02 בפברואר 2026
דו"ח מס' 15600-26

א.ג.נ,

שומת מקרקעין מלאה

הנדון: אומדן שווי זכויות בעלות בנכס מקרקעין
חלק מקומת משרדים, קומה 13 מגדל 1 ב"מגדלי התאומים"
רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת-גן
<u>תת חלקה 117 חלקה 327 במשותף עם חלקה 328 בגוש 6109</u>



<u>הערות מהותיות לחוות הדעת:</u>

1. חוות הדעת שבנדון מבוססת על מערך מסמכים מצולמים (שבחלקם אינם בגדר מסמך נאמן למקור) אשר נמסרו ע"י הלקוח.

2. חוות הדעת התבססה על העתקי רישום מפנקס בתים משותפים מיום 02/02/2026. לכל פעולה משפטית שתתבצע בנכס מומלץ לעיין בנסח רישום מקורי ומעודכן.

נערך על-פי התקינה השמאית
תו התקן והאיכות לשנת 2026
לשכת שמאי מקרקעין מניעים את הכלכלה בישראל
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

1. <u>מזמין חוות הדעת</u>

עו"ד גברת עדינה וויל, הנ"ל כונסת הנכסים של הנכס נשוא חוות הדעת.

חוות הדעת התבקשה לצורך בחינת שווי זכויות הבעלות בנכס נשוא חוות הדעת במועד הקובע.

2. <u>מטרת חוות הדעת</u>

2.1 מטרת חוות הדעת הינה כאמור אומדן שווי שוק של זכויות הבעלות בנכס מקרקעין, חלק מקומת משרדים בפרויקט מגדלי התאומים ברחוב ז'בוטינסקי 33, במרכז העיר רמת-גן, וידועה ע"פ נסח רישום מקרקעין כתת חלקה 117 חלקה 327 בגוש 6109, נכון למועד הקובע לעיל (להלן: "**הנכס**").

2.2 שווי הנכס עפ"י חוות דעת זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל מקונה מרצון למוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הנכס הינו פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד. כמו כן, חוות הדעת אינה כוללת אומדן מיסים, היטלים ואגרות במידה וחלים בעת מימוש הזכויות בנכס.

2.3 לבקשת מזמין חוות הדעת, חוות הדעת מיועדת להוות בסיס להתקשרות עם מזמין חוות הדעת בלבד ואינה מיועדת לצורך הצגתה למשקיעים וכד', למעט שימוש של מזמין חוות הדעת וכן אין בה משום המלצות כלשהן ו/או בדיקות למשקיעים וכד'.

2.4 ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס ו/או למועד מסוים הנקוב בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

כמו כן, לבקשת מזמין חוות הדעת אומדן השווי הינו לנכס פנוי וריק במצבו AS-IS.

בחוות דעת זו לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין או שלא נמסר עליהן מידע למעריך השווי ע"י מזמין חוות הדעת.

2.5 חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על צד שלישי כלשהוא אשר אינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

2.6 <u>**המסמכים אשר שימשו בהכנת חוות הדעת:**</u>

- ☒ נסח רישום מקרקעין.
- ☒ תשריט בית משותף.
- ☒ היתר בניה.
- ☒ גרמושקה.
- ☒ תעודת גמר.
- ☒ תכנית בניין עיר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

3. התאריך הקובע לשומה ומועד הביקור בנכס

התאריך הקובע לשומה זו הינו גם תאריך הביקור בנכס – 11.01.2026.

הנכס הוצג על ידי מר יהונתן בן חמו ת.ז. 323920579, הנ"ל נציג החברה.

תפוסה ושימוש- הנכס ברובו אינו מאוכלס. אולם בחלק הצפון-מזרחי נראה דייר. לדרשתי לא קיבלתי חוזה שכירות ומעמד הדייר לא ידוע. לבקשת מזמין חוות הדעת הונח כי הנכס ריק ופנוי מכל חפץ מחזיק וזכויות צד ג'.

4. פרטי זיהוי הנכס

מהות הנכס	חלק מקומת משרדים בקומה 13, במגדל 1 בפרויקט התאומים
כתובת הנכס	רחוב ז'בוטינסקי 33, במרכז העיר רמת-גן
גוש	6109
חלקה	327 במשותף עם חלקה 328
תת חלקה	117
שטח היחידה הרשום	556.62 מ"ר
הצמדות	6 חניות, שירותים 8.54 +8.54 מ"ר ומסדרון 1.36 מ"ר
שטח ברוטו[1] + משותף	כ- 719 מ"ר ברוטו כולל חלק יחסי ברכוש המשותף
זכויות במקרקעין	בעלות
בעל הזכויות ביחידה	חכם בתאומים – שותפות מוגבלת מספר 540318466

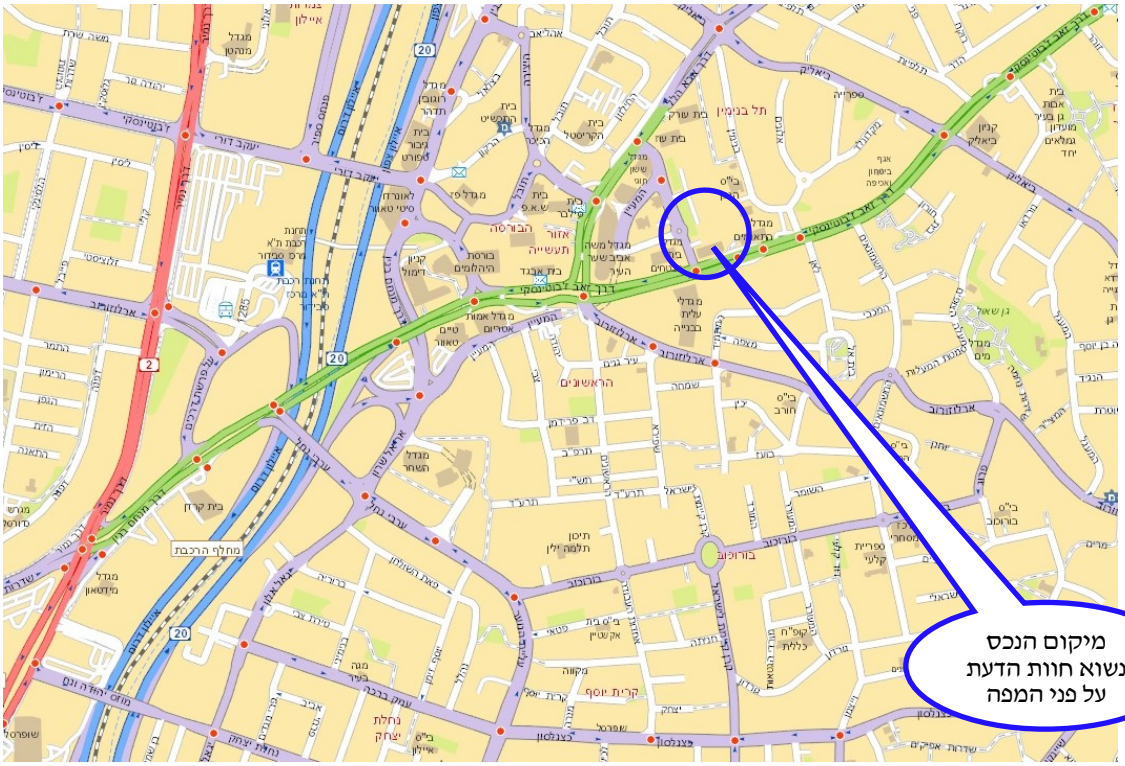
5. תאור הנכס וסביבתו

5.1 כללי

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מקומת משרדים בקומה 13 מעל קומת מסחר בבנין משרדים ומסחר קונבנציונלי הכולל 13 קומות משרדים, מעל קומת מסחר ו- 5 קומות חניה ושרות, בדרך ז'בוטינסקי 33 פינת רחוב הרי הגלעד, במרכז העיר רמת גן, הנכס ממוקם פיזית על חלקה 328 אשר נרשמה במשותף עם חלקה 327 וע"פ נסח רישום ידוע כתת חלקה 117 חלקה 327 בגוש 6109.

[1] שטח ברוטו כולל חלק יחסי בשטח משותף ע"פ שטח רשום בתוספת 25%, כנ"ל לגבי כל נתוני ההשוואה. השטח הנקוב הינו מקורב לצורך שימוש פנימי, קביעת שטח מדוייק הינה תחום מומחיות מודד מוסמך.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign



5.2 <u>תאור הסביבה</u>

העיר רמת גן הינה אחת מהערים המרכזיות במחוז תל אביב בישראל, היא גובלת בערים תל אביב, קריית אונו, גבעתיים, גבעת שמואל ובני ברק.

בשטחה נמצאים אצטדיון רמת-גן, הפארק הלאומי, הספארי, אוניברסיטת בר אילן, מרכז רפואי שיבא (תל-השומר) ומתחם בורסת היהלומים.

שטח השיפוט של רמת-גן הינו 16,370 דונם והוכרזה כעיר בשנת 1950.

בעיר מתגוררים נכון לסוף חודש דצמבר 2025 כ- 172,693 תושבים, לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2021, העיר מדורגת 8 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי.

שכונת תל בנימין היא אחת השכונות הותיקות בעיר רמת גן השוכנת מזרחית למתחם הבורסה, מצפון לדרך ז'בוטינסקי ושכונת הראשונים ומדרום לשכונת הגפן.

השכונה ממוקמת במיקום מרכזי עם תחבורה ציבורית נגישה כולל הקו האדום של הרכבת הקלה. הבניינים בשכונה ברובם ותיקים בבניה רוויה ונמוכה, כאשר בתחילת שנות ה- 2000 נבנו בשכונת בניני מגורים בבניה רוויה מודרנית. בנוסף, בשנים האחרונות השכונה עוברת תהליכי התחדשות משמעותיים בפרויקטים של תמ"א 38 של תוספת קומות ופינוי בינוי במתחמים המתוכננים במגדלי רבי קומות.

השכונה מאופיינת בבניני מגורים בבניה רוויה לצד בניני משרדים, מבני ציבור ומבנה מסחר.

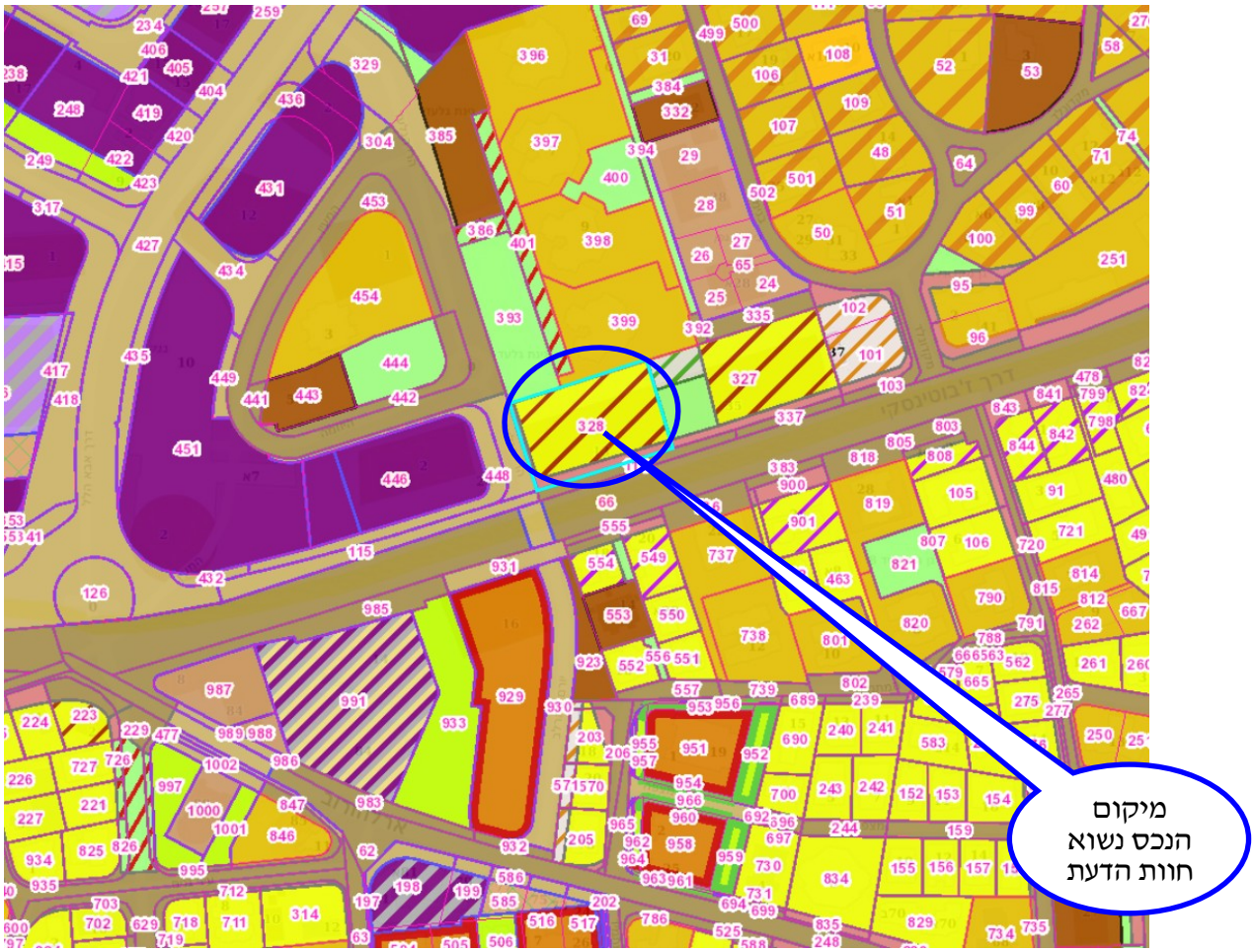
השכונה ממוקמת קרוב לצירי תנועה מרכזיים כגון : דרך ז'בוטינסקי, דרך אבא הלל וכד'.

רחוב דרך ז'בוטינסקי מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן ברוב שעות היום, דרך דו-סטרית בעל 4 נתיבי נסיעה לכל כיוון, דרך ז'בוטינסקי מקשרת בין העיר תל אביב ממערב לעיר פתח תקוה ממזרח ובדרך חוצה את הערים רמת-גן ובני-ברק. כמו כן, דרך ז'בוטינסקי מהווה את הציר

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

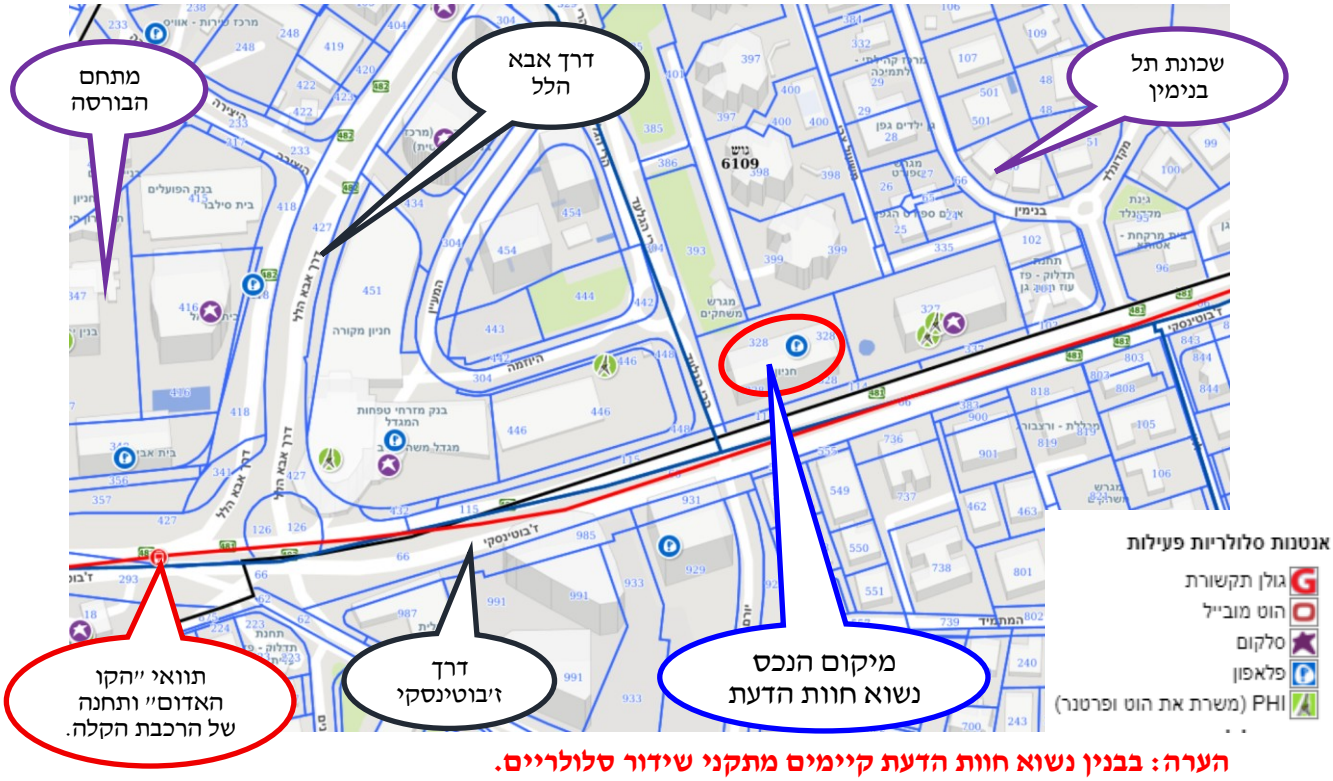
המרכזי של הקו האדום של הרכבת הקלה. הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בצד הדרומי של רחוב ז׳בוטינסקי ומהווה חלק משכונת ראשונים.
אזור מעורב של מגורים, תעסוקה ומסחר טוב המאופיין בבניני מגורים ותיקים בני 3-8 קומות לצד בניה רוויה מודרנית, מגדלי משרדים, מבני מסחר ומבני ציבור.
המגדל בו ממוקם הנכס מהווה חלק מפרויקט התאומים המצוי בקרן הרחובות ז׳בוטינסקי פינת רחוב הרי הגלעד.
הפיתוח העירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, חשמל מים, ביוב, ניקוז, גינון וכיוצ״ב.

להלן ***<u>תרשים סביבה ויעוד קרקע</u>*** ביחס למרקם העירוני של העיר רמת גן:



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

להלן ***<u>תרשים אנטנות סלולריות באזור הנכס</u>*** :



הערה: בבנין נשוא חוות הדעת קיימים מתקני שידור סלולריים.

5.3 **<u>תאור הנכס</u>**

5.3.1 **<u>הקרקע</u>**

פרויקט מגדלי התאומים בנוי על חלקות 327 ו- 328 בגוש 6109 בשטח רשום של 6,913 מ"ר. **הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם פזית על חלקה 328**. חלקת קרקע פינתית בעלת חזית דרומית לדרך ז'בוטינסקי וחזית מערבית לרחוב הרי הגלעד, חלקת קרקע רגולרית מלבנית בעלת שיפוע יורד ממזרח למערב.
בשטח החלקה בנין משרדים בן 13 קומות מעל קומת מסחר ו- 5 קומות מרתפי חניה ושרות. קומות החניון משותפות לחלקה 327 ו- 328.

<u>גבולות הבנין נשוא חוות הדעת</u> :

ממערב : רחוב הרי הגלעד.
מצפון : חלקה 399 ועליה בנין מגורים.
ממזרח : חלקה 327 ועליה בנין דומה המהווה חלק מהפרויקט.
מדרום : דרך ז'בוטינסקי.



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

5.3.2 **הבנין**

הערה: המבנה נפגע פגיעת הדף במלחמת עם כלביא. אולם, הבנין אינו מוכרז כ"מבנה מסוכן".

פרויקט "מגדלי התאומים" ברמת גן אשר נבנה בתחילת שנות ה- 90 של המאה הקודמת וכולל 2 מגדלי משרדים בני 13 קומות מעל קומת מסחר ולובי כניסה מעל 5 קומות מרתפי חניה ושרות.

מגדל מערבי דרך ז'בוטינסקי 33, המצוי על חלקה 328 ורשום בטאבו כאגף 1.

מגדל מזרחי דרך ז'בוטינסקי 35, המצוי על חלקה 327 ורשום בטאבו כאגף 2.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בדרך ז'בוטינסקי במגדל 1 הבנוי פיזית על חלקה 328.

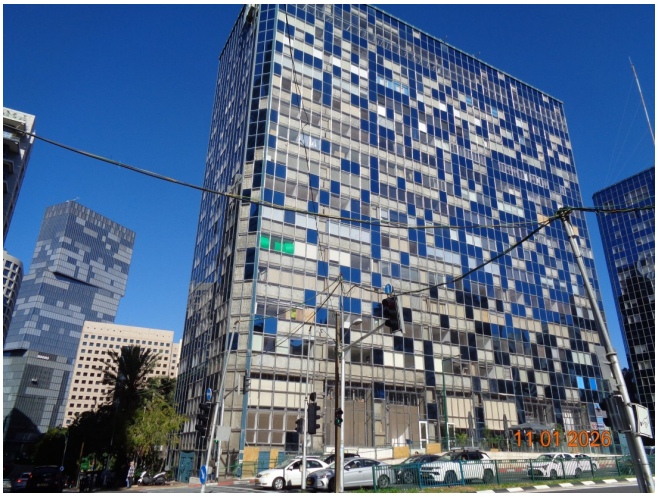
מגדל משרדים הכולל 13 קומות מעל קומת מסחר ו- 5 קומות מרתפי חניה ושרות.

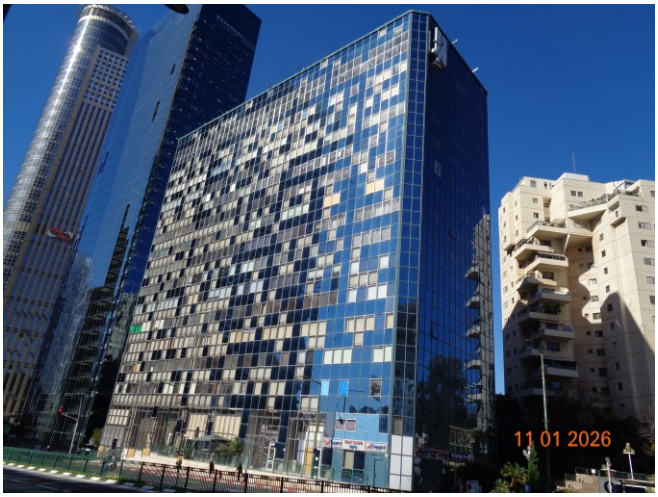
הבנין בנוי בבניה קונבנציונלית של בטון ופלדה עם גג בטון, חיפוי קירות חוץ קירות מסך של אלומיניום וזכוכית.

בבנין 4 מעליות נוסעים ו- 2 חדרי מדרגות משותפים.

מפרט הבניה סטנדרטי בסיסי התואם את גיל המבנה.

רמת התחזוקה : סבירה.









מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

5.3.3 **<u>הנכס</u>**

<u>הערה: הנכס נשוא חוות הדעת נפגע פגיעת הדף במלחמת עם כלביא. הנכס ברובו אינו ראוי לשימוש במצבו וטעון פינוי הריסות ושיפוץ פנים.</u>

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מקומת משרדים בקומה 13 של מגדל 1 (מערבי) הידוע כדרך ז'בוטינסקי 33, רמת גן.

הנכס בשלמות מהווה את תת חלקה 117 חלקה 327 (במשותף עם חלקה 328) בגוש 6109.

הנכס ממוקם בקומה 13 ע"פ תשריט בית משותף מעל קומת קרקע מסחרית ולובי כניסה ומעל 5 קומת קומות מרתפי חניה ושרות.

לנכס 4 כיווני אוויר. צפון ומערב כיוונים מלאים ודרום ומזרח כיוונים חלקיים.

שטח רשום של תת חלקה 117: 556.62 מ"ר.

הצמדות: חניה 13.25 מ"ר, חניה 14.20 מ"ר, חניה 14.20 מ"ר, חניה 12.50 מ"ר, חניה 12.50 מ"ר, שרותים 8.54 מ"ר, שרותים 8.54 מ"ר ומסדרון 1.36 מ"ר.

שטח ברוטו כולל חלקי יחסי ברכוש המשותף הינו כ – 719 מ"ר (שטח מקורב ע"פ מדידה גרפית מתשריט).

הערה: לנכס נשוא חוות הדעת קיימת הצמדה של 6 מקומות חניה בקומת חניון תחתונה אשר מסומנים בתשריט בית משותף "תכנית מרתף חניה"

שטח הנכס בשלמות מחולק בפועל ל- 3 מתחמים אשר הוחזקו מעבר ע"י שוכרים שונים.

מפרט הנכס בינוני ותואם את שנת הבניה.

רמת התחזוקה: עקב פגיעת הדף רוב הנכס אינו ראוי לשימוש במצבו וטעון שיפוץ.

<u>בנכס קיים מפרט בסיסי הכולל</u>:

<u>ריצוף</u>	-	חיפוי רצפה פרקט למינציה.
<u>כלים סניטריים</u>	-	סטנדרטי ברמה בסיסית.
<u>דלת כניסה</u>	-	דלת אלומיניום ו/או זכוכית ו/או עץ בהתאם ליחידה.
<u>מיזוג אויר</u>	-	מיזוג ע"י מערכות מרכזיות (תקינות המערכות לא נבדקה)
<u>חלונות ותריסים</u>	-	פרופיל אלומיניום (תקינות המערכות לא נבדקה).
<u>מפרט כללי</u>	-	בינוני (ביחס לסביבה).
<u>רמת תחזוקה</u>	-	הנכס ברובו אינו ראוי לשימוש, נדרש שיפוץ.

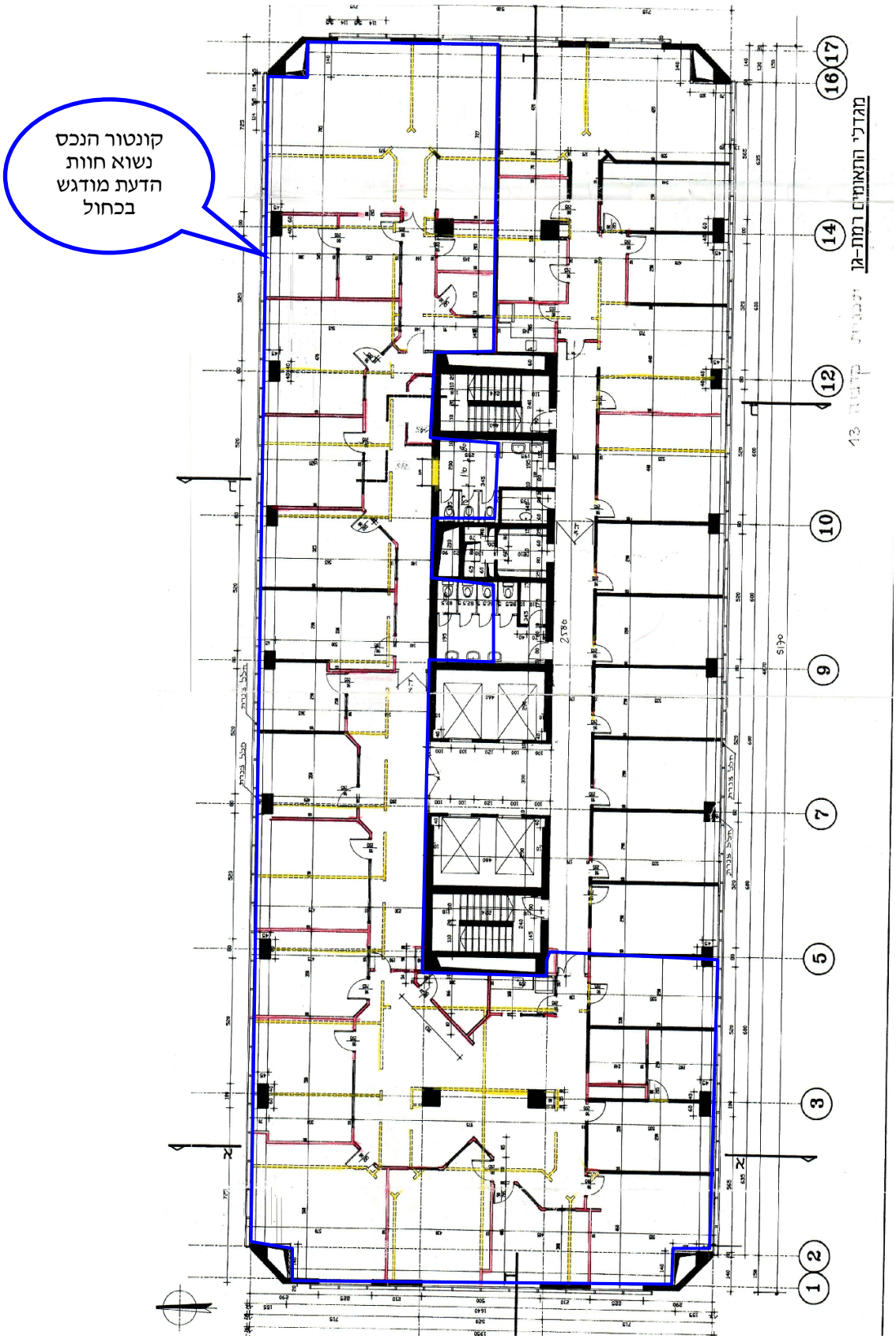
5.4 **<u>תפוסה ושימוש</u>**

תפוסה ושימוש- הנכס ברובו אינו מאוכלס. אולם בחלק הצפון-מזרחי נראה דייר. לדרשתי לא קיבלתי חוזה שכירות ומעמד הדייר לא ידוע. לבקשת מזמין חוות הדעת הונח כי הנכס ריק ופנוי מכל חפץ מחזיק וזכויות צד ג'.

הנכס הוצג על ידי מר יהונתן בן חמו ת.ז. 323920579, הנ"ל נציג החברה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

תשריט קומה 13 מתוכנית בקשה להיתר מאושרת בהיתר מספר 10177:

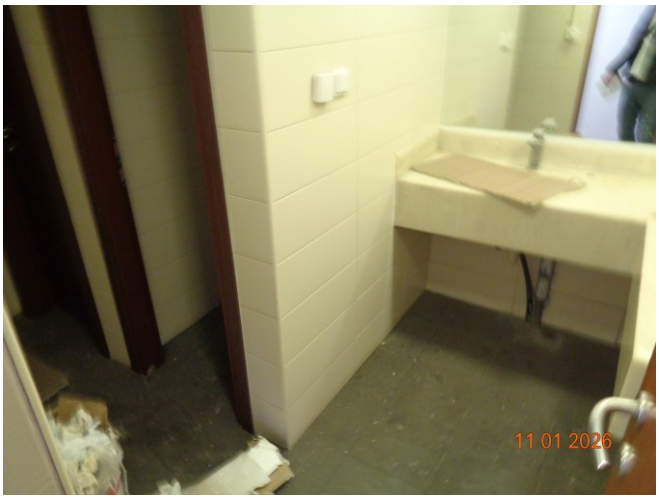


מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

אגף צפון-מזרחי :













מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign













מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign





<u>אגף צפון-מערבי</u> :









מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign









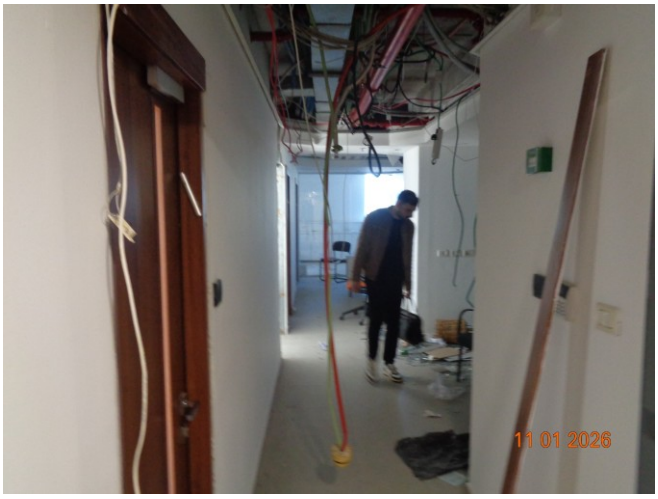




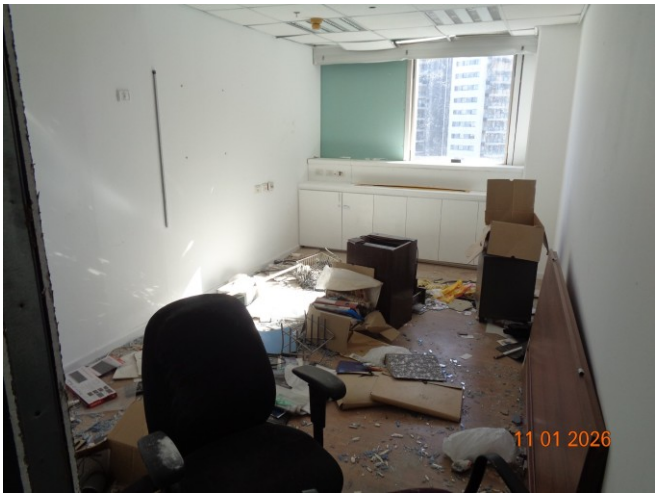
מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

<u>אגף צפון-מערבי</u> :













מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign











מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

6. הרקע והמצב התכנוני

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל ע"י אתר של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "רמת גן" עולים הפרטים כדלקמן:

גוש: 6109 **חלקה**: 328 **מגרש**: /. **שטח המגרש לחישוב זכויות בניה**: 2,680 מ"ר.

יעוד: שטח למגרש מיוחד . **כתובת**: דרך ז'בוטינסקי 33, רמת גן.

6.1 תכניות בניין עיר בתוקף:

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	29/01/2026	14205
506-1085653	רג/מק/340/ג/54 - תכנית העוגנים, רמת גן	18/09/2023	22/02/2024	12118
340 / ג / 25	הצבת סוככים לבתי אוכל	10/08/2011	07/01/2013	6528
340 / ג / 31	תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים	08/02/2010	14/11/2012	6496
מק / 340 / ג / 16 / 1	משטחי חילוץ בגגות הבנינים-תיקון	22/03/2005	17/07/2005	5417
מק / 340 / ג / 16	משטחי חילוץ בגגות בנינים מעל 15 קומות	30/04/2003	16/06/2004	5305
מק / 340 / ג / 17	"משמרת מים"	12/06/2003	29/04/2004	5293
1037	מגדלי התאומים, רח' ז'בוטינסקי - תכנית שינויים (תוספת זכויות בניה ללא שינוי בגובה הבנין)	30/11/2006	29/08/2001	5700
800	עסיס	02/09/1982	15/03/1988	3543
289	שינוי יעוד לצורך הרחבת רח' אבא הלל	01/12/1966	25/05/1967	1362

תמצית זכויות הבניה בחלקה ע"פ תב"ע:

שטח קומת כניסה: - 2900.29 מ"ר [מתכנית: 1037]

מתוכם למסחר 395.72 מ"ר לשרות 2504.57 מ"ר.

שטח קומות 13-1: - 12935.26 מ"ר [מתכנית: 1037]

מתוכם 10684.14 מ"ר למשרדים ו- 2251.12 מ"ר לשטחי שירות.

שטח קומת גלריה: - 510.82 מ"ר [מתכנית: 1037]

מתוכם 296.80 מ"ר למסחר ו- 214.02 מ"ר לשטחי שירות.

שטח קומת מכונות: - 788.77 מ"ר [מתכנית: 1037]

מתוכם 474.00 מ"ר למשרדים ו- 314.77 מ"ר לשטחי שירות.

שטח קומת קרקע - 1012.95 מ"ר [מתכנית: 1037]

מתוכם 757.29 מ"ר למסחר ו- 255.66 מ"ר לשטחי שירות.

שטח קומת גג - 67.60 מ"ר [מתכנית: 1037]

סה"כ שטח עיקרי - 12607.95 מ"ר [מתכנית: 1037]

מתוכם 11,158.14 מ"ר למשרדים ו- 1,449.81 מ"ר למסחר.

סה"כ שטח שירות - 7258.62 מ"ר [מתכנית: 1037]

סה"כ שטח בניה: - 9866.57 מ"ר [מתכנית: 1037]

תוספת שטחים: [מתכנית: 1037]

כל תוספת שטח עיקרי או שטח שירות תהווה סטייה נכרת לתכנית.

שטח מרתפים: - 11650.88 מ"ר [מתכנית: 1037]

שטח שירות.

קו בנין לחזית - 2 מ' [מתכנית: 1037]

לכוון רח' הגלעד.

קו בנין לחזית - 0 מ' [מתכנית: 1037]

לכוון רח' ז'בוטינסקי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

6.2 רישוי - מסמכים רלוונטים מתיק בנין 7150000:

- ✓ היתר בניה מספר 7624 מיום 03/04/1990 לפיו מותר: להקים בנין משרדים בן 13 קומות מעל קומה מסחרית וגלריה, מרתף מסחר ו- 4 מרתפי חניה.
- ✓ תכנית בקשה המצורפת להיתר בניה מספר 7624 מיום 03/04/1990.
- ✓ היתר בניה מספר 7906 מיום 28/05/1992 לפיו מותר: תכנית שינויים לגבי מרתפי חניה.
- ✓ תכנית בקשה המצורפת להיתר בניה מספר 7906 מיום 28/05/1992.
- ✓ היתר בניה מספר 9183 מיום 26/09/1993 לפיו מותר: תכנית שינויים בקומת הקרקע ומרתף.
- ✓ תכנית בקשה המצורפת להיתר בניה מספר 9183 מיום 26/09/1993.
- ✓ אישור ממוחשב להיתר בניה מספר 10177 מיום 21/12/1995 לפיו מותר: תכנית שינויים.
- ✓ תכנית בקשה המצורפת להיתר בניה מספר 10177 מיום 21/12/1995.
- ✓ טופס 4 מיום 13/01/1994.
- ✓ תעודת גמר מספר 3624 מיום 02/06/1998.

6.3 אי התאמה להיתר בניה:

בהתאם לנראה בעין, בקונטור הנכס נשוא חוות הדעת לא ידוע לנו על אי התאמות ביחס להיתר בניה קיים.

6.4 מבנה פל-קל/ מבנה מסוכן :

הנכס נשוא השומה לא אותר ברשימת מבני פל-קל ו/או ברשימת מבנים מסוכנים של עירית רמת-גן.

6.5 ליקוי בניה:

חוות דעת זו אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/או בדיקת קניה ו/או בדיקת ליקוי בניה ו/או בדיקת טיב חומרים עפ"י התקן/תקנות כלשהן ו/או כל מה שאינו גלוי לעין ו/או מוסתר. בנוסף לזאת, חוות הדעת אינה מהווה תחליף לבדיקות הנ"ל.

6.6 זיהום קרקע:

לא ידוע לנו ולא אותר על ידנו באתר המשרד להגנת הסביבה, סקר קרקע שבוצע לנכס הנדון ובסביבה, וכן לא ידוע לנו על ממצאים בדבר זיהום קרקע.
יצוין כי הח"מ אינו בעל הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה. על מנת לקבל את מירב המידע לגבי אופי ומידת הזיהום, כבסיס נתונים להערכת עלויות הטיפול בקרקע (ככל שיידרש), יש צורך לבצע סקרי קרקע מקיפים לבדיקת זיהום הקרקע ומי התהום.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

6.7 קרינה אלקטרומגנטית ו/או סלולרית:

כאמור בבנין בו ממוקם הנכס נשוא חוות הדעת קיים מתקני שידור סלולריים.

לא הוצגה בפני חוות דעת של מדידת רמת הקרינה בנכס נשוא חוות הדעת.

יצוין כי הח"מ אינו בעל הידע הדרוש למדידת רמת קרינה ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה. על מנת לקבל את מירב המידע לגבי אופי ורמת הקרינה, כבסיס נתונים להערכת עלויות הטיפול בנכס (ככל שיידרש), יש צורך לבצע מדידת קרינה מקיפה לבדיקת רמת קרינה אלקטרומגנטית ו/או סלולרית.

