תאריך: י״ג כסלו, תשפ״ג
7 דצמבר, 2022
מספר אופק: 44006
תיקי רמ״י: 10744083א

לכבוד

המשיג:
איבנהו בנימיני
באמצעות מר יריב סיקרון
שמאי מקרקעין
Yarivsi@inter.net.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות בפועל מרחב ירושלים
sagiz@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

מגרש מס׳ 234 בתכנית מי/838 גוש 29951 חלקה 13 (חלק), מושב אבן ספיר

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.12.2020 על ידי שמאית המקרקעין, גברת אפרת כהן (**להלן: ״השמאית המחוזית״**), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 16.2.2020 על ידי שמאי המקרקעין מר אברם גלעד (**להלן: ״שמאי המשיבה״**), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 17.5.2020 על ידי שמאי המקרקעין מר אבנר גרון.

על החלטת השמאית המחוזית הוגשה השגה שניה מטעם המשיג שנערכה ביום 10.5.2021, ע״י שמאי המקרקעין מר יריב סיקרון (**להלן: ״שמאי המשיג״**).

לצדדים נמסרה הודעה כי בתיק זה תתקבל הכרעה ללא דיון וניתנה להם האפשרות להשלים מסמכים.

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**
אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, בהתאם לתכנית מאושרת, כולל פיתוח וכולל מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**
מועד קובע להחלטה זו: 26.12.2019.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**
נערך ביום 22.2.2022 על ידי גב׳ יעל הרון, חברת הוועדה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

4. **<u>תמצית תיאור הנכס והסביבה:</u>**

נשוא השומה מהווה מגרש 234 לפי תכנית מי/838. המגרש נמצא בשכונת ההרחבה, בקצה הצפון מזרחי של המושב אבן ספיר.

מושב אבן ספיר ממוקם בהרי ירושלים, כ-1 ק"מ (קו אווירי) ממערב למתחם בית החולים הדסה עין כרם וממערב למושבים אורה ועמינדב. המושב הוקם בשנת 1950 ומונה כ- 700 תושבים.
שכונת ההרחבה שבנדון כוללת כ-50 מגרשים לבניה חד משפחתית צמודת קרקע.
במתחם החלו לבצע עבודות פיתוח אולם אלו הופסקו וטרם הושלמו. נכון למועד הביקור בנכס כוללות עבודות הפיתוח פריצת דרכים והקמת קירות תומכים, והקמה ראשונית של תשתיות.

מגרש 234 שבנדון רגולרי (חזית באורך של כ-20 מטרים, עומק כ-25 מטרים) בשטח של 500 מ"ר.
המגרש ממוקם על מורד שלוחה בשיפוע תלול ובשיעור ממוצע של כ-35%, כתוצאה מכך נמצא המגרש בין 2 רחובות מדורגים, רח' החרסית מדרום (בחלק העליון) ורחוב נוסף (ללא שם) מצפון (בחלק התחתון).

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים

מספר תכנית	מתן תוקף	עיקרי הוראות התכנית
מי/838	4/9/2007 (י"פ מס' 5713)	מגרש 234 מסווג ביעוד אזור מגורים א' ושטחו 500 מ"ר. שטח בניה: 180 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שטחי שירות למחסן, ממ"ד וכיו"ב. מחסן ימוקם בקומת המרתף בלבד, גובה קומת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. מס' קומות מרבי: 2; גגות המבנים יהיו משופעים ומחופים רעפים, בשיפוע מרבי של 35%. חניה: 25 מ"ר נטו לא כולל קירות, עבור 2 רכבים. קווי בנין: קדמי: 4 מ', צדדי: 4 מ', אחורי: 5 מ'. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח (ע"י מהנדס הוועדה המקומית) הכוללת בין היתר: בניית קיר תמך בהינף אחד בגבול הבינוי התחתון וכן הכנת תכנית מפורטת (בתיאום ובאישור רט"ג) לקו הביוב שעתיד להתחבר למאסף הביוב ולמתקן הטיהור בנחל שורק.

