

MOTY ZAID L.T.D

Real Estate Appraisers

מוטי זייד בע"מ

שמאי מקרקעין וכלכלנים



• שבאות מקרקעין • ליווי כלכלי ידועות • התמחושות עירונית • צויד מוסחה לבמ"ש • שבאות איוון איחוד וחלוקה

תאריך : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 1 מתוך 18

הערכת שווי המחברים ללא מרכיב הקרקע

עבור 3 מבנים יבילים הידועים כיחידות מספר :

3, 2, 1

הממוקמים בישוב תל תאומים

ומוסדרים ברישום :

כחלק מחלקה 165 בגוש 22998

יחידה מס' 2



יחידה מס' 1



יחידה מס' 3



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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 2 מתוך 18

לכבוד,

החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית
באמצעות הגברת איריס יצחקי

א.ג.נ.,

הנדון:

הערכת שווי המחוברים ללא מרכיב הקרקע עבור 3 מבנים יבילים

הידועים כיחידות מספר: 1, 2, 3

הממוקמים בישוב תל תאומים

ומוסדרים ברישום: כחלק מחלקה 165 בגוש 22998

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:

נתבקשתן לחוות דעתי לגבי הערכת שווי השוק של רכיב המחוברים ללא מרכיב הקרקע, עבור 3 מבנים יבילים, הידועים כיחידות מספר: 1, 2, 3, המיועדים לשימוש ציבורי, הממוקמים בישוב תל תאומים ומוסדרים ברישום: כחלק מחלקה 165 בגוש 22998.
חוות דעתי מבוססת על ניסיוני המקצועי, התרשמותי מהביקור במקום, המסמכים שנאספו על ידי ואלו שהוגשו לעיוני וכן בחינת סקרי שוק רלוונטיים ומחירוניהם לענף הבניה.

2. המועד הקובע לחוות הדעת:

התאריך הקובע לחוות הדעת הינו - 1.12.2025 שהוא יום הביקור בנכס ובסביבתו.

3. ביקור:

בתאריך 1.12.2025 נערך ביקור בנכס ובסביבתו, ע"י עינב כהן שמאית מקרקעין, עובדת במשרד הח"מ. הביקור נערך בליווי מר דוד אברהם - יו"ר ועד האגודה ביישוב תל תאומים, אשר זוהה ע"י תעודת זהות.

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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 3 מתוך 18

4. פרטי הנכס נשוא חוות הדעת:

הנכס	:	3 מבנים יבילים, הידועים כיחידות מספר: 1, 2, 3, ומיועדים לשימוש ציבורי.
מיקום	:	ישוב תל תאומים.
רישום ושטח	:	חלק מחלקה 165 בגוש 22998.
מחוברים	:	הנכס הנדון מהווה 3 מבנים יבילים, הידועים כיחידות מס' 1, 2, 3, כל אחת מהן בשטח של 48 מ"ר (ע"פ הזמנת העבודה והביקור בשטח).
	:	במסגרת חוות דעת זו נישומים שלושת המבנים היבילים, כל אחד בנפרד, ללא מרכיב הקרקע.
	:	(המחוברים במצבם AS-IS הכוללים 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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 4 מתוך 18

5. תיאור הנכס והסביבה:

5.1. תיאור הסביבה:

תל תאומים הינו יישוב קהילתי, השוכן בבקעת בית שאן באזור הצפון, הממוקם גיאוגרפית כחמישה (5) קילומטרים מדרום לעיר בית שאן. היישוב הוקם בשנת 1984, ומשתייך למועצה האזורית "עמק המעינות". שמו של היישוב ניתן לו בעקבות האתר הארכיאולוגי תל א- תום הנמצא בו. תל תאומים נכלל ברביעיית יישובי "גוש ביכורה" עם רוויה, רחוב ושדי תרומות, נוסד כיישוב שיועד במקור לאכלס צאצאים של אותם מושבים, והוא השתייך לארגון המושבים של הפועל המזרחי. לפי נתוני הלמ"ס לסוף שנת 2023 האוכלוסייה בתל תאומים, מונה כ- 642 תושבים, הינה אוכלוסייה מעורבת, בה מתגוררים דתיים וחילונים. היישוב נהנה מחיי קהילה המשתרעים בשלושה מעגלים - הפנימי ניהול אורח חיים עצמאי, המעגל המורחב של חיי הקהילה של יישובי גוש ביכורה, וכן המועצה האזורית על יישוביה הרבים. הגישה הראשית ליישוב מתבצעת באמצעות הסתעפות מכביש מספר 90, ובסביבתו המיידית נמצאים היישובים ביכורה, רחוב ושדי תרומות. עם השנים, היישוב התפתח וכלל הקמת שכונת קראוונים בשנת 2012, אשר עברה בהמשך תהליכי הרחבה לבניית בתים חדשים.



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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 5 מתוך 18

5.2. תיאור הנכס:

הנכס נשוא חוות הדעת הינו סך של 3 מבנים יבילים, הידועים כיחידות מס' 1, 2 ו-3, הממוקמים ביישוב תל תאומים, בגוש 22998, חלק מחלקה 165. המבנים מיועדים לשימוש ציבורי. המבנים הוצבו בשטח בשנת 2010 וכל אחד מהמבנים משתרע על שטח של כ-48 מ"ר (בהתאם להזמנת העבודה והביקור בשטח). הקרקע עליה ממוקם הנכס הינה מישורית מבחינה טופוגרפית.

פירוט המבנים ומצבם התחזוקתי:

במועד הביקור הפיזי נבחנו המבנים ונצפתה החלוקה הפונקציונלית, רמת הגמר והמצב התחזוקתי כמפורט להלן:

יחידות מס' 1 ומס' 3:

- **מצב כללי:** המבנים נראים במצב תחזוקתי סביר, עם סימני בלאי טיפוסיים לגילם הכרונולוגי. המבנים מחוברים לתשתיות חשמל ומים (תקינותן לא נבדקה).
- **רמת גמר:** נמוכה-בינונית. כוללת ריצוף טרצו (20X20 ס"מ), כלים סניטריים פשוטים, וחיפוי קרמיקה (40X30 ס"מ). בנכס הותקנו חלונות אלומיניום הכוללים רשתות וסורגים, ושני מזגנים מפוצלים בכל יחידה (תקינותם לא נבדקה).
- **מטבח (ביחידה מס' 1):** קיים מטבחון הכולל משטח שיש (כ-1.8 מ'), ארונות פורמייקה וחיפוי קר (60X30 ס"מ).
- **מידע על שיפוץ תקופתי:** על פי הצהרת יו"ר ועד האגודה¹ ביישוב, לפני כשנתיים בוצעו ביחידות אלו עבודות שיפוץ ותחזוקה² (צבע, חשמל, התקנת מזגנים ואלומיניום). ממצאי הביקור הפיזי עולים בקנה אחד עם הצהרה זו ומעידים על תחזוקה מונעת שבוצעה בנכס.

יחידה מס' 2:

- **מצב כללי:** במועד הביקור הפיזי בנכס, נמצא כי יחידה מס' 2 מצויה במצב תחזוקתי ירוד ביותר, המאופיין בבלאי פיזי מואץ הנראה לעין. המבנה אינו ראוי לשימוש פונקציונלי במצבו הנוכחי.
- **רכיבי פנים ורמת גמר:** נצפו ליקויי שימוש קיצוניים, הזנחה, לרבות הרס ופירוק של רכיבים יסודיים, אביזרים שבורים וניתוק מחיצות פנים. רמת הגמר הפנימית במצבה הנוכחי זניחה וכן בעלת השפעה שלילית ניכרת על אומדן השווי, המבטאת את הבלאי הפיזי המוחלט של רכיבי הפנים.
- **תשתיות:** מהביקור בנכס ניכר כי התשתיות הפנימיות (חשמל ואינסטלציה) אינן שמישות (לא נבדקה תקינותן).

¹ מר דוד אברהם (אשר זוהה ע"י תעודת זהות) - מציג הנכס מושא השומה במועד הביקור.
² לא הוצגו בפני אסמכתאות כספיות לביצוע עבודות השיפוץ והתחזוקה ע"י ועד האגודה.

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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 6 מתוך 18

6. מצב תכנוני (רקע בלבד):

להלן התכניות החלות על הנכס:

מס' תוכנית	שם תוכנית	סטטוס	תאריך תוקף
202-0789636	שינויים בהוראות לתב"ע מושב תל תאומים	בתוקף	05/08/2020
23/במ	תל תאומים - הרחבה	בתוקף	13/12/1990

תכנית 202-0789636 פורסמה לתוקף ברשומות ביום 26/05/2021.

מטרת התכנית:

שינויים כללים בהוראות תכנית גובמו 23 ליישוב תל תאומים. המבנים היבילים, הידועים כיחידות מסי 1, 2, 3, ממוקמים בשטח מגרש 18, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

להלן פירוט התכליות והשימושים בשטח מגרש 18 :

1. ייעודו של שטח זה ל:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- ב. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכנייה וחנויות).
- ג. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
- ד. מועדונים, מוסדות נוער וילדים, מקלטים.
- ה. גני ילדים ופעוטונים.
- ו. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הוועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבני הציבור.
- ז. מתקני ספורט.
2. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
3. מיקומם, גודלם, ייעודם וכן מספר הקומות, יהיו ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

תשריט ישוב תל תאומים מתוך התכנית ובו מיקום הנכס הנישום, במגרש 18 :



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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 7 מתוך 18

6.1. רישוי:

לא רלוונטי לחוות הדעת.

7. תיאור הזכויות (פרקע):

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

7.1. 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 ואו רישומית של הח"מ.

8. תמונות מיום הביקור בנכס:

תמונות מייצגות של הנכס נכון ליום הביקור:

צילום יחידה מס' 1



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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 8 מתוך 18

צילום יחידה מס' 2



צילום יחידה מס' 3



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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 9 מתוך 18

9. עקרונות גורמים ושיקולים לחוות הדעת:

- בבואי לאמוד שווי לנכס הנישום הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 9.1. מטרת חוות הדעת - הערכת שווי השוק של רכיב המחברים בלבד, ללא מרכיב הקרקע (מחברים במצבם AS-IS הכוללים פחת מתואם נכון ליום הביקור בשטח).
 - 9.2. הנכס המוערך כולל 3 מבנים יבילים, הידועים כיחידות מס' 1,2,3, בשטח של 48 מ"ר כל אחת מהן.
 - 9.3. שלושת המבנים היבילים שבנדון הוצבו בשנת 2010, בישוב תל תאומים, בגוש 22998 חלקה מחלקה 165.
 - 9.4. צורת החלוקה של המבנה מאפשרת הן שימושים ציבוריים והן שימושי מגורים בעתיד.
 - 9.5. התחשיב אינו כולל עלויות הובלה, מנוף הצבה/ פריקה, לא כולל בסיס תשתיות, חשמל, תקשורת וביוב.
 - 9.6. מצב הזכויות כמתואר לעיל בפרק תיאור הזכויות.
 - 9.7. השומה נערכת תוך שקלול של שתי גישות שמאויות מקובלות: גישת ההשוואה וגישת העלות, וזאת כדי להגיע לאומדן מבוסס המשקף את מצב הנכס הנוכחי.
 - 9.8. גישת ההשוואה: בחינת נתוני שוק, רמת הדרישה באזור לנכס מסוג זה, וסקרי מחירים למבנים יבילים/ניידים דומים. בגישה זו בוצעו התאמות בגין גודל המבנים ומצבם הפיזי.
 - 9.9. גישת העלות: בחישוב אומדן השווי ליחידות מס' 1 ו-3, נלקחו בחשבון עבודות השיפוץ והתחזוקה שבוצעו בהן לפני כשנתיים כמפורט בפרק תיאור הנכס לעיל, וכיוצא בזאת פחת מתואם נכון ליום הביקור בשטח.
 - בחישוב אומדן השווי ליחידה מס' 2, נלקחו בחשבון ההרס, הבלאי הקיצוני, ההזנחה ופירוק רכיבי הפנים, וכיוצא בזאת פחת פיזי מואץ.
 - 9.10. נלקחו בחשבון מצבו הפיזי ורמת התחזוקה של הנכס.
 - 9.11. לא נלקחה בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי הקיימת.
 - 9.12. בעלויות המחברים הובא בחשבון שטח המבנה.
 - 9.13. המחירים כוללים מע"מ ככל וחל.

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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 10 מתוך 18

10. מסד נתונים:

מחירון דקל:

מבני מגורים

הערה:

כלל: העלות למ"ר מבני מגורים הינן "עד מסתור" גאלות רוח קבלי
 • האמודים שלהן תתייחסים לעלויות בריה בחסוי ספוגרפיה נוחים ומסרס נימר הממנע, כולל הגנה לריחוד אוד,
 • בגל דריה ממ"ד בפתח"ל מדרשת תיקוד הסרף
 • הפחירים אינם נאלים: עלויות קרקע, תנע, פיקות, מסים וריסלים, סערת, שיק, מערכת מיחודות נגד גורטר, משאבות, שחור עשן אד, אן לא נאלות תסמנת עברו מבנים מרנבים, תואי עבודה גישה קשים, תנאים ספוגרפיים משודים וקירות תסכים

1. בתים צמודי קרקע 1-2 קומות	
מחיר בריה עלית כולל: שטח עיקרי ומס"ד וחדר מדרגות+מחסן	7,075 ש"ח/מ"ר
קמת מארים במרתף (לרבות הפירה)	7,615 ש"ח/מ"ר
פופסת לא מקורה	2,112 ש"ח/מ"ר
תנין תת-קרקעי (לרבות הפירה)	3,050 ש"ח/מ"ר

נכית עלוד לנתיים עמוד 2025
 קלות בקין (כלבד) - חומר עבודה מהאה כ- 35% מעלות המבנה נוח

מחירון דפי זהב:

בניית בתים פרטיים

₪3,800 - 5,000	בניית בית פרטי - סטנדרט נמוך המחיר למ"ר
₪4,000 - 6,500	בניית בית פרטי - סטנדרט בינוני המחיר למ"ר
₪5,000 - 7,500	בניית בית פרטי - סטנדרט גבוה המחיר למ"ר לסטנדרט גבוה, אך לא זיקרתי
₪2,000 - 4,000	בניה קלה המחיר למ"ר וחלוי בסטנדרט הבניה ובמפרט הדירה
₪3,000 - 6,000	בניה ירוקה המחיר למ"ר וחלוי בסטנדרט הבניה ובמפרט הדירה
₪1,200 - 2,500	בניית שלד המחיר משוער לבניית האלוד בלבד למ"ר

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 היפה, 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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 11 מתוך 18

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



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



10.3. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד חדש המהווה מגורים בשטח 48 מ"ר תמורת 100,000 ₪ (המהווים 2,083 ₪/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 : 08/12/2025
 מספרנו : 16616-25

עמוד 12 מתוך 18

10.4. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד חדש³, בשטח 18 מ"ר תמורת 24,900 ₪ (המהווים 1,383 ₪/מ"ר).



10.5. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד, בשימוש ציבורי (בית כנסת), בשטח 57 מ"ר תמורת 55,000 ₪ (המהווים 955 ₪/מ"ר).



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




10.7. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד בשימוש ציבורי, בשטח 54 מ"ר תמורת 75,000 ₪ (המהווים 1,389 ₪/מ"ר).



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



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

⁴ לא צוין השימוש.





10.10. עיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד המהווה מגורים בשטח 70 מ"ר תמורת 79,000 ש"ח (המהווים 1,129 ש"ח/מ"ר).



10.11. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד המהווה מגורים בשטח 50 מ"ר תמורת 40,000 ש"ח (המהווים 800 ש"ח/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



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין באישראל



תאריך : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 15 מתוך 18

10.12. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד המהווה כיתות לימוד בשטח 50 מ"ר תמורת 31,000 ₪ (המהווים 620 ₪/מ"ר).



10.13. בעיון באתר "יד 2" מוצע למכירה מבנה יביל נייד ותיק, בשטח 46 מ"ר תמורת 30,000 ₪ (המהווים 658 ₪/מ"ר).



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 תיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב ז, 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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 16 מתוך 18

11. 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 יחידה מס' 1 ויחידה מס' 3 אומדן השווי הוא 1,200 ₪ /מ"ר בנוי למועד הקובע.
- עבור יחידה מס' 2 אומדן השווי הוא 680 ₪ /מ"ר בנוי למועד הקובע.

עפ"י גישת העלות:

- עבור יחידה מס' 1 ויחידה מס' 3 אומדן השווי הוא כ-1,130 ₪ /מ"ר בנוי למועד הקובע.
- עבור יחידה מס' 2 אומדן השווי הוא כ- 500 ₪ /מ"ר בנוי למועד הקובע.

חוות הדעת מתייחסות ל- 3 מבנים יבילים, הידועים כיחידות מס' 1, 2, 3, בשטח של 48 מ"ר כל אחת מהן.

תחשיב אומדן שווי המחוברים עבור 3 מבנים יבילים המזוהים כיחידות מס' 1, 2, 3	
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.	
תחשיב השווי בגישת השוואה	
מבנה יביל המזוהה כיחידה מס' 1	
נתוני בסיס	
1,200 ₪	שווי מתואם למ"ר בנוי
48	סה"כ שטח בנוי (מ"ר)
57,600 ₪	סה"כ שווי יחידה מס' 1 בשטח 48 מ"ר בגישת השוואה:
מבנה יביל המזוהה כיחידה מס' 3	
נתוני בסיס	
1,200 ₪	שווי מתואם למ"ר בנוי
48	סה"כ שטח בנוי (מ"ר)
57,600 ₪	סה"כ שווי יחידה מס' 1 בשטח 48 מ"ר בגישת השוואה:
מבנה יביל המזוהה כיחידה מס' 2	
נתוני בסיס	
680 ₪	שווי מתואם למ"ר בנוי
48	סה"כ שטח בנוי (מ"ר)
32,600 ₪	סה"כ שווי יחידה מס' 1 בשטח 48 מ"ר בגישת השוואה:

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 : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 17 מתוך 18

תחשיב אומדן שווי המחזורים עבור 3 מבנים יבילים המזוהים ביחידות מס' 1, 2, 3		
הערכת השווי מתייחסת למחזורים בלבד ללא מרכיב הקרקע (מחזורים במצבם AS-IS הכללים פחת נכון ליום הביקור בשטח). התחשיב אינו כלל עלויות הובלה, מנף הצבה/פריקה, לא כולל בסיס תשתיות, חשמל, תקשורת וביוב.		
תחשיב השווי בנישת העלות		
רכיב החישוב	יחידות 1 ו-3 (משופצות)	יחידה 2 (בלאי מואץ)
שטח יחידה (מ"ר)	48	48
עלות בניה לשנת 2025 (לצמוד קרקע) עמ"י מחירון דקל	7,075 ₪	7,075 ₪
בתוספת מע"מ 18%	8,349 ₪	8,349 ₪
הפחתה (70%) בגין מבנה יביל	5,844 ₪	5,844 ₪
עלות מותאמת לאחר סוג מבנה	2,505 ₪	2,505 ₪
הפחתה בגין פחת ב- %	55%	80%
הפחתה בגין פחת ב- ₪	1,378 ₪	2,004 ₪
עלות הבניה המותאמת לנכס הנדון	1,127 ₪	501 ₪
עלות הבניה המותאמת לנכס הנדון, במעוגל	1,130 ₪	500 ₪
סה"כ שווי יחידה מס' 1 בנישת העלות	54,000 ₪	סה"כ שווי יחידה מס' 2 בנישת העלות
סה"כ שווי יחידה מס' 3 בנישת העלות	54,000 ₪	
		24,000 ₪

אחוז יחסי לנישה	סה"כ שווי עמ"י גישת התשוואה
0.6	סה"כ שווי מבנה יביל יחידה מס' 1 בשטח 48 מ"ר : 57,600 ₪
	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל יחידה מס' 1 בשטח 48 מ"ר : 34,560 ₪
0.7	סה"כ שווי מבנה יביל יחידה מס' 2 בשטח 48 מ"ר : 32,600 ₪
	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל יחידה מס' 2 בשטח 48 מ"ר : 22,820 ₪
0.6	סה"כ שווי מבנה יביל יחידה מס' 3 בשטח 48 מ"ר : 57,600 ₪
	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל יחידה מס' 3 בשטח 48 מ"ר : 34,560 ₪

אחוז יחסי לנישה	סה"כ שווי עמ"י גישת העלות
0.4	סה"כ שווי מבנה יביל יחידה מס' 1 בשטח 48 מ"ר : 54,000 ₪
	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל יחידה מס' 1 בשטח 48 מ"ר : 21,600 ₪
0.3	סה"כ שווי מבנה יביל יחידה מס' 2 בשטח 48 מ"ר : 24,000 ₪
	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל יחידה מס' 2 בשטח 48 מ"ר : 7,200 ₪
0.4	סה"כ שווי מבנה יביל יחידה מס' 3 בשטח 48 מ"ר : 54,000 ₪
	סה"כ שווי יחסי למבנה יביל יחידה מס' 3 בשטח 48 מ"ר : 21,600 ₪

56,000 ₪	סה"כ שווי משוקלל (2 גישות השומה) למבנה יביל הידוע כיחידה מס' 1 בשטח 48 מ"ר במעוגל
30,000 ₪	סה"כ שווי משוקלל (2 גישות השומה) למבנה יביל הידוע כיחידה מס' 2 בשטח 48 מ"ר במעוגל
56,000 ₪	סה"כ שווי משוקלל (2 גישות השומה) למבנה יביל הידוע כיחידה מס' 3 בשטח 48 מ"ר במעוגל





תאריך : 08/12/2025
מספרנו : 16616-25

עמוד 18 מתוך 18

12. הערכה - שווי המחברים ללא מרכיב הקרקע ל - 3 מבנים יבילים, הידועים כיחידות מס' 1, 2, 3, בשטח 48 מ"ר כל אחת מהן, בישוב תל תאומים בגוש 22998 חלק מחלקה 165:

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 ואו בעיה משפטית כל שהיא ולמועד הקובע דו"ח זה כדלקמן :

סה"כ שווי מבנה יביל, הידוע כיחידה מס' 1, בשטח 48 מ"ר, במעוגל	: 56,000 ₪	חמישים ושישה אלף ₪
סה"כ שווי מבנה יביל, הידוע כיחידה מס' 2, בשטח 48 מ"ר, במעוגל	: 30,000 ₪	שלושים אלף ₪
סה"כ שווי מבנה יביל, הידוע כיחידה מס' 3, בשטח 48 מ"ר, במעוגל	: 56,000 ₪	חמישים ושישה 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.

נראה באתי על החתום
מוטי זייד

שמאי מקרקעין מוסמך

מס רישיון 233

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





מדינת ישראל - משרד המשפטים

אגף שומת מקרקעין



הערות

- 1 שמאי המאגר יחשב את שכה"ס הצפוי מיד עם תחילת טיפולו. ככל ששכר הטרחה הצפוי עולה על סך 15,000 ₪ + מע"מ או סכום אחר ככל שנקבע בידי המזמין) עליו להעביר את החשבון שכה"ס הצפוי אל מזמין השומה ולא ימשיך בטיפולו בטרם קבלת אישור מזמין השומה.
- 2 הקצבת יחידות השומה מתייחסת לשומה העומדת בתקינה השמאית בהנחיות השמאי הממשלתי הראשי ובבקרת השומה.
- 3 אתר אחד בשומה לנכס בנוי משמעו נכסים שונים באותו בניין או נכסים בנייניים סמוכים באותה חלקה או מגרש שנתבקשה עבורם שומה בו-זמנית.
- 4 אתר אחד בשומה לקרקע משמעו חלקות מגרשים שנתבקשה עבורם שומה בו-זמנית. חלות עליהם תב"ע זהות 'עודם כמוגדר בתב"ע הוא זהה ומצויים בתחומי אותה רשות מוניציפאלית.
- 5 הקצבת יח' שומה בנושא שאים מצוי בטבלאות שלעיל, תיקבע מראש בהתאם לסעיף 501.
- 6 שטחי הבנייה המפורטים בטבלאות שלעיל מתייחסים לשטח הכולל (שטח עיקרי + שטח שירות).
- 7 בשומת נכסים בנויים שהשימוש המיטבי בהם הוא הריסתם, ההקצבה תחושב לפי קרקע פנויה.
- 8 בשומה לחלק ממבנה שהזכויות המוקנות בו הן במושע ולא ניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, תהיה ההקצבה לפי הונס הבנוי בשלמותו.
- 9 בשומה לחלק מקרקע שהזכויות בה הן במושע וניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, תהיה ההקצבה לפי החלק היחסי של הזכויות בקרקע.
- 10 בשומה לחלק מקרקע שהזכויות בה הן במושע אך לא ניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, ישולם לפי סעיף 501.
- 11 עבור שומה לנכסים סמוכים ודומים ואשר נתבקשו ערכים נפרדים לכל נכס (יח' דיור, מגרש וכיוצא ב'ו) תיקבע הקצבת יח' השומה עפ"י הניצול של כלל הונסים, בתוספת של 30%.
- 12 בדיקת סכומי ארנונה, דמי אחזקה, דמי ניהול, הבאה בנוסף לעריכת השומה - תוספת 0.5 יח' שומה לכל הגורמים הנ"ל יחדיו.
- 13 בדיקה שמאית/תכנונית לצרכי מזמין השומה, הבאה בנוסף לבדיקות הנהוגות לשם לקביעת השומה ואינה כרוכה בקביעת ערך שומתי נוסף (כגון, היתכנות תכנונית ופיסית לפיצול הונס בשומות לצרכי הבטוח הלאומי) - תוספת 0.5 יח' שומה.
- 14 שמאי שנדרש לתדן / להשלים שומתו (לאור מחצאי בקרת השמאי הממשלתי או משום שאינה עונה לשאלת השומה שהגדיר הלקוח) ולא ביצע התיקן כנדרש - יהא זכאי לכל היותר למחצית שכר הטרחה.
- 15 הזמנת שומה שבטולה לאחר שהשמאי החל בהכנת השומה אך בטרם סיים עבודתו והגישה כשומה חתומה, שכה"ס ייקבע בשים לב להיקף העבודה שבוצעה בפועל. טרם הודעת המזמין בדבר ביטול ההזמנה, ולכל היותר 80% משכה"ס שהיה נדבע לשומה מושלמת וחתומה, אלמלא הביטול.



החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית
מאז שנת 1968



חטיבת נכסים ואכלוס

תאריך 14.8.25

אל: הגב' עליזה מעוז עליזה

מאת: חטיבת האכלוס

תשלומים המופקדים ישירות לבנק הדואר

מצ"ב הפקדה שנעשתה בבנק הדואר להלן הפרטים:

שם המתיישב תם קאלומים יח"ד מס' 3 יחובות ציור

בישוב תם קאלומים חבל צפון

פדיון השקעות / שכ"ד חודשים אקור קיבוצ שומרה

סכום ההפקדה 2124
+ 637

אורחיים צ'יקי

חטיבת אכלוס

תקבול באשנב

חברת דואר ישראל בע"מ



(1) אסמכתא 3-87559325

חטיבה אלהיים בית

הפרש - חלום אביר ש"א

תל - תאלמ"ב

3 מבנים בי"מ

קבלה ללקוח
הפקדת שקלים מפורטת לחשבוך דואר ישראל/
דואר פי נכסים
הפקדה לא עצמית

סניף בית שאר

אסמכתא: 875593253

ערך יום עסקים נוכחי

10:12 13-08-25 926-038 מח' : 60

קופה: 0955085 עסקה-מאנו

חשבוך: 0025076
מפלי דימרים מרכזי

החשכ"ל-החטיבה לתחירי ש
ח"נ: 22842710

מס' סכום חש' שקל תל/סניף חשבוך

1. 637.3 5639717 10-9661-17180012

סה"כ 637.30 ש"ח מס' שקלים: 1

חישוב לשומה ל3 מבנים בתל תאומים

סה"כ יחידות שומה	יחידות שומה	מספר יחידות דיור	מחיר בסיס	סעיף
1.4		1	900	מחיר בסיס בש"ח
0.6	0.6	2		יח"ד דירת גן
				כל יח"ד נוספת עד 10 יחידות
				כל יח"ד נוספת עד 50 יחידות
2				סה"כ
0.6	30%			תוספת עבור שומות לגנבים צמודים ודומים
2.6				סה"כ יחידות שומה להזמנה