

תאריך: 17.03.16, ז' אדר ב' תשע"ו

שומה מס': 126.1/16

שם המזמין: בימ"ש שלום חיפה

ת.א. [REDACTED]

**שומת מקרקעין מקיפה**  
**גוש 10432 חלקות 34-38**  
**בית עלמין – צור שלום**  
**קריית ביאליק**



## 1. נשוא השומה ופרטי המקרקעין

1.1 נשוא שומה זו הינו חטיבת קרקע, הידועה כחלקות 34-38 בגוש 10432 והנמצאת בקריית ביאליק (להלן: הנכס/המקרקעין).

## 2. מטרת השומה

2.1 שומה זו מוגשת בהתאם להחלטת כבוד השופטת מעין צור מיום 12.01.16, במסגרת ת.א. [REDACTED] המתנהל בבית משפט השלום בחיפה (להלן: מזמין השומה) ומטרתה לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס, כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.

2.2 שווי הזכויות עפ"י שומה זו, אמורה לבטא את "שווי השוק" של הנכס, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה וכשהנכס פנוי וחופשי מכל היטל, חוב או שעבוד משכנתא וזכויות לצד ג'.

2.3 השומה נערכה למטרה האמורה בסעיף 2.1 עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ו/או לכל מטרה אחרת. אין השומה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

## 3. מועד הביקור בנכס והתאריך הקובע להערכה

3.1 הביקורים בנכס נערכו ע"י אסף גסטפרוינד, שמאי מקרקעין, בתאריך 04.02.2016 ובתאריך 13.03.2016. מועד הביקור האחרון הינו המועד הקובע לשומה.

## 4. זיהוי הנכס

4.1 גוש: 10432.

4.2 חלקות: 34-38.

4.3 סוג הנכס: בית עלמין.

4.4 כתובת: בית עלמין צור שלום קריית ביאליק.

4.5 שטחי החלקות (עפ"י נסח טאבו):



מס' חלקה	שטח במ"ר
34	16,549
35	16,543
36	16,563
37	16,536
38	16,366

## 5. הזכויות בנכס

5.1 מנסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 10.03.16 (הנסח נועד לצפייה בלבד ואינו נסח מאושר והעתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין), עולה כי זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש הבעלים (כולל חלקם היחסי), כמפורט להלן:

שם הבעלים	חלקה 34	חלקה 35	חלקה 36	חלקה 37	חלקה 38
	חלקו ב - %	חלקו ב - %	חלקו ב - %	חלקו ב - %	חלקו ב - %
פינקלשטיין חיים	27377/1654900	27367/1654300	27400/1656300	27356/1653600	17630/1636600
פינקלשטיין חיים	55643/1654900	55623/1654300	55690/1656300	55600/1653600	35832/1636600
מנדלסון אברהם	35910/1654900	35897/1654300	35942/1656300	35882/1653600	23125/1636600
שולמית נח	50132/1654900	50114/1654300	50175/1656300	50093/1653600	32284/1636600
הוסמרה זיהה	39821/1654900	39807/1654300	39855/1656300	39790/1653600	25644/1636600
גינצבורג ביה	76621/1654900	76593/1654300	76685/1656300	76560/1653600	49341/1636600
יוזש הפטמן יוסף	21511/1654900	21503/1654300	21529/1656300	21494/1653600	13825/1636600
וינברג יונה	13777/1654900	13772/1654300	13789/1656300	13767/1653600	8872/1636600
ארצי תמירה יורה	13777/1654900	13772/1654300	13789/1656300	13767/1653600	8872/1636600
שניידר אליעזר	16533/1654900	16527/1654300	16547/1656300	16520/1653600	10647/1636600
שניידר אליעזר	4133/1654900	4132/1654300	4137/1656300	4130/1653600	2662/1636600
שמעוני טובה	6200/1654900	6198/1654300	6205/1656300	6195/1653600	3993/1636600
ערמוני עיל	6200/1654900	6198/1654300	6205/1656300	6195/1653600	3993/1636600
גונצבורג זאב	13333/1654900	13328/1654300	13344/1656300	13323/1653600	8586/1636600
גונצבורג הלנה	12800/1654900	12795/1654300	12811/1656300	12790/1653600	8243/1636600
גונצבורג תמשה	12266/1654900	12262/1654300	12277/1656300	12257/1653600	7899/1636600
גינצבורג נחמה	8178/1654900	8175/1654300	8185/1656300	8172/1653600	5266/1636600
נולד הנרי	4444/1654900	4443/1654300	4448/1656300	4440/1653600	2862/1636600
ריני יעקב	25600/1654900	25590/1654300	25621/1656300	25579/1653600	16485/1636600
וינברג שמואל	5511/661960	5509/661720	5519/661960	5513/661960	1109/204575
וינברג שמואל	1837/661960	1837/661960	1837/661960	1837/661960	1109/613725
וינברג שמואל	1837/661960	1837/661960	1837/661960	1837/661960	1109/613725
וינברג שמואל	1837/661960	1837/661960	1837/661960	1837/661960	1109/613725
ברנהיים שפי	25244/1654900	25235/1654300	25265/1656300	25224/1653600	16256/1636600
צ'פה אברהם	33777/1654900	33765/1654300	33806/1656300	33750/1653600	21751/1636600
ד"ר אבנמלן אלוש	35910/1654900	35897/1654300	35941/1656300	35882/1653600	23125/1636600
אנגל חיים אברהם	41955/1654900	41939/1654300	41990/1656300	41922/1653600	27017/1636600
גולדשטיין אברהם	34310/1654900	34298/1654300	34339/1656300	34283/1653600	22095/1636600
מורדקיס ריה	62932/1654900	62909/1654300	62985/1656300	62883/1653600	40526/1636600
מלניני יעקב אברהם	28266/1654900	28256/1654300	28290/1656300	28244/1653600	18202/1636600
אוסטשובר שלום חיים	49777/1654900	49759/1654300	49819/1656300	49738/1653600	32055/1636600
ריבוביץ משה רובין ז'ק	74132/1654900	74105/1654300	74195/1656300	74073/1653600	47738/1636600
שניידר נתן	19822/1654900	19815/1654300	19839/1656300	19806/1653600	12765/1636600
שניידר שרה	19822/1654900	19815/1654300	19839/1656300	19806/1653600	12765/1636600
סומקה ישראל	13689/1654900	13684/1654300	13700/1656300	13678/1653600	8815/1636600
צ'רוניסקה הלנה	13689/1654900	13684/1654300	13700/1656300	13678/1653600	8815/1636600
פירוקלה הרש שלום	71821/1654900	71795/1654300	71881/1656300	71764/1653600	46250/1636600
מייזנר ירחמיאל מאיר	240884/1654900	240797/1654300	241088/1656300	240695/1653600	155121/1636600
רוקנסקי פעה	21511/1654900	21503/1654300	21529/1656300	21494/1653600	13852/1636600
גובוביץ הינן יהודה	40888/1654900	40873/1654300	40923/1656300	40856/1653600	26331/1636600
דן ד"ר	1661/98800	1661/98800	1661/98800	1661/98800	14333/1309280
ברן מיכאל	1661/98800	1661/98800	1661/98800	1661/98800	14333/1309280
דובקין פיה	1661/98800	1661/98800	1661/98800	1661/98800	14333/1309280
אבא לו אדם שפילפוגל	121598/1654900	121553/1654300	121700/1656300	121502/1653600	78305/1636600
גולדה רוזינסקי	4871/264784	4871/264784	4871/264784	4871/264784	78419/6546400
אברהם רוזינסקי	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	235257/45824800
יעקב רוזינסקי	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	235257/45824800
ליביל (מרה) רוזינסקי	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	235257/45824800
משה רוזינסקי	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	235257/45824800
יצחק רוזינסקי	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	235257/45824800
פרידל נשות (רוזינסקי)	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	235257/45824800
פישל רוזינסקי	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	14613/1853488	235257/45824800
מושינסקי לאה					150000/1636600
לוי רח' יהודה					60129/1636600
רח' מנתניהו					60129/1636600
רח' בצלאל					60129/1636600
ריבילסון דבורה					60128/1636600
רח' יעקב					60128/1636600
רח' שלמה					60128/1636600
רח' שמחה					60128/1636600
סה"כ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
סה"כ לנכסי נספי השואה	72.91%	72.91%	72.91%	72.91%	72.91%



5.2 להלן טבלה המסכמת את חלקה היחסי של החברה [REDACTED] בע"מ, במקרקעין נשוא השומה, נכון למועד הקובע לשומה:

מס' חלקה	שטח נישום	חלק יחסי
34	43	72.91%
35	1,102	72.91%
36	2,535	72.91%
37	3,461	72.91%
38	4,572	47.48%

5.3 נכון למועד הגשת התביעה, חלקה היחסי של החברה [REDACTED] בע"מ היה גדול יותר מהמצב נכון למועד שומה זו, מכיוון שבינתיים, חלק מהבעלים נרשמו יורשים וחלקם עברו לטיפול האפוטרופוס הכללי. ערכתי אבחנה בין המצבים השונים.

5.4 רשומות הערות לפי פקודת הדרכים אשר פורסמו בי.פ. 6208, 4594.

5.5 מספר בעלים מנוהלים ע"י האפוטרופוס הכללי ורשומות הערות על כך.

5.6 סעיפים 5.3-5.5 רלוונטיים לנסחים של כל החלקות.

## 6. תיאור הסביבה

6.1 סביבת הנכס מאופיינת בקרקעות חקלאיות.

6.2 בסביבה חוצים כביש 79 ו-22.

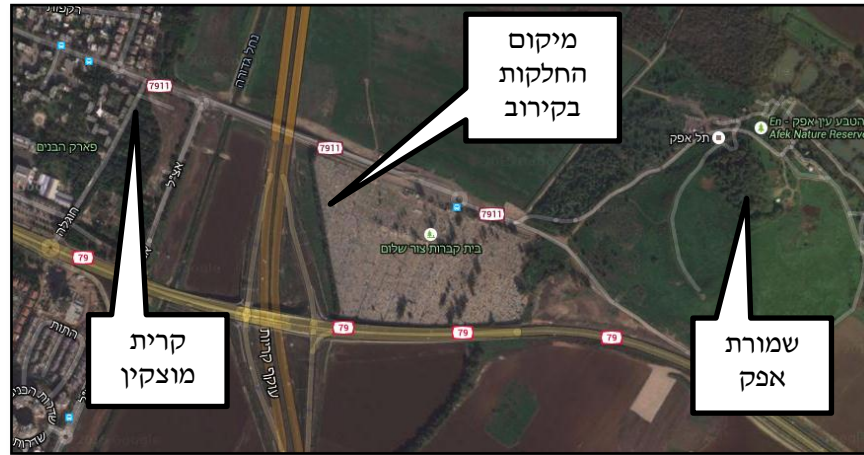
6.3 הגישה למקרקעין נשוא השומה היא באמצעות כביש מקרית מוצקין המשרת את בית העלמין ושמורת אפק בלבד.

6.4 קיים פיתוח סביבתי חלקי.

6.5 מיקום החלקה על רקע מפת הסביבה ותצ"א (לא בקני"מ)-



6.6 מיקום החלקה (מתוך google earth)-

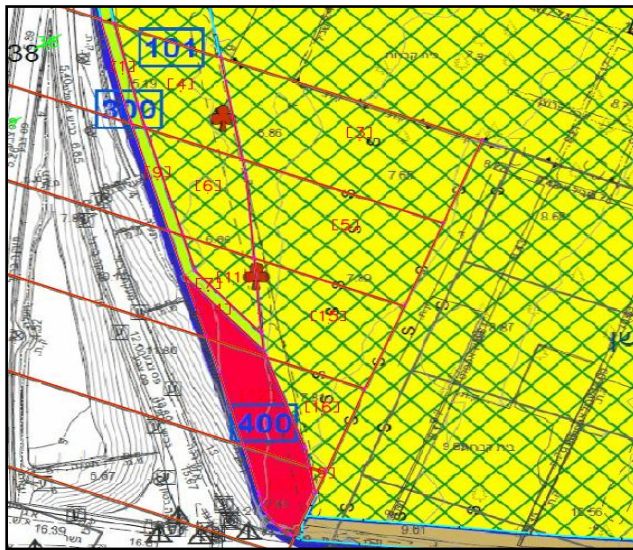


## 7. תיאור הנכס

- 7.1 הנכס ממוקם מזרחית לצומת שבין כביש 79 ו-22.
- 7.2 בחלקות כיום מסי שימושים. שומה זו מתייחסת רק לחלק המשמש כבית עלמין.
- 7.3 בית העלמין במיקום החלקות הינו בתפוסה כמעט מלאה וכולל קברים ומעברים.
- 7.4 מצב טופוגרפי-מישורי.
- 7.5 שטח הנכס –
  - 7.5.1 נערכה מדידה גראפית ע"י מודד מוסמך ממשרדנו. הנתונים נשאבו מקובץ המדידה של התב"ע מאתר תכנון זמין של משרד הפנים.
  - 7.5.2 השטח שבשימוש בית העלמין כולל שבילים עד הקו הכחול-כ-11,713 מ"ר ומשתרע על חלקות 34-38.
  - 7.5.3 להלן סימון החלק המדוד מתשריט התב"ע:



שטח נישום	מס' חלקה
43	34
1,102	35
2,535	36
3,461	37
4,572	38
<b>11,713</b>	<b>סה"כ</b>



## 8. מצב תכנוני

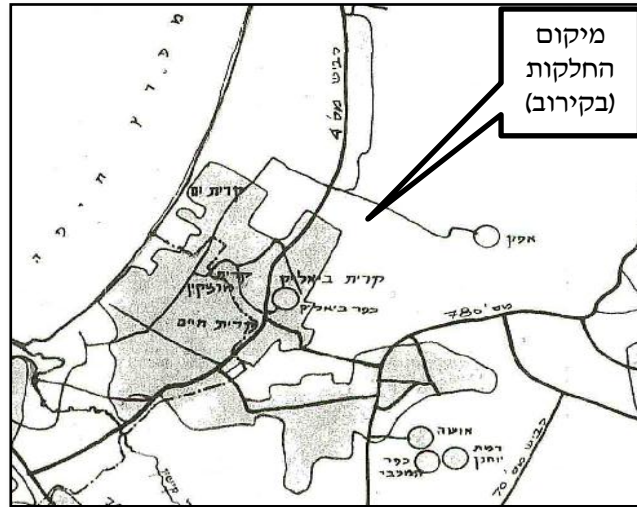
### 8.1 להלן רשימת התוכניות הרלוונטיות החלות על החלקה:

- 8.1.1 תמ"א 19 – אושרה בתאריך 17.12.87 ומסדירה את תכנון בתי העלמין ברחבי הארץ. בית העלמין צור שלום אינו מופיע בתשריט התב"ע, אולם מתאפשרת הקמת בית עלמין בתנאים מסוימים ובתנאי של תכנית מפורטת לכך. להלן חלק מהתנאים להקמת בית עלמין:
- סעיף 3.1.2 – ניתן לייעד קרקע לאתר בית עלמין בתכנית מתאר של ישוב כפרי, אולם הועדה המחוזית תהיה רשאית לדרוש שתוכן ותאושר גם תכנית מפורטת לאתר לפני תחילת השימוש בו.
  - סעיף 3.1.4 – בתכנית מתאר מקומית או מפורטת ניתן לקבוע תנאים בנוסף לאלה הקבועים בתכנית זו.
  - סעיף 3.1.5 – אם הועדו שטחים לאתר בית עלמין, לא ישמשו שטחים אלו לכל מטרה אחרת ולא יותרו בהם כל שימושים אחרים, למעט שימוש עונתי לחקלאות או למטרות חקלאיות אחרות שלהן שמשו השטחים האלה כדין ביום תחילתה של תכנית זו.
  - סעיף 3.2 – תכנית מפורטת תכלול בין השאר גם פרטים אלו (רלוונטי בלבד): גבולות שטח התכנית וגבולות אתר בית העלמין, גבולות השטח לצרכי קבורה, שטח לדרכים וחניות, לרבות התווית הדרכים והשבילים להולכי רגל, תכנית בינוי עקרונית ובה רצועה ברוחב של 5 מ' לפחות בתוך אתר בית העלמין בהיקפו שתשמש לנטיעת עצים, מערכת ניקוז העילי ותת קרקעי בשטח אתר בית העלמים, תנאים להעברת קווי חשמל



חדשים ומיקומם.

- סעיף 4.1.3 – לא יוקמו בתי עלמין חדשים, אלא ע"פ תכנית זו.
- סעיף 4.2 – שום דבר בתכנית זו לא יתפרש כאילו בה לבטל את מעמדה של קרקע פלונית כקרקע חקלאית לפי התוספת הראשונה לחוק.



- 8.1.2 תמ"מ 6- בהתאם לתכנית מתאר מחוזית 6, אשר אושרה בתאריך 16.10.2012, החלקה בייעוד בית עלמין (שתיו ערב צהובים)-
- 8.1.2.1 שימוש אפשרי – בתי עלמין.
  - 8.1.2.2 יחולו הוראות תמ"מ א 19 והוראות תכנית זו.
  - 8.1.2.3 הנכס על רקע תשריט ייעודי קרקע (לא בקני"מ)-



8.1.3 תכנית מפורטת 352-0090696 - אושרה בתאריך 04.03.2016-

- 8.1.3.1 תוכנית זו מייעדת את החלקות בתחומה לבית עלמין ושצ"פ.
- 8.1.3.2 בתשריט מופיע בית העלמין הישן (מגרש 100) ומסומן גם בית עלמין חדש (מגרש 101) בשטח של כ- 8 דונם נוספים הממוקם גם כן על החלקות הנידונות.
- 8.1.3.3 התוכנית מתירה קבורה של כ-600 קברים בממוצע לדונם.
- 8.1.3.4 תא שטח מס' 300 הינו שצ"פ אשר משמש לצורך רצועת גינון ומעבר תשתיות.
- 8.1.3.5 הוראות בניה – ניתן לבנות מבנה עד 500 מ"ר + 100 מ"ר שרות ועד קומה אחת, יערך נספח בינוי ופיתוח סביבתי לצורך ניצול יתרת השטח.

## 8.2 רישוי:

- 8.2.1 לא רלוונטי.
- 8.3 המידע התכנוני רלוונטי לשומה זו בלבד. מידע מחייב הינו רק בכתב כאמור בסעיף 119א לחוק התו"ב.
- 8.4 המקור למידע הוא מחלקת ההנדסה, אתר האינטרנט המנוהל ע"י מוסד התכנון הרלוונטי ו/או רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של מפ"י.

## 9. קווים מנחים – פרק כב'

- 9.1 עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי- בדומה לנכסים ציבוריים אחרים, גם לקרקע המיועדת לבתי עלמין, אין שוק של מוכרים מרצון וקונים מרצון. עפ"י הקווים המנחים, בשומות להערכת בתי עלמין, גישת ההשוואה קשה ליישום. כמו כן, גישת העלויות וגישת היוון ההכנסות אינן רלוונטיות מפני שמטרת התעריפים הנקבעים ע"י המדינה היא כיסוי העלויות בלבד.
- 9.2 לכן פרק כב' קובע כי שווי הקרקע יגזר מהעלות האלטרנטיבית שכרוכה בהוצאתה ממלאי עתודות הקרקע הבלתי מתוכננות, קרי שווי קרקע חקלאית או קרקע בלתי מתוכננת בסביבה. הסיבה לכך היא שקרקעות כאלה מגלמות בשווין, בין היתר, גם אי ודאות לגבי התכנון העתידי, הפקעות, שינוי ייעוד ועלויות פיתוח.
- 9.3 לכן אעריך את שווי הקרקע בהתאם ואבחר עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות אשר אינן מגלמות פוטנציאל כל שהוא בסביבת הנכס.
- 9.4 בית עלמין סגור- הינו בית עלמין שניצל את כל מקומות הקבורה לפי ההסכם עם הביטוח הלאומי ונתרו מקומות בודדים בלבד שלרוב נמכרים לקרובי משפחה של נפטרים שנקברו שאותו בית





עלמין, בתי עלמין סגורים אינם מוגבלים בסכום הגביה על הקבורה.

9.5 בית העלמין צור שלום רשום ברשימת בתי העלמין הסגורים לפי ביטוח הלאומי, אך לא לפי המשרד לשרותי דת.

9.6 ההנחה היא לא נותרו קברים רבים למכירה חופשית וכי תוספת השטח אשר אושרה "תפתח" את בית העלמין שוב ולא ינוצל השטח החדש למכירת חלקות קבורה במחירים ללא פיקוח. בשל אי ודאות זו וחוסר בנתונים לגבי הכנסות, לא אעריך את הנכס בגישת היוון ההכנסות שהוצגה בפרק כב'.

## 10. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכת השווי

10.1 מטרת השומה היא אמדן שווי זכויות הבעלות בנכס כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.

10.2 מיקום הנכס- בית עלמין צור שלום בקרית ביאליק, צומת מפגש כבישים 79 ו-22.

10.3 הבאתי בחשבון את שטח החלקות, צורתן ומצבה הטופוגרפי, השטח הבנוי ומצבו הפיזי.

10.4 ביום הביקור הנכס היה בשימוש חלקי, מגרש 100 בשימוש כמעט מלא.

10.5 מצב תכנוני – בית עלמין ושצ"פ כמפורט במצב התכנוני.

10.6 עפ"י תוכנית 352-0090696, שומה ייעודו של מגרש 101, המשתרע גם על החלקות נשוא השומה- לבית עלמין.

10.7 השטח שנמדד כולל את מגרש 100. לפי הנחיות תמ"א 19, גם החלק הקיים המהווה מעבר ושדרת עצים הינו חלק הכרחי לבית העלמין ולא ניתן להפרידו. מצב זה מתאר את המצב נכון למועד הקובע לשומה זו ולפי תכנית 352-0090696 אשר אושרה בתאריך 04.03.16 ומתבסס על תשריט התוכנית.

10.8 הזכויות המוערכות הן זכויות בעלות.

10.9 המצב המשפטי – ישנם הבדלים בין בעלי הזכויות נכון למועד השומה לבין בעלי הזכויות שהיו רשומים נכון למועד הגשת התביעה. לצורך הנוחיות, ערכתי 2 סיכומים-

10.9.1 בעלי הזכויות נכון למועד הקובע לשומה, קרי 13.03.16.

10.9.2 בעלי הזכויות כפי שהם מופיעים בכתב התביעה- (השמות שאינם מופיעים בטבלה הראשונה).



10.10 מושעא (שיתוף) – קיימים בעלי זכויות רבים בחלקה. יחד עם זאת, אין הם יכולים לנצל את השימוש בקרקע באופן פרטי ולפיכך מתאיין החיכוך ביניהם. לכן לא תינתן הפחתה בגין השיתוף.

10.11 הערכה בוצעה לפי פרק כב' בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

10.12 ההערכה בוצעה עפ"י גישת ההשוואה, שהיא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר להערכת נכסים מסוג הנכס הנישום, תוך הפעלת מקדמי התאמה רלוונטיים.

10.13 הובאו בחשבון הזכויות בנכס, מחירי נכסים דומים, שווי ההשקעות שהושקעו בנכס, תב"ע מאושרות והתאמת השווי לנכס הנישום. ההערכה נקבעה בש"ח כמקובל בשוק המקרקעין.

10.14 אין התייחסות בהערכה למיסים והיטלים, ככל שיחולו על מי מהצדדים.

10.15 הערכה אינה כוללת מע"מ.

## 11. נתונים לשומה

להלן פרוט עסקאות השוואה קרקעות חקלאיות- נתונים ממאגר מס שבח לעסקאות מכר:							
גוש חלקה	כתובת	מועד	תאור	שטח נטו	מחיר מוערך ש"ח	התאמה	שווי ש"ח/מ"ר
10495/148	אפק	6.3.14	קרקע חקלאית	333	66,666	1	200
10247/349	שפרעם	23.6.14	קרקע חקלאית	2,000	200,000	1	100
10253/257	אפק	13.12.15	קרקע חקלאית	1,000	225,000	1	225
10432/27	אפק	2.6.14	ללא תכנון	1,000	150,000	1	150
10432/39	אפק	13.4.11	ללא תכנון	27,571	3,000,000	1.10	120
10432/77	אפק	9.6.14	ללא תכנון	490	73,000	1	149
						סה"כ	159

11.1 מניתוח עסקאות השוואה הנ"ל ותוך התייחסות למרחק החלקה מהיישוב ומצירי תנועה ראשיים, סביר לקבוע כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו 160 ש"ח למ"ר.

11.2 מאחר ומדובר בחטיבת קרקע גדולה מהרגיל וכפי שניתן לראות מעסקה מס' 5, אתן הפחתה של 10% ואקבע כי שווי מ"ר קרקע חקלאית בנכס הינה כ- 145 ש"ח למ"ר.

11.3 נמנעתי מלהשתמש בעסקאות השוואה אשר ככל הנראה עוסקות בפיצויים להפקעת השטחים עבור כביש 22, שהינו פרויקט עתיר תקציב והפיצויים ששולמו בו גבוהים יחסית.



## 11.4 תחשיב-

להלן טבלה אשר משקפת את השווי נכון למועד השומה, קרי 10.06.16 :

מס' חלקה	שטח נישום	חלק יחסי	שווי בסיסי	שווי משוקלל
34	43	72.91%	145	4,546
35	1,102	72.91%	145	116,503
36	2,535	72.91%	145	268,000
37	3,461	72.91%	145	365,896
38	4,572	47.48%	145	314,742
סה"כ	11,713		סה"כ	1,069,687

להלן טבלה אשר משקפת את תוספת בעלי הזכויות כפי שהיו בזמן הגשת התביעה :

מס' חלקה	שטח נישום	חלק יחסי	שווי בסיסי	שווי משוקלל
34	43	21.6%	145	1,348
35	1,102	21.6%	145	34,536
36	2,535	21.6%	145	79,446
37	3,461	21.6%	145	108,466
38	4,572	14.1%	145	93,302
סה"כ	11,713			317,098

## 12. השומה

12.1 שווי השוק של זכויות הבעלות במקרקעין נשוא השומה, כשהן פנויות מכל מחזיק, חוב, שעבוד

ו/או זכויות צד ג', נאמד על ידי בסך :

השווי נכון למועד השומה, במעוגל :

**1,070,000 ש"ח (מיליון ושבעים אלף ש"ח).**

השווי אינו כולל מע"מ, במידה וחל.

תוספת לשווי לבעלי הזכויות אשר היו רשומים בנסחים במועד הגשת התביעה, במעוגל :

**320,000 ש"ח (שלוש מאות ועשרים אלף ש"ח).**

השווי אינו כולל מע"מ, במידה וחל.

## 13. הערות

13.1 שומה זו אינה מהווה ביקורת הנדסית.

13.2 היות ששוק המקרקעין מושפע מהשינויים בשערי החליפין של הדולר, יש לקחת בחשבון שלאורך

זמן עלול לחול שינוי בשווי (עליה או ירידה) במונחים ריאליים. שיעור השינוי תלוי במצב השוק

ואופי המקרקעין.



13.3 הריני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון וכי שומה זו נערכה בהתאם לכללי שמאות מקובלים ועל פי מיטב ידיעתי, נסיוני והכשרתי המקצועית ולפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ולפי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,  
אסף גסטפרוינד,  
שמאי מקרקעין ועורך דין

