

### עקרונות לביצוע שמאות בתהליך שיוך דירות לחברי הקיבוץ

להלן הצעה המכילה עקרונות ושלבי עבודה לביצוע שמאות בתהליך שיוך הדירות בקיבוץ יד מרדכי.

השמאות תתבצע על ידי דורי דודוביץ – שמאי מוסמך ושרון גל – שמאית מוסמכת, אשר אין להם נגיעה אישית לתוצאות השמאות – על פי עקרונות שמאיים מקובלים ובהתאם לשיקול דעתם המקצועי והבלעדי.

מטרת חוות הדעת הינה קביעת ערכי הנדל"ן במסגרת תהליך שיוך הדירות לחברי קיבוץ יד מרדכי.

### פרק ראשון – שיטת העבודה

#### שלב א'

1. השמאות תתבצע על בסיס של דגמים.
2. המרכיבים שעל פיהם יגובש אומדן שווי הדגם/המבנה יכללו בין היתר:
  - 2.1 גיל הבית – ישקף את גילו של המבנה החל משנת הבניה של הבית.
  - 2.2 שטח הדירה – משקף את גודל הדירה (ברוטו) שהקיבוץ משייך לחבר (בניה פרטית לא תילקח בחשבון).
  - 2.3 פונקציונליות השימוש ביחידת הדיור (ובכלל זה חדרי המגורים, חדרי רחצה ושרותים, חצאי חדרים, מחסן, נישות וכד').
  - 2.4 אפיון יחידת הדיור כחד-משפחתי, דו-משפחתי, תלת-משפחתי, בית משותף.
  - 2.5 אפשרות הרחבה עתידית, ניצול פוטנציאל זכויות הבניה (אפשרויות הרחבה, קוי בנין וכד').
  - 2.6 רמת גימור – ישקף את המפרט הטכני של יחידות הדיור.
  - 2.7 מצב תחזוקה – אלמנטים מיוחדים מעבר לגילו של המבנה כגון: נזילות, סדקים משמעותיים, שקיעת רצפות מהותית וכד'.
3. בניה פרטית/הרחבה עצמית ושיפוץ עצמי לא ילקחו בחשבון.

#### שלב ב'

לאחר גיבוש תכנית פרצלציה ע"י האדריכל, יחל שלב ב' של עבודת השמאי בתהליך שיוך הדירות, כדלקמן:

1. תתבצע הערכת שווי כוללת של הנכס: זכויות הבניה ויחידת הדיור, ע"י שילוב של גישות השומה המקובלות.

## יד מרדכי – עקרונות שמאות – אושר בקלפי יד מרדכי בתאריך 28.12.08

2. המרכיבים והגורמים המשפיעים על שווי נכס ספציפי כוללים בין היתר:
  - 2.1 גודל הנכס.
  - 2.2 צורת הנכס.
  - 2.3 אפשרויות/מגבלות ניצול זכויות הבניה.
  - 2.4 גורמים נוספים כגון: קירבה לשטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ולמטרדים.
3. יתבצעו הערכה ואומדן כלליים לעלויות הפיתוח והתשתיות.
4. ייערכו על ידינו טבלאות שווי וריכוז נתוני הנכסים, כבסיס להכנה של טבלת האיזון לצורך שיוך הדירות לחברים.

### פרק שני – תהליך העבודה

1. השמאים יבצעו העבודה על פי שלב א' ו- ב' המוצגים לעיל בפרק הראשון של מסמך זה.
2. עם סיום ביצוע השמאות יועבר לכל בית אב דו"ח השמאות של דירתו.
3. החבר יהיה רשאי לערער על דו"ח השמאות בהתאם למנגנון יישוב סכסוכים של יד מרדכי.

### צוות שיוך דירות