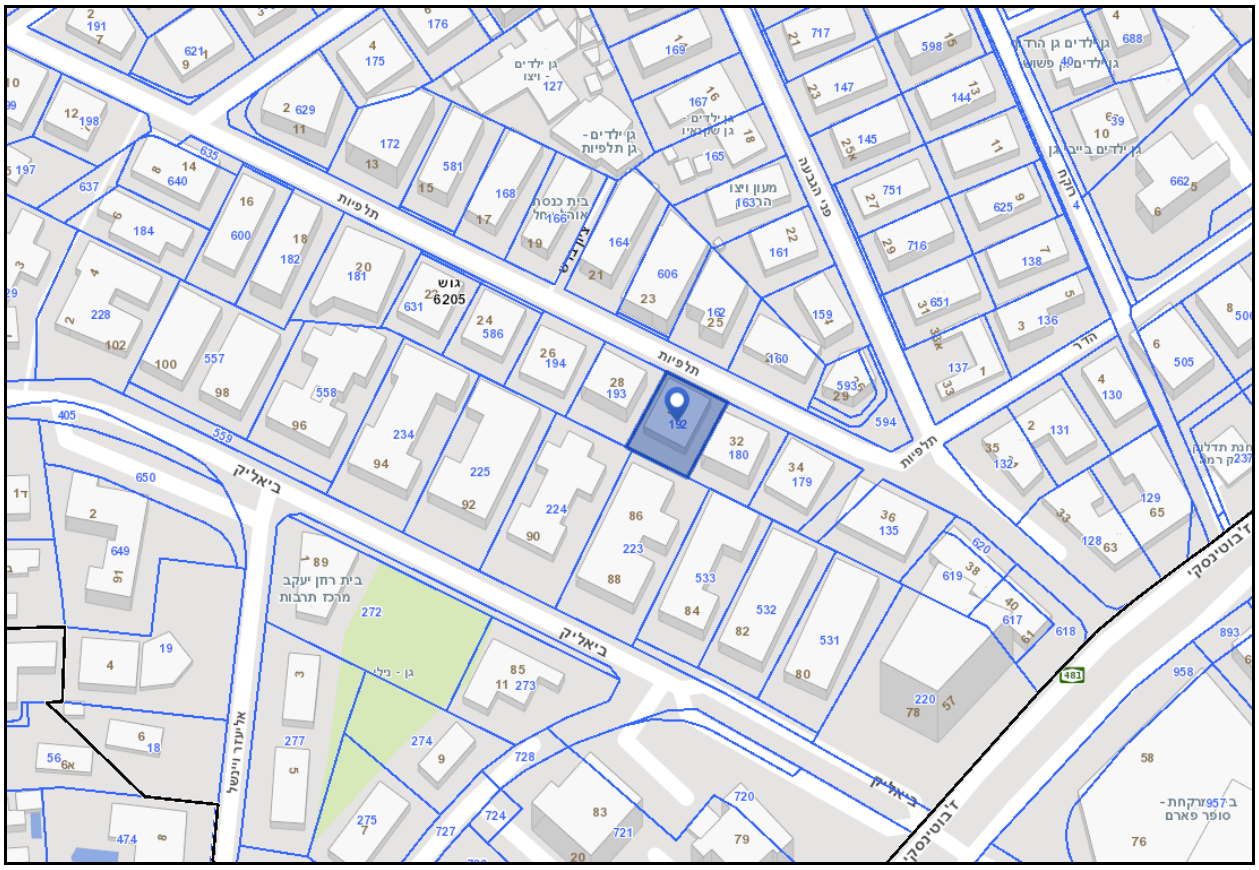
צפון מזרח רחוב תלפיות.

דרום מזרח בניין לאחר פרויקט התחדשות עירונית בן 4 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת.

צפון מערב בניין לאחר פרויקט התחדשות עירונית בן 4 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת.

דרום מערב בנין ותיק בן 4 קומות.

**<u>להלן מיקום חלקה 192 עפ״י הפורטל הגיאוגרפי</u>**






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל׳: 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

10. **<u>תיאור היחידות הנישומות</u>**

הנכס נשוא השומה מהווה 3 דירות מגורים, בקומות ראשונה ושניה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת.

להלן תיאור הדירות הנישומות (עפ"י תשריט בית משותף):

10.1. <u>דירה מס' 1, קומה א' (תת חלקה 1)</u>

דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה 1, בשטח כ- 106 מ"ר, הפונה לכיוונים צפון, מערב ודרום ומחולקת כדלקמן:

מבואת כניסה, חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה (2 חדרי שינה דרומים עם יציאה למרפסת סגורה וחדר שינה צפוני עם יציאה למרפסת סגורה המשמשת כיום כחצי חדר שינה והכניסה אליה מחדר המגורים), חדר רחצה עם יציאה למרפסת שירות ושירותים.

גובה דירה מכסימלי כ- 2.67 מ'.

לדירה צמודה חניה לא מקורה בקומת עמודים מפולשת.

רמת גמר: ריצוף באריחי טרצו, ויטרינות/חלונות בפרופיל אלומיניום ותריסי רפפה פלסטיק וסורגים, דלתות פנים ומשקופים מעץ, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור + דלפק ישיבה, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, קירות ותקרות מסוידים, דלת פלדלת בכניסה לדירה,

מיזוג אוויר- 4 יחידות מזגנים עיליים.

מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה בינוני למראה ותואם את גילה.

10.2. <u>דירה מס' 2, קומה א' (תת חלקה 2)</u>

דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה 1, בשטח כ- 105 מ"ר, הפונה לכיוונים צפון, מזרח ודרום ומחולקת כדלקמן:

מבואת כניסה, חדר מגורים עם מטבח פתוח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה (2 חדרי שינה דרומים עם יציאה למרפסת סגורה וחדר שינה צפוני עם יציאה למרפסת סגורה המשמשת כחדר ארונות), חדר רחצה (אמבטיה ושירותים) עם יציאה למרפסת שירות ושירותים.

גובה דירה מכסימלי כ- 2.65 מ'.

לדירה צמודה חניה מקורה בקומת עמודים מפולשת.

רמת גמר: ריצוף באריחי גרניט פורצלן/ טרצו, ויטרינות/חלונות בפרופיל אלומיניום ותריסי רפפה פלסטיק + סורגים, דלתות פנים ומשקופים מעץ, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, קירות ותקרות מסוידים, דלת פלדלת בכניסה לדירה,

מיזוג אוויר- 4 יחידות מזגנים עיליים.

מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה בינוני למראה ותואם את גילה.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 :Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

10.3. <u>דירה מס' 3, קומה שניה (תת חלקה 3)</u>

דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה 2, בשטח כ- 106 מ"ר, המחולקת ל- 2 יח"ד, כל יחידה בת 2 חדרים. הדירה פונה לכיוונים צפון, מערב ודרום ומחולקת כדלקמן:

לשתי היחידות מבואת כניסה משותפת, לכל יח"ד חדר מגורים, חדר שינה, מטבח, מרפסת שירות וחדר רחצה (אמבטיה/מקלחת ושירותים).

גובה דירה מכסימלי כ- 2.64 מ'.

לדירה צמודה חניה בקומת עמודים מפולשת.

רמת גמר: ריצוף באריחי טרצו, ויטרינות/חלונות בפרופיל אלומיניום ותריסי רפפה פלסטיק, דלתות פנים ומשקופים מעץ, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה עם ארון טואלט, דלת פלדלת בכניסה הראשית לדירה, קירות ותקרות מסוידים, מיזוג אוויר- 2 יחידות מזגנים עיליים בכל יחידה.

מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה תקין למראה ותואם את גילה.

<u>הערה: המדידה אינה מהווה תחליף למדידתו של מודד מוסמך</u>.



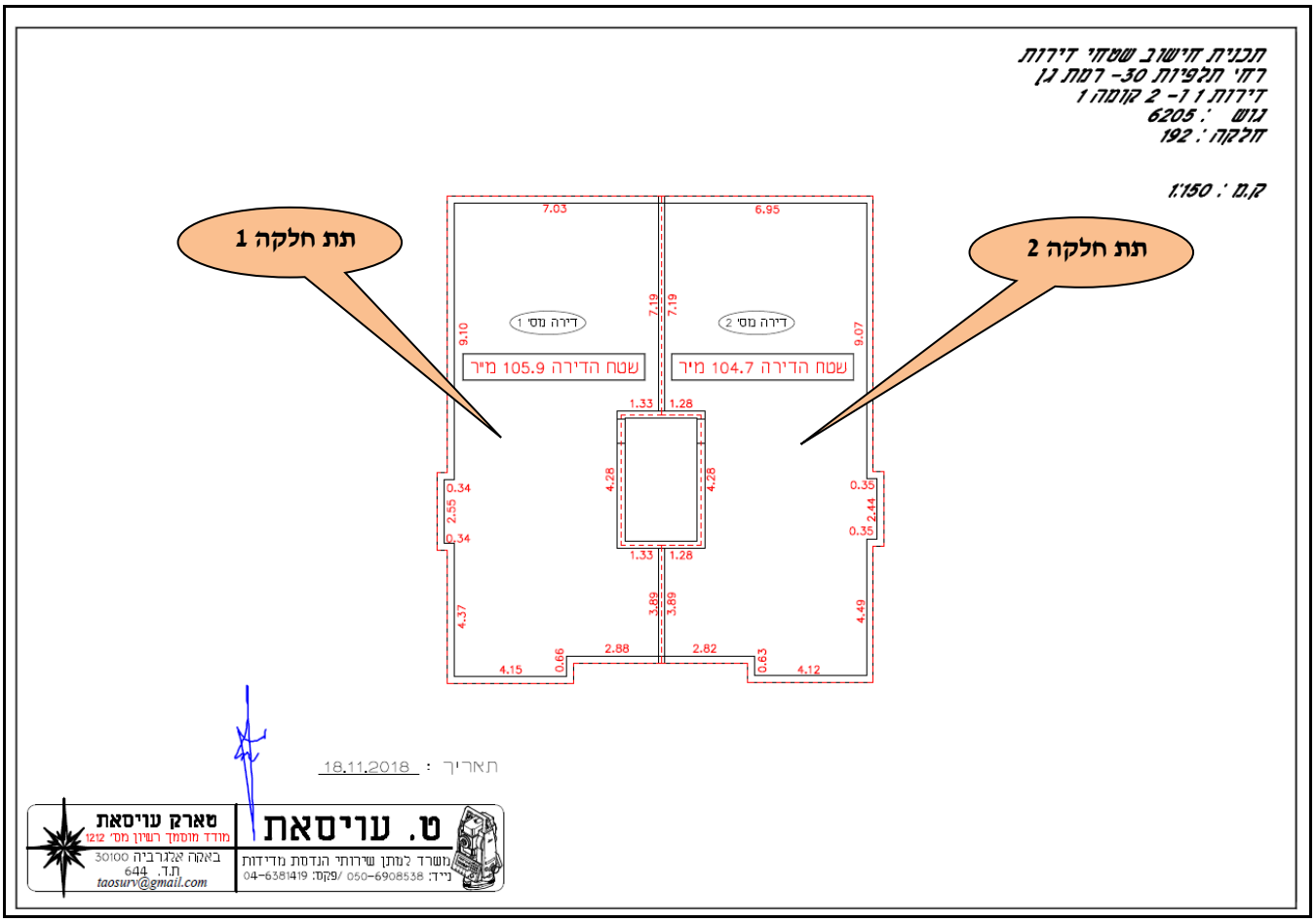
בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

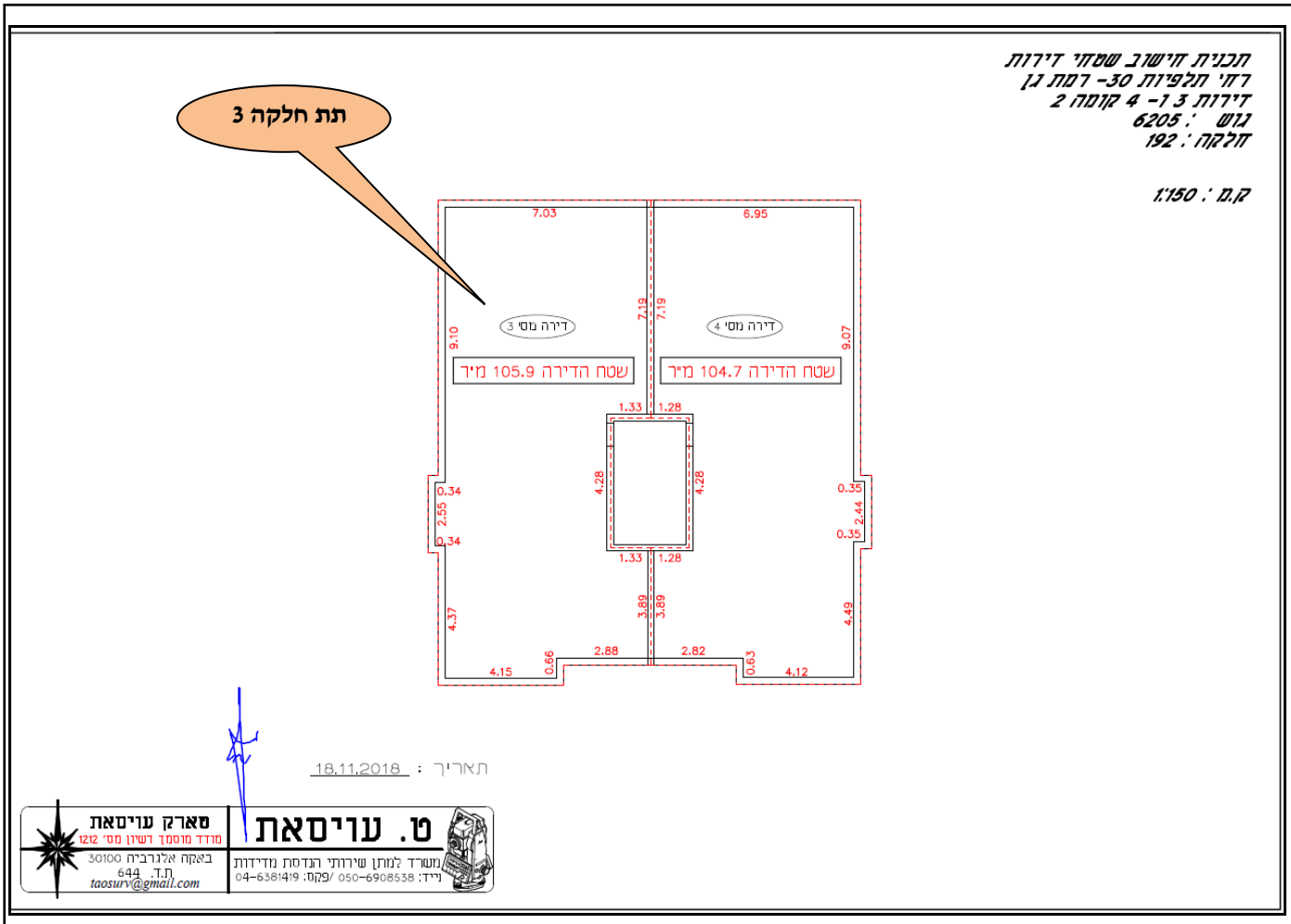
**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

להלן תשריטי הדירות שבוצעו ע"י טארק עויסאת, מודד מוסמך, בתאריך 18/11/2018 :






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל' : 03-5275050 Tel: פקס : 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל' : 03-5275050 פקס : 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

11. **<u>תכנון ורישוי</u>**

11.1. <u>תכנון</u>

11.1.1. <u>להלן פירוט תכניות עיקריות לנכס מאתר המקוון של עיריית רמת גן</u>

**הועדה המקומית תכנון ובניה – רמת גן**
**טופס מידע לפי סעיף 119א'**
**<u>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965</u>**

תאריך: 23/02/2026

**המידע המוצג בדף זה הינו כללי, לא מוסמך, לידיעה בלבד ואינו מתאים לשמש אסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי דין. עיריית רמת גן לא תישא בכל אחריות שהיא, מכל מין ומכל סוג שהוא, בגין הסתמכות על המידע המוצג בדף זה.**
**לקבלת מידע תכנוני מעודכן, רשמי ותקף, יש לפנות למחלקת תכנון - מדור מידע לציבור.**

**<u>כתובת הנכס עליו מבוקש המידע:</u>**

**רחוב:** תלפיות **מס' בית:** 30

**גוש:** 6205 **חלק מחלקה:** 192
**שטח רשום של חלקת המקור:** 499 מ"ר

**שטח מגרש מחושב גרפית: כ-** 470 מ"ר

**<u>רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:</u>**

| תכניות בתוקף | שם תכנית | פרסום הפקדה | פרסום תוקף | י.פ תוקף |
|---|---|---|---|---|
| 506-1427285 | רג/מק/340/ג/100 - תכנית מתאר לעיגון הקלות | 18/09/2025 | 02/02/2026 | 14205 |
| 506-1085653 | רג/מק/340/ג/54 - תכנית העוגנים, רמת גן | 18/09/2023 | 22/02/2024 | 12118 |
| תמא / 40 / א / 1 | תכנית מתאר ארצית למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי) | | 12/12/2023 | 11892 |
| תמא / 38 / 3 / א | תמא/38/3/א- שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש | | 13/12/2016 | 7400 |
| 506-0197871 | רג/340/ג/30/1 - ביטול תכנית רג/340/ג/30 | 24/04/2014 | 21/02/2016 | 7209 |
| מק / 340 / ג / 21 / ב | שינוי הוראות בינוי בדירות מדרון | 16/03/2008 | 17/12/2012 | 6515 |
| 340 / ג / 31 | תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים | 08/02/2010 | 14/11/2012 | 6496 |
| תמא / 38 / 3 | שינוי מס' 3 לתמא/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה | | 11/06/2012 | 6430 |
| מק / 340 / ג / 38 | קביעת צפיפות מגורים באזורים ב' ו-ג' | 07/12/2009 | 24/06/2010 | 6101 |
| תמא / 38 / 2 | שינוי מס' 2 לתמא/38 | | 10/03/2010 | 6069 |
| מק / 340 / ג / 33 | אפשרות הקטנת קו בנין קדמי ואחורי ב-1.40מ' מעל מפלס הכניסה באזורי מגורים | 09/11/2008 | 16/03/2009 | 5931 |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מק / 340 / ג / 3 / 2 | קביעת גובה מרתף בכל איזורי המגורים בהן לא צוין במפורש גובה קומת המרתף | 06/04/2008 | 05/08/2008 | 5837 |
| תמא / 38 / 1 / א | שינוי מס' 1 לתמא/38 | | 16/08/2007 | 5704 |
| 340 / ג / 3 / 1 | ביטול חובת הודעה לבעלי מגרשים גובלים על מרתפים עד ק.ב. אפס | 19/06/2005 | 15/02/2007 | 5629 |
| מק / 340 / ג / 21 / א | שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג-שינוי הוראות בינוי ע"י העברת זכויות בין הקומות | 06/04/2006 | 30/07/2006 | 5561 |
| מק / 340 / ג / 19 | ביטול חישוב 48 מ"ר של ח' מדרגות כשטח עיקרי | 19/06/2005 | 24/02/2006 | 5462 |
| 340 / ג / 15 | מחסנים דירתיים | 29/03/2005 | 16/02/2006 | 5495 |
| 340 / ג / 21 | הגדלת חדרי יציאה לגג | 31/08/2005 | 12/01/2006 | 5480 |
| מק / 340 / ג / 11 / 1 | תיקון העברת זכויות מקומה לקומה | 09/01/2005 | 31/05/2005 | 5402 |
| תמא / 38 | חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה | | 18/05/2005 | 5397 |
| מק / 340 / ג / 17 | "משמרת מים" | 12/06/2003 | 29/04/2004 | 5293 |
| מק / 340 / ג / 11 | הכללת ההקלות לחישוב אחוזי הבניה בפועל | 09/11/1999 | 04/02/2001 | 4957 |
| מק / 340 / ג / 10 | מעליות לבניין קיים | 05/11/1996 | 30/01/1997 | 4486 |
| מק / 340 / ג / 8 | תוספת אחוזי בניה להרחבות דיור באזורי מגורים ב' ו-ג'. | 09/06/1996 | 24/10/1996 | 4451 |
| מק / 340 / ג / 9 | תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה | 30/06/1996 | 24/10/1996 | 4451 |
| מק / 340 / ג / 6 | הקטנת מגרש מינימלי | 22/02/1996 | 28/05/1996 | 4413 |
| 340 / ג / 4 | תכנית לבתי אבות | 03/09/1992 | 02/01/1993 | 4085 |
| 340 / ג / 3 | תכנית מרתפים | 30/05/1991 | 08/10/1992 | 4047 |
| 340 / ג / 1 | בניה על גגות | 26/04/1984 | 29/03/1985 | 3181 |
| 340 / ג | הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים | 18/10/1979 | 14/08/1980 | 2651 |
| 340 | תכנית מתאר רמת-גן | 29/01/1970 | 27/12/1979 | 2591 |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**רשימת תוכניות בהפקדה אשר חלות על החלקה:**

| תכניות בהפקדה | שם תכנית | יעוד התוכנית | תאריך הפקדה | י.פ. |
|---|---|---|---|---|
| 506-1059716 | רג/1900 - תכנית להתחדשות בניינית רמת גן | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 23/12/2025 | 14069 |
| 506-0471433 | רג/1 - תכנית מתאר כוללנית רמת גן | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 25/04/2025 | 2025009 |
| מק / 340 / ג / 39 | חיוב נטיעת עצים חדשים בפרוייקטים לבניה | תכנית כללית/נושאית | 18/08/2010 | 6126 |

**זכויות בניה עפ"י תכניות בהפקדה:**

**הוראות התכנית:** [מתכנית: 06-1289032

1. קביעת תחולת התכנית (גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38)
2. הגדרת המבנים בעיר הנכללים בתכנית להתחדשות בניינית וסיווגם
3. הגדרת מסלולי ההתחדשות הפוטנציאלים (הריסה ובנייה מחדש, חיזוק ותוספת קומות)
4. קביעת הנחיות בהתאם לסיווג הרחובות: מסחרי, משני רחב, משני צר ורחובות בתחום משפכי המבט
5. מתן הוראות מפורטות בדבר בינוי, גובה, מס' קומות, קווי בניין, תכסית, שימושים נוספים מותרים, חזית לרחוב, זיקות הנאה ותנאים למתן ההיתר
6. קביעת הנחיות ותנאים לתוספת שימושי מסחר ושטחי ציבור
7. קביעת הנחיות ותנאים לאיחוד חלקות
8. מתן כלים לניטור מעקב ובקרה על תהליכי התחדשות בניינית בעיר.

**מטרת התכנית:** [מתכנית: 06-1289032

מטרת התכנית לקדם ולעודד התחדשות עירונית באמצעות התחדשות בניינית לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ומיגונם (לפי סעיף 23 לתמ"א 38), תוך מתן פתרונות למבנים טעוני חיזוק שאינם מקבלים מענה בתכניות מתחמיות אחרות באחד מהמסלולים הבאים: הריסה ובנייה מחדש; חיזוק ותוספת קומות; חיזוק ומיגון, וכן תוספת זכויות לשימושים סחירים וציבוריים במבנים אלו.
יובהר, שהמדיניות העירונית היא העדפת התחדשות באמצעות תכניות מתחמיות. תכנית זו נותנת מענה להתחדשות מבנים טעוני חיזוק שאינם מקבלים מענה במסגרת תכנית מתחמית כאמור.

**הוראות לנטיעת עצים:** [מתכנית: מק / 340 / ג

מתן הנחיות לנטיעת עצים- יש לעיין בתקנון התכנית.

**רשימת תוכניות בתכנון אשר חלות על החלקה (תכניות שפורסמו לפי סעיף 77 ו/או 78 לחוק בלבד):**

| תכניות בתכנון | שלב | תאריך פרסום | י.פ. |
|---|---|---|---|
| 06-1275726 | החלטת ועדה על פרסום דבר הכנת תוכנית | 21/11/2023 | |
| | ס.78 - קביעת תנאים למתן עד להפקדת התכנית/דחייתה/בטול תנאים/שינוי התנאים | 21/11/2023 | 2023018 |

**הערות לחלקה:**

1 מדיניות לבניה בת-קיימא - רג/מד/2/א,

בהתאם להחלטת הועדה המקומית בתאריך: 28.01.2020.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

א. תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימא) פורסמו ברשומות ביום 02.09.2020.

ב. בכל מקרה של סתירה בין חיוב בתקנות לבין החיוב במדיניות הוועדה המקומית – יגבר החיוב המחמיר יותר.

ג. מועד תחילתן של תקנות אלה:

- מגורים בניין רב-קומות - כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרס 2022).
- משרדים מעל 5,000 מ"ר - כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרס 2022).
- מסחר מעל 5,000 מ"ר - כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרס 2022).
- מרפאה מעל 1,000 מ"ר - כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרס 2022).
- אכסון תיירותי מעל 5,000 מ"ר - כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרס 2022).
- בניין התקהלות ציבורית מעל 1,000 מ"ר, למעט בניין התקהלות ציבורית שמקימה רשות מקומית - כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרס 2022).
- מוסד חינוך להשכלה גבוהה מעל 1,000 מ"ר - כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרס 2022).
- בית ספר, גן ילדים מעל 1,000 מ"ר - כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרס 2022).
- מגורים בבנייה רוויה בבניין שאינו בניין רב-קומות - ט"ו באלול התשפ"ג (1 בספטמבר 2023).

אכסון תיירותי 1,200 עד 5,000 מ"ר - ט"ו באלול התשפ"ג (1 בספטמבר 2023).

- משרדים 1,000 עד 5,000 מ"ר - ט"ו באלול התשפ"ג (1 בספטמבר 2023).
- מסחר 1,000 עד 5,000 מ"ר - ט"ו באלול התשפ"ג (1 בספטמבר 2023).
- בית חולים מעל 3,000 מ"ר - כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרס 2022) או שישה חודשים מיום שיפרסם השר הודעה ברשומות בדבר תיקון ת"י 5281 בנוגע להוראות מיוחדות לבית חולים, לפי המאוחר.

2 מתאריך 06.07.2021 חל חיוב על בקשות להיתר בבניה רוויה מגורים (מבנה בן 2 קומות לפחות המכיל 6 יח"ד לפחות גובה המבנה עד 29 מ') - בקרה במכון בקרה.

החל מתאריך 01.2024 חובת בקרה במכון בקרה תורחב עבור מבני ציבור עד 1000 מ"ר, מבני חינוך עד 1000 מ"ר, אחסנה עד 5000 מ"ר, משרדים + תעשיה עתירת ידע עד 5000 מ"ר בגובה עד 13 מ' ממפלס הכניסה הקובעת."

**<u>התראות לחלקה:</u>**

שטח עתיקות- יש לקבל אישור רשות העתיקות טרם הוצאת היתר בניה

יש לתכנן מגרש זה עם מגרשים גובלים. הנחיות במחלקת תכנון.

יש להתקין בכל בנין דפיברילטור.

לשכונת הגפן ונחלת גנים אושרה מדיניות –תכנון מתחמים-לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.

חיוב הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי.

חיוב הכנה למערכות פוטו-וולטאיות



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

11.1.2. <u>סיכום תכנון</u>

יעוד הקרקע: אזור מגורים ג'.

שטח החלקה לצורך חישוב זכויות: 470 מ"ר.

התראות לחלקה: אושרה מדיניות-תכנון מתחמים.

שטח עתיקות- יש לקבל אישור רשות העתיקות טרם הוצאת היתר בניה.

יש לתכנן מגרש זה עם מגרשים גובלים. הנחיות במחלקת תכנון.

יש להתקין בכל בנין דיפיבריללטור.

שטח מגרש מינימלי: 450 מ"ר.

סה"כ אחוזי בניה: 120%.

בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב' ו- ג' תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% בשטח החלקה.

שטחי שירות (לא כולל קומה מפולשת) :עד 65% מסך השטח העיקרי במבנה.

שטח דירת גג מינימלי (עיקרי), במקום חדרים על הגג: 75 מ"ר, השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין ו- 1.5 מ' בחזית הצדדית והאחורית או עפ"י שיקול מהנדס העיר.

מספר קומות מעל קומת עמודים: 3.

מספר יח"ד למגרש מינימלי: 9.

במקומות בהם נקבע בניין להריסה, רשאית הועדה לאשר 2 יח"ד נוספות על כל יח"ד המיועדת להריסה.

מחסנים: בבנייה חדשה ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה.

מרתף: גובה קומת מרתף עליונה נטו- 4 מ', גובה קומות מרתף תחתונות- עד 3.5 מ', ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחנייה במרתף.

חדר יציאה לגג ליח"ד עליונה: 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה, לפי הקטן מבניהם. שטח זה הינו שטח עיקרי.

קווי בניין: לחזית - 5 מ', לצד- יקבעו בהתאם לרוחב החזית (לבניה חדשה), לאחור - 5 מ'.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel :Fax 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**הערה**: כל הנתונים לעיל עפ"י המידע שנמסר ע"י אתר עיריית רמת גן.
המצב התכנוני המובא כאן הינו אינפורמטיבי בלבד.
כל החלטה לגבי מתן היתר בניה, היקף הבניה והשימושים המותרים
יקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

11.2. <u>רישוי</u>
מעיון בתיק הבניין של הנכס באתר המקוון של עיריית רמת גן,
נמצאו המסמכים הבאים:

11.2.1. <u>היתר בניה 2495 מיום 27/12/1976 בצירוף תכנית חתומה</u>
המתיר להקים בנין מגורים בן 3 קומות על גבי עמודים, המכיל 6 דירות בנות 4 חדרים
ונוחיות כ"א, בשטח כולל של 493.86 מ"ר, מקלט ו- 6 מקומות חנייה.

11.2.2. <u>תעודת גמר מס' 2832 מיום 28/9/1978</u>
הבניין נבנה לפי היתרים 2495 מיום 27/12/1976 והיתר מס' 2939 מיום 30/01/1978,
ומותר להשתמש בו למטרות המפורטות בהיתר.

11.2.3. <u>היתר בניה מס' 7671 מיום 01/07/1990 בצירוף תכנית חתומה</u>
המתיר להקים חדר בקומת הגג כולל שירותים בשטח 22.91 מ"ר ושינויים פנימיים.

11.2.4. <u>בקשה למתן היתר בהתאם לתמ"א/38 על תיקוניה</u>
בקשה להריסת בנין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע 6 יח"ד.
בנייה מחדש בניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו),
מעל 3 מרתפי חניה הכוללים 22 חניות.
סה"כ 21 יח"ד מתוכן 1 בקומת הקרקע ו- 2 יח"ד בקומת הגג.

