יניב ביליה
ש.נ.י – שמאות מקרקעין
שמאות ויעוץ במקרקעין | שמאות חקלאית | מיסוי | הפקעות וירידות ערך

תאריך: 06 אוקטובר 2026
מס' תיק: 202600377

לכבוד
הגב' עינב דורי
גזברית המועצה אזורית הערבה תיכונה
ספיר
אדונים נכבדים.,

שומת מקרקעין
בית צמוד קרקע חד משפחתי
גוש 39159 חלקה 9
מגרש 105 לפי תב"ע 10/במ/138
מגרש 47 לפי תב"ע 4/1176/1
רחוב הר נטפים 6, ישוב ספיר הערבה תיכונה

ביאליק 149, באר שבע | טל: 077-3543552 | נייד: 050-6570063
Email: Yanivbl08@gmail.com

תאריך: 06 אוקטובר 2026
מס' תיק: 202600377

לכבוד
הגב' עינב דורי
גזברית המועצה אזורית הערבה תיכונה
ספיר
אדונים נכבדים.,

שומת מקרקעין בית צמוד קרקע חד משפחתי גוש 39159 חלקה 9 מגרש 105 לפי תב"ע 10/במ/138 מגרש 47 לפי תב"ע 4/1176/1 רחוב הר נטפים 6, ישוב ספיר הערבה תיכונה

1. מטרת השומה:

מטרת חוות הדעת לשום ולבחון את שווי השוק של זכות החכירה בנכס הנדון הידוע בית צמוד קרקע חד משפחתי גוש 39159 חלקה 9 מגרש 105 לפי תב"ע 10/במ/138 מגרש 47 לפי תב"ע 4/1176/1 רחוב הר נטפים 6, ישוב ספיר הערבה תיכונה.

במחירי שוק חופשי של קונה מרצון, למוכר ברצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כאשר הצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת ובזהירות ללא כפיה.

2. מועד הביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס בתאריך 06/10/2026 ע"י מר יניב ביליה שמאי מקרקעין הח"מ בנוכחות מר שמעון פחימה נציג המועצה.

3. התאריך הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס.

4. פרטי הנכס:

4.1	כתובת הנכס הנישום	-	הר נטפים 6, ספיר.
4.2	גוש רשום	-	39159.
4.3	חלקה	-	9.
4.4	מגרש	-	מגרש 105 לפי תב"ע 10/במ/138, מגרש 47 לפי תב"ע 4/1176/1.
4.5	שטח החלקה	-	כ- 376 מ"ר.
4.6	מהות הנכס	-	מגרש ועליו בנוי בית צמוד קרקע חד משפחתי חד קומתי.
4.7	הזכויות בנכס	-	חכירה עד לתאריך 11/11/2055.
4.8	בעלי הזכויות	-	מדינת ישראל / מועצה אזורית ערבה תיכונה.
4.9	שטח בנוי בהיתר[1]	-	86.57 מ"ר + 32.27 מ"ר מקלט כולל חדר מדרגות.[2]

5. תיאור הסביבה:

נשוא השומה בית צמוד קרקע חד משפחתי חד קומתי הבנוי על מגרש 105 לפי תב"ע 10/במ/138, מגרש 47 לפי תב"ע 4/1176/1, רחוב הר נטפים 6 ביישוב ספיר, בתחום האחריות המוניציפלית של המועצה האזורית הערבה התיכונה.

המועצה האזורית ערבה תיכונה ממוקמת במחוז דרום, גבולה המזרחי משותף עם גבול ישראל – ירדן. בתחומי המועצה 7 יישובים הפרוסים.

ספיר הוא ישוב קהילתי, היישוב הוקם בשנת 1969 והוא קרוי על שמו של פנחס ספיר שר האוצר השלישי של מדינת ישראל.

בישוב נמצאים משרדי המועצה האזורית הערבה התיכונה, השירותים המוניציפליים של הערבה.

[1] בהתאם לנוני היתר בניה מס' 123 מיום 25/05/1976
[2] בהתאם לנתוני הבקשה להיתר שטח המקלט הוא כ- 3 מ"ר ואילו חלל המדרגות כ- 29 מ"ר כולל המבואה לכניסה למקלט.

