

מסמך עזר מקצועי בלבד. אינו הצעת
אשראי, אישור בנק או חוות דעת.

מנדלי מוכר ספרים 7 תל אביב יפו

הצפון הישן דרום · תל אביב יפו



הוכן עבור: יועץ משכנתאות הופק: 24/06/2026



פרטי הבניין

רחוב	מנדלי מוכר ספרים 7
שכונה	הצפון הישן דרום
עיר	תל אביב יפו
גוש	6905
חלקה	39
שנת בנייה	1935
שנת שיפוץ אחרון	2020
סוג נכס	בניין
מספר קומות	6
מעלית	כן
מרחב מוגן	כן
מרפסת	כן

עסקאות פרטניות

תאריך	מחיר	למ"ר	שטח	חד'	קומה	אופי עסקה
19/10/2023	1,900,000 ₪	73,077 ₪	26 מ"ר	1	שניה	דירה בבית קומות
25/08/2019	550,000 ₪	22,000 ₪	25 מ"ר	1	-	דירה בבית קומות
25/10/2018	2,800,000 ₪	46,667 ₪	60 מ"ר	3	-	דירה בבית קומות
18/10/2018	1,800,000 ₪	66,667 ₪	27 מ"ר	1	שלישית	דירה בבית קומות
20/08/2018	4,250,000 ₪	43,814 ₪	97 מ"ר	3.5	ראשונה	דירה בבית קומות
14/12/2017	1,560,000 ₪	62,400 ₪	25 מ"ר	1	-	דירה בבית קומות
22/06/2014	1,140,000 ₪	43,846 ₪	26 מ"ר	1	-	דירה בבית קומות
05/06/2008	500,000 ₪	18,519 ₪	27 מ"ר	1	-	דירה בבית קומות
21/07/2007	528,375 ₪	21,135 ₪	25 מ"ר	1	-	דירה בבית קומות
21/07/2007	528,000 ₪	21,120 ₪	25 מ"ר	1	-	דירה בבית קומות
27/04/2007	512,500 ₪	20,500 ₪	25 מ"ר	1	-	דירה בבית קומות
27/04/2007	512,000 ₪	20,480 ₪	25 מ"ר	1	-	דירה בבית קומות
19/12/2005	294,000 ₪	11,760 ₪	25 מ"ר	1	-	דירה בבית קומות
21/08/2002	315,000 ₪	12,600 ₪	25 מ"ר	1	רביעית	דירה בבית קומות
20/03/2002	415,980 ₪	16,639 ₪	25 מ"ר	1	רביעית	דירה בבית קומות

עסקאות השוואה (500 מ')

תאריך	כתובת	מרחק	מ"ר	חד'	מחיר	למ"ר
07/08/2025	בן יהודה 59	30 מ'	112	5	6,950,000 ₪	62,054 ₪
11/06/2025	בן יהודה 59	30 מ'	85	3	6,800,000 ₪	80,000 ₪
17/03/2025	בן יהודה 59	30 מ'	96	4	5,922,000 ₪	61,688 ₪
01/08/2023	בן יהודה 59	30 מ'	60	2	4,000,000 ₪	66,667 ₪
29/03/2023	בן יהודה 59	30 מ'	68	3	3,780,000 ₪	55,588 ₪
04/01/2023	בן יהודה 59	30 מ'	60	2	4,125,000 ₪	68,750 ₪
24/07/2022	בן יהודה 59	30 מ'	69	3	3,500,000 ₪	50,725 ₪
01/05/2022	בן יהודה 55	31 מ'	46.18	2	2,550,000 ₪	55,219 ₪
03/10/2021	מנדלי מוכר ספרים 3	35 מ'	86	3	2,200,000 ₪	25,581 ₪
01/07/2021	בן יהודה 53	54 מ'	39	2	2,362,000 ₪	60,564 ₪

חדרים	חציון עסקה	מהימנות
1 חד'	2,190,000 ₪	גבוהה
2 חד'	3,190,000 ₪	גבוהה
3 חד'	4,350,000 ₪	גבוהה
4 חד'	6,000,000 ₪	גבוהה
5+ חד'	8,900,000 ₪	גבוהה

השוואת ערך הבניין

חתך	חציון למ"ר	הבניין מעל/מתחת
בניין	73,077 ₪	בסיס
רחוב	60,325 ₪	+21.1%
שכונה	62,283 ₪	+17.3%
עיר	46,869 ₪	+55.9%

התחדשות עירונית (תמ"א 38)

תמ"א 38 בבניין הזה (אותה חלקה)

כתובת	סוג	שלב	תאריך	יח"ד	מס' היתר
בן יהודה 57, מנדלי מוכ	תמ"א 38	בנייה הסתיימה	03/09/2020	-	20201034

טווחי מחיר באזור לפי מספר חדרים

חדרים	טווח מחיר	חציין	מהימנות
2 חדרים	2,550,000ש"ח – 3,700,000ש"ח	3,000,000ש"ח	גבוהה
3 חדרים	3,512,000ש"ח – 4,930,000ש"ח	4,250,000ש"ח	גבוהה
4 חדרים	5,006,250ש"ח – 7,000,000ש"ח	5,911,000ש"ח	גבוהה
5 ומעלה חדרים	1,600,000ש"ח – 18,000,000ש"ח	8,700,000ש"ח	בינונית

מבוסס על עסקאות שנמכרו ברדיוס כ-1 ק"מ ב-5 השנים האחרונות.

