

23/02/2023

לכבוד:  
קרן ירושלים המאוחדת  
מר גד גבריאל  
א.נ.

## עדכון לחוות דעתי מחודש דצמבר 2021

**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 גבריאל 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.

### 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 חייקתו לקרקע

מזמין חוות הדעת הינו מר גד גבריאל מחברת קרן ירושלים המאוחדת בע"מ.  
כפי שנמסר לי, מזמין חוות הדעת הינו המשווק והיזם 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 הישוב קידר ושל המועצה האזורית גוש עציון.  
לגבי מיעוט השטח שנמצא כעת מחוץ לתחום השיפוט, הוגשה בקשה למנהל האזרחי (בצרוף בקשת ראש מועצת גוש עציון) ע"מ לצרפו לתחום השיפוט.



## 4. פרטי הנכס:

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

## 5. מועד הביקור:

נערך ביקור בנכס וסביבתו ע"י הח"מ ביום 16/02/2023 באופן עצמאי.

## 6. 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 ובניי 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 קריאליות) 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". 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).



תצלום אוויר - סביבת הנכס:







כ- 8 קילומטר  
מירושלים.  
כ- 2 קילומטר ממעלה  
אדומים



הדמיות כפי שנמסרו ממזמין חוות הדעת:



תמונות להמחשה:





**7. חוות דעת משפטית של המומחה, עו"ד דניאל קרמר מיום 05/01/2023:**

**נערך עיון בחוות דעת משפטית של עו"ד דניאל קרמר מיום 05/01/2023, ולהלן עיקרי הדברים:**

הוצגה בפניי סקירה דעת המומחה, עורך דין קרמר הסוקרת ביסודיות את ההליך התכנוני במתחם, מעיון בחוות דעתו עולה כי לאחר שסקר את ההליך התכנוני לרבות אצל מתכנן המחז, הסדרת דרכים, רשות הטבע והגנים וכיו"ב, הגיע למסקנות העיקריות הבאות:

א. צפי להשלמת הליכי תכנון ותחילת עבודות פיתוח – שנתיים.

ב. ציטוט: **"לאור הנתונים שהוצגו בפניי כפי שהובאו באריכות בחוות דעתי לעיל, לאור התרשמותי, על סמך ניסיוני וידיעותי בתחום, הנני מעריך כי הפרויקט צפוי להיות מאושר, לקום ולהצליח בע"ה"**

עמוד אחרון מתוך חוות דעת המומחה:

עמוד ראשון מתוך חוות דעת המומחה:

26. הצפי להשלמת הליכי התכנון ותחילת עבודות פיתוח הינו לדעתי כשנתיים.

8

דניאל קרמר, עו"ד-דין  
Daniel Kramer, Advocate

5 Ramban St. Jerusalem 9242206  
Telephone: 972-2-5666615  
Facsimile: 972-2-5666646

רחוב רמב"ן 5, ירושלים 9242206  
טלפון: 02-5666615  
פקס: 02-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

27. סיכום:

**לאור הנתונים שהוצגו בפניי כפי שהובאו באריכות בחוות דעתי לעיל, לאור התרשמותי, על סמך ניסיוני וידיעותי בתחום, הנני מעריך כי המיזם צפוי להיות מאושר בקרוב, לקום ולהבנות כעיר ואם בישראל ולהצליח בע"ה.**

הריני לאשר שאין לי ענין אישי בפרויקט וכי חוות דעת זאת נתנה בהתאם לידיעותיי ולניסיוני המקצועי בלבד.

בכבוד רב,  
דניאל קרמר, עו"ד

דניאל קרמר, עו"ד-דין  
Daniel Kramer, Advocate

5 Ramban St. Jerusalem 9242206  
Telephone: 972-2-5666615  
Facsimile: 972-2-5666646

רחוב רמב"ן 5, ירושלים 9242206  
טלפון: 02-5666615  
פקס: 02-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

תאריך: אור ל-יג' טבת תשפ"ג  
5/1/23 (למונינים)

לכל מאן דבעי

א.ב.ג.

הנדון: **חוות דעת של מומחה**  
**ההליכים הנדרשים להקמת מיזם הבניה 'מצפה יהודה'**  
**עבור אוכלוסייה דתית – תורנית - חרדית**

**השכלתי וניסיוני המקצועי**

הנני עו"ד במקצועי מאז שנת 1979. הנני עוסק מאז ברציפות בענייני מקרקעין הנוגעים לאזור יהודה ושומרון (להלן: "איו"ש"), תחילה במסגרת שירות בצבא קבע בפרקליטות הצבאית (היגעת לדרגת סגן אלוף), ולאחר מכן כעו"ד פרטי.

משנת 1983 ועד שנת 1992 שימשתי יועץ משפטי לממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש (להלן: "הממונה").

כן שימשתי יועץ משפטי לרשויות מקומיות באיו"ש (נבעת זאב, אלון שבות).

מאז שנת 1980 ועד ינואר 2006 שימשתי כבא כוח הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש בפני ועדת העררים ובפני הוועדה לרישום ראשון באיו"ש. הופעתי בפני ערכאות אלה במאות תיקים, כאשר בתיקים אלו נדונו ונתבררו טענות בדבר זכויות במקרקעין הנסמכות על דיני המקרקעין החלים באזור יהודה ושומרון, ועל אסמכתאות ומסמכים התומכים בטענות בעלות הן מרישומים בספרי המקרקעין, ממש רכוש, הסכמי מכר וכדו'.

בעבר נתתי חוות דעת לצורכי הליכים שהתנהלו בבתי המשפט בישראל בעניינים הקשורים למקרקעין באיו"ש.

האמור בחוות דעת זו להלן, הינו על בסיס ניסיוני, וידיעתי את הדין והנהגת החלים באיו"ש לגבי מקרקעין בין אלו הרשומים בספרי המקרקעין ובין אם טרם נרשמו.

חו"ד זו מהווה עדכון לחו"ד שנתנה על ידי ביום 22/1/22 לאור התקדמות שחלה בפרויקט מאז.

• חוות הדעת מצורפת כנספח לחוות דעתי זו.



8. סיכום סיור שרת הפנים חתום ע"י יועץ השרה ביום 25/01/2022:



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
לשכת השרה

כ"ג בשבט תשפ"ב  
25 בינואר 2022  
0600-1082-2022-0000552

לכבוד

מר שלמה נאמן

ראש מועצת גוש עציון

שלום רב,

הנדון: סיכום סיור שרת הפנים במרחב קיזר - מצפה יהודה (11/1/22)

נוכחים: גבי איילת שקד - שרת הפנים, מר יאיר הירש - מנכ"ל משרד הפנים, מר שלומי הייזלר - יו"ר המועצה לתכנון ובניה, מר שלמה נאמן - ראש מועצת גוש עציון, גבי תמי נאסה - ממונה מחוז יו"ש במשרד הפנים. מר עמיר פישר - עוזר ראש הממשלה לענייני התיישבות, מר ינון לגאמי - נציג בעלי הקרקע, עו"ד דורון ניר-צבי - יועמ"ש בעלי הקרקע, מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים במשרד הבינוי והשיכון, גבי יפעת וייס ומר אורי אריאל - פרויקטורים של המיזם.

כללי: השרה רואה במצפה יהודה פוטנציאל חשוב ודחוף להגדלת היצע הדיור במרחב ירושלים, אשר זקוקה לתוספת של עשרות אלפי יח"ד בהקדם.

1. החלטת ממשלה שניה: השרה תומכת ותדבר על כך עם ראש הממשלה והשר אלקין, שר הבינוי והשיכון. עו"ד דורון ניר-צבי יעביר טיוטת ("מחליטים") החלטת ממשלה.
2. חיבור לתשתיות: ייבחן בחיוב, כמו 'ההתיישבות הצעירה', עם שר הביטחון.
3. תקציב תכנון למרחב: משה מרחביה, יעביר פניה בכתב לשלומי הייזלר, יו"ר המועצה לתכנון ובניה.
4. תקציב לתכנון כביש 80 (קטע דרומי): משה מרחביה, יעביר פניה בכתב לשלומי הייזלר, יו"ר המועצה לתכנון ובניה.
5. סקר אדמות מדינה: השרה תומכת ותפנה לשר הביטחון בכדי לקדם ולתעדף.
6. השתתפות בפיתוח, תשתיות וקדם מימון: השרה תומכת כדי להגדיל ולזרז היצע הדיור. השרה תדבר עם שר הבינוי והשיכון.

בברכה  
יחזקאל ליפשיץ  
יועץ לשרת הפנים

רח' קפלן 2 קריית בן-גוריון ירושלים, 91950 טלפון: 073-332-0160 פקס: 0774448800  
2 Kaplan St.kiriat Ben-Gurion Jerusalem Tel: 073-332-160 fax: 0774448800  
אתר המשרד: www.moin.gov.il



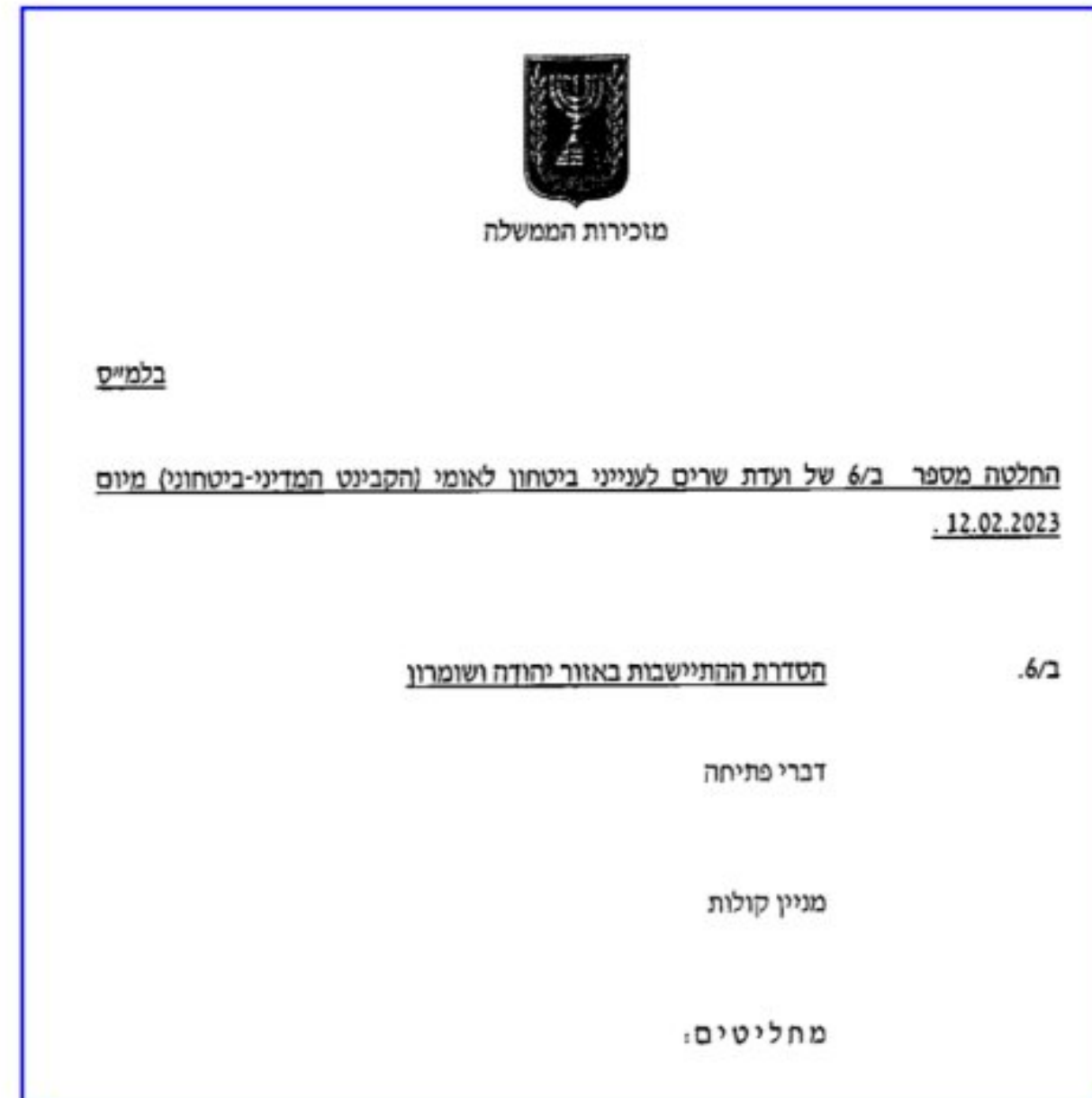
9. סיכום סיור שר הבינוי והשיכון מיום 28/03/2022:

מדינת ישראל		משרד הבינוי והשיכון		לשכת השר	
<p>כ"ה אדר ב תשפ"ב 28 מרץ 2022</p> <p><b>סימוכין</b></p> <p><b>סיכום סיור שר הבינוי והשיכון במצפה יהודה - 03/02/2022</b></p>					
<b>משתתפים:</b>					
<p><b>מועצה אזורית גוש עציון:</b> שלמה נאמן, ראש המועצה הושעיה הררי, מנהל אגף תכנון ובקרה במועצה</p> <p><b>אורחים נוספים:</b> גד גבריאלי, יזם הפרויקט אורי אריאל, נציג היזם עו"ד דורון ניר צבי, נציג היזם</p>			<p><b>משרד הבינוי והשיכון:</b> מר זאב אלקין, שר הבינוי והשיכון אביעד פרידמן, מנכ"ל משרד השיכון והבינוי גדי מארק, מנהל מחוז ירושלים מוריה חלמיש, ראש מטה השר אליסה פרוכט, יועצת רמ"י לשר דוד גנזל, יועץ מנכ"ל</p>		
<b>עיקרי הדיון:</b>					
<p>1. נמסרה סקירה על ידי היזם ונציגיו. היזם מחזיק לטענתו ב-417 דונם, הרשומים בטאבו כקרקע פרטית. קיימת החלטת ממשלה להקמת יישוב במקום, אשר איננה תקפה בשל פרק הזמן שחלף, (תוקף פג לאחר עשר שנים).</p> <p>2. היזם מכון לבנייה רוויה, לפחות 10 יח"ד לדונם.</p> <p>3. נמסרה סקירה על ידי מנהל המחוז על כך שמונה צוות תכנון למרחב כולו אשר יכין תכנית אב. מטרת המחוז היא לסיים את תוכנית האב למרחב כולו ולקדם תכנון סטטוטורי מפורט לקרקעות המדינה לרבות דרכי גישה ופתרונות הנדסיים. הודגש כי המשרד מקדם תכנון לציבור הכללי ולא לציבור ייעודי כלשהוא.</p> <p>4. המנכ"ל ציין את מצוקת הדיור הקשה והמחריפה באזור ירושלים בעיקר במגזר החרדי. המנכ"ל פנה ליזם והמליץ לו לא להמתין ולקדם כל אשר ביכולתו וכן הנחה את המחוז לקדם במהירות תכנון המרחב ותשתיות ראשיות לאזור.</p>					
<b>סיכום השר:</b>					
<p>א. מיקום המיזם חשוב מאוד עקב קרבתו לירושלים ויכול ליתן מענה משמעותי למצוקת הדיור בירושלים.</p> <p>ב. המשרד יפעל לתכנון המרחב והתשתיות הראשיות במסגרת תכנית אב, וכן יקדם תכנית מפורטת לקרקעות המדינה, על מנת לקדם מלאי תכנוני משמעותי במקום אסטרטגי כמצפה יהודה.</p>					
<b>מס"ד</b>	<b>משימה/החלטה</b>	<b>אחריות</b>	<b>תאריך ביצוע</b>		
1	תכנית אב ותכנית מפורטת לקרקעות המדינה	מחוז ירושלים	1.2.23		
<b>רשם: אליסה פרוכט</b>					
<p>קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002 טלפון: 02-5847871 <a href="http://www.moch.gov.il">http://www.moch.gov.il</a></p> <p><b>gov</b> www.gov.il</p>					



**10. החלטת ועדת שרים לענייני בטחון לאומי (הקבינט המדיני בטחוני) מיום  
12/02/2023:**

להלן ציטוטים חלקיים מהחלטת הוועדה:



1. בהמשך להחלטה הת/20 של ועדת השרים לענייני התיישבות, מיום 31.1.1984, להסדיר את מעמד "מצפה יהודה" (נ.צ. ITM 230319/627147) כיישוב במועצה האזורית גוש עציון, על קרקעות שהן רכוש ממשלתי או שבעליהן נתנו הסכמתם לכך, בהתאם לכל דין ובכפוף להסדרים הפרטניים הנדרשים. אדמות המדינה יוקצו ויצורפו לישוב על פי הכללים והתנאים שקבעה הממשלה בהחלטותיה בעבר בנושאים אלה. היישוב יפעל במסגרת המוניציפאלית של המועצה האזורית גוש עציון ויקבל סמל יישוב עצמאי.



## 11. מצב תכנוני:

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 ובושמוש למטרות חקלאות, גבון ולצרכי משק כלליים, כולל בית המגורים של האיכר.
- (ב) מחסה לשומרים (שומרות)
- (ג) בניינים ומתקנים הנחוצים 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, פסל מיברלי, אספלט, ביטומן, צמנט וחמרים דומים הדורשים אתרים מיוחדים ואישור מיוחד של הועדה המחוזית.
- (ז) בניינים המהווים חלק של תכנית פיתוח מבוקרת כלאוי, בשוא לכל חבאי שאושר ע"י הועדה המחוזית מפת לעת לפיתוח כנ"ל.

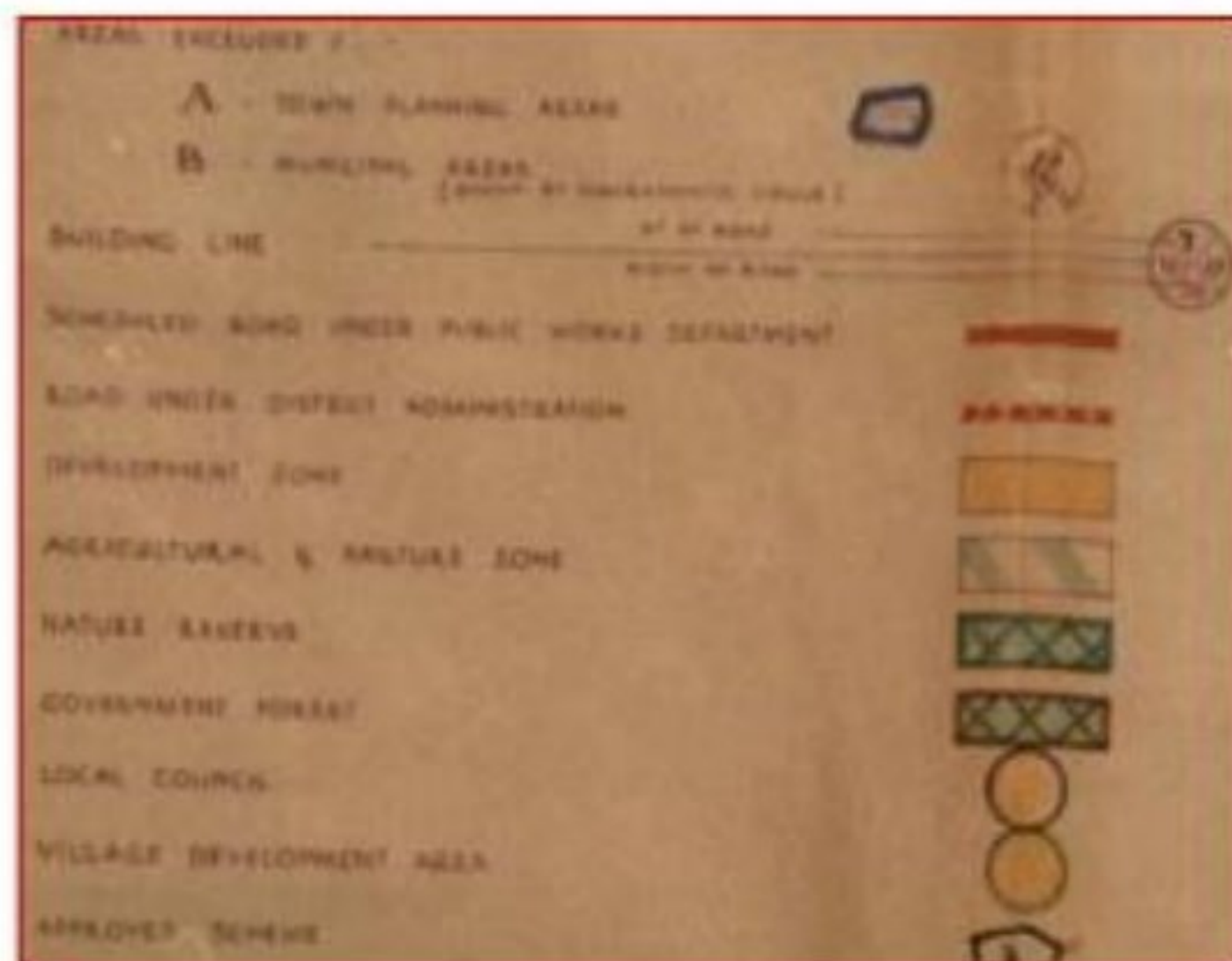
להלן הוראות שונות המתייחסות לשימוש באזור חקלאי:

- (ב) אזור חקלאי: הגודל המינימלי של מגרשים באזור החקלאי יקבע מעת לעת, תוך הבחנה בחשבון של המצב ואופי הקרקע הנוגעת, והשימושים המיועדים לפ"י האדם המבקש פרצלציה, תמיד בתבאי, של פיתוח למגורים או עשייה, מגרשים כאלה לא יפוזחו בשטחם מ- 1,000 מ"ד, וכן 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 בנין 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"ד לבניינים למגורים, תעשייה, או אחרים.

<sup>2</sup> לא אותר ע"ר (פ.י)







## 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

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון				מס' בקשה 1/ק/2014	
מס' תיק 1 ערבי		תעודת רישום		מס' חוזה 2014/1	
מס' דף 5		משרד מרשם מקרקעין מעלה אדומים			
מחוז	בית לחם	עיר או כפר	אלעבדיה (ערב בני עבד)	המקום	אום אלהוא
סוג מקרקעין	מ"ר				
תיאור הנכס	מקרקעין				
צפון	אליסואחרה				
דרום	מוסא מוחמד עודד אללה				
מזרח	מוסא מוחמד עודד 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 וידיניים 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	



## 11. 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 ויזרוז 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 היה אומדן שווי בהתאם לתקן 21 למועד פברואר 2023

- 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 ההפרשות 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.





כ"ב שבט תשפ"א  
04 פברואר 2021  
סימוכין :  
202120402004

בס"ד, ירושלים,



משרד  
הבינוי  
והשיכון

לכבוד  
מור שלמה טאמון  
ראש המועצה האזורית נוש עציון

שלום רב,

הנדון : פתרונות דיור למגזר החרדי במטרופולין ירושלים

במסגרת הנ"ל, אנו רואים במצפה יהודה ישוב שישתלב בתוכנית וייתן אלפי יח"ד בשנים הקרובות

נעדכנך בהתקדמות ונבקשך לסייע בקידום התוכנית, תשתיות וכדומה ככל שתלוי במועצה.

בכבוד רב,

  
מנחל תלמידי,  
מנהל מחלקת



י"ד הובא בחשבון החלטת קבינט מדיני בטחוני מיום 12/02/2023 וחוות דעתו של המומחה קרמר

ט"ו הובא בחשבון מכתבו של מנהל מחוז מרכז במשרד הבינוי והשיכון מיום 17 ליוני 2021 לראש המנהל האזרחי לבדיקת קרקעות סאזור מצפה יהודה כאדמות מדינה ואכרזה. כמו גם מכתב מאותו תאריך לראש המועצה בקשר לצורך לחיבור תשתיות מקורות

משרד הבינוי והשיכון  
Ministry of Construction & Housing

בס"ד, ירושלים,  
ד' תמוז תשפ"א  
17 יוני 2021

לכבוד  
תת אלוף פארס עטילה  
ראש תמינהל האזרחי

שלום רב,

הנדון: בדיקת קרקעות באזור מצפה יהודה כאדמות מדינה וחכירה

בסמוך למצפה יהודה (החלטות ממשלה חת/20)

יש ככל הנראה אלפי דונם שאנו רואים בהם אפשרות למתוונות דיור במרחב ירושלים סובלת ממחסור חמור בדירות, דבר הגורם לעליית מחירים.

אבקש לתת עדיפות לבקשתנו כדי שנוכל לקדם את התכנון.

בכבוד רב,  
מש"ח קרחביה  
מנהל ומקו

חתימה:  
שלמה טאמן, ראש המועצה גוש עציון  
יאיר פינס, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
אורי אריאל

רח' הלל 23 ת.ד. 2060, ירושלים, 94581, טל': 02-6291160 פקס': 02-6291155  
Moshem@moch.gov.il



**משרד הבינוי והשיכון**  
**Ministry of Construction & Housing**

בס"ד, ירושלים,  
ז' תמוז תשפ"א  
17 יוני 2021

לכבוד  
שלמה נאמן  
ראש המועצה גוש עציון  
שלום רב,

הנדון: מצפה יהודה - חיבור לתשתיות

קיבלתי את מכתבך לחברת מקורות בנושא תכנון וחיבור מצפה יהודה למים.  
הנני לעדכן שאנו רואים באדמות המדינה סביב היישוב אפשרות להרחבתו באופן משמעותי מאוד.  
אבקש לכלול זאת בתכנון ולעדכן הגורמים הרלוונטיים ולבקשם לכלול זאת בתוכנית העבודה שלהם.

בכבוד רב,  
משה מרחביה  
מנהל המחוז

העתק:  
חברת מקורות  
יאיר פינס, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
אורי אריאל



## 11. נתונים:

א. הנחות יסוד:

מקדם דחיה  
צפיפות:  
0.72 (4 שנים / היוון שנתי 7.5%)  
10 יח"ד לדונם ברוטו (בהתאם לחוות דעת המומחה עו"ד קרמר צפוי  
12 יח"ד, לצורך הזהירות הונח 10 יחידות)  
עלות פיתוח  
מיצוי מסחר  
ערכי מסחר  
1,000 ₪ למ"ר פלדלת  
לפי 4% משטח מבונה למגורים  
הונח כפי מגורים

ג. נתוני מש"ח ותחשיב:

גוש חלקה	יום מכירה*	שווי* מכירה בש"ח	מהות	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר לחדר	מחיר למ"ר	נתון קיצון שלא הובא בחשבון
063616-0300-000-00	13/02/2023	2,800,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2016	155	5	560,000 ₪	18,065 ₪	
063616-0144-000-00	07/02/2023	1,800,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	1993	101	3	600,000 ₪	17,822 ₪	
063616-0020-003-00	01/02/2023	2,580,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	1998	115	5	516,000 ₪	22,435 ₪	
063616-0001-014-00	01/02/2023	1,779,336	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2023	120	4.5		14,828 ₪	
063616-0309-015-00	01/02/2023	2,480,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2007	138	5	496,000 ₪	17,971 ₪	
063616-0308-000-00	31/01/2023	2,050,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2008	111	4	512,500 ₪	18,468 ₪	
063616-0011-000-00	25/01/2023	1,680,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	1983	94	4	420,000 ₪	17,872 ₪	
063616-0105-010-00	25/01/2023	2,850,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2022	108	4		26,389 ₪	
063616-5020-000-00	24/01/2023	1,610,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	1987	81	3	536,667 ₪	19,877 ₪	
ממוצע										
שווי מ"ר לפי חדר ממוצע 25 מ"ר								520,167 ₪	18,930 ₪	
שווי מ"ר ליחוס								20,807 ₪		
הפחתת יזמות								1.18		
הפחתת עלויות בניה כולל עקיפות								7,800 ₪		
הפחתת פיתוח								1,000 ₪		
שווי מ"ר מבונה פלדלת זמין								7,242 ₪		
שווי מ"ר מבונה כולל העמסת שטחי מסחר שכונתיים								7,532 ₪	1.04	
סה"כ יח"ד לדונם								10		
גודל יח"ד ליחוס (פלדלת)								100		
שווי דונם ספקולטיבי בזמין לבניה								7,531,998 ₪		
מקדם דחיה								72%		
שווי דונם ספקולטיבי דחוי								5,423,039 ₪		
שווי 100 מ"ר ספקולטיבי דחוי לשיווק								542,304 ₪		



## 12. הערכה:

לאור כל האמור לעיל, הריני מעריך את שווי הנכס הספקולטיבי כלהלן:

**שווי קרקע ל- 100 מ"ר בחלופה א' – שווי בייעוד אזור חקלאי ובהתעלם מספקולציה:**

30,000 ₪ (שלושים אלף ₪ במעוגל)

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

540,000 ₪ (חמש מאות וארבעים אלף ₪ במעוגל).

**שווי קרקע בגודל 100 מ"ר לחלופה ב' 2 – שווי קרקע ספקולטיבי עתידי כזמינה להיום  
בניכוי היטלים צפויים:**

750,000 ₪ (שבע מאות וחמישים אלף ₪ במעוגל)

**מצ"ב נספח חוות דעת המומחה עו"ד קרמר מיום 05/01/2023**

## 15. הצהרות

- א. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- ב. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 וברוח הנחיות התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- ג. חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד ואין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- ד. השימוש בחוות דעת זו נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר איננו מזמין חוות הדעת, ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- ה. **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