היישוב הינו ישוב מעורב מאוכלס ע"י משפחות דתיות וחילוניות גם יחד, סגנון החיים ביישוב הוא כפרי.

רמת הפיתוח והתשתיות בסביבת הנכס כוללת בין היתר תשתיות כבישים, תשתיות חשמל, מים וביוב.

רחוב הר נטפים הינו הרחוב השביעי ממבואת הכניסה ליישוב, ברצף צירים המתחיל ברחוב גבים (הרחוב הראשון) ומסתיים ברחוב קצרה (הרחוב האחרון), הינו רחוב פנימי ושקט ללא מוצא, הכניסה והיציאה מצומת המחברת את הרחוב אל הכביש העקפי של הישוב לרחובות המתפצלים ממנו לכיוון דרום.

אורכו של הרחוב כ – 165 מ', כאמור תחילתו בכביש ההיקפי עד לחניה ללא מוצא. ממזרח ומערב לרחוב בנויים בתי המגורים, לאורך הרחוב מוסדרות החניות של בתי המגורים.

הנכס הנדון ממוקם במרכז הרחוב, מעברו המזרחי.

להלן תצלום האוויר מתוך מערכת ה-GIS:

רמת הפיתוח והתשתיות בסביבת הנכס כוללת בין היתר תשתיות כבישים, תשתיות חשמל, מים וביוב.

6. תיאור הנכס:

6.1 תיאור המגרש:

בית המגורים בנוי על מגרש 105 לפי תב"ע 10/במ/138, מגרש 47 לפי תב"ע 4/1176/1.

שטח החלקה/מגרש כ- 376 מ"ר בהתאם לנסח טאבו עדכני. צורת המגרש אי רגולרית המורכבת משישה קטעים בעלי אורכים משתנים, פני הקרקע מישוריים בקירוב, המגרש ממערב לרחוב ולרחבת חניה משותפת.

המגרש ממוקם בחלק של הישוב הוותיק מצפון לכניסה הראשית של הישוב. בסביבת המגרש מגרשים כדוגמת נשוא השומה ועליהם צמודי קרקע בנויים.

נכון למועד הביקור בנכס על המגרש קיים בית צמוד קרקע חד משפחתי.

רמת הפיתוח במגרש נמוכה וכוללת בין היתר שטחי גינון לא מטופחים, שביל גישה מרוצף ותיחום חיצוני באמצעות גדר מתכת.

6.2 תיאור המבנה:

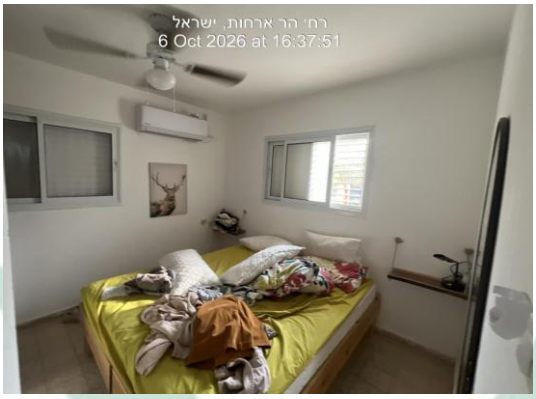
- סוג הבניה - בניה טרומית בחיפוי טיח מותז.
- גג - אסבסט.
- גיל הבניין - כ- 45 שנים.
- מס' הקומות - קרקע בלבד.
- מצב פיזי - בנוני.

6.3 תיאור הדירה:

- תיאור הנכס - צמוד קרקע חד משפחתי.
- שטח הנכס - 86.57 מ"ר + 32.27 מ"ר מקלט כולל חדר מדרגות.
- חלוקה פונקציונאלית- קומת מרתף: מבואת מדרגות ומקלט.
  קומת קרקע: סלון, מטבח, חדר רחצה, חדר שירותים, 3 חדרי שינה.
- השימוש בנכס - מגורים.
- כיווני אוויר - צפון, דרום, מזרח, מערב.
- סטנדרט בנייה - רמת המפרט בנכס בנונית וכוללת בין היתר דלת כניסה פלדלת סטנדרטית, דלתות פנים עץ בחיפוי פורמייקה בצבע לבן, ריצוף טרצו במידות 20/20, ארונות מטבח תחתונים ועליונים, דלתות עץ, משטח עבודה שיש יצוק, קירות המטבח מחופים קרמיקה, חדרי רחצה ושירותים, כלים סנטרים סטנדרטיים, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
- מיזוג - מזגנים עליים בסלון ובחדרי השינה.

רח' נטפים, ישראל
6 Oct 2026 at 16:35:48

רח' נטפים, ישראל
6 Oct 2026 at 16:35:42


רח' הר ארחות, ישראל
6 Oct 2026 at 16:37:51

רח' נטפים, ישראל
6 Oct 2026 at 16:36:08

רח' נטפים, ישראל
6 Oct 2026 at 16:35:53

רח' נטפים, ישראל
6 Oct 2026 at 16:35:59

רח' הר ארחות, ישראל
6 Oct 2026 at 16:37:02

רח' נטפים, ישראל
6 Oct 2026 at 16:36:44

7. מצב תכנוני:

בוצעה בדיקה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה הערבה התיכונה ונמצא כי על הנכס חלות תכניות בניין העיר הבאות:

מס' תוכנית	יום אישור התוכנית	י.פ.	מהות התוכנית
138/מב/10	12/06/1994	4222	יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים על ידי קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
4/1176/1	24/06/2003	תרש"צ	קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

להלן עיקרי התוכנית העיקרית 10/במ/138:

מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

ייעוד הקרקע:

מגרש מס' 105 – אזור מגורים א' חד משפחתיים.

תכליות ושימושים + הוראות בנייה:

13.1 אזור מגורים א' בתים חד משפחתיים: תוחר הקמת בתים קומה 1 או 2 קומות (קוטג').
מגרשים מס' 1-162,164-187,229-242,244-257
,259-265,267-286,288-305,307-325,327-332
334-346,348-360
סה"ה 310 יחידות דיור.

13.1.1 בכל מגרש תוחר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.

13.1.2 גובה המבנה המקסימלי לבנין עם גג שטוח יהיה מ' ובנין עם גג רעפים 8.5 מ'. המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפינה הגבוהה שבחזית המגרש.

13.1.3 סה"כ שטח הבניה המירבי למטרות עיקריות יהיה בבנינים בני קומה אחת 38% משטח המגרש, ובבנינים בני 2 קומות סה"כ 45% משטח המגרש.

13.1.4 בבנינים עם גג רעפים תוחר בניה עיקרית בעלית הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר מתוך סה"כ 45% המותרים.

13.1.5 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. קומת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.70 מ' מעל פני קרקע המתוכננת.

13.1.6 תותר בניה סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. שטח מירבי לא יעלה על 20 ממ"ר. קו בנין צדדי 0.0, וקו בניין קדמי 0.0 או 3.0 בתנאי שיובטח שדה ראיה ביציאה מהחניה.

13.1.7 כרכובים ארכיטקטונים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום 0.80 מקירוב הבניין.

13.1.8 מרחב מוגן דירתי או קומתי ייבנה לפי הוראות הג"א.

13.1.9 סה"כ שטחי שרות בבנין עד 30% משטח המגרש.

זכויות בנייה:

גודל מגרש מינימלי לפי תוכנית 10/במ/138 400 מ"ר.

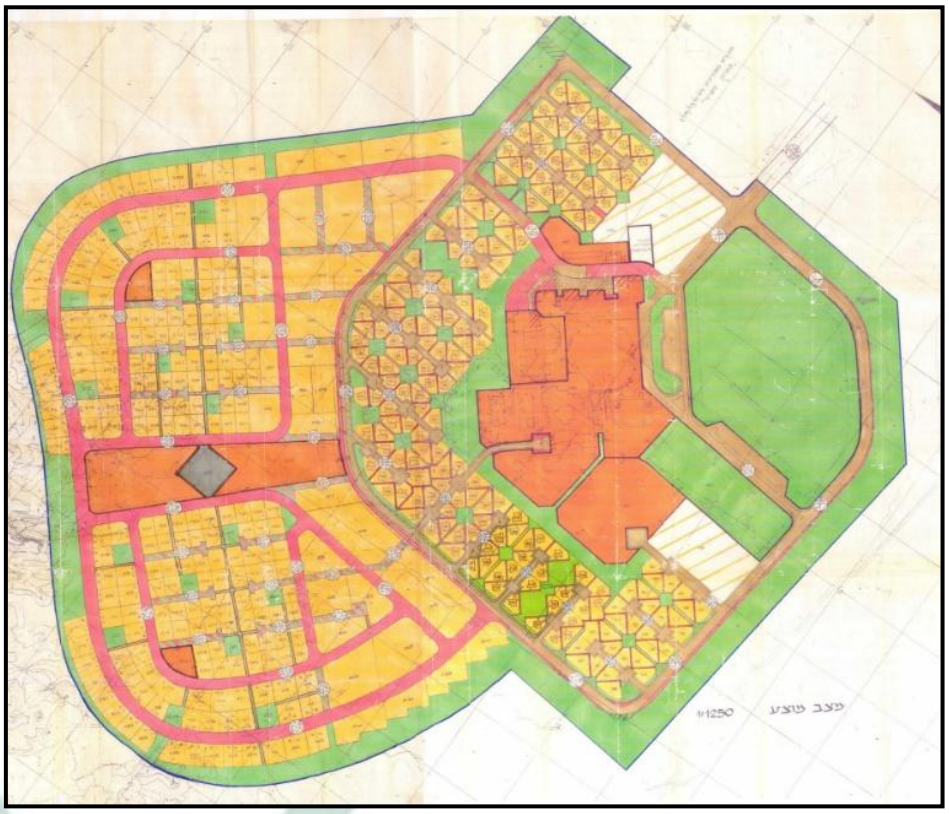
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי לפי תוכנית 10/במ/138 45% בבניינים בני 2 קומות בבניינים בני קומה אחת 38% משטח המגרש בחלוקה של שטחים עיקריים 30%, שטחי שרות על קרקעי 10%, שטחי שרות - תת קרקעי 20%.

מספר סדורי	שם האזור שמושים עיקריים	מספרי המגרשים הכלולים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין מזעריים: צדדי	קוי בנין מזעריים: אחורי	קוי בנין מזעריים: קדמי	אחוזי בניה: מעל למפלס כניסה: שמוש עיקרי	אחוזי בניה: מעל למפלס כניסה: שטחי שרות	אחוזי בניה: מתחת למפלס כניסה: שמוש עיקרי	אחוזי בניה: מתחת למפלס כניסה: שטחי שרות	אחוזי בניה: כיסוי קרקע סה"כ	גובה בניה מקסימלי: מספר קומות	גובה בניה מקסימלי: במטרים	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד סה"כ בכל האזור	הערות
1	אזור מגורים א' (בתים חד-משפחתיים)	1-162, 164-187, 229-242, 244-257, 259-265, 267-286, 288-305, 307-325, 327-332, 334-346, 348-360	400	4	5	כפי	45%	10%	-	20%	45%	עד 2 קומות	7 מ' בנין עם גג שטוח 8.50 מ' בנין עם גג רעפים	1	310	1
2 3			[illegible]	4	5		45%	10%	-	20%	42%	עד 2 קומות	בנ"ל	2	192	2 3

הערות לטבלה:

1. על המגרשים 1-38, 40-58, 60-157 קיימים מבנים.
2. כל מגרש גדול מחולק לחלוקת משנה מגרשים א'-ב' ושטח כל אחד מהם מחציה השטח הרשום בתשריט (מינימום 350 מ"ר).
3. קו בנין צדדי 0 במקרה של קיר משותף.

תשריט התב"ע:



הערות הח"מ

- בתוכניות המפורטות קיימות הוראות נוספות אשר לעניות דעתי אינן רלוונטיות למטרת השומה.
- על הנכס חלות תוכניות נוספות אשר לעניות דעתי אינן רלוונטיות למטרת השומה.

8. רישוי:

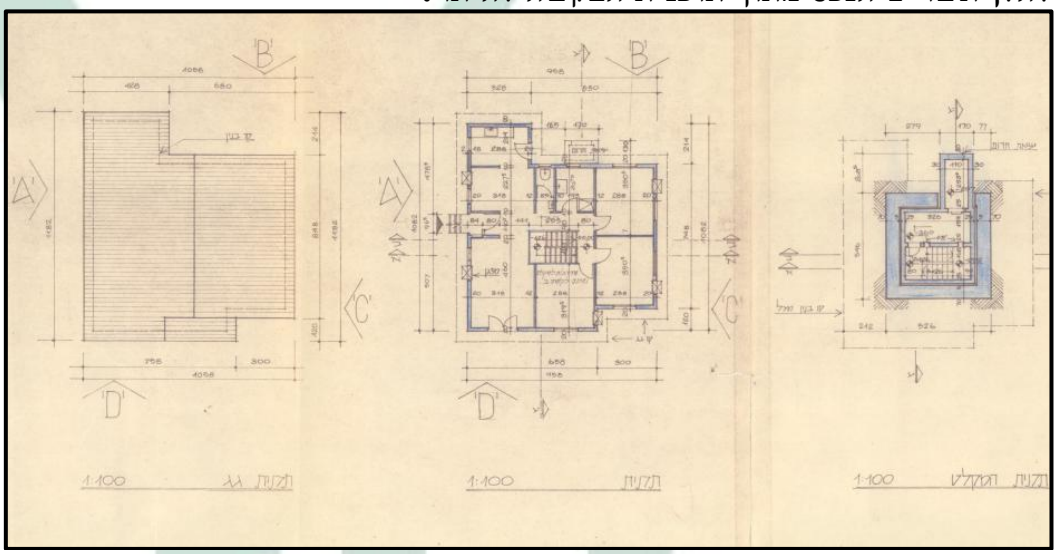
בבדיקה שבוצעה בוועדה המקומית ערבה תיכונה עולה כי לנכס היתר בניה ותוכנית בקשה להיתר מאושרת עבור בניה של 60 יח"ד במרכז ספיר (**התוכנית אינה חתומה ע"י הוועדה**), להלן הנתונים כדלקמן:

- מס' היתר - 123.
- כתובת - מרכז ספיר.
- בעל ההיתר - המועצה אזורית הערבה התיכונה.
- תאריך האישור - 25/05/1976.
- מהות ההיתר - 60 יח' דיור במרכז ספיר (שלהב) במרכז אזורי ספיר אזור עין יהב.
- יעוד ההיתר - מבני מגורים.
- שטח בהיתר - 86.57 מ"ר + 32.27 מ"ר מקלט כולל חדר מדרגות (עבור כל יחידת דיור).

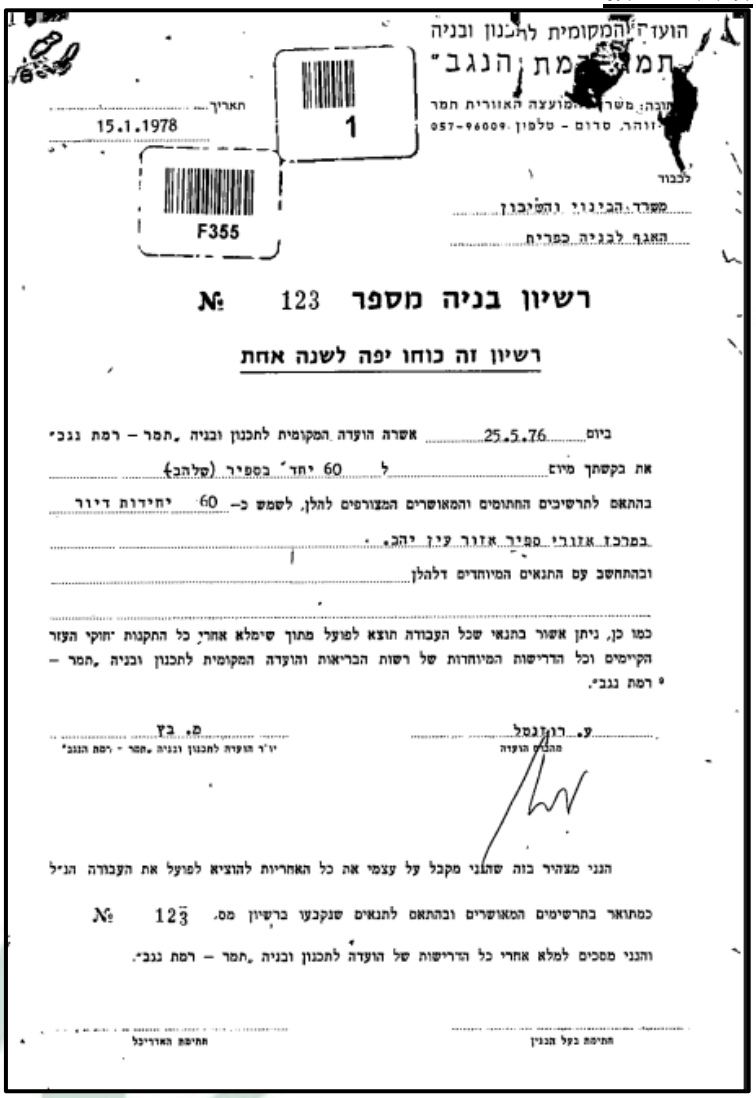
להלן טבלת השטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח כולל של בניה (מ"ר)												
	קיים	מוצע	סך הכל	אחוז הבניה	מגורים בדירות				עסק; האורחה; וכו'	ציבורי	שונות	מס' חדרים	
					עד 45 מ"ר	עד 65 מ"ר	עד 90 מ"ר	מעל 90 מ"ר				קיים	מוצע
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
מרתף		32.27	32.27										
הכניסה הקובעת לבנין		86.57	86.57	לבנין אחד								4	
א													
ב													
ג													
ד													
ה													
ו													
ז													
		5194.2 = 86.57 × 60										240 = 4×60	
חדרי חדרנות													
בניני עזר													
סך הכל			5194.2									240	

להלן תשריט הנכס מתוך תוכנית הבקשה להיתר:



היתר בניה:



הועדה המקומית לתכנון ובניה
"תמר – רמת הנגב"
מחוזה: משרד המועצה האזורית תמר
זוהר, סרום - טלפון 057-96009

תאריך 15.1.1978

1

F355

לכבוד
משרד הבינוי והשיכון
האגף לבניה כפרית

רשיון בניה מספר 123 №

רשיון זה כוחו יפה לשנה אחת

ביום 25.5.76 אשרה הועדה המקומית לתכנון ובניה „תמר – רמת נגב"
את בקשתך מיום ל 60 יחד' בספיר (שלהב)
בהתאם לתרשימים החתומים והמאושרים המצורפים להלן, לשמש כ- 60 יחידות דיור
במרכז אזורי ספיר אזור עין יהב.
ובהתחשב עם התנאים המיוחדים דלהלן
כמו כן, ניתן אשור בתנאי שכל העבודה תוצא לפועל מתוך שימלא אחרי כל התקנות "חוקי העזר
הקיימים וכל הדרישות המיוחדות של רשות הבריאות והועדה המקומית לתכנון ובניה „תמר –
רמת נגב".

ע. רוזנטל
מהנדס הועדה

מ. בץ
יו"ר הועדה לתכנון ובניה „תמר – רמת הנגב"

הנני מצהיר בזה שהנני מקבל על עצמי את כל האחריות להוציא לפועל את העבודה הנ"ל
כמתואר בתרשימים המאושרים ובהתאם לתנאים שנקבעו ברשיון מס. 123 №
והנני מסכים למלא אחרי כל הדרישות של הועדה לתכנון ובניה „תמר – רמת נגב".

חתימת בעל הבנין

חתימת האדריכל

9. מצב משפטי:

9.1 נסח טאבו:

הוצג לעיוני העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע מתאריך 30/06/2026 ממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- גוש - 39159.
- חלקה - 9.
- שטח החלקה - 376 מ"ר.
- בעלויות - מדינת ישראל.
- חכירות - מועצה אזורית ערבה תיכונה.
- 49 שנים עד לתאריך 11/11/2055.

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 30/06/2026
ט"ו תמוז תשפ"ו
שעה: 13:14

נסח מס' 126357

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 39159 חלקה: 9

הנכס נוצר ע"י שטר:	12265/2005	מיום:	29/08/2005	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר				
מ. א. הערבה התיכונה		376				

המספרים הישנים של החלקה
39159/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
12265/2005/1	29/08/2005	פיצול	מדינת ישראל		
					החלק בנכס
					בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר		
400/2010/1	05/01/2010	שכירות	מועצה אזורית ערבה תיכונה		
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	400/2010/1	49	11/11/2055
					החלק בנכס
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

10. נתוני השוואה ותחשיבים:

גוש חלקה	תאריך	מחיר מכירה	מהות	ישוב	שטח בנוי בהיתר מגלם חצר	שווי מ"ר בנוי	התאמה למועד השומה	התאמה לגודל	התאמה למצב פיזי	שווי מתואם למ"ר בנוי
039160-0005	30/01/25	710,000 ₪	צמוד קרקע	ספיר	88	8,068 ₪	1.00	1.00	1.05	8,472 ₪
039160-0012	18/11/24	733,402 ₪	צמוד קרקע	ספיר	86	8,528 ₪	1.00	1.00	1.00	8,528 ₪
039160-0020	05/07/23	1,500,000 ₪	צמוד קרקע	ספיר	173	8,671 ₪	1.05	1.10	0.85	8,512 ₪
039158-0038	31/05/22	1,100,000 ₪	צמוד קרקע	ספיר	119	9,244 ₪	1.05	1.05	0.85	8,663 ₪
039160-0009	15/02/22	1,130,000 ₪	צמוד קרקע	ספיר	168	6,726 ₪	1.05	1.10	1.05	8,157 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי מגלם שטח חצר										8,466 ₪
שטח נשוא השומה בהיתר 85.57 + 32 מקלט וחדר מדרגות לפי מקדם 0.35										96.77
שווי נשוא השומה										**819,284 ₪**

11. העקרונות גורמים ושיקולים בשומה:

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

11.1 מטרת השומה לשום ולבחון את שווי השוק של זכות החכירה בנכס הנדון הידוע בית צמוד קרקע חד משפחתי גוש 39159 חלקה 9 מגרש 105 לפי תב"ע 10/במ/138 מגרש 47 לפי תב"ע 4/1176/1 רחוב הר נטפים 6, ישוב ספיר הערבה תיכונה, עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי.

11.2 השומה נערכה על פי נתוני מחירי שוק חופשי של מוכר מרצון, לקונה ברצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כאשר הצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת ובזהירות ללא כפיה.

11.3 גישות השומה המקובלות – גישת ההשוואה הישירה, גישת העלות, וגישת היוון ההכנסות, אף הן ישימות בהערכת שווי מקרקעין, בחוות דעת זו הובאה בחשבון גישת ההשוואה.

11.4 אומדן שווי הנכס הנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת ההשוואה לנתוני מכר של בתים צמודי קרקע בסביבת הנכס תוך מתן התאמות רלוונטיות כמו כן הובאה בחשבון גישת העלות.

11.5 במסגרת התחשיב הובא בחשבון גודלו של המגרש, העומד על 376 מ"ר.

11.6 הובא בחשבון המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

11.7 הובא בחשבון המצב המשפטי, הזכויות רשומת על שם מדינת ישראל, טרם הושלם הליך הרישום על שם המועצה אזורית ערבה תיכונה.

11.8 הובא בחשבון מצב הרישוי בנכס כמפורט בגוף השומה. הוצגה לעיוני תוכנית בקשה להיתר עבור הקמת 60 יח"ד.

11.9 ערכי השווי נכון למועדים הקובעים ולמועד הקרוב, זאת עקב תנודות שוק המקרקעין.

11.10 שומה זו הוכנה עבור המזמינה 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 כאמור.

12. שומה:

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת הגעתי לכלל דעה כי שווי הנכס הנדון בהתאם למטרת השומה שהוגדרה בחוות הדעת הינו כדלהלן:

820,000 ₪ (שמונה מאות עשרים אלף ש"ח) במעוגל

לא חל מע"מ בדירות מגורים יד שנייה.

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.

לראיה באתי על החתום,
ביליה שמעון יניב
שמאי מקרקעין