

הערכת שווי המחברים ללא מרכיב הקרקע

למבנה יביל, הידוע כיחידה 9880,

משמש למגורים,

ממוקם במושב לאלמגור,

ומוסדר ברישום:

כחלק מחלקה 16 בגוש 14076



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 2 מתוך 20

לכבוד,

החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית

באמצעות הגברת איריס יצחקי

א.ג.נ.,

הנדון:

הערכת שווי המחוברים ללא מרכיב הקרקע למבנה יביל, הידוע

כיחידה 9880, משמש למגורים, ממוקם במושב אלמגור, ומוסדר

ברישום: כחלק מחלקה 16 בגוש 14076

מזמין חוות הדעת:

דו"ח זה נערך לבקשתם של החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית (להלן מזמין חוות הדעת) באמצעות הגברת איריס יצחקי.

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי לחוות דעתי לגבי הערכת שווי המחוברים ללא מרכיב הקרקע למבנה יביל המיועד למגורים, הממוקם במושב אלמגור ומוסדר ברישום: כחלק מחלקה 16 בגוש 14076. חוות דעתי מבוססת על ניסיוני המקצועי, התרשמותי מהביקור במקום, המסמכים שנאספו על ידי ואלו שהוגשו לעיוני וכן בחינת סקרי שוק רלוונטיים ומחירונים לענף הבניה.

2. המועד הקובע לחוות הדעת:

התאריך הקובע לחוות הדעת הינו – 27.11.2025 שהוא יום הביקור בנכס ובסביבתו.

3. ביקור:

בתאריך 27.11.2025 נערך ביקור בנכס ובסביבתו, ע"י עינב כהן שמאית מקרקעין, עובדת במשרד הח"מ. הביקור נערך בליווי מר חגי ברוטמן.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 3 מתוך 20

4. פרטי הנכס נשוא חוות הדעת:

הנכס :
מיקום :
רישום ושטח :

מחברים :

מבנה יביל המיועד לשימוש מגורים (הוצב בשנת 2005).
מושב אלמגור.
חלק מחלקה 16 בגוש 14076.
הנכס הנדון מהווה מבנה יביל בשטח של 45 מ"ר (עפ"י הזמנת העבודה) ובנוסף תוספת בנויה בשטח של כ- 16.8 מ"ר, שה"כ שטח המחוברים כ- 61.8 מ"ר.
הערה: מהביקור בשטח, ניכר תוספת בנויה בשטח של כ- 16.8 מ"ר, המהווה מבנה נוסף הצמוד למבנה היביל, הכולל מבואת כניסה ישירה לנכס הנדון וחדר מגורים (סלון).
במסגרת חוות דעת זו נישום המבנה היביל והמחוברים הצמודים אליו, ללא מרכיב הקרקע, כדלקמן:
1. המבנה המקורי: מבנה יביל בשטח של 45 מ"ר (כנדרש עפ"י הזמנת העבודה).
2. תוספת בנויה: מבנה נוסף (בנייה קלה) בשטח של כ- 16.8 מ"ר, שהוצב סביב שנת 2010 (עפ"י הצהרת מלווה הביקור), ומשמש כחלק אינטגרלי מפונקציית המגורים (סלון ומבואת כניסה למבנה היביל).
3. שה"כ המחוברים הנישומים: כ- 61.8 מ"ר.
(המחוברים נישומים במצבם AS-IS, כולל פחת מותאם נכון ליום הביקור בשטח).
כמו כן נערך סקר במקום ונבדקו מחירים ורמות דרישה לאזור.



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



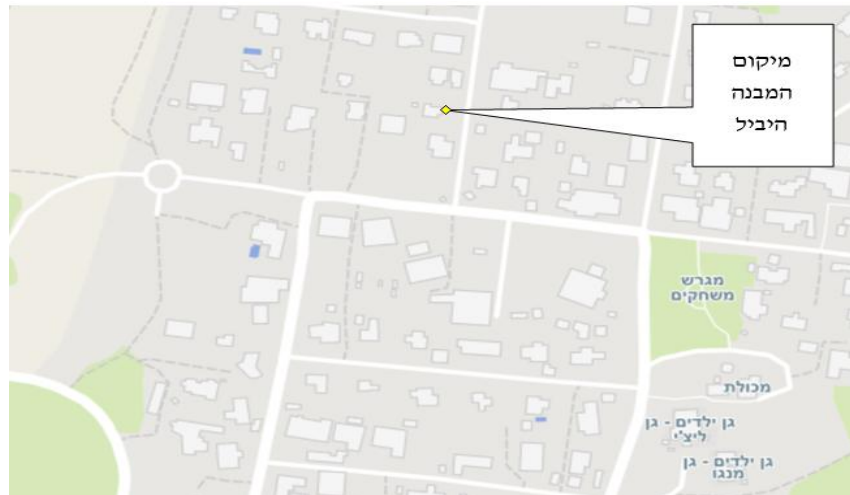
תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 4 מתוך 20

5. תיאור הנכס והסביבה:

5.1. תיאור הסביבה:

מושב אלמגור הינו מושב עובדים הממוקם על רמה מצפון - מזרח לכנרת, משתייך למועצה האזורית "עמק הירדן" ונוסד בשנת 1961 כהיאחזות נח"ל שאושרה בשנת 1965. שמו של היישוב, שמשמעותו "ללא מורא", מנציח את עמידת הגבורה באזור זה אל מול המוצבים הסוריים טרם מלחמת ששת הימים. לפי נתוני הלמ"ס לסוף שנת 2023, האוכלוסייה במושב מונה כ- 415 תושבים, והיא מאופיינת בקהילה המשלבת משקים חקלאיים (בעיקר מטעי מנגו וליצ'י) לצד יזמות תיירותית כפרית. המושב נהנה מנגישות גבוהה באמצעות כביש 8277 המסתעף מכביש 87, וממוקם במרחק של כ-15 קילומטרים מהעיר טבריה המספקת שירותים עירוניים ורפואיים לאזור. הסביבה המיידית של הנכס מתאפיינת בבנייה נמוכה צמודת קרקע, משקים פעילים ושטחים פתוחים אל מול נוף הכנרת, כאשר הפיתוח הסביבתי במושב הינו מלא וכולל תשתיות כבישים, תאורה ושטחי ציבור מוסדרים.



5.2. תיאור הנכס:

- הנכס נשוא חוות הדעת הינו מבנה יביל המיועד לשימוש מגורים, הממוקם במושב אלמגור, בגוש 14076, חלק מחלקה 16. במועד הביקור ניכר כי המבנה מורכב משתי ישויות פיזיות מחוברות, כדלקמן:
- המבנה היביל המקורי (מבנה טרומי), בשימוש למגורים, אשר הוצב בשנת 2005, בשטח של 45 מ"ר (בהתאם להזמנת העבודה).
 - תוספת בנויה צמודה (בנייה קלה), אשר הוצבה סביב שנת 2010 עפ"י הצהרת מלווה הביקור, בשטח של כ- 16.8 מ"ר. התוספת הבנויה מחוברת חיבור קבע למבנה המקורי ומשמשת כחלל מגורים (סלון) וכמבואת כניסה ראשית לנכס הנדון.
- סה"כ שטח המחברים כ- 61.8 מ"ר.

הקרקע עליה ממוקם הנכס מאופיינת בשיפוע חד. לאור תנאי השטח, המבנה מבוסס על גבי אלמנטי הגבהה וביסוס המגשרים על הפרשי הגובה. הגישה אליו מתבצעת במעלה גרם מדרגות עץ המוביל למפלס הכניסה של התוספת הבנויה.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 5 מתוך 20

חלוקה פונקציונלית:

- המבנה היביל המקורי כולל הול פנימי, שני חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים, פינת אוכל ומטבחון.
- התוספת הבנויה כוללת סלון ומבואה המהווה גישה יחידה אל פנים המבנה היביל הנישום.

רמת גמר:

במועד הביקור נבחנו רכיבי הפנים ורמת הגמר כדלקמן:

- ריצוף:

- במבנה היביל המקורי מותקן ריצוף אריחי קרמיקה בגודל 30*30 ס"מ.
- בתוספת הבנויה מותקן ריצוף לוחות עץ/פרקט המציג סימני בלאי ושחיקה קלה (כפי המצופה מבנייה קלה משנת 2010).

- קירות ותקרה:

- מבנה יביל: קירות גבס/לוחות מתועשים עם צבע לבן סטנדרטי. התקרה עשויה לוחות בשיפוע.
- תוספת בנויה: קירות וגג עשויים קונסטרוקציה קלה מחופה, עם תקרת עץ חשופה בשיפוע בחלל הסלון, המעניקה גובה רב יותר ומאפיינת בנייה קלה/מבני עץ.

- דלתות וחלונות:

- דלת הכניסה הראשית לנכס (הממוקמת בתוספת הבנויה) עשויה פולימר ומותקנת במסגרת אלומיניום.
- דלת הכניסה המקורית למבנה היביל הינה דלת פלדה ("רב בריח") אשר נותרה במקומה.
- כל חלונות המבנה הינם אלומיניום הכוללים רשתות ותרסיס גלילה ידניים; דלתות הפנים הינן מעץ בסטנדרט פשוט.

- מטבחון: כולל משטח שיש באורך של כ-8.1 מ', ארונות פורמייקה וחיפוי קיר באריחי קרמיקה.

- חדר רחצה ושירותים: רצפת קרמיקה וחיפוי קירות עד לגובה של כ-1.8 מ'. מותקנים כלים סניטריים בסטנדרט רגיל.

- מערכות: מזגנים מפוצלים עיליים (תקינותם לא נבדקה). מערכות החשמל והאינסטלציה הינן המקוריות מבנת 2005 (במבנה היביל) ומשנת 2010 (בתוספת הבנויה).

מצב תחזוקתי ובלאי:

במועד הביקור נצפה מצב תחזוקתי סביר ביחס לגיל המבנים. המצב התחזוקתי משקף בלאי פיזי ופונקציונלי הטיפוסי למבנים:

- המבנה היביל (45 מ"ר, הוצב 2005): במבנה זה ניכר בלאי פיזי מתקדם יותר, לאחר כ-20 שנות שימוש. נצפה בלאי פונקציונלי כתוצאה ממערכות ותשתיות המותקנות ממועד ההצבה המקורי.
- התוספת הבנויה (16.8 מ"ר, הוצבה 2010): התוספת מציגה בלאי פיזי נמוך יותר בהתאם לגילה (כ-15 שנה).

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 6 מתוך 20

6. מצב תכנוני:

6.1. להלן התכניות החלות על הנכס:

י.פ. תוקף	פרסום תוקף	פרסום הפקדה	שם תכנית	תכניות בתוקף
13486	25/05/2025	31/10/2024	תכנית תקנונית למ"א עמק הירדן- הוראות בינוי במגרשי מגורים	214-1305879
8020	29/11/2018	17/05/2018	הסדרת גבולות- מושב אלמגור	214-0454090
7640	13/12/2017	11/01/2017	מפורטת אלמגור - הוספה ושינוי זכויות ומגרשים	ג / 21873
6329	01/12/2011		הרחבת ישוב אלמגור ושינוי ג/ג, 9727/ג, 4682	ג / 17268
4293	30/03/1995		מפורטת מושב אלמגור	ג / 5329
3324	30/10/1985		מש"צ אלמגור	ג / 4682

בהתאם למידע התכנוני מהועדה לתכנון ובניה עמק הירדן, הנכס הנישום ממוקם במגרש מס' 71 לפי תכנית 214-0454090, בייעוד מגורים ביישוב כפרי.

6.2. להלן טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה בתוקף¹:

ייעוד השטח	גודל מגרש מזערי	שטח בניה עיקרי מעל הקרקע (אחוז)	שטח שירות מעל הקרקע	שטח שירות עיקרי מתחת לקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע	סה"כ שטח בניה (אחוז)	תכנית הקרקע (אחוז)	גובה בניה (מ')	מספר קומות (קומות)	מספר יחיד למגרש	קו בנין קדמי (מ')	קו בנין צדדי ימני (מ')	קו בנין צדדי שמאלי (מ')	קו בנין אחורי (מ')
מגורים ביישוב כפרי	32					33	33	7.50	2		5	3	3	4

להלן פירוט השימושים המותרים במגרש 71 חפי תכנית 214-0454090:

- 2 יחידות דיור נפרדות במגרש.
- מבני עזר למגורים כגון: מחסן, חניות רכב מקורות
- 4 יחידות אירוח כפרי
- בריכת שחיה
- מבני עזר משקיים כגון: סככות, מחסן לציד, מוסך לפרטים, מתקני אריזה וקירור וכו'.

להלן עיקרי הוראות הבנייה ומגבלות הבנייה החלות על מגרש 71, בו ממוקם הנכס הנישום:

¹ בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה לתכנון ובניה עמק הירדן מיום ה- 12.25.8.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 7 מתוך 20

תכנית 214-0454090

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קו המאתר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים הורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

תכנית ג / 21873

מבנים להריסה

א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.

ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

תכנית 214-0454090

הריסות ופינויים

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

תכנית 214-0454090

הוראות בינוי

אזור זה נועד להקמת יחידות דיור, 4 יחידות לאירוח כפרי (בהתאם לתכנית ג/9450), מבני עזר למגורים כגון: מחסן וחניות רכב מקורות ומבני עזר המשמשים למטרות משקיות.

הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המירבי של כל יחידה תהיה 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ-25 מ"ר. הכניסות תהיינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.

יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים במתן היתר בניה. כל יחידת אירוח תכלול שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.

לא תותר הקמתם של בתי צמיחה מסחריים (חממות) ולא יותר גידול בעלי חיים באופן מסחרי.

כמו כן תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, ולא ייעשה בה שימוש מסחרי כלשהו. המרחק המינימלי בין מבנים יהיה 4.0 מ'.

ומרחק בין יחידות אירוח יהיה 6 מ' (לפי ג/9450) ומרחק מינימאלי בין יחידות אירוח עתידיות למבני עזר משקיים יהיה 8 מ'.

מכוונות ומתקני אריזה וקירור המותקנים כיום ואשר יותקנו בעתיד במבני עזר חייבים להתקנם ולהפעילם כך שלא יהווה מפגע רעש לשכנים בעת הפעלתם.

נקודות הכניסה והיציאה לכל תא שטח יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

תכנית הבינוי תראה מרחקים מינימאליים בין מבני מגורים ובין מבני מגורים למבני משק בכפוף להנחיות משרד החקלאות (לפי טבלאות ההצבה).

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

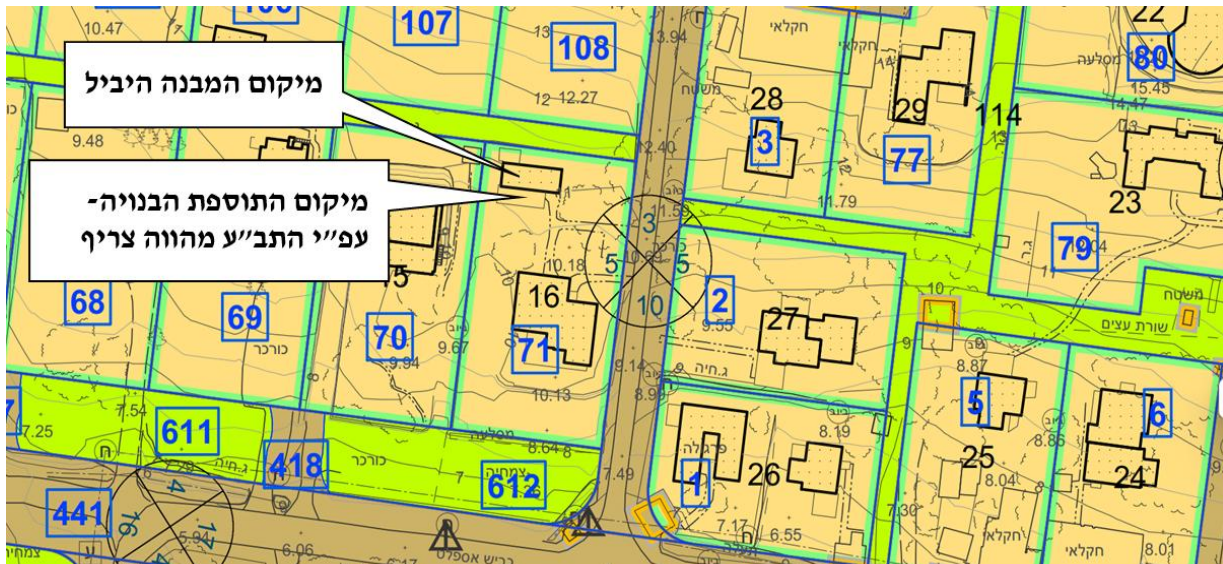


תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 8 מתוך 20

6.3. תשריט מגרש 71 מתוך תכנית 214-0454090 ובו מיקום הנכס הנישום לרבות התוספת הבנויה, במגרש

71:



מקרא



מקרא מפת מדידה



6.4. סטטוס מבנים קיימים ותוספות בנייה:

- על פי הוראות התכנית לעניין מבנים קיימים, מבנה המסומן כקיים ואינו מיועד להריסה נחשב כמבנה העומד בהוראות התכנית.
- המבנה היביל (כ-45 מ"ר) והתוספת הצמודה לו (כ-16.8 מ"ר) מסומנים בתשריט המצב המאושר כישות מבנית קיימת שאינה מיועדת להריסה.
- לאור הסימון בתשריט והוראות התכנית, תוספת הבנייה בשטח של כ-16.8 מ"ר, המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה היביל ומשמשת למגורים (סלון ומבואה), נחשבת למבנה חוקי במעמד "מבנה קיים". בהתאם לכך, יש לייחס לתוספת זו שווי מלא במסגרת הערכת המחברים, "מבנה קיים". בהתאם לכך, יש לייחס לתוספת זו שווי מלא במסגרת הערכת המחברים.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 9 מתוך 20

7. רישוי:

לא רלוונטי לחוות הדעת.

הערה: על אף שפרק הרישוי אינו מטרת השומה העיקרית, מצוין כי הבנייה הקיימת בשטח (המבנה המקורי והתוספת) תואמת את המצב הסטטוטורי המאושר בתכנית העדכנית.

8. תיאור הזכויות (כרקע):

לא הוצגו לח"מ מסמכים כלשהם המעידים על הזכויות בנכסים (המחוברים), ע"פ מזמין חוות הדעת, הנכס בבעלות החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית ובהתאם לכך התבקשתי להתייחס.

8.1. סיכום פרק תיאור הזכויות:

לאור ממצאי הרישום המיוחסים לנכס הנדון, חוות דעת זו ערוכה לנכס ללא כל זכויות הרשומה בחלקה הנישומה.
הנחת עבודה שניתן להמשיך ולתפעל את מבנה היביל בתחום המגרש.
אין באמור בפרק זה כדי פרשנות משפטית ו/או רישומית של הח"מ.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025

מספרנו : 16626-25

עמוד 10 מתוך 20

9. תמונות מיום הביקור בנכס:

תמונות מייצגות של הנכס נכון ליום הביקור:

דלת הכניסה מקורית למבנה

היביל, הידוע כיחידה 9880

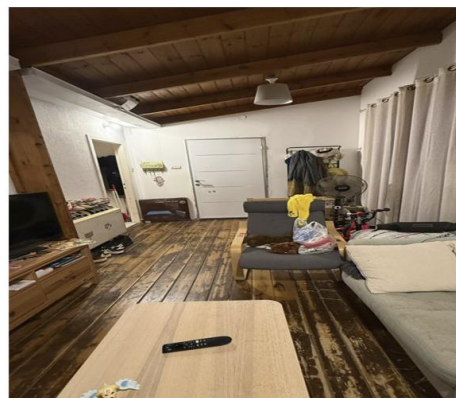
הול פנימי ופינת אוכל

מטבחון



הגישה למבנה היביל מתבצעת משביל גישה המסתעף מכביש פנימי במושב, דרך חצר משופעת ובמעלה גרם מדרגות עץ רחב המוביל למפלס הכניסה של התוספת הבנויה

תוספת בנויה - מבואת כניסה וסלון



משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 11 מתוך 20

10. עקרונות גורמים ושיקולים לחוות הדעת:

בבואי לאמוד שווי לנכס הנישום הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. מטרת חוות הדעת - הערכת שווי השוק של רכיב המחוברים בלבד, ללא מרכיב הקרקע (מחוברים במצבם AS-IS הכוללים פחת מתואם נכון ליום הביקור בשטח).

10.2. חלופות אומדן השווי- התייחסות להיקף העבודה בהתאם להזמנת העבודה ולמצאים בשטח: לאור השונויות בין היקף העבודה המוגדר בהזמנת העבודה (45 מ"ר), לבין המציאות הפיזית והתכנונית בשטח (61.8 מ"ר, המוכרים כמבנה קיים²), מוצג אומדן השווי בשתי חלופות נפרדות. זאת, במטרה לעמוד פורמלית בדרישות ההזמנה, ובמקביל, לשקף את השווי המלא והנכון של המחוברים, בהתאם לתקינה השמאית². להלן החלופות:

❖ **חלופה א'- שווי לפי הזמנת העבודה:** שווי המתייחס למבנה היביל המקורי בלבד, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר, כנדרש בהזמנת העבודה.

❖ **חלופה ב'- שווי בהתאם למצב התכנוני והפיזי:** שווי המתייחס לסך כל המחוברים, המבנה היביל המקורי, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר והתוספת הבנויה (בנייה קלה) הצמודה לו בשטח של כ- 16.8 מ"ר, המוכרים כחוקיים ("מבנים קיימים") בנכס.

10.3. התחשיב אינו כולל עלויות הובלה, מנוף הצבה/ פריקה, לא כולל בסיס תשתיות, חשמל, תקשורת וביוב.

10.4. מיקום הנכס הנישום – מושב אלמגור, חלק מחלקה 16 בגוש 14076.

10.5. מצב הזכויות כמתואר לעיל בפרק תיאור הזכויות.

10.6. השומה נערכת תוך שקלול של שתי גישות שמאויות מקובלות: גישת ההשוואה וגישת העלות, וזאת כדי להגיע לאומדן מבוסס המשקף את מצב הנכס הנוכחי.

10.7. גישת ההשוואה: בחינת נתוני שוק, רמת הדרישה באיזור לנכס מסוג זה, וסקרי מחירים למבנים יבילים/ניידים דומים. בגישה זו בוצעו התאמות בגין גודל המבנים ומצבם הפיזי.

10.8. גישת העלות: בחישוב אומדן שווי המחוברים (המבנה היביל והתוספת הבנויה), הובא בחשבון אופי/סוג המבנה וכן מועד הצבת המבנים, המבנה היביל המקורי הוצב בשנת 2005 והתוספת הצמודה הוצבה בשנת 2010. בהתאם לכך, יושם פחת מתואם לכל מחובר נכון ליום הביקור בשטח.

10.9. נלקחו בחשבון מצבו הפיזי ורמת התחזוקה של הנכס.

10.10. לא נלקחה בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי הקיימת.

10.11. בעלויות המחוברים הובא בחשבון שטח המבנה.

10.12. המחירים כוללים מע"מ ככל וחל.

² בהקשר זה – חוקיות התוספת הבנויה בשטח של כ- 16.8 מ"ר.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 12 מתוך 20

11. מסד נתונים:

מחירון דקל:

מבני מגורים

הערות:

כללי: העלויות למ"ר מבני מגורים הינן "עד מפתח" וכוללות רווח קבלני.

- האומדנים שלהלן מתייחסים לעלויות בניה בתנאי סופוגרפיה נוחים ומפרט גימור ממוצע, כולל הכנה למיזוג אויר.
- בכל דירה ממ"ד כמתחייב מדרגות פיקוד העורף.
- המחירים אינם סוללים: עלויות קרקע, תכנון, פיקוח, מסים והיטלים, מע"מ, שיווק, מערכות מיוחדות כגון: גרסור, משאבות, שחרור עשן וכו', וכן לא כוללות תוספות עבור מבנים מורכבים, תנאי עבודה וגישות קשים, תנאים סופוגרפיים מיוחדים וקירות תומכים.

1- בתיים צמודי קרקע, 1-2 קומות

מחיר בניה עלית כולל: שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן	7,075 ש"ח/מ"ר
קומת מגורים במרתף (לרבות חפירה)	7,615 ש"ח/מ"ר
מרפסת לא מקורה	2,112 ש"ח/מ"ר
חינון תת-קרקעי (לרבות חפירה)	3,050 ש"ח/מ"ר

בניית שלד לבתיים צמודי קרקע

עלות קבלן (בלבד) - חומר ועבודה מהווה כ- 35% מעלות המבנה כולו.

מחירון דפי זהב:

בניית בתיים פרטיים

בניית בית פרטי - סטנדרט נמוך המחיר למ"ר	5,000 - 3,800 ₪
בניית בית פרטי - סטנדרט בינוני המחיר למ"ר	6,500 - 4,000 ₪
בניית בית פרטי - סטנדרט גבוה המחיר למ"ר לסטנדרט גבוה, אך לא יוקרתי	7,500 - 5,000 ₪
בניה קלה המחיר למ"ר ותלוי בסטנדרט הבנייה ובמפרט הדירה	4,000 - 2,000 ₪
בניה יוקרה המחיר למ"ר ותלוי בסטנדרט הבנייה ובמפרט הדירה	6,000 - 3,000 ₪
בניית שלד המחיר משוער לבניית השלד בלבד למ"ר	2,500 - 1,200 ₪

משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

תאריך : 10/12/2025

מספרנו : 16626-25

עמוד 13 מתוך 20

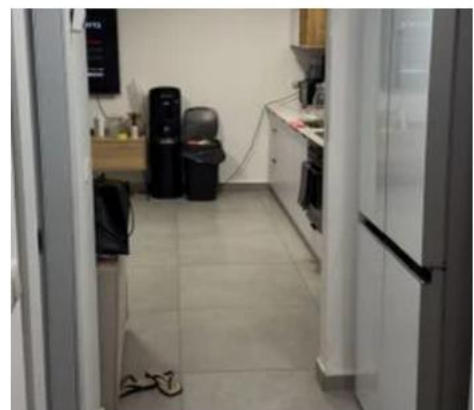
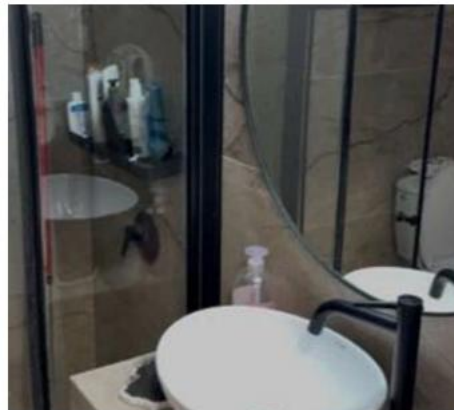
11.1. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד המהווה מגורים בשטח 45 מ"ר תמורת 52,000 ₪ (המהווים 1,156 ₪/מ"ר).



11.2. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד המהווה מגורים בשטח 32 מ"ר תמורת 34,500 ₪ (המהווים 1,078 ₪/מ"ר).



11.3. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד חדש המהווה מגורים בשטח 48 מ"ר תמורת 95,000 ₪ (המהווים 1,979 ₪/מ"ר).



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025

מספרנו : 16626-25

עמוד 14 מתוך 20

11.4. עיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד חדש³ בשטח 27 מ"ר תמורת 35,500 ₪ (המהווים 1,315 ₪/מ"ר).



11.5. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד בשימוש מגורים, בשטח 36 מ"ר תמורת 55,000 ₪ (המהווים 1,528 ₪/מ"ר).



11.6. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד המהווה מגורים בשטח 60 מ"ר תמורת 75,000 ₪ (המהווים 1,250 ₪/מ"ר).



³ לא צוין השימוש.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025

מספרנו : 16626-25

עמוד 15 מתוך 20

11.7. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד חדש⁴ בשטח 24 מ"ר תמורת 30,950 ₪ (המהווים 1,290 ₪/מ"ר).



⁴ לא צוין השימוש.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 16 מתוך 20

12. תחשיבים לחוות הדעת -

מניתוח כלל נתוני הסקירה ותוך ביצוע התאמות נדרשות עולה כי לנכס הנדון על רקע גודלו, מצבו הפיזי, רמת תחזוקתו, צורת המבנה, אפשרויות שימוש וניצול וכן כל יתר הגורמים והשיקולים המפורטים בגוף חוות דעת זו, מביאים אותי הממצאים לאמוד לנכס הנדון רמת שווי כדלקמן:

עפ"י גישת השוואה:

- עבור המבנה היביל הידוע כיחידה 9880 אומדן השווי הוא 1,240 ₪ /מ"ר בנוי למועד הקובע.
- עבור התוספת הבנויה הצמודה למבנה היביל המקורי אומדן השווי הוא 1,300 ₪ /מ"ר בנוי למועד הקובע.

עפ"י גישת העלות:

- עבור המבנה היביל הידוע כיחידה 9880 אומדן השווי הוא 880 ₪ /מ"ר בנוי למועד הקובע.
- עבור התוספת הבנויה הצמודה למבנה היביל המקורי אומדן השווי הוא 1,000 ₪ /מ"ר בנוי למועד הקובע.

חוות הדעת מתייחסות ל- 2 החלופות הבאות:

תחשיב אומדן שווי עפ"י גישת השוואה - חלופה א'	
אומדן שווי לפי הזמנת העבודה: שווי המתייחס למבנה היביל המקורי בלבד, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר, כנדרש בהזמנת העבודה.	
הערכת השווי מתייחסת למחוברים בלבד ללא מרכיב הקרקע (מחוברים במצבם AS-IS הכוללים פחת נכון ליום הביקור בשטח). התחשיב אינו כלל עלויות הובלה, מנוף הצבה/פריקה, לא כולל בסיס תשתיות, חשמל, תקשורת וביו.ב.	
מבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880	תיאור המחובר
45	שטח (מ"ר)
1,240 ₪	שווי מתואם למ"ר בנוי
55,816 ₪	שווי המחובר בגישת השוואה
55,800 ₪	שווי המחובר בגישת השוואה, במעוגל, חלופה א'

משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

תאריך: 10/12/2025
מספרנו: 16626-25

עמוד 17 מתוך 20

תחשיב אומדן שווי עפ"י גישת העלות - חלופה א'	
אומדן שווי לפי הזמנת העבודה: שווי המתייחס למבנה היביל המקורי בלבד, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר, כנדרש בהזמנת העבודה.	
הערכת השווי מתייחסת למחוברים בלבד ללא מרכיב הקרקע (מחוברים במצבם AS-IS הכוללים פחת נכון ליום הביקור בשטח). התחשיב אינו כלל עלויות הובלה, מנוף הצבה/פריקה, לא כולל בסיס תשתיות, חשמל, תקשורת וביוב.	
מבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880	תיאור המחובר
45	שטח (מ"ר)
7,075 ₪	עלות בניה לשנת 2025 (לצמוד קרקע) עפ"י מחירון דקל
8,349 ₪	בתוספת מע"מ 18%
5,844 ₪-	הפחתה (70%) בגין מבנה יביל
2,505 ₪	עלות מותאמת לאחר סוג מבנה
1 ₪	הפחתה בגין פחת ב- %
1,628 ₪-	הפחתה בגין פחת ב- ₪
877 ₪	עלות הבניה המותאמת לנכס הנדון
39,447 ₪	שווי המחובר בגישת העלות
39,400 ₪	שווי המחובר בגישת העלות, במעוגל, חלופה א'

שקלול השווי בהתאם לגישת ההשוואה ולגישת העלות	
חלופה א' - אומדן שווי לפי הזמנת העבודה: שווי המתייחס למבנה היביל המקורי בלבד, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר, כנדרש בהזמנת העבודה	
אחוז יחסי לגישה	סה"כ שווי עפ"י גישת ההשוואה
0.7	סה"כ שווי מבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880 בשטח 45 מ"ר
	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880 בשטח 45 מ"ר

אחוז יחסי לגישה	סה"כ שווי עפ"י גישת העלות
0.3	סה"כ שווי מבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880 בשטח 45 מ"ר
	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880 בשטח 45 מ"ר

	סה"כ שווי משוקלל (2 גישות השומה) בהתאם לחלופה א' - שווי המבנה היביל המקורי בלבד, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר
50,900 ₪	

משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 18 מתוך 20

תחשיב אומדן שווי עפ"י גישת ההשוואה - חלופה ב'		
אומדן שווי בהתאם למצב התכנוני והפיזי: שווי המתייחס לסך כל המחוברים, המבנה היביל המקורי, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר והתוספת הבנויה (בנייה קלה) הצמודה לו בשטח של כ- 16.8 מ"ר, המוכרים כחוקיים ("מבנים קיימים") בנכס.		
הערכת השווי מתייחסת למחוברים בלבד ללא מרכיב הקרקע (מחוברים במצבם AS-IS הכוללים פחת נכון ליום הביקור בשטח). התחשיב אינו כלל עלויות הובלה, מנוף הצבה/פריקה, לא כולל בסיס תשתיות, חשמל, תקשורת וביוב.		
61.8	סה"כ שטח המחוברים בחלופה ב'	
פירוט המחוברים	תיאור	
מבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880	תיאור המחובר	
תוספת בנויה צמודה למבנה היביל המקורי	שטח (מ"ר)	
16.8	45	
1,300 ₪	1,240 ₪	
21,840 ₪	55,816 ₪	
21,800 ₪	55,800 ₪	
77,600 ₪	סה"כ שווי המחוברים בגישת ההשוואה עפ"י חלופה ב'	

תחשיב אומדן שווי עפ"י גישת העלות - חלופה ב'		
אומדן שווי בהתאם למצב התכנוני והפיזי: שווי המתייחס לסך כל המחוברים, המבנה היביל המקורי, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר והתוספת הבנויה (בנייה קלה) הצמודה לו בשטח של כ- 16.8 מ"ר, המוכרים כחוקיים ("מבנים קיימים") בנכס.		
הערכת השווי מתייחסת למחוברים בלבד ללא מרכיב הקרקע (מחוברים במצבם AS-IS הכוללים פחת נכון ליום הביקור בשטח). התחשיב אינו כלל עלויות הובלה, מנוף הצבה/פריקה, לא כולל בסיס תשתיות, חשמל, תקשורת וביוב.		
61.8	סה"כ שטח המחוברים בחלופה ב'	
פירוט המחוברים	תיאור	
מבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880	המחובר	
תוספת בנויה צמודה למבנה היביל	שטח (מ"ר)	
16.8	45	
7,075 ₪	7,075 ₪	
8,349 ₪	8,349 ₪	
5,844 ₪	5,844 ₪	
2,505 ₪	2,505 ₪	
60%	65%	
1,503 ₪	1,628 ₪	
1,002 ₪	877 ₪	
1,000 ₪	880 ₪	
16,800 ₪	39,600 ₪	
16,800 ₪	39,600 ₪	
56,400 ₪	סה"כ שווי המחוברים בגישת העלות עפ"י חלופה ב'	

משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין באישראל



תאריך : 10/12/2025

מספרנו : 16626-25

עמוד 19 מתוך 20

שקלול השווי בהתאם לגישת ההשוואה ולגישת העלות			
חלופה ב' - אומדן שווי בהתאם למצב התכנוני והפיזי: שווי המתייחס לסך כל המחוברים, המבנה היביל המקורי, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר והתוספת הבנויה (בנייה קלה) הצמודה לו בשטח של כ- 16.8 מ"ר, המוכרים כחוקיים ("מבנים קיימים") בנכס.			
אחוז יחסי לגישה	סה"כ שווי עפ"י גישת ההשוואה		
0.7	₪ 55,800	:	סה"כ שווי מבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880 בשטח 45 מ"ר
	₪ 39,060	:	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880 בשטח 45 מ"ר
0.6	₪ 21,800	:	סה"כ שווי תוספת בנויה צמודה למבנה היביל המקורי בשטח של כ- 16.8 מ"ר
	₪ 13,080	:	סה"כ שווי יחסי לתוספת בנויה צמודה למבנה היביל המקורי בשטח של כ- 16.8 מ"ר
אחוז יחסי לגישה	סה"כ שווי עפ"י גישת העלות		
0.3	₪ 39,600	:	סה"כ שווי מבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880 בשטח 45 מ"ר
	₪ 11,880	:	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל (מקורי) - יחידה מס' 9880 בשטח 45 מ"ר
0.4	₪ 16,800	:	סה"כ שווי תוספת בנויה צמודה למבנה היביל המקורי בשטח של כ- 16.8 מ"ר
	₪ 6,720	:	סה"כ שווי יחסי לתוספת בנויה צמודה למבנה היביל המקורי בשטח של כ- 16.8 מ"ר
	₪ 71,000	:	סה"כ שווי משוקלל (2 גישות השומה) בהתאם לחלופה ב' - סך כל המחוברים

משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





תאריך : 10/12/2025
מספרנו : 16626-25

עמוד 20 מתוך 20

13. ה ע ר כ ה - שווי המחברים ללא מרכיב הקרקע, במושב אלמגור, בגוש 14076 חלק

מחלקה 16, בהתאם ל-2 החלופות כמפורט לעיל:

לאור האמור לעיל ולאחר סקר בסביבה ומחירוניהם ובהתחשב בגודל הנכס, מצבו הפיזי, רמת התחזוקה, רמות הדרישה והביקוש לנכסים דומים וכן כל יתר הגורמים והשיקולים שפורטו בדו"ח זה מביאים אותי התחשיבים לכלל דעה כי ניתן להעריך את שווי המחברים ללא מרכיב הקרקע שתואר לעיל, במצבו הנוכחי כפי שנצפה ביום הביקור כשהוא פנוי וחופשי מכל שיעבוד, חוב או חזקה ו/או בעיה משפטית כל שהיא ולמועד הקובע דו"ח זה כדלקמן:

שווי חלופה א' - אומדן שווי לפי הזמנת העבודה:		
שווי המבנה היביל המקורי בלבד, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר :	50,900 ₪	חמישים אלף ותשע מאות ₪

שווי חלופה ב' - אומדן שווי בהתאם למצב התכנוני והפיזי:		
שווי סך כל המחברים, המתייחס למבנה היביל המקורי, הידוע כיחידה 9880, בשטח של 45 מ"ר ולתוספת הבנויה (בנייה קלה) הצמודה לו בשטח של כ- 16.8 מ"ר	71,000 ₪	שבעים ואחד אלף ₪

יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול בנכס שינוי - עליה או ירידה בשווי בערכים ריאליים.

בעת משא ומתן ייתכנו תנודות מן השווי בשיעור של עד 20% וזאת לאור סוג הבינוי ורמת התחזוקה.

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום
מוטי זייד
שמאי מקרקעין מוסמך
מס רישיון 238
מוטי זייד בע"מ

משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

