

חוות דעת מומחה

הצהרה

אני החתום מטה, נתבקשתי ע"י עו"ד עופר חן, אשר מייצג את רשות המסים בתיק כמפורט בהמשך, לחוות את דעתי המקצועית להערכת שווי קרקע, חלקים מחלקה 54 בגוש 10022 באזור החקלאי אדמות חדרה.

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 עופר חן אשר מייצג את רשות המיסים בתיק הוצאה לפועל מס' 523044-07-24 ואשר מתנהל בלשכת הוצל"פ נתניה.

2. מטרת השומה והזכויות הנישומות:

2.1 מטרת השומה: נתבקשתי ע"י רשות המיסים באמצעות עו"ד עופר חן לחוות את דעתי המקצועית לאומדן שווי זכויותיו של החייב מחמוד מחאגנה ת.ז. 028214815 בקרקע חלקים מחלקה 54 בגוש 10022 אדמות חדרה, וזאת בהתאם להחלטת כב' הרשם אסף אבני בתיק הנ"ל מיום 24/11/2024.

הפניה להערכת שווי הזכויות הנ"ל נדרשה במסגרת טיפול בתיק הוצל"פ הנ"ל.

2.2 הזכויות הנישומות: הנן שווי זכויות הבעלות של החייב מחמוד מחאגנה ת.ז. 028214815 בקרקע, 3/4 חלקים מחלקה 54 בגוש 10022, אדמות חדרה, אשר מהווים קרקע בשטח 12,231 מ"ר, הזכויות הנ"ל רשומות ע"ש החייב הנ"ל 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'.

3. המועדים:

3.1 המועד הקובע לשומה: הנו יום 28/02/2025 יום עריכת השומה

3.2 מועד כתיבת השומה: הנו יום 28/02/2025

4. הביקור בנכס:

4.1 מועד הביקור בנכס ובסביבה: הנו 27/02/2025

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 מזרחי של חדרה, מערבית לגן שמואל, מערבית לכביש מס' 65.

• **קואורדינטות:** Y: 706138 X: 194719

5.2 מס' גוש ומס' חלקה: גוש 10022 חלקה 54

5.1 מס' המגרש/ ת. חלוקה/ מס' תב"ע: אין מס' מגרש, לא אותר תשריט חלוקה, תכנית תד/1471.

5.3 כתובת עירונית: חדרה, האזור החקלאי, מערבית לכביש מס' 65.

5.4 מיקום הנכס בחלקה: הנכס חלקים במושאע מחלקה 54 בגוש 10022, החלקה 54 ממוקמת בקצה המערבי דרומי של הגוש 10022.

5.5 סוג הנכס: קרקע חקלאית

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 מאפיינים פיזיים של הנכס: הנכס הנו 3/4 חלקים במושאע מחלקה 54 בגוש 10022 אשר מהווים קרקע בשטח 12,231 מ"ר, החלקה בעלת צורה לא ריגולארית, אורך כ- 400 מ' ורוחב משתנה אשר מתחיל ברוחב של כ- 30 מ' בקצה המערבי צפוני, ומגיע לכ- 60 מ'

באמצע החלקה, הרוחב מצטמצם ומגיע לכ-4 מ' בקצה המזרחי. החלקה אינה בשימוש, בה עוברים קווי חשמל.

6.2 השימוש הנעשה בנכס: הנכס חלקים במושאע מהחלקה, החלקה לא בשימוש.

6.3 הצמדות לנכס: הנכס חלקים במושאע מהחלקה, אין הצמדות על החלקה

6.4 סביבת הנכס: הסביבה הנה האזור החקלאי הממוקם צפונית מזרחית לחדרה, מערבית לגן שמואל, מערבית לכביש מס' 65, השימושים בסביבה לחקלאות, עצי פרי, סככות, מחסנים וכו'.

6.5 הפיתוח בסביבת הנכס: אין פיתוח בסביבת הנכס, הגישות לחלקות באמצעות דרכים חקלאיות.

6.6 תצלום הנכס ותרשים איתור הנכס על רקע הסביבה:



צילום הסביבה והנכס



7. המצב התכנוני :

7.1 תכניות חלות ומצבן הסטטוטורי :

מס' תכנית	סוג התכנית	תאריך פרסום אישור התכנית	ילקוט פרסומים/ישיבה
1471/חד	תכנית מתאר	23/02/2015	6995

7.2 ייעוד הנכס שנקבע בתכנית והשימושים המותרים : בהתאם לתוכנית הנ"ל, חלק מהחלקה 54 בגוש 10022 בשטח של כ- 10,308 מ"ר בייעוד חקלאי, וחלק בשטח של כ- 6,300 מ"ר ביעוד דרך (השטחים הנ"ל לפי מדידה גרפית באתר הפורטל הגיאוגרפי). השימושים המותרים באזור ייעוד חקלאי לפי הוראות התכנית החלה הנ"ל כלהלן : גידולים חקלאיים שונים, דרכים חקלאיות, תשתיות חשמל, מים, ביוב וניקוז, מי השקיה וקולחין.
להלן צילום מסך לחלק רלוונטי מהוראות תכנית חד/1471 :

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
א.	גידולים חקלאיים שונים - דרכים חקלאיות, תשתיות חשמל, מים, ביוב וניקוז, מי השקיה וקולחין.
4.3.2	הוראות
א.	1. הקרקע תישמר ככל הניתן כטבעה - לא תותר בה כל בניה. 2. דרכי עפר - יישארו ברמת דרך חקלאית לא סלולה. 3. לא תתאפשר הקמת מבנים חקלאיים - מכל סוג שהוא. 4. בשטח הכלול בקו הבנין של כביש 65 יותר רק עיבוד חקלאי. 5. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.

השימושים וההוראות בחלק בייעוד דרך לפי הוראות התכנית החלה הנ"ל כלהלן :
צילום מסך לחלק רלוונטי מהוראות תכנית חד/1471

4.6	דרכים : דרך מאושרת / דרך מוצעת		
4.6.1	שימושים		
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, שטח לניקוז מי גשם, תנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.		
4.6.2	הוראות		
	<table border="1"> <tr> <td>הוראות בינוי ופיתוח</td><td>בהתאם לקבוע בחוק התו"ב</td></tr> </table>	הוראות בינוי ופיתוח	בהתאם לקבוע בחוק התו"ב
הוראות בינוי ופיתוח	בהתאם לקבוע בחוק התו"ב		

7.3 זכויות הבניה הקיימות : לא רלוונטי לנכס נשוא השומה

7.4 זכויות בניה מנוצלות ובלתי מנוצלות : לא רלוונטי לנכס נשוא השומה, אין מבנים על החלקה

7.5 הוראות תכנוניות : לא תותר הקמת מבנים חקלאיים מכל סוג שהוא, הקרקע תישמר כטבעה , דרכי העפר יישארו דרכים חקלאיות לא סלולות, להלן צילום מסך לחלק רלוונטי מתקנות התכנית החלה חד/1471 הנוגעת להוראות וההגבלות בקרקע חקלאית :

4.3.2	הוראות
א.	1. הקרקע תישמר ככל הניתן כטבעה - לא תותר בה כל בניה. 2. דרכי עפר - יישארו ברמת דרך חקלאית לא סלולה. 3. לא תתאפשר הקמת מבנים חקלאיים - מכל סוג שהוא. 4. בשטח הכלול בקו הבנין של כביש 65 יותר רק עיבוד חקלאי. 5. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.

7.6 פרטי רישוי בניה : מבדיקה באתר הועדה לתו"ב חדרה, לא אותר היתר ו/או בקשה להיתר בחלקה נשוא השומה

7.7 חריגות בניה וחריגות שימוש : אין חריגות בניה או חריגות שימוש בחלקה.

7.8 מקורות המידע התכנוני : המידע התכנוני מקורו מאתר רשות מקרקעי ישראל , אתר מנהל התכנון ואתר הועדה לתו"ב "חדרה".



חלק רלוונטי מתשריט תכנית חד/ 1471

8. המצב המשפטי :

8.1 מצב הרישום ופריטי הרישום : בהתאם לנתוני העתק רישום אשר הונפק ביום 19/09/2024 מלשכת רישום מקרקעין באמצעות האינטרנט והמתייחס לפנקס הזכויות שלהלן : רשות מקומית : עיריית חדרה , גוש : 10022 חלקה : 54 שטח רשום : 16,0308 מ"ר
הערה : החלקה עברה פרצלציה לא רצונית מיום 18/06/2017, שטר מס' 29832/2017 , וקבלה מספר חדש 54 , מס' החלקה הישן 16

בעלויות :

הבעלות על החלקה בבעלות פרטית, הזכויות נשוא השומה רשומות כלהלן :

- הבעלות על 3/4 חלקים מהחלקה רשומה ע"ש מחאגינה מוחמד יוסף אבו רעד ת.ז.

028214815 לפי חלוקה מיום 18/06/2017 שטר מס' 29832/2017/14

הערות :

- על החלקה נשוא השומה רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 07/11/2017.
- על הזכויות נשוא השומה רשומות הערות שונות בדבר עיקולים וחובות ללשכות הוצל"פ שונות וחובות לרשויות המסים השונות,
- להלן צילם מסך לחלקים רלוונטיים מהעתק הרישום :

הנכס מוצר ע"י שטר:	29832/2017	מיום:	18/06/2017	סוג שטר:	פרצליה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית חדרה	16,308				

המספרים הישנים של החלקה	
10022/16	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29832/2017/14	18/06/2017	חלוקה	חליליה ריזק	ת.ז.	058179250
					החלק בנכס
					1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29832/2017/14	18/06/2017	חלוקה	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד	ת.ז.	028214815
					החלק בנכס
					3 / 4

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
29832/2017/21	18/06/2017	צו עקול	לשכת הנאזה לפועל ראשון לציון	
			בתנאי שטר מקורי	
			6582/2017/1	
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5202820816, הליך מס' 0000000025, מיום 02/02/2017	
			מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
29832/2017/22	18/06/2017	צו עקול	לשכת הנאזה לפועל ראשון לציון	
			בתנאי שטר מקורי	
			6612/2017/1	
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5112391015, הליך מס' 0000000059, מיום 02/02/2017	
			מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
29832/2017/23	18/06/2017	צו עקול	לשכת הנאזה לפועל ראשון לציון	
			בתנאי שטר מקורי	
			8101/2017/1	
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5112391015, הליך מס' 0000000080, מיום 08/02/2017	
			מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
29832/2017/24	18/06/2017	צו עקול	לשכת הנאזה לפועל ראשון לציון	
			בתנאי שטר מקורי	
			8138/2017/1	
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5202820816, הליך מס' 0000000027, מיום 06/02/2017	
			מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
29832/2017/25	18/06/2017	צו עקול	לשכת הנאזה לפועל אשדוד	
			בתנאי שטר מקורי	
			18807/2017/1	
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5263641116, הליך מס' 0000000038, מיום 09/04/2017	
			מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
56062/2017/1	07/11/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות	
		הערות:	פורסם בליקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
55431/2018/1	21/10/2018	צו עקול	לשכת הנאזה לפועל קריות	
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5044730817, הליך מס' 0000000007, מיום 18/10/2018	
			מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
33429/2019/1	06/06/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 מע"מ תל אביב 2 לפקודת המסים (גביה)		
		סכום	178,578 ₪	
		הערות:	תיק 028214815, מיום 14/5/19	
			מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
60844/2019/1	06/11/2019	הערה לפי סעיף 11א לפקודת המסים (גביה)	מע"מ תל אביב 2	
		סכום		
		177,893 ₪		
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
63315/2019/1	18/11/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל נתניה	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5012610916, הליך מס' 0000000078, מיום 17/11/2019	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
64199/2020/1	30/11/2020	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חדרה	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5187520717, הליך מס' 0000000013, מיום 29/11/2020	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
11229/2021/1	21/02/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל רמלה	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5049550517, הליך מס' 0000000081, מיום 21/02/2021	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
33413/2021/1	20/05/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל רמלה	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5114800717, הליך מס' 0000000046, מיום 19/05/2021	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
67990/2021/1	19/09/2021	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5019930217, הליך מס' 0000000016, מיום 14/09/2021	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
95118/2022/1	04/12/2022	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל נתניה	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5394800918, הליך מס' 0000000074, מיום 04/12/2022	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
26008/2023/1	17/04/2023	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5108490417, הליך מס' 0000000072, מיום 16/04/2023	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
41757/2023/1	13/06/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מע"מ תל אביב 2	
		סכום		
		223,900 ₪		
		הערות:	תיק 028214815 מתאריך 13/06/2023	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
59164/2023/1	15/08/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה חדרה	
		סכום		
		37,220 ₪		
		הערות:	תיק 028214815 מתאריך 15/08/2023	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
61742/2023/1	24/08/2023	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5195791221, הליך מס' 0000000067, מיום 24/08/2023	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
61959/2023/1	27/08/2023	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5142480219, הליך מס' 0000000184, מיום 24/08/2023	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
81166/2023/1	28/11/2023	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא	
		הערות:	תיק בימ"ט/הוצ"פ מס' 5154450117, הליך מס' 0000000027, מיום 28/11/2023	
על הבעלות של:	מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
81173/2023/1	28/11/2023	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל נתניה
הערות: תיק בימ"ש/הוצ"פ מס' 5252710916, הליך מס' 0000000083, מיום 28/11/2023			
על הבעלות של: מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
82765/2023/1	05/12/2023	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל קריות
הערות: תיק בימ"ש/הוצ"פ מס' 5253080219, הליך מס' 0000000008, מיום 05/12/2023			
על הבעלות של: מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
5030/2024/1	23/01/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון
הערות: תיק בימ"ש/הוצ"פ מס' 5187100123, הליך מס' 0000000024, מיום 22/01/2024			
על הבעלות של: מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7989/2024/1	04/02/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון
הערות: תיק בימ"ש/הוצ"פ מס' 5167711219, הליך מס' 0000000165, מיום 04/02/2024			
על הבעלות של: מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12178/2024/1	20/02/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל צפת
הערות: תיק בימ"ש/הוצ"פ מס' 5201951222, הליך מס' 0000000021, מיום 19/02/2024			
על הבעלות של: מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19453/2024/1	20/03/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא
הערות: תיק בימ"ש/הוצ"פ מס' 5156690219, הליך מס' 0000000030, מיום 18/03/2024			
על הבעלות של: מחאג'נה מוחמד יוסף אבו רעד			

סוף נתונים

8.3 מקורות המידע המשפטי : העתק רישום עדכני מפנקס הזכויות אשר הונפק באמצעות האינטרנט מיום 19/09/2024 .

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, עם התאמות לנתוני הנכס נשוא השומה.

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

9.3.1 מיקום הנכס

9.3.2 ייעוד הנכס לחקלאות ודרכים

9.3.3 לחלק בייעוד דרך נקבע מקדם 0.1 משווי חקלאי

9.3.4 המועד הקובע 28/02/2025 יום עריכת השומה

9.3.5 השמאות נערכה שלא לפי תקן 19

9.3.6 עסקאות רלוונטיות מאתר נדלן מס רכוש

9.3.7 מצב תכנוני החל, והשימושים המותרים בנכס

9.3.8 מצב הזכויות

9.3.9 לא נקבע מקדם למושאע

9.3.10 ההערכה לקרקע פנויה

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

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