



המנהל
יחידת
ת.ד :
טל' :
פקס :
שם –
כ"ח
15
תיק לקוח :
מס' אופק :
יחידות שומה :

האזרחי
קמ"ט
47 בית-אל
02-9977715
02-9977013
שחק 2018
תשע"ח
2018
אדר, מרץ,
70125520
32606
6.56

איו"ש
שמאות

לכבוד

הגב' מושית קניאס
מחלקת עסקאות
רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו"ש
mushitk@land.gov.il

מר מרדכי (מוטי) דדון
שמאי מקרקעין
ת.ד 44200 ירושלים, 91440
mottidadon@gmail.com

מר ניצן מקובר
שמאי מקרקעין
ת.ד 105 כפר הס 4069200
makovern@gmail.com

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
מגרש 34 עפ"י תב"ע 199/1 – (מבנן 3) תעשיון שח"ק (שקד), מ.א. שומרון.**

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלו ביום 10/12/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במקרקעין לא כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאה בפטור ממכרז, בייעוד לתעשייה.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי דדון ביום 11/09/2017 (להלן: "המשיגי"). ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס חב' גלם מתכות ופלסטיק 2000 בע"מ, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר ניצן מקובר מיום 31/10/2017 (להלן: "המשיגי").
- 1.3. ביום 31/01/2018 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ ביום 13/02/2018 תוך קביעת לויז' להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 6/03/2018.
- 1.4. ביום 22/20/2018 שלח המשיגי את תגובתו לתקציר הדיון ולמכתבו של המשיגי אשר צורף לתקציר הדיון.

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה : לא ידוע
מגרשים : מגרש A34 ומגרש B34 ע"פ תב"ע 199/1 בשטח כולל של 4.16 דונם.
מהות הנכס : קרקע בייעוד לתעשייה ומלאכה ובייעוד לשפ"פ (בהתאמה).
כתובת עירונית : תעשיון שח"ק, שקד, מועצה אזורית שומרון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה בהתאם להזמנת השומה, תאריך: 5/09/2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 3/01/2018 ע"י החתום מטה וע"י רות חוברה שמאית במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מהווה מגרש לתעשייה ומלאכה, הממוקם באזור התעשייה שח"ק בתחום שיפוטה של מועצה אזורית שומרון באזור יהודה ושומרון.

6.1 הסביבה:

מועצה אזורית שומרון היא מועצה אזורית באזור השומרון שטחה כ- 2,800 קמ"ר, ולה כ- 40,000 תושבים.

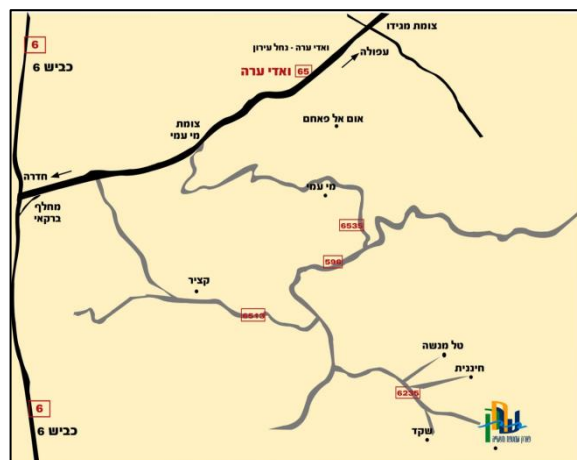
פארק תעשיות שח"ק הינו יוזמה משותפת של המועצות שומרון וקציר חריש, אשר יחד עם משרד התמ"ת, חברו בשנת 1998 לפיתוח והקמת פארק תעשיות, שיסייע לפיתוח דמוגרפי והתיישבותי בנחל עירון סמוך לכביש 6 (מחלף ברקאי) הפארק יאפשר מתן פתרונות תעסוקה לערים הסמוכות, חדרה, עפולה, פרדס חנה וכו'. השטח הכולל שהוקצה לפארק, משתרע על 8,000 דונם מהם לתעשייה כ- 3,000 דונם.¹

פארק התעשיות שח"ק ממוקם בסמוך וממזרח לשובים חנינית ושקד כ- 14 ק"מ מזרחית לכביש 6, גדר ההפרדה עוברת בסמוך וממערב לו ומנתקת חלק גדול מא.ת העתידי.

הגישה לתעשיון שח"ק דרך כביש מס' 6235 וכביש מס' 6518- הפונה מזרחה ממחלף ברקאי, כביש 6. הפיתוח הסביבתי כולל חשמל, מים, דרכים, תאורה וכיוצ"ב.



סימון המגרש הנישום בתחום שח"ק ע"ג תצ"א



תעשיון שח"ק ע"ג מפת הסביבה¹

¹ מתוך אתר האינטרנט- פארק תעשיות שח"ק www.p-shahak.co.il

6.2. הנכס:

המגרש ממוקם בחלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה שח"ק, מה שמוגדר כאזור 2. נכון ליום הביקור בנכס על המגרש מבנה תעשייה בגובה 3 קומות. הגישה למגרש נוחה דרך כביש העובר לאורך אזור התעשייה.

<u>B34</u>	<u>A34</u> :	<u>מגרש מספר</u>
0.673 דונם	3.487 דונם :	שטח המגרש
שטח פרטי פתוח	תעשייה ומלאכה :	ייעוד המגרש
מלבנית מאורכת	מרובעת :	צורת המגרש
מגרש מיושר, בגובה מפלס הרחוב	מגרש מיושר, בגובה מפלס הרחוב :	טופוגרפיה
צפון מערב- שטח פתוח מעברו מבני תעשייה	צפון מערב- מגרש B34 לשפ"פ :	מיקום וגבולות
צפון מזרח- מגרש לשפ"פ, ריק	צפון מזרח- מגרש לתעשייה, ריק	
דרום מזרח- מגרש A34 לתעשייה	דרום מזרח- חזית, כביש גישה ראשי	
דרום מערב- שצ"פ	דרום מערב- כביש גישה פנימי	



סימון המגרש ע"ג תצ"א (ממזמין השומה)



המגרש הנישום נכון ליום הביקור

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י רמ"י – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

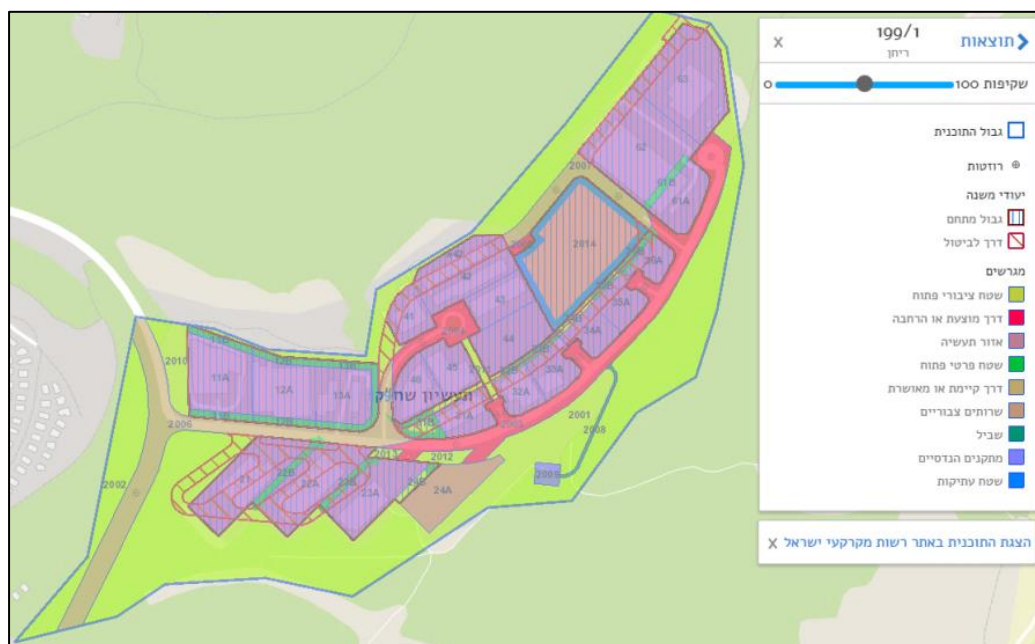
8. המצב תכנוני:

ע"פ חוות דעת תכנונית של מחלקת תכנון רמ"י איו"ש מיום 29/08/2017 אשר נמסרה לנו ע"י מזמין השומה, ובהתאם לבדיקה באתר מנהל התכנון, המצב התכנוני החל על הקרקע:

8.1. תכנית מס' 199/1

- תוקף : אושרה לתוקף ביום 19/08/1998.
- ייעוד התכנית : אזור תעשיה, 384.64 דונם
- מטרת התכנית : חלוקה למגרשי תעשיה ומלאכה, שפ"פ ושצ"פ, דרכים. קביעת הוראות בניה.
- המגרשים : A34 לתעשיה, B34 לשפ"פ בשטח 4,160 מ"ר.
- זכויות בתעשייה : אחוזי בניה - 100% (75% עיקרי, 25% שירות עילי).
- זכויות בניה - 3,120 מ"ר עיקרי, 1,040 מ"ר שירות.
- גובה מירבי - 15 מ' ב 3 קומות.
- קווי בניין - קדמי לפי תשריט, צידי ואחורי 5 מ' (או 0 בתנאי לקיר אטום והסכמה).
- תכסית - 45%
- חניה - פרטי 1/100, פריקה עד 2,000 מ"ר 1/500, פריקה מעל 2,000 מ"ר 1/2,000.
- שטח השפ"פ : מיועד לחניה, גישה, גינון ונטיעות. ניתן לבנות מבנה שוער בשטח של 20 מ"ר.
- השטח מהווה חלק ממגרש התעשייה הצמוד לו, לצורך חישוב זכויות הבניה.

8.2. תשריט תכנית 199/1



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

<u>משיב</u>	<u>משיג</u>
1,072,000 ₪	344,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

השמאי התבסס על גישת ההשוואה למגרשי תעשיה שאינם באזורי עדיפות לאומית.

- נותח מכרז ים/2016/60 מאוגוסט 2016 בא.ת המערבי בית שמש, לפיו הוקצו 4 מגרשי תעשיה בשטח של 4.5-2.6 דונם במחיר של 590,000-902,000 ₪/ד', ובממוצע 759,407 ₪/ד' תעשיה מפותח. לאחר חלוקה ב-800 מ"ר² מבונה אקו' **התקבל 949** ₪/מ"ר **מבונה תעשיה מפותח**.
- נותח מכרז ים/2017/29 מיוני 2017 בא.ת נוחס ב', לפיו הוקצו 15 מגרשי תעשיה בשטח של 5-1.9 דונם במחיר של 730,000-1,150,000 ₪/ד', ובממוצע 921,333 ₪/ד' תעשיה מפותח. לאחר חלוקה ב-1000 מ"ר³ מבונה אקו' **התקבל 921** ₪/מ"ר **מבונה תעשיה מפותח**.
- נותחו 6 עסקאות מכר מהשנים 2013-2015 בא.ת נוחס ב' בייעוד לתעשיה ב' בשטח של 4.7-3.5 דונם במחיר של 650,000-750,000 ₪/ד'. לאחר חלוקה ב-1,000 מ"ר³ מבונה אקו' ותוספת לזמן (2% לשנה) **התקבל 723** ₪/מ"ר **מבונה תעשיה מפותח**.
- שווי מ"ר מבונה מפותח בממוצע 864 ₪/מ"ר בהתאמה למיקום (0.85) מתקבל **734** ₪/מ"ר **מבונה תעשיה מפותח בא.ת שח"ק**.

9.2.2. עקרונות השומה:

- שווי בסיסי למ"ר מבונה תעשיה כולל פיתוח ולא כולל מע"מ בשח"ק בסך 734 ₪/מ"ר.
- עלויות הפיתוח בהתאם לטבלת הוצאות פיתוח של משרד הכלכלה 2016 בסך 333,297 ₪/ד'.
- שטחים⁴:

קומה	סה"כ זכויות בניה עיקרי	סה"כ זכויות בניה שירות	מקדם אקו' שטח עיקרי	מקדם אקו' שטח שירות	מ"ר אקו'
חצר	550		0.4		220.00
ק.ק	337.50	112.5	0.5	1	393.75
ק.א'	337.50	112.5	0.2	0.4	157.5
ק.ב'	33.75	11.25	0	0	33.75
סה"כ שטח מבונה אקו' עבור דונם קרקע ביעוד תעשייה					
סה"כ שטח מבונה אקו' עבור 4.16 דונם קרקע ביעוד תעשייה					
					805.00
					3348.80

9.2.3. תחשיב השומה:

שטח המגרש במ"ר	4,160
שווי מ"ר מבונה תעשיה מפותח בעמנואל	734 ₪
סך הכל מ"ר מבונה אקו'	3,349
שווי המגרש כמפותח	2,458,019 ₪
גובה עלויות הפיתוח	1,386,516 ₪
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ	1,071,504 ₪
שווי במעוגל	1,072,000 ₪

² זכויות אקו': 40% ק"ק במקדם 1, 40% ק"א' במקדם 0.4, 20% ק"ב במקדם 0 וחצר 60% במקדם 0.4.

³ זכויות אקו': 60% ק"ק במקדם 1, 60% ק"א' במקדם 0.4 וחצר 40% במקדם 0.4.

⁴ לאחר בדיקה מול שמאי המשיב, ישנה טעות סופר תחשיבית בחישוב שטח אקו' לקומה ב' – **קומה ב' ללא שווי**. ההבדל: 142 מ"ר מבונה אקו' שהם 105,000 ₪.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

השמאי התבסס על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות לאז"ת באיו"ש.

- בגישת היוון ההכנסות הוצגו 5 מחירים מבוקשים לדמי שכירות למבני תעשייה בא.ת ברקן ואריאל מערב בשטח של 1,500-4,500 מ"ר הנעים בין 23-27 ש"ח/מ"ר. לאחר היוון (9%), ניכוי יזמות (1.2) והפחתת עלויות בניה (1,900 ש"ח/מ"ר), **התקבל 711 ש"ח/מ"ר מבונה תעשייה מפותח בא.ת ברקן ואריאל.**

- בגישת ההשוואה הציג השמאי החלטה בהשגה ראשונה מגרש 33 לפיה התקבל 583 ש"ח/מ"ר נכון לפברואר 2017, והחלטת ועדת השגות למגרש 37 לפיה התקבל 700 ש"ח/מ"ר נכון לאוקטובר 2014. לאחר התאמה למועד (5%), **התקבל 660 ש"ח/מ"ר מבונה תעשייה מפותח בא.ת ברקן ואריאל.**
- בשיטת השקלול⁵ התקבל 680 ש"ח/מ"ר מבונה תעשייה מפותח בא.ת ברקן ואריאל, בהתאמה למיקום (0.8) מתקבל **545 ש"ח/מ"ר מבונה תעשייה מפותח בא.ת שח"ק.**

9.3.2. עקרונות השומה:

- שווי בסיסי למ"ר מבונה תעשייה כולל פיתוח ולא כולל מע"מ בשח"ק בסך 545 ש"ח/מ"ר.
- עלויות הפיתוח בהתאם לטבלת הוצאות פיתוח של משרד הכלכלה 2016 בסך 333,297 ש"ח/ד'.
- שטחים:

קומה	סה"כ זכויות בניה עיקרי	סה"כ זכויות בניה שירות	מקדם איקוו' שטח עיקרי	מקדם איקוו' שטח שירות	מ"ר איקוו'
חצר	1615		0.35		565.25
שפפ	673		0.2		134.60
ק.ק	1525.00	347	0.5	1	1698.50
ק.א'	797.50	346.5	0.2	0.4	388.3
ק.ב'	797.50	346.5	0.2	0.4	388.3
סה"כ שטח מבונה איקוו' עבור 4.16 דונם קרקע ביעוד תעשייה					
					3174.95

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח המגרש במ"ר	4,160
שווי מ"ר מבונה תעשייה מפותח בעמנואל	545 ש"ח
סך הכל מ"ר מבונה איקוו'	3,175
שווי המגרש כמפותח	1,730,375 ש"ח
גובה עלויות הפיתוח	1,386,516 ש"ח
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ	343,859 ש"ח
שווי במעוגל	344,000 ש"ח

⁵ 40% לגישת היוון ההכנסות, 60% לגישת ההשוואה.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 31/01/2018 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- **גישת השומה:** שקלול בין גישת ההשוואה לבין גישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע.
- **חרם אירופי:** הובאה בחשבון בשיעור היוון בגישת היוון ההכנסות.
- **שפ"פ:** הובא במקדם 0.2 בהתאם להחלטת ועדת השגות.
- **הכרעות להשוואה:** החלטת ועדת השגות והכרעה בהשגה ראשונה למגרשי תעשיה בא.ת אריאל מערב.

9.4.2. טענות המשיב:

- **גישת השומה:** גישת ההשוואה לא.ת שאינם מושפעים ממדיניות ההנחות של רמ"י (בית שמש ונוחם).
- **חרם אירופאי:** טענה שנויה במחלוקת, הנושא לא הועלה בשומת ההשגה.
- **שפ"פ:** יש לשים לב שזכויות הבניה נגזרות גם משטח השפ"פ.
- **הכרעות להשוואה:** החלטות ועדת השגות מציינות שאין להשוות לאזורי עדיפות לאומית.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

השומה עבור מגרש 34 בשטח 4,160 מ"ר בייעוד לתעשייה בתעשיון שח"ק (שקד), מ.א. שומרון. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי בקביעת שווי למ"ר מבונה תעשיה.

בניתוח שווי הבסיס לתעשיה, הציג המשיב נתונים מאזור התעשיה בית שמש ונוחם, אשר אינם באזור עדיפות לאומית, זאת על מנת לנטרל את מדיניות ההנחה של רמ"י בשיווק קרקעות לתעשייה. מנגד, לעמדת המשיג, בהיעדר נתוני השוואה מא.ת הנישום יש לנתח עסקאות בין פרטיים מאזורי התעשיה באיו"ש- כדוגמת אזורי התעשיה באריאל ובברקן.

ככלל הגישה העדיפה בקביעת שווי קרקע היא גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים באזור. אזורי התעשיה באיו"ש נכללים באזורי עדיפות לאומית בהן רמ"י הוא המשווק העיקרי ומקצה את הקרקעות במחירים מופחתים, 31% משווי השוק. קווים מנחים פרק כ"ה סעיף 10 מציין כי מדיניות ההנחות באזורי עדיפות לאומית משפיעה על השוק הפרטי ועל כן ינותחו עסקאות השוואה מאזורי תעשייה דומים שאינם אזורי עדיפות לאומית או באמצעות ניתוח תוצאות מכרזים.

לדעתנו, אין זה נכון להשוות את אזור התעשיה שח"ק לאזורי התעשיה בית שמש ונוחם כיוון שאינו דומה להם בהיקף פעילות, ביקושים, מיקום, החשיפה ומצב ביטחוני. כמו כן, מדובר בשני אזורים שונים בהם החוקים שונים, א.ת. בית שמש ונוחם נמצאים בתחומי מדינת ישראל ואילו א.ת. שח"ק, ברקן ואריאל נמצאים בתחומי איו"ש. אומנם ניתן לתת התאמות למיקום וכן התאמות לזכויות הבניה ושטחים מבונים, אך במקרה הזה ההתאמות לא ישקפו את המצב בפועל. עקב כך, ראינו לנכון לנתח עסקאות השוואה בין פרטיים וכן נתוני שכירות המשקפים את השוק בפועל.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. נתוני חילוץ בגישת היוון ההכנסות (שווי שיורי):

- מע"מ- עסקאות המדווחות במס שבח- מידע נדל"ן, בין עסקים אינן כוללות מע"מ.
- שיעור היוון- שיעור היוון דמי שכירות 9% יבטא את רמת הסיכון באזור הנישום.
- שיעור יזמות- שיעור היזמות בניתוח שווי הקרקע מהיוון דמי שכירות יהיה 20%.
- עלויות בניה- עלויות בניה ישירות ועקיפות בגבולות 1,900 ש"ח/מ"ר תעשייה.
- זכויות בניה- תינתן התאמה לשטח המבונה בקומה א' ו-ב'.

10.2.2. זכויות בניה:

בהתאם למאושר ע"פ תב"ע וכפי שפעלו שמאי הצדדים, זכויות הבניה במגרש A34 נגזרות משטח מגרש 34 בשלמות (כולל מגרש B34 ביעוד לשפ"פ).

10.2.3. עלויות פיתוח:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון עלויות פיתוח של משרד הכלכלה לשנת 2016 בסך 333,297 ש"ח/ד'.

אנו מקבלים את עמדת הצדדים לעניין עלויות הפיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. ביום 7/03/2018 מסר לנו מר עוזי דמרי, מנהל אזור התעשייה שח"ק הנישום, כי דמי השכירות המשולמים באזור התעשייה הם 25 ש"ח/מ"ר בנוי לאחר התאמה למו"מ.

להלן תחשיב:

דמי שכירות משולמים	: 25 ש"ח/מ"ר בנוי
שווי מ"ר בנוי (9%)	: 3,333 ש"ח/מ"ר בנוי
שווי בניכוי יזמות (20%)	: 2,778 ש"ח/מ"ר
שווי בניכוי עלויות בניה (1,900 ש"ח/מ"ר)	: 878 ש"ח/מ"ר מבונה
סה"כ שטח מבונה מקובל ⁶	: 630 מ"ר מבונה
שווי דונם קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	: 553,000 ש"ח/דונם.

10.3.2. ביום 11/03/2018 מסר לנו מר עוזי דמרי, מנהל אזור התעשייה שח"ק הנישום, חוזה מכר בין פרטיים מיום 6/12/2015 למגרש 33 לפי תב"ע 199/1 ביעוד לתעשייה בשטח 4.45 דונם, לפיו נמכר מבנה תעשייה בשטח 800 מ"ר בתמורה ל 4,100,000 ש"ח.

להלן תחשיב:

תמורה בש"ח וללא מע"מ	: 4,150,000 ש"ח
שווי בהתאמה לזמן (3% לשנה)	: 4,357,500 ש"ח
תרומת המחוברים ⁷	: 1,600,000 ש"ח-
שווי 4.45 דונם קרקע	: 2,757,500 ש"ח
שווי דונם קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	: 615,513 ש"ח/דונם.

⁶ תכסית בניה 450 מ"ר ב 3 קומות – קומת הקרקע במקדס 1, קומה א' במקדס 0.4, קומה ב' במקדס 0.

⁷ 1,600,000 ש"ח = 800 מ"ר מבונה X 2,000 ש"ח/מ"ר עלויות בניה כולל יזמות על הבנוי.

10.3.3. בהתאם למדווח במערכת מס שבח מידע נדלין (שע"מ), ביום 19/03/2015 נמכר מגרש 36 בשלמות בייעוד לתעשייה בשטח 3.5 דונם עליו שלד מבנה⁸ בשטח 2,000 מ"ר בתמורה ל- 1,881,500 ₪.

להלן תחשיב:

תמורה בש"ח וללא מע"מ	: 1,881,500 ₪
שווי בהתאמה לזמן (3% לשנה)	: 2,032,020 ₪
תרומת המחוברים ⁹	: 100,000 ₪ -
שווי 3.5 דונם קרקע	: 1,932,020 ₪
שווי דונם קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	: 552,006 ₪/דונם.

10.3.4. שווי ממוצע לדונם קרקע מפותח ללא מע"מ בייעוד לתעשייה הוא 570,000 ₪/דונם.

הערה: בקמ"ט איו"ש מקובל לאמוד שווי דונם כולל פיתוח בא.ת אריאל מערב נע בגבולות 620,000 ₪/דונם כולל פיתוח. עלויות הפיתוח 420,000 ₪, מכאן כי שווי דונם ללא פיתוח בגבולות 200,000 ₪/דונם.

11. תחשיבי השומה:

שווי דונם קרקע כולל פיתוח	: 570,000 ₪
גובה עלויות הפיתוח לדונם	: <u>333,297 ₪-</u>
שווי דונם לא כולל פיתוח	: 236,704 ₪
שווי 4.16 דונם קרקע	: 984,689 ₪
שווי דונם ללא פיתוח וללא מע"מ - במעוגל	: 985,000 ₪/דונם.

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 34 בגודל 4.16 דונם ליום 5/9/2017 הממוקם באזור התעשייה שח"ק, כריק ופנוי, ולצורך הקצאה בפטור ממכרז, הינו:

985,000 ₪ (תשע מאות שמונים וחמישה אלף ש"ח)

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,


רפאל מרסיאנו
קמ"ט שמאות

מנהל אזורי יהודה ושומרון

⁸ ע"פ מפת תצ"א, ובהתאם לנמסר ממנהל אזור התעשייה, על המגרש קיימת רצפת בטון בלבד.

⁹ רצפת בטון ללא עלויות נוספות, בסביבות 100,000 ₪.