אם השומה תיקבע מתחת למחיר העסקה, שיעור המימון יחושב על הסכום הנמוך מביניהם וההון העצמי הנדרש יגדל. בבדיקת סבירות המחיר נועדה לזהות פער כזה מראש, עוד לפני השומה.

תקרות מימון להמחשה לפי סוג רוכש - דירת 3 חדרים (על בסיס חציין העסקאות, ריבית מייצגת 5.0%)

תקרות המימון (75% / 70% / 50%) הן מגבלות בנק ישראל לפי סוג רוכש, מחושבות כאן על חציין העסקאות באזור. המימון בפועל הוא הנמוך מבין תקרה זו ליכולת ההחזר לפי הכנסת הלקוח, ונקבע על בסיס שומה. ההחזר החודשי מחושב בריבית מייצגת אחת ואינו תמהיל בנקאי. להמחשה בלבד.

פרופיל	LTV	הלוואה	הון עצמי	החזר 20 שנה	החזר 25 שנה	החזר 30 שנה
דירה יחידה	75%	3,187,500ש"ח	1,062,500ש"ח	21,036ש"ח לחודש	18,634ש"ח לחודש	17,111ש"ח לחודש
דירה חליפית	70%	2,975,000ש"ח	1,275,000ש"ח	19,634ש"ח לחודש	17,392ש"ח לחודש	15,970ש"ח לחודש
משקיע	50%	2,125,000ש"ח	2,125,000ש"ח	14,024ש"ח לחודש	12,423ש"ח לחודש	11,407ש"ח לחודש
תרחיש ריבית +2% (להמחשה)	-	-	-	24,713ש"ח לחודש	22,529ש"ח לחודש	21,207ש"ח לחודש

ההחזר החודשי בפועל כולל גם ביטוח חיים וביטוח מבנה, ולצידו הוצאות שוטפות כמו ארנונה וועד בית, שאינם כלולים בטבלה.

הכנסה נדרשת להחזר (סקאלה) - דירת 3 חדרים

פרופיל	תקופה	הכנסה ב-30%	הכנסה ב-40%
דירה יחידה	20 שנה	70,120ש"ח	52,590ש"ח
דירה חליפית	20 שנה	65,447ש"ח	49,085ש"ח
משקיע	20 שנה	46,747ש"ח	35,060ש"ח
דירה יחידה	25 שנה	62,113ש"ח	46,585ש"ח
דירה חליפית	25 שנה	57,973ש"ח	43,480ש"ח
משקיע	25 שנה	41,410ש"ח	31,058ש"ח
דירה יחידה	30 שנה	57,037ש"ח	42,778ש"ח
דירה חליפית	30 שנה	53,233ש"ח	39,925ש"ח
משקיע	30 שנה	38,023ש"ח	28,518ש"ח

פירוט הסתייגויות ותנאי שימוש מלאים בעמוד האחרון של הדוח.

1. דוח זה הוא כלי עזר מקצועי בלבד. אינו ייעוץ משכנתאות, אינו הצעת אשראי, אינו אישור בנק, אינו חוות דעת מקצועית, ואינו תעודת זכויות או אישור ממשלתי.
2. אומדני המימון הם חישוב להמחשה בלבד, מבוססים על מגבלות רגולטוריות וריבית מייצגת, ואינם התחייבות. הריבית, ההחזר וגובה ההלוואה בפועל ייקבעו על ידי הבנק בלבד.
3. בדיקת סבירות המחיר היא אינדיקציה סטטיסטית מבוססת עסקאות שנמכרו בפועל באזור, לדירות באותו מספר חדרים. אינה מהווה הערכה רשמית או חוות דעת מקצועית. אינה מתחשבת במאפייני הנכס הספציפי (קומה, שטח, מצב, שיפוץ, כיוון), וייתכנו פערים מהותיים מהמחיר בפועל.
4. הנתונים נכונים למועד הפקת הדוח בלבד, מבוססים על מידע הזמין ממקורות ציבוריים, ואינם נבדקים או מאומתים פרטנית על ידי החברה. הם עשויים להיות חלקיים או לא מעודכנים, ואינם כוללים בדיקה פיזית של הנכס.
5. היעדר נתון או סעיף בדוח משקף שלא אותר במקורות שברשותנו, ואין בכך כדי לקבוע שהנתון אינו קיים.
6. השימוש בנתונים על אחריות המשתמש בלבד. יש להתייעץ עם איש מקצוע מוסמך ועם הבנק לפני קבלת החלטות פיננסיות.
7. לבדיקת שיעבודים, הערות אזהרה ומשכנתאות קיימות יש להפיק נסח טאבו רשמי.