



לשכת שמאות  
המקרקעין בישראל

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

**H.B.U אומדן**  
משרד שמאות מקרקעין

סח'נין 30810 טלפקס 04-6744072 נייד 054-8020259 , 054-3381931  
[Fakhre1962@gmail.com](mailto:Fakhre1962@gmail.com)

תאריך: 06/12/2025  
גו"ח: 12171/4

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

### שומת מקרקעין מלאה

השמאות נערכה שלא לפי תקן 19  
תיק הוצל"פ מס': 528329-06-24

המבקש : מדינת ישראל-רשות המיסים

החייב : עזבון פואד יונס ז"ל ת"ז 021458377

הנכס : קרקע חלק מחלקה 4 בגוש 12171-ערערה



חוות דעת מומחה

## ה צ ה ר ה

אני החתום מטה, נתבקשתי ע"י עו"ד שלום יוסף ממשרד עורכי דין עופר חן בתיק כמפורט בהמשך בו מייצגים רשות המיסים, לחוות את דעתי המקצועית להערכת שווי קרקע, חלק מחלקה 4 בגוש 12171 אדמות ערערה. 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 כדין 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, המוסד לביטוח לאומי, 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 לתכניות איחוד ולחוקה של משרד הבינוי והשיכון בסיווג תוכניות גדולות מעל 1,000 יח"ד.
- ביצוע תכניות במסגרת הותמ"ל, שמאי תוכניות איחוד וחלוקה בהיקפים גדולים
- ייעוץ וליווי תכניות כוללניות ותכניות מתאר
- ליווי תכניות התחדשות עירונית של המשב"ש (משרד הבינוי והשיכון)
- בצוע עבודות מגוונות מול מתכננים ומהנדסים עורכי דין ולקוחות פרטיים ועסקיים שונים, בעיקר ייעוץ שמאי בתכניות 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 ממשרד עו"ד עופר חן, אשר מייצגים את רשות המיסים בתיק הוצאה לפועל מס' 528329-06-24 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' הרשם אסף אבני מיום 03/12/2024 לחוות את דעתי המקצועית לאומדן שווי זכויות הבעלות של עזבון המנוח פואד יונס ז"ל ת.ז. 021458377 בקרקע, חלק מחלקה 4 בגוש 12171 אדמות ערערה.  
הפניה להערכת שווי הזכויות הנ"ל נדרשה במסגרת טיפול בתיק הוצל"פ הנ"ל.

**2.2 הזכויות הנישומות :** הן שווי זכויות הבעלות של עזבון פואד יונס ז"ל ת.ז. 021458377 בקרקע, 1/2 חלקים מחלקה 4 בגוש 12171 (אשר שטחה הרשום 1,699 מ"ר, הזכויות נשוא השומה מהווים קרקע בשטח של כ- 850 מ"ר) אדמות ערערה, ואשר רשומות על שם המנוח פואד יונס ז"ל 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 ואו מטרה אחרת, לרבות שימוש מכל סוג שהוא ע"י צד ג'.

## 3. המועדים :

3.1 **המועד הקובע לשומה :** הנו יום 06/12/2025, יום עריכת השומה

3.2 **מועד כתיבת השומה :** הנו יום 06/12/2025

## 4. הביקור בנכס :

4.1 **מועד הביקור בנכס ובסביבה :** הנו 19/11/2025

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

## 5. זיהוי הנכס הנישום :

5.1 אופן זיהוי הנכס לצורך איתורו בפועל :

- **מיקום הסביבה :** סביבת הנכס ממוקמת מזרחית צפונית לכפר ערערה, דרומית לכביש ואדי עארה 65.
- **קואורדינאטות :** Y: 712535 X: 210259 (במרכז החלקה הנ"ל), מקור הקואורדינאטות הנו תצ"א מאתר הפורטל הגיאוגרפי לישראל
- 5.2 **מס' גוש ומס' חלקה :** גוש 12171 חלקה 4
- 5.3 **מס' המגרש/ ת. חלוקה/ מס' תב"ע :** אין מס' מגרש, אין ת. חלוקה, על החלקה חלה תכנית תכנית ענ/ 124, תכנית ג/400.
- 5.4 **כתובת עירונית :** בחלק המזרחי צפוני של ערערה, הסביבה ידועה בשם "אלח'ארג'ה", (דרומית לכביש ואדי עארה מס' 65), מערבית לשכונת "אלביאר".
- 5.5 **מיקום הנכס בחלקה :** הנכס הנו 1/2 חלקים במושאע מהחלקה 4 בגוש 12171.
- 5.6 **סוג הנכס :** קרקע ביעוד חקלאי

## 6. תיאור הסביבה והנכס

**6.1 מאפיינים פיזיים של הנכס:** הנכס הנו קרקע, 1/2 חלקים מחלקה 4 בגוש 12171, שטח החלקה הכולל הנו 1,699 מ"ר, שטח הזכויות נשוא השומה כ- 850 מ"ר, החלקה בעלת צורה לא רגולארית, הרוחב שלה מגיע לכ- 35 מ' בקצה המערבי, הרוחב מצטמצם ומגיע לכ- 4 מ' בקצה המזרחי, החלקה ממוקמת בקצה הצפוני מערבי של הגוש 12171, בתוואי הוואדי העובר באזור. הטופוגרפיה בחלקה בעלת שיפועים, הגישה לחלקה באמצעות דרך כורכאר אשר עוברת בגבולה המזרחי ולאורך גבולה הדרומי,

**6.2 השימוש הנעשה בנכס:** הנכס חלקים במושאע מהחלקה, החלקה אינה בשימוש

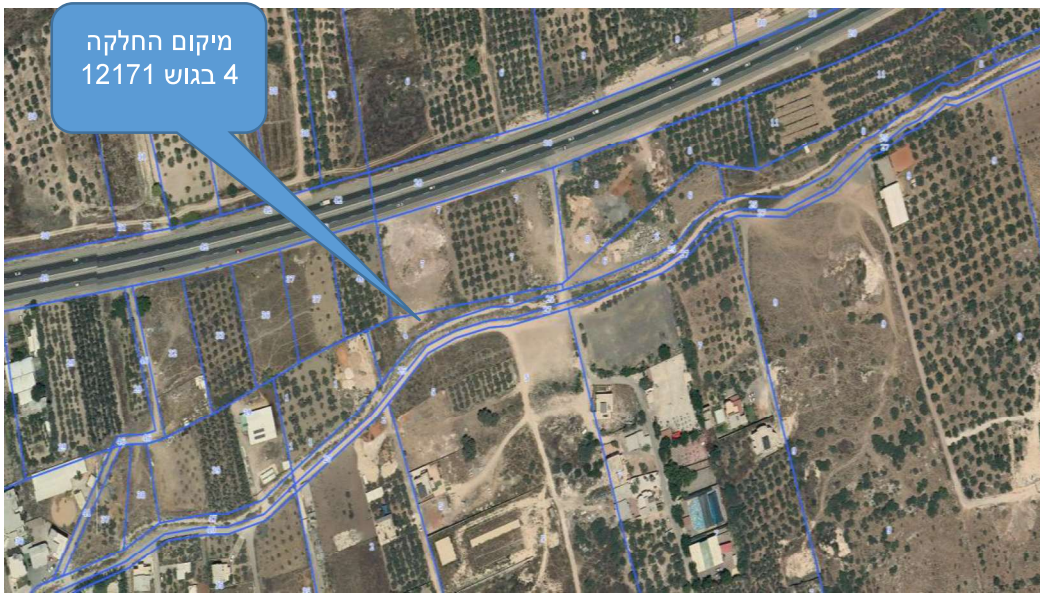
**6.3 הצמדות לנכס:** החלקה אינה בשימוש, על החלקה צמחיית בר

**6.4 סביבת הנכס:** הסביבה הנה האזור החקלאי הממוקם בחלק המזרחי של ערעה, דרומית לכביש עארה, השימושים בסביבה לחקלאות, מטעי זיתים בעיקר, בנוסף לסככות חקלאיות וחלק מהמבנים בשימוש מגורים, הטופוגרפיה בסביבה בעלת שיפועים משתנים.

**6.5 הפיתוח בסביבת הנכס:** הפיתוח בסביבה דל, כולל דרכי כורכאר ודרכי עפר חקלאיות, בחלק אשר בשימוש מגורים הפיתוח חלקי כולל דרכים סלולות חלקית, תשתיות עיקריות כמו מים, חשמל, טלפון, אין מדרכות.

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





תצ"א של הנכס- מקורו אתר הפורטל הגיאוגרפי לישראל



י . אזור לעיבוד חקלאי -א'

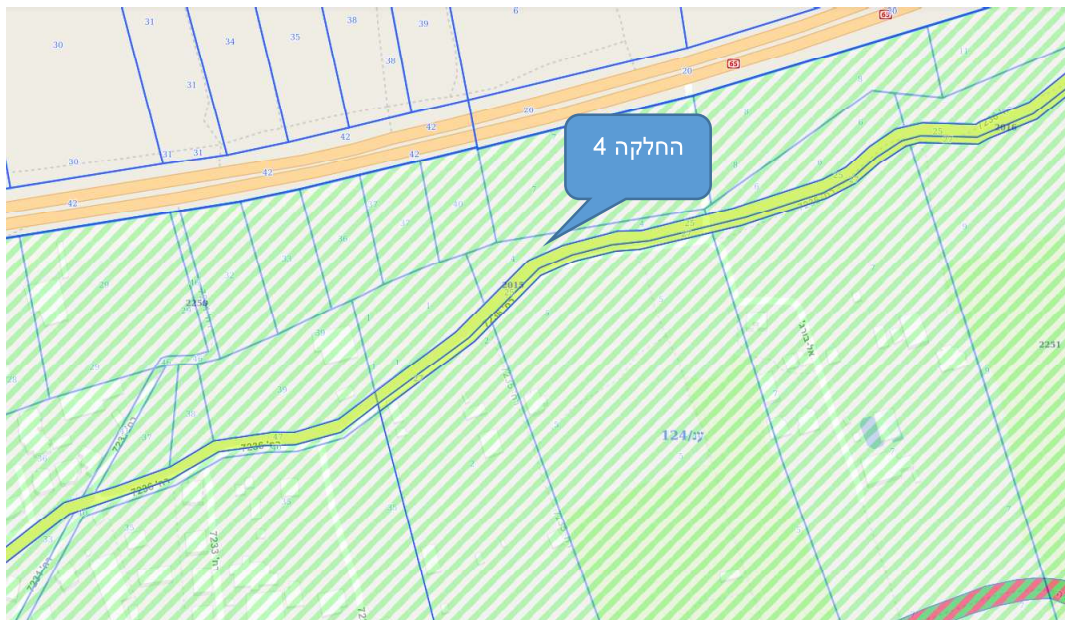
אזור זה יישמש לחקלאות בלבד בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. הקמת מבנים חקלאיים באזור זה כפופה לתהליכי רישוי בניה על פי חוק התכנון והבניה וההגבלות כפי שתקבע הועדה המקומית.

השימושים לפי תכנית ג/400 (חלק רלוונטי מתקנון התכנית הני"ל):

הקטגוריה הבוחר

- סמקנים להספקת מים והספל, סמקני ביוג וכו'
- סמקנים הקשורים להכרות קרקע לחקלאות -
- אנטנסים בית, באזור הועדה המחוזית
- כהצנחה וסמקני סחצנחה, כריכות לאדוני סלח, נא-וד -
- הועדה המחוזית
- נכסני מיד, בהתאם לחלק ה' סעיף 2
- מסקים לגידול בעלי חיים על שטח מינימלי של 5 דונם, באזור הועדה המחוזית
- בנינים אחרים, באזור הועדה המחוזית

האזור  
אזור חקלאי (1)



חלק רלוונטי מתשריט תכנית ענ/124 מאתר הפרטל הגיאוגרפי

7.2 זכויות הבניה הקיימות: לא רלוונטי לנכס נשוא השומה, השומה נערכת לקרקע פנויה

7.3 זכויות בניה מנוצלות ובלתי מנוצלות: לא רלוונטי לנכס נשוא השומה

7.4 הוראות תכנוניות: בהתאם לתקנון תכנית ג/400, תותר הקמת מבנים חקלאיים למיניהם, ומשקים לגידול בעלי חיים בשטח מינימלי של 5 דונם ובאישור הועדה המחוזית.

7.5 פרטי רישוי בניה: מבדיקה באתר הועדה לתו"ב "עירון", לא אותר היתר ו/או בקשה להיתר

7.6 חריגות בניה וחריגות שימוש: אין חריגות בניה או שימוש בחלקה

7.7 מקורות המידע התכנוני: המידע התכנוני מקורו מאתר רשות מקרקעי ישראל, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה לתכנון ובניה "עירון".

### 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. ערעה, גוש: 12171 חלקה: 4 שטח רשום: 1,699 מ"ר

### בעלויות:

הבעלות על החלקה 4 בגוש 12171 רשומה ע"ש פרטיים שונים ממשפחת יונס, הזכויות נשוא השומה רשומות ע"ש המנוחה פואד יונס ז"ל כלהלן:  
 - הבעלות על 1/2 חלקים מהחלקה, רשומה ע"ש פואד עארף יונס ת.ז. 2145837 בהתאם לשטר מס' 25386/1998/1 לפי ירושה מיום 13/08/1998.

להלן צילום מסך מהעתק הרישום:

העתק רישום מפנקס הזכויות						
גוש: 12171 חלקה: 4						
תיאור הנכס						
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין				
מ.מ. ערעה	1,699	מ"ר				
הערות רשם המקרקעין						
אנבלית עד 6.247						
בעלויות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
25386/1998/1	13/08/1998	ירשה	פואד עארף יונס	ת.ז.	2145837	מס' זיהוי
					החלק בנכס	
					1 / 2	
25386/1998/1	13/08/1998	ירשה	חיריה פואד יונס	ת.ז.	2145839	מס' זיהוי
					החלק בנכס	
					1 / 14	
25386/1998/1	13/08/1998	ירשה	נדיה פואד יונס	ת.ז.	214540	מס' זיהוי
					החלק בנכס	
					1 / 14	
25386/1998/1	13/08/1998	ירשה	פתחיה פואד יונס	ת.ז.	2142477	מס' זיהוי
					החלק בנכס	
					1 / 14	
25386/1998/1	13/08/1998	ירשה	מיסר פואד יונס	ת.ז.	2145934	מס' זיהוי
					החלק בנכס	
					1 / 14	
25386/1998/1	13/08/1998	ירשה	אמינה פואד יונס	ת.ז.	2145935	מס' זיהוי
					החלק בנכס	
					1 / 14	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25388/1998/1	13/08/1998	ירושה	עפארף פואד יונס	ת.ז	2145938
				החלק בנס	
					1 / 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25388/1998/1	13/08/1998	ירושה	גמילה (פרומה) עארף יונס	ת.ז	5368350
				החלק בנס	
					1 / 14

### הערות:

- על החלקה רשומה הערה בדבר אתר עתיקות לטובת רשות העתיקות.
- על הבעלות של המנוח פואד יונס, (נשוא השומה) רשומות הערות שונות בדבר חובות לרשויות המסים השונות.
- על הבעלות של המנוח פואד יונס, (נשוא השומה) רשומה הערה בדבר מינוי כונס נכסים עו"ד חן עופר מס' זיהוי 13229 מיום 09/12/2024 שטר 86195/2024/1 תיק הוצל"פ נתניה 528329-06-24.

להלן צילום מסך להערות הרשומות על החלקה לרבות רלוונטיות לזכויות נשוא השומה:

הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
51375/2017/1	16/10/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות		
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15		
878/2018/1	04/01/2018	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח חדרה		
		סכום	₪ 128,654		
		הערות:	תיק 021458377, מיום 28.11.17		
		על הבעלות של:	פואד עארף יונס		
2803/2018/1	11/01/2018	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס רכוש - חדרה		
		סכום	₪ 1,525,079		
		הערות:	תיק 021458377 מיום 28.11.17		
		על הבעלות של:	פואד עארף יונס		
88434/2021/1	29/11/2021	הערה לפי סעיף 11(א)2 לפקודת המסים (גביה)	מס רכוש חדרה		
		סכום	₪ 1,746,825	החלק בנס	
		הערות:	תיק 021458377 מתאריך 28/11/2021		1 / 2
		על הבעלות של:	פואד עארף יונס		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
42701/2023/1	18/08/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח חדרה		
		סכום			164,983 ₪
		הערות:			תיק 021458377 מתאריך 15/08/2023
		על הבעלות של:	פואד עארף יונס		
		החלק בנכס			1 / 2
81479/2024/1	21/11/2024	הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המסים (גביה)	מס רכוש חדרה		
		סכום			2,031,810 ₪
		הערות:			תיק 021458377 מתאריך 21/11/2024
		על הבעלות של:	פואד עארף יונס		
		החלק בנכס			1 / 2
88195/2024/1	09/12/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד חן עופר	עו"ד	13229
		הערות:			הוצ"פ לשכת נתניה, תיק 06-24-528329, מיום 03/12/2024
		על הבעלות של:	פואד עארף יונס		
51136/2025/1	16/07/2025	הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המסים (גביה)	מס רכוש חדרה		
		סכום			2,083,612 ₪
		הערות:			תיק 021458377 מתאריך 16/07/2025
		על הבעלות של:	פואד עארף יונס		
		החלק בנכס			1 / 2

## - 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) עם ההתאמות המתחייבות, לשווי הקרקע

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

**9.3.1** מיקום החלקה .

**9.3.2** המועד הקובע 06/12/2025 יום עריכת השומה

**9.3.3** עסקאות רלוונטיות מאתר נדלן מס רכוש

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

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

**9.3.6** לא נקבע מקדם למושאע היות ועסקאות ההשוואה הן מושאע

**9.3.7** ההערכה לקרקע פנויה .