<u>סיכום תמציתי של המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

ייעוד:	מגורים א' – בניה חד משפחתית צמודת קרקע.
שטח מגרש:	500 מ"ר.
זכויות בניה:	180 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות.
מס' קומות:	2 קומות + גג רעפים; גובה המבנה בסך 8 מ' מעל מפלס 0.00

6. <u>מצב משפטי:</u>

המגרש שבנדון מהווה חלק מחלקה 13 בגוש 29951. בהתאם להעתק נסח רישום שהופק ביום 22/11/2022 לחלקה הנ"ל, עולים פרטי הרישום הבאים:

מועצה אזורית: מטה יהודה
שטח רשום: 29,523 מ"ר
בעלים: מדינת ישראל - 643/29523 חלקים
קרן קיימת לישראל - 28880/29523 חלקים

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

להלן סיכום השוואתי לשווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע – כולל פיתוח וכולל מע"מ:

שומת המשיבה	שומת המשיג	החלטת השמאית המחוזית
₪ 2,431,394	₪ 1,829,000	₪ 2,035,000

8. <u>סיכום תמציתי של החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 <u>גישת השומה – בסיס נתוני ההשוואה:</u>

השמאית המחוזית קבעה את ערך הבסיס למגורים בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשי הרחבה ולנכסים בנויים בשכונות ההרחבה של המושבים אורה ועמינדב תוך חילוץ מרכיב הקרקע. השמאית המחוזית קבעה כי אין להסתמך על נתוני ההשוואה למגרשי הרחבה במושב אבן ספיר שהוצגו ע"י שמאי המשיג (בהשגה הראשונה) מאחר שאלו אינם מייצגים שווי שוק אלא משקפים מכירת אופציות לחכירת מגרשים מרמ"י. כמו כן, דחתה השמאית המחוזית את עסקות ההשוואה שהובאו על ידי שמאי המשיבה מהשנים 2012-2013 מאחר שהן רחוקות מדי מהמועד הקובע.

8.2 <u>מסד נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם:</u>

השמאית המחוזית הציגה וניתחה 4 עסקות לנכסים בנויים (מהשנים 2014-2018) ו-2 עסקות למגרשי הרחבה (מהשנים 2013-2015) בשכונות ההרחבות במושבים אורה ועמינדב, מהן עולה שווי ממוצע בסך: **9,340 ₪ למ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וכולל מע"מ.**

בניתוח עסקות ההשוואה הובאה בחשבון תוספת בגין: התאמה לזמן (3% לשנה לעסקאות הבתים הבנויים, 4% לשנה לעסקאות הקרקע) וכן התאמה לבעלות מלאה (3%)[2].

בחילוץ מרכיב הקרקע (מעסקאות הבתים) נוכה רווח יזמי (5%) ועלויות בניה בסך 6,500 ₪/מ"ר.

8.3 <u>התאמות:</u>

השמאית המחוזית הפחיתה משווי הקרקע שהתקבל שיעור מצטבר של 23.6% בגין הגורמים הבאים:

8.3.1 **התאמות למיקום, נוף וקרבה למטרדים:**

בגין המאפיינים הנ"ל קבעה השמאית המחוזית הפחתה כוללת בשיעור 10%.

לעניין המיקום והנוף - השמאית המחוזית קבעה כי המגרש שבנדון במושב אבן ספיר נחות במידת מה ביחס

[2] לעסקאות שבוצעו בתקופה 06/2014-09/2016, לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות זאת בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370, שקבעה פטור מתשלום בגין הקניית בעלות למגרשים בבניה צמודת קרקע שגודלם אינו עולה על 540 מ"ר.

לנכסי ההשוואה במושבים אורה ועמינדב.

לעניין הקרבה ללול - השמאית מחוזית מציינת כי על אף שאין בסביבת המגרש לול פעיל, יש מקום להפחתה זו מאחר ששימוש זה מותר עפ"י התכנית המאושרת.

8.3.2 **טופוגרפיה:**

שיפוע הקרקע בנכסי ההשוואה עומד על שיעור ממוצע של כ-22% לעומת שיפוע של כ-35% במגרש הנדון. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% המגלמת, בין השאר, עלויות בניה עודפות הנובעות מגורם זה.

8.3.3 **הפחתה לדחייה עד למימוש זכויות הבניה:**

בהתאם לתכנית מ"י/838 תנאי למתן היתר בניה הינו השלמת בניית קירות התמך בהינף אחד והכנת תכנית מפורטת לפתרון הביוב, לרבות חיבור למאסף ביוב ולמט"ש בנחל שורק.

השמאית המחוזית ציינה כי מבירור שערכה בוועדה המקומית עולה כי טרם הושלם ביצוע שלב א' של עבודות הפיתוח (מתחם ההרחבה שבנדון), לרבות חיבור לתשתיות המים והביוב (זאת למרות שחלפו 14 שנים ממועד אישור התב"ע). לאור זאת, קבעה השמאית המחוזית הפחתה בגין דחיה לשנה בשיעור 6%.

8.4 <u>תחשיב שומה:</u>

שטח אקוו' (מ"ר)[3]	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע גולמי כולל פיתוח ומע"מ	הפחתות			שווי מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ
			מיקום, נוף וקרבה למטרדים	טופוגרפיה	דחיה למימוש	
285.2	₪ 9,340	₪ 2,663,768	0.9	0.9	0.943	₪ 2,035,521

8.5 <u>עלויות פיתוח</u>

השמאית המחוזית קבעה את הערך הסופי כולל מע"מ וכולל פיתוח. בנספח להכרעה חישבה השמאית המחוזית את שווי המגרש ללא מע"מ ופיתוח, תוך הפחתת עלות פיתוח בסך 445,307 ₪ (עלות פיתוח עפ"י שומת המשיבה כשהיא מוצמדת למועד הקובע, ומוכפלת במקדם הדחיה למימוש).

9. <u>טיעוני / עמדת המשיג:</u>

בהתאם לשומת המשיג, הערך היסודי לשווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח (לפני התאמות) כמעט זהה לחלוטין לשומת השמאית המחוזית (פער זניח של פחות מ-2%[4]).

שמאי המשיג נוקט ב-2 גישות השומה: הראשונה, ניתוח כמעט זהה לאותן עסקאות עליהן הסתמכה השמאית המחוזית (למעט שינויים קלים ביותר בהתאמה לבעלות מלאה ולזמן); השנייה, הסתמכות על החלטה אחרת של השמאית המחוזית למגרש 235 הצמוד מדרום[5] שניתנה למועד הקובע 18/06/2018, תוך שערוך השווי לפי מקדם שינוי שנתי בשיעור 4%.

שמאי המשיג מקבל את ההתאמות שביצעה השמאית המחוזית למיקום, נוף, קרבה למטרדים וטופוגרפיה לרבות היקף שיעורן.

טענתו המרכזית של שמאי המשיג נוגעת לעניין תקופת דחייה (בראיית השוק) שיש להביא בחשבון עד למימוש הזכויות, דהיינו הוצאת היתר בניה. לגישתו של שמאי המשיג, בנסיבות כפי שהיו קיימות ערב המועד הקובע,

[3] נלקחו בחשבון המקדמים הבאים: שטח עיקרי/ממ"ד – 1.0 ; שטחי שירות מחסן (מרתף) – 0.4 ; חצר – 0.25.

[4] בהתאם לשומת המשיג שווי המגרש כולל פיתוח כ- 2.613 מיליון ₪ לעומת 2.663 מיליון ₪ בשומת השמאית המחוזית.

[5] <u>החלטה בהשגה ראשונה מיום 29/10/2020 למגרש 235 לפי תכנית מי/838</u>

קונה פוטנציאלי אשר היה מודע למעמד המשפטי, התכנוני ולהיסטורית העבר של מתחם ההרחבות במושב אבן ספיר, היה מביא בחשבון זמן דחיה של שנתיים וחצי ולא שנה וחצי כפי שנקבע ע"י השמאית המחוזית. עוד מציין שמאי המשיג כי מעבר לשיקולים התאורטיים, על אף שחלפו למעלה מ-15 שנה מאישור התכנית ועד היום, טרם נמצא פתרון שיאפשר את השלמת הפיתוח, וכמו כן ניתן ללמוד עובדות אלו מניסיון עבר במקרים דומים וכפי שהיה במתחמי ההרחבה של מושב עמינדב, שריגים-ליאון ועוד. לאור האמור, וכל עוד גורם המטרד למימוש זכויות הבניה, אי הוודאות והסיכון אינם משתנים באופן ממשי, אזי יש לקבוע תקופת דחיה כפי שנקבע ביחס למגרש 235, דהיינו שנתיים וחצי וסה"כ הפחתה במקדם 0.864 (לפי שיעור 6% לשנה).

תחשיב שמאי המשיג:

גישת השומה	שווי גולמי כולל פיתוח ומע"מ	הפחתות			שווי מתואם כולל מע"מ פיתוח
		מיקום, נוף וקרבה למטרדים	טופוגרפיה	דחיה למימוש	
עסקאות בשומת השמאית המחוזית	₪ 2,657,043	0.9	0.9	0.864	₪ 1,859,505
השוואה להכרעה למגרש 235	₪ 2,569,652				₪ 1,789,345
שווי ממוצע למגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 1,828,925**

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה ו/או השמאי מטעמה בחרו שלא להגיב לטענות המשיג.

11. דיון והכרעה:

11.1 גישת השומה - בסיס נתוני ההשוואה:

כאמור, בהיעדר עסקאות השוואה ישירות, קבעה השמאית המחוזית, כמו גם שמאי המשיג, את שווי המגרש בהתבסס על עסקות מכר למגרשי הרחבה ולנכסים בנויים בשכונות ההרחבה של המושבים אורה ועמינדב (תוך חילוץ מרכיב הקרקע). במסגרת זו הסתמכו הצדדים על עסקאות שבוצעו במרחק של עד 6 שנים קודם למועד הקובע.

בבדיקה שערכה הוועדה נמצאו **עסקאות קרקע ישירות למגרשים ממתחם ההרחבה שבנדון**, כדלקמן:

מס"ד	תאריך עסקה	מיקום	מגרש	שטח המגרש במ"ר	תמורה
1	05/12/2017	אבן ספיר	251	500	₪ 2,250,000
2	09/12/2020	אבן ספיר	280	490	₪ 2,300,000
3	24/03/2021	אבן ספיר	250	490	₪ 2,560,000
4	24/05/2021	אבן ספיר	216	490	₪ 2,350,000

הערות:

1. רוב הסכמי המכר מצויים בידנו, מעיון בהם עולה כי התמורה כוללת מע"מ וכוללת פיתוח.
2. מבדיקה שערכנו לעסקה מס"ד 1 עולה כי אין מדובר בעסקת אופציה, אלא עסקה שבה התחייב הרוכש לשלם 2.25 מיליון ₪ עפ"י הפירוט הבא: 500,000 ₪ תשלום לוועד המושב בגין הוצ' פיתוח, כ-1.1 מיליון ₪ תשלום לרמ"י בגין הקצאת המגרש, כ-650,000 ₪ (יתרת התמורה) תשלום לבעל הזכות (המוכר).
3. קיימות עסקאות נוספות החל מהמחצית השנייה של 2021 שלא הוצגו/נותחו, זאת בשל עליית מחירים משמעותית שהתרחשה לאחר היציאה ממשבר הקורונה (ראה סקירה להלן).

11.2 ניתוח העסקאות וקביעת ערך הבסיס למגרש למועד הקובע:

11.2.1 **רקע כללי – המועד הקובע (12/2019):**

בחודש דצמבר 2019 (המועד הקובע שבנדון) זוהה לראשונה בעולם נגיף הקורונה, ובפברואר 2020 התגלה החולה המאומת הראשון בישראל. זמן קצר לאחר מכן עבר המשק בישראל למתכונת שעת חירום, לפיה, הוטלו בהדרגה סדרה של הגבלות חריפות על התנועה הציבורית, ההתקהלות, והפעילות הכלכלית, זאת במטרה למנוע את התפשטות הנגיף. החל מחודש אפריל 2020 הוטל סגר כללי על המשק. במהלך השנה שלאחר מכן הוטל סגר כללי פעמיים נוספות (האחרון בינואר 2021). החל מחודש מרץ 2021 החל המשק לצאת בהדרגה ממשבר הקורונה, בחודש יוני 2021 בוטלו, כמעט באופן סופי, כלל המגבלות שהוטלו.
המגפה הביאה לשיבוש כלכלי קשה. באבחה אחת עבר המשק למצב של קיפאון כלכלי שבא לידי ביטוי בעצירת הפעילות העסקית והציבורית, אבטלה, ירידה משמעותית בצריכה ועוד. שוק הנדל"ן למגורים התאפיין באותה התקופה בירידה חדה בנפח העסקאות, לצד חוסר שינוי עד עליה מתונה במחירי הדירות. החל מהרבעון השני של שנת 2021 לאחר ביטול הסגר והיציאה מהמגבלות, החל זינוק חסר תקדים בביקוש לנדל"ן למגורים. עד לאמצע שנת 2022 נרשמו שיאים (של שני עשורים) בהיקף העסקאות ובעליית מחירי הנדל"ן למגורים. לאור האמור, הסתמכה הוועדה על עסקאות קרקע ישירות למגרשים ממתחם ההרחבה, שבוצעו לפני המועד הקובע ו/או בתקופת משבר הקורונה (החל מתחילת 2020 עד לאמצע שנת 2021) אך טרם הזינוק המחירים שתואר לעיל.

11.2.2 **התאמת זמן:**

עסקה מס"ד 1 בוצעה בתאריך 5/12/2017, כשנתיים לפני המועד הקובע.
בדיקה שערכה הוועדה בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביחס להשתנות מדד מחירי הדירות במחוז ירושלים, מעלה כי בין מועד זה ובין המועד הקובע (12/2019), עלה מדד מחירי הדירות בשיעור ממוצע של 4.1% ומדד תשומות הבניה עלה בשיעור 3.25%. בשקלול הנתונים, הובאה בחשבון תוספת למרכיב הקרקע בשיעור של 5% בגין התאמה לזמן.
עסקאות השוואה מס"ד 2-4 בוצעו בטווח זמן של 1-1.5 שנים לאחר המועד הקובע (12/2019), בממוצע למועד 09/03/2021. בדיקה שערכה הוועדה בהתאם לנתוני הלמ"ס במחוז ירושלים, מעלה כי בין המועדים הנ"ל, עלה מדד מחירי הדירות בשיעור ממוצע של 5.8% ומדד תשומות הבניה עלה בשיעור 1.8%. בשקלול הנתונים, הובאה בחשבון הפחתה למרכיב הקרקע בשיעור של 10% בגין התאמה לזמן.

11.2.3 **התאמה לבעלות**: לאור העובדה כי עסקות ההשוואה מגלמות שווי זכויות חכירה, מקבלת הוועדה את מקדם ההתאמה לבעלות בשיעור 3% (באמצעות חלוקה במקדם 0.97) שחושב ע"י הצדדים.

11.2.4 **סיכום:**

מס"ד	תאריך עסקה	מגרש	שטח במ"ר	תמורה	התאמת זמן	התאמה לבעלות	שווי מתואם למועד הקובע
1	05/12/2017	251	500	₪ 2,250,000	5%	0.97	₪ 2,435,568
2	09/12/2020	280	490	₪ 2,300,000	-10%		₪ 2,134,021
3	24/03/2021	250	490	₪ 2,560,000			₪ 2,375,258
4	24/05/2021	216	490	₪ 2,350,000			₪ 2,180,412
שווי ממוצע לזכויות בעלות למגרש בהרחבת אבן ספיר כולל מע"מ וכולל פיתוח							**₪ 2,281,314**

11.3 התאמות:

11.3.1 **התאמות למיקום, נוף וקרבה למטרדים:**

בשונה מעסקות ההשוואה מהמושבים אורה ועמינדב שעליהן הסתמכו השמאית המחוזית ושמאי המשיג, הוועדה הסתמכה על עסקות ישירות למגרשים ממתחם ההרחבה באבן ספיר (שבו נמצא גם המגרש שבנדון). לפיכך, גורמים אלו מגולמים בעסקאות ההשוואה ואין מקום לבצע הפחתה נוספת בגינם.

11.3.2 **טופוגרפיה:**

המגרש מושא השומה ממוקם על מורד תלול בשיפוע ממוצע של כ-35%. בנסיבות אלו מקבלת הוועדה את קביעתה העקרונית של השמאית המחוזית, לפיה, יש מקום לבצע הפחתה בגין עלות בניה עודפת.
עלות עודפת זו נוגעת בעיקרה לעבודות החציבה והפינוי בתוך המגרש עצמו ואולי אף להגבהת קיר התמך המערבי (קירות התמך המאסיביים שתומכים בגבולות המגרש נכללים כחלק מעבודות הפיתוח הסביבתי).
אנו סבורים כי השיפוע במגרש הנדון חריג אף ביחס לממוצע עסקאות ההשוואה (הממוקמות אף הן במתחם ההרחבה באבן ספיר). לאור האמור, אנו קובעים מקדם הפחתה בשיעור 5% משוויו הכולל של המגרש, המהווה עלות עודפת בסך של כ-114,000 ₪ (לעומת העלות הממוצעת במגרשים האחרים במתחם ההרחבה).

11.3.3 **הפחתה לדחייה עד למימוש זכויות הבניה:**

בהתאם לפרסום מיום 13.9.2021[6], תקציב הפיתוח של שכונת ההרחבה במושב אבן ספיר, אשר נמצא באחריות האגודה השיתופית של המושב, נקלע לגרעון תקציבי. לאור זאת, נעצרו עבודות הפיתוח וכמו כן עצרה המועצה את מתן היתרי הבנייה למגרשים בהרחבה. במסגרת ההסכם שנחתם ביום 26.8.2021, הצהיר ועד האגודה כי ביכולתו להשלים את עבודות הפיתוח מכספים שאמורים להתקבל מרמ"י, ומשכך, הסכימה המועצה להפשיר את היתרי הבנייה בשכונה בכפוף לכך שכל תושב שיבקש היתר בנייה יחתום על מסמך שבו הוא מצהיר כי הוא מבין שהמועצה לא תאפשר אכלוס של המבנה (טופס 4) ללא השלמה של כל עבודות הפיתוח והתשתית, כפי שהתחייבה האגודה השיתופית.

בירור שערכה הוועדה מעלה כי כיום מספר מגרשים מצויים בהליך של בקשה להיתר בניה. עם זאת, חידוש עבודות הפיתוח טרם החל ורק לאחרונה (10/2022) פרסם ועד המושב מכרז קבלנים לקבלת הצעת מחיר להשלמת עבודות הפיתוח במקום.

הואיל והוועדה הסתמכה על עסקאות ישירות למגרשים ממתחם ההרחבה באבן ספיר, הרי שהדחיה למימוש הבניה בגין העיכוב בהשלמת עבודות הפיתוח – מגולמת אף היא בעסקאות ההשוואה. עם זאת, כיוון שממוצע עסקאות ההשוואה מאוחר למועד הקובע, ועל אף שלא חל שינוי לעניין השלמת עבודות הפיתוח, קובעת הוועדה מקדם הפחתה של 5% בגין קידום זמינות לנוכח ההסכם שנחתם מול המועצה כאמור.

[6] אתר "בקיצור – מטה יהודה וסובב ירושלים" – *'אבן ספיר: המועצה מחדשת מתן היתרי בנייה לשכונת ההרחבה'*

11.4 הוצאות הפיתוח:

בהתאם להכרעת השמאית המחוזית, החלטה זו תיערך לשווי מרכיב הקרקע כולל מע"מ ופיתוח.
לצורך חישוב סך התשלום הסופי בגין הקצאת המגרש, יש להפחית תחילה את רכיב המע"מ ולאחר מכן את רכיב הוצאות הפיתוח שנקבעו בשומת המשיבה תוך שערוכן למועד הקובע. מאחר שהוצאות הפיתוח משולמות מראש בעת הקצאת המגרש, ובניגוד לתחשיב השמאית המחוזית כפי שמופיע בנספח לשומתה, **אין לבצע הפחתה בגין דחיה** לסכום הוצאות הפיתוח.

12. תחשיב שומה:

שווי בסיס למגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח	הפחתות		שווי מתואם כולל מע"מ וכולל פיתוח
	טופוגרפיה	זמינות	
₪ 2,281,314	0.95	0.95	₪ 2,058,886

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאור הפערים הזניחים בין מסקנות החלטה זו לבין הכרעתה של השמאית המחוזית, החלטנו לדחות את ההשגה ולאמץ את השווי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית לשווי זכות הבעלות החוזית במגרש שבנדון, ובסך:

2,035,000 ₪ (שני מיליון שלושים וחמישה אלף ₪)

השווי הנקוב כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.
לצורך חישוב סך התשלום הסופי בגין הקצאת המגרש (המפרט הכספי) – ראה לעיל סעיף 11.4.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	יעל הרון
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה