

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: [SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL](mailto:SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL)

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקס':

מייל:

10 בפברואר 2021

לכבוד

מר שי אלאוף - אדריכל העיר

עיריית רמת גן

הנדון: הנוסחה לפיה יפוצה מגרש מחוץ לשכונת הראשונים

בגין קליטת יח"ד מפונות משכונת ראשונים

התבקשנו בישיבה מיום ה' 4.2.2021 לתת לך את הנוסחה שתכלול בתוכנית האב לפיצוי, אותו יקבל מגרש קולט לאורך הצירים הראשיים בעיר את המטלה לפינוי יח"ד בשכונת הראשונים.

להלן הנוסחה כאשר מדובר בתמורה המבוטאת ביח"ד במגרש הקולט:

$$(N * C * R) / (E * M)$$

מקרא:

- N מספר יח"ד אשר מפונות מחלקה בשכונת ראשונים.
- C שווי מבונה קרקע ליח"ד בחלקה לפינוי בשכ' ראשונים לפי שטח של דירה ממוצעת לפינוי בתוספת 12 מ"ר ומרפסת, ע"פ הערכת השמאי המכריע בדימוס.
- R מכפיל שאושר לשכונת ראשונים בתוכנית האב בהתחשב במכפיל שאושר ע"י מועצת העיר ובהתחשב במיעוט המובנה של תשתיות בשכונה.
- E שווי מבונה קרקע ליח"ד במגרש הקולט ע"פ הערכת השמאי המכריע בדימוס.
- M תוספת יח"ד בגין המושעא שנוצר - ע"פ שיעור המושעא, ע"פ שיקול דעתו של השמאי בדימוס.

# SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: [SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL](mailto:SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL)

# שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקס':

מייל:

## דוגמא:

### מונה:

6	מס' יח"ד מפונות בראשונים
₪ 1,000,000	שווי קרקע ליח"ד מבונת קרקע בראשונים
2.4	המכפיל
2.3	המכפיל בהתחשב בהעדר תשתיות מספיקות

### מכנה:

₪ 850,000	שווי יח"ד מבונת קרקע במגרש הקולט
0.85	תוספת יח"ד בגין מושאע

מתקבל כי יש להוסיף למגרש הקולט מעבר לזכויות האחרות הניתנות לו ע"פ מקדמי הצפיפות באזור שלי, תוספת של כ- 19 יח"ד ע"פ החישוב הבא:

$$19.1 \text{ יח"ד} = (850,000 \times 0.85) / (1,000,000 \times 2.3 \times 6 \text{ יח"ד})$$

## הנוסחה כאשר הפיצוי הינו בשטח משרדי:

כאשר הפיצוי הינו לשטח משרדים המונה נשאר אותו דבר, במכנה המושאע נשאר אותו דבר. השינוי היחיד הינו שבמקום שווי יח"ד במגרש הקולט בשווי של 850,000 ₪ ליח"ד מבונה קרקע, יבוא שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים. מתקבל כי הפיצוי בהנחה של שווי 1 מ"ר מבונה קרקע משרדי ברוטו 5,500 ₪ מגיע ל- 2,952 מ"ר מבונה קרקע ע"פ החישוב הבא:

$$2,952 \text{ מ"ר} = (5,500 \times 0.85) / (1,000,000 \times 2.3 \times 6 \text{ יח"ד})$$

תוספת שטח מבונה קרקע  
למשרדים ברוטו במגרש

# SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: [SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL](mailto:SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL)

# שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקס':

מייל:

## הערות:

\* השמאי המכריע בדימוס בבואו לקבוע את שווי הקרקע ליחיד, יביא בחשבון גם

את פערי שטחי יחיד.

\*\* השמאי המכריע בדימוס בבואו לקבוע את התמורה בשטח משרדי, יקח בחשבון

גם את היבט המיסוי.

העתק:

אינג' סיגל חורש, מה"ע

מר אדם קניגסברגר, סגן רה"ע, חבר מועצת העיר