



א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין
אלבז דור כלכלן ושמאי מקרקעין



טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659618 - 09
EMAIL: mishele3@gmail.com רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה

אומדן שווי שוק

הנדון: דירת מגורים ברחוב ניסים אלוני 1

תת חלקה 31 מחלקה 723 בגוש 6108

מגדל "ONE", שכונת צמרות איילון, תל אביב



מספרנו: 1942/25

מאי 2026



א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין
אלבז דור כלכלן ושמאי מקרקעין



טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659618 - 09
EMAIL: mishele3@gmail.com רחוב אירוס הארגמן 72, גבעת האירוסים, נתניה

תוכן עניינים

עמוד

1. מטרת השומה.....2
2. המועד הקובע להערכה.....2
3. מועד הביקור בנכס.....2
4. פרטי המקרקעין.....2
5. תיאור הנכס והסביבה.....3
6. פרטי רישום והזכויות במקרקעין.....10
7. פרטי תכנון עיר.....14
8. רישוי הבניה.....15
9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכת השווי.....18
10. מסד נתונים להשוואה.....19
11. תחשיב שווי.....20
12. הערכה.....20
13. שווי במימוש מהיר.....20
14. הצהרה.....21



א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין
אלבז דור כלכלן ושמאי מקרקעין



טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659618 - 09
 EMAIL: mishele3@gmail.com נתניה, גבעת האירוסים, רחוב אירוס הארגמן 72

תאריך : 28.05.2026
 מספרנו : 1959/2026

לכבוד
 משרד האוצר - רשות המיסים
מטה אכיפת הגביה והוצאה לפועל
 א.ג.נ.,

הנדון: דירת מגורים ברחוב ניסים אלוני 1
תת חלקה 31 מחלקה 723 בגוש 6108
מגדל "ONE", שכונת צמרות איילון, תל אביב

1. מטרת השומה:

נתבקשתי על ידכם, לאמוד את שווי השוק כיום של זכויות הבעלות בדירה הנדונה שתואר להלן, במכר בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון, וכן את אומדן שווי השוק במימוש מהיר, בהליכי כינוס נכסים.

2. המועד הקובע להערכה:

המועד הקובע לאומדן השווי הינו יום עריכת חוות דעתי זאת.

3. מועד הביקור בנכס:

הנכס מוכר לי מביקור קודם שנערך ע"י הח"מ ביום 22.12.2025, הנכס הוצג ע"י ה"ה אייל לוי, דייר המתגורר בשכירות בנכס.

4. פרטי המקרקעין:

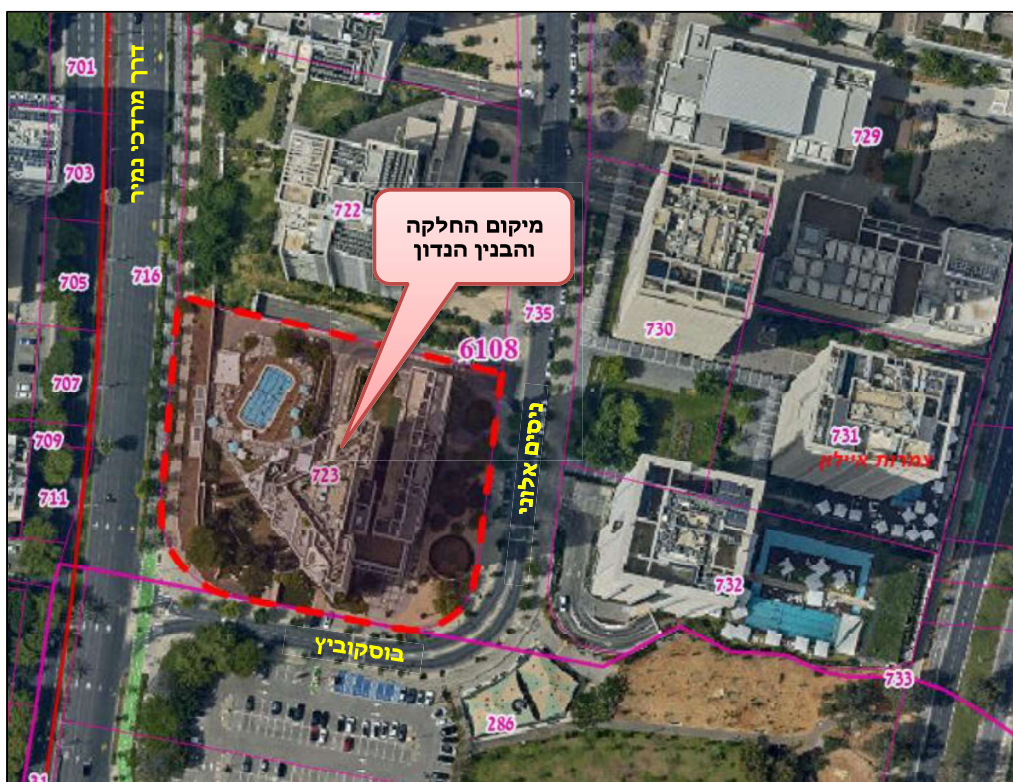
גוש :	6108
חלקה :	723
תת חלקה :	31
שטח רשום :	108.73 מ"ר.
מהות הנכס :	דירת בת 4 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה השישית, בבנין בן 27 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה ו- 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה.
מיקום :	רחוב ניסים אלוני 1 פינת רחוב בוסקוביץ אלכסנדר 1, מגדל "ONE", שכונת צמרות איילון, תל אביב.
זכויות :	בעלות פרטית משותפת המעוגנת ברישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 בפנקסי המקרקעין.

5. תיאור הנכס והסביבה:

א. נשוא השומה – דירה בת 4 חדרים בקומה השישית בבנין בן 27 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה ו-2 קומות מרתף לחניה ואחסנה הידוע כמגדל "ONE", ברחוב ניסים אלוני 1 פינת רחוב בוסקוביץ, בשכונת "צמרות איילון" במזרח העיר תל אביב.

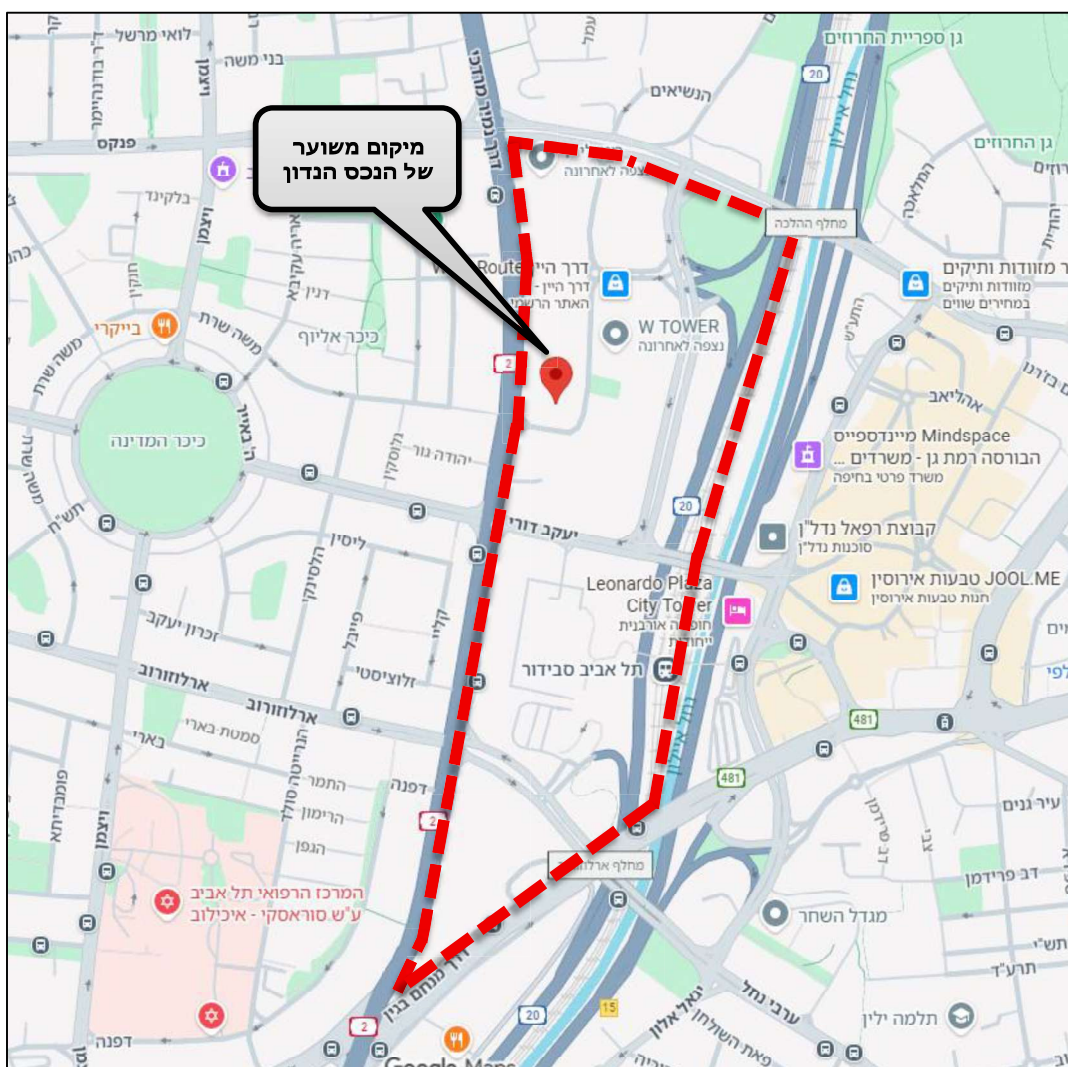
החלקה הנדונה נתחמת ברחובות אלוני ניסים ממזרח, בוסקוביץ מדרום ובדרך נמיר (כביש ארצי מס' 2) ממערב. בתחום החלקה ובחזיתה לרחוב ניסים אלוני, נבנה בנין מגורים הכולל 2 אגפים: אגף מזרחי הנדון המהווה מגדל מגורים בן 27 קומות מעל קומת קרקע כפולה הכולל 101 יח"ד ואגף מערבי המהווה בנין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה הכולל 12 יח"ד, ומעל 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה המשותפות לשני האגפים הבנויים בחלקה.

בסמוך ומדרום מזרח לחלקה הנדונה, תחנת הרכבת תל אביב - סבידור מרכז, וממערב "כיכר המדינה".



רחוב ניסים אלוני הינו רחוב דו סיטרי, המחבר בין גשר ההלכה מצפון לרחוב אלכסנדר אורי בוסקוביץ מדרום. הרחוב מרוצף אבני מדרכה ומאופיין בבניה רוויה חדשה של מגדלי מגורים יוקרתיים לצד מרכז מסחרי הידוע כ- "מרכז G".

ב. הסביבה - שכונת "צמרות איילון" המשתרעת בחלקה המזרחי של העיר תל אביב. השכונה נתחמת מצפון בשכונת בבל, ממערב בשכונת הצפון החדש וכיכר המדינה, מדרום בדרך בגין ושכונת מונטיפיורי וממזרח בכביש מס' 20 (נתיבי איילון) ומתחם הבורסה ברמת גן. השכונה מאופיינת בבניה רוויה חדשה של מגדלי מגורים יוקרתיים, הידועים בין היתר, כמתחם מגדלי "YOO", מגדל "נאם", מגדל "מנהטן", מגדל "W TOWER", מגדל "ONE" הנדון ועוד, לצד שימושי קרקע מסחריים כמרכז המסחרי הידוע כמתחם "G".



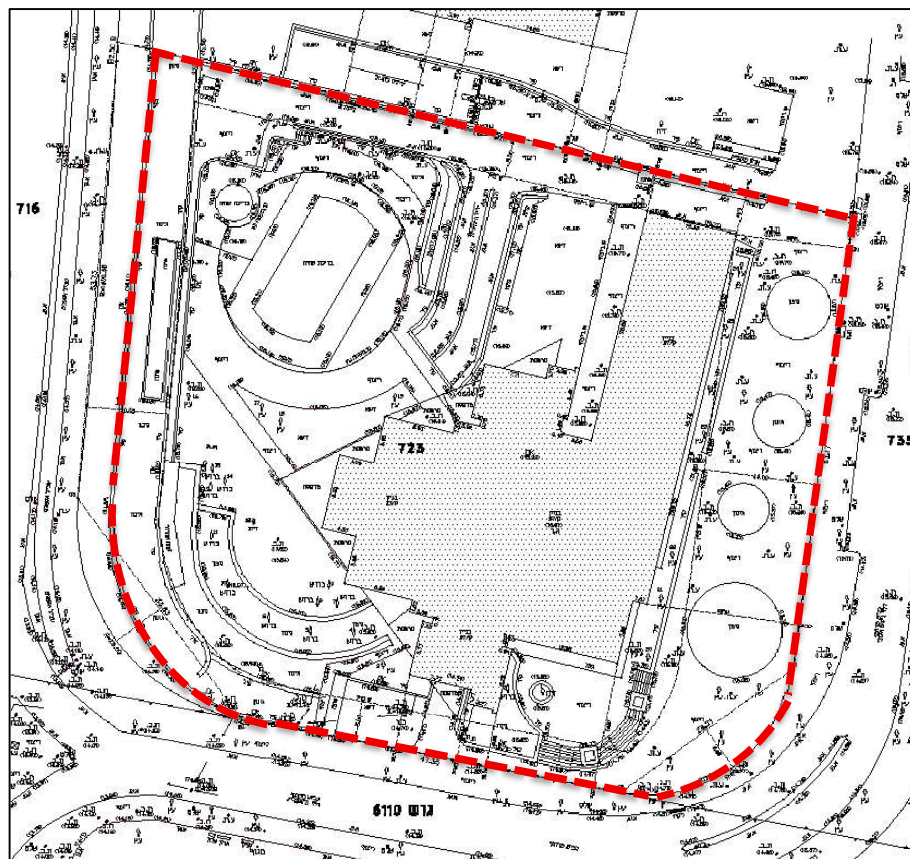
הפיתוח העירוני בסביבה המיידית של הנכס מלא וכולל בין היתר כבישים סלולים אספלט ו/או אבני מדרכה, מדרכות מחופות באבנים משתלבות, תאורת רחוב, שילוט, תשתיות על וכיו"ב.

ג. תיאור החלקה

הבנין הנדון הוקם על חלקה 723 בגוש 6108.
לחלקה 723 צורה קרובה למלבן עם פינות דרום מערבית ודרום מזרחית מעוגלות, חזית מזרחית הפונה לרחוב ניסים אלוני באורך של 53.17 מ', חזית דרומית הפונה לרחוב בוסקוביץ באורך של 47.30 מ', חזית מערבית הפונה לדרך נמיר באורך של 26.86 מ' ושטחה הרשום 6,736 מ"ר.
בפני הקרקע הטבעיים בחלקה שיפוע טופוגרפי המשתפל באופן כללי מצפון לדרום וממזרח למערב.

כאמור, על החלקה ובחזית לרחוב ניסים אלוני נבנה בנין מגורים הכולל 2 אגפים: אגף מזרחי הכולל את הדירה הנדונה הבנוי בצורת משולש ומהווה מגדל מגורים בן 27 קומות, מעל קומת קרקע כפולה הכולל 101 יח"ד הידוע כמגדל "ONE", ואגף מערבי הבנוי בצורת מלבן המהווה בנין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה הכולל 12 יח"ד, הבניינים בנויים מעל 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה המשותפות לשני האגפים הבנויים בחלקה.

להלן מפה טופוגרפית המוצגת בתכנית ההיתר של הבניה שעל החלקה:



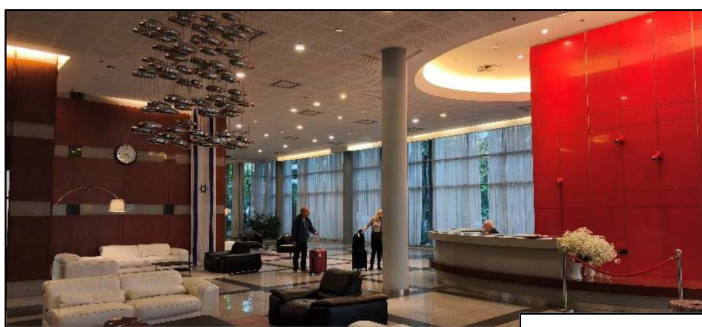
ד. תיאור הבנין והדירה הנדונה

הבנין הנדון הוקם לפני כ- 15 שנים, בניצול של 27 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה ו- 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה וידוע כפרויקט "ONE".

הבנין נבנה בצורת משולש המקנה לו מראה מודרני, חד וברור המאפשר לדיירים ליהנות מנוף מערבי מלא. הבנייה ברמת גימור יוקרתית, משלד בטון מזוין, בלוקי בטון מחופים אבן טבעית בשילוב קירות מסך, תקרה וגג בטון מזוין שטוח.

הבנין כולל כאמור 27 קומות מגורים המאכלסות 101 יחידות דיור, בתמהיל מגוון של 3-6 חדרים ודירות דופלקס מעל קומת קרקע כפולה הכוללת לובי כפול מפואר ו- 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה.

בלובי הבנין המשותף ל- 2 אגפי הבנין ומתנשא לגובה 6.80 מ', רמת גמר גבוהה הכוללת בין היתר דלת כניסה מזכוכית בפתיחה חשמלית, מערכת גילוי וכיבוי אש, ריצוף באריחי קרמיקה גרניט פורצלן, קירות פנים מחופים לוחות עץ דקורטיבי, קירות (חוץ) מסך, תקרה אקוסטית עם תאורת ספוטים שקועה, וכן שירותי אבטחה ובקרה על הנכנסים, חדר ישיבות, 4 מעליות ו- 2 גרמי מדרגות (המובילים לקומות המגורים העליונות באגף המזרחי הנדון), חדר כושר, בריכת שחייה חיצונית ובריכת ילדים. הנגישות ללובי הבנין המשותף מוסדרת מהחזית לרחוב ניסים אלוני.



גמר בלובי הבנין



חזית הבנין

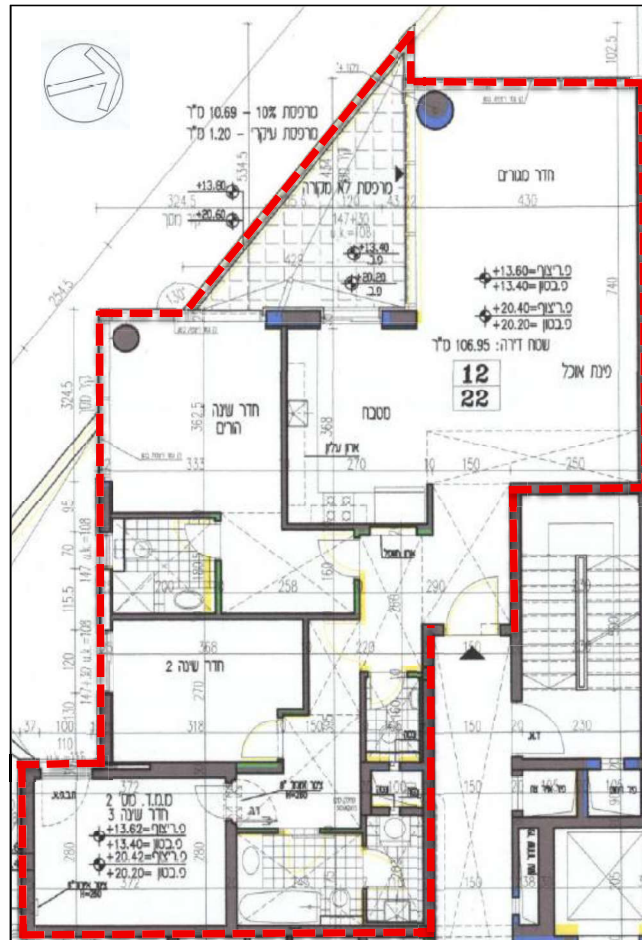
הדירה הנדונה משתרעת בפינה הדרום מערבית של הקומה השישית בבנין, עם פנות ל- 2 כיווני אוויר: דרום ומערב.

הדירה בת 4 חדרים עם חלוקה פנימית למבואת כניסה, סלון ופינת אוכל, מטבח, ממ"ד המשמש כחדר שינה, חדר שינה, תא שירותים, חדר רחצה עם מרפסת שירות ויחידת הורים הכוללת חדר שינה וחדר רחצה. מהסלון יציאה למרפסת פתוחה, אף היא בצורת משולש ישר זווית.

שטחה הרשום של הדירה **108.73 מ"ר**.

שטח הדירה ברוטו¹ (לא כולל חלק יחסי בשטח ציבורי קומתי) כ- **115 מ"ר** + כ- **12 מ"ר** מרפסת פתוחה. לדירה מוצמדים 2 מקומות חניה טוריים תת קרקעיים בקומת מרתף 2- (מס' 126) הסמוכים ממערב לרמפת הגישה, ומחסן מס' 30 בקומת מרתף 1- הממוקם בסמוך ומצפון למעליות.

להלן תרשים החלוקה הפנימית בדירה מתוך תכנית ההיתר:



¹ עפ"י ההגדרה במפרט חוק מכר דירות ותקן 9 של מועצת שמאי המקרקעין.

בדירה רמת גמר נאה התואמת את גיל בנייתה, הכוללת בין היתר:

- ריצוף באריחי קרמיקה גרניט פורצלן 60/60 במרבית חלקי הדירה.
- במטבח ארונות עץ עליונים ותחתונים עם לוח שיש וחיפוי באריחי קרמיקה ביניהם.
- בסלון חלונות ויטרינה במסגור אלומיניום מזוג עם צלונים.
- בחלונות הדירה מסגור אלומיניום מזוג ותריסים משלבי אלומיניום בפתיחה חשמלית עם ארגז גלוי.
- בחדר רחצה כללי ריצוף וחיפוי מלא באריחי קרמיקה, אמבטיה מחופה באריחי קרמיקה זהים עם אמבטיון זכוכית, ארון אמבטיה מעץ עם כיור יצוק וכלים סניטריים לבנים.
- בחדר רחצה הורים ריצוף וחיפוי מלא באריחי קרמיקה, מקלחון זכוכית, ארון אמבטיה מעץ עם כיור יצוק וכלים סניטריים לבנים.
- בתא שירותים ריצוף וחיפוי חלקי באריחי קרמיקה וכלים סניטריים לבנים.
- משקופים ודלתות פנים מעץ סטנדרטיות.
- במרפסת פתוחה ריצוף באריחי קרמיקה 30/30, מעקה בנוי מונמך מחופה באריחי קרמיקה זהים ומעליו מעקה זכוכית מחוסמת.
- מיזוג אוויר מרכזי (לא נבדקה תקינות).
- בכניסה לדירה קבועה דלת פלדה עם חיפוי עץ דקורטיבי ומנעול רב זרועי.

להלן תמונות מייצגות מהבניה בדירה הנדונה:

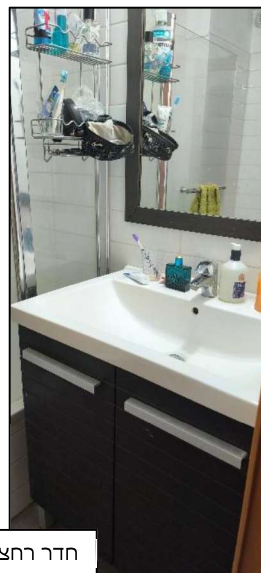




מרפסת פתוחה



חדר רחצה כללי



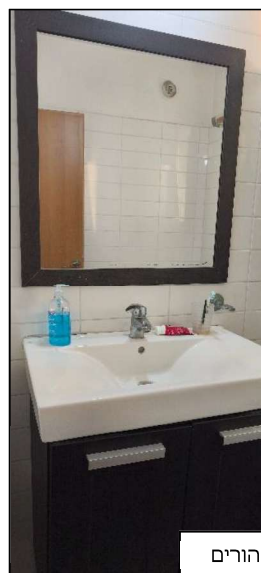
תא שירותים



דלת הכניסה לדירה



דלתות פנים



חדר רחצה הורים



הצמדת 2 מקומות חניה טוריים בקומת מרתף 2-

6. פרטי רישום והזכויות במקרקעין:

א. פרטי רישום בית משותף

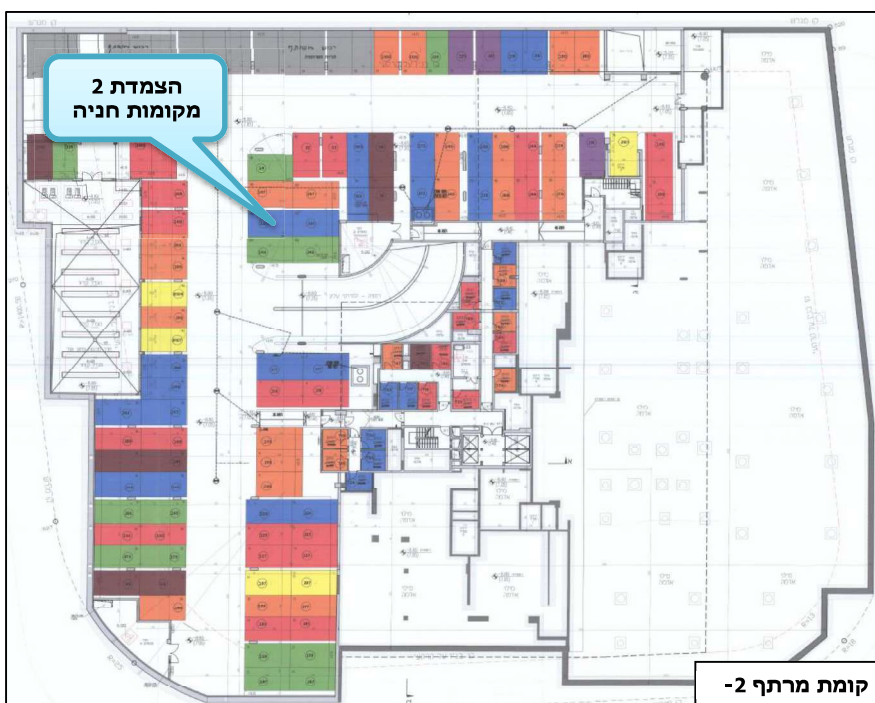
הבנין נרשם בפנקס בתים משותפים עפ"י צו רישום בית משותף מיום 25.02.2025.
הדירה הנדונה נרשמה כתת חלקה 31 בתיאור של "דירה" בקומה השישית, בשטח רשום של 108.73 מ"ר עם 109/14167 חלקים ברכוש המשותף.

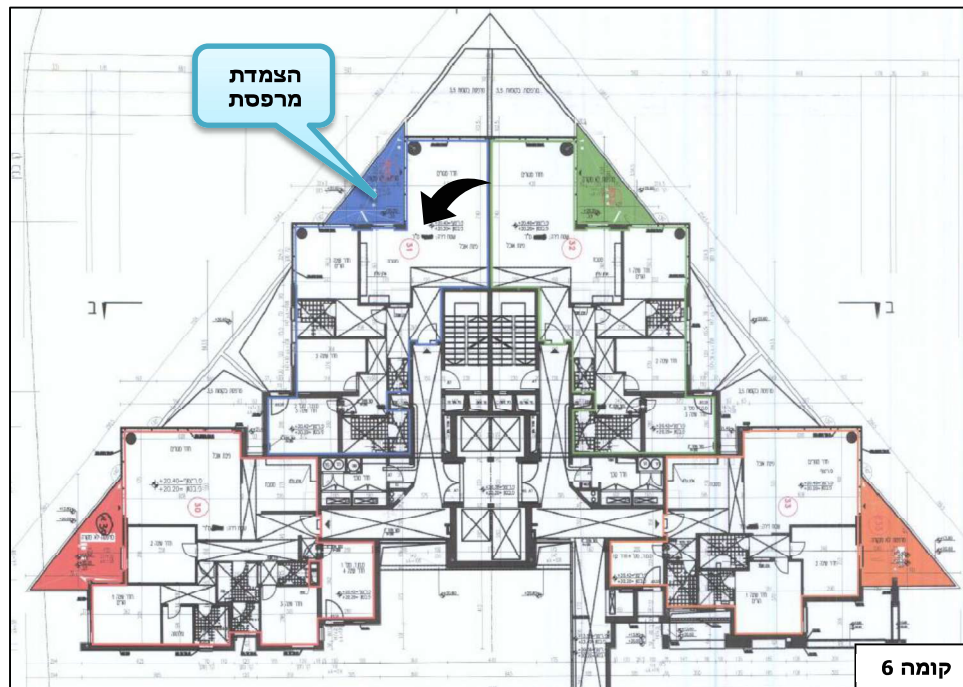
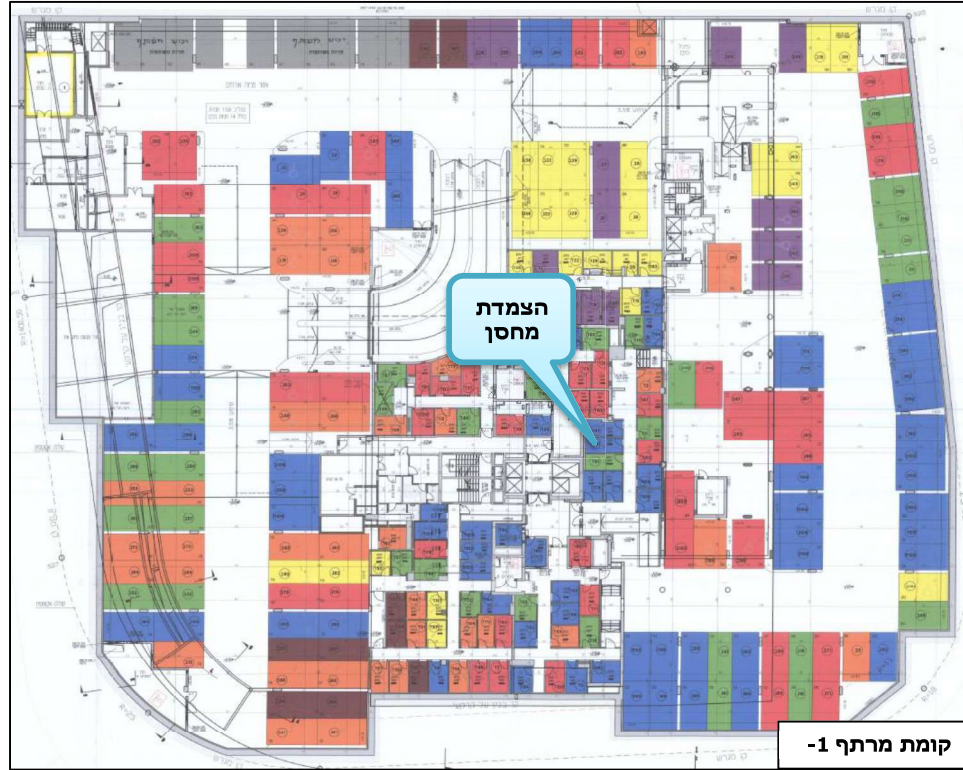
לדירה הוצמדו השטחים הבאים המפורטים בטבלה שלהלן:

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור ההצמדה	שטח במ"ר
א31	כחול	מרפסת	9.66
ב31	כחול	חניה	12.50
ג31	כחול	חניה	12.50
ד31	כחול	מחסן	6

בין מסמכי הבית המשותף נכלל תקנון מוסכם.

להלן תשריט קומות המרתף והקומה השישית בבנין בתשריט הבית המשותף לזיהוי ואימות מיקום הדירה הנדונה והצמדותיה:





מיקום הדירה הנדונה והצמדותיה זהו ואומתו בתשריט הבית המשותף.

ב. פלט מידע מפנקס בתים משותפים

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 12.05.2026, עולה כי זכויות הבעלות בדירה הנדונה רשומות בשלמות על שם רחמנוב גדעון.

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12593/2025/1	25/02/2025	רישום בית משותף	רחמנוב גדעון	ת.ז.	0449822-6
החלק בנכס					
בשלמות					

זכויות הבעלות נרשמו בשטר רישום בית משותף מס' 12593 מיום 25.02.2025.

על זכויות הבעלות הנ"ל נרשמה הערת אזהרה לטובת יצחק שאול ויצחק אורית, בשטר מס' 12593 מיום 25.02.2025.

הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12593/2025/75	25/02/2025	הערת אזהרה	יצחק שאול	ת.ז.	056604267
			יצחק אורית	ת.ז.	023778384
בתנאי שטר מקורי					
				51477/2010/1	
על כל הבעלים					

על זכויותיהם של יצחק שאול ואורית נרשמו ההערות הבאות:

- הערת אזהרה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על סך של 1,100,000 ₪, שנרשמה בשטר מס' 12593 מיום 25.02.2025.

- הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד חן עופר, שנרשמה בשטר מס' 16180 מיום 25.03.2026 (תיק הוצל"פ מס' 509550-12-14 מיום 23.03.2026).

על ההערה של יצחק שאול, נרשמו בין היתר, ההערות הבאות:

- הערה בדבר צו עיקול לטובת בית משפט לענייני משפחה תל אביב, שנרשמה בשטר מס' 12593 מיום 25.02.2025 ובתנאי שטר מקורי מס' 6150 משנת 2022 (תיק תמ"ש 13451-06-20 מיום 21.01.2022).



א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין
אלבז דור כלכלן ושמאי מקרקעין



טל' 8356048 – 09, נייד 5737172 – 050, טלפקס 8659618 – 09
 EMAIL: mishele3@gmail.com נתניה, גבעת האירוסים, 72, רחוב אירוס הארגמן

- הערת חבות במיסים לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס הכנסה גוש דן, על סך של 5,645,906 ₪, שנרשמה בשטר מס' 12593 מיום 25.02.2025 ובתנאי שטר מקורי מס' 8593 משנת 2024 (תיק 056604267 מיום 13.02.2024).

על החלקה נרשמו ההערות הבאות:

- הערה בדבר אתר עתיקות, שנרשמה בשטר מס' 12593 מיום 25.02.2025 ובתנאי שטר מקורי מס' 21220 משנת 2000 (י.פ. מס' 4888 עמוד 3815 מיום 01.06.2000 – שרידי יישוב מן התקופה הכלקוליתית).
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, שנרשמה בשטר מס' 12593 מיום 25.02.2025 ובתנאי שטר מקורי מס' 3010 משנת 2009 (עם ציון הערה: השטחים המפורטים בהיתר ומסומנים בצבע סגול יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף).

כמו כן, על החלקה הנדונה נרשמו ההערות וזיקות ההנאה הבאות:

זיקות הנאה					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה	
12593/2025/3	25/02/2025	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מעבר לכלי רכב והולכי רגל במפלס הקרקע מסומן בט"ז בצבע חרדל בשטח של 220 מ"ר.	
		בתנאי שטר מקורי:	5601/2004/35		
		שטרי תיקון:	46873/2018		
		על פני	גוש/ספר	חלקה/דף	סוג נכס
		6108		721	רכוש משותף
12593/2025/4	25/02/2025	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מעבר לכלי רכב והולכי רגל במפלס הקרקע מסומן בט"ז בצבע צהוב בשטח של 216 מ"ר.	
		בתנאי שטר מקורי:	5601/2004/36		
		שטרי תיקון:	46873/2018		
		לטובת	גוש/ספר	חלקה/דף	סוג נכס
		6108		721	רכוש משותף
12593/2025/5	25/02/2025	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מעבר להולכי רגל לצבור, אין מניעה למעבר כלי רכב לדיירים לחניה מסומן בט"ז בחום בשטח של 972 מ"ר.	
		בתנאי שטר מקורי:	5601/2004/37		
		לטובת	שם המוטב		
			עיריית תל-אביב-יפו		
12593/2025/6	25/02/2025	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מדרכה להולכי רגל לצבור מסומנת בט"ז באדום בשטח של 320 מ"ר.	
		בתנאי שטר מקורי:	5601/2004/38		
		לטובת	שם המוטב		
			עיריית תל-אביב-יפו		

7. פרטי תכנון עיר:

בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, על החלקה הנדונה חלות התכניות המפורטות בטבלה שלהלן:

מספר תכנית	ילקוט פרסומים	פרסום בתוקף	מהות
תא/מק/4658 (507-0501155)	10263	13/03/2022	תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל אביב-יפו
תא/2650 ב	7001	04/09/2008	שימור מבנים ואתרים בתל אביב
תא/3440	5526	10/05/2006	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחרים
תא/ע/1	5264	18/03/2003	מרתפים
תא/1750 א	5129	14/11/2002	שכונת מגורים מדרום לשיכון בבלי - תוספת זכויות
תא/1750	4268	18/12/1994	שכונת מגורים מדרום לשיכון בבלי
תא/ג	4208	21/04/1994	בניה על גגות בתים
תא/1184	1620	30/04/1970	הגדלת צפיפות ושינוי יעוד שכונת בבלי
תא/1188	1579	20/11/1969	ביטול חדרי כביסה על הגג
תא/495	1462	11/07/1968	תיקון לתכנית תא/50
תא/464	1462	11/07/1968	תיקון לתכנית "C-D" אדמות מזרח תל אביב
תא/763	995	14/02/1963	קומה נוספת על עמודים בשטח תכניות "A,B,C,D"
תא/C-D	***	01/02/1945	מזרח תל אביב
תא/50	***	19/12/1940	תכנית כללית למזרח תל אביב

מהמקובץ בתכניות המפורטות לעיל, להלן פרטי הוראות וזכויות הבניה המוקנות לחלקה הנדונה (תכנית עיקרית המקנה זכויות תא/1750 א):

מספר מגרש : 7

יעוד : מגורים מיוחד.

שימושים מותרים : בקומות המרתף - מחסנים לדיירים, משרדי ניהול ואחזקה של הבניינים, שטחי רווחה לדיירים וכיו"ב.

בקומת הקרקע וקומת הביניים - משרדי ניהול ואחזקה של הבניינים, שטחי רווחה לדיירים, דירת שוער וכיו"ב.

בקומות המגורים - מגורים כאשר חלק מהדירה יכול לשמש למשרד של בעל מקצוע חופשי בלבד.

בקומת הגג - שטחי רווחה לדיירים.

שטח מגרש : 6,737 מ"ר.



א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין אלבז דור כלכלן ושמאי מקרקעין



טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659618 - 09
EMAIL: mishele3@gmail.com נתניה, גבעת האירוסים, רחוב אירוס הארגמן 72

שטח עיקרי : 14,328 מ"ר.
במסגרת השטח העיקרי המותר לבניה, תותר בניית עד 1,000 מ"ר למגרש, לשימושי רווחה
לדיירים בלבד כגון בריכת שחייה, מועדון כושר וכדומה.
שטח שירות עילי : עד 55 מ"ר לכל יחידת דיור.
שטח שירות ת"ק : עד 100 מ"ר לכל יחידת דיור.
מספר יח"ד : 119
מספר קומות : 7 קומות ועוד קומת גג חלקית / 25 קומות ועוד קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף.
קווי בנין : קדמי (לרחוב ניסים אלוני) - 7.5 מ', צידי (צפוני) - 5 מ', צידי (לרחוב בוסקוביץ) - 5 מ'
ואחורי (לרחוב דרך נמיר) - 10 מ'.

8. רישוי הבניה:

מעיון בארכיב תיקי הבנין באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נמצא כי לבנין הנדון הונפקו היתרי הבניה הבאים:

א. היתר בניה מס' 240822 מיום 21.12.2004, שניתן לחפירה ודיפון של עד גבולות המגרש בעומק של 2 קומות מרתף לבנין מגורים שיבנה בעתיד.

ב. היתר בניה מס' 250680 מיום 18.09.2005, שניתן להקמת בנין מגורים עם 2 אגפים: אגף נמוך בן 8 קומות בצורת מלבן הכולל 12 יח"ד ומגדל בן 28 קומות בצורת משולש הכולל 107 יח"ד (סה"כ 119 יח"ד), מעל קומת עמודים מפולשת ו- 2 קומות מרתף משותפות עד גבולות המגרש.

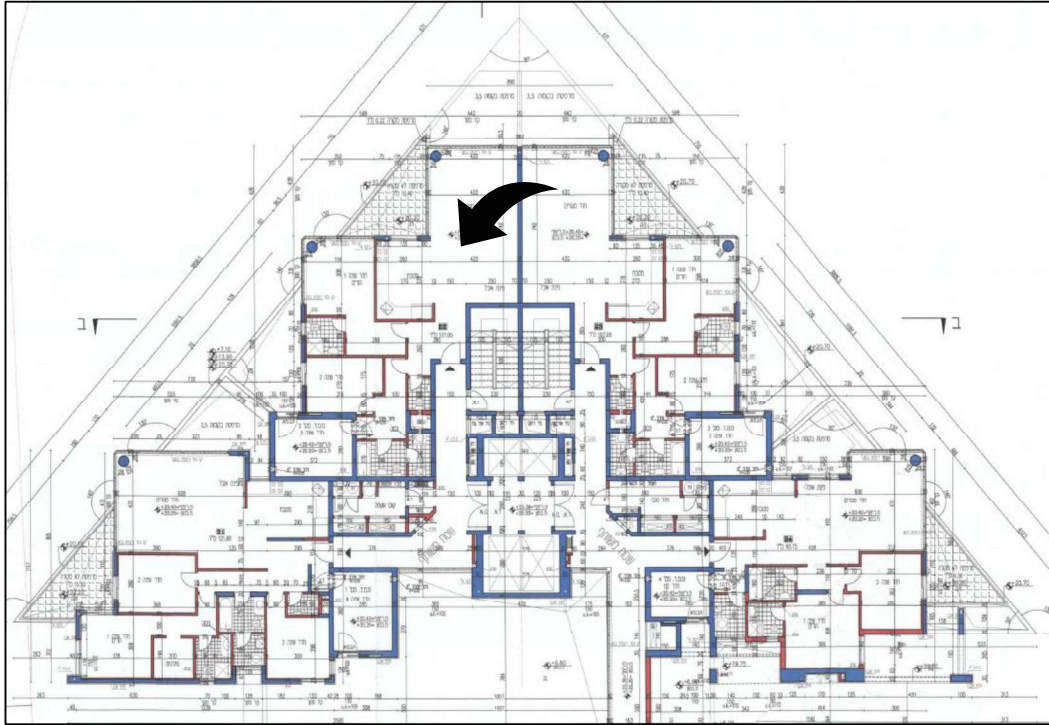
הבקשה אושרה בהקלות הבאות:

- תוספת שתי קומות.
- הגבהת לובי כניסה מ- 220 ס"מ עד ל- 600 ס"מ.
- בליטת מרפסות בחזיתות הקדמיות (מזרחית ודרומית) כלפי רחוב מס' 2356 מעבר לקו בנין ב- 120 ס"מ.
- בניית חדרי טרנספורמציה וגנרטור בקומת המרתף בגבולות המגרש ומחוץ לקו הבנין והכנסת פירי האוורור לתוך גוף הסוללה האקוסטית.
- הגבהת מבנים טכניים על הגג עד לגובה 550 ס"מ.

בהתאם לתכנית היתר מאושרת הנלווית להיתר, להלן סיכום שטחי הבניה המאושרים (לשני אגפי הבנין):

שטח עיקרי	14,275.06 מ"ר
שטח שירות עילי	6,156.63 מ"ר
שטח שירות ת"ק (מרתפים)	9,683.37 מ"ר
משטחים לא מקורים	2,013.97 מ"ר

להלן תשריט הקומה השישית בבנין עם סימון הדירה הנדונה:



ג. היתר בניה מס' 08-0825 מיום 15.12.2008, שניתן להארכת תוקף היתר מס' 250680 מיום 18.09.2005 בשנתיים נוספות.

ד. היתר בניה מס' 08-0848 מיום 15.12.2008, שניתן לשינויים ותוספות הכוללים:
בקומת מרתף תחתון שינויים בקונסטרוקציה: בעמודים ורפסודת הביסוס, תוספת קירות קונסטרוקטיביים וקירות דיפון (בדיעבד) ליד גבולות המגרש לצד מזרח ולדרום ללא חפירה.
בקומת מרתף עליון שינויים במיקום קירות ועמודי קונסטרוקציה, שינויים פנימיים והוספת חדרי שירותים לבריכת השחייה במקום מחסנים דירתיים.
בקומת הקרקע שינויים בעמודים וקירות בטון ובפתחי אוורור למרתף.
בפיתוח השטח תוספת בריכת שחייה ושינויים בפיתוח.

בהתאם לתכנית היתר מאושרת הנלווית להיתר, להלן סיכום שטחי הבניה המאושרים (לשני אגפי הבנין):

שטח עיקרי	14,287.82 מ"ר
שטח שירות עילי	6,181.96 מ"ר
שטח שירות ת"ק (מרתפים)	9,676.89 מ"ר
משטחים לא מקורים	2,017.03 מ"ר



א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין אלבז דור כלכלן ושמאי מקרקעין



טל' 8356048 - 09, נייד 5737172 - 050, טלפקס 8659618 - 09
EMAIL: mishele3@gmail.com נתניה גבעת האירוסים, 72

ה. היתר בניה מס' 08-0929 מיום 15.12.2008, שניתן לשינויים כלפי היתר בניה מס' 250680 מיום 18.09.2005, במבנה מגורים המוקם בן 2 אגפים: אגף נמוך בן 8 קומות עם 12 יח"ד ואגף גבוה בן 28 קומות, מעל קומת עמודים ו-2 מרתפי חניה, תוך הקטנת מספר יח"ד מ-107 יח"ד ל-99 יח"ד, עם שינויים קלים בפתחים שבחזיתות, הכוללים:

- שינוי בקונטור המרפסות (המשולשות).
- בקומות 10, 16, 20, 22, 24 ו-25 : איחוד 2 דירות לדירה אחת.
- בקומות 17 ו-18 ביטול יחידת דיור אחת תוך הגדלת דירה אחת בקומה 17 והפיכת הדירה השנייה לחלק תחתון של דירת דופלקס עם מדרגות פנימיות לחלק הדירה שבקומה 18.
- בקומות 21 ו-22 ביטול יחידת דיור אחת תוך הגדלת דירה אחת בקומה 21 והפיכת הדירה השנייה לחלק תחתון של דירת דופלקס עם מדרגות פנימיות לחלק הדירה שבקומה 22.
- בקומה 23 איחוד 3 דירות לדירה אחת.

בהתאם לתכנית היתר מאושרת הנלווית להיתר, להלן סיכום שטחי הבניה המאושרים (לשני אגפי הבנין):

שטח עיקרי	14,718 מ"ר
שטח שירות עילי	6,245.87 מ"ר
שטח שירות ת"ק (מרתפים)	9,676.89 מ"ר
משטחים לא מקורים	1,950.59 מ"ר

ו. היתר בניה מס' 16-0383 מיום 25.05.2016, שניתן לפיצול יחידת דיור מזרחית (דופלקס) בקומה 21 באגף המערבי של בנין קיים למגורים.

בהתאם לתכנית היתר מאושרת הנלווית להיתר, להלן סיכום שטחי הבניה המאושרים (לשני אגפי הבנין):

שטח עיקרי	14,771.36 מ"ר
שטח שירות עילי	6,252.97 מ"ר
שטח שירות ת"ק (מרתפים)	9,676.89 מ"ר
משטחים לא מקורים	1,950.59 מ"ר

ז. היתר בניה מס' 22-0841 מיום 02.10.2022, שניתן לפיצול יחידת דיור צפונית (שהתקבלה לאחר איחוד 2 דירות מקוריות) ושחזור ממ"ד עבור יח"ד המפוצלת בקומה ה-25 באגף המערבי של בנין למגורים. סה"כ לאחר הפיצול בבנין (ב-2 אגפיו) 113 יח"ד.



א.מ. שמאות מקרקעין וניהול נכסים
אלבז מישל גיאוגרף, משפטן ושמאי מקרקעין
אלבז דור כלכלן ושמאי מקרקעין



טל' 8356048 – 09, נייד 5737172 – 050, טלפקס 8659618 – 09
EMAIL: mishele3@gmail.com גבעת האירוסים, נתניה

9. עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי:

נתבקשתי לאמוד את שווי השוק כיום של זכויות הבעלות בדירה הנדונה, במכר בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון, וכן את אומדן שווי השוק במימוש מהיר, בהליכי כינוס נכסים. בבואי להעריך את הנ"ל, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום הבנין במרקם העירוני הכללי ואיתורה של הדירה בקומה השישית עם פנות ל- 2 כיווני אוויר: דרום ומערב.

ב. הדירה נכללת בפרויקט מגורים יוקרתי של מגדל דירות המתנשא לגובה של 28 קומות עם לובי כפול ונרחב, ועם כל השירותים הנלווים כבריכת שחייה חיצונית, בריכת שחייה לילדים וחדר כושר לרווחת דיירי הבנין.

ג. שטחה המבונה ברוטו של הדירה וטיבו.

ד. רמת התחזוקה הגבוהה בבנין.

ה. רמת גמר הבניה הגבוהה בבנין ובדירה הנדונה.

ו. הדירה מהווה יחידת רישום סטטוטורית סחירה עם הצמדה של מחסן ו- 2 מקומות חניה בקומות המרתף בבנין.

ז. הונח כי במחירי הדירות בנתוני ההשוואה מגולמים מרפסת פתוחה, חניה תת קרקעית ומחסן כמו בדירה הנדונה.

ח. שווי השוק של הדירה הושתת על גישת ההשוואה הישירה למחירי דירות בבנין ובבניינים דומים, וביצוע התאמות מתבקשות לדירה הנדונה.