



סולק חקר
13 פר 10695

יניב ביליה
ש.נ.י - שמאות מקרקעין
שמאות ויעוץ במקרקעין * שמאות חקלאית * מיסוי * הפקעות וירידת ערך

1

תאריך: 21 אפריל 2025
תיק מס': 202500334/1

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

שומת מקרקעין
אומדן שווי מבנה צמוד קרקע
בית ראשון - גוש 70045 חלקה 17
מגרש 72A, לפי תוכנית מס' 657-0156281
יח"ד מס' 10695 מושב צופר



לשכת שמאי המקרקעין
ישראל

באר שבע ביאליק 149, טל: 077-3543552 פקס 077-3543551 נייד 050-6570063
Email: yaniv_bl@netvision.net.il



תאריך: 21 אפריל 2025
תיק מס': 202500334/1

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

שומת מקרקעין – אומדן שווי מבנה צמוד קרקע בית ראשון - גוש 70045 חלקה 17
מגרש 72A, לפי תוכנית מס' 657-0156281 יח"ד מס' 10695, מושב צופר

1. מטרת השומה:

נתבקשתי ע"י כב' להעריך את שווי המבנה (ללא מרכיב הקרקע) בנכסים הנדונים (צמודי קרקע), בשלמותם, על כל חלקיהם והצמדותיהם כמתואר בשומה זו, הנכס הנדון ידוע כמבנה צמוד קרקע יח"ד מס' 10695, מושב צופר, גוש 70045 חלקה 17, מגרש 72A, לפי תוכנית 657-0156281.

נתבקשתי להעריך את שווי המבנה ללא ערך הקרקע.

2. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 31/03/2025 בוצע ביקור בנכס, ע"י יניב ביליה שמאי מקרקעין הח"מ.

3. המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה הינו יום הביקור בנכס.

4. פרטי הנכס:

- מהות הנכס - הנכס הנדון הוא בית צמוד קרקע חד משפחתי.
- גוש - 70045.
- חלקה - 17.
- שטח בנוי - כ – 52 מ"ר בהתאם להזמנת עבודה.
- שטח החלקה - 2,500 מ"ר בהתאם לנתוני תב"ע.
- מגרש - 72A לפי תוכנית 657-0156281.
- מס' קומות - קרקע בלבד.
- מיקום - יח"ד 10695, מושב צופר.

5. תיאור הסביבה:

הנכסים נשוא חוות הדעת מהווים בית מגורים צמוד קרקע.

צופר (באר צופר) הוא מושב עובדים בערבה התיכונה (כ-130 ק"מ מצפון לאילת) השייך למועצה אזורית הערבה התיכונה.

האזור היה מיושב מאז ימי הנבטים שהקימו את מואה הנבטית מדרום ליישוב, במקום היה חאן לעוברי הדרך והתפתחה גם חקלאות מקומית.

במהלך השנים נקלטו ביישוב משפחות חדשות, במושב נחלות חקלאיות לצד מגרשי מגורים, כמו כן במושב ספריה, מזכירות, מרפאה, מועדון נוער, גן ילדים וכו'.

נשוא השומה בית ראשון ממוקם בחלקו הדרומי של המושב וסביבו נחלות חקלאיות.
נשוא השומה בית שני ממוקם בחלקו המערבי של המושב וסביבו נחלות חקלאיות.



רמת הפיתוח בסביבת הנכס מלאה וכוללת בין היתר תשתיות כבישים, מדרכה, תשתיות חשמל מים וביוב, שטחים ציבוריים, חניות ועוד.

6. תיאור הנכס:

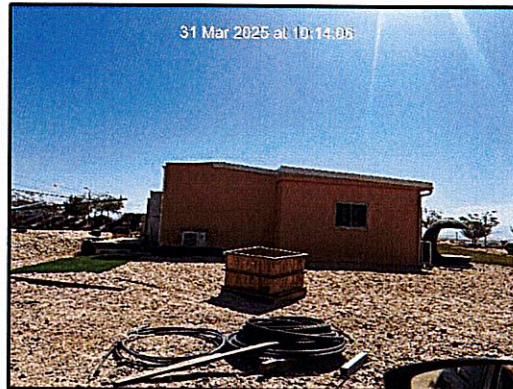
הנכס הנדון יח"ד 10695, מהווה צמוד קרקע חד משפחתי הממוקם במושב צופר.

6.1 תיאור המגרש:

הנכס הנדון מהווה את מגרש A72 לפי תב"ע 657-0156281, גוש 70045 חלקה 17 ששטחה הכולל נאמד כ-2,500 מ"ר.

צורת המגרש רגולרית דמוית מלבן רמת הפיתוח בהצר הנכס בינונית וכוללת בחלקה משטחי אדמה לא מטופחים, דשא סינטטי, צמחיה לא מטופחת, ללא תיחום חיצוני.

פני הקרקע מישוריים בקירוב, על המגרש בנוי מבנה בשטח של כ – 52 מ"ר.

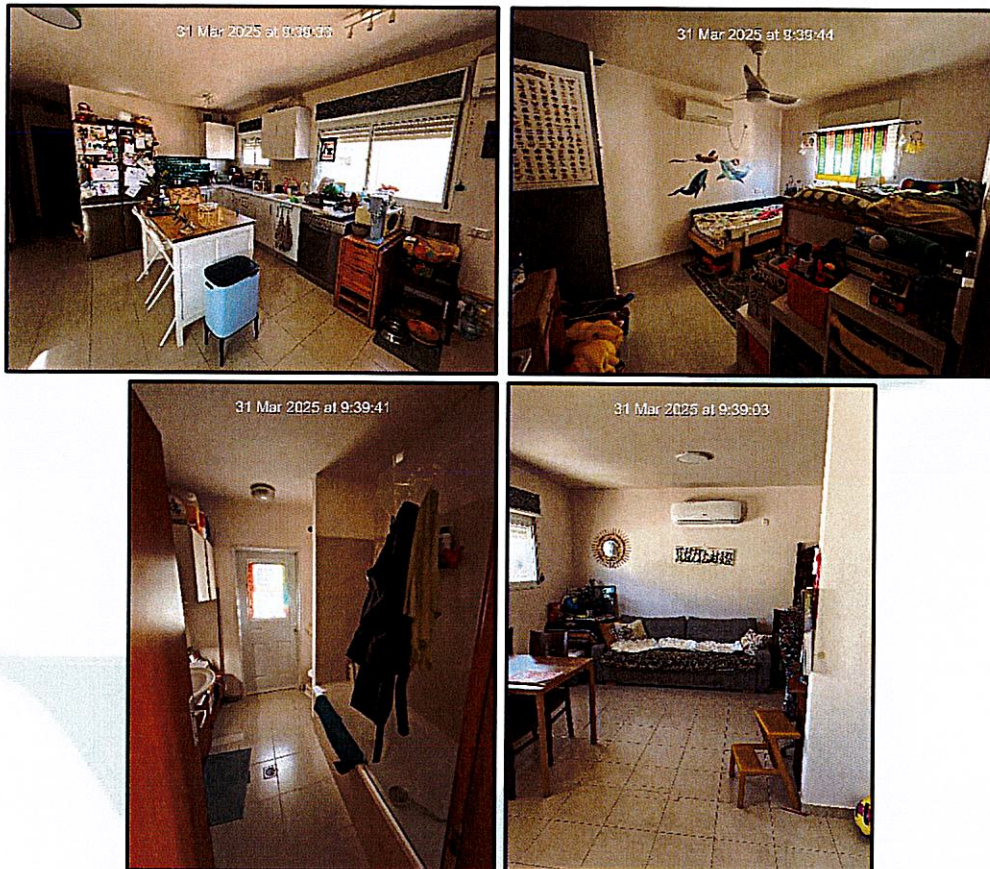


6.2 תיאור המבנה:

- סוג הבניין
- סוג הבניה
- גג
- מס' הקומות הכללי
- מצב פיזי
- צמוד קרקע חד משפחתי.
- בנייה קלה.
- פנל מבודד איסכורית.
- קרקע בלבד.
- תקין.

6.3 תיאור הדירה:

- הנכס
- שטח הנכס
- שטח החלקה
- חלוקה פונקציונאלית
- השימוש בנכס
- כיווני אוויר
- סטנדרט בנייה
- צמוד קרקע חד קומתי חד משפחתי.
- כ – 52 מ"ר בהתאם להזמנת עבודה.
- 2,500 מ"ר בהתאם לנתוני תב"ע.
- סלון, מטבח, חדר רחצה ושירותים, חדרי שינה.
- מגורים.
- צפון, דרום, מזרח, מערב.
- רמת המפרט בנכס טובה וכוללת בין היתר דלת כניסה פלדלת
- סטנדרטית, דלתות פנים עץ סטנדרטי, ריצוף קרמיקה, ארונות
- מטבח תחתונים דלתות מעץ בחיפוי פורמיקה, משטח עבודה שיש
- קיסר, קירות המטבח מחופים קרמיקה, קירות הבית צבועים
- בלבן, חדר הרחצה וחדר השירותים כוללים אריחי קרמיקה
- בקירות, כלים סנטרים לבנים, חלונות זכוכית במסגרת
- אלומיניום.
- מפוצל.
- מניח את הדעת.
- מיזוג
- מצב פיזי



מצב משפטי:

6

לאור מטרת השומה העוסקת בשווי מחוברים אין רלוונטיות לעניין מהות הזכויות או הבעלויות בנכס.

מצב תכנוני – לידיעה בלבד:

7

מבדיקה שנערכה בוועדה לתכנון ובניה ערד ובאתר רמ"י עולה כי על הנכס הנדון חלה תכנית בניין העיר 657-0156281 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 03/02/2020.

מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב צופר ע"י תוספת 49 נחלות, הסדרת מגרשי ההרחבה, הוספת שטחי תיירות, מסחר ותעסוקה, הוספת מבני משק בשטחים מרוכזים, הסדרת גבולות המגרשים ומערכת הדרכים.

ייעוד הקרקע:

מגרש 72A, אזור מגורים ביישוב כפרי, סימון בתשריט בצבע צהוב.

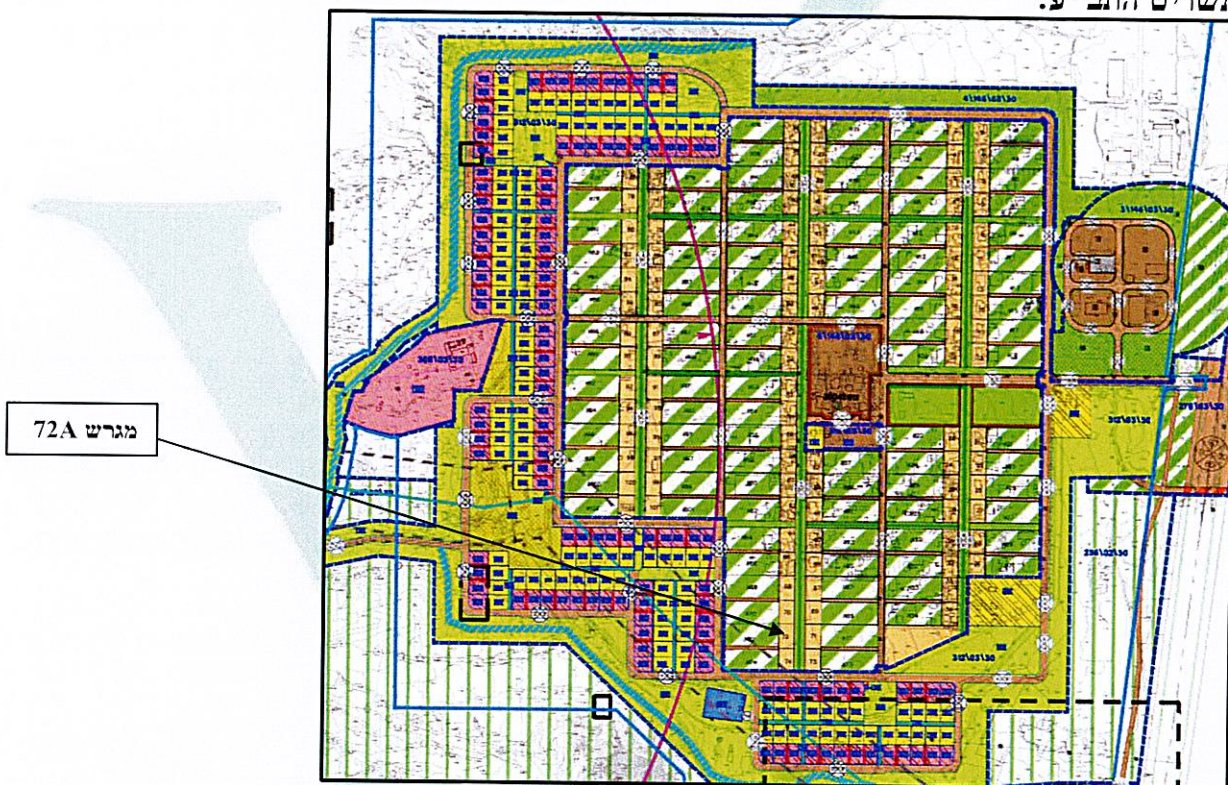
תכליות ושימושים:

4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים תחום המגורים בנחלה כהגדרתו בסעיף 1.9 להוראות התכנית: 1. תותר הקמת 3 יחיד' ובנוסף יחיד' להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה עם כניסה נפרדת ובנוסף ממ"דים, חניות מקורות לרכב, מרתפים, ומחסן ביתי לכל יחידה. 2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית. 3. תותר הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר לגידול צמחי - מחסן חקלאי, בתי אריזה, בתי קירור, סככות טיפול בתוצרת וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק. 4. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גנות המבנים באישור הועדה המקומית בהתאם לתמ"א 10/ד/10. 5. תותר הקמת מבנים יבילים להלנת עובדים זרים בתנאי ששך השטח למטרה זו לא יעלה על 90 מ"ר. 6. יותרו שימושים על פי תכנית לתעסוקה לא חקלאית מס' 657-0394106 בחלק המגורים בחלקה א' ואו בחלק החקלאי הצמוד לחלק המגורים. - חלק המגורים והחלק החקלאי הצמוד לו מהווים את השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית והם יהיו ברצף קרקעי ושטחם המירבי לא יעלה על 3.0 דונם. 7. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד בכל תא שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי.
4.2.2	הוראות א הוראות בינוי 1. כמפורט בסעיפים 4.1.2 א-ה' 2. המרחק המזערי בין יחידות המגורים יהיה 3 מטר. ניתן לבנות יחידות צמודות בקיר משותף. 3. מרתפים: א. ככל וניתן על פי טבלת זכויות הבניה לבנות מרתף - המרתף יוגבל ל-50 מ"ר למבנה וייבנה בתחום קונטור המבנה בלבד. ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.45 מטר. ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ה. המרתף מיועד למטרות שירות כגון אחסון, מרחב מוגן, שירותים, משחקים ומתקנים טכניים. בינוי /או פיתוח ב 1. מבני משק חקלאיים:
4.2	מגורים בישוב כפרי גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 10 מטר (גובה מקסימאלי). מבנים חקלאיים ומבני משק יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד. 3. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת הוראות תכנית זו וקווי הבניין בלבד. 4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. - יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ואו למערכת הניקוז המקומית.
ג	בינוי /או פיתוח מבנה מגורים אחרי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים: 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. 2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים) 4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתייה, ביוב, תקשורת וגז. 5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.

טבלת זכויות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'												
יעד	שימוש	תא שטח	בניין / מקום	גודל בנין (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	הכנסת (ט"א שנה)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (סדר)
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	הגדרה לטבלה	גודל מרבי	גודל ממוצע	פני הנהגות הקובעות		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
						עיקרי	שוליים					
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	הגדרה לטבלה	1000	790	220	70	290	35	1	2	3
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	הגדרה לטבלה	580	515	220	180	290	60	2	2	3
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	הגדרה לטבלה	2500	1590	(5)	150	1920	70	3	10	3

תשריט התב"ע:



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

8 רישוי:

בוצעה בדיקה באתר הועדה המקומית "הערבה התיכונה" ולא נמצא היתר/ תוכנית בקשה להיתר סרוקים. לצורך תהליך אומדן ההשקעות מובא בהשכון ששטח הנכסים בהתאם לנתוני מזמין השומה 52 מ"ר ו- 55 מ"ר.

שווי מבנה ראשון לא כולל ממ"ד - מגרש 72A	
שווי מ"ר מבנה מגורים סטנדרטי ללא נלוות	6,950 ₪
תוספת מע"מ 17%	1,182 ₪
סה"כ שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	8,132 ₪
מקדם התאמה למבנה יביל 25%	
שווי מ"ר בנוי מבנה יביל	2,033 ₪
שטח המבנה בהתאם לנתוני ההזמנה	52
סה"כ שווי מבנה	105,710 ₪

10 עקרונות גורמים ושיקולים:

כבואי לשום ולקבוע שווי המבנה ללא מרכיב הקרקע אני מביא בחשבון את כל הפרטים כמופיע בחוות הדעת וכן את השיקולים והנתונים הבאים:

- 10.1 מטרת השומה היא לשום ולקבוע שווי המבנה (ללא מרכיב הקרקע) של הנכס הנדון מבנה צמוד קרקע, גוש 70045 חלקה 17, מגרש 72A, לפי תוכנית 657-0156281.
- 10.2 הנכס הוא צמוד קרקע חד משפחתי במושב צופר.
- 10.3 גיל הנכס ומצבו הפיזי והתחזוקתי.
- 10.4 שטח הנכס, והחלוקה הפנימית שלו.
- 10.5 עלות הבניה הוערכה בהתאם למחירון דקל עדכני תוך ביצוע התאמות נדרשות למבנה בבנייה קלה.
- 10.6 המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה.
- 10.7 המצב התכנוני בגוף השומה, לאור מטרת השומה אין רלוונטיות למצב התכנוני והוא מובא לידיעה בלבד.
- 10.8 הרישוי כמופיע בגוף השומה - בוצעה בדיקה באתר הועדה המקומית "הערבה התיכונה" ולא נמצא היתר/ תוכנית בקשה להיתר סרוקים.
- 10.9 לצורך תחשיב אומדן שווי מבנה מובא בחשבון ששטח הבית הינו כ - מבנה ראשון - 52 מ"ר, (בהתאם לנתוני הזמנת עבודה).
- 10.10 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ 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.



לאחר שהבאתי בחשבון את כל הפרטים כמופיע בחוות הדעת אני קובע את שווי המבנה הסטנדרטי בסך של:

12.1 שווי מבנה - יח"ד מס' 10695

105,000 ש"ח (מאה וחמש אלף ₪) במעוגל

הריני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכתי זו נעשתה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולפי מיטב 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
רשום מס' 1682
שמאי מקרקעין





החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית
מאז שנת 1968



חטיבת נכסים ואכלוס

תאריך 13.2.25

אל:הגב' עליזה מעוז עליזה

מאת: חטיבת האכלוס

תשלומים המופקדים ישירות לבנק הדואר

מצ"ב הפקדה שנעשתה בבנק הדואר להלן הפרטים:

שם המתיישב אל סל חבר יח"ד מס' 10695

בישוב 1013 חבל קרן

פדיון השקעות / שכ"ד חודשים קטנים 8 ב'1308.ש/א

סכום ההפקדה 1,474

אליהם' קרן

חטיבת אכלוס

התאגדות בנק ישראל - תאגיד חסרי נכס
בנק ישראל - תאגיד חסרי נכס
התאגדות בנק ישראל - תאגיד חסרי נכס

10695

7013



העברה למוטב מזדמן

04-124-315690

חשבון

10/02/2025, 09:48

מועד הפקת הדוח

09	בנק	124-315690	חשבון לחיוב
001	מספר סניף		
0025076	חשבון לזיכוי		
החטיבה להתיישבות	שם המוטב		
10/02/2025	תאריך ביצוע הערות	1,474.00 ₪	סכום העברה

הפעולה בוצעה בהצלחה

מספר זיהוי עיסקה320455368

התקבלה בקשה עבור חשבון בתאריך 10/02/2025 ב 09:48

לתשומת לבך: לאחר האישור, לא ניתן יהיה לבטל את הפעולה באמצעות 'יהב באינטרנט' או באמצעות הסניף. ההעברה תבוצע לחשבון המוטב על פי מספר החשבון, מספר הסניף ושם הבנק בלבד, ולא תהיה לבנק כל אחריות לבדוק את נכונות פרטי המוטב שנמסרו.

תאריך: 17/04/2024
מרחב: דרום
מספר חוזה: 207018564
מס' פעולה לחוכר: 301110600
מס' תיק ישן: 06-א-61106646
מס' פניה: 21156975

א.ג. נכבד/ה,

הנדון: מצב זכויות

מטרה: נחלות במשבצת
מספר נחלה: 72
יישוב: צופר

כתובת הנכס: צופר 72 צופר 0

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס הנדון רשומות אצלנו כחוכר על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
אמה לואיס קייל	336205695	1 / 2
אסף חבר	053076394	1 / 2

2. פרטי הנכס

גוש 39043	חלקה 1
גוש 39043	חלקה 10
גוש 39043	חלקה 19
תוכנית 657-0156281	מגרש 72A
תוכנית 657-0156281	מגרש 72B

שטח עסקה 6,213 מ"ר

3. לבעלי הזכויות הסכם חכירה / הודעה על זכויות בתוקף עד תאריך 08/12/2069

4. נכון למועד אישור זה (17/04/2024), עפ"י ממצאי תיק רמ"י, אין שעבודים (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הערה על קיומו של משכון וכו') על הנכס הנדון ו/או לגבי משבצת הישוב (לא כולל שעבודים שלא נרשמו ברמ"י או שלרמ"י לא ידוע עליהם).

5. נכון למועד אישור זה (17/04/2024), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

6. נכון להיום, עפ"י ממצאי תיק רמ"י, לא דווח על שימוש לא חקלאי בנכס ו/או על בניה בנכס ללא אישור רמ"י (לא כולל שימוש לא חקלאי בנכס/ביצוע בניה בנכס ללא אישור רמ"י, או שלרמ"י לא ידוע עליהם).

7. אישור זה אינו כולל התייחסות למינוי בן ממשיך בנחלה ככל וקיים. למידע בעניין זה ניתן לפנות לסוכנות היהודית לארץ ישראל.

8. אין במסמך זה כדי להוות אישור מטעם רמ"י לשימוש לא חקלאי שנעשה בנכס ו/או לבניה שבוצעה בנכס ללא אישור רמ"י.

9. בנוסף לאמור לעיל, אם קיימים שימושים לא חקלאיים ו/או בניה ללא אישור רמ"י ו/או ימצא כי הנכס אינו בנוי, לא ניתן יהיה לבצע פעולה כלשהי בנכס, לרבות העברת זכויות, עד להסדרתם עפ"י נהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה עת.

10. האמור לעיל מבוסס על המידע המצוי בתיקי רמ"י בלבד. הואיל ויתכן שהרישומים בתיקי רמ"י אינם מדויקים או אינם מושלמים או אינם ממצים, הרי שאין במסמך זה כדי להטיל על רמ"י אחריות, מכל סוג שהיא, אין בו כדי לבסס או לשנות חובות או זכויות משפטיות, אין בו משום ראייה לתוכנו והוא ניתן כשירות של רצון טוב לבקשת בעל הזכויות בנכס.

11. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השנים – הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

עמוד 1 מתוך 1

