



פח'רי אבו ריא
שמאי מקרקעין מוסמך
מפענח תצלומי אוויר

לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

H.B.U או מדן
משרד שמאות מקרקעין

סח'נין 30810 טלפקס 04- 6744072 נייד 054-8020259 , 054-3381931

Fakhre1962@gmail.com

תאריך : 13/04/2023
גו"ח : 18896/53

לכבוד :
רשות המיסים
(באמצעות עו"ד שלום יוסף)

שומת מקרקעין

תיק הוצל"פ מס' : 520565-11-20

המבקש : מדינת ישראל-רשות המיסים

החייב : מהדי שחאדה ת"ז 058536616

הנכס : קרקע חלק מחלקה 53 בגוש 18896 - ירכא



חוות דעת מומחה

הצהרה

אני החתום מטה, נתבקשתי ע"י עו"ד שלום יוסף ממשרד עורכי דין עופר חן בתיק כמפורט בהמשך בו מייצגים רשות המסים, לחוות את דעתי המקצועית להערכת שווי קרקע, חלק מחלקה 53 בגוש 18896 בירכא.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני:

השכלה:

- תעודת שמאי מקרקעין משנת 2006 מטעם משרד המשפטים, רישיון מס' 1544
- רשום במאגר השמאים הממשלתי
- תעודת שמאי מקרקעין מלשכת שמאי המקרקעין משנת 2006
- לימודי כלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית בירושלים 1984
- תעודת מגשר ממרכז דרכי נועם לגישור משנת 2008
- קורס מטעם מועצת הזית 2007
- בורר במכון הישראלי משנת 2009
- עד מומחה במכון הישראלי לחוות דעת מומחים משנת 2009
- קורס בחקלאות "פתרונות ירוקים" במכללת פירמה משנת 2010
- לימודי שמאות רכוש וחקלאות מב"ס לשמאות משנת 2017
- תעודת מפענח תצ"א – לשכת המודדים המוסמכים משנת 2021

ניסיון ותחומי עיסוק עיקריים:

- מנהל משרד לשמאות וניהול נכסים עצמאי משנת 2006 ועד היום.
- רשום במאגר השמאים הממשלתי
- עבודות למשרדי הממשלה וליחידות סמך, המל"ל, חברת עמידר, כונס נכסים, האפוטרופוס הכללי, רשות המסים.
- חוות דעת מקצועיות לבתי משפט
- בצוע עבודות שמאות לרשויות מקומיות, תאגידי המים והביוב האזורי
- רשום במאגר המתכננים והיועצים – שמאי מקרקעין לתכנון איחוד ולחוקה של משרד הבינוי והשיכון בסיווג תוכניות גדולות מעל 1,000 יח"ד.
- ביצוע תכנון במסגרת הותמ"ל, שמאי תוכניות איחוד וחלוקה בהיקפים גדולים
- ייעוץ וליווי תכנון כוללני ותכנון מתאר
- ליווי תכנון התחדשות עירונית של המשב"ש (משרד הבינוי והשיכון)
- בצוע עבודות מגוונות מול מתכננים ומהנדסים עורכי דין ולקוחות פרטיים ועסקיים שונים, בעיקר ייעוץ שמאי בתכנון וטבלאות הקצאה ואיזון, היטלי השבחה, פגיעה לפי סעי' 197, פיצויי הפקעה, וכיוצ"ב.
- הערכות שווי נכסי מקרקעין שונים ולמטרות מגוונות, עריכת שומות במסגרת בטוחה לבנק ולכונס נכסים, היטלי השבחה וכו'..
- עובד עיריית סח'נין וממונה תיק הנכסים ואחראי הכנסות העירייה, משנת 1995 עד 2004 עבודה בחשבונאות וביקורת משנת 1983 ועד 1994 בירושלים ובצפון

1. מזמין השומה:

מזמינת השומה הנה רשות המיסים באמצעות עו"ד שלום יוסף משרד עו"ד עופר חן, אשר מייצגים את רשות המיסים בתיק הוצאה לפועל מס' 520565-11-20 ואשר מתנהל בלשכת הוצל"פ נתניה.

2. מטרת השומה:

2.1 מטרת השומה: נתבקשתי ע"י רשות המיסים באמצעות עו"ד שלום יוסף בהתאם להחלטת כב' הרשמת דיאנה פסו-ואגו מיום 28/04/2021 לחוות את דעתי המקצועית לאומדן שווי זכויות הבעלות של החייב מהדי שחאדה ת.ז. 058536616 בקרקע, חלק מחלקה 53 בגוש 18896 אדמות ירכא. הפניה להערכת שווי הזכויות הנ"ל נדרשה במסגרת טיפול בתיק הוצל"פ הנ"ל.

2.2 הזכויות הנישומות: הנן שווי זכויות הבעלות של החייב מהדי שחאדה ת.ז. 058536616 בקרקע, 1/9 חלקים מחלקה 53 בגוש 18896 אדמות ירכא, ואשר רשומות על שמו בלשכת רישום מקרקעין.

אומדן השווי מוצג במצבו הנוכחי AS IS בקריטריון של "מוכר מרצון לקונה מרצון" ואילוצי כפייה ובמימוש מהיר

שומה זו למטרה האמורה בלבד, ועבור מזמין השומה בלבד. אין להשתמש בשומה זו לכל עניין ו/או מטרה אחרת, לרבות שימוש מכל סוג שהוא ע"י צד ג'.

2 המועדים:

3.1 המועד הקובע לשומה:

הנו יום 13/04/2023, יום עריכת השומה

3.2 מועד כתיבת השומה: הנו יום 13/04/2023

4 הביקור בנכס:

4.1 מועד הביקור בנכס ובסביבה: הנו 10/04/2023

4.2 זהות המבקר: הביקור נערך ע"י שמאי מקרקעין פח"רי אבו ריא, הח"מ,

5 זיהוי הנכס הנישום:

5.1 אופן זיהוי הנכס לצורך איתורו בפועל:

- מיקום הסביבה: סביבת הנכס ממוקמת באזור החקלאי הצפוני של ירכא

- קואורדינאטות: Y: 763199 X: 219596 (במרכז החלקה הנ"ל), מקור הקואורדינאטות הנו תצ"א מאתר הפורטל הגיאוגרפי לישראל

5.2 מס' גוש ומס' חלקה: גוש 18896 חלקה 53

5.1 מס' המגרש/ת. חלוקה/ מס' תב"ע: אין מס' מגרש, אין ת. חלוקה, על החלקה חלה תכנית מס' ג/6540, ג/3699

5.3 כתובת עירונית: האזור החקלאי בחלק הצפוני של ירכא, רחוב "אלמדאורה"

5.4 מיקום הנכס בחלקה: הנכס הנו 1/9 חלקים במושאע מהחלקה 53 בגוש 18896

5.5 סוג הנכס: קרקע בייעוד חקלאי

6 תיאור הסביבה והנכס

6.1 מאפיינים פיזיים של הנכס: הנכס הנו קרקע חקלאית, 1/9 חלקים מחלקה 53 בגוש 18896, שטח החלקה הכולל הנו 31,135 מ"ר, החלקה בעלת צורה לא רגולארית ממוקמת

באמצע הגוש 18896, הטופוגרפיה בחלקה בעלת שיפועים משתנים. החלקה סמוכה לאזור ייעוד מגורים, חלק ממנה בשימוש חקלאי מטעי זיתים וחלקים בשימוש למגורים.

6.2 השימוש הנעשה בנכס: הנכס חלקים במושאע מהחלקה, רוב שטח החלקה בשימוש חקלאי, מטעי זיתים, חלקים מהחלקה בשימוש מגורים (מבנים ללא היתר)

6.3 הצמדות לנכס: על החלקה קיימים מטעי זיתים בנוסף למבני מגורים שהוקמו ללא היתרים כאמור (לפי בדיקה ומידע מאתר מנהל התכנון ואתר הועדה לתו"ב גליל מרכזי).

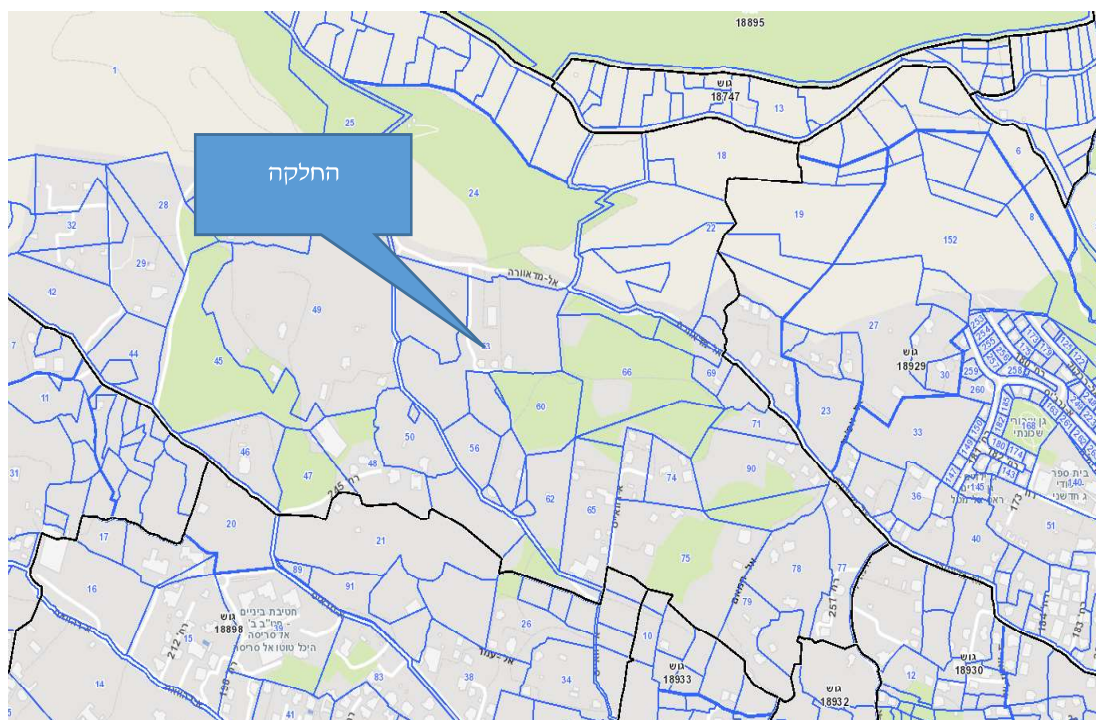
6.4 סביבת הנכס: הסביבה הנה האזור החקלאי הממוקם בחלק הצפוני של כפר ירכא, בשכונה הידועה בשם "אל מדואוורה", השימושים בסביבה בעיקר לחקלאות, מטעי זיתים, בנוסף לשימוש מגורים, הטופוגרפיה ובעלת שיפועים משתנים.

6.5 הפיתוח בסביבת הנכס: הפיתוח כולל דרך סלולה (רחוב אלמדוארה" אשר עוברת בסביבה, הגישות לחלקות מתאפשרות באמצעות דרכים חקלאיות, וחלק מהחלקות אשר בשימוש מגורים הגישות באמצעות דרכי כורכאר.

6.6 תצלום הנכס ותרשים איתור הנכס על רקע הסביבה:
להלן תצלומים לחלקים שונים לחלקה







תרשים סביבת הנכס- מקורו אתר הפורטל הגיאוגרפי לישראל

7. המצב התכנוני :

שם תכנית	סוג התכנית	תאריך פרסום אישור התכנית	ילקוט פרסומים
ג/6540	שינוי לתכנית מתאר	26/12/1991	3957
ג/3699	מתאר כלל ישובית	29/07/1986	3364
ג/21904	תכנית מבנים חקלאיים במחוז צפון	13/12/2017	7640

החלקה נשוא השומה בייעוד חקלאי , להלן צילום מסך למידע תכנוני מאתר הועדה לתו"ב גליל מרכזי :

גוש	חלקה	מגרש	תוכנית	כתובת	יעוד	שטח
18896	53			קרקע חקלאית		31,135

הערות :

- תכנית ג/3699 חלה על חלק מהחלקה , לפיה החלק הנכלל בתחום התכנית הנ"ל בייעוד חקלאי , וחלק מחוץ לתחום תכנית זו ובייעוד חקלאי לפי תכנית ג/6540 הנ"ל.
 - תכנית ג/21904 חלה על חלק מהחלקה בייעוד חקלאי, וחלק מחוץ לתחום תכנית זו נותר בייעוד חקלאי לפי תכנית ג/6540 הנ"ל .
 - על החלקה חלות תוכניות מחוזיות וארציות שונות שלדעתי אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השווי.
 - לפי מידע מאתר הועדה לתו"ב גליל מרכזי , החלקה 53 בגוש 18896 עברה פרצילציה וקיבלה מספרי חלקות כלהלן :
- חלקה מס' 2005 בשטח 26,353 מ"ר בייעוד חקלאי לפי תכנית ג/21904 הנ"ל
חלקה מס' 2018 בשטח 763 מ"ר מחוץ לתחום (ייעוד חקלאי לפי תכנית ג/6540)
חלקה מס' 2020 בשטח 4,019 מ"ר מחוץ לתחום (ייעוד חקלאי לפי תכנית ג/6540)

7.1 ייעוד הנכס שנקבע בתכנית והשימושים המותרים :

הנכס בייעוד חקלאי לפי תכנית ג/21904, להלן קטע רלוונטי מתקנון התכנית המתייחס לשימושים מותרים :

מבני עזר לגידול חקלאי צמחי (בית אריזה, בית קירור, מחסן חקלאי, סככה חקלאית לתוצרת חקלאית/ לאחסנת ציוד וכלים חקלאיים, מתבן א', משרד לניהול הענף החקלאי, שירותים וחדר אוכל, מבני לינה לעובדים זרים).

מבנים לגידול בע"ח (דיר צאן, רפת, מפטמה, אורווה, בריכות לגידול דגים שהוקמו עד ינואר 2013, קירוי בריכות דגים, מדגה מתועש/מבנה לגידול דגים/דגי נוי/אלמוגים, מבנה לגידול ציפורי נוי, פינת חי/פינת ליטוף/מקלט לבע"ח/כלבייה).

מבני עזר לגידול בע"ח (מרכז מזון, מתבן ב', מכון רדיה, סככה חקלאית, מחסן חקלאי, משרד לניהול הענף החקלאי, שירותים וחדר אוכל, מבני לינה לעובדים זרים).

מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית ומרכזי מבקרים תיירות חקלאית (יקב, בית בד, מחלבה, מבנים אחרים לעיבוד תוצרת חקלאית, מרכזי מבקרים).

שונות (מרעה – סככה, מתקן טיפול בפרש בע"ח).

7.1 כמ"כ , בהתאם לתכנית ג/6540 הנ"ל, החלקה בייעוד חקלאי , לפי הוראות התכנית, תותר הקמת מבנים חקלאיים באישור הועדה המחוזית, השימושים המותרים : מותר עיבוד חקלאי ושימוש לחקלאות כגון : בתי צמיחה, בית לגידול פטריות, בתי אריזה, דיר צאן, רפת, לול,

אורווה, מכון רדייה, מרכז מזון, מחסן חקלאי, סככה חקלאית עם גג מחומרים קלים, בריכות דגים, דרכי שדה ויער, מנחת חקלאי, גדרות לשטחי מרעה ושטחים חקלאיים מעובדים.

7.2 זכויות הבניה הקיימות: לא רלוונטי לכנס נשוא השומה

7.2 זכויות בניה מנוצלות ובלתי מנוצלות : לא רלוונטי לכנס נשוא השומה

7.2 הוראות תכנוניות : בהתאם לתקנון תכנית ג/21904, סה"כ זכויות בניה במבנים חקלאיים 75%

, גודל מגרש מינימלי 3-5 דונם, קווי בניין : קדמי 6 מ', צדדי 4 מ' ואחורי 4 מ'.
שטח מגרש מינימלי למבנה עזר לגידול חקלאי : מגרש מינימלי 4 דונם, שטח בניה עד 2,000 מ"ר, קווי בניין : קדמי 6 מ', צדדי 4 מ' ואחורי 4 מ'.
שטח משרד לניהול הענף החקלאי עד 60 מ"ר, שטח מבנה לאכלוס עובדים זרים עד 90 מ"ר, קווי בניין קדמי 6 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 4 מ'.
להלן קטעים רלוונטיים מהוראות הבניה למבנים בשימוש חקלאי :

תוכנית ג/21904

מב"ת 2006

מבנה חקלאי	גודל מגרש מזערי (דונם)	שטחי בניה מ"ר / אחוזים				אחוזי בניה כוללים %	מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח מגרש או במ"ר (1) (2)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי – ימני						אחורי				
												עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
מבנים חקלאיים לגידול צמחי ((4)															
חממה, כיסוי רשת ומנהרה	3	-	-	-	-	75	-	-	75%	6.6 לחממה 8 לכיסוי רשת ומנהרה	1	-	6	4	4
משתלה	5	-	-	-	-	75	-	-	75%	6.6	1	-	6	4	4
גידול אצות	5	-	-	-	-	75	-	-	75%	8	1	-	6	4	4
מבני עזר לגידול חקלאי צמחי															
בית אריזה	4	2,000	-	-	-	2,000	-	-	2,000 מ"ר	8	1	-	6	4	4
בית קירור	4	500	-	-	-	500	-	-	500 מ"ר	8	1	-	6	4	4
מחסן חקלאי	4	עד 20 באזור רגישות 3 ועד 150 באזור רגישות 6	-	-	-	עד 20 באזור רגישות 3 ועד 150 באזור רגישות 6	-	-	20 עד 2.2 באזור 3 רגישות 150 ועד 6.6 באזור רגישות 6	1	-	6	3	3	4
סככה חקלאית לחוצרת חקלאית, לאחסנת ציוד וכלים חקלאיים	4	250	-	-	-	250	-	-	250 מ"ר	6.6	1	-	6	3	4
מתכן א'	4	1,000	-	-	-	1,000	-	-	1000 מ"ר	8	1	-	6	3	4
משרד לניהול הענף החקלאי, שירותים וחדר אוכל ((5)	3	60	-	-	-	60	-	-	60 מ"ר	4	1	-	6	3	4
מבנה לינה לעובדים זרים	3	90	-	-	-	90	-	-	90 מ"ר	3	1	-	6	3	4

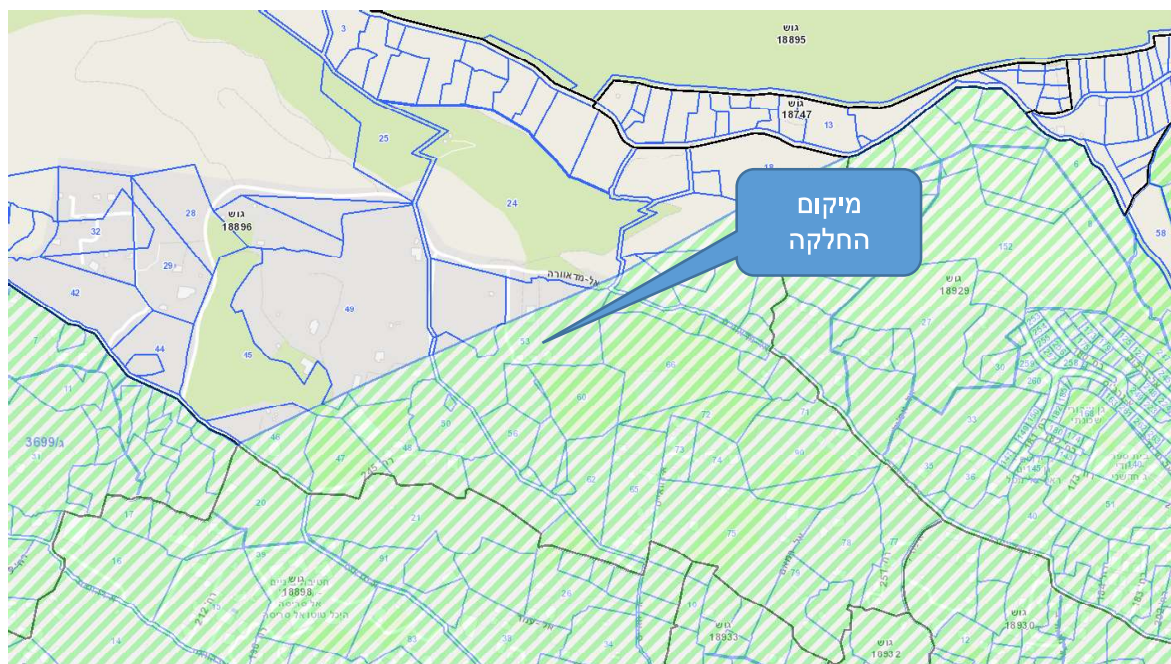
מבני עזר לגידול חקלאי צמחי																	
4	4	4	6	-	1	8	2,000 מ"ר	-	-	-	2,000	-	-	-	2,000	4	בית אריזה
6	4	4	6	-	1	8	500 מ"ר	-	-	-	500	-	-	-	500	4	בית קירור
4	3	3	6	-	1	2.2 מ' רגישות 3 באזור ועד 150 מ' רגישות 6 באזור	20 עד 20 באזור רגישות 3 ועד 150 באזור רגישות 6	-	-	-	20 עד 20 באזור רגישות 3 ועד 150 באזור רגישות 6	-	-	-	20 עד 20 באזור רגישות 3 ועד 150 באזור רגישות 6	4	מחסן חקלאי
4	3	3	6	-	1	6.6	250 מ"ר	-	-	-	250	-	-	-	250	4	סככה חקלאית לתוצרת חקלאית, לאחסנת ציוד וכלים חקלאיים
4	3	3	6	-	1	8	1000 מ"ר	-	-	-	1,000	-	-	-	1,000	4	מתבן אי
4	3	3	6	-	1	4	60 מ"ר	-	-	-	60	-	-	-	60	3	משרד לניהול הענף החקלאי, שירותים וחדר אוכל (5)
4	3	3	6	-	1	3	90 מ"ר	-	-	-	90	-	-	-	90	3	מבנה לינה לעובדים זרים

מבנים לגידול בעלי חיים ((2)																	
4	3	3	6	-	1	6.6	2,000 מ"ר	-	-	-	2,000	-	-	-	2,000	4	דיר צאן ((2)
4	3	3	10	-	1	13	10,000 מ"ר או 80% הקטן מבינים	-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	8	רפת ((2)
4	3	3	10	-	1	9	10,000 מ"ר או 50% הקטן מבינים	-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	8	מפסמה ((2)
4	3	3	6	-	1	8	2,000 מ"ר	-	-	-	2,000	-	-	-	2,000	4	אורווה ((2)
3	3	3	3			הערה ((7)					-					5	בריכות לגידול דגים שחוקמו עד ינואר 2013 ((6)
3	3	3	3		1	8					-					10	קירוי בריכות דגים ((8)
4	3	3	6	-	1	6.6	2,000 מ"ר	-	-	-	2,000	-	-	-	2,000	5	מדגה מתועש/ מבנה לגידול דגים/ דגי נוי/אלמוגים
4	3	3	6	-	1	5	120 מ"ר	-	-	-	120	-	-	-	120	4	מבנה לגידול ציפורי נוי
6	4	4	6	-	1	6.6	800 מ"ר	-	-	-	800	-	-	-	800	4	פינת ח/ ליטוף/ מקלט כבעלי חיים/ כליה

7.3 פרטי רישוי בניה : מבדיקה באתר הועדה לתו"ב "גליל מרכזי", לא אותר היתר ו/או בקשה להיתר בחלקה נשוא השומה ע"ש החייב.

7.4 חריגות בניה וחריגות שימוש : בחלקה יש חריגות בשימוש , על חלקים מהחלקה קיימים מבני מגורים אשר הוקמו ללא היתר בקרקע בייעוד חקלאי.

7.5 מקורות המידע התכנוני : המידע התכנוני מקורו מאתר רשות מקרקעי ישראל , אתר מנהל התכנון ואתר הועדה לתכנון ובניה " הגליל המרכזי".



חלק רלוונטי מתשריט תכנית ג/3699 מאתר הפורטל הגיאוגרפי

8. המצב המשפטי:

8.1 מצב הרישום ופרטי הרישום: בהתאם לנתוני העתק רישום עדכני אשר הונפק מלשכת רישום מקרקעין באמצעות האינטרנט והמתייחס לפנקס הזכויות שלהלן: רשות מקומית: מ.מ. ירכא, גוש: 18896 חלקה: 53 שטח רשום: 31,135 מ"ר

בעלויות:

הבעלות על החלקה 53 בגוש 18896 רשומה ע"ש פרטיים שונים ממשפחת שחאדה, הזכויות נשוא השומה רשומות ע"ש החייב מהדי שחאדה כלהלן:

הבעלות על 1/9 חלקים מהחלקה, רשומה ע"ש מהדי שחאדה ת.ז. 5853661 בהתאם לשטר מס' 11757/2002/3 לפי מכר ללא תמורה מיום 05/08/2002.

הערות: על חלקים מהבעלות רשומות הערות שאינן רלוונטיות לחלק נשוא השומה, להלן הערות רלוונטיות לזכויות נשוא השומה:

- על הבעלות של מהדי שחאדה רשום צו עיקול לפי שטר מס' 26521/2012/1 מיום 22/10/2012 לטובת הוצל"פ הקריות-חיפה

- על הבעלות של מהדי שחאדה רשומה הערה לפי סעי' 11 (א), 12 לפקודת המסים לטובת המוסד לביטוח לאומי נהריה ע"ס 151,251 ₪ מיום 05/07/2017, שטר מס' 20138/2017/1

- על הבעלות של מהדי שחאדה רשומה הערה לפי סעי' 11 (א), 12 לפקודת המסים לטובת מע"מ עכו ע"ס 532,157 ₪ מיום 06/08/2017, שטר מס' 24012/2017/1

- על הבעלות של מהדי שחאדה רשומה הערה לפי סעי' 11 (א), 12 לפקודת המסים לטובת מע"מ עכו ע"ס 553,209 נה מיום 05/02/2018, שטר מס' 5074/2018/1
- על הבעלות של מהדי שחאדה רשומה הערה לפי סעי' 11 (א), (2) לפקודת המסים לטובת מס הכנסה עכו ע"ס 147,369 נה מיום 16/02/2021 שטר מס' 9688/2021/1
- על הבעלות של מהדי שחאדה רשומה הערה על מינוי כונס נכסים עו"ד חן עופר מס' זיהוי 13229 מיום 05/05/2021, תיק הוצל"פ מס' 520565-11-20
- על הבעלות של מהדי שחאדה רשומה הערה על מינוי נאמן עו"ד ציפי פריד מיום 13/01/2022 שטר 3324/2022/1, תיק בימ"ש השלום חיפה 5593-08-21.
- **זיקת הנאה**: החלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה המזרחי לטובת חלקה 66 בגוש 18896.

- **מצ"ב העתק הרישום**

8.2 מקורות המידע המשפטי: העתק רישום עדכני מפנקס הזכויות אשר הונפק באמצעות האינטרנט.

בכל הנוגע למצב הזכויות, אין לראות בחוות דעת זו כקביעה משפטית, והרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה לזכויות המוערכות

9. עקרונות גורמים ושיקולים

9.1 גישת השומה: הגישה המתאימה ביותר בנסיבות העניין, הנה גישת ההשוואה (או השוק) קרי, שווי הקרקע בהתאם למחירה בשוק החופשי אילו הייתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה.

9.2 התאמת גישת השומה לנכס ולזכות הנישומה: גישת השומה המתאימה ביותר בנסיבות העניין הנה גישת ההשוואה (השוק), לשווי הקרקע

9.3 גורמים משפיעים כלליים: הבאתי בחשבון, בין היתר, גורמים ושיקולים כדלקמן:

9.3.1 מיקום החלקה

9.3.2 המועד הקובע 13/04/2023 יום עריכת השומה

9.3.3 עסקאות רלוונטיות מאתר נדלן מס רכוש

9.3.4 מצב תכנוני החל והיעוד של הנכס והשימושים המותרים לפי התכנית החלה.

9.3.5 הנכס חלקים במושאע מהחלקה, על כן השווי נגזר משווי החלקה בשלמות.

9.3.6 ההערכה לקרקע פנויה, לא הובאו בחשבון המבנים הקיימים על החלקה ללא היתר.

9.3.7 ההערכה לנכס כחופשי מכל חוב, תפיסה או משכנתא, ובמצבו הנוכחי.

9.3.8 השווי מוצג הן במכירה מרצון לקונה מרצון, והן שווי בכפיה/מימוש מהיר

9.3.9 למימוש מהיר נקבע מקדם הפחתה 15%

9.4 מאפייני הנכס שהובאו בחשבון ואופן השפעתם על השומה:

9.4.1 גודל החלקה והחלק הנישום

9.4.2 נקבע שיעור הפחתה למימוש בכפיה לפי 15%

9.5 גורם המע"מ: שווי קרקע חקלאית בהתאם לתקינה השמאית לא כולל מע"מ

9.6 פירוט חוות דעת מומחים בהן נעזרתי:

בעריכת חוות הדעת לא נעזרתי בחוות דעת מומחים, ולא היה צורך בכך

13. הצהרה:

1. הדו"ח הזה הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ז – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
2. יש לציין כי לאורך הזמן עשוי לחול שינויים בשווי הנכס.
3. אין בשומה זו אשור על מצב הפיזי לנכס, שטחו, מצב התכנוני, מצב המשפטי וכול אחריות בנוגע לנכס.
4. חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד, ונאסר על כל צד שלישי בשימוש בשומה לכל מטרה.
5. באחריות כול רוכש לבדוק המצב הפיזי, התכנוני, המשפטי וכל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס.
6. אין ולא תהיה לשמאי אחריות כלפי הרוכש בדבר דיוקים ו/או התאמתם לנכס.
7. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה וכי ביצעתי אותה עפ"י המידע שהועמד לרשותי, ועפ"י הבנתי המקצועית. ועל זאת באתי על החתום

פח'רי אבו ריא
שמאי מקרקעין מוסמך

