בכמה לבטח?

מאמר זה נולד בשל הצורך שהתעורר נוכח הביקוש לפוליסות ביטוח דירות על בסיס שווי קפיטאלי - שווי הדירה – או מה שמכונה "דירה חליפית", בניגוד לביטוח המסורתי שחל על בסיס "עלות בנייה" בלבד, כמקובל היום עד כה.

בעקבות הפניות הרבות למשרדנו, בבקשת עזרה לעריכת תחשיבים לצורך קביעת "סכום הביטוח" לדירה, על בסיס שווי הדירה, לצורך עריכת פוליסת ביטוח המבטחת את מלוא שווי הדירה, או פוליסות המבטחות את "שווי הקרקע", שקדנו על הכנת מאמר זה כדי לתת כלי עזר ראשוני בסיסי לעוסקים במלאכה. רעידת האדמה שהורגשה ביום 1.4.2011 היא "קריאת השכמה" נוספת לעריכת ביטוח דירות ובתי מגורים בארץ, והיא מצטרפת למבול התקשורתי ורצף האירועים הקשים בעולם, המעלים את המודעות לסיכון רעידת האדמה, מודעות אשר הולידה את הביקוש לביטוח בכלל וביטוח על בסיס שווי הנכס בפרט, מה שיאפשר לכאורה, למי שדירתו חרבה, לרכוש דירה אחרת תחת זו שהוכרה כ"אובדן מוחלט", בהתאם לתנאי הפוליסה ורק לאחר שיעביר את זכויותיו בנכס למבטח.

ביטוח זה רלוונטי רק לבנייה רוויה[1] במקרים בהם מי שביטח את דירתו אינו יכול לשקמה או לבנותה מחדש, מאחר ושכניו לא ביטחו את דירתם, והם נותרו חסרי מקורות מימון, הופך השיקום, למי שכן רכש ביטוח, בלתי אפשרי.

מוצר ביטוח שווי הדירה, המשווק בצורות ובתנאים שונים, על ידי חלק מחברות הביטוח, הוא ביטוח שייתן למבוטח את שווי דירתו[2] או את שווי עלות הבנייה בתוספת שווי הקרקע, וזה ירכוש אחרת תחת זו שנהרסה. תנאי הפוליסות, של מבטחות שניאותו להציע ביטוח שכזה שונים[3]. חלקם בעייתיים ולא אדון בהם במאמר קצר זה הגם שעניין זה אינו פשוט כלל מכמה טעמים והבולט שבהם, האם תהיה בכלל בנמצא דירה שיוכל המבוטח לרכוש? ולכשיתעורר הביקוש הרב בעקבות אירוע רעידת אדמה, מה יקרה למחירים? לשוק הנדל"ן? לכלכלה? מה דין כל ההוצאות הנובעות ממכירת נכס (מס שבח והיטל השבחה) ועוד בעיות אחרות כמו מצב בו הזכויות לא רשומות (בטאבו או במנהל) או כשעל הנכס יש שעבודים, משכנתא,הערות אזהרה, עיקולים וכדומה.

שאלות רבות בלתי פתורות נותרות ללא מענה וגם אין להן פתרון ביטוחי בוודאי לא באופן קביעת "סכום הביטוח" הרי שווי הדירה הוא נכון ליום עריכת הביטוח.
וכבר אמרנו, ביטוח זה רלוונטי רק בבנייה רוויה[1].

[1] בנייה צפופה של בניני מגורים. בתי דירות בבנייני מגורים משותפים מעל קומה אחת. דירות בבתים משותפים.
[2] תחשיב שווי נכס בגישת העלות כולל לא רק את עלויות הבנייה וערך הקרקע , אלא גם רווח יזמי ועלויות נוספות כמו אגרות בנייה, הוצאות תכנון פיקוח והוצאות אחרות.
[3] במאמר לא אתייחס לניתוח הפוליסות הקיימות היום בשוק

חיפה והצפון: רחוב הנרקיסים 35 , ק.ביאליק 27216
טל: 04-8715370 פקס: 04-8715763
ת"א והמרכז: רחוב הברזל 38 רמת החייל, תל אביב יפו
טל: 03-7542873 פקס: 03-7622513
ירושלים: 02-5660085 ב"ש והדרום: 08-6450007
office@etkin.co.il נייד: 052-3728828

עד כה נהגו המבטחות להכפיל את שטח הדירה ברוטו, בעלות בניה למ"ר [4], בהתאם למיקום, סוג המבנה וסטנדרט הבנייה. שווי הקרקע לא בא כלל לידי ביטוי.

