



קווים מנחים

פרק כ': עריכת שומות לתחנות תדלוק (עדכון מספר 1)

אדר א' תשפ"ב
פברואר 2022

הרכב חברי הצוות:

מר אוהד עיני,	השמאי הממשלתי הראשי
גב' סיגלית שושן,	סגנית השמאי הממשלתי הראשי
גב' אטל ריינס,	סגנית מנהלת מחוז תל אביב והמרכז
מר שמואל שרון	שמאי מקרקעין
מר ערן יואבי	שמאי מקרקעין
מר זהר שלפמן	שמאי מקרקעין

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' -073-3927805



תוכן עניינים

1.	רקע	3
2.	כללי	4
3.	סוגי סווג של תחנות תדלוק	5
4.	המאפיינים הפיזיים של הנכס - "תחנת תדלוק"	6
5.	היבטים תכנוניים	7
6.	רישוי עסקים בתחנות תדלוק	9
7.	איכות הסביבה, זיהום קרקע ומי תהום בתחנות תדלוק	9
8.	זכויות משפטיות/קנייניות בתחנות תדלוק	11
9.	היבטים כלכליים ותפעוליים במכירת דלקים	12
10.	גישות השומה המתאימות לשומת תחנת תדלוק	15
11.	שומה של תחנה בנויה ופעילה בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות או כעסק חי	16
12.	שומה של קרקע לתחנה, בגישת היוון ההכנסות ובגישת העלות (החילוץ)	19
13.	שיעור ההיוון הראוי בתחשיב שווי הזכויות בתחנת תדלוק	23
14.	פעילות עסקית נוספת בתחנות תדלוק	25
15.	עלות בניה של תחנת תדלוק	28
16.	מע"מ	29
17.	הסתייגות כללית	29
18.	אחרית דבר צופה פני עתיד	29
30	נספח: דוגמאות ותחשיבים	30
30	כללי:	30
30	דוגמאות להערכות השווי:	30

הנהלת האגף



1. רקע

הצורך בעדכון פרק זה בקווים המנחים, בחלוף למעלה מעשור מפרסום המהדורה הקודמת, נובע מהעובדה שענף הדלק הינו תחום שעובר תמורות רבות, המחייבות את העוסקים בשמאות בשוק נכסים זה, להתעדכן ולעדכן את שיטות העבודה ומרכיביה.

השינויים בענף נבעו, בין היתר, מהתערבות ממשלתית ושינויי רגולציה, שעיקרם כדלקמן:

א. שחיקה של מרווח השיווק בבנזין וסולר: מרווח השיווק לבנזין 95 אוקטן הנו מוצר בפיקוח על ידי מנהל הדלק ונקבע על ידו. במהלך השנים האחרונות הפחית מנהל הדלק את מרווח השיווק פעמיים. מהלך זה גרם לפגיעה בריווחיות בתחנות התדלוק.

ב. פריסת תחנות תדלוק: חברות הדלק הגדולות הגיעו לפריסה הקרובה למרבית מבחינתן, ולכן הן ממעטות ליזום ולהקים תחנות דלק חדשות.

ג. מעבר לרכבים בהנעה חשמלית: נכון למועד כתיבת קווים מנחים אלה, כפי שעולה מהחלטות ממשלות החברות ב-O.E.C.D וממשלות ממדינות אחרות, סביב 2030 צפוי שינוי מהותי ברגולציה ובכוננת מרבית המדינות המפותחות לאסור על ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק) ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת.

מובן כי לא מדובר בארוע קצר אלא על תהליך הדרגתי אשר יתפרס על פני מספר שנים. כשמגמה זו תבוא לידי יישום, היא תחייב גם את תושבי ישראל לרכוש רכבים חדשים בטכנולוגיה חשמלית בלבד, כתוצאה מכך תגרום לירידה בביקושים לבנזין ולסולר ומכאן להשפעה על שווי תחנות התדלוק.

לאור השפעת הציפיות על שווי הנדל"ן, מדיניות זו משפיעה כבר היום על שווי תחנות התדלוק.

הערה כללית: הנתונים המופיעים בפרק זה, מבוססים על נתונים שעמדו בפני הצוות בעת כתיבת הפרק, והם מהווים נתונים כלליים ו/או ממוצעים כלל ארציים.

אין בנתונים/הערכים המצויינים בפרק, כדי להוות תחליף לבדיקה מעמיקה ויסודית ושיקול דעת של השמאי, העורך שומה בהתאם לעקרונות שנקבעו כאן.



2. כללי

תחנת תדלוק היא נכס מקרקעין המשמש למכירת דלקים לכלי רכב ומכירת מוצרים ושירותים משלימים לפוקדים אותה.

ההתייחסות השמאית לנכס זה מושפעת מתכונותיו הייחודיות של הנכס ויחודיותו של שוק הדלק:

א. תחנת תדלוק מותאמת פיזית לשימוש המסחרי לממכר דלקים (קשר חד ערכי בין העסק למקרקעין), והיקף ההשקעה בהקמתה גבוה ביחס להיקף הבינוי.

ב. ככל עסק מסחרי הרווח התפעולי בתחנה הוא מכפלה של הכמות הנמכרת ברווח התפעולי ליחידה¹.

ג. בדומה לנכסים מסחריים אחרים, קיימת שונות גבוהה בשווי תחנות תדלוק, בין היתר בהתאם למיקום, אשר משפיע על היקף מכירת הדלקים, רמת הפעילות המסחרית הנלווית ורמת התחרות עם תחנות סמוכות.

ד. סוג הדלק העיקרי הנמכר במרבית תחנות התדלוק הינו בנזין 95 אוקטן. המחיר המרבי של בנזין 95 מפוקח ע"י מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה. [לפי צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים \(מחירים מרביים בתחנות תדלוק\), התשס"ב - 2002](#). המחיר² מתעדכן בחצות הלילה ביום העבודה הראשון בכל חודש.

ה. מרווח השיווק³ בבנזין 95 אוקטן (המכונה גם "סל הוצאות השיווק לבנזין") מהווה חלק ממחיר הבנזין לצרכן, ומתעדכן פעמיים בשנה, ב-1 במרס וב-1 בספטמבר, על פי צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק). מרווח השיווק נקבע על ידי משרד האוצר ומשרד האנרגיה והמים, באמצעות ועדה בינמשרדית.

ו. כיוון שמחירי המכירה לסולר אינם מפוקחים, מרווח השיווק לסולר גם הוא לא מפוקח ואיננו קבוע. למרות זאת ניתן לומר כי בחלק גדול מהמקרים, עקב התחרות ומדיניות ההנחות הנהוגה בתחום הסולר, **מרווח השיווק לסולר בפועל הנו נמוך מהמרווח בבנזין. אולם, באזורים בהם התחרות נמוכה יתקבל מרווח שיווק זהה ולעיתים אף גבוה ממרווח השיווק לבנזין.**

¹ הרווח התפעולי ליחידה הוא ההפרש בין עלות המכר (עלות הרכישה + עלויות ההפעלה) לבין המחיר לצרכן.

² הפיקוח מתייחס למחיר מרבי בשירות מלא ובשירות עצמי. מחיר באילת ללא מע"מ ומחיר בכל הארץ.

³ כפי שיוסבר בהמשך, מרווח השיווק ישמש אותנו בקביעת שווי התחנה.

הנהלת האגף



- ז. מכיוון שבחלק ניכר מתחנות התדלוק, הפעילות ברחבי הארץ, זכויות הבעלות/חכירה אינן שייכות לחברת הדלק המפעילה את התחנה, התפתח שוק נרחב של שכירות תחנות, כאשר חברת הדלק מהווה שוכר של קרקע/תחנת תדלוק בנויה.
- ח. בנוסף לפעילות מכירת הדלקים, הנהוגה בתחנות, קיימת בתחנות פעילות מסחרית אחרת - החל מחנויות נוחות, המציעות למתדלקים בעיקר מוצרי מזון לצריכה מיידית ואביזרים משלימים (רכב, סולר וכו'), ועד שטחים מסחריים נרחבים בדמות מרכזי קניות, הפועלים לצד תחנות התדלוק, ומציעים בין היתר שירותי הסעדה, מזון ופנאי ללקוחות התחנה ואף ללקוחות יעודיים. לעיתים שירותי התדלוק מהווים מוצר נלווה לפעילות המסחר העיקרית. בתחנות רבות נמצא גם מכוני שטיפת רכב. במיעוט מהתחנות פועלים מתקני תקרים (פנצ'רים).

3. סוגי סווג של תחנות תדלוק

סווג תחנות התדלוק יכול להתבצע ע"פ מספר קריטריונים.

להלן מס' סווגים רלוונטיים:

1. סווג לפי מיקום:

מיקום התחנה מצביע בדרך כלל על אופי פעילותה, על מאפייני עיקר הלקוחות הפוקדים אותה (אוכלוסייה המתגוררת/עובדת בסביבה או לקוחות מזדמנים), על תמהיל המכירות בה וכדו'.

מאפיינים נוספים	שעות פעילות מקובלות	סיווג/מיקום
מכירת סולר בכמות גדולה יחסית.	עיקר הפעילות היא בשעות העבודה באמצע השבוע	תחנות עירוניות - באזור תעשייה
	פעילות בכל השבוע וברוב שעות היממה	תחנות עירוניות - באזורי קניות ובילוי
מכירת סולר בכמות קטנה יחסית	פעילות בכל השבוע בעיקר במהלך היום	תחנות עירוניות - באזור מגורים
	פעילות בכל השבוע	תחנות בין-עירוניות - בכבישים בין עירוניים או ביציאה/כניסה מישוב
מיועדות לתדלוק כלים חקלאיים/רכבי הישוב. מיועדות לתדלוק רכבי העבודה של החברה. בד"כ סולר	שירות עצמי	תחנות "פנימיות" - בתחום קיבוץ או מושב (בתחום המשבצת) או בתחום מפעל/מוסד ציבורי

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805



2. סוג לפי כמות מכירת הדלקים:

כמות הדלקים הנמכרת משקפת את נפח הפעילות העסקית בתחנה והיא הנתון העיקרי אשר מובא בחשבון בשומה. היקף המכירות החודשי הממוצע בתחנה יכול לנוע בין 100 – 1,200 ק"ל. כאשר השכיח הארצי למכירת דלק בתחנות הוא כ- 300 - 350 ק"ל לחודש.

3. סוג לפי קריטריונים אחרים:

ניתן לסווג את סוג התחנה בהתאם לציבור אותן הן משרתות: תחנות "ציבוריות"⁴ ותחנות "פנימיות", סיווג בהתאם לסוג השירות שניתן בהן: שירות עצמי, שירות מלא או שירות עצמי ומלא משולב, סיווג בהתאם למאפייני תחנת התדלוק: קיימת/לא קיימת חנות נוחות, פתוחה/לא פתוחה 24 שעות וכדו'.

ישנם סוגי סווג נוספים, הרלוונטיים בעיקר לחברות הדלק עצמן, כגון: סוג ע"פ מאפיינים קנייניים (שכירות, בעלות, חכירה, חכירת משנה וכו'), סוג לפי זהות המפעיל (הפעלה עצמית, מפעיל מטעם החברה, מפעיל עצמאי (אספקת דלקים בלבד) או סוג לפי זהות החברה המפעילה/מספקת דלקים (האם אחת מ- 4 החברות הגדולות או שאר החברות).

4. סוג תכנוני:

לעניין הסיווג התכנוני, ראה פירוט בסעיף 5 להלן.

4. המאפיינים הפיזיים של הנכס - "תחנת תדלוק"

א. שטח המגרש השכיח לתחנת תדלוק הוא בין 1.0 דונם לבין 3.0 דונם (שטח גדול מזה קיים בתחנות ישנות). קיימות גם תחנות ציבוריות על שטחי קרקע קטנים מ- 1 דונם. בחוזים ישנים של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) הגודל השכיח הינו כ- 1.5 דונם למרכיב התדלוק והיתרה יוחסה לחלק המסחרי.

⁴ בחוק משק הדלק (איסור מכירת דלק לתחנות תדלוק מסוימות), תשס"ה – 2005, מוגדרת "תחנת תדלוק" כ"אתר שבו מתבצעת מכירה או אספקה של דלק לציבור, או לצריכה עצמית וגם לציבור, בדרך של תדלוק"; ואילו "תחנת תדלוק פנימית" מוגדרת בחוק כ"תחנת תדלוק, שאינה ממוקמת בצדי דרך ראשית, כמשמעותה בתכנית מיתאר ארצית (תמ"א) 3 לדרכים, שבהתאם להיתר הבניה או רישיון העסק שניתן לה, ניתן לספק בה דלק לצריכה עצמית בלבד; בפרק זה, לצורך אבחנה בין שני סוגי התחנות, המונח "תחנת תדלוק ציבורית" מתייחס לתחנת תדלוק, כהגדרתה בחוק.



- ב. בסמוך לכניסה לתחנה מצוי עמוד הפרסום הממותג שלה. על פי תקנות רישוי עסקים, קיימת חובה להציב על גבי העמוד את לוח המחירים של מוצרי הנפט הנמכרים בתחנה, ברגע נתון.
- ג. בחזית המגרש מצוי בדרך כלל אזור התדלוק המקורה בגגון, שבו איי התדלוק ולצידם מסלולי עצירה לתדלוק כלי רכב.
- ד. בצמוד לשטח התדלוק ממוקם מבנה התחנה, ששטחו השכיח נע בין 80 מ"ר לבין 130 מ"ר⁵, ובו בדרך כלל - חנות נוחות, משרדי ניהול התחנה, חדרי שירותים, מרחב מוגן מוסדי (ממ"מ) ומחסנים.
- ה. בחלק מתחנות התדלוק, אשר נבנו על פי תכניות מפורטות או לפני החלת תיקון 2 של תמ"א 18, בנויים שטחים בהיקפים גדולים יותר הכוללים שימושים שונים, החל ממכוני סיכה ותיקון תקרים ועד לשטחי מסחר נרחבים.
- ו. מעל לאיי התדלוק ומסלולי העצירה בנוי, כאמור, גגון, ששטחו בדרך כלל בטווח שבין 200 מ"ר לבין 400 מ"ר (גגון בשטח 400 מ"ר נחשב לגגון גדול). לגגון אין תכלית ושווי עצמאיים משלו, אלא כגגון לשטח התדלוק.
- ז. בדופן התחנה מצויה, על פי רוב, חוות המיכלים - הכוללת את המיכלים הטמונים, פתחי מילוי המיכלים, חניית המיכלית - ממנה נפרקים מוצרי הנפט ומערכת מישוב האדים מהמיכלים (STAGE 1).
- ח. יתרת שטח המגרש משמשת למעבר כלי הרכב, שטח תמרון, חניות, מדרכות, רחבות ישיבה לבאי חנות הנוחות, גינון ושירותי רכב כגון: מתקן שטיפה, ניקוי ידני, ותקריה. מתקן למילוי אויר מהווה פריט חובה בתחנות ומצוי בדרך"כ בכיוון היציאה ממנה.

5. היבטים תכנוניים

- א. התשתית התכנונית לתחנות תדלוק הונחה בתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (תמ"א 18). נכון למועד כתיבת קווים מנחים אלה, תמ"א 4/18⁶, שבאה במקום תמ"א 18 על שינוייה (תיקונים 1-3), היא התכנית התקפה, בכפוף להוראות המעבר האמורים בה בסעיפים 18 ו- 19. (להלן: התמ"א או תמ"א 4/18)⁷.

⁵ השטח הבנוי בתחנה ללא חדרי שירותים סניטריים הוגבל בתמ"א 18 ל- 80 מ"ר עיקרי בתחנות מדרגה א' ול- 130 מ"ר עיקרי לתחנות מדרגה ב' ו- ג'. בתמ"א 4/18 תיקון 2, נקבע כי השטח דלעיל הינו השטח העיקרי ועליו יתווספו שירותים סניטריים וממ"מ.

⁶ שינוי מס' 4 לתמ"א 18. התמ"א פורסמה למתן תוקף ביום 23/8/2006, בי.פ. 5568.

⁷ נכון להיום אושרו שני שינויים לתמ"א 4/18: שינוי מספר 1, פורסם למתן תוקף בי.פ. 7299, ביום 7/7/2016. שינוי מספר 2, אושר בממשלה ביום 20/11/2017.

הנהלת האגף



- ב. תמ"א 4/18 מסווגת את תחנות התדלוק לחמש דרגות – תחנה זעירה, תחנה מדרגה א', תחנה מדרגה ב', תחנה מדרגה ג' ותחנה לצריכה עצמית (פנימית). כל התחנות, למעט התחנה לצריכה עצמית (פנימית), נועדו לשמש את הציבור הרחב. בתחנה זעירה ובתחנה לצריכה עצמית (פנימית) אסורים שימושים מסחריים. דרוג התחנות – א', ב' ו-ג', קובע את גודל מבנה התחנה ואת מגבלת הרכב הכבד המותר בכניסה אליה (בתחנה מדרגה א', עד 4 טון).
- ג. קיימות תוכניות מפורטות שמתירות במגרשים לתחנות תדלוק שטחי בינוי, לרבות שטחי מסחר, העולים על השטחים המותרים בתמ"א. כיום ניתן לקדם תוכניות במתכונת זו, תחת יעוד "מסחר ותחבורה".
- ד. בחלק מהמקרים החלק המסחרי מתוכנן כמגרש נפרד שייעודו מסחרי, המתפקד יחד עם מגרש התחנה. במקרה כזה השטח המסחרי אינו מוגבל לפי תמ"א 4/18 אלא בהתאם לתכנית שחלה לגביו.
- ה. סעיף 8 בתמ"א מאפשר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה להוציא היתר לתחנת תדלוק בקרקע שיעודה בתכנית מפורטת לתעשייה⁸, משרדים ומסחר או לחניון, שאינה באזור בנוי למגורים, וזאת ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת לתחנת תדלוק⁹.
- ו. לפי סעיף 62 א. א. (א) (10) לחוק התכנון והבניה, ועדה מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת לתחנת תדלוק, בקרקעות ביעודים שונים (תעשייה, מסחר, חקלאות ועוד), בתנאי שקיימות זכויות בניה בתכנית המאושרת ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לשימושים מסחריים ולשירותי רכב, המיועדים לשרת את משתמשי התחנה, לא יעלה על 80 מ"ר.
- ז. לפי סעיף 15 בתמ"א, תחנת תדלוק נדרשת לשמור על מרחקים מיעודים ושימושים רגישים. כך למשל נקבע מרחק מינימלי, מגבול מגרש למגורים או לשימוש דומה, של 40 מ', וממגרשים למבני ציבור - 80 מ' או 40 מ', בתחנה בה 4 משאבות לכל היותר. הסעיף כולל גם התייחסות למרחקים מכניסה ויציאה בתחנות תדלוק, ביחס לחיבורים (צמתים לרבות מחלף) בדרכים לפי מדרג.
- ח. על פי הנחיות מנהל התכנון - לא ניתן להתיר תחנת תדלוק במסגרת שימוש חורג¹⁰.
- ט. על פי הנחיות מנהל התכנון - גגון המשאבות מהווה שטח בניה עיקרי, אולם לא ניתן להסב אותו לבינוי אחר בתחום התחנה¹¹.

⁸ לרבות מלאכה.

⁹ חלק מהוועדות דורשות הכנת תכנית מפורטת נוספת בסמכות הוועדה המקומית גם במקומות שבהן התמ"א מאפשרת מתן היתר ללא תכנית כזו.

¹⁰ מסמך שאלות ותשובות בנושא תמא/4/18 משנת 2012. מצורף כנספח לקווים מנחים אלה.

¹¹ מסמך שאלות ותשובות בנושא תמא/4/18 משנת 2012.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805



- י. במגרשים אשר יעודם נקבע בתכניות מפורטות לתחנות תדלוק, טרם אישורה של תמ"א 4/18, בדיקות התאמה ואישורים רבים נדחו לשלב ההיתר¹². יוצא מכך, כי קיימים מגרשים שעל אף יעודם לתחנת תדלוק, לא יותר להוציא בגינם היתר בניה לתחנה אם לא יעמדו בדרישות התמ"א.
- יא. בשנים האחרונות מקודמות לגבי דרכים ארציות רבות, תכניות תשתית לאומית (תת"ל)¹³ וכן תכניות לדרכים עוקפות לישובים, במקרים בהם קיימות דרכים ארציות חוצות ישובים. לאור זאת, בעת עריכת חוות דעת למגרש, המיועד לתחנת תדלוק או לתחנת תדלוק קיימת, יש לבחון בין היתר גם שינויים תכנוניים צפויים במערכת הדרכים, אשר עשויים להשפיע על דרכי הגישה לתחנה ועל כמות הרכבים אשר תחלוף סמוך למגרש ו/או לתחנה.
- יב. המועד הקובע לעניין היטל השבחה, בעת הגשת בקשה להיתר לתחנת תדלוק, בהתאם לסעי' 8 לתמ"א, הינו מועד אישור הבקשה להיתר בוועדה המקומית.¹⁴

6. רישוי עסקים בתחנות תדלוק

- א. רכיבי תחנת התדלוק השונים מהווים פריטי רישוי עסקים נפרדים, בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג-2013 – מרכיב התדלוק, חנות הנוחות ועסקים נוספים בתחנה, כגון: מסחר (ככל שטעון רישוי), הסעדה, מתקן שטיפה למכוניות, פנצ'ריה ושרותי רכב.
- ב. המשמעות היא, שבגין כל פריט אמור להתקבל רישיון עסק משלו המוגבל, על פי רוב, בזמן.
- ג. במסגרת עריכת חוות דעת לתחנת תדלוק קיימת, ציון קיומם של רישיונות עסק תקפים לכל אחד מפריטי הרישוי השונים, הינו בעל חשיבות. הדבר מעיד כי העסק מתנהל על פי הדרישות הרגולטוריות וכי אין מרחפת מעליו סכנת סגירה אפשרית.

7. איכות הסביבה, זיהום קרקע ומי תהום בתחנות תדלוק

- א. ישנן כ- 3,000 תחנות תדלוק בישראל ציבוריות ופנימיות. מניסיון שנלמד במשרד להגנת הסביבה, בין היתר מההסדר עם חברות הדלק הגדולות ומטיפול בזיהומים

¹² לגבי תחנה שתוכננה אחרי תמ"א 4/18 (אשר אושרה ב.פ. 5568 מיום 23/08/2006) נדרשו הבדיקות בשלב ההפקדה או בשלב הוצאת ההיתר לפי סעיף 8.

¹³ ככלל, בתכניות אלה, הגישה אל תחנות תדלוק מתוכננת דרך כבישי שירות, לאורך הדרך הראשית.

¹⁴ עפ"י ברמ 505/15 - אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון (בקשה לדיון נוסף נדחתה בדנ"מ 4093/16).

הנהלת האגף



- בתחנות פרטיות ופנימיות, נמצא כי בכ- 90% מהתחנות הוותיקות (שהוקמו לפני 1997) מצוי זיהום בהיקפים משתנים. הפוטנציאל לזיהומי קרקע ומי תהום קיים מכל תחנות התדלוק, לרבות מתחנות חדשות, וזאת לנוכח המסחר הנרחב בדלקים. יש לציין, שכמות הצנרת הלא אטומה קטנה לאורך הזמן, בשל החלפתה בצנרת חדשה, ומכלים חדי דופן מהווים את הרוב המוחלט מהמכלים הדולפים.
- ב. לצד תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), תשנ"ז 1997, הוראות בדבר מניעה של זיהומי קרקע נקבעות במסגרת המפרט האחיד של תחנות הדלק, תחת חוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968. המפרט קובע חובות שונות בין היתר בהיבטים של איטום, ניקוז נגר ותשטיפי דלקים, ניטור זיהומי מי תהום, ושיקום זיהומי קרקע.
- ג. לפי דו"ח של המשרד להגנת הסביבה, אשר פורסם בשנת 2014 וצפוי לעבור עדכון, העלויות של **שיקום קרקע** (ללא מי תהום) יכולות לנוע בין מאות אלפי ש"ח עד מספר מיליוני ש"ח, תלוי בחומרת הזיהום, עומק הזיהום, סוג הטיפול האפשרי, עבודות אזרחיות משלימות, וכן בגודל התחנה. **האומדן העדכני נע בממוצע של כ- 400 אלף ש"ח לתחנה פנימית, ומיליון ש"ח לתחנה ציבורית ישנה**. בהינתן ממצאים של גזי קרקע, ייתכנו דרישות מיגון מבנים וחללים תת ועל קרקעיים, אשר אף הן כרוכות בהוצאות כלכליות נוספות.
- ד. מסד הנתונים על קרקעות מזוהמות המנוהל על ידי המשרד להגנת הסביבה צפוי להיות מפורסם לציבור הרחב ונגיש לקהל השמאים באתרי GOVDATA ו GOVMAP. מסד הנתונים מכיל מידע על אתרים חשודים בזיהום או מזוהמים, וכן על סטטוס הטיפול. במסד הנתונים ישנו מידע על 900 תחנות תדלוק. נכון להיום, דוחות קרקע מפורסמים באתר חופש המידע של המשרד להגנת הסביבה, בכתובת:
https://www.gov.il/he/departments/guides/moep_foi
כמו כן, למידע על סטטוס תחנות תדלוק, לרבות תהליכי בדיקה של זיהומי קרקע, ניתן לפנות לכתובת דוא"ל ייעודית של המשרד: soilinfo@sviva.gov.il.
- ה. לעניין הפירוט הנדרש בשומה, על השמאי/ת לבחון את הנושאים הבאים ולתת עליהם את הדעת בחוות דעתו:
1. **האם, קיים חשד לזיהום קרקע**, גז קרקע, או מי תהום (לפי מאגרי המידע של המשרד להגנת הסביבה או מידע שהתקבל מבעלי התחנה או מפעיליה).
 2. **האם ישנם הליכים פתוחים מול המשרד להגנת הסביבה או רשות המים לטיפול בזיהום**, לרבות פירוט צעדי חקירת קרקע או שיקום, סוג השיקום וכן עלויותו המוערכות (לפי מידע שקיבל מבעלי התחנה או מפעיליה).

הנהלת האגף



3. יש לפרט את מאפייני התחנה היוצרים חשד לזיהום, כגון גיל התחנה (בפרט אם נבנתה טרם 1997 (מועד תחילת תוקף תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), (תשנ"ז-1997)).
4. כשלים שאותרו בבדיקות אטימות, לפי מכתבי הממונה במשרד להגנת הסביבה הנשלחים באופן סדור לבעל או מפעיל התחנה, ודרישות לעבודות תשתית או תיקון של משטחים.

8. זכויות משפטיות/קנייניות בתחנות תדלוק

זכות הבעלות במקרקעין המיועדים לתחנות תדלוק יכולה להיות שייכת למדינה/קק"ל/רשות הפיתוח (בניהול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)) או לבעלים פרטיים, לרבות בעלות של חברות הדלק עצמן.

חבילת הזכויות בתחנת תדלוק נחלקת, במקרים רבים, בין מספר בעלי זכויות. להלן הרכבי הזכויות השכיחים:

- א. **תחנת תדלוק בבעלות פרטית של חברות הדלק** - יצוין כי בשנים האחרונות ניכרת מגמה בקרב חברות הדלק להגדיל את נתח התחנות מסוג זה, מתוך סך התחנות תחת תפעולן.
- ב. **תחנת תדלוק, שבה הקרקע לתחנת תדלוק בחכירה ראשית, של חברות הדלק, מרמ"י (בד"כ) או מפרטי** - חברות הדלק מתייחסות לתחנות שבחכירה ראשית ישירה שלהן מרמ"י, בדומה לתחנות בבעלות. קיימות תחנות בבעלות פרטית של יזמים, לגביהן נחתמו חוזי חכירה עם חברות הדלק (5 שנים ומעלה). בחלק מהמקרים הוחכרה תחנה בנויה ובחלק מהמקרים הוחכר מרכיב הקרקע וחברת הדלק בנתה את התחנה (לעתים אף תכננה את התחנה).
- ג. **קרקע לתחנת תדלוק או תחנת תדלוק בנויה בחכירת משנה ארוכה, של חברת הדלק, מחוכר של קרקע מרמ"י** - בהתקשרות זו חברת הדלק חוכרת את המקרקעין (בד"כ מגרש) לתקופה קצובה (5 שנים ומעלה). בחלק מהמקרים הוחכרה תחנה בנויה ובחלק מהמקרים הוחכר מרכיב הקרקע וחברת הדלק בנתה את התחנה (לעתים אף תכננה את התחנה).
- ד. **תחנות תדלוק בנויות, שמושכרות (לתקופה קצרה יחסית) במצב לחברת הדלק** - בהתקשרות זו שוכרת חברת הדלק את המקרקעין לתקופה קצובה (עד 5 שנים). חברת הדלק בדרך כלל משקיעה בתחילת תקופת השכירות סכום ראשוני (שיפוץ מקיף הכולל מיתוג, מחשוב לרבות אמצעים טבולים, ציוד פריק לרבות משאבות (מנפקות), נגישות

הנהלת האגף



והתאמת התחנה לפעילות חברת הדלק), שעשוי להיות משמעותי. בהסכמים נקבעים דמי שכירות לתחנה כבנויה (המגלמים את מרכיב הקרקע ואת עלויות הבניה).

ה. **קרקע לתחנת תדלוק בחכירה ראשית של נכי צה"ל מרמ"י, כאשר חברת הדלק היא חוכרת משנה בתחנה** – צורת התקשרות זו קיימת בעשרות תחנות בישראל והיא נועדה לשיקום תעסוקתי של החוכר הראשי (נכה צה"ל). בתחנות אלו **קיימות מגבלות על העברת זכויות**. במסגרת ההתקשרות חברת הדלק בונה את התחנה, משלמת את התשלומים לרמ"י ואילו החוכר הראשי רוכש את מוצרי הנפט ומפעיל את התחנה, לצורך שיקומו התעסוקתי.

1. **תחנות הפועלות תחת הסכם "אספקה ושאיילה":**

במקרים אלה נחתם הסכם בלעדיות לאספקת דלקים על ידי חברת הדלק למפעיל התחנה - בעל זכות הבעלות בקרקע התחנה. בנוסף, חברת הדלק משאילה לתחנה מיתוג, מחשוב וציוד פריק (ללא זכות קניינית לחברת הדלק).

הערות:

קרקעות בניהול רמ"י:

שיווק במכרז - מגרשים ביעוד לתחנות תדלוק ושטחים מסחרים נילוויים, משווקים ע"י רמ"י במכרזים בתנאי חכירה מהוונת, כולל זכויות עתידות.

הקצאה/עסקאות בפטור ממכרז – בהתאם לנהליה, רמ"י מבצעת הקצאה ועסקאות בקרקעות לתחנות תדלוק, במקרים כמו: משבצות חקלאיות של אגודות שיתופיות או במסגרת של עסקאות לשינוי יעוד וניצול. ברוב המקרים, עסקאות אלה לא יכללו זכויות עתידיות או פוטנציאל לשינוי יעוד. בחוזי חכירה ישנים שטח המגרשים שהוקצו למטרות תדלוק היה כ-1.5 דונם. התשלום עבור שטח זה היה בדמי חכירה ראשוניים (דח"ר) – 0%, ובדמי חכירה שנתיים (דח"ש) בשיעור של 4% מעמלת המפעיל במכפלת כמות הדלקים, שנמכרו בשנה האחרונה.

הקניית בעלות – בהתאם לנהליה, רמ"י מבצעת הקניית בעלות גם במגרשים ביעוד לתחנות תדלוק הנמצאים במעמד של זכות חכירה. עסקאות אלה כוללות זכויות עתידיות ופוטנציאל תכנוני.

9. היבטים כלכליים ותפעוליים במכירת דלקים

א. מחיר הדלק:

מחיר הדלק לצרכן מורכב מארבעה רכיבים עיקריים:

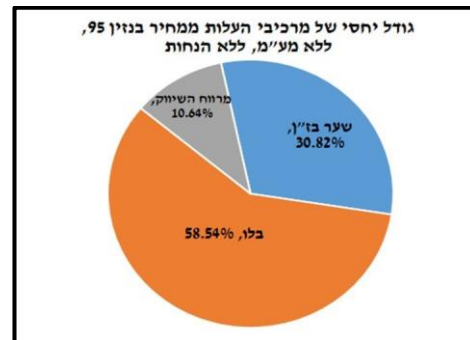
- 1) המחיר בשער בית הזיקוק (או מחיר התזקיך המיובא).
- 2) בלו (מס עקיף יחודי שמוטל על דלק).
- 3) מרווח השיווק (המכונה גם "סל הוצאות השיווק"), משקף את הריווחיות הגולמית המרבית

הנהלת האגף



4) מע"מ. הרצויה לק"ל, שנקבעה ע"י ועדת המחירים של משרד האוצר והאנרגיה. באמצעות המרווח מפקח "הרלוגטור" על שיעור הרווחיות של חברות הדלק ובעלי התחנות ממכירת דלקים.

הערה: חלק ממרכיבי המחיר כולל הוצאות נוספות כגון: דלף, ביטוח ואחזקת מלאי תפעולי. מדובר ברכיב זניח יחסית (כ 0.16% מהמחיר הסופי). הסכום שנתר לאחר ניכוי הוצאות ההובלה והוצאות התפעול השוטפות ממרווח השיווק של התחנה הוא היתרה התפעולית שמבטאת את רמת הרווחיות של התחנה.



הנתונים מבוססים על תעריף מנהל הדלק 01/2020

החלוקה בין המחיר בשער בית הזיקוק, הבלו ומרווח השיווק הינה על פי תחשיב מנהל הדלק. ב. מרווח השיווק בבניזין 95 בתחנה (מחירי הרכיבים באג' לליטר)

רכיב	המלצת ועדת המחירים ¹⁵ במחירי מרץ 2018
חרושת ונלוות	1.6
שכר	8.7
עמלות כרטיסי אשראי ועמלות בנקאיות	3.4
פרסום	0.6
פחת	5.2
שכירות, אחזקת תחנות וארנונה	24.4
הובלות	2.5
תפעול אחרות	0.7
הנהלה וכלליות והוצאות לא מיוחסות	3.7
תשואה להון	4.8
סה"כ מרווח שיווק בשירות עצמי לפני מע"מ	55.6
תוספת בעד שירות מלא לפני מע"מ	18.2

¹⁵ ועדת המחירים המשותפת למשרד האנרגיה ומשרד האוצר, לעניין הפחתת מרווח השיווק. הוועדה מתכנסת לפי הצורך. המחירים בטבלה לפי פרסום מאפריל 2018.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805



הערה: מרווח השיוק, מתעדכן פעמיים בשנה¹⁶, ב-1 במרס וב-1 בספטמבר, על פי צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק). אין מדובר בעדכון על פי מדד מסויים, אלא בנוסחת עדכון המבוססת על סל תשומות, הכוללת עדכון: שכר מתדלקים, יתר עלויות השכר בחברות הדלק, נילוות לרכישת בנזין, עמלת כרטיסי אשראי, כל יתר העלויות ומקדם התייעלות. נתוני מרווחי השיוק לבנזין 95, מחירים בשער בתי הזיקוק ומחירים מרביים בתחנות מפורסמים באתר המשרד האנרגיה – מחירי מוצרי דלק ושירותים, הפרסום כולל נתונים היסטוריים.

ג. מרווח שיווק לסולר:

כיוון שמחירי הסולר לא מפוקחים, **אין נתונים רשמיים לגבי מרווח השיוק בסולר**. על פי מנהל הדלק המרווח הממוצע לסולר בפועל בתחנה, בשנת 2018, עמד על **47 אג' לליטר** (מרווח ממוצע לצי רכב + מזדמנים). יש לשים לב כי סכום זה אינו מקביל למרווח הבנזין המפוקח. בנוסף, נכון לציין שבמחקר שנערך על ידי מחלקת המחקר של הכנסת חושב מרווח שיווק תיאורטי, אילו היה מפוקח, בסכומים גבוהים עד כדי פי שניים מהנתון שהתקבל ממנהל הדלק, כאמור לעיל. (ראה להלן סעיף 11.ב. לעניין התחשב).

ד. מדיניות הנחות לצרכן:

הנחה היא ההפרש שבין המחיר המרבי לצרכן, שנקבע על ידי מנהל הדלק, לבין המחיר לצרכן בתחנה. שיעור ההנחה שונה בין סוגי הדלק השונים באותה התחנה. ההנחה מקטינה את הרווח לליטר דלק למפעיל התחנה, ומנגד מביאה לגידול בכמות הנמכרת.

ה. איכות הניהול של התחנה ומוניטין:

הכנסות הכספיות של התחנה מושפעות, בין היתר, מאיכות הניהול של התחנה ומאיכות השירות בה. בחלק מהמקרים המוניטין נובע מזהות החברה המפעילה את התחנה ובחלק מהמקרים מדובר בחנות/שירות מסוימים הפועלים בתחום התחנה כגון מסעדה, תחנת רחיצה וכדו'.

¹⁶ הקישור לפרסומי העדכונים באתר משרד האנרגיה – מרווח השיוק.



10. גישות השומה המתאימות לשומת תחנת תדלוק

בטרם נתייחס לגישות השומה המקובלות והמועדפות בתחנות תדלוק יש להבחין בין שני

סוגי הנכסים עיקריים להם נדרשת השומה:

1. תחנה בנויה ופעילה או זכויות בקרקע עליה פועלת תחנת תדלוק.

2. קרקע לתחנה.

הצורך בהבחנה בין שני סוגי הנכסים הנ"ל נובע בעיקר ממרכיב אי הוודאות הנלווה לענף תחנות התדלוק והקושי האובייקטיבי ב"ניבוי" כמויות הדלקים שימכרו בתחנה, שטרם הוקמה. יש לציין, שאף חברות הדלק עצמן מתקשות לחזות מראש את היקף המכירות הצפוי בתחנה.

אי לכך, במקרה של הערכת שווי זכויות בקרקע לתחנת תדלוק, יש לאמוד את היקפי המכירות הצפויים בתחנה, שתקום. על כן, חלק מפרק זה יוקדש לניתוח מאפייני קרקע לתחנת תדלוק.

א. גישת ההשוואה

גישת ההשוואה תהיה בדרך כלל קשה לישום, זאת לנוכח השונות הגדולה בין התחנות ומיעוטן של עסקאות השוואה מתאימות. גם במקרים שבהם נמצאו עסקאות השוואה, קיים קושי בניתוחן ובקביעת ביצוע ההתאמות לנכס הנישום, מאחר שמידע באשר לנתונים העסקיים בנכסי ההשוואה בדרך כלל אינו נגיש ומאחר שמחיר עסקת ההשוואה עלול להיות מושפע משיקולים של קונה מיוחד או מוכר מיוחד (לאור השוק הקטן בענף). לסיכום, שימוש בגישה זו ייעשה במקרים בהם ניתן להוכיח מובהקות השוואתית בלבד.

ב. גישת העלויות

עלות הקמת תחנת תדלוק בדרך כלל לא מעידה על שוויה וממילא נותרת שאלת שווי הקרקע

ללא מענה.

יחד עם זאת, גישת העלויות (החילוץ) יכולה לשמש בשומות רכיב הקרקע של תחנות דלק בנויות.

ג. גישת היוון ההכנסות

1. היוון הכנסות מדמי שכירות: שומת שווי זכויות בתחנת תדלוק בנויה או בקרקע לתחנת תדלוק, תתבצע בדרך כלל בגישת היוון ההכנסות מדמי השכירות הראויים בנכס. ככלל, דמי השכירות הראויים הינם נגזרת של הרווח התפעולי הצפוי בתחנה או שיקוף של דמי

הנהלת האגף



השכירות הראויים בשוק, לפי היקף מכירת הדלקים הקיים או הצפוי בתחנה.

2. **היוון הכנסות מעסק חי:** במקרים בהם קיימים נתוני תפעול מאומתים ע"י רו"ח מתחנה מסויימת, ניתן לקבוע את שווי התחנה גם על בסיס היוון הרווח התפעולי של התחנה. גישה זו תשמש כבקרה לגישת היוון ההכנסות מדמי השכירות או כתחליף (בעל תוקף נמוך יותר, בשל מורכבות ישום הגישה¹⁷) לגישת היוון הכנסות מדמי שכירות.

11. שומה של תחנה בנויה ופעילה בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות או כעסק חי

גישת היוון ההכנסות תיושם באופן הבא:

היוון הכנסות מדמי שכירות:

דמי שכירות לק"ל לחודש (על בסיס נתון ידוע או על בסיס שיעור ממוחזר השיוק) X היקף מכירת דלקים חודשי X 12 (חודשים) = דמי שכירות שנתיים. את דמי השכירות השנתיים נהוון, כפי שיוסבר בהמשך (סעיף 12).

היוון הכנסות מהעסק החי:

היוון הרווח התפעולי השנתי, כפי שיוסבר בהמשך סעיף זה (סעיף קטן ד').

א. כמות הדלקים הנמכרת

בתחנה פעילה תקבע כמות הדלקים על בסיס נתוני המכירות בפועל בשנים האחרונות, תוך ביצוע התאמות לשינויים צפויים בסביבה או בענף, ככל שידועים (למשל שינויים צפויים בהסדרי התנועה בסביבה, שינוי בפיתוח העירוני, הקמת תחנות מתחרות בסביבה, כניסת רכבים חשמליים לשוק וכדו'). במידה שאין נתונים לגבי היקף המכירות, נתון זה יקבע בהתאם לאמור בסעיף 12.1 א', להלן.

ב. מציאת מרווח השיוק

יימצא מרווח השיוק הגולמי בתדלוק עצמי¹⁸ לכל סוג של דלק (שהוא הפרש בין המחיר

¹⁷ ראו בקווים המנחים - פרק ז' - "ביצוע שומה על פי הפדיון העסקי בנכס הנישום", סעיף 6 בדברי ההסבר.
¹⁸ נתוני מרווחי השיוק לדלקים השונים, מחירים בשער בתי הזיקוק ומחירים מרביים בתחנות מצויים [באתר משרד האנרגיה](#), כולל נתונים היסטוריים. (במועד עריכת קווים מנחים אלה 12/2021 מרווח השיוק לבנזין 95 הינו כ - 562.01 ש"ל ללא מע"מ).



בשער בית הזיקוק לבין המחיר לצרכן ללא הנחה וללא מע"מ), נכון למועד הקובע לשומה. לשם מציאת מרווח השיווק **לסולר ולדלקים אחרים** שנמכרים בתחנה, ניתן לדרוש את הנתון מחברת הדלק, כאשר הוא מאומת על ידי רואה חשבון. בתחנה מוטת מכירות סולר לצי משאיות, המעניקות הנחה גבוהה במסגרת הסדר ההתקשרות, על השמאים העורכים את השומה לבחון את המערכת החוזית, את מדיניות ההנחות והרווח התפעולי (המאומת) המתקבל, נכון למקרה.

רק **בהעדב** נתוני מרווח שיווק בפועל, לדלקים שאינם בפיקוח, במועד הקובע, ניתן להניח: 1. **באזורים בהם קיימת רוויה של תחנות תדלוק ותחרות מוגברת**, יונח שמרווח השיווק לסולר נמוך ממרווח השיווק לבנזין 95 בשירות עצמי, וזאת עבור כלל מכירות הסולר והדלקים האחרים (ציי רכב + מזדמנים).

2. **באזורים בהם ישנו מיעוט של תחנות תדלוק ותחרות מצומצמת**, יונח שמרווח השיווק לסולר ולדלקים האחרים יהיה דומה למרווח השיווק לבנזין 95 בשירות עצמי, ולעיתים אף גבוה מכך (כתלות ברמת התחרות), וזאת עבור כלל מכירות הסולר (ציי רכב + מזדמנים). רמז (אינדקציה) למרווח השיווק בפועל לסולר, ניתן לקבל גם ממחיר המכירה של הסולר בתחנת התדלוק הנישומה ביחס למחירי סולר נורמטיביים בתחנות תדלוק בסביבת התחרות של התחנה, ובלבד שמתקיימת תחרות. אם לא מתקיימת תחרות, ניתן לבחון מחירים נורמטיביים בסביבה מרוחקת יותר. כך שככל שקיים פער בין מחיר הסולר בתחנה הנישומה למחירים הנורמטיביים ניתן לשייך אותו למרווח השיווק. נתונים אלו ניתן ללמוד, בין היתר, ממחירי הדלק המופיעים בשילוט התחנה.

ג. חישוב דמי השכירות הראויים לתחנה כבנויה על פי עסקאות השוואה/שיעור ממרווח השיווק

דמי השכירות הראויים לתחנה בנויה נגזרים מהיתרה התפעולית שנתרת לאחר ניכוי ההוצאות התפעוליות (שכר לעובדים, חשמל, מים, ארנונה, תחזוקת ציוד, ביטוח, הוצאות הנהלה וכלליות, פרסום ומימון) וההנחות ממרווח השיווק ברוטו, **ולאחר ניכוי מרכיב רווח מפעיל, בגין הסיכונים שבהם נושא מפעיל התחנה ובגין יגיע כפיו.**¹⁹ בניית עסקאות שכירות של תחנות בנויות מהשנים האחרונות נמצא כי דמי השכירות לתחנה בנויה הן בטווח ממוצע, שבין 28% ממרווח השיווק לתחנה עם מכר נמוך לבין 55% ממרווח השיווק לתחנה עם מכר גבוה מאד (עפ"י הנתונים הידועים במועד כתיבת קווים מנחים אלה).

¹⁹ הסבר זה מובא כרקע ולא כחישוב שנדרש מהשמאי. ככלל, שמאים שעורכים שומה לתחנת תדלוק ידרשו ממזמין השומה את נתון הרווח התפעולי המנוקה מכלל הרכיבים הנ"ל, ובכלל זה רווח המפעיל.

הנהלת האגף



בנוסף, בהסכמי דמי שכירות קיימת התחשבות בגורמים משפיעים משניים, כדלקמן:
1. משטר הנחות למתדלקים מזדמנים.²⁰ ככל ששיעור המכירות בהנחות למזדמנים יהיה גבוה יותר יופחת שיעור דמי השכירות ממרווח השיווק.
2. שיעור מכירות מוגבר לציי רכב מוסדיים (צבא, משטרה וכדו') - ככל שקיים הסכם, בין החברה המפעילה את התחנה לבין גופים אלה, יש לקחת בחשבון את ההסכם, תוך התייחסות נפרדת לדמי השכירות עבור גופים אלה ועבור הלקוחות "הרגילים".

להלן טבלה של דמי השכירות ושיעור דמי השכירות הראויים לתחנה בנויה (למרכיב התדלוק בלבד לא כולל הציוד הפריק (משאבות וכדו') ומיתוג (שילוט וכדו'), על בסיס היקף המכירות, נכון לחודש 12/2021:

שעור דמ"ש למרכיב השווי מהמרווח	דמ"ש ראויים למרכיב התדלוק בתחנה בנויה במדרגת המכירות לפי ק"ל לחודש	מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021	מדרגת מכירות בק"ל
28%	160 ₪	562.01 ₪	50-100
34%	190 ₪	562.01 ₪	100-200
37%	210 ₪	562.01 ₪	200-300
39%	220 ₪	562.01 ₪	300-400
43%	240 ₪	562.01 ₪	400-500
44%	250 ₪	562.01 ₪	500-600
48%	270 ₪	562.01 ₪	600-700
52%	290 ₪	562.01 ₪	700-900
55%	310 ₪	562.01 ₪	900 ומעלה

הערה: לצורך קביעת אומדן למועד קובע אחר²¹, יש לתקף את דמי השכירות באמצעות עסקאות השוואה ולא על בסיס הצמדה.

ד. חישוב שווי תחנה בנויה על פי ניתוח דוחות כספיים כעסק חי

בתחנות שאינן קשורות בהסכם עם חברת אנרגיה ("משוחררות"/"לבנות") או בתחנות בהפעלה עצמית של הבעלים, ניתן לקבוע את השווי גם על בסיס דוחות כספיים של התחנה (כאמור לעיל, גישה זו תשמש כבקרה לגישת היוון ההכנסות מדמי השכירות או כתחליף לגישת היוון הכנסות משכירות אך בעלת תוקף נמוך יותר, בשל מורכבות ישום הגישה).

²⁰ גובה הנחות המרבי, הנהוג במועד כתיבת מסמך זה, הינו כ- 30 אג' ליטר בזין ממחיר שרות מלא המהווה כ- 9 אג' ממחיר שרות עצמי שהם כ- 7.7 אג' ללא מע"מ המהווים כ- 14% ממרווח השיווק. ההנחות יכולות גם לבוא לביטוי במתן הטבות חנים - רחיצה לרכב, עיתון, קפה, מאפה וכדו'.

²¹ על פי סעיף 4.2 בתקן 2, מועד עסקאות השוואה לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה.

הנהלת האגף



בגישה זו יוערך שווי התחנה כבנויה, בגישת היוון ההכנסות - על בסיס נתונים כספיים מוכחים של התחנה הנישומה מהשנים האחרונות, היינו על בסיס דו"ח מאומת על ידי רואה חשבון (רו"ח). יש לדרוש מרו"ח את הרווח התפעולי מהפעלת התחנה (מכירת כל סוגי הדלקים, לרבות בתדלוק עצמי ובשירות מלא, לא כולל הרווח התפעולי מפעילות מסחרית אחרת) בניטרול רכיבי הוצאות רלוונטיים לצורך דוחות כספיים, כגון פחת, תקורה (הוצאות ניהול), שכירות ותשואה (יש להבחין בין מפעיל עצמאי, בעל הזכויות בתחנה, לבין מפעיל שאינו בעל הזכויות בתחנה).

בניתוח דו"חות, של מי שאינו בעל הזכויות בתחנה, ינטרלו ההוצאות הכרוכות בעובדה זו. במקרה של תחנה המופעלת על ידי גורם עצמאי (לא חברת אנרגיה) יש לנטרל גם משיכות בעלים שלא בדרך של שכר עבודה סביר וכדו'. וכן יש להכיר בהוצאות עבור חברת הדלק המספקת את הדלקים.

בשימוש בגישה זו, כבקרה לגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות, יש לשים לב שקיימת סבירות גבוהה שלא תהיה זהות בין הרווח התפעולי, על בסיס הפעלת התחנה, לדמי שכירות ראויים למקרקעין. הפער עשוי לנבוע מאיכות ניהול התחנה, מפער בהוצאות ניהול סבירות, משינויים בשוק הדלק ומפערים בין הסיכון הקיים מהפעלת תחנה לעומת שכירות וכדו'. בהתאמה, לאור הסיכון השונה, שיעורי ההיוון ביחס לשני הפרמטרים יהיו שונים. ראה סעיף 13.

דוגמאות לשימוש בגישות השונות ראו בנספח

12. שומה של קרקע לתחנה, בגישת היוון ההכנסות ובגישת העלות (החילוץ)

12.1 היוון הכנסות מדמי שכירות לקרקע

גישת היוון ההכנסות תיושם כדלקמן:

דמי שכירות לק"ל לחודש עבור מרכיב הקרקע (על בסיס נתון ידוע או על בסיס שיעור ממרווח השיווק) X היקף או אומדן מכירת דלקים חודשי $X \cdot 12$ (חודשים) = דמי שכירות שנתיים. את דמי השכירות השנתיים נהוון, כפי שיוסבר להלן בסעיף 13.

א. אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה שאינה בנויה:

בקרקע לתחנת תדלוק, שטרם הוקמה או שטרם הופעלה או בתחנה שאין לגביה נתוני מכירות, תוערך כמות מכירת הדלקים הצפויה, כדלקמן:

הנהלת האגף



אומדן כמות דלקים בתחנה המצויה לצד ציר תנועה מחוץ לישוב:²²

בתחנות הממוקמות על ציר בינעירוני שבו היקף התנועה ידוע²³ יערך מספר המתדלקים בתחנה לפי שיעור בסיס ממוצע של 2%,²⁴ מהיקף התנועה לכיוון הנסיעה שממנו הכניסה לתחנה.

שיעור המתדלקים ינוע סביב השיעור הנ"ל ויוכל לעלות או לרדת ממנו (מעליו או מתחתיו), כתלות בגורמים הבאים:

- הסדרי התנועה ואפשרות הכניסה לתחנה גם לנוסעים בכיוון הנגדי. אפשרות כניסה נוחה מהכיוון הנגדי תוסיף לאמדן הפוקדים את התחנה עד 20%.
- רמת הנגישות של התחנה (המושפעת מהמרחק מציר התנועה ונוחות הכניסה והיציאה). ככל שרמת הנגישות טובה יותר, כך סביר כי שיעור הפוקדים את התחנה יגדל, ולהיפך.
- מהירות הנסיעה הנורמטיבית של כלי הרכב בקטע הכביש שבו הכניסה לתחנה. ככל שמהירות הנסיעה הנורמטיבית באזור התחנה איטית יותר, כך, סביר כי שיעור הפוקדים את התחנה יגדל, ולהיפך.
- ככלל, ככל שהתחרות גדולה יותר, כך כמות הפוקדים את התחנה קטנה יותר. לפיכך, נבחן את כמות תחנות הדלק המתחרות הקרובות וכיוון התנועה של הפוקדים אותן. כך למשל, בהיעדר תחרות על אותו ציר תנועה ו/או בתחנות התדלוק על כבישים ארציים מרכזיים, שיעור הפוקדים את התחנה יגדל. לעומת זאת, בסביבה רווית תחרות בציר בינעירוני בסביבה כפרית, אליה מתווספת תחרות מצד תחנות פנימיות, סביר כי שיעור הפוקדים את התחנה יקטן.
- היקף האוכלוסיה אותה משרתת התחנה, לרבות הישענות על לקוחות עירוניים קבועים ו/או לקוחות מזדמנים בלבד, העושים שימוש בציר הבינעירוני. ככל שהתחנה תתבסס על לקוחות קבועים, סביר כי שיעור הפוקדים את התחנה יגדל.
- זמני פעילות התחנה – טווח הפעילות השכיח לתחנת תדלוק הוא בין חמישה ימי פעילות לבין שבעה ימי פעילות בשבוע, ובין 10 שעות עבודה לבין 24 שעות עבודה ביממה.

²² גם בעניין זה ראו לדוגמא, החלטת ועדת השגות הנ"ל בקרית גת, גוש 3080 חלקה 14, הכוללת התייחסות עקרונית לעניין מקדם עצירה. נציין שבהחלטה זו, מדובר בתחנה שצפויה לשרת גם רכבים הנוסעים בכביש בינעירוני וגם לקוחות מהעיר קרית גת.

²³ ספירות תנועה בדרכים בינעירוניות מתבצעות מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ראה מחולל ספירת תנועה באתר הלמ"ס.

²⁴ שיעור זה מביא לידי ביטוי את הגידול בכמות המכוניות מחד, ומאיך את השיפור הטכנולוגי שהקטין את צריכת הדלק, ביחס לכלי רכב בודד, ואת הגידול בכמות תחנות התדלוק ברחבי הארץ.

הנהלת האגף



בהתאם לכך, ככל שזמני פעילות התחנה נוטים לכיוון הפעילות המועטה, כך יקטן שיעור הפוקדים את התחנה ביחס לשיעור הבסיסי, ולהיפך.

כמות הדלקים אשר צפויה להימכר תחושב לפי מכפלה של מספר התדלוקים בכמות המכירה הממוצעת לתדלוק, שהיא כ- 32 ליטר.²⁵

אומדן כמות דלקים בתחנה המצויה בתחום ישוב או באזור תעשייה:

המכירות בתחנות המצויות בתחום ישוב או באזור תעשייה יקבעו בדרך כלל ביחס לכמות התחנות המתחרות באזור (כולל חלופות תדלוק בתחנות פנימיות), רמת אינטנסיביות השימוש בתחנות תדלוק באזור ובהתחשב ברמת הנגישות והחשיפה של התחנה. הכמות הנמכרת בחודש בתחנות כאלה תהיה בדרך כלל בטווח המכירות של 250-500 ק"ל וזאת בשל התחרות בסביבות אלה. המכירות בתחנות המצויות בתחום ישוב עשויות להיות מושפעות גם מהרמה הסוציאקונומית בישוב.

ב. דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע של תחנה פעילה

בניתוח דמי השכירות הראויים לקרקע, של תחנה קיימת, יחושבו תחילה דמי השכירות הראויים להיקפי המכירה בתחנה, כמופיע בטבלה שלהלן, לאחר מכן יובאו בחשבון מאפייני המכירה והתפעול של התחנה (משטר הנחות, שיעור מכירות לציי רכב וזמן פעילות התחנה).

²⁵ לפי נתונים שנמסרו ע"י מנהל הדלק המבוססים על היקף המכירות בתחנות בהפעלה של החברות הגדולות (פז, דלק, סונול, דור, טן), נכון לשנת 2016.



להלן טבלה המרכזת את דמי השכירות הראויים (ללא מע"מ) למרכיב הקרקע, על בסיס היקף המכירות נכון לחודש 12/2021:

שעור דמ"ש למרכיב הקרקע מהמרווח	דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע של שטחי התדלוק, במדרגת המכירות לפי ק"ל לחודש	מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021	מדרגת מכירות בק"ל
11%	₪60	₪562.01	50-100
12%	₪70	₪562.01	100-200
13%	₪75	₪562.01	200-300
15%	₪85	₪562.01	300-400
20%	₪115	₪562.01	400-500
21%	₪120	₪562.01	500-600
26%	₪145	₪562.01	600-700
28%	₪160	₪562.01	700-900
32%	₪180	₪562.01	900 ומעלה

הערה: לצורך קביעת אומדן למועד קובע אחר,²⁶ יש לתקף את דמי השכירות באמצעות עסקאות השוואה ולא על בסיס הצמדה.

שווי קרקע התחנה יתקבל על ידי היוון המכפלה של דמי השכירות השנתיים הראויים בכמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה.

12.2 שימוש בגישת העלות (חילוץ)

שימוש בגישה זו יהיה על ידי חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי המחושב,²⁷ כפי שהתקבל כאמור בסעיף 11, תוך התייחסות לתחזית כמות המכירות בתחנה המבטאת תקופת הרצה במהלך התקופה הראשונה ועליה הדרגתית למלוא המכירות בתחנה, ככל הנדרש.²⁸

יובא בחשבון רווח יזמי²⁹ בהתאם למקובל בשוק.

נכון למועד עריכת הקווים המנחים הרווח היזמי המקובל בקרב שמאים הינו:

רווח יזמי בשיעור של 15% - 20% לתחנת תדלוק קיימת.

רווח יזמי בשיעור של 20% - 25% לתחנת תדלוק חדשה (טרם הקמה).

²⁶ על פי סעיף 4.2 בתקן 2, מועד עסקאות ההשוואה לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה.

²⁷ בעניין עלויות הבניה ראה להלן סעיף 15.

²⁸ בעניין זה ראו לדוגמה החלטת ועדת השגות – [תחנת תדלוק בקרית גת \(גוש 3080 חלקה 14\)](#), מיום 03.01.2021, סעיף 11.5, שם.

²⁹ להרחבה, ראה פרק י"ח בקווים המנחים.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805



13. שיעור ההיוון הראוי בתחשיב שווי הזכויות בתחנת תדלוק

שיעור ההיוון הכולל מושפע בין היתר מרמת הסיכון של זרם ההכנסות (שהיא למעשה רמת השונות הצפויה של התזרים).

יש להבחין בין שלושה סוגי הכנסה וכתוצאה מכך בשלושה שיעורי היוון שונים:

א. שיעור היוון לדמי שכירות בגין מרכיב הקרקע:

שיעור ההיוון לדמי השכירות לרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסי מסחר בנויים, וזאת לנוכח הסיכון המופחת שבהכנסות מקרקע, ללא הצורך בנטילת הסיכונים הכרוכים בבניה ותפעול, וגורמים נוספים, כגון פחת. שיעור ההיוון הראוי להכנסות אילו יהיה השיעור הנהוג בנכסי מסחר בנויים³⁰ בהפחתת 0.75%.

ב. שיעור היוון לדמי השכירות הראויים מתחנת תדלוק בנויה לצורך שומת שווי השוק (לכל בעלי הזכויות):

שיעור ההיוון לדמי השכירות יהיה גבוה מזה הנהוג בנכסי מסחר בנויים וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק. הדעה השמאית הרווחת היא כי יש להוסיף 0.75% לשיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסי מסחר בנויים.

ג. היוון הכנסות מעסק חי:

שיעור ההיוון לרווח התפעולי מתחנת התדלוק כעסק חי יהיה גבוה מזה הנהוג בנכסים מסחריים, וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק, יחד עם הרגולציה הקפדנית החלה על הענף. הדעה השמאית הרווחת היא, כי יש להוסיף 1.5% לשיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסי מסחר בנויים.

ד. פרמיית סיכון להכנסות שלאחר 2030:

נכון למועד כתיבת קווים מנחים אלה, כפי שעולה מהחלטות ממשלות החברות ב-O.E.C.D וממשלות ממדינות נוספות, סביב 2030 צפוי שינוי מהותי ברגולציה ובכוונת מרבית המדינות המפותחות לאסור על ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק) ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת. לאור האמור נראה כי ההכנסות הצפויות להתקבל לאחר ה-01/01/2030 הינן בסיכון גבוה יותר ועל כן נקבע כאן שבכל מודל אשר בוחן את ההכנסות,

³⁰ כפי שמתפרסם מעת לעת בסקר של השמאי הממשלתי הראשי, ובתשומת לב לפרמטרים האמורים שם.

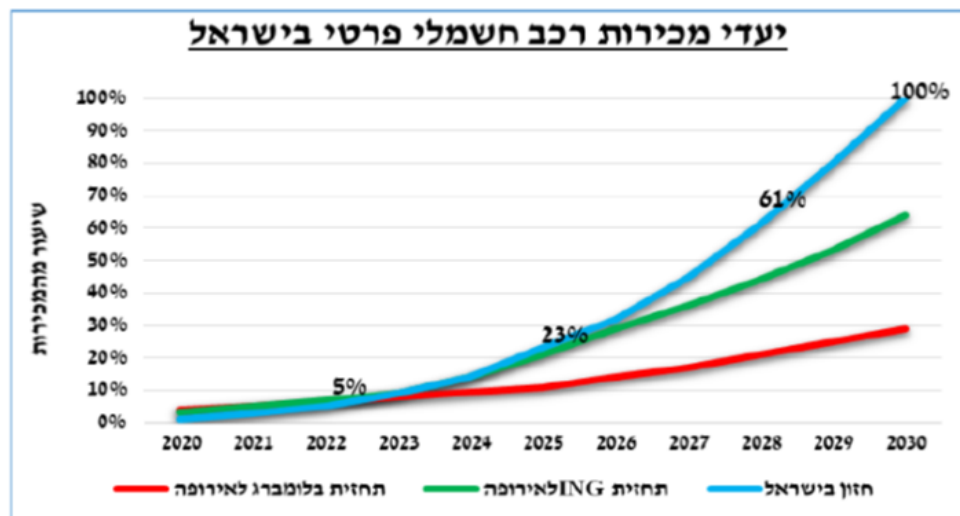


בין אם בקרקע, בבנוי או בעסק חי, יופרד המודל לשתי תקופות, כאשר בתקופה שלאחר ה-01/01/2030 תצורף לשיעור ההיוון שנקבע פרמיית סיכון נוספת בשיעור של 1%.

היעדים במדינת ישראל לחדירת רכבים פרטיים בשנת 2030, בהתאם למסמך יעדי משק האנרגיה 2030, שהוכן בשנת 2018 במשרד האנרגיה:

בהתאם למודלים של גופים בינלאומיים נקבע יעד מכירות של 100% רכבים חשמליים פרטיים, מסך מכירות הרכבים בשנת 2030. בנוסף, נקבעו יעדי הביניים הבאים: 5% לשנת 2022, 23% לשנת 2025 ו 61% לשנת 2028. הנחות העבודה העיקריות, בבסיס יעדים אלה, הן כי עד לשנת 2025 ישתווה מחירו של רכב חשמלי ממוצע לזה של רכב עם מנוע בעירה פנימי (ללא הטבות מס), והיצע הדגמי של רכבים חשמליים המיובאים לישראל, יהיה מספק.

ככל שירידת המחירים והרחבת היצע הדגמים, התלויים במגמות עולמיות, לא יתרחשו, יעודכנו יעדי החדירה בישראל.



הערה: מומלץ, אחת לשנתיים, לבחון את התקדמות החקיקה, ההתפתחויות בשוק הרכב והאכיפה ולהחליט האם יש לעדכן את פרמיית הסיכון או לפעול על בסיס מודל אחר.

ה. **שיעור היוון לתזרים הכנסות צפוי של בעל זכות על פי הסכם עם חברת דלק** בחלק מהתחנות קיימים הסכמים ישנים בין בעלי הזכויות, שבהם גלום יתרון או חסרון כלכלי לצדדים.

היתרון/חסרון הכלכלי יכול לנבוע מהיותו של ההסכם ישן כאשר התשלומים שקבועים בו אינם משקפים את התנאים הכלכליים הנוכחיים, או חוזה שנועד להקנות יתרון כלכלי לצד.

בקביעת שיעור ההיוון יש להתייחס ליתרון/לחסרון הכלכלי ולסיכון הקיים בתזרים.

הנהלת האגף



הערה כללית: בעת עריכת השומה, על השמאי/ת לשקול את שיעור ההיוון כתלות בשינויים בענף, בין אם מדובר בשינוי המקטין סיכון ובין אם בשינוי המגדיל סיכון.

14. פעילות עסקית נוספת בתחנות תדלוק

כמות הדלקים הנמכרת בתחנה היא נגזרת של מספר כלי הרכב הפוקדים את התחנה ובכך משקפת גם את הפוטנציאל המסחרי האחר בה (חנויות נוחות, שטיפת מכוניות וכו').
להלן סוגי הפעילות העסקית האחרת, שעשויה להימצא בתחום התחנות:

א. חנויות נוחות

בשנים האחרונות הפכה הפעילות המסחרית של חנויות הנוחות בתחנות התדלוק לחלק כמעט בלתי נפרד מהתחנות. חברות הדלק מתייחסות לחנויות הנוחות כמקור משיכה ללקוחות ולפיכך משקיעות במיתוג ובפרסום שלהן. כאשר לכל חברה גדולה רשת חנויות נוחות בעלת מיתוג משלה.

הפדיון בחנויות הנוחות נע בטווח שכיח שבין 100,000 ₪ לבין 400,000 ₪ לחודש, הפידיון מושפע בין היתר מכמות הדלקים הנמכרת (שמעידה על כמות הפוקדים את התחנה), מהתחרות בסביבה של חנויות בעלות אופי דומה (פיצוציות, מרכולים וכו') וגם משטח החנות, מהרמה החברתית-כלכלית של הפוקדים את התחנה ומהמרחק בינה לבין מרכזים מסחריים מתחרים.

דמי השכירות הראויים עבור חנות נוחות הן בטווח של 5%-6% מהפידיון הצפוי של החנות.³¹
גישת השומה לצורך הערכת שווי זכות הבעלות של חנות נוחות בנויה תהיה גישת היוון ההכנסות מדמי השכירות (לא קיים מכר של חנות נוחות בפני עצמה).
שיעור ההיוון לצורך הערכת השווי יהיה זהה לשיעור ההיוון בנכסים מסחריים.
גישת השומה לצורך הערכת שווי זכות הבעלות בקרקע ריקה לחנות נוחות, תהיה גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ מהשווי הבנוי. דמי השכירות הראויים לבנוי יקבעו על בסיס עסקאות השוואה מתחנות תדלוק דומות במאפייניהם, ככל הניתן, או על בסיס דמי שכירות מקובלים לשטחים מסחריים דומים בסביבה.

³¹ נתונים אלה, מבוססים על חוזי שכירות (שהוצגו לחברי הצוות) של תחנות תדלוק הכוללות מרכיב חנות נוחות, וכן נתון דמי השכירות, שנקבעו כשיעור מהפדיון במרכזים שנערכו בסמוך לכתיבת פרק זה.

הנהלת האגף



נתוני השוואה ייבחנו ע"פ סדר העדיפות הבא:

1. נתוני פדיון/שכירות של החנות בנכס עצמו.
2. נתוני פדיון/שכירות של שטחים מסחריים בתחנות בעלות מאפיינים דומים (מיקום התחנה והיקפי המכירה).
3. נתוני שכירות מנכסים מסחריים אחרים הממוקמים בסביבת התחנה.
4. נתוני מכר של נכסים מסחריים אחרים הממוקמים בסביבת התחנה, תוך ניתוח נכון כך שהשווי לא יכלול מרכיבים הנובעים מגורמים אחרים, כמו זכויות בניה או פוטנציאל.

הערה בעניין חילוץ עלויות הבניה: יש לשים לב שעלויות הבניה של חנות הנוחות כלולות בעלויות הבניה של מבנה התחנה (ראה סעיף 15, להלן), למעט עלויות הגמר. לפיכך, בביצוע חילוץ שווי הקרקע יש להפחית עלויות גמר בלבד. במקרה בו מדובר בחנות נוחות, שנוספה לאחר בניית מבנה התחנה, יש להתייחס לכלל העלויות.

ב. מסחר/ הסעדה

בחלק קטן מהתחנות קיימים שטחים מסחריים נוספים (שאינם חנות הנוחות). שיעור דמי השכירות, שנקבע לעיל, לגבי חנות הנוחות אינו בהכרח זהה. לפיכך, שומה לנכסים אלה תיערך לפי האמור בסעיף ו' להלן.

ג. מתקן שטיפה למכוניות

בתחנות ששטח הקרקע מאפשר זאת (בדרך כלל במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם) יעדיף בעל התחנה להשכיר חלק משטח החצר. למשל, למפעיל מכונת שטיפה, כאשר ההפעלה באחריות השוכר.

שטח הקרקע הדרוש למכונה ולסככות טיפול ידני (ייבוש) הוא כ- 400 מ"ר. את המכונים לרחיצת מכוניות ניתן לחלק לשלוש קבוצות עיקריות - לפי קירבתם למרכזי מגורים, למרכזי קניות ולמרכזי תעשייה.

בדרך כלל בעלי התחנה משכירים את הקרקע ואת התשתיות הבנויות עבור הרחיצה, ואילו מפעיל מתקן הרחיצה מציב את המתקן על חשבונו (לרבות עלות המתקן והתקנתו במקום).

הנהלת האגף



ד. פנצ'ריה/תחנת סיכה/שירותי רכב

בחלק קטן מהתחנות הישנות פועלת פנצ'ריה/תחנת סיכה. שימוש זה בתחום תחנות התדלוק הולך ומתמעט, מאחר שבעלי התחנות מעדיפים להחליפו בשימוש אחר, משיקולי רווחיות ומיתוג.

ה. פעילות אחרת

בתחנות תדלוק ניתן למצוא גם פעילויות מניבות אחרות, כגון: אנטנה סלולרית, מתקנים סולאריים להפקת חשמל, השכרת שטח להצבת שלטי פרסום ועוד.

שומת נכסים מניבים, בגין הפעילויות האחרות, תיערך בנפרד מהפעילות העיקרית לממכר דלקים וזאת על פי כללי השמאות המקובלים.

ו. הערכת השווי לשימושים השונים (סעיפים ב-ה)

הערכת שווי זכות הבעלות לשימושים השונים תהיה בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות של הנכס עצמו ו/או נכסים אחרים דומים במאפיניהם (שימושים דומים בתחנות תדלוק אחרות דומות). במידה שלא ניתן למצוא נתונים כגון אלה, השווי יקבע בגישת השוואה באופן הבא: השמאות יקבע האם אופי השימוש בנכס דומה יותר למסחר או לתעשייה/מלאכה או מסחר למחצה, בהתאם לכך יקבע את השווי מעסקאות השוואה מתאימות ויבצע את ההתאמות הנדרשות.

ז. מכירת שמנים לרכב, נוזל שמשות וכיוצא באלה

כיום, בדרך כלל, פעילות מסחרית זו זניחה מהבחינה העיסקית, ואינה מקבלת ביטוי בחוזי השכירות. דמי השכירות לרכיב זה מגולמים למעשה בדמי השכירות ממכירת דלקים.

ח. הכנסות מעמדות טעינה חשמליות

ישנן תחנות הכוללות עמדות טעינה לרכבים חשמליים. אומדן שווי הקרקע לעמדות אלה יתבסס על גישות השומה לתחנת התדלוק, כפי שמבואר לעיל, כלומר, גישת היוון ההכנסות מדמי השכירות ו/או של הרווח התפעולי, הנובע מעמדות אלה. שיעור ההיוון בגין הכנסות אלה יהיה דומה לשיעור ההיוון³² שנקבע לנכסים המסחריים הבנויים בתחנה.

³² מאחר שמדובר בתחום חדש יחסית מומלץ לבחון את שיעור ההיוון בעתיד, לאחר שיהיו יותר נתונים.



15. עלות הבניה של תחנת תדלוק

עלות הבניה של תחנת תדלוק מושפעת בעיקר משטחה, ממספר המשאבות שבה,³³ מגודל מבנה התחנה, מאורך נתיבי הגישה אליה,³⁴ מהטופוגרפיה, ממרחק מפיתוח קיים ומדרישות של ועדות התכנון.

עלויות הבניה אינן כוללות את הציוד הפריק שהותקן בתחנה, שבדרך כלל נותר בבעלות חברת הדלק.

בתחנות תדלוק הממוקמות לצד צירי תנועה, יש להתחשב בעלויות הנובעות מהצורך בהבאת התשתיות העירוניות לראש המגרש (פיתוח).

להלן ריכוז עלויות הקמה³⁵ הכוללות של הקמת תחנות תדלוק, ללא מרכיב הקרקע, ללא גמר חנות הנוחות, ללא בינוי שטחים מסחריים נוספים, ללא ציוד פריק, ללא עלויות פיתוח וללא מע"מ:

עלות הקמה כוללת ללא פיתוח	מספר אי תדלוק	שטח תחנה בדונם	סיווג לפי תמ"א 18	סוג התחנה (לפי גודל)
500,000 ₪	1	0.5	זעירה/לצריכה עצמית	זעירה/פנימית ללא מבנה
2,500,000 ₪	1-2	1	דרגה א'	קטנה מאד
3,500,000 ₪	2-3	1.5	דרגה א'	קטנה
4,500,000 ₪	3-4	1.5	דרגה ב'	בינונית
5,000,000 ₪	4-6	1.5	דרגה ג'	גדולה

הערות:

- פרק זמן ממוצע להקמת התחנה ממועד קבלת היתר עד להשלמת הבניה הינו כ- 12 – 6 חודשים.³⁶
- הציוד הפריק המהווה מטלטלין (משאבות, קופות, מחשבים, שילוט וכדו') נותר במרבית המקרים בבעלות חברת התדלוק. העלות נעה בין כ- 1 מש"ח לכ- 1.5 מש"ח, והיא אינה כלולה בדמי השימוש המשולמים, על ידי חברת התדלוק, עבור מרכיב הקרקע או התחנה הבנויה.
- עבור השטחים המסחריים ומשרד התחנה תקבע עלות נוספת בהתאם למקובל.

בעת עריכת שומה, מומלץ לבקש מחברת הדלק/היזם להמציא נתון מאומת על עלות הקמת

³³ משאבה היא המתקן שאליו מחוברים אקדחי (פיות) התדלוק לסוגי הדלק השונים. משאבה מותקנת בדרך כלל על איי התדלוק ומשמשת את המתדלקים משני צדיה.

³⁴ עלות זו אינה כלולה בעלות להלן.

³⁵ ניתן למצוא נתונים נוספים בדו"חות רווח והפסד של החברות הציבוריות.

³⁶ עפ"י נתוני חברת טן וחברת דור אלון

הנהלת האגף



תחנה בפועל או על בסיס פרוגרמה תכנונית (הוצאה עתידית צפויה).

16. מע"מ

תחנת תדלוק היא נכס עסקי מסחרי, לפיכך שומת תחנת תדלוק לא תכלול מע"מ.

17. הסתייגות כללית

כל הנתונים המובאים לשם הדוגמא בקווים מנחים אלה, נכונים למועדים המצויינים בפרק זה. מחובתם של השמאים, אשר עורכים שומה לתחנת תדלוק, לבדוק את הנתונים הרלוונטיים בשוק, נכון למועד הקובע בשומתם.

18. אחרית דבר צופה פני עתיד

בעת עריכת קווים מנחים אלה, ענף תחנות התדלוק בדלקים פוסיליים (דלקים על בסיס מאובנים) מאותגר באופן משמעותי, בשל חדירתם של הרכבים החשמליים אל שוק הרכב. הדבר כבר נותן אותותיו בשוק התדלוק, בכך שחברות הדלק נמנעות כמעט באופן מוחלט מלהקים בעצמן תחנות חדשות, אולם, מתחרות ביניהן על שכירות תחנות תדלוק בנויות, בהן רמת הפעילות העסקית גבוהה. ההתקשרויות מבוצעות לרוב בגין תחנות בנויות ונערכות לתקופות שבין 5 – 10 שנים. הסברה בשוק הינה, כי הרכב החשמלי מהווה רק שלב ביניים בדרך אל טכנולוגיית המימן, אשר תאפשר תדלוק רכבים במימן, אשר יופק בתהליך פירוק מים.

ההנחה היא, כי תהליך דעיכת שוק הדלקים הפוסיליים יהיה הדרגתי ולא יתרחש במהלך חד

אחד.



נספח: דוגמאות ותחשיבים

כללי:

לצורך המחשת השימוש בקווים המנחים ראינו לנכון לצרף דוגמאות תחשיביות לסוגי הנכסים השונים, בגישות השומה השונות, בהתאם להנחיות והנחות העבודה המפורטות בפרק זה. עם זאת, הנתונים המספריים המצויינים בדוגמאות, מוצגים לצורך הדוגמא בלבד ואין ללמוד מהם לגבי תחנה כזו או אחרת.
הערה: ההפניות בנספח הם לסעיפים בחלק העיקרי, אלא אם נכתב במפורש אחרת.

דוגמאות להערכות השווי:

1. הערכת שווי תחנת תדלוק בנויה, קיימת ופעילה ללא שטחי מסחר ושטחים נילווים: (סעיף 11)

ככלל, לצורך הערכת שווי נדרש מידע אודות מרכיבי השווי השונים. ככל שכמות הנתונים הידועים גבוהה יותר ומידת מהימנותם גבוהה יותר, כך הערכת השווי תהיה מדויקת יותר. בהערכת שווי זכות הבעלות של תחנת תדלוק קיימת, מרבית הפרמטרים התפעוליים בתחנה, הנחוצים לצורך קביעת שווי הנכס ובראשם היקף מכירות הדלקים בתחנה, ידועים. לכן, מידת הדיוק בעת קביעת השווי עולה.

1.1 דוגמא להערכת שווי על סמך דמי שכירות ראויים מקובלים:

נתוני בסיס:

551 ₪	מרווח שיווק בנזין חודש 01/2021
6.9%	שיעור תשואה נכס מסחרי ³⁷
0.75%	פרמיית סיכון ³⁸
1.0%	פרמיית סיכון נוספת ³⁹ לשיעורי היוון לאחר 2030
7.65%	שיעור היוון כולל עד 2030
8.65%	שיעור היוון כולל החל מ 1/2030
01/01/2021	מועד קובע
01/01/2030	מועד שינוי רגולציה (משוער)

³⁷ לפי סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2020, של השמאי הממשלתי.

³⁸ הרחבה בנושא בסעיף 11ב' – שיעור היוון לדמי שכירות ראויים מתחנת תדלוק בנויה.

³⁹ הרחבה בנושא בסעיף 11ד' – פרמיית סיכון להכנסות שלאחר 2030.

הנהלת האגף



תחשיב:

מקור הנתון	300	מכירות לחודש ק"ל
מנהל הדלק, חודש 01/2021	551.00 ₪	מרווח שיווק בנזין ק"ל
ראה סעיף 7 ב'	551.00 ₪	מרווח שיווק סולר ק"ל לצורך תחשיב
ע"פ טבלת דמי שכירות ושיעור דמי השכירות הראויים בתחנה בנויה. (סעיף 11)	220 ₪	דמי שכירות לק"ל בנוי
תחשיב	66,000 ₪	דמי שכירות לחודש
תחשיב	792,000 ₪	דמי שכירות לשנה
	7.65%	שיעור היוון כולל עד חודש 1/2030
	8.65%	שיעור היוון כולל החל מ 1/2030
	5,020,360 ₪	ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030
	4,339,518 ₪	ערך נוכחי הכנסות החל מ 1/2030
	9,359,878 ₪	סה"כ
	9,360,000 ₪	שווי תחנת התדלוק במעוגל

הנהלת האגף



1.2 דוגמא לאומדן שווי תחנת תדלוק על בסיס היוון הכנסות מעסק חי⁴⁰:

סוג הדלק	מכירות בליטר	הערות
95	4,263,640	71.1% ⁴¹
98	9,090	0.2%
סולר	1,727,300	28.8%
סה"כ כמות מכירות שנתית	6,000,030	100.0%
סה"כ כמות מכירות חודשית	500,003	
סכומים בש"ח		
הכנסה לליטר	5.30 ₪	מחיר משוקלל לליטר (לפי שיעורי סוגי הדלקים מהסה"כ), ללא מע"מ
סה"כ הכנסות שנתיות	31,800,159 ₪	
עלות לליטר	4.87 ₪	ללא מע"מ. בדוגמא זו, העלות כוללת עמלת חברת הדלק והובלה.
הוצאות שנתיות לרכישת דלקים	29,220,146 ₪	
רווח גולמי שנתי	2,580,013 ₪	
רווח לליטר	0.43 ₪	סכום זה מהווה מרווח שיווק בפועל
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות לשנה	סכומים בש"ח	
שכר עבודה ונלוות (ללא חנות נוחות)	680,000 ₪	לצורך קביעת שווי אובייקטיבי, השמאית יבחנו את סבירות הנתונים.
מיסי עירייה	130,000 ₪	
חשמל	30,000 ₪	
אחזקה	60,000 ₪	
צרכי משרד, הנה"ח חשבונות, יעוץ משפטי, פרסום, תקשורת, ביטוחים	105,000 ₪	
סה"כ הוצאות שנתיות	1,005,000 ₪	
רווח תפעולי	1,575,013 ₪	רווח גולמי שנתי פחות הוצאות שנתיות
שיעור היוון נכס מסחרי	6.90%	
פרמיית סיכון ⁴² עסקי חי	1.50%	
שיעור היוון עד 1/2030	8.40%	
פרמת סיכון נוספת	1.00%	סעיף 13 ד. בחלק העיקרי (פרמיית סיכון להכנסות שלאחר 2030)
שיעור היוון החל מ 1/2030	9.40%	
ערך נוכחי להכנסות עד 1/2030	9,677,355 ₪	
ערך נוכחי להכנסות החל מ 1/2030	7,464,494 ₪	היוון לצמיתות לשנת 2030 והיוון נוסף למועד הקובע. שערי ההיוון זהים.
שווי תחנת התדלוק	17,141,850 ₪	
שווי תחנת התדלוק, מעוגל	17,000,000 ₪	

⁴⁰ הדוגמא מבוססת על דוחות כספיים מאומתים ע"י רו"ח, של תחנת תדלוק פעילה, בהפעלה עצמית.

⁴¹ שיעור המכירות של סוג הדלק, מסה"כ המכירות לפי דו"ח כספי.

⁴² הרחבה בנושא בסעיף 11ג' – היוון הכנסות מעסק חי.

הנהלת האגף



2. הערכת שווי קרקע פנויה ביעוד לתחנת תדלוק: (סעיף 12)

אחד האתגרים המורכבים ביותר עבור שמאי המקרקעין (ולא פחות מכך עבור חברת הדלק) הנו הערכת היקפי המכירות הצפויים בתחנה שטרם קמה/החלה לפעול. הרגישות לשיעור כניסת הרכבים גבוהה ויכולה להביא לתוצאות בפערים של עשרות אחוזים זו מזו.

להלן מודל תיאורטי להיקף מכירת דלקים צפוי על בסיס היקף התנועה לאורך הכביש הסמוך כולל אפשרות כניסה מהנתיב הנגדי :

אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה:

הערות		
		מס כלי רכב ביממה בכיוון הנסיעה בכניסה לתחנה
נתון למ"ס	13,021	
ראה הרחבה בסעיף 12.1 א'	20%	כניסת רכבים נתיב נגדי (תוספת)
תחשיב	15,625	סה"כ כלי רכב ליממה
ראה הרחבה בסעיף 12.1 א'	2.00%	שיעור כניסת רכבים לתחנה
תחשיב	313	מס' כלי רכב מתדלקים ביממה
ממוצע 2021	32	נפח תדלוק לרכב בליטרים
תחשיב	10,000	סה"כ מכירות יממה ליטר
ימי פעילות צפויים לתחנה	30	מס ימים בחודש
תחשיב	300,000	מכירות לחודש ליטר
הערכה 30%	90,000	מזה מכירות סולר (ליטרים)
הערכה 70%	210,000	מכירות בנזין (ליטרים)

שווי הקרקע לתחנה ניתן להערכה באחת מ- 2 דרכים:

א. היוון דמי שכירות ראויים לקרקע, אשר לרוב מחושבים בערך של שכ"ד חדשי לקילו ליטר.

ב. קביעת שווי תחנה בנויה (באחת מ- 2 הדרכים המפורטות מעלה) וחילוף שווי הקרקע.

הנהלת האגף



2.1 שווי הקרקע בגישת היוון הכנסות מדמי שכירות לקרקע: (סעיף 12.1)

הנחות בסיס:

ערכי בסיס שווי קרקע	
מרווח שיווק בנזין	551 ₪
שיעור תשואה נכס מסחרי	6.9%
הפחתה בגין היוון קרקע	0.75%
פרמיית סיכון נוספת לאחר 2030	1.0%
שיעור היוון כולל עד 1/2030	6.15%
שיעור היוון כולל החל מ 1/2030	7.15%
מועד קובע לשומה	01/01/21
מועד שינוי הרגולציה (משוער)	01/01/30

דוגמא לאומדן שווי קרקע לתחנת תדלוק (היקף מכירת דלקים – 300 ק"ל):

מכירות לחודש בק"ל	300	על פי אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה (עמוד קודם).
מרווח שיווק בנזין ק"ל	551 ₪	מנהל הדלק, חודש 01/2021
מרווח שיווק סולר ק"ל לצורך תחשיב	551 ₪	ראה סעיף 9 ג'
דמי שכירות לק"ל קרקע לחודש	85 ₪	על פי עסקאות השוואה
דמי שכירות לחודש	25,500 ₪	תחשיב
דמי שכירות לשנה	306,000 ₪	תחשיב
שיעור היוון כולל עד 1/2030	6.15%	
שיעור כולל החל מ 1/2030	7.15%	
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	2,067,798 ₪	
ערך נוכחי הכנסות החל מ 1/2030	2,298,719 ₪	היוון לצמיתות לשנת 2030 והיוון נוסף למועד הקובע. שערי ההיוון זהים.
סה"כ	4,366,516 ₪	
שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח, מעוגל	4,370,000 ₪	

הדוגמא נערכה לשנה מייצגת מבלי להביא בחשבון, שלב הרצה ו/או דחיה עד להפעלת התחנה.

הנהלת האגף



2.2 שווי הקרקע בגישת החילוץ: (סעיף 12.2)

הנחות בסיס:

20.0%	רווח יזמי
9,360,000 ₪	שווי תחנה בנויה
3,500,000 ₪	עלות הקמה תחנה ⁴³ (דרגה ב' כולל מבנה ללא מסחר)

תחשיב:

סעיף 1.1 בדוגמאות	9,360,000 ₪	שווי תחנת התדלוק במעוגל
סעיף 12.2	20%	רווח יזמי
תחשיב	7,800,000 ₪	יתרה בניכוי רווח יזמי
תחשיב	3,500,000 ₪	עלות הקמה
תחשיב	4,300,000 ₪	יתרה לקרקע רכיב תחנת תדלוק
	4,300,000 ₪	שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח

⁴³ הרחבה בנושא בסעיף 15.

הנהלת האגף

דצמבר 2017

קווים מנחים¹

פרק כה': סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור

רשות מקרקעי ישראל

(עדכון² 24/6/2020)

1. כללי

שומות לשווי השוק של זכויות הבעלות בקרקע הנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), משמשות בדרך כלל לקביעת גובה תשלומים³ בין רמ"י ובין גורם המבקש לבצע את העסקה או את הפעילות הכספית בשלה נערכה שומה (להלן "המבקש").

שומות אלה נערכות לזכויות במקרקעין שאינן בהכרח משקפות את כלל נתוניו ו/או שווי השוק של הנכס בפועל, מאחר שהן נערכות לצורך פעולות עסקיות שונות של רמ"י ועל פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל. לדוגמא:

- הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות, בעוד שבדרך כלל מקנה רמ"י זכות חכירה או זכות אחרת.
 - בחלק מהנכסים נשואי השומה קיימים מחוברים, בעוד שהשומה ככלל נערכת לרכיב הקרקע בלבד.
 - בחלק מסוגי הנכסים ערכי השוק (כפי שמשקפים בעסקאות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון) נכלל רכיב מע"מ בעוד שבשומות עבור רמ"י נדרש בדרך כלל שווי ללא מע"מ או שווי שאין להוריד ממנו מע"מ.
 - בחלק מהשומות נדרש שווי קרקע ליעוד ולזכויות בניה מוגדרים שהנם שונים מאלה שמוקנים בתכנית תקפה, או ללא פוטנציאל לשינוי תכנוני (כדוגמת הערכת זכויות חוזיות או שווי בשימוש).
 - לפיכך שומות שמבוצעות עבור רמ"י יערכו על פי המטרה שהוגדרה בכל הזמנת שומה ובהתאם לעקרונות ושלבי תחשיב ייחודיים המפורטים, בין היתר, בקווים מנחים אלה.
- קווים מנחים אלה נכתבו בתיאום מלא⁴ עם שמאית רמ"י, הגב' מירי רימון.

¹ מסמך זה מעדכן ומחליף גרסה קודמת לפרק זה בקווים המנחים, מאפריל 2011.
² העדכון מהווה שינוי לסעיף 3 בדברי ההסבר (עמ' 7) ושינוי להבהרה לסעיף 5, שניתנה ביום 6/11/2019 (עמ' 11).
³ התשלום יכול להיות מהמבקש לרמ"י, למשל בגין עסקה בפטור ממכרז או מרמ"י ל"בעל הזכות", למשל בעסקת פדיון זכויות.
⁴ לא כולל ההבהרות, שנוספו לאחר סגירת הקווים המנחים.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

2. הוצאות הפיתוח הסביבתי

הפיתוח הסביבתי (המכונה גם "פיתוח צמוד" או "פיתוח תשתית עירונית") הוא תשתית הפיתוח **מחוץ** לשטחי המגרשים הסחירים, כגון: דרכים, צנרת מים, צנרת ביוב, פיתוח של המגרשים הציבוריים וכיוצא באלה.

לאופן הפחתת עלויות הפיתוח וסוגיות קשורות ראה פרוט בקווים מנחים פרק ה: "התייחסות להוצאות הפיתוח הסביבתי בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל".

ככלל, **הערך הסופי הנקוב בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח**⁵ (לפי רמת הפיתוח בנכס הנישום, בכפוף למטרת השומה).

לשומה יצורף נספח חתום על ידי השמאי ("נספח שווי הקרקע ללא פיתוח") בו יפורט תחשיב ניכוי מרכיב הפיתוח הסביבתי כך שהערך הסופי בנספח יהיה שווי הקרקע ללא מרכיב הפיתוח הסביבתי.

כותרת הנספח תהיה: "נספח תחשיבי לשווי הקרקע ללא פיתוח, לבקשת רמ"י."

3. מקדמי התאמה לרכיב הקרקע

חישובי התאמה⁶ לשווי הקרקע ייעשו בשומה, ולא בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח.

4. קביעת "ערך קרקע מזערי לקרקע ללא פיתוח"

בנכסים בהם נערך תחשיב לשווי הקרקע והתוצאה המתקבלת **לאחר** הפחתת עלויות פיתוח (ב"נספח שווי הקרקע ללא פיתוח"), נמוכה יותר מהערך המזערי המוסבר להלן או שלילית, יציין השמאי **בנספח** ערך קרקע מזערי. קביעת "ערך קרקע מזערי" נערכת, לבקשת רמ"י, במטרה למנוע שיווק של קרקע במחיר נמוך ביותר עד אפסי.

"ערך קרקע מזערי" יחושב לפי שיעור של 3% מעלות המיזם המיועד להיבנות על הקרקע (דהיינו: שווי הקרקע כולל פיתוח, כפי שנקבע בשומה, בתוספת עלויות בנייה ורווח יזמי) ותוצאתו תהא ערך קרקע ללא פיתוח.

בקרקעות לבנייה למגורים, יחושב "ערך קרקע מזערי ללא פיתוח" בסך 200 ₪ לכל מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד)⁷.

הנוסח שירשם בסיפא של "נספח שווי הקרקע ללא פיתוח" יהיה כדלהלן:

1. *השומה לשווי הזכויות במרכיב הקרקע בסך _____ כולל עלויות הפיתוח.*

⁵ במקרים בהם סוג הקרקע הנישומה אינו מצריך פיתוח סביבתי (כדוגמת קרקע חקלאית או שטח מרוחק לאחסנה פתוחה) שווי הנכס יוערך במצבו ולא יופחתו עלויות פיתוח. לעיתים תדרש התאמת פיתוח ביחס לעסקות השוואה.
⁶ ההתאמות יבוצעו לשווי הקרקע המפותחת או לשווי הבנוי לפני תחשיב החילוץ. ראו באור ודוגמה בסעיף 6 לדברי ההסבר, של תקן שמאי מספר 3.0.
⁷ המגלם את ערכם של שטחי השירות.
הסכום יוצמד למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, למדד הידוע ביום 1 בדצמבר 2017.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

2. אומדן עלויות הפיתוח המוערכות בהתאם ל _____ הינם _____.

בנסיבות שבנדון, בהתאם להחלטות הנהלת רמי ובהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי יש לקבוע "ערך קרקע מזערי ללא פיתוח לפי שיעור של 3% מעלות המיזם (במגורים יש לרשום את המחיר שנקבע למ"ר דירתי, במקום הנוסח המודגש), ולהעמידו על סך _____ ללא מע"מ וללא עלויות פיתוח."

5. שומת שווי הקרקע בנכס שבו מבנים או מחוברים אחרים

בהתאם למדיניות רמ"י, ככלל⁸, שומת הנכס תיערך לקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים (שעשויים להשפיע על השימוש המיטבי בנכס ביחס לקרקע ריקה). כך למשל בעת חישוב של תוספת זכויות, אין להפחית "עלויות התאמה" למבנה קיים, אלא לאמוד את שווי תוספת הזכויות כאילו מדובר במגרש פנוי וריק⁹.

לפיכך, במקרים בהם קיימים מחוברים על הקרקע, הערכת השווי לקרקע ריקה ופנויה הינה שומה מבוססת הנחה ויש לציין זאת באופן ברור ומפורש בשומה, כנדרש בתקינה השמאית¹⁰.

6. מטלות ציבוריות

בתוכניות (תב"ע) רבות משיתות ועדות התכנון "מטלות ציבוריות" המשפיעות על שווי השוק של הקרקע. למרות זאת בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא אם צוין אחרת בהזמנת השומה, בכל מקרה השמאי יציין את קיום המטלה הציבורית.

במקרים בהם השמאי לא לקח בחשבון את עלות המטלה הציבורית תהיה זו שומה תחת הנחה, בהתאם לאמור בתקן 1.0.

השמאי יוסיף הערה כי "השומה נערכה תחת הנחה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ"י".

7. בעלות מלאה מול בעלות לזכויות חוזיות/על פי תכנית

שומות לרמ"י נערכות לשווי הבעלות ומשווי זה קובעת רמ"י את חיוביה. בעת עריכת השומה יש להבחין בין בעלות מלאה, הכוללת את כלל הזכויות בנכס (הן הקיימות והן העתידיות), לבין בעלות מוגבלת לזכויות חוזיות כפי שהוקצו/יוקצו בחוזה החכירה¹¹. וזאת בשים לב לחלופות השומה על פי הזמנת השומה, הנערכת על פי נוהל הזמנת שומה ברמ"י.

⁸ אלא אם צוין אחרת במפורש בהזמנת השומה.

⁹ בהתאם להנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

¹⁰ תקן מס' 1 של מועצת שמאי המקרקעין.

¹¹ לדוגמה, הערכת שווי זכויות חוזיות למבנה צמוד קרקע בלבד, כאשר על המגרש כבר מאושרת תכנית לבנייה רוויה.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

8. מקדם ההתאמה לזכות הבעלות בהשוואה לזכות החכירה

חלק מנתוני ההשוואה המשמשים את השמאי בביצוע שומות מבוססים על עסקאות מכר של זכויות חכירה בין פרטיים לבין עצמם, או עסקאות למכר זכויות החכירה בדרך של מכרז. במקרים רבים שווי זכויות החכירה בעסקאות אלה נמוך משווי זכויות הבעלות ולפיכך, במידת הצורך, יש להכפילו במקדם התאמה.

מקדם ההתאמה ייקבע על פי שיקול דעתו של השמאי, אך לא יבטא בהכרח את הפרש התחשיבי של מקדם ההיוון לתקופת חכירה של 49 שנה שגובהו - 129%, אלא מקדם המבטא את רכיב ההפחתה לשיתוף בין רמ"י לבין חוכר, שהוא על פי רוב נמוך מ- 139%.

9. סוגי הזכויות המוערכות בשומות עבור רמ"י

ככלל, הערכות השווי לנכסים בחכירת רמ"י מתייחסות לשלושה רכיבי שווי:

א. שווי הנובע מהזכויות בקיבולת הבניה וביעוד הקבועים בחוזה החכירה (כולל זכויות ששולמו בעבורן דמי היתר, גם אם טרם עודכן חוזה החכירה).

ב. שווי יתרת זכויות הבניה שמוקנות בתכנית (תב"ע) בת תוקף (ככל שקיימת), מעבר לקיבולת שקבועה בחוזה החכירה (כאמור בסעיף א').

ג. שווי מרכיב הצפייה, ככל שקיים, לשינויים תכנוניים בעתיד.

בשומה לנכס שנערכת לצורך היוון זכויות לפי חוזה חכירה קיים, תשלום דמי היתר¹⁴, פדיון זכויות, או לכל צורך אחר שבו מוערכות הזכויות המעוגנות בחוזה, תבוצע השומה רק לשווי הנובע מרכיב א' לעיל, ולא יובאו בחשבון רכיבי השווי שקשורים לרכישת קיבולת הבניה הנוספת או רכיבי צפייה לשינויים תכנוניים.

במקרה א' יציין השמאי בסעיף השומה כי היא מתייחסת לשווי **בעלות לזכויות תכנוניות על פי החוזה**¹⁵.
במקרה ב' יציין השמאי בסעיף השומה כי היא מתייחסת לשווי **בעלות לזכויות לפי תכנית מס' _____**
או **לפי התכניות המאושרות החלות על הקרקע.**

בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, בשומות הדרושות לצורך הקניית זכות הבעלות בקרקע או לצורך הקניית זכויות הכוללות זכויות בניה עתידיות, יתחשב השמאי גם בתרומה לשווי, ככל שקיימת, הנובעת מרכיבים ב' ו' ויציין זאת בשומתו.

במקרה ג' יציין השמאי בסעיף השומה כי היא מתייחסת לשווי זכויות הבעלות המלאה.

¹² 9% הוא תוצאה תחשיבית של הפרש בין שווי בבעלות (100%) לבין דמי חכירה מהווים (91%), אולם רוכשי זכות החכירה צופים כי בתום 49 שנות החכירה תחודש החכירה בעלות נמוכה או ללא תשלום כלל, לפיכך שווי זכות החכירה המהוונת יהיה קרוב יותר לשווי זכות הבעלות. לפיכך מקדם זה ישקף בעיקר את גורם המושעא בין החוכר לבין רמ"י.

¹³ ראה התייחסות נוספת בדברי ההסבר והדוגמאות.

¹⁴ בחלופת "המצב הקודם".

¹⁵ במידה ששולמו דמי היתר בגין זכויות, שטרם נרשמו בחוזה החכירה, יציין זאת השמאי באופן הבא: "כולל זכויות ששולמו בגין דמי היתר וטרם נרשמו בחוזה".

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

10. שומה באזורי עדיפות לאומית

בדרך כלל, באזורי עדיפות לאומית גובה רמ"י דמי חכירה מהוונים ששיעורם נמוך מ- 91%, זאת במטרה לעודד את פיתוח האזור באמצעות מתן הנחה במחיר הקרקע לחוכר. מאחר שרמ"י הנה בדרך כלל המשווקת העיקרית של קרקע בסביבה זו, עשוי המחיר שייקבע על ידה להשפיע על מחירי המקרקעין בעסקאות בין פרטיים. לפיכך, בשומת שווי שוק לקרקע באזורי עדיפות יקבע השמאי את שווי הקרקע, ככל האפשר, באמצעות השוואה לעסקאות/מכרזים שהמחיר בהם אינו מגלם את הפחתת רמ"י בגין אזור עדיפות לאומית, וזאת במטרה להתחקות אחר מחירי הקרקעות בשוק החופשי ובנטרול המחירים המושפעים מאותה התערבות ממשלתית. מחירים בהם משווקת רמ"י מגרשים בסביבה בפטור ממכרז, לא ישמשו כעסקאות השוואה אלא כרף תחתון לשווי השוק.

11. התייחסות למע"מ

מאחר שתחשיב השווי ללא פיתוח נערך בנספח, יש לפעול כדלקמן: **בנכסים פרטיים** לגביהם קיים שוק של קונים שאינם עוסקים מורשים (כדוגמת מגרש לבניית בית חד משפחתי) ליד הערך הסופי הנקוב בשומות יציין השמאי "אין להוסיף מע"מ על ערך זה". מאחר שהערך הנדרש לרמ"י לצורך החיוב הינו ללא מע"מ, יופחת שיעור המע"מ בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח, לאחר הפחתת הוצאות הפיתוח¹⁶. **בנכסים עסקיים** לגביהם קיים שוק של קונים שהם עוסקים מורשים (כדוגמת קרקע למסחר), ליד הערך הסופי הנקוב בשומות יציין השמאי "ערך זה אינו כולל מע"מ", ובנספח לא יופחת מע"מ.

12. סעיף "השומה"

בסעיף השומה תירשם הזכות המוערכת, מטרת השומה, המועד הקובע והשווי המוערך. בסמוך לשווי המוערך ירשם "הנכס הוערך כולל פיתוח", וכן התייחסות למע"מ בהתאם לאמור בסעיף 11 לעיל.

13. תחילה:

תחילת קווים מנחים אלה הנה על כל שומה הנערכת מטעם השמאי הממשלתי, עבור רמ"י ושתחתם מיום 15.12.2017.

אוהד עיני
השמאי הממשלתי הראשי

¹⁶ דוגמא: שווי בסעיף השומה (כולל פיתוח) 100 ש"ח, אין להוסיף מע"מ על ערך זה. התחשיב בנספח: 100 ש"ח, פחות עלות פיתוח 30 ש"ח, פחות מע"מ 17%, סה"כ שווי ללא מע"מ וללא פיתוח = 59.83 ש"ח.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

קווים מנחים פרק כה': דברי הסבר ודוגמאות

1. שומות שנערכות עבור רמ"י

- תחומי הניהול השונים של מקרקעי ישראל מצריכים עריכת שומות מקרקעין באופן שוטף. תחומי העשייה שבהם דרושה שומה מגוונים ולהלן העיקריים שבהם:
- א. מכירת זכויות במקרקעין במכרז - קביעת מחיר מינימום מבוסס שומה.
 - ב. מכירת זכויות במקרקעין בפטור ממכרז (לרבות עסקות תוספת בנייה או תוספת שטח או שינוי יעוד ו/או ניצול או פיצול מגרש בגינן נדרש תשלום דמי היתר או דמי חכירה, לפי העניין): בעסקה כזו מהווה השומה בסיס לקביעת התמורה הכספית שתשולם לרמ"י.
 - ג. היוון דמי חכירה שנתיים, של חוזה חכירה או לתקופת חכירה נוספת במסגרת יובל חכירה: מטרת השומה הנה לקבוע את הערך העדכני של הזכויות החוזיות, לצורך ביצוע חישוב היוון דמי החכירה השנתיים המשולמים ע"י החוכר.
 - ד. גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות:
 - במגזר החקלאי, מטרת השומה היא לבחון את סבירות עסקת המכירה של הזכויות ולעיתים קביעת ערך בסיס למועד הרכישה ההיסטורי.
 - במגזר העירוני, מטרת השומה היא קביעת הפרשי ערך קרקע בין ערך הקרקע ליום רכישת הזכויות, כשהוא משוער ליום חישוב דמי ההסכמה, לבין ערך הקרקע למועד חישוב דמי ההסכמה הנוכחיים.
 - ה. מכירת זכויות במקרקעין בדרך של מכרז: מטרת השומה במקרה זה היא בדרך כלל קביעת מחיר מינימום.
 - ו. מכירת זכויות במקרקעין לצורך הקמת פרויקטים ל"מחיר למשתכן".
 - ז. פדיון זכויות או השָׁבֵה¹⁷: השומה, במקרה זה, תהווה בסיס לקביעת מגרשי הייזום או ערך הקרקע, לצורך הקצאתם של המגרשים בפטור עקב פדיון זכויות.
 - ח. גביית דמי שימוש: מטרת השומה לקבוע את התמורה הכספית שעל המחזיק/חוכר לשלם עבור השימוש בקרקע (לרבות תשלום עבור שימוש לא מורשה).
 - ט. עריכת שומות לפי פקודת ההפקעות או לפי נהלי רמ"י להפקעות חר"מ חני"ן.
 - י. על שומות מטעם רמ"י ניתן להגיש השגה לפי פרק משנה 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. על שומות הנערכות לצורך פיצויי הפקעה ניתן, החל משנת 2010, להשיג בפני ועדת ההפקעות, מכוח פקודת הקרקעות.

¹⁷ השבה היא פעולה של הפסקת החכירה או ההרשאה על ידי רמ"י, על פי התנאים שבחוזה החכירה/ ההרשאה.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

התאמת השווי לבעלות

בעת המרת השווי לבעלות לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו הנה החיסכון "בחוכך" מול רמ"י. חיסכון זה יקבע לפי שיקול דעתו של השמאי ובד"כ בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע.

דוגמה לשומת נכס המגלם רכיב צפייה לשינוי יעוד

נתון מגרש ריק בשטח דונם ביעוד תעשייה בבעלות המדינה ובחכירה. קיבולת הבניה בחוזה החכירה היא 40% בקומה אחת. זכויות הבניה על פי תב"ע בתוקף הן 2X40% קומות. קיימת תב"ע בהכנה להרחבת זכויות הבניה ל- 3X40% קומות וכן אפשרות שימושים מסחריים בקומת הקרקע. שווי זכויות החכירה לצורך חיובי רמ"י יגלמו את שלושת רכיבי הזכויות הבאים:

א. שווי בשימוש לתעשייה לפי זכויות חוזיות של 40% בקומה אחת.

ב. שווי זכויות הבניה לקומה שניה בשטח 40%.

ג. שווי הנובע מהצפייה לתוספת זכויות בניה והרחבת שימושים מותרים בעתיד.

בשומה שתיערך לצורך היוון זכויות החכירה **שבחווה** יובא בחשבון רק רכיב א' - שווי הקרקע כריקה ופנויה ללא מע"מ, לפי שימוש מקסימלי של קומה אחת בלבד ששטחה 400 מ"ר. בתחשיב, בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח, ינוכו הוצאות בהתאמה לזכויות החוזיות (1X40% קומות).

שווי המגרש (קיים + מבוקש) בשומה לצורך חישוב דמי היתר לבניה של קומה א' (הקומה שמעל לקומת הקרקע) יחושב לפי רכיבים א' + ב' בלבד. בניכוי עלויות פיתוח לזכויות של 2X40% קומות.

שווי המגרש לצורך ביצוע עסקה במחיר מלא (91%), אשר בשלה מבקשת רמ"י להעריך את שווי השוק לרבות פוטנציאל, השווי יקבע לפי שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון בהתחשב בשלושת גורמי התועלת¹⁸ (יוערכו רכיבים א + ב + ג). הערכת רכיב ג' תהא בכפוף לסיכון, דחייה ותשלום היטל השבחה צפוי. בתחשיב, בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח, יילקחו בחשבון עלויות הפיתוח לפי אותה דחייה שחושב השווי, האמור.

מאידך, שווי המגרש לצורך מכירת זכות הבעלות לחוכר יהיה לפי שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון בהתחשב בשלושת גורמי התועלת (יוערכו רכיבים א + ב + ג), כאמור לעיל, אך ללא הפחתת רכיב היטל השבחה¹⁹.

¹⁸ ראו גם הבהרה לסעיף 5, להלן, כולל הדוגמאות שם.

¹⁹ בהתאם לחוות דעת משפטית, שניתנה ביום 18/6/2020, על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), עו"ד ארז קמיניץ, ומצורפת כנספח לקווים מנחים אלה.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>



עם זאת, יש לשים לב שלא כל נכס מגלם פוטנציאל במועד נתון. לדוגמא: מגרש בו אושרה לאחרונה תכנית לבניין מגורים בבנייה רוויה. סביר להניח שהיזם שביקש את אישורה של התכנית מיקסם את הפוטנציאל התכנוני הגלום בקרקע, לאותו מועד. מאידך, אם במהלך הדיונים לאישור אותה תכנית אושרה מדיניות תכנונית חדשה שמשנה את מדיניות התכנון באזור, על השמאי להתייחס לכך ויתכן ונכון לראות בכך פוטנציאל נוסף.

ככלל פוטנציאל צריך להיות ספציפי, שהשוק נותן לו ביטוי.

פעמים רבות פוטנציאל כללי בא לידי ביטוי בעסקות ההשוואה, לפיכך יש לשים לב לא לקבוע שווי פוטנציאל כפול.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

תאריך: כ"ה אלול תשע"ח

05 ספטמבר 2018

מספרנו: 2018-385

הנדון: הבהרה לפרק כ"ה - סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל

הבהרה לסעיף 2 - הוצאות הפיתוח הסביבתי

בסעיף 2 נקבע כך: "ככלל הערך הסופי הנקוב בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח (לפי רמת הפיתוח בנכס הנישום, בכפוף למטרת השומה)".

לכלל זה צוינה הערת שוליים מספר 3, ובה נכתב: "במקרים בהם סוג הקרקע הנישומה אינו מצריך פיתוח סביבתי (כדוגמת קרקע חקלאית או שטח מרוחק לאחסנה פתוחה) שווי הנכס יוערך במצבו ולא יופחתו עלויות פיתוח. לעיתים תידרש התאמת פיתוח ביחס לעסקות השוואה".

נמצא כי נדרשת הבהרה כיצד לבצע התאמת פיתוח, לנכסים כאמור בהערת השוליים, כאשר עסקאות השוואה הן מנכסים מפותחים.

להלן השיטה לביצוע התחשיב:

1. עסקאות השוואה יהיו מאזור הדומה ככל האפשר, מבחינת מאפייניו הפיזיים, לאזור הנכס הנישום.
2. **תחילה תחושב התאמה בגין גורם הפיתוח** (בהנחה שקיים פער משמעותי בין רמת הפיתוח בעסקאות השוואה לנכס הנישום) באופן הבא:
יופחתו עלויות פיתוח בעסקאות השוואה, יוספו עלויות פיתוח בנכס מושא השומה.
3. **מקורות עלויות הפיתוח:**
בעסקאות השוואה -
ממכרז: עלויות הפיתוח שנקבעו במכרז.
לא במכרז: עלויות הפיתוח הנורמטיביות¹ בהתאמת לרמת הפיתוח.
בנכס הנישום - העלויות שהתקבלו מבקר רמ"י.
4. **לאחר מכן** יבוצעו התאמות נדרשות נוספות, כגון: מיקום, גודל, שימוש מוגבל, מועד וכו'.
5. **התוצאה:** שווי מתואם (רמת פיתוח והתאמות נוספות) של הנכס הנישום, כולל פיתוח.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

בנספח יופחתו אותן עלויות הפיתוח כאמור, שהתקבלו מבקר רמ"י עבור הנכס הנישום.

דוגמא:

שווי תעשייה כולל פיתוח על פי עסקאות השוואה = 1,000,000 ₪.

עלויות פיתוח בעסקאות השוואה (לפי נתוני מכרז) = 300,000 ₪.

סה"כ שווי תעשייה ללא פיתוח = 700,000 ₪.

עלות פיתוח מתקן הנדסי (לפי בקר רמ"י) = 20,000 ₪.

סה"כ שווי המתקן ההנדסי, כולל פיתוח ולאחר התאמת רמת פיתוח = 720,000 ₪.

התאמת מיקום: 15%.

הפחתת שימוש מוגבל: 20%.

הפחתה לגודל: 5%.

סה"כ שווי המחצבה כולל פיתוח לאחר התאמות: 465,120 ₪. עד כאן השומה.

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח:

465,120 ₪ פחות 20,000 ₪ = 445,120 ₪.

הערות:

1. הבהרה זו תקפה גם לגבי נכסים שבעניינם נקבע, בקווים מנחים קודמים, שיש להשתמש בעסקאות השוואה ללא פיתוח.
(פרק י"ב - עריכת שומות למכוני טיהור שפכים (מט"ש), פרק י"ג - עריכת שומות למחצבות אבן ליצור אגרגטים).
2. הבהרה זו מתייחסת לשיטה לביצוע התאמת **רמת פיתוח** שיש בה תועלת כלכלית המשפיעה על שווי המוצר המוגמר, כאשר רמת הפיתוח בנכס מושא השומה שונה במהותה מרמת הפיתוח מעסקאות השוואה.

אוהד עיני

השמאי הממשלתי הראשי

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>



תאריך: ח' בחשוון תש"פ
6 בנובמבר 2019
מספרנו: 2019-299

**הנדון: קווים מנחים - הבהרה לפרק כ"ה: סוגיות מיוחדות בשומות המבוצעות עבור
רשות מקרקעי ישראל, דצמבר 2017**
הבהרה לסעיף 5 - שומת שווי הקרקע בנכס שבו מבנים או מחוברים אחרים
(עדכון²⁰ מיום 24/6/2020)

1. פרק כ"ה, סעיף 5: "בהתאם למדיניות רמ"י, ככלל¹, שומת נכס תיערך לקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים (שעשויים להשפיע על השימוש המיטבי בנכס ביחס לקרקע ריקה). כך למשל בעת חישוב של תוספת זכויות, אין להפחית "עלויות התאמה" למבנה קיים, אלא לאמוד את שווי תוספת הזכויות כאילו מדובר במגרש פנוי וריק².
- לפיכך, במקרים בהם קיימים מחוברים על הקרקע, הערכת השווי לקרקע ריקה ופנויה הינה שומה מבוססת הנחה ויש לציין זאת באופן ברור ומפורש בשומה, כנדרש בתקינה השמאית³.
2. לאור האמור: כאשר שמאי נדרש להעריך, עבור רמ"י, את שווי זכות הבעלות בקרקע, תחת הנחת עבודה שהקרקע ריקה ופנויה, שווי הזכות יקבע לפי השימוש המיטבי בקרקע ללא התחשבות בכל תרומה לשווי (חיובית או שלילית) הנובעת ממבנה קיים, אם קיים, על הקרקע.
- לפיכך, למשל, בהערכת שווי זכות הבעלות על מגרש בו קיים מבנה ללא קומת מרתף, וניתן על פי התכנית לבנות מרתף, השמאי יקבע את השווי לפי התכנית, בהתייחס לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמגבלה שהבנין יוצר על הקרקע (כלומר, בהתעלם משאלת הכדאיות הכלכלית הנובעת מהמבנה).
- דוגמא נוספת, אם קבע השמאי שהשווי נובע בעיקרו מהפוטנציאל התכנוני, אזי השווי על פי התכנית המפורטת המאושרת, יהיה לפי ההתכנות התכנונית והכדאיות הכלכלית, ככל שיש, בשימוש בקרקע בתקופת הביניים עד למימוש הפוטנציאל.
3. תוקף: מיידי

אוהד עיני
השמאי הממשלתי הראשי

²⁰ העדכון נובע מהנחיה, המוזכרת לעיל, של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מיום 18/6/2020, ומצורפת לקווים מנחים אלה כנספח.
השינוי הינו בדוגמא 2, להלן.

דוגמאות מספריות:

1. מטרת השומה: הערכת שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, בהתאם לתכנית שחלה על הקרקע. תיאור הנכס: מגרש מגורים בשטח של 600 מ"ר. על המגרש בנוי מבנה בן 15 שנים בבניה טובה. המבנה כולל יחידת דיור אחת, חד קומתית ומחופה בגג רעפים. שטח תכנית המבנה 200 מ"ר. מצב תכנוני: תכנית לבניה צמודת קרקע למגורים, 2 יחידות דיור, עד 2 קומות מעל הקרקע + גג רעפים ומרתף. שטח התכנית 200 מ"ר, שטח כל קומה (כולל גג הרעפים והמרתף) כשטח התכנית. גובהו הפנימי של גג הרעפים לא יעלה על 2.2 מ'.
- עקרונות השומה: השומה תבוצע תחת ההנחה שהקרקע ריקה ופנויה. בדק השמאי ומצא שהשימוש המיטבי בקרקע, כריקה ופנויה, הוא ניצול כלל הזכויות על פי התכנית המאושרת, לרבות מרתף ושתי יחידות דיור. לאור הנחת העבודה, השמאי יקבע את השווי בהתאם לשימוש המיטבי ללא כל מגבלה שנובעת ממבנה, כאמור. זאת למרות שאילו היה מתחשב במבנה הקיים לא הייתה כדאיות כלכלית להקמת המרתף ובנוסף היה עליו לחשב עלויות התאמה לבינוי החדש.
- תחשיב: נתון - שווי מ"ר מבונה מגורים (דו משפחתי), מגלם חצר - 5,000 ₪, מקדם למרתף 0.5, מקדם לעליית גג 0.6.

סה"כ שטח אקונוי: (לצורך פשטות הדוגמה נתעלם משטחי המדרגות)

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויולנטי במ"ר
מרתף	200	0.5	100
מגורים ק"ק+ ק"א	400	1	400
עליית גג	200	0.6	120
סה"כ	800		620

סה"כ שווי המגרש, תחת ההנחה שהקרקע ריקה ופנויה: $3,100,000 \text{ ₪} = 5000 \text{ ₪} \times 620 \text{ מ"ר}$.

2. הצורך העסקי שעברו הוזמנה השומה: גביית תשלום בגין העברת בעלות. מטרת השומה: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל. תיאור הנכס: מגרש עליו בנוי מבנה בן שתי קומות ביעוד ושימוש לתעשייה. מצב תכנוני: תכנית מאושרת לתעשייה. במגרשים ריקים תותר חניה פתוחה. מדיניות התכנון של הוועדה המקומית לשנות את ייעודי הקרקע בסביבה למגורים 15 - 20 קומות. הערה: לאחר בדיקות השמאי, עולה המסקנה שקיימת סבירות גבוהה שבעוד 5 שנים תאושר תכנית מפורטת, בהתאם למדיניות התכנון. עקרונות השומה: השומה תבוצע תחת ההנחה שהקרקע ריקה ופנויה. בבדיקת הכדאיות הכלכלית, שעשה השמאי, השווי הנוכחי של המגרש ביעוד למגורים, לאחר דחיה (ללא הפחתת היטל השבחה) גבוה יותר מהשווי הנוכחי של המגרש, בשימוש לתעשייה על פי התכנית שבתוקף. לפיכך השימוש המיטבי בנכס יהיה למגורים לכשתאושר התכנית המפורטת. יתכן שימוש ביניים במגרש הריק לאחסנה פתוחה או לחניה או לכל שימוש אחר, **ובלבד שהוא מותר על פי המצב התכנוני המאושר**

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>



וכדאי מבחינה כלכלית.
בכל מקרה, השמאי לא ייקח בחשבון את שווי "הקרקע שמתחת למבנה", מאחר שהשומה מבוססת על ההנחה שהקרקע ריקה ופנויה, ואין שום תרומה (לחיוב או לשלילה) של מבנה על הקרקע.
תחשיב: השמאי יעריך את שווי הקרקע כריקה ופנויה, בהתאם לפרוגרמה התכנונית הצפויה על פי התכנית המפורטת וידחה את השווי כזמין, בהתאם לתקופה הצפויה עד שהקרקע תהיה זמינה לבניה.
היטל השבחה: השמאי יציין בשומתו שהיטל השבחה לא חושב, בהתאם לחוות הדעת המשפטית של היועץ המשפטי לממשלה ולקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.
במידה שהשמאי הגיע למסקנה שניתן לבצע שימוש ביניים בקרקע הריקה, שווי זה יתווסף לשווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני (החלק הראשון בתחשיב).

בדק השמאי ומצא:

הנתונים המספריים בטבלה להלן.
שימוש ביניים: השמאי יבחן את אפשרויות השימוש בקרקע כריקה ופנויה, בתקופת הביניים עד למימוש הפוטנציאל. בשיקוליו השמאי יקח בחשבון את משך הדחייה שקבע ואת אפשרויות השימוש החוקיות והכלכליות בקרקע.
בנספח "שווי הקרקע ללא פיתוח" השמאי יפחית את עלויות הפיתוח, לאחר שחישב את שווי העלויות כדחויית, בהתאם לדחייה שחושבה בתחשיב השווי. זאת מאחר שעלויות הפיתוח ישולמו בעתיד עם מימוש הזכויות על פי התכנית החדשה.

הערה: כל המספרים בדוגמאות לצורך המחשה בלבד.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

מדינת ישראל

משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)

ירושלים: כ"ו סיוון תש"פ
18 יוני 2020
תיקנו: 803-98-2013-000138
סימוכין: 803-99-2020-041009

אל: מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי

שלום רב,

הנדון: התייחסות להיטל השבחה במסגרת קביעת שווי קרקע של רשות מקרקעי ישראל בעסקת העברה לבעלות לפי החלטות המועצה

במסגרת הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל, נערכות עסקאות העברה מחכירה לבעלות בקרקע עירונית. בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בחלק מהעסקאות נדרש החוכר לשלם בתמורה להעברת הבעלות סכום מסוים, הנגזר משווי הקרקע. במסגרת העסקה, רוכש החוכר את כלל הזכויות בקרקע. בהתאם לכך, כוללת שומת שווי הקרקע בנוסף למצב התכנוני הנוכחי, גם התייחסות למצב התכנוני העתידי בקרקע. לאחרונה, בעקבות דיון שהתקיים עם רשות מקרקעי ישראל בהשתתפותך, התעוררה השאלה האם יש להתחשב במרכיב היטל השבחה הצפוי במסגרת חישוב שווי הקרקע לצורך עסקאות הקניית בעלות?

להווי ידוע, כי השאלה מהם הפרמטרים הנכללים בחישוב ערכו של נכס הינה שאלה מתחום שמאות המקרקעין. משכך הערכת שווי שוק אשר כוללת בתוכה גם רכיב הנובע מהמצב התכנוני העתידי, בכפוף לכל דין, מתייחסת באופן רגיל גם להיטל השבחה הצפוי, והוא מופחת מהשווי המתקבל מהערכת שווי הקרקע במצבה כאילו הייתה התכנית הפוטנציאלית מאושרת.

עם זאת, שאלת הכללת היטל השבחה בחישוב שווי הקרקע לצורך עסקת העברת הבעלות בקרקע שבניהול רמ"י, צריכה להביא בחשבון גם את תנאי העסקה הנובעים משיקולי מדיניות. שאלה זו היא שאלה משפטית, אשר התשובה עליה צריכה להינתן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל וחוזי החכירה הרלוונטיים, ועל פי מדיניות המקרקעין הנהוגה ברשות מקרקעי ישראל.

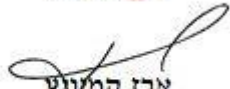
בהתאם לעקרונות העסקה להעברת הבעלות, כפי שנקבעו בהחלטות המועצה ובחוזי החכירה, בעסקת העברת הבעלות גובה רשות מקרקעי ישראל שיעור תשלום מופחת של 31% (או שיעור נמוך יותר) בלבד משווי הקרקע. בעסקה זו, אם כן, לא נגבה מלוא השווי של הזכויות המועברות.

למעשה אחת הסיבות לקביעת שיעור מופחת של 31% משווי הזכויות המעוברות נעוצה בכך שהוא מביא בחשבון גם את תשלום היטל ההשבחה בידי החוכר הצפוי להשתלם על ידי החוכר עם קרות אירוע מימוש. (ראו לעניין זה: ע"א 7084/13 בר יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון פסקה 67 (פורסם בנבו)).

מכיוון שכך, הרי ש"זיכוי" החוכר בגין תשלום היטל ההשבחה הצפוי בתשלום המופחת הנגבה ממנו במסגרת תנאי העסקה כפי שנקבעו בהחלטת המועצה. בהתאם למדיניות זו, המכתיבה את מסגרת היחסים שבין רמ"י לחוכר, אין מקום להביא בחשבון הפחתה זו פעם נוספת במסגרת חישוב שווי הזכות המועברת בעסקת הבעלות.

לכן, במסגרת חישוב שווי הקרקע בעסקאות הקניית בעלות של רמ"י, אין להביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש התוכנית הפוטנציאלית בקרקע.

ב ב ר כ ה ,



ארזי קמנוב

משנה ליועץ המשפטי לממשלה



מדינת ישראל – משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף

קווים מנחים

פרק כ"ט: עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה

בחלקת המגורים של הנחלה

ניסן תשע"ט

מאי 2019

הרכב חברי הצוות:

מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי – ראש הצוות

מר אור לוי, סגן השמאי הממשלתי הראשי (לשעבר)

מר אלדד חיימי, שמאי מקרקעין

בשיתוף הגב' שולה בן צבי, מנהלת אגף חוזים לדורות, רשות מקרקעי ישראל

1. רקע כללי:

במהלך השנים אישרה מועצת מקרקעי ישראל שורה של החלטות המסדירות את חתימת חוזה החכירה לנחלות, הן לחוכר, לגבי חלקה א', והן לאגודה, ליתרת המשבצת.

במסגרת זו אישרה מועצת מקרקעי ישראל החלטות אשר התוו את מדיניות עיגון זכויות החכירה במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים.

החלטת מועצה מס' 1591, שנחתמה על ידי שר האוצר ביום 13/1/2019 (להלן: "ההחלטה"), מהווה עדכון לסדרת החלטות¹, שהחלה בהחלטה 979 מיום 27/03/07, אשר הגמישה ושידרגה את זכות המגורים בתחום חלקת המגורים של הנחלה, תמורת תשלום מופחת.

מטרת ההחלטה "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית" (להלן: "מושב").

בהתאם למדיניות המועצה, כפי שנקבעה במסגרת ההחלטה, בעל הזכויות בנחלה במושב, רשאי לשדרג את זכויות המגורים שלו תמורת תשלום, כמפורט להלן, ולחתום על חוזה חכירה לדורות על חלקה א' של הנחלה.²

"בעל זכויות בנחלה" מוגדר כ - "מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהינו החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, ברשות בנחלה, מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברמ"י".³

הגדרה דומה, קיימת בהחלטה, ל"חוכר" – "מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהינו חוכר או שוכר קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, ברשות בנחלה ומתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברשות ובספרי הישוב החקלאי".

"נחלות בעידן דמי הסכמה"

בעבר, כתנאי לאישור העברת זכויות, חויב בעל הזכויות בתשלום "דמי הסכמה", לפי פרק ג' של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 534, ולנוהל האגף החקלאי מספר 21.26. לצורך יישום החלטה 534 והנוהל כאמור, השמאי נתבקש לבחון האם התמורה בהסכם בין הצדדים הינה סבירה. שומות אלה נערכו, בין היתר, בהתאם לפרק א' בקווים המנחים - "חישוב דמי הסכמה בנחלה" והיוו, בין היתר, את הבסיס לתחשיב קביעת גובה דמי הסכמה.

1 979, 1155, 1355, 1399, 1464, 1523, 1553, 1591.

2 ראה פירוט לעניין חוזה החכירה בפרק ההיבטים המשפטיים להלן.

3 מתוך "מילון מונחים", אתר רשות מקרקעי ישראל.

"נחלות בעידן חלקת המגורים המהוונת"

במחצית הראשונה של שנת 2018 הכריזה רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"הרשות או רמ"י"**) על הפעלה מלאה⁴ של החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1523⁵. בעל זכויות בנחלה במושב, רשאי להגיש בקשת הצטרפות לכל אחד מן המסלולים הקבועים בהחלטה.

ככלל, עם יישום מלא של ההחלטה, לא תחול חובת תשלום "דמי הסכמה" עבור חלקת המגורים של הנחלה בעת העברת זכויות. למעשה יישום ההחלטה מבטל את "עידן דמי ההסכמה". יובהר כי הרשות **ממשיכה לגבות "דמי הסכמה"** עבור שטחי הנחלה **שאינם חלקת המגורים**, כתנאי להעברת הזכויות בנחלה.

ההצטרפות להסדר הנה רשות ולא חובה למעט במקרה של העברת הזכויות בנחלה⁶. במסגרת ההחלטה נקבעו שיעורי תשלום למצטרפים להסדר עפ"י המסלולים המפורטים בהחלטה.

התחשיב לתשלום נערך ע"י רמ"י, ומבוסס על שומת מקרקעין. לפיכך שמאי המתבקש לתת חוות דעת בהתאם להחלטה, יקרא את ההחלטה ויכיר את עקרונותיה.

4 החל מיום 10/4/2018.

5 החלטה 1591 החליפה את החלטה 1553, שהחליפה את החלטה 1523.

6 כמפורט בסעיף 4.9.2.1 להחלטה ולמעט חריגים להם חוזה בתוקף לפיו תבצע העברת הזכויות כמפורט בסעיף 4.9.2.5 להחלטה.

2. מטרת הקווים המנחים:

מטרת פרק זה, בקווים המנחים, לקבוע את עקרונות השומה הנערכת לצורך קביעת גובה דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה, על פי החלטת מועצה 1591 או כל החלטה שתבוא במקומה.

יודגש כי קווים מנחים אלה מתייחסים להיבט השמאי בהחלטה ולא לתחשיבי החיוב הסופיים, כפי שמבוצעים על ידי רמ"י.

3. המסלולים על פי ההחלטה:

3.1 "מסלול דמי חכירה" – משדרג את זכות החכירה, תוך מתן "סל" זכויות מסוים⁷ ובהמשך אפשרות להצטרף להסדר רכישה מלאה.

3.2 "מסלול דמי רכישה" – משדרג ומהווך את זכויות המגורים לבנייה נמוכה⁸ בתחום חלקת המגורים בנחלה, תוך מתן זכויות מקיפות⁷. תתאפשר בנייה נמוכה חוקית למגורים ללא הגבלה מצידה של רמ"י.

4. מטרות וחלופות השומה:

4.1 "מסלול דמי חכירה"

מטרת השומה – אומדן שווי **בהתאם לחלופות השומה** שלהלן, לצורך גביית "דמי חכירה"⁹.

חלופות השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות, לבינוי של 375 מ"ר או תכנית מאושרת (תב"ע)¹⁰, הנמוך מביניהם, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים, בשטח של **עד 2.5 דונם** (השמאי יציין את השטח הנישום).

כאשר שטח חלקת המגורים **מעל 2.5 דונם** ובעל הזכויות מבקש לרכוש שטח נוסף, יערוך השמאי חלופת שומה נוספת¹² כדלקמן:

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות, לבינוי של 375 מ"ר או תכנית מאושרת (תב"ע)¹⁰, הנמוך מביניהם, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים, בשטח קרקע המבוקש על ידי בעל הזכויות (השמאי יציין את השטח הנישום).

7 ראה פירוט והרחבה בסעיף 6 במסמך זה (היבטים משפטיים בקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה).

8 בנייה נמוכה כהגדרתה "במילון מונחים", אתר רמ"י: "מקרקעין מבוניים למגורים צמוד קרקע, בין אם מדובר במבנה חד משפחתי, דו-משפחתי או טורי, וכל המקרקעין המבוניים למגורים שאינם בנייה רווייה (מבנה המכיל 4 יח"ד לפחות ובנוי בשתי קומות או יותר).

9 שיעור דמי החכירה עומד על 3.75% משווי אומדן זכויות הבעלות, כפי שייקבע בחלופת השומה הרלוונטית.

10 היקף הבנייה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים כהגדרתו בסעיף 4.4 להחלטה. תיתכן הזמנת שומה להיקף בינוי הנמוך מ- 375 מ"ר, זאת במקרים בהם תכנית מאושרת אינה מאפשרת היקף בינוי זה ו/או במקרים בהם בעל הזכויות שילם עבור תוספות בנייה ונתרו פחות מ- 375 מ"ר לניצול.

11 לא יתאפשר עיגון זכויות בשטח חלקת מגורים הנמוך מ- 2.5 דונם, אלא במקרים בהם שטחה קטן משטח זה עפ"י תכנית בתוקף.

12 זאת לאור העובדה שרמ"י גובה 91% בגין השטח העולה על 2.5 דונם.

4.2 "מסלול דמי רכישה"¹³

מטרת השומה - אומדן שווי בהתאם לחלופות השומה שלהלן, לצורך גביית "דמי רכישה".

חלופות השומה:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים, בשטח של עד **2.5 דונם** (השמאי יציין את השטח הנישום).

כאשר שטח חלקת המגורים מעל **2.5 דונם**, **ובעל הזכויות מבקש לרכוש שטח נוסף**, יערוך השמאי חלופת שומה נוספת:¹²

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים, בשטח קרקע המבוקש על ידי בעל הזכויות (השמאי יציין את השטח הנישום).

בנכס בו נרכשו זכויות (מעבר ל – 160 מ"ר) ידרש השמאי לערוך חלופת שומה נוספת, כדלקמן:

חלופה 3 – אומדן שווי זכויות הבעלות, לזכויות (במ"ר) שנרכשו.

- ❖ השומה, בכל החלופות כמפורט לעיל, הנה לשווי רכיב הקרקע למגורים בלבד של הנחלה (לא כולל שימוש שאינו למגורים – חקלאי ו/או פעילות לא חקלאית [פלי"ח]).
- ❖ בהתאם למדיניות רמ"י שומת הנכס תיערך לשימוש המיטבי החוקי בקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים (העשויים להשפיע על השימוש המיטבי בנכס ביחס לקרקע ריקה). לפיכך, במקרים בהם קיימים מחוברים על הקרקע, הערכת השווי לקרקע ריקה ופנויה הנה שומה מבוססת הנחה ויש לציין זאת באופן ברור ומפורש בשומה כנדרש בתקן מס' 1 של מועצת שמאי המקרקעין.
- ❖ השווי הנדרש לרמ"י, לצורך ביצוע התחשיב לגביית דמי חכירה / דמי רכישה, הנו למרכיב שווי הקרקע ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח. לפיכך במקרה דנן השומה תיערך לשווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ, ואילו חישוב הפיתוח והמע"מ והפחתתם משווי הקרקע ייערך בנספח נפרד אשר אינו מהווה חלק מהשומה, כאמור בפרק כ"ה בקווים המנחים.

¹³ שיעור דמי הרכישה עומד על 33% משווי אומדן זכויות הבעלות, כפי שייקבע בחלופת השומה הרלוונטית. למעט מקרים המפורטים בסעיף 4.8.2 להחלטה, בהם שיעור הגבייה יכול שיהיה נמוך מ – 33% (בכל מקרה דמי הרכישה לא יקטנו מ – 20%).

5. היבטים תכנוניים בקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה:

5.1 "מסלול דמי חכירה"

- השמאי יפרט בשומתו את המצב התכנוני המאושר ובכללו:
- תכניות מאושרות.
 - אפשרות¹⁴ מתן הקלות בכלל והקלה בזכויות הבנייה ביחס לתכניות מאושרות¹⁵ בפרט.
 - בנוסף, יציין השמאי את היתרי הבנייה הקיימים בנכס, ככל שניתנו.
 - בהתבסס על הבדיקות כאמור, השמאי יגיע לכדי מסקנה מהו היקף הבינוי הבסיסי¹⁰ בתחום חלקת המגורים, לפיו יערוך את שומתו.

5.2 "מסלול דמי רכישה"

- השמאי יפרט בשומתו את המצב התכנוני ובכללו:
- תכניות מאושרות.
 - תכניות מופקדות.
 - אפשרות מתן הקלות בכלל והקלה בזכויות הבנייה ביחס לתכניות מאושרות¹⁵ בפרט.
 - אפשרות להוספת שטחי בנייה, במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית - בהתאם להוראות תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.
 - אפשרות להוספת **יחידות** דיור בתחום חלקת המגורים של הנחלה, בכפוף להוראות תמ"א 35 על תיקוניה, ובהתייחס ליתרות יח"ד קיימות לפי לוח 2 לתמ"א 35.¹⁶
 - אפשרות לפיצול מגרש/מגרשים מחלקת המגורים.
 - בנוסף, יציין השמאי את היתרי הבנייה הקיימים בנכס, ככל שניתנו.
 - בהתבסס על הבדיקות כאמור, השמאי יגיע לכדי מסקנה על מלוא הזכויות על פי התכניות שבתוקף וכן הפוטנציאל התכנוני למגורים בבנייה נמוכה בלבד, הניתנות למימוש בתחום חלקת המגורים, לפיו יערוך את שומתו.

❖ **פוטנציאל תכנוני חייב להיות מוחשי.**

דוגמא: תכנית מפורטת בהפקדה על הנכס מושא השומה ו/או אפשרות להוספת יחידות/יחידות דיור נוספות בתחום חלקת המגורים, הן לפי הוראות תיקון 1ב' בתמ"א 35 והן על בסיס יתרות יח"ד קיימות בלוח 2.

❖ כאשר **זכויות הבניה** נקבעו בתכנית (או בהקלה) באחוזים משטח המגרש, על השמאי לחשב את זכויות הבניה משטחו כפי שנקבע בתכנית, גם אם שטחו עולה על 2.5 דונם, ובלבד שזכויות אלה ניתנות למימוש בתחום חלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.

14 רק במקרים בהם התכנית (תב"ע) המאושרת אינה כוללת זכויות בנייה בהיקף בינוי בסיסי של 375 מ"ר, תיבחן האפשרות להשלמת היקף הבינוי הבסיסי גם באמצעות הגשת בקשה להקלה כמותית בזכויות בנייה.

15 בתכניות שהופקדו לפני 1/8/1989.

16 בדגש על שינוי 1ב בתמ"א 35 - יישובי לוח 2.

6. היבטים משפטיים בקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה:

6.1 היבטים משפטיים הנוגעים לשני "המסלולים" – דמי רכישה/דמי חכירה

לאחר אישור העסקה וביצוע התשלום, ייחתם עם בעל הזכויות חוזה חכירה לדורות על חלקה א' של הנחלה.¹⁷

על פי סעיף 2 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 823, חוזה החכירה יהיה ל - 4 תקופות מתחדשות, לפרק זמן של 49 שנים כל אחת החל מיום אישור העסקה.

בנוסף ייחתם עם המתיישב נספח לחוזה החכירה, בו תפורטנה הזכויות שנרכשו במסגרת ההצטרפות להסדר הקבוע בהחלטה 1591 ובהתאם למסלול "דמי חכירה"/ "דמי רכישה". לפיכך שמאי המתבקש לתת חוות דעת בהתאם להחלטה, יקרא את החוזה ונספחיו ויכיר את עקרונותיהם.

- בפרק זה השמאי יציין אם שולמו בעבר דמי חכירה מהוונים, בגין תוספת בנייה למגורים לרבות ציון שטחה של תוספת הבניה (המהווה חלק מהזכות הקניינית).

- גם לאחר פיצול מגרשים מחלקת המגורים, נחלה תכלול לכל הפחות יחידת דיור קיימת אחת עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר והזכות לפעילות לא חקלאית (לפלי"ח).

- על החוכר חלה חובת עיבוד והתגוררות בנחלה.

- האפשרות למימוש זכות לפלי"ח בתחום חלקת המגורים אינה כלולה בשומה.

- **היטל השבחה** - עפ"י חוות דעת משפטית של רמ"י¹⁸, אין להביא בחשבון (בשני המסלולים) היטל השבחה צפוי בגין מימוש פוטנציאל. לפיכך בהערכת השווי השמאי יתעלם מתשלום צפוי של היטל השבחה.¹⁹

6.2 היבטים משפטיים - "מסלול דמי חכירה" (בנוסף לאמור בסעיף 6.1 לעיל)

להלן עיקרי נספח לחוזה חכירה לחלקה א' של נחלה – **לאחר תשלום "דמי חכירה"**:

- לחוכר זכויות בנייה של עד 375 מ"ר למגורים, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה (להלן: "היקף הבינוי הבסיסי"). ככל שרכש קודם זכויות בניה נוספות, אלה יוספו מעל 375 מ"ר.

- החוכר רשאי לנצל את זכויות הבנייה הנמוכה למגורים, בתחום חלקת המגורים, עד להיקף הבינוי הבסיסי, זאת ללא תשלום נוסף לרמ"י וללא צורך בקבלת הסכמתה (בהמשך, בין אם עפ"י בקשת בעל הזכויות ובין אם בהעברת זכויות עתידית, יידרש להשלים תשלום בשיעור 29.25% משווי אותן זכויות, על פי שומה שתיערך באותו מועד).

- בשונה מבעבר, אין דרישה לרצף בין דורי לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבנייה.

- המגורים יותרו לשימוש **לחוכר ולקרובו²⁰ בלבד**.

- תמורת תשלומים נוספים²¹ לרמ"י, החוכר יהיה רשאי לפצל מגרשים למגורים.

17 [ראה באתר רשות מקרקעי ישראל, "חוזה חכירה"](#) (חלקה א' במושב עובדים ובכפר שיתופי).

18 המצורפת כנספח לקווים מנחים אלה.

19 מלבד במקרים בהם שיעור התשלום עפ"י ההחלטה הנו 91% וצפוי תשלום היטל השבחה.

20 כהגדרתו בסעיף 2 להחלטה. מחד מהווה יתרון ביחס למצב טרם כניסה להסדר, מאידך חיסרון מסוים ביחס לעסקות ההשוואה למגרשי מגורים בודדים.

21 התשלומים הנוספים למגרש המפוצל: לשטח של עד 160 מ"ר – 29.25%, לשטח העולה על 160 מ"ר – 33%. כפוף להנחות באזורי עדיפות לאומית.

- בניה מעל היקף הבינו הבסיסי ושטח בניה נוסף עבורו שולמו דמי חכירה מהוונים, יתאפשר (בהתאם לאפשרות תכנונית חוקית) בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% משווי זכויות הבנייה הנוספות. כאמור, תוך התייחסות למדיניות ההנחות באזורי עדיפות.
- **בהעברת זכויות** יידרש החוכר להשלים את רכישת הזכויות בהתאם למסלול "דמי רכישה".

6.3. היבטים משפטיים - "מסלול דמי רכישה" (בנוסף לאמור בסעיף 6.1 לעיל)

- להלן עיקרי נספח לחוזה חכירה לחלקה א' של נחלה – **לאחר תשלום "דמי רכישה"**:
- החוכר רשאי לעשות שימוש כדין במלוא זכויות הבנייה למגורים בבנייה נמוכה (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים, ללא צורך בהסכמה ותשלום נוסף לרמ"י.
 - המגורים מותרים לכל אדם (ללא מגבלת קירבה או דרישה לרצף בין דורי. עם זאת, כאמור לעיל²², חובת מגורי החוכר נותרת בעינה).
 - החוכר רשאי להשכיר את יחידות הדיור²³ הבנויות בחלקת המגורים, וכן רשאי לפצל מגרש/ים, ללא תמורה נוספת לרמ"י.
 - החוכר יהיה פטור מתשלום "דמי הסכמה" בגין חלקת המגורים בעת העברת הזכויות בנחלה. בגין יתרת שטח הנחלה, כולל חלקות ב' ו- ג', יידרש תשלום "דמי הסכמה" בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות התקפים במועד העברת הזכויות.

7. עקרונות, גורמים ושיקולים לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה:

השמאי יביא בחשבון, בין השאר, את העקרונות הגורמים והשיקולים המפורטים להלן²⁴ ויפרט את שיקול הדעת המתאים למטרת השומה:

7.1 גישות השומה לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה

הנכס הנישום כפי שהוגדר, הינו "נכס ייחודי" המתייחס אך ורק לרכיב הקרקע ביעוד למגורים של הנחלה. לכן עסקאות בנחלות, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוות, אינן מהוות עסקאות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים²⁵ אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים.

לאור האמור שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת השוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות, לשימוש המיטבי החוקי בקרקע כריקה ופנויה.²⁶

עם זאת, ככל שתהינה עסקאות רלוונטיות בנחלות, אשר בהן חלקת המגורים מהוות, השמאי ייבחן את סבירות מסקנת השווי, כפי שהתקבלה בשומתו, גם ביחס לנתונים אלה.

22 בסעיף 6.1.

23 מלבד אחת היחידות בה חייב להתגורר בעל הזכויות בנחלה.

24 אלה באים בנוסף להוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין, כפי שעולים מתקן מספר 8.0 של מועצת שמאי המקרקעין.

25 שטח חקלאי עסקי, זכות לפל"ח, שטחים בנויים ועוד.

26 בהתייחס למסלול הרלוונטי.

7.2. עקרונות, גורמים ושיקולים הנוגעים לשני "המסלולים" - דמי רכישה/דמי חכירה:

- השומה הנה להערכת שווי זכות הבעלות בחלקת המגורים של הנחלה, לרכיב המגורים בבניה נמוכה בלבד. זכויות שאינן ביעוד למגורים בבניה נמוכה לא תיכללנה בשווי הנכס במסגרת שומה זו.
- בהתאם למדיניות רמ"י, שומת שווי הקרקע בנכס בו קיימים מבנים או מחוברים אחרים, תיערך לשימוש המיטבי כאילו מדובר בקרקע ריקה ופנויה ובהתעלם מהשפעת המבנים, ככל שקיימת. לפיכך כאשר ישנה השפעה של המבנים על שווי הקרקע והשמאי מתעלם מהשפעה זו, כנדרש על ידי רמ"י, עליו לציין כי מדובר בשומה מבוססת הנחה.²⁷
- תינתן התייחסות להשפעת העורף החקלאי (יתרת חלקה א') על שווי המגורים בחלקת המגורים (לחיוב ולשלילה).²⁸
- **היטל השבחה:** בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י²⁹, לא יובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש זכויות הבנייה (כולל פוטנציאל תכנוני), בשני המסלולים.
- השמאי יביא בחשבון היטל השבחה במקרים בהם השומה נדרשת לשטח העולה על 2.5 דונם (שבגינו שיעור התשלום עפ"י ההחלטה הנו 91%) ובלבד שצפוי תשלום היטל השבחה, בגין שטח הקרקע שמעל 2.5 דונם.
- **גורם הפיתוח הסביבתי ומע"מ:** במקרה דנן השומה תיערך לשווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ. חישוב הפיתוח והמע"מ והפחתתם משווי הקרקע ייערך בנספח נפרד, אשר אינו מהווה חלק מהשומה, כאמור בפרק כ"ה בקווים המנחים.

7.3. עקרונות, גורמים ושיקולים - "מסלול דמי חכירה":

(בנוסף לעקרונות לעיל, הנוגעים לשני המסלולים)

- השמאי יציין את היקף הבינוי הבסיסי לפיו ערך את שומתו, בהתאם לבדיקות ולמסקנות אליהן הגיע בפרק המצב התכנוני.
- השמאי יביא בחשבון את מצבו המשפטי של הנכס, בין השאר, השימוש ביחידות המגורים מותר לחוכר ולקרובו, בלבד.
- השמאי יביא בחשבון כי ניצול היקף הבינוי הבסיסי, הנו בהתאם לשימוש המיטבי החוקי, תוך ביטול הדרישה לבינוי ברצף בין דורי.³⁰

7.4. עקרונות, גורמים ושיקולים - "מסלול דמי רכישה":

(בנוסף לעקרונות לעיל, הנוגעים לשני המסלולים)

- השמאי יביא בחשבון כי החוכר רשאי לנצל את זכויות הבנייה עפ"י תב"ע בתוקף + פוטנציאל תכנוני למגורים לבנייה נמוכה³¹, ללא תשלום נוסף לרמ"י, בהתאם לשימוש המיטבי החוקי.

27 בהתאם להנחיה בפרק כ"ה בקווים המנחים ובהתאם לתקן 1 של מועצת שמאי המקרקעין.

28 אין להביא בחשבון את שווי העורף החקלאי, אלא כמקדם הפחתה או תוספת ביחס לעסקות השוואה שהובאו בחשבון.

29 חוות הדעת מצורפת כנספח לקווים מנחים אלה.

30 טרם כניסה להסדר, הבנייה ללא תשלום הנה ליחידת דיור ראשונה עד 160 מ"ר, יחידת דיור שנייה לבן ממשיך עד 160 מ"ר ויחידת דיור שלישית לזר שלישי עד 55 מ"ר. היחידה השלישית צריכה להיות צמודה פיזית לאחת היחידות ומחייבת הוכחת קיומו של זר שלישי בנחלה.

31 בנייה נמוכה כהגדרתה "במילון מונחים", אתר רמ"י: "מקרקעין מבונים למגורים צמוד קרקע, בין אם מדובר במבנה חד משפחתי, דו-משפחתי או טורי, וכל המקרקעין המבונים למגורים שאינם בנייה רוויה (מבנה המכיל 4 יח"ד לפחות ובנוי בשתי קומות או יותר).

- בקביעת שווי הפוטנציאל התכנוני, השמאי יציין את הזכויות שהובאו בחשבון על ידו לרכיב זה, תוך מתן דחייה וסיכון, ככל וקיימים לצורך מימוש הזכויות, בהתאם למסקנות הבדיקה אשר נערכה על ידו כמפורט בפרק המצב התכנוני.
- השמאי יביא בחשבון את מצבו המשפטי של הנכס, ובכלל זה גם את השפעת העובדה כי המגורים מותרים לכל אדם (ללא מגבלת קירבה או דרישה לרצף בין דור), וכן כי החוכר רשאי להשכיר את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים (מלבד יחידה אחת, בה חייב להתגורר בעל הזכויות בנחלה) ו/או לפצל מגרשים ולמכור אותם, ללא תמורה נוספת לרמ"י.

8. עריכת שומות "מיוחדות":

8.1 שומה הנערכת למטרת התחשבנות

בהתאם לסעיף 5.4 להחלטה, בעל זכויות בנחלה, המבקש להצטרף להחלטה, זכאי להגיש בקשה להתחשבנות בדיעבד, במידה וביצע הסכם להעברת זכויות בנחלה. במקרה זה³², השומה תיערך במסגרת מסלול "דמי רכישה". המועד הקובע לשומה הנו מועד תשלום "דמי הסכמה" בפועל. שאר הפרטים והפרמטרים ללא שינוי.

8.2 שומות³³ ליישובי "עוטף עזה"/"קו עימות"

השומה תיערך במסגרת מסלול "דמי רכישה".
"עוטף עזה"

השומה תיערך לערך הקרקע בהתייחס להיקף בינוי של 215 מ"ר בלבד או תב"ע בתוקף, הנמוך מבין השניים. שיעור התשלום הנו 3.75% בלבד. שאר הפרטים והפרמטרים ללא שינוי.

"קו עימות"

השומה תיערך לערך הקרקע בהתייחס להיקף בינוי בסיסי בלבד (375 מ"ר או תב"ע בתוקף הנמוך מבין השניים). שיעור התשלום הנו 3.75% בלבד. שאר הפרטים והפרמטרים ללא שינוי.

8.3 שומות לחלקות מגורים, בתחומן נערכה עסקת פל"ח - מסלול "דמי רכישה" בלבד

השמאי יפחית משטח חלקת המגורים (בחלופות השווי השונות), את שטח תכסית עסקת הפל"ח כפי שנחתמה עם רמ"י. שאר הפרטים והפרמטרים ללא שינוי.

32 ראה בנוסף, בגוף ההחלטה - הנחיות בנוגע להתחשבנות בגין פיצול מגרש מנחלה ותוספת בנייה למגורים.

33 נכון למועד פרסום קווים מנחים אלה וכפוף לשינויים אפשריים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

נספח³⁴:

חוות דעת של עו"ד מיכל קראוס, היועצת המשפטית של אגף חוזים לדורות

בהתיישבות, רשות מקרקעי ישראל, בעניין

חובת תשלום היטל השבחה במקרה של הצטרפות להחלטת מועצת מקרקעי

ישראל מספר 979, על גלגוליה

³⁴ בהתאם להערה 29 בעמ' 9 לעיל

לכבוד
הגב' שולה בן צבי, מנהלת אגף חוזים לדורות בהתיישבות

שלום רב,

הנדון: חוות דעת בענין חובת תשלום היטל השבחה במקרה של הצטרפות להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 979 על גלוליה

1. תכליתה המרכזית של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 979 (להלן – "ההחלטה"), שבאה לעולם בעקבות דו"ח ועדת מילגרום, היתה לעגן ולבסס את זכויות החקלאים בקרקעות המוחזקות על ידם כך שבמקרה של שינוי ייעוד הם יוכלו להוסיף ולהחזיק ב"חלקת המגורים" ולא יחובו בהשבתה לרשות מקרקעי ישראל.
2. ההחלטה המקורית שגובשה לא אושרה בידי היועץ המשפטי לממשלה דאז, שסבר כי ההחלטה היא בעלת השלכות מרחיקות לכת על מגוון תחומים. הוא המליץ להקים ועדה בין משרדית אשר תבחן את כלל ההיבטים הנוגעים להחלטה זו ותמליץ על האיזונים הנכונים עליהם יש להקפיד.
3. על רקע זה הוקמה ועדת הבר, אשר לנגד עיניה עמדו ארבע מטרות עיקריות: חיזוק וביסוס זכויות החוכר החקלאי בחלקת המגורים, פישוט ההליכים וצמצום החיכוך בין החוכר לרשות, שימוש יעיל בקרקע ובתשתיות הקיימות ביישובים החקלאיים והסדרת הפעילות הלא חקלאית בחלקת המגורים. הועדה קבעה כי השגת המטרות הללו תיעשה תוך התייחסות להיבטים של מתן אפשרות לפיתוח היישובים החקלאיים, שימור ופיתוח המרחב העירוני, צמצום תופעת הפרבור והצורך בחלוקה הוגנת של נכסי המדינה.
4. החלטה 979 החדשה נוסחה בעקבות המלצותיה של ועדת הבר והגדירה שטח חלקת מגורים של 2.5 דונם, מתוך הנחה כי ניתן להקים בו מספר יחידות דיור לשימוש בעל הנחלה, משפחתו ושוכרים חיצוניים בתמורה לתשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 33% עבור מלוא זכויות המגורים בשטח זה.
5. ההחלטה נתקפה בעתירות רבות שנדונו במסגרת בג"צ 1027/04 פורום הערים ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל (להלן – "בג"צ הפורום"). בעתירות, שהוגשו על ידי גופים מגוונים ובהם האגודה לצדק חלוקתי ופורום הערים העצמאיות מחד והתנועה הקיבוצית ויישובים חקלאיים מאידך, נתקפו שיעורי התשלום שנקבעו בהחלטה ונטען כי מדובר בהחלטה שאינה סבירה.
6. בג"צ בחן את מלוא היבטיה של ההחלטה, ובכללם את ההיבטים הכלכליים, ובסופו של יום אישר את שיעורי התשלום שנקבעו בה.
7. התשלום שקבעה ועדת הבר עבור רכישת מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים עמד על שיעור של 33% משווי חלקת המגורים. יש לזכור כי תשלום זה הוא תשלום המשולם על ידי חוכר המחזיק בקרקע שקיבל לשימוש ללא כל תשלום. התשלום היחיד ששולם עבור הקרקע במהלך השנים הוא תשלום דמי חכירה שנתיים סמליים, ואילו עתה, יקבל החוכר זכויות מהוונות, שבמגזר העירוני נרכשות מן הרשות בתמורה ל – 91%, אך כאן – ניתנות בתמורה לתשלום מופחת בשיעור של 33% בלבד חוזים לדורות

8. העקרון שנקבע בדו"ח הבר באשר לשיעור התשלום הנ"ל הניח כי מדובר בתשלום המתקבל ברשות באופן מלא, ללא הפחתות, כאשר תשלומים נוספים לרשויות ובכללם תשלום היטל השבחה, משולמים על ידי החוכר ולא מקוזזים מתשלום זה.
9. החלטת המועצה אושרה על בסיס העקרון הנ"ל שהוצג אף במסגרת תגובתה של הרשות לעתירות שהוגשו כנגדה במסגרת בג"צ הפורום. בתגובתה הסבירה הרשות, בין השאר, מדוע נקבעו שיעורי התשלום כפי שנקבעו וביחס לתשלום של 33% עבור רכישת מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים נכתב כי:
- "בקביעת שיעורי התשלום עבור רכישת מלוא הזכויות, ניתן עיקר המשקל לכך שאין המדובר בהקצאת קרקע חדשה, אלא בקרקע המוחזקת מזה שנים על ידי התקלאים. במסגרת זו אף ניתן משקל לזכויות המגורים הקיימות כבר עתה, כמו גם לרצון לעודד עיבוי פנימי של היישובים התקלאיים על פני הרחבות קהילתיות המחייבות שינוי ייעוד של הקרקע החקלאית, ולעודד מימוש זכויות הבניה למגורים בחלקת המגורים על פני מימוש הזכויות לתעסוקה לא חקלאית. שיקולים נוספים שנלקחו בחשבון הינם ייעול השימוש בקרקע ובתשתיות הקיימות והתשלומים הנוספים לרשויות אשר יידרש בעל הזכויות לשלם (כגון היטל השבחה) וכן כי בחלופה זו יש משום הקדמת הכנסות לבעלי הקרקע."
10. נימוקים זהים צוינו באשר לחיוב פיצול מגרש בשיעור תשלום זהה.
11. גם בפסק הדין שניתן בעתירות התייחס בית המשפט לעובדה כי כוונת ההחלטה היתה להניב לרשות תשלום של 33% ללא הפחתות. בית המשפט קבע, כי דמי החכירה הנגבים במגזר החקלאי נופלים מאלו הנגבים במגזר העירוני, אך עם זאת, מדובר בדמי חכירה סבירים, שכן מתווספים להם תשלומים נוספים, ובכללם תשלומי מיסים:
- "עוד יש לתת את הדעת לכך, שגם לאחר החלטה 979, מוסיפה לעמוד חובת החקלאי לעבד את הקרקע ולהתגורר בנחלה במבנה בן 160 מ"ר. בצד זה, לא ניתן להתעלם מהתשלומים הנוספים שהמושבים נדרשים לשלם, במיסים ותשלומי חובה אחרים, המעלים את גובה דמי החכירה המשולמים בפועל מעל ל-33% הנדרשים מכוח ההסדר".
12. חיזוק נוסף לכוונה להימנע מהפחתות מתשלום זה ניתן להביא מהתייחסותו של בית המשפט לכוונת הרשות להשוות את תשלום דמי החכירה מהוונים לתשלום דמי ההסכמה המשולמים בתמורה להעברת הזכויות:
- "יש לתת את הדעת לרצונה של המדינה – בעת שהיא מעבירה את מלוא הזכויות בקרקע – לזכות בסכום השווה לדמי הסכמה ולו פעם אחת".
- וכן במקום אחר בפסק הדין:
- "קביעת סכום זה מותירה את המועצה כמי שאינה חסרה, באשר ההסדר מבטיח כי עבור האפשרות להעביר זכויות לצד ג' היא תזכה לפחות במה שקיבלה קודם לכן כדמי הסכמה".
13. ברי כי הפחתת היטל השבחה מן התשלום של 33%, תשאיר את הרשות עם תמורה מצומצמת בהרבה מדמי ההסכמה שהיתה מקבלת בגין העברת זכויות.

14. זאת ועוד - לו היה אי מי סובר כי יש להפחית את שיעור תשלום דמי החכירה המהוונים במקרה של חיוב בהיטל השבחה, היה הדבר זוכה להתייחסות או לכל הפחות לאזכור בפסק הדין המפורט שעסק בסבירותו של שיעור התשלום או בהחלטת המועצה, שהיתה מחויבת לקבוע את האופן בו תבוא לידי ביטוי הפחתת תשלום זה.

15. להשלמת התמונה נציין כי בגין תוספת בניה בנתלה גובה הרשות תשלום של 91%, כאשר במקרה בו משלם החוכר היטל השבחה, מופחת התשלום לשיעור של 46% בלבד. תשלום דמי החכירה המהוונים שנקבע בהחלטה נמוך משיעור התשלום המגלם הפחתה בגין תשלום היטל השבחה, שכן הוא מגלם הטבות ותמריצים נוספים, אך לא יתכן לומר כי יש לקבוע הפחתה נוספת מדמי החכירה המהוונים בגין תשלום היטל השבחה, אשר כבר הובא בחשבון בעת קביעת שיעור התשלום המופחת של 33%.

16. במסגרת ע"א 4547/13 מינהל מקרקעי ישראל נ' מפעלי צאן בע"מ ואח' נתן גם בית המשפט העליון גושפנקא לחשיבות בחינת הוראות החלטות המועצה על רקע ההיסטוריה שהובילה לקביעתן וקבע כי יש לנקוט משנה זהירות בקריאת מדיניות כללית אל תוך החלטות מועצה שהתקבלו בנסיבות ספציפיות:

"את החלטה 1254 שנסבה אף היא על הענקת זכויות לשימושים לא חקלאיים בקרקעות יש לפרש לאור היסטוריה זו, כמו גם העקרונות שנקבעו בפסיקה, ובמיוחד לנוכח החשיבות הנודעת למידתיות בהענקת הזכויות כאמור. על כן, יש להיזהר כאשר מבקשים לקרוא אל תוכה את האפשרות להרחיב את קשת הטבות הניתנות מכוחה, מצד אחד, וכן יש לוודא כי אותן הטבות ניתנות רק כאשר יש הצדקה עניינית לכך, מצד אחר".

17. מכלל הדברים עולה כי תשלום דמי החכירה הקבוע בהחלטה הוא שיעור תשלום מוחלט שאין להפחית. הפחתת התשלום, תהא העילה להפחתתו אשר תהא, תהווה פגיעה באיזון העדין שקבעה ההחלטה ואשר אושר בבג"צ ותקנה לחוכר סל זכויות משמעותי בתשלום זעום, בניגוד לכוונתה. תוצאה זו תחייב בחינה מחודשת ומעמיקה של מכלול האיזונים שנשקלו במסגרת ההסדר שמציעה ההחלטה ואשר אושרו בבג"צ.

18. סוגיית קביעת שיעור תשלום דמי החכירה המהוונים על פי החלטת המועצה הינו סוגיה משפטית, ואין לגורמים שמאיים, או אחרים סמכות להכריע בה. כאמור, ההסדר שנקבע בהחלטה נבחן על ידי בית המשפט שאמר את דברו בבירור ואין מקום לשנות מקביעתו כי אין להפחית את שיעור התשלום.

19. לאור האמור, הרי שאין להפחית את היטל השבחה הצפוי במימוש הזכויות במסגרת עריכת שומה לקביעת שווי הנכס עבורו נדרש תשלום דמי החכירה המהוונים.

בברכה,
מיכל קראוס, עו"ד
יועצת משפטית, אגף חוזים לדורות
בהתיישבות



מדינת ישראל – משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף

קווים מנחים

פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח

נובמבר 2018

הרכב חברי הצוות:

מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי – ראש הצוות
מר אור לוי, סגן השמאי הממשלתי הראשי
גב' דניאלה פז, שמאית מקרקעין – פז כלכלה והנדסה
מר גיא גדולין, כלכלן – פז כלכלה והנדסה
מר שי שמעון, שמאי מקרקעין – פז כלכלה והנדסה
מר אלון סגל, כלכלן – פז כלכלה והנדסה

ירושלים, רחוב יפו 97 בנין כלל מיקוד 94340 טל' 02-6209420 פקס 02-6467704

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשירות שביתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר 'כל זכות' - כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!


1. רקע כללי

מיזמים להשכרה ארוכת טווח בישראל הינם נכסים מניבים הנבנים ביוזמות פרטיות, מכרזים ייעודיים לדיור להשכרה (לדוגמא מכרזי רמ"י ודירה להשכיר) או הוראות תכנוניות המחייבות דיור להשכרה ארוכת טווח. בשומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות בייעוד השכרה ונכסים בנויים להשכרה), נדרשת התייחסות למאפיינים הייחודיים במסלולי ההקמה השונים (מסלול "דירה להשכיר", תוספת זכויות עפ"י חוק התכנון והבניה ועוד), היבטי רגולציה שונים, מאפיינים פיזיים מקובלים ורמת הסיכון בנכס הבסיס (מגורים) לעומת נכסים מניבים אחרים.

הקווים המנחים להלן מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית/הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים מיום האכלוס¹.

ככל שלא קיימת מגבלה תכנונית או קניינית המחייבת השכרת הדירות לטווח ארוך, וניתן למכור בכל עת, הערכת שווי הנכס תיעשה בגישת השוואה לנכסי מגורים בשוק החופשי.

דוגמא לתזרים מיזם להשכרה ל-20 שנה (ללא היבטי מיסוי):

מכירת הפרויקט 24 שנים	השכרת הפרויקט 4 - 23 שנים	הקמת הפרויקט 2 - 3 שנים	תזרים הפרויקט
			
+ מכירת הדירות (כולל מע"מ) - עלויות שיווק - עלויות שיפוץ	+ הכנסות משכ"ד - עלויות ניהול ותחזוקה - קרן שיפוץ ושדרוג	- עלויות קרקע, בנייה ונלוות (כולל מע"מ)	

2. מאפייני בינוי, עלות ותמורה של מבני דיור להשכרה

מבני דיור להשכרה יכולים להיות בשימוש השכרה לצמיתות או לתקופות קצרות יותר, בהתאם להגדרות הקנייניות או התכנוניות. בכדי לתת מענה הולם לצורכי השימוש להשכרה, ישנם מספר מאפיינים אשר נמצאו כמתאימים לשימוש זה.

מאפייני בינוי ייחודיים:

- מבנה דיור להשכרה הוא בדרך כלל בניין רווי המחולק ליח"ד נפרדות ועצמאיות.
- לרוב המבנה יהווה חלק ממקבץ ובו מספר מבנים אשר ישמשו להשכרה.
- התמהיל הנפוץ במקבץ דיור להשכרה כולל יח"ד בנות 2-4 חדרים עם מרפסת צמודה.
- חניה – תקן החניה יהיה לרוב ברף המינימאלי המתאפשר בסמכות הוועדה המקומית².
- לעיתים ייבנו שטחים ציבוריים וחללים משותפים ייחודיים כגון: מכבסה, חדרי אירוח, חללי משחק, מועדונים וכו'.

¹ במידה ותקופת השכירות קצרה יותר, לא קיימת השפעה ממשית על שווי הדירות ויש להעריך בדומה לדירות בשוק החופשי.
² בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

מאפייני עלות הקמה/ בניה ייחודיים:

- במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות המרכזיות של המבנה (מעליות, מיזוג, מערכות אינסטלציה, מערכות חשמל וכדו') שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.
- קיים חיסכון מסוים בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות, אשר יכלול בין היתר: ארונות מטבח, כלים סניטריים, מיזוג דירתי, גופי תאורה סטנדרטיים, דלתות ועוד.
- עלויות מיוחדות בגין שטחים ציבוריים וחללים משותפים ייחודיים (במקרים בהם הם חלק מהפרוגרמה התכנונית).
- מע"מ - עפ"י חוק המע"מ (סעיף 31), עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס³. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם.
- היבטי תקציב נוספים – עלויות ההקמה כוללות עלויות מימון מלא (ללא הכנסות בשלב הקמת המיזם) ועלויות שיווק להשכרת הדירות בלבד.

מאפייני תמורה ייחודיים:

- שכר דירה בשוק החופשי ושכר דירה מפוקח – שכר דירה מפוקח ייקבע על פי ההנחיות במסלולי ההקמה השונים (לדוגמא במכרזי דירה להשכיר נקבע שכר דירה הנמוך ב-20% ממחיר השוק שנקבע על ידי השמאי הממשלתי). שכר דירה שוק חופשי ייקבע על ידי גישת ההשוואה למיזמים בעלי מאפיינים דומים או למיזמים בסביבת הנכס לאחר ביצוע התאמות – לפירוט ראה סעיף 5.5 להלן.
- תשלומי דמי ניהול ("ועד בית") – דמי ניהול ("ועד בית") לדירות בשכ"ד מפוקח ייקבעו עפ"י ההנחיות במסלולי ההקמה השונים (לדוגמא במכרזי דירה להשכיר נקבע דמי אחזקה מקסימאליים לדירות בשכר דירה מפוקח של 4 ש"ח + מע"מ עבור כל מ"ר משטח הדירה, לכל חודש שכירות). דמי ניהול לדירות בשוק החופשי ייקבעו ביחס לנתוני שוק.
- מכר הגרט⁴ – בתום תקופת השכירות המינימאלית (בהתאם להתחייבות הקניינית/מגבלה תכנונית) ניתן למכור את הדירות. בעת מכירת הדירות יש לקחת בחשבון את משך הזמן הנדרש למכירת כלל הדירות (בהתאם לכמות הדירות במיזם) וכן עלויות שיווק ושיפוץ הנדרשות בעת המכירה. לפירוט נוסף ראה סעיף 5.6 להלן.
- שיעור תפוסה – שיעורי התפוסה מושפעים ממיקום הנכס, גודל המיזם, נגישות לתחבורה ציבורית, מלאי דירות להשכרה בקרבת המיזם, תמהיל הדירות המוצע, מחירי השכירות ועוד. בשל ההנחה הניתנת לדירות בשכ"ד מפוקח,

³ ניתן לקבל פטור אף במיזמים המתקיימים לצמיתות במיזמים של דיור להשכרה, ובתנאי שהחוזים מול השוכרים הינם לתקופות שאינן עולות על 25 שנה (עפ"י פס"ד עא 7973/11 ר.א. שליט פיתוח בניה ויזום מיזמים בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף).

⁴ ערך גרט (Residual Value או Salvage Value) הוא מושג המציין את ערך הנכס בתום חייו השימושיים. במקרה זה הכוונה בתום חייו השימושיים כנכס מניב דמי שכירות (תום תקופת השכירות), ערב המימוש על ידי מכר הדירות.

בדרך כלל שיעור התפוסה בדירות אלו יהיה גבוה מאוד. שיעור התפוסה בדירות בשוק החופשי תלוי בגורמים שצוינו לעיל ומשתנה בין מיזם למיזם.

3. שירותי ניהול ותחזוקה במבני דיור להשכרה

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין בכדי להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי/משימות הניהול:

1. אחריות לרכוש המשותף⁵ - שירותי אחזקה מונעת, תחזוקה שוטפת, תיקונים, שיפוץ תקופתי והחלפת ציוד ומערכות (בהתאם לאורך החיים של המערכות). שירותים אלו כוללים בין היתר ניקיון בשטחים המשותפים וביצוע שירותי אחזקה למערכות (כגון חשמל, מעליות ומיזוג אוויר). לצורך הבטחת השיפוץ והשדרוג של מערכות וציוד במבנה (בהתאם לאורך חיי כל רכיב), בעל הנכס יידרש לדאוג לקיום קרן שיפוץ ושדרוג בהיקף מספק ותואם לצורכי המיזם.
2. אחריות חלקית לדירות המגורים – בעל הנכס בדרך כלל אחראי לשירותי אחזקה שונים בתוך דירות המגורים, בהתאם להתחייבויות המצוינות בהסכם השכירות. בדרך כלל בעל הנכס אחראי למערכת החשמל בדירות (למעט מה שהותקן ע"י השוכר), מיזוג אוויר, ריהוט שהותקן על ידו וכל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, דלתות ועוד. בעל הנכס יבצע פעולות אחזקה מונעת בדירות ויידרש לזמני תגובה סבירים לצורך טיפול בתקלות.
3. בנוסף, בדרך כלל בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות ניהול, גבייה, שירות לדייר והוצאות ביטוח.

סך עלויות:

סך עלויות סביר לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ-200% מדמי ניהול ("דמי וועד בית") נורמטיביים לדירת מגורים דומה⁶, ובנוסף הפרשה לקרן השיפוץ והשדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית). בדרך כלל עלות זו לא תכוסה ע"י דמי וועד הבית.

4. דגשים שונים במסלולי דיור להשכרה

עפ"י הרגולציה הקיימת⁷ והחלטות מועצת מקרקעי ישראל (ראה נספח 1 – רגולציה), ניתן להקים מבנים לדיור להשכרה על קרקעות ביעוד למגורים, קרקעות ביעוד למבני ציבור, ביעוד לדיור בר השגה או קרקעות אשר מאפשרות שימושים מעורבים לרבות מגורים.

בעת עריכת שומה לקרקע המיועדת להשכרה או לנכס בנוי להשכרה יש להתייחס להבדלים במסלולים השונים להקמת דיור להשכרה, בפרמטרים הבאים:

- **תקופת השכירות** – תקופת השכירות המינימאלית הקבועה במסלולים השונים, משפיעה על מועד המימוש האפשרי במכר בשוק החופשי ועל תזרים המזומנים החזוי מהנכס בהתאם. ככל שמועד המימוש האפשרי במכר רחוק יותר, הערך הנוכחי של הגרט נמוך יותר.

⁵ בהתאם למקובל, ראה לדוגמא הסכמי שכירות סטנדרטיים של חברת דירה להשכיר. יש לבחון חוזים בכל מקרה לגופו.

⁶ כלומר העלות ליזם כפולה מדמי וועד בית שמשולמים בבנייני מגורים שאינם בדיור להשכרה.

⁷ ככל שהרגולציה תרחב ליעודים נוספים, שיאפשרו מגורים בשכירות ארוכת טווח, יש להתחשב בכך בהתאם.

- **מפרט התחזוקה - ככל שמוגדר במסלולים.**
תמחור האחזקה השוטפת ואמדם קרן השיפוץ והשדרוג ייערך בהתייחס למפרט התחזוקה הנדרש, למשך השכירות על פי המסלול ולאורך החיים הצפוי של המערכות והציוד, לגביהם קיים צורך בשדרוג/החלפה במהלך תקופת השכירות.⁸
- **הגבלת שכ"ד - ככל שמוגדר במסלולים.**
נדרשת התייחסות לאחוז הדירות מהמיזם המחויב בהנחה ממחירי שוק וכן לגובה ההנחה המוגדרת לדירות בשכר דירה מפוקח. הגבלת שכר הדירה מפחיתה את ההכנסה התפעולית הצפויה מהנכס. מנגד, לאור ובהתייחס לשיעור ההנחה הניתנת בדירות המפוקחות, ניתן להניח שיעורי תפוסה גבוהים יותר לדירות אלו.
- **השתנות דמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה -** בחלק מן המסלולים מוגדר שיעור העלייה המקסימאלי השנתי בדמי השכירות.
- **דמי ניהול -** בחלק מן המסלולים מוגדרים דמי ניהול מקסימאליים לדירות המפוקחות. יש להניח שגם בדירות המושכרות במחירי שוק לא ניתן יהיה לגבות יותר מדמי ניהול מקובלים בדירות דומות, שלא במיזמים להשכרה (אלא אם מפרט התחזוקה כולל שירותים נרחבים יותר). בסעיף זה יש לקחת בחשבון, מנקודת המבט של בעל הנכס (שווי הנכס), את הפער שבין עלות הניהול (כמוסבר לעיל) לדמי הניהול הנגבים בפועל.
- **היטל השבחה -** ככלל, עמדתנו הינה כי תחשיב השבחה ייקבע בהתאם לתנאי ומגבלות המסלול לו מחויב היזם, זאת אף אם ענייננו במסלול קנייני ולא דווקא תכנוני - דהיינו לפי עקרונות השווי המפורטים בקווים מנחים אלו. עם זאת יתכן שוועדות מקומיות מסוימות יעשו אבחנה בין הוראה תכנונית⁹ לבין הוראה קניינית. לפיכך יש לבחון כל מקרה לגופו הן לעניין המסלול והן לעניין מדיניות הוועדה המקומית, אשר בתחומה המיזם.
- **הטבות מס -** עפ"י הוראות החוקים השונים¹⁰, ניתן לקבל הטבות מיסוי שעיקרן מס הכנסה מופחת¹¹ ופחת מואץ. קבלת הטבות המיסוי עשויה להוריד את שיעורי התשואה הנדרשים ע"י יזמים ובעלי נכסים במיזמים מסוג זה.

⁸ להרחבה נוספת - ראה דו"ח משרד הבינוי והשיכון בנושא "תחזוקת מבנים גבוהים בישראל" (פורסם ב 1.12.2017).

⁹ לגביה, ככל הנראה, לא תהיה מחלוקת שהשווי הוא לפי דיור להשכרה.

¹⁰ ראה סעיפים 8.6 - 8.9 להלן.

¹¹ הן על רכיב ההשכרה והן על רכיב המכירה, במיזם המשלב מכירה והשכרה.

5. שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי שומה

5.1 כללי

כאמור, הגישות לעריכת תחשיבי שומה למיזמים לדיור להשכרה, שיוצגו להלן, מתייחסות לתחשיבי שומה לשווי קרקע ולמתחמי דיור להשכרה בנויים, לגביהם קיימת התחייבות קניינית/הוראה תכנונית להשכרת הדירות לתקופה של לא פחות מ-5 שנים, מיום האכלוס.

5.2 גישה שמאית מומלצת להערכת שווי לנכס בני להשכרה

מיזם דיור להשכרה הינו נכס מניב לטווח ארוך - בדומה לבניין משרדים, תעשייה או מסחר. בהתאם, שומת שווי הזכויות תבוצע (ככל שניתן) בשתי גישות שומה (שהינן בעלות תוקף גבוה¹²) - גישת השוואה וגישת היוון ההכנסות (הן לגבי ההכנסות מדמי השכירות והן לגבי ההכנסות מהגרט בסוף תקופת השכירות), והשווי יחושב באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות.

בהיעדר נתוני השוואה איכותיים (נכון למועד כתיבת הקווים המנחים, קיים מספר מצומצם של מיזמים בנויים להשכרה ארוכת טווח) הגישה השמאית המובילה להערכת שווי נכס בני להשכרה הינה גישת היוון ההכנסות. ככל שייבנו יותר מתחמי דיור להשכרה, ניתן יהיה להשתמש בגישת השוואה כגישה נוספת לגישת היוון ההכנסות כאמור.

הגישה השמאית לקביעת ערך הגרט של הדירות למכירה (בתום תקופת ההשכרה) הינה גישת השוואה, למועד עריכת השומה.

תזרים הכנסות אופייני למיזם דיור להשכרה

תזרים מזומנים אופייני למיזם דיור להשכרה יכול את אומדן שכר הדירה (במחירי שוק או שכ"ד מפוקח על פי המסלול המתאים) בתוספת דמי הניהול המשולמים בפועל - בשים לב לאומדן שיעור התפוסה השנתי, ובניכוי עלויות ניהול ותחזוקה לרבות קרן שיפוץ ושדרוג (ראה פירוט בסעיף 3). במקרה של אפשרות מכירה, בתום תקופת ההשכרה, יכול התזרים גם אומדן לערך הגרט (ראה פירוט בסעיף 5.6).

5.3 גישה שמאית מומלצת להערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה

הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת השוואה¹³. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוני/נמוך) - חילוץ משווי בני שחושב כאמור בפרק 5.2 לעיל, בניכוי רווח יזמי רלוונטי (ראה פירוט בסעיף 5.7) ועלויות ההקמה (לרבות עלויות מימון).

כאמור, ככל שייבנו יותר מתחמי דיור להשכרה ויאספו נתוני השוואה איכותיים, יש להעריך את שווי הקרקע בגישת השוואה, כגישה מובילה, ולהשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת שימוש בגישת השוואה לקרקעות בייעוד להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים של הנכס הנישום ביחס לעסקאות השוואה.

¹² כפי שנקבע בתקן מס' 2 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר.

¹³ כפי שנקבע בתקן מס' 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים.

5.4. קביעת שיעור ההיוון

שיעור ההיוון - כללי

מיזמים של דיור להשכרה ארוכת טווח מאופיינים בשני סוגי תמורות: תזרים הכנסות מדמי שכירות והכנסות ממכירת הדירות בתום תקופת השכירות. לצורך הפשטות ומאחר שמדובר בסוגי הכנסות בענף אחד בו רמות הסיכון דומות, הוחלט כאן לקבוע שיעור היוון אחד לשני הסוגים. עם זאת במידה והשמאי מזהה פערים מהותיים ברמות הסיכון בין שני סוגי ההכנסות ניתן לקבוע שיעור היוון שונה לכל אחד מהם.

שער ההיוון הראוי לתזרים ההכנסות של מיזם דיור להשכרה יבוסס על השוואה לשערי היוון מקובלים בנכסים מניבים בכלל, ובנכסים הקרובים במאפייניהם לדיור להשכרה בפרט. לשער היוון זה לבצע התאמות לנכס הנישום כמפורט להלן.

שיעורי היוון רלוונטיים להשוואה:

1. שיעור התשואה הפנימי (IRR) המתקבל במיזמי דיור להשכרה, הדומים במאפייניהם לנכס הנישום – ככל וישנם נתוני השוואה, הם מהווים את האינדיקציה הטובה ביותר לשיעור ההיוון¹⁴.
 2. בהעדר נתונים כאמור בסעיף 1 ניתן להסתמך על מיזמים עם מאפיינים דומים למיזם דיור להשכרה, כגון: מעונות סטודנטים ומקבצי דיור - מיזם של מעונות סטודנטים דומה במאפייניו למיזם של דיור להשכרה אך עדיין קיימים הבדלים ביניהם, כגון: במעונות סטודנטים מדובר בהשכרה לצמיתות (אין מכר בסוף תקופה), רמת שירותים נרחבת יותר ורגולציה מחמירה יותר.
 3. בהעדר נתונים כאמור בסעיפים 1 ו-2 ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים¹⁵, תוך ביצוע התאמה לפי מקדם שינוע בין 70%-ל-80% משיעור התשואה מנכסי משרדים.
- הערה:** שיעורי התשואה מדירות להשכרה המוחזקות ע"י פרטיים אינו יכול להוות בסיס להשוואה בשל השונות הגדולה בין נכסים המיועדים למגורים להשכרה תאגידית¹⁶ לבין דירות פרטיות מושכרות. זאת בנוסף לשוני המובהק במאפייני המשקיע הפרטי, בדירות הפרטיות, ואפשרויות ההשקעה המוגבלות העומדות בפניו, לעומת מאפייני יזם/תאגיד ואפשרויות ההשקעה שלו במיזם.
4. בקביעת שיעור ההיוון יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, היקף דירות בשכר דירה מפוקח, משך תקופת השכירות וכיוצא בזה.

5.5. קביעת דמי שכירות ראויים

1. בקביעת דמי השכירות הראויים יש להשוות ככל הניתן למיזמים לשכירות ארוכת טווח הכוללים מאפיינים דומים.
2. בהיעדר נתוני השוואה כאמור, יש להתייחס למסלול על פיו נבנה המיזם. ככל שמדובר במסלול בו קיים מחיר מפוקח, יש להתחשב במחיר זה לפי שיעור הדירות המפוקחות במיזם. יתר הדירות יחושבו לפי דמי השכירות הראויים בשוק

¹⁴ כדי לחשב את שיעור התשואה הפנימית יש לבנות פריסה של כלל ההכנסות משכר דירה ומכר הדירות ביחס לכלל ההוצאות במיזם.

¹⁵ בהתאם לנתונים הנאספים בשוק או לפי סקירת תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי.

¹⁶ הנכסים נשוא קווים מנחים אלה.

השכירות הפרטית בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות נדרשות למאפייני הנכס: גודל הדירה, שטחים נלווים (חניה, מרפסת), מצבו הפיזי, מפרט הנכס, רמת הניהול, מבנה ההתקשרות בין בעל הנכס לבין השוכר, משך ההשכרה (לרבות אופציות), מועדי עדכון שכ"ד, היצע וביקוש לדירות דומות להשכרה וכדומה.

3. השתנות דמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה - כאמור בסעיף 4, בשלב ראשון יש לבחון את המגבלות משפטיות/חוזיות במיזם המוערך. כגון, במרכזי דירה להשכיר שיעור העלייה בדמי השכירות מוגבל ל- 1% לשנה, ומועד עדכון דמי השכירות מוגבל: אחת ל-5 שנים בדירות בשוק החופשי ואחת ל-3 שנים לדירות המפוקחות.

4. בהעדר מגבלות משפטיות/חוזיות ניתן להביא בחשבון אחוז שינוי ריאלי לאורך תקופת השכירות. אחוז השינוי הריאלי ייבחן בתקופת שוק עולה באופן שמרני יותר מאשר בתקופת שוק יורד. בעת עריכת השומה, ניתן לבחון את מחירי השכירות (הנכונים למועד השומה) בהשוואה לקו המגמה הנגזר מנתוני השכירות (מדד שירותי הדיור לדירות בבעלות¹⁷). בעת קביעת שיעור השינוי הריאלי יש להתייחס למיקום הנכס ומאפייניו הייחודיים, משך תקופת השכירות וכן למחירי השכירות בהשוואה לקו המגמה כאמור לעיל. אחוז שינוי ריאלי שמרני מוערך בדרך כלל בטווח שבין 0.5%-1%.

יובהר כי שיטת חישוב השינוי העתידי הצפוי בדמי השכירות, כמפורט לעיל, תשמש אך ורק לצורך שומת נכסים ששימושם ו/או ייעודם הנוכחי הינו השכרה עסקית לצרכי מגורים.

5.6. ערך הגרט

במיזמים להשכרה למגורים שבהם קיימת אפשרות למכור את הדירות בתום תקופת ההשכרה יש צורך לאמוד את ערך הגרט, כלומר שווי הדירות למכירה בתום תקופת ההשכרה.

בכדי לאמוד את ערך הדירות בתום תקופת ההשכרה המינימאלית, ראשית ייקבע שווי הדירות למכירה למועד חוות הדעת בגישת ההשוואה, וילקחו בחשבון השיקולים הבאים:

- יש לבצע התאמות רלוונטיות למאפיינים המקובלים בנכסי דיור להשכרה, כגון גודל הדירה, מפרט טכני, תקן חניה, הצמדות ופיתוח סביבתי.
- פחת פיזי – בהתייחס לעסקאות ההשוואה, יש לשים לב שמדובר בדירות יד שניה בתום תקופת ההשכרה, תוך התחשבות בעובדה שהבניין ינוהל ויתוחזק ברמה גבוהה מהמקובל בשוק הדיור להשכרה, וכן תוך התייחסות לעלויות שיפוץ ושדרוג שיבוצעו בדירות במהלך תקופת ההשכרה ולפני מכירת הדירות.
- הפחתה לגודל – יש לקחת בחשבון שבדרך כלל בתום התקופה יעמדו למכירה כלל הדירות במיזם.
- עלויות מכירה - יש להפחית מערך הגרט עלויות שיווק ומכירה.
- היבטי מע"מ – מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ¹⁸ (כפוף לקיום התנאים בסעיף 31 לחוק מע"מ).

¹⁷ראה דוגמא בנספח 3

¹⁸ מנקודת מבט הזים מחיר המכירה יהיה נטו – הוא לא יידרש להעביר מע"מ.

• שיעור שינוי בשווי הדירות – לצורך קביעת שווי הדירות בתום תקופת ההשכרה¹⁹, ניתן להביא בחשבון אחוז שינוי ריאלי שנתי למחירי הדיור במהלך תקופת ההשכרה. אחוז השינוי הריאלי ייבחן בתקופת שוק עולה באופן שמרני יותר מאשר בתקופת שוק יורד. בעת עריכת השומה, ניתן לבחון את מחירי הדיור (הנכונים למועד השומה) בהשוואה לקו המגמה הנגזר מנתוני המדד הריאלי של מחירי הדיור²⁰.

בעת קביעת שיעור השינוי הריאלי יש להתייחס למיקום הנכס ומאפייניו הייחודיים, למשך תקופת השכירות וכן למחירי הדיור בעת עריכת השומה בהשוואה לקו המגמה כאמור לעיל. אחוז שינוי ריאלי שמרני מוערך בדרך כלל בטווח שבין 0.75%-0.0%.

יובהר כי שיטת חישוב השינוי בשווי העתידי שלעיל, תשמש אך ורק לצורך שומת נכסים ששימושם ו/או ייעודם הנוכחי הינו השכרה עסקית לצרכי מגורים, לגביהם ידוע המועד בו הדירות יוצעו למכירה בשוק החופשי. ויודגש במיוחד כי אין ליישמה לצורך חישוב שווי נוכחי של נכס בר-פוטנציאל לשינוי יעוד, לגביו אין ידיעה ברורה בדבר עצם היציאה של הפוטנציאל מן הכח אל הפועל, ואם כן – לא ברור מועדו.

5.7 קביעת הרווח היזמי

הרווח היזמי הבסיסי במיזם דיור להשכרה יתבסס על הרווח המקובל בבניה רוויה למגורים²¹ תוך שיקול דעת וביצוע התאמות רלוונטיות לנכס הנישום ומאפייניו. להלן מס' גורמים שעשויים להשפיע על הרווח היזמי של מיזם דיור להשכרה:

הגורם	השפעה על הרווח היזמי
משך הקמת המיזם	ככל שמשך ההקמה ממושך יותר, גדלה החשיפה לסיכוני שוק
אופי הסביבה ורמת פריפריאליות	בסביבה ותיקה ויציבה הסיכון נמוך יותר וככל שהנכס מצוי במיקום מרכזי קטנה החשיפה לקשיי שיווק
סוג הנכס המניב	רמת הביקוש למגורים יציבה יותר לעומת הביקוש לשימושים עסקיים, שהוא לרוב תנודתי יותר.
משתנים מאקרו כלכליים	בתקופת אי יציבות חלה עליה ברווח היזמי המבוקש
מורכבות משפטית	ככל שהזכויות בנכס מורכבות יותר, כך נדרש רווח יזמי גבוה יותר
הסביבה העסקית – רמת התחרות (מס' יזמים), היצע קרקעות לשיווק ויחידות דיור/שטחים בתהליך בניה, מחסומי כניסה ויציאה, רגולציה, יכולת גיוס הון ועוד	ככל שהשוק הרלוונטי תחרותי יותר הרווח היזמי נמוך יותר
יזם/קבלן	ככל שהיזם משמש גם כקבלן הביצוע של המיזם, שיעור הרווח היזמי עשוי להיות נמוך יותר
התחייבות מראש לרכישת הנכס	התחייבות לרכישת מלוא הדירות מקטינה את סיכוני הביקוש מנקודת ראות היזם. דוגמא לכך היא שילוב של גורם מוסדי המתחייב לרכוש את הנכס בתום תקופת ההקמה.

¹⁹ מועד תום תקופת ההשכרה ידוע לפי מסלול המיזם ולכן אין מדובר בספקולציה בדבר מכירת הדירות בתום התקופה.

²⁰ ראה בנספח 3, כולל הדוגמא שם.

²¹ ראה קווים מנחים פרק י"ח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי".

6. אופן עריכת השומה:

הקווים המנחים מתייחסים לשלושה סוגי שומות: נכס בנוי, קרקע ונכס בהקמה. להלן הסבר לאופן עריכת השומות. פירוט התחשיבים לדוגמא, מוצג בפרק 7 להלן.

6.1 נכס בנוי להשכרה

כאמור בפרק 5.2 בהיעדר נתוני השוואה שווי הנכס כבנוי/גמור יוערך ע"פ גישת היוון ההכנסות ליתרת חיי התפעול (ההשכרה) ומכירת הגרט.

תזרים המזומנים מהשכרת הנכס כולל את אומדן הכנסות ההשכרה לאורך תקופת השכרת הדירות בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה ובנוסף אומדן הכנסות מכר הדירות בתום תקופת ההשכרה (בניכוי עלויות שיפוץ ומכירה).

להלן הפרמטרים הכרחיים לצורך עריכת אומדן תזרים המזומנים העתידי בתקופת השכרת הדירות ומכירת הגרט:

- פרוגרמה תכנונית כולל תמהיל יח"ד ושטח פלדלת, שטחי שירות עיליים, שטח מרתפי חניה וכו'.
- היקף יח"ד שוק חופשי/זכאים.
- שכ"ד שוק/זכאים.
- אומדן לשיעורי התפוסה ליח"ד בשוק חופשי וזכאים.
- עלות ניהול ותחזוקת הנכס ודמי ניהול אותם ניתן לגבות ליח"ד בשוק חופשי או זכאים.
- שווי שוק יח"ד למכירה בניכוי עלויות שיפוץ ומכירה.
- שיעור גידול/הפחתה שנתי בשכ"ד/שווי מלאי יחידות הדירה.
- שיעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים לתקופת השכירות ולגרט.

שווי הנכס יחושב ע"י היוון תזרים המזומנים העתידי מהשכרת הנכס וממכירת הגרט, בשיעור ההיוון הראוי. שווי הנכס מגלם מע"מ (אין תשלומי מע"מ בגין ההכנסות).

6.2 נכס בהקמה

אומדן שווי נכס בהקמה יערך בגישת החילוץ בהתאם למפורט לגבי אומדן שווי קרקע ובהתאמות הבאות לגבי אומדן התקציב והרווח היזמי:

- אומדן ליתרת תקציב ההקמה בהתאם להשקעות שבוצעו בנכס.
- הרווח היזמי – יש להביא בחשבון כי הרווח היזמי הולך ונצבר (ובהתאמה יתרת הרווח היזמי הולכת ופוחתת ככל שהמיזם מתקדם) לאורך תקופת הקמת המיזם, באופן יחסי לזמן או להיקף התקציב שנוצל, עד להצטברות מלוא הרווח היזמי עם סיום ההקמה. שווי הנכס בהקמה יחושב ע"י הפחתת יתרת עלויות ההקמה והרווח היזמי משווי הנכס כבנוי. שווי הקרקע כולל מע"מ.

6.3 קרקע לבינוי מיזם למגורים להשכרה

כאמור בפרק 5.3, בהיעדר נתוני השוואה, שווי הקרקע יחושב בגישת היוון ההכנסות. להלן הפרמטרים הכרחיים לצורך עריכת תחשיב שווי הקרקע בגישה זו:

- שווי הנכס כבנוי – ראה לעיל בסעיף 6.1.
 - תקציב הקמה (עלויות ישירות ונלוות כולל עלויות מימון בתקופת ההקמה), בהתבסס על הפרוגרמה התכנונית.
 - שיעור הרווח היזמי הראוי (ראה סעיף 5.7 לעיל).
- שווי הקרקע יחושב ע"י הפחתת הרווח היזמי ואומדן עלויות ההקמה משווי הנכס כבנוי. שווי הקרקע כולל מע"מ.** השווי משקף את ערך הקרקע למועד תחילת תקופת ההקמה ואין להביא בחשבון היוון נוסף לתקופת ההקמה לאור העובדה שתקציב ההקמה כולל עלויות מימון.

7. דוגמא חישובית לגישת היוון ההכנסות

7.1 נכס בנוי

להלן תחשיב לדוגמא ל**שווי נכס בנוי להשכרה** (מיד לאחר האכלוס) במסלול "דירה להשכר", הכולל 100 יח"ד להשכרה לתקופה מינימלית של 20 שנים.

נתונים בסיסיים לתחשיב: (הערכים לצורך ההדגמה בלבד)

סעיף	הנחת יסוד
מס' יח"ד כולל	100 יח"ד
שטח יח"ד ממוצע	80 מ"ר
יח"ד שיושכרו לשוק החופשי	80 יח"ד, דמ"ש ראויים 5,000 ₪, שיעור תפוסה 90%
יח"ד שיושכרו לזכאים	20 יח"ד, דמ"ש 4,000 ש"ח, שיעור תפוסה 95%
אחזקה וקרן שיפוץ ושדרוג	עלות של 640 ₪ לחודש ליח"ד. מנגד, הכנסה תשלום דמי ניהול ("ועד בית") של 320 ₪ מכל יח"ד מושכרת.
קרן שיפוץ ושדרוג	עלות של 1,150 ₪ ליח"ד לשנה
שווי שוק ממוצע ליח"ד למועד חוות הדעת, כולל מע"מ ²²	2,000,000 ₪
עלייה שנתית ריאלית בשכ"ד	1% (הונח כי אין מגבלה לעלייה בשכ"ד)
עלייה שנתית ריאלית בשווי הדירות	0.5%
שיעור היוון	5.5% (כ-75% משיעור ההיוון למשרדים עפ"י סקירת השמאי הממשלתי ²³)

²² השווי מגלם את השטחים הציבוריים ושטחי השירות

²³ נכון למועד כתיבת הקווים המנחים, עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית השניה של 2017

להלן תזרים המזומנים החזוי בגישת היוון ההכנסות:

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי - A	הכנסה מהשכרת יח"ד בפיקוח - B	עלות אחזקה שוטפת - C	קרן שיפוץ ושדרוג - D	הכנסה מדמי ניהול - E	תזרים שנתי - F	תזרים שנתי מהיוון - G	
1	4,320,000	912,000	-768,000	-115,000	349,440	4,698,440	4,574,330	
2	4,363,200	921,120	-768,000	-115,000	349,440	4,750,760	4,384,140	
3	4,406,832	930,331	-768,000	-115,000	349,440	4,803,603	4,201,806	
4	4,450,900	939,635	-768,000	-115,000	349,440	4,856,975	4,027,006	
5	4,495,409	949,031	-768,000	-115,000	349,440	4,910,880	3,859,431	
6	4,540,363	958,521	-768,000	-115,000	349,440	4,965,325	3,698,785	
7	4,585,767	968,106	-768,000	-115,000	349,440	5,020,313	3,544,785	
8	4,631,625	977,787	-768,000	-115,000	349,440	5,075,852	3,397,156	
9	4,677,941	987,565	-768,000	-115,000	349,440	5,131,946	3,255,639	
10	4,724,720	997,441	-768,000	-115,000	349,440	5,188,601	3,119,981	
11	4,771,968	1,007,415	-768,000	-115,000	349,440	5,245,823	2,989,942	
12	4,819,687	1,017,490	-768,000	-115,000	349,440	5,303,617	2,865,292	
13	4,867,884	1,027,664	-768,000	-115,000	349,440	5,361,989	2,745,808	
14	4,916,563	1,037,941	-768,000	-115,000	349,440	5,420,944	2,631,278	
15	4,965,729	1,048,320	-768,000	-115,000	349,440	5,480,489	2,521,498	
16	5,015,386	1,058,804	-768,000	-115,000	349,440	5,540,630	2,416,273	
17	5,065,540	1,069,392	-768,000	-115,000	349,440	5,601,371	2,315,415	
18	5,116,195	1,080,086	-768,000	-115,000	349,440	5,662,721	2,218,744	
19	5,167,357	1,090,886	-768,000	-115,000	349,440	5,724,684	2,126,087	
20	5,219,031	1,101,795	-768,000	-115,000	349,440	5,787,266	2,037,279	
21	הכנסות נקיות ממכירת דירות						220,979,115	73,735,361
שווי נוכחי של היוון תשלומי שכר הדירה ומכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה							136,666,033	

חישוב הרכיבים בתזרים המזומנים:

- **הכנסה מהשכרת יח"ד בשוק החופשי (A)** - כמות יח"ד המושכרות לשוק החופשי X שכר דירה X אחוז התפוסה לדירות בשוק החופשי. במידה וישנו תמהיל דירות מגוון - הנ"ל יחושב לכל סוג דירה בנפרד ויסוכם.
 בדוגמא הנ"ל, 80 יח"ד X 5,000 ₪ X 12 חודשים X 90% תפוסה = הכנסה שנתית לשנה הראשונה בגובה של 4,320,000 ₪.
- **הכנסה מהשכרת יח"ד בפיקוח (B)** - כמות יח"ד המושכרות בפיקוח X שכר דירה X אחוז התפוסה לדירות בפיקוח. במידה וישנו תמהיל דירות מגוון - הנ"ל יחושב לכל סוג דירה בנפרד ויסוכם.
 בדוגמא הנ"ל, 20 יח"ד X 4,000 ₪ X 12 חודשים X 95% תפוסה = הכנסה שנתית לשנה הראשונה בגובה של 912,000 ₪.
- **עלות אחזקה שוטפת (C)** - כמות יח"ד במיזם X אומדן שנתי לקרן שיפוץ ושדרוג. בדוגמא הנ"ל, 100 יח"ד X 1,150 ₪ = הוצאה שנתית בגובה של 115,000 ₪.
 בדוגמא הנ"ל, 100 יח"ד X 640 ₪ X 12 חודשים = הוצאה שנתית בגובה של 768,000 ₪.
- **קרן שיפוץ ושדרוג (D)** - כמות יח"ד במיזם X אומדן שנתי לקרן שיפוץ ושדרוג. בדוגמא הנ"ל, 100 יח"ד X 1,150 ₪ = הוצאה שנתית בגובה של 115,000 ₪.

- **הכנסה מדמי ניהול (E)** - כמות יח"ד המושכרות בפיקוח X דמי ניהול לדירות המפוקחות X 12 X אחוז התפוסה לדירות בפיקוח + כמות יח"ד שוק החופשי X דמי ניהול לדירות בשוק החופשי X 12 X אחוז התפוסה לדירות בשוק החופשי. בדוגמא הנ"ל ההכנסה מדמי ניהול בשוק המפוקח - 20 יח"ד X 320 X ש"ח X 12 חודשים X 95% תפוסה.
- הכנסה מדמי ניהול בשוק החופשי - 80 יח"ד X 320 X ש"ח X 12 חודשים X 90% תפוסה.

• **תזרים שנתי (F) – סכום הרכיבים הנ"ל A-E**

- **תזרים שנתי מהוון (G) – היוון התזרים השנתי (F)** בשיעור ההיוון הנבחר בהתאם לשנה הרלוונטית. ההיוון ייעשה לאמצע התקופה. בדוגמא הנ"ל הנוסחה בשנה הראשונה תהיה $G=F/1.055^{(1-0.5)}$.

- **שינוי ריאלי בשכ"ד –** בדוגמא זו, בכל שנה צומחת ההכנסה מהשכרת יח"ד ב-1%.
- **מכר הדירות** - בתום השנה ה-20 ניתן למכור את כלל הדירות. בדוגמא הנ"ל הונח כי מימוש מדורג של מכירת הדירות יתפרס גם על השנה ה-21. בהתאם הוונה ההכנסה ממכירת הדירות ב-20.5 שנים. סכום המכירה הינו מס' הדירות הכולל X שווי שוק ממוצע לדירה, נכון למועד עריכת השומה, תוך הנחה (לצורך הדוגמא בלבד) של שינוי מחירים בשיעור של +0.5% לשנה.

7.2 שווי נוכחי של הקרקע לביזוי מיזם למגורים להשכרה

כאמור בסעיף 6.2, שווי הקרקע יחושב ע"י הפחתת רווח יזמי ואומדן עלויות ההקמה מהשווי הנוכחי של היוון תשלומי שכ"ד ומכירת הדירות, שחושבה בסעיף 7.1 לעיל. הרווח היזמי ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 5.7 לעיל. לצורך הדוגמא, ובהנחה כי טרם התחילה בניית המיזם²⁴, הונח רווח יזמי בשיעור של 15% משווי הנכס כגמור. הונחה עלות הקמה כולל חנייה, גלשות, מימון ומע"מ בסך כ- 936,000 ש"ח ליח"ד ממוצעת.

שווי נוכחי של היוון תשלומי שכר הדירה ומכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה	136,666,033
בניכוי רווח יזמי 15%	-17,843,830
בניכוי עלויות הקמה	-93,600,000
יתרה מחולצת לקרקע	25,222,202

²⁴ במידה והשומה נערכת לנכס בהקמה, ניתן להניח רווח יזמי מופחת כאמור בסעיף 6.3 לעיל.

8. נספח 1 – רגולציה

8.1 חוק התכנון והבניה

הגדרת דיור בהישג יד

על פי חוק התכנון והבניה (תיקון 120 והתוספת השישית) דיור בהישג יד הינו אחד מאלה:

1. **השכרה לטווח ארוך** – השכרה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה.
2. **השכרה במחיר מופחת:**
 - השכרה לזכאים במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה.
 - יחידות הדיור יושכרו לזכאים שיעלו בגורל בהגרלה שתקיים הרשות המקומית.
 - מועצה מקומית רשאית לקבוע כי 25% מקרב הזכאים יהיו בני מקום.
 - דמי השכירות בתקופת השכירות הראשונה, יהיו בשיעור הנמוך ב-20% ממחיר השוק שקבע השמאי הממשלתי הראשי, ולא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים (המחיר הממוצע הארצי של שכ"ד חופשי לדירה בגודל של 4.5 עד 5 חד' לפי פרסומי הלמ"ס מוכפל ב-1.1)
 - רשות מקומית רשאית לקבוע שיעור הפחתה שונה מ-20% במידה והקרקע אינה מקרקעי ישראל ודמי השכירות לא עולים על תקרת דמי השכירות המופחתים. במחוזות הדרום והצפון שיעור הפחתה ממחיר שוק לא יפחת מ-10% ולא יעלה על 30%, ובמחוזות אחרים לא יפחת מ-20% ולא יעלה על 40%.

זכויות בניה לפי חוק התכנון והבניה

1. **וועדה מחוזית** - מוסמכת לקבוע בתכנית זכויות בניה תוספתיות (מעבר לזכויות המאושרות) למטרת דיור בהישג יד. כלל יח"ד המתווספות יהיו דירות להשכרה - לפחות 25% מתוכן יהיו יח"ד להשכרה במחיר מופחת (בשטח כולל שלא יפחת מ-20% מסך שטחי יח"ד להשכרה).
2. **וועדה מקומית עצמאית** – מוסמכת להגדיל את השטח המאושר בהיקף של יעלה על 25% מזכויות הבניה המאושרות למגורים בתכנית. הגדלת הזכויות מותנית בכך שהתכנית היא בתחום רשות עירונית והקרקע פרטית או מקרקעי ישראל שהוחכרה לדורות. כלל יח"ד המתווספות יהיו דירות להשכרה - לפחות 25% מתוכן יהיו יח"ד להשכרה במחיר מופחת (בשטח כולל שלא יפחת מ-20% מסך שטחי יח"ד להשכרה).
- וועדה מקומית עצמאית מוסמכת לקבוע הוראות בנושא חניה הסוטות מהוראות חוק התכנון והבניה או תכנית מתאר מקומית/מפורטת.
3. **וועדה מקומית** – מוסמכת להגדיל את השטח הכולל המאושר במגרש המיועד למגורים (ובלבד שכל הקרקע מקרקעי ישראל והתכנית הוגשה ע"י רמ"י) בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטח הכולל שאישרה הוועדה המחוזית, והוספת שימוש למסחר בשטח שלא יעלה על 25% מסך השטח

הכולל המותר לבניה לאחר הגדלתו לפי האמור לעיל. כלל יח"ד בתכנית יהיו להשכרה.

וועדה מקומית עצמאית מוסמכת לקבוע הוראות בנושא חניה הסוטות מהוראות חוק התכנון והבניה או תכנית מתאר מקומית/מפורטת.

8.2. חוק הותמ"ל

במסגרת החוק לקידום בנייה במתחמים מועדפים לדיור, נקבעה מטרה של יצירת היצע של יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

הגדרת "השכרה לטווח ארוך" במסגרת חוק זה דומה להגדרה בתוספת השישית לחוק מלבד אורך התקופה שהינו 15 שנים (במקום 20 שנים).

במסגרת אישור תכנית מועדפת לדיור, יהיו בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל 30% להשכרה – 15% יהיו יח"ד להשכרה לטווח ארוך ו-15% יח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

הממשלה רשאית להחליט על שיעורי יח"ד שונים מהאמור לעיל, בהתאם למיקום התכנית, מאפייני היישוב או היצע הדירות להשכרה ברשות המקומית הרלוונטית.

8.3. קרקע ביעוד מבנה ציבור

דיור בהישג יד להשכרה אושר כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 תחת עיקרי התנאים הבאים:

- כל יח"ד בבניין יהיו ביעוד של דיור בהישג יד להשכרה.
- ניתן לאשר בבניין המיועד לדיור בהישג יד להשכרה מסחר נלווה למגורים, ובלבד שהיקפו לא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה שהוקנו בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה.
- הרשות המקומית רשאית לשריין עד 50% מיח"ד לבני מקום.
- יחידות הדיור יושכרו לתקופה של שנה אחת לפחות ולשוכר אפשרות להאריך את תקופת השכירות בתקופות שכירות נוספות שלא יעלו על שש שנים במצטבר.
- דמי השכירות המופחתים יהיו בשיעור של 20% פחות מדמי שכירות בשוק החופשי לפי קביעת הרשות המקומית. הרשות המקומית רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה.
- לדמי השכירות המופחתים יתווספו דמי ניהול הדומים לדמי ניהול ואחזקה בשוק החופשי.
- דמי השכירות המופחתים לא יועלו במשך תקופת השכירות של אותו זוכה, אלא בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתוספת 1% לשנה.

8.4. חוק השכירות והשאלה

- המשכיר חייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה מן השוכר, לתקן כל דבר הגורם להפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר.
- בשוכר אחראי על כל ליקוי בדירה המושכרת שנגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה המושכרת.

- השוכר יישא בתשלומים הבאים – דמי שכירות לפי חוזה השכירות, מסים (לרבות ארנונה), תשלומי צריכה בגין הדירה לרבות מים, חשמל וגז, תשלומים לצורך אחזקה שוטפת לנציגות הבית המשותף.
- השוכר לא יישא בתשלומים שאינם מצוינים סעיף לעיל ובכלל זה תשלומים המיועדים לרכישה או השבחה של מערכות או מתקנים קבועים המשרתים את הדירה המושכרת, דמי ביטוח מבנה לדירה המושכרת.

8.5 מסלול דירה להשכיר

במסגרת החלטת הממשלה דר/31 הוחלט כי תקום חברה ממשלתית – "דירה להשכיר" שמטרתה (בין היתר) היא שיווק מתחמים למטרת דיור להשכרה ארוכת טווח. דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, מפרסמת מכרזים בהם הזוכה חותם על חוזה חכירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות בגין המקרקעין שמוצעים במכרז, לצורך תכנון, הקמה והפעלה של מתחם מגורים בהשכרה ארוכת טווח למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה. להלן עיקרי התנאים במכרזים (בדרך כלל):

- המכרז הינו ללא מחיר מינימום לקרקע, עלויות הפיתוח נקבעות בחוברת המכרז.
- 25% מיחידות הדיור (בדרך כלל) מיועדות לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים, 75% מיחידות הדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק.
- הדירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים – עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1446 או כל החלטה שתבוא בעקבותיה.
- שכר הדירה המפוקח נקבע ע"י השמאי הממשלתי ומשקף 80% משכר הדירה בשוק החופשי. כ-6 חודשים לפני תקופת ההשכרה ומידי כל שלוש שנים המדינה תעדכן את השומה של שכר דירה שוק חופשי באזור המיזם ובהתאמה את שכר הדירה המפוקח (80%). ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה יתעדכן שכר הדירה בגין הפרשי הצמדה.
- לשכר הדירה המפוקח יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימאלי של 4% למ"ר דירתי לחודש בתוספת מע"מ.
- הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה של 5 שנים נוספות. הדירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה, למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופות השכירות לדיור בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר.
- בתום תקופת ההשכרה הכוללת רשאי הזוכה למכור את יחידות הדיור כדירות מגורים.
- המכרזים כוללים מפרט טכני אחיד לדירות המגורים ולבניין וכן מפרט תחזוקה המגדיר אילו שירותים חלים על היזם ואילו שירותים חלים על השוכרים.

8.6 חוק עידוד השקעות הון

עיקרי התנאים וההטבות על פי פרק שביעי (הטבות במס לגבי בניינים להשכרה):

- פחת מואץ בשיעור של 20% לשנה
- שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לגבי חברה - 11%

- לפחות מחצית מהרצפות בבניין תיועד להשכרה, לתקופה של לפחות 5 שנים מתוך 7 השנים הראשונות
- מי שבנה בניין ומכר את הדירות בטרם השכיר אותן במשך 5 שנים לפחות, יהא זכאי להטבה וזאת בתנאי שמכר לפחות 50 דירות לרוכש אחד אשר התחייב להשכיר את הדירות למגורים בהתאם להתניות שהיה צריך בונה הבניין להשכיר.
- יש לעמוד במגבלות דמי השכירות לפי נוהל אישור תכניות להשכרה, הכוללות בין היתר:
 1. גובה דמי השכירות החודשי הממוצע לא יעלה על 6,200 ₪.
 2. לגבי דירות בהן גובה דמ"ש בין 6,201-8,000 ₪, תינטן הטבת מס ע"ס 6,200 ₪ בלבד.
 3. לגבי דירות בהן גובה דמ"ש גבוה מ-8,000 ₪ לא תינטן הטבת מס כלל.
 4. לדירות מרוהטות יתווספו 10% מעל דמ"ש הנ"ל

8.7 חוק עידוד בניה להשכרה

עיקרי החוק לעידוד בניית דירות להשכרה:

- במידה וחברה בעלת בנין להשכרה בוחרת בהוראות חוק זה ובהטבות הקבועות בו, היא לא תוכל להנות מהטבות אחרות שנובעות בחוק מס הכנסה וחוק לעידוד השקעות הון.
- "בנין להשכרה" - בנין שבו 16 דירות ב-4 קומות לפחות, שהשטח העיקרי הממוצע שלהן אינו עולה על 100 מ"ר. בנייתו הסתיימה לאחר 31/12/2006 ו-70% לפחות מהדירות בו מושכרות למגורים, ובשאר הדירות נעשה שימוש שאינו השכרה כאמור.
- השכרת הדירות אינה לזכאים עפ"י נהלי משרד השיכון.
- שיעור הפחת 20% - בתנאי שהבנין יהיה בנין להשכרה במשך 10 שנים לפחות.
- במכירת הבנין בשלמותו, תהא החברה זכאית לפטור ממס שבת על חלק השבח הריאלי במידה והבנין היה בנין להשכרה בידי החברה המוכרת במשך 10 שנים רצופות לפחות והרוכשת מתחייבת שהבנין ימשיך ויהיה בנין להשכרה למשך תקופה נוספת, כך שהתקופה הכוללת תהא 25 שנים רצופות.

8.8 חוק המע"מ

עפ"י חוק המע"מ (סעיף 31), עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כמו כן, גם מכירתו של אותו חלק מבנין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון הינה פטורה ממס.

8.9 עיקרי תיקון 222 לפקודת מס הכנסה

- תיקון 222 לפקודת מס הכנסה הסדיר את פעולות קרנות ההשקעה במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. עיקרי התיקון:
- קרן ריט תשלם 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.
 - הגדרה לרכישת מקרקעין בשוק החופשי (לא דרך מכרזי דירה להשכיר) הינה רכישת 20 יח"ד לפחות, למטרת השכרה למגורים לתקופה של 20 שנים לפחות.

- שיעור מס הכנסה, להכנסה חייבת ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה, לרבות שבח ריאלי ממכירת מקרקעין – 20%.
- הכנסות חריגות יחויבו במס בשיעור 70%, בלא זכאות לפטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז.

9. נספח 2 - מתודולוגיה לעריכת שומות לנכסים דומים בעולם

מעיון בהערכות שווי שונות מהעולם עולה כי גישת היוון ההכנסות היא הגישה המקובלת והנפוצה להערכת מיזמים בנויים להשכרה למגורים.

בהערכות שווי אלה מבוצע אומדן של ההכנסה התפעולית נטו (NOI), למשך תקופת התזרים, שנעה במוצע בין 10-15 שנים.

ההכנסה התפעולית נטו (NOI) בכל שנה מהוונת ע"י שימוש בשיעור היוון לתזרים ההכנסות (Discount rate), ובכך מתקבל הערך הנוכחי של זרם התקבולים הנ"ל.

שיעור היוון לתזרים ההכנסות נטו (Discount rate) משתנה בהתאם למיקום הנכס בעולם, מצבו הפיזי של הנכס, סיכוני השוק, אי ודאות, ביקוש והיצע וגורמים נוספים.

בתום תקופת התזרים מבוצע אומדן של ערך הגרט (לרוב על בסיס גישת היוון ההכנסות וע"י שימוש בשיעור היוון התפעולי – Cap rate / Terminal rate).

לבסוף מבוצע היוון של אומדן ערך הגרט לערך הנוכחי (ע"י שימוש ב- Discount rate) וזה מתווסף לערך הנוכחי של התקבולים המהוונים בתקופת התזרים.

מעיון בהערכת שווי למבנים להשכרה למגורים בגרמניה ובארה"ב עולה כי שיעור ההיוון להכנסות נע בין 4.5% ל- 6.5%, ושיעור ההיוון לערך הגרט נע בין 4%- 5.5%.

10. נספח 3 – מדדי דיור

טבלה 1: נתוני שכירות

נתוני מדד שירותי דיור לדירת בבעלות במדינת ישראל (נתוני הלמ"ס לוח מס' 120490), בנטרול מדד המחירים לצרכן, שנים 1983-2017:

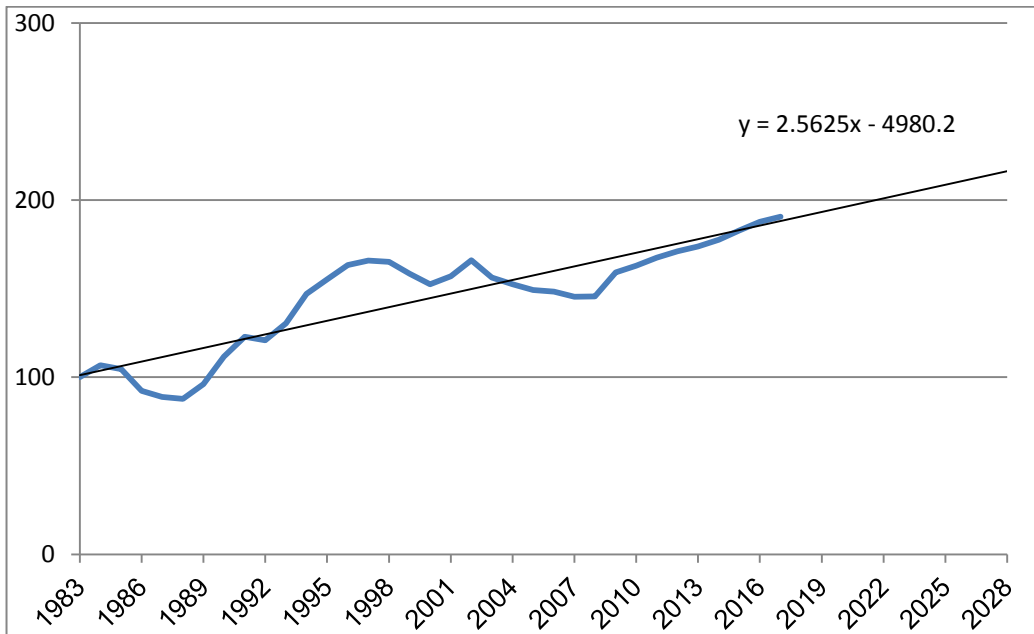
שנה	מדד שכר דירה נומינלי	מדד מחירים לצרכן	מדד שכר דירה ריאלי
1983	100.0	100.0	100.0
1984	505.7	473.8	106.7
1985	2,004.5	1,917.0	104.6
1986	2,622.8	2,840.1	92.3
1987	3,026.8	3,404.0	88.9
1988	3,471.9	3,956.5	87.8
1989	4,569.2	4,757.7	96.0
1990	6,223.7	5,574.7	111.6
1991	8,154.0	6,634.2	122.9
1992	8,970.9	7,426.9	120.8
1993	10,743.4	8,239.7	130.4
1994	13,607.2	9,256.6	147.0
1995	15,814.2	10,186.3	155.2
1996	18,509.1	11,335.0	163.3
1997	20,483.3	12,355.2	165.8
1998	21,521.0	13,026.7	165.2
1999	21,710.2	13,703.4	158.4
2000	21,125.5	13,857.5	152.4
2001	21,995.6	14,012.2	157.0
2002	24,584.4	14,809.1	166.0
2003	23,303.4	14,908.2	156.3
2004	22,637.8	14,846.6	152.5
2005	22,447.3	15,043.9	149.2
2006	22,791.4	15,360.9	148.4
2007	22,460.4	15,440.2	145.5
2008	23,523.7	16,149.5	145.7
2009	26,547.5	16,685.2	159.1
2010	27,934.1	17,134.6	163.0
2011	29,684.4	17,725.8	167.5
2012	30,846.1	18,028.5	171.1
2013	31,820.7	18,303.6	173.8
2014	32,666.3	18,390.7	177.6
2015	33,412.3	18,274.4	182.8
2016	34,136.3	18,174.8	187.8
2017	34,742.4	18,218.8	190.7

ירושלים, רחוב יפו 97 בנין כלל מיקוד 94340 טל' 02-6209420 פקס 02-6467704

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשירות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר 'כל זכות' - כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

גרף 1: מדד שירותי דיור לדירת בבעלות במדינת ישראל, בנטרול מדד המחירים לצרכן, שנים 1983-2017:



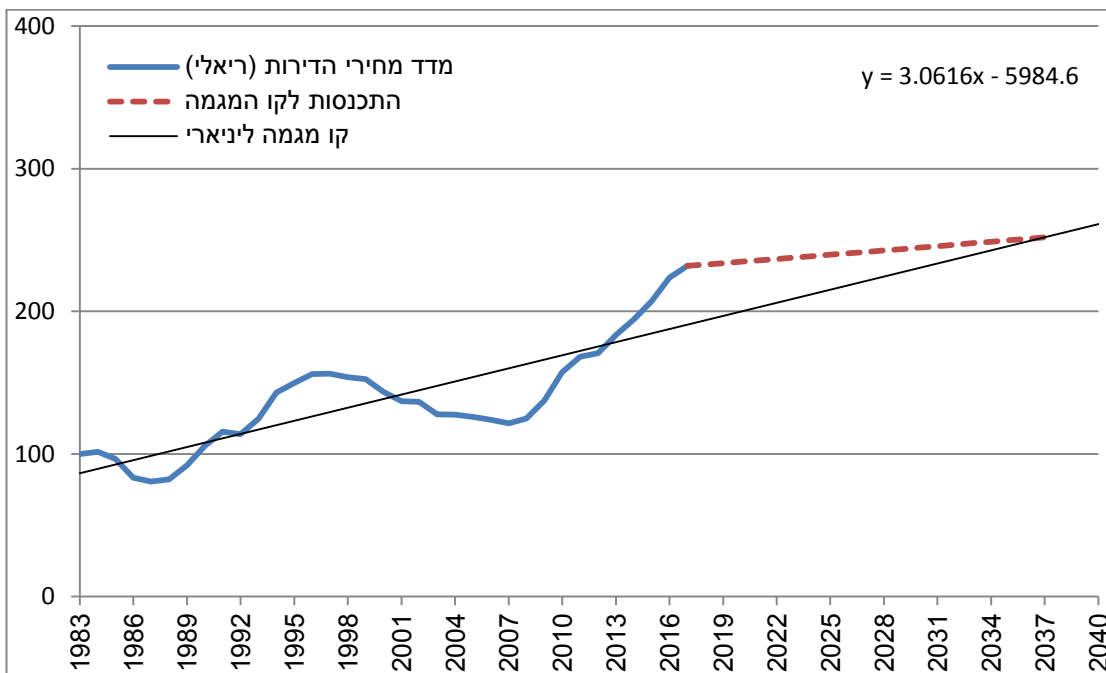
קו המגמה למחירי השכירות לדירות מגורים בישראל בין השנים 1983-2018 מעיד על גידול ריאלי ממוצע של כ-2.5% לשנה.

טבלה 2: נתוני דיוור

טבלת שינויים במדד מחירי דירות, כל שנה לעומת קודמתה (נתוני הלמ"ס לוח 13.6), בנטרול מדד המחירים לצרכן, שנים 1983-2017:

שנה	מדד מחירי דירות נומינאלי	מדד מחירים לצרכן	מדד מחירי דירות ריאות
1983	100.0	100.0	100.0
1984	481.2	473.8	101.6
1985	1,850.7	1,917.0	96.5
1986	2,365.2	2,840.1	83.3
1987	2,748.3	3,404.0	80.7
1988	3,256.8	3,956.5	82.3
1989	4,386.9	4,757.7	92.2
1990	5,900.4	5,574.7	105.8
1991	7,676.4	6,634.2	115.7
1992	8,451.7	7,426.9	113.8
1993	10,268.8	8,239.7	124.6
1994	13,246.8	9,256.6	143.1
1995	15,247.1	10,186.3	149.7
1996	17,686.6	11,335.0	156.0
1997	19,313.8	12,355.2	156.3
1998	20,047.7	13,026.7	153.9
1999	20,889.7	13,703.4	152.4
2000	19,887.0	13,857.5	143.5
2001	19,190.9	14,012.2	137.0
2002	20,208.0	14,809.1	136.5
2003	19,056.2	14,908.2	127.8
2004	18,922.8	14,846.6	127.5
2005	18,960.6	15,043.9	126.0
2006	19,055.4	15,360.9	124.1
2007	18,750.6	15,440.2	121.4
2008	20,175.6	16,149.5	124.9
2009	22,939.7	16,685.2	137.5
2010	26,977.0	17,134.6	157.4
2011	29,809.6	17,725.8	168.2
2012	30,763.5	18,028.5	170.6
2013	33,563.0	18,303.6	183.4
2014	35,711.0	18,390.7	194.2
2015	37,818.0	18,274.4	206.9
2016	40,654.4	18,174.8	223.7
2017	42,239.9	18,218.8	231.8

גרף 2: שינויים במדד מחירי הדירות, כל שנה לעומת קודמתה, בנטרול מדד המחירים לצרכן, שנים 1983-2017:



קו המגמה למחירי דירות מגורים בישראל בין השנים 1983-2018 מעיד על גידול ריאלי ממוצע של כ-2.7% לשנה.

דוגמא: בראייה קדימה לתקופה של 20 שנה ובהנחה שקו המגמה יישמר, ניתן ללמוד שקצב עליית מחירי הדירות צפוי להתמתן ולעמוד על כ-0.42% לשנה, בממוצע רב שנתי, ביחס למדד מחירי הדירות היום.

הסבר התחשיב בדוגמא:

לפי טבלה 2 - מדד מחירי הדירות הריאלי בשנת 2017 עמד על 231.8 נקודות. לפי נוסחת קו המגמה בגרף 2: בהינתן $X = 2037$ (שנה) מתקבל $Y = 251.88$ נקודות.
 מכאן²⁵ ששיעור ההשתנות הצפוי במחירי הדירות לכל התקופה הוא כ: 8.66%.
 ומכאן²⁶ ששיעור השינוי השנתי (ממוצע רב שנתי) הצפוי הנו כ: 0.42%.

²⁵ שיעור נקודת המדד הצפויה על גרף המגמה בשנת 2037 (בעוד 20 שנה) חלקי שיעור הנקודה הידוע היום, מתקבל 1.0866.
²⁶ כדי לקבל את שיעור השינוי השנתי הצפוי בממוצע רב שנתי יש לחשב את השורש, לפי מספר השנים, של שיעור השינוי הכולל. בדוגמא זו: שורש 20 של 1.0866 מתקבל 1.00416, שיעור השינוי הוא פחות 1 ומתקבל: 0.00416 (= 0.416%).



תקן מספר 21.1

בדבר

פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני - בינוי

סיוון תשפ"ב

יוני 2022

- תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 1/6/2022

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 21.1:

גבי גלית אציל – לדור, שמאית מקרקעין
גבי עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מר אלון כהני, מנהל תחום פיתוח ידע וכלכלה,
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי
עו"ד כרמית יוליס, משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
מר חזקיה העצני, שמאי מקרקעין וכלכלן



1. מבוא

בדיקה שמאית כלכלית, המפורטת בחלק א' להלן, נועדה לסייע לגורמים השונים המעורבים בתהליך בקידום מיזמים להתחדשות העירונית, על ידי יצירת שפה משותפת לבחינת ההיבטים הכלכליים של מיזמים מסוג זה.

חלק א' של התקן נועד לסייע בהליך אישור תכנית חדשה להתחדשות עירונית במוסדות תכנון. השימוש הנכון בתקן, ככלי עזר שלשמו הוא נועד, צריך שיהיה באופן הבא:

- א. התכנון מוביל ובעקבותיו ועל פיו תבדק ההתכנות הכלכלית.
- ב. סדר הפעולות: קביעת מדיניות תכנון; הכנת תכנית או פרוגרמה תכנונית בהתאם למדיניות התכנון; בדיקת הרווח היזמי הצפוי ממימוש התכנית בהתאם לתחשיב הקבוע בתקן זה; בדיקת ההתכנות הכלכלית של התכנית ("תמריץ ראוי"); בעת הצורך - דיוק בהתאמת התכנון כדי ליצור את הכדאיות הכלכלית.
- ג. אם לאחר בדיקת ההתכנות הכלכלית מסתבר, שלצורך יצירת כדאיות כלכלית נדרש שינוי מהותי במדיניות התכנון הקיימת, מומלץ לבחון את המשך קידום התכנית.

חלקים ב' וג' בתקן, נועדו לסייע בבחינת עסקה המוצעת לבעלי דירות על ידי יזמים. ניתן לפעול על פי האמור בחלקים אלה הן לצורך הגעה להסכמות בין בעלי הדירות ליזמים והן במסגרת הליך מינוי שמאי פינוי ובינוי, על פי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 או על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

2. מטרת התקן

קביעת רמת פירוט מיזערית והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין, המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי ובינוי.

3. תחולה

התקן יחול על כל השומות הנערכות בסוגיות המפורטות להלן בנוגע למיזמים לפינוי ובינוי. התקן יחול גם על יחידות מסחריות (מסחר, משרדים, מלאכה וכד') בשינויים המחייבים. התקן כולל שלושה חלקים כדלקמן:

- חלק א' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי ובינוי.
- חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות בעסקת פינוי ובינוי, לפי סעיף 2א לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) ולתקנות מכח חוק פינוי ובינוי.
- חלק ג' – שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי ובינוי, לפי תקנה 19 בתקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), התשע"ב-2012.



4. הגדרות

דירה	דירת מגורים לרבות יחידת מסחר (חנות, משרד, בית מלאכה וכיוצ"ב);
דירה אופיינית	א. דירה טיפוסית, בבניין המיועד לפינוי והריסה, אשר אין לה הצמדות מיוחדות;
	ב. הצמדות ספציפיות הצמודות רק לדירות מסויימות לא יהוו חלק מאיפיון הדירות הטיפוסיות, ויובאו בחשבון רק בתמורות לדירות אלה;
	ג. מצא השמאי שקיים איפיון נוסף משמעותי ¹ לדירה טיפוסית, יביאו בחשבון וינמק את קביעתו;
בעל דירה	לרבות חוכר לדורות;
חוק מיסוי מקרקעין	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963;
חוק פינוי בינוי	חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006;
חוק התכנון והבניה	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
מקבץ פינוי בינוי	כהגדרתו בחוק פינוי בינוי;
עסקת פינוי בינוי	כהגדרתה בחוק פינוי בינוי;
שטח דירה	כמפורט בתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974, סעיף 5;
תכנית פינוי בינוי	תכנית כהגדרתה בחוק פינוי בינוי;
תקנות פינוי בינוי	תקנות פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (מינוי שמאי פינוי בינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי בינוי), התשע"א-2011;

¹ כגון זכויות בניה סטנדרטיות בלתי מנוצלות, שיש להן כדאיות כלכלית.

5. חלק א' – בדיקה שמאית כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם:

5.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מבוססת הנחה"².
בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי המתחם.

5.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והזיקה שלו למתחם הפינוי-בינוי.
ככל שהשמאי איננו יודע מהי הזיקה של המזמין למתחם, יציין זאת בשומה.

5.3 יוזם התכנית

ירשם שם יוזם התכנית.

5.4 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית, לפי תקן 21.1, של תכנית מוצעת לפינוי בינוי".

5.5 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום".
המועד הקובע יהיה סמוך, ככל האפשר, למועד הדיון להפקדת התכנית ולא מוקדם מחצי שנה לפני מועד ההחלטה על ההפקדה, אלא אם נתבקש מועד קובע אחר.

5.6 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום, ע"י _____".
יצויין שמו ותוארו של המבקר.
ביקור במתחם יערך עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.
ביקור בדירות המיועדות להריסה או בחלק מהן יערך על פי שיקול דעת השמאי, וזאת אם סבר כי יש לכך השפעה על תוצאות בדיקתו.
ביקור חוזר בנכס, בעת עדכון חוות הדעת, ידרש רק בחלוף שנתיים ממועד הביקור הקודם או במקרים בהם חל שינוי משמעותי בנכס, לפי המוקדם.

5.7 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.
הזיהוי יערך לחלקות/מגרשים הכלולים במתחם לפינוי בינוי (אין חובת זיהוי לדירות שבמתחם).

5.8 תיאור המתחם והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין.
התיאור יכלול את תיאור הסביבה והמתחם וכן תיאור כללי של המבנים הקיימים והדירות, ללא צורך בתיאור פנים הדירות הקיימות במבנים.
מספר הדירות הקיימות ושטחן יהיה מבוסס על היתרי בניה. ככל שלא נמצאו היתרי הבניה של המבנים, יוכל השמאי להתבסס על מדידה של הדירות, חתומה על ידי גורם מוסמך, ו/או כל מסמך רשמי³ אחר.
השמאי יציין את מקור הנתונים.
יצורפו מפת איתור ותשריט המתחם הכלול בתכנית.

² כהגדרתה בתקן שמאי מס' 1.

³ לדוגמה נסח רישום, תשריט בית משותף, ארנונה וכד'.



5.9 המצב התכנוני המאושר של המתחם

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין (המידע לא יכלול את התכנית לפינוי ובינוי מושא השומה).

השמאי יהיה רשאי לא לאזכר הוראותיהן של תכניות שאין בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות, על פי שיקול דעתו.

השמאי יסכם בתמצית את המצב התכנוני התקף במתחם (יעוד, שטחים, צפיפות, קומות, שימושים וכד') ויציג את היקף זכויות הבניה באופן הבא :

שטח עיקרי על פי התכניות המאושרות,⁴ השטח הבנוי בהיתר,⁵ שטחים שבנויים שלא בהיתר ככל שניתן לאתרם/ככל שהובאו לידיעת השמאי, יתרת שטחים עיקריים (על פי התכניות) שטרם נוצלו.

5.10 התכנית המוצעת לפינוי בינוי מושא השומה (המצב התכנוני החדש)

יפורט מידע, ככל שקיים, בדבר התכנית המוצעת לפינוי בינוי כדלקמן :

- ציון השלב התכנוני העדכני בו נמצאת התכנית ומתי התקבלה ההחלטה האחרונה בתכנית וכן את המהדורה של התקנון (ככל שיש לכך סימוכין).
- מטרת התכנית.
- יעוד הקרקע והשימושים המוצעים במגרשים השונים.
- הוראות הבניה לכל מגרש מוצע, בהתאם ליעודו.
- הוראות נוספות שיש בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות במקרקעין, ביעודים השונים.

השומה תהיה מבוססת על ההנחה שהתכנית המוצעת, כפי שפורטה בסעיף זה, תאושר ע"י מוסדות התכנון.

5.11 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן :

פירוט הזכויות יתייחס למלוא הזכויות בנכס, לרבות עיקרי הסכם בין בעלי הדירות לבין יזם, ככל שקיים, וכן יצויין מספר הדירות בבניין לגביהן נחתם ההסכם.

ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות שאינן זכויות בעלות/חכירה, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

5.12 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.

ככל שמדובר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה יחולו, בנוסף, הוראות תקן 15.

בנוסף יפרט השמאי את הנחות היסוד עליהן מבוסס תחשיב השומה (בנושאים שהמידע לגביהם חלקי).

אם, הרווח היזמי, שהתקבל מהתכנון, המוצע אינו מהווה תמריץ ראוי להקמת המיזם (כאמור בסעיף 5.14.ג), השמאי יעדכן את חוות דעתו ויצייג מהו הסכום החסר ושטחי הבניה החסרים כדי להביא את

הפרויקט לכדאיות כלכלית.

⁴ לא כולל זכויות לפי תמ"א 38.

⁵ ראה פירוט להלן סעיף 5.14 א'.

5.13 עקרונות לתמורות לבעלי הדירות (לרבות חוכרים)

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בהכנת חוות דעתו:

- א. השמאי יניח, שככלל יזם התכנית ישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית המוצעת לפינוי בינוי, למעט חובות שחלות על בעלי הדירות באופן אישי, שלא מכח התכנית (כגון: דמי היוון, ארנונה וכד').
- ב. לצורך התחשיב, השמאי יביא בחשבון תמורות לבעלי הזכויות, לפי המפתח הבא:
דירות מגורים בבניה רוויה - התמורה תהיה דירה חדשה הכוללת מרפסת,⁶ מחסן וחניה. ככלל, שטח הדירה החדשה יהיה כשטח הדירה הקיימת על פי היתר,⁷ בתוספת כמפורט להלן: ככל שקיימת מדיניות תמורה לבעלי הדירות, התוספת תחושב בהתאם למדיניות זו.
ככל שאין מדיניות תמורה, התוספת תחושב במדרגות של 0 מ"ר, 12 מ"ר ו 25 מ"ר וכן תמורה בהתאם להסכם, ככל שקיים, בין היזם לבעלי הדירות.⁸
זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב תכנוני קודם - ככל שקיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת השמאי יבחן את הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות (בשים לב גם לשאלה - האם קיימות דירות אשר מימשו בהיתר זכויות מעבר לשטח המקורי?). ככל שלדעת השמאי קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות, הוא ינמק זאת בחוות דעתו, וזכויות אלה ילקחו בחשבון, במקדם המתאים,⁹ כחלק משטח הדירה במצב הנכנס.
דירות לא אופייניות - שטח שווה ערך של דירות קיימות לא אופייניות (לרבות דירות עם הצמדות שונות, צמודי קרקע וכד') וכן מסחר כשהתמורה עבורו הינה במגורים) יקבע בהתאם ל**שווים** ביחס לשווי הדירות האופייניות הקיימות. התמורה בדירות מגורים תהיה בהתאם לשטח שווה הערך שיתקבל בדירות האופייניות, כאמור לעיל - בדירות מגורים בבניה רוויה (ראה דוגמאות בסעיף 4 לדברי ההסבר).
מסחר (כאשר התמורה בגינה בשטח מסחר) - שטח שווה ערך, של מסחר קיים, יקבע בהתאם לשווי ביחס לשווי הדירות האופייניות הקיימות. התמורה תהיה בהתאם לשטח הקיים, בתוספת שוות ערך לשטח שיתקבל בדירות האופייניות (ראה דוגמאות בסעיף 4 בדברי ההסבר).
ככל שלדעת השמאי יש לקבוע תמורה אחרת (בכל אחד מהמקרים) יינמק את קביעתו.
- ג. יפורטו תשלומי המיסים, שישולמו ע"י היזם במקום בעלי הדירות, ככל שיחולו, לרבות מס שבת, מס רכישה, מע"מ על שירותי הבניה, היטלי השבחה וכד'.
- ד. ככל שהיזם יחוייב¹⁰ בתשלום עבור תחזוקה בשם בעלי הדירות, יפורטו התשלומים של היזם בהתייחס לדירות התמורה בלבד. ראה פרוט להלן בסעיף 5.14 ז.
- ה. יפורטו דמי השכירות שישולמו לבעלי הדירות לאחר הפינוי במשך תקופת הבנייה, וכן עלויות נוספות, כגון: עלות העברת הדירה ובחזרה לדירה החדשה, תמורות במזומן וכד'.
- ו. יובאו בחשבון כל העלויות, שהיזם נושא בהן, הקשורות במימוש התכנית, מעבר לתמורות לבעלי הדירות. לרבות מטלות ציבוריות, הנובעות מהוראות התכנית בלבד, בין אם חלה על היזם במפורש ובין

⁶ מרפסת - בגודל סטנדרטי של 12 מ"ר, מחסן - בגודל סטנדרטי של 7 מ"ר ברוטו וככל שהמיזם מאפשר זאת.

⁷ שטח הדירה יחושב בהתייחס לאמור בסעיף 5.14 א', להלן

⁸ אין באמירה זו משום קביעת מינימום או מקסימום תמורה בפועל לבעלי הדירות. בהקשר זה ראו טבלת הרגישות בסעיף 5.17.

⁹ בשים לב לשווי מ"ר בזכויות הבניה ביחס לשווי מ"ר בנוי בדירה.

¹⁰ בין בחוק ובין בהסכמים בין בעלי הדירות ליזם.



אם קיימת לגביהן שלביות ביצוע ולא ניתן לאכלס את המיזם ללא הקמתן.

ז. דירות התמורה שיינתנו לבעלים יבחנו לפי קריטריונים המקנים את הפטורים ממיסוי מקרקעין בלבד.¹¹

5.14 התחשיב

הרווח היזמי אשר יהווה תמריץ כלכלי ראוי במיזם מסויים תלוי בגורמים רבים ומגוונים, בין השאר במועד ובמיקום. לפיכך, לא נכון לקבוע בתקן כללי, מהו הרווח היזמי הראוי בתכנית מסויימת.

בנוסף, קביעה כללית של רווח יזמי ראוי עשויה ליצור מצב בו במקום שהתכנון יוביל, כמוסבר במבוא לתקן זה (סעיף 1, לעיל), הרווח היזמי הכללי הוא שינחה תכנונית, מבלי לדעת כלל האם הרווח שנקבע נכון ומתאים לתכנית המסויימת אותה מבקשים לקדם.

לאור האמור, התחשיב השמאי-כלכלי בחלק זה נועד לבחון מהו שיעור הריווחיות הצפוי, מהמיזם המוצע, מבלי להגדיר, באופן כללי, מהו הרווח הראוי. בעניין זה ראו להלן סעיף 5.14 יג.

התחשיב יערך בהתאם לפרמטרים הבאים ועל פי המפורט בנספח א' לתקן - קובץ אקסל "בחינת הכדאיות הכלכלית, לפי חלק א' בתקן 21.1".

התחשיב יכלול פירוט של מרכיבי הבדיקה השמאית כלכלית, כמפורט להן:

א. פירוט מצב קיים:

1) השמאי יפרט את מספר המבנים במתחם לפינוי בינוי, את מספר הקומות בכל מבנה, את מספר הדירות הקיימות לפי היתר, יעודן ושטחן.

2) ככל שלא נמצא היתר הבניה ואין רישום בדבר עבירות בניה, יקבע השמאי את השווי בהתחשב, בין היתר, בפרמטרים הבאים:

- מועד הבניה.

- התאמה לתכנית בתוקף או מופקדת.

- הסיבה בגינה לא נמצא היתר הבניה.

שטח זה יתבסס כאמור בסעיף 5.8.

3) השמאי יפרט גם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בכל חלקה, ככל שישן.

ב. פירוט מצב חדש - פרוגרמה תכנונית:

השמאי יתבסס על פרוגרמה תכנונית,¹² ויפרט את:

1) שיעור הדירות הקיימות מכלל הדירות הקיימות במיזם, בגינן נדרש פינוי לדירה בשכר דירה, במקרה בו חלק מהמיזם מיועד לפינוי בינוי וחלקו לבינוי פינוי.

2) מספר המבנים המוצעים לרבות גובהם, מספר דירות בקומה, מספר הקומות לדירות ומרתפי חניה.

3) מספר דירות התמורה, שימסרו לבעלי הדירות, ומאפייניהן.

4) מספר הדירות החדשות אשר יהיו בבעלות היזם וישווקו על ידו.

5) מאפייני הדירות יכללו התייחסות לגודל הדירה (שטח ומספר חדרים), דירות גן/גג, מרפסות פתוחות, חניה,¹³ אחסנה, יתר שטחי השירות בחלוקה למספר הדירות (שטח לדירה) וכד'.

¹¹ עפ"י פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין. ראה הרחבה בסעיף 8 לדברי ההסבר.

¹² הפרוגרמה שיקבל או יכין תהיה תואמת לנתוני התכנון כפי שפורטו בסעיף 5.10 לעיל, ומפורטת מספיק על מנת שניתן יהיה לבצע תחשיב כלכלי מפורט.

¹³ שטחי החניה יבחנו ביחס לתקן החניה הנדרש או שידרש בתכנית.



- 6) קרקע משלימה: ככל שהמיזם מסתמך על קרקע משלימה לצורך השלמת כדאיות כלכלית, השמאי יפרט את מיקומה ואת הפרוגרמה התכנונית לגביה – ככל שידועים בשלב זה.
- 7) הפרשות לצרכי ציבור במגרשים המיועדים לצרכי ציבור ושטחים בנויים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים, ככל שקיימים.
- ג. אומדן תקבולים – התמורה המצרפית החזויה לייזם:
- יפורטו נתוני ההשוואה ואומדן שווי הדירות החדשות ושימושים נוספים המיועדים לשיווק ע"י היזם, ללא מע"מ.
- ד. עלות הקמת המיזם:¹⁴
- בסעיף זה יערוך השמאי תחשיב שיכלול התייחסות לעלות הכוללת להקמת המיזם, כמפורט להלן:
- 1) עלות הבניה הישירה:
- עלות הבניה הישירה תוערך על פי כל מידע רלבנטי, בהתייחס למאפייני המיזם.
- במיזמים בהם יקבע בתכנית כי יוקמו שטחי ציבור לא סחירים, במסגרת המגרשים הסחירים (הפרשות מבונות לצרכי ציבור), הדבר יובא בחשבון במסגרת העלויות להקמת המיזם, בהתאם להוראות התכנית ולא פחות מרמת מעטפת.
- 2) עלות הבניה העקיפה הכוללת:
- אגרות בניה והיטלי פיתוח - בהתאם לתעריפי הרשות המקומית ותאגיד המים או לפי אומדנים מבוססים אחרים. השמאי יציג תחשיב מפורט.
 - הוצאות תכנון ויועצים¹⁵ - שכר טרחת אדריכל, שמאי מקרקעין, מהנדס ויועצים אחרים הנדרשים לצורך תכנון התכנית המפורטת, תכנון היתרי הבניה של המבנים, תכנון לביצוע, אגרות והוצאות אחרות לצורך הוצאת היתרי בניה, העתקות וכד'.
 - חיבורי חשמל – תשלומים לחברת החשמל בגין חיבור הדירות שיבנו לרשת החשמל.
 - הוצאות שיווק ופרסום עבור דירות היזם – שכר עבודת אנשי מכירות, הוצאות תיווך, עלויות פרסום וכד'.
 - הוצאות הנהלה והוצאות כלליות¹⁶ – הוצאות ניהול של המיזם ע"י היזם, הוצאות משפטיות, עלויות פיקוח, ותקורת היזם.
 - בלתי צפוי מראש (בצ"מ) – סעיף זה מבטא תוספת אפשרית בחלק מסעיפי העלויות, הנובעת מנושאים שלא ניתן היה לצפותם מראש.
- 3) עלות הריסת המבנים ופיתוח חצר.
- 4) עלויות מיוחדות הכרוכות בהוצאה לפועל של המיזם. כגון: רכישת זכויות בקרקע משלימה הכלולה בתחום התכנית, התייחסות לתועלות ציבוריות נדרשות על פי התכנית, כאמור בסעיף ד(1) לעיל, וכד'.
- 5) תשלומים לבעל הקרקע, ככל שקיימים.
- ה. יובאו בחשבון כל המטלות, שהיזם נושא בהן, הקשורות במימוש התכנית, מעבר לתמורות לבעלי

¹⁴ ראו הרחבה בקווים המנחים פרק יח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי".

¹⁵ הן מטעם בעלי הדירות והן מטעם היזם.

¹⁶ הן מטעם בעלי הדירות והן מטעם היזם.

הדירות. לעניין מטלות ציבוריות, יובאו בחשבון המטלות הנובעות מהוראות התכנית בלבד, בין אם חלות על היזם במפורש ובין אם קיימת לגביהן שלביות ביצוע, ולא ניתן לאכלס את המיזם ללא הקמתן. המטלות הציבוריות יובאו בחשבון לפי עלות ביצוען בפועל או לפי הדחייה הצפויה במימוש המיזם כתוצאה מהן, לפי הערך הקטן מהשניים.

1. עלויות נוספות הנובעות מטיפול בבעלי הדירות:

השמאי יערוך תחשיב של עלות התמורות לבעלי הדירות, כאמור בסעיף 5.13, לרבות שכ"ד בתקופת הבניה (השמאי ינמק את קביעתו ביחס לתקופת הבניה בשים לב למאפייני הבינוי), ליווי משפטי, עלות העברה, ליווי חברתי, ניהול בעלי הדירות וארגון לצורך חתימה על הסכמים, שמאי מטעם בעלי הדירות, פיקוח, כנסים, חומר פרסומי וכד'. השמאי יתחשב בעלויות אלה, בשים לב גם למע"מ שאינו ניתן לקיזוז.

2. הוצאות תחזוקה:

בדרך כלל הבינוי החדש במיזמי פינוי בינוי הינו בעל מאפיינים שונים בתכלית מאופי הבינוי במצב הקיים. בינוי זה מחייב עלויות תחזוקה גבוהות, באופן משמעותי, מהעלויות להן היו רגילים בעלי הדירות בבינוי הקיים. לאור זאת, נמצא שיש מקום להקל על בעלי הדירות הקיימים, אשר יגורו במיזם החדש, באמצעות השתתפות בהוצאות התחזוקה.

היקף ההשתתפות יקבע בהתאם להשפעתו על היקפי הבנייה ובהתחשב בהסכם בין בעלי הדירות ליזם, ככל שקיים. השתתפות בתחזוקה תהיה לתקופה שתקבע במו"מ בין בעלי הדירות ליזם,¹⁷ והיא תחושב, בתקן זה, לפי הפרש דמי הניהול בבניין החדש (לדירות בעלי הדירות) לעומת עלות ועד הבית בבנין הקיים כפול מקדם 0.8, המביא בחשבון את העובדה שלא כל בעלי הדירות הקיימות יתגוררו בדירות החדשות.

3. עלויות מיסוי:¹⁸

בחישוב עלויות המיזם יובאו בחשבון עלויות מיסוי, ככל שקיימות, כמפורט להלן:

1) היטל השבחה - היטל השבחה חל מכח התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. בחוק, ישנן הוראות בדבר שיעור ההיטל בתכניות פינוי בינוי. שיעורי החיוב בהיטל עשויים להשליך על כדאיות התכנית, לחילופין, פטור מההיטל עשוי לגרום לכך שהתכנית תהפוך לכדאית. לפיכך, חובה על השמאי לדעת מה שיעור היטל השבחה, שנקבע באזור בו כלולה התכנית.

עקרונות תחשיב היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי מפורט בסעיף 5.15 להלן.

2) מס רכישה - בהתאם לפרק חמישי 4: פינוי ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין על תיקוניו.

3) מס שבח - בהתאם לפרק חמישי 4: פינוי ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין על תיקוניו. ככל שהתמורה חורגת מהתנאים הקבועים בחוק, יובא בחשבון המיסוי הכרוך בתמורה זו.

4) מס ערך מוסף - בהתאם לסעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

בתחשיב יובא בחשבון מע"מ שאינו ניתן לקיזוז.

4. הוצאות מימון:

השמאי יביא בחשבון את הוצאות המימון במיזם כנגזרת של הריבית הנהוגה בשוק, משך הבניה,

¹⁷ בדרך כלל לתקופה של 5-10 שנים.
¹⁸ ראה הרחבה בסעיף 8 לדברי ההסבר.

שלביות הבניה ותזרים המזומנים של המיזם, ויפרט את עלויות היזם לערבויות חוק מכר, ערבויות אחרות ועלויות הליווי הבנקאי.

י. תשלומים לרכישת זכויות:

יובאו בחשבון תשלומים לרמ"י, ככל שהם צפויים להידרש על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וכן עלות רכישת קרקע משלימה, הכלולה בתחום התכנית, ועלות הפיתוח חלף היטלים לעירייה, ככל שאלו צפויות להידרש ובהתאם להחלטות מועצה כאמור, למעט תשלומים אישיים שידרשו מבעלי הדירות, כגון דמי היוון.

יא. הוצאות מיוחדות:

ראה השמאי כי מפאת מאפייני המיזם תתחייב הוצאת הוצאות מיוחדות, יפרטן, ינמק את הצורך בהן ויביאן בחשבון.

יב. רווח היזם:

רווח יזמי¹⁹ מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, עבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ועבור יגיע כפיו האישי.

השמאי, עורך התחשיב לפי תקן זה, יחשב ויצגי, במסקנת חוות דעתו, את הרווח היזמי הנובע מהתכנון המוצע, בהתחשב בכל ההוצאות וההכנסות הנובעות מהמיזם, כמפורט בתקן.

מסקנת חוות הדעת תוצג בטבלת רגישות כמפורט בסעיף 5.17, להלן.

יג. הכדאיות הכלכלית למימוש המיזם:

בהינתן הרווח הנובע מהתכנון המוצע כאמור בסעיף קטן יב לעיל, יש לבחון האם הרווח המתקבל מהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית המסויימת, אותו יציג השמאי בחוות דעתו. לצורך כך, יש לתת את הדעת לכך שרווח יזמי, המהווה תמריץ ראוי, משתנה בין מיזם למיזם ומושפע מגורמים רבים. כך, מיזם פינוי בינוי מבוצע בדרך כלל בהיקפים גדולים, נמשך זמן רב ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים למיזמים אחרים. לכן, שיעור הרווח היזמי במיזמים אלה נדרש להיות גבוה יותר לעומת בנייה בקרקע פנויה, באותו מקום ובאותו זמן, ובשים לב לעובדה, שהמועד הקובע לתחשיב, לפי תקן זה, הוא ערב ההפקדה, בעוד, הרווח היזמי המקובל הוא לאחר אישור התכנית.

לשם גיבוש חוות דעתו לעניין הרווח היזמי הראוי, יקח השמאי בחשבון את הרווח המקובל במיזמים של פינוי בינוי באותו מועד ובאותו אזור, בהתאם למסמך "הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי בינוי", שהשמאי הממשלתי פרסם והמתעדכן מעת לעת. השמאי, עורך חוות הדעת, יוכל לסטות מהשיעורים הקבועים במסמך, בהתייחס לתכנית מושא הבדיקה, בהתאם לפרמטרים להלן, וינמק את קביעתו, בשים לב לסוג המיזם (פינוי-בינוי או בינוי-פינוי-בינוי), מיקומו, היקפו, שיעור הסכמות הבעלים (ככל שידוע), פטור אי פטור מהיטל השבחה (בתכנית המסויימת), מגבלות פיזיות ספציפיות, צורך בקרקע משלימה, מצב שוק השכירות ביחס לכמות המפונים (רווי לא רווי), הוראות בתכנית המחייבות דחייה במימוש וכיוצ"ב. פרמטרים אלה מבטאים בעיקר את הסיכון הכרוך במיזם.

¹⁹ הרווח היזמי הוא המנה המתקבלת מחילוק סך ההכנסות מהמיזם בסך ההוצאות למימושו.

5.15 עקרונות²⁰ תחשיב השבחה במיזמי פינוי בינוי:

5.15.1 בהערכת גובה ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין למועד קובע אחד, בהתייחס לשני מצבי תכנון:

מצב קודם - המצב התכנוני ערב אישור התכנית המשביחה, בהתעלם מקיומה וההליכים לאישורה של התכנית המשביחה.

מצב חדש – המצב התכנוני לאחר אישור התכנית המשביחה.

שיעור הרווח היזמי במיזמים אלה נדרש להיות גבוה יותר לעומת בנייה בקרקע פנויה, באותו מקום ובאותו זמן.

5.15.2 שווי מצב קודם:

ככלל, השווי במצב התכנוני הקודם הוא שווי הבנוי²¹ (הדירה האופיינית הבודדת) כפול מספר הדירות האופייניות + שווי הדירות הלא אופייניות + יתרת זכויות בניה (ככל שקיימות ויש להן כדאיות כלכלית).

שטח הדירות יחושב כאמור בתקן זה.

גישת ההשוואה הישירה היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר.²²

התייחסות לפוטנציאל – בכל מקרה אין לקחת בחשבון פוטנציאל שנובע מהליכי התכנון של התכנית החדשה.

5.15.3 שווי מצב חדש

המועד הקובע בתקן הוא לפני הפקדת התכנית החדשה,²³ לכן בהערכת שווי המקרקעין, הצפוי להיות לפי התכנית החדשה, יש לקחת בחשבון את הפרמטרים המיוחדים הבאים:

- דחייה: קביעת תקופת הדחייה תלויה בפרמטרים שונים. על השמאי לנתח את כלל הגורמים ולקבוע את תקופת הדחייה תוך שימת לב כי חלק מהפרמטרים חופפים במועד או בחלק ממועד. במקרים כאלה אין לחשב את תקופת הדחייה במצטבר. לדוגמא: החתמת בעלי הדירות והליך לאישור תכנית איחוד וחלוקה.

מאידך ישנם גורמי דחייה שאינם חלים במקביל ויש להתייחס אליהם במצטבר. לדוגמא: תכנית איחוד וחלוקה ובניה בשלבים לפי הוראות התכנית.

הפרמטרים לדחייה:

✓ מצב תכנוני – ישנם מקרים בהם המימוש מחייב פעולות תכנוניות נוספות, כגון תכנית איחוד וחלוקה, מגבלה תכנונית על פי התכנית שקובעת שלביות ביצוע וכד'.

²⁰ בהתאם להוראות הדין במועד אישור תקן זה, לצורך בחינת היטל השבחה הצפוי בגין אישור התכנית.

²¹ כמפורט בסעיף 5.14(א)

²² להרחבה ראה תקן 2.0.

²³ למרות שבהיטל השבחה המועד הקובע הינו מועד אישור התכנית, הרי שלצורך מימוש מטרת תקן זה בלבד, המועד הקובע יהיה מועד עריכת השומה (שומה תחת הנחה). לפיכך אין לקחת בחשבון דחייה עד לאישור התכנית המשביחה.



- ✓ מספר בעלי הזכויות בנכס – ריבוי שותפים - מושעא גדולה יותר.
- ✓ מצב משפטי/ קנייני – יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במועד הקובע. ככל שקיימים יותר הסכמים²⁴ חתומים מגבלת המושעא קטנה יותר.
- ✓ גודל המתחם (כמות הדירות המתוכננות ורמת הביקוש), מגבלות בשטח ועוד.
- מטלות ציבוריות: יובאו בחשבון מטלות הנובעות מהוראות התכנית בלבד, בין אם חלות על היזם במפורש ובין אם קיימת לגביהן שלביות ביצוע, ולא ניתן לאכלס את המיזם ללא הקמתן. המטלות הציבוריות יובאו בחשבון לפי עלות ביצוען בפועל או לפי הדחייה הצפויה במימוש המיזם כתוצאה מהן, לפי הערך הקטן מהשתיים.
- שימוש ביניים: כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי (הנכסים הקיימים - דירות, חנויות וכו'). במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה. (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחייה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים תהיה לא יותר מ 3.5 שנים).
- עלות דמי השכירות לבעלי הדירות בתקופת הבניה: יש לקחת בחשבון עלויות אלה, בשים לב האם עסקאות ההשוואה מגלמות רכיב זה.²⁵
- עלות הריסה: מאחר שבמועד הקובע קיימים מבנים על הקרקע יש לקחת בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים. עם זאת, ככל שתינתן דחייה יש להביא בחשבון את עלות ההריסה בדחייה.
- אגרות והיטלים: יש לקחת בחשבון זיכוי בגין השטחים הבנויים ושטח הקרקע, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ממ"דים: הפטור מהיטל השבחה לממ"ד הינו על פי סעיף 19(ב) (9) בתוספת השלישית לחוק תכנון והבניה, על פיו לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח המינימלי שנקבע.
- לא יובאו בחשבון פטורים אישיים, לפי סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- לא תובא בחשבון עלות קרקע משלימה, כמשמעותה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, למעט במקרים בהם השווי במצב החדש כולל זכויות שנובעות מהקרקע המשלימה, כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית והקרקע המשלימה נרשמה על שם בעלי הזכויות לפני אישור התכנית המשביחה.

5.16 השומה

- בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנות התחשיבים בדגש על הרווח היזמי הנובע מהתכנון המוצע. הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים.
- בסעיף זה יפורטו ההסתיוגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.
- השמאי יציג את מסקנות ותחשיבי השומה על פי טבלת סיכום התחשיבים בנספח א' (האקסל) לתקן זה וכן יציג את הרווח היזמי והתמורות לבעלי הדירות בטבלת הרגישות, כמפורט להלן.

²⁴ הסכמים שעניינם המיזם האמור לפיניו בינוי.

²⁵ לדוגמא: כאשר עסקאות ההשוואה הן בעסקאות "על הנייר" מחירן מגלם את רכיב שכר הדירה. במקרה כזה אין להפחית עוד שכ"ד.



5.17 טבלת רגישות

השמאי יכין טבלת רגישות, שמטרתה לסייע למוסד התכנון לדייק, במידת הצורך, את התכנון ביחס לכדאיות הכלכלית, וכן לסייע לצדדים לחלק את הרווח באופן מאוזן בהתאם לתכנון המוצע. לצורך כך, השמאי יציג בטבלה את התמורה לבעלי הדירות מול הרווח היזמי.²⁶ בטבלה יוצג הרווח היזמי שהתקבל מהתכנון המוצע ומולו תוצג התמורה לבעלי הדירות לפי תוספת, כמפורט להלן: ככל שקיימת מדיניות תמורה לבעלי הדירות והרווח היזמי המתקבל מהפרוגרמה התכנונית ומהתמורה על פי המדיניות יהיה גבוה מהמינימום המהווה תמריץ ראוי, תוצג בטבלה תוספת שטח בהתאם למדיניות וכן לפי 3 מדרגות אפשריות נוספות.

ככל שאין מדיניות תמורה, תוצג טבלת רגישות לפי תמורות 0, 12, 25 וכן תמורה בהתאם להסכם, ככל שקיים, בין היזם לבעלי הדירות. בנוסף, בכל מדרגה, תוצג אלטרנטיבה של תוספת זכויות בניה, אשר תביא לרווח יזמי שמהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית, בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 5.14 יג.

5.18 תוקף השומה

עדכון השומה יידרש במידה שיחולו שינויים ובעיקר שינויים תכנוניים משמעותיים (ביחס לפרוגרמה התכנונית על פיה נערכה השומה), שיחייבו בחינה מחודשת של הכדאיות הכלכלית. גם בעדכון שומה, כאמור, המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד הפקדת התכנית ולא יותר מחצי שנה לפני מועד החלטה להפקדה, כאמור בסעיף 5.5, אלא אם נתבקש מועד קובע אחר.

5.19 פרסום

חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו.

²⁶ ראה בנספח התחשיבים בנספח א' (קובץ האקסל).

6. חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי הדירות בעסקת פינוי בינוי.²⁷

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם:

6.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה"²⁸ או "שומה מבוססת הנחה"²⁹, לפי העניין. בשורת הנדון ירשמו עיקרי זיהוי המתחם לפינוי בינוי (להלן "המתחם").

6.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והזיקה שלו למתחם.

6.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה לבעלי הדירות במתחם פינוי בינוי".

6.4 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה, ולא ירחק משלושה חודשים ממנו.

המועד הקובע למצב הפיזי הקיים במושא השומה הינו פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה או החלטת ועדה מקומית על המלצה להפקדת התכנית או מועד ההכרזה על המתחם כמתחם לפינוי בינוי, מכח חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, או שנה מיום החתימה על עסקת פינוי בינוי ראשונה (כהגדרתה בחוק פינוי בינוי – עסקת פינוי בינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי בינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף), לפי המוקדם מביניהם.

6.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____". השמאי יבקר בדירה אחת לפחות, מכל סוג אופייני של הדירות המצויות במתחם.

6.6 פרטי זיהוי הדירות הכלולות בתכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין. השמאי יהיה רשאי לא לאזכר מידע שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

6.7 תיאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. יצורפו מפת איתור ותשריט המתחם הכלול בתכנית.

6.8 המצב התכנוני המאושר של המתחם

הסעיף יערך על פי תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין. שמאי יהיה רשאי לא לאזכר מידע שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות, על פי שיקול דעתו. השמאי יסכם בתמצית את המצב התכנוני התקף במתחם (יעוד, שטחים, צפיפות, קומות, שימושים וכד'),

²⁷ לפי סעיף 2א לחוק פינוי בינוי.

²⁸ ככל שתכנית פינוי בינוי אושרה.

²⁹ ככל שהתכנית טרם אושרה, השמאי יערך את תחשיביו בהנחה שהתכנית לפינוי בינוי אושרה.



כולל זכויות בניה שטרם נוצלו.

6.9 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן:

ככלל, הזכויות יתייחסו למלוא הזכויות בנכס. ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות קנייניות, שאינן רשומות, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

6.10 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.

בנוסף יפרט השמאי את הנחות היסוד עליהן מבוסס תחשיב השומה (בנושאים שהמידע לגביהם חלקי).

6.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעלי הדירות

הבדיקה השמאית-כלכלית נועדה לבחון האם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות במתחם היא כדאית כלכלית ובאילו תנאים העסקה תיחשב כדאית כלכלית.

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה השמאית הכלכלית:

א. מפתח התמורה לבעלי הדירות האופייניות יהיה אחיד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות. כמו כן יובאו בחשבון שטחים נוספים כגון מרפסות, שטחים צמודים לדירות וכד'.

ב. מפתח התמורה לבעלי הדירות שאינן אופייניות יהיה אחיד, בהתחשב בשווים ביחס לדירות האופייניות הקיימות.

ג. היזם ישא בכל הוצאות בעלי הדירות הקשורות לתכנית פיננסי בינוי (הוצאות העברה, תשלום שכר דירה וכד'), למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא בגין התכנית (דמי היוון, ארנונה וכד').³⁰

ד. ככלל, התמורה לבעל דירה הינה דירה חדשה, לפחות בשטח הדירה הקיימת, כאמור בסעיף 5.14 א', לרבות כיסוי כלל העלויות הכרוכות במיזם ותשלום עבור הוצאות תחזוקה כאמור בסעיף 5.14 ז'.

בקביעת התמורה יובאו בחשבון זכויות בניה לא מנוצלות (כגון: תכנית הרחבות לא מנוצלת), ככל שהן תורמות לשווי הנכס.

ה. רווח יזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, עבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ועבור יגיע כפיו האישי.

מיזם פיננסי בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים למיזמים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים, לפיכך יובא בחשבון בשלב הבדיקה הראשוני של השומה, רווח יזמי ראוי התואם את אופי המיזם.

שיעור הרווח היזמי המהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית, יקבע בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 5.14 יג'.

מצא השמאי כי הרווח היזמי גבוה מהרווח היזמי הראוי כאמור, יבדוק ויחווה דעתו בדבר הצורך

³⁰ כאמור בסעיף 5.13.



להביא את הדבר לידי ביטוי בבחינת הכדאיות הכלכלית של העסקה, שהוצעה לבעלי הדירות. לצורך כך נכון להיעזר בטבלת הרגישות כאמור בסעיף 5.17. לא עלה הרווח היזמי על הרווח המקובל, כאמור בסעיף זה, יראו בתמורה המפורטת לעיל כתמורה סבירה.

- ו. ככל שיש הוראה של שלביות בתכנית, השמאי יביא זאת בחשבון.
- ז. יובאו בחשבון רק שטחים בהתאם לאמור בסעיף 5.14 א.

6.12 התחשיב

בתחשיב השמאי-כלכלי יובאו בחשבון העקרונות שנקבעו בתקן זה. יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

6.13 השומה

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנותיו בענין בדיקת התמורה הראויה לבעלי הדירות האופייניות. במסקנות השומה יפורטו ההסתייגויות וההתניות, אשר אוזכרו בסעיפי השומה.



7. חלק ג' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במתחם פינני בינוי.³¹

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם:

7.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה".
בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי הנכס.

7.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם בעל הדירה המסויימת שלגביה נתבקשה השומה.

7.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה לדירה מסויימת במתחם פינני בינוי, לפי תקנה 19 לתקנות פינני בינוי (פיצויים)".

7.4 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה.

המועד הקובע למצב הפיזי הקיים במושא השומה הינו פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה או החלטת ועדה מקומית על המלצה להפקדת התכנית או מועד ההכרזה על המתחם כמתחם לפינני ובינוי, מכח חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, או שנה מיום החתימה על עסקת פינני ובינוי ראשונה (כהגדרתה בחוק עידוד מיזמי פינני בינוי – עסקת פינני ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינני ובינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף); לפי המוקדם מביניהם.

7.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום, ע"י _____".

7.6 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.

7.7 תיאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. יצורפו מפת איתור הנכס ותצלום הנכס.

7.8 המצב התכנוני המאושר של המתחם

הסעיף יערך על פי תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין. שמאי יהיה רשאי לא לאזכר מידע, שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

³¹ שומה עפ"י פרק זה תהווה בסיס לעריכת שומה ע"י שמאי פינני בינוי.

7.9 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן:

ככלל, הזכויות יתייחסו למלוא הזכויות בנכס. ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות קנייניות, שאינן רשומות, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

7.10 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - "הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.

7.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעל הדירה המסויימת

הבדיקה השמאית נועדה לבחון האם לדירה מסויימת מאפיינים המצדיקים תמורה חורגת עודפת ממפתח התמורה האחיד, שנקבע לדירה אופיינית.

מצא השמאי שקיימת הצדקה כאמור, יקבע מהיא התמורה העודפת ביחס למפתח התמורה האחיד.

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה:

- א. השמאי יבחן את נתוני הדירה לעומת נתוני הדירות האופייניות³² במתחם.
- ב. הקריטריונים לבחינת מאפייני הדירה ביחס לדירות האופייניות, אשר יובאו בחשבון יהיו כדלהלן:
 - (1) שטח הדירה.
 - (2) הצמדות המשפיעות על שווי הנכס.
 - (3) מיקום הדירה.
 - (4) ככלל, יובא בחשבון שיפוץ פנימי משמעותי (ללא תוספת שטח) שנעשה עד 7 שנים לפני מועד הקובע, כאמור בסעיף 7.4 לעיל, תוך התייחסות למועד הפינני המשוער.
- ג. זכויות נוספות או תועלות כלכליות אחרות המיוחסות לדירה הפרטנית, בהשוואה לדירה אופיינית מסוגה.
- ד. ככל שמצא השמאי כי קיים שוני בין הדירה המסויימת לבין הדירות האופייניות במתחם, רשאי השמאי להציע את דרך האיזון על מנת שהתמורה, שתוענק לבעל הדירה, תהיה כדאית כלכלית.
- ה. התאמות של הדירה המסויימת, לצורך צרכים מיוחדים לאדם בעל מוגבלות.
- ו. יובאו בחשבון רק שטחים בהתאם לאמור בסעיף 5.14 א.

7.12 התחשיב

בתחשיב השמאי כלכלי יובאו בחשבון העקרונות כפי שנקבעו בתקן זה.

7.13 השומה

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנות בדיקת התמורה הראויה לבעל הדירה המסויימת.

במסקנות השומה יפורטו ההסתייגויות וההתניות, אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

³² ראה הגדרה לדירה אופיינית בסעיף 2.



כללי³³

8. הצהרות וחתימה

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי בנכס הנשום, ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין ותקני הוועדה לתקינה שמאית.
נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):
"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה".
נוסח הצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקנות והתקינה השמאית:
"הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

9. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתרשם מהות החריגה ויינתנו לה נימוקים והסברים.

10. תחילה

תחילתו של תקן זה ביום יד' בסיוון תשפ"ב, 13 ביוני 2022 - יום פרסום התקן על ידי מועצת שמאי המקרקעין.

11. הוראת מעבר

לעניין שומות מקרקעין אשר נערכו לתכניות, שהוחלט על הפקדתן עד יום התחילה, יחול התקן כנוסחו ערב יום התחילה.
תכנית שטרם הוחלט על הפקדתה והוכנה לגביה שומת מקרקעין, בהתאם לתקן כנוסחו ערב יום התחילה, תעודכן השומה בהתאם להוראות תקן זה.

³³ הסעיפים בחלק זה (8-11), מתייחסים לכל פרקי התקן.

דברי הסבר לתקן מספר 21.1

בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה

שמאית כלכלית לתכנית פינני - בינוי

1. עסקת פינני בינוי

תכנית לפינני בינוי נועדה להביא להתחדשות עירונית, על ידי פינני מתחם בו קיימים מבנים ישנים, לטובת בניית מבנים חדשים, כך שבעלי הדירות יקבלו במקום דירתם הישנה, דירה חדשה, בדרך כלל גדולה יותר, עם תשתית סביבתית מפותחת וחדשה, והיזם יקבל זכויות בניה להקמת דירות חדשות (ו/או שטחי מסחר חדשים). התכנית קובעת מנגנון המאפשר לשפר את רווחת בעלי הדירות, תוך תמרוץ יזמים פרטיים להשקיע ברכישת הזכויות בקרקע ולפתחה.

בעסקת פינני - בינוי היזם למעשה רוכש את הזכות לבנות על מקרקעין בנויים, מתחייב לפנות את בעלי הדירות המתגוררים במתחם, להרוס את הבניינים הישנים ולבנות בניינים חדשים בצפיפות בניה גדולה יותר. בתמורה בעלי הדירות מקבלים מהיזם דירות מגורים חדשות, בדרך כלל גדולות מדירותיהם הקיימות.

2. מטרת התקן

מטרת התקן היא ליצור כלי לשימוש הגורמים השונים (מוסדות התכנון, בעלי הדירות, יזמים ועוד), שיאפשר לוודא שתכנית פינני מסויימת הינה ישימה כלכלית, כך שיחד עם תמורה ראויה לבעלים נותר רווח ראוי ליזם, שיתמרץ אותו להקים את המיזם.

על מנת שהתכנון יוביל וכן מאחר שהרווח הראוי משתנה בנסיבות שונות, התקן אינו קובע מהו הרווח הראוי, אלא קובע שהשמאי יציג את הרווח המתקבל על פי התכנון המוצע וכן נקבעו עקרונות ופרמטרים לקביעת הרווח הנדרש, כך שיהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית המסויימת.

בנוסף, לצורך חישוב הרווח היזמי המתקבל מתכנון מוצע יש לחשב את סך ההוצאות למימוש התכנית, בנייהן התמורה לבעלי הדירות. לצורך שמירה על ודאות, ככל שקיימת מדיניות תמורה לבעלי הדירות התחשיב יבוצע בהתאם למדיניות זו. מאידך, ככל שלא קיימת מדיניות תמורה, כאמור, אזי לא לקבוע מסמרות בדבר התמורה הראויה נקבע בתקן שהשמאי יציג מסקנת רווח בשלוש מדרגות תמורה לבעלי הדירות וכן לפי הסכם בין היזם לבעלי הדירות, ככל שקיים ("טבלת רגישות").

כאמור, אין בתקן קביעה בדבר תמורות מקסימליות לבעלי הדירות ו/או ליזם. לכן, במידה שהתכנית המוצעת תאפשר תמורות גבוהות, מהאמור בתקן, אין כל מניעה לכך.

3. חלק א'

חלק זה מתייחס לשלב בו מתגבשת פרוגרמה תכנונית למתחם פינני בינוי, ומיועד להיות חלק ממסמכי התכנית, המציג את הישומות הכלכלית לתכנית המוצעת.

מסקנת השומה לא תבוטא על ידי סכום שווי הקרקע, אלא על ידי טבלה המציגה רווח יזמי כפועל יוצא של התכנון המוצע, בהינתן מדרגות תמורה לבעלי הדירות, כמוסבר לעיל. כמו כן השמאי נדרש לקבוע מהו הרווח היזמי המינימלי המהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית.



4. דירה לא אופיינית

- 4.1 להלן דוגמא לאופן חישוב תמורה לדירה לא אופיינית, כאשר התמורה היא דירת מגורים :
שווי דירה אופיינית בשטח של 60 מ"ר : 1,500,000 ₪ (25,000 ₪ למ"ר).
שווי יחידה מסחרית (דירה לא אופיינית) בשטח של 60 מ"ר : 2,250,000 ₪ (37,500 ₪ למ"ר).
מכאן ששווי מ"ר ביחידה המסחרית שווה פי 1.5 משווי מ"ר בדירה אופיינית במצב הקיים, כלומר שטח היחידה המסחרית שווה ערך לשטח דירה אופיינית של 90 מ"ר.
כאשר התמורה³⁴ לדירות האופייניות הינה 12 מ"ר ושטח דירת התמורה לדירה אופיינית, ששטחה המקורי 60 מ"ר, הינן 72 מ"ר, אזי דירת התמורה ליחידה מסחרית, ששטחה המקורי היה 60 מ"ר, תהיה בשטח של 102 מ"ר. השטחים הנוספים (מרפסת, מחסן וחניה) יהיו בהתאם לתמורות שמקבלות הדירות האופייניות.
- 4.2 להלן דוגמא לאופן חישוב תמורה לדירה לא אופיינית כאשר התמורה היא באותו יעוד :
שווי יחידה מסחרית : 30,000 ₪ למ"ר.
שווי דירה אופיינית : 15,000 ₪ למ"ר.
כאשר התמורה לדירות האופייניות הינה תוספת שטח של 12 מ"ר, אזי היחידה המסחרית תקבל תוספת בשטח של 6 מ"ר, בשטח מסחרי.
- 4.3 להלן דוגמא לאופן חישוב תמורה לצמודי קרקע :
שווי יחידה אופיינית בבנייה רוויה : 1,000,000 ₪.
שווי יחידה בבנייה צמודת קרקע : 3,000,000 ₪.
כאשר התמורה לדירות האופייניות הינה דירת תמורה בשטח של 80 מ"ר, אזי התמורה ליחידה צמודת הקרקע תהיה 3 יחיד (אופייניות) בשטח של 80 מ"ר כל אחת.

5. חלק ב'

לפי סעיף 2א' לחוק פינוי ובינוי, רשאים בעלי הדירות לפנות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי, כדי שיחליט אם עסקת הפינוי ובינוי המוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.
חלק זה מפרט את הסעיפים שעל שמאי פינוי ובינוי לכלול בחוות דעתו ואת העקרונות לבחינת התמורות לכלל בעלי הדירות במתחם.

6. חלק ג'

לפי סעיף 19 לתקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), בעל דירה שסובר ששווי דירתו גבוה יותר משווי דירה אופיינית במתחם, רשאי לפנות לשמאי פינוי ובינוי כדי שיקבע אם העסקה שהוצעה לו כלכלית.
חלק זה מפרט את הסעיפים שעל שמאי פינוי ובינוי לכלול בחוות דעתו ואת העקרונות לבחינת התמורה לבעל דירה מסויימת.

³⁴ כאמור, מסקנת הבחינה לפי התקן תוצג בטבלת רגישות בשלוש מדרגות תמורה. הדוגמא כאן מתייחסת למדרגת התמורה לפי 12 מ"ר, בטבלת הרגישות יש לבצע תחשיב דומה ביחס לשלוש המדרגות.



7. טבלת תחשיב

הטבלה שבנספח א' הינה תבנית, אשר לפי סעיפיה יש לערוך את השומה המתייחסת לחלק א' של תקן זה. ניתן לשנות את סעיפי המשנה בטבלה לפי לעניין או להוסיף / לגרוע מבסיסי הנתונים שבתוך הטבלאות.

8. היבטי מס בעסקת פינוי בינוי³⁵

חוק מיסוי מקרקעין (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין" או "החוק"), משקיף על עסקת פינוי בינוי כעסקת חליפין. פרק חמישי 4 לחוק (להלן - "הפרק") קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי כפי שיפורט להלן. ראוי לציין כי הוראות הפרק חלות אך ורק על מתחמים, שחל עליהם צו הכרזה של הממשלה או שר הבינוי והשיכון לפי העניין, כמתחמי פינוי ובינוי. עסקת החליפין הינה בין המחזיקים השונים לבין היזם (ובנוסף רשות מקרקעי ישראל אם עסקיין בקרקע המנוהלת על ידי הרשות). המחזיקים מוכרים את זכויותיהם במקרקעין ליזם, אשר בתמורה בונה להם דירות חלופיות על המקרקעין או על מקרקעין אחרים.

מיסוי מחזיקים - מס שבח

הפטור ניתן לתא משפחתי (המוכר, בן זוגו וילדיהם שטרם מלאו להם 18). במכירת הזכויות ביחידת מגורים, יינתן פטור ייחודי עד לתקרת שווי, לפי הגבוה:
א. 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שווין של זכויות לבנייה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1) לחוק;
ב. שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם ששטחה 120 מ"ר;
ג. שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק, באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ- 200 מ"ר;

הכל בתוספת תשלום עבור דמי שכירות לתקופת בנייתה של דירת המגורים החלופית ולכיסוי ההוצאות הכרוכות במעבר לדירת המגורים החלופית. הוצאות אלה תהיינה בסכום סביר וכמקובל ביחס לאותן הוצאות.

ככל שהתמורה לדייר תחרוג מתקרת השווי הקבועה בחוק, הדבר יביא לחיוב העסקה במס שבח מלא (כל הסכום שמעל תקרת השווי), ללא אפשרות למתן פטור מלא או חלקי אפילו המדובר במכירת דירת מגורים מזכה.

הפטור שבפרק, מהווה פטור נוסף לפטורים "האישיים" הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין.

כאשר המכירה במתחם, מהדייר ליזם, היא של יחידה אחרת (מבנה שאינו דירת מגורים) יחול הפטור של הפרק, בכפוף לתקרת השווי ובשינויים המחוייבים והרלוונטים. בכל מקרה, במכירת יחידה אחרת לא יינתן פטור על תמורה כספית אחרת אפילו אם התמורה נמוכה מתקרת השווי. במסגרת תיקון 94 לחוק, הוסיף המחוקק חלופות תמורה, על אלה הקבועות לעיל, והמיועדות לדייר

³⁵ האמור להלן הינו בבחינת הסבר כללי בלבד ואינו בא להחליף את הוראות חוק מיסוי מקרקעין, או את הוראות הביצוע של רשות המיסים כמצוין ומעודכן מעת לעת באתר רשות המיסים בכתובת <http://ozar.mof.gov.il/taxes>. מנהל מחלקה מקצועית מקרקעין וקבלנים, רשות המסים. היבטי המס האמורים כאן נבדקו ואושרו על ידי מר רואי זרנצסקי, מנהל מחלקה מקצועית מקרקעין וקבלנים, רשות המסים.



הקשיש המתגורר במתחם. בהתאם למבנה התקשרות ייחודי לאוכלוסייה זו, ההסדר שיחול לעניין דייר קשיש מפורט בסעיפים שתוקנו לעניין זה³⁶ ויחול על עסקאות פינני ובינוי, שנעשו שלושה חודשים מיום פרסום החוק, דהיינו החל מיום 29.10.2018.

מיסוי מחזיקים - מס רכישה

ברכישת הדירה החלופית יינתן פטור ממס רכישה לבעלי הדירות ללא תקרה בגין דירה אחת בלבד, במתחם או מחוצה לו.

מיסוי יזם - מס רכישה

היזם רוכש מקרקעין ולפיכך קמה לו חבות במס רכישה. לעניין מס הרכישה, אשר יחול על היזם ברכישת הזכויות של בעלי הדירות בבניין המצוי במתחם, זה יקבע בהתאם להוראות סעיף 49כד לחוק. שווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה, הוא כלל התמורות שנדרש היזם לשלם בשל רכישת הזכויות במתחם, התמורה הבסיסית ותוספת התמורה וכן כל תמורה אחרת, בהתאם לעיקרון צירוף כלל התמורות, לרבות תמורה למחזיקים שאינם בעלי זכויות במקרקעין (פולשים, דיירים מוגנים וכו').

מיסוי יזם - מע"מ

בעסקת פינני ובינוי, על מכירת שירותי הבנייה על ידי היזם, יחול מע"מ כחוק. יוצא דופן לעניין זה הינו מכירת היחידות לדיירים בעלי הזכויות בדירות מגורים, על תמורה זו יחוייב היזם במע"מ בשיעור אפס, כך שלא ישולם בגין העסקה עם בעלי הדירות מע"מ עסקאות וינוכה כל מע"מ התשומות. מכירת שירותי הבנייה למחזיקים יחידה אחרת חייבת במע"מ, בין אם ניתנה בתמורה דירת מגורים ובין אם ניתנה בתמורה יחידה אחרת.

מיסוי יזם - מס הכנסה

בגין מכירת דירות ע"י היזם לציבור הרחב, לא תינתן הקלה והיזם ישלם מס הכנסה כדון.

יחידה אחרת³⁷

כאשר מפנים יחידה אחרת (כל יחידה שאיננה יחידת מגורים, כגון: משרד, מוסך וכד') יחולו הפטורים ממס שבח וממס רכישה בשינויים המחוייבים. כך לדוגמא, תיקרת השווי לעניין הפטור ממס שבח תהיה "שווי דירת 120 מ"ר".

9. שימוש בסמל התקינה השמאית

שמאי אשר מכין שומה על פי הוראות תקן זה, יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".

³⁶ במסגרת תיקון 94 לחוק נוספו סעיפים 49כב(א2), 49כב1 ו- 49כב2 וסעיף 49כג(7), העוסקים בפטור ממס במכירת יחידת מגורים חלופית על ידי קשיש, הן ליזם והן לכל אדם וכן דרך חישוב מס השבח במכירת הזכות החלופית הנמכרת. בנוסף, במסגרת תיקון זה, שתחולתו מיום 29.10.2018, בוטל סעיף 49כב(א1), אשר עסק בהסדר ישן.
³⁷ יחידה אחרת מוגדרת בסעיף 49א לוחק מיסוי מקרקעין.



נספח א': טבלה אשר לפי סעיפיה יש לערוך את השומה המתייחסת לחלק א' של תקן זה
(קובץ אקסל מצורף)