6.8 המידע התכנוני:

המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי מאומת לצורך עמידה בתקני מועצת השמאים ולשכת השמאים. הזכויות האמורות לעיל הינן כפי שנמסרו כמידע בע"פ ובהתאם למידע תכנוני שהופק באתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה שבוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן. זכויות תמ"א38 (על תיקוניה) הינן זכויות מותנות בשיקול דעת ועדה ואינן זכויות מוקנות. הגדרת היקף זכויות הבניה אינו ממצה את אפשרויות ניצול הנכס. קיימות תכניות נוספות, תכניות בהכנה, תכניות מחוזיות וארציות וכד' אשר לא הוזכרו מפאת מטרת חוות הדעת. ניתן, בתנאים, לבקש הקלות, תב"ע נקודתית, תכניות מתאר, תוספות ושינויים. המידע אינו מהווה מידע לצרכי היתר בניה. במידה ותהינה סתירות בין זכויות המפורטות לעיל לבין הוראות התכנית הרי שתגברנה הוראות התכנית שבתוקף לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך לצורך תכנון, יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב ו/או לקבל אסמכתא מאדריכל.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה — 1965

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל — 1970

ה י ת ר

מס' תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת	גוש	חלקה	תיק מס'
	6109	1 ארנ"ל	7150
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	היתר בניה מס'		
רמת-גן	7624		

רשות מקומית	שכונה	רחוב	מס'
רמת-גן		כצנלסון י'	

בעל ההיתר	השם	מס' הזהות	מען	טלפון
	עיריית רמת-גן	515144440	כצנלסון י' 14 רמת-גן	253167
שורכי הבקשה	א. אברהמן	274612	ביאליק חיים נ' 64 רמ"ג	7526666
האדריכל לביצוע השלד	בלקשטין - הרוש	758920	דיזנגוף סלומון 50 ת"א	283134

היטל השבחה שולם

עבור

1. ענוני בקשה לפי סע' 22(ב)
2. הקלות לפי סעיף 152 חוב רצ"ב
3. לכבי טבלאות סטטיסטיות חוב רצ"ב

תאריך _____ חתימת הבודק _____

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הוועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה מתאריך 18.6.89 מס' 37900/ת"א מס' 5 מותר:
לבקש בקשה לרישום בית משותף בן 13 קומות מעל קומת עמודים וקומת מסחר, מרתף משותף, שטחים כמפורט לגבי כל קומה:
קומת מרתף: מחסנים וחניות בשטח כולל של 2355.40 מ"ר, קומת קרקע: מסחר בשטח כולל של 1068.86 מ"ר, קומה א': דירה בשטח כולל של 822.55 מ"ר, קומה ב': דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר
קומה ג': דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה ד': דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה ה': דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה ו': דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה ז': דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה ח': דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה ט': דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה י': דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה י"א: דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה י"ב: דירה בשטח כולל של 823.94 מ"ר, קומה י"ג: דירה בשטח כולל של 654.47 מ"ר.

בתנאי שהעבודות המאורות חבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל — 1970, ובהתאם לנספחים החתומים המאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים אלה:

1. כפוף לתנאים הטכניים להיתר. 2. כפוף לתנאים של מכבי-אש מיום 14.8.89
2. כפוף לתנאים של משרד התחבורה מיום 3.4.90
3. כפוף לתנאים של משרד הבריאות עם מתקני הדיר. 4. כפוף להתחייבות מיום 3.4.90

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה: 5. רגילה בעד ההיתר.

תיאור העבודה	הכמות	יחידת המדידה	מחיר אגי	מחיר שקל חדש	סך הכל אגי	סך הכל שקל חדש
בנין מסחרי חדש	12,265.34	מ"ר	14	16	91	197,962
מרפאות	2,601.86	-"-	86	4	04	12,645
מחסנים מעבר	12,975.11	-"-	42	2	77	31,399
הריסה			70	80	70	80
גדר	240	מ'	18	0	20	43
					62	242131

פקדון שולם בתאריך 18.4.89 לפי קבלה מס' 414/ 5606 סך הכל אגרת בניה:

יתרת אגרת בניה שולמה בתאריך 1.4.90 לפי קבלה מס' _____

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו, כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, אלא אם כן נקבע תנאי אחר.

תאריך נתינת ההיתר 3 - אפר' 1990

חותמת הוועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
רמת-גן

בכל מקום שבטופס זה מדובר בוועדה מקומית, אף ועדת המשנה לוועדה המקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה — במשמע.

חתימת המהנדס

חתימת יו"ר הועדה המקומית
או יו"ר ועדת המשנה של הוועדה המקומית

לוטה: עותק אחד של הנספחים החתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.

(ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל — 1970, יחזיק בידי מנהל העבודה באתר הבנייה במשך כל זמן ייתוק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לבציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, א, לשוטר או לכבאי.

ד.מ.ירים

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה — 1965

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל — 1970

ה י ת ר

מס' תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת	גוש	חלקה	תיק מס'
	6109	1 וחלקי	7150
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	היתר בניה מס'		
רמת-גן	7906		

רשות מקומית	שכונה	רחוב	מס'
רמת-גן		צבי ישעי	

	השם משפחה, השם הפרטי ושם האב	מס' הזהות	מען	טלפון
בעל ההיתר	ע"ז יצחק פרידמן	5151440	צבי ישעי 14, בני ברק	253167
עורכי הבקשה	ג. שבירצמן	274612	ביאליק 166, רמת-גן	7526666
		פטור		
		ניתן	28.5.92	
האחראי לביצוע השלד	בנקשטן - הרוש	758920	ביאליק סקר 50, רט	283134

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הוועדה המקומית.

על פי אישור הוועדה המקומית האמורה לצו תכנית מס' 38527 מתאריך 26.8.90 מס' 42 מותר:
שיפוץ לתכנית מס' גל 37900 לצו תכנית בלבד - הוספת 3 מרתפי תניה
בשטח בונה של 971.17 מ"ר.

בתנאי שהעבודות והאמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל — 1970, ובהתאם לנספחים התחומים ומאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים אלה:

1. בכפוף לתנאים המצורפים להיתר. 2. בתשלום בגין עבודות הפיתוח על שטח הציבור
יהיה רשאי לתקופה של עד יחודש מיום מתן ההיתר בכפוף לתנאים הבאים:
קבוצת שטחי עיגון מדרך יחודש בגדר בגבול בין המגרש לבין שטחי הציבור בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י אגף שפיר
להלן חישוב שיעור אגרת הבניה: בניית מרתפי חניה מעל מפלס הכניסה הקובעת

תיאור העבודה	הכמות	יחידת המדידה	מחיר		סך הכל	
			אגי	שקל חדש	אגי	שקל חדש
מרתפי חניה	971.17	מ"ר	73	2	29	2651
שיפוצים			82	36	82	36
סך הכל אגרת בניה:					11	2688

פקדון שולם בתאריך 30.7.90 לפי קבלה מס' 12444

יתרת אגרת בניה שולמה בתאריך 31.10.90 לפי קבלה מס'

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו, כלומר: תחילת הבניה תוך שנה מיום נתינת

תאריך נתינת ההיתר 28.5.92

חותמת הוועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
רמת-גן

בכל מקום שבטופס זה מדובר בוועדה מקומית, אף ועדת המשנה לוועדה המקומית כשהוא פועלת בתחום סמכויותיה — במשמע.

חתימת מהנדס הוועדה המקומית

חתימת יו"ר הוועדה המקומית או יו"ר ועדת המשנה של הוועדה המקומית

לוח: עותק אחד של הנספחים התומים ומאושרים על-ידי יו"ר הוועדה המקומית / המהנדס.

לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל — 1970, יחזיק בידי מנהל העבודה באתר הבנייה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לבניג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.

מדף 5025

ד.מ.י"ם

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970
טופס 5 (תקנה 21(ד))

ת ע ו ד ת ג מ ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רמת גן

מס' 3624

תיק מס 7150000	בקשה 37900
גוש 6109	חלקה 328
היתר מס' 7624	מיום 03/04/90
היתר מס' 7906	מיום 28.05.92
היתר מס' 9183	מיום 26.09.93
היתר מס' 11112	מיום 23.02.98

האמודות, שהבנין / התוספת לבנין / השינוי בבנין / הנמצא בתחום:

הרשות המקומית: רמת גן	שכונה:	רחוב: זבוטינסקי	מס' 33

נבנה / הושלם / הותאם לפי תנאי ההיתר,
וכי מותר להשתמש בבנין למטרות המפורטות בהיתר.

המהנדס: שרים רחמים תאריך: 02.06.98 חתימה

1. עותק מהחישובים הסטטיים שמור

ב- תיקית אגף ההנדסה	מס' רישום
בתיק מס' 7150000	בפילם מס'

2. עותק מתכנית הקונסטרוקציה שמור אצל האחראי לביצוע השלד
בוקשפן אלדד שמענו ב-דיזנגוף סנטר 2, תל-אביב טל' 294807

מדף 5035 (1,83)

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

7. <u>המצב המשפטי - הזכויות במקרקעין</u>

7.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 02/02/2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

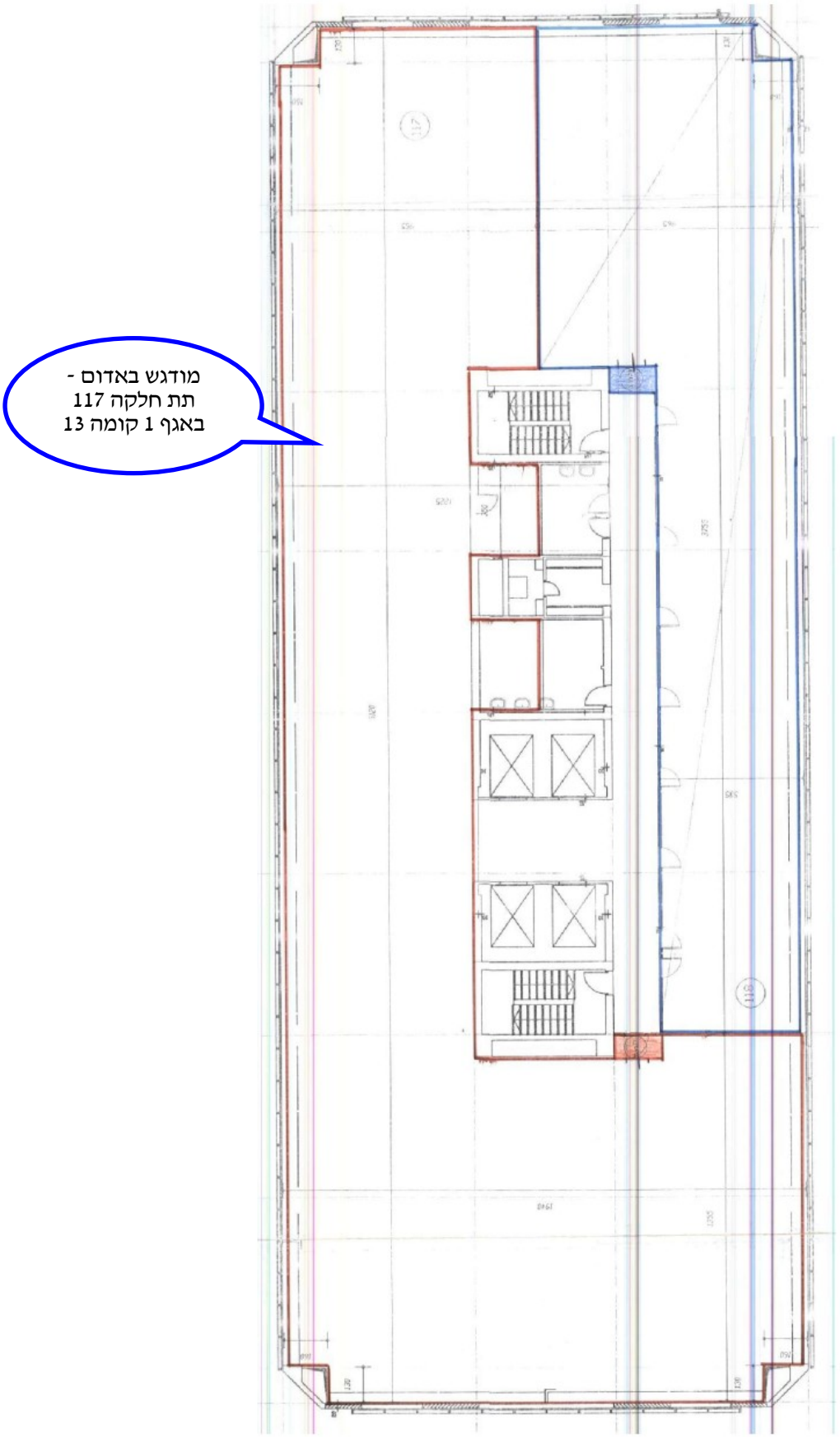
1. הנכס מצוי בגוש 6109 חלקה 327 (במשותף עם חלקה 328) **תת חלקה 117**.
2. תאור הנכס: משרד בקומת שלוש עשרה באגף 1, החלק ברכוש המשותף 556/24618, קיים תקנון מתוקן.
3. שטח המשרד הרשום: 556.62 מ"ר.
4. הצמדות: חניה 13.25 מ"ר, חניה 14.20 מ"ר, חניה 14.20 מ"ר, חניה 12.50 מ"ר, חניה 12.50 מ"ר, שרותים 8.54 מ"ר, שרותים 8.54 מ"ר ומסדרון 1.36 מ"ר
5. זכות הבעלות בנכס רשומה ע"ש: חכם בתאומים – שותפות מוגבלת מספר 540318466.
6. משכנתאות: לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
7. הערות: ביום 16.04.2024 נרשמה הערת אזהרה לטובת טרשתי שליו.
8. הערות ברכוש המשותף: הערה בגין סעיף 19, תקנה 27 וזיקות הנאה.

7.2 <u>להלן תשריט תת חלקה 117 ו- 6 מקומות חניה מתשריט בית משותף:</u>



מיקום החניות בקומת "מרתף ראשון" (ע"פ תשריט בית משותף) בפועל קומה -5

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

8. גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים כדלקמן:

8.1 הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב ו/או שיעבוד ובמצבו הנוכחי.

8.2 בעת הכנת חוות הדעת נשקל השימוש בגישות השומה השונות. בהתחשב בסוג הנכס ובמטרת השומה נקטתי בגישת השוק (ההשוואה) ובהתאם לעיקרון השימוש המיטבי.

8.3 מיקומו של הנכס בדרך ז'בוטינסקי 33, קומה 13, במרכז העיר רמת גן, אזור מגורים ומסחר בסביבה המאופיינת בבתי מגורים ותיקים בניה רוויה לצד בניה מודרנית, מבני ציבור ומבני מסחר ותעסוקה, אופי הסביבה ורמת הפיתוח.

8.4 ידוע למזמין חוות הדעת כי השומה הנ"ל **אינה** מיועדת לצורך קבלת אשראי/משכנתא מהבנק. כמו כן, במידה ויידרש מימון בנקאי, יעשה אומדן שווי מעודכן בהתאם להנחיות הבנק.

8.5 נלקח בחשבון שווי הנכס במצבו AS-IS כמפורט בתיאור הנכס והשטחים כמפורט:
שטח רשום 556.62 מ"ר + שרותים 8.54 מ"ר + שרותים 8.54 מ"ר + מסדרון 1.36 מ"ר + 6 מקומות חניה.
שטח ברוטו ביחס של 25% הינו כ- 719 מ"ר (כולל שטח שרות קומתי וחלק יחסי ברכוש המשותף).

8.6 מאפייני הנכס, חלק מקומת משרדים הקיימת בפועל בקומה 13 מעל קומת קרקע מסחרית ומצבה הפיזי כמפורט בתיאור הנכס והסביבה.
כמו כן, עקב פגיעת הדף, הובא בחשבון הפחתה מינימלית של כ- 400,000 ₪ בגין עליות שיפוץ לצורך התאמת הנכס לשימוש פעיל כמשרדים.

8.7 המצב התכנוני - תכניות שבתוקף החלות על הנכס וזכויות הבניה שהן מקנות.

8.8 בעת מימוש הזכויות בנכס יחולו חבויות בתשלום היטל השבחה ומיסים/מס שבח בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין.

8.9 חוות דעת זו אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/או בדיקת קניה ו/או בדיקת ליקוי בניה ו/או בדיקת טיב חומרים עפ"י התקן/תקנות כלשהן ו/או כל מה שאינו גלוי לעין ו/או מוסתר.
בנוסף לזאת, חוות הדעת אינה מהווה תחליף לבדיקות הנ"ל.

8.10 ההערכה נכונה למועד כתיבתה, למצב שוק המקרקעין השורר כיום, בהתאם להיצע והביקוש לנכסים דומים בסביבה הקרובה ולרמת המחירים המקובלת עבורם.

8.11 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על צד שלישי כלשהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

8.12 אומדן שווי השוק של זכויות הבעלות חושב על-פי אמות מידה שמאיות מקובלות. תתכן סטייה בשיעור של 7% $\pm$ מהסכום הרשום לעיל וזאת בהתאם למצב שוק המקרקעין, אופי העסקה ואופן ניהול המו"מ ע"י הצדדים.

8.13 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפני כפי שמפורט בשומה.
אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

8.14 אומדן השווי אינו כולל מע"מ

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

9. <u>גישות השומה</u>

שווי השוק של נכס מקרקעין, כדוגמת הנכס נשוא חוות הדעת, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בעת מכירתו של הנכס ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק החופשי, כאשר 2 הצדדים אינם פועלים תחת לחץ זמן ויש בידיהם זמן מספיק ומידע מלא הנדרשים לקבלת ההחלטה.

שווי השוק מוערך תוך התייחסות למלוא פוטנציאל הנכס ובהנחה שהנכס יוסיף ליהנות מכל הרשיונות שיישארו בו כל המתקנים והציוד המחוברים בחיבור של קבע המצויים בנכס במועד השומה.

לצורך הערכת שווי השוק של נכס קיימות שלוש גישות עיקריות:

א) גישת ההשוואה (או גישת השוק).
ב) גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה).
ג) גישת השווי הפיסי (או גישת העלות).

מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות שונות, תוך מתן משקל מתאים לנתונים המתקבלים על בסיס מטרת השומה, אופי הנכס המוערך ונסיבות השומה.

<u>גישת ההשוואה (או גישת השוק)</u> מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום, תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה, ובהתאמה בין מועד עסקת השוואה ומועד השומה.

<u>גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה)</u> מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום של היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשים כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מהנכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על ההכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

<u>גישת העלות (או גישת השווי הפיסי)</u> מבססת את אומדן השווי של נכס נישום על אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווייה בשוק על פי גישת ההשוואה בתוספת עלויות ההקמה של נכס חש הדומה לנכס הנישום, (לרבות כל ההשבחות שנעשו) וכולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו (פיסי, כלכלי ופונקציונלי).
בגישה זו ניתן גם לאמוד שווי נכס המהווה קרקע פנויה על בסיס חילוץ ערכה של הקרקע (שוויה השיורי) מתוך שווי הנכס הגמור אשר ניתן לבנות על הקרקע בהתאם לאפשרויות ניצולה החוקיות; שווי הקרקע מתקבל על ידי הפחתת עלויות ההקמה והבניה של הנכס (כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי) מתוך שווי הנכס הגמור הנקבע בהתאם לשוויו בשוק החופשי בשיטת ההשוואה, או בגישת היוון ההכנסות.

יצוין כי גישת העלות והשווי השיורי הינה השיטה הננקטת, בדרך כלל, על ידי יזמים וקבלנים לצורך בדיקות עסקיות, והיא מהווה לעיתים גישת הבדיקה האפשרית היחידה בבדיקה של נכסים ייחודיים שאין להם בסיס השוואתי.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6109 חלקה: 327 תת חלקה: 117

משותף עם חלקות / גושים: 6109/328

הנכס נוצר ע"י שטר:	30346/1998	מיום:	19/10/1998	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
משרד	שלוש עשרה	556.62	556/24618

	אגף			
	1			

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה			שטח במ"ר
	ב	אדום	חניה			13.25
	ג	אדום	חניה			14.20
	ד	אדום	חניה			14.20
	ה	אדום	חניה			12.50
	ו	אדום	חניה			12.50
	ז	אדום	חניה			12.50
	קפס	אדום	שרותים			8.54
	קפע	אדום	שרותים			8.54
	תמב	אדום	מסדרון			1.36

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	10083/2023/1	13/02/2023	מכר	חכם בתאומים - שותפות מוגבלת	שותפות	540318466
					החלק בנכס	
					בשלמות	

משכנתאות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	10083/2023/2	13/02/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
				שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
				חכם בתאומים - שותפות מוגבלת	שותפות	540318466
			דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
			ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6109 חלקה: 327 תת חלקה: 117

משותף עם חלקות / גושים: 6109/328

על כל הבעלים

הערות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	21405/2024/1	16/04/2024	הערת אזהרה	טרשתי שליו	ת.ז	212250211
	על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	**30346/1998**	**מיום:**	**19/10/1998**	**סוג שטר:**	**צו רישום בית משותף**

רשויות	**שטח במ"ר**				
עיריית רמת גן	6,913				

מבנה	**אגף**	**כניסה**	**כתובת**
			ז'בוטינסקי 35-33, רמת גן
	1		ז'בוטינסקי 35-33, רמת גן
	2		ז'בוטינסקי 35-33, רמת גן

תקנון	**תת חלקות**		**אגפים**	
מתוקן	247		2	

שטר יוצר		**תיק בית משותף**
30346/1998		238/98

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	**סוג תיק/שטר**
31778/2002	צו תיקון בית משותף
42948/2016	צו תיקון בית משותף
25895/2017	צו תיקון בית משותף
28743/2023	צו תיקון בית משותף

סוג תשריט
תיקון צו הרישום מיום 15/05/2023 מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

הערות רשם המקרקעין
צו תיקון ב"מ מס' 260/02

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תאריך 02/02/2026
ט"ו שבט תשפ"ו
שעה: 13:43

נסח מס' 40630

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6109 חלקה: 327 תת חלקה: 117

משותף עם חלקות / גושים: 6109/328

המספרים הישנים של החלקה
6109/325

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
30346/1998/1310	19/10/1998	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עירית רמת-גן		
				בתנאי שטר מקורי	
				34459/1997/1	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס'4568 מיום 16.9.97 עמ'5539 שטח של- כ 430 מ"ר ו ח"ח 328 בשטח של 418 מ"ר (לצרכי ציבור)					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
38253/2010/1	05/10/2010	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עירית רמת גן		
הערות: על אף האמור בהיתר בניה מס' 8617 מיום 28/5/1992 מותר יהיה לעשות שימוש בפתח הצפוני של החניון לכיוון רחוב מקדונלד ליציאת כלי רכב של מנויים בלבד, ולא תותר כניסת כלי רכב לחניון דרך פתח זה					

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
30346/1998/1311	19/10/1998	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות מעבר להולכי רגל המסומן בתשריט באות A בצבע אדום ובשטח ש ל 40.00 מ"ר
		בתנאי שטר מקורי:	6456/1997/1	

לטובת	שם המוטב		
	עירית רמת-גן		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
30346/1998/1312	19/10/1998	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות מעבר להולכי רגל המסומן בתשריט באות B בצבע כחול ובשטח ש ל 83.00 מ"ר.
		בתנאי שטר מקורי:	6456/1997/2	

לטובת	שם המוטב		
	עירית רמת-גן		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
30346/1998/1313	19/10/1998	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב המסומן בתשריט באות C בצבע אדו ם ובשטח של 216.00 מ"ר.
		בתנאי שטר מקורי:	6456/1997/3	

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תאריך 02/02/2026
ט"ו שבט תשפ"ו
שעה: 13:43

נסח מס' 40630

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6109 חלקה: 327 תת חלקה: 117

משותף עם חלקות / גושים: 6109/328

לטובת	שם המוטב			
	עירית רמת-גן			

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

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign