



תאריך: 07 יוני 2026
תיק מס': 202600301

לכבוד
הגב' איריס יצחקי
החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית
המלך גורג' 48 ירושלים
גב' נכבדה.,

שומת מקרקעין
אומדן שווי מחוברים - בבניה טרומית
ללא מרכיב הקרקע
יח"ד מס' 21, ישוב סוסיה



תאריך: 07 יוני 2026
 תיק מס': 202600301

לכבוד
 הגב' איריס יצחקי
 החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית
 המלך גורג' 48 ירושלים
 גב' נכבדה,

הנדון: אומדן שווי מחוברים מבנה מגורים בבניה טרומית ללא מרכיב הקרקע יח"ד מס' 21, ישוב סוסיה

1. מטרת השומה:

התבקשתי ע"י הגב' איריס יצחקי מהחטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית לבדוק, לשום ולקבוע את השווי אומדן המחוברים של מבנה מגורים טרומי, זאת ללא ערכי קרקע וללא פיתוח. זאת לצורך מכירה אפשרית של המבנים בשוק החופשי.

2. מועד הביקור בנכס:

בוצע ביקור בנכס ביום 28/05/2026 ע"י מר יניב ביליה הח"מ שבדק את הנכס לרבות המגרש וסביבת היישוב.

3. המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס.

4. פרטי הנכס:

הנכס הנדון מהווה מבנה מגורים טרומי – צמוד קרקע.

- כתובת - יח"ד מס' 21, יישוב סוסיה, לפי נתוני החטיבה להתיישבות.
- שטח המבנה - 72 מ"ר, לפי נתוני החטיבה להתיישבות.
- מגרש - 21 לפי תב"ע 513.
- הזכויות בנכס - לא רלוונטי.
- בעלי הזכויות - לא רלוונטי.

5. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 21 ביישוב סוסיה שבדרום הר חברון.

הר חברון הוא החלק המרכזי של רצועת הרי יהודה הנמשך מירושלים עד ערד, בדרום הר חברון קיימים מעל ל-20 יישובים דתיים לאומיים וחילוניים, בהם יישובים קהילתיים, מושבים שיתופיים-חקלאיים ועוד. נכון לאומדני הלמ"ס העדכניים מתגוררים במועצת הר חברון כ-12,500 תושבים.

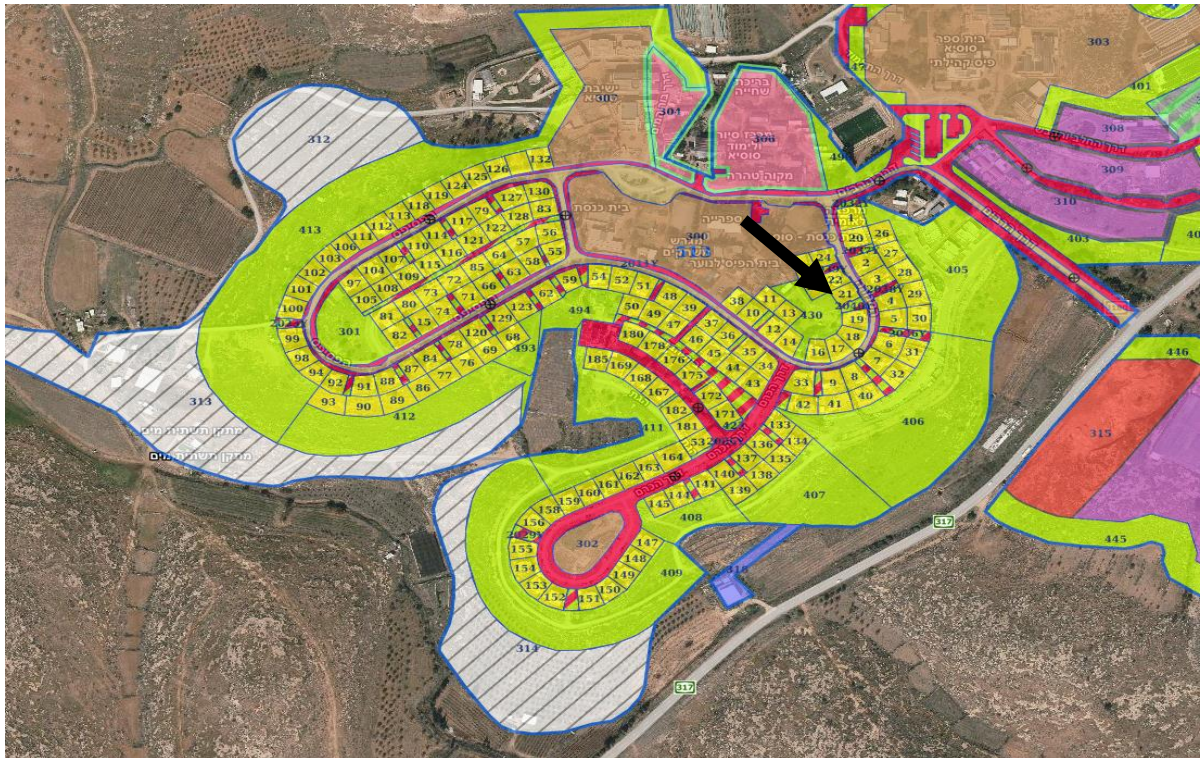
סוסיה הוא יישוב קהילתי בדרום הר חברון, השייך למועצה האזורית הר חברון. היישוב בעל אופי דתי. היישוב הוקם בסיוע החטיבה להתיישבות ותנועת אמנה. בהתאם לנתוני הלמ"ס, ביישוב מתגוררים כ-1,605 תושבים.

היישוב ממוקם בגובה של כ-810 מטר מעל פני הים, כאשר מצפון לו שוכן אתר 'רוג'ום אל-חמרי' (תל אבנים ומערות בתוואי הדרך הרומית העתיקה), מדרום לו רכס מעון, ובסמוך לו הכפר הפלסטיני סוסיא. היישוב ממוקם במרחק של כ-30 ק"מ מערד ומקריית ארבע, כ-40 ק"מ מבאר שבע וכ-65 ק"מ מירושלים.

אופי הבנייה ביישוב כולל בעיקר בתי מגורים צמודי קרקע.

הנכס הנדון ממוקם בחלקו המזרחי של אזור המגורים ביישוב, כאשר חזיתו המזרחית פונה לרחוב המנורה.

במושב רמת הפיתוח והתשתיות באזור מלאה וכוללת בין היתר מערכת כבישים, מדרכות, מערכות חשמל, תאורת רחוב, מערכות מים וביוב וכו'.



6. תיאור הנכס:

6.1 תיאור המגרש:

נשוא השומה ממוקם על מגרש מס' 21 לפי תכנית 513. שטח המבנה לפי נתוני החטיבה להתיישבות 72 מ"ר.

צורת המגרש רגולרית דמוית מלבן, פני הקרקע מיושרים בקירוב. חזיתו המזרחית פונה לרחוב המנורה.

רמת הפיתוח בתחומי המגרש ירודה, כאשר דרכי הגישה המובילות למבנה מאופיינות בהזנחה ובצמחיית פרא ועשבייה המקשות על המעבר.



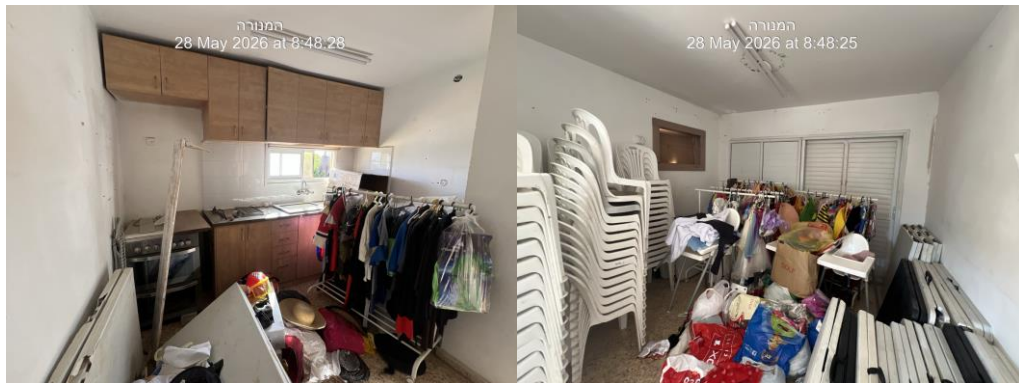
6.2 תיאור הבניין:

- | | |
|--------------|---|
| - סוג הבניין | - צמוד קרקע חד משפחתי, חד קומתי. |
| - סוג הבנייה | - קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון בחיפוי טייח מותז. |
| - גיל הבניין | - כ-30+ שנים. |
| - גג | - אסבסט משופע. |
| - מס' כניסות | - 1. |
| - מצב פיזי | - ירוד. |



6.3 תיאור הדירה:

- הנכס - מבנה טרומי בבניה קונבנציונאלית המשמש למגורים.
- שטח הנכס - 72 מ"ר לפי נתוני החטיבה להתיישבות בהסתדרות.
- מס' חדרים - 4.
- חלוקה פונקציונאלית - בהתאם למצב בפועל החלקה היא סלון, מטבח, חדר שירותים, 3 חדר שינה.
- השימוש בנכס - מגורים.
- כיווני אוויר - דרום, מערב, מזרח.
- סטנדרט בנייה - רמת המפרט בנכס בינונית וכוללת בין היתר דלת כניסה סטנדרטית, דלתות פנים עץ סטנדרטי, ריצוף טרצו. ארונות מטבח עליונים ותחתונים דלתות מעץ בחיפוי פורמייקה, משטח עבודה שיש יצוק, קירות המטבח מחופים קרמיקה, קירות הבית צבועים בצבע לבן, חדר השירותים כולל אריחי קרמיקה בקירות, כלים סנטרים בצבע לבן, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום, בחדרי השנה מותקנים תריסי גלילה ובסלון מותקן תריס רפפה.
- מיזוג - אין.
- מצב פיזי - ירוד, הנכס אינו מאוכלס, מצבו התחזוקתי מוזנח, בקירות המבנה קיימים סדקים ופגעי צבע.





7. מצב משפטי:

חוות הדעת עוסקת בשווי מבני מגורים ללא מרכיב הקרקע אין חולק כי המבנים מצויים בבעלות החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית.

8. מצב תכנוני – לידיעה בלבד:

בבדיקה שבוצעה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה הר חברון עולה כי על הנכס הנדון חלה תכנית בניין עיר מס' 513 שאושרה למתן תוקף בו. משנה להתיישבות ביום 14/01/1998, להלן הוראות התכנית:

מטרת התכנית:

1. תיחום שטח פתוח ליישוב סוסיא.
2. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
3. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
4. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
5. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
6. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

ייעוץ הקרקע:

מגרש 21, אזור מגורים א', סימון בתשריט בכתום.

תכליות ושימושים + זכויות בנייה:

1. אזור המגורים א':

כללי:

א. שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח של לא פחות מ-400 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט). מותרת בניית מרתף בשטח של עד 40 מ"ר אשר לא יכלל במנין שטחי הבניה ויבנה בתוך קווי הבניה בפועל, באחת מהאפשרויות הבאות:

בוצעו התשתיות ומכני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה תהיה רשאית לתת התרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, וקצב הביצוע מניח את הדעת.

מבנים חד משפחתיים:

1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש, כאשר:

- קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ע"פ התשריט ולא פחות מ-4.0 מ'
- קו בניין אחורי..... 3.0 מ'
- קו בניין צדדי..... 3.0 מ'

1.2 ככל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.

| | |
|---|---|
| <p>1.3 מבני עזר [בתחום אזורי מגורים]: תותר הקמת מבנה עזר נפרד בשטח המגרש עד 40.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כלהלן:</p> <p>קו בניין צדדי 0.0 מ' . קו בניין קדמי [כחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך] 1.0 מ' . באישור הועדה ובמקרים מיוחדים יותר קו בנין אחורי 0.00 מ' . ניקוז גגות מבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן .</p> <p style="text-align: right;">1.4 שטח בניה מותר</p> <p>תותר בניה של 35% משטח המגרש במפלס אחד וסה"כ 250 מ"ר בשתי הקומות יחד. שטח מחסן הנבנה כחלק ממבנה המגורים, יכלול בשטח הבניה המותר, חניה לא תכלול בשטח הבניה המותר. שטח מרתף מגובה 1.80 מ' יכלול בשטח הבניה המותר.</p> <p>1.5 באישור הועדה תתאפשר בניית יחידות אירוח, עד 2 יחידות למגרש, בשטח כולל שאינו עולה על 70 מ"ר בשתי היחידות יחד ולא פחות מ-30 מ"ר ליחידה וכחלק אינטגרלי ממבנה המגורים הראשי. יחידות האירוח כפופות לכל הוראות הבניה והתקנות המופיעות בסעיף 1 "אזור מגורים א'".</p> <p style="text-align: right;">1.6 מישור הגבלת בנייה לגובה</p> <p>א' בשתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ' . ב' שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30° . ג' בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 7.5 מ' . ד' גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה 8.5 מ' . ה' גובה מעקה מפני הגג יהיה 1.05 מ' .</p> <p>הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.</p> <p>1.7 מפלס ריצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.</p> <p style="text-align: right;">1.8 קומת מסד/עמודים מפולשת:</p> <p>אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 1.7 לעיל, ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המרבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לריצפה. מרווח שיבצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בניית קיר מסד מכטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית/בנקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 1.4 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.</p> | <p>1.3 מבני עזר [בתחום אזורי מגורים]: תותר הקמת מבנה עזר נפרד בשטח המגרש עד 40.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כלהלן:</p> <p>קו בניין צדדי 0.0 מ' . קו בניין קדמי [כחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך] 1.0 מ' . באישור הועדה ובמקרים מיוחדים יותר קו בנין אחורי 0.00 מ' . ניקוז גגות מבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן .</p> <p style="text-align: right;">1.4 שטח בניה מותר</p> <p>תותר בניה של 35% משטח המגרש במפלס אחד וסה"כ 250 מ"ר בשתי הקומות יחד. שטח מחסן הנבנה כחלק ממבנה המגורים, יכלול בשטח הבניה המותר, חניה לא תכלול בשטח הבניה המותר. שטח מרתף מגובה 1.80 מ' יכלול בשטח הבניה המותר.</p> <p>1.5 באישור הועדה תתאפשר בניית יחידות אירוח, עד 2 יחידות למגרש, בשטח כולל שאינו עולה על 70 מ"ר בשתי היחידות יחד ולא פחות מ-30 מ"ר ליחידה וכחלק אינטגרלי ממבנה המגורים הראשי. יחידות האירוח כפופות לכל הוראות הבניה והתקנות המופיעות בסעיף 1 "אזור מגורים א'".</p> <p style="text-align: right;">1.6 מישור הגבלת בנייה לגובה</p> <p>א' בשתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ' . ב' שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30° . ג' בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 7.5 מ' . ד' גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה 8.5 מ' . ה' גובה מעקה מפני הגג יהיה 1.05 מ' .</p> <p>הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.</p> <p>1.7 מפלס ריצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.</p> <p style="text-align: right;">1.8 קומת מסד/עמודים מפולשת:</p> <p>אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 1.7 לעיל, ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המרבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לריצפה. מרווח שיבצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בניית קיר מסד מכטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית/בנקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 1.4 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.</p> |
|---|---|

תשריטת התב"ע:



9. רישוי:

בוצעה בדיקה באתר הועדה המיוחדת "הר חברון" ולא נמצא היתר/ תוכנית בקשה להיתר סרוקים. לצורך תחשיב אומדן ההשקעות מובא בחשבון ששטח הנכסים בהתאם לנתוני מזמין השומה 72 מ"ר.

לאור מטרת השומה, אומדן שווי מבנה ללא מרכיב הקרקע, אין רלוונטיות לזכויות הבניה.

10. נתוני השוואה ותחשיבים:

ניתוח שווי מבנה בגישת עלות הבניה מבתי מגורים סטדטי ללא נלוות – מחירון דקל לשנת 2026.

מחיר עלות בניה כולל בין היתר את השטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן בסך 7,075 ₪/מ"ר.

| שווי מבנה לא כולל ממ"ד | |
|--------------------------------------|------------------|
| שווי מ"ר מבנה מגורים סטדטי ללא נלוות | 7,075 ₪ |
| שטח המבנה בהתאם לנתוני הזמנה | 72 |
| סה"כ שווי מבנה | 509,400 ₪ |
| פחת נצבר | 40% |
| שווי מבנה כולל ממ"ד | 305,640 ₪ |
| שווי ממ"ד סטנדרט 12 מ"ר | 120,000 ₪ |
| שווי מבנה ללא ממ"ד | 185,640 ₪ |

11. עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואי לשום ולקבוע שווי הנכס אני מביא בחשבון את כל הפרטים כמופיע בחוות הדעת וכן את השיקולים והנתונים הבאים:

11.1 מטרת השומה היא לשום ולקבוע את שווי המחוברים של מוכר מרצון לקונה ברצון במחירי שוק חופשי.

11.2 בפועל קיימות שלוש דרכים עיקריות להערכת שווי נכס.

גישת ההשוואה.
 גישת הוון הכנסות.
 גישת העלות – שווי פיזי.

גישת ההשוואה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס נשוא השומה, בהשוואה עסקאות או מחירים של נכסים דומים בשוק תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות להשוואה.

בגישת ההכנסה נוהגים להעריך את שווי הנכס על ידי הוון ההכנסה העשויה להתקבל ממנו במשך תקופת חייו המועילים.

בגישת העלות השווי הוא חיבור שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס.

שיטת הערכת המחוברים שבחירתי הינה גישת העלות.

מקובל לבצע שקילה והערכה הדדית של התוצאות לקבלת הסכום הנכון והמקורב יותר. כאמור במקרה הנדון השומה תבוסס אך ורק על גישת ההשוואה.

11.3 הנכס הוא מבנה מגורים בבניה קונבנציונאלית, סה"כ בשטח של כ- 72 מ"ר לפי נתוני החטיבה להתיישבות בהסתדרות.

11.4 השומה אינה כוללת את מרכיב הקרקע, הפיתוח והתשתיות המצויות בשטח המבנים.

11.5 גיל הנכס ומצבו הפיזי והתחזוקתי, ניתן מקדם פחת בהתאם לגיל הנכס.

11.6 שטח הנכס, והחלוקה הפנימית שלו בהתאם למועד הביקור בנכס.

11.7 השומה אינה מביאה בחשבון אלמנטים של מיסוי שעלולים לחול על העברת זכויות בנכס.

11.8 נבדקו נתוני השוואה ובוצעו התאמות לגודל, מצב פיזי ותחזוקתי, רמת גימור.

11.9 לצורך קביעת עלות למ"ר מבנה נייד נבדקו נתוני "מחירון דקל" וסקר במספר חברות בניה, כמו כן הבאתי בחשבון נתוני יד שנייה המגלמים פחת למבנים המוצעים למכירה באתר.

11.10 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי על השומה כאמור.

11. השומה:

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הפרטים כמופיע בחוות הדעת אני קובע את שווי המבנה במצבו כשהוא ריק ופנוי, חופשי מכל מחזיק חוב או שעבוד בסך של:

185,000 ₪ (מאה שמונים וחמש אלף ₪) במעוגל

לא חל מע"מ בעסקאות יד שניה.

שווי הנכס אינו כולל את מרכיב הקרקע, מחוברים בלבד.

הריני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכתי זו נעשתה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולפי מייטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) וע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ולראיה באתי על החתום,

שמעון יניב ביליה
 שמאי מקרקעין

