



תאריך: 03.02.2026

תיק מס': 3698/410

לכבוד

ניר שרם

,א.נ.,

**שומת מקרקעין מלאה לנכס  
ברחוב הרב זכריה מדר 26.13 רחובות**





## 1. מטרת חוות הדעת:

1.1 מטרת חוות דעתי זו, הינה לשום למועד הקובע כמפורט להלן, את שווי השוק, ממוכר מרצון לקונה מרצון, של נכס נשוא השומה, בהנחה שהנכס פנוי, ריק וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד.

## 2. המועד הקובע:

2.1 המועד הקובע לשומה זו הינו 01.02.2026.

## 3. תאריך הביקור:

3.1 הביקור בנכס נעשה ביום 01.02.2026 ע"י דביר אמינוב – שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י שרם אודליה חנה בעלת הזכויות ומתגוררת בנכס.

## 4. פרטי המקרקעין:

4.1 גוש 3698, רחובות.

חלקה 410, בשטח רשום של 2,061 מ"ר.

**תת חלקה 13**, נשוא השומה מהווה דירת מגורים בער בקומה החמישית, בבית משותף בן 6 קומות מעל לקומת עמודים.

הדירה בשטח רשום של 116.55 מ"ר + מרפסות בשטח של 114.5 מ"ר (בהתאם לנסח רישום מקרקעין).

נשוא השומה בשטח בנוי כולל של כ- 126 מ"ר, מרפסת מערבית בשטח של כ- 110 מ"ר, מרפסת מזרחית בשטח של כ- 9 מ"ר ומרפסת בחדר שינה בשטח של כ- 3 מ"ר (בהתאם למדידה<sup>1</sup> מהיתר הבנייה).

לנכס הצמדה לחניה בשטח 19.25 מ"ר.

כתובת עירונית: הרב זכריה מדר 26, דירה מס' 13, שכונת שעריים, רחובות.

<sup>1</sup> המדידה בוצעה בהתאם לתקן 9 לתקינה השמאית.

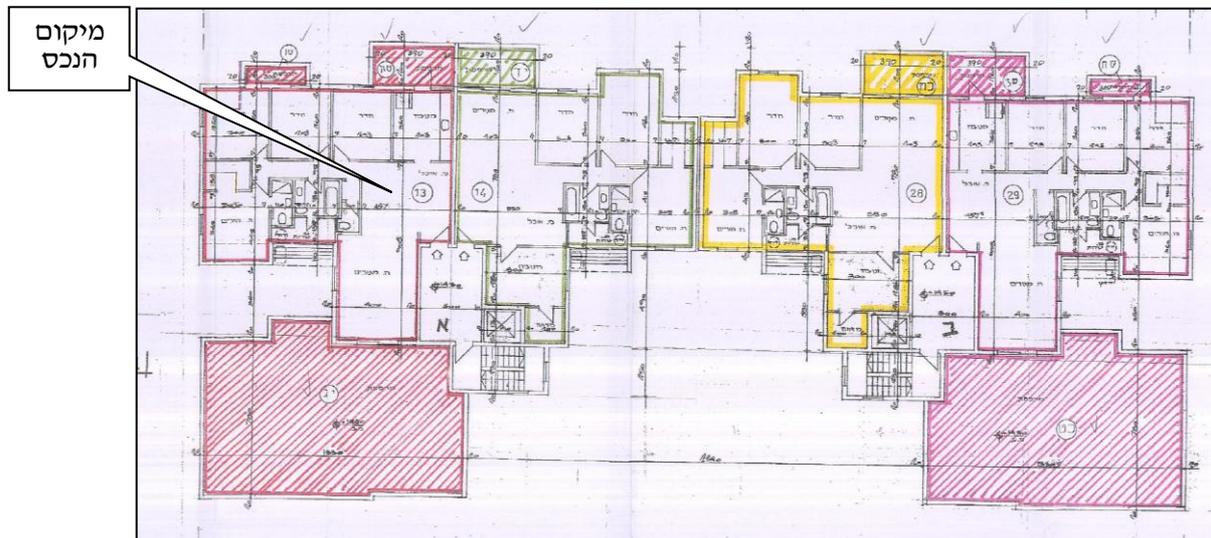


4.2. להלן מיקום הנכס בהתאם לפורטל הגאוגרפי הלאומי:



על החלקה בנוי בית משותף הכולל 2 כניסות כאשר נשוא השומה ממוקם בכניסה א',  
הכניסה הצפונית למבנה.

4.3. זיהוי הנכס נעשה ע"י תשריט הבית המשותף – קומה חמישית:



## 5. תיאור הסביבה:

- 5.1. נשוא השומה מהווה דירת מגורים בקומה החמישית בבית משותף בן 6 קומות מעל לקומת עמודים, הבניין נבנה לפני כ- 30 שנים, ברחוב זכריה מדר, בשכונת שעריים ברחובות.
- 5.2. השכונה גובלת מצפון בשכונת בנימין - נורדאו ומתחם התחנה המרכזית, ממזרח בשכונות דניה, קריית דוד והיובל, מדרום בשכונות מילצין ואושיות וממערב בשכונות מרמורק וגבעתי.
- 5.3. רחוב הרב זכריה מדר הינו רחוב דו סטרי, הנע מדרום לצפון בקטע הרלוונטי, נתחם מצפון ברחוב מנוחה ונחלה ומדרום בשדרות הקיבוצים. לאורך הרחוב בתים משותפים בבניה רוויה לצד מבני מגורים צמודי קרקע.
- 5.4. בסמוך למבנה נשוא השומה מבנים ציבוריים רבים כגון: בתי כנסת, גני ילדים, מגרשי משחקים, בתי ספר ועוד.
- 5.5. להלן איתור המבנה בהתאם לתצלום אווירי ממערכת GIS של עיריית רחובות:



- 5.6. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות בריצוף אבנים משתלבות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים וביוב מלאות.
- 5.7. בחזית המבנה שביל גישה להולכי רגל מרוצף אבנים משתלבות וגינה מוזנחת. מפלס הכניסה לבניין מוגבה ב- 6 מדרגות ממפלס הרחוב. דלת הכניסה לבניין מאלומיניום משולב



זכוכית וכוללת מערכת אינטרקום וקודן. הלובי רגיל מרוצף קרמיקה וכולל מעלית נוסעים אחת ומקלט משותף לדיירי הבניין. סה"כ בכניסה בה ממוקם נשוא השומה 15 יח"ד, 2 יח"ד בקומה טיפוסית.

5.8. נשוא השומה חזיתי לרחוב זכריה מדר ופונה לכיוונים צפון, מערב ומזרח.

5.9. להלן תמונות של הרחוב:



## 6. תיאור הנכס:

6.1. נשוא השומה מהווה דירת מגורים בת 5 חדרים בגובה פנימי של כ- 2.6 מ', הבנויה בחלוקה הבאה: מטבח כולל יציאה למרפסת, חדר מגורים כולל יציאה למרפסת, תא שירותים נפרדים, 2 חדרי שינה, חדר רחצה משותף הכולל יציאה לחדר שירות, חדר שינה הכולל יציאה למרפסת, יחידת הורים הכוללת חדר רחצה משותף וחדר ארונות.

6.2. **פירוט נוסף:** המבנה בנוי שלד בטון מזוין וקירות בלוקים, על קירות חוץ חיפוי טיח מותז, על קירות פנים טיח וסייד, הגג שטוח. הריצוף בדירה גרניט פורצלן 60/120 ובחדרים ריצוף מפרקט. החלונות מאלומיניום כוללים תריסי שלבים. דלתות הפנים מעץ עם משקופים תואמים. במטבח ארון תחתון ועליון מעץ מחופה פורמייקה ולצידו אי המהווה שולחן, משטח שיש קיסר ו-2 כיורים יצוקים. בחדרי הרחצה ריצוף וחיפוי קירות מקרמיקה. חדר הרחצה המשותף כולל אסלה תלויה וניאגרה סמויה, מקלחון, ארון תחתון מעץ מחופה פורמייקה ומעליו משטח שיש וכיור יצוק. בחדר הרחצה הורים מקלחון, אסלה תלויה וניאגרה סמויה, ארון תחתון מעץ מחופה פורמייקה ומעליו משטח שיש וכיור יצוק. בדירה מיזוג עילי ומרכזי. בכניסה לדירה דלת פלדלת.



במועד הביקור נצפה כי הנכס עבר שיפוץ מקיף לפני מס' שנים.

במועד הביקור נצפה כי הנכס במצב תחזוקתי ירוד נצפו קילופי צבע בקירות, במרפסת

בחדר השינה נצפתה לשלשת יונים.

6.3. להלן תמונות של הנכס:



7. מצב תכנוני :

7.1. להלן תוכניות בניין עיר בתוקף לחלקה הנדונה :

מס' תכנית	מהות	תאריך מתן תוקף	י.פ.
74/6/א	שנוי יעודים,הגדלת מגרשים,שינוי עיצוב	06/07/1977	2337
402/רח	תוכנית מפורטת	08/05/1983	2918
רח/402/ג	שינוי לתוכנית מפורטת	26/03/1989	3640
רח/2000/ח	קביעת הוראות בדבר התקנת תשתיות חשמל	15/08/1996	4436
רח/מק/402/ג/1	הרחבת רחוב זכריה מדר	23/01/1997	4482
רח/מק/2000/ה/1	שינוי בנייני חדרי גג	26/03/2002	5063
רח/מק/402/ג/1/א	הרחבת רחוב זכריה מדר	01/09/2004	5326
רח/2000/ג/2	בניה על גגות בתים משותפים, והוראות לפרגולות, סככות	11/08/2009	5986
מק/2000/ג/3	הוראות בנייני בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות	18/08/2010	6162
רח/2000/טז	הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים	07/01/2014	6730
414-0201608	רח/מק/2000/כ - בריכות שחייה	09/11/2014	6913
רח/2000/ב/6	הוראות בדבר שטחי שירות	31/03/2015	7014
רח/2000/ג/4	הוראות בדבר קירוי פרגולות לסככות	09/02/2016	7201
414-0496471	רח/מק/2000/ע-עוגנים	29/08/2019	8414
רח/מק/2000/פ/9	קביעת קווי בניין	07/04/2020	8803
רח/2000/טז/2	קביעת זכויות והוראות בנייה במתחם "לב העיר"	02/01/2022	10105
רח/2000/ב/7	תוכנית לשטחי שירות	14/11/2023	11795
רח/2000/טז/3	ביטול תכניות רח/2000/טז ופרק א' של תוכנית רח/2000/טז/1	20/04/2025	13359

7.2. להלן ריכוז זכויות והוראות בניה לחלקה הנדונה :

יעוד	-	מגורים ג' (מתוכנית רח/402/ג)
מס' מגרש	-	500 (מתוכנית רח/402/ג)
מס' יח"ד	-	30
מס' קומות	-	4 קומות על עמודים + גג
סה"כ שטח עיקרי	-	שטח דירה בממוצע 125 מ"ר, דירת גג 140 מ"ר + 100 מ"ר לטובת מועדון דיירים
בניה על גגות	-	השטח הבנוי של חדר יציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה
דירות גן	-	תותר הקמת דירה או לכל היותר 2 דירות בקומת עמודים בשטח של 70 מ"ר דירות אלו יוכלו לקבל

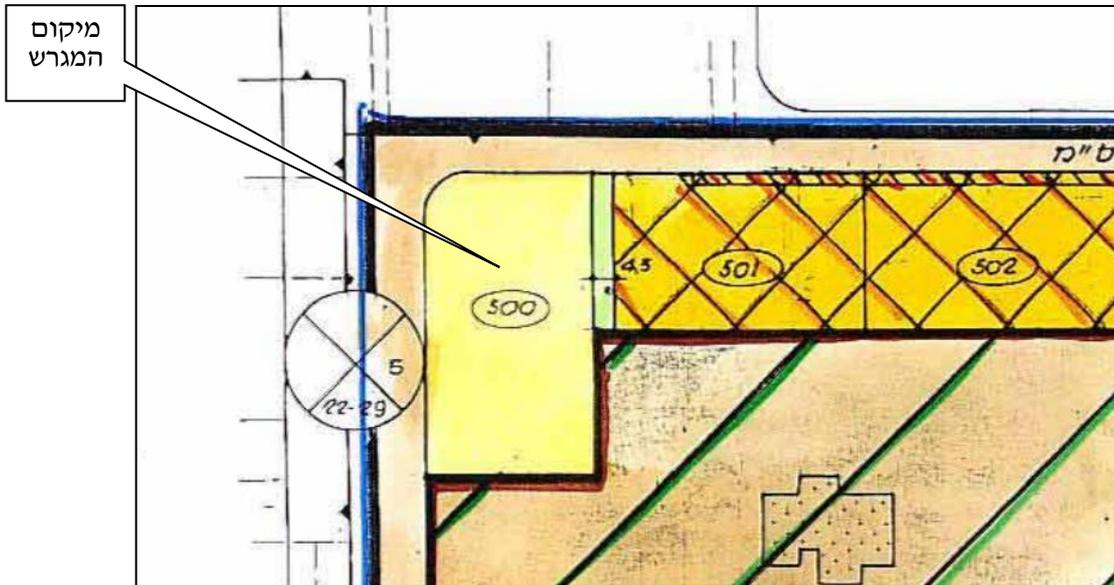


### חצר פרטית

- שטחי שירות על קרקעיים  
40% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה כפול מספר הקומות + 10% משטח המגרש בגג עבור חדרי מכוונות ומתקני תשתית. שטחים הנ"ל כוללים ממ"ד ומחסן בשטח של 7.5 מ"ר נטו ליח"ד.
- שטחי שירות תת קרקעי  
80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב- 4 קומות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים, בתנאי שיוכח עפ"י חו"ד הידרולוג כי קיימים פתרונות ניקוז ואגירת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 1.
- מס' קומות תת קרקעי  
4
- מרפסות  
עד 20 מ"ר, כולל השטחים המותרים על תוכניות תקפות ותקנות התכנון והבנייה.
- קווי בניין במטר  
לחזית – 7, לצד – 4, מתחת לכניסה  
הקובעת יותר קו בניין 0 ל- 3 חזיתות לכל היותר



7.3. להלן מיקום המגרש בהתאם לתוכנית מס' רח/402/ג:

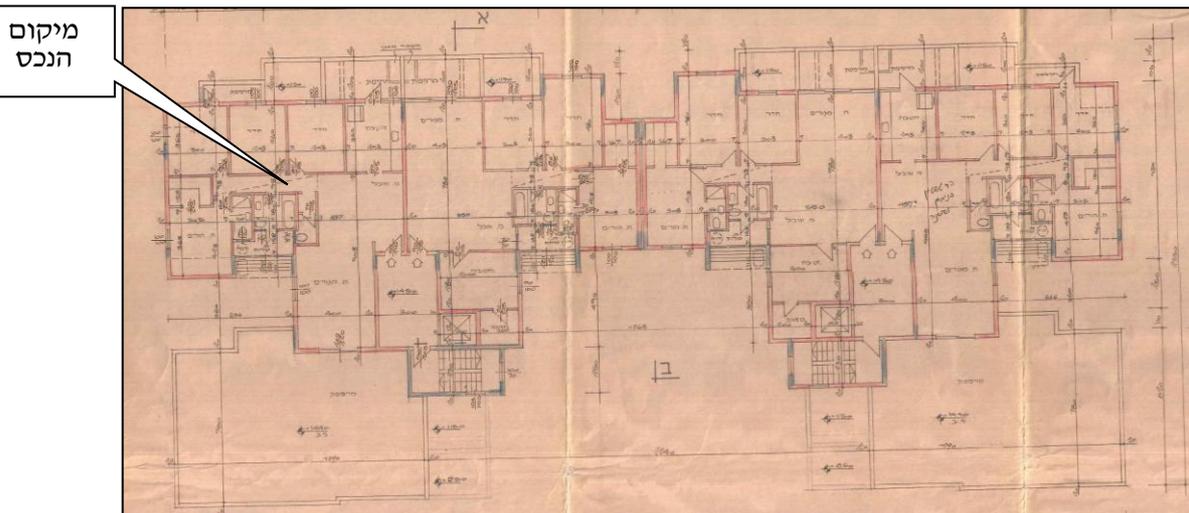


8. רישוי:

8.1. בהתאם להיתר ותוכנית בניה מס' 3829 שאושר ביום 29.04.1991 הותר:

הקמת בנין 4-6 קומות – 30 יח"ד.

8.2. להלן מיקום הנכס בהתאם לתוכנית בנייה מס' 3829 – קומה חמישית:



8.3. למבנה ניתנה תעודת גמר ביום 20.05.1994.

8.4. מבדיקה שערכתי ברשימת מבנים מסוכנים של עיריית רחובות המבנה אינו הוגדר כמבנה מסוכן.



## 8.5. אי התאמות בין היתר הבנייה לבין הבנוי בפועל:

- 8.5.1. במועד הביקור נצפה כי שטח מרפסת מזרחית נסגר והוסב לשטח עיקרי באמצעות חלונות זכוכית ומסגרת אלומיניום בשטח של כ- 9 מ"ר.
- 8.5.2. במועד הביקור נצפה כי חלק משטח המרפסת המערבית נסגר וקורה באמצעות חלונות מזכוכית וגג מפאנל בשטח של כ- 15 מ"ר.
- 8.5.3. במועד הביקור נצפה כי במרפסת המערבית נבנתה פרגולה מעץ של כ- 16 מ"ר.
- 8.5.4. במועד הביקור נצפה כי במרפסת המערבית נבנה מחסן מעץ בשטח של כ- 3 מ"ר.
- 8.5.5. במועד הביקור נצפה כי מרפסת חדר השינה קורתה באמצעות סוכך מסוג מרקזה בשטח של כ- 3 מ"ר.
- 8.5.6. לאור האמור לעיל בשומתי הבאתי בחשבון עלויות השבה להיתר.

## 9. מצב משפטי:

### 9.1. נסח רישום מקרקעין:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק בתאריך 27.01.2026, רשומה הבעלות בדירה, בקומה חמישית, בכניסה א', בשטח רשום של 116.55 מ"ר, בגוש 3698, חלקה 410, תת חלקה 13, החלק ברכוש המשותף 15/340, ע"ש:

שרם אודליה חנה	ת.ז: 036424745	החלק בנכס: 1/2
שרם ניר	ת.ז: 040150096	החלק בנכס: 1/2

בהתאם לנסח האמור רשומות הצמדות למרפסת בשטח 104.30 מ"ר, חניה בשטח 19.25 מ"ר, מרפסת בשטח 7.8 מ"ר ומרפסת בשטח 2.4 מ"ר.

בהתאם לנסח האמור רשומה משכנתה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, ע"ש הלווים שרם אודליה חנה ושרם ניר, ע"ס 1,095,750 ₪, החלה על כל הבעלים.

בהתאם לנסח האמור רשומה הערה על מינוי כונס נכסים, לטובת עו"ד ארביב-ליאני מירית ועו"ד קדמי רינת, הערות: תיק הוצל"פ ראשון לציון מס' 531401-07-25, מיום 16.09.2025, החלה על כל הבעלים.

9.2. לא הוצג לעיוני הסכם רכישה היסטורי עבור נכס נשוא השומה.



## 10. עקרונות גורמים ושיקולים:

10.1. בהערכת שווי זכויות הבעלות בנכס נשוא השומה הבאתי בחשבון בין היתר את העקרונות

והשיקולים הבאים:

10.1.1. מיקום הנכס בשכונת שעריים בעיר רחובות ואופי הסביבה.

10.1.2. נשוא השומה מהווה דירת מגורים בת 5 חדרים בקומה החמישית בבית משותף

בן 6 קומות מעל קומת עמודים.

10.1.3. זכויות הבניה עפ"י תוכניות בניין עיר בתוקף.

10.1.4. השטח הבנוי, גיל הבניה וסטנדרט הבניה.

10.1.5. הוצגו לעיוני היתר בנייה כמפורט בסעיף 8 לעיל, בשומתי הבאתי בחשבון את

השטחים הבנויים בהתאם להיתר הבניה.

10.1.6. במועד הביקור נצפו אי התאמות בין היתר הבנייה לבין הבנוי בפועל כמפורט

בסעיף 8.5 לעיל, לאור האמור בשומתי הבאתי בחשבון עלויות השבה להיתר.

10.1.7. בדירה אין ממ"ד, יש מקלט משותף בבניין.

10.1.8. בדירה יש מרפסות.

10.1.9. לנכס הצמדה לחניה.

10.1.10. בבניין מעלית נוסעים אחת.

10.1.11. בשומתי הבאתי בחשבון מקדם אקווי למרפסת המערבית והמזרחית של 0.3

ומקדם אקווי למרפסת בחדר השינה של 0.1 כיוון שהינה בעלת פונקציונליות

נמוכה.

10.1.12. הקרקע בבעלות פרטית.

10.1.13. למבנה ניתנה תעודת גמר.

10.1.14. יש רישום בית משותף.

10.1.15. יש פרצלציה.

10.1.16. הפיתוח הסביבתי מלא.

תאריך: 27/01/2026  
ס' שבט תשפ"ו  
שעה: 15:15

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

נסח מס' 24305

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 3698 חלקה: 410 תת חלקה: 13

הנכס נוצר ע"י שטר:	5916/2005	מיום:	22/02/2005	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	חמישית	116.55	15/340

כניסה
א

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יג	אדום	מרפסת	104.30
לד	אדום	חניה	19.25
סה	אדום	מרפסת	7.80
סו	אדום	מרפסת	2.40

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18027/2023/1	27/03/2023	מכר	שרם אודליה חנה	ת.ז.	038424745
					החלק בנכס
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18027/2023/1	27/03/2023	מכר	שרם ניר	ת.ז.	040150096
					החלק בנכס
					1 / 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18027/2023/2	27/03/2023	משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
					שם הלווה
					שרם אודליה חנה
					שרם ניר
					סכום
					1,095,750 ₪
					דרגה
					ראשונה
					החלק בנכס
					בשלמות

עמוד 1 מתוך 2



תאריך: 27/01/2026  
ט' שבט תשפ"ו  
שעה: 15:15

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 24305

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 3698 חלקה: 410 תת חלקה: 13

**על כל הבעלים**

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50571/2025/1	25/09/2025	הערה על מינוי כונס נכסים	ע"ד ארביב-ליאני מירת	ע"ד	42927
			ע"ד קדמי רינת	ע"ד	25509
הערות: תיק הוצ"פ ראשון לציון מס' 531401-07-25, מיום 18.09.2025					

**על כל הבעלים**

**הרכוש המשותף**

הנכס מצר ע"י שטר: 5916/2005 מיום: 22/02/2005 סוג שטר: צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית רחובות	2,081

מבנה	אגף	כליסה	כתובת
		א	זכריה מדר 28, רחובות
		ב	זכריה מדר 28, רחובות

תקנון	תת חלקות	כניסות
מוסכם	31	2

שטר יוצר	תיק בית משותף
5916/2005	97/05

**המספרים הישנים של החלקה**

3698/406,408

**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

**חוק החכנון והבניה. תשכ"ה - 1965**  
תקנות החכנון והבניה ובקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970

**ה י ת ר 3829**

סופס 3 ותקנה 18 זמא

מס' חק מס' 8710/500	חלקה 19	נוש 3698	מס' הבניה מיהאר מקומית או מפורסת.
12/119			הועדה המקומית לחכנון ולבניה רחובות
מס' 12/119	רחוב מכי / תמ"א	שכונה	רשות מקומית רחובות
מס' 12/119	מס' 12/119	מס' הוזהר 9001109	שם בעל היתר / אה סופס - בנ
מס' 12/119	מס' 12/119	מס' 0769184	עורך הבקשה / גובין איציק
מס' 12/119	מס' 12/119	מס' 12/119	המנהל האחראי לביצוע השלר / יציק

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על מי אישור הועדה המקומית האמורה. מס' 29491 / מס' 32 / פוחר:

הקמת בנין 4-6 קמ"א - 30 ימים

כחנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות החכנון והבניה ובקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970 על כל תוספותיהן ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה והתנאים המפורטים מעבר לדף ויסולאו התנאים המיוחדים הכאים:

להלן חישוב אגרת הבניה: לא יוחל בשלב הבא. אלא לאחר אישור המעלה וזמון ההיתר.

סך הכל	מחיר	ייחוד	הכנסות	היאור העבודה
שקלים	אנ"י	שקלים	אנ"י	
67449	1572		4084.22	מ"א
248	630		394.64	ת.י.
524	313		167.40	מ.ש.
67449		סך הכל אגרת בניה		

מקדון שולם כיום \_\_\_\_\_ לסי קבלה מס' \_\_\_\_\_

יתרת אגרת בניה שולפת כיום 2508 לסי קבלה מס' 29.891

תאריך נתינת ההיתר \_\_\_\_\_

תוקפו של ההיתר הוא לשלוש שנים בכפוף להוראות תקנה 20 לתקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל 1970

חתימת המנהל \_\_\_\_\_ חתימת יו"ר הועדה המקומית \_\_\_\_\_

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

לפי תקנה 18 (ד) לתקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970, יוחזק בנכס כישך כל זמן ביצוע העבודה עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתומים ומאושרים, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הנ"א, לשוטט או לבצע את ההיתר על תכניתו. נספחיו ותנאיו קבלתי כיום \_\_\_\_\_

**הועדה המקומית לחכנון ולבניה רחובות**



עיריית רחובות  
MUNICIPALITY OF REHOVOT



(תקנה 21/ד)  
תעודת גמר

תיק מס' 8710/500  
גוש 3698 חלקה 19 (מאי 500)  
היתר מס' 3829  
מיום 29.8.91

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.

בתוקף סמכותי לפי תקנה 21 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, אני מאשר בזה, על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי התקנות האמורות, שהבניין/התוספת לבניין/השינוי בבניין הנמצא בתחום הרשות המקומית רחובות שכונה \_\_\_\_\_ רח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ נבנה/השולם/הותאם לפי תנאי ההיתר, למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם של יושבי ראש ומהנדס הועדה המקומית כאחד עד תאריך \_\_\_\_\_ וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

אלה הם התנאים של ההיתר שקיומם נדחה:

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי	מועד החלטתם של יו"ר ומהנדס הועדה המקומית על הדחיה
1.		
2.		
3.		

תאריך 20.5.94

מאיר פופוביץ, אדריכל  
מהנדס העיר

1. עותק החישובים הסטטיים שמור במשרדי הועדה+ מהנדס האחראי מס' רישום בתיק מס' \_\_\_\_\_
2. עותק מתכנית הקונסטרוקציה שמאר אצל האחראי לביצוע השלד מעונו \_\_\_\_\_ מס' טלפון: \_\_\_\_\_ יצא ל

206914

