



אגף שומת מקרקעין  
לשכת מנהל האגף



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

דצמבר 2007

## קווים מנחים

### פרק א': עריכת שומה לצורך חישוב "דמי הסכמה" בנחלה

1. כללי:  
שומה לצורך קביעת גובה דמי הסכמה בנחלה היא שומה ייחודית בעקרונותיה השמאיים ומטרתה להוות בסיס לתחשיב לקביעת גובה דמי ההסכמה הנערך ע"י ממ"י לפי פרק ג' של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 534 מיום 29/6/1992, ולנוהל האגף החקלאי מס' 21.26 מיום 9/2/2000.
2. מטרת השומה  
בשומה המבוצעת לצורך חישוב דמי הסכמה בנחלה יישום השמאי את מרכיבי השווי הבאים:
  - א. שווי הזכויות בנחלה שנמכרו או הועברו ללא תמורה למועד הקובע שהוא מועד המכר.
  - ב. התרומה הכלכלית-שמאית של המחוברים לשווי הנחלה הכולל (מרכיב זה הוא חלק משווי הזכויות שהוערך בסעיף א') המחוברים שיובאו בחשבון הם:
    - מבני מגורים.
    - פיתוח חצר (גינון גדרות ושבילים).
    - מבני משק (לרבות חממות ולולים המשותפים למספר נחלות ושאינם חלק מהרכוש המשותף של האגודה).
  - ג. החלק בשווי הקרקע המיוחס לבניה ששולם בגינה דמי היתר<sup>1</sup> הן למגורים והן לתעסוקה.
3. גישת השומה לשווי הזכויות בנחלה  
שומת שווי הזכויות בנחלה תבוצע בגישת השוואה תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות ותוך התייחסות לקיומם של מבנים ולמחוברים אחרים (לא יחושב השווי בגישת ההוון אלא ברכיבים יחודיים שאינם מגורים). בהעדר נתוני השוואה לנחלות מהמושב שבו מצויה הנחלה, תבוצע השוואה למחירי נחלות במושבים אחרים קרובים ודומים במאפייניהם ככל האפשר למושב שבו הנחלה הנישומה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

<sup>1</sup> על פי דווח של מינהל מקרקעי ישראל ובהעדרו על פי החלק מתוך הבנוי בפועל שבנייתו טעונה תשלום דמי היתר.

4. עקרונות בחישוב תרומת המחוברים

תרומת שווי המחוברים תכלול מע"מ למבני המגורים ולפיתוח החצר, אך לא תכלול מע"מ למבני המשק, לצימרים ולמבנים עסקיים אחרים. לעניין התרומה יחושב מרכיב היזמות האופייני בבניה עצמית כחלק מתרומת המחוברים וישוקלל מרכיב פחת ככל שקיים. לא תחושב תרומה לחלקים במבנה שחורגים מהמותר בתב"ע ולחלקים אחרים אם בהזמנת השומה נקבע ע"י ממ"י שנבנו שלא כדין. הריסתו של מבנה על ידי הרוכש לא תעיד בהכרח על אי תרומה לשווי הנחלה במועד הקובע, במקרים שבהם נהרס המבנה על ידי הרוכש, יעריך השמאי את תרומתו של המבנה במועד הקובע בראייתו של הרוכש הסביר. אם סבור השמאי כי מבנה מגורים או מבנה אחר הקיים בחלקה הינו מבנה שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו, ישום את מרכיבי התועלת הנצמחת ממנו כמבנה להריסה ככל קיימת זאת עפ"י כללי השמאות המקובלים:

- תרומת המבנה כשימוש ביניים.
- תרומת החיסכון באגרות בניה בהקמת מבנה חדש תחתיו.
- תרומת החיבורים הקיימים לבית (חיבור חשמל, חיבורי מים ותקשורת).
- תרומת החיסכון במס רכישה לדירת מגורים.

**הערה:** על פי עדכון לתוספת הראשונה להחלטת מועצה 534, אם יעריך השמאי את שווי המחוברים לסך הנמוך מ- 150,000 ₪ ינכה ממ"י סך מזערי של 150,000 ₪ "בעד מבני מגורים ומשק בנחלה".

5. ניכוי דמי היתר ששולמו

אם שולמו בעבר בנחלה דמי היתר<sup>2</sup> (למשל לבניית תוספת מעל 160 מ"ר או עבור חדרי ארוח/מחסן וכיוצא באלה) יש להעריך בנפרד את שווי הקרקע לחלקים אלה למועד הקובע (שישמש את ממ"י להפחתה משווי הזכויות). זאת מאחר וזכויות בניה אלה מהוונות ואין לגבות בגינם דמי הסכמה.

6. רכוש משותף

אין לחשב חלק יחסי ברכוש המשותף של המושב (כסף מזומן בקופת המושב, מיזם חקלאי משותף, מיזמים כלכליים אחרים, מבני ציבור וכיוצא באלה). זאת על אף שמרכיבים אלה יכולים להיות משמעותיים בהשפעתם על שווי השוק של הזכויות בנחלה<sup>3</sup>. על פי החלטת מועצה 534 מנכה ממ"י משווי הנחלה סכום כספי אחיד בגין מרכיב זה המתעדכן מעת לעת (במועד עריכת כללים אלה בסך 80,000 ₪).

7. מע"מ

נחלה על פי הגדרתה מהווה קרקע חקלאית שהוחכרה לחוכר לתקופה ארוכה לצורך פרנסתו ומגוריו ומהווה יחידה משקית חקלאית אחת. מרכיב המע"מ מגולם בחלק שבשווי הנחלה המיוחס למגורים, אולם בגין מרכיב המע"מ בחלק המיוחס

<sup>2</sup> על פי דווח של מינהל מקרקעי ישראל ובהעדרו על פי החלק מתוך הבנוי בפועל שבנייתו טעונה תשלום דמי היתר.  
<sup>3</sup> חלק יחסי ברכוש המשותף יופחת באופן מנהלי ע"י ממ"י זאת עפ"י החלטה 534 ולא ייכלל בשומה.

לשווי המשקי עשוי הרוכש להזדכות.

היחס בין מרכיב השווי המגורים והשווי המשקי משתנה מאד מנחלה לנחלה וממושב למושב. בשומות לנחלות לפיכך, לא תהיה במסקנת השומה התייחסות לגורם המע"מ.

8. גורם הפיתוח הסביבתי

מעריך הנחלה שנקבע לא יופחת מרכיב הפיתוח הסביבתי<sup>4</sup>.

מרכיב הפיתוח נכלל בעדכון לתוספת הראשונה להחלטת מועצה 534 (וכיום הוא בסכום אחיד של 50,000 ₪).

9. סעיף "השומה"

בסעיף השומה יפורטו כאמור מרכיבי השווי הבאים:

- התייחסות לסבירות התמורה<sup>5</sup> בחוזה או לחלופין קביעת שווי הזכויות בנחלה למועד המכר<sup>6</sup>.

- תרומת שווי המחוברים.

- שווי רכיב הקרקע לגבי מחוברים שבגינם שולמו דמי היתר.

ההתייחסות של השמאי לתמורה הנקובה בחוזה תהיה אחת מן הבאות:

א. כאשר התמורה סבירה יהיה הנוסח:

"המחיר שנקבע בין הצדדים בסך \_\_\_\_\_ הינו בתחום הסביר למועד החוזה".

ב. כאשר התמורה אינה סבירה יהיה הנוסח:

"המחיר שנקבע בין הצדדים הוא \_\_\_\_\_ . תמורה זו נמוכה/גבוהה משווי הזכויות שנמכרו ששוים

למועד המכר הוא \_\_\_\_\_".

אם השמאי השתכנע כי המכירה נתבצעה בנסיבות מיוחדות אשר מסבירות את הפער שבין שווי הזכויות

והמחיר שבהסכם (לדוגמא מכירה בכינוס נכסים) יוסיף השמאי את התייחסותו לכך בנוסח:

"התמורה שנקבעה בהסכם נמוכה משווי הזכויות אולם יחד עם זאת סבירה לנוכח הנסיבות ותנאים

המיוחדים שבהם נערכה ההתקשרות."

במקרים כאלה שבהם לדעת השמאי המחיר סביר לנוכח הנסיבות המיוחדות, יביא השמאי בחשבון

השפעה זהה גם על תרומת המחוברים ביחס לתרומתם במכר בתנאים רגילים.

במקרים אלה, יבחר ממ"י אם לחשב את דמי ההסכמה על בסיס השווי או התמורה עפ"י שיקוליו.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

<sup>4</sup> מרכיב הפיתוח הסביבתי יופחת מינהלית ע"י ממ"י זאת עפ"י החלטה 534.

<sup>5</sup> "בעסקת נטו" ירשם שווי השוק גם כאשר התמורה נטו היא סבירה זאת לצורך חישוב דמי ההסכמה מתוכה.

<sup>6</sup> במידה והזכויות בנחלה הועברו ללא תמורה.

תאריך: ט"ו שבט תשע"ד  
16 ינואר, 2014  
מספרנו: 2014-53

לכבוד: שמאי אגף שומת מקרקעין  
שמאי מאגר השמאים

הנדון: **בדיקת סבירות התמורה בנחלות, שטחי עיבוד ומשקי עזר  
בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534**

1. כללי:

מועצת מקרקעי ישראל בסעיף 13 להחלטה מס' 534<sup>1</sup> קבעה:  
"ראה השמאי שהתמורה אינה סבירה... ישום השמאי את ערך זכות החכירה  
והתמורה תהיה הסכום שנקבע בשומה".

2. רקע:

לאחרונה נתקלנו בפרשנויות לפיהן על פי החלטה 534 על השמאי לקבוע תחילה את  
סבירותה של שומה (לא צויין באיזה כלים אמור לקבוע זאת), ורק אם אינה סבירה  
בעינינו חל צורך בביצוע שומה. כמו כן בפרשנויות לפיהן ביצוע שומה מלאה ותקינה,  
שאינה מלווה בחיווי דעה מפורשת בשאלת סבירות התמורה אינו עונה לדרישות מועצת  
מקרקעי ישראל.

3. אופן הביצוע:

מבחן סבירות התמורה, בשומות לצורך יישום החלטה 534 לעניין נחלות, שטחי עיבוד,  
ומשק עזר, ובין היתר בשומות על פי הקווים המנחים פרק א'<sup>2</sup>, יהיה אך ורק בדרך של  
שומת מקרקעין מלאה, ולאחריה בדיקת הערך השומתי אל מול התמורה שבחווה:

- השמאי יפרט את מסד הנתונים העומד בבסיס השומה ואת הסימוכין לנתונים, יציג  
את תחשיביו במלואם ויקבע ערך שומתי לשווי הזכויות. בין אם המסקנה היא כי  
העסקה סבירה ובין אם לאו.

<sup>1</sup> החלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 26/6/1992, בדבר שיעור חלקו של רשות מקרקעי ישראל בעליית ערך  
הקרקע בעת העברת זכות חכירה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960.

<sup>2</sup> הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק א': "עריכת שומה לצורך חישוב "דמי הסכמה" בנחלה.

- הערך השומתי שנתקבל כאמור לעיל, יוצג ביחס לתמורה שבחווה, לשם גיבוש דעה בשאלת סבירות התמורה.

4. פער סביר :

ניתן לראות פער של עד 10% בין סכום השומה לסכום העסקה כפער שבגדר הסביר. סבר השמאי כי פער העולה על 10% הינו סביר, או פער הנופל מ-10% אינו סביר, יפורטו שיקוליו נימוקיו והסבריו בהרחבה מיוחדת. בין השיקולים האפשריים להרחבת או צמצום טווח הסבירות: רמת הביקוש וההיצע, משך הזמן בו הוצע הנכס, השבחות יתר, מכירה לקונה מיוחד, מכירה בכינוס נכסים.

5. ביאור השיקולים :

שיקולי השמאי בשאלת סבירות התמורה יירשמו כחלק בלתי נפרד מן השומה.

6. סיכום ומסקנות :

סיכום השומה יירשם באופן הבא :

6.1 כאשר התמורה נמצאה סבירה, יהיה הנוסח :

"... על פי בדיקותיי כאמור לעיל, מחיר העסקה שנקבע בין הצדדים בהתאם לחווה מיום \_\_\_\_\_, בסך \_\_\_\_\_, ש"ח אינו בגדר הסביר למועד החווה".

6.2 כאשר התמורה אינה סבירה יהיה הנוסח :

"... לאור האמור לעיל, מחיר העסקה שנקבע בין הצדדים, בהתאם לחווה מיום \_\_\_\_\_, בסך \_\_\_\_\_, ש"ח אינו בגדר הסביר לדעתי.

שווי השוק מוערך על ידי למועד החווה הוא בסך \_\_\_\_\_ ש"ח."

הנחיה זו תעוגן בעדכון הקרוב שיבוצע בקווים המנחים : פרק א'.

ב ב ר כ ה ,

טל אלדרוטי  
שמאי הממשלתי הראשי

העתקים : קובץ הנחיות א-4

פסטרבר 2009

## קווים מנחים

### פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור<sup>1</sup>

#### 1. כללי

"מבני ציבור" הם נכסים הבנויים על קרקע שיועדה בתכנית בניין עיר למטרה זו. קרקע לנכסים אלה צבועה בתשריט התכנית בצבע חום או חום התחום בקו צבעוני<sup>2</sup>. לגבי חלקן קובעת התכנית כי הקרקע מיועדת להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית, ולגבי חלק אחר אין הוראה בדבר הפקעתה. שומות מקרקעין למבני ציבור נחוצות למטרות רבות ובהם תשלום בגין רכישת זכויות בפטור ממכרז, אמדן דמי שימוש ראויים, אמדן היטל השבחה, פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ועוד. בנכסים הבנויים על קרקע המיועדת למבני ציבור מתקיימות עסקאות מעטות מאד ולשימושים מסויימים אף לא מתקיימות עסקאות כלל, ובהם הגדרת שווי שוק<sup>3</sup> אינה ישימה כפשוטה. קווים מנחים אלה, קובעים שיטה לשומת נכסים המיועדים למבני ציבור<sup>4</sup>.

#### 2. השימושים בנכסים המיועדים למבני ציבור

השימושים המותרים בנכסים המיועדים למבני ציבור מוגדרים בדרך כלל בתב"ע החלה עליהם (לעיתים השימוש המותר רשום על גבי התשריט). לגבי חלק מהנכסים לא קובעת התב"ע את השימושים המותרים בקרקע. השימושים הכלליים בקרקע המיועדת למבני ציבור מוגדרים גם בתקנות התכנון והבניה<sup>5</sup> והם כוללים בין היתר:

- א. בתי ספר, גני ילדים, מוסדות להשכלה גבוהה ומבני חינוך אחרים.
- ב. משרדי הרשות המקומית ומשרדי ממשלה.
- ג. מועדונים, אולמות כינוס, מוזיאונים, תיאטראות, מבנה המשמש לספורט וכיוצא באלה.
- ד. מרפאות ובתי חולים.

1 מחליפים את הקווים המנחים למבני ציבור (פרק ג') משנת 1965. ומהווה עדכון לקווים המנחים מאפריל 2008 לעניין אופן ההתייחסות למרכיב המע"מ בלבד בעקבות אישור תקן מספר 11א של הוועדה לתקינה שמאית.  
2 על פי הנחיות מבא"ת 2006 לעריכת תשריט תכנית: חום התחום קו חום כהה- למבני חינוך, קו אפור- למבני מנהל ציבורי, קו ירוק- בידור ופנאי, קו כתום- מבני בריאות, קו תכלת- מבני דת וקו אדום- חרום והצלה.  
3 שווי שוק מוגדר כסכום הסביר ביותר להתקבל במונחי כסף בין קונה מרצון ומוכר מרצון.  
4 קווים מנחים אלה יחולו גם על נכסים שמיועדים בתב"ע לייעודים אחרים שהם במהותם ציבוריים (כגון "מרכז אזרחי", "מוסד", "מבנה תשתית" וכו') אך לא לנכסים המהווים נכס מניב בבעלות גורמים פרטיים או עסקיים (כגון מקבץ דיור, בית מלון, בית אבות וכו').  
5 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תשל"ל 1970. חלק ח' סימן א'.

- ה. בתי נתיבות, נמלים, תחנות רכבת וכיוצא באלה.  
ו. בתי כנסת ומבנים המשמשים לפולחן דתי.

### 3. מאפייני השימוש במבני ציבור

כאמור, השימושים במבני ציבור רבים ומגוונים. למרות הגיוון הרב בשימושים, קיימים לגביהם מאפיינים יחודיים המבדילים אותם מהשימושים במקרקעין העסקיים הפרטיים כדלקמן:

א. שוק הנכסים המיועדים למבני ציבור מצומצם.<sup>6</sup>

ב. רמת הסחירות וגמישות השימוש של מבני הציבור נמוכה.

ג. מבנה ציבור מותאם בדרך כלל לשימוש מסוים<sup>7</sup> והתאמתו למשתמש אחר כרוכה הן בשינויים פיזיים במבנה ולעיתים גם בשינוי התב"ע החלה על הקרקע.

ד. חלק מהשימושים במבני ציבור מתאפיינים ברמת אינטנסיביות שימוש נמוכה.

ה. חלק מהשימושים במבני ציבור "מוציאים זה את זה".

ו. הקצאת מגרש המיועד למבני ציבור לשימוש אחד יפריע ואף ימנע את ניצול יתרת זכויות הבניה לשימוש ציבורי אחר המותר בתב"ע. הפרעה זו מביאה לניצול חלקי של זכויות הבניה בתב"ע ומקבעת שימוש יחיד במגרש למשך שנים רבות.

ז. חלק משימושי הקרקע הם שימושים, שלא נצמחת מהם הכנסה משמעותית לארגון המפעיל אותם. בעשורים האחרונים, כחלק מתהליכי ייעול מאקרו כלכליים<sup>8</sup> בישראל השתנה הצביון הכלכלי בחלק מהשימושים במבני ציבור. מבני הציבור, שהוחזקו בעבר על ידי גופים ממלכתיים ושלצד הפעלתם לא נצמחה למפעיל הכנסה משמעותית, שינו בהדרגה את אופיים והפכו לכלכליים, שלצד הפעלתם נצמחה הכנסה<sup>9</sup> וחלקם רווחיים. כל זאת מבלי שנסתנה המהות הפיזית והתכנונית של השימוש. כיום, חלק גדול ממבני הציבור שהופעלו בעבר על ידי הרשויות מופעלים על ידי חברות עסקיות, שמעלות את אינטנסיביות השימוש בהם ומשפרות את ניהולם.

ח. כתוצאה מהשינויים הללו, המפעילים לא כובלים את עצמם להשתמש בנכסים המסווגים בתב"ע למבני ציבור דוקא, אלא, משתמשים גם בנכסים שיעודם עסקי-פרטי וזאת במטרה לשפר את גמישות השימוש, התחרותיות והיעילות<sup>10</sup>.

ט. מגמה זו מתחזקת גם כיום ומביאה לכך, שהנכסים העסקיים הם במידה רבה תחליפיים למבני הציבור<sup>11</sup>. יחד עם זאת, נותרו עדיין שימושים, שצביונם הכלכלי אינו עסקי (למשל בתי כנסת, בתי ספר יסודיים וכו') ואולם, גם בשימושי קרקע אלה מוגדל בהדרגה החלק בפעילותם המכוסה ע"י הכנסה תפעולית עצמית.

6 בשנים 2000 – 2006 נבנו כ- 4.2 מיליוני מ"ר מבני ציבור המהווים כ- 7.5% מתוך כ- 57 מיליוני מ"ר בניה לכל המטרות (מתוך שנתון הלמ"ס לשנת 2007 לוח 22.1). ובהם מיעוט עסקאות מכר ושכירות.

7 תב"ע או בפרוגרמה של ועדת התכנון עשויה לקבוע שימוש ספציפי למגרש למבני ציבור ובנוסף מבנה ציבור בנוי מותאם בד"כ מחינה פיזית לשימוש מוגדר. זאת בשונה מנכס עסקי (משרד, חנות וכו"ב) אשר יכולים לשמש לכל שוכר בכפוף להתאמות פיזיות מועטות יחסית.

8 למשל הפרטת חלק מהשירותים ציבוריים, מיקור חוץ, הגברת התחרות בין ספקי השירותים הציבוריים ועוד.

9 המקור להכנסה זו הוא ציבור המשתמשים (למשל בגן ילדים פרטי) או גורם מוסדי (למשל קופות החולים).

10 זו עשויה להיות הסיבה לירידה המתמשכת בשיעור הבניה למבני ציבור מתוך כלל הבניה בישראל מ- 10% - 14% בשנות השישים והשבעים לכ- 5% - 9% בשנות האלפיים.

**4. שומת נכס בנוי המיועד למבני ציבור**

ככלל, גישת השומה העדיפה לשומת זכויות במקרקעין היא גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים. יחד עם זאת, גישת ההשוואה למחירי השוואה במבני ציבור כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט העסקאות בנכסים אלה ולנוכח השונות הרבה שבסוגי השימושים, במאפיינים הפיזיים והתכנוניים בנכסים אלה. לפיכך, ינקוט השמאי בגישות שומה אחרות כדלקמן:

א. "גישת ההשוואה העקיפה" – בגישה זו יש לנקוט בשומה לקרקע המיועדת למבני ציבור. שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר<sup>12</sup> הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה<sup>13</sup>) שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים:

הערות	שיעור ההפחתה		סוג ההתאמה
	מזערי	מירבי	
יחושב בכל סוגי מבני הציבור	5%	30%	סחירות וגמישות מועטה של שימושים
מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה לייעוד הסחיר שנבחר להשוואה <sup>14</sup> ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה)	0%	30%	אינטנסיביות שימוש
יחושב רק לזכויות בניה עודפות שאינן מנוצלות ויתווסף למקדם הראשון והשני אם חל (במכפלה)	0%	50% <sup>15</sup>	זכויות בניה בלתי מנוצלות

בקביעת מקדם ההפחתה לכל רכיב יביא בחשבון השמאי את **רמת הביקוש הכללית למקרקעין** בסביבה ואת **צפיפות הבניה** השכיחה בה (ככל שהאזור מבוקש יותר ובעל מרקם עירוני צפוף יותר כך יקטנו שלושת מקדמי ההפחתה: ההפחתה לסחירות, ההפחתה לאינטנסיביות השימוש וההפחתה לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות).

בתחשיב תובא בחשבון גם התועלת המופקת מהחצר, ככל שזו קיימת בשימוש המסויים הנשום. בשומות למגרשים, שאינם בנויים ושטרם נקבע בהם השימוש המותר (כפי שנקבע בתב"ע) או העתיד (כפי שיהיה בפועל), יחשב השמאי הפחתה ממוצעת לסחירות וגמישות, לאינטנסיביות השימוש ובנוסף הפחתה לאפשרות ניצול לשימושים נוספים לשטחים השוליים. בשומות למגרשים, שבהם לא מוגדרות זכויות הבניה בתב"ע, יניח השמאי את הזכויות על פי שיקול דעתו ובהתאם לאופי הבינוי בסביבה.

ב. "גישת העלויות" – בגישה זו יש לנקוט בשומת מבני ציבור בנויים (קרקע ועליה מבנה המשמש לצרכי ציבור). מרכיב הקרקע יחושב ב"גישת ההשוואה העקיפה" כמפורט לעיל ואליה יתווסף מרכיב עלות הבניה, פחת ויזמות מופחתת<sup>16</sup>.

בשומת מבני ציבור שאינם סחירים (בתי כנסת, מתניסים וכו') גישה זו תהיה הגישה הבלעדית.

11 למשל מוסדות חינוך פרטיים, מוסדות בריאות פרטיים כולל קופות החולים שמתכונת פעולתם הפכה לעסקית ותחרותית לנוכח ההכנסות העקיפות מציבור המבוטחים (משולם באמצעות הממשלה) וכו'.  
 12 הייעוד האלטרנטיבי הוא הייעוד העסקי-פרטי השכיח שבו אפשר לעשות את אותו השימוש הציבורי. לדוגמה: השימוש כמרפאות נעשה גם במבני משרדים (גם אם מרפאות אלה ממוקמות בסביבת מגורים מובהקת).  
 13 בהעדר נתונים לשימוש דומה יוכל השמאי לגזור את השומה על בסיס שווי לקרקע לשימוש השכיח בסביבה על פי שיקול דעתו.  
 14 בשימושים שבהם רמת הפעילות האופיינית גבוהה לדומה לרמת הפעילות בייעוד הסחיר שנבחר להשוואה (למשל משרדי ממשלה, בית רופאים וכו') – לא יחושב מקדם זה.  
 15 השמאי יוכל לייחס גם הפחתה גבוהה יותר מ- 50% אם סיכויי הניצול של זכויות הבניה העודפות הם נמוכים מאד.

ג. "גישת הוון ההכנסות" – גישה זו מתאימה רק למבני ציבור בנויים שהשימושים בהם נפוצים גם בנכסים שיעודם פרטי/עסקי (למשל בתי רופאים, בניין העירייה וכו' שמצויים גם בבנייני משרדים). בגישה זו יוכל השמאי לבצע התאמות לדמי השכירות החולפים<sup>17</sup> בנכס (למשל לשקלל יתרון/חסרון כלכלי בתקופת השכירות הנוכחית בנכס). יצויין כי במבני ציבור שבהם דמי השכירות הנהוגים תואמים את המקובל בשימוש הדומה (למשל כאשר דמי השכירות למשרד ממשלתי זהים לדמי"ש הנהוגים במשרדים בסביבה) ראוי יהיה לבצע הפחתה כלשהי בגין גמישות שימושים נמוכה שמגדילה את הסיכון בתום תקופת ההתקשרות הנוכחית בנכס.

#### 5. שומת דמי השכירות הראויים של מבני ציבור

שומת דמי השכירות הראויים יכולה להיעשות בשתי גישות:  
א. השוואה לדמי השכירות הנהוגים בנכס ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר וביצוע התאמות.  
ב. הכפלת השווי כמבנה ציבור בשיעור התשואה הראוי. שיעור התשואה יהיה דומה לשיעור התשואה המקובל בנכסים עסקיים<sup>18</sup> ועליו יחושבו התאמות מקובלות (למשל: הפחתה של פרמיית הסיכון אם השוכר מתאפיין באיתנות פיננסית).

#### 6. מע"מ<sup>19</sup>

שומות למבני ציבור, בדומה לשומות זכויות בנכסים עסקיים לא תכלול מע"מ ובסמוך לערך הנקוב בשומה, ירשם - "לא כולל מע"מ" (ראה תקן מספר 11.0א' של הוועדה לתקינה שמאית).

אייל יצחקי  
השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר ודוגמאות.

16 היזמות תהיה מופחתת מאחר והיא מגלמת רכיבים מופחתים של שווק וסיכון (אך מגלמת במלואם הוצאות "הנהלה וכלליות", ומימון).  
17 "דמי השכירות החולפים" הם דמי השכירות המשולמים בפועל בתקופת ההתקשרות הנוכחית.  
18 לא ייעשה שימוש בשיעור תשואה המקובל בנכסי מגורים גם אם הנכס משמש למטרה הדומה במאפייניה למגורים.  
19 סעיף זה השתנה ביחס לקווים המנחים שפורסמו באפריל 2008 בעקבות אישור תקן 11.0א' של הוועדה לתקינה שמאית שאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביולי 2009.

## קווים מנחים פרק ב': דברי הסבר ודוגמאות

קווים מנחים אלה מעדכנים את הקווים המנחים למבני ציבור משנת 1965 (פרק ג').

שינויים בקווים מנחים אלה לעומת הקווים המנחים הקודמים:

- א. בקווים מנחים אלה קיימת אבחנה בין גורם ההפחתה לסחירות וגמישות השימוש (החלה על כל הנכסים) לבין הפחתה לאינטנסיביות החלה רק על נכסים שהם מלכ"ריים במובהק.
- ב. בקווים מנחים אלה נקבע מקדם הפחתה נוסף לזכויות בניה שוליות שמיושן קשה לנוכח "ההפרעה" בין השימושים השונים של מבני ציבור.
- ג. קווים מנחים אלה ממליצים על חישוב על פי יחידת התועלת: "מ"ר מבונה".
- ד. קווים מנחים אלה קובעים שהשומה תיגזר משווי לייעוד הדומה ביותר במהותו (שאינו בהכרח השימוש הנפוץ בסביבה).
- ה. קווים מנחים אלה קובעים כי דמי השכירות למבני ציבור ייגזרו משיעורי התשואה המקובלים בנכסים עסקיים.
- ו. התחשיב יתבצע לשווי כולל פיתוח. בשומות לממ"י שבהן ידרש השווי ללא הוצאות הפיתוח ינוכו הוצאות הפיתוח מהשווי שחושב עפ"י קווים מנחים אלה.

חישוב שווי קרקע למבנה ציבור:

ההפחתה הבסיסית לקרקע למבנה ציבור מעצם היותה מוגבלת מסחירותה ושימושים בה תהיה בין 5% לבין 30%. אם השימוש המסויים בנכס מתאפיין באינטנסיביות שימוש נמוכה ביחס לשימוש ההשוואה שנבחר תחושב הפחתה נוספת (במכפלה) של עד 30%. לפיכך, שיעור ההפחתה המירבי לקרקע למבנה ציבור ביחס למ"ר מבונה בשימוש עסקי/פרטי דומה הוא כ- 50%. לנוכח הניצול החלקי בחלק מהשימושים בקרקעות למבני ציבור (שימושים "המוציאים זה את זה"), תיעשה על ידי השמאי אבחנה בסיכויי הניצול של זכויות הבניה המותרות לבניה על פי התב"ע ויחושב להם מקדם הפחתה נוסף על פי שיקולו.

דוגמה א':

שומת מגרש המיועד להקמת מבנה לקופת חולים (בית רופאים) במרכז שכונת מגורים רוויה מבוקשת לצורך מכירתו בפטור ממכרז. שטח המגרש 2,000 מ"ר, זכויות בניה 2,000 מ"ר.

$$2,550,000 \text{ ש"ח} \approx (2,000 \times 0.85) \times 2,000 \times 1,500 \text{ ש"ח} (\pi)$$

בדוגמה זו לא הופחת בגין אינטנסיביות שימוש ובגין זכויות בלתי מנוצלות.

דוגמה ב':

שומת דמי שימוש שנתיים הראויים שישולמו לעירייה למגרש בשטח 500 מ"ר ושעליו מבנה חד קומתי המשמש מועדון לקשישים. שווי מ"ר מבונה למשרדים בסביבה 1,500 ש"ח, הפחתה לאי סחירות – 30%, הפחתה לאינטנסיביות שימוש 30%, עלות בניה מופחתת למ"ר מבנה 2,400 ש"ח, יזמות – 15%, שיעור תשואה שנתית 8%

$$67,000 \text{ ש"ח} \approx 1.15 \times 0.08 \times (150 \times 2,400 \times 7 + (1,500 \times 0.7 \times 0.7) \times 500 \times 7) \times 1,500 \text{ ש"ח} (\pi)$$

דמי השימוש בדוגמה זו נגזרו משווי בשימוש. אם מחיר ההשוואה (1,500 ש"ח) אינו מגלם מרכיב חצר – יתווסף לתחשיב תרומת החצר בשימוש למועדון ככל שקיים). אילו היה נדרש השמאי לשום את שווי של המגרש היה כולל גם את התרומה של זכויות הבניה שלא נוצלו בקומות (אם מבחינה פיזית מימושם אפשרי) וזאת בכפוף להכפלתם במקדם הפחתה משמעותי (בגין הפרעה בין השימושים – ראה סעיף 2 לעיל).

מאי 2008

## קווים מנחים

### פרק ג': עריכת שומות לדרכים

#### 1. רקע כללי

דרך היא רצועה ארוכה וצרה של מקרקעין המחברת בין שתי נקודות או יותר ומשמשת את הציבור למעבר כלי רכב, למעבר בני אדם, וכן להנחת תשתיות כגון צינורות מים, חשמל, כבלי תקשורת וכיוצא באלה. דרכים הן בדרך כלל רכוש ציבורי והבעלות<sup>1</sup> בהן מועברת לאחר תכנון לרשות המקומית או למדינה בהליך הפקעה. שומות מקרקעין לדרך<sup>2</sup> דרושות לצורך דווח מאזני של נכסי המדינה על פי התקינה החשבונאית הבינלאומית, לחישוב שוים של דרכים בתכניות איחוד וחלוקה שבהן שיעור ההפרשה לצרכי ציבור הוקטן ביחס למצב הנכס<sup>3</sup> ולמטרות נוספות.

#### 2. מאפייניו הנדל"ניים הייחודיים של הנכס "דרך"

- דרך רשומה או שמיועדת להירשם על שם המדינה או הרשות המקומית.
- דרך אינה סחירה לאחר הפקעתה.
- צורתה הפיזית של דרך אינה מאפשרת בדרך כלל ניצול עצמאי אלטרנטיבי יעיל.
- דרך היא שם של ייעוד בתוכנית המשולל זכויות בניה.
- הקמת המחוברים ברצועת הדרך בדרך כלל אינם טעונים היתר בניה.
- הפוטנציאל לשינוי יעוד של דרך קטן מאד.
- החוק מאפשר הפקעה של דרך, בתנאים מסוימים גם ללא תמורה.

#### 3. עקרונות שומת דרכים

הגדרת שווי השוק של נכס מקרקעין היא "הסכום הסביר ביותר להתקבל במונחי כסף בין קונה מרצון ומוכר מרצון".

דרך היא מוצר ציבורי שלא מתקיים לגביו שוק, ולכן הגדרה זו בלתי ישימה לגביה. שומה לנכס ציבורי אחר שבו לא מקיים שוק (למשל מגרש המיועד לבנייני ציבור) נעשית על ידי כימות תיאורטי של התועלת הכלכלית אשר נצמחת מנכס דומה שמתקיים לגביו שוק<sup>4</sup>, אולם גם גישה זו אינה ישימה<sup>5</sup> מאחר ודרך היא חלק ממערכת אזורית או ארצית והתועלת המופקת ממנה קשה להפרדה ולמדידה

1 במקרים חריגים מופקעת זכות חכירה לתקופה של 999 שנים או תקופה ארוכה אחרת.

2 קווים מנחים אלה לא יחולו על "מתרקות" שהן נכס מקרקעין שונה במאופייניו.

3 ראה תקן שמאי מספר 15.

4 בדרך כלל על ידי התאמות לאי סחירות, לרמת אינטנסיביות השימוש, שיעור הבניה המותר ועוד.

5 זולת כבישי אגרה שהערכתם לצורך מאזני כחלק מעסק אפשרית בגישת הוון ההכנסות.

ותלויה בהנחות יסוד מאקרו כלכליות רבות אשר עשויות להביא לטווח רחב של תוצאת שומה. לנוכח העדר תשתית תיאורטית מוצקה לחישוב שוויה של דרך ולנוכח הצורך לקבוע מנגנון אחיד לקביעת שווי לצרכים שונים הקשורים ברישום חשבונאי לאומי, חישוב פיצויים וכיוצא באלה, תיקבע שיטה לשומת קרקע לדרך המתבססת על המקובלות והנהגים ככל שנשתרשו בארץ ובעולם.

#### 4. ערך מרכיב הקרקע לדרך

א. קרקע המשמשת לדרך בינעירונית או דרך כפרית

דרך בינעירונית היא דרך המחברת בין ישובים אשר עוברת בדרך כלל בשטח פתוח שאינו מתוכנן<sup>6</sup>. דרך כפרית היא דרך המצויה בתוך נקודת יישוב כפרית או מובילה אליו (מושב, קיבוץ וכיוצא באלה). ערך מרכיב הקרקע לדרך בינעירונית או כפרית שאינה כביש אגרה יחושב כשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד<sup>7</sup>. בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך, ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך.

ב. קרקע המשמשת לדרך עירונית (המצויה בתוך המרקם העירוני וגובלת במגרשי בניה)

דרך עירונית היא דרך המשמשת לגישה אל מגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוני. ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבתה<sup>8</sup> (מגורים, תעשייה וכיו"ב) זאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל<sup>9</sup> אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך, ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך.

ג. קרקע המיועדת לדרך המצויה בבעלות פרטית ושטרם הופקעה

קרקע המיועדת בתכנית בניין עיר לדרך ורשומה על שם פרטיים היא נכס סחיר ומתקיימים בה עסקאות בין קונה מרצון ומוכר מרצון<sup>10</sup>. שווים של מקרקעין אלה יוערך ע"י הוון פיצויי ההפקעה הראויים הצפויים<sup>11</sup>, לפרק הזמן הצפוי עד לתשלום הפיצויים והפחתת מרכיב היזמות שידרוש לעצמו הרוכש הסביר (הכולל עלות ניהול ההליכים מול הרשות המפקיעה, סיכון וכיוצא באלה).

#### 5. מדידת שטחם של דרכים לצורך שומת מקרקעין

ככלל, שטח הדרך יהיה תחום בין גבולות הרצועה שאינה יכולה לשמש למטרה אחרת.

א. שטח דרך עירונית יכלול את רצועת הקרקע המיועדת בתכנית לדרך שמעברה יעודי קרקע אחרים, עד קו גבול המגרש שבתכנית הדרך (רצועת הכביש הסלולה, אבן השפה, מדרכה וכיו"ב)<sup>12</sup>.

ב. שטח דרך בינעירונית<sup>13</sup> יימדד באחד משלושת האופנים הבאים על פי מטרת השומה<sup>14</sup>:

6 דרך בינעירונית עשויה גם להימצא בתוך המרקם העירוני כאשר היא חוצה את הישוב וממשיכה גם לאחוריו.  
7 זאת לנוכח העלות האלטרנטיבית הכרוכה בהוצאתה של הקרקע ממלאי הקרקעות שיכולות לשמש לחקלאות ולנוכח אבדן כמעט מוחלט של הפוטנציאל לשינוי ייעוד.

8 השווי הדרך ייגזר משווי המגרשים מתוכננים ביעוד השכיח בסביבה/שכונה לפי שטחם נטו לאחר הפקעה.

9 הנוהג נשתרש לאחר שנתקבל פס"ד בית המשפט המחוזי בת"א 5270/70 גוגול נ' עיריית חולון.

10 למשל עסקאות של חלקות חקלאיות המצויות בשלמות בתוואי הכבישים הבינעירוניים המתוכננים 431 ו-531.

11 על פי שווי הקרקע ביעודה הקודם (בדרך כלל קרקע בייעוד חקלאי) לתאריך הקובע בתוספת הצמדה וריבית.

12 רצועת הדרך העירונית עשויה לכלול גם שביל לרוכבי אופניים, רצועת תיעול פתוחה, מקומות חניה לכלל הציבור ועוד.

- שטח בתכנית שיעודו דרך (גם אם אינו בשימוש לדרך בפועל).
- שטח שבתחום ההפקעה.
- שטח רצועות השימוש הפיזי שנכללות בדרך (נתיבי נסיעה, שוליים, מתלולי מצע וכיו"ב).
- דרך בינעירונית מסווגת לארבעה סוגים<sup>15</sup> הנבדלים במאפייניהם הפיזיים: דרך מהירה, דרך ראשית, דרך אזורית ודרך מקומית.

להלן רוחב רצועות השימוש השכיחות בדרכים בינעירוניות:

רוחב שכח	רוחב מירבי	רוחב מזערי	הרצועה
3.60	3.75	3.00	נתיב
2.50	3.00	0.50	שול ימני
1.20	3.00	0.30	שול שמאלי <sup>16</sup>
0.60	1.00	0.40	רוחב קיר ההפרדה
משנתנה בהתאם לסוג הדרך			רצועות מצע ואחרות <sup>17</sup>

רצועות אלה יחד מביאות לרוחב כביש שכיח בפועל של כ- 20 מ' לדרך מקומית, כ- 30 מ' לדרך אזורית, כ- 50 מ' לדרך ראשית מעל 55 מ' לדרך מהירה (במקרים מסויימים מגיע רוחב דרך מהירה אף ל- 100 מ' ויותר).

#### 6. הערכת המחוברים

בשומת דרכים קיימות תתווסף לערך הקרקע עלות ההקמה לפי עלות תחליף ולא עלות תעתיק<sup>18</sup>. הקמת כביש דורשת בדרך כלל העתקה של תשתיות אחרות. תובא בחשבון העמסה כללית של עלות העתקה סבירה ממוצעת (ולא עלות העתקה בפועל). מעלות הקמת הכביש יופחת מרכיב "פחת פיזי נצבר" שיחושב על ידי חלוקת עלות חידוש הכביש במשך הזמן עד לצבירת פחת פיזי דומה לזה שנצפה. אם תידרש התאמה תחשיבית של עלויות ההקמה לדרך לזמן ייעשה שימוש ב"מדד התשומות בסלילה". להערכת עלות ההקמה לא תתווסף עלות פיצויי ההפקעה או פיצויים לירידת ערך.

#### 7. מע"מ

שומת דרך המתבצעת לצורך דווח מאזני לאומי על פי התקינה החשבונאית הבינלאומית תכלול מע"מ. בשומות אחרות לדרכים יצויין בסמוך לסכום השומה אם היא כוללת מע"מ או שאינה כוללת מע"מ.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר.

13 סוגי הדרכים הבינעירוניות: מהירה (דו מסלולית דו נתיבית לפחות), ראשית (דו מסלולית דו נתיבית), אזורית (חד מסלולית דו נתיבית עם נגישות בינונית לצד הדרך) ומקומית (חד מסלולית דו נתיבית עם נגישות גבוהה לצד הדרך)  
 14 שטח רצועת הדרך לשומה לעניין דווח למאזן הלאומי יחושב על פי השימוש בפועל כדרך. למטרות שומה אחרות יחושב שטח הדרך כשטח ההפקעה, כשטח המגרש בתב"ע או כשטח בשימוש בפועל על פי שיקול דעתו של השמאי.  
 15 הגדרת סוגי הדרכים מופעה בתמ"א 3 על תיקוניה. בד"כ (אך לא תמיד) דרך מהירה ממוספרת במספר חד ספרתי, ראשית - דו ספרתי, אזורית תלת ספרתי ומקומית ארבע ספרתי.  
 16 המרחק שבין הנתיב השמאלי ביותר ובין קיר ההפרדה (קיים רק בכבישים דו מסלוליים).  
 17 רצועת מצע הסמוכה לשול הכביש שאינה מכוסה אספלט המגשרת בין מפלס הכביש ומפלס הקרקע הטבעית שלצידה.  
 18 תחושב עלות ההקמה מחדש של הכביש ולא עלות היסטורית ממודדת (יישור, עבודות עפר, סלילה והמחוברים האחרים).

## קווים מנחים פרק ג': דברי הסבר

### 1. בחירת הגישה לשומת קרקע לדרך

א. שלילת חישוב ערכה של דרך על פי תרומתה הכלכלית בשל אי סבירות תוצאתית  
אם נמדוד את תרומתה הכלכלית של מערכת הדרכים כולה או חלקה למשק, נוכל בכפוף להנחות מסויימות לייחס לה את רוב התוצר אשר מיוצר במשק (שכן ללא דרכים אין זה אפשרי לקיים משק מודרני).

ב. שלילת חישוב ערכה של דרך על פי תרומתה הכלכלית בשל אי עקביות (כימות כפול לערך כלכלי אחד)  
התועלת הנצמחת מדרכים גלומה בשווים של שאר הנכסים שהיא משרתת (אם נגבה דמי שימוש/אגרת מעבר עבור השימוש בדרך באזור מסויים, נביא לירידה בשווי הנכסים באזור זה שכיום גלומה בהם זכות השימוש בדרכים – ללא תשלום כלל).

לפיכך, אם נכמת את ערכם של הדרכים עפ"י התועלת הכלכלית הממשית מהם נביא למצב שאנו מחשבים פעמיים חלק מהתועלת הכלכלית, פעם אחת בעצם הערכת התועלת מהדרך ופעם אחת משווי הנכסים האחרים שאותם היא משרתת.

### ג. שלילת הקביעה שלפיה שווי דרך הוא 0

שומת קרקע לדרך בסכום של 0 אינה מקובלת בעולם<sup>19</sup> ואינה עולה עם כללי ההגיון מאחר ולדרך יש ערך כלשהו הנובע לכל הפחות מהפוטנציאל לשינוי ייעוד בה (על אף שפוטנציאל זה הוא קטן).

ד. שלילת הקביעה שלפיה ערכה של דרך הוא הסכום שהושקע בהפקעתה  
קיימת שונות רבה בסכומים המושקעים בהפקעה לדרכים. בחלק מהדרכים הושקעו סכומי כסף גדולים (למשל בהפקעת קרקע פרטית שעליה מבנים) ובחלק הושקעו סכומי כסף קטנים או שהופקעו ללא תמורה. מאחר ואין כל הבדל פונקציונלי, פיזי, תכנוני או משפטי בין דרכים שעלות ההפקעה ההסטורית שלהן גבוה ובין אלה שהופקעו ללא תמורה, ברור שערכה של דרך קיימת ופעילה יהיה זהה אם הופקע כך או אחרת.

### ה. מסקנה

שומת דרך לא תיקבע בסכום 0 אולם יהיה נמוך שיגלם לכל היותר את הסיכוי לשינוי ייעוד בה.

### 2. שומת קרקע לדרך המצויה באזור בלתי מתוכנן

שווי השוק של קרקע בלתי מתוכננת מושפע הן מהיותה גורם ייצור מרכזי למוצרים חקלאיים והן מהסיכוי לשינוי בייעוד הקרקע בעתיד.

ציפיות לשינוי ייעוד מעלות את שווייה של הקרקע מאחר וההסתברות לשינוי ייעוד שיש בו השבחה הוא גבוה משמעותית מההסתברות לשינוי ייעוד למטרה שיש בה פגיעה (וזאת לנוכח תמהיל השימושים השכיח במרקם העירוני/כפרי המתוכנן שבו מרבית השטח הקרקעי מוקצה למגורים, תעשייה, מסחר וכו').

במילים אחרות, שווי תמהיל השימושים השכיח בחטיבת קרקע מתוכננת (שבה גם מגרשים המיועדים להפקעה ללא תמורה) יהיה גבוה יותר משווי אותה החטיבה שתשמש כגורם ייצור חקלאי.

אפשר לראות את התהליך של תכנון כביש בינעירוני כחלק מהמטרה התכנונית הכלל-משקית שהיא יצירת מערכת תכנונית כללית התואמת את צרכי החברה הישראלית. ולכן, באופן תאורטי, תכנונה של דרך בינעירונית מקטין במעט את הסיכוי של כלל הקרקעות להיות מופקעות לדרך.

מכאן נובע כי ההפסד האלטרנטיבי למשק מקיומה של דרך בינעירונית הוא אבדן של גורם ייצור חקלאי בלבד ללא מרכיב הפוטנציאל וללא מרכיב זכויות המים. זאת למרות שבמקרים מסויימים עשוי הפרט לקבל פיצויי

הפקעה ששווים מגלם את שווי הקרקע כולל מרכיב הפוטנציאל שעשוי להיות גדול משמעותית מהשווי כגורם ייצור חקלאי.

מרכיב שווי זה – "שווי כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל וללא זכויות מים" יהיה שווי הקרקע לדרך.

### 3. שומת דרך עירונית

לאור המפורט לעיל ולנוכח העדר בסיס נתונים מוגדר המאפשר כימות שווי לדרך, נראה כי שומת דרך עירונית צריכה להתבצע לאחר ביצוע שלוש בדיקות:

א. לימוד פסקי הדין שניתנו באשר לשווי דרך.

מרבית פסקי הדין בישראל אימצו את הקביעה בפס"ד גוגול לפיה שווי דרך הוא 10% משווי מגרשים לייעוד העיקרי בסביבה כמתוכננים וזמינים לבניה. מקצת פסקי הדין ייחסו לדרך שווי 0.

ב. שימוש בשיטת דלפי. מרבית השמאים נקבו בשווי דרך עירונית כ- 10% משווי מגרשים לייעוד העיקרי בסביבה כמתוכננים וזמינים לבניה.

ג. לימוד הכללים להערכה של דרך בחו"ל.

בחו"ל נהוג להעריך שווי דרך במספר טכניקות:

1. על פי עסקאות לממכר דרך (קיימות בבעולם עסקאות לדרך ככנס שעשוי לשנות ייעודו או ככנס שיכול לשמש להעברת תשתיות או כדרך בבעלות העירייה.

2. כנגזרת של עלות ההפקעה הממוצעת/הסבירה.

3. כממוצע שווי הקרקע הכללי באותו אזור ולפעמים בשווי תאורטי ממוצע באותו חבל ארץ או מדינה...

אם נתאים שיטת החישוב כמחיר ההפקעה הממוצעת/הסבירה לנהוג בהפקעת דרך בישראל יחושבו הפיצויים על פי התרחיש המשפטי/תכנוני שיכול להיות אחד מאלה:

- עלות 0 אם הדרך הופקעה בתכנית רהפרצלציה.

- עלות 0 אם הופקעה בדרך אחרת עד 25% משטח החלקה או 40% עפ"י חוק התכנון והבניה.

- שווי חקלאי כולל פוטנציאל (אם הקרקע הופקעה באופן רגיל כחלק מיצירת השכונה/האזור מעל 25%, 40%).

- שווי כמופשר אם ההפקעה מעל 25%, 40% מייעוד עירוני אחר.

כדי לחשב את הסכום הממוצע/הסביר שהושקע בהפקעת דרך יש להעריך את השטח היחסי של הדרך שהופקעה בכל תרחיש. כמו כן נדרש לחשב שיעור יחסי ממוצע לשווי קרקע חקלאי כולל פוטנציאל לשווי מופשר נטו.

נראה כי ראוי לכמת את סך הפיצוי הסביר שמשולם עפ"י הנחות היסוד הבאות:

- חלק גדול (ואולי רוב) הדרכים בשכונות החדשות נוצרות ברה פרצלציה.

- חלק גדול מהיתרה מופקע מחלקות חקלאיות שהן מטבען גדולות ואינן יוצרות חבות בפיצוי.

- מיעוטן של הדרכים המופקעות שהיעוד הקודם בהם מופשר.

לאור הנ"ל נראה שהפיצוי לדרך מהווה חלק קטן (או אף קטן מאד) ביחס לקרקע מופשרת.

גם בגישה זו נראה ששיעור של 10% הוא סביר.

יוני 2008

## קווים מנחים

### פרק ד': שומת המחיר הראוי ל"חלקה משלימה" ו"חלקה נשלמת"<sup>1</sup> או לזכויות אחרות במקרקעין המשלימות זו את זו

#### 1. כללי:

שומות למחיר הראוי לחלקה משלימה ונשלמת דרושות בדרך כלל לצורך קביעת התמורה הראויה בעסקה בין "קונה מיוחד" ו"מוכר מיוחד" או לצורך קביעת "יחס השותפות" במצב שבו פעולת האיחוד של בעלי הזכויות מניבה רווח ייחודי<sup>2</sup>.

#### 2. טווח המחירים האפשרי לרכישת חלקה משלימה על ידי בעל הזכויות בחלקה הנשלמת

כאמור, שוויי של המגרש המאוחד עולה על סכום שווי החלקות כבודדות.  
מחיר המכר המזערי לבעל החלקה המשלימה בעסקה כזו יהיה שווה העצמי בין קונה מרצון ומוכר מרצון (הצעה נמוכה יותר, תידחה מאחר ובעל הזכויות בחלקה יעדיף למכור אותה לצד ג').  
מחיר המכר המירבי לבעל החלקה המשלימה יהיה סך התרומה המלאה שתצמח מצרופה למגרש המאוחד (בעל הזכויות בחלקה הנשלמת לא יסכים להציע מחיר גבוה יותר מאחר והצעה זו תהיה הפסדית עבורו).  
כל מחיר המצוי בין מחיר המכר המזערי לבין מחיר המכר המירבי יהיה רווחי לשני הצדדים.

#### 3. המחיר הראוי לחלקה משלימה ונשלמת

שאלת המחיר הראוי מוצאת פתרון כמותי במודלים כלכליים המדמים חשיבת שחקנים בשוק תחרותי.  
המחיר הראוי למכר חלקה משלימה<sup>3</sup> בין בעלי הזכויות יהיה זה אשר ישקף את התרומה השולית של כל אחד מהצדדים לשותפות, שהוא למעשה גם "כח המיקוח"<sup>4</sup> שלהם.  
היחס בין התרומה השולית של בעל הזכויות לבין סכום התרומות השוליות של שני בעלי הזכויות יקבע את יחס החלוקה של הרווח מהשותפות.  
מאחר וכאשר משתפות רק שתי חלקות הרווח השולי לשתיהן זהה, יחולק הרווח שנובע מהאיחוד באופן

1 קווים מנחים אלה מחליפים את הקווים המנחים משנת 1965 – פרק ה'.

2 הרווח יכול לנבוע משיפור בזכויות בניה למגרש מאוחד (בתב"ע שבה זכויות בניה פרוגרסיביות), צמצום מגבלות תכנוניות (קווי בניין, מרווחים), פתרון של גישה לחלקה כלואה, שיפור בצורת המגרש המאוחד (רגולריות), פתרון לחלקה ששטחה קטן מהשטח המזערי הקבוע בתב"ע ועוד.

3 או לחלופין החלק במגרש המאוחד – שהוא החלק בשותפות.

4 "כח המיקוח" הוא למעשה ביטוי לתועלת לכל צד בתרחיש של "הסכמה במחיר X" לעומת התועלת בתרחיש של "אי הסכמה".

**שווה בינהן.**

אפשר לבטא את המחיר הראוי לחלקה "a" בנוסחה הבאה:  $P_a = V_a + \frac{V_{a+b} - V_a - V_b}{2}$

- $V_a$  – שווי השוק של חלקה a בין קונה מרצון ומוכר מרצון אשר מגלם את הציפיות ואת הפוטנציאל שבחלקה ככל שיעריך אותה רוכש סביר (לרבות הפוטנציאל שבאיחוד עם חלקה b).
- $V_{a+b}$  – מייצג את שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון של המגרש שנוצר מאיחודן של חלקות a, b.
- $P_a$  – המחיר הראוי לרכישת הזכויות בחלקה a על ידי הקונה המיוחד המחזיק בזכויות בחלקה b.

**4. המחיר הראוי לחלקות משלימות ונשלמות כאשר בשותפות משתתפות יותר משתי חלקות**

כאשר מתאחדות יותר משתי חלקות למגרש אחד (או מיזם אחד) ייקבע המחיר הראוי לכל אחת מהן<sup>5</sup> על פי היחס בין התרומה השולית של חלקה לבין סכום התרומות השוליות של כל החלקות כך:

- א. יחושב הרווח הכולל הנובע מהאיחוד.
- ב. תחושב התרומה השולית<sup>6</sup> לכל חלקה אשר משתתפת במגרש המאוחד.
- ג. יחושב שיעור התרומה השולית לכל חלקה ביחס לסכום התרומות השוליות (סכום השיעורים היחסיים יהיה 100%).

ד. ייקבע מחיר ראוי לכל חלקה שהוא שווה העצמי + הרווח הכולל שבמיזם המוכפל בשיעור התרומה השולית היחסית (ראה נוסחא ודוגמאות בדברי ההסבר).

במקרים שבהם הרווח לשותפות מחייב את השתתפותם של כל בעלי החלקות (פרישה של בעל זכות אחד כלשהו תשלול את כל הרווח לשאר המשתתפים) תהיה חלוקת הרווח ביניהם שווה (חלק כספי שווה ברווח לכל בעלים).

$$P_a = V_a + (V_{1..n} - \sum_{i=1}^n V_i) \times \left( \frac{V_{1..n} - V_{1..a-1, a+1..n}}{\sum_{i=1}^n (V_{1..n} - V_{1..a-1, a+1..n})} \right) : "a"$$

**5. המחיר הראוי לזכויות במקרקעין המשלימות זו את זו**

האמור בסעיפים 3,4 יפה גם לקביעת התמורה הראויה לבעלי זכויות אחרות במקרקעין המשלימות זו את זו ואשר איחודן מניב לצדדים רווח ייחודי<sup>7</sup>.

**6. אי תוקף למודל בשותפות כפוייה**

במקרים שבהם השותפות בין בעלי הזכויות או בין בעלי החלקות יזומה על ידי הרשויות<sup>8</sup>, לא יחולו הכללים שבקווים מנחים אלה מאחר ובהליכים אלה (שהם בעיקרם נעשים בדרך כופה) לא פועלים כוחות השוק (שהמודל הוא ביטוי כמותי שלהם), אלא, כללים אחרים שנקבעו בחוק או בנוהג.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר.

5 או לחלופין החלק במגרש המאוחד – שהוא החלק בשותפות.

6 התרומה השולית היא הפרש השווי בין המגרש המאוחד לבין שווי המגרש המאוחד ללא חלקה a + שווי חלקה a.

7 למשל: בעלים של נכס ודייר מוגן המחזיק בו או הרכב אחר של חבילת זכויות שבו גורם הפרעה שמונעת שימוש יעיל בנכס.

8 למשל תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תב"ע המאחדת חלקות והליכים כפויים אחרים.

## קווים מנחים פרק ד': דברי הסבר ודוגמאות

### 1. כללי:

ככלל, גישות השומה מדמות חשיבת שוק:

גישת ההשוואה היא הדמיה של חשיבת רוכש ומוכר סבירים, אשר רואים לנגד עיניהם את החלופות (שהם הנכסים הדומים לנכס הנשום) אשר "מתחרים" בנכס באותו השוק שאליו הוא משתייך.  
גישת הוון ההכנסות היא הדמיה של חשיבת המוכרים והרוכשים של נכס, אשר מכמתים באופן כלכלי את כדאיות הרכישה או המכירה וזאת על ידי הוון זרם ההכנסות הצפויות בנכס (או לחלופין החסכון האלטרנטיבי הצפוי ממנו).

גישת העלויות היא הדמיה של חשיבת המוכרים והרוכשים, אשר רואים בנכס המוצע למכירה כאלטרנטיבה להקמת נכס, שנצמחת ממנו רמת תועלת דומה.

### 2. הפתרון לשומת המחיר הראוי של חלקה משלימה ונשלמת:

גם פתרון השאלה השמאית בדבר המחיר הראוי של חלקה משלימה/נשלמת צריך שייעשה בדרך של שקלול הכוחות הכלכליים אשר מניעים את הצדדים לעסקה. בעיה מיוחדת זו מצויה גם בענפים אחרים בכלכלה שבהם עסקה בין צדדים מניבה רווח מיוחד, שאותו יש לחלק ביניהם.  
על פי מודלים כלכליים של מיקוח תהיה חלוקת הרווח לצדדים על פי יחס התרומות השוליות של השחקנים לשותפות<sup>9</sup>.

הפתרון המוצע בקווים מנחים אלה, שונה מ"ערך שפלי" וזאת לנוכח מאפייני המוצר מקרקעין ומאפייני ההתקשרות בעסקאות בין קונים מיוחדים ומוכרים מיוחדים<sup>10</sup>.

### 3. אי התאמה של הפתרון לחלוקה יחסית לפי כללי טבלת הקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה:

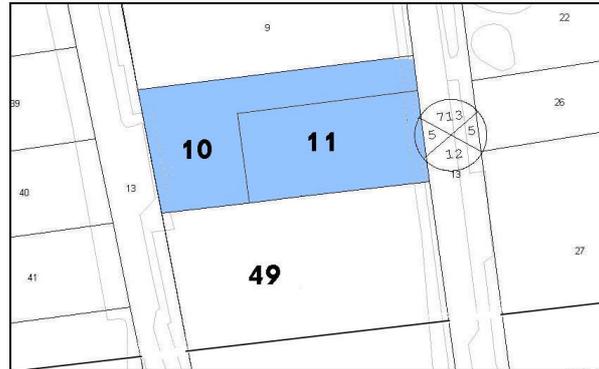
חלוקה יחסית של "השווי היוצא" בין השותפים אינה מתאימה לשומת המחיר הראוי של חלקה משלימה ונשלמת. זאת מאחר ואין בה ביטוי כלל לכח המיקוח של הצדדים אלא לשווים הנכנס המוחלט בלבד. למשל אם שוויו של נכס א' (מגרש להקמת קניון) הוא 19 מיליון. שווי נכס ב' (מגרש חניה גובל) הוא 1 מיליון אולם תרומתו לנכס א' בפתרון בעיית חניה היא 2 מיליון (שווי המגרש המאוחד 21 מיליון). המחיר לנכס ב' לפי החלוקה יחסית יהיה 1.05 מיליון שאינו מבטא את כוחות המיקוח של הצדדים. כמו כן, אפשר להווכח שפתרון זה היה מביא לתוצאה בלתי סבירה לחלקה 49 בדוגמה ב' להלן.

### 4. דוגמה א':

חלקה 10 וחלקה 11 אינן נוחות לבינוי.

בעליהם מעוניינים לרכוש זה מזה (או לחלופין להקים יחד מיזם משותף).

9 ראה ערך שפלי (Shapley value) – פתרון לחלוקה הוגנת בין שותפים.  
10 זאת מאחר ולמקרקעין ערך מזערי כלשהו ליחידת שטח במצבו לפני האיחוד (בשונה מחלק מהשווקים האחרים שאינם מקרקעין שבהם התועלת באי הסכמה היא 0), השחקנים במקרקעין נוטים לכמת את כח המיקוח של השחקן האחרון יותר מאשר כח המיקוח של כל שחקן בהרכבי שותפות חלקיים.



להלן נתוני החלקות:

החלקה	ייעוד	שטח	שווי שוק	הערות
חלקה 10	מגורים ג'	450	₪ 300,000	קיימת מגבלת קווי בניין
חלקה 11	מגורים ג'	550	₪ 500,000	

שווי המגרש המאוחד (חלקה 10+11) הוא 1,200,000 ₪.

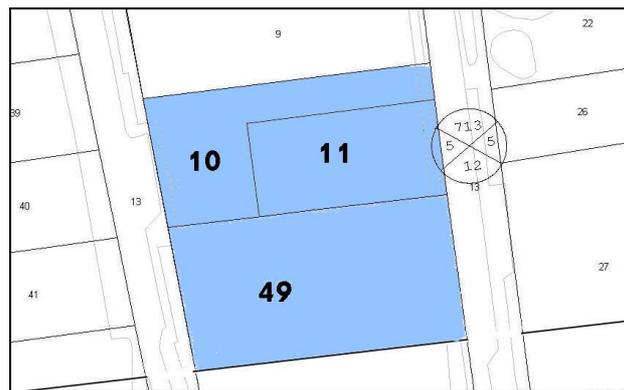
הרווח הנובע מהשותפות הוא לפיכך 400,000 ש"ח = 500,000 ש"ח - 300,000 ש"ח - 1,200,000 ש"ח  
 חלוקת הרווח בין 2 השותפים תהיה מחצית<sup>11</sup> לכל אחד לפיכך יחס השותפות או לחלופין המחיר הראוי לחלקות יהיה:

$$\text{חלקה 10} - 500,000 \text{ ש"ח} = 400,000 \text{ ש"ח} \times \frac{400,000 \text{ ש"ח}}{800,000 \text{ ש"ח}} + 300,000 \text{ ש"ח}$$

$$\text{חלקה 11} - 700,000 \text{ ש"ח} = 400,000 \text{ ש"ח} \times \frac{400,000 \text{ ש"ח}}{800,000 \text{ ש"ח}} + 500,000 \text{ ש"ח}$$

**5. דוגמה ב':**

חלקות 10, 11 ו-49 מתאחדות לצורך הקמת מיזם משותף:



להלן נתוני החלקות:

החלקה	ייעוד	שטח במ"ר	שווי שוק	הערות
חלקה 10	מגורים ג'	450	₪ 300,000	בחלקה קיימת מגבלת קווי בניין
חלקה 11	מגורים ג'	550	₪ 500,000	
חלקה 49	מגורים ג'	1,000	₪ 1,200,000	חלקה נוחה לבינוי

שווי המגרש המאוחד (חלקה 10+11+49) הוא 2,600,000 ₪.

<sup>11</sup> התרומה השולית לכל אחת מהחלקות היא 400,000 ₪ והיא מחצית מסך התרומות השוליות – 800,000 ₪.

ללא חלקה 11 לא ניתן לבצע את האיחוד. לכן תרומתה השולית לרווח היא מלאה :

$$600,000 \text{ ש"ח} = 1,200,000 \text{ ש"ח} + 500,000 \text{ ש"ח} + 300,000 \text{ ש"ח} - 2,600,000 \text{ ש"ח}$$

אם תפרוש חלקה 10 יוכלו 11+49 להתאחד אולם בצד איחוד זה תהיה תרומה קטנה (אם בכלל).

נניח שהשווי המאוחד לחלקות 11,49 הוא - 1,800,000 ₪. תרומתה השולית של חלקה 10 תהיה :

$$500,000 \text{ ש"ח} = 1,800,000 \text{ ש"ח} + 300,000 \text{ ש"ח} - 2,600,000 \text{ ש"ח}$$

תרומתה השולית של חלקה 49 לאיחוד :

$$200,000 \text{ ש"ח} = 1,200,000 \text{ ש"ח} + 1,200,000 \text{ ש"ח} - 2,600,000 \text{ ש"ח}$$

לפיכך, סכום התרומות השוליות לכל המשתתפים הינו :

$$1,300,000 \text{ ש"ח} = 200,000 \text{ ש"ח} + 500,000 \text{ ש"ח} + 600,000 \text{ ש"ח}$$

כעת נוכל לחשב את תרומת כל חלקה לשותפות ולחלק את רווחי השותפות על פיהן :

חלקה	תרומה שולית לשותפות	החלק בתרומה באחוזים	החלק בתרומה בתרומה	שווי לבעלים לאחר האיחוד
חלקה 10	₪ 500,000	38.5%	₪ 230,769	₪ 530,769
חלקה 11	₪ 600,000	46.2%	₪ 276,923	₪ 776,923
חלקה 49	₪ 200,000	15.4%	₪ 92,308	₪ 1,292,308
<b>סה"כ</b>	<b>₪ 1,300,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>₪ 600,000</b>	<b>₪ 2,600,000</b>

אם יחולק הרווח על פי הכללים הנהוגים בתכנית איחוד וחלוקה יהיה הפתרון לא יעיל (שאינו נקודת שווי משקל כלכלית) והראייה לכך היא, שלמרות כדאיות השותפות של שלושת החלקות, יבחרו בעלי חלקות 10,11 להוציא מהשותפות את חלקה 49 מאחר והיא מקטינה את הרווח הכולל שלהם.

#### 6. דוגמה ג' :

על חלקה המיועדת להקמת בניין מגורים רווי בנוי בית חד קומתי ישן שאותו מחזיק שוכר. תקופת השכירות מסתיימת בעוד 12 שנים.

שווי זכות הבעלות המלאה בחלקה כריקה ופנויה - 1,000,000 ₪

שווי זכות השכירות (דמי השכירות ל- 12 השנים שולמו מראש) - 200,000 ₪

שווי זכות הבעלות בכפוף לקיומו של המחזיק - 450,000 ₪

הרווח לצדדים מאיחוד הזכויות :  $350,000 \text{ ש"ח} = 450,000 \text{ ש"ח} - 200,000 \text{ ש"ח} - 1,000,000 \text{ ש"ח}$

לפיכך המחיר הראוי עסקת למכר זכויות משלימות ביניהם תהיה כדלקמן :

מחיר רכישת זכות השכירות ע"י הבעלים :

$$375,000 \text{ ש"ח} = 350,000 \text{ ש"ח} \times \frac{350,000 \text{ ש"ח}}{700,000 \text{ ש"ח}} + 200,000 \text{ ש"ח}$$

$$625,000 \text{ ש"ח} = 450,000 \text{ ש"ח} + \frac{350,000 \text{ ש"ח}}{700,000 \text{ ש"ח}} \times 350,000 \text{ ש"ח}$$

לחלופין יוכלו הבעלים והשוכר להיות שותפים בחלקה כריקה ופנויה ביחס של 37.5% : 62.5%.

פברואר 2017

## קווים מנחים<sup>1</sup>

### פרק ה': התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל<sup>2</sup>

#### 1. כללי

הפיתוח הסביבתי<sup>3</sup> הנו התשתית העירונית שמחוץ לגבולות המגרשים הסחירים, כגון דרכים, צנרת מים צנרת ביוב, פיתוח של המגרשים הציבוריים וכיוצא באלה.

בשומות מקרקעין הנערכות לרמ"י נדרשת התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי"<sup>4</sup> וזאת בדרך כלל במטרה לנכותן משווי השוק לשם קבלת ערך "שווי הקרקע ללא פיתוח". ככלל, יבוצעו תחשיבי השומה וההתאמות לשווי הקרקע בהתייחס לשווי הקרקע כמפותחת ורק לאחר מכן יופחתו עלויות הפיתוח המתייחסות לנכס הנישום.

הוצאות הפיתוח נשוא פרק זה אינן כוללות עלויות פיתוח בתוך תחומי המגרשים<sup>5</sup>.

#### 2. המרכיבים הנכללים בפיתוח הסביבתי

מלאכות הפיתוח הסביבתי במתחם קרקע עירוני כוללות בדרך כלל פיתוח צמוד כדלהלן:

- א. סלילת דרכים (עבודות עפר בדרכים הציבוריות, תימוך, הנחת מצעים, סלילת אספלט, הנחת אבני שפה, סלילת מדרכות, סימון ותימרור, גינון וריהוט רחוב).
- ב. מערכות תשתית (ניקוז, אספקת מים, הולכת ביוב, תאורת רחוב וכיוצא באלה).
- ג. הכנה להנחת תשתיות תקשורת וחשמל (גומחות והנחת שרולים להעברת חוטי החוצה דרכים).
- ד. פיתוח שצ"פ אינטנסיבי (עבודות עפר, שבילים, ריהוט גן, מתקני משחק, גינון ותאורה).
- ה. פיתוח שצ"פ אקסטנסיבי (בדרך כלל יכול עבודות עפר ונטיעות עם או ללא השקייה בלבד).
- ו. מתקנים הנדסיים.

בהוצאות הפיתוח הסביבתי לא נכללות הוצאות פריסת תשתיות החשמל והתקשורת שנושאות בהן חברת החשמל, חברות הכבלים, בזק וכו'. הוצאות אלה ממומנות במסגרת חוזה השרות למחזיקים בנכסים (אגרת חיבור ודמי שימוש).

1 מסמך זה מחליף קווים מנחים בנושא הנדון אשר פורסמו בחודש אוקטובר 2008 וכן מבטל עדכון לעניין "מטלות ציבוריות" שפורסם בחודש דצמבר 2011, התייחסות לעניין "מטלות ציבוריות" תועבר ותוטמע בפרק "כה" לקווים המנחים.

2 מתאים גם לשומות הנערכות למזמינים אחרים, בשינויים המתבקשים.

3 מכונה גם "פיתוח צמוד" או "פיתוח תשתית עירונית".

4 מכונה בקיצור "הוצאות פיתוח" וגם "עלויות הפיתוח" או "מרכיב הפיתוח".

5 עבודות אלה נקראות "פיתוח חצר" והנן למעשה חלק מעלויות הבנייה.

### 3. החיוב בהוצאות הפיתוח הסביבתי

- תכנית בניין עיר מגדירה שימושי קרקע משני סוגים עיקריים:
- "צרכני פיתוח" - מגרשים ביעוד עסקי או סחיר: מגורים, תעסוקה, מוסדות סחירים וכיו"ב.
  - "מחוללי פיתוח" - דרכים, שצ"פים, שטחים למתקנים הנדסיים וכיו"ב.
- המגרשים צרכני הפיתוח מחוייבים בהוצאות פיתוח של המגרשים מחוללי הפיתוח.<sup>6</sup>

### 4. פיתוח סביבתי באמצעות אגרות והיטלים

בדרך כלל החיוב בהוצאות הפיתוח נעשה על פי תעריפים קבועים למ"ר קרקע ולמ"ר/מ"ק מבנה כמופיע בחוקי העזר של הרשויות המוניציפליות (בכל רשות תעריפים וכללי חישוב שונים), ותשלומו נדרש בעת מתן היתר בניה.

במקרים מסויימים, כאשר חוקי העזר מאפשרים זאת, יכולה הרשות לחייב בגין פיתוח באופן יזום על ידה (ללא קשר לבקשה להיתר או לשווק מתחם חדש).

### 5. פיתוח סביבתי באמצעות תקציב פרויקט מאושר

על פי רוב, במתחמים חדשים המשווקים על ידי רמ"י או על ידי משרד הבינוי והשיכון, עשויות להיקבע הוצאות פיתוח שונות מאלה שנקבעו בחוקי העזר (כאמור בסעיף 4 לעיל) וזאת על בסיס "אמדן הוצאות הפיתוח" שיקבע באמצעות תחשיב פרטני לאותו המתחם (להלן – "תקציב הפרויקט"). במתחמים אלה תבוצענה בד"כ עבודות הפיתוח באמצעות גורם מפתח (משרד ממשלתי/חברה/רשות), והתשלום בגין הפיתוח המלא ידרש כבר בעת שיווק המתחם. כמו כן, במקרים אלה צפוי שינתן פטור מלא או חלקי מתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית לפי חוקי העזר.

### השתה של הוצאות הפיתוח הסביבתי על בסיס אמדן במתחמים חדשים:

- תחשיב ההשתה של הוצאות הפיתוח אשר מבצעים הגורמים המפתחים מתבצע בשני שלבים:
- **שלב הראשון:** ביצוע אמדן לעלות הפיתוח במתחם מוגדר וזאת בהתחשב ברמת הפיתוח המתוכננת, בטופוגרפיה (שיפוע הקרקע), סוג הקרקע ומטרדים, ככל שנדרש טיפול לצימצום או הסרתם.
  - **שלב שני:** חלוקה של העלויות החזויות למגרשים במתחם וזאת על פי הכללים השכיחים הבאים<sup>7</sup>:
    - א. הוצאות הפיתוח יושתו על המגרשים "צרכני הפיתוח" בלבד.
    - ב. יקבע חיוב נפרד ומצטבר לשטח הקרקע ולשטח הבנוי<sup>8</sup>.

### 6. התייחסות להוצאות הפיתוח הסביבתי בשומת מקרקעין עבור רמ"י

הוצאות הפיתוח הסביבתי תובאנה בחשבון בשומת מקרקעין בדרך כלל לצורך ניכויין משווי השוק של הנכס כמפותח וזאת בהתאם למטרת השומה ולמצב הפיתוח הקיים בנכס. ככלל, משומת המקרקעין

6 ברוב המקרים במניין השטחים ייצרני הפיתוח לא נכללים מגרשים המיועדים למבני ציבור חובה (כגון גני ילדים ובתי ספר).

7 כללים אלה שימשו בדרך כלל גם בקביעת טבלאות הפיתוח שבחוקי העזר ברשויות השונות.

8 וזאת בכדי לקבוע שיעור השתתפות יחסי העולה ככל ששטח המגרש גדל וככל שהשטח הבנוי בו גדל (ובכך לשקף את אינטנסיביות השימוש בתשתיות העירוניות).

הכוללת פיתוח יופחתו באופן אריתמטי עלויות פיתוח סביבתי לפי מדרג הקדימות הבא :

- א. לנכסים בסביבה בה מתבצע פיתוח באמצעות תקציב פרויקט מאושר<sup>9</sup> ונתון זה סופק ע"י מזמין השומה ברמ"י, ישתמש השמאי בסכום הפיתוח המיוחס לנכס הנשום<sup>10</sup> שסופק ע"י המזמין.
- ב. בנכסים אשר לא נכללים בתנאי סעיף א דלעיל והמצויים בסביבה בה מתבצע פיתוח באמצעות אגרות והיטלים, יחושבו במידת האפשר<sup>11</sup> הוצאות הפיתוח על פי חוקי העזר העירוניים העדכניים<sup>12</sup>. השמאי יציג חישוב.
- ג. בשומות לנכסים שלגביהם לא קיים מידע בהתאם לסעיפים א' או ב' דלעיל - יחושבו הוצאות הפיתוח הנורמטיביות כפי שיפורט בטבלה שבסעיף 7 להלן<sup>13</sup>. השמאי יציג חישוב.
- ד. בסמוך לנתון הפיתוח הנקוב בגוף השומה יירשם המקור לנתון הפיתוח (חלופה א', ב', או ג'), ותצורף אסמכתא.

**7. עלויות פיתוח נורמטיביות<sup>14</sup> (מדד דצמבר 2016)**

ייעוד	יחוס עלות פיתוח	רמה חלקית <sup>15</sup>	רמה רגילה	רמה משופרת
א	ב	ג	ד	ה
1 מגורים צמודי קרקע	עלות לכל מ"ר קרקע	110 ₪	130 ₪	155 ₪
	עלות לכל מ"ר מבונה	260 ₪	310 ₪	360 ₪
2 מגורים בנייה רוויה	עלות לכל מ"ר קרקע	-	-	-
	עלות לכל מ"ר מבונה	350 ₪	500 ₪	600 ₪
3 תעשייה	עלות לכל דונם (עבור 0% עד 100% ניצול)	80,000 ₪	150,000 ₪	210,000 ₪
	עלות לכל מ"ר מבונה נוסף (העולה על 100% ניצול)	70 ₪	135 ₪	225 ₪
4 משרדים ותעשייה עתירת ידע	עלות לכל מ"ר קרקע	-	-	-
	עלות לכל מ"ר מבונה	350 ₪	500 ₪	600 ₪
5 מסחר	עלות לכל מ"ר קרקע	80 ₪	110 ₪	115 ₪
	עלות לכל מ"ר מבונה	190 ₪	250 ₪	270 ₪
6 מתחמי פעילות מבודדים	עלות לכל מ"ר דרך המובילה אל המתחם	30 ₪	80 ₪	200 ₪
	נחלה/משק (סכום כולל)	120,000 ₪	150,000 ₪	180,000 ₪
7 משקי עזר ונחלות (למרכיב המגורים בלבד)	עלות נוספת לכל מ"ר קרקע בחלקת המגורים מעל 2.5 דונם	25 ₪	30 ₪	35 ₪
	עלות נוספת לכל מ"ר מבונה העולה על 375 מ"ר	160 ₪	210 ₪	250 ₪
8 כל ייעוד אחר	עלות לכל מ"ר קרקע	70 ₪	100 ₪	115 ₪
	עלות לכל מ"ר מבונה	155 ₪	220 ₪	250 ₪

9 בנסיבות מסוימות אומדן זה עשוי להיות שונה מתוצאות חישובי הפיתוח על פי סעיפים 6 ב' או ג'.  
 10 ניתן להשתמש בנתונים שנקבעו עד 5 שנים קודם למועד הקובע תוך הצמדתם למדד רלוונטי כפי שיפורט להלן.  
 11 באזורים מסוימים קיים קושי בקביעת הוצאות הפיתוח על בסיס חוקי העזר זאת מאחר והם אינם ברורים, אינם עדכניים או שלא קיימים.  
 12 חוקי העזר בכל הרשויות מצויים באתר משרד הפנים <http://www.moin.gov.il>. בתפריט "רשויות מקומיות"/"חוקי עזר". כלל, היטלי הפיתוח המקובלים לצורך החישוב כוללים: היטל הקמה (מים וביוב), סלילה, תיעול מדרכות וכבישים.  
 13 ערכי הפיתוח הנורמטיבי נקבעו על בסיס עבודת סקר שנערכה ע"י אגף הפיתוח ברמ"י ויעודכנו מדי תקופה.  
 14 חישוב עלויות הפיתוח הנורמטיביות יבוצע בהתאם לטבלה דלהלן. לפי ייעוד הנכס תחושב עבורו עלות הפיתוח מהשורה המתאימה.  
 15 לתיאור מרכיבי רמת הפיתוח – ראו נספח א'.

### הערות לטבלה:

- א. טבלה זו מציגה ערכים ממוצעים לכל הארץ.
- ב. הערכים הנקובים בטבלה לכל מ"ר מבונה מתייחסים לשטח עיקרי + שטח שירות עילי (סה"כ שטחי שירות לחישוב לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי, אם שטחי השירות עולים על 30% כאמור, אין לחשב לגביהם עלויות פיתוח נוספות).
- ג. שטחי שירות תת קרקעיים לא יובאו בחשבון לעניין זה.
- ד. הערכים בטבלה נכונים עד לשיפוע קרקע של 20%. מעל שיפוע זה תחושב תוספת של 10%.
- ה. דוגמה למתחמי פעילות מבודדים: מט"שים, מתקנים הנדסיים, מאגרי איגום מים, מטמנות, מחצבות, מתקני קומפוסט, חוות בודדים ושטחי התארגנות.

### 8. מע"מ

ככלל, אגרות הפיתוח המשולמות על פי חוקי העזר לא ניתנות לזיכוי במע"מ (ככל אגרה). הוצאות פיתוח אשר משולמות לחברה מפתחת (גם אם זו מפיקה חשבונית מס בגינה) אינן ניתנות לזיכוי במע"מ מאחר והן מהוות חלף אגרה/היטל, לפיכך:

**בנכסים פרטיים** לגביהם קיים שוק של קונים שאינם עוסקים מורשים (כדוגמת מגרש לבניית בית חד משפחתי) הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע כולל מע"מ<sup>16</sup>.

**בנכסים עסקיים** לגביהם קיים שוק של קונים שהם עוסקים מורשים (כדוגמת קרקע למסחר): הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע ללא מע"מ.

### 9. הצמדה למדד

- א. הוצאות הפיתוח לפי תקציב פרויקט מאושר כמופיע בסעיף 6א' לעיל יוצמדו למדד **תשומות הבניה**.
- ב. הוצאות הפיתוח על פי חוקי העזר העירוניים לפי סעיף 6ב' לעיל יוצמדו למדד **המחירים לצרכן**.
- ג. הוצאות הפיתוח הנורמטיביות לפי סעיף 6ג' לעיל יוצמדו למדד **תשומות הבניה** של חודש דצמבר 2016 (פורסם ב 15/1/2017).

### 10. עלות פיתוח דחוייה

בפרוייקטים בהם נקבע שווי הקרקע כדחוי ועלויות הפיתוח צפויות להיות משולמות רק בעתיד תבוצע הפחתה בגין דחוייה גם על עלויות הפיתוח.

### 11. תחילה: מסמך זה יכנס לתוקף החל מיום 01.02.2017.

ט ל אלדרוטי  
השמאי הממשלתי הראשי

16 בתקן מספר 3 לתקינה השמאית סעיף מספר 5, נקבע סדר ההפחתות לקביעת שווי הקרקע ב"גישת העלות". האמור אינו סותר את התקן שכן התקן מתייחס לשווי קרקע מפותחת בלבד. 'צוין כי אגרות הבנייה המצוינות שם כחלק מעלות ההקמה אינן חלק מעלויות הפיתוח.

- נספח א': תאור רמת הפיתוח לצורך קביעת הפיתוח הנורמטיבי בטבלה שבסעיף 7.  
נספח ב': דוגמת הנחייה להפחתת פיתוח לפי בקר פיתוח בפניית רמ"י כאמור בסעיף 6א<sup>17</sup>.  
נספח ג': דוגמת חישוב אגרות והיטלים כאמור בסעיף 6ב.  
נספח ד': דוגמת חישוב פיתוח נורמטיבי כאמור בסעיף 6ג.

---

17 יכול שהדוגמה תשתנה מזמן לזמן ובלבד שתכלול את נתוני זיהוי הנכס, עלות הפיתוח, זהות הבקר ותאריך.

**נספח א': תאור רמת הפיתוח לצורך קביעת עלות הפיתוח הנורמטיבי בטבלה שבסעיף 7**

תאור / רמת פיתוח	רמה חלקית	רמה רגילה	רמה משופרת
א'	ב'	ג'	ד'
לכל השימושים - (למעט מתחמי פעילות מבודדים)	עבודות עפר ביצוע עבודות עפר בשטחים הציבוריים	בהתאם לתיאור "רמה חלקית" (עמודה ב') <u>ובנוסף:</u>	בהתאם לתיאור "רמה רגילה" (עמודה ג') <u>ובנוסף:</u>
	<u>קירות תומכים</u> ביצוע קירות כובד תומכי כביש בלבד, חיפוי קירות סטנדרטי באבן פראית, מעקות סטנדרטיים או גדרות סטנדרטיים	<u>קירות תומכים</u> כמו בעמודה ב'	<u>קירות תומכים</u> קירות מבטון מזוין, חיפוי הקירות באבן חמי/כורכרית/גזית/טובה או שווה ערך, ביצוע מעקות דקורטיביים
	<u>כבישים וחיפויים</u> כבישי אספלט, מדרכות אספלט/אבן משתלבת לפחות בצד אחד של הכביש	<u>כבישים וחיפויים</u> מדרכות מאספלט או מחופות בריצוף אבן משתלבת רגילה או אחרת משני צדי הכביש, אספלט ברצועת החניה, כיכרות ברמת פיתוח טובה	<u>כבישים וחיפויים</u> מדרכות מחופות בריצוף משופר כגון מאבן יפן/כורכרית/לידו או שווה ערך, ריצוף רצועת החנייה בכבישים, איי תנועה, כיכרות הכוללות אלמנטים עיצוביים
	<u>ניקוז, תאורה, ביוב ומים</u> ניקוז נגר עילי, תעלות, מוצאי ניקוז תאורה עם חווט עילי ביוב ומים - הכנות עד לראש שטח	<u>ניקוז, תאורה, ביוב ומים</u> ניקוז תת קרקעי תאורה עם חווט תת קרקעי	<u>ניקוז, תאורה, ביוב ומים</u> עמודי תאורה דקורטיביים מיוחדים
	<u>גינון ונוף ברחובות</u> ללא ריהוט רחוב או ריהוט בסיסי, עצים בלבד	<u>גינון ונוף ברחובות</u> ריהוט גן סטנדרטי, עצים וגינון חלקי	<u>גינון ונוף ברחובות</u> גינון מעורב בחלקו עצים צעירים ובחלקו עצים בוגרים פרגולות בשטחים הפתוחים, צמחייה עשירה, פיזור ספסלים, אשפתונים וגינון אי תנועה, כיכרות וצמתים
	<u>שצ"פים באזורי מגורים</u> שצ"פים מועטים הכוללים מתקני משחק בסיסיים	<u>שצ"פים באזורי מגורים</u> שצ"פים הכוללים מתקני משחק חלקם בסיסיים וחלקם משופרים	<u>שצ"פים באזורי מגורים</u> בשצפ"ים מתקני משחק משולבים בינוניים וגדולים כולל ריצוף מתקנים בגומי
למתחמי פעילות מבודדים	דרך עפר ללא תאורה	כביש אספלט ללא תאורה	כביש אספלט כולל שוליים וכולל תאורה

**נספח ב': דוגמת הנחייה להפחתת פיתוח לפי בקר, כאמור בסעיף 6א.**

לכבוד  
 מזמין השומה  
 תיאור התפקיד  
 כתובת דוא"ל

**עלויות פיתוח להפחתה מהשומה**

סוג השומה: **שומה ראשונה**

**1. זיהוי הנכס/ים**

תב"ע
גוש
ישוב
כתובת

שטח כולל	חלקה			מגרש	מס' נכס
	תת חלקה	חלקיות	חלקה		
1,111 מ"ר	1	בשלמות	11	111	1

**2. מטרת השומה – הפעילות העסקית לשמה נדרשת השומה**

גביית דמי חכירה בהקצאת קרקע ללא מכרז

**3. חלופות השומה – הערכים המבוקשים בשומה**

מס'	מועד קובע	ייעוד הנכס	השימוש בנכס	תיאור החלופה	עלויות פיתוח להפחתה בשומה
1	מועד הזמנת השומה	מגורים	-	אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת תב"ע	00.00 ש"ח
<u>הערות:</u>					

**4. מסמכים מצורפים**

מס' סידורי	סוג המסמך	תאור
1	PDF	קובץ חישוב עלויות

שם הבקר
מרחב
חתימה

העתק:  
 שמאי המרחב  
 שמאי המאגר  
 מהנדסת הבקרה

### נספח ג': דוגמת חישוב אגרות והיטלים כאמור בסעיף 6ב.

דוגמה לחישוב מלוא היטלי הפיתוח - קרקע למגורים בעיר גדולה במרכז הארץ, בשטח של 1,000 מ"ר עם קיבולת בניה מרבית (עיקרי + שרות על קרקעי) של 2,250 מ"ר<sup>18</sup>.

שטח קרקע במ"ר / תעריף ההיטל	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
99 ₪	15 ₪	0.0 ₪		
1,000	99,000 ₪	15,000 ₪	0.0 ₪	<b>114,000 ₪</b>

שטח מבונה במ"ר / תעריף ההיטל	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
188 ₪	32 ₪	120 ₪		
2,250	423,000 ₪	72,000 ₪	270,000 ₪	<b>765,000 ₪</b>

₪ 114,000  
 ₪ 765,000  
**₪ 879,000**

סה"כ תעריף לקרקע:  
 סה"כ תעריף לשטח מבונה:  
 סה"כ כללי:

18 הנתונים המובאים לעיל הנם תיאורטיים ויש לבדוק התעריפים בכל מקרה לגופו.

## נספח ד': דוגמת חישוב פיתוח נורמטיבי כאמור בסעיף 6.ג.

אותה הדוגמה אך בחישוב עלויות פיתוח נורמטיביות .

רמה משופרת	רמה רגילה	רמה חלקית	יחוס עלות פיתוח	ייעוד
ה	ד	ג	ב	א
-	-	-	עלות לכל מ"ר קרקע	מגורים
₪ 600	₪ 500	₪ 350	עלות לכל מ"ר מבונה	בנייה רוויה

1,000	שטח מגרש במ"ר :
₪ 0	עלות לכל מ"ר קרקע :
2,250	שטח מבונה במ"ר :
₪ 500	עלות לכל מ"ר מבונה (בהנחת רמה רגילה) :
₪ 1,125,000	סה"כ :

## נספח ה': דוגמה חישובית - חילוף רכיב הקרקע, תוך התייחסות לגורם המע"מ והפיתוח

### 1. כללי:

פעולת החילוף נועדה לקביעת שווי רכיב הקרקע מתוך השווי הבנוי ולצורך כך מדמה חשיבת שוק של יזם. לפיכך בשומות הנערכות בגישת החילוף, כאשר השמאי נדרש לשום את שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (בדרך כלל בשומות עבור רמ"י), נדרשת התייחסות נפרדת ע"פ סוג הנכס הנישום, כמוסבר בסעיף 8 לעיל.

לפיכך, מאחר ולא ניתן להזדכות על רכיב המע"מ בגין עלויות הפיתוח, הרי שבנכסים פרטיים יש להפחית<sup>19</sup> מע"מ משווי הקרקע לאחר ניכוי הוצאות הפיתוח. מנגד, בנכס עסקי, שהתמורה בגין מכירתו אינה כוללת מע"מ, יש להפחית את עלויות הפיתוח משווי הקרקע המפותחת.

### שלבי החילוף יהיו בהתאם לדוגמאות הבאות:

(הערכים, שיעורי המע"מ והיזמות הינם לצורך ההדגמה בלבד)

#### 2.1 חילוף רכיב הקרקע – הנכס המוערך הינו נכס עסקי או ציבורי

מחיר מכירה כולל מע"מ (למשל חילוף שווי דירת מגורים לצורך קביעת שווי קרקע לבנייה רוויה)			הערה 1: דיווח עיסקאות מכר כולל מע"מ בדירות חדשות או מגלם מע"מ בדירות יד שנייה הערה 2: כאשר השומה נערכת למגרש לבניה רוויה למגורים אין הבדל אם עסקאות ההשוואה (דירות המגורים) הן בין קבלן לפרטיים או בין פרטיים.	2,340,000 ₪
מחיר מכירה: 1. דירות מגורים - בניכוי מע"מ. 2. נכסים מסחריים - (מדווחים כערך ללא מע"מ).				2,000,000 ₪
בניכוי יזמות	15%		שיעור היזמות בהתאמה לסוג נכס ההשוואה	1,739,130 ₪
בניכוי עלויות הבניה (עלויות בניה שאינן כוללות מע"מ)	1,000,000 ₪		ערך זה הינו שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	739,130 ₪
בניכוי הוצאות הפיתוח	150,000 ₪		ערך זה הינו שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	589,130 ₪

19 ניכוי המע"מ נעשה בשומות עבור רמ"י לצורך ביצוע העסקה. בעת ביצוע העסקה רמ"י מוסיפה את רכיב המע"מ כרכיב נפרד, לצורך העברת התקבול בגינו לשלטונות מע"מ.

2.2 חילוץ רכיב הקרקע – הנכס המוערך הוא בשוק של פרטיים

יש לראות בערך השוק כמגלם מע"מ, אף אם העיסקה פטורה ממע"מ.	2,000,000 ₪		מחיר מכירה כולל מע"מ או מגלם מע"מ (למשל חילוץ שווי בית מגורים לצורך קביעת שווי הקרקע בבניה עצמית)
	1,886,792 ₪	6%	בניכוי יזמות
ערך זה הינו שווי הקרקע כולל פיתוח ומגלם מע"מ	716,792 ₪	1,170,000 ₪	בניכוי עלויות הבניה (עלויות בניה הכוללות מע"מ)
ערך זה הינו שווי הקרקע ללא פיתוח ומגלם מע"מ	566,792 ₪	150,000 ₪	בניכוי הוצאות הפיתוח
ערך זה הינו שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	484,438 ₪	17%	בניכוי מע"מ

1. התאמות:

כדי לדמות את חשיבת השוק, יש לבצע את ההתאמות (כגון זמן, מיקום, זכויות בניה וכו') על נתון ההשוואה, שהינו המוצר הנמכר בשוק, דהיינו קרקע או מגרש בנוי<sup>20</sup>.  
 כאשר ההתאמות נעשות על קרקע פנויה ההתאמות תעשינה בהתאמה לסוג הנכס הנישום:  
 - בנכסים עיסקיים: ההתאמות תופעלנה על שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ.  
 - בנכסים פרטיים: ההתאמות תופעלנה על שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ.

הוצאות הפיתוח אשר יופחתו בהמשך התחשיב תהיינה הוצאות הפיתוח בנכס הנשום.

אוהד עיני

השמאי הממשלתי הראשי

20 כלומר יש להתאים את מקור ההתאמה לנכס ההשוואה. לדוגמא: אם נדרשת התאמת מועד ונכס ההשוואה הינו קרקע, מקור ההתאמה יהיה מבוסס על השתנות המחירים בקרקעות ולא על מדד השתנות מחירי נכסים בנויים.  
 (ניתן להיעזר במדד קיים (מפורסם) כדי לייצר מדד מתאים, שאינו קיים).

דצמבר 2008

## קווים מנחים

### פרק ו': שומת דמי השכירות הראויים למקבצי דיור

#### 1. רקע כללי

מקבץ דיור הוא נכס אשר הועמד לרשות משרד הקליטה לצורך הפעלתו כמרכז מגורים לעולים חדשים מחוסרי אמצעים, בעיקר קשישים המסוגלים לקיים משק בית עצמאי. הצורך בהקמתם של מקבצי הדיור נבע מגידול במספרם המוחלט של עולים הזקוקים לסיוע במציאת פתרון דיור בראשית שנות התשעים עם בואם של גלי העלייה ממדינות חבר העמים.

#### 2. מאפיינים פיזיים של מבנה מקבץ הדיור

מקבץ דיור הוא בדרך כלל בניין רווי בודד המחולק פונקציונאלית לדירות נפרדות, קטנות, עצמאיות הכוללות שרותים, מקלחת ומטבחון. הבניין כולל שטחי שרות ייחודיים, שמשמשים כאולם לפעילות חברתית (ששטחו 1 מ"ר לפחות ליחיד), משרד קבלה, חדר לשומר, מרחבים מוגנים, מעברים, חדרי מדרגות וכו' זאת בהתאם לדרישות ולמפרט משרד הקליטה. מספר הדירות במקבץ דיור טיפוסי הוא בדרך כלל בין 60 ל-200<sup>1</sup> כאשר מרבית הדירות הן דירות חדר והיתרה דירות בנות שני חדרים. השטח<sup>2</sup> השכיח של דירת חדר הוא כ- 25 מ"ר. השטח השכיח של דירת שני חדרים הוא כ- 36 מ"ר. יחס ברוטו נטו בבניין נע בטווח של 0.26 - 0.56 מ"ר לכל מ"ר דירת<sup>3</sup>.

1 קיימים מקבצי דיור ספורים החורגים מטווח זה.  
2 הגדרת שטח דירה במקבץ דיור היא בדרך כלל לפי השטח התחום בין קירות החוץ שלה (ללא השטח שמתחת לקיר החיצוני) וזאת בשונה מההגדרה המקובלת לשטח דירת מגורים.  
3 במניין שטחי השירות לא נכללו חניות בנויות ככל שקיימות.

### 3. מאפיינים תכנוניים של מבנה מקבץ הדיור

מקבצי הדיור בנויים על קרקע ביעודים שונים: מגורים, מלונאות, דיור מוגן, בית אבות, משרדים, תעשייה, קרקע למקבץ דיור ועוד. בחלק ממקבצי הדיור מכירה הרשויות המקומיות בשימוש כתואם תב"ע ובחלק דורשות הסדרה של שימוש חורג, שכרוכה לעיתים בתשלום היטל השבחה.

### 4. מאפייני ההתקשרות החוזית בין הבעלים לבין מדינת ישראל

ההתקשרות הראשונה בין המדינה לבין היזם להשכרת מקבץ דיור היא באמצעות מכרז. בהתקשרות זו היזם מתחייב להקים את מקבץ הדיור ולהעמידו לשימוש המדינה בדרך כלל לתקופה של 5 שנים עם אופציה, למדינה בלבד, להארכת ההתקשרות ל- 5 שנים נוספות. היזם מתחייב למסור את המקבץ, כאשר הוא ראוי לאיכלוס ולכן מחויב בנוסף לעבודות הבניה הרגילות המקובלות בבניה רוויה למגורים להתקין מערכת מיזוג אוויר ובחלק מהשטחים המשותפים (בחלק מהחוזים היזם נדרש להתקין מזגנים גם בדירות) ולשאת בעלות חיבורי מים, וחשמל. בתקופת השכירות היזם נהנה משלושה זרמי תשלומים נפרדים:

א. דמי השכירות למבנה הצמודים למדד המחירים לצרכן ומשולמים על ידי המדינה ועל ידי הדיירים<sup>4</sup> גם על דירות ריקות.<sup>5</sup>

ב. דמי ניהול קבועים<sup>6</sup> המשולמים על ידי המדינה עבור שירותי ניקיון, תחזוקת השטחים המשותפים, מיזוג אוויר, צביעת דירות בעת החלפת דייר, מוקדן בשעות היום והלילה, שרותי שמירה, וכיו"ב. בחלק מהמקבצים תשלום זה מכסה גם חשבונות הוצאות שוטפים: ארנונה, מים, חשמל, הסקה.

ג. תשלום שמקבל היזם מהדיירים ישירות עבור שירותים נוספים שהוא מוכר להם ושהמדינה אינה צד להם: שרותי כביסה, מכירת מנות מזון וכיו"ב.

### 5. עקרונות להערכת דמי השכירות הראויים למבנה

דמי השכירות הראויים שיחושבו בשומה הם התשלום בעבור המבנה ללא תחזוקה וניהול. בראייתו של היזם, הנכס הוא נכס עסקי מניב (בדומה לנכסי משרדים, תעשייה ומסחר), אשר מושכר בשלמות למדינה בהתאם לתנאי ההתקשרות ולמפרט, שהוגדרו על ידה לתקופה קצובה (זאת על אף שהשימוש בו הינו למגורים). דמי השכירות הראויים בנכס זה יהיו לפיכך אותם דמי שכירות הוגנים<sup>7</sup> אשר מקנים ליזם רווח טבעי ומקובל בהשכרה של נכסי מקרקעין מניבים אחרים בכפוף להתאמות ייחודיות הקשורות בסוג ההתקשרות ובטיב השוכרת. לפיכך, ההתייחסות השמאית/כלכלית אל שאלת גובה דמי השכירות הראויים בנכס תהיה כזו שמכמתת את היתרונות והחסרונות שבהשכרת הנכס למטרת מקבץ דיור ביחס למטרת שכירות אחרת של נכס מניב בשוק העסקי הפרטי (בין שוכרים ומשכירים פרטיים בנכסים עסקיים).

4 במועד כתיבת מסמך זה נדרשים הדיירים לשלם כ- 900 ₪ לחודש ואת היתרה משלמת המדינה.

5 התשלום משולם אחת לרבעון (בדרך כלל בסוף הרבעון).

6 דמי הניהול משולמים לבעלים בדרך יחד עם דמי השכירות בתשלום רבעוני אחד.

7 תשלום נמוך מדמי השכירות ההוגנים יביאו את היזם להעדיף השקעה בשוק הנכסים המניבים הפרטיים ותשלום גבוה מדמי השכירות ההוגנים יביא ליזם רווח שמעל למקובל בשוק הנכסים המניבים.

דמי השכירות ייקבעו על פי עקרון התשואה הכלכלית הראויה להשקעה הכספית הכוללת בהקמה ובהכשרה של המיזם למטרת השכירות הייחודית ויכללו שלושה מרכיבים:

א. תשואה ראויה על הנכס כנכס מניב.

ב. החזר של היטל השבחה לשימוש חורג למשך תקופת ההתקשרות (והוצאות מתכלות אחרות הכרוכות בשימוש החורג).

ג. פיצוי עבור מרכיב סיכון ייחודי שבו נושא היזם מעצם התקשרותו בחוזה לתקופה קצובה לנכס המותאם פיזית לצרכי שוכרת אחת (מונופסון) של אי חידוש תקופת השכירות. למעשה, היזם עלול בתום תקופת ההתקשרות לשאת בעלות הכרוכה בהסבת המבנה לשימוש אחר (שהוא השימוש המיטבי הצפוי בנכס) ושווקו או השכרתו לשימוש זה בתום תקופת השכירות.

#### **6. שימוש בגישת התשואה**

בחלק קטן ממקבצי הדיוור דמי השכירות נקבעו בהליך של מכרז פומבי שפירסמה המדינה<sup>8</sup>. בשאר המקבצים, דמי השכירות נקבעו על בסיס שומת מקרקעין שנערכה עבור משרד הקליטה (בתום תקופת השכירות הראשונה) והיא אינה תוצאה של מפגש כוחות הביקוש וההיצע בין שוכרים רבים ומשכירים רבים. לפיכך ולנוכח השונוות הרבה בין המקבצים, השימוש בגישת התשואה מוגבל ואפשרי לגבי תוצאות מכרזים למקבצי דיוור אחרים (ככל שקיימים). במקבצים שדמי השכירות שבהם נקבעו על בסיס שומה תהיה ההשוואה לעסקאות שכירות בעלת רמת תוקף נמוכה עוד יותר ובדרך כלל תסייע בבדיקת סבירות של תוצאת השומה בלבד. לא תבוצע השוואה למחירי השכרה של דירות מגורים זאת מאחר ושוק השכירות למגורים ברובו המכריע אינו חייב במס, אינו בדיווח לשלטונות המס ומורכב משוכרים ומשכירים פרטיים בעלי מאפייני תועלת שונים מהתועלות העסקיות.

#### **7. תחשיב של גזירת תשואה ראויה למקבץ דיוור**

לנוכח הקושי ביישום גישת התשואה בשומת דמי השכירות הראויים למקבץ דיוור ייעשה שימוש בתחשיב של גזירת התשואה הראויה לנכס כנכס מניב. בשיטה זו יחושבו דמי השכירות הראויים כחיבור של התשואה למבנה (כולל רכיב הקרקע) + החזר הוצאות לשימוש חורג + פרמיית סיכון לאי חידוש בתום תקופת השכירות.

#### **א. קביעת שיעור התשואה השנתית הראויה**

בשוק הנכסים המניבים (משרדים, תעשייה ונכסים מסחריים) מקובלת תשואה שנעה בטווח שבין 7.5% לבין 10% משווי הנכס זאת בהתאם למצב המשק, רמת הסיכון, הפחת, "שיעור הריבית חסרת הסיכון לטווח ארוך" במועד הקובע ועוד. במקבצי דיוור יש למשכיר יתרון של איתנות פיננסית של השוכרת (המביא להקטנת סיכון) בנוסף קיים

8 לא פורסמו מכרזים למקבצי דיוור מזה ארבע שנים ולפיכך במועד כתיבת קווים מנחים אלה לא קיימים מקבצים שלגביהם דמי השכירות עדכניים שנקבעו בדרך של מכרז.

יתרון לגודל (שוכרת יחידה לשטח של אלפי מ"ר) ויתרון לתשלום דמי שכירות קבועים לפי תפוסה מלאה. יחד עם זאת בנכסים המשמשים כמקבצי דיור קיים פחת פיזי מואץ. לנוכח תנאי ההתקשרות וזהות השוכרת יהיה שיעור התשואה השנתית הראויה דומה לזה המקובל בפרויקטים המושכרים למשרדים ששטחם דומה לשוכרת בטוחה<sup>9</sup>.

ב. חישוב התשואה הנומינלית לנכס כנכס מניב

לצורך מציאת התשואה הראויה תחושב ההשקעה<sup>10</sup> למשכיר שבהקמת מקבץ הדיור בערכים ריאליים למועד הקובע ובניכוי פחת (ולא ההשקעה ההיסטורית המוצמדת או ההשקעה בפועל) על פי העקרונות הבאים:

- את מרכיב הקרקע יש לשום בהתאם לייעודה במועד הקובע עפ"י השימוש המיטבי בה (שאינו בהכרח השווי בשימוש כמקבץ דיור).
- קרקע שייעודה "מקבץ דיור" יש לשום כקרקע למגורים שזכויות הבניה בה הן זהות לאלה אשר מוקנות למגרש הנשום בצפיפות הבניה (שטח דירה ממוצעת במבנה) המקובלת בסביבה ובהפחתה בגין מגבלת השימוש בטווח של 10% - 30%.
- אם שוויה של הקרקע מושפע מרכיבי פוטנציאל לשינוי ייעוד תיעשה האבחנה בין החלק בפוטנציאל שעשוי להתממש בתקופת ההתקשרות למקבץ דיור ובין החלק שעשוי להתממש לאחר תקופת ההתקשרות ולהכיר בשווי החלק בפוטנציאל המיוחס לתקופת ההתקשרות בלבד (ראה דוגמה בנספח).
- למרכיב הקרקע יש להוסיף את עלות הקמת המבנה<sup>11</sup> בניכוי פחת אפקטיבי (ולא פחת כרונולוגי). לעלות הבניה יש להוסיף עלות בגין חלוקה פנימית לדירות נפרדות רבות (במועד עריכת קווים מנחים אלה חושבה תוספת על בסיס מחירוים של כ- 8%)
- לעלויות הבניה הבסיסיות יתווספו עלויות בניה להתקנת מערכת מיזוג בדירות ובשטחים המשותפים<sup>12</sup>.
- לא תובא בחשבון תוספת בגין בניה באיכות גבוהה יותר מהמקובל במגורים בסביבה הקרובה.
- בחישוב עלות הקמת המבנה יובאו בחשבון גם שטחי שירות בבניין עד לשיעור של 40% מהשטח העיקרי<sup>13</sup>.
- בחישוב העלות יובאו בחשבון עלויות סידור מקומות החניה עד לשיעור של מקום חניה אחד לכל שתי דירות.
- עלות הבניה במבנים ייחודיים<sup>14</sup> תחושב לפי "עלות תחליף" ולא לפי "עלות תעתיק".

9 במועד כתיבת קווים מנחים אלה שיעור התשואה השכיח לפרויקטים אלה כ- 8%.  
 10 מאפייניו הפיזיים של מקבץ דיור בדרך כלל אינם מאפשרים שימוש חלופי אחר (אלא לאחר התאמות). במקבצים שבהם מתאפשר שימוש אחר יוכל השמאי לחשב את התשואה מתוך השווי בשימוש האלטרנטיבי.  
 11 לצורך חישוב עלות הבניה יש להשתמש במחירוים לבניה למגורים בתוספת ההעמסות (תכנון, פיקוח וכו') וללא מע"מ. בחוזים למקבצי דיור שבהם תוספות מיוחדות יכומתו גם הוצאות היזם בגינם (למשל התקנת מזגנים בדירות).  
 12 עלויות אלה אינן כלולות בדרך כלל בעלות הבניה הכללית בבניה רוויה למגורים במחירוני הבניה.  
 13 מאחר ויחידות הדיור שבמקבץ הן עצמאיות מבחינה פונקציונאלית, אין במקבץ צורך ממשי בשטחי שירות נרחבים. שטחי שירות נרחבים נבנים בהם דרך כלל כדי למלא את הצורך בשימוש העתידי בתום השימוש כמקבץ דיור (או שנבנו במקור בבניין שהומר למקבץ דיור).  
 14 לדוגמה בבתי מלון בעלי תכנון ייחודי או במבנים הבנויים בטכנולוגיית בניה ייחודית.

- בחישוב העלות תובא בחשבון ההשקעה בפיתוח החצר.
- על כל מרכיבי העלות הנ"ל יש להעמיס את מרכיב הזימות<sup>15</sup> בשיעור המקובל לבניה רוויה למגורים. בפרויקטים שבהם נדרשים הליכי תכנון מיוחדים (למשל בקשה לשימוש חורג) יוכל השמאי לייחס זימות גבוהה יותר עפ"י שיקול דעתו.

**הערה:**  
 מבנה המשמש למקבץ דיור מותאם פיזית לשימוש ייחודי זה ושימוש אלטרנטיבי בו דורש התאמות. לפיכך, הערכת שווי הנכס בגישת ההשוואה לנכסים אחרים בדרך כלל אינה ישימה. יחד עם זאת, כאשר ניתן לעשות שימוש אלטרנטיבי במבנה מסויים המשמש כמקבץ דיור יוכל השמאי לשום את שווי בגישת ההשוואה כגישה נוספת שתשקלל עם תחשיב עלות ההשקעה שפורטה לעיל.

ג. החזר היטל השבחה לשימוש חורג (והוצאות מתכלות אחרות הכרוכות בשימוש החורג)  
 במידה והשימוש כמקבץ דיור מחייב את היום בתשלום היטל השבחה ובהוצאות "מתכלות" אחרות, תחושב סך ההוצאה ויחושב החזר העלות החודשית למרכיב זה על פי הנוסחא הבאה (ראה דוגמה ונוסחא בנספח):

$$\frac{\text{היטל השבחה לשימוש חורג}}{12 \text{ X (מקדם ערך נוכחי סדרתי)}^{16}} = \text{החזר חודשי להוצאות מתכלות}$$

- ד. פרמיית סיכון לאי חידוש חוזה השכירות  
 תחושב ההשקעה העתידית הצפויה הדרושה להתאמת הנכס לשימוש המיטבי בו בתום תקופת השכירות, שתהיה מורכבת מהסכומים הבאים:
1. עלות הבניה הצפויה להתאמת המבנה לשימוש המיטבי בו בתום תקופת השכירות. (חלוקה פנימית מחדש וכיו"ב)<sup>17</sup>.
  2. הפחת התכנוני הצפוי בנכס לאחר התאמתו/הסבתו (למשל אם הנכס בנוי בבניה שאינה תואמת את הסביבה וזאת בעקבות השימוש הקודם הייחודי כמקבץ דיור).
- שני מרכיבים אלה יחד מהווים את ההוצאה הכספית העתידית הצפויה ליזם אם לא תממש המדינה את אופציית השכירות לתקופה נוספת.
- כדי לחשב את ההעמסה הכרוכה בסיכון יש להכפיל את ההוצאה הכספית הנ"ל במקדם פרמיית סיכון.
- פרמיית הסיכון השנתית בחמש השנים הראשונות להפעלת המקבץ תהיה 12% מההוצאה הצפויה ליזם באי חידוש (שהם 60% לחמש השנים הראשונות).
  - פרמיית הסיכון השנתית מהשנה השישית ועד לשנה העשירית תהיה 8% מההוצאה הצפויה ליזם באי חידוש (שהם 40% לחמש שנים).
  - פרמיית הסיכון החל מהשנה ה- 11 ואילך יהיה 4% לשנה<sup>18</sup> מההוצאה הצפויה ליזם באי חידוש.

15 מרכיב הזימות יבטא את השקעת היזם במימון הפרויקט בתקופת בנייתו, הוצאות הקשורות בתקורה ורווח ליזם.  
 16 לצורך חישוב מענ"ס ייעשה שימוש בריבית בשיעור של 5% אלא אם השמאי סבור כי במועד הקובע נתקיימו תנאי ריבית מיוחדים המצדיקים שימוש במקדם אחר. החישוב יהיה לממוצע בין תחילת תקופה וסוף תקופה.  
 17 בפרויקטים קיימים ישנים שהוסבו למקבץ דיור והשימוש המיטבי שבהם לאחר תקופת ההתקשרות הוא הריסתם (כמו מלון "דיפלומט" בירושלים), לא תחושב פרמיית סיכון כלל.

את ההעמסה השנתית יש לחשב על פי הנוסחא הבאה (ראה דוגמה בנספח):

$$\frac{\text{ההוצאה הכספית העתידית הצפויה באי חידוש}}{\text{X 12 (מקדם ערך עתידי סדרתי)}^{19}} \times \text{שיעור הפרמיה לתקופה} = \text{פרמיית סיכון חודשית לאי חידוש תקופת השכירות}$$

## 8. בדיקת סבירות

לתוצאת התחשיב תבוצע בדיקת סבירות לצורך ניטור שגיאות תחשיביות כדלקמן:

- א. בדיקת סבירות לדמי השכירות הראויים, שחושבו למבנה, תיעשה ע"י חלוקת דמי השכירות שנתקבלו בשטח המבנה ברוטו (ללא שטח החניות הבנויות) והשוואת התוצאה לדמי השכירות המשולמים בנכסים מניבים למשרדים ולהיי-טק ברמת גמר דומה באותו הישוב (דמי השכירות המחושבים למבנה מקבץ דיור יהיו בדרך כלל דומים או נמוכים מדמי השכירות במשרדים).
- ב. בדיקת סבירות להחזר ההוצאות המתכלות תיעשה ע"י חלוקת "ההוצאה המתכלה" במספר חודשי השימוש החורג. הסכום שיתקבל במנה זו אמור להיות נמוך אך קרוב לתוצאת התחשיב.
- ג. בדיקת סבירות לפרמיית הסיכון תיעשה ע"י חלוקת "תוחלת ההוצאה הצפויה" במספר חודשי ההתקשרות. הסכום שיתקבל במנה זו אמור להיות גבוה אך קרוב לתוצאת התחשיב.
- ד. בדיקת סבירות לדמי השכירות למקבץ תיעשה ע"י חלוקת הסכום שהתקבל למספר יחידות הדיור שבמקבץ והשוואתו לדמי השכירות הנהוגים במקבצים דומים.

## 9. מע"מ

הערכים בתחשיב כולו (קרקע, עלות הקמה, עלות התאמה וכיו"ב) לא יכללו מע"מ. לפיכך השומה לדמי השכירות הראויים שיגזרו מהתחשיב יהיו דמי שכירות ראויים ללא מע"מ. השומה תיערך לדמי השכירות למבנה ולא תכלול את מרכיב הניהול והתחזוקה ככל שנושא בו המשכיר הערה ברוח זו תירשם בסעיף "השומה".

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

## נספחים:

תחשיב לדוגמה

הנחיות לחישוב מקדם ערך נוכחי סדרתי וערך עתידי סדרתי.

18 לאחר השנה העשירית גולמו בדמי השכירות בשנים שחלפו הסיכונים שגלומים בהתקשרות המיוחדת למקבץ דיור. ואולם נשאר סיכון קטן יותר שבאחזקת נכס שאינו מותאם לצרכי השוק העסקי.  
 19 לצורך חישוב מע"מ ייעשה שימוש בריבית בשיעור של 5% אלא אם השמאי סבור כי במועד הקובע נתקיימו תנאי ריבית מיוחדים המצדיקים שימוש במקדם אחר. החישוב יהיה לממוצע בין חישוב לתחילת תקופה וסוף תקופה.

## נספח א': תחשיב לדוגמה

### תחשיב מקבץ דיור ברח' \_\_\_\_\_ גו"ח \_\_\_\_\_

#### א. נתונים:

	108	יח"ד במקבץ
	2,015	שטח המגרש במ"ר
	תעשייה עתירת ידע 160%	ייעוד הקרקע
	5	מס' קומות מעל לקומת קרקע
	1	מרתף
לפי גרמושקה	3,240	סה"כ שטח עיקרי במ"ר
	1,255	סה"כ שטח שירות ללא חניה
	38.7%	שטח שירות באחוזים מהעיקרי
	738	חניה בנויה
	1,465	שטח חצר מגוננת או מרוצפת
	54	צפיפות (יח"ד לדונם)
	01/01/2002	מועד אכלוס המקבץ
	01/01/2007	מועד חידוש תקופת השכירות
(חמש שנים נוספות)	01/01/2012	תום תקופת ההתקשרות הנוכחית
	01/01/2007	המועד הקובע
	4.205	שער החליפין של הדולר

#### ב. שווי הקרקע

שווי דונם תעשייה	₪1,500,000
שווי המגרש	₪3,022,500

**הערה:** הנכס ממוקם בשולי אזור התעשייה וגלום בשווי פוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים. אולם מאחר ואין צפי לשינוי ייעוד בטווח של חמש השנים הקרובות, לא הובא בחשבון הפוטנציאל אלא שווי הקרקע בייעודה הקיים בלבד בשווי 1,500,000 ש"ח לדונם.

#### ג. שווי המחברים

	₪ 2,390	עלות למ"ר בניה רוויה למגורים דקל 9/06
בד"כ בין 7%-9%	₪2,581	תוספת 8% לחלוקה פנימית ליח"ד רבות נפרדות
בהתאם לחוזה	₪120	תוספת להתקנת מזגנים (בשטחים המשותפים ו/או בדירות)
	₪568	תוספת תכנון, פיקוח ואגרות (לפי חשב 22%)
ב.סבירות \$777	₪3,269	סה"כ השקעה למ"ר ברוטו בבניין
	₪14,692,195	עלות הקמת הבניין כחדש (ללא חניון)
	₪ 1,396,102	עלות הקמת החניה הבנויה לפי \$ 450 למ"ר
	₪16,088,297	סה"כ עלות בניה לבניין כחדש
	₪14,479,468	בניכוי פחת אפקטיבי שנצבר במבנה של 10%
	₪120,000	פיתוח חצר
	₪14,599,468	סה"כ המחברים ללא יזמות

#### ד. התשואה הראויה למבנה

שווי הקרקע והמחברים (ב+ג)	₪17,621,968
בתוספת יזמות 25%	₪22,027,459
תשואה שנתית לפי 8%	₪1,762,197

**תשואה חודשית ראויה למבנה ₪ 146,850**

**ה. היטל השבחה לשימוש חורג**

היטל השבחה ששולם לחמש שנים מענ"ס ל-5 שנים בריבית 5% (ממוצע תחילת וסוף תקופה) החזר שנתי לתשלום היטל	200,000 ₪	על פי תשלום בפועל
	4.4377	
	45,068 ₪	
<b>החזר חודשי לתשלום היטל</b>	<b>3,756 ₪</b>	

**ו. פרמיית סיכון**

ההשקעה שתדרש בהסבה למשרדים ברמת מעטפת לפי 1,100 ₪ למ"ר מקדם פרמיית סיכון (לשנה השישית ועד העשירית) מקדם פרמיה X ההשקעה שתדרש באי חידוש מקדם ערך עתידי סידרתי (ל-5 שנים בריבית 5% ממוצע תחילת-סוף תקופה) פרמיית סיכון שנתית	4,944,500 ₪	לפי 8% לשנה)
	40%	
	1,977,800 ₪	
	5.6638	
	349,202 ₪	
<b>פרמיית סיכון חודשית</b>	<b>29,100 ₪</b>	

**ז. דמי השכירות הראויים למקבץ דיור**

<b>סה"כ דמי שכירות ראויים (ד+ה+ו)</b>	<b>179,706 ₪</b>
---------------------------------------	------------------

**ח. בדיקת סבירות**

תשואה חודשית להשקעה במבנה תשואה למ"ר ברוטו	146,850 ₪	7.77 \$
	32.67 ₪	
היטל השבחה והוצאות מתכלות חלוקה במספר החודשים (60)	200,000 ₪	מסקנה: 3,756 ₪ - סביר
	3,333 ₪	
תוחלת ההוצאה באי חידוש החוזה חלוקה במספר החודשים (60)	1,977,800 ₪	מסקנה: 27,943 ₪ - סביר
	32,963 ₪	
דמי השכירות החודשיים למקבץ דמי השכירות החודשיים לדירה	179,706 ₪	396 \$
	1,664 ₪	

דמי השכירות לדירה ממוצעת למקבץ בשכונת \_\_\_ בעיר \_\_\_ 1,750 ₪  
 דמי השכירות לדירה ממוצעת למקבץ בשכונת \_\_\_ בעיר \_\_\_ 1,900 ₪  
 דמי השכירות לדירה ממוצעת למקבץ בשכונת \_\_\_ בעיר \_\_\_ 1,800 ₪

**הערה:**

אילו היה נדרש לשלם את דמ"ש לתקופה של 10 שנים היתה פרמיית הסיכון מחושבת כך:		
ההשקעה שתדרש בהסבה למשרדים ברמת מעטפת לפי 1,100 ₪ למ"ר מקדם פרמיית סיכון (לשנה השישית ועד השנה ה-15) מקדם פרמיה X ההשקעה שתדרש באי חידוש מקדם ערך עתידי סידרתי (ל-10 שנים בריבית 5% ממוצע תחילת-סוף תקופה) פרמיית סיכון שנתית	4,944,500 ₪	על פי תשלום בפועל ראה סעיף 7ד'
	60%	
	2,966,700 ₪	
	12.8920	
	230,119 ₪	
<b>פרמיית סיכון חודשית</b>	<b>19,177 ₪</b>	

## נספח ב': הנחיות לחישוב ערך נוכחי וערך עתידי סדרתי

1. מקדם ערך נוכחי סדרתי הדרוש לחישוב החזר ההוצאות המתכלות (כמו היטל ההשבחה למקבץ דיור או הוצאות הקשורות בשימוש החורג) יחושב כממוצע של התוצאה המתקבלת במחשב פיננסי לתחילת ולסוף תקופה או לחילופין ע"י הצבה בנוסחה הבאה:

V – העלות הכספית המתכלה  
 R – ריבית צמודה לזמן ארוך  
 n – מספר שנות חוזה ההתקשרות למקבץ הדיור

$$\text{החזר הוצאות מתכלות} = \frac{V}{1 - \frac{1}{(1+R)^n}} \times \left(1 + \frac{R}{2}\right) \times 12$$

2. מקדם ערך עתידי סדרתי הדרוש לחישוב פרמיית הסיכון יחושב כממוצע של התוצאה המתקבלת במחשב פיננסי לתחילת ולסוף תקופה או לחילופין ע"י הצבה בנוסחה הבאה:

V – העלות הכספית הכרוכה באי חידוש חוזה השכירות  
 R – ריבית צמודה לזמן ארוך  
 n – מספר שנות חוזה ההתקשרות למקבץ הדיור  
 P – שיעור פרמיית הסיכון

$$\text{פרמיית הסיכון השנתית} = \frac{V}{\frac{(1+R)^n - 1}{R} \times \left(1 + \frac{R}{2}\right) \times 12} \times P$$

דצמבר 2008

## קווים מנחים

### פרק ז': ביצוע שומה על פי הפדיון העסקי בנכס הנשום

#### 1. כללי

שומת שווי זכויות במקרקעין מסחריים או מיוחדים יכולה להתבסס על נתוני הפדיון של העסק המתנהל במקרקעין וזאת במקרים אשר לגביהם שלוש גישות השומה המקובלות אינן ישימות<sup>1</sup>. לחלופין שיטה זו יכולה לשמש כאמצעי לבדיקת סבירות של תוצאת השומה שנערכה תוך שימוש בגישת שומה מקובלת. שיטה זו מבוססת על העיקרון, אשר לפיו מקרקעין הוא גורם ייצור המשתתף בכל עשייה כלכלית והוא מהווה חלק מהתשומות בכל עסק.

#### 2. "שכירות באחוזים" כדרך התקשרות בין משכיר ושוכר בנכסים מסחריים

בחלק מחוזי השכירות בנכסים מסחריים נקבעים דמי השכירות כשיעור מהפדיון<sup>2</sup> התקופתי של העסק המתנהל בו. לצורת התקשרות זו יתרונות מסויימים לצדדים<sup>3</sup>, שמשמעותם הכלכלית העיקרית היא שינוי בסל הסיכונים<sup>4</sup> שנושא בהם כל צד לעסקה. כמו כן, עשויים להיות לצדדים לעסקה מסוג זה יתרונות בניהול העסק. מניחות ממצאי סקר שנערך לאחרונה ביוזמת אגף שומת מקרקעין ומתייחס לשנים 2002-2008 עולה כי ברוב רובם של חוזי "שכירות באחוזים" בחנויות במרכזים מסחריים נקבע גובה דמי השכירות בטווח שבין 5% לבין 9% מהפדיון העסקי<sup>5</sup> (ראה סעיף 1 בדברי ההסבר). ברובם של חוזים אלה נקבעים גם דמי שכירות קבועים מינימליים. בחלק גדול מהנכסים דמי השכירות המינימליים גבוהים מאלה שמתקבלים לפי הפדיון ולפיכך שיעור דמי"ש באחוזים בפועל הוא בממוצע גבוה יותר מזה הנקוב בחוזים ומצוי בטווח

<sup>1</sup> אפשר לראות בשיטה זו כדרך ליישום גישת הוון ההכנסות (אלא שדמי השכירות הראויים בנכס מחושבים על בסיס נתוני הפדיון ולא על פי השוואה לדמי השכירות בנכסים דומים כפי שמקובל).

<sup>2</sup> שיטת התקשרות זו נפוצה בחו"ל וקיימת גם בישראל בעיקר בנכסים מסחריים המושכרים לרשתות בקניונים או במרכזים מסחריים. בדרך כלל בחוזים אלה נקבע גם רף דמי שכירות כספי מינימאלי. במקרים אחדים חלק מהתמורה בחוזי מכר של זכות הבעלות נקבעת גם עפ"י פדיון עתידי של העסק המתנהל בנכס.

<sup>3</sup> חוזים אלה מאפשרים לצדדים להימנע מהחיכוך ואי הוודאות שכרוך בשערוך דמי השכירות בנכס בחלוף התקופות (רויזיה), מאפשרים לצדדים לפרוס תשלומים גם לטווח זמן ארוך, מאפשרים נידוד של גורמי הסיכון ביניהם ומעודדת שיתוף פעולה עסקי בין השוכר והמשכיר. <sup>4</sup> לגבי חלק מהסיכונים קיים קיטון לשני הצדדים כגון הסיכון שבהשתנות כוח הקניה של המטבע שבחזרה ביחס לציפיות.

שבין 6% לבין 10%.

גורמים המשפיעים על שיעור דמי השכירות מהפדיון :

- רמת הביקוש לנכס (במיקום יוקרתי או מבוקש מאוד יהיה שיעור דמי השכירות מהפדיון גבוה יותר מאחר ובעסקים במקומות אלה יהיה בדרך כלל גם שיעור הרווח התפעולי ביחס לפדיון- גבוה יותר).
- ככל ששטחו של המושכר גדול יותר כך שיעור דמי השכירות מהפדיון יהיה נמוך יותר<sup>6</sup>.
- איתנות פיננסית של השוכר. ככל שמעמדו הפיננסי של השוכר מבוסס יותר יוכל להינות משיעורי תשלום נמוכים יותר.

קיימים עסקים שלגביהם שיעור דמי השכירות מהפדיון חורג מטווח זה :

- א. "חנויות עוגן" במרכזים מסחריים המנוהלים על ידי בעלים אחד. לשימושים אלה מייחס הבעלים תרומה במשיכת לקוחות למרכז המסחרי כולו. תרומה זו תבוא לידי ביטוי בשיעור דמי שכירות מהפדיון נמוך יותר מאשר בעסקים אחרים באותו מקום.
- ב. במינימרקטים סופרמרקטים וחנויות למוצרי חשמל<sup>7</sup> שבהם שיעור הפדיון העסקי למ"ר גבוה ואילו שיעור הרווח הגולמי נמוך יחסית נקבעים דמי השכירות נמוכים מהמקובל ואף עשויים לרדת מתחת ל- 3% מהפדיון העסקי.
- ג. בענפים מיוחדים שבהם שיעורי פדיון ורווח יחודיים (כגון : בתי קולנוע, תחנות דלק, מכוני כושר חנויות פטורות ממס בנמלי תעופה וכו').

### 3. התייחסות הצדדים לעסקה לנתון הרווח התפעולי של העסק

על אף שהנתון העיקרי שאליו מתייחס השוכר הפוטנציאלי בבואו לשקול כדאיות שכירות של נכס מקרקעין עסקי הוא הרווח התפעולי או הרווח הגולמי בעסק, לא נקבעים דמי השכירות בחוזים כשיעור מהרווח התפעולי או הגולמי וזאת מהסיבות הבאות :

- א. הפדיון הוא נתון ראשוני ואילו הרווח הוא נתון תוצאתי ותלוי גם בהוצאות.
- ב. נתון הרווח חשוף להטייה מגמתית על ידי שינוי בצורת הצגת העלויות/ההוצאות.
- ג. רגישות הפדיון לאיכות הניהול נמוכה יותר מרגישות הרווח לאיכות הניהול.
- ד. בעלי עסקים מעדיפים שלא לחשוף נתוני רווחיות.

### 4. שומת לנכס מסחרי על פי הפדיון העסקי

שומת דמי השכירות הראויים מהפדיון עשויה להיות בעלת תוקף גבוה יותר מגישות השומה הרגילות בנכס מסחרי מיוחד (כגון קיוסק למבקרים בשמורת טבע, מסעדה מבודדת, מזנון למבקרים, יחידה מסחרית בודדת הממוקמת בלב שכונת מגורים וכיוצא באלה) ובפרט כאשר המועד הקובע לשומה היסטורי.

לצורך יישום שיטה זו יעריך השמאי את הפדיון העסקי הצפוי בנכס הנשום ואת שיעור דמי השכירות הראויים מתוכו כדלקמן :

<sup>5</sup> נפוץ ברשתות הלבשה והנעלה, קוסמטיקה, בתי מרקחת, בתי קפה, מזון מהיר, מסעדות, אופטיקה ועוד.  
<sup>6</sup> עפ"י נתוני המדגם נמצא מתאם של 0.0008- בין שטח המושכר ושיעור השכירות מהפדיון בנכסים ששטחם עד 1,000 מ"ר (ז"א שהגדלה של נכס ב- 100 מ"ר מקטינה את התשואה החוזית הממוצעת ממנו באחוזים מהפדיון בכ- 0.08%).  
<sup>7</sup> בענף רשתות המזון מחזורים עסקיים גבוהים, "עלות מכר" גבוהה של מעל 80% כמו כן שטחם בד"כ גדול, חלקם משמשים "עוגן" ורוב הרשתות בעלות איתנות פיננסית גבוהה. גורמים אלה יחד מביאים את שיעור דמי השכירות מהפדיון לשיעורים נמוכים.

א. הערכת הפדיון העסקי בנכס:

במידת האפשר, ישתמש השמאי בנתוני הפדיון, שדווחו לרשויות המס בתקופות הסמוכות למועד הקובע בעסק המתנהל בנכס. בהעדרם של נתוני פדיון, יעריך את הפדיון על בסיס "קווי הנחיה כלכליים לבחינת סבירות הכנסה", שנקבעו על ידי מחלקת המחקר של רשות המיסים המתפרסמים מעת לעת או על בסיס השוואה לעסקים דומים ככל האפשר.

ב. הערכת שיעור דמי השכירות מהפדיון:

השמאי יקבע את שיעור דמי השכירות מהפדיון עפ"י הנהוג בשוק השכירויות באחוזים ועל פי מאפייני הנכס (קביעת השיעור בטווח בין 6% לבין 10% תיעשה על פי רמת הביקוש, גודל הנכס, איתנות פיננסית וכו').

לצורך שומת שווי בשימוש (או שווי זכות הבעלות/החכירה המהוונת וכו') יהוונו דמי השכירות הראויים שחושבו לעיל לפי שיעור ההיוון המקובל בנכסים מסחריים.

5. שומה לזכויות בנכסים מיוחדים אחרים במקרקעי ישראל

שיטה זו לשומת זכויות במקרקעין ישימה בכפוף להגבלות גם בנכסים מיוחדים אחרים כגון:

- מיזמים תיירותיים מיוחדים (אטרקציה תיירותית, אתרי נופש, ספורט וכו').
- מיזמים טכנולוגיים או חדשניים (מיזם אנרגיה סולארית, מקרקעין בים וכו').
- מיזמים כלכליים מיוחדים (מעגנה, הפרחת בלון תקשורת, שימוש במקרקעין לפרסום וכו').
- שימוש בשכבות קרקע מיוחדות שאין להן שימוש אלטרנטיבי.

יישום השיטה ייעשה באמצעות אומדן הפדיון העסקי באותו המיזם וגזירת דמי השכירות באחוזים המקובל בענף דומה ככל האפשר. בכפוף לאבחנות הבאות:

א. שימושים שבצדם תועלת לכלל הציבור

שימושים שהוגדרו על ידי הגורם המוסמך<sup>8</sup> ככאלה שיש בצדם תועלת מיוחדת לכלל הציבור יישומו על פי עלותם האלטרנטיבית למשק (ז"א עלות שבהוצאתם של המקרקעין ממלאי המקרקעין הלאומי). במקרים שבהם המיזם מוקם על קרקע חקלאית או בסביבה חקלאית יישום השמאי את העלות האלטרנטיבית כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל (ראה קווים מנחים – פרק ח').

ב. השימוש במקרקעין שאינו השימוש המיטבי

במקרקעי ישראל שבהם קיים שימוש חוקי אלטרנטיבי רווחי יותר לבעלים (ז"א שהשימוש המיטבי אחר מזה שנשום) יקבע השמאי את דמי השימוש על פי הגדרת מזמין השומה<sup>9</sup>.

ג. שימושים שבצידם השפעה שלילית על הסביבה או משתמשים גובלים

ככל ששימוש מהווה מטרד או גורם מזהם לסביבתו, תתווסף לדמי השכירות הראויים, עלות נוספת שתבטא את אותה השפעה שלילית.

<sup>8</sup> על פי גורם ממשלתי מוסמך בתחום או על פי הגדרת המשרד הממשלתי מזמין השומה.  
<sup>9</sup> משכיר פרטי יעדיף בדרך כלל להשכיר את הנכס לשימוש שניב את דמי השכירות הגבוהים ביותר, אולם, במקרקעי ישראל עשוי הגורם המוסמך לבקש שומה לשימוש המסוים במקרקעין לשם הגשמת מדיניות קרקעית או אחרת.

**6. יתרונות וחסרונות השיטה**

- א. שימוש בשיטה זו עשוי לחסוך את הצורך להעריך מקדמי התאמה עסקיים מיוחדים הדרושים ביישום גישות השומה הרגילות (כגון התאמה לעונתיות, התאמה לשעות פעילות ייחודיות, פעילות בשבת, חשיפה מסחרית מיוחדת של הנכס ועוד) זאת מאחר והשפעתם של גורמים אלה כבר מגולמת בנתון הפדיון שבנכס הנשום.
- ב. בשומה הנגזרת מהמחזור העסקי מובאים בחשבון גם איכות הניהול של העסק והמוניטין שאותו הוא צבר (גורמים אלה עלולים להשפיע על תוצאת השומה הן כלפי מעלה והן כלפי מטה).
- ג. בנכסים מסחריים שבהם מאפייני פדיון ייחודיים (כגון מכוני כושר, בתי קולנוע וכו') תהיה שיטה זו בעלת תוקף נמוך ובמידת האפשר<sup>10</sup> יוערכו הזכויות בו כ"עסק חיי" (על פי תחשיב של הוון הרווח התפעולי בניכוי רווח סביר למנהל העסק).
- ד. יישום השיטה בעסקים המתנהלים במספר אתרים שונים בדרך כלל בלתי אפשרי וזאת מאחר והוא מחייב ייחוס תאורטי של הפדיון לאתרים השונים.

אייל יצחקי  
השמאי הממשלתי הראשי

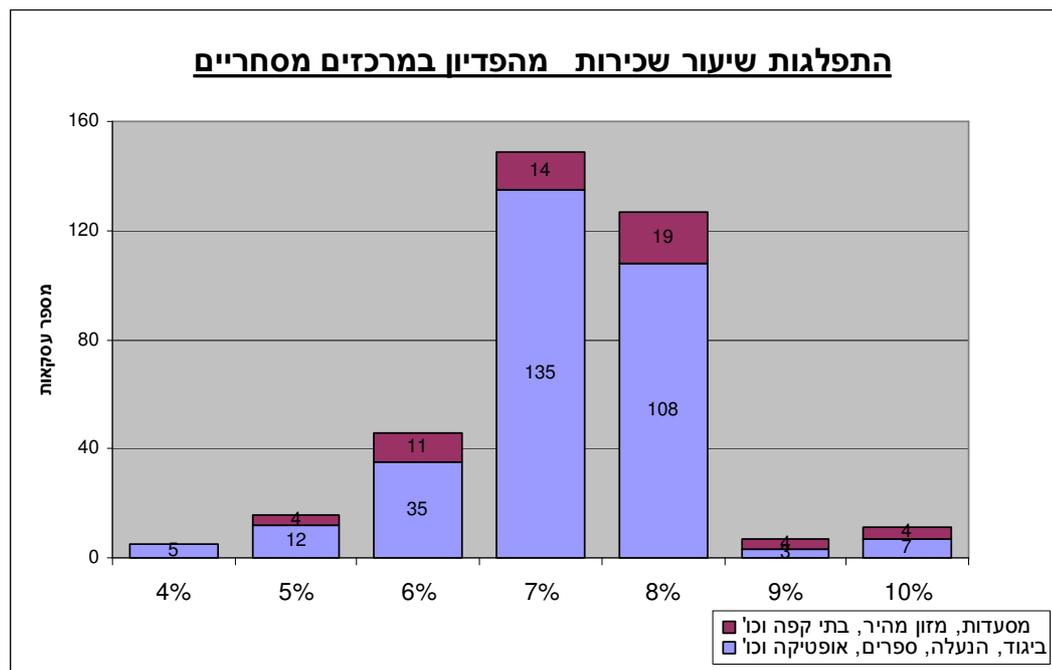
נספח : דברי הסבר ודוגמאות.

<sup>10</sup> שומת זכויות בנכס "כעסק חיי" אפשרית בדרך כלל כאשר יש ברשות השמאי דוחות כספיים של העסק או מקור מידע אמין אחר וזאת לנוכח רגישותה הגבוהה של השיטה לשגיאה בנתוני הפדיון והעלות (שגיאה של 5% בפדיון תביא לשגיאה זהה של 5% בתוצאת השומה לפי מחזור אך בשיטת "העסק החיי" היא עשויה להביא לשגיאה של עשרות אחוזים ואף למעלה מ-50%).

## קווים מנחים פרק ז' - דברי הסבר ודוגמאות

### 1. כללי:

קביעת גובה דמי השכירות באחוזים מהפדיון מקובלת במרכזים מסחריים ובקניונים בישראל. גישה זו לגבי נכסים מיוחדים אינה נפוצה בישראל אך נפוצה בחו"ל (למשל השכרת נמלי הים בין המדינה לבין פרטיים, מיזמים תיירותיים, שטחי אחסנה וכיוצא באלה). במקרים מסויימים השתכללה השיטה בחו"ל כך שמלבד שיעור דמי השכירות מהפדיון נקבעים גם מדדים נוספים לגזירת דמי השכירות (למשל היקף תנועת מטען בנמל, מספר מבקרים באתר התיירות וכיו"ב<sup>11</sup>). לשיטת התקשרות זו יתרונות מסויימים לשני הצדדים והיא בעיקר מאפשרת לצדדים לנייד גורמי סיכון ביניהם. להלן דיאגרמה המציגה את דמי השכירות באחוזים במדגם של 361 עסקאות במרכזים מסחריים בכל הארץ:



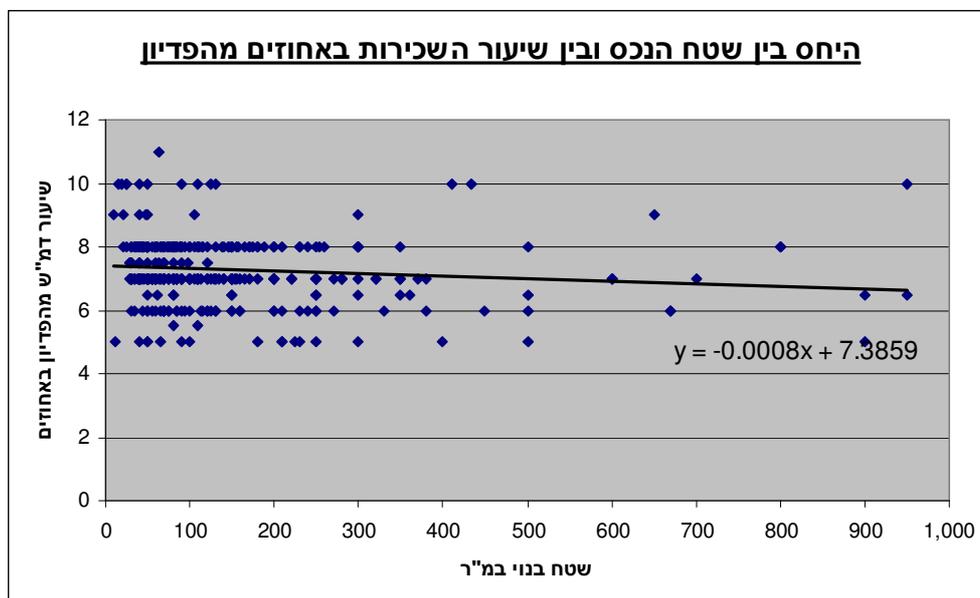
הערכים בדיאגרמה זו מוטים כלפי מטה מאחר וברוב החוזים בישראל נקבעו בנוסף לשיעור מהפדיון גם דמי שכירות קבועים מינימליים ובחלק גדול מהנכסים אלה היו דמי השכירות משולמים לפיהם ובכך למעשה היו דמי השכירות באחוזים בפועל גבוהים יותר ביחס למחזור מאלה שנקובים בחוזה. בדיאגרמה לא נכללו סופרמרקטים, תחנות תדלוק, בתי קולנוע, חנויות עוגן וחנויות פטורות ממס בנמל התעופה בן גוריון. חלק קטן ממחירי השכירות באחוזים שבמדגם הם בחנויות שאינם בקניון (מרכז מסחרי או עסק בחזית מסחרית במע"ר. גובה דמי השכירות בעסקים אלה דומה לזה שנצפה בקניונים).

<sup>11</sup> בישראל נצפו חוזים אחדים בלבד בחנויות שבהם דמי השכירות באחוזים נקבעו גם על פי מדד נוסף. (חנויות הדיוטי פרי בשדה התעופה בן גוריון שבהם השיעור המדויק של השכירות מהפדיון נקבע עפ"י תנועת הנוסעים השנתית בנמל).

**2. גורמים המשפיעים על שיעור דמי השכירות באחוזים:**

מניתוח מדגם העסקאות וכן מספרות מקצועית מחו"ל עולה כי קיימים מספר גורמים המשפיעים על שיעור דמי השכירות מהפדיון:

- במיקום יוקרתי או מבוקש מאוד יהיה שיעור דמי השכירות מהפדיון גבוה יותר וזאת מאחר ושיעור הרווח התפעולי ביחס לפדיון בנכסים אלה גבוה יותר (בנכסים מבוקשים במיוחד נצפה שיעור של 9%-10).
- ככל ששטחו של המושכר גדול יותר כך שיעור דמי השכירות מהפדיון יהיה נמוך יותר (בדומה להתאמה לגודל המקובלת בשומת דמי שכירות ראויים לנכס גדול).
- להלן דיאגרמה המציגה קו מגמה (רגרסיה ליניארית) של היחס בין שיעור השכירות ושטח הנכס:



- איתנות פיננסית של השוכר. ככל שמעמדו הפיננסי של השוכר מבוסס יותר יוכל להינות משיעורי תשלום נמוכים יותר. וזאת לנוכח הקיטון בסיכון שנושא בו המשכיר.

**3. שומת מקרקעין לפי פדיון עסקי:**

ככלל, גישות השומה השונות מדמות חשיבת שוק:

- גישת ההשוואה היא הדמיה של חשיבת רוכש ומוכר סבירים, אשר רואים לנגד עיניהם את החלופות (שהם הנכסים הדומים לנכס הנישום) אשר "מתחרים" בנכס באותו השוק שאליו הוא משתייך.
- גישת הוון ההכנסות היא הדמיה של חשיבת המוכרים והרוכשים של נכס, אשר מכמתים באופן כלכלי את כדאיות הרכישה או המכירה וזאת על ידי היוון זרם ההכנסות הצפויות בנכס (או לחלופין החסכון האלטרנטיבי הצפוי ממנו).
- גישת העלויות היא הדמיה של חשיבת המוכרים והרוכשים, אשר רואים בנכס המוצע למכירה כאלטרנטיבה להקמת נכס, שנצמחת ממנו רמת תועלת דומה.
- גם פתרון השאלה השמאית של קביעת דמי השכירות הראויים בנכס עסקי ייחודי שלגביו לא קיים שוק

של נכסים דומים ושגישות השומה הרגילות לא ישימות לגביו ייעשה ע"י הדמיה של חשיבת השוכרים הפוטנציאליים של הנכס.  
שוכרים אלה ישקלו את כדאיות שכירתו של הנכס הייחודי תוך השוואה לנתונים העסקיים הצפויים מניהול העסק בנכס.  
את רובו של הפדיון (שהוא המחזור העסקי) מעביר בעל הנכס המסחרי לספקים (מכונה בספרים "עלות המכר") היתרה משמשת לכיסוי ההוצאת המשתנות והקבועות ובהם דמי השכירות לנכס<sup>12</sup>.

#### 4. דוגמה לשומת נכס מסחרי מיוחד ששלוש גישות השומה אינן ישימות לגביו:

דרושה שומה לדמי השכירות הראויים במזנון בית המשפט למועד קובע הסטורי 1998.  
גישת ההשוואה לנכס זה בדרך כלל אינה ישימה<sup>13</sup> וכך גם גישת העלויות והיוון ההכנסות.  
שומה לזכויות בנכס כזה יכולה להיעשות ע"י גזירת דמי השימוש השנתיים הראויים מתוך הפדיון.  
במקרה זה, יקבע השמאי את הפדיון בהתאם לדו"חות מס הכנסה לשנים הרלוונטיות. ומהם ויגזור את שיעור דמי שכירות הראויים השנתיים המקובל באותו סוג של עסק.  
בהעדרם ישתמש השמאי בנתוני הפדיון הסביר שקבועים ב"קווי הנחיה כלכליים לבחינת סבירות הכנסה<sup>14</sup> לפי פרסום זה ב"ענף מס' 4600 - מזנונים והקיסוסקים" מחושב הפדיון הסביר למזנון הנישום בסך 850,000 ₪ ללא מע"מ לשנת 1998.  
דמי השכירות הראויים לנכס יחושבו בגבולות הטווח (למשל 8.5%) לסך שנתי של 72,250 ₪ ללא מע"מ לשנה.  
שווי בשימוש למועד הקובע יחושב באמצעות חילוק בשיעור היוון הכולל המקובל במסחר (למשל 9%) לסך של 800,000 ₪ ללא מע"מ.

#### 5. דוגמה לשומת נכס מיוחד שאינו מסחרי:

חטיבת קרקע בנגב מתוכננת לשמש מיזם נסיוני להפקת חשמל שאינו רווחי בשנותיו הראשונות.  
במקרה כזה יגזרו דמי השימוש מהעלות האלטרנטיבית למשק קרי דמי השכירות האלטרנטיביים בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל. או לחלופין לפי 2% מהפדיון המסחרי של המיזם (פדיון מכירת החשמל) וזאת לאחר הגדרת העסק כבעל תרומה לציבור או למשק ע"י הרשות המוסמכת.

#### 6. שומה בשיטת "העסק החי":

שיטת העסק החי היא תחשיב שבו מנוכים מהפדיון סעיפי העלות השונים לקבלת הרווח התפעולי וגזירת חלקם של המקרקעין ממנו. שיטה זו רגישה מאד לאי דיוקים בנתוני ההכנסות וההוצאות של העסק ולכן היא אינה מומלצת בעסקים מסחריים רגילים שלגביהם ידוע טווח השכירות באחוזים המקובל.  
שיטה זו תיושם בנכסים שבהם מאפייני פדיון מיוחדים ושלגביהם נתוני ההכנסות וההוצאות ידועים ברמת ודאות טובה (שגיאה של 5% בנתון הפדיון תביא לסטיה של 5% בשומה הנערכת לפי שיעור מהפדיון אך עלולה להביא לתוצאה הסוטה בעשרות אחוזים ואף בלמעלה מ-50% בשיטת "העסק החי").

<sup>12</sup> היתרה משמשת להוצאות שכר עבודה, עלות אחזקת מלאי, רווח לבעל העסק, דמי שכירות ועוד.  
<sup>13</sup> השוואה תהיה לעסקאות מכר של מזנונים דומים.

<sup>14</sup> הפדיון לבית עסק בכל ענף נקבל פי מאפייני העסק וזאת עפ"י סקרים תקופתיים של המחלקת המחקר ברשות המיסים.

פברואר 2009

## קווים מנחים

### פרק ח': שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים

#### 1. כללי

שומה לשווי בשימוש של מקרקעין חקלאיים (שהוא למעשה שווי ללא מרכיב הפוטנציאל לשינוי יעוד) דרושה למטרות רבות ובהן חישוב תרומת שימוש ביניים חקלאי, חישוב העלות האלטרנטיבית שבהקצאת מקרקעי לאום למתקני תשתית לאומיים ועוד.  
קווים מנחים אלה, מיועדים לסייע בעת עריכת שומת "שווי בשימוש" לנכסים אלה באמצעות כימות התועלת הכלכלית אשר נצמחת מהעשייה החקלאית במקרקעין.

#### 2. סוג השימושים החקלאיים העיקריים בקרקע

השימושים בקרקע חקלאית מסווגים בין היתר כדלקמן:  
א. גידולי שדה – גידולים שמחזור החיים שלהם הוא שנה או עונה עם או ללא השקייה.  
ב. גידולים בבתי צמיחה<sup>1</sup>.  
ג. נטיעת מטע בקרקע – גידול שדרושה בו השקעה ראשונית משמעותית אשר נפרסת על פני 3-4 שנים ללא ניבה ולאחריהן שנים שבהן קיים רווח תפעולי<sup>2</sup> (שנות ניבה) עד לסוף חייו הכלכליים של המטע (הזדקנות המטע). חלק מהמטעים הם גידולי בעל (למשל זיתים).  
ד. גידול בעלי חיים.

#### 3. חישוב "שווי בשימוש" לקרקע חקלאית ללא מחוברים<sup>3</sup>

קרקע שיעודה חקלאי יכולה מבחינה חוקית ותכנונית לשמש לכל גידול צימחי (גידול בעלי חיים בקרקע חקלאית הוא שימוש הכפוף למגבלות על אף התאמתו לתב"ע).  
מגבלות השימוש החקלאי לפיכך נקבעת בעיקר לפי מאפייני הקרקע בסביבה (סוג קרקע, טופוגרפיה, אקלים בסביבה וכיו"ב).

1 קיימים ארבעה סוגים של בתי צמיחה: חממות, מנהרות עבירות, מנהרות נמוכות, בתי רשת. בבתי צמיחה עשויים לגדול גם גידולים רב שנתיים.

2 הכנסות ממכירת הפרי בניכוי הוצאות תקופתיות למיכון, דשנים, חמרי הדברה, מים, עבודת פועלים ומימון.

3 ללא מבנים וללא גידולים חקלאיים.

שומת שווי בשימוש לקרקע חקלאית ללא מחוברים יכולה להיעשות בגישות הבאות:

**א. גישת הוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים החפשיים**

גישת הוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים למטרה חקלאית היא הגישה העדיפה לשומת "שווי בשימוש" לקרקע חקלאית. בגישה זו יהוונו לצמיתות דמי השכירות הנהוגים לקרקע בין שוכרים פרטיים בשוק החופשי באותה הסביבה<sup>4</sup>.

שיעור ההוון להכנסות הצפויות משכירות לקרקע יהיה נמוך מהמקובל בהוון ההכנסות ממבנים עסקיים עירוניים וזאת מאחר ובקרקע חקלאית אין פחת ומאחר והוצאות הניהול לבעלי הקרקע נמוכות. בתנאים רגילים ייבחר שיעור הוון של כ- 5%-6% (ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר).

**ב. חילוץ יתרת הרווח התפעולי לקרקע לסל גידולים**

שיטה זו בעלת תוקף נמוך וזאת מהסיבות הבאות:

- בגישה זו תוצאת השומה תהיה בעלת רגישות גבוהה<sup>5</sup> להנחות של השמאי הקשורות בפדיון הצפוי ובהוצאות וזאת בעיקר לנוכח היתרה היחסית הקטנה לגורם הייצור הקרקעי ביחס לפדיון השנתי הכולל.
  - קיימת שונות טבעית בכל המשתנים הכלכליים בין שנה לשנה ובין גידול לגידול (בהתאם להיצע שנתי משתנה, משקעים, מזג אוויר וכו').
- השימוש בגישה זו ייעשה באמצעות תחשיב של יתרה לקרקע למחזור חיים מתחדש של "סל גידולים"<sup>6</sup> טיפוסי באזור/בסביבה<sup>7</sup> (חד ורב שנתיים).

התחשיב לגידול חד שנתי/עונתי יהיה תחשיב הוון הרווח התפעולי בניכוי יזמות<sup>8</sup>. התחשיב לגידולים רב שנתיים (מטעים) יהיה תחשיב הוון הרווח התפעולי למחזור חיים מלא מתחדש. שיעור הוון לרווח התפעולי המחושב יהיה גבוה יותר משיעור ההוון בנכסים בנויים עסקיים וזאת לנוכח הסיכון (ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר).

**ג. גישת ההשוואה לעסקאות מכר בקרקע חקלאית**

השוואה לעסקאות מכר של זכות הבעלות

השוואה למחירי מכר זכות הבעלות בקרקע חקלאית היא בעלת רמת תוקף נמוכה מאד והשימוש בה ייעשה במקרים חריגים בלבד זאת מאחר ומחירים אלה מגלמים בחובם פוטנציאל לשינוי ייעוד בקרקע ששווי בדרך כלל משמעותי ואינו ניתן להפרדה.

השוואה לעסקאות מכר של זכות החכירה החקלאית מממ"י

בשנת 1992, עם אישורה של החלטה 533 של מועצת מקרקעי ישראל, נוצרו ציפיות להשתתפות החוכר החקלאי בהשבחה עתידית אם וככל שתוצר בעת הפשרת הקרקע. ציפיות אלה קטנו משמעותית

4 לא יהוונו דמי השכירות שגובה ממ"י בשכירות/חכירת חקלאיות במקרקעי ישראל שנקבעו בהחלטת האגף החקלאי ושאינם מבטאים את כוחות השוק (נמוכים מדמי השכירות הכלכליים) במועד כתיבת קווים מנחים אלה בסך כ- 9 ש"ח - 30 ש"ח לשנה לדונם בנחלה, עד - 42 ש"ח לשנה לגידולי בעל, בין 43 ש"ח לבין 86 ש"ח לדונם מטעים.

5 בדומה לשימוש בשיטת החילוץ לשומת מרכיב הקרקע לבניה בפריפריה. במקומות שבהם היתרה לקרקע - קטנה.

6 קיימת שונות גדולה בערכים הכלכליים בין הגידולים באותה הסביבה (פדיון צפוי, רמת השקעה ראשונית, הוצאות עיבוד שנתיים, ותוחלת חיים כלכליים).

7 מאחר ותמהיל הגידולים בסביבה תואם את נתוני הקרקע (טופוגרפיה סוג קרקע וכו') ואת כוחות השוק (רמות הביקוש לגידולים השונים). 8 היזמות היא התמורה ליגע כפיו של החקלאי ולסיכון שבו הוא נושא.

לאחר פסיקת "בג"ץ הקשת המזרחית" באוגוסט 2002<sup>9</sup> ואולם ציפיות אלה עדיין קיימות והן הולכות ופוחתות ככל שממשיך ומשתרש הנוהג שלפיו אין לחוכר החקלאי חלק בהשבחה. לנוכח קיומו של מרכיב פוטנציאל גם כיום (במועד כתיבת קווים מנחים אלה), תהיה ההשוואה לעסקאות אלה בעלת תוקף נמוך ומחירי המכר יוכל לשמש בקביעת רף עליון לשווי בשימוש כקרקע חקלאית באזורים שבהם הפוטנציאל מוערך כנמוך. בנוסף לקושי בביצוע השוואה הנובע מקיומו של מרכיב הפוטנציאל בעסקאות, בחלק ניכר מעסקאות אלה, המחיר המוצהר אינו משקף נכונה את התמורה הכספית בעסקה. עובדה זו מקטינה עוד יותר את רמת התוקף של השימוש בגישת ההשוואה.

#### 4. חישוב שווי בשימוש לקרקע שעליה מחוברים חקלאיים (מטע, חממות, מבנים לגידול בעלי חיים וכו')

בשומת קרקע חקלאית שעליה מחוברים אפשר להשתמש בשלוש שיטות – גישת העלויות, גישת הוון ההכנסות ושיטת חילוץ הרווח התפעולי. רמת התוקף בכל גישה תהיה על פי שיקול דעתו של השמאי. כמו כן יוכל להשתמש בגישת ההשוואה בדרך כלל כשיטת בקרה בלבד.

##### א. גישת העלויות

בגישה זו שווים של המקרקעין הוא הסכום של שווי הקרקע כפנויה וריקה ממחוברים (כמפורט בסעיף 3 לעיל) והמחוברים<sup>10</sup> (הגידול החקלאי הגדל בה, מערכות השקיה, בתי גידול והשקעות אחרות) בהעדר נתונים, יוערכו המחוברים עפ"י נתוני מחלקת כלכלת הייצור בשה"מ<sup>11</sup> (הכוללים פרוט ההשקעה בזרעים, במיכון, בהשקיה, בדישון, בהדברה ובשכר עבודה לפועלים לכל סוג של גידול בנפרד).

##### ב. גישת הוון ההכנסות משכירות

בגישה זו יהוונו דמי השכירות הנהוגים למקרקעין דומים בין שוכרים פרטיים ככל שקיימים לגבי אותו סוג של גידול חקלאי<sup>12</sup>. לתחשיב הוון שנערך לתקופת חייהם הכלכליים של המחוברים, יתווסף שווי הקרקע החקלאית כדחוויה. לעומת זאת לתחשיב שנערך לצמיתות, לא יתווסף שווי הקרקע החקלאית מאחר ומרכיב זה כבר מגולם בדמי השכירות החקלאיים. שיעור ההוון לדמי השכירות יהיו נמוך משיעור ההוון המקובל להוון דמי השכירות ממבנים עסקיים עירוניים אך גבוה משיעור ההוון לדמי השכירות של קרקע חקלאית (ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר). אם התוצאה בגישת הוון ההכנסות תהיה נמוכה משווי בשימוש לקרקע כחקלאית (כמפורט בסעיף 3) תיקבע השומה עפ"י שווי קרקע חקלאית.

##### ג. חילוץ יתרת הרווח התפעולי

שיטה זו בעלת תוקף נמוך לנוכח רגישותה לשינויים קטנים בהנחות הכלכליות. השימוש בה יתאפשר אם ברשותו של השמאי דו"חות כספיים של המגדל בנכס הנשום או בנכסים דומים לו.

9 ביום 29/8/2002 פורסם "בג"ץ הקשת המזרחית" אשר ביטל את החלטות מועצת מקרקעי ישראל 717,727,737 וקבע כי חכירה חקלאית לא תקנה לחוכר זכות להשתתף בהשבחה שבקרקע ובכך הקטינה מאד את מרכיב הפוטנציאל בשווי החכירה החקלאית מממ".

10 המחוברים יוערכו על פי עלותם בניכוי פחת או לחלופין על פי תרומתם בכפוף לשיקולו של השמאי.  
11 גישת ההדרכה והמקצוע במשרד החקלאות אתר האינטרנט <http://www.shaham.moag.gov.il>. המידע מצוי בדף "מידע מקצועי".  
12 גישה זו ישימה רק כאשר מצויים נתונים בדבר מחירי השכירות לאותו סוג של נכס נשום (מטע, פרדס, לול וכיו"ב).

בשיטה זו יהוון הרווח הגולמי בניכוי רווח יזמי<sup>13</sup>. במידת האפשר ייעשה שימוש בנתוני השנים האחרונות בנכס הנשום. בהעדרם של נתונים אלה, יילקח הרווח הגולמי<sup>14</sup> המקובל לסוג המטע מתוך נתוני מחלקת כלכלת הייצור של שה"ם שבמשרד החקלאות. מהרווח הגולמי יופחת רווח סביר לחקלאי. יתרת הרווח התפעולי תהוון בשיעור ההוון נמוך משיעור ההוון המקובל להוון דמי השכירות ממבנים עסקיים עירוניים אך גבוה משיעור ההוון לדמי השכירות מקרקע חקלאית.

לתוצאת התחשיב יתווסף ערך גרט שהוא שווי מהוון של הקרקע לשימוש חקלאי (יחושב כמפורט בסעיף 3 לעיל ויהוון לתקופת החיים הכלכליים של המחוברים).

#### ד. גישת ההשוואה לעסקאות מכר במקרקעין דומים

גישת ההשוואה לצורך שומת שווי בשימוש במקרקעין חקלאיים היא בדרך כלל בעלת תוקף נמוך (ראה סעיף 3ג' לעיל).

#### 5. זכויות מים

זכויות המים הן מכסה של מים שרשאי החקלאי לצרוך במחיר מופחת של כ- 1.35 ₪ למ"ק<sup>15</sup>. חריגה ממכסה זו מחוייבת בתעריף מים יקר של 2.07 ₪ למ"ק. זכויות המים רשומות ברשות המים ומשוויכות לחלקות. ממוצע זכויות מים כ- 380 מ"ק לדונם לשנה. זכויות אלה ניתנות לניוד ע"י הבעלים או החוכרים לחלקות אחרות בכפוף לאישור רשות המים. בשומות למקרקעין שמיוחסים להם זכויות מים יירשם בשומה אם השומה כוללת את מרכיב זכויות המים או שאינה כוללת אותם. מידע בדבר זכויות המים אפשר לברר ברשות המים - <http://www.water.gov.il> מחיר מים מטוהרים עשוי להיות נמוך משמעותית עפ"י תעריף מכון הטיהור (איכתם של מים מטוהרים מאפשרת שימוש חקלאי כבמים שפירים).

#### 6. מע"מ

קרקע חקלאית היא גורם ייצור עסקי החייב במע"מ. לפיכך, בשומות שווי הקרקע בשימוש, בדומה לשומות לנכסים עסקיים יירשם שווי הזכויות ללא מע"מ וירשם בסמוך לערך הנקוב בשומה, כי הוא אינו כולל מע"מ.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר ודוגמאות לחישוב שווי קרקע בשימוש חקלאי

13 הרווח היזמי הוא התמורה ליגע כפיו של החקלאי ולסיכון שהחקלאי נושא בו הנובע מהייצור החקלאי.  
14 גישה זו דומה לחישוב שווי של "עסק חי".  
15 בחלק קטן מאזורי הארץ נמכרים המים שבמכסה במחיר נמוך יותר (כגון עמק הירדן ועמק בית שאן) ראה תעריף מקורות 16/6/2008.

## קווים מנחים פרק ח': דברי הסבר ודוגמאות

### 1. גישת השומה לשווי בשימוש חקלאי

ככלל בענף שמאות המקרקעין, גישת ההשוואה היא העדיפה לשומת שווי שוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון והיא נחשבת לבעלת תוקף גבוה. יחד עם זאת, בשומת שווי בשימוש לקרקע חקלאית קיים קושי בשימוש בגישה זו שכן בשווי הזכויות בקרקע חקלאית מגולם גם פוטנציאל לשינוי ייעוד. כמו כן, במקרים רבים המחיר המוצהר בעסקאות אלה אינו משקף נכונה את התמורה הכספית בעסקה. לפיכך התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה תהיה בעלת תוקף נמוך ויכולה לשמש כרף עליון בלבד לשווי בשימוש חקלאי וזאת רק במקומות שבהם הפוטנציאל לשינוי ייעוד – קטן.

### 2. שיעור ההוון להכנסות חקלאיות

#### א. שיעור ההוון לדמי השכירות הראויים בקרקע חקלאית

בשונה מנכס מקרקעין עירוני בנוי ומניב שבו התשואה וכן שיעור ההוון מורכבים משיעור הריבית חסרת הסיכון, פרמיית סיכון, פחת, ניהול ועוד, בנכס חקלאי שיעור ההוון יכול את מרכיב הריבית חסרת הסיכון ומרכיב סיכון נמוך בלבד (זאת מאחר וניתן להחליף גידול שאינו כלכלי, קצב השינויים הטכנולוגי בחקלאות אינו מהיר, הסיכונים בעיקרם ענפיים ולא אזוריים). שיעור הריבית חסרת הסיכון, הקרדיטורית, הצמודה לזמן ארוך (באג"ח ממשלתית) בתקופה של 15 השנים האחרונות נעה בטווח שכיח שבין 3% לבין 5% (בממוצע פשוט כ- 3.9%). לפיכך, ולנוכח העובדה שבקרקע חקלאית לא קיים פחת, הסיכון לגביה נמוך והוצאות הניהול בה לבעלים נמוכות, יהיה שיעור ההוון בתנאי שוק רגילים כ- 5%-6%.

#### ב. שיעור ההוון לדמי השכירות הראויים למקרקעין חקלאיים

שיעור ההוון להכנסות מהשכרת מקרקעין חקלאיים (קרקע ומחוברים) יהיה גבוה יותר משיעור ההוון לשכירות של קרקע חקלאית ריקה וזאת לנוכח הפחת שאותו צוברים המחוברים, מרכיב הניהול והסיכון הגבוהים יותר. שיעור זה יהיה גבוה יותר ככל שהשקעה במחוברים גבוהה יותר<sup>16</sup>.

#### ג. שיעור ההוון לרווח התפעולי החקלאי לתחשיב שווי "העסק החי"

הרווח התפעולי מהכנסות חקלאיות נתון להשתנות שנתית ולסיכון (לנוכח ההבדלים המשמעותיים ברווחיות מתקופה לתקופה) לכן שיעור ההוון לרווח התפעולי בתחשיב העסק החי יהיה גבוה משיעור ההוון הנהוג בנכסים מניבים בנויים (ובמקרים מסויימים אף 12% ויותר).

### 3. חישוב שווי בשימוש חקלאי לקרקע (ללא מחוברים חקלאיים)

#### א. גישת הוון ההכנסות:

הגישה העדיפה לשומת שווי בשימוש לקרקע חקלאית היא גישת ההוון להכנסות מהשכרתה בשוק החפשי.

סקר מחירי שכירות שנערך עבור אגף שומת מקרקעין בחודשים יולי – נובמבר 2008 מצביע על טווח מחירי שכירות רחב שבין 200 ₪ לדונם לשנה לבין 600 ₪ לדונם לשנה (ראה הרחבה בנספח).

טווח מחירי שכירות זה מביא לתוצאת שווי שבין:  $\frac{200 \text{ ש"ח}}{0.05} \approx 4,000 \text{ ש"ח}$  לבין  $\frac{600 \text{ ש"ח}}{0.05} \approx 12,000 \text{ ש"ח}$

ב. שיטת חילוף היתרה לקרקע (שיטה בעלת תוקף נמוך):

ניתוח הרווח התפעולי מסל גידולים (ככל שקיים בסביבה) לפי נתוני מחלקת כלכלת הייצור:

גידול ד	גידול ג	גידול ב	גידול א	גידול חד שנתי
22,500 ₪	10,500 ₪	7,550 ₪	7,000 ₪	פידיון לחקלאי
19,070 ₪	8,462 ₪	6,165 ₪	5,176 ₪	הוצאות שוטפות והחזר הון להשקעות הקבועות
2,250 ₪	1,050 ₪	755 ₪	700 ₪	יזמות (יגע כפיים וסיכון) לפי 10% מהמחזור
1,180 ₪	988 ₪	630 ₪	1,124 ₪	יתרה לקרקע
11,800 ₪	9,880 ₪	6,300 ₪	11,240 ₪	בהוון לצמיתות לפי 10%

ממוצע יתרה לקרקע לסל גידולי שדה (לפי ממוצע): 9,805 ₪

#### 4. דוגמא לחישוב שווי מטע

א. גישת העלות:

טבלת ניתוח הכנסות והוצאות לפי נתוני שע"ם (ראה סעיף 5 להלן):

שנה	0	1	2	3	4	5	6-20
הכנסה	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	2,815 ₪	4,223 ₪	4,926 ₪
הוצאה	810 ₪	4,451 ₪	1,255 ₪	1,438 ₪	2,188 ₪	2,561 ₪	3,026 ₪
יזמות/יגע כפיים	246 ₪	246 ₪	246 ₪	246 ₪	246 ₪	246 ₪	246 ₪
רווח גולמי	1,056 ₪ -	4,697 ₪ -	1,501 ₪ -	1,684 ₪ -	381 ₪	1,416 ₪	1,654 ₪

בגישה זו תבוצע שומת מטע אבוקדו שגילו 3 שנים, ע"י חיבור שווי הקרקע וההשקעה בו בשלושת שנות ההקמה הראשונות (כולל יגע כפיים).

שווי הקרקע בשימוש הוערך (לפי הוון דמי שכירות בסביבה) בסך 6,000 ₪/דונם  
 השקעה בשלוש השנים הראשונות להקמת המטע 8,000 ₪/דונם  
 סה"כ שווי המטע בגישת העלות 14,000 ₪.

ב. גישת הוון ההכנסות:

מטע אבוקדו שגילו 20 שנים, וצפוי כי יניב למשך 10 שנים נוספות, תהיה ההכנסה המהוונת ממנו כ- 11,200 ₪ (לפי הרווח הגולמי למטע בוגר בסך 1,654 ₪ לשנה לתקופה של 10 שנים בהוון של 10%).  
 אם שווי הקרקע בשימוש הוערך (לפי הוון דמי שכירות בסביבה) בסך של 6,000 ₪, יהיה שווי הקרקע הדחוייה ל- 10 שנים בשיעור הוון של 5% - 3,700 ₪.  
 לפיכך שווי המטע בגישת ההוון - 14,900 ₪.

<sup>16</sup> ככל שההשקעה במחבורים גדולה יותר, כך הפחת השנתי בגינה יהיה גבוה יותר.

5. דוגמא לסיכום תחשיב לפי סוג גידול של שה"ם:

**סיכום תחשיב אבוקדו אטינגר בשח לדונם**  
 התפלגות השיווק: 70% יצוא, 25% שוק מקומי, 5% בררה  
 ארצי

סעיף	שנה 0	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 6	שנה 7 עד 20
יבול בטון לדונם					1	1.5	2.25	2.25
הכנסות מכירת פח					2,213	3,319	4,978	4,978
הכנסות מענקים								
<b>סה"כ הכנסות:</b>	500	3,063			2,213	3,319	4,978	4,978
השקעות ושתיילים								
מיזן בגידול		93	93	93	139	275	612	612
דשנים		31	62	88	150	150	150	150
חומרי הדברה עשבים		10	10	5	5	5	5	5
חומרי הדברה מזיקים								
חומרים ושירותים 500 פנים		100	93	40	163	163	163	163
מים		200	300	500	750	900	1,000	1,000
הוצאות הנהלה ומשרדות		180	180	180	180	180	180	180
עבודה שכינה		180	90	90	315	363	484	484
עבודה קבועה	290	363	363	363	363	363	363	363
סה"כ ריבית ושמות	20	232	65	75	114	133	163	163
סה"כ הוצאות ללא עבודה קבועה	520	4,088	892	1,070	1,814	2,187	2,755	2,755
<b>סה"כ הוצאות כולל עבודה קבועה</b>	<b>810</b>	<b>4,451</b>	<b>1,255</b>	<b>1,433</b>	<b>2,177</b>	<b>2,550</b>	<b>3,118</b>	<b>3,118</b>
יתרה שנתיית לפני עלות עבודה קבועה	-520	-4,088	-892	-1,070	398	1,131	2,223	2,223
<b>יתרה שנתיית כולל עלות עבודה קבועה</b>	<b>-810</b>	<b>-4,451</b>	<b>-1,255</b>	<b>-1,433</b>	<b>35</b>	<b>768</b>	<b>1,860</b>	<b>1,860</b>
תרומה למק מים בשנת ניבה		-21.26	-3.18	-1.87	1.05	1.85	2.86	2.86

**מדדים כלכליים לתחשיב אבוקדו אטינגר בשח לדונם**  
 20 שנות קיים, 7.0% ריבית שנתית להיוון

	שנה 0	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 6	שנה 7
כיתוח כדאיות ללא עלות עבודה קבועה								
ערך סכמי נק	9,553							
תרומה שנתית ממוצעת	902							
שנת איוון	9							
חזרים (עתידי) מעטבר	-520	-4,644	-5,861	-7,342	-7,458	-6,848	-5,105	-3,239
שעור תשואה פנימי	19.0%							
כיתוח כדאיות כולל עלות עבודה קבועה								
ערך סכמי נק	5,417							
תרומה שנתית ממוצעת	511							
שנת איוון	12							
חזרים (עתידי) מעטבר	-810	-5,317	-6,945	-8,864	-9,449	-9,342	-8,137	-6,846
שעור תשואה פנימי	13.4%							
מקוררת איוון למחיר מק מים	1.63							
=תרומה רב שנתית ממוצעת למק מים								

## נספח: תוצאות סקר מחירי שכירות למקרקעין חקלאיים

בחודשים יולי – אוקטובר 2008 נערך סקר מחירי שכירות למקרקעין עבור אגף שומת מקרקעין שבו נותחו עשרות חוזים והתקשרויות ואלה ממצאיו:

הגורמים המשפיעים על דמי השכירות החקלאיים רבים והם בין היתר:

- קיומם של זכויות מים (ככל שזכויות המים גבוהות יותר כך יהיו דמי השכירות גבוהים יותר).
- קרבה למכון לטיהור שפכים אשר עשוי לספק מים מטוהרים זולים.
- טופוגרפיה (ככל שמישורית יותר תהיה מבוקשת יותר).
- צורת החלקה.
- משך תקופת החוזה (דמי השכירות לחוזה ארוך יהיו בד"כ גבוהים יותר מחוזה קצר).
- שטח הקרקע המושכרת (לגבי חלק מהגידולים עשוי להיות ביקוש לחלקות קרקע גדולות).
- גובה טופוגרפי של הקרקע (לקרקע במיקום גבוה עשויים להיות יתרונות בצריכת מים, מזיקים ועוד).

### א. קרקע לגידולי שלחין

מחירי השכירות לקרקע המשמשת לגידולים עונתיים נעים בטווח שבין 200 ₪ לבין 600 ₪ לדונם לשנה. חלק קטן מהשכירויות חורג מטווח זה בעיקר במקומות שבהם מכסת מים גבוהה ובמקומות שבהם קיים מחסור בקרקע מתאימה לעיבוד.

שווי בשימוש לקרקע כזו לפי שיעור הוון של 5% יהיה בין 4,000 ₪ לבין 12,000 ₪ לדונם.

### ב. קרקע לגידולי בעל

נמצאו חוזים אחדים לגידולי בעל (ללא השקייה) שבהם היו דמי השכירות השכיחים בטווח שבין 150 ₪ לבין 200 ₪ לדונם.

שווי בשימוש לקרקע כזו לפי שיעור הוון של 5% יהיה בין 3,000 ₪ לבין 4,000 ₪ לדונם.

### ג. שכירות של מבנים חקלאיים

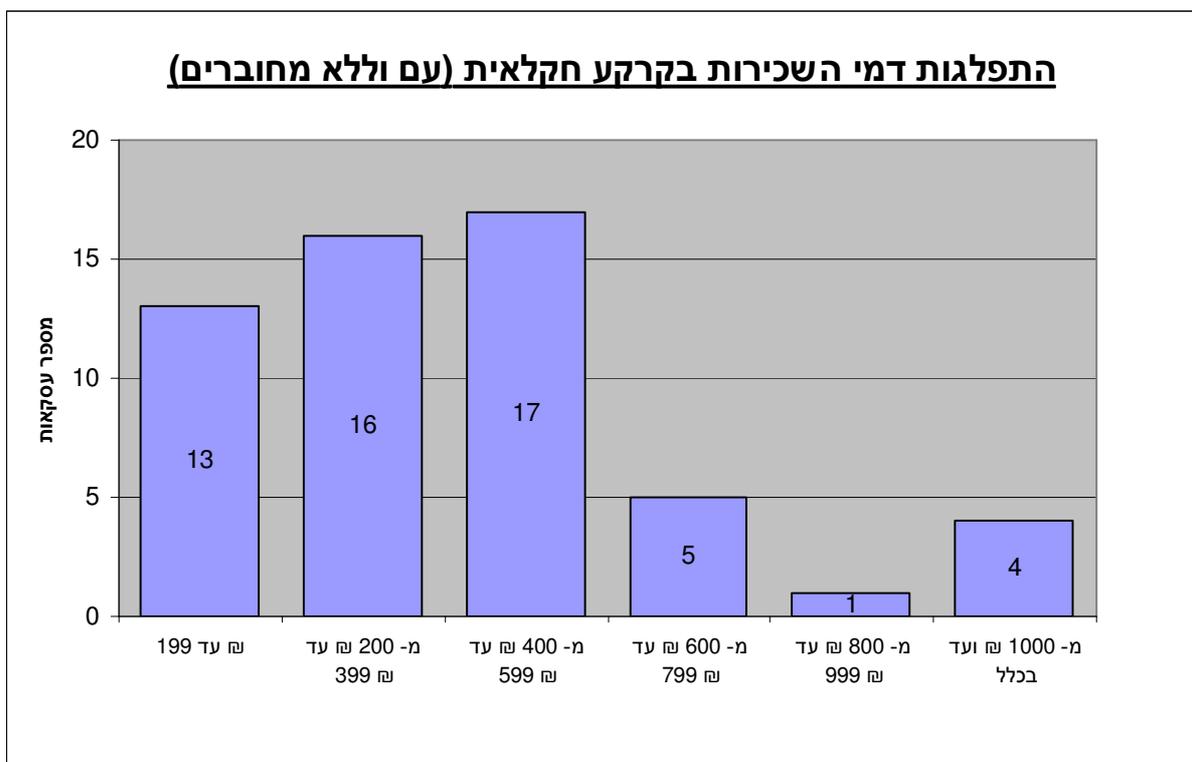
מחירי השכירות לקרקע שעליה חממות ומבני רשת גבוהים משמעותית מהמחירים בקרקע חשופה והם נעים בטווח שבין 600 ₪ לבין 4,000 ₪ לדונם לשנה (בהתאם לסוג המבנה).

### ד. שכירות של מטעים מניבים

מחירי השכירות למטעים נעים בטווח רחב מאד בהתאם לרמת הביקוש לאותו גידול.

עשויים להיות גידולים שלגביהם רמת הביקוש נמוכה והם יושכרו ברמת מחירים נמוכה ואף אפסית או לחלופין גבוהה ותגלם יתרה גבוהה צפויה בשנים הקרובות.

להלן גרף התפלגות של דמי השכירות לדונם קרקע של 56 התקשרויות ומחירי היצע:



בגרף מוצגים כל המחירים מבלי לבצע אבחנה לגבי זכויות מים או לתרומת המחוברים. וזאת לנוכח הקושי לבצע אבחנה כזו בחלק מהחוזים. ואולם ניתוח כללי של הנתונים מעלה כי בהתקשרויות שבהן מחירי השכירות הן מעל 600 ₪ לדונם, קיימים בנכסים המושכרים מחוברים התורמים לשוויים (מטעים, חממות וכו').

מרץ 2009

## קווים מנחים

### פרק ט': שומות זכויות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן

#### 1. רקע כללי

החל משנות השלושים, במטרה להגן על שוכרים מפני מחירי השכירות המאמירים, נקבעו פקודות<sup>1</sup> וחוקים שהתערבו ביחסים שבין שוכרי נכסים לבין בעלי הנכסים. התערבות זו התמקדה בשני תחומים מרכזיים: הארכה של תקופת השכירות באותם תנאי שכירות מקוריים ללא הגבלת זמן (מבלי שלבעלים תהיה האפשרות להפסיקה) וקיבוצ של גובה דמי השכירות. המשמעות הכלכלית שיצרו החוקים בנכסים שעליהם הם חלו, היתה דרמטית:

- החוק העביר חלק מהונו של הבעלים לדייר (באמצעות הענקת יתרון כלכלי לדייר על חשבון הבעלים).
- החוק יצר שותפות כפויה ובה חיכוך כלכלי רב אשר הקטין את שווי זכויות הצדדים.

מאז החיקוק הראשון בנושא הגנת הדייר ועד היום, נעשים בחוקים אלה שינויים תכופים שמביאים לצמצום בהשפעותיו השליליות על המשק באמצעות שחיקה הדרגתית ברמת ה"הגנה" שמעניק החוק לדיירים. תיקוני חקיקה אלה, הביאו לצמצום ניכר במספר הנכסים התפוסים על ידי דיירים מוגנים וכיום מספרם מוערך במספר עשרות אלפי נכסים<sup>2</sup> שרוב רובם מצויים בשלוש הערים הגדולות: תל אביב, ירושלים וחיפה.

#### 2. המאפיינים הייחודיים של זכות הדיירות המוגנת

- נכסים תפוסים על ידי דיירים מוגנים הם דירות או בתי עסק<sup>3</sup> שדייריהם שכרו אותם בתקופה שבה החוק שינה את זכויותיהם מ"שכירות חפשית" ל"שכירות מוגנת", או דיירים ששילמו "דמי מפתח" לדייר יוצא.
- על אף ששוויה של זכות הדיירות המוגנת עשוי להיות משמעותי ביחס לשווי הבעלות בנכס, היא אינה נחשבת זכות לעניין חוק המקרקעין והיא אינה בת רישום.

1 הפקודה הראשונה הייתה פקודת בעלי בתים ודיירים (חוק עזר) 1933 ולאחריה סדרה של חיקוקים (ראה סעיף 1 לדברי ההסבר).

2 לא קיים מרשם של דיירים מוגנים וקיימות הערכות שונות לגבי מספרם.

3 בית עסק יכול להיות גם מגרש שאינו בנוי אם שימוש לפרנסת הדייר והושכר קודם ליום 3/7/1955.

- החוק יוצר אבחנה בין שני סוגי נכסים :
  - א. נכסים ש"נהנים" מהגנה הן מפני העלאת דמי השכירות והן מפני פינוי<sup>4</sup>.
  - ב. נכסים ש"נהנים" מהגנה מפני פינוי בלבד<sup>5</sup>. העלאת שכ"ד בנכסים אלה נעשית באמצעות הגשת תביעה לבית הדין לשכירות.
- שר הבינוי והשיכון מפרסם מעת לעת את שיעור ההעלאה המירבי בנכסים שחלים עליהם דמי שכירות מירביים (זאת בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).
- החוק<sup>6</sup> קובע דרך ייחודית למכר זכויות הדיירות המוגנת (באמצעות תשלום "דמי מפתח") וכי דמי המפתח יחולקו בין הדייר היוצא לבין הבעלים (ראה פרוט בסעיף 4 לדברי ההסבר).
- השינויים התכופים בחוק הגנת הדייר והשפעתם הברורה לצמצום השפעתו השלילית יוצרים ציפיות להמשך חקיקה שתביא לשחרור הנכסים מדייריהם ולגוויעה איטית של סוג התקשרות זה.
- הביקוש לנכסים בדמי מפתח הולך ומצטמצם וכיום דיירים מוגנים מתקשים למצוא דייר מחליף. הסיבה לכך היא הסיכון שנושא בו הדייר הנכנס הנובע משינויי חקיקה שעלולים לפגוע בזכויותיו.

### 3. חבילת הזכויות בנכס תפוס על ידי דייר מוגן שכפוף לשיעור דמ"ש מירבי

הדיירות המוגנת היא שותפות שנכפתה על הבעלים שבצידה קיים חיכוך כלכלי רב שמקטין<sup>7</sup> את שווי זכויותיהם של שני "השותפים". אפשר לבטא את שווי מרכיבי חבילת הזכויות במשוואה הבאה :

$$\text{שווי זכויות הבעלות} = \text{מרכיב הפרעה בין השותפים} + \text{שווי זכויות הבעלים בנכס כתפוס} + \text{שווי זכויות הדייר המוגן}$$

#### א. שווי זכויות הדייר המוגן

- שווי זכויותיו של הדייר המוגן נובע משני זרמי תשלומים :
- היתרון הכלכלי לתקופת אחזקת הנכס הצפויה על ידי הדייר המוגן.
- חלקו המהוון של הדייר המוגן בדמי המפתח העתידיים בעת העברת זכויותיו.

#### ב. שווי זכויות הבעלים

- שווי זכויותיו של הבעלים בנכס תפוס נובע משלושה זרמי תשלומים :
- זרם דמי השכירות המוגנים בתקופת אחזקת הנכס על ידי הדייר המוגן<sup>8</sup>.
- חלקו של הבעלים בדמי המפתח בעת העברת הזכויות ע"י הדיירים המוגנים.
- שווי הנכס המשוחרר המהוון לאחר פינוי הנכס על ידי הדייר המוגן.

4 בנכסי מגורים או נכסים המשמשים לעסק שאינו מופיע ברשימת 21 השימושים שאינם נזקקים להגנה סוציאלית ששולמו בגינם דמי מפתח (ראה סעיף 3 בדברי ההסבר).

5 בנכסים שדייריהם לא שילמו דמי מפתח או נכסים שהשימוש בהם הוא לעסק המופיע ברשימת 21 השימושים שאינם נזקקים להגנה סוציאלית (ראה סעיף 3 בדברי ההסבר).

6 סעיפים 85,86 מסדירים הליך החלפת דיירים וזאת באמצעות הגשת תצהיר של דייר יוצא ותצהיר דייר נכנס כאשר לבעלים זכות סרוב ראשונה וסעיפים 101-104 מסדירים רכישת זכות הדיירות המוגנת ע"י הבעלים שתבצע על פי פסק דין גם אם הפינוי בהסכמה.

7 בדומה להפחתה לגורמים מושע אחרים.

8 סכום זה בדרך כלל נמוך ואף זניח ביחס לשווי הנכס כפנוי.

ג. מרכיב ההפרעה בין השותפים

ההפרעה בין השותפים נובעת משתי סיבות:

- גורם מושע (סרבול בניהול נכס, חיכוך בין השותפים, קושי שבסחירות וכו'). גורם זה קשה למדידה ובדרך כלל יעריך אותו השמאי כמקדם על פי התרשמותו ובהתחשב במשך הזמן הצפוי עד לשחרור הנכס (ראה סעיפים 2, 7 לדברי ההסבר).

- דחייה באפשרות המימוש של זכויות בניה עודפות או פוטנציאל ככל שקיים לשינוי ייעוד בטווח הזמן הצפוי של החזקת הדייר או שימוש מיטבי אחר מזה שנעשה בו בפועל (ראה סעיפים 2, 7 לדברי הסבר). את מרכיב ההפרעה בין השותפים אפשר לבטא במשוואה הבאה:

$$\text{עלות הדחייה לבעלים} = \frac{\text{שווי בשימוש} - \text{שווי הנכס כפנוי}}{(1+r)^n} - (\text{שווי הנכס כפנוי} - \text{שווי בשימוש})$$

4. שומת שווי זכות הדייר המוגן

שומת שווי זכויות הדיירות המוגנת תוכל להערך בגישת ההשוואה או בגישת הוון ההכנסות. בנוסף, נשתרש בקרב שמאים ואחרים חישוב שווי הזכויות על פי יחס שכוח בין שווי זכויות הבעלות לבין שווי זכויות הדייר המשמש מעין "מכפיל גס" לבדיקת סבירות התוצאה שהתקבלה בגישות השומה הרגילות (ראה סעיף 7 להלן).

א. גישת ההשוואה:

ההשוואה תהיה לדמי המפתח המלאים<sup>9</sup> שסוכם בין דייר מוגן לדייר חדש בנכסים דומים ועליהם יבוצעו התאמות מקובלות בגין גודל, מיקום, מועד העסקה וכו'. שימוש בגישת ההשוואה קשה ליישום מאחר ושוק הדיירות המוגנת בנכסים מצומצם מאד ואינו מדווח לרשויות המס (מכר זכות הדיירות המוגנת אינו חייב במס). כמו כן, קיימת שונות רבה בין העסקאות לנכסים בדמי מפתח מאחר והמכירה נעשית תחת תנאים ייחודיים<sup>10</sup> ולעתים תחת לחץ<sup>11</sup>.

ב. גישת הוון ההכנסות:

בגישת הוון ההכנסות יהוון היתרון הכלכלי לדייר (הפרש בין דמי השכירות הנהוגים בשוק לבין דמי השכירות המוגנים) לתקופת החזקה הצפויה שלו בנכס בשיעור הוון גבוה יותר מהמקובל באותו סוג נכס לנוכח הסיכון לשינוי הכללים שבחוק לרעת הדייר<sup>12</sup>. לסכום זה יתווסף חלקו של הדייר בדמי המפתח הדחויים. גישה זו תתאים בעיקר לשומת זכויות בנכסים מסחריים.

9 דמי המפתח המלאים ששולמו על ידי דייר נכנס בנכס דומה אמורים לשקף את שווי זכויות הדיירות המוגנת. 10 תהליך מכירת זכויות הדיירות המוגנת מסובך וממושך (לשם מכירת הזכויות דרושה הגשה של תצהירים על ידי הצדדים לבית המשפט, עסקה זו עלולה להתבטל מאחר ולבעלים זכות קדימה ברכישה וכו'). 11 חלק מהדיירים היוצאים הם קשישים שאינם מסוגלים עוד להחזיק בנכס, חלקם מצויים בספק הפרת חוזה, חלקם לא מוצאים דייר נכנס שיסכים לשאת בהליך הממושך של החלפת דייר וכו'. 12 העלאת שיעור ההיוון תביא לירידה פרופורציונית בתוצאת שווי מרכיב היתרון הכלכלי המהוון של הדייר.

#### 5. שומת שווי זכות הבעלות בנכס תפוס

שומת שווי זכויות הבעלות בנכס תפוס תוכל להערך בגישת ההשוואה למכר של נכסים תפוסים דומים או בגישת הוון ההכנסות. גם לגבי זכויות אלה נשתרש הנוהג להשתמש במכפיל גס לבדיקת סבירות התוצאה (ראה סעיף 7 להלן).

גישת ההשוואה לעסקאות מכר בנכסים תפוסים דומים קשה ליישום לנוכח מיעוטן של עסקאות כאלה. בגישת הוון ההכנסות יהוונו שלושה גורמים: זרם ההכנסות משכירות, חלקו של הבעלים בדמי המפתח הדחויים ושווי הנכס הדחוי כמשוחרר.

מאחר שרוב רובם של הנכסים נרכשים על ידי בעליהם (לבעלים זכות סרוב ראשונה), יוכל השמאי להניח תשלום דמי מפתח מלאים על ידי הבעלים (במקום קבלת חלקו של הבעלים בדמי המפתח) ושחרור הנכס. לנוכח הסיכוי לשינויי חקיקה שיגדילו את דמי השכירות או שיאפשרו שיחרור הנכס מהדייר יהיה שיעור ההוון נמוך מזה המקובל באותו סוג נכס (ובכך לתוצאת שומה גבוהה יותר).

#### 6. הערכת משך הזמן הצפוי להחזקת הנכס על ידי הדייר

יתרת תקופת ההחזקה משמשת כאמור לחישוב היתרון הכלכלי המהוון ושאר הערכים המהוונים המשפיעים על שווי הזכויות בנכס תפוס. בסקר שהוזמן ע"י משרד השיכון בשנת 1992, נמצא כי משך ההחזקה הממוצע של דייר מוגן בנכס הוא כ- 25 שנה בדירות למגורים. תקופה זו ארוכה משמעותית ממשך ההחזקה על ידי שוכר חפשי ואף מתקופת ההחזקה של בעלים. יתרת תקופת ההחזקה שנתשרשה בתחשבי השומות לנכסים אלה היא כ- 15 שנה (שהם 60% מתוחלת זמן ההחזקה). הזמן המחושב יכול להיות קצר יותר על פי שיקול דעתו של השמאי ובהתחשב במספר הדיירים המחזיקים בנכס, בגילם ובמצב בריאותם במידת האפשר.

#### 7. "כללי אצבע" לשווי זכויות הדייר המוגן

בעבר, בעת שעסקאות בזכויות בנכסים תפוסים היו שכיחות, נשתרשו מקובלות שמאיות באשר לשווי הסביר של זכות הדיירות המוגנת (באמדן גס) ביחס לשווי בשימוש בנכס. בשנות השמונים וראשית שנות התשעים הוערכו זכויות הדייר המוגן בטווח שבין 50% לבין 60% בנכסי מגורים, ובין 60% לבין 70% בבתי עסק<sup>13</sup>. בשנות האלפיים מוערכות זכויותיו של הדייר המוגן בטווח שבין 35% לבין 45% בנכסי מגורים, ובין 50% לבין 60% בבתי עסק. בבתי עסק שאינם כפופים לשיעור דמי השכירות המירבי זכות אי הפינוי קשה להערכה מאחר והיא אינה מדידה<sup>14</sup>. נהוג לכמת את זכות הדיירות המוגנת בחוזים אלה בהתאם לרמת הביקוש והתפוסה בסוג הנכס

13 השיעור הגבוה יותר לדיירות המוגנת בעסק בהשוואה לדירה עשויה לנבוע מרמת דמי השכירות בעסקים שהיא בדרך כלל סמלית עוד יותר מזו שבדירה (קרי: היתרון הכלכלי משמעותי יותר), מאחר ורמת התועלות הפסיכולוגית מעצם הבעלות המלאה גבוהה במגורים בהשוואה לעסק ומאחר וזכות הדיירות המוגנת בעסק נוחה יותר להורשה.  
14 העלאה שוטפת של דמי השכירות בנכסים אלה כפופה לאישור בית הדין לשכירות. מנגנון עדכון זה מהווה לעתים יתרון לשוכר אשר גורם לדחייה בקצת העלאת דמי השכירות.

הנשום באזור, בדרך כלל שווי זכות אי הפינוי מוערך בשיעור שאינו עולה על 10% משווי הנכס. ככלל, בשימוש בכללי אצבע אלה מובאים בחשבון גורמים המשפיעים על גובה זכויות הדייר (וכפועל יוצא גם על שווי זכות הבעלות בנכס התפוס) הבאים:

- מספר הדיירים המחזיקים בנכס, גילם/מצב בריאותם.
- רמת הביקוש הכללית לנכסים בסביבה (ככל שזו תהיה גבוהה יותר כך זכויות הדייר ביחס לבעלות תהיה גבוהה יותר).
- אופי הנכס (בדרך כלל בדירות או נכסים קטנים שיעור חלקו של הדייר יהיה גבוה ביחס לבעלות)

#### 8. שומת דמי פינוי ראויים לדייר מוגן

בפינוי של דייר מוגן ישולמו לו דמי המפתח המלאים<sup>15</sup> (לא ינוכה חלקו של הבעלים בדמי המפתח). הפיצוי בגין פינוי דייר מוגן יכלול בנוסף לדמי המפתח המלאים גם מוניטין (בעסק), הוצאות הקשורות בהעברה, הוצאות הסתגלות (בעסק), הוצאות משפטיות מס רכישה (שישולם בעת רכישת נכס אלטרנטיבי) ודמי תוך. אין להוסיף לדמי הפינוי מרכיב בגין פוטנציאל או בגין עודף זכויות הבניה ככל שקיימים בנכס. מרכיבים אלה בשווי שייכים לבעלי הנכס<sup>16</sup>. "כלל אצבע" גס שנשתרש כימת הוצאות אלה בעבר בכשליש מגובה דמי המפתח המלאים כלומר גובה הפיצויים בגין פינוי שיעורו כארבעה שלישים מדמי המפתח המלאים.

#### 9. מיסוי

##### זכות הדיירות המוגנת

זכות הדיירות המוגנת אינה בבחינת "זכות במקרקעין" לענין חוק מיסוי מקרקעין. ולכן על מכירתה לא חלים מס שבח, מס רכישה ומע"מ<sup>17</sup>. מכירת זכות הדיירות המוגנת למגורים אינה מהווה "נכס" לענין מס הכנסה ולכן אינה בת חיוב במס רווחי הון עם מכירתה. ואולם בעסקים חייבת במס רווחי הון משום שהזכות מהווה נכס לענין סעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

##### זכות הבעלות

מכר זכות הבעלות בנכס תפוס יהיה ככל מכר של זכות בעלות וההתייחסות בשומה למיסוי תהיה זהה.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

15 לפי סעיף 133 לחוק הגנת הדייר.

16 אמנם קיומו של פוטנציאל ו/או זכויות בניה בלתי מנוצלות מגדילות את יכולת המיקוח של הדייר בעת פינוי אולם מאחר והכללים לחישוב הפיצוי בגין פינוי הדייר נקבעו בחוק ובפסיקה אין להביא גורם מיקוח זה בחשבון ראה התייחסות בסעיף 6 בפרק ד' לקווים המנחים (זכויות המשלימות זו את זו).

17 מכר זכויות הדיירות המוגנת אינו חייב במע"מ לפי סעיף 31 (2) לחוק מס ערך מוסף.

## קווים מנחים פרק ט': דברי הסבר

### 1. תכיפות החיקוקים בנושא הגנת הדייר

לנוכח הנזק שנגרם למשק כתוצאה מהחוק, נעשו בו שינויים תכופים ומונו לגביו וועדות שונות שמטרתם לצמצם את ההשפעות השליליות שלו. ואלה החיקוקים:

- א. פקודת בעלי בתים ודיירים (חוק עזר) 1933, החוק קבע כי כל חוזי השכירות בתל אביב יוארכו אוטומטית וכי דמי השכירות יותרו ללא שינוי.
- ב. פקודת בעלי בתים ודיירים (פינוי והגבלת שכר דירה) 1934, מרחיבה את את ההגנה לכל הארץ.
- ג. פקודת הגבלת דמי שכירות (בתי מגורים) 1940.
- ד. פקודת הגבלת דמי שכירות (בתי עסק) 1941.
- ה. חוק הגנת הדייר 1954.
- ו. חוק הגנת הדייר 1955.
- ז. חוק דמי מפתח 1958.
- ח. חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח) 1962.
- ט. חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח והוראות נוספות).
- י. חוק הגנת הדייר 1968.
- יא. חוק הגנת הדייר 1971.
- יב. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) 1972, החליף את החוק הקודם וכיום מהווה את המסגרת החוקית הכללית.
- יג. תיקון לתקנות – שחרור בתי עסק המתקרה תקנות שונות 1971, 1974, 1978, 1979, 1983, 1998.
- יד. תקנות 2000, קבעו כי בעליו של דייר שלא שילם דמי מפתח יוכל לדרוש תשלום דמי שכירות ריאליים.

### 2. גורם המושע בדיירות מוגנת

חוק הגנת הדייר יצר מערכת יחסים בין הבעלים לבין הדייר המוגן אשר יש בה חיכוך כלכלי רב: לבעלים ובמידה מסויימת גם לדייר נוצר תמריץ שלא לשפץ את הבית. הבעלים אינו יכול לנהל את הנכס כמנהג בעלים, אינו יכול להשכירו לאחר, נאלץ לנהל הליך ממושך בעת החלפת דייר ועשוי להימצא עם הדייר בסכסוכים שיוצרת מורכבותו של החוק.

### 3. בתי עסק שאינם כפופים לשיעור דמ"ש מירבי

תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות), התשמ"ג – 1983 ס' 1' להלן רשימת 21 השימושים שלגביהם נקבע בתקנות הגנת הדייר (אי תחולת שיעורים מירביים) כי אינם כפופים לשיעור דמ"ש מירבי:

1. בית עסק המשמש כתאגיד בנקאי
2. בית עסק של מבטח
3. בית עסק שעיקרו יבוא או יצוא
4. משרד, מחסן או חנות של מפעל תעשייתי המעסיק 30 עובדים ומעלה, ובית העסק נמצא בנפרד מהמפעל
5. בית עסק המושכר לממשלה, רשות מקומית או תאגיד ציבורי שהוקם עפ"י דין
6. קולנוע, תאטרון, אולם ריקודים או אולם שעיקר עיסוקו בקיום מופעי בידור ו/או שמחות משפחתיות
7. סוכנות נסיעות
8. בית עסק המשמש עבודות בניין קבלניות או מסחר במקרקעין ולרבות תיווך מקרקעין
9. מלון
10. בית עסק המשמש עסקי תעופה, ספנות, תחבורה, או הובלה או שרות מוניות
11. מרפאה – לרבות פסיכולוג, וטרינר רופא שיניים ועוד
12. מעבדה רפואית
13. מועדון קלפים והימורים
14. משרד של בעל מקצוע חופשי
15. בית עבוט
16. גלריה לאומנות
17. בית מסחר לפרוות
18. בית עסק למכירת כלי רכב
19. חניון
20. תחנת דלק
21. בית ספר לנהיגה
22. כל עסק שלא שולמו בגינו דמי מפתח

**4. שיעור חלקו של הדייר המוגן בדמי המפתח**

להלן הוראות החלוקה של דמי המפתח שנקבעו בסעיף 78 לחוק (קיימים בחוק כללים והחרגות שאינם מפורטים בטבלה זו):

חלקו של הדייר בדמי המפתח	תנאים מצטברים	
66.66%	מחזיק בנכס לפני 14/8/1958	
85.00%	מחזיק בנכס אחרי 14/8/1958	החזיק בנכס עד שנה אחת
75.00%		בין שנה לשנתיים
66.66%		בין שנתיים לחמש שנים
60.00%		מעל חמש שנים
0.00%	החזיק בנכס עד שנה אחת	
22.50%	בין שנה לשנתיים	
33.33%	בין שנתיים לשלוש שנים	
50.00%	בין שלוש לחמש שנים	
66.66%	מעל חמש שנים והדייר החזיק בנכס לפני 14/8/1958	
60.00%	מעל חמש שנים והדייר החזיק בנכס אחרי 14/8/1959	

**5. דוגמה לחישוב זכויות בנכסים תפוסים ע"י דייר מוגן**

שווי דירה בבניין רווי – 1,000,000 ₪. דמי השכירות החודשיים הראויים בה 3,400 ₪. דמי השכירות החודשיים המוגנים המשולמים לבעלים 300 ₪. היתרון הכלכלי השנתי לדייר המוגן  $37,200 \text{ ₪} = 12 \times (300 \text{ ₪} - 3,400 \text{ ₪})$  היתרון הכלכלי המהווך ל- 15 שנה בשיעור הוון של 6%<sup>18</sup> כ- 383,000 ₪ לסכום זה יש להוסיף את הצפי לקבלת חלק מדמי המפתח בעת העברה. קשה לצפות כיום את גובה דמי המפתח שישולמו בעתיד הרחוק לנוכח השינויים התכופים בחוק הגנת הדייר. אם נניח שדמי המפתח יהיו

$$\frac{300,000 \text{ ₪}}{1.06^{15}} \times \frac{2}{3} = 83,453 \text{ ₪} : \text{בא} : 30\% \text{ משווי הדירה נקבל את הסכום המהווך הבא} : 83,453 \text{ ₪} = \frac{300,000 \text{ ₪}}{1.06^{15}} \times \frac{2}{3}$$

סה"כ שווי זכות הדייר המוגן בנכס 470,000 ₪.

**6. גורם המושע בין הבעלים לדייר המוגן**

גובה גורם המושע בין הבעלים לדייר קשה להערכה. בדרך כלל יעריך אותו השמאי כמקדם על פי התרשמותו ובהתחשב במשך הזמן הצפוי עד לשחרור הנכס. בדירות מוגנת הכפופה לשיעור דמ"ש מירביים נהוג להעריך גורם זה בכ- 10%. בדירות מוגנת ללא תקרת דמ"ש שיעור המושע יהיה נמוך משמעותית. בנכסים שבהם יש זכויות בניה נוספות או פוטנציאל לשינוי ייעוד ו/או השבחה, יתווסף למרכיב המושע גורם הפרעה נוסף "עלות הדחיה".

אם בדירה בדוגמא שלעיל קיימות גם זכויות בניה בגג ששוויין 200,000 ₪ (שווי הדירה כריקה ופנויה 1,200,000 ₪).

$$200,000 \text{ ₪} - \frac{200,000 \text{ ₪}}{1.06^{15}} = 116,546 \text{ ₪} : \text{במימוש לבעלים} : 116,546 \text{ ₪} = 200,000 \text{ ₪} - \frac{200,000 \text{ ₪}}{1.06^{15}}$$

אם מרכיב המושע בדירה זו יוערך לכ- 10% משווייה בשימוש כי אז גורם ההפרעה הכללי יהיה כ- 215,000 ₪.

18 שיעור ההון יהיה גבוה מהנהוג לגבי אותו סוג נכס לנוכח מרכיב הסיכון הגבוה. בדוגמא זו נוספו כ- 2% לשיעור ההון הנהוג.

מרץ 2009

## קווים מנחים

### פרק י': עריכת שומות לחניונים

#### 1. כללי

חניון הוא נכס מקרקעין המשמש לחנייה של כלי רכב בעת שאינם בשימוש.

ההתייחסות השמאית לנכס זה מושפעת מתכונותיו הייחודיות:

- א. חניון הוא שימוש אשר משרת או משלים שימושי קרקע סמוכים (שהם שטחים "צורכי חניה"). זיקה זו בין חניונים לבין הנכסים שאותם הוא משרת עשויה ליצור ניהול משותף או מתואם<sup>1</sup> עם נכסים אלה.
  - ב. קיימת שונות גבוהה בשווי חניונים שונים לנוכח הבדלי ביקוש והיצע מקומיים ולנוכח העובדה שהתועלת מהם מושפעת ממרחק ההליכה הרגלי אל היעדים שאותם הם משרתים (המשתמש רואה במרחק הרגלי כחלק מעלות החניה).
  - ג. השימוש במגרש פנוי כחניון עשוי להיות שימוש ביניים וזאת לנוכח ההשקעה הנמוכה הדרושה בהכשרתו.
  - ד. בענף החניונים קיימת רגולציה לנוכח כוחם המונופוליסטי של מנהלי החניונים הנובע מהתלות במרחק הרגלי<sup>2</sup>.
- קיימים חניונים לכלי תחבורה שונים, קווים מנחים אלה מתייחסים לחניון למכוניות בלבד.

#### 2. מאפיינים פיזיים של הנכס "חניון"

- א. החניונים נחלקים לשני סוגים עיקריים:
    - "חניון פתוח" – שהוא מגרש או גג של מבנה המשמשים לחניה.
    - "חניון בנוי" שהוא מבנה או חלק ממבנה (בדרך כלל מרתף) שמשמש לחניה.
- לסוג החניון השפעה מהותית על צורת ההפעלה שלו, על ההוצאות למפעיל, על סוג התקינה<sup>3</sup> וכפועל יוצא גם על שיטת החישוב בשומה.

<sup>1</sup> ניהול מתואם עשוי ליצור סיבסוד צולב למחירי החניה (ואף סיבסוד מלא) או מערכת חיוב דיפרנציאלית.  
<sup>2</sup> במועד עריכת קווים מנחים אלה מצויות הצעות חוק המאפשרות פיקוח על מחירי חניה בחניונים הסמוכים למבני ציבור ועל שיטת חישוב זמן החניה.  
<sup>3</sup> בחניונים בנויים תקנים ודרישות של כיבוי אש, משטרה וועדות התכנון המקומיות שלרובם השפעה על ההוצאות שוטפות.

- ב. הטווח השכיח של מספר מקומות החניה בחניון הוא בין עשרות בודדות (בדרך כלל במגרשים פתוחים במרכזי הערים) ועד מעל לאלף מקומות חניה.  
חניון קטן הוא חניון שבו עד 200 מקומות.  
חניון בינוני הוא חניון שבו בין 200 לבין 800 מקומות.  
חניון גדול הוא חניון שבו מעל 800 מקומות.
- ג. לצורך ניצול מיטבי של שטח החניון מסומנים על רצפתו מקומות המיועדים לחניה. יתרת השטח שאינה מסומנת כמקום חניה משמשת כמעברים, רמפות עליה וירידה למפלסי החניה, עמודים, קירות ושטחי פחת<sup>4</sup>.
- מידותיו המיזעריות של מקום חניה תיקני הן: 2.4 מ' x 5.0 מ' שהם 12 מ"ר נטו.  
השטח הממוצע ברוטו השכיח למקום חניה תקני<sup>5</sup> בחניון פתוח הוא כ- 25 מ"ר.  
השטח הממוצע ברוטו השכיח למקום חניה תקני בחניון בנוי הוא כ- 35 מ"ר.  
השטח הממוצע למקום חניה משתנה בהתאם לגודל וצורת החניון (בדרך כלל שטח גדול במפלס יחיד מאפשר ניצול יעיל יותר). בשעות הלחץ מתאפשרת חניה בדרך כלל גם בשטחי המעברים והפחת.  
בחניונים חד מפלסיים קטנים, יכול מפעיל החניון ליזום הגדלה נוספת בקיבולת החניון באמצעות "חניה חוסמת" במעברים כנגד הפקדת מפתחות המכונית בידי מפעיל החניון.  
גובהו המזערי של חניון הוא 2.2 מ' (הגובה נמדד מרצפת החניון ועד לחלק הנמוך ביותר בתקרה.  
חניון שגובהו הפנימי מעל 2.9 מ' מאפשר שימוש במתקן מכפיל חניה.
- ד. בחניון בנוי מודרני מצויות מערכות תומכות רבות: מערכת ניהול וגביה ממוחשבת, מצלמות במעגל סגור, מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים וגלאי עשן), מערכת אוורור, מכפילי חניה, אמצעי זיהוי למנויים ועוד.

### 3. היבטים תכנוניים

- א. חלק מהחניונים נבנו מתוך הצורך לעמוד בתקן החניה בעת הקמת בניין (ראה נספח א' - תקן חנייה ארצי שנקבע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), 1983.
- ב. חניון שהשימוש בו בתשלום, חייב ברשיון עסק.

### 4. היבטים תפעוליים של חניון

- התשלום עבור השימוש בחניון נעשה בדרך כלל באחד מארבעת מסלולי החיוב הנפוצים<sup>6</sup>:
- א. רכישת מנוי חודשי (למקום חניה בלתי מסויים).
- ב. רכישת מנוי חודשי למקום מסויים (שמשמעותה למעשה, שכירות של מקום חניה).
- ג. תשלום עבור שימוש יומי (ללא הגבלת שעות).
- ד. תשלום לפי משך החניה (לפי שעות או חלק מהן כאשר תקרת התשלום היא התעריף היומי).
- מפעיל החניון קובע<sup>7</sup> את המחירון בהתאם לרמת הביקוש ולמחירוים בחניונים המתחרים בסביבה כך שרמת המחירים תהיה כזו שתביא לפדיון המירבי.

<sup>4</sup> צורת החניון, מיקום העמודים/קירות תומכים יוצרים שטחים "מבזבזים" שאינם מאפשרים שימוש לחניה תקנית.  
<sup>5</sup> מלבד מקומות החניה התקניים עשויים מנהלי החניון לאפשר להחנות גם במעברים או בשטחי פחת שאינם מהווים חניה תקנית. ראה ס' 6  
<sup>6</sup> הנהלת חניון עשויה גם שלא לחייב בתשלום מסיבות שונות: מעצם היותה מלכ"ר, כהטבה למשתמשים בשרות אחר (למשל בחניוני קניונים) או מחמת העדר כדאיות כלכלית (כאשר היצע מקומות חניה חופשיים בסביבה גדול על הביקוש).

הוצאות התפעול של החניון שונות בין חניון פתוח לחניון בנוי ואלה סעיפי ההוצאות:

- א. ארנונה.
- ב. חשמל.
- ג. הוצאות תפעוליות אחרות (שכר עבודה, נקיון, משרדיות וכו').
- ד. ביטוח.
- ה. דמי ניהול (הרווח שאותו דורש מפעיל החניון בגין ניהולו).

#### 5. עקרונות השומה המתאימים לשומת חניון

- א. גישת ההשוואה:  
גישת ההשוואה למחירי מכר של זכויות החניונים בדרך כלל אינה ישימה וזאת לנוכח השונות הגדולה בין חניון לחניון ולנוכח מיעוטן של עסקאות בחניונים.
- ב. גישת העלויות:  
עלות הקמת חניון בדרך כלל לא מעידה על שוויון<sup>8</sup>.
- ג. גישת הוון ההכנסות:  
שומת שווי חניון תיעשה בדרך כלל בגישת הוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים בנכס. דמי השכירות הראויים יוערכו במידת האפשר לפי תחשיב היתרה לבעלי החניון לאחר ניכוי הוצאות קבועות ודמי ניהול למפעיל החניון מהפדיון.
- ד. חישוב לפי התרומה לנכסים הסמוכים:  
בשומת חניונים מסויימים (בעיקר אם הם מצויים באזורי תעסוקה או בחניונים שהחניה בהם חנים מסיבות ניהוליות) ניתן במידת האפשר להעריך שווי מקום לפי אמדן התרומה שבהצמדת מקום חניה ליחידות שבסביבתו.

#### 6. תחשיב שומת חניון בגישת הוון ההכנסות

- א. הערכת מספר מקומות החניה בחניון:  
בהעדר נתון של מספר החניות התקניות בחניון יחושב מספרם לפי שטח החניון (ראה סעיף ג2).  
בחלק מהחניונים מתאפשרת חניה גם במעברים או בשטחי פחת<sup>9</sup>. במקרים אלה יוכל השמאי להוסיף על מקומות החניה התקניים תוספת של מקומות בשטחים אלה (בדרך כלל כ- 7.5% בחניון גדול, 10%-12% בחניון בינוני ו- 15% בחניון קטן).
- ב. חישוב הפדיון הצפוי:  
הפדיון מחניון ילקח במידת האפשר מדו"ח מס הכנסה, דו"ח מע"מ או ממקור אחר על פי שיקול דעתו של השמאי.  
בהעדרם של נתוני פדיון, יוערך הפדיון השנתי על בסיס מחירון החניון הנשום.  
בדרך כלל, מחיר מנוי חודשי<sup>10</sup> (למקום בלתי מסויים) ישמש כבסיס לחישוב פדיון למקום חניה בחניון, ועליו

<sup>7</sup> בחלק מהחניונים נקבעה מערכת הנחות (לתושבי העיר, לעובדי הבניין, לרוכשים בקניון וכו') מסיבות שונות.  
<sup>8</sup> גישה זו אינה ישימה לגבי חניון פתוח. ואינה ישימה לשומת חניון בנוי לנוכח הקושי לאמוד את שווי מרכיב הקרקע למקום חניה ולנוכח העובדה שחלק גדול מהחניונים נבנו מתוך החובה לעמוד בתקן החניה על אף שבנייתם הפסדית.  
<sup>9</sup> חניה בשטחי פחת ובמעברים הינה בניגוד לרישיון העסק ואולם חלק מהחניונים באזורי ביקוש נוהגים לאפשר חניה בהם בעיקר בשעות הלחץ.

יש להוסיף<sup>11</sup> את הפדיון הנוסף שנצמח מחניית מזדמנים באותו המקום הבלתי מסויים בזמן שבעל המנוי אינו חונה בו.

תוספת זו תהיה בטווח שבין 30% לבין 40% באזור שבו אוכלוסיית מנויים יציבה ושאינו במבנה או בקרבה מיידית אליו שימושי מסחר.

בחניון המצוי במבנה שבו מרכז קניות תיחוס תוספת גבוהה יותר שבין 60% לבין 80%.  
 בחניונים המצויים במבנה שבו מרכז קניות ושבהם תחלופה רבה במיוחד יוכלו להגיע אף למעלה מ-80%.  
 במילים אחרות הפדיון המוערך למקום חניה בחניון יחושב לפי דמי מנוי חודשיים למקום בלתי מסויים מוכפל במקדם ניצול שכיח שבין 1.3 לבין 1.9 וזאת בהתאם לרמת התחלופה האופיינית למבנה/אזור.  
 בחירת המקדם תיעשה עפ"י הסביבה שבה מצוי החניון: חניון אשר פעיל גם בשעות הלילה, בימי שישי ובשבתות הממוקם בסביבה שבה ריבוי של חונים מזדמנים (אזור מסחר ובליו) יהיה מקדם הניצול גבוה. בחניונים ששעות פעילותם מצומצמות, שסגורים בימי שישי ובשבתות ואשר ממוקמים בסביבת תעסוקה בלבד יהיה מקדם הניצול נמוך.

שימוש בנתון "מחיר מקום חניה מסויים" (מסומן) עלול להביא לתוצאת שומה שגויה מאחר ואלה ניתנים ללקוחות מועדפים במחירים שאינם משקפים את שווים כמו כן מקומות אלה ממוקמים בד"כ במיקום מיוחד<sup>12</sup>.

ג. ניכוי ההוצאות ודמי הניהול:

ארנונה - הרשויות השונות קובעות חיובים שונים לחניונים בצווי הארנונה. יש לבדוק גובה הארנונה ברשות שבה מצוי החניון הנשום.

חשמל – בחניון פתוח הוצאות אלה זניחות. בהעדר נתונים יחושב לפי 1.5% מההוצאות. בחניון בנוי הוצאות אלה עשויות להגיע לכדי 10% - 20% מההוצאות<sup>13</sup>.

הוצאות תפעוליות – הוצאה משמעותית שהולכת ופוחתת (למקום אחד) ככל שהחניון גדול יותר<sup>14</sup>. ההוצאות התפעוליות גבוהות יותר ככל פעיל בטווח שעות רחב יותר ופעיל בסוף השבוע.

ביטוח – הוצאה קטנה מאד בחניון פתוח וקטנה בחניון בנוי<sup>15</sup>.

דמי ניהול – זהו חלקו של מפעיל החניון בגין ניהולו. טווח דמי הניהול המקובלים הוא 8% - 12% מהפדיון בחניון קטן, 9% - 10% בחניון בינוני ו- 5% - 6% בחניון גדול.

ד. חישוב השווי:

הפדיון בניכוי ההוצאות הקבועות ודמי הניהול יבטאו את דמי השכירות הראויים לבעל החניון.

השווי יחושב ע"י חלוקת דמי השכירות הראויים שחושבו בשיעור הוון כולל ראוי.

שיעור ההוון הכולל הראוי יחושב לפי המקובל בנכסים עסקיים מניבים אחרים (לדוגמה משרדים).

<sup>10</sup> מחיר מנוי כזה יבטא את היתור האלטרנטיבי של הכנסה חודשית למקום לחלק מהיום של חונים מזדמנים (בדרך כלל בשעות העבודה). (השמאי לא יעשה שימוש במחיר למקום מסומן וזאת מאחר ובמקומות אלה מגלמת בד"כ הנחה ללקוחות מועדפים ומאחר ומיקומם בד"כ ייחודי).

<sup>11</sup> ביום עבודה רגיל משתמשים בחניון פחות מ-85% מהמנויים. משתמשים אלה חונים בחניון בחלק מהיום ומאפשרים שימוש של נוספים במקום החניה הבלתי מסוים בזמן העדרם.

<sup>12</sup> בחניונים אחדים קיימת השכרה של חלקים משמעותיים לשוכר יחיד (למשל השכרת קומה בחניון לעובדי אחת החברות שבבניין). במקרים אלה יוכל מחיר מקום מסויים לשמש כבסיס לחישוב הפדיון ואליו אין להוסיף מרכיב פדיון נוסף של מזדמנים.

<sup>13</sup> במועד כתיבת מסמך זה סך שבין 120 ₪ לבין 160 ₪ למקום חניה לשנה (בהתאם לשעות הפעילות ומשתנים נוספים).

<sup>14</sup> במועד כתיבת מסמך זה עשוי להגיע עד כדי 1,000 ₪ למקום לשנה בחניון קטן.

<sup>15</sup> במועד כתיבת מסמך זה בחניון פתוח בין 20 ₪ לבין 25 ₪ ובחניון בנוי בין 80 ₪ לבין 100 ₪ למקום חניה.

## 7. התייחסות לגורמים תפעוליים מיוחדים בשומת חניון

- א. התייחסות לכללי הפעלה מגבילים בחניון  
בחלק מהחניונים ניתנת הנחה לקבוצת משתמשים<sup>16</sup> שאינה "הנחה עסקית"<sup>17</sup> הנחה זו מביאה לירידה בפדיון וברווחיות החניון והיא ניתנת לצורך מטרה שאינה קשורה בניהול מיטבי של החניון.  
בשומה לחניון שבו נהוגות הנחות שאינן עסקיות, יוכל השמאי לשום את שווי הנכס לפי מערכת הכללים הנהוגה בו (שווי בשימוש) או לחלופין את השווי בכפוף לניהול מיטבי ופדיון פוטנציאלי/מקסימלי (שווי זכות הבעלות המלאה).  
הערה בדבר אופן החישוב תירשם בסמוך לשווי הנשום.  
ב. שקלול גורם התפוסה  
כאמור, מחירון החניון נקבע באופן שמקנה למנהליו/בעליו פדיון מקסימלי וזה מתקבל כאשר קיבולת החניון מנוצלת באופן אופטימלי (כך שבשעות הביקוש תפוסת החניון קרובה למלאה<sup>18</sup>).  
קיימים חניונים שבהם כלל זה לא מתקיים ובהם קיימת תפוסה חלקית גם בשעות הביקוש. בשומות לחניונים אלה, תחושב הפחתה לפדיון על פי שיקול דעתו של השמאי.  
ג. חניונים שבהם דפוסי חניה מיוחדים  
בחניונים מסויימים קיימים דפוסי חניה מיוחדים (למשל חניון טווח ארוך בנמל תעופה, חניון "חנה וסע" בסמוך לתחנת רכבת וכיוצא באלה) בחניונים אלה יחושבו דמי השכירות הנתונים העסקיים המוכחים.

## 8. מע"מ

- חניון הוא נכס עסקי מניב, לפיכך שומת חניון לא תכלול מע"מ.  
כאשר תחשיב שווי הזכויות בחניון נערך על פי תחזית פדיון המבוסס על המחירון בחניון, ינוכה ממנו המע"מ (ראה דוגמה לתחשיב בדברי ההסבר).

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), 1983.

<sup>16</sup> למשל חניה מסובסדת או חנים לתושבי העיר, לעובדים בבניין, לרוכשים בקניון וכיו"ב. מנהל החניון נותן למשתמשים הנחה זו בדרך כלל בהתאם לחוזה החכירה שלו עם הרשות המקומית או על פי הסכם כובל עם גורם אחר בעל עניין.  
<sup>17</sup> הנחה לגודל, הנחה למשתמשים הרוכשים מנוי לתקופה ארוכה והנחות אחרות שמטרתן עסקית אינן נכללות בקבוצת הנחות המיוחדות.  
<sup>18</sup> מנהל החניון יעדיף תפוסה קרובה למלאה וזאת במטרה להימנע מעיכוב כניסתם של מנויים.

## קווים מנחים פרק י': דברי הסבר

### 1. דוגמה לחישוב שווי חניון בנוי שלגביו אין נתוני פדיון ורווחיות

חניון הממוקם בקומות מרתף שמתחת לבניין לבניין משרדים במע"ר יש 400 מקומות חניה. מחירון החניון:

- מחיר לשעה ראשונה או חלק ממנה 10 ₪ מחיר לכל שעה נוספת 5 ₪.
- מחיר ליום שלם 30 ₪.
- מנוי חודשי למקום בלתי מסויים 420 ₪.
- מנוי חודשי למקום מסויים 500 ₪.

מחיר מנוי חודשי	₪ 420.00
מחיר מנוי חודשי ללא מע"מ	₪ 363.64
פדיון נוסף למקום - 25% (הסביבה היא סביבת משרדים מובהקת)	₪ 90.91
סה"כ פדיון חודשי למקום ממוצע	₪ 454.55
פדיון שנתי למקום	₪ 5,455
פדיון שנתי לחניון ללא מע"מ (400 מקומות)	₪ 2,181,818
הוצאות ארנונה	₪ 810,000
הוצאות חשמל	₪ 60,000
הנהלה וכלליות (כולל ביטוח)	₪ 410,000
סה"כ רווח תפעולי	₪ 901,818
רווח למפעיל החניון / מנהל החניון לפי 9% מהמחזור	₪ 196,364
דמי שכירות שנתיים ראויים	₪ 705,455
בדיקת סבירות לדמי השכירות ביחס לפדיון השנתי	32.3%
שווי לפי הוון לצמיתות של 8.5% (פחת נמוך וסיכון גבוה)	₪ 8,299,465
<b>שווי במעוגל</b>	<b>₪ 8,300,000</b>

### 2. דוגמה לחישוב שווי חניון פתוח שלגביו אין נתוני פדיון ורווחיות

חניון שבו 100 מקומות חניה ממוקם במע"ר. מחירון החניון כמו בדוגמה שבסעיף 2 לעיל.

פדיון שנתי למקום	₪ 5,455
פדיון שנתי לחניון (100 מקומות)	₪ 545,455
הוצאות ארנונה	₪ 110,000
הוצאות חשמל	₪ 2,000
הנהלה וכלליות (כולל ביטוח)	₪ 100,000
סה"כ רווח תפעולי	₪ 333,455
רווח למפעיל החניון / מנהל החניון לפי 11% מהמחזור	₪ 60,000
דמי שכירות שנתיים ראויים	₪ 273,455
בדיקת סבירות לדמי השכירות ביחס לפדיון השנתי	50.1%
שווי לפי הוון לצמיתות של 8.5% (פחת נמוך)	₪ 3,217,112
<b>שווי במעוגל</b>	<b>₪ 3,200,000</b>

שווי זה אינו כולל מרכיב פוטנציאל לשינוי ייעוד אם וככל שקיים.

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983\*

חלק ב': תקן מקומות חניה

1. מגורים		
מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע	
לכל דירה	לדירה עד 120 מ"ר	
לכל $\frac{3}{4}$ דירה	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	
לכל $\frac{1}{2}$ דירה	לבית בן דירה אחת, מעל 120 מ"ר	
לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה	למעונות סטודנטים או עולים	
לכל 4 חדרי שינה	לבית אבות	
2. מסחר		
מקום חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע
מקום חניה אחד למשאית		
	לכל 25 מ"ר	לחנויות כלבו או מרכולים, עד 2000 מ"ר
		לחנויות אחרות —
	לכל 30 מ"ר	א. עד 500 מ"ר
	לכל 35 מ"ר	ב. עבור תוספת השטח מעל 500 מ"ר ועד 2000 מ"ר
		לחנויות מכל הסוגים —
	לכל 45 מ"ר	א. תוספת שטח מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר
	לכל 50 מ"ר	ב. תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר
		2.4 היה שטח לחנויות מכל סוג שהוא, לפי שימוש הקרקע, פחות מ-200 מ"ר, לא יחולו הוראות סעיף זה בכל הנוגע לחניה תפעולית.
3. משרדים		
מקום חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע
	לכל 30 מ"ר	שירותי אשנב (בנק, דואר, משרד גבייה)
	לכל 40 מ"ר	משרדים אחרים

\* פורסמו ק"ת תשמ"ג מס' 4513 מיום 24.7.1983 עמ' 1737. תוקנו ק"ת תשס"ד מס' 6323 מיום 17.6.2004 עמ' 707 – תק' תשס"ד-2004; תחילתן ביום 24.7.1985 והן יחולו על בקשה להיתר שהוגשה לועדה המקומית מיום זה.

4. בידור

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית		
		מקום חניה		
		למשאית אחת	לאוטובוס אחד	לרכב פרטי
4.1 תיאטרון או אודיטוריום	לכל 5 מושבים או לכל 5 מ"ר של האולם	ליד הכניסה האחורית לבמה	לכל 200 מושבים או 200 מ"ר אולם	5 מקומות חניה ליד הכניסה האחורית לבמה
4.2 בית קולנוע	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר	—	לכל 300 מושבים או 300 מ"ר	—
4.3 אולם כינוס (למסיבות או אסיפות)	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר	בהתאם לקביעת הועדה המקומית	לכל 300 מושבים או לכל 300 מ"ר	—
4.4 מסעדה, בית קפה או מועדון	לכל 10 מ"ר	לכל 1000 מ"ר, ובלבד שלא יפחת ממקום אחד אם השטח עולה על 300 מ"ר	לכל 500 מ"ר	—

5. מלונות

בסעיף זה, "מלון" — לרבות מלון דירות, בית הארחה, הוסטל או מוטל.

שימוש הקרקע	ל-300 חדרים ראשונים			לחדרים שמעל 300		
	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית		מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית	
		מקום חניה אחד			מקום חניה אחד	
		למשאית	לאוטובוס		למשאית	לאוטובוס
5.1 מלון נופש 4-5 כוכבים כפר נופש	לכל 3 חדרים	לכל 100 חדרים ולפחות מקום אחד ליד שרותי המשק של המלון	לכל 50 חדרים ולפחות מקום אחד בכל מלון	לכל 4 חדרים	לכל 150 חדרים	לכל 100 חדרים
5.2 מלון עירוני 4-5 כוכבים מלון נופש 1-3 כוכבים	לכל 4 חדרים	—	—	לכל 5 חדרים	—	—
5.3 מלון עירוני 1-3 כוכבים אכסניה, פנסיון	לכל 5 חדרים	—	—	לכל 6 חדרים	—	—

5.4 כל פעילות נוספת בבית מלון, המיועדת לשרת קהל מבחוץ (כגון: אולם המיועד גם לשמחות וכינוסים, חדרי ישיבות, מועדון לילה, בריכת שחיה) תחוייב בהתאם לתקן של אותו שימוש ובהתאם לטבלת שימושי קרקע מעורבים בסעיף 5 לחלק א'.

יולי 2009

## קווים מנחים

### פרק יא': עריכת שומות לנכסים המיועדים לארוח כפרי ("צימרים")

#### 1. כללי

- צימרים הם מקבצים של יחידות ארוח בעלות אופי כפרי המהווים נכס מניב. בישראל כיום כ- 8,000 צימרים מתוכם כ- 7,000 בצפון הארץ וכ- 1,000 בשאר האזורים. צימרים ממוקמים בדרך כלל בתחום המגורים של ישוב כפרי ומהווים מקור הכנסה משמעותי לחוכר (בדרך כלל 2-4 צימרים בחלקת המגורים של נחלה) או בקיבוצים שבהם הצימרים מהווים מרכז רווח נוסף (בדרך כלל 20-40 צימרים בקיבוץ), מקצת הצימרים ממוקמים בישובים כפריים אחרים. ההתייחסות השמאית לנכס זה מושפעת מתכונותיו הייחודיות:
- צימרים הם נכסים עסקיים המספקים שירותי ארוח בעיקר לתירות פנים<sup>1</sup>.
  - צימרים הם בדרך כלל חלק מנכס מקרקעין אחר ואינם סחירים לכשעצמם.
  - קיימת עונתיות רבה בפעילותם של צימרים (ראה נתוני למ"ס בחתך רבעוני בסעיף 6 לדברי ההסבר).
  - רמת הביקוש לצימרים מושפעת מגורמים שונים מאלה המשפיעים על הביקוש למגורים באותו הישוב ולפיכך לא קיים בהכרח מתאם בין שווי צימרים לבין שווי לנכסי מגורים באותו ישוב.
  - הענף נתון לתנודתיות ורגיש לשינויים במצב המאקרו כלכלי ובמצב הבטחוני לצימרים הממוקמים באזור קו העימות. וכן נתון לשינויי טעמים של קהל המשתמשים לאורך השנים.
  - חלק גדול מהביקוש לצימרים מקורו בהמלצות של מתארחים "מפה לאוזן" לפיכך, לאחר הקמתו של צימר הולך ועולה הביקוש עד ל"בשלות עסקית".
  - מידע רב ועדכני בתחום מצוי ברשת האינטרנט (מחירי ארוח, עלויות הקמה, פריסה בישובים השונים ועוד) ראה רשימת אתרים בסעיף 5 לדברי ההסבר.

<sup>1</sup> על פי נתוני הלמ"ס בשנים 2005-2008 כ- 90% מהאורחים בצימרים הם ישראלים.

**2. מאפיינים פיזיים של הנכס "צימר"**

מרבית הצימרים בנויים בבניה קלה. בשנים האחרונות הולכת ומתרחבת בניה של צימרים גם בבניה קשיחה בצד או כחלק ממבנה המגורים העיקרי במגרש. לצימר קיימת בדרך כלל יציאה לחצר משותפת עם שאר היחידות. החצר המשותפת בדרך כלל אינה תחומה ומתחברת לשטח פתוח.

מאפיינו הפיזיים של צימר הוגדרו<sup>2</sup> על ידי מינהל הפיתוח במשרד התיירות כדלקמן:

- א. שטחו הבנוי<sup>3</sup> לא יפחת מ- 20 מ"ר.
- ב. בכל יחידה חדר מגורים אחד לפחות ששטחו 14 מ"ר לפחות, מטבחון, חדר שרותים ורחצה.
- ג. היחידות יכללו ריהוט וציוד הכולל אמצעי חימום ומיזוג.
- ד. ליחידה לא תהיה כניסה מיחידה אחרת.
- ה. לכל יחידת צימר יוקצה מקום חניה אחד.

פורום עמותות תיירות דרגו את רמת הצימרים (הדרוג מכונה IBB-Israel Bed & Breakfast). הדרוג נעשה באמצעות קביעת 140<sup>4</sup> קריטריונים כאשר לכל דרגה מפורסם מחיר ארוח מומלץ ללילה<sup>5</sup>. רמת הדרוג נעשית על ידי נציג משרד התיירות ומפעיל הצימר רשאי לפרסם ולהציג אותה כתו איכות לצימר<sup>6</sup>.

רוב רובם של מפעילי הצימרים כיום אינם מדורגים. יחד עם זאת הקריטריונים לדרגות הארוח עשויים לסייע לשמאי בהערכת הביקוש בישוב, הערכת עלויות ההקמה וכיוצא באלה. להלן חלק מהקריטריונים הקשורים למבנה הצימר:

רמה A	רמה B	רמה C	קריטריון
מעל 36 מ"ר	30-36 מ"ר	20-30 מ"ר	שטח בנוי
שביל נפרד	שביל כניסה משותף לשני צימרים	מבנה אחד ובו מספר צימרים ולהם שביל כניסה משותף	כניסה לצימר
יחידה נפרדת	כחלק ממבנה המגורים	במבנה בקומות או טורי	סגנון היחידה
מחוייב	לא חובה	לא חובה	סלון/אזור ישיבה
נוף	נוף	גינה/מרפסת/נוף	סביבה קרובה
גדול ובמיקום מיוחד	בתחום הצימר	-	ג'קוזי
ביחידה	באזור או ביחידה	אין חובה	ארוחת בקר
סאונה/בריכה	מומלץ	-	פעילות משלימה

<sup>2</sup> לא קיימים תקנים מחייבים ליחידות צימר ואולם מפעילי הצימרים מתאימים את הצימר בדרך כלל להגדרות משרד התיירות למרות שאינן מחייבות.

<sup>3</sup> כולל שטח קירות חוץ.

<sup>4</sup> רשימת כל 140 הקריטריונים מצויה באתר הרשות לפיתוח הגליל ובאתר משרד התיירות.

<sup>5</sup> במועד כתיבת קווים מנחים אלה המחיר ללילה לחדר כולל ארוחת בוקר ברמה C עד 450 ₪ ללילה. ברמה B בין 450 ₪ לבין 700 ₪ ללילה.

<sup>6</sup> על אף שמרבית הצימרים לא מדורגים בשל אי קבלת רשיון עסק, יכול השמאי להעריך את רמתו של הצימר הבלתי מדורג על פי הקריטריונים במטרה לאמוד את עלותו וכן את רמת הביקוש.

### 3. היבטים תכנוניים

במושב ובישוב קהילתי מותרת בנייה של צימרים רק בתחום חלקת המגורים ורק בהתאם לתב"ע. בקיבוץ בנייה של צימרים נעשית בהתאם לתב"ע רק בתחום ה"מחנה"<sup>7</sup>. היתר להקמת צימר אינו כפוף לאישור של גורם מקצועי בתחום התיירות.

### 4. היבטים תפעוליים

משך הארוח בצימר נמדד בדרך כלל במספר הלילות. בחלק מהצימרים קיים מנגנון חיוב שעתי לחלק מהיממה. מפעיל הצימר קובע את מחיר הארוח עצמאית בהתאם לרמת הביקוש בכל תקופה ובהתאם למחירים הנהוגים בצימרים המתחרים בסביבה. הארוח בחלק מהצימרים אינו כולל ארוחת בוקר וכן מתאפשרת הזמנת ארוחת בוקר בתוספת תשלום<sup>8</sup>. פעילותם של הצימרים עונתית. ביקושי השיא הם בעיקר בחופשות, בחגים, בסופי שבוע, במועדי פסטיבלים, שלג וכו'.

### 5. שומת צימרים בנויים

ככלל, גישת ההשוואה למחירי מכר של זכויות דומות היא הגישה המובילה בשומת זכויות במקרקעין. אולם, בשומת צימרים גישה זו בדרך כלל אינה ישימה וזאת מאחר וצימרים מהווים חלק מנכס מקרקעין אחר ואינם נסחרים לכשעצמם. כמו כן קיימים הבדלים משמעותיים בין יחידות הצימר אשר מקשים על ההשוואה ביניהן. לפיכך שומת צימרים בנויים תיעשה בגישת העלויות או בגישת הוון ההכנסות. א. גישת העלויות:

בגישת העלויות תתווסף עלות ההקמה של צימר למרכיב הקרקע (ראה סעיף 6) ולמרכיב יזמות. עלות הקמת צימר כוללת השקעות במבנים, פיתוח חצר, תשלום לממ"י ואגרות לרשות המקומית, ריהוט וציוד חדרים.

עלות הבניה<sup>9</sup> תלויה בשטח הבנוי, ברמת הבניה של המבנה, בשטח החצר (ככל שהחצר הממוצעת ליחידה גדולה יותר כך גדלה עלות ההקמה) ורמת הריהוט והאיבזור.

ב. גישת הוון ההכנסות:

שומת צימרים בנויים יכולה להעשות בגישת הוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים בנכס. דמי השכירות הראויים יוערכו על ידי ניכוי ההוצאות ומרכיב יזמות<sup>10</sup> מהפדיון של הצימר בסמוך למועד הקובע של השומה על בסיס נתונים עסקיים מוכחים (מדו"ח מס הכנסה, דו"ח מע"מ או ממקור אחר), בהתאמות הנדרשות. במידת האפשר ינותחו גם נתונים כספיים חלקיים אף אם טרם נסתיימה שנת המס. בעת בדיקת נתונים עסקיים לחלק מהשנה תובא בחשבון עונתיות כפי שעולה בנתונים הרבעוניים של

<sup>7</sup> מחנה הוא השטח המוגדר במשבצת כשטח המיועד לבניו ולגביו קיימת תכנית תקפה.

<sup>8</sup> לנוכח דרישות קפדניות של משרד הבריאות הקשורות בהכנת מזון לאורחים, מעדיפים מרבית מפעילי הצימרים להזמין ארוחת בוקר מחברת הסעדה (קייטרינג).

<sup>9</sup> עלות בניה ללא מע"מ לשנת 2008 לצימר ממוצע ברמה C – 120,000 ₪ ברמה B – 180,000 ₪ לרמה A החל מ- 240,000 ₪ לא כולל בריכה וספא.

<sup>10</sup> מרכיב היזמות הוא אותו ערך שמבטא את הסכום שאותו היה דורש מפעיל צימרים בעבור ניהולו, יגע כפיו והסיכון שבהפעלת העסק זאת למרות שבדרך כלל צימרים מופעלים על ידי החוכרים עצמם ובדרך כלל מסירתם למפעיל אחר אסורה על פי חוזה החכירה עם ממ"י.

הלמ"ס (ראה סעיף 6 לדברי ההסבר). יש לנקוט זהירות בבחינת נתונים כספיים של צימר טרם הגעתו לבשלות עסקית (המצוי בתקופת הרצה אשר עשויה להימשך שנתיים ויותר).

בהעדר נתונים עסקיים מוכחים, יאמוד השמאי את הפדיון כולל מע"מ על פי רמת הצימר ולמחירים הנהוגים ללילה בסביבה (המפורסמים ברשת האינטרנט) מוכפל בשיעור התפוסה השנתי הצפוי. על השמאי להיות ער לכך שלעתים, חלק מהנתונים הכספיים המוצהרים אינם משקפים נכונה את המציאות עובדה זו משפיעה גם על הנתונים הסטטיסטיים שמפרסם הלמ"ס כגון נתוני התפוסה השנתיים/רבעוניים.

#### עקרונות שיובאו בחשבון באמדן הפדיון

הפדיון השנתי הוא ערך תוצאתי שמבטא את רמת המחירים הנהוגה בצימר (שנגזרת מרמת הביקוש) ואת שיעור התפוסה השנתית בו כולל מרכיב ארוחות בוקר או שרותים נלווים אחרים שסופקו בתשלום. השמאי יאמוד את שיעור התפוסה בהתחשב במאפייני התפוסה בסביבה ורמת הצימר וזאת בעזרת נתוני הטווח השכיח של התפוסה השנתית נע בין 80 לילות לבין 200 לילות בשנה ובממוצע כ- 140 לילות בשנה (שהם כ- 35%). ככל שצימר בנוי ברמה גבוהה יותר ומאובזר יותר יהיו רמת המחירים ושיעור התפוסה בו בדרך כלל גבוהים יותר.

#### הוצאות למפעיל הצימר

הוצאות קבועות כוללות: ביטוח, אחזקה, אגרות, ארנונה, שיווק, שכר עובדים, גינון, הנה"ח, ביוב, משרד, תקשורת, רכב וכד' הנאמדות בכ- 25,000 ₪ בממוצע לשנה לצימר. הוצאות התפעול המשתנות (כביסה, חשמל, ניקיון, גז וכו') נאמדות בכ- 25% מהפדיון ללא ארוחות בוקר. ככלל, ככל שמספר הצימרים גדול פוחתות העלויות ליחידת צימר (יתרון לגודל).

#### מרכיב יזמות

כאמור, רוב רובם של הצימרים מופעלים על ידי בעליהם, ולא קיים נתון שוק שיבטא את מרכיב היזמות שהיה דורש לעצמו מפעיל צימרים. לפיכך יוערך מרכיב היזמות על ידי השמאי על פי רמת יגע הכפיים האישי/משפחתי שנדרש להפעלתו של העסק וכן ברמת הסיכון שכרוכה בהפעלתו. בתנאי שוק רגילים יוערך שיעור היזמות לפי 15% מהפדיון.

#### חישוב דמי השכירות הראויים והשווי לצימר

הפדיון לאחר ניכוי ההוצאות למפעיל ומרכיב יזמות יבטא את דמי השכירות הראויים לבעל הצימר. השווי יחושב בהוון לצמיתות של דמי השכירות השנתיים הראויים. שיעור ההוון הכולל הראוי יחושב לפי המקובל בנכסים עסקיים מניבים אחרים ובתוספת שבין 2% לבין 3%. (הנובעת מסיכון בשינוי טעמי השוק ופחת פיזי מואץ למחוברים).

### **6. שומת קרקע שעליה זכויות בניה לצימרים**

בשומת קרקע לצימר תיבחן רמת הביקוש לצימרים בסביבה הקרובה שתבוא לידי ביטוי בכמות הצימרים הקיימים, ברמתם (A,B,C), וברמת המחירים בהם. מיעוטם של צימרים בישוב כפרי שבו מוקנות זכויות לצימרים בתב"ע תעיד לכאורה על חוסר כדאיות כלכלית בהקמתם. ריבוי של צימרים בישוב, ארוח ברמה גבוהה ורמות תפוסה גבוהות יעידו על כלכליותם. שומת קרקע לצימר, תיעשה על פי חישוב היתרה לקרקע האופיינית בעסקים דומים בסביבה. בהערכת שווי הזכויות להקמת צימרים יובאו בחשבון גם הגורמים הבאים:

- נוף.
  - גודל קרקע ממוצעת ליחידת צימר (רמת צפיפות/פרטיות).
  - קיומה של פעילויות נופש בישוב ואופי הישוב.
  - אטרקציות בסביבה (אזורי בילוי, אתרים היסטוריים, דתיים וכו').
- טווח הרנטה הקרקעית השנתית שסביר לייחס למרכיב הקרקע לצימרים (על פי הערכת מומחים) נע בין 5% לבין 15% מהפדיון השנתי החזוי ללא מע"מ וללא ארוחת בוקר. באזורים שבהם רמת הביקוש לצימרים נמוכה (המתבטאת כאמור בכמות הצימרים בסביבה, בשיעורי התפוסה ובמחירי האכסון בהם) עשויה להיות הרנטה לקרקע נמוכה יותר.

#### **7. שומות לצימרים ביחס לשווי למגורים בסביבה**

כאמור, לנוכח המתאם הנמוך בין "שווי בשימוש" כצימר לשווי המגורים באותו הישוב, תהיה ההשוואה לשווי המגורים בעלת תוקף נמוך. יחד עם זאת ניתן לבחון את כלכליות השימוש האלטרנטיבי למגורים בסביבה הקרובה אם לדעת השמאי עשוי החוכר להשתמש בצימרים גם למטרות אלה<sup>11</sup> (זאת בעיקר במקומות שבהם קיים ביקוש ער לשכירות למגורים וביקוש מועט לצימרים).

#### **8. מע"מ**

צימר הוא נכס עסקי מניב, לפיכך שומת צימר לא תכלול מע"מ ובסמוך לשווי הזכויות ירשם בסמוך "לא כולל מע"מ".

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר.

<sup>11</sup> בישובים שבהם רמת הביקוש למגורים גבוהה עשוי החוכר להשתמש בצימר להשכרה למגורים על אף ששימוש זה אינו חוקי.

## קווים מנחים פרק יא': דברי הסבר

### 1. שימוש בדרוג הצימר כתו-איכות

דרוג הצימר הנשום ודרוג הצימרים בסביבתו מסייע לשמאי לזהות את רמת הביקוש לצימרים בסביבה (בסביבה מבוקשת הדרוג הממוצע יהיה גבוה וההפך) ומסייעת בכימות ההשקעה הכספית במחוברים בנכס הנשום. דרוג הצימר עשוי להופיע בפרסומי הצימר ברשת האינטרנט ואף בסביבת הצימר בשטח. להלן סמלי הדרוג (בקצהו העליון של הסמל מופיעה אות הדרוג):



### 2. דוגמה לחישוב שווי של קרקע שעליה זכויות לבניית צימרים

שווי מרכיב הקרקע לצימרים מושפע מאד ממאפייני הנוף, הסביבה והאטרקציות שבה. חישוב לדוגמה של שווי זכויות בניה לצימרים בסביבה שבה רמות הביקוש לצימרים טובה ושבה נפוצים צימרים ברמה B עם תפוסה ממוצעת ובמחיר ממוצע ללילה של 600 ₪ כדלקמן:

פדיון שנתי ליחידת צימר אחת ללא מע"מ

$$\frac{600 \times 120 \times \pi}{1.155} \approx 62,300 \pi$$

רנטה קרקעית בשיעור של 7.5% מהוונת לצמיתות בשיעור הוון<sup>12</sup> של

$$\frac{62,300 \times 0.075 \times \pi}{0.08} \approx 58,000 \pi \text{ } 8\%$$

יודגש: שומת השווי למרכיב הקרקע לצימרים נקבעת בעיקר לפי אמדן רמת הביקוש לצימרים באזור. רמת הביקוש לצימרים בסביבה תיקבע באמצעות שלושה ערכים:

- רמת הצימרים בסביבה (לפי דרוג IBB).
- שיעור התפוסה של צימרים בסביבה (במספר לינות בשנה או באחוזים).
- רמת המחירים הממוצעת בצימרים בסביבה.

### 3. דוגמה לשומת צימרים בנויים

גישת הוון ההכנסות:

במידת האפשר תתבסס השומה על נתוני פדיון ורווח תפעולי מוכחים מהתקופות האחרונות, ובמידת הצורך תוך התאמה לאירועים חריגים. מנתוני הרווח התפעולי יופחת מרכיב יזמות בשיעור של כ- 15% מהפדיון. היתרה מיוחסת לנכס ותהוון בשיעור הוון כולל התואם נכסים מניבים בתוספת פרמיית סיכוי ופחת.

- לדוגמה נתון פדיון שנתי מוכח של יחידת צימר מסויימת 90,000 ₪ ללא מע"מ.
  - לאחר ניכוי הוצאות קבועות ומשתנות (25,000 ₪ + 25,000 ₪) 40,000 ₪ ללא מע"מ.
  - לאחר ניכוי מרכיב היזמות בשיעור 15% מהפדיון ללא הוצאות 26,500 ₪ ללא מע"מ.
  - שווי המקרקעין (לפי שיעור הוון כולל של 10%) 265,000 ₪ ללא מע"מ.
- אם נתוני הפדיון והרווח התפעולי חסרים, יוערכו נתונים אלה בדומה לאמדן שבסעיף 1 לעיל.

גישת העלויות:

אם שווי קרקע לצימר הוערך (על פי הקריטריונים שנקבעו בסעיף 1 לעיל) לסך של 60,000 ₪  
ועלות הבניה של הצימר בניכוי פחת פיזי (נניח רמה B) 150,000 ₪  
יזמות בבניה עצמית כ- 15% 31,500 ₪  
סה"כ שווי בגישת העלות 241,500 ₪

4. דוגמה לסעיפי העלות בהקמת ארבע יחידות צימר בחצר

השקעות במבנים (חדרי עץ כולל כלים סניטריים)	סכום ליחידה	כמות	סכום בש"ח	באחוזים
עץ	30,043 ₪	4	120,172 ₪	23.49%
ברזל	3,004 ₪	4	12,017 ₪	2.35%
חשמל	1,717 ₪	4	6,867 ₪	1.34%
עבודות שלד והקמה	17,167 ₪	4	68,670 ₪	13.42%
דלתות	1,500 ₪	4	6,000 ₪	1.17%
עבודות אינסטלציה וכיבוי אש	3,004 ₪	4	12,017 ₪	2.35%
חלונות	3,500 ₪	4	14,000 ₪	2.74%
סניטריה	3,262 ₪	4	13,047 ₪	2.55%
קרמיקה, ושיש	1,500 ₪	4	6,000 ₪	1.17%
ארון מטבח	1,030 ₪	4	4,120 ₪	0.81%
עבודות חיתוך וקידוח בטון	1,288 ₪	4	5,150 ₪	1.01%
מערכת גז	3,004 ₪	4	12,017 ₪	2.35%
<b>סה"כ השקעות במבנים</b>			<b>280,077 ₪</b>	<b>54.74%</b>
<b>פיתוח סביבתי</b>				
עבודות פיתוח כולל קיר בטון	28,000 ₪	1	28,000 ₪	5.47%
חנייה	1,500 ₪	1	1,500 ₪	0.29%
עבודות גיבון ושתילת צמחייה	7,000 ₪	1	7,000 ₪	1.37%
<b>סה"כ פיתוח סביבתי</b>			<b>36,500 ₪</b>	<b>7.13%</b>
<b>ריהוט וציוד חדרים (כולל מיטות ושידות)</b>				
שולחן פינת אוכל וסלון, כסאות, ומזרונים	6,000 ₪	4	24,000 ₪	4.69%
ג'קוזי	6,009 ₪	4	24,034 ₪	4.70%
ריהוט סלון + וילונות	1,800 ₪	4	7,200 ₪	1.41%
קמ"ן	3,004 ₪	4	12,017 ₪	2.35%
שולחנות וכסאות גינה	1,154 ₪	4	4,615 ₪	0.90%
סאונה	4,292 ₪	4	17,167 ₪	3.36%
<b>סה"כ ריהוט וציוד חדרים</b>			<b>89,034 ₪</b>	<b>17.40%</b>
<b>ציוד חשמלי</b>				
מזגנים	3,433 ₪	4	13,734 ₪	2.68%
הרכבת מזגנים	500 ₪	4	2,000 ₪	0.39%
טלוויזיה פלסמה	5,408 ₪	4	21,631 ₪	4.23%
מכונת קפה אספרסו	1,674 ₪	4	6,695 ₪	1.31%
מקרר 140 ליטר	1,416 ₪	4	5,665 ₪	1.11%
הובלה	380 ₪	1	380 ₪	0.07%
מיקרוגל דיגיטלי	339 ₪	4	1,356 ₪	0.27%
קומקום חשמלי	129 ₪	4	515 ₪	0.10%
בישולית	133 ₪	4	532 ₪	0.10%
ערכות קולנוע ביתיות	1,288 ₪	4	5,150 ₪	1.01%
מוצרי תאורה	1,717 ₪	4	6,867 ₪	1.34%
תאורת חרום	120 ₪	4	481 ₪	0.09%
ערכת כספיתון + מדפסת	1,365 ₪	1	1,365 ₪	0.27%
<b>סה"כ ציוד חשמלי</b>			<b>66,371 ₪</b>	<b>12.97%</b>
<b>אבזור כללי ופרסום</b>				
מצעים	600 ₪	4	2,400 ₪	0.47%
כלי בית ומטבח	515 ₪	4	2,060 ₪	0.40%
מלאי ראשוני ליחידות אירוח	700 ₪	4	2,800 ₪	0.55%
פירסום ראשוני- כרטיסי ביקור ואתר באינטרנט	7,000 ₪	1	7,000 ₪	1.37%
אחר	1,024 ₪	1	1,024 ₪	0.20%
<b>סה"כ אבזור כללי ופרסום</b>			<b>15,284 ₪</b>	<b>2.99%</b>
<b>סה"כ השקעה במבנים ובציוד</b>			<b>487,267 ₪</b>	<b>95.24%</b>
בצ"מ בגובה 5% מההשקעה			24,363 ₪	4.76%
<b>סך כל ההשקעה</b>			<b>511,631 ₪</b>	<b>100%</b>

<sup>12</sup> שיעור ההון המקובל לז"א להכנסות מקרקע הוא בין 5% ל- 6%. בקרקע לצימר ראויה תוספת בגין סיכון בשיעור 2% ועד 3%.

5. רשימת אתרי אינטרנט שבהם מידע בתחום הצימרים

שם אתר	כתובת	סוג המידע
משרד התיירות	<a href="http://www.tourism.gov.il/GOVheb">http://www.tourism.gov.il/GOVheb</a>	פרטים בנושא פיתוח תיירותי לרבות תיירות כפרית, חקיקה בנושאי תיירות, תקנים וכד'
לשכה מרכזית לסטטיסטיקה	<a href="http://www1.cbs.gov.il/reader/hotel/hot_nosim_new.html">http://www1.cbs.gov.il/reader/hotel/hot_nosim_new.html</a>	נתונים סטטיסטיים לתיירות ושירותי הארחה לרבות מידע בנושא אחווי תפוסה, פידיון, מס' חדרים וכד' באירוח כפרי פרטי ואירוח כפרי במושבים וקיבוצים.
גליל GO	<a href="http://www.gogalil.org">http://www.gogalil.org</a>	נתונים בדבר פריסת צימרים בגליל, דרוג צימרים, מחירי ארוח.
הרשות לפיתוח הגליל	<a href="http://www.galil.gov.il">http://www.galil.gov.il</a>	מידע בנושא דרוג צימרים, תיירות והטבות בצפון, פרסומים וכד'
אתר הגולן	<a href="http://www.golan.org.il">http://www.golan.org.il</a>	נתונים בתחום התיירות ברמת הגולן
אתר קישורים	<a href="http://www.msncompare.co.il/">http://www.msncompare.co.il/</a>	תיירות/צימרים
בנייה של צימרים	<a href="http://www.celticsniperclan.com/">http://www.celticsniperclan.com/</a>	
מאמרים	<a href="http://www.ucimtbmarathonclub.com/">http://www.ucimtbmarathonclub.com/</a>	
אתר	<a href="http://cuponofesh.co.il">http://cuponofesh.co.il</a>	באתר כתבות שונות לדוגמא: נתונים, רישיונות, שיווק וכד', נתונים לגבי פריסת צימרים, אטרקציות וכד'.

6. דוגמה לנתוני למ"ס באשר לצימרים

TABLE 63. - RURAL TOURISM (1)

לוח 63 - אירוח כפרי (1)

	סדרן סך הכנסות (אלפי ש"ח) Revenue (thousands NIS)	תפוסת מיטות % Bed occupancy	לילות (אלפים) Person-nights (thousands)			מיטות (2) Beds	חדרים (2) Rooms	מפעילים Operators		
			סך הכנסות (2) Total							
			ישראלים	תיירים	סך הכנסות Total					
2005	354,162	23.0	1,950.2	218.9	2,169.1	26,630	7,698	..	2005	
2006	331,099	21.7	1,812.4	229.0	2,041.4	26,117	7,674	..	2006	
2007	380,073	23.7	1,814.7	273.8	2,188.5	26,861	7,604	..	2007	
2008	444,049	22.8	1,908.0	354.1	2,262.1	27,806	8,096	..	2008	
2006	I-II	69,764	19.2	388.9	53.1	442.0	26,279	7,744	..	I-II 2006
	IV-VI	96,744	24.5	496.8	80.0	576.7	26,117	7,726	..	IV-VI
	VII-IX	83,308	23.2	495.8	55.9	551.7	26,047	7,629	..	VII-IX
	X-XII	81,283	19.9	431.0	40.0	471.0	26,025	7,597	..	X-XII
2007	I-II	72,824	18.9	375.5	45.5	421.1	25,211	7,472	..	I-II 2007
	IV-VI	89,880	23.4	459.7	74.2	534.0	25,449	7,537	..	IV-VI
	VII-IX	137,599	34.9	710.6	92.3	802.9	25,703	7,468	..	VII-IX
	X-XII	79,770	17.7	368.9	61.7	430.6	27,082	7,941	..	X-XII
2008	I-II	72,750	16.5	333.6	68.7	402.3	27,767	8,028	..	I-II 2008
	IV-VI	121,246	24.7	490.1	108.2	598.3	25,984	7,869	..	IV-VI
	VII-IX	148,239	31.7	670.6	103.8	774.4	27,141	7,903	..	VII-IX
	X-XII	101,815	18.4	413.6	73.4	487.0	29,333	8,580	..	X-XII
2007	I	20,292	15.2	102.8	14.0	116.8	25,214	7,465	..	I 2007
	II	24,697	20.0	124.9	19.8	132.7	25,203	7,465	..	II
	III	27,746	21.5	147.9	17.8	165.6	25,215	7,485	..	III
	IV	36,996	27.3	179.9	24.4	204.3	25,407	7,525	..	IV
	V	27,508	21.3	142.1	23.7	165.8	25,470	7,537	..	V
	VI	25,377	21.8	137.6	26.2	163.8	25,469	7,549	..	VI
	VII	26,094	31.0	189.3	52.3	240.5	25,679	7,469	..	VII
	VIII	59,569	49.9	365.1	30.1	395.2	25,938	7,465	..	VIII
	IX	32,936	23.5	166.2	10.0	176.2	25,742	7,465	..	IX
	X	33,857	22.1	156.7	24.7	181.4	27,168	7,951	..	X
	XI	22,585	15.5	105.6	16.7	122.3	27,036	7,931	..	XI
	XII	23,329	15.5	106.6	20.3	126.9	27,042	7,940	..	XII
2008	I	19,005	12.7	95.6	19.3	104.9	27,771	8,028	..	I 2008
	II	24,412	17.5	116.2	19.6	135.8	27,751	8,028	..	II
	III	29,333	19.5	131.9	25.7	157.6	27,769	8,028	..	III
	IV	47,218	28.5	197.2	30.1	227.3	25,986	7,869	..	IV
	V	34,185	22.6	140.1	46.5	186.6	26,882	7,869	..	V
	VI	39,743	23.1	152.8	31.5	184.4	26,984	7,869	..	VI
	VII	43,948	31.1	200.7	54.7	255.4	27,137	7,903	..	VII
	VIII	74,646	44.6	335.1	31.8	366.9	27,152	7,903	..	VIII
	IX	29,544	19.1	134.9	17.3	152.2	27,134	7,903	..	IX
	X	47,327	24.6	193.1	25.5	218.6	29,360	8,580	..	X
	XI	27,494	15.1	108.4	21.7	130.1	29,331	8,580	..	XI
	XII	26,994	15.5	112.1	26.0	138.2	29,307	8,580	..	XII
	% change on the same period a year earlier				% השינוי לשנות התפוסה המקבילה שנה קודמת					
2006	-6.6	-5.4	-7.1	4.5	-5.9	-1.9	-0.3	2006		
2007	14.8	9.1	5.6	19.6	7.2	-1.0	-0.9	2007		
2008	16.8	-3.9	-0.4	29.3	3.4	7.5	6.5	2008		
2006	I-II	14.2	10.7	6.4	55.1	10.5	-2.2	0.5	I-II 2006	
	IV-VI	7.7	6.5	4.5	42.7	8.5	-1.5	1.1	IV-VI	
	VII-IX	-34.4	-26.7	-26.4	-38.0	-27.4	-1.2	-0.4	VII-IX	
	X-XII	6.4	1.4	-1.0	-5.9	-1.4	-2.8	-2.4	X-XII	
2007	I-II	4.4	-1.5	-3.4	-14.2	-4.7	-4.1	-3.5	I-II 2007	
	IV-VI	-7.1	-4.3	-7.5	-7.2	-7.4	-2.6	-2.4	IV-VI	
	VII-IX	65.2	50.2	43.3	65.1	45.5	-1.3	-2.1	VII-IX	
	X-XII	-1.9	-11.0	-14.4	54.3	-8.6	4.1	4.5	X-XII	
2008	I-II	-0.1	-12.3	-11.2	50.8	-4.5	10.1	7.4	I-II 2008	
	IV-VI	34.9	5.4	6.6	45.7	12.0	6.0	4.4	IV-VI	
	VII-IX	7.7	-9.0	-5.6	12.5	-3.6	5.6	5.8	VII-IX	
	X-XII	27.6	4.1	12.1	19.0	13.1	8.3	8.1	X-XII	

(1) incl. rural tourism in kibbutzim and collective moshavim and private rural tourism.

(1) כולל אירוח כפרי בקיבוצים ובמושבים שיתופיים ואירוח פרטי ארוח.

(2) The cumulative case are monthly averages for the period.

(2) התפוסה המצטברת הם ממוצעים חודשיים לתקופה.

incl. operators temporarily closed.

כולל מפעילים מנוחים זמנית.

תאריך: ד' תשרי תשע"ח  
24 ספטמבר 2017  
מספרנו: 2017-644

**הנדון: הבהרה לפרק י"א - עריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי  
(צימרים)**

הבהרה לסעיף 6. שומת קרקע שעליה זכויות בניה לצימרים

כעולה מן הקווים המנחים, שומת קרקע לצימרים תיקבע בשיטת הרנטה, כאחוז מהפדיון השנתי הצפוי לנכס, זאת בהתאם לרמת הביקושים לצימרים באזור.

טווח הרנטה הקרקעית השנתית הסבירה לצימרים מתייחס למרכיב הקרקע **כולל פיתוח**.

יתר הכללים שנקבעו בפרק זה, ללא שינוי.

אוהד עיני

השמאי הממשלתי הראשי

יולי 2009

## קווים מנחים

### פרק יב': עריכת שומות למכונני טיהור שפכים (מט"ש)

#### 1. רקע כללי

מכון טיהור שפכים הוא אתר שקולט את השפכים של ישוב או קבוצת ישובים באמצעות מערכת הביוב ובו מתבצע טיפול לצורך השבתם לסביבה (שימוש בהם להשקיית גידולים חקלאיים ושל גינות או בהזרמה לנחלים ומהם לים).

שומות מקרקעין למט"שים דרושות לצורך קביעת התמורה הכספית בגין הקצאת הקרקע לרשויות המקומיות. שומות אלה נערכות בדרך כלל למרכיב הקרקע בלבד ובהן מובא בחשבון "שווי בשימוש" שאינו כולל פוטנציאל לשינוי ייעוד.

בישראל גדלה כמות מי השפכים בקצב מהיר של כ- 4% בשנה ונוצר צורך בהגדלה של קיבולת הטיפול של המט"שים. כיום פועלים בישראל מאות אחדות של מט"שים בטכנולוגיות שונות מהן מספר עשרות מכונני גדולים אליהם מועברים שפכים של הערים הגדולות.

#### 2. מאפייניו הנדל"ניים הייחודיים של הנכס "מכון טיהור שפכים"

- הנכס אינו סחיר ובחלק מחוזי החכירה עם ממ"י נאסר על החוכר לסחור גם בחלקים ממנו<sup>1</sup>.
- הטיפול בשפכים אינו נושא רווחים והוא מתבצע על ידי הרשויות המקומיות על פי החוק<sup>2</sup>.
- המט"ש ממוקם בדרך כלל מחוץ לאזור העירוני המבונה של הישובים, בסביבה "בלתי מתוכננת".
- תכנון של מט"ש אינו דורש הקצאה של קרקע נוספת לצורכי ציבור<sup>3</sup>.
- הפיתוח הסביבתי<sup>4</sup> הדרוש למט"ש מועט ורמתו פשוטה.
- בענף טיהור השפכים קיימים שינויים טכנולוגיים, ואחרים תכופים (טכנולוגיות טיהור מתקדמות, שינויי תקינה, חקיקה ישראלית ובינלאומית וכיו"ב).

1 הרשות המקומית עשויה למסור את הפעלת האתר לזכ"ן (הזכ"ן מקבל תשלום תקופתי בתמורה להפעלת המט"ש).

2 אגרות הביוב מחושבות בשיטת COST ואמורות לכסות על עלויות תחזוקת מערכת הביוב וטיפול בשפכים. החוקים: חוק המים התשי"ט-1959 ותקנותיו, פקודת בריאות העם, 1940, חוק רשויות מקומיות (ביוב) התשכ"ב – 1962, חוק רישוי עסקים התשכ"ח – 1968 ועוד.

3 מט"ש הוא בדרך כלל חטיבת קרקע גדולה הגובלת מכל צדדיה בקרקע בלתי מתוכננת.

4 הפיתוח הסביבתי הוא ההשקעה בתשתיות עירוניות המצויות מחוץ לשטח האתר: דרכים, חשמל, תקשורת, מוסדות ציבור וכו'.

- הענף נתון לרגולציה ושינויי חקיקה תכופים לנוכח השפעותיו על איכות הסביבה, התברואה ומשק המים. בחלק מהמט"שים משתתפת המדינה בעלות הקמתם בהתאם להחלטות הממשלה ולאיכות הטיהור בהם.
- חוק התכנון והבניה מאפשר הפקעה של מקרקעין למטרת הקמת מט"ש.

### 3. סווג של מכוני טיהור שפכים

נהוג לסווג את המט"שים לפי אופן הטיפול, לפי איכות הטיהור ולפי ספיקה.

#### סווג לפי אופן הטיפול:

קיימות שתי קבוצות של אופן טיפול.

א. מט"ש אינטנסיבי – תהליך טיפול מהיר המחייב השקעת אנרגיה והשקעה כספית בטיפול, דורש שטח קרקע קטן יחסית ומתקיים בחלקו במבנים קשיחים.

ב. מט"ש אקסטנסיבי – משתרע על פני שטח קרקע נרחב ובו אגנים פתוחים ומתקנים מועטים.<sup>5</sup>

#### סווג לפי איכות הטיהור:

נהוג לסווג את המט"שים לפי איכות המים המטוהרים.

א. רמת טיהור שניונית – טיפול היוצר מים צלולים עם ריכוז חומר אורגני נמוך המאפשרים שימוש מוגבל לחקלאות.<sup>6</sup>

ב. רמת טיהור שלישונית – טיפול באיכות גבוהה המאפשר שימוש בלתי מוגבל בחקלאות גם לגידולי מאכל אדם וגם מעל לאקוויפר.

#### סווג לפי כושר טיפול יומי של שפכים:

המט"שים מחולקים לשלוש קבוצות של כושר טיפול יומי של שפכים.

א. מט"ש גדול – מעל 10,000 מ"ק ליום (כיום קיימים 27 מט"שים אינטנסיביים מסוג זה).

ב. מט"ש בינוני – בין 1,000 לבין 10,000 מ"ק ליום (כיום קיימים 33 מט"שים אינטנסיביים מסוג זה).

ג. מט"ש קטן – פחות מ 1,000 מ"ק ליום (קיימים מאות מט"שים מסוג זה).

אופן הטיפול, איכות הטיהור והספיקה של המט"ש קובעים את מאפייני השטח של הנכס<sup>7</sup>, במט"שים בינוניים וגדולים מצויים בדרך כלל מלבד אגני ההיקוות<sup>8</sup> גם מבנה משרדים ובו מרכז השליטה של המט"ש, מספר חדרי מעבדה, חדר גנרטורים, חדרי מכונות וכו'.

בדרך כלל קיימת באתר גם מערכת הפצה של המים המטוהרים.<sup>9</sup>

### 4. תכנון "מכון טיהור שפכים" בישראל

"מכון לטיהור שפכים"<sup>10</sup> הוא יעוד קרקע בתכנית.

התשתית לניהול מכוני טיהור השפכים בישראל הונחה בתכנית מתאר ארצית למשק המים (ביוב) (תמ"א

34) שאושרה בשנת 2003 ואשר קבעה את מיקומם וקיבולם של אתרי האיסוף והטיפול בשפכים.

5 בדרך כלל משאבות ומאווררים הנמצאים בתוך אגן ההיקוות.

6 באזורים שמהם אין חלחול למי תהום ובמקומות שבהם אין רגישות הידרו-גיאולוגית.

7 במט"ש אקסטנסיבי לכל 1,000 מ"ק שפכים מטופלים ליום דרושים לפחות חמישה דונם.

8 במכון אגני היקוות מסוגים שונים כגון אגן שיקוע ראשוני, אגן שיקוע שניוני, אגן אורור, אגן חמצון וכו'.

9 לאור הצורך הגדל במים יש גידול מתמשך בשיעור הניצול הקולחים לשימוש חוזר. כיום כ 70% מהשפכים המטוהרים (קולחים) מופנים חזרה לחקלאות או לסביבה.

10 מכונה גם מכון לטיפול בשפכים, מתקן לטיפול במי ביוב ועוד.

התכנית קובעת בין היתר כי יוקמו ליד הוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה ועדות מקצועיות לטיפול בשפכים.

הקמת מט"ש מחייבת אישור של תכנית מתאר מקומית וקבלת היתר בניה. הוצאת היתר בניה כרוכה גם באישורם של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

#### 5. שומת מכוני טיהור שפכים

קרקע המיועדת למט"ש היא נכס בלתי סחיר שכיום, השימוש בו אינו נושא רווחים, ואשר נמצא בדרך כלל מחוץ לאזור העירוני המבונה של הישובים לפיכך שלושת גישות השומה המסורתיות בלתי ישימות לגביו. בדומה לנכסים ציבוריים<sup>11</sup> אחרים תיערך שומת נכס זה לפי השוואה עקיפה לנכס הדומה ביותר. לצורך כך, תיעשה אבחנה בין השימושים בשטח הקרקעי והם ימויינו לשלושה סוגי שימוש:

- שטח הקרקע שבו מצויים מבנים קשיחים. אם לא קיימת באתר חלוקה ברורה לקרקע המיוחסת למבנים, יחושב שטח הקרקע התאורטי המיוחס לאותם המבנים (לפי יחס המקובל בתעשייה בין קרקע לבין תכסית).
  - שטח הקרקע שבו מוצבים מתקנים טכניים והנדסיים.
  - השטח הפתוח שמשמש לאיגום מי הקולחין, דרכים ושטח תפעולי פתוח אחר.
- החלק בקרקע שעליו מבנים יוערך בהשוואה לקרקע ביעוד תעשייה בסביבה וזאת בכפוף להתאמות שמאיות מקובלות שיכללו את ההפחתות הבאות:

- התאמה לפיתוח סביבתי למט"ש<sup>12</sup>.
  - הפחתה למיקום באזור מרוחק ובלתי מתוכנן.
  - הפחתה ליעוד ציבורי שאינו סחיר בשיעור שבין 20% - 40%.
  - התאמה לשיעור הבניה.
- בכל מקרה לא יפחת שווי הקרקע שעליה מבנים מ- 40% משווי קרקע ללא פיתוח ביעוד תעשייה בסביבה. החלק שבו ניצבים מתקנים טכניים והנדסיים יוערך כקרקע בשימוש אחסנה פתוחה ויתבסס גם הוא על השוואה לשווי קרקע לתעשייה בסביבה הקרובה (ראה דוגמה בדברי ההסבר). החלקים הפתוחים באתר יוערכו עפ"י שווי חקלאי ללא פוטנציאל לשינוי יעוד בסביבה (ראה דברי הסבר). בשומת שווי בשימוש יירשם בסעיף השומה בסמוך לשווי: "בשומה זו לא מגולם פוטנציאל לשינוי ייעוד". יוצאים מהכלל לעניין זה הם מט"שים אשר מצויים באזור מתוכנן (כגון אזור תעשייה). במקרים אלה השומה תיערך תוך השוואה לשימוש הדומה ביותר – קרקע לאחסנה פתוח או קרקע לתעשייה תוך ביצוע התאמות לגודל, לאינטנסיביות שימוש וכו' (בדומה למבני ציבור).

#### 6. מע"מ

השוכרים של מט"שים הם מלכ"רים ולפיכך השומה לא תכלול מע"מ.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

11 ראה קווים מנחים פרק ב' - עריכת שומות לנכסים המיועדים למבני ציבור.  
12 תבוצע התאמה למחירי השוואה לקרקע לתעשייה לרמת הפיתוח הפשוטה הדרושה למט"ש ראה קווים מנחים התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות מקרקעין

## קווים מנחים פרק יב': דברי הסבר

### 1. רמת הכלכליות של טיהור מי השפכים

עלות הטיפול השלישוני (המאפשר שימוש חקלאי במים המטוהרים להשקיה אך לא לשתיה) ועלות חלוקתם לצרכניהם גבוהה יותר ממחיר מים שפירים לצרכן החקלאי. (מחיר הטיפול השלישוני בשפכים בשנת 2008 כ- 1.5 ש"ח למ"ק ומחירים לחקלאי נמוך מ- 0.5 ₪ למ"ק).  
ההפרש בין עלות הטיהור לבין מחיר מכירת המים לא מכוסה ע"י אגרת הביוב הנגבית מהמשתמשים העירוניים מאחר ואגרה זו משמשת בעיקר לכיסוי עלויות הוצאות האחזקה של רשת הביוב בתחום הישוב. עם זאת, לנוכח היותו של תהליך הטיהור טכנולוגי ונתון לשינויים גם בתחומים כלכליים (כגון מחיר המים השפירים), קיימת אפשרות שבעתיד הרחוק תהליך יהפוך לכלכלי.  
אם אכן יהפוך טיהור השפכים לכלכלי תשונה גישת השומה הראויה עבורו ותערך כתחשיב כלכלי וחילוץ היתרה לקרקע בגין העשייה כמכון לטיהור שפכים.

### 2. האם ראוי לשום את שווי הקרקע למתקן טיהור ב- 0 ?

על אף שפעילות טיהור מי השפכים אינה נושאת רווחים, ראוי להעריך את גורם הייצור הקרקעי בה עפ"י עלותו האלטרנטיבית למשק וזאת במטרה לסייע להקצאת גורמי יצור יעילה, והדמיית הקצאה על פי כוחות השוק.  
לפיכך, ולנוכח העובדה שהשימוש כמט"ש אינו דורש הפרשה של שטחי ציבור יוערך שווי השימוש לפי השימוש הקרוב ביותר.

### 3. האם ראוי לבצע השוואה של הקרקע המשמשת לשטחי האיגום כקרקע לתעשייה/אחסנה ?

השוואה לשימוש תעשייתי או לאחסנה פתוחה אינה מומלצת לנוכח מאפייניו התכנוניים השונים של שימוש זה. תכנון קרקע לשימוש תעשייה/אחסנה מחייב חלוקה למגרשים שבמהלכה מופקעים בדרך כלל כ- 40% מהשטח לצרכי ציבור ללא תמורה. בשטח נפקע זה מושקע זמן וכסף בפיתוח תשתיות עירוניות. הבדלים אלה משמעותיים מאד ואינם מאפשרים הקבלה ליעודי קרקע אלה.

### 4. חלוקה פונקציונלית של המט"ש

במכון קיימים שלושה סוגים כלליים של שימושי קרקע:  
- קרקע ועליה מבנים.  
- קרקע ועליה מתקנים שאינם מקורים (צנרת, בוסטרים, משאבות, מנועים וכו').  
- קרקע המשמשת לאיגום מי קולחין וטיפול בהם.  
החלקים הפתוחים באתר (אגם ההיקוות, דרכים פנימיות וכו') יוערכו עפ"י שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי יעוד.  
שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל יוערך לפי מחירי שכירות חקלאית או העברת זכויות בקרקע חקלאית

(ראה פרק ח' לקווים המנחים).

החלק באתר שמשמש למתקנים טכניים והנדסיים יוערך כשטח אחסנה פתוחה ושטחי האתר שבהם מבנים יוערך עפ"י שווי קרקע לתעשייה בסביבה.

### 5. דוגמה לתחשיב שווי קרקע למט"ש

נתוניו הפיזיים של המט"ש הם:

- שטח הקרקע הכולל - 40 דונם.
- שטח בנוי (משרדים ומעבדה) - 200 מ"ר
- שטח הקרקע שעליה מתקני שאיבה, אחסנה של חמרים וציוד כ- 800 מ"ר
- ביתרת השטח: בריכות פתוחות, מתלולי עפר ודרכים.

להלן תחשיב מוצע למרכיב הקרקע למט"ש:

- חלוקת שטח המט"ש לפי שימושים: שטח הקרקע התאורטי שבו מבנים - 500 מ"ר (לפי תכנית 40%)
- שטח הקרקע שבו מתקנים - 800 מ"ר (נתון)
- שטח הקרקע הפתוחה - 38,700 מ"ר

משווי קרקע לתעשייה בישובי הסביבה יש להפחית בגין מיקום ובגין אי סחירות.

בסביבה שבה שווי קרקע לתעשייה ללא פיתוח 500,000 ₪ לדונם.

בהפחתה של 25% למיקום באזור מרוחק ובלתי מתוכנן, 30% אי סחירות ו- 20% לשיעור בניה (המבנים חד

קומתיים):  $210,000 \text{ ש"ח} = 500,000 \times 0.75 \times 0.7 \times 0.8$

שווי למתקנים/אחסנה פתוחה לפי 40% מתעשייה:  $105,000 \text{ ש"ח} = 500,000 \times 0.75 \times 0.7 \times 0.4$

אם נניח שווי בשימוש לחקלאות הוא 10,000 ₪ לדונם (ראה קווים מנחים פרק ח') יהיה תחשיב שווי קרקע

למט"ש:  $576,000 \text{ ש"ח} \approx 10,000 \times 38.7 + 105,000 \times 0.8 + 210,000 \times 0.5$

$$\frac{576,000 \text{ ש"ח}}{40} \approx 14,400 \text{ ש"ח}$$

בדיקת סבירות: שווי בשימוש לדונם מט"ש

אוקטובר 2009

## קווים מנחים

### פרק יג': עריכת שומות למחצבות אבן ליצור אגרגטים

#### 1. כללי

מחצבה היא נכס מקרקעין המשמש להפקה ולעיבוד של חמרי גלם<sup>1</sup> לענפי בניה, סלילה ולתעשייה<sup>2</sup>. מחצבות האבן נחלקות לשני סוגים<sup>3</sup>:

- מחצבות הר- בהן מופק החומר באמצעות פיצוצים. כיום קיימים 36 אתרים מסוג זה.
  - מחפרות ואדי - בהן מופק החומר באמצעות מחפרים. כיום קיימים 11 אתרים מסוג זה.
- שטח הקרקע השכיח למחצבה הוא בין 30 לבין 200 דונם. פוטנציאל חומר הגלם במחצבה הוא בדרך כלל מספר עשרות מליוני טון. משך החיים הכלכליים השכיח של מחצבה הוא כ- 30 שנה. ענף המחצבות בישראל ריכוזי ובו שלוש חברות החולשות על כ- 75% מתפוקת החציבה: אבן וסיד כ- 35%, הנסון כ- 25% וורד שפיר כ- 20%. גם מספר הצרכנים הגדולים לחומר הנחצב אינו גדול, והבולטים בהם הם קבלני סלילה ויצרני בטון.
- המפקח על המכרות במשרד לתשתיות לאומיות אחראי למתן רשיון חציבה ומינהל מקרקעי ישראל מפקח על כמות החציבה וגבולות המחצבה (כמעט כל מחצבות האבן ממוקמות בקרקע לאום).

#### 2. היבטים פיזיים במחצבה

- נהוג לחלק את המחצבות על פי כושר התפוקה השנתית כדלקמן:
- א. מחצבה קטנה - תפוקה בהיקף של עד 500,000 טון לשנה.
  - ב. מחצבה בינונית - תפוקות שבין 0.5 לבין 1.2 מליון טון לשנה.
  - ג. מחצבה גדולה - תפוקה שבין 1.2 לבין 3 מליון טון לשנה.
- שטח המחצבה מחולק פיזית לארבעה אזורים:
- אזור שבו מתבצעת פעולת החציבה. שטח זה משתנה בהתאם להתקדמות החציבה באתר.
  - אזור שבו ישנם מתקנים המשמשים לעיבוד החומר שנחצב, סככות טיפול ואחסנה פתוחה של מלאי התוצרים טרם שווקם. בשטח זה עשוי להיות גם מפעל המשך לעיבוד תוצרי המחצבה כגון מפעל לבטון מוכן, מפעל לייצור בלוקים או מפעל אספלט.

<sup>1</sup> חצץ מגיר ודולומיט (שמהווים מעל 90% מהכמות הנחצבת בישראל), חצץ מבזלת, אבן לחיפוי וריצוף, חול, טוף, גיר, סיד וחרסית.  
<sup>2</sup> המחצבות מספקות כיום מעל 90% מהאגרגטים והמצעים והשאר מופק באתרי פיתוח (בעיקר בעת הכשרת קרקע של אתרי בניה).

- אזור עתודה שבו מצוי חומר שטרם נחצב.
- אזור שבו נסתיימה החציבה.

### 3. היבטים תכנוניים

התשתית לניהול מחצבות בישראל הונחה בתכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה (תמ"א 14) על תיקוניה. לשם הקמת מחצבה יש ליזום ולאשר תכנית מפורטת שבה נקבעים ייעודי הקרקע השונים בתחום המחצבה: אזור חציבה, אזור מתקנים ומפעלים, שצ"פ, דרכים וכו', וכן לקבל היתר בניה. פעולת החציבה טעונה גם רשיון חציבה שניתן על ידי המפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות.

### 4. שוק מוצרי המחצבה

- מוצרי מחצבות האבן נחלקים לשתי קבוצות:
- חצץ ומוצרי מחצבה- מוצרים מעובדים בעלי תכונות מוקפדות (חצץ מסוגים שונים, חול וכו').
  - מצעים- חומר שעבר עיבוד פשוט יחסית ושבזו קיימת הקפדה פחותה על תכונות החומר, ומחירו נמוך יחסית.
- שווייה של מחצבה נקבע בין היתר לפי טיב החומר המצוי במחצבה, ולפי היחס שבין שתי קבוצות המוצרים.

### 5. היבטים תפעוליים במחצבה

- שלבי עבודת החציבה כוללים:
- חישוף שכבת אדמה עליונה מאזור החציבה.
  - חציבה של החומר מאזור החציבה.
  - שינוע החומר אל אזור המתקנים שבתחום המחצבה (בדרך כלל נעשה באמצעות משאיות).
  - עיבוד החומר (גריסה, ניפוי וכו') ואחסון.
  - שילוח (העמסה במשאיות, שקילה בשער המחצבה וכו"ב).
- מחירי תוצרי המחצבה בשער המחצבה מושפעים מסוג החומר, מאיכותו וממחיר ההובלה ביחס למחצבות מתחרות.
- כל מחצבה מחוייבת לשלם לקרן לשיקום מחצבות עבור שיקומה לאחר סגירתה על פי פקודת המכרות. כיום התשלום קבוע לחומר נחצב ומחושב לפי 0.28 ₪ לטון.
- במחצבות הממוקמות במקרקעי ישראל משולם תמלוג אחיד לממ"י לכל טון אבן נחצב ללא תלות בטיב החומר או למחירו - כיום 2.6 ₪ לטון<sup>4</sup> וכן תשלום בגין החלק בקרקע שעליה מבנים ומתקנים. גובה התשלום לחלק זה נקבע בשומה הנערכת בדרך כלל בגישת ההשוואה לקרקע לתעשייה/אחסנה תוך ביצוע התאמות במנותק משווי המחצבה כעסק חי.

<sup>3</sup> חלוקה זו קיימת גם בתמ"א 14 לכרייה וחציבה שבה מחצבות ההר מכונות "מחצבה" ומחפרות הוואדי - "מחפורת".  
<sup>4</sup> פרט למחצבות אחדות במקרקעי ישראל שמופעלות באמצעות מכרז שבו נקבע התמלוג על ידי המציעים. כיום פועלות שתי מחצבות כאלה בלבד וגובה התמלוגים בהן אינו מייצג את מחירי השוק.

**6. שומת הקרקע שעליה מבנים ומתקנים הדרושה לצורך חיוב דמי שימוש על ידי ממ"י**

תיעשה אבחנה בין שטח הקרקע שעליה מבנים קשיחים לבין שטח הקרקע המשמשת להצבת מתקנים. אם לא קיימת באתר חלוקה ברורה לחלק בקרקע שעליה מבנים, יחושב שטח הקרקע התאורטי המיוחס לאותם המבנים לפי היחס המקובל בתעשייה בין שטח המגרש לבין תכנית המבנים. הקרקע שעליה מבנים תוערך בהשוואה לקרקע ללא פיתוח ביעוד תעשייה בסביבה. במידת האפשר, וככל שמצויים אזורי תעשייה שונים בסביבה, יש להעדיף השוואה לנכסים המצויים באזורי תעשייה כבדה, המאופיינים בד"כ ברמת פיתוח נמוכה, מגרשים טיפוסיים גדולים, ושיעור נמוך של הפרשה לצרכי ציבור.

בנוסף להתאמות השמאיות המקובלות שיופעלו על מחירי ההשוואה (כגון התאמה לשיעור הבניה, לטופוגרפיה וכיוצא באלה) יובאו בחשבון התאמות שמאיות יחודיות כדלקמן:

א. התאמה למיקום (בדרך כלל המחצבות ממוקמות באזורים המרוחקים מתחום הישוב, בסביבה בלתי מתוכננת ובלתי מפותחת או מפותחת חלקית).

ב. הפחתה בגין שימוש מוגבל (השימוש המותר בקרקע מוגבל לעיבוד החומר הנחשב בלבד) ההפחתה הראויה ביחס לקרקע ביעוד תעשייה שבה מתאפשרים שימושים תעשייתיים רבים יהיה בדרך כלל בשיעור שבין 15% - 25%.

ההפחתה תהיה מתונה ביחס למחירי השוואה בנכסי תעשייה כבדה ומשמעותית יותר ביחס לנכסי תעשייה קלה, תעשיית היי טק ובאזורים שבהם שימושי תעשייה ומלאכה מגוונים. ג. הפחתה לגודל ולתכנון ללא הפרשה לצרכי ציבור<sup>5</sup>.

ההפחתה תיקבע על פי שיקול דעתו של השמאי ותהיה מתונה ביחס למחירי השוואה של מגרשים גדולים בסביבה שבה שיעורי ההפרשה לצרכי ציבור נמוכים, ומשמעותית יותר ביחס למחירי השוואה של מגרשים קטנים בסביבה שבה שיעורי הפרשה גבוהים.

אם בנתוני ההשוואה לנכסי תעשייה גלומה השבחה הנובעת משימוש מסחרי או משימושים חורגים, או שקיים פוטנציאל להשבחת הקרקע, ינוכו מרכיבי שווי אלה.

הקרקע שעליה קיימים מתקנים תוערך על בסיס העקרונות המתאימים לקרקע שעליה קיימים מבנים קשיחים, כאמור לעיל, תוך ביצוע הפחתה נוספת המבטאת את רמת האינטנסביות של השימוש במתקנים ובכך שאין מדובר בבניה קשיחה (ראה דוגמה בסעיף 1 דברי ההסבר).

**7. גישת השומה הראויה לשווי מחצבה כעסק חי**

**גישת ההשוואה**

השונות הקיימת בין מחצבות אינה מאפשרת בדרך כלל שימוש בגישת ההשוואה. למרות זאת, אפשר לנתח תוצאות מכרזים למחצבות ביחס לפוטנציאל החציבה בתקופת ההרשאה לחציבה (אשר נמדד בטונות) ולסוג החומר הנחצב. ערך זה יכול לשמש כמכפיל גס לבדיקת סבירות תוצאת שווי מחצבה.

שימוש בגישת ההשוואה העקיפה ליעוד קרקע אחרת (קרקע חקלאית או קרקע לתעשייה, מלאכה, אחסנה) בדרך כלל אינה אפשרית זאת מאחר ואין מתאם בין התועלות הנצמחות משימושים אלה לבין התועלת

למפעיל המחצבה. גישה זו תשמש בדרך כלל לשם קביעת רף תחתון לשווי, כאשר שווי הקרקע המשמשת לכריה ולעתודה מחושב לפי שווי חקלאי ללא פוטנציאל בסביבה, ושווי הקרקע שעליה מתקנים ומבנים מחושב לפי קרקע לתעשייה או לאחסנה בהתאמה. וזאת בכפוף להתאמות לרמת הפיתוח הנמוכה הדרושה, למיקום וכיו"ב (כמפורט בסעיף 6 לעיל).

#### גישת העלות

מאחר והנכס ברובו הוא קרקע פנויה, לא מתאפשר השימוש בגישת העלויות.

#### גישת הוון ההכנסות

השיטה המועדפת להערכת שווי מחצבה כעסק חי היא גישת הוון ההכנסות. בגישה זו מהוון הרווח התפעולי הצפוי (לפני מס) למשך חייה הכלכליים של המחצבה (או לחלופין לתקופת ההרשאה), בתוספת השווי הדחוי של האתר לאחר השלמת שיקומו (רק בקרקע בבעלות פרטית) ובניכוי עלות ההקמה. לאחר קבלת התוצאה אפשר לבחון את סבירותה בעזרת מכפיל גס.

### 8. שומה למחצבה בגישת הוון ההכנסות

א. אמדן הרווח התפעולי השנתי

אמדן הרווח התפעולי העתידי יהיה מבוסס ככל הניתן על נתוני פדיון והוצאות תפעוליות מוכחים מתקופות קודמות (על פי דו"חות כספיים של מפעיל המחצבה).

בהעדרם של נתונים מוכחים יערך האמדן על פי תחזית פדיון ועלויות כדלקמן:

- הערכת הפדיון תיעשה על בסיס מחירון המחצבה, מדיניות ההנחות ככל שקיימת ועל הכמויות המשוערות של חומר נחצב לסוגיו (כיום מחירי חצץ ומוצרי מחצבה מועמסים בשער המחצבה הם כ- 22-30 ₪ לטון וכ- 9-16 לטון מצע). ועל בסיס צפי של כמות נחצבת בשנה<sup>6</sup>.
- הוצאות התפעול לטון פוחתות ככל שהמחצבה גדולה יותר. הוצאות התפעול, השווק והאחרות למועד עריכת מסמך זה מפורטות בסעיף 3 לדברי ההסבר.

ב. הוצאות התכנון

הוצאות אלה כוללות את עלות ייזום תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, כולל סקר גאולוגי, תסקיר איכות הסביבה ואישור בקשה לרישיון עסק<sup>7</sup> בצירוף תכנית הפעלה וכן הוצאות להוצאת היתר בניה.

ג. עלויות הקמת מבנים ומתקנים

היקף השקעות אופייני במחצבות הינו, בדרך כלל, נגזרת של כושר הייצור במחצבה אשר קובע את סוג והיקף המתקנים שבמחצבה (ראה אמדן עלות הקמה למחצבות בסעיף 2 בדברי ההסבר).

המבנים והמתקנים הם: ביתן לשוער, מבנה מנהלה הכולל משרדים, מעבדה, שירותים ומקלחות עבור העובדים, מתקני עיבוד של החומר הנחצב, מתקני צמ"ה, גידור היקפי, הקמת שני שערי כניסה וגינון.

ד. עלות סגירה ושיקום של מחצבה:

עלות פעולות השיקום מכוסות על ידי הקרן לשיקום מחצבות ואינן משולמות על ידי מפעיל המחצבה.

<sup>5</sup> בשונה מתכנון אזור המבנים והמתקנים במחצבה, תכנון של אזור תעשייה מחייב חלוקה למגרשים שבמהלכה מופקעים בדרך כלל כ- 40% מהשטח ללא תמורה. בהפקעה עולה שוויו של החלק הבלתי מופקע.  
<sup>6</sup> נתון הכמות ניתן לברר אצל שלושת הגורמים העוסקים בפיקוח על מחצבות: המפקח על המכרות, הקרן לשיקום מחצבות ואגף השווק בממ"י.

ה. רווח למפעיל המחצבה

שיעור הרווח יהיה בתנאים רגילים בטווח שבין 10% ל- 15% מהפדיון.

ו. שווי הקרקע בתום תקופת החציבה

יוערך השווי המהווך של האתר בתום תקופת החציבה (רק בשומות זכות הבעלות<sup>8</sup>).

ז. שיעור ההוון לרווח התפעולי

שיעור ההוון הראוי לרווח התפעולי מפעילות החציבה מושפע מגורמים ייחודיים שאינם מאפיינים

נכס מקרקעין מניב, מאחר וההכנסות התפעוליות למחצבה חשופות לסיכון גבוה יחסית הנובע

משינויים בביקוש ובמחירים.

שיעור הוון שיחושב לרווח התפעולי בניכוי רווח למפעיל ייקבע לפי המקובל בנכסים עסקיים מניבים

אחרים ובתוספת שבין 1% לבין 2%, ויחושב למשך חיי המחצבה הצפוי.

בשומת קרקע פרטית ייתווסף לשווי המחצבה מרכיב הקרקע הדחוי. שיעור ההוון לקרקע יהיה נמוך

משיעור ההוון לזרם התקבולים התקופתי מהפעלת המחצבה<sup>9</sup>.

#### 9. מכפיל גס לבדיקת סבירות דמי שימוש למחצבה

בניתוח דמי השימוש הראויים למחצבת אבן מתקבלים ערכים בטווח שבין 10% לבין 15% מהפדיון.

רף תחתון לשווי מחצבה יהיה שווי לתעשייה ואחסנה לגבי החלק במחצבה המשמש למבנים ולמתקנים

בהתאמה (בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 6 לעיל), ושווי יתרת הקרקע המשמשת לכריה לפי השימוש

האלטרנטיבי כקרקע חקלאית.

#### 10. מרכיב המע"מ

הנכס "מחצבה" הוא נכס עסקי מניב והגורמים המעורבים בו הם עוסקים מורשים לעניין מע"מ.

לפיכך, השומה לא תכלול מע"מ. הערכים בקווים מנחים אלה אינם כוללים מע"מ.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

<sup>7</sup> שעליו חתומים: המשרד להגנת הסביבה, מע"צ ומכבי אש.

<sup>8</sup> בשומת זכות החכירה לא יובא בחשבון מרכיב זה מאחר והאתר יוחזר לממ"י בתום תקופת החציבה.

<sup>9</sup> שיעור ההוון למרכיב הקרקע לאחר סגירת המחצבה יבטא את הסיכון הנמוך למרכיב זה העדר פחת וניהול כיום שיעור ההוון במקובל לקרקע. נע בין 5% לבין 6%.

## קווים מנחים פרק יג': דברי הסבר ודוגמאות

### 1. דוגמה לתחשיב שווי קרקע שעליה מבנים ומתקנים לצורך חישוב דמי שימוש לממ"י

שטח הקרקע שהוקצתה למבנים ולמתקנים במחצבה הוא 6,300 מ"ר. בשטח מוצבים מתקני גריסה, נפות, מפעל לבטון מוכן, מבנה ובו משרד, מחסנים, שרותים ומקלחות, שטח לאחסנת מלאי חומר מעובד, שטח טיפול וחניה לכלי רכב וכלים הנדסיים ועוד. סך שטח תכסית המבנים 1,150 מ"ר לצורך שומת הקרקע לעניין חישוב דמי שימוש לממ"י תיעשה אבחנה בין שטח הקרקע שעליה מבנים לבין שטח הקרקע שעליה מתקנים/אחסנה פתוחה: שטח הקרקע התאורטי שעליה מבנים - 2,875 מ"ר (לפי תכסית 40%) שטח הקרקע שעליה מתקנים - 3,425 מ"ר (יתרת שטח הקרקע) אם שווי קרקע לתעשייה כבדה (ללא פוטנציאל לשימושים מסחריים) בסביבה ללא פיתוח 400,000 ₪ לדונם בהפחתות של: 25% למיקום באזור מרוחק ובלתי מתוכנן, 20% לשימוש תעשייתי יחיד, ו- 15% לגודל ולמאפייני תכנון, מתקבל שווי דונם:  $204,000 \text{ ש"ח} = 400,000 \times 0.75 \times 0.8 \times 0.85$  שווי דונם למתקנים/אחסנה פתוחה לפי 40% מתעשייה:  $81,600 \text{ ש"ח} = 400,000 \times 0.75 \times 0.8 \times 0.85 \times 0.4$  לפיכך, תחשיב שווי קרקע למבנים ומתקנים בתחום המחצבה יהיה כדלקמן:  $866,000 \text{ ש"ח} \approx 204,000 \times 2.875 + 81,600 \times 3.425$

בדיקת סבירות התוצאה: שווי בשימוש לדונם מתקנים במחצבה  $\frac{866,000 \text{ ש"ח}}{6.3} \approx 137,000 \text{ ש"ח}$

### 2. עלויות השקעה במחצבה

מחצבת שיש	מחצבת מוזאיקה	מחצבת נחל	מחצבת הר			מחצבה
			קטנה	בינונית	גדולה	
10,000 מ"ק	8	400	400	1,000	2,800	תפוקה שנתית (אלפי טון)
		1,600	1,600	4,000	11,000	תפוקה יומית ממוצעת (טון)
		160	160	400	1,100	כושר היצור (טון/שעה) מערך גריסה ראשוני
השקעה באלפי ₪						
1,084	932	2,470	2,470	3,402	5,040	תכנון ותשתית
3,372	227	5,519	7,202	13,200	30,421	כלים וציוד
		11,088	9,576	12,600	21,420	מערך גריסה וניפוי כולל מסועים
				1,260	2,520	מפעל אגום
4,445	1,159	19,076	19,248	30,462	59,401	סה"כ השקעה במחצבה

**3. עלויות הפעלת מחצבה**

להלן עלויות הפעלה סבירות למחצבה לשנת 2008 (בש"ח לטון):

מחצבה			מרכיב ההוצאה
גדולה	בינונית	קטנה	
8-10.5	9-11	10-11.5	תפעול
2	2.5	3	שיווק, מנהלה, מימון, ארנונה
3	3	3	קרן שיקום + תמלוג
13-15.5	14-16.5	16-18.5	סה"כ

**4. דוגמה לתחשיב שווי מחצבה בינונית (בעלת כושר יצור מירבי של 1 מליון טון בשנה)**

**נתונים**

11,000,000	יתרת כמות חומר באתר (טון)
25.00 ₪	מחיר ממוצע לחומר בשער המחצבה (לטון)
14.00 ₪	הוצ' הפעלה ללא תמלוג וקרן שיקום (לטון)
2.94 ₪	תמלוג וקרן שיקום (לטון)
10%	רווח יזמי מוכר
9%	שיעור היוון
ידוע כי הושקע לפני כ- 5 שנים בציוד ובהכשרת השטח כ- 27 מליון ₪	

המחצבה מצויה בשנת הפעלתה החמישית ואלה הנתונים הכספיים בשלוש השנים האחרונות:

שנה	3	4	5
השקעות (ש"ח)			
תפוקה בפועל (טון)	600,000	700,000	800,000
מכירות (שח)	15,000,000 ₪	17,500,000 ₪	20,000,000 ₪
מכירות בניכוי רווח יזמי (ש"ח)	13,500,000 ₪	15,750,000 ₪	18,000,000 ₪
הוצאות הפעלה (ש"ח)	8,400,000 ₪	9,800,000 ₪	11,200,000 ₪
תמלוג (ש"ח)	1,764,000 ₪	2,058,000 ₪	2,352,000 ₪
רווח תפעולי	3,336,000 ₪	3,892,000 ₪	4,448,000 ₪

בהנחה שקצב הייצור 800,000 טון לשנה, יתרת החיים של המחצבה כ- 13-14 שנים.

השווי המחושב לפי 9% לרווח תפעולי של כ- 4.4 מליון ש"ח וליתרת החיים הכלכליים הוא כ- 36,000,000 מליון ₪.

בדיקת סבירות לתוצאה לפי חלוקת השווי בכמות החומר הנותרת במחצבה – 3.3 ₪ לטון (כ- 13% מהמחיר הממוצע בשער המחצבה).

**5. רשימת אתרי אינטרנט שבהם מידע בתחום המחצבות**

שם אתר	כתובת	סוג המידע
הקרן לשיקום מחצבות	<a href="http://mine-rec.mni.gov.il">http://mine-rec.mni.gov.il</a>	פרטי מחצבות מוכרזות, סקר מחצבות נטושות, תקנים וכד'
המשרד להגנת הסביבה	<a href="http://www.sviva.gov.il/bin/en.jsp?enPage=HomePage">http://www.sviva.gov.il/bin/en.jsp?enPage=HomePage</a>	קריטריונים לבחינת תכניות חציבה וכרייה, מפות, קישורים וכד'
משרד התשתיות הלאומיות	<a href="http://www.mni.gov.il/mni/he-il">http://www.mni.gov.il/mni/he-il</a>	פקודת המכרות, דרישות לקבלת רישיון חציבה, רשימת אתרי כרייה וחציבה בישראל, תמ"א 14 וכד'
עבודות מחקר	<a href="http://www.jiis.org.il/imageBank/File/publications/aggregate_b.pdf">http://www.jiis.org.il/imageBank/File/publications/aggregate_b.pdf</a>	תקציר עבודות מחקר בנושא חציבה בישראל

אוקטובר 2009

## קווים מנחים

### פרק יד': עריכת שומה למטמנת אשפה

#### 1. כללי

מטמנת אשפה היא אתר המשמש לקליטת פסולת, טיפול בה והטמנתה בקרקע. שטח הקרקע השכיח למטמנה הוא בין 50 לבין 300 דונם, קיבולת ההטמנה היא בדרך כלל מספר מליוני מ"ק<sup>1</sup> בודדים<sup>2</sup>. בישראל גדלה כמות האשפה המעורבת בקצב מהיר של כ- 5% בשנה. כמות האשפה שיוצרה בישראל בשנת 2007 כ- 12 מליון טון (כ- 5 מליון טון אשפה מעורבת וכ- 7 מליון טון אשפה יבשה). שוק ההטמנה בישראל מצוי בפיקוח של גורמים ממלכתיים ועובר בשנים האחרונות תמורות רבות הקשורות בהיקף פעילות המיחזור, באכיפה כנגד הטמנה לא חוקית, בגובה דמי ההטמנה<sup>3</sup>, בגובה אגרת הטמנה, בטכנולוגיית הטמנה, בתקני איכות הסביבה ועוד. תמורות אלה יוצרות חוסר וודאות רב המשפיע על דרך הניתוח הכלכלית-שמאית.

#### 2. סוגי מטמנות אשפה

בישראל שני סוגים של מטמנות אשפה<sup>4</sup>:

- א. מטמנה לפסולת מעורבת (כאשר מרבית הפסולת המובאת אליה היא פסולת ביתית<sup>5</sup>).
  - ב. מטמנה לפסולת יבשה (כאשר 80% - 70% מהפסולת המובאת אליה היא פסולת בניין<sup>6</sup>).
- ההבדלים בין המטמנות משמעותיים ובראייה שמאית יש לראות בהן שני סוגים נפרדים של נכסים<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> מטר מעוקב הוא יחידת מידה לנפח ומכונה גם קוב.

<sup>2</sup> מטמנות גדולות במיוחד עשוי להיות בנפח של מעל 10 מליון מ"ק (למשל מטמנת דודאים ואפעיה).

<sup>3</sup> דמי ההטמנה הם התשלום שמשולם למפעיל המטמנה ואגרת הטמנה היא התשלום המועבר למשרד לאיכות הסביבה באמצעות מפעיל המטמנה (בדומה למע"מ).

<sup>4</sup> פרט לשני סוגים אלה קיים אתר אחד בישראל לפסולת רעילה ברמת חובב.

<sup>5</sup> בעיקר פסולת עירונית ביתית המכילה שאריות מזון, פסולת ניר, פלסטיק, זכוכית ופסולת שאינה רעילה שמקורה בתעשייה ובבתי עסק.

<sup>6</sup> פסולת יבשה מאתרי בניה המכילה חלקי הריסות מבנה, לבנים, אבן, חול, ברזל בניין וכו' ובנוסף פסולת תעשייתית אינרטיית לא אורגנית.

<sup>7</sup> ההבדלים הם בגובה דמי הטמנה, בשיטת ההפעלה, בעלות ההקמה (הבדלי איטום וכו'), בהליכי רישוי תכנוני ועוד.

### 3. תכנון מטמונות בישראל

התשתית לניהול הטמנת הפסולת המעורבת בישראל הונחה בתכנית מתאר ארצית לסילוק וטיפול באשפה (תמ"א 16) שאושרה בשנת 1989, אשר קבעה את מיקומם וקיבולתם של אתרי ההטמנה. מטמנת פסולת יבשה לעומת זאת מתוכננת בתכניות המתאר המחוזיות. כן נדרש ייזום של תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה<sup>8</sup> כולל תסקיר איכות הסביבה ואישור בקשה לרישיון עסק<sup>9</sup> בצירוף תכנית הפעלה, ותכנית לסגירת האתר כיסויו ואיטומו.

### 4. שוק ההטמנה של פסולת מעורבת

הפסולת נאספת על ידי העיריות (בחלק מהמקרים על ידי קבלני איסוף) ומובלת לתחנת מעבר. בתחנת המעבר נעשה בדרך כלל מיון להוצאת חומר למחזור<sup>10</sup>. מתחנת המעבר, מועברת הפסולת ע"י קבלני פינוי במשאיות 40 טון לאחת מ- 11 המטמונות הקיימות בישראל<sup>11</sup>. מאחר ובשוק ההטמנה המעורבת קיימת אכיפה אפקטיבית, מטרת המשרד להגנת הסביבה היא קביעת דמי הטמנה גבוהים במטרה לעודד מיחזור.

### 5. שוק ההטמנה של פסולת יבשה

הפסולת נאספת ע"י קבלני איסוף בדרך כלל במכולות המוצבות באתרי בניה, ומועברת לתחנות מעבר בערים או ישירות לאחת מ- 8 המטמונות הקיימות בישראל. בתחום המטמנה היבשה קיימת בדרך כלל תחנה למיון פסולת ומגרסות<sup>12</sup>. מאחר ובשוק ההטמנה היבשה קיים קושי באכיפה<sup>13</sup>, מטרת המשרד להגנת הסביבה היא קביעת דמי הטמנה מינימליים במטרה לעודד הטמנה מוסדרת.

### 6. גישת השומה הראויה לשווי מטמנה

#### גישת השוואה

השונוות הקיימת בין המטמונות ויחודיותן אינה מאפשרת בדרך כלל שימוש בגישת השוואה. שימוש בגישת השוואה העקיפה לייעוד קרקע אחרת (קרקע חקלאית או קרקע לתעשייה, מלאכה, אחסנה) אינה אפשרית זאת מאחר ואין מתאם בין התועלות הנצמחות משימושים אלה לבין התועלת למפעיל המטמנה. למרות זאת, אפשר לנתח תוצאות מכרזים למטמונות ביחס ליחידת נפח (מ"ק). ערך זה יכול לשמש כמכפיל גס לבדיקת סבירות תוצאת שווי המטמנה.

#### גישת העלות

מאחר והנכס ברובו הוא קרקע פנויה, לא מתאפשר השימוש בגישת העלויות.

<sup>8</sup> מטמנה לפסולת מעורבת תוקם עפ"י תמ"א ומטמנה לפסולת מוצקה בתמ"מ.

<sup>9</sup> שעליו חתומים: המשרד להגנת הסביבה, מע"צ ומכבי אש.

<sup>10</sup> בדרך כלל מופרדים מתכות, עץ וקרטון.

<sup>11</sup> בשלוש המטמונות הגדולות מוטמנת 45% מהאשפה (חגל טליה, גני הדס ודודאים).

<sup>12</sup> המגרסות משמשות להכנת חמרי מצע.

<sup>13</sup> חלק גדול מהפסולת היבשה נזרק בצידו דרכים חקלאיות והווה מפגע סביבתי (תופעה זו לא קיימת כלל בפסולת המעורבת).

### גישת הוון ההכנסות

השיטה המועדפת להערכת שווי מטמנה הינה גישת היוון ההכנסות. בגישה זו מהוונת ההכנסה השנתית התפעולית הצפויה (לפני מס), ממנה מופחתים: עלות ההקמה, עלות השיקום והשווי הדחוי של האתר לאחר שיקומו.

### 7. היבטים תפעוליים בהקמת והפעלת מטמנת אשפה

- א. הקמה והכשרת האתר לקליטת האשפה המתקנים במטמנה כוללים: ביתן לשוער, מיתקן לשקילת רכבי האשפה הנכנסים והיוצאים, מיתקן לרחיצת רכבי האשפה הכולל רצפה קשה ומנוקזת למערכת הביוב, מבנה לאיחסון וטיפול בצידוד המופעל באתר, מבנה מנהלה הכולל משרדים, שירותים ומקלחות עבור העובדים, גידור היקפי בגובה מינימאלי של 2 מ' שימנע מעבר של פסולת קלה אל מחוץ לאתר, הקמת שני שערי כניסה וגינון. מלאכות ההכשרה כוללות הסדרת שיפועים ואיטום קרקע<sup>14</sup>, הקמת תשתית לאיסוף וטיפול בגז מתאן (רק במטמנת פסולת מעורבת), הקמת מערכת ניקוז היקפית שתמנע חדירת נגר עילי מהסביבה אל תוך האתר, כבישי גישה פנימיים משער האתר אל אזור ההטמנה, מערכת ניטור בתוך האתר וסביבו לאיתור דליפת תשטיפים וגז, הן בזמן פעילות האתר והן לאחר גמר הפעלתו.
- ב. הפעלת מטמנת אשפה הפעלת המטמנה מתבצעת בעזרת כלים מכאניים כבדים לצורך פיזור, הידוק וכיסוי הפסולת בעפר. באתר מועסקים: מנהל אתר, שומר, שוקל, מפעילי כלים, מבצעי בדיקות ניטור, כוח אדם למיון אשפה וכו'.
- ג. פעולות מיחזור הפסולת היבשה בחלק מהמטמונות ממויינת ומופרדים ממנה: עץ, ברזל, פלסטיק, קרטון וגושי בטון לריסוק. הפסולת המעורבת ממויינת בחלק מתחנות המעבר באמצעות מסוע המשמש להוצאת קרטון, ניר, פלסטיק וזכוכית. החומר הממויין מועבר למחזור, ושאר הפסולת מועברת להטמנה.
- ד. הכנסה מייצור אנרגיה במטמנה מפסולת מעורבת נאסף גז המתאן המשתחרר מהפסולת, וקיימת חובה לשרוף אותו. מכ- 150,000 טון אשפה נוצרת כמות גז המספיקה להניעת גנרטור בעוצמה של 1,000 קילו-ואט למשך כ- 5 שנים ויותר. החשמל שנוצר נמכר לחברת החשמל<sup>15</sup>.
- ה. סגירה ושיקום של מטמנת אשפה לאחר מיצוי קיבולת ההטמנה מטופל האתר בהתאם לתכנית השיקום שכוללת: פעולות למניעת חלחול דרך גוף הפסולת (מניעת "תשטיפים"), הדברת מעבירי מחלות, ייצוב הקרקע ומניעת סחף, יצירת מנגנון של שחרור מבוקר של גזי המטמנה, כיסוי פני המטמנה בשכבת אדמה בעובי של כ- 2 מ' ושיקום נופי.

<sup>14</sup> במטמונות לאשפה מוצקה יבוצע איטום רק אם המטמנה מצויה באזור שבו מי תהום.

<sup>15</sup> חברת החשמל מחוייבת לרכוש כל כמות חשמל שמופקת במטמנה.

#### 8. שומת שווי זכות הבעלות או החכירה במטמנת אשפה

התחשיב יכלול את נתוני המטמנה ולאחריהם נתוני ההכנסות וההוצאות השנתיות החזויות לתקופת ההטמנה, אך לא ליותר מ - 15 שנה<sup>16</sup>.  
התחשיב יתבסס במידת האפשר על דו"חות כספיים בשנים הרלוונטיות או על נתונים כספיים מוכחים אחרים לרבות חוזי התקשרות בין החוכר/בעלים של המטמנה לבין קבלן המפעיל אותה (שהיא צורת התקשרות נפוצה בענף). במידה ולא הומצאו נתונים מוכחים או מהימנים יוערכו הנתונים הכספיים על ידי השמאי כמפורט להלן:

#### נתוני הבסיס

- א. נפח המטמנה הכולל באתר במ"ק<sup>17</sup>.
  - ב. הערכת משקל קיבולת המטמנה לפי משקל סגולי של הפסולת<sup>18</sup>.
  - ג. צפי משקל האשפה המוטמנת בשנה<sup>19</sup> (בהעדר נתון זה יחולק נפח האתר ב- 15 שנה ויוכפל במשקל הסגולי של האשפה).
  - ד. מחיר הטמנה לטון
- מחיר ההטמנה לטון הוא המרכיב העיקרי המשפיע על שווי המטמנה. במטמנה שבה מחיר המטמנה אינו ידוע, יוערך המחיר בהתייעצות עם הרכז הענפי במשרד להגנה על הסביבה בירושלים.
- דמי הטמנה מעורבת שכיחים: כ - 45-50 ש"ח/טון. ככל שהאתר מרוחק יותר מיצרני האשפה, כך יהיו דמי ההטמנה נמוכים יותר<sup>20</sup>.
  - פסולת בניין: 20-45 ש"ח/טון.
  - פסולת תעשייתית רבת נפח: כ - 50-100 ש"ח/טון שנקבע במו"מ בין הצרכן לבין מפעיל המטמנה.

#### הערכים שיכומתו בתחשיב

- א. עלויות התכנון המפורט (יחושב באתר שטרם נערך בו תכנון מפורט)  
משך התכנון והכשרת השטח לקליטת אשפה הוא בדרך כלל בין שנתיים לשלוש שנים. עלויות התכנון למטמנה יבשה ששטחה 50 דונם מוערכות בכ- 300,000 ₪ ותוספת של 1,000 ₪ לכל דונם נוסף.  
עלויות התכנון למטמנת פסולת מעורבת יהיו גבוהות בכ- 20% בשל הצורך לתכנן גם טיפול בתשטיפים ובאיסוף גז.
- ב. עלויות ההכשרה של מטמנה לקליטת אשפה  
עלויות ההכשרה של מטמנה משתנות בהתאם לאתר הספציפי אולם מוערכות באופן גס למטמנת פסולת יבשה בכ- 6 ₪ למ"ק, ובמטמנת פסולת מעורבת בכ- 12 ₪ למ"ק.
- ג. הוצאות הפעלה  
עלויות ההפעלה למטמנה לפסולת יבשה הן כ- 30,000 ₪ - 50,000 ₪ לחודש.  
עלויות ההפעלה למטמנה לפסולת מעורבת הן כ- 14 ₪ לטון<sup>21</sup>.

<sup>16</sup> נוכח שיעור ההיוון הגבוה והשינויים התדירים בענף קשה יהיה לכמת ולהוון הכנסות לתקופות שמעל 15 שנה. כמו כן, רשויות התכנון, איכות הסביבה וממ"י שואפים להגביל את משך הפעלת המטמנה ל- 15 שנה בלבד.  
<sup>17</sup> נתון זה יופיע בד"כ בתב"ע ובתכנית הפעלת האתר. בד"כ עומק ההטמנה הוא 20-30 מ' המכפלת שטח בור ההטמנה.  
<sup>18</sup> בפסולת יבשה ומעורבת לאחר דחיסה בד"כ יחס של 1.1 טון למ"ק.  
<sup>19</sup> נתון נפח ההטמנה הצפוי מצוי בדרך כלל אצל המתכנן הרשום בתב"ע.  
<sup>20</sup> כך למשל דמי ההטמנה באיבילין כ- 60-70 ₪ ובאפעה כ- 30 ₪ לטון.

- ד. פדיון שנתי מדמי הטמנה  
הפדיון יוערך במידת האפשר על בסיס דוחות כספיים מהשנים האחרונות. בהעדר נתונים מוכחים, יוערך הפדיון על בסיס התעריף לטון וכמות ההטמנה השנתית.
- ה. שיעור הרווח היזמי  
הרווח היזמי ייגזר מהפדיון השנתי של המטמנה (ולא מהשווי).  
שיעור הרווח היזמי יהיה בתנאים רגילים בטווח שבין 15% ל- 20% מהפדיון.
- ו. מכירת חשמל המופק מגז מטמנה (רק במטמנת אשפה מעורבת).  
ההכנסה המהוונת למליון טון של אשפה למועד הצבת הגנרטור היא כ- 7 מליון ש"ח.<sup>22</sup>
- ז. הכנסות ממחזור  
לחומרים המופרדים למיחזור ערך כלכלי נמוך. המיון וההפרדה נעשים בעיקר לשם הקטנת נפח ההטמנה ואין בצידו רווח כלכלי (לא בכל המטמנות ממוינת אשפה).
- ח. הוצאות שיקום המטמנה (רק במטמנות בהן העלות תמומן ע"י המפעיל עפ"י חוזה הקצאת הקרקע).  
עלויות שיקום האתר<sup>23</sup> מוערכות בכ- 35 ש"ח למ"ר (כ- 35,000 ש"ח לדונם האתר ברוטו).
- ט. שווי הקרקע בתום תקופת ההטמנה  
יוערך השווי המהוון של האתר בתום תקופת ההטמנה (רק בשומות זכות הבעלות).<sup>24</sup>

#### שיעור היוון

- שיעור ההיוון הראוי לרווח התפעולי מפעילות ההטמנה מושפע מגורמים ייחודיים שאינם מאפיינים נכס מקרקעין מניב מאחר וההכנסות התפעוליות ממטמנה חשופות לסיכון גבוה יחסית הנובע משינויים בקצב ההטמנה, המושפע מרמת האכיפה, משינויים בתקנות ובטכנולוגיה ומתחרות שבאתרים סמוכים.
- לנוכח הסיכון יהיה שיעור ההוון להכנסות הגולמיות גבוה מהמקובל בנכסים עסקיים בנויים בכ- 1%. שיעור ההוון לשווי הקרקע הדחוייה לאחר סגירה ושיקום של המטמנה הוא 7%.

#### **9. מכפיל גס לבדיקת סבירות השומה**

- בניתוח דמי השכירות הראויים למטמנות מתקבלים ערכים של 3 עד 5 ש"ח למ"ק למטמנה יבשה ו- 4 עד 8 ש"ח למ"ק במטמנה מעורבת. ערך זה ישמש כמכפיל גס לצורך בדיקת סבירות תוצאת דמי השימוש הראויים, ולשווי של המטמנה באמצעות הוון לפי תחזית ההטמנה.

#### **10. שומת דמי השימוש הראויים למטמנת אשפה**

##### דמי שימוש למטמנת אשפה מעורבת

- דמי השימוש הראויים למטמנה פעילה יהיו ההפרש שבין הפדיון השנתי לבין ההוצאות ומרכיב היזמות. בעת קביעת דמי שימוש במטמנות חדשות, יתחשב השמאי גם בעלויות התכנון וההקמה (ככל שחלות על

<sup>21</sup> חלק מעלות זו יכולה להיות משולמת לקבלן משנה אשר מבצע חלק מעבודות התפעול בתוך המטמנה.

<sup>22</sup> לפי השקעה של 2 מליון ש"ח וזרם הכנסות של כ- 1.9 מליון ש"ח לשנה לכ- 7 שנים בשיעור הוון 8%.

<sup>23</sup> השיקום כולל כיסוי ביריעות, כיסוי באדמה וגינון.

<sup>24</sup> בשומות זכות החכירה לא יובא בחשבון מרכיב זה מאחר והאתר יוחזר לממ"י בתום תקופת ההטמנה.

החוכר). שווי המטמנה יחושב תוך שימוש במקדם ערך נוכחי סדרתי (מעני"ס) לפי שיעור הוון הגבוה בכ- 1% מהמקובל בנכסים עסקיים בנויים למשך חיי האתר הצפוי<sup>25</sup>.

דמי שימוש למטמנת אשפה יבשה

במטרה לעודד מיחזור והטמנה מוסדרת של אשפה יבשה נקבעו בשיתוף ממ"י והמשרד להגנת הסביבה כללים לחיוב דמי שימוש שייכנסו לתוקפם מיום 1/1/2010. שיטת החיוב מבוססת על כמות אשפה הנכנסת בשער המטמנה בניכוי כמות האשפה הממוחזרת (לפיכך בסיס החיוב יהיה כמות האשפה המוטמנת בפועל) מוכפלת ב- 15% ממחיר הטמנה למ"ק ממוצע. לפי נוסחה כדלקמן (ראה דוגמה בסעיף 1 לדברי ההסבר):

$$\text{דמי שימוש למטמנת אשפה יבשה} = 1.1 \times \text{נפח אשפה שהוטמנה בקרקע} \times 15\% \times \text{מחיר הטמנה לטון ממוצע בשער המטמנה}$$

11. שווי ודמי שימוש לתחנת מעבר אשפה<sup>26</sup>

תחנת מעבר משמשת למיון אשפה לצורך שליחת מרכיבים ממנה למחזור, ולשינוע יתרת האשפה להטמנה (בדרך כלל במשאיות 40 טון). לנוכח הפעילות הנעשית בתחנת מעבר ייקבעו שווייה ודמי השימוש עבורה לפי שימוש כשטח לאחסנה פתוחה.

12. מע"מ

הנכס "מטמנת אשפה" הוא נכס עסקי מניב והשחקנים בו הם עוסקים מורשים לעניין מע"מ. לפיכך, השומה לא תכלול מע"מ. הערכים בקווים מנחים אלה אינם כוללים מע"מ.

13. מקורות מידע

כאמור ענף ההטמנה הוא דינמי וצפויים בו שינויים העשויים להשפיע על שווייה של מטמנת אשפה. הערכים המפורטים בעבודה זו נכונים להיום. בעת ביצוע שומות למטמנות בעתיד יש לעדכןם ולהשתמש במקורות המידע הבאים:

- מחירוני אתרי ההטמנה הפתוחים בד"כ לעיון הציבור (באתר עצמו או באינטרנט).
- במשרד להגנת הסביבה בירושלים קיימים שני רכזים ענפיים, אחד לפסולת מעורבת (אשפה ביתית) ואחד לפסולת יבשה. רכזים אלה מצויים במחירי ההטמנה.
- אתר המשרד להגנת הסביבה.
- לחישוב עלויות הקמה למטמנה – יועצים סביבתיים שמתכננים מטמנות.
- חוברות מכרז של מכרזי מטמנות שהוגשו בעבר (פורסמו ע"י ממ"י).
- מחיר חשמל ליצרן – חח"י באתר חברת החשמל.

אייל יצחקי  
 השמאי הממשלתי הראשי

<sup>25</sup> במועד עריכת הקווים מנחים אלה ייעשה שימוש בשיעור הוון של כ- 10%-9% לרווח התפעולי למטמנה.  
<sup>26</sup> בחלק ממטמנות האשפה קיימת תחנת מעבר (למשל במטמנת ברקת שהיא מטמנה יבשה שבה תחנת מעבר לאשפה מעורבת) במטמנות כאלה יש לבצע תחשיב נפרד לפעילות ההטמנה ותחשיב נפרד לתחנת המעבר.

## קווים מנחים פרק יד': דברי הסבר

### דוגמה לחישוב שווי מטמנה קטנה לפסולת יבשה בקרקע פרטית

#### נתונים

ערך	נושא
40	שטח המטמנה בדונם
400,000	נפח ההטמנה במ"ק
1.10	משקל סגולי של האשפה
440,000	קיבולת המטמנה (טון)
73,333	כמות שנתית מוטמנת (טון)
6	שנות הפעלה
22.5 ₪	מחיר הטמנה לטון (עפ"י מחירון)
250,000 ₪	עלות תכנון
440,000 ₪	עלות הכשרה ואיטום לשנה
420,000 ₪	עלות הפעלה שנתית
10%	שיעור הייון לרווח מטמנה
7%	שיעור הייון לקרקע
35,000 ₪	עלות שיקום המטמנה לדונם
12,000 ₪	שווי קרקע לאחר שיקום לדונם
15%	רווח יזמי

#### תחשיב

שנה	1	2	3	4	5	6	7
פדיון שנתי מהטמנה ש"ח	1,650,000 ₪	1,650,000 ₪	1,650,000 ₪	1,650,000 ₪	1,650,000 ₪	1,650,000 ₪	0 ₪
רווח יזמי	247,500 ₪	247,500 ₪	247,500 ₪	247,500 ₪	247,500 ₪	247,500 ₪	0 ₪
פדיון בניכוי רווח	1,402,500 ₪	1,402,500 ₪	1,402,500 ₪	1,402,500 ₪	1,402,500 ₪	1,402,500 ₪	0 ₪
פדיון שנתי נילוה נוסף	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪
עלות איטום הבור ש"ח	440,000 ₪	440,000 ₪	440,000 ₪	440,000 ₪	440,000 ₪	440,000 ₪	0 ₪
עלות הפעלה שנתית ש"ח	420,000 ₪	420,000 ₪	420,000 ₪	420,000 ₪	420,000 ₪	420,000 ₪	0 ₪
עלות תכנון	250,000 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪
הכנסה תפעולית שנתית בניכוי רווח	542,500 ₪	542,500 ₪	542,500 ₪	542,500 ₪	542,500 ₪	542,500 ₪	0 ₪
עלות השיקום	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	1,400,000 ₪ -
שווי הקרקע לאחר השיקום	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	522,000 ₪
תזרים ש"ח	292,500 ₪	542,500 ₪	542,500 ₪	542,500 ₪	542,500 ₪	542,500 ₪	0 ₪
תזרים מהוון	265,909 ₪	448,347 ₪	407,588 ₪	370,535 ₪	336,850 ₪	306,227 ₪	546,774 ₪ -

#### סיכום

ערך נוכחי כולל 2,135,456 ₪  
 ערך נוכחי של קרקע בסוף 546,774 ₪ -  
 שווי המטמנה 1,588,682 ₪

#### בדיקת סבירות:

שווי המטמנה 3.97 ₪ למ"ק  
 עומק הטמנה ממוצע במטרים 10

הערה: מתחשיב שווי זכויות החוכר במטמנה הממוקמת במקרקעי לאום, יש לנכות בנוסף את דמי השימוש התקופתיים שגובה ממי"י.

דצמבר 2009

## קווים מנחים

### פרק טו': בחירת "שיעור היוון כולל" בתחשיבי שומה

#### 1. כללי

"שיעור ההיוון הכולל"<sup>1</sup> הוא מושג מענף שמאות המקרקעין בלבד (אינו קיים בענפים אחרים) והוא מעין "מכפיל" המשמש לקביעת שווי נכס מקרקעין בגישת היוון ההכנסות<sup>2</sup> אך למרות שמו, הוא אינו שיעור היוון<sup>3</sup> ממשי (ראה הרחבה בסעיף 1 לדברי ההסבר). "שיעור ההיוון הכולל" מבטא את היחס שבין הפדיון השנתי פוטנציאלי מהשכרת נכס (שהם דמי השכירות הראויים הנהוגים בשוק ללא דמי ניהול) לבין שווי. הגדרה זו זהה להגדרת המושג "שיעור תשואה פוטנציאלי". אפשר לבטא את הקשר בין המשתנים בדרך הבאה:

$$\frac{\text{פדיון שנתי פוטנציאלי}}{\text{שווי הנכס}} = \text{שיעור תשואה פוטנציאלי} = \text{"שיעור היוון כולל"}$$

רמת הרגישות של תוצאת השומה לשינויים קטנים בשיעור ההיוון הכולל - גבוהה<sup>4</sup> (ראה עקום רגישות בסעיף 2 לדברי ההסבר) ועל כן קיימת חשיבות כי "שיעור ההיוון הכולל" ייבחר וינותח באופן שיטתי. לנוכח מיעוט המידע בישראל ורמת מהימנותו הנמוכה קיים קושי ממשי במציאת עסקאות מכר ושכירות שמועדן סמוך, אשר דרושות לחילוץ ולניתוח "שיעור ההיוון הכולל" בנכסים עסקיים. קושי נוסף הוא העדר כללים לביצוע התאמות ל"שיעור ההיוון הכולל" בשומת נכסים מניבים. בקווים מנחים אלה מוגדרים הגורמים המשפיעים על שיעור ההיוון הכולל ומוצעת טכניקה לבחירה של שיעור ההיוון הכולל וניתוחו.

<sup>1</sup> מכונה על ידי שמאים גם "שיעור הון לצמיתות" או בקיצור "שיעור היוון".  
<sup>2</sup> מכפיל זה משמש בחלק מסוגי התחשיב בגישת היוון ההכנסות ויכול לשמש גם לשומת דמי השכירות הראויים בנכס באמצעות הכפלתו בשווי הנכס. במקרה זה המקדם מכונה בדרך כלל "שיעור התשואה".  
<sup>3</sup> "שיעור היוון" הוא מושג בענף הכלכלה ומשמעותו שער הריבית אשר משמש להמרת תזרימי מזומנים לערך נוכחי יחיד.  
<sup>4</sup> לשם המחשה: שינוי בשיעור ההיוון הכולל באחוז אחד, מ- 9% ל- 8% יביא לשינוי של 12.5% בתוצאת השומה (ראה עקום רגישות בסעיף 2 לדברי ההסבר).

## 2. שיטות ליישום גישת היוון ההכנסות

גישת היוון ההכנסות יכולה להיות מיושמת במספר דרכים:

### א. שימוש ב"שיעור ההיוון הכוללי"

זוהי השיטה הנפוצה ביותר שבה מחולק הפדיון השנתי הפוטנציאלי מהשכרת הנכס (שהוא למעשה דמי השכירות הראויים בנכס במועד הקובע) ב"שיעור ההיוון הכוללי" (ראה דוגמה בסעיף 6 לדברי ההסבר).

השיטה יכולה להיות מיושמת גם כאשר אין נתוני שכירות בנכס הנשום (אם בשל היותו ריק ופנוי, אם בשל היותו בשימוש בעליו או מסיבה אחרת).

יתרונה הגדול של שיטה זו הוא פשטותה ונוחות יישומה גם בתנאים של מידע חלקי. השיטה אינה דורשת ניתוח של ההוצאות השוטפות הצפויות לבעלים או הערכת מקדם אי תפוסה לשם קבלת הרווח התפעולי וכן חוסכת את הצורך בהיוון כלכלי על מורכבויותו (הערכת גרט, סוגיית תחילת/סוף תקופה ועוד).

### ב. שימוש בשיעורי היוון לתקופות תקבולים שונות

בשיטה זו מופרדים זרמי ההכנסות לתקופות (בדרך כלל לפי תנאי הסכמי השכירות) וכל זרם מהוון בשיעור אחר המבטא את תנאי ההסכם ואת הסיכון למשכיר (שמושפע בעיקר מעומק היתרון הכלכלי ומאיכות השוכר).

זרם התקבולים האחרון (מתום תקופת ההסכם ועד אינסוף או עד תום חיי המבנה) מהוון בדרך כלל ב"שיעור ההיוון הכוללי".

שיטה זו שימושית בדרך כלל בנכס שהתשואה השוטפת המתקבלת בו שונה מהנהוג בשוק או כאשר מאפייני הסיכון של השוכר מיוחדים (שוכר בטוח או לחלופין שוכר מסוכן).

### ג. שימוש בשיטת "היוון ההכנסות המנוכות"<sup>5</sup> (DCF – Discount Cash Flow)

בשיטה זו מהוון תזרים המזומנים העתידי הצפוי (הכנסות והוצאות) בתקופות השונות בחיי הנכס. ההוצאות המנוכות הן: פחת, הוצאות גביה, הוצאות ניהול, תקורה וכיוצא באלה ואף הוצאות חד פעמיות הקשורות ברכישת הנכס (כגון מס רכישה, שכ"ט עו"ד וכיוצא באלה).

קיימות שתי שיטות להיוון הכנסות מנוכות: היוון תזרים מזומנים נקי (לאחר ניכוי מס) או לחילופין היוון תזרים מזומנים תפעולי (לפני מס).

חסרונה של שיטה זו הוא בצורך במציאת ההוצאות הצפויות וכן ברגישותה הגבוהה עוד יותר של שיטה זו לשינויים קטנים בשיעור ההיוון (מאחר ושיעור ההיוון בה נמוך משיעור ההיוון הכוללי – ראה עקום רגישות בסעיף 2 לדברי ההסבר).

<sup>5</sup> לנוכח חסרונותיה ולנוכח הזמינות הנמוכה למידע בישראל, שיטה זו אינה נפוצה בענף השמאות בישראל.

### 3. ניתוח מרכיבי התשואה מנכסי מקרקעין

מקובל לנתח את שיעור התשואה הנדרש על ידי משקיע פוטנציאלי בשוק נכסי הנדל"ן המניב באמצעות השוואה להשקעה אלטרנטיבית באפיק פיננסי חסר סיכון (אג"ח) כדלקמן:

#### א. ריבית

שער הריבית חסרת סיכון היא העלות האלטרנטיבית שנושא בה המשקיע בנדל"ן מניב לנוכח חלופת ההשקעה הבטוחה והזמינה באפיק פיננסי חסר סיכון (אג"ח ממשלתית). שער הריבית שונה בכל אפיק על פי סוג ההצמדה, רמת הנזילות של האפיק ומשך ההשקעה בו. בנוסף לכך, שער הריבית תנודתי ומושפע משינויים מאקרו כלכליים וציפיות. נהוג לכמת<sup>6</sup> מרכיב זה לפי **הריבית הצמודה חסרת סיכון לזמן ארוך**<sup>7</sup> מאחר וזהו אפיק ההשקעה הפיננסי הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן.

#### ב. פרמית סיכון

הסיכון נובע מאי הוודאות הקיימת באשר להשתנות תזרים ההכנסות העתידיות מהנכס. פרמיית הסיכון משתנה בהתאם לסוגי נכסים ומיקומם. כמו שיעור הריבית כך גם מרכיב הסיכון משתנה על פני התקופות בהתאם למגמות מאקרו כלכליות. אפשר לפלח את סוגי הסיכונים לקבוצות משנה כדלקמן:

- סיכונים פיזיים למבנה.
- סיכונים הקשורים בהשתנות הסביבה, שינויים תכנוניים בה וכו'.
- סיכוני גביה מהשוכר (פשיטת רגל של השוכר, קשוי נזילות, סכסוך כספי עמו וכו').
- סיכון שבשינויים כלכליים במשק (שינויים בשער הריבית, שינויים בחוקי המיסוי וכו')

ממחקרים שנערכו בחו"ל נמצא כי מרכיב הסיכון הוא המרכיב העיקרי שיוצר את השונות בשיעור ההיוון הכולל בין נכסים וכי מרכיב הסיכון משתנה ביחס למספר מאפיינים:

- סיכון בשל חשיפה לשינויים בטעמי השוק, לשינויים בביקוש ולשינויים בהיצע. הסיכון למרכיב זה יהיה נמוך בנכסי השכרה למגורים בהתקשרות עיסקית (כגון מקבצי דיור), גבוה יותר בנכסי משרדים ומסחר וגבוה עוד יותר בבתי מלון ואכסניות (ראה דוגמאות מספריות בסעיף 4 לדברי ההסבר).
- רמת הסיכון לשינוי בריבית - הסיכון יהיה גבוה בתקופות שבהן הריבית נמוכה (לנוכח הסיכוי לעליה בריבית) ונמוך בתקופות שבהן הריבית גבוהה. תופעה זו מביאה לקיזוז חלקי של התנודתיות בריבית כך שההשתנות בשיעור ההיוון הכולל מתונה יותר משיעור ההשתנות בשער הריבית. הסבר נוסף שניתן לתופעה זו קשור לעובדה שריבית נמוכה נהוגה בדרך כלל בתקופות של שפל כלכלי (מדיניות מוניטרית מרחיבה). בתקופות אלה של האטה מוערך הסיכון כגבוה (ראה דוגמאות מספריות בסעיף 5 לדברי ההסבר).

<sup>6</sup> ריבית השוק משולמת בדרך כלל בסוף כל תקופה (בדרך כלל שנה) לעומת זאת בתחשיב שווי באמצעות "שיעור ההיוון הכולל" לא מובא בחשבון עיתוי התזרים. מאחר ובדרך כלל תזרים ההכנסות משכירות הוא בתחילת כל רבעון יהיה רכיב הריבית הגלום בשיעור ההיוון הכולל נמוך במעט משער הריבית בשוק.

- רמת הפריפריאליות – ככל שנכס ממוקם במקום פריפריאלי יותר כך יהיה מרכיב הסיכון בו גבוה יותר. כך למשל מרכיב הסיכון למשרד הממוקם במע"ר יהיה נמוך<sup>8</sup> מהסיכון למשרד הממוקם בשולי העיר. או לחלופין הסיכון לנכס בעיר גדולה יהיה נמוך מנכס דומה ביישוב פריפריאלי.
- גיל הנכס - נמצא כי רמת הסיכון בנכסים מניבים בנויים גדל ככל שהמבנה ישן יותר (גורם זה משמעותי יותר בנכסי משרדים ומשמעותי פחות בחנויות בחזית מסחרית ובנכסי תעשייה).

#### ג. פרמיה בגין רמת הנזילות הנמוכה

מכירת נכס מקרקעין דורשת בדרך כלל חשיפה ממושכת וכן כרוכה בהוצאה כספית בגין פרסום/שיווק (בהשוואה למימוש של נכס פיננסי). משך החשיפה וגובה ההוצאה הדרושים תלויים בסוג הנכס ובגודלו של השוק שאליו הוא משתייך. בנוסף, בדרך כלל קשה לממש חלק מההשקעה בנכס ויש למכור אותו בשלמותו.

ככל שרמת הנזילות נמוכה יותר כך ידרוש המשכיר תשואה גבוהה יותר שתפצה<sup>9</sup> אותו על חיסרון זה. ניתן לכמת את גודלו של מרכיב זה באמצעות מציאת משך החשיפה הממוצע הדרוש למימוש הנכס, מציאת הויתר/העלות לבעלים בגין אי נזילות למשך תקופת המימוש ופריסתה על פני תקופת ההחזקה הממוצעת של אותו סוג נכס על ידי בעלים אחד.

#### ד. פחת

במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני זאת בשונה מאפיקי ההשקעה הפיננסיים. את הפחת ניתן לכמת על ידי הערכת שלבים בחייו הכלכליים של הנכס וקביעת הנחות בדבר שיטת ההפחתה באחוזים בכל שלב. בסוגי נכסים מסויימים ניתן להעריך את הפחת גם באמצעות הערכת גובה ההשקעה הנדרשת לשיפוץ שיביא לביטול מלא או חלקי של הפחת ופריסתו לתקופה שבין שיפוץ לשיפוץ.

#### ה. ניהול, תקורה וחיכוך

המשכיר נושא במהלך חיי הנכס בהוצאות שונות הקשורות בהתקשרות עם השוכרