

12 ינואר, 2020  
ט"ו טבת, תש"פ

לכבוד:  
קרן ירושלים המאוחדת בע"מ  
מר גד גבראל  
א. נ,

**שומה מבוססת הנחה לפי תקן 22**  
**קרקע ספקולטיבית שאינה זמינה לבניה מיידית ומיועדת לשיווק לציבור**  
**קואורדינטות: Y626813 / X230581**  
**גוש "פיסקאלי" 5, חלקות: 34,92,177**  
**"קידר - מצפה יהודה"**

**1. מטרת העבודה**

נתבקשתי ע"י מר גד גבראל מחברת קרן ירושלים המאוחדת בע"מ להכין שומה לקרקע אשר איננה זמינה לבנייה נכון ליום הכנת חוות הדעת.  
חוות הדעת תיערך ברוח הנחיות תקן 22 המתייחס לפרוט מזערי הנדרש בהכנת חוות דעת שמאית לקרקע המשווקת לציבור על בסיס ציפיות.  
ערכי השווי בהתבסס על ערכי ינואר 2020.  
חוות דעת בהתייחס למכירה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בתנאי השוק החופשי, כריק, חופשי ופנוי מכל מחזיק, חוב, שיעבוד, זכות שכירות או זכויות צד ג' נכון לחודש ינואר 2020

**2. הבהרות**

- א. הקרקע נמצאת ממזרח לקו הירוק, בתחום גוש התיישבות מעלה אדומים.  
ב. כל המסמכים המצוינים בחוות הדעת הועברו אליי ממזמין חוות הדעת.

**3. מזמין חוות הדעת חזקתו לקרקע**

מזמין חוות הדעת הינו מר גד גבראל מחברת קרן ירושלים המאוחדת בע"מ.  
כפי שנמסר לי, מזמין חוות הדעת הינו המשווק מטעם חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ בהתאם למכתב מיום 12/02/2017 החתום ע"י עו"ד דורון ניר צבי (מ.ר. 24541), עולה כי חברת מצפה לבנייה (חברון) בע"מ (ח"פ 562401463) הינה בעלת הזכויות בחלקות שבנדון, אשר הינן יחידת קרקע בשטח 417.6 דונם וכי רוב שטח החלקות שבנדון נמצא בתחום השיפוט של היישוב קידר ושל המועצה האזורית גוש עציון.  
לגבי מיעוט השטח שנמצא כעת מחוץ לתחום השיפוט, הוגשה בקשה למינהל האזרחי (בצירוף בקשת ראש מועצת גוש עציון) ע"מ לצרפו לתחום השיפוט.

**4. מסמכים ונתונים עליהם התבססתי**

- א. תעודת רישום המינהל האזרחי ביהודה ושומרון
- ב. מכתב חתום ע"י חברי כנסת ממפלגות שונות
- ג. מכתב מיום 12/02/2017 החתום ע"י עו"ד דורון ניר צבי (מ.ר. 24541).
- ד. דיווחי עסקאות לשלטונות מס שבח
- ה. תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
- ו. מסמכי תכנית בהכנה מס' 719-0639054 (710-0412841) שהוכנה ע"י אדריכל גדעון חרל"פ
- ז. מסמך לעניין התכנון המוצע של אדריכל גדעון חרל"פ
- ח. צו (רכישה לצרכי ציבור - יהודה ושומרון) חתום ע"י אל"מ מיום 17/07/1983, קטע דרך 26/83'
- ט. מכתב מיום 17/02/1984 מאת סגן מזכיר הממשלה לכבוד: מ"מ יו"ר הוועדה להתיישבות, סגן רוה"מ, שר השיכון והבנוי, שר הביטחון ושר המשפטים, בעניין החלטה מס' הת/20 מיום 31/01/1984.
- י. חוות דעת עו"ד דניאל קרמר מיום 24 אוקטובר 2014 בעניין הליכים להקמת שכונת חדשה "מצפה יהודה" בצמוד ליישוב "קידר".
- יא. מכתבו של נציג המפלגה הרפובליקנית בישראל מיום 23/03/2017 התומך בהקמת השכונה.

**5. פרטי הנכס**

קואורדינטות:	Y626813 /X230581
גוש:	5 (פיסקאלי <sup>1</sup> )
חלקה:	34,92,177
גודל (בערך):	כ- 417 דונם
כתובת:	דרום מזרח מהיישוב קדר
מהות הנכס:	קרקע לא מפותחת
הזכויות המוערכות:	בעלות פרטית הרשומה במינהל האזרחי ביהודה ושומרון

**6. מועד הביקור**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 12/01/2020

<sup>1</sup> גוש הרשום במעליה (מס רכוש ברישומים הירדניים)

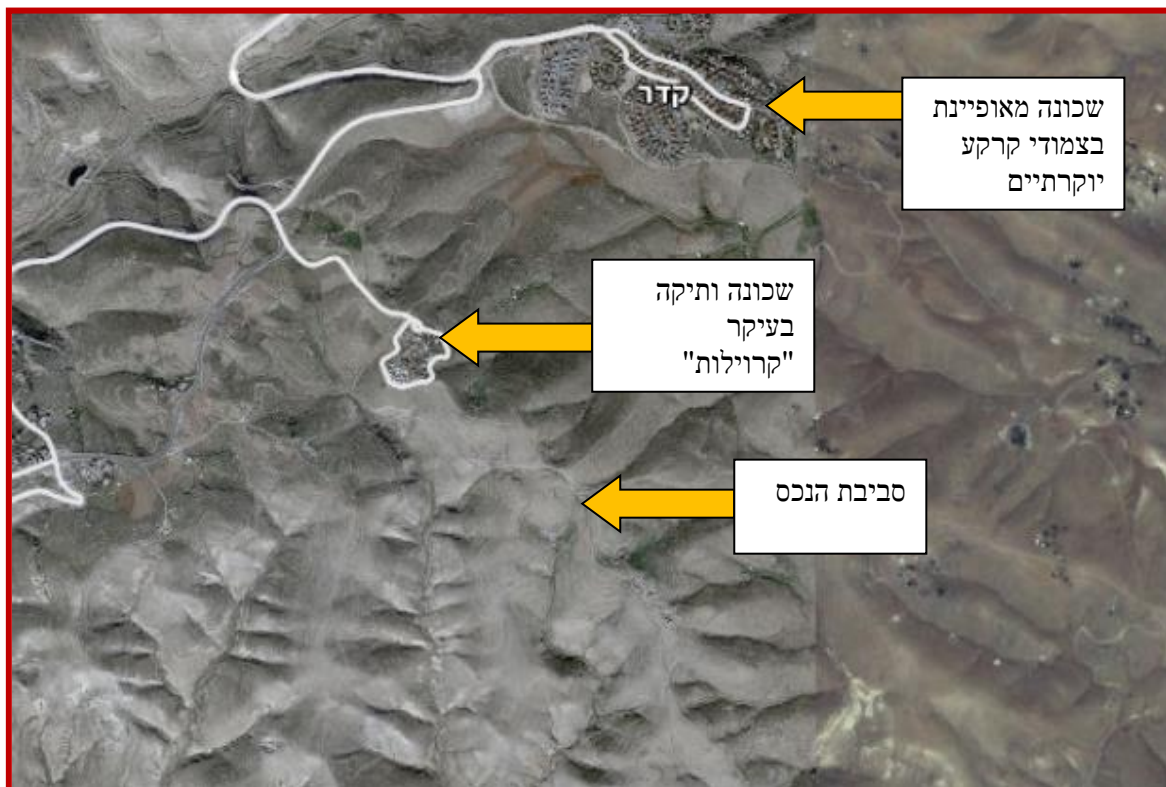
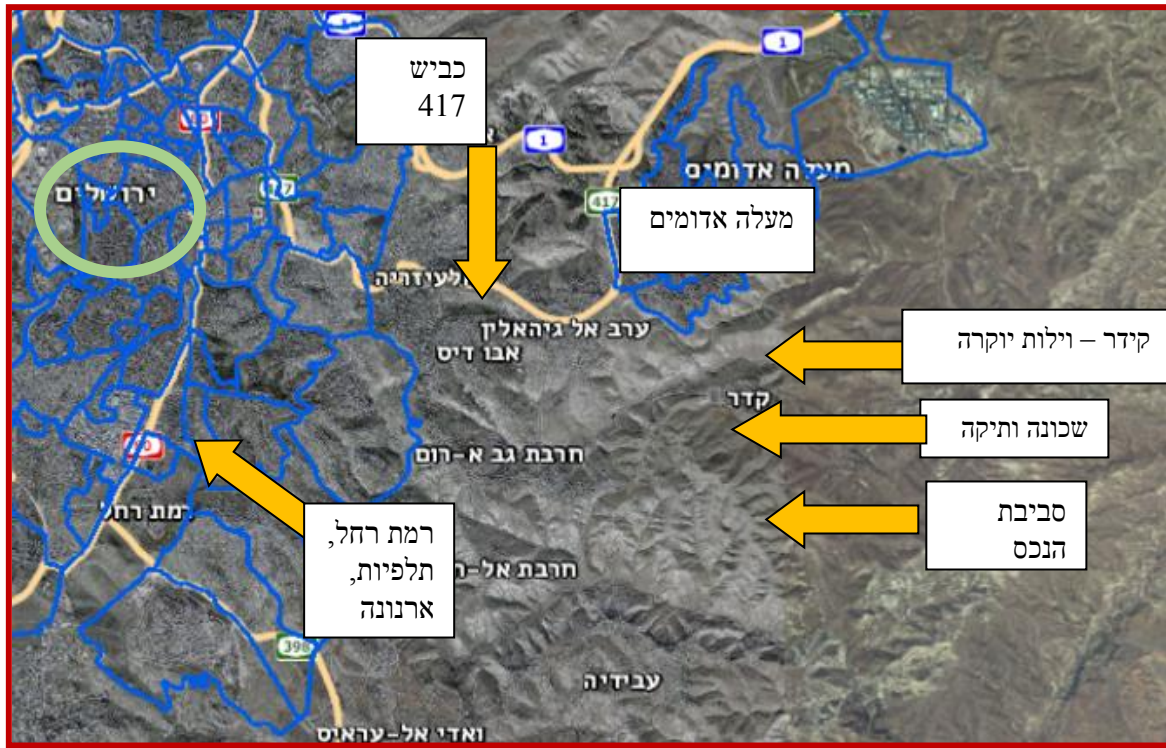
## 7. תיאור הקרקע והסביבה

הנכס מצוי כאמור דרומית ליישוב קידר (דרום). סביבת הנכס שייכת מוניציפאלית לגוש עציון ונחשבת חלק מגוש התיישבות מעלה אדומים. היישוב קדר מצוי מדרום ליישוב מעלה אדומים ובנוי בשתי שכונות מופרדות, אשר ביניהם מרחק של כ- 900 מ' בטופוגרפיה הררית מתונה. קדר הצפונית (הקרובה יותר למעלה אדומים) מהווה יישוב מטופח ובו בתים צמודי קרקע ברמת בניה טובה, קדר הצפונית כוללת כ- 1,600 תושבים, היישוב מטופח וכולל מבני ציבור שונים. קדר הדרומית אשר הוקמה בשנות השמונים לפני קדר הצפונית מהווה עתודת קרקע ליישוב קדר וכוללת מבני מגורים מיושנים (מעין קריאוליות) משנות השמונים, קדר הדרומית מאוכלסת במשפחות ויחידים. סביבת הנכס בתחום הרי יהודה ובתווך שבין העיר ירושלים בין ים המלח, טופוגרפיה הררית, מזג אוויר יבש, גובה משתנה בהתאם לטופוגרפיה, כ- 450 מ' מעל פני הים. סביבת הנכס מצויה כ- 8 קילומטר מירושלים וכ- 4 קילומטר ממעלה אדומים. סביבת הנכס קרובה מאוד ל"קדר דרום". בסביבת הנכס מתבצעת פעילות תיירותית וחווה. הנגישות לירושלים נוחה באמצעות כביש מס' 417 וממנו כביש מס' 1 (דרך המנהרות). מרחק נסיעה מאזור האוניברסיטה העברית כ- 10 דקות (הזמן שלקח לי בשעה 11 בבוקר וללא ביצוע עבירות תנועה). הנכס עצמו מהווה חלק ממדבר יהודה וללא כל תשתית.

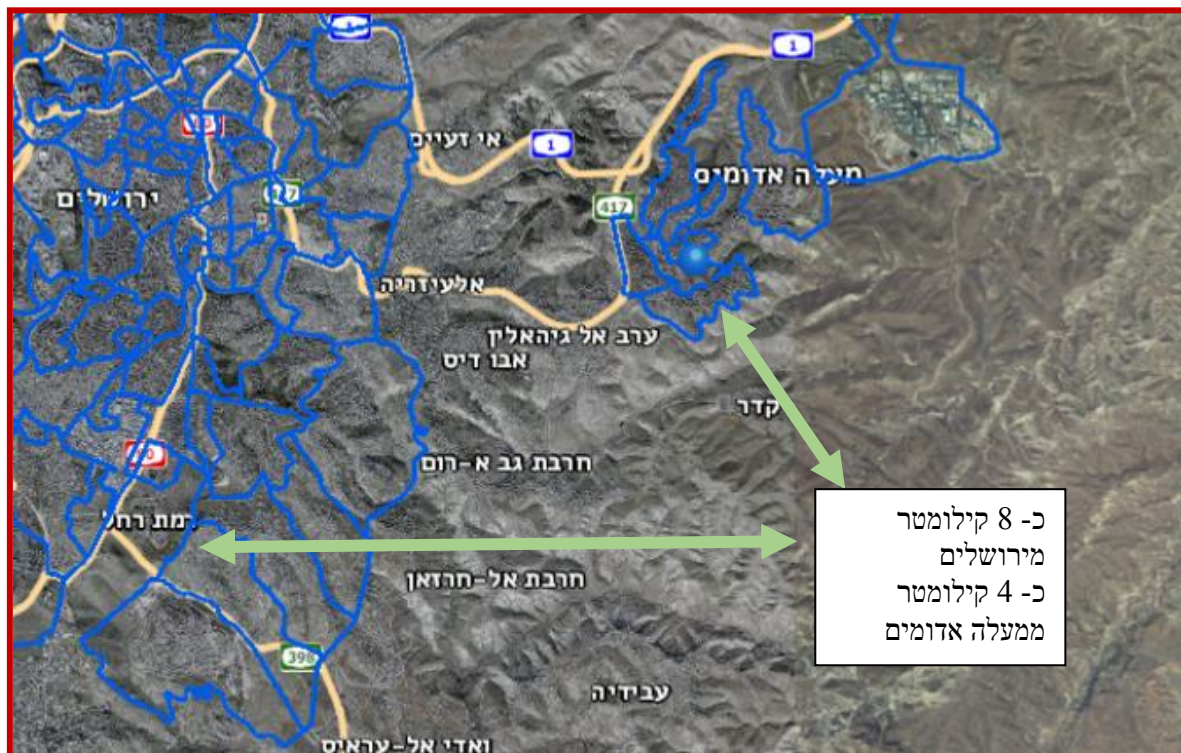
סביבת הנכס:



תצלום אוויר - סביבת הנכס:







סביבת הנכס:





מבט מכיוון קדר דרום (הנכס מצוי מעבר לגבעה הקרובה)



מבט מקדר דרום לקדר צפון ולמעלה אדומים:



תצלום אוויר שסופק ע"י מזמין חוות הדעת:





8. חוות דעת משפטית

נערך עיון בחוות דעת משפטית של עו"ד דניאל קרמר מיום 24 לאוקטובר 2014, ולהלן עיקרי הדברים:

מהות חוות הדעת: חוות דעת לעניין ההליכים הנדרשים להקמת שכונה חדשה, פרויקט

מצפה יהודה, בצמוד ליישוב קדר שבגוש עציון.

ניסיון רלבנטי: מומחה בענייני מקרקעין הנוגעים ביהודה ושומרון. רזומה רלבנטי:

פרקליטות צבאית, יועמ"ש הממונה על הרכוש הממשלתי איו"ש, יועמ"ש

רשויות מקומיות ביו"ש, בא כח הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

להלן חוות הדעת כלשונה:

1. הקמת השכונה נשוא חו"ד זו אמורה להיות כחלק מיישוב קיים ואינה הקמת יישוב חדש ביו"ש, במקרה הנדון מדובר בפרויקט המהווה שכונה במסגרת יישוב קיים.
2. הישוב שמתאים לכך מבחינת סמיכות גיאוגרפית ושנבחר לכך לאור קירבתו - הוא הישוב קידר שבגוש עציון; המתחם ממוקם כ-750 מ' בקו אווירי מהיישוב הזה והוא חלק מגוש התיישבות שבקונצנוס כמו גוש עציון ומעלה אדומים שבסמוך, ובדומה לגושים כאלה אושרה הקמת שכונות במרחקים כאלו ממרכז היישוב.
3. תנאי מוקדם לכך שניתן יהא לצרף את השכונה לתחום היישוב קידר ולהקים עליו פרויקט בנייה הוא שמדובר בקרקע שהבעלות בה רשומה בטאבו וכי הבעלים / היוזמים הם כאלו שהם מקובלים על המנהל האזרחי וכי מדובר בהקמת פרויקט למגור היהודי בלבד, שכן מדובר בשכונה במסגרת היישוב יהודי / ישראלי.
4. תנאי זה מתקיים בפרויקט הנדון, שכן הקרקע רשומה בטאבו ע"ש חברה שבעלי השליטה בה הם מקובלים ועומדים בקריטריונים.
5. שינוי היעוד של הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע ביעוד לבנייה ביו"ש הוא קל יותר מבישראל, משום שיש נכונות רבה להרחיב את היישובים והדרישה שהיא תנאי לכך, קרי הבעלות בקרקע צריכה להיות של ישראלים מתקיימת כאן. בישיבות שהתקיימו עם ראש המועצה האזורית ומחלקת התכנון של המועצה הביעה תמיכה ללא סייג בקידום שינוי היעוד, והנחתה את בעלי המגרש להגיש הצעת תוכנית לבניה רוויה וראש המועצה אף הבטיח שיקדם הפרויקט מהר ככל הניתן.
6. ביהודה ושומרון קיים גוף הנקרא צוות קו כחול שמתפקידו לבחון ולאשר צרוף שטחים פרטיים לתחומי השיפוט של היישובים והוא בודק מספר קריטריונים, ביניהם קרבה ליישוב או לאדמות מדינה ואפשרות יצירת רצף לאדמות מדינה. במקרה הנדון כאן, קיים רצף כזה וניתן לחבר את השטחים הרשומים בדרכי גישה, בעקבותיו יצורפו המקרקעין לתחום המוניציפאלי של היישוב קידר.

7. השלבים לאישור וקידום הביצוע של הפרויקט הם:

7.1. קבלת אישור משרד הביטחון. בכדי לצרף שטח לתחום מוניציפאלי נדרשת הסכמה של ראש המועצה אשר לתחומה יתבצע הסיפוח וראש המועצה מעביר בקשה למנהל האזרחי ביו"ש בכדי שתחתים את אלוף הפיקוד על

הליך זה. במקרה הנדון כאן הועברה בקשה מראש מועצת גוש עציון מר דוידי פרל אל מנהל יו"ש בכדי לקבל אישור זה.

7.2. בשל גודל השטח הכולל כ-420 דונם מבוצעת עתה הכנת תכנית (תב"ע) מפורטת הכוללת את כל המרכיבים של פרצלציה, סוגי הבנייה בכל מתחם, דרכי גישה אל ובתוך הפרויקט, פתרונות לנושאי ביוב, מים, חשמל, היבטים של צרכי הביטחון וכו', וזאת בהתייעצות מוקדמת.

7.3. עם קבלת אישור משרד הביטחון להפקדת התב"ע נדרש אישור מועצת התכנון העליונה שהיא ברמה מקבילה בישראל לוועדת התכנון העליונה וכן של משרד השיכון ויש צורך בהמלצת הועדה המקומית לתכנון ובנייה של המועצה האזורית גוש עציון המופנה למועצת התכנון העליונה - להפקיד את התכנית.

7.4. כאמור קיים כבר מכתב תמיכה של ראש המועצה האזורית בהכנת התב"ע כאשר ניתן האישור להפקדה מתבצע פרסום המאפשר הגשת התנגדויות לתכנית או לפרטים מסוימים בתוכה, מתקיים דיון בהתנגדויות ולאחריו בהנחה שהתכנית אושרה (אם גם בכפוף לשינויים שיידרשו בעקבות כך), מאושרת התכנית לתוקף.

7.5. גם האישור לתוקף טעון אישור משרד הביטחון.

7.6. לאחר אישור זה ניתן להתחיל בהקמת הפרויקט לאחר קבלת היתרי בנייה.

בכבוד רב,

דניאל קרמר, עו"ד

## 9. תכנון מוצע


עיינתי בחוות דעתו של האדריכל ומתכנן הערים, גדעון חרל"פ אשר לו ניסיון של כ- 30 שנים בירושלים וביהודה ושומרון, ובין היתר תכנן את תכנית המתאר הראשונה של מעלה אדומים, ולהלן חוות דעתו כלשונה:

1. גבעת אדומים - מצפה יהודה הינו ישוב חדש ברמת מדבר יהודה. הישוב מתוכנן מדרום מזרח ליישוב קידר ומדרום לעיר מעלה אדומים הנצפים ממנו. בדרום גובל ביישוב הערוץ העיקרי של נחל קדרון מדרומו(מנזר מר-סבא). בצפון מזרח הישוב גובל בשיפולי הר המונטאר, פסגה ברמת המדבר הצופה על כל מדבר יהודה הצפוני וים המלח.
2. הישוב אושר בעבר בהחלטת ממשלת ישראל ושמו אושר בועדת השמות הממשלתית.
3. תא השטח הוא בשטח פתוח של אדמות פרטיות שנקנו ונרשמו על ידי היזם, הוא בשטח של כ- 417 דונם ומסביבו אדמות מדינה בשטח גדול.
4. במסגרת תכנון קודם (תב"ע מספר 422) וכן במסגרת התכנון האיזורי שהוצע לאיזור והסכמות עם חטיבת ההתיישבות ומשרד הבינוי והשיכון, הוסכם כי היישוב יהיה חלק מיישובי גוש אדומים עם חיבור לדרך המגיעה ליישוב קידר דרום.
5. מדיניות ההתיישבות הידועה במסגרת התכנונית הקיימת היא עיבוי מערך של גושי היישובים ובכללו גוש מעלה אדומים שמצפה יהודה – גבעת אדומים נכלל בו.
6. אין בקרבת הישוב המתוכנן יישובים של ערבים.
7. את תא השטח חוצה גם כביש עתידי מספר 80-חוצה מדבר יהודה, ממישור אדומים לערד. הכביש טרם בוצע. ותהיה אפשרות עתידית נוספת להגיע ממנו אל הישוב.
8. התכנון יתוכנן וילווה בכל היועצים הנדרשים על פי מפרט משרד הבינוי והשיכון, מנהל תכנון והנדסה.

### עקרונות התכנון של תכנית בנין ערים מפורטת ליישוב גבעת אדומים

1. שטח התכנית בנין ערים מפורטת הינו השטח בבעלות היזם ובגודל 417 דונם. ובתוספת שטח לכביש הגישה החדש ליישוב.
2. השטח המיועד לבנייה בהתחשבות בשיפועים הקיימים בתוכו ובהפרשות לצרכי חיבור יהיה בגודל 210 דונם. על פי מדריך לחישוב הדרישות לקרקע לצורכי חיבור 25% מתא השטח יהיה עבור דרכים וכי השטח הנוסף עבור מוסדות חיבור וחינוך ושטחים פתוחים ליישוב יהיה כ- 100 דונם (עמודים 104-105, תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי חיבור).
3. המדרונות הקיימים ינוצלו לבנייה מתאימה עם קומות מגורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבנין.
4. עיקר הבינוי ביישוב יהיה בבנייה רוויה והוא מתוכנן עבור כ- 4500 יחידות דיור.



5. בישוב יתוכננו גם 20 מגרשים דו משפחתיים בשטח של 600 מ"ר למגרש דו משפחתי סך הכול 40 יחידות. (=12 דונם).
6. יתוכננו בישוב 100 מגרשים לבנייה רוויה או מדורגת, מגרשים בגודל 22x70 מ', בבניינים עם שני חדרי מדרגות, 4 יחידות דיור בקומה ובגובה שמונה קומות. סך הכול 32 יחידות דיור במגרש. (=150 דונם) = 3200 יחידות דיור.
7. כמו כן יתוכננו 30 מגרשים בבניה רוויה או מדורגת בבניינים בני 10 קומות, כניסה אחת, במגרש במידות 35 x 35 מ' (= 45 דונם), 4 דירות בקומה = 1200 יחידות דיור.
8. גודל יחידת דיור ממוצעת ברוטו יהיה 125 מ"ר.
9. סך הכול שטח הבנייה למגורים 4440 x 125 יחידות דיור = כ- 550,000 מ"ר. (ברוטו)
10. באיזור שאינו למגורים יבנו מוסדות חינוך לפי תקן משרד החינוך ומשרד השיכון, בתי כנסת ומבנים לקהילה, וכן יתוכננו שטחים ציבוריים פתוחים וכל הנצרך לשטחי ציבור עבור היישוב, הכול על פי המפתחות והתקנים במדינת ישראל.
- הישוב יתוכנן על ידי בצורה איכותית וכדוגמת העיר מעלה אדומים שהייתי שותף בכיר להקמתה. אשמח לעמוד לרשותכם לכל אינפורמציה נוספת.
- גדעון חרלפ, אדריכל
- 
- גדעון חרלפ  
אדריכל ובוטח שרים  
מ.ר. 34141  
M.Sc.

**התייחסות אדריכלית לעניין חיבור לדרכים:**

להלן התייחסות אדריכל חרל"פ לעניין חיבור לכביש קדר דרום וחיבור עתידי לכביש מס' 80:

לכבוד

מר גד גבריאל, קרן ירושלים חמאוחדת

עורך דין דורון ניר צבי, נאמן חפזיקט

1.8.

**חמון : חיתכנות חיבור דרך למערכת כבישים קיימת או מתוכננת - מצפח יחודח גבעת אדומים**

**סימוכין: מפת נתוני מקרקעין - לשכת חתכנון חמנחל חאזרחי**

לבקשתכם, בדקתי את חתכנות החיבור של חמקרקעין שברשותינו למערכת חדרכים סביבם בספר מדבר יחודח, מערכת חדרכים לצומת מעלה אדומים ומשם לירושלים חבירח .

על פי נתוני חמנחל חאזרחי שנמסרו לי, קיים צו חפקעח לדרך, חחל מצומת חעלייח לקידר חישנח ועד למספר מאות מטרים מגבול חתושבח שלנו חמתוכננת.

על פי נתונים אלח, חמרחק בין חמקרקעין שלנו אל דרך זאת חינוח באדמות מדינח ו/או בתחום חקו חכחול של חאכרוח וצו אלוח של חיישוב קידר ובתחום חשיפוס של מועצח איזורית גוש עציון.

חנחתי את חחנדסת חכבישים לתכנון את חכביש במדויק על תוואי חח, נשוא חצו .

כמו כן, מקרקעין אלו שלנו צמודים לתחום חדרך של כביש 80- חוצח מדבר יחודח . משכך, חנחתי את מתכננת חכבישים ליצור חיבור נוסף וחלופי לכביש עתידי חח, שתכניתו אושרח לחפקדח ויש חחלטת ממשלח על ביצוע חישוף של חמקרקעין לאורך חתואי חמתוכנון שלו .

לחזכירכם, תוואי כביש 80 חצמוד אלינו, מגיע לאחר מספר קילומטרים ספורים, במישורין - צפונח עד למישור אדומים, איזור חתעשייח של חעיר מעלה אדומים.

בברכח

גדעון חרלפ, אדריכל

מתכנון חתושבח מצפח יחודח גבעת אדומים.

C:\Users\Ilanov\Documents\מצפח יחודח גבעת אדומים\גבעת אדומים- חיתכנות חיבור למערכת חדרכים חאזרחי.doc

10. המצב התכנוני

על חטיבת הקרקע חלה תכנית מנדטורית RJ/5 אשר פורסמה למתן תוקף<sup>2</sup> ביום 11/09/1941 התכנית מהווה תכנית מתאר אזורית לאזור ירושלים.  
השטח כאזור חקלאי ושדות מרעה, ובסמוך לאזור פיתוח כפרי.

להלן השימושים המותרים כפי המופיע בתקנון בתרגומו הרישמי לעברית:

**אזור חקלאי**

20. הבניינים הר"מ, מותר להקים בתוך האזור החקלאי:-

- (א) בניינים מתוכננים ובשימוש למטרות חקלאות, גבון ולצרכי משק כלליים, כולל בית מגורים של האיכר.
- (ב) מחסה לשומרים (שומרות)
- (ג) בניינים ומתקנים הבחורים לאספקת מים וחשמל, כולל תחנות כח.
- (ד) מבני מגורים ובנייני ציבור בהסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית.
- (ה) מבני תעשייה בהסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית.
- (ו) בניינים הקשורים לייצור ולאחסון של דלק פרפין, חמרי בפיץ, שמן מינרלי, אספלט, ביטומן, צמנט וחמרים דומים הדורשים אתרים מיוחדים ואישור מיוחד של הועדה המחוזית.
- (ז) בניינים המהווים חלק של תכנית פיתוח מבוקרת כלואי, בשוא לכל חבאי שאושר ע"י הועדה המחוזית מעת לעת לפיתוח כב"ל.

להלן הוראות שונות המתייחסות לשימוש באזור חקלאי:

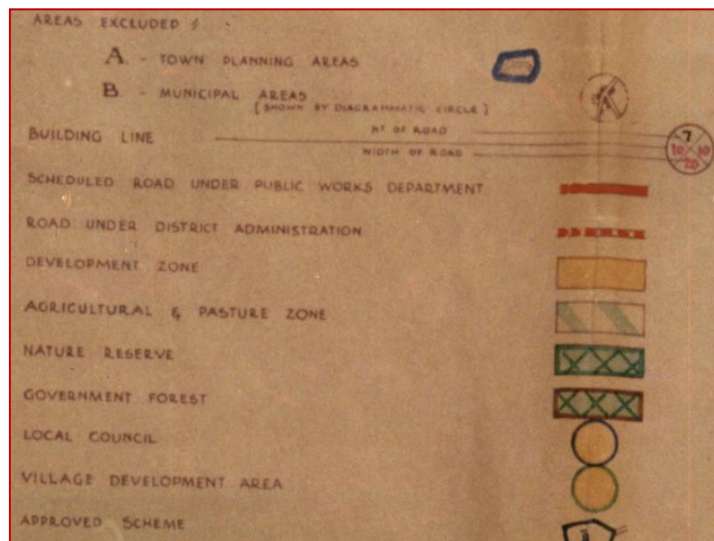
(ב) **אזור חקלאי:**  
הגודל המינימלי של מגרשים באזור החקלאי יקבע מעת לעת, תוך הבחנה בחשבון של המצב ואופי הקרקע הנוגעת, והשימושים המיועדים לש"י האדם המבקש פרצלציה, תמיד בתבאי, של פיתוח למגורים או עשייה, מגרשים כאלה לא יפחתו בשטחם מ- 1,000 מ"ר, וכך בתבאי שחזית מגרשים כאלה לא תהיה קטנה מ- 40 מ'.

(ב) **אזור חקלאי**  
באזור חקלאי שבו מוקמים מבנים למטרות מגורים, האח לא יעלו בשטחם על 150 מ"ר, ויתאמו בגובה, קרי בבין וכו' לטבלה A המצורפת.

בניינים המוקמים באזור זה למטרות תעשייתיות, בעקבות ההסכמה של הועדה המחוזית, לא יעלו על 40% מהשטח הכללי של החלקה, שיהיה מינימום 1,000 מ"ר לבניינים למגורים, תעשייה, או אחרים.

<sup>2</sup> לא אותר ע"ר (י.פ.)

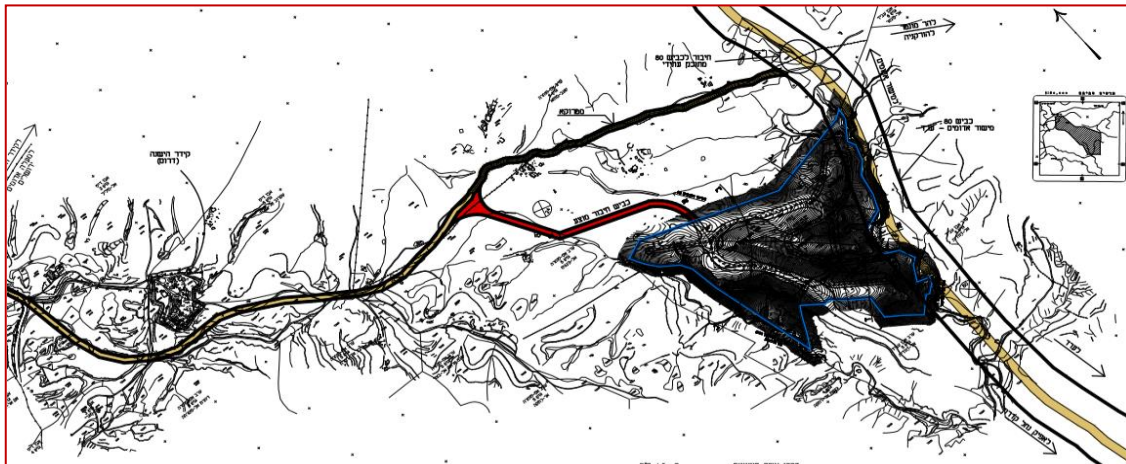




**תכנית מוצעת ע"י אדריכל גדעון חרל"פ:**

נערך עיון בתכנית מוצעת 719-063954 (710-0412841), ממנה עולה כי התכנון כולל בין היתר: שטח התכנית מהווה 417.27 דונם + 383 דונם דרכי גישה + 320 דונם אדמות מדינה מצורפות. התכנית מתייחסת ל- 3,500 יח"ד וצפי אוכלוסייה של 15,000 תושבים. כמו כן התכנית מתייחסת למערך דרכים המתייחס להארכת כביש 80 שיחבר בין ערד ובין מישור אדומים ודרך נוספת המקשרת לקדר דרום.

דרכים:



נספח בינוי:





11. המצב המשפטי

**תעודת רישום במינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון:**

נערך עיון בתעודת רישום מס' 15362 במשרד מרשם מקרקעין מעלה אדומים, בהתאם לבקשה 1/ק/2014, מס' חוזה 2014/1, מס' תיק 1 ערבי, מס' דף 5, גוש טבעי 5, חלקות: 177, 92, 34 בשלמות.

הנכס רשום ע"ש חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ.

התעודה מיום 01/12/2014

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון מס' 15362					
מס' תיק 1 ערבי		תעודת רישום		מס' בקשה 1/ק/2014	
מס' דף 5		משרד מרשם מקרקעין מעלה אדומים		מס' חוזה 2014/1	
מחוז	בית לחם	עיר או כפר	אלעבדיה (ערב בני עבד)	המקום	אום אלהוא
סוג מקרקעין	מיר				
תיאור הנכס	מקרקעין				
צפון	אלסואחרה				
דרום	מוסא מוחמד עווד אללה				
מזרח	מוסא מוחמד עווד אללה				
מערב	עבד מוחמד סאלם				
שטח	מר	דונם	ארבע מאות ושבע עשרה אלף מטר ושש מאות וארבע עשרה מטר מרובע		
	614	417			
חלק	בשלמותה				
בעלות קודמת	ג'מאל מוסא מוחמד אלעסא				
סוג העסקה	מכירה ( לפי תוכנית מאושרת מס' 22/12/92 )				
הערך או השווי	פילס	דינר	מאתיים וארבעים אלף ומאה ושבעה דינרים ורבעים וחמש מאות וששים פילס		
	560	240107			
הנכס הרשום למעלה רשום ע"ש חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ					
תעודה זו הונפקה כהודעה בדבר הרישום הנ"ל מס' 562401463					
ירון אלבלק					
רשם מקרקעין מעלה אדומים					
חותמת משרד רישום מקרקעין		תאריך 2014/1/12		המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון	



12. גורמים ושיקולים

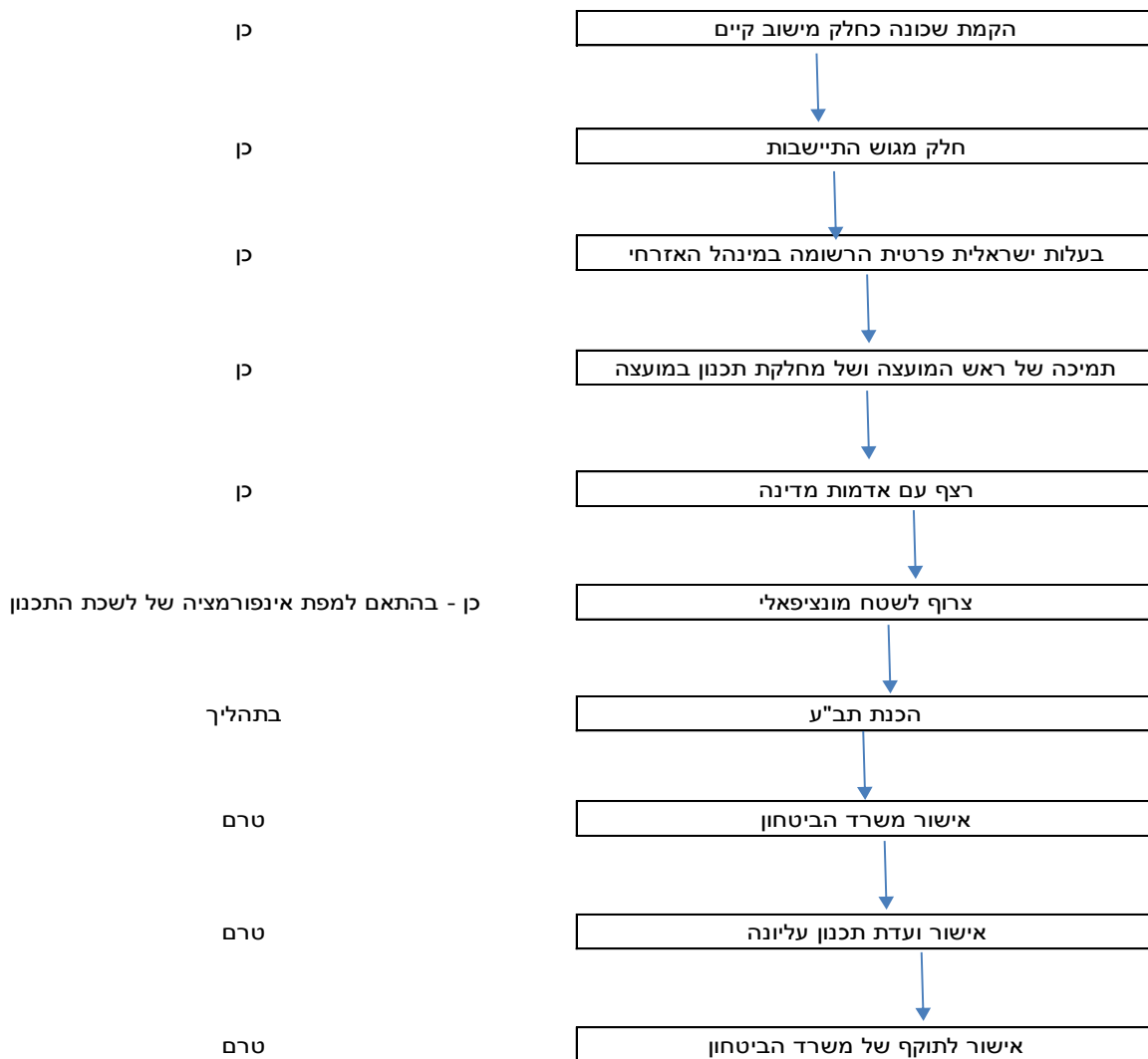
- לצורך גיבוש חוות הדעת הבאתי בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- א. הערכת שווי הנכס הנישום תבוצע בגישת ההשוואה, במקרה שבנדון מדובר על חטיבת קרקע ללא תכנון המאפשר בניה, יחד עם זו לאור חוות דעת משפטית שהוצגה בפניי ולאור מסמכים שונים המפורטים בחוות הדעת, הגעתי לכלל דעה כי בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים ניתן בעתיד לבצע שכונה במיקום שבנדון
- ב. יובהר כי מכיוון שהקרקע נמצאת מעבר לקו הירוק, ומכיוון שעוד לא שמעתי פרשן פוליטי שמצליח לנבא מה יהיה, על קורא חוות הדעת להבין כי עשויים להיות שיקולים פוליטיים שיכול ויזרזו את הנושא ויכול שיידחו את הנושא.
- יועץ לקורא** כי הוצג בפניי מסמך החתום על ידי מעל 40 חברים כנסת ממפלגות שונות (לרבות מפלגת המחנה הציוני) הקורא למימוש החלטת הממשלה משנת 1984.
- ג. מטרת חוות הדעת, אומדן שווי הנכס בהתאם לתקן 22 נכון למועד: ינואר 2020
- ד. חוות הדעת תבוצע לשני מצבי תכנון:  
מצב ראשון - שווי בהתעלם מציפיות  
מצב שני - שווי קרקע ליח"ד זמינה בדחייה.
- ה. הובא בחשבון מיקום הנכס.
- ו. הובא בחשבון כי אופי הזכויות בקרקע הינו בעלות ישראלית הרשומה במינהל האזרחי.
- ז. הובא בחשבון כי חטיבת הקרקע תיכנס בעתיד לתכנית איחוד וחלוקה.
- ח. התכנון המוצע הינו בכמות נמוכה יותר מהתכנון הניתן בהתאם לחוות הדעת התכנונית, במתח בין התכנון המוצע ובין התכנון האפשרי, תינתן התייחסות לחלופה במימוש הפחות מביניהם.
- ט. חוות הדעת תתייחס הן לפרוגרמה תכנונית מוצעת והן לתכנון מקובל של 13 יח"ד לדונם נטו ובנוסף העמסה של שטחי מסחר שכונתיים לפי כלל אצבע של 4% מסך שטחי הבניה למגורים.
- י. תואי השטח הררי, דבר המגדיל את גודל הפרשות לצרכי ציבור בתכנית עתידית, יחד עם זו הטופוגרפיה מאפשרת בניה מעל גובה הרחוב וגם מתחת לגובה ברחוב ולפיכך תישמר הצפיפות לפי 13 יח"ד (בגודל כ- 100 מ"ר) לדונם נטו.
- יא. לא יובא בחשבון היטל השבחה מכיוון שהקרקע מצויה מעבר לקו הירוק.
- יב. כל התחשיבים, הנתונים, לוחות הזמנים וערכים כספיים, מבוססים על הנחות עבודה ואין לח"מ התחייבות שאלו יהיו רמות המחירים ביום המימוש.

יג. טרם קיימת כל תכנית סטטוטורית בדבר ייעוד הקרקע כזמין לבנייה וכמו כן יש לקבל מתן אישור לתוקף של שר הביטחון. מבחינה פרוצדוראלית ניתן לביצוע תוך פחות מ- 5 שנים, מכיוון שמדובר על מיקום מעבר לקו הירוק, הובא בחשבון לצורך הזהירות דחייה של 7 שנים ובשיעור היוון של 7.5% (מגלם 6% מקובל לקרקע + 1.5% לסיכון מוגבר בגין אי הוודאות).

יד. חוות הדעת כוללת את רכיב המע"מ.

טו. חוות הדעת בהתייחס ללוח מטלות נדרש המבוסס על חוות דעת משפטית של עו"ד קרמר, כמובא להלן:

לוח יעדים לצורך הקמת שכונה ליישוב - בהתבסס על חוות דעת משפטית (קרמר)



### 13. נתונים

#### 13.1 בדיקה לפי פרוגרמה של אדריכל גדעון חרל"פ:

פרוגרמה תכנית	
414270	גודל שטח בתחום איחוד וחלוקה משוער (מ"ר)
3500	מס' יח"ד
115	גודל יח"ד ממוצע משוער
1,931 ₪	שווי מ"ר מבונה דחוי
2,008 ₪	שווי מ"ר מבונה דחוי בהעמסה של 4% למסחר שכונתי
808,148,047 ₪	שווי ספקולטיבי לשטח המתוכנן כדחוי ובהתעלם מההיקף ומעלויות תכנון
1,951 ₪	שווי מ"ר קרקע דחוי
195,078 ₪	שווי 100 מ"ר קרקע ספקולטיבי דחוי
374,620 ₪	שווי 100 מ"ר קרקע ספקולטיבי כזמין

בהנחה כי תתאשר הפרוגרמה, מוביל לשווי של כ- 196,000 ₪ ל- 100 מ"ר קרקע דחוי

#### 13.2 בדיקה בהתעלם מפרוגרמה:

א. הנחות יסוד:

0.579 (מגלם 7 שנים לפי 7.5% היוון שנתי)	-	מקדם דחיה
13 יח"ד לדונם נטו	-	צפיפות
50%	-	הפקעות/ הפרשות צפויות
7.5 יח"ד לדונם (13 יח"ד X 50%)	-	צפיפות ברוטו
800 ₪ למ"ר פלדלת	-	עלות פיתוח ליח"ד
לפי כלל אצבע של 4% מהשטחים המבונים למגורים	-	מיצוי מסחר
הונח כפי מגורים	-	ערכי מסחר



ב. נתונים לדירות מגורים ותחשיב מבוסס הנחה:

גוש חלקה	יום מכירה*	שווי מכירה* בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר בני
063616-0311-000-00	12/07/2018	1,425,000	2006	91	3	15,659 ₪
063616-0207-004-00	10/07/2018	2,210,000	2013	140	5	15,786 ₪
063616-0204-011-00	09/07/2018	1,550,000	2004	92	4	16,848 ₪
063616-0084-008-00	09/07/2018	2,120,000	1986	124	5	17,097 ₪
063616-0001-000-00	08/07/2018	1,530,000	2005	90	4	17,000 ₪
032013-0317-000-00	05/07/2018	1,560,000	2005	105	4	14,857 ₪
063616-0005-012-00	04/07/2018	1,020,000	1981	77	3	13,247 ₪
063616-0420-000-00	03/07/2018	1,742,500	2003	120	4	14,521 ₪
063616-0042-000-02	03/07/2018	2,465,000	1997	253	6	9,743 ₪
063616-0002-009-00	02/07/2018	1,750,000	2000	125	4	14,000 ₪
063616-0123-008-00	02/07/2018	1,470,000	2000	82	4	17,927 ₪
063616-0312-000-00	23/07/2019	1,775,000	2007	137	5	12,956 ₪
032019-0004-000-00	22/07/2019	1,585,000	2008	125	4	12,680 ₪
063616-0122-001-00	23/07/2019	1,399,591	2019	103	4	13,588 ₪
063616-0123-010-00	23/07/2019	1,108,078	2019	98	4	11,307 ₪
063616-0123-006-00	24/07/2019	1,230,227	2019	105	4	11,716 ₪
063616-0121-007-00	24/07/2019	1,611,310	2019	128	5	12,588 ₪
063616-0121-010-00	24/07/2019	1,179,908	2019	105	4	11,237 ₪
063616-0122-007-00	25/07/2019	1,310,167	2019	117	5	11,198 ₪
063616-0120-010-00	25/07/2019	1,199,853	2019	105	4	11,427 ₪
063616-0122-005-00	25/07/2019	1,659,203	2019	128	5	12,963 ₪
063616-0123-003-00	28/07/2019	1,565,062	2019	126	5	12,421 ₪
063616-0122-008-00	28/07/2019	1,317,331	2019	117	5	11,259 ₪
				116.1667		
ממוצע למ"ר						
מקדם לגודל						
הפחתת יזמות						
הפחתת עלויות בניה לרבות עקיפות						
הפחתת פיתוח						
שווי מ"ר מבונה פלדלת זמין						
שווי מ"ר מבונה פלדלת זמין בהעמסת שטחי מסחר שכונתיים						
מס' יח"ד לדונם						
גודל יח"ד לייחוס (פלדלת)						
שווי דונם זמין לבנייה						
מקדם דחייה						
שווי דונם דחוי						
שווי 100 מ"ר קרקע ספקוליטיבית לשיווק						

### 13.2 שקלול נתונים:

סעיף	ערך	משקל יחסי	שווי יחסי	שווי
שווי 100 מ"ר קרקע דחיה ה לפי פרוגרמה תכנונית	195,078 ₪	25%	48,769 ₪	193,564 ₪
שווי 100 מ"ר קרקע דחיה ה לפי הנחות עבודה הח"מ	193,060 ₪	75%	144,795 ₪	

#### 14. הערכה

לאור כל המפורט לעיל, הנני אומד את שווי הנכס הנדון כלהלן:

**שווי קרקע ל- 100 מ"ר בחלופה א' - שווי בייעוד אזור חקלאי ובהתעלם מהיתכנות תכנונית**

30,000 ₪ (שלושים אלף ₪ במעוגל)

**שווי קרקע ל- 100 מ"ר בחלופה ב' שווי קרקע ספקולטיבי כדחוייה בניכוי היטלים צפויים**

190,000 ₪ (מאה ותשעים אלף ₪ במעוגל)

**שווי קרקע ל- 100 מ"ר בחלופה ב'-2, שווי קרקע ספקולטיבי עתידי כזמינה בניכוי היטלים צפויים**

330,000 ₪ (שלוש מאות ושלושים אלף ₪ במעוגל)

- כל הערכים כוללים את רכיב המע"מ
- חוות הדעת מתייחסת לקרקע פנויה וריקה מכל זכות צד ג'

#### 15. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 וברוח הנחיות התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד ואין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- השימוש בחוות דעת זו נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר איננו מזמין חוות הדעת, ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- חוות דעת זו מיועדת על פי מטרתה להציג בפני קורא השומה התייחסות למימוש ספקולטיבי. חוות דעתי זו אינה מיועדת לקביעת שווי שוק המקרקעין ולא ניתן לעשות שימוש בחוות דעת זו בכל ערכאה משפטית ו/או בוועדות ערר.**

ולראיה באתי על החתום :

  
אילן שמשוני - שמאי מקרקעין