

תאריך: 01 מאי 2019

מס' תיק: 201901323

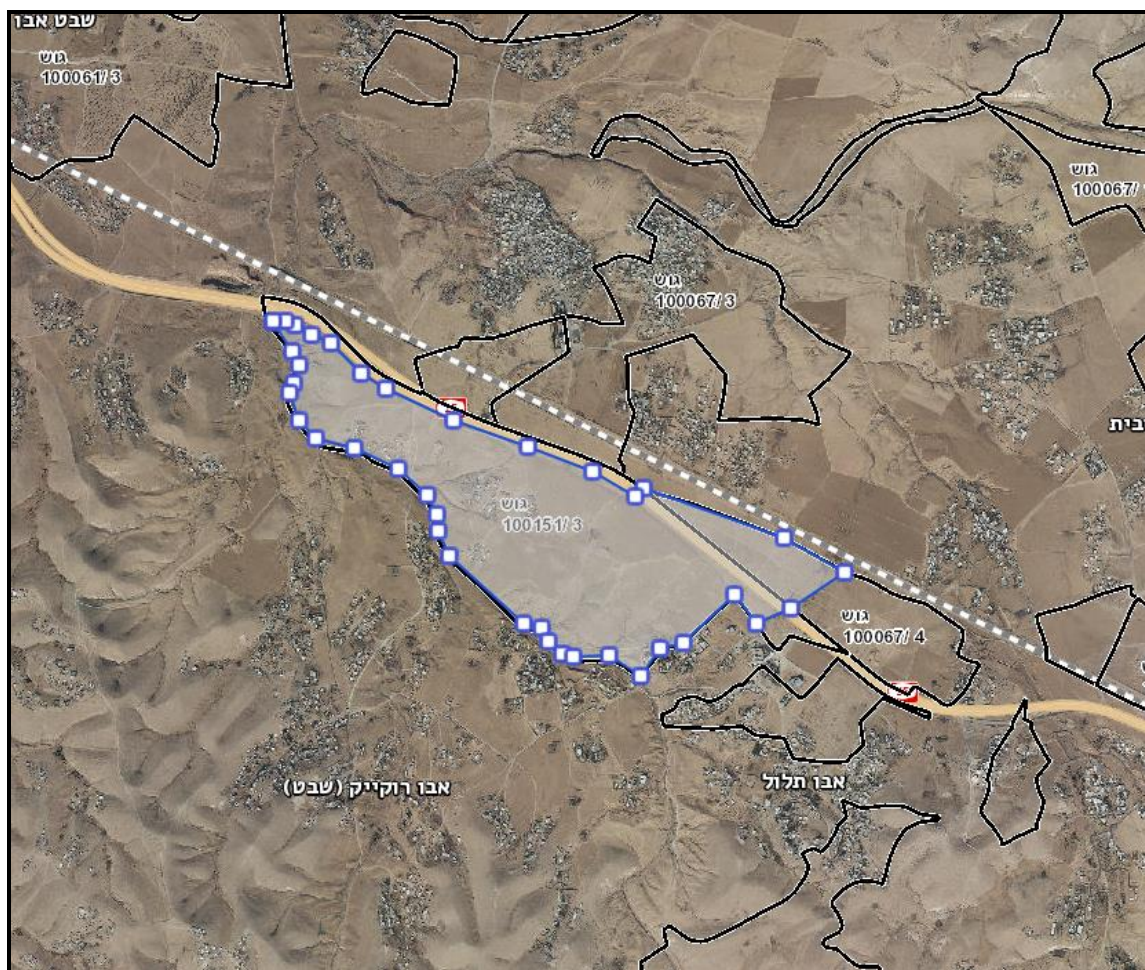
לכבוד

מר אמסלם רפאל

חב' ניר פז

אדונים נכבדים,

שומת מקרקעין מלאה, קרקע חקלאית צפונית לכפר אבו תלול
גוש 100151/3 חלקה 1 וגוש 100067/4 חלקה 1 כביש 25 באר
שבע - צומת ערערה



תאריך: 01 מאי 2019
מס' תיק: 201901323

לכבוד
חב' ניר פז בע"מ
מר אמסלם רפאל
אדונים נכבדים,

הנדון: שומת מקרקעין מלאה, קרקע חקלאית צפונית לכפר אבו תלול
גוש 100151/3 חלקה 1 וגוש 100067/4 חלקה 1 כביש 25 באר שבע - צומת ערערה

1. מטרת השומה:

נתבקשתי ע"י מר אמסלם רפאל לשום ולקבוע את שווי הנכס הנדון הידוע קרקע חקלאית צפונית לכפר אבו תלול גוש 100151/3 חלקה 1 וגוש 100067/4 חלקה 1 כביש 25 באר שבע - צומת ערערה, השומה נערכה לשווי דונם חקלאי בהתחשב בגודל המתחם הנדון.

כל זאת בתנאי שוק חופשי של מוכר מרצון לקונה ברצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כאשר הצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת ובזהירות ללא כפיה.

השומה נערכה לשווי דונם אחד בלבד בהתחשב בגודל המתחם.

2. מועד הביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס בתאריך 05/05/2019 ע"י הח"מ שמאי מקרקעין מספר רישיון 1662 אשר בדק את הנכס וסביבתו לצורך הכנת חוות הדעת.

3. התאריך הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס.

4. פרטי הנכס:

נשוא השומה קרקע חקלאית סמוך לכפר אבו תלול ושבת אבו רוקייק.

מתחם א':

- גוש - 100151/3 חלקה 1.
- חלקות - חלקה 1-8 בשלמות.
- שטח מתחם א' - 1,564.013 דונם בחלוקה הבאה:
- חלקה 1 - 1,319.169 דונם.
- חלקה 2 - 15.001 דונם.
- חלקה 3 - 14.661 דונם.
- חלקה 4 - 135.891 דונם (הופקע לטובת כביש 25).
- חלקה 5 - 27.130 דונם (הופקע לטובת כביש 25).
- חלקה 6 - 1.601 דונם.
- חלקה 7 - 43.966 דונם.
- חלקה 8 - 6.594 דונם.

גוש	תת גוש	חלקה	שטח	בעלות	דרכון / ת"ז	הערות	החלק בנכס	החלק בנכס בדונם
100151	3	1	1,319,169	ואליס רוברט	31134485		0.0717362	94,632
				טאוסניג ג'ניפר ניקולה	37372148		0.0717362	94,632
				קרן נאמנת של משרד חקלאות ואיברהימוף			0.0389166	51,338
				מילר דוד	93220705		0.2869448	378,529
				קרן נאמנת של משרד רנה סלסברג			0.0389166	51,338
				נכסי נבטים 2 בע"מ	514180082		0.1147779	151,411
				ווליס רוברט מתי	307061904		0.0717362	94,632
				ג'ניפר ניקולא טאסיג	210212187		0.0717362	94,632
				סלסברג רנה (דניס, רות)	582817104		0.0389166	51,338
				איברהימוף רז	332708973		0.0389166	51,338
				איברהימוף ארי (רפאל)	565431533		0.0518888	68,450
				איברהימוף ראובן (גבריאל)	577492271		0.0518888	68,450
				איברהימוף ג'אל (אנטוני)	561331018		0.0518888	68,450
				מדינת ישראל			1	15,001
				מדינת ישראל			1	14,661
				לא מוסדר			1	135,981
				מדינת ישראל			1	27,130
100151	3	3	43,966	מדינת ישראל			1	1,601
				מדינת ישראל			1	43,966
				מדינת ישראל			1	6,594
				מדינת ישראל			1	1,564,103

מתחם ב':

- גוש 100067/4 -
- חלקה 1 בשלמות. -
- שטח המתחם 158.722 דונם. -
- שטח פלוש כ-180 דונם בהתאם למדידה באתר הפורטל הממשלתי המצוי במתחם א'. -
- שטח לשומה 1.0 דונם. -
- מהות הנכס קרקע פרטית. -
- מיקום הנכס ממוקמת צפונית לכפר אבו תלול ושבת אבו רוקייק. -

גוש	תת גוש	חלקה	שטח	בעלות	דרכון / ת"ז	הערת	החלק בנכס	החלק בנכס בדונם
100067	4	1	158,722	ואליס חברת מתי	31134485		0.0717362	11,386
				טאוסניג ג'יפר ניקולה	37372148		0.0717362	11,386
				קרן נאמנות של משי חזלן איברהימוף			0.0389166	6,177
				מילר חד	93220705		0.2869448	45,544
				קרן נאמנות של משי רנה סלוברג			0.0389166	6,177
				נכסי נבטים 2 בע"מ	514180082		0.1147779	18,218
				ווליס חברת מתי	307061904		0.0717362	11,386
				ג'יפר ניקולה טאסיג	210212187		0.0717362	11,386
				סלוברג רנה (דניס, חות)	582817104		0.0389166	6,177
				איברהימוף רז	332708973		0.0389166	6,177
				איברהימוף ארי (רפאל)	565431533		0.0518888	8,236
				איברהימוף ראובן (גבריאל)	577492271		0.0518888	8,236
				איברהימוף ג'ואל (אנטוני)	561331018		0.0518888	8,236
								158,722

5. תיאור הסביבה והנכס:

נשוא השומה כמפורט לעיל מתחלק לשני מתחמים עיקריים המוגדרים ע"י הח"מ כמתחם א' ומתחם ב'.

מתחם א' הידוע כגוש 100151 תת גוש 3 חלקות 1-8 בשטח כולל של כ-1,564 דונם.

הקרקע ממוקמת צפונית מערבית ליישוב החדש "אבו תלול" לשבת אבו רוקייק, מדרום וחלק מכביש 25 המחבר בין העיר באר שבע במערב לצומת ערערה בנגב והעיר דימונה במזרח.

מתחם ב' הידוע כגוש 100067 תת גוש 4 חלקה 1 בשטח כולל של כ-158 דונם.

הקרקע ממוקמת צפונית מערבית ליישוב החדש "אבו תלול" לשבת אבו רוקייק ולכביש 25 המחבר בין העיר באר שבע במערב לצומת ערערה בנגב והעיר דימונה במזרח.

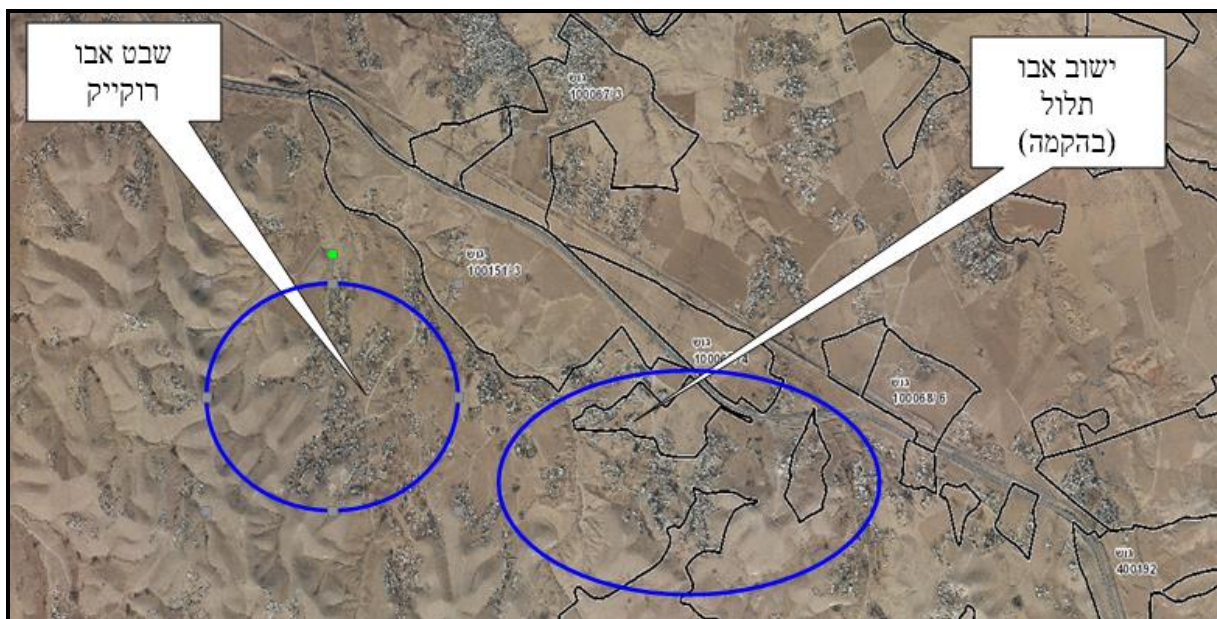
שני המתחמים הקרקע מצויים בתחומה המוניציפאלי של המועצה האזורית "אבו בסמאה".

רקע כללי על האזור:

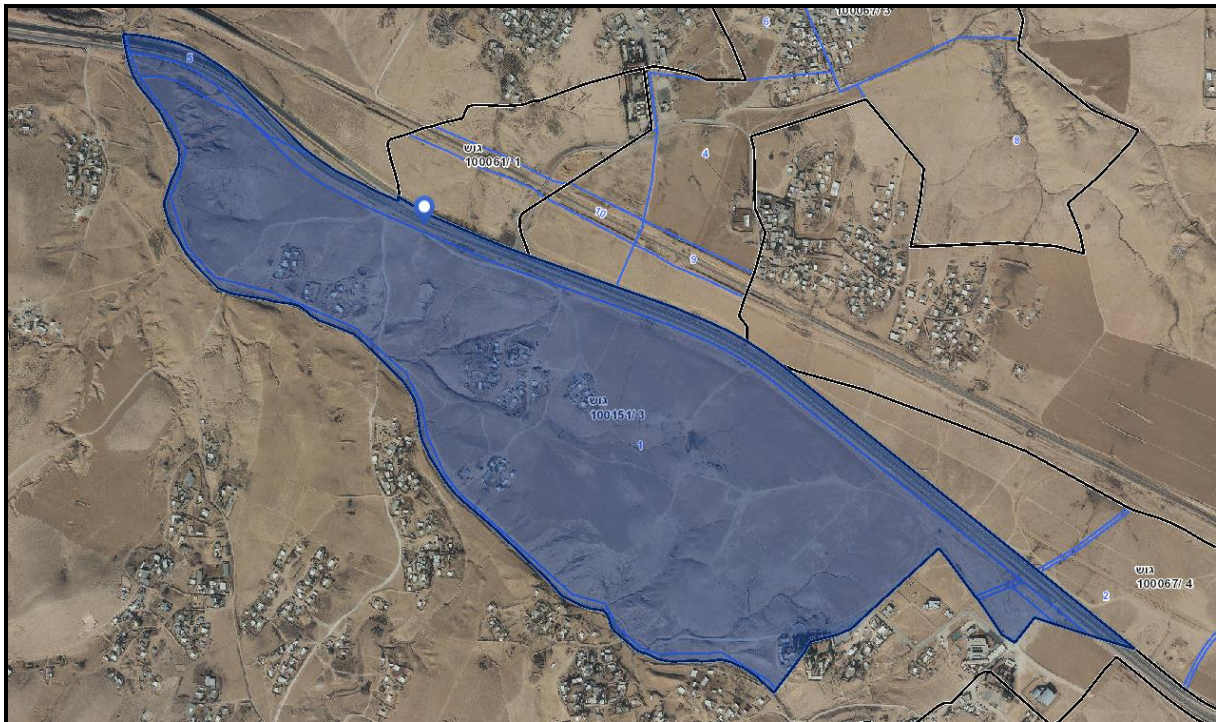
ישוב אבו תלול המהווה ישוב צמוד דופן למתחם א', אשר בית הספר המקומי המצוי בתחום אחריותו בנוי על הגבול המזרחי של המתחם, הוא יישוב בדואי בנגב.

הכפר הוכר על ידי ממשלת ישראל כחלק מהתוכנית להקמת המועצה האזורית אבו בסמה. בכפר תוכננו להתגורר כ-1000 נפשות. בכפר יש נקודת מים, מרפאה, תחנת טיפת חלב ובית ספר תיכון של רשת "אורט".

אבו רוקייק הינו שבט בדואי המיושב דרומית לכביש 25 ולמתחם הנדון ומערבית לכפר אבו תלול.

גבולות מתחם א' כדלהלן:

- | | | | |
|---|------|---|---|
| - | צפון | - | כביש 25 המחבר בין העיר באר שבע – צומת ערערה והעיר דימונה. |
| - | דרום | - | בחלקו המערבי תחום ע"י שבט אבו רוקייק ובחלקו המזרחי ע"י |
| | | | כפר אבו תלול וכביש 25. |
| - | מזרח | - | כפר אבו תלול. |
| - | מערב | - | שטח חקלאי ופזורה בדואית. |



מתחם א' החלק המזרחי



מתחם א' החלק המערבי

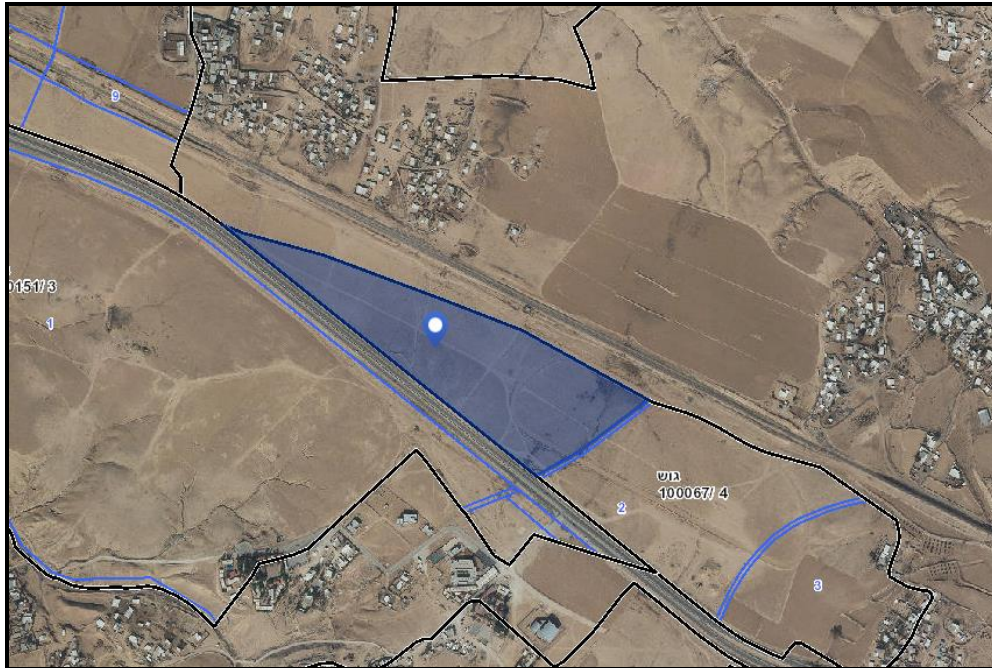


מתחם א' חלק דרומי

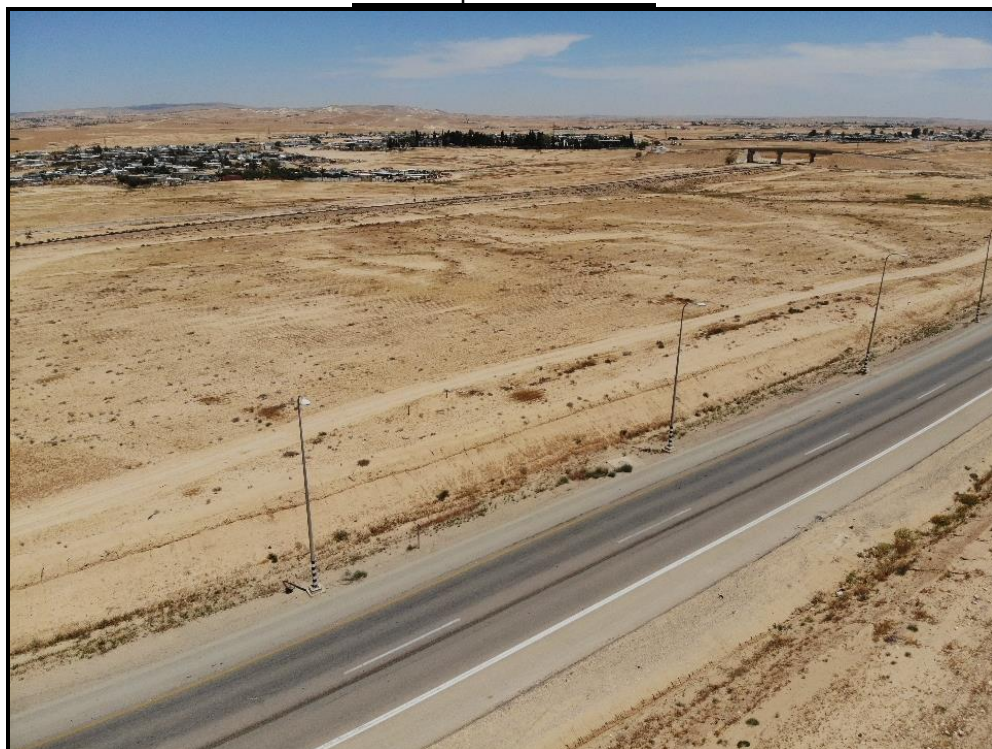


גבולות מתחם ב' כדלקמן:

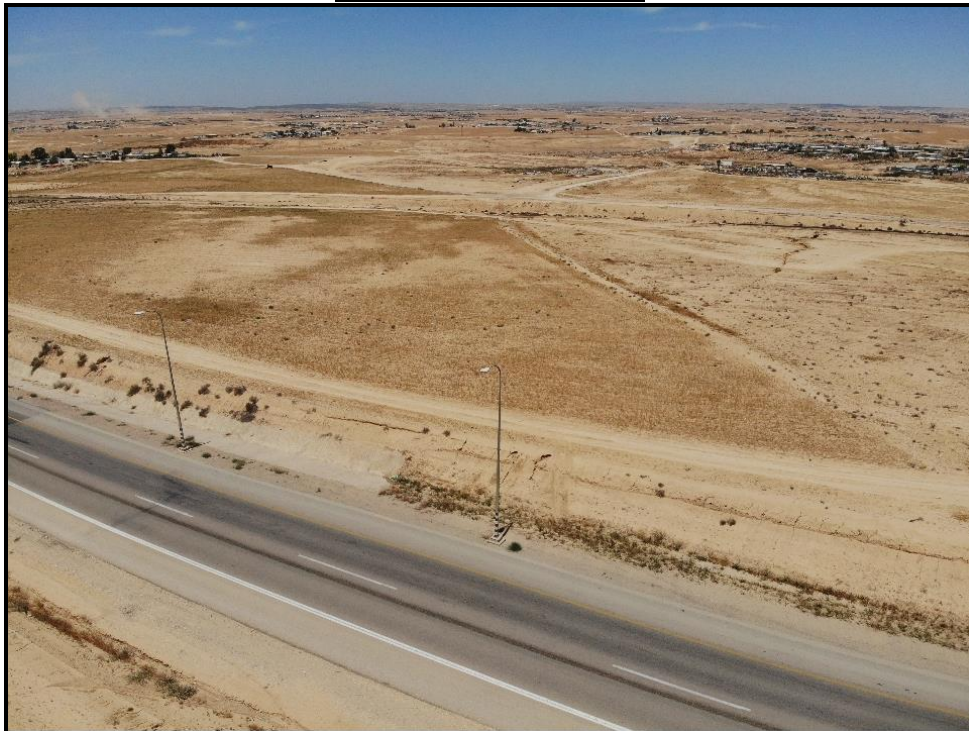
- דרום - כביש 25 מחבר בין העיר באר שבע לצומת ערערה והעיר דימונה.
- צפון - מסילת הרכבת ומעברה שטחי הפזורה.
- מזרח ומערב - שטח הפזורה הבדואית.



מתחם ב' החלק המזרחי



מתחם ב' החלק המערבי



כביש 25 המהווה חלק מהפקעה בחלקות



6. מצב משפטי:**6.1 נסח רישום:**

הוצג לעיוני העתק נסח רישום ומידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, הופק באמצעות האינטרנט ביום 05/05/2019 מעיון בפרטי הנסח מובאים הנתונים כדלקמן:

גוש	תת גוש	חלקה	שטח	בעלויות	דרכון / ת"ז	הערות	החלק בנסח בדונם	החלק בנסח
100151	3	1	1,319,169	ואליס חוברט	31134485		0.0717362	94,632
				טאוסניג ג'יפר ניקולה	37372148		0.0717362	94,632
				קרן נאמנות של מ' חזלן איברהימוף			0.0389166	51,338
				מילר חד	93220705		0.2869448	378,529
				קרן נאמנות של מ' רנה סלסברג			0.0389166	51,338
				נכסי נבטים 2 בע"מ	514180082		0.1147779	151,411
				ווליס חוברט מתי	307061904		0.0717362	94,632
				ג'יפר ניקולה טאסיג	210212187		0.0717362	94,632
				סלסברג רנה (דניס, חת)	582817104		0.0389166	51,338
				איברהימוף רז	332708973		0.0389166	51,338
				איברהימוף ארי (רפאל)	565431533		0.0518888	68,450
				איברהימוף ראובן (גבריאל)	577492271		0.0518888	68,450
				איברהימוף ג'ואל (אנטוני)	561331018		0.0518888	68,450
				מדינת ישראל			1	15,001
100151	3	2	15,001	מדינת ישראל		הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 חברת כביש חוצה ישראל	1	14,661
100151	3	3	14,661	מדינת ישראל		רשום בעלות לאחר הסדר	1	135,981
100151	3	4	135,981	לא מסדר				
100151	3	5	27,130	מדינת ישראל		מקרקעי יעוד דרך	1	27,130
100151	3	6	1,601	מדינת ישראל		מקרקעי יעוד דרך	1	1,601
100151	3	7	43,966	מדינת ישראל		הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 חברת כביש חוצה ישראל	1	43,966
100151	3	8	6,594	מדינת ישראל			1	6,594
			1,564,103					1,564,103
100067	4	1	158,722	ואליס חוברט מתי	31134485		0.0717362	11,386
				טאוסניג ג'יפר ניקולה	37372148		0.0717362	11,386
				קרן נאמנות של מ' חזלן איברהימוף			0.0389166	6,177
				מילר חד	93220705		0.2869448	45,544
				קרן נאמנות של מ' רנה סלסברג			0.0389166	6,177
				נכסי נבטים 2 בע"מ	514180082		0.1147779	18,218
				ווליס חוברט מתי	307061904		0.0717362	11,386
				ג'יפר ניקולה טאסיג	210212187		0.0717362	11,386
				סלסברג רנה (דניס, חת)	582817104		0.0389166	6,177
				איברהימוף רז	332708973		0.0389166	6,177
				איברהימוף ארי (רפאל)	565431533		0.0518888	8,236
				איברהימוף ראובן (גבריאל)	577492271		0.0518888	8,236
				איברהימוף ג'ואל (אנטוני)	561331018		0.0518888	8,236
								158,722

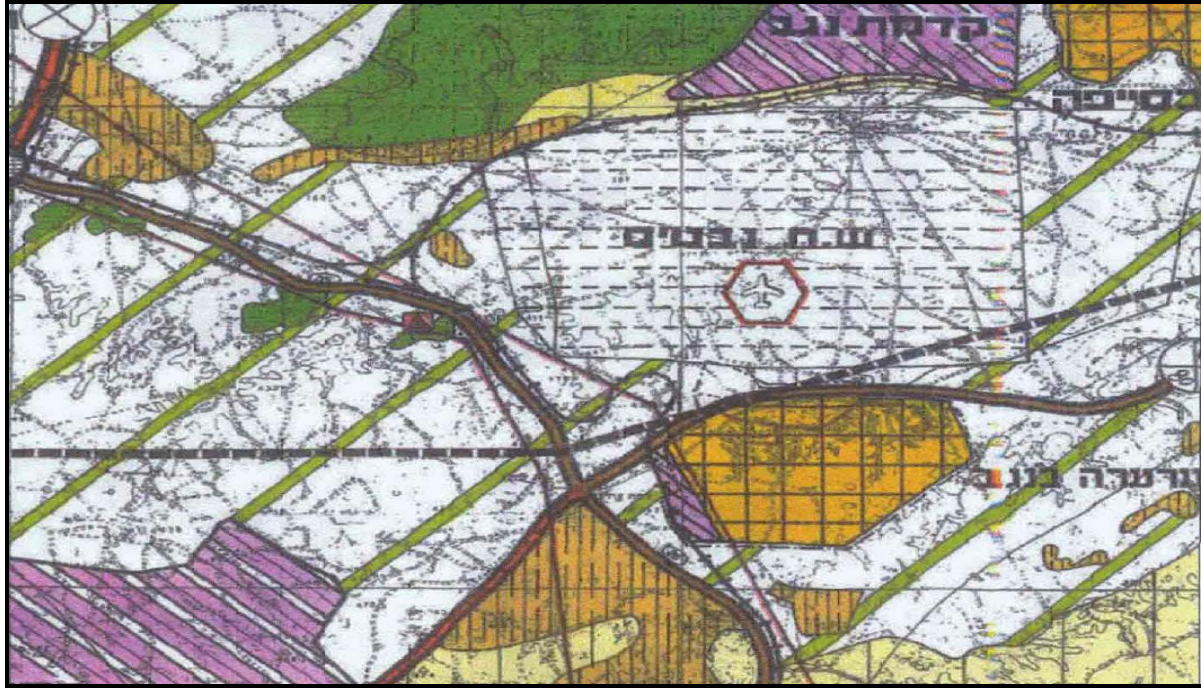
7. מצב תכנוני:**תכניות מאושרות:**

בדיקה נתונים ומידע תכנוני לנכס הנדון עולה כי על המתחם הנדון חלות מס' תכניות כמפורט להלן:

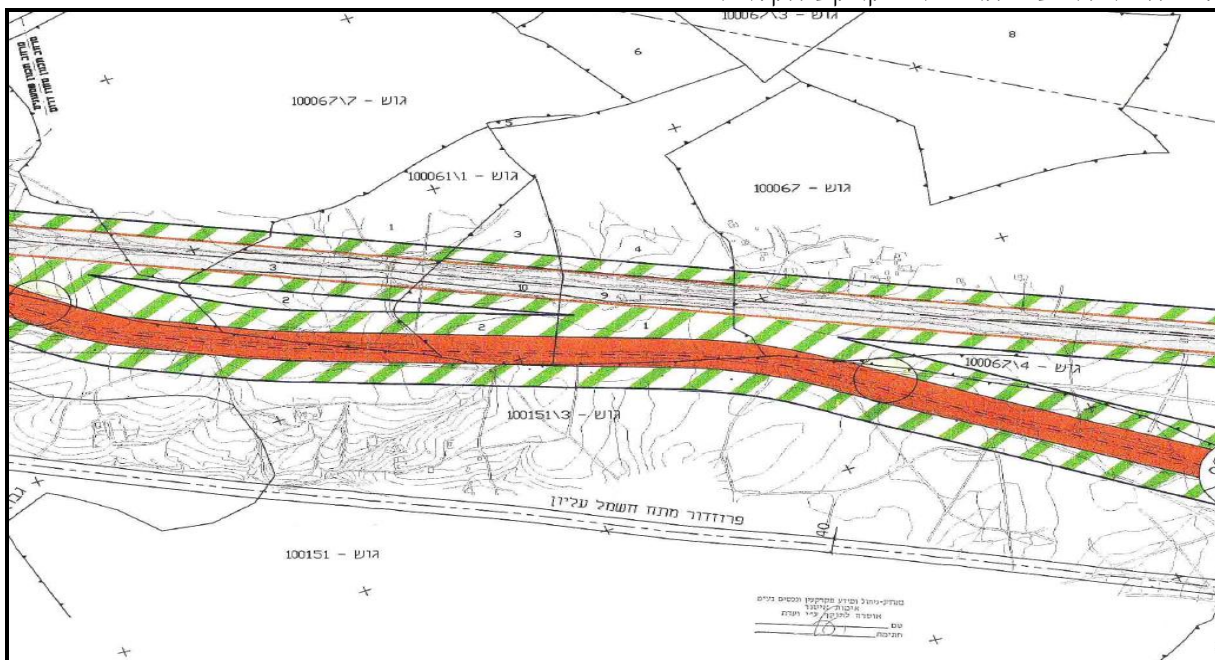
מס' תכנית	תאריך מתן תוקף	מטרת התכנית
תמ"מ 1/24/14/4	25/09/2002	קביעת הקמת שלושה יישובי קבע לפזורה הבדואית.
193/02/11/ד	01/08/1999	יצירת מסגרת תכנונית להרחבת דרך מס' 25 בקטע באר שבע ערוער, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הוראות לביצוע.
111/02/28	24/12/2013	תכנית מתאר אבו תלול

להלן עיקרי הוראות התכניות:תמ"מ 1/24/14/4:

הנ"ל הינה תכנית המתאר המחוזית החלה על המתחם. בהתאם לתשריט התכנית עולה כי השטח הנישום מוגדר כקרקע חקלאית ומסומן באלכסונים בצבע ירוק ולבן.

תכנית מס' ד/193/02/11:

מטרת התכנית היא הרחבת כביש 25. חלק מהמתחם נשוא השומה הופקע לצורך תכנית זו. יתרת השטח מוגדר ע"י התכנית כקרקע חקלאית.

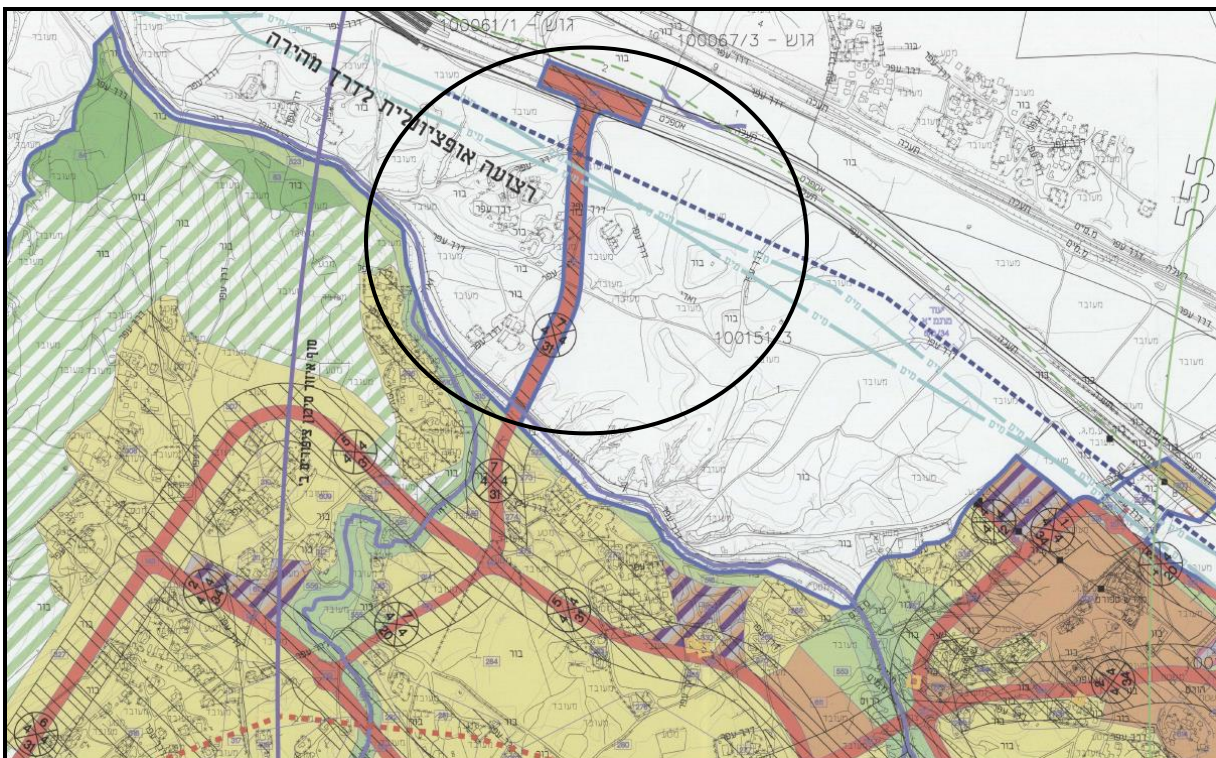


תכנית מס' 111/02/28:

התכנית הנ"ל הינה תכנית מתאר אבו תלול. מטרת התכנית כדלהלן:

- א. הקמת ישוב קבע לפזורות הבדואיות אבו סולב, אבו תלול, אל שהאבי ואחרים מדרום לכביש 25, ממזרח לשגב שלום, בהתאם להחלטת הממשלה (19.2.2006) ובשיתוף התושבים.
- ב. יצירת מרקם יישובי המתאים למאפייני האוכלוסייה הבדואית, לתושבי המקום, למאפייני השטח ולמדיניות התכנון הארצית והמחוזית, תוך השתלבות כישוב חדש במועצה האזורית נווה מדבר.
- ג. הבטחת איכות חיים ואיכות סביבה גבוהה לתושבים ופיתוח התשתיות הנדרשות לישוב.
- ד. הסדרת נגישות לישוב ומערכת תנועה בטיחותית.
- ה. קביעת שטח לפיתוח תעסוקה וחקלאות.
- ו. קביעת שטח להקמת מרכז שירותים ראשי כלל יישובי ואזורי ו-6 מרכזים שכונתיים.
- ז. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמים בתוך הישוב.
- ח. קביעת הוראות של תכנית מפורטת להוצאת היתרי בנייה למבנים ומוסדות ציבור, להקמת תחנת שאיבה למים (ביעוד תעסוקה) ולסלילת הכבישים המתאריים וביצוע תשתיות הנלוות להם.
- ט. דיוק גבולות יער על פי תמ"א, קביעת שטחים ליער ויעור, גבולות היער ומתן הוראות מפורטות לשטחי יער.

בהתאם לתשריט התכנית קיים כביש מאושר בחלקו המזרחי של המתחם.



8. נתונים ותחשיבים:

לצורך קביעת שווי הקרקע הבאתי בחשבון נתוני השוואה הפזורים באזור הנגב הדרומי ובסמוך לנכס נשוא חוות הדעת.

עסקאות מקרקעין מצפון לאזור התעשייה עידן הנגב רהט:

גוש חלקה	תאריך	מחיר מכירה	מהות	ישוב	שטח	שווי דונם
000006-0005-000-00	14/05/17	300,000 ₪	ללא תיכנון	רהט	1000	300,000 ₪
000007-0006-000-00	29/03/17	351,000 ₪	ללא תיכנון	רהט	1000	351,000 ₪
000007-0006-000-00	03/08/17	351,000 ₪	ללא תיכנון	רהט	1000	351,000 ₪
000006-0004-000-00	19/10/17	351,000 ₪	ללא תיכנון	רהט	1000	351,000 ₪
000007-0006-000-23	26/10/17	351,000 ₪	ללא תיכנון	רהט	1000	351,000 ₪
000007-0006-000-00	05/11/17	351,000 ₪	ללא תיכנון	רהט	1000	351,000 ₪
000007-0006-000-22	19/10/17	702,000 ₪	ללא תיכנון	רהט	2000	351,000 ₪
שווי ממוצע לדונם נכון לשנת 2017						
343,714 ₪						
גוש חלקה	תאריך	מחיר מכירה	מהות	ישוב	שטח	שווי דונם
000007-0006-000-25	02/08/18	468,000 ₪	ללא תיכנון	רהט	1000	468,000 ₪
000007-0006-000-00	02/08/18	936,000 ₪	ללא תיכנון	רהט	2000	468,000 ₪
שווי ממוצע לדונם נכון לשנת 2018						
468,000 ₪						

עסקאות מקרקעין בכניסה ליישוב שגב שלום:

100400/13	07/03/17	26,700,868 ₪	חקלאי	נבטים	877.424	30,431 ₪
39755/6	25/12/17	4,676,400 ₪	חקלאי	שגב שלום	120	38,970 ₪
39755/5	22/11/17	320,000 ₪	חקלאי	שגב שלום	7.821	40,915 ₪
39755/5	12/11/17	36,000 ₪	חקלאי	שגב שלום	1	36,000 ₪

עסקאות מקרקעין ביישוב אבו קורינאת שבט:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	מהות	ישוב	שטח	שווי דונם
100160-0001-086-00	14/11/18	218,584 ₪	מגורים	אבו קורינאת (שבט)	0.800	273,230 ₪
100160-0001-076-00	19/11/18	210,407 ₪	מגורים	אבו קורינאת (שבט)	0.800	263,009 ₪
100160-0075-000-00	04/11/18	210,151 ₪	מגורים	אבו קורינאת (שבט)	0.884	237,727 ₪
100160-0001-014-00	19/11/18	209,030 ₪	מגורים	אבו קורינאת (שבט)	0.874	239,165 ₪
100160-0001-013-00	14/11/18	208,648 ₪	מגורים	אבו קורינאת (שבט)	0.800	260,810 ₪
100160-0001-012-00	14/11/18	208,302 ₪	מגורים	אבו קורינאת (שבט)	0.868	239,979 ₪

לצורך קביעת שווי דונם אני מביא בחשבון את המרכיבים הבאים:

א. השומה מתייחסת למאפייני הקרקע ביעודה כיום.

ב. השומה מביאה בחשבון כי הקרקע הנדונה מהווה שני מתחמים נפרדים כאשר מתחם א' הינו צמוד דופן ליישוב מאושר "אבו תלול" ואילו מתחם ב' מהווה חטיבה שלמה ללא פולשים בשטח.

ג. הח"מ מביא בחשבון מקורות מידע ומחירי ביקוש אשר מצויים במשרדו ואינם ניתנים לפרסום אלה משמשים כאינדיקציה למתרחש בשוק הקרקעות החקלאיות הנסחרות כיום. לדוגמא מחירי ביקוש של קרקע באזור חורה, מחיר מבוקש נע בגבולות 150,000 ₪ לדונם חקלאי.

ד. אני מביא בחשבון את הפוטנציאל הגלום בקרקע צמודת דופן ליישוב מאושר ונותן דחייה מקובלת של כ- 5 שנים עד לעריכת תוכנית מפורטת בקרקע הנדונה.

להלן תחשיב ערכי הקרקע:

מיקום	יעוד הקרקע המאושר	הערות	שווי לדונם	מועד שומה	מיקום	מקדם דחיה	שווי לדונם לאחר התאמה	משקל	שווי משוקלל
נבטים שגב שלום	חקלאי	קרקע ללא תכנון ולא צמודת דופן	40,000 ₪	1.15	1	1	46,000 ₪	0.6	27,600 ₪
רהט אזור עידן הנגב	חקלאי	קרקע בהליך תכנון	380,000 ₪	1	0.7	0.8396	223,339 ₪	0.25	55,835 ₪
אבו קרימאת שבט	מגורים	קרקע ללא פיתוח	250,000 ₪	1	1	0.7473	186,815 ₪	0.15	28,022 ₪
שווי דונם משוקלל									111,457 ₪

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

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

9.1 מטרת הערכה הינה חוות דעת מקצועית לעניין שווי שוק של הנכס הנדון, בתנאי שוק חופשי במכירה של מוכר מרצון לקונה ברצון.

9.2 אומדן שווי הנכס שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת ההשוואה לנתוני מכר המתאימה לנכסים דומים תוך התחשבות בגורמים שונים שהינם ייחודיים לנכס נשוא השומה ומתן התאמות רלוונטיות.

קיימות שלוש דרכים עיקריות להערכת שווי נכס.

- גישת ההשוואה.
- גישת ההכנסה.
- גישת העלות – שווי פיזי.

גישת ההשוואה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס נשוא השומה, בהשוואה לעסקאות או מחירים של נכסים דומים בשוק תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות להשוואה.

בגישת ההכנסה נוהגים להעריך את שווי הנכס על ידי הוון ההכנסה העשויה להתקבל ממנו במשך תקופת חייו המועילים.

בגישת העלות השווי הוא חיבור שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס.

מקובל לבצע שקילה והערכה הדדית של התוצאות לקבלת הסכום הנכון והמקורב יותר.
כאמור במקרה הנדון השומה תבוסס על גישת ההשוואה.

9.3 מיקום הנכס צפוני מערבית ל"אבו תלול" לשבט אבו רוקייק, מדרום וחלק מכביש 25 המחבר בין העיר באר שבע במערב לצומת ערערה בנגב והעיר דימונה במזרח.

9.4 המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה - הזכויות בעלות מלאה.

9.5 על פי נתוני הרישום מלשכת מקרקעין הקרקע מוסדרת ומהווה את גוש 100151 תת גוש 3 חלקות 1-8 בשטח כולל של כ- 1,564 דונם. גוש 100067 תת גוש 4 חלקה 1 בשטח כולל של כ- 158 דונם.

9.6 המצב התכנוני לרבות תכניות מתאר מחוזיות ומקומיות החלות על הנכס וסביבתו.

9.7 השומה בוצעה לשווי דונם קרקע במתחם הנדון.

9.8 השומה מתייחסת למאפייני הקרקע ביעודה כיום.

9.9 השומה מביאה בחשבון כי הקרקע הנדונה מהווה שני מתחמים נפרדים כאשר מתחם א' הינו צמוד דופן ל"אבו תלול" ואילו מתחם ב' מהווה חטיבה שלמה ללא פולשים בשטח.

9.10 הח"מ מביא בחשבון מקורות מידע ומחירי ביקוש אשר מצויים במשרדו ואינם ניתנים לפרסום אלה משמשים כאינדיקציה למתרחש בשוק הקרקעות החקלאיות הנסחרות כיום. לדוגמא מחירי ביקוש לש קרקע באזור חורה מחיר מבוקש נא בגבולות 150,000 ש"ח לדונם חקלאי.

9.11 אני מביא בחשבון את הפוטנציאל הגלום בקרקע צמודת דופן ל"אבו תלול" ונותן דחייה מקובלת של כ- 5 שנים עד לעריכת תוכנית מפורטת בקרקע הנדונה

9.12 לצורך הפשטה של תיאור הנכס נושא השומה חולק לשני מתחמים עיקריים המוגדרים ע"י הח"מ כמתחם א' ומתחם ב'.

9.13 השומה אינה מביאה את ההפקעות שנעשו לטובת סלילת כביש 25, כמו כן בתחום הקרקע מתוכנן כביש גישה וכניסה ל"אבו תלול".

9.14 השומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ל"אבו תלול" 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.

10. השומה:

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומד את שווי הנכס כשהוא ריק ופנוי, חופשי מכל מחזיק חוב או שעבוד בסך של:

שווי דונם במתחם הנדון נכון למועד השומה בסך של:

110,000 ₪ (מאה ועשר אלף ש"ח/לדונם)

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,

ביליה שמעון יניב
שמאי מקרקעין