11.2.5. התאמות להיתרי בניה:

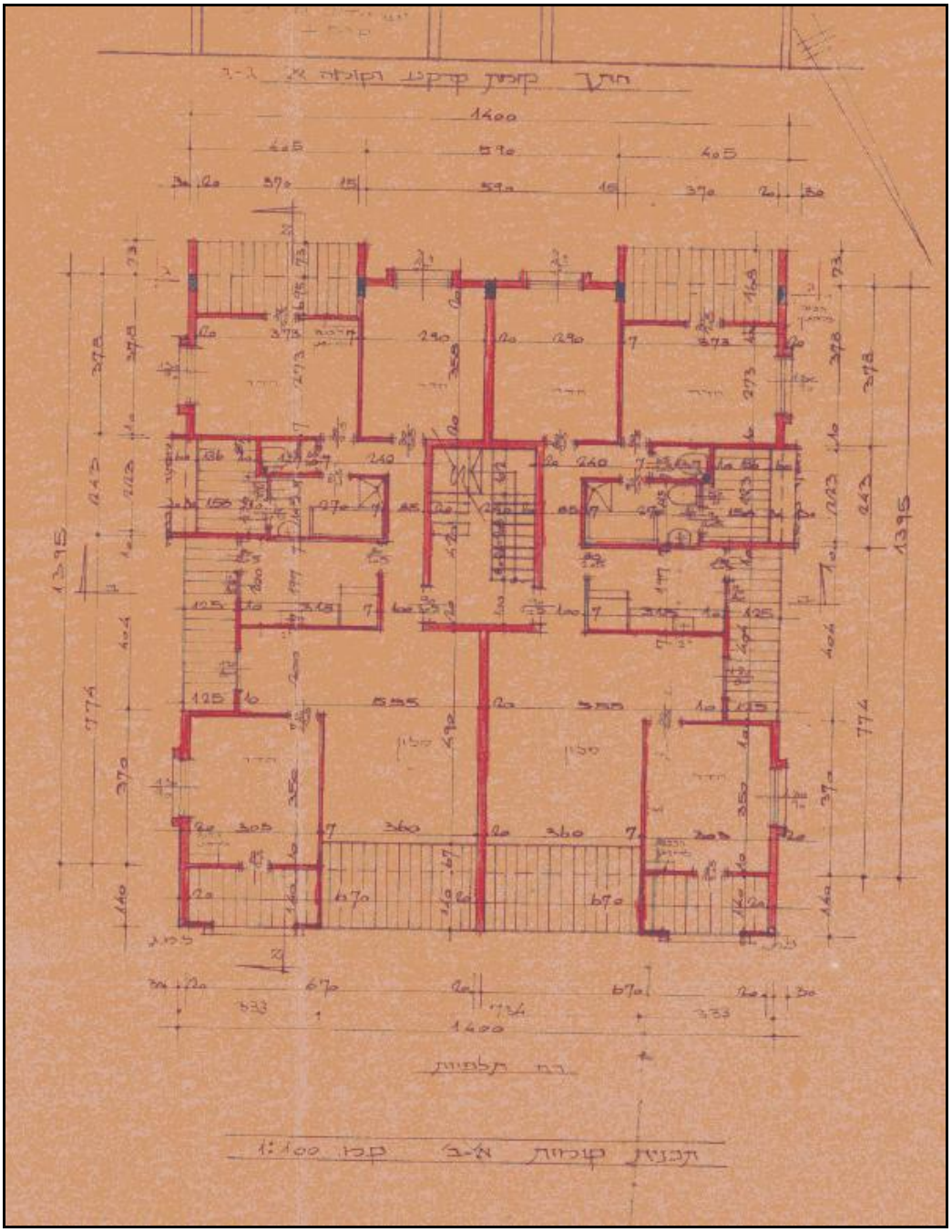
11.2.5.1. תתי חלקות 1 ו-2 בקומה ראשונה- הדירה בנויה בהתאם לתכנית מאושרת
למעט צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה ושינויים פנימיים.

11.2.5.2. תת חלקה 3- הדירה בנויה בהתאם לתכנית מאושרת, למעט חלוקתה
ל- 2 יח"ד ללא היתר, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה ושינויים פנימיים.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Fax: Tel-Aviv 5 Shlomo Ben Yosef,
ran@ranberko.com

תכנית קומות א' - ב' (מתכנית חתומה המצורפת להיתר בניה מס' 2495)





בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

11.3. <u>אתר עתיקות</u>[5]

על פי בדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.
מספר אתר: 1013/0, שם אתר: רמת גן.

11.4. <u>היטל השבחה</u>

נכון למועד הקובע של חוות הדעת לא חלה חבות בהיטל השבחה.

הערת הח"מ: תחשיב היטל ההשבחה הינו אומדן בלבד ויתכנו פערים בין אומדן זה לבין היטל ההשבחה שיבוקש בפועל, וזאת בשל גישות השומה השונות.
למען הסר ספק, יובהר כי, רק לאחר קבלת שומת הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת גן" יתברר סכום היטל ההשבחה באופן סופי.

[5] לאור בניין ותיק קיים לא הובא בחשבון באומדן השווי הפחתה בגין עלויות טיפול בעתיקות במידה וימצאו בהתאם להנחיות רשות העתיקות.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

12. **<u>גישות השומה</u>**

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת נכס מקרקעין:

12.1. <u>גישת השוואה</u> מבוססת על ניתוח עסקאות בנכסים דומים והתאמתן לנכס הנישום מבחינת מיקום, אופי, רמת סיכון ומידת סחירות.

12.2. <u>גישת היוון ההכנסות</u> מבוססת על היוון ההכנסה העשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן בהתחשב בשער ריבית הנקבע בהתאם לאופי הנכס ורמת הסיכון שבו וגורמים נוספים.

12.3. <u>גישת העלות</u> מבוססת על העלות הצפויה לבניית נכס דומה לנכס הנישום כלומר סיכום של שווי הקרקע, עלות ההקמה וההשבחות בניכוי פחת.

מקובל לבצע שילוב והתאמת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ואופי הנכס.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Fax Tel: 03-5275050 :Tel-Aviv Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef
ran@ranberko.com

13. **<u>קריטריונים לשומה</u>**

13.1. בשומת הנכס המתואר לעיל נשקל השימוש בגישות השומה האמורות.
בהתחשב במטרת השומה ואופי המקרקעין הושם דגש מיוחד לתוצאה שנתקבלה בגישת ההשוואה.

13.2. בהערכת שווי זכויות הבעלות בנכס הובאו בחשבון הנקודות הבאות:

13.2.1. מיקום הנכס ואופי הסביבה - רח' תלפיות 30, שכונת הגפן, רמת גן.

13.2.2. שטחי הנכס וחלוקתם - בהתאם להיתרי הבניה ולתשריט בית משותף.

13.2.3. רמת הבניה ומצבו הפיסי והתחזוקתי של הנכס והבניין.

13.2.4. המצב המשפטי כמפורט בסעיף 7 לחוות הדעת.

13.2.5. המצב התכנוני והרישוי כמפורט בסעיף 11 לחוות הדעת.

13.2.6. באומדן השווי בוצעה הפחתה בגין עלויות התאמה להיתר לתת חלקה 3 בגין חלוקת הדירה ל-2 יח"ד.

13.2.7. עסקאות לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות שמאיות.

13.2.8. המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

## 14. נתונים להערכת השווי ותחשיבים

### 14.1. נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לדירות מגורים מאתר רשות המיסים

| תאריך עסקה | גוש/חלקה/ תת חלקה | כתובת | שנת בניה | מס' חדרים | שטח רשום (מ"ר) | שטח בנוי (מ"ר) | קומה | מחיר מכירה (ש"ח) | שווי למ"ר רשום כ- (ש"ח) | שווי למ"ר בנוי כ- (ש"ח) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04/01/26 | 6205/653/5 | גאולים 9 | 1970 | 2.5 | 45 | | 2/3 | 2,330,000 | 51,770 | |
| 18/09/25 | 6205/155/5 | פני הגבעה 16 | 1950 | 3 | 58 | 64 | 1/3 | 2,320,000 | 40,000 | 36,250 |
| 17/09/25 | 6205/568/4 | הגפן 19* | 1960 | 3 | 49 | 59 | 2/3 | 2,430,000 | 49,590 | 41,190 |
| 10/09/25 | 6205/537/20 | הדר 16 | 1960 | 3 | 55 | | 3/3 | 2,400,000 | 43,640 | |
| 05/08/25 | 6205/81/2 | הגפן 15 | 1950 | 2 | 40 | | 1/3 | 2,200,000 | 55,000 | |
| 04/08/25 | 6205/150/9 | רוקח 19 | 1960 | 3 | 51 | 76 | 2/3 | 2,400,000 | 47,060 | 31,580 |
| 05/06/25 | 6205/352/9 | המבדיל 19 | 1960 | 3 | 53 | 70 | 2/2 | 2,600,000 | 49,060 | 37,140 |
| 20/05/25 | 6205/537/16 | הדר 18 | 1950 | 2.5 | 55 | | 3/4 | 2,348,000 | 42,690 | |
| 21/04/25 | 6205/434 | רוקח 28 | 1950 | 2.5 | | 68 | 2/2 | 2,800,000 | | 41,180 |
| 10/04/25 | 6205/492 | חרות 10 | 1960 | 2 | | 58 | 1/3 | 2,500,000 | | 43,100 |
| 18/02/25 | 6205/536/21 | הדר 22 | 1950 | 3 | 55 | | 3/3 | 2,440,000 | 44,360 | |
| 08/01/25 | 6204/184/1 | מבוא הרימון 6 | 1960 | 2.5 | 53 | 67 | 1/3 | 2,300,000 | 43,400 | 34,330 |
| 09/12/24 | 6205/337/9 | גאולים 10 | 1970 | 2.5 | 48 | 62 | 3/3 | 2,300,000 | 47,920 | 37,100 |
| 28/11/24 | 6205/577/9 | פני הגבעה 7 | 1960 | 2 | 44 | 47 | 3/3 | 2,000,000 | 45,450 | 42,550 |
| 13/11/24 | 6205/625/5 | רוקח 9* | 1960 | 4 | 80 | 100 | 2/3 | 3,030,000 | 37,880 | 30,300 |
| 04/11/24 | 6205/506/9 | הדר 8 | 1950 | 3 | 54 | 59 | 1/3 | 2,325,000 | 43,060 | 39,410 |
| 15/08/24 | 6204/550/22 | המבדיל 14* | 1960 | 3 | 57 | 79 | 3/3 | 2,650,000 | 46,490 | 33,540 |
| 06/08/24 | 6205/328/8 | סטרומה 2/חרות 50 | 1960 | 3 | 60 | 79 | 2/2 | 2,770,000 | 46,170 | 35,060 |
| 02/06/24 | 6205/474/4 | חרות 26 | 1950 | 3 | 65 | 71 | 2/2 | 2,690,000 | 41,380 | 37,890 |
| 08/05/24 | 6205/46/5 | רוקח 18 | 1960 | 3 | 92 | | 1/3 | 2,900,000 | 31,520 | |
| 28/02/24 | 6205/697/8 | הגפן 18 | 1970 | 3.5 | 72 | 90 | 3/4 | 2,850,000 | 39,580 | 31,670 |
| 14/01/24 | 6205/80/10 | הגפן 17 ** | 1950 | 2 | 50 | 60 | 2/3 | 2,250,000 | 45,000 | 37,500 |
| 04/01/24 | 6205/351/9 | סטרומה 7 | 1950 | 2.5 | 53 | 65 | 2/3 | 2,510,000 | 47,360 | 38,620 |
| 10/12/23 | 6205/358/9 | המבדיל 13 | 1960 | 3.5 | 57 | 75 | 3/3 | 2,535,000 | 44,470 | 33,800 |
| 30/11/23 | 6205/352/7 | המבדיל 19 | 1960 | 2.5 | 50 | 66 | 1/3 | 2,225,000 | 44,500 | 33,712 |
| 22/11/23 | 6205/192/1 | תלפיות 30* | 1978 | 4 | 75.4 | 104 | 1/3 | 2,875,000 | 38,130 | 27,640 |

* כולל מקום חניה

** מעל חזית מסחרית.

הערת החי"מ: עסקה בכתובת תלפיות 30 מהווה אחת מהדירות הכלולות בנכס הנדון.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

14.2. <u>התאמת הנתונים לנכסים הנישומים</u>

בהתייחס לנתוני עסקאות בסביבה הקרובה, שווי מתאים לדירות מגורים ותיקות בגבולות שבין 40,000 ש"ח\מ"ר - 50,000 ש"ח\מ"ר <u>לשטח רשום</u>.
השווי המתאים לדירות הנישומות בהתחשב בשטחן, מיקומן, הקומה, צורתן, מצבן הפיסי והתחזוקתי, מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין, הינו בגבולות 42,000 ש"ח\מ"ר <u>לשטח רשום</u>.
השווי למ"ר כולל מקום חניה.

14.3. <u>תחשיב לתאריך 31/12/2025</u>

<u>תת חלקה 1</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום | 75.4 מ"ר X 42,000 ש"ח\מ"ר | 3,166,800 ש"ח |

<u>תת חלקה 2</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום | 75.4 מ"ר X 42,000 ש"ח\מ"ר | 3,166,800 ש"ח |

<u>תת חלקה 3</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח רשום | 75.4 מ"ר X 42,000 ש"ח\מ"ר | 3,166,800 ש"ח |
| הפחתה עלויות התאמה להיתר | | <u>(50,000 ש"ח)</u> |
| סה"כ | | 3,116,800 ש"ח |

| | |
|---|---|
| **סה"כ שווי** | **9,450,400 ש"ח** |
| **סה"כ שווי (במעוגל)** | **9,450,000 ש"ח** |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

14.4. **<u>תחשיב שווי דירות התמורה נכון למועד הקובע של חוות הדעת[6]:</u>**

14.4.1. <u>נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לדירות חדשות מאתר רשות המיסים</u>

| תאריך עסקה | גוש/חלקה/ תת חלקה | כתובת | שנת בניה | מס' חדרים | שטח בנוי (מ"ר) | שטח מרפסת (מ"ר) | קומה | מחיר מכירה (ש"ח) | שווי למ"ר בנוי כ- (ש"ח) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22/12/25 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 5 | 113 | 12 | 2/22 | 3,999,310 | 33,950 |
| 05/12/25 | 6205/784/17 | רוקח 29 | 2020 | 4 | 105 | 12 | 5/9 | 3,400,000 | 30,965 |
| 20/11/25 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 4 | 109 | 12 | 12/22 | 4,709,310 | 41,380 |
| 29/06/25 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 5 | 127 | 12 | 14/22 | 5,509,310 | 41,800 |
| 29/06/25 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 4 | 109 | 12 | 14/22 | 4,629,310 | 40,680 |
| 27/03/25 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 5 | 127 | 12 | 10/22 | 5,559,310 | 42,180 |
| 25/02/25 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 4 | 109 | 12 | 11/22 | 4,620,810 | 40,605 |
| 20/02/25 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 4 | 95 | 12 | 3/22 | 3,690,310 | 36,980 |
| 16/02/25 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 4 | 98 | 12 | 4/22 | 3,729,310 | 36,280 |
| 12/02/25 | 6205/784/25 | רוקח 29 | 2020 | 3 | 71 | 12 | 1/9 | 3,100,000 | 40,900 |
| 21/01/25 | 6205/477 | חרות 24 | 2021 | 4 | 100 | 12 | 5/9 | 3,930,000 | 37,500 |
| 29/12/24 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 4 | 98 | 12 | 3/22 | 3,709,023 | 36,080 |
| 10/12/24 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 3 | 71 | 12 | 5/22 | 2,617,023 | 34,525 |
| 10/12/24 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 3 | 71 | 12 | 9/22 | 2,739,523 | 36,140 |
| 08/08/24 | 6205/751/20 | פני הגבעה 27 | 2021 | 3.5 | 75 | 12 | 6/8 | 3,285,000 | 41,165 |
| 24/06/24 | 6205/53 | הגפן 12 | 2024 | 3 | 70 | 12 | 3/9 | 3,170,000 | 42,380 |
| 10/06/24 | 6205/478/3 | חרות 22 | 2021 | 5 | 113 | 12 | 1/9 | 3,959,200 | 33,610 |
| 28/02/24 | 6205/478/13 | חרות 22 | 2021 | 5 | 113 | 12 | 3/9 | 4,109,200 | 34,880 |
| 30/01/24 | 6205/584 | הדקלים 17 | 2024 | 3 | 71 | 12 | 6/22 | 2,623,788 | 34,614 |
| 25/01/24 | 6205/784/18 | רוקח 29 | 2020 | 4 | 88 | 12 | 6/9 | 3,880,000 | 41,810 |
| 15/01/24 | 6205/584 | הדקלים 15 | 2024 | 3 | 71 | 12 | 9/22 | 2,716,788 | 35,840 |

מקדם שווי מרפסת- 0.4.

שווי למ"ר מגלם מקום חניה.

14.4.2. <u>התאמת הנתונים לנכסים הנישומים</u>

בהתייחס לנתוני עסקאות בסביבה הקרובה, שווי מתאים לדירות מגורים חדשות בגבולות שבין 34,000 ש"ח\מ"ר - 42,000 ש"ח\מ"ר <u>לשטח בנוי</u>.

השווי המתאים לדירות הנישומות בהתחשב בשטחן, מיקומן, הקומה, צורתן, ורמת גמר המתוכננת התואמת דירות חדשות באזור הינו

לדירות בשטח כ- 50-60 מ"ר בגבולות 42,000 ש"ח\מ"ר <u>לשטח בנוי</u>.

לדירות בשטח כ- 100 מ"ר בגבולות 36,000 ש"ח\מ"ר <u>לשטח בנוי</u>.

השווי למ"ר מגלם מקום חניה ומחסן.

[6] כמפורט בסעיף 7.4 לחוות הדעת. בכפוף לקבלת היתר בניה וטופס 4. לא נכלל בשווי השוק שנאמד בחוות דעת זו.



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

14.4.3. <u>תחשיב שווי דירות התמורה</u>

<u>דירה 6 בקומה 3</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח דירה | 48 מ״ר X 42,000 ש״ח\מ״ר | 2,016,000 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת | 7 מ״ר X 42,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | <u>117,600 ש״ח</u> |
| סה״כ | | 2,133,600 ש״ח |

<u>דירה 13 בקומה 5</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח דירה | 56 מ״ר X 42,000 ש״ח\מ״ר | 2,352,000 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת | 7 מ״ר X 42,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | <u>117,600 ש״ח</u> |
| סה״כ | | 2,469,600 ש״ח |

<u>דירה 15 בקומה 6</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח דירה | 102 מ״ר X 36,000 ש״ח\מ״ר | 3,672,000 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת | 7 מ״ר X 36,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | <u>100,800 ש״ח</u> |
| סה״כ | | 3,772,800 ש״ח |

<u>דירה 16 בקומה 6</u>

| | | |
|---|---|---|
| שווי שטח דירה | 102 מ״ר X 36,000 ש״ח\מ״ר | 3,672,000 ש״ח |
| שווי שטח מרפסת | 7 מ״ר X 36,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת) | <u>100,800 ש״ח</u> |
| סה״כ | | 3,772,800 ש״ח |

| | |
|---|---|
| **סה״כ שווי** | **12,148,800 ש״ח** |
| **סה״כ שווי (במעוגל)** | **12,150,000 ש״ח** |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל׳: 03-5275050 Tel: פקס: 03-7256978 Fax: 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

15. **<u>השומה - שווי שוק</u>**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם לתאריך 31/12/2025 את שווי זכויות הבעלות בנכס המתואר לעיל בגבולות **<u>9,450,000</u> ש"ח (תשעה מיליון ארבע מאות וחמישים אלף)**.

השומה עוצבה בהנחה שהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה.

16. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה,
בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966
ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

**בכבוד רב,**

**רן ברקובסקי**
**שמאי מקרקעין**
**מהנדס אזרחי**






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**RAN BERKOVSKI**
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

**רן ברקובסקי**
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 23/02/2026
ו' אדר תשפ"ו
שעה: 13:29

נסח מס' 68293

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

# העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

**נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום**

**גוש: 6205 חלקה: 192**

## הרכוש המשותף

| | רשויות | שטח במ"ר | | | תת חלקות | תקנון | שטר יוצר | | תיק בית משותף |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | עיריית רמת גן | 499 | | | 7 | מוסכם | 5384/1979 | | 51/79 |

### חכירות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שכירות | עירית רמת-גן | | | בשלמות | 5384/1979/1 |
| | **רמה:** ראשית | | | **חלק בנכס:** | | חלק במקרקעין |

### הערות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הערת אזהרה תמ"א 38 | כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ | חברה | 512506759 | | 40899/2018/1 |
| | | **הערות:** תמ"א 38 | | | | |

## תת חלקה 1

| | שטח במ"ר | תיאור קומה | | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 75.40 | ראשונה | | | | 1/6 |

### הצמדות

| | סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | ו | אדום | חניה | | 12.50 |

### בעלויות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מכר | וינברג משה | ת.ז | 008409476 | 1 / 2 | 27885/2024/1 |
| | מכר ללא תמורה | וינברג משה | ת.ז | 008409476 | 321 / 2500 | 47687/2024/1 |
| | עודף | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 | 929 / 2500 | 47687/2024/2 |

### משכנתאות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | משכנתה | אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ | חברה | 516154069 | בשלמות | 63015/2024/1 |
| | **דרגה:** ראשונה | **הערות:** ביחד עם גוש 6205/192/1,2,3 | | | | |

### הערות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הערה | | | | | 40899/2018/2 |
| | | **הערות:** ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38) | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הערת אזהרה תמ"א 38 | כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ | חברה | 512506759 | | 43466/2018/1 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הערת אזהרה לרישום משכנתה | אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ | חברה | 516154069 | | 61027/2024/1 |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 : פקס 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax: 03-7256978
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 23/02/2026
ו' אדר תשפ"ו
שעה: 13:29

נסח מס' 68293

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

**נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום**

**גוש: 6205 חלקה: 192**

| | | |
|---|---|---|
| **הלוויים:** | מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ | |

### תת חלקה 2

| | שטח במ"ר | תיאור קומה | | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 75.40 | ראשונה | | | | 1/6 |

**הצמדות**

| | סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | א | צהוב | חניה | | 12.50 |

**בעלויות**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מכר ללא תמורה | וינברג משה | ת.ז | 008409476 | 1 / 2 | 27832/2024/3 |
| | מכר ללא תמורה | וינברג משה | ת.ז | 008409476 | 321 / 2500 | 47689/2024/1 |
| | עודף | וינברג נילי | ת.ז | 008320392 | 929 / 2500 | 47689/2024/2 |

**משכנתאות**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | משכנתה | אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ | חברה | 516154069 | בשלמות | 63015/2024/1 |
| | **דרגה:** ראשונה | **הערות:** ביחד עם גוש 6205/192/1,2,3 | | | | |

**הערות**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הערה | | | | | 40899/2018/2 |
| | | **הערות:** ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38) | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הערת אזהרה תמ"א 38 | כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ | חברה | 512506759 | | 43466/2018/1 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הערת אזהרה לרישום משכנתה | אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ | חברה | 516154069 | | 61025/2024/1 |
| | | **הלוויים:** מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ | | | | |

### תת חלקה 3

| | שטח במ"ר | תיאור קומה | | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 75.40 | שניה | | | | 1/6 |

**הצמדות**

| | סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | ג | כחול | חניה | | 12.14 |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 Tel: 03-7256978 :פקס 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax:
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 23/02/2026
ו' אדר תשפ"ו
שעה: 13:29

נסח מס' 68293

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

**נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום**

**גוש: 6205 חלקה: 192**

### בעלויות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מכר ללא תמורה | וינברג משה | ת.ז | 008409476 | 1 / 2 | 27832/2024/5 | |
| מכר ללא תמורה | וינברג משה | ת.ז | 008409476 | 321 / 2500 | 47688/2024/1 | |
| עזבון | וינברג נילי | ת.ז | 0832039 | 929 / 2500 | 47688/2024/2 | |

### משכנתאות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| משכנתה | אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ | חברה | 516154069 | בשלמות | 63015/2024/1 | |
| **דרגה:** ראשונה | **הערות:** ביחד עם גוש 6205/192/1,2,3 | | | | | |

### הערות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| הערה | | | | | 40899/2018/2 | |
| | **הערות:** ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38) | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| הערת אזהרה תמ"א 38 | כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ | חברה | 512506759 | | 43466/2018/1 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| הערת אזהרה לרישום משכנתה | אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ | חברה | 516154069 | | 61026/2024/1 | |
| | **הלוואים:** מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ | | | | | |

### תת חלקה 4

| שטח במ"ר | תיאור קומה | | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 75.40 | שניה | | | | 1/6 |

### הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| ב | ירוק | חניה | | 12.50 |

### בעלויות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מכר | לוי תקוה | ת.ז | 4836911 | 1 / 2 | 14137/1980/8 | |
| מכר ללא תמורה | לוי תקוה | ת.ז | 4836911 | 1 / 2 | 15506/1997 | |

### הערות

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| הערה | | | | | 40899/2018/2 | |
| | **הערות:** ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38) | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| הערת אזהרה תמ"א 38 | כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ | חברה | 512506759 | | 43466/2018/1 | |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 23/02/2026
ו' אדר תשפ"ו
שעה: 13:29

נסח מס' 68293

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

**נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום**

**גוש: 6205 חלקה: 192**

### תת חלקה 5

| שטח במ"ר | תיאור קומה | | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 75.40 | שלישית | | | | 1/6 |

**הצמדות**

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| ד | חום | חניה | | 12.50 |
| ז | חום | גג | | 88.50 |

**בעלויות**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שינוי שם | פאר קחלון אילנה | ת.ז | 023695810 | 1 / 2 | 25090/2019/1 | |
| שינוי שם | פאר קחלון אילנה | ת.ז | 023695810 | 1 / 2 | 25090/2019/1 | |

**הערות**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| הערה | | | | | 40899/2018/2 | |
| | **הערות:** ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38) | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| הערת אזהרה תמ"א 38 | כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ | חברה | 512506759 | | 43466/2018/1 | |

### תת חלקה 6

| שטח במ"ר | תיאור קומה | | | | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 75.18 | שלישית | | | | 1/6 |

**הצמדות**

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| ה | כתום | חניה | | 12.50 |
| ח | כתום | גג | | 88.50 |

**בעלויות**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מכר | גריסרו מרדכי | ת.ז | 068553999 | 1 / 2 | 32704/2002/1 | |
| מכר | גריסרו ענת | ת.ז | 057184533 | 1 / 2 | 32704/2002/1 | |

**הערות**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| הערה | | | | | 40899/2018/2 | |
| | **הערות:** ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38) | | | | | |



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 23/02/2026
ו' אדר תשפ"ו
שעה: 13:29

נסח מס' 68293

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

**נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום**

**גוש: 6205 חלקה: 192**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הערת אזהרה תמ"א 38 | כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ | חברה | 512506759 | | 43466/2018/1 |

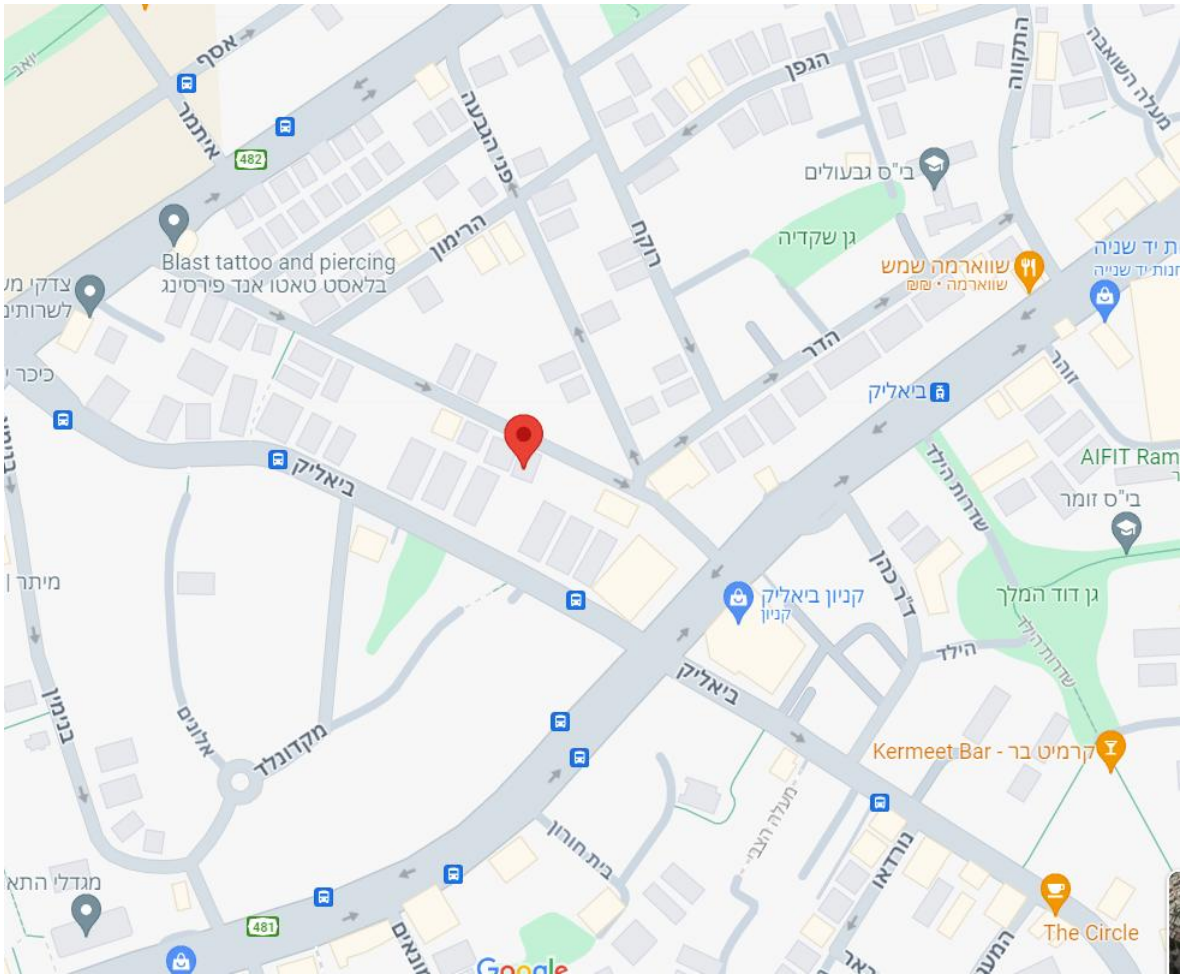
**סוף נתונים**

**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**



בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com






בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax:
ran@ranberko.com

**<u>תת חלקה 1</u>**













בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel: 03-5275050 Fax: 03-7256978 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv
ran@ranberko.com

**<u>תת חלקה 2</u>**













בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 :Tel 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax:
ran@ranberko.com

**<u>תת חלקה 3</u>**













בן יוסף שלמה 5, תל-אביב 6912505 טל': 03-5275050 פקס: 03-7256978 Tel: 03-5275050 : פקס 5 Shlomo Ben Yosef, Tel-Aviv Fax: 03-7256978
ran@ranberko.com