במגזר היהודי העירוני בבנייה רוויה, מקובל מכפלות של עלות בניה בטווח של החל מ-3,000 ₪ ועד 15,000 ₪ למ"ר, הכול בהתאם למיקום הגיאוגרפי והטופוגרפי של הנכס בשקלול גורמים אחרים כמו סטנדרט הבנייה, בעיות גישה ונגישות, שינוע ועוד גורמים אחרים המשפיעים על עלות הבנייה.

במגזר הערבי עלויות הבנייה נמוכות משמעותית מאלו שבמגזר היהודי.

במגזר הכפרי ובישובים בהם קיימת בנייה צמודת קרקע, שונה הדבר, הגם שאלו אינם זקוקים כלל לביטוח נכס על פי שווי הנכס, שכן היה והמבנה ייהרס בנייתו מחדש אינה מותנית או תלויה בשכנים ובביטוח שרכשו או לא.

בעת "ביטוח על פי שווי הנכס" מתעורר הצורך "להוסיף" את שווי הקרקע לעלויות הבנייה וזאת על מנת לקבוע סכום ביטוח נאות לנכס – סכום ביטוח שישקף את שווי הנכס או בשפה המקצועית את **<u>שווי הזכויות בנכס</u>**, ממוכר ברצון לקונה ברצון.

וכיצד נדע? כיצד נערוך שומה לכל דירה?

כל בר ביבי יודע ששוויה של <u>קרקע ליחידת דיור</u> משתנה בהתאם לאזורים בארץ. באזורי הביקוש מרכיב שווי הקרקע מגיע לכדי 50-60% משווי הדירה, ובפריפריה הוא מהווה רק 10-25% משווי הנכס ובמקומות אחרים אף פחות מכך.

כלל ידוע הוא גם כי שתי דירות באותו בניין, אפילו היו באותה קומה ממש, שוויין שונה שכן השווי מושפע מגורמי שווי רבים כ"כ המכונים בפינו "מקדמי שווי". די שהאחת פונה לפארק והשנייה לעבר כביש סואן כדי ששוויין יהיה שונה אפילו בעשרות אחוזים.

גורמי השווי ומקדמי השווי[5] הם רבים כ"כ והמשתנים הם מיוחדים כ"כ, עד שאלו מחייבים ביקור בנכס וברור פרטני של כל אחד מהמשתנים שכן שוק הדירות הנו שוק הטרוגני מאד והשונות כמעט אין סופית. גורמי השווי או "מקדמי השווי" הם "לחם חוקו" של שמאי המקרקעין.

[4] עלות הבנייה למ"ר משתנה ואיננה קבועה והיא מושפעת מגורמים רבים.

[5] סוג הבעלות, מספר הבעלים, המצב הסטטוטורי, קיומן של זכויות בנייה נוספות, התכניות החלות על החלקה, מיקום, ייעוד, שטח, גובה, קומה, נוף, כיווני אוויר, מעלית,חנייה, רעש, גיל המבנה,תשתיות, תעסוקה, תחבורה, חינוך, שירותים מוניציפאליים, פרטיות, שכנים, צפיפות, ממ"ד, מרפסת, מקלט, אופנה, מבנה לשימור, איכות סביבה, זיהום אוויר,תוחלת החיים ביישוב, מחלות סרטן, קרינה, אנטנות סלולאריות, קווי מתח, ההשקעות הקיימות בנכס, ההשקעות הנדרשות בנכס, בלאי תכנוני, סוג המבנה וחומרי הבנייה, מקיום טופוגרפי וגיאוגרפי, ועוד גורמי שווי ומקדמי שווי אחרים.

פטור בלא כלום לא אוכל ולכן אספתי מספר כללים לצד כלים שיאפשרו קביעה ראשונית בלבד ואלו רוכזו במסמך זה לצד מפה עם טווחי שווי לפי מ"ר שיקלו על עריכת התחשיב הבסיסי הראשוני.
את התחשיבים יש לערוך לפי הכפלת שטח הדירה ברוטו (כולל ש"ש ממ"ד חנייה מחסן וחלק יחסי ברכוש המשותף).
באם שטח הדירה בבחינת "נעלם" להלן מפתח תחשיב שיקל על מציאת מכפיל "שטח הדירה ברוטו" , לפי מספר החדרים. (חדר =25 מ"ר)

מס' החדרים	שטח הדירה במ"ר
1	25
2	50
3	75
4	100
5	125
6	150

מפתח כללי של התאמות / מקדמי שווי נוספים שיש לקחת בחשבון ולהוסיף לשווי הבסיסי

מהות ההשבחה	מקדם השווי
שטח מישורי	1
שטח גבעי	1.1
שטח הררי	1.3
גובה	1.1
קומה גבוה	1.2
נוף	1.3
3 כיווני אוויר	1.1
מעלית	1.1
חנייה	1.1
שקט	1.1
דירה חדשה	1.2
תשתיות	1.1
מיעוט דיירים	1.1
ממ"ד	1.1
מרפסת	1.1
מחסן	1.1
מבנה לשימור	1.3
תכנון מיוחד	1.2
נכס מושקע	1.2
בנייה ירוקה	1.1
נכס מיוחד או נדיר	1.5

חיפה והצפון: רחוב הנרקיסים 35 , ק.ביאליק 27216
טל: 04-8715370 פקס: 04-8715763
ת"א והמרכז: רחוב הברזל 38 רמת החייל, תל אביב יפו
טל: 03-7542873 פקס: 03-7622513
ירושלים: 02-5660085 ב"ש והדרום: 08-6450007
office@etkin.co.il נייד: 052-3728828

להלן טווח שווי הנכסים בבנייה רוויה בלבד שיסייעו לחשב את סכום הביטוח

המחירים באלפי ₪[6] בהתאם למפת הנפות וקוד הנפות. להורדת מפת הנפות לחץ כאן

קוד הנפה	שם הנפה	שווי בש"ח / מ"ר [7]
11	ירושלים	6,000-35,000
21	צפת	3,000-10,000
22	כינרת	3,000-8,000
23	יזרעאל	3,000-8,500
24	עכו	3,000-8,500
29	גולן	3,000-8,500
31	חיפה	3,000-15,000
32	חדרה	3,000-8,500
41	השרון	7,000-30,000
42	פתח תקווה	6,000-15,000
43	רמלה	3,000-7,000
44	רחובות	6,000-13,000
51	תל אביב	10,000-50,000
61	אשקלון	4,000-10,000
62	באר שבע	3,000-10,000
77	יו"ש	3,000-7,000

[6] ישנם אזורים בארץ בהם שווי הנכס נמוך מעלות הבניה. במקרים אלו יש לבטח ע"פ עלות הבנייה.
[7] כולל מ.ע.מ. בנייה רוויה. יד שניה, לפני הפעלת מקדמי שווי

מענה פרטני יינתן לפונים שיעבירו פרטים אלו למשרדנו בעלות של 88 ₪ כולל מ.ע.מ. לכל פנייה.

כתובת הדירה	שטח ברוטו במ"ר	קומה מתוך	מעלית אחת או יותר
שנת הבנייה	**מס' החדרים**	**מצב הדירה**	**חנייה אחת או יותר**

השקעות מיוחדות	ממ"ד	מקלט	מחסן	לובי	מרפסת	הערות

שם המזמין[3] ותפקידו	טל' ופקס	נייד ומייל:	חברת הביטוח וסניף:

מלא, העתק והדבק את נתוני הטבלה, לתוכן ההודעה. לחץ כאן

[3] ידוע לי ואני מאשר שמשלוח הפנייה מהווה התחייבות תשלום שתיגבה לאחר החזרת המענה למזמין.

בכבוד רב,

חיים אטקין

שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי רכוש ואלמנטרי

מומחה לנזקי רכוש, תביעות ביטוח,
ירידת ערך נכסים בעקבות נזקים, ונזקי חבויות

מקרקעין, נכסים מיוחדים, דירות ובתי יוקרה
שמאות רכוש, מבנים תכולה ונזקי ביטוח
הערכות תכולה נזקים וירידות ערך נכסים
חוות דעת ועדות מומחה בבית המשפט
www.etkin.co.il

חיפה והצפון: רחוב הנרקיסים 35 , ק.ביאליק 27216
טל: 04-8715370 **פקס:** 04-8715763
ת"א והמרכז: רחוב הברזל 38 רמת החייל, תל אביב יפו
טל: 03-7542873 **פקס:** 03-7622513
ירושלים: 02-5660085 **ב"ש והדרום:** 08-6450007
office@etkin.co.il **נייד:** 052-3728828