


חוות דעת לעניין :
חלוקת הוצאות התקנת מעלית
לדיירי הבית המשותף
ברח' ברח' 
תל - אביב

1. מטרת חוות הדעת :

- נתבקשתי להעריך באחוזים את חלוקת הוצאות התקנת המעלית לפי הקומות בבנין לפי 3 מקרים
- המעלית מגיעה עד קומה 4
 - המעלית מגיעה עד קומה 3
 - המעלית מגיעה לקומה 4 אך משטח היציאה נמצא בדירה מס' 13 שבקומה 4

2. זיהוי הנכס :

3. מועד הביקור בנכס והתאריך הקובע :

- נערך ביקור בנכס בתאריך : שהינו התאריך הקובע להערכה
הביקור נערך על ידי : דורון ברינקר - שמאי מקרקעין
המועד הקובע להערכה : -----

4. עקרונות ושיקולים להערכה :

- בהערכת חלוקת ההוצאות - הובאו בין השאר השיקולים והעקרונות הבאים :
- המפתח לחלוקת הוצאות התקנה - הינו ההשבחה ליח"ד בכל קומה שנובעת מהתקנת המעלית,
 - המפתח לחלוקת הוצאות התקנת המעלית בכול דירה בקומה - הינו שטח הדירה ביחס לכלל שטח הדירות בקומה בה מצויה הדירה.
 - מיקום הבניין ב _____ ,
 - ע"פ חוק המקרקעין התשכ"ט 1969, סעיף 159 (ו) (ב 2) " בעלי הדירות בקומת הקרקע לא ישאו בהתקנת המעלית אף אם הם נמנים עם המחליטים להתקנתה"
 - נתוני שטחי דירות.

שטח דירה 14 = 28 מ"ר שטח מקורה + 23 מ"ר מרפסת גג
23 מ"ר מרפסת גג אקוויולנטיים ל : 15.33 מ"ר שטח מקורה { לפי המפתח שלהלן : כל 1 מ"ר
מרפסת = 2/3 מ"ר שטח מקורה } סה"כ שטח אקוולנטי לדירה מסי 14 = 43.33 מ"ר

5. חלוקת הוצאות התקנת המעלית לכל קומה :

קומה 0 לא משתתפת בחישוב

טבלה מס' 1 מתייחסת למצב רגיל בו המעלית מגיעה עד קומה 4 {מצב 1}

טבלה מס' 1 - המעלית מגיעה לקומה 4 ובונים משטח ע"ח דירה 13						
קומה	השכחה למ"ר ב-\$	מקדם ההשכחה	שטח קומה במ"ר	סה"כ השכחה לקומה ב-\$	השכחה לקומה=חלוקת הוצאות ההתקנה לכל קומה	
					חלק יחסי	באחוזים
1	140	1	212	29,680	0.081	8.1%
2	335	1	222	74,370	0.202	20.2%
3	667	1	222	148,074	0.403	40.3%
4	867	1	133.33	115,597	0.314	31.4%
סה"כ			789.33	367,721	1	100.0%

דירה מס' 13 "מאבדת" 5 מ"ר לטובת משטח יציאה

סכום הפיצוי בגין אבדן שטח מדירה 13 :

כל שאר הדירות בבניין יפצו את דירה 13 - על 13/14 חלקים משווי 1 מ"ר קרקע למגורים =

כ \$ 1,800 / מ"ר { כל דירה נושאת בפיצוי שווה ללא יחס לשטחה }

לדוגמא : הטבלה מניחה כ 5 מ"ר משטח דירה 13 יהפכו לשטח משותף כמשטח יציאה

ז.א. 5 מ"ר X { 13/14 } X \$ 1,800 = \$ 8,357 , נניח כי כל מ"ר שטח משותף שוווי כ 0.25 משטח

למגורים ז.א. הפיצוי צריך להיות \$ 8,357 X 0.75 = \$ 6,267 , כל יתר הדירות צריכות לשלם

לדירה 13 : \$ 6,267 = **\$ 482**

טבלה מס' 2 מתייחסת למצב בו המעלית מגיעה עד קומה 3 {מצב 2}

קומה 0 לא משתתפת בחישוב

טבלה מס' 2 - פתח יציאה מהמעלית רק עד קומה 3						
השבחה		סה"כ השבחה	שטח קומה	מקדם ההשבחה	השבחה למ"ר ב-\$	קומה
באחוזים	חלק יחסי					
8.4%	0.084	29,680	212	1	140	1
21.0%	0.210	74,370	222	1	335	2
41.8%	0.418	148,074	222	1	667	3
28.8%	0.288	101,942	138.33	0.85	867	4
100.0%	1	354,066	794.33			סה"כ

טבלה מס' 3 מתייחסת למצב בו המעלית מגיעה עד קומה 4 ופתח היציאה רק לדירה 13

{מצב 3}

קומה 0 לא משתתפת בחישוב

טבלה מס' 3 - פתח יציאה מהמעלית בקומה 4 רק לדירה 13						
השבחה		סה"כ השבחה	שטח קומה	מקדם ההשבחה	השבחה למ"ר ב-\$	קומה
באחוזים	חלק יחסי					
7.9%	0.079	29,680	212	1	140	1
19.9%	0.199	74,370	222	1	335	2
39.5%	0.395	148,074	222	1	667	3
24.2%	0.242	90,602	95	1.1	867	דירה 13
8.5%	0.085	31,910	43.3	0.85		דירה 14
100.0%	1	374,635	794.3			סה"כ

במצב זה אין פיצוי על שטח חסר לדירה 13

דירה 14 " מקבלת " את הפיצוי שלה בדרך של תשלום מופחת ע"י שחיקה במקדם ההשבחה שלה למעשה היא חוזרת למצב של טבלה 2 {המעלית מגיעה עד קומה 3} ועודף התשלום נעשה ע"י דירה 13 ע"י מתן פקטור חיובי {10%} למקדם ההשבחה שלה .

6. סיכום :

- 6.1 כדי להגיע לחלוקת הוצאות התקנת מעלית לכל דירה יש להכפיל את המספר המהווה את החלק היחסי של כל דירה בסה"כ שטח הקומה כפול אחוז ההשבחה לקומה לדוגמה חישוב לפי **מצב 1**: דירה מס' 4 בקומה ראשונה {1} : שטח דירה 4 : 87 מ"ר , שטח קומה 1 = 212 מ"ר , החלק היחסי של הדירה בקומה = $41\% = \{87/212\}$ החלק של הקומה בסה"כ הוצאות התקנת המעלית = $8.1\% = \{מסה"כ הוצאות לבניין\}$ {לפי טבלה מס' 1} החלק של הדירה בהוצאות התקנת המעלית בבניין = $3.321\% = 8.1\% * 41\%$ {לפי מצב 1} כלומר אם התקנת המעלית עלותה \$50,000 - דירה 4 נושאת בעלות של : **\$1,660** {לפי מצב 1 כאשר המעלית מגיעה עד קומה 4}
- 6.2 על מנת לא לסבך את חישובי היחסיות הפיצוי לדירה 13 **במצב 1** יעשה בכסף או בשווה כסף
- 6.3 הנחות יסוד :
- 6.3.1 מספר מדרגות שווה בין קומה לקומה ,
- 6.3.2 המעלית לא פוגעת בדירות או שטח דירות {חוץ מדירה 13}

הנני להצהיר כי אין לי עניין בנכס והערכה זו בוצעה על פי מיטב הכרתי ושיפוטי המקצועי .

שער דולר ארה"ב : 4.5 ₪

