

שומת מקרקעין מלאה – טרום מכירה

הערכת שווי זכויות במקרקעין- דירת מגורים

תת חלקה 6 בחלקה 108 בגוש 7321

רחוב בית אל 7/אח"י דקר 7

שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו

מזמין חוות הדעת: פלדברין זאב ופלדברין יוסף



תאריך: 25.08.2025
מספרנו: 10998

לכבוד
מר זאב פלדברין
מר יוסף פלדברין

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

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

1. מטרת ההערכה

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

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

2. תאריך ביקור בנכס

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

3. פרטי הנכס

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

4. תיאור הסביבה והנכס

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

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

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

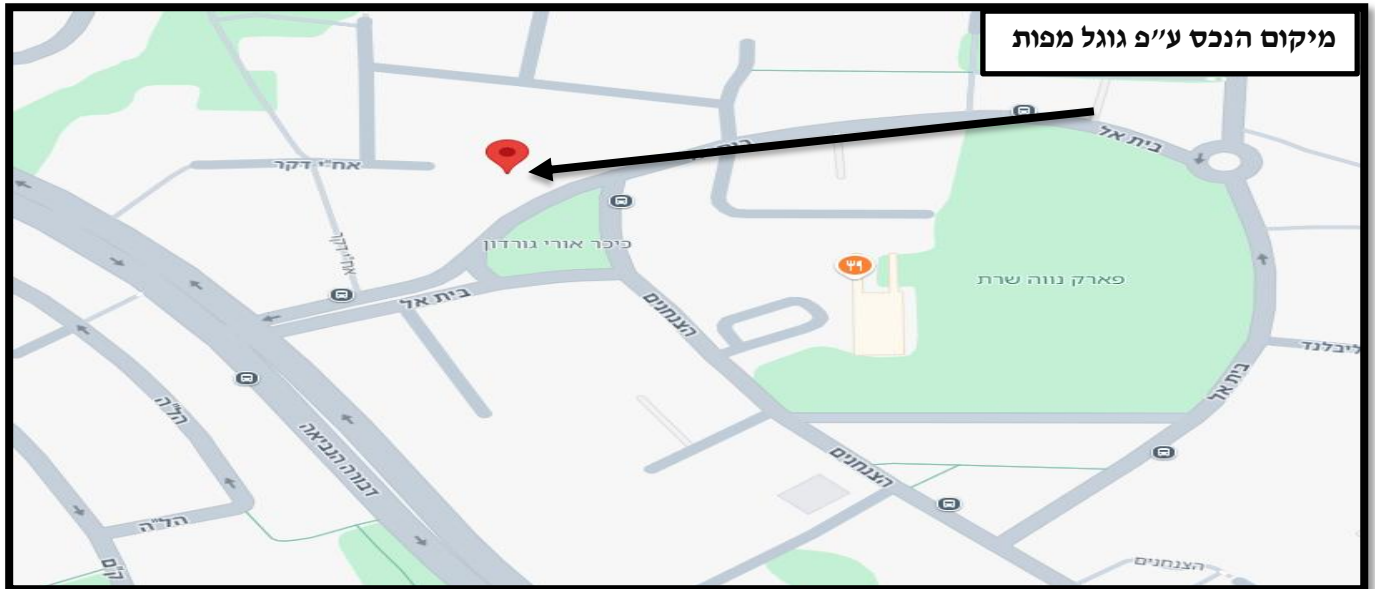
רחוב אח"י דקר הינו רחוב פנימי, ללא מוצא המתחיל מכיוון מזרח מרח' בית אל ונע לכיוון מערב עד לקטע ללא מוצא. הבניין בו ממוקם נשוא חוות הדעת מצוי בחלקו המערבי של הרחוב ומחלקו הדרומי.

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

1 על פי נסח רישום מקרקעין.

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

3 על פי נסח רישום מקרקעין.

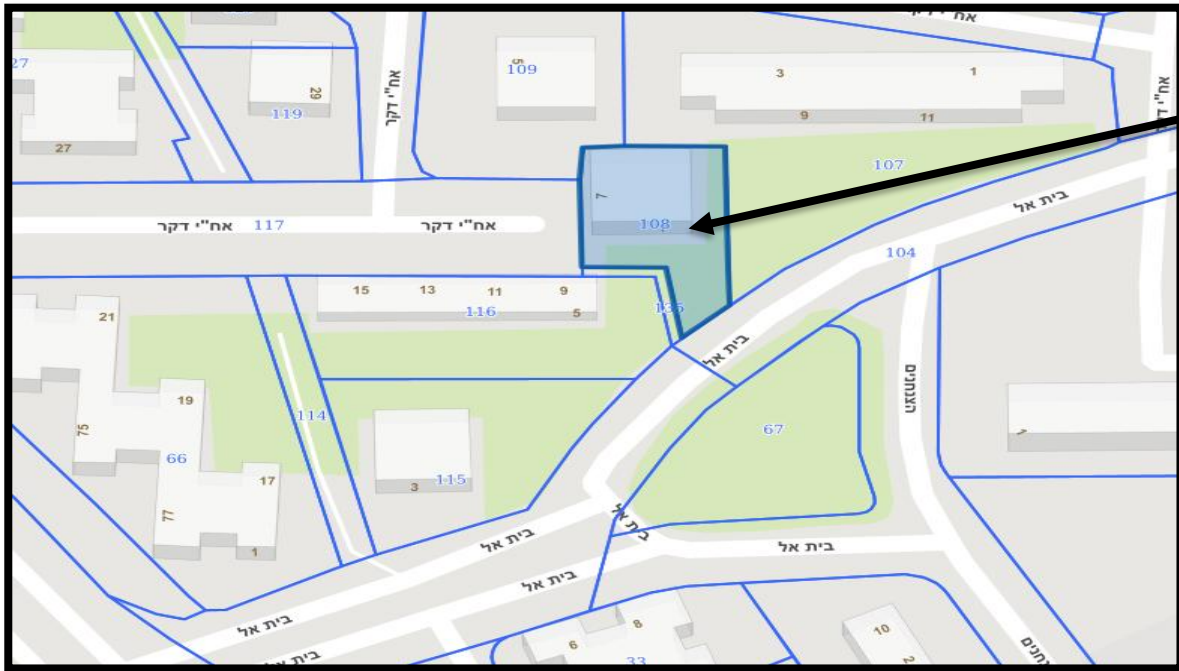


להלן תצלום אוויר של החלקה ע"פ GIS תל אביב-יפו:



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

להלן מיקום החלקה מתוך הפורטל הלאומי (govmap)



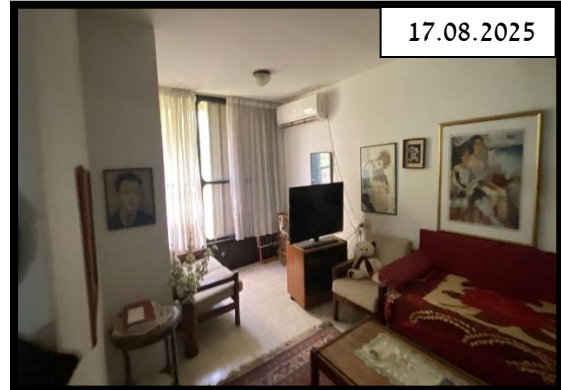
4.3 נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב בית אל 7/אח"י דקר 7, שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו, הידוע כחת חלקה 6 בחלקה 108 בגוש 7321 בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הבנוי משלד מבטון מזויין מחופה טיח וגג שטוח מבטון. סה"כ 16 יח"ד. בבניין מבואת כניסה וחדר מדרגות.

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

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

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

4.5 להלן תמונות של הדירה



5. המצב התכנוני (למידע בלבד)⁴

5.1 תכניות בתוקף

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

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

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

5.2 להלן יעוד החלקה ועיקרי זכויות והוראות הבניה :

מספר גוש : 7321

מגרש : 2079

יעוד : מגורים ד'

שטח : 2,129.71 מ"ר

שטח לחישוב זכויות : 2,684 מ"ר

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

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

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

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

התראה :

מבנה להריסה

הערה להתראה

6.9 הריסות ופינויים :

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

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

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

הערה להתראה

6.14 איחוד וחלוקה :

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

זיקת הנאה למעבר רגלי

דרך/מסילה לביטול

עץ לעקירה

הערה להתראה

6.6 שמירה על עצים בוגרים :

נספח עצים בוגרים לתוכנית :

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

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

עץ להעתקה

הערה להתראה

6.6 שמירה על עצים בוגרים:

נספח עצים בוגרים לתוכנית:

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

פירוט זכויות:

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

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

• **הערה לזכות**

7.1 שלבי ביצוע:

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

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

הערה:

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

להלן מיקום החלקה ע"פ תשריט תכנית 4242:



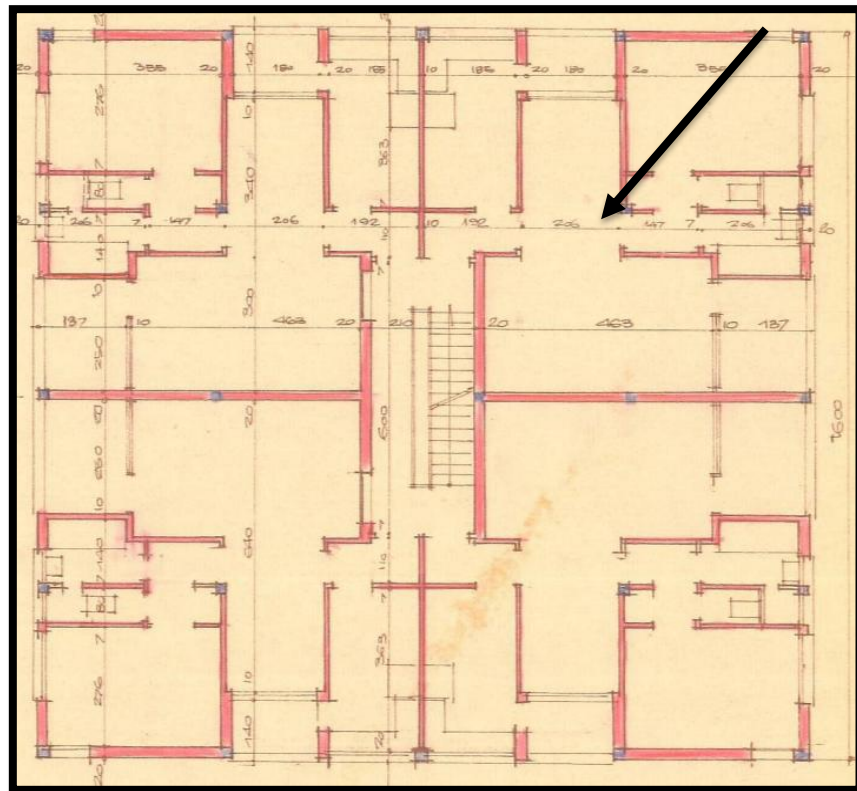
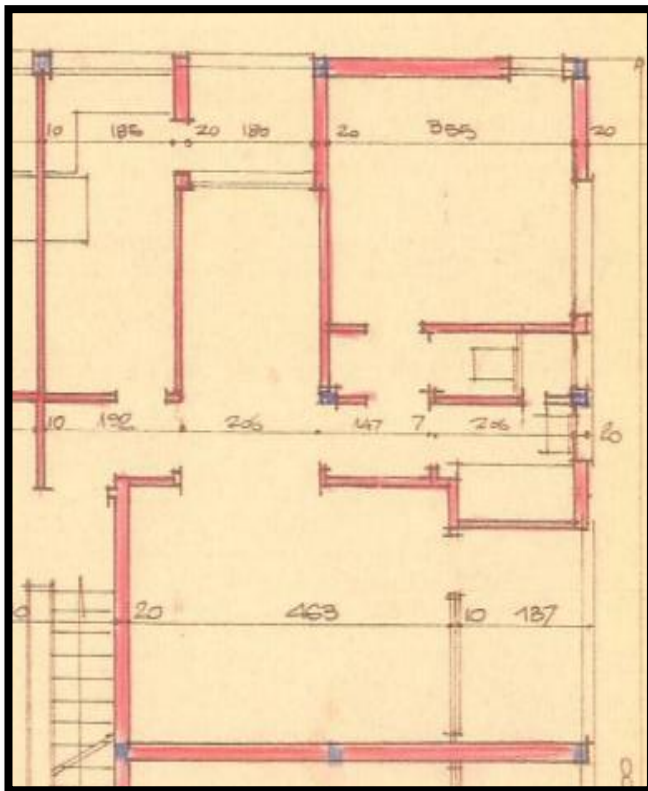
סיכום מצב תכנוני: בהתאם לתוכנית, המבנה הקיים מיועד להריסה, ובמקומו צפויה להיבנות דירת תמורה לבעלי הזכויות, בשטח עיקרי ממוצע של כ-78 מ"ר.

5.3 רישוי

הוצג לעיוני היתר בניה מס' 638 מיום 01.11.1966, ממנו עולה כי ניתן רישיון לבניין קיים בן 5 קומות, המכיל: בקומה א'- מקלט, ביתן פחי אשפה, 2 ביתנים למיכלי גז, 2 מחסנים שטח מהווה וגדר, ובקומות ב', ג', ד', ה'- 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

לא הוצגו לעיוני טופס 4 ותעודת גמר.

להלן תשריט הדירה ע"פ תוכנית היתר מס' 638:



מבנה מסוכן: נשוא חוות הדעת אינו מופיע ברשימת מבנים מסוכנים פעילים של עיריית תל אביב מיום 02.07.2025.

5.4 רשות עתיקות

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

5.5 קרקע מוזהמת

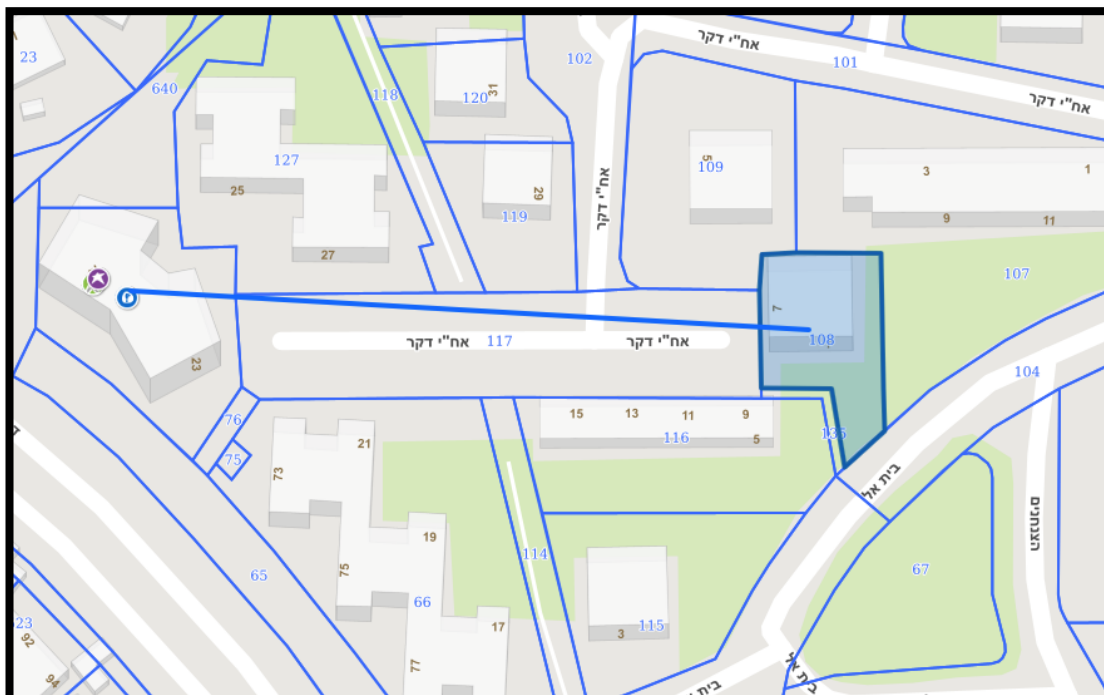
- בנסח רישום המקרקעין אין אזכור ו/או התייחסות לנושא של סיכוני סביבה.
- עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של המשרד לאיכות הסביבה, האזור לא נכלל ברשימת האתרים החשודים בזיהום קרקע ממקורות תעשייתיים (עפ"י דו"ח סקירה מחודש 03/2009).
- הנכס ממוקם ברחוב ובסביבה מפותחת, כאשר בסביבה הקרובה בנויים בתי מגורים רבים. לאור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

5.6 קרבה לאנטנה סלולרית

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

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

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



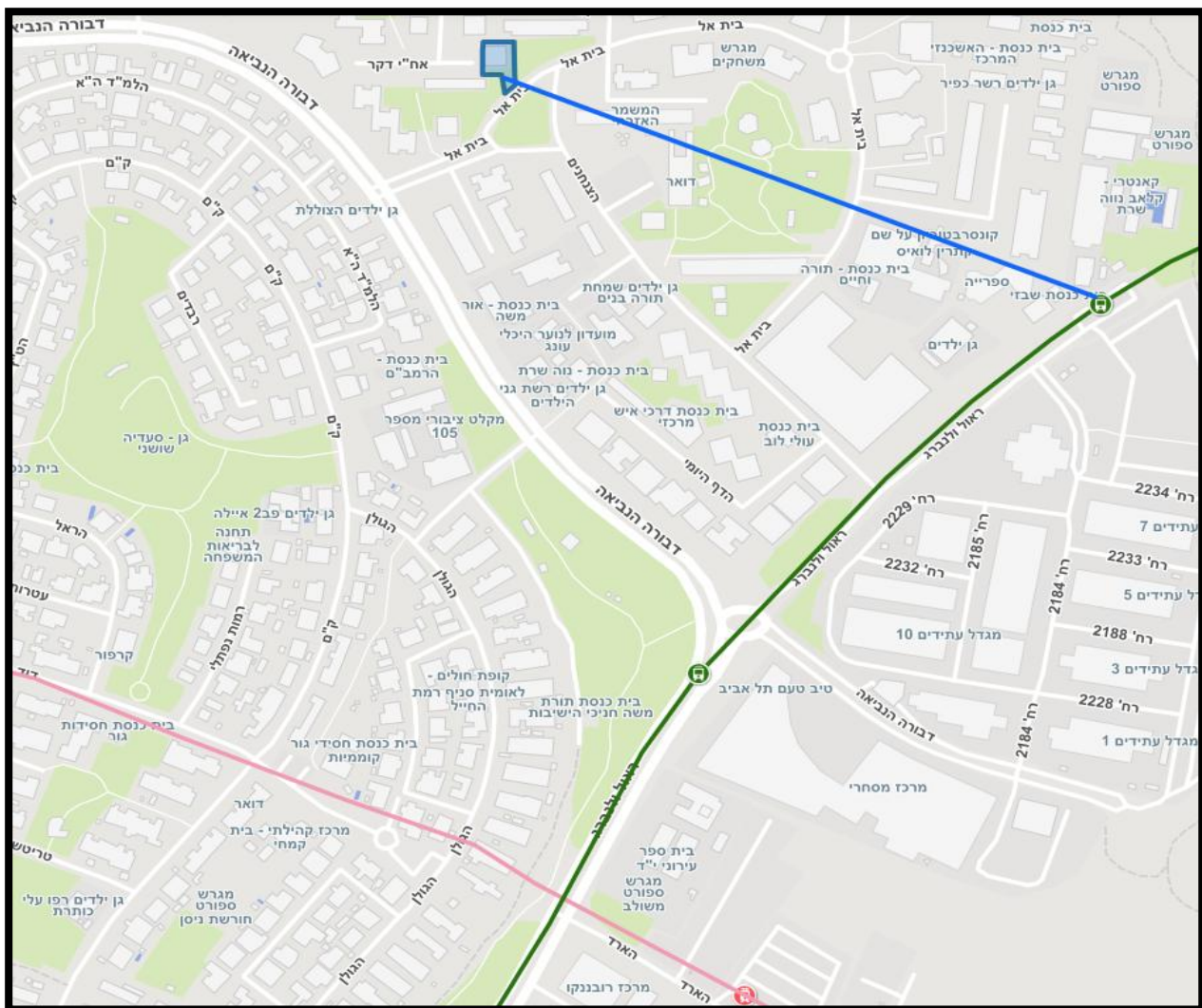
5.7 קרבה למטרורק"ל

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

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

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

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



6. המצב המשפטי

6.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים

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

תת חלקה 6 בחלקה 108 בגוש 7321

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

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

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

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

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

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

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

להלן תשריט הדירה ע"פ תשריט הבית המשותף:

