

**פח'רי אבו ריא**  
שמאי מקרקעין מוסמך  
מפענח תצלומי אוויר



**H.B.U אומדן**  
משרד שמאות מקרקעין

טלפקס 30810 04- 6744072 נייד 054-8020259 , 054-3381931

[Fakhre1962@gmail.com](mailto:Fakhre1962@gmail.com)

תאריך: 25/10/2024  
גו"ח : 17567.69

לכבוד :  
רשות המיסים  
( באמצעות עו"ד עופר חן )

### שומת מקרקעין מלאה

השמאות נערכה שלא לפי תקן 19

תיק הוצל"פ מס' : 528136-03-22

המבקש : מדינת ישראל-רשות המסים

החייב : מרעי מוראד ת"ז 050978998

הנכס : קרקע חלק מחלקה 69 בגוש 17567



## 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 69 בגוש 17567 בבקעת בית נטופה, אדמות כפר מנדא.

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 השמאי 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' 528136-03-22 ואשר מתנהל בלשכת הוצל"פ תל אביב.

## 2. מטרת השומה:

**2.1 מטרת השומה:** נתבקשתי ע"י רשות המיסים באמצעות עו"ד עופר חן לחוות את דעתי המקצועית לאומדן שווי זכויותיו של החייב מרעי מוראד ת.ז. 050978998 בקרקע חלקים מחלקה 69 בגוש 17567 אדמות כפר מנדא, וזאת בהתאם להחלטת כב' הרשם אוהד אשר בתיק הנ"ל מיום 27/08/2024.

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

**2.2 הזכויות הנישומות:** הנן שווי זכויות הבעלות של החייב מרעי מוראד ת.ז. 050978998 בקרקע, 3/20 חלקים במושאע מחלקה 69 בגוש 17567 בבקעת בית נטופה, אדמות כפר מנדא, אשר מהווים קרקע בשטח 4,782 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" ואילו צי פנייה 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 25/10/2024 יום עריכת השומה  
**3.2 מועד כתיבת השומה:** הנו יום 25/10/2024

## 4. הביקור בנכס:

**4.1 מועד הביקור בנכס ובסביבה:** הנו 24/10/2024  
**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 בבקעת בית נטופה, האזור החקלאי המזרחי דרומי של כפר מנדא, צפונית לכביש מס' 77.

• **קואורדינאטות:** X: 226470 Y: 744933

**5.2 מס' גוש ומס' חלקה:** גוש 17567 חלקה 69

**5.1 מס' המגרש/ת. חלוקה/ מס' תב"ע:** אין מס' מגרש, לא אותר תשריט חלוקה, תכנית ג/6540, תמ"מ 9/2

**5.3 כתובת עירונית:** בקעת בית נטופה, החלק המזרחי דרומי לכפר מנדא.

**5.4 מיקום הנכס בחלקה:** הנכס חלקים במושאע מחלקה 69 בגוש 17567, החלקה 69 ממוקמת בקצה הדרומי מזרחי של הגוש 17567.

**5.5 סוג הנכס:** קרקע חקלאית

## 6. תיאור הסביבה והנכס:

**6.1 מאפיינים פיזיים של הנכס:** הנכס הנו 3/20 חלקים במושאע מחלקה 69 בגוש 17567 אשר מהווים קרקע בשטח 4,782 מ"ר, החלקה בעלת צורה מלבנית, אורך כ- 512 מ' ורוחב

כ- 62 מ', בחלק הדרומי מערבי של החלקה קיים גידור וסככה, החלקה בשימוש חקלאי, פלחות עונתיות.

**6.2 השימוש הנעשה בנכס:** הנכס חלקים במושאע מהחלקה, החלקה בשימוש חקלאי, על חלק מהחלקה בקצה המערבי דרומי קיימת סככה לשימוש חקלאי וגידור.

**6.3 הצמדות לנכס:** הנכס חלקים במושאע מהחלקה, על חלק מהחלקה קיימת סככה בנוסף לגידור שהוקם ללא היתר (לפי ניתונים מאתר הועדה לתו"ב "גבעות אלונים").

**6.4 סביבת הנכס:** הסביבה הנה בקעת בית נטופה, האזור החקלאי המזרחי דרומי של כפר מנדא, צפונית לכביש 77, השימושים בסביבה לחקלאות, פלחות עונתיות, גידולי ירקות, כמו"כ מטעי זיתים, סביבה במרחק של כ- 1,400 מ' מהשכונה המזרחית של כפר מנדא. הטופוגרפיה בסביבה כמעט מישורית.

**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 החלקה והסביבה



צילום הסביבה והנכס



תרשים סביבת הנכס- מקורו אתר הפורטל הגיאוגרפי לישראל

## 7. המצב התכנוני :

### 7.1 תכניות חלות ומצבן הסטטטורי :

מס' תכנית	סוג התכנית	תאריך פרסום אישור התכנית	ילקוט פרסומים/ישיבה
6540/ג	שינוי לתכנית מתאר	26/12/1991	3957
תמ"מ 9/2	מחוזית	30/07/2007	5696

בהתאם לתוכניות הנ"ל, החלקה נשוא השומה בייעוד חקלאי.  
**7.2 ייעוד הנכס שנקבע בתכנית והשימושים המותרים :**

בהתאם לתכניות הנ"ל, הנכס נשוא השומה נכלל באזור בייעוד חקלאי, השימושים וההוראות יהיו בהתאם לתקנון תכנית ג/6540, השימושים המותרים באזור ייעוד חקלאי כלהלן לפי תקנון התכנית ג/6540 כלהלן:

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. תותר הקמת מבנים חקלאיים באישור הועדה המחוזית.  
**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:** תותר הקמת מבנים חקלאיים באישור הועדה המחוזית.

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

**7.7 חריגות בניה וחריגות שימוש:** על חלק מהחלקה (בקצה הדרומי מערב) קיים גידור ללא היתר, אין חריגות שימוש בחלקה.

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



חלק רלוונטי מתשריט תכנית תמ"מ 9/2

**8. המצב המשפטי:**

**8.1. מצב הרישום ופרטי הרישום:** בהתאם לנתוני העתק רישום אשר הונפק מלשכת רישום מקרקעין באמצעות האינטרנט והמתייחס לפנקס הזכויות שלהלן: רשות מקומית: מ.מ. כפר מנדא, גוש: 17567 חלקה: 69 שטח רשום: 31,883 מ"ר

**בעלויות:**

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

- הבעלות על 3/20 חלקים מהחלקה רשומה ע"ש מרעי מוסטפא מוראד ת.ז. 050978998 לפי ירושה מיום 31/03/1983 שטר מס' 2360/1983/1.

**הערות:**

- על הבעלות של מרעי מוראד, רשומה הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת יאסין מוראד בהתאם לתצהירים.
- על הבעלות של מרעי מוראד, רשומות הערות שונות בדבר חובות שונים לרשויות המסים. להלן צילם מסך להעתק הרישום:

**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
גוש: 17567 חלקה: 69

תיאור הנכס					
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין			
מ.מ. כפר מנדא	31,883	מיר			
הערות רשם המקרקעין					
אנגלית עד 23.8.47					
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2360/1983/1	31/03/1983	ירשה	מרעי מוסטפא מוראד	ת.ז.	<del>5097898</del>
					החלק בנכס
					3 / 20
2783/1999/1	09/02/1999	תיקון ירושה	אחמד פארס מוראד	ת.ז.	2110298
					החלק בנכס
					1 / 10
6564/2001/1	29/04/2001	ירשה על פי הסכם	יאסין מוחמד מוראד	ת.ז.	02110870-3
					החלק בנכס
					3 / 40
22950/2008/2	28/10/2008	מכר לפי צו בית משפט	יאסין מוחמד מוראד	ת.ז.	021108703
					החלק בנכס
					3 / 40
6756/2011/1	01/03/2011	צוואה	יאסין מוראד	ת.ז.	021108703
					החלק בנכס
					3 / 20

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35448/2013/1	21/11/2013	החזרת רישום	אבראהים מוחמד מוראד מוחמד		
					החלק בנכס 1 / 5
הערות: בהתאם להחלטת בית הדין השרעי בגזרת תיק מס' 1010/2008 - 1011-2006 (בטול צו ירושה)					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1410/2015/1	14/01/2015	ירחשה על פי הסכם	מופק מוראד	ת.ז.	023107048
					החלק בנכס 662 / 31883

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1410/2015/1	14/01/2015	ירחשה על פי הסכם	סמארה עדוי מוראד	ת.ז.	033982663
					החלק בנכס 680 / 31883

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1410/2015/1	14/01/2015	ירחשה על פי הסכם	סמירה מוראד	ת.ז.	026241133
					החלק בנכס 680 / 31883

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1410/2015/1	14/01/2015	ירחשה על פי הסכם	סואד מוראד	ת.ז.	037312733
					החלק בנכס 680 / 31883

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1410/2015/1	14/01/2015	ירחשה על פי הסכם	סוהילה מוראד	ת.ז.	025838921
					החלק בנכס 680 / 31883

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1410/2015/1	14/01/2015	ירחשה על פי הסכם	נזאר מוראד	ת.ז.	028358562
					החלק בנכס 500 / 31883

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1410/2015/1	14/01/2015	ירחשה על פי הסכם	ערפאת מוראד	ת.ז.	032981219
					החלק בנכס 500 / 31883

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1410/2015/1	14/01/2015	ירחשה על פי הסכם	זנהיר מוראד	ת.ז.	023396161
					החלק בנכס 8009 / 637860

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13181/2016/1	09/05/2016	מכר ללא תמורה	עבדאללה מאגדה	ת.ז.	058163411
					החלק בנכס 1 / 30

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13181/2016/1	09/05/2016	מכר ללא תמורה	עבדאללה סאג'דה	ת.ז.	59948711
					החלק בנכס 1 / 30

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13181/2016/1	09/05/2016	מכר ללא תמורה	עבדאללה מוחמד	ת.ז.	311478911
					החלק בנכס 1 / 30

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2981/1998/4	19/02/1998	הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המסים (גביה) סכום ₪ 89,112 הערות: מיום 17/02/98	מס רכוש גזרת		
					החלק בנכס 3 / 20
על הבעלות של: מרעי מוסטפא מוראד					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3479/2004/1	25/02/2004	הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח גזרת		



סכום						
₪ 46,180						
הערות: מיום 24/11/2003						
על הבעלות של: מרעי מוסטפא מוראד						

  

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6756/2011/2	01/03/2011	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	יאסין מוראד	ת.ז.	021108703
		מהות פעולה מקורית	הערת אזהרה סעיף 126	בתנאי שטר מקורי	3981/2007/1
הערות: בהתאם לתצהירים					
על הבעלות של: מרעי מוסטפא מוראד					

  

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
18872/2016/3	03/07/2016	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מיסוי מקרקעין (מס שבח) נגרת
סכום			
₪ 220,298			
הערות: מיום 26.01.16			
על הבעלות של: מרעי מוסטפא מוראד			

  

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
31263/2024/1	26/05/2024	הערה לפי סעיף 11(א)2 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח נגרת
סכום			
₪ 31,162			
הערות: תיק 311478911 מתאריך 26/05/2024			
על הבעלות של: עבדאללה מוחמד			

סוף נתונים

**8.3 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, 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
- 9.3.3 המועד הקובע 25/10/2024 יום עריכת השומה
- 9.3.4 השמאות נערכה שלא לפי תקן 19
- 9.3.5 עסקאות רלוונטיות מאתר נדלן מס רכוש
- 9.3.6 מצב תכנוני החל, והשימושים המותרים בנכס
- 9.3.7 מצב הזכויות
- 9.3.8 לא נקבע מקדם למושאע
- 9.3.9 ההערכה לקרקע פנויה