תאריך עברי	ט״ז סיון תשפ״ה
תאריך לועזי	12 יוני 2025
מס׳ אופק:	45035
תיק רמ״י	50179539א׳

לכבוד

החוכרת:
בעל הזכויות בנכס: פירסט בנפיט אינרנשיונל
באמצעות מר ספי רביב, שמאי מקרקעין
דוא״ל: office@krs-realestate.com

רמ״י:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר אוהד תדהר, ראש תחום שמאות ת״א
דוא״ל: ohadt@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 88 בגוש 6491, מגרשים 101 A, 101B עפ״י תב״ע מס׳ 508-0446385

פינת הרחובות לוי אשכול והכלנית, קרית אונו

ההחלטה הנדונה עניינה הכרעה בהשגות של שני הצדדים ביחס להכרעה בהשגה הראשונה.

ההשגות שלפנינו הוגשו על הכרעה בהשגה ראשונה, שניתנה ביום 30/9/2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ מלי בנימין רוזן (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל, שנערכה ביום 18/5/2020 על ידי שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי (להלן: ״**שמאי רמ״י**״), וכן את תגובתו לשומת החוכרת מיום 9/6/2021. מטעם החוכרת נבחנה שומה, שנערכה ביום 21/4/2021 על ידי שמאי המקרקעין מר ספי רביב (להלן: ״**שמאי החוכרת**״).

ההשגה השנייה מטעם פירסט בנפיט אינרנשיונל בע״מ הוגשה במכתבו של השמאי מטעם החוכרת, מר ספי רביב מיום 14/11/2021.

ההשגה השנייה מטעם רשות מקרקעי ישראל הוגשה במכתב השגה של שמאי רמ״י, מר אמיר חופשי, מיום 13/10/2021.

בתאריך 20.01.2022 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בדבר אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי היתר, בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול, בחלופות הבאות:

חלופה א׳- אומדן שווי זכות הבעלות לפי הזכויות החוזיות בקרקע בהתאם לחוזה חכירה מיום 22/08/2012 ושומת השמאי הממשלתי מיום 25/09/2005.

חלופה ב׳- אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.

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

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 16/3/2020, כמפורט בהכרעה בהשגה ראשונה.

3. ביקור בנכס:

ביום 14/11/2022 נערך ביקור על ידי מר גיא צדיק, חבר הוועדה.

ביום 22/08/2024 נערך ביקור נוסף על ידי ליאת שטרית, חברת הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא ההחלטה הינו חלקה 88 בגוש 6491 הכוללת את מגרשים מס' A101, B101 על פי תב"ע מס' 508-0446385 הממוקמים בפינת הרחובות לוי אשכול והכלנית בקריית אונו.

שטח החלקה הינו 1,597 מ"ר. מגרש A101 הינו מגרש בייעוד "מסחר, מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של 1,489 מ"ר ומגרש B101 הינו מגרש בייעוד "שטח פרטי פתוח" בשטח של 103 מ"ר.

אין מחלוקת בעניין זה, ליתר פירוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שומת רמ"י המקורית	השגה ראשונה (שומת החוכרת)	הכרעה בהשגה ראשונה	שומת רמ"י בהשגה שנייה	שומת החוכרת בהשגה שנייה
חלופה א'	₪ 9,136,000	₪ 9,136,000	₪ 1,764,988	אין התייחסות	
חלופה ב'	₪ 43,840,000	₪ 21,373,600	₪ 32,271,121	אין התייחסות	₪ 32,271,121

8. הכרעת השמאית המחוזית:

8.1 <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

שמאי הצדדים לא חלקו לגבי השווי בחלופה א' וקבעו את השווי בהתאם לגזירת שווי ציבורי ביחס לשטחי מסחר. שמאי הצדדים חלקו לגבי שווי חלופה ב' וזאת ביחס למקור גזירת השווי בשימוש למוסד / מרפאה.

השמאית המחוזית לא קיבלה את גישת השומה שנקטו הצדדים וקבעה כי בשתי החלופות יש להעריך את השימוש כשימוש למרפאות. לפיכך, קבעה השמאית המחוזית כי יש לאמוד את השווי בהתאם לסעיף 4 בפרק ב' לקווים המנחים, שם נקבע כי גישת השומה הרלוונטית באומדן שווי קרקע למבני ציבור הינה גישת ההשוואה העקיפה לשימוש האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר לשימוש הציבורי הנישום וזאת תחת התאמות לסחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש והיקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. כמו כן היא ציינה, כי הערת שוליים מס' 12 בקווים המנחים, מובא השימוש כמשרדים כדוגמא לשימוש האלטרנטיבי הסחיר לייעוד הציבורי של מרפאות.

בהתאם לאמור לעיל, נקבע על ידה שווי השימוש לייעוד הציבורי למרפאות בשתי החלופות כנגזרת משווי למשרדים בסביבה ותחת ההתאמות הנדרשות.

שווי מגרש B101:

השמאית המחוזית קיבלה את הסכמת הצדדים כי שווי מגרש מגולם בשווי מגרש A101.

8.2 <u>התאמה משווי משרדים לשווי מרפאות:</u>

בחלופה א' חושבה התאמה בגין מבנה חד קומתי, חניה עילית ויחס נטו/ברוטו בשיעור תוספת של 20%.

בחלופה ב' חושבה התאמה בגין מגבלת שימוש ספציפי בשיעור הפחתה של 5%.

8.3 <u>מקדם קומת מסחר תחתונה:</u>

השמאית המחוזית לא קיבלה את מקדם השווי המופחת שהובא בחשבון בשומות הצדדים וקבעה כי מפלס המסחר התחתון שפונה בפועל לרחוב ראשי (לוי אשכול) יחושב במקדם 1 והשטחים בעורפו במקדם 0.9.

8.4 <u>עלות חניה בלתי מכוסה:</u>

הובאה בחשבון עלות חניה בלתי מכוסה עבור 80 מקומות חניה ולא הובאה בחשבון העלות הבלתי מכוסה ליתרת 19 מקומות חניה המיועדים לשטחים הציבוריים המיועדים להפקעה.

9. טיעוני / עמדת החוכרת:

9.1 <u>כללי:</u>

במסגרת ההשגה מקבלת החוכרת את קביעת השמאית המחוזית לעניין השווי בחלופה ב' וטוענת לגבי השווי בחלופה א' בלבד.

הועלו מספר טענות שיפורטו להלן, שסיכומן הוא כי יש לשנות את קביעת השמאית המחוזית כך שתהיה תואמת להסכמת הצדדים בעניין שווי חלופה א' (9,136,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ).

9.2 <u>השגה לגבי הקביעה לעניין מקור ההשוואה הראוי לעניין מרפאות:</u>

ההשגה השנייה מטעם החוכרת עוסקת כאמור אך ורק בשווי בחלופה א'. עיקרה של ההשגה הינו בנושא מקור ההשוואה הראוי לעניין שווי מרפאות בהתאם לחלופה זו.

לטענת שמאי החוכרת, בחלופה זו הבינוי הינו בינוי חד קומתי שמאפשר שימושים בעלי ערך כלכלי גבוה יותר מאשר בינוי רב קומתי כבחלופה ב', ומשכך אין הכרח לקבוע את המתודה להערכת השווי באופן זהה בין החלופות. שמאי החוכרת מציין כי נושא זה לא היה שנוי במחלוקת בין הצדדים ולראיה שניהם גזרו את השווי בשימוש למרפאה מערכי שווי למסחר.

לחיזוק טענתו שמאי החוכרת מפנה גם לשומה שנערכה בנכס בשנת 2005 שממנה עולה כי קביעת השווי בשומת השמאית המחוזית משמעותה כי עליית המחירים במשך 15 שנים הינה בשיעור של 17.5% בלבד. תוצאה זו אינה סבירה[2].

[2] השווי שנקבע למועד 16/3/2005 הינו 1,501,000 ש"ח ואילו השמאית המחוזית קבעה שווי של 1,765,000 ש"ח.

עוד מציין שמאי החוכרת, כי מאפייני הנכס במצב הקודם אינם זהים למאפייני הנכס במצב החדש, שכן מגוון השימושים האפשריים במרפאה ציבורית איננו זהה לשימושים האפשריים במוסד ציבורי.

בנוסף, לא ברור מדוע קבעה השמאית המחוזית בהכרעתה שווי מ״ר מבונה למשרדים בחלופה 1 בסך של 2,410 ₪ ואילו בחלופה 2 קבעה שווי מ״ר מבונה למשרדים שונה בסך של 2,540 ₪.

לאור כל האמור, את השווי במצב קודם (חלופה א׳) יש לגזור משימושים מסחריים המשקפים באופן המיטבי את אפשרויות השימוש בנכס.

במצב החדש (חלופה ב׳) מדובר במרפאות בקומה עליונה שמאופיינת בשימושי משרדים ולכן, ובהתאם לקביעת השמאית המחוזית אשר קבעה כי השימושים המאפיינים את שטחי קומה א׳ במרכזיים מסחריים שכונתיים פתוחים הינם לרוב שימושי משרדים, יש לגזור את שווי הקרקע למרפאות משווי למשרדים.

שמאי החוכרת מדגישים כי שינוי מקור ההשוואה בחלופה א׳ אין בו כדי להשפיע על שינוי מקור ההשוואה בחלופה ב׳ לגביה הם אינם משיגים (למרות שגבוהה מהותית מקביעתם בהשגה הראשונה).

9.3 <u>התייחסות להשגה הנגדית</u>:

שווי בסיסי למשרדים – בשומת שמאי רמ״י לא הובא כלל השווי למשרדים אלא למסחר בלבד.

בעקבות הכרעתה של השמאית המחוזית טוען שמאי רמ״י כי השווי למשרדים צ״ל 3,000 ₪ למ״ר מבונה ולא 2,540 ₪ כפי שקבעה. את קביעתו מבסס שמאי רמ״י על פרסום באתרי אינטרנט, סקר של חברת מאן נכסים ובגישת החילוץ.

שמאי החוכרת סבור שיש מספיק עסקות השוואה ישירה למשרדים בקרית אונו ולכן אין להסתמך על אותן מקורות שאליהם מפנה שמאי רמ״י.

שווי בסיסי למסחר- השמאית המחוזית קבעה כי השווי של המסחר בקומה העליונה יחושב לפי משרדים ולא לפי מסחר כפי שטוען שמאי רמ״י. שמאי החוכרת טוען כי שימוש מסחרי בקומה העליונה אינו נפוץ כלל והינו נדיר ביותר ומאפיין מרכזים שכונתיים בודדים והוא סבור כי במקרה הנדון הביקוש אינו מצדיק שימוש מסחרי בקומה העליונה.

לדוגמא – בסביון קיימים שני מרכזים מסחריים שבהם קומת הקרקע משמשת למסחר והקומה העליונה למשרדים.

10. טיעוני / עמדת שמאי רמ״י:

10.1 <u>כללי</u>:

ההשגה השנייה עוסקת בערכי השווי שנקבעו ללא קביעה של שוויים חדשים לחלופות השונות.

10.2 <u>שוי בסיסי למשרדים</u>:

לטענת שמאי רמ״י השווי הראוי למ״ר מבונה אקווי׳ למשרדים הינו בסך של 3,000 ש״ח/מ״ר ולא 2,540 ש״ח למ״ר כפי שקבעה השמאית המחוזית, וזאת בהתבסס על נתוני שכירות לשטחי משרדים מהם מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך של 12,000 ש״ח/מ״ר ובהתאמה בשיטת החילוץ

4,000 ש"ח/מ"ר מבונה[3]. וכן בהתבסס על שומה מכרעת בגו"ח 6370/31 בקריית אונו שבה נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 2,000 ₪ ובתוספת 20% מקדם התאמה למועד הקובע מתקבל סך של 2,400 ש"ח/מ"ר.

10.3 <u>שווי בסיסי למסחר</u>:

שמאי רמ"י אינו חולק על השווי הבסיסי שנקבע בסך של 21,000 ₪/מ"ר מבונה במסגרת ההכרעה בהשגה הראשונה.

ההשגה מתייחסת למקדם הראוי כמקדם התאמה בין שווי מסחר בקומת קרקע לשווי מסחר בקומה ראשונה.

שמאי רמ"י טוען כי אין מחלוקת כי שווי קומה א' למסחר נמוך משווי קומת קרקע. יחד עם זאת, מדובר במרכז מסחרי ולא ניתן לייחס את כל השווי בקומה א' למשרדים בהתעלם משווי למסחר. המקדם הראוי לשיטתו לקומה א' מסחרית הינו כ-80%, וזאת לעומת כ-12% בלבד כאשר מביאים בחשבון ערכי שווי למשרדים.

לעניין זה מפנה שמאי רמ"י למחקר דלפי שממנו עולה כי המקדם הראוי לקומה עליונה הינו 65%, ובהתאמה לנכס הנדון קובע כי המקדם הראוי הינו 80%.

10.4 <u>שווי ציבורי למרפאות</u>:

שמאי רמ"י חולק על הדרך שבה הוערכה חלופה א' בהכרעת השמאית המחוזית וטוען כי אין מדובר במוסדות ציבור טהורים אלא בשימושים המשולבים במבנה שכולל מסחר, מסעדות וכד' כאשר השימוש הציבורי יהיה בין היתר, לבריאות (קליניקות). לפיכך, השימוש חושב בהתאם לממוצע בין שווי השימוש לקליניקות לבין השווי לשימוש מסחרי, תוך ביצוע התאמה לשימוש כמרפאות.

לעמדת שמאי רמ"י, לעניין השווי הנגזר משימוש מסחרי, מקדם ההתאמה הראוי בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים הינו 0.8 ואין מקום להפחתה נוספת בגין אינטנסיביות שימוש. משכך, בהשוואה לשימושי מסחר, מקדם ההתאמה הכולל הינו 0.8.

לצד זאת נטען כי גם בהתעלם מתחשיבי השווי מסחרי, ניתן היה להעריך את שווי המרפאות על פי דמי השכירות של קליניקות בלבד. שמאי רמ"י חזר והציג את נתוני ההיצע להשכרת שטחים לקליניקות, מהם מתקבל שווי בנוי של כ- 26,100 ₪ /מ"ר ובהתאמה שווי של 17,300 ש"ח/מ"ר מבונה. לפי עמדת שמאי רמ"י, נתונים אלו קרובים לנתוני השווי של שטחים מסחריים מתואמים לשימוש מרפאה, ובממוצע ביניהם מתקבל שווי של כ-17,000 ש"ח/מ"ר מבונה לשימוש כמרפאות.

10.5 <u>סיכום</u>:

לאור האמור לעיל, סבור שמאי רמ"י שיש לבצע תיקונים בשווי הבסיס שנקבע בייעודים השונים ע"י השמאית המחוזית במסגרת הליך ההשגה הראשונה.

[3] לאחר הפחתה של 20% מרכיב יזמות ו-6,000 ש"ח מרכיב בניה.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>חלופה א' – גישת השומה ובסיס ההשוואה למרפאה</u>:

לגבי חלופה זו השיגו 2 המשיגים, אשר בשומותיהם המקוריות לא היו חלוקים לגבי השווי בחלופה זו.

מהות ההשגה של שני המשיגים הינה לעניין מקור ההשוואה שממנו יש לגזור את השווי למרפאות. הצדדים סבורים שאת שווי המרפאות בקומת קרקע יש לגזור משווי למסחר בעוד שהשמאית המחוזית קבעה כי את השווי יש לגזור משווי למשרדים, כפי שקבעה בחלופה ב', וזאת תחת קביעה כי נכון לקבוע את השווי בדרך דומה בשתי החלופות. שמאי רמ"י הוסיף, לצד גזירת השווי ממסחר, גם נתוני השוואה של עסקאות בשטחים המושכרים כקליניקה, וטען כי יש לגזור את שווי המרפאה גם בהשוואה אליהם.

בסעיף 4 בפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, נקבע כי מכיוון שלרוב קיים קושי בשימוש בגישת ההשוואה הישירה באומדן שווי מבני ציבור, גישת השומה הרלוונטית באומדן שווי קרקע למבני ציבור הינה גישת ההשוואה העקיפה לשימוש האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר לשימוש הציבורי הנישום, וזאת תחת התאמות לסחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש והיקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. בהערת שוליים מס' 12 בקווים המנחים, מובא השימוש כמשרדים כדוגמא לשימוש האלטרנטיבי הסחיר לייעוד הציבורי של מרפאות גם אם מרפאות אלה ממוקמות בסביבת מגורים מובהקת.

אילו הייתה אפשרות לבדיקה של עסקאות השוואה ישירה היא הייתה עדיפה על פני השוואה עקיפה לשימושים אלטרנטיביים, אולם מובן כי השוואה ישירה כזו אינה קיימת בענייננו. לגבי העסקאות בשטחי הקליניקה שהוצגו בשומת רמ"י, לא הוצגו אסמכתאות לכך שמדובר בהשוואה רלוונטית לשטח בייעוד מרפאה, וככל הנראה מדובר בקליניקות הפועלות, באופן חריג, בשטחי מסחר.

מבחינת הבינוי הקיים בנכס אנו סבורים שסוג הנכס האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר לשימושים הציבוריים שנעשים בקרקע שבנדון הוא קרקע למשרדים, וזאת מאחר שהחלופה הטבעית לשימוש הציבורי בנכס הנדון בעיני בעליו היא רכישת זכויות במגרש סחיר, שבו מותרת הקמת מבנה משרדים ושימוש בו לצורך הקמת מרפאות, שהוא השימוש הציבורי החוזי במקרה דנן. יצוין אמנם כי במקרים חריגים קופות חולים ומרפאות עשויות לעשות שימוש ציבורי גם בנכסים סחירים של מסחר, וזאת במקרים שבהם אותו גוף ציבורי לא מאתר נכס אחר המתאים לצרכיו, ואולם השימוש בשטחי משרדים הוא רווח יותר ומהווה נקודת מוצא עדיפה להשוואה. לפיכך, הוועדה מקבלת את קביעתה העקרונית של השמאית המחוזית כי יש לגזור את שווי הקרקע למרפאות, הן במצב הקודם והן במצב החדש, משווי משרדים בסביבה. עמדת השמאית המחוזית היא מתבקשת כמובן גם משיקולי אחידות בין החלופות, ולא ראינו הצדקה לערוך אבחנה לעניין זה בין חלופה א' לחלופה ב'.

הוועדה מקבלת את מקדם ההפחתה ממשרדים למרפאות בשיעור של 5%, כפי שנקבע ע"י השמאית המחוזית. יצוין כי מקדם הפחתה זה מוביל לשווי של 2,410 ש"ח למ"ר מבונה, להבדיל משווי למשרדים שנקבע על 2,540 ש"ח למ"ר מבונה (וזאת בהתייחס להערת החוכרת בקשר לסכומים אלו).

בהתייחס למצב הקודם, שבו המרפאות ממוקמות בקומת הקרקע, הוועדה סבורה כי יש לבטא תוספת בגין נגישות טובה, נצפות ופרטיות שתורמת לנכס מסוג זה (מרפאות). הוועדה סבורה כי מקדם התוספת, ביחס למשרדים בקומות עליונות, נע בטווח של 20%-30% ובמקרה דנן, ולאור מיקומו המרכזי של הנכס מושא השומה בסביבה עסקית פעילה, הוועדה נקטה ברף העליון- 30%.

בנוסף, הוועדה סבורה כי יש לייחס שווי גם לרכיב החצר שיכול לשמש ומשמש בפועל בעורפו כחנייה פרטית (16 מקומות חניה) ובנוסף לצרכים שונים נוספים של הנכס. מתן שווי לרכיב זה יינתן ע"י מקדם אקווי לשטח החצר בשיעור של 35%.

11.2 <u>חלופה ב'</u>:

לגבי חלופה זו הוגשה השגה ע"י שמאי רמ"י בעוד ששמאי החוכרת מקבל את קביעת השמאית המחוזית בהכרעה בהשגה ראשונה.

השמאית המחוזית בהכרעתה קיבלה את עמדת שמאי החוכרת כי יש להביא בחשבון בקומה א' שימוש משרדים בהתאם לנספח הבינוי של התב"ע על אף היותו נספח מנחה.

הוועדה מסכימה עם נימוקה של השמאית המחוזית וסבורה שלאור תיכנון התב"ע ונספח הבינוי השימוש הנכון בקומה א' בנכס הנישום הינו למשרדים.

11.3 <u>התייחסות לערכי השווי בייעוד משרדים</u>:

לא מצאנו כי יש מקום לשנות מהכרעת השמאית המחוזית שנומקה. זאת גם לאור העובדה שלא הוצגו בפנינו עובדות חדשות או הסותרות את הנתונים שעל בסיסם התקבלה ההכרעה.

יוער, כי ערכים שנקבעו בהליכי שמאות אחרים (דוגמת שומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק התו"ב) אינם מהווים נתוני שוק ואין בהם כדי לכבול את שיקול דעתה של הוועדה. במסגרת זו, אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד נתונים המפורט בשומות אחרות, אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולה לשמש כאינדיקציה ולא כפסיקה מחייבת. עוד יודגש, כי לצורך הסתמכות על הכרעה בהליך אחר, יש לבחון לעומק את הרכיבים עליהם מבקשים להסתמך, את השיקולים לקביעתם ואת הקשר לנכס ולמטרת השומה.

11.4 <u>סיכום חלופה ב'</u>:

הוועדה מסכימה עם ערכי השווי ודרך החישוב של השמאית המחוזית בהכרעתה וסבורה שאין מקום לשנות מהשווי שנקבע בחלופה ב' ומאמצת את תחשיביה בהליך ההשגה הראשונה.

12. תחשיב:

חלופה א':

	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקווי'	שטח מבונה אקווי' במ"ר
זכויות חוזיות בק"ק	363.70	1.3	472.8
יתרת חצר לחניה	1,233.30	0.35	431.7
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**904.5**
שווי מ"ר מבונה אקווי' למרפאות ציבוריות			₪ 2,410
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 2,179,845**
במעוגל			**₪ 2,180,000**

חלופה ב':

כאמור לעיל, הוועדה מאמצת את דרך חישובה והשווי שקבעה השמאית המחוזית בהכרעתה.
ליתר פירוט בעניין חלופה ב' ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה לעניין חלופה א' ולדחות את ההשגה לעניין חלופה ב'. להלן שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח:

חלופה א' - **2,180,000** ₪ **(שני מיליון מאה ושמונים אלף** ₪**)**

חלופה ב' - **32,271,121** ₪ **(שלושים ושניים מיליון מאתיים שבעים ואחד אלף מאה עשרים ואחד** ₪**)**

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד ערן עסיס	גיא צדיק
שמאית מקרקעין	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכירה ועדת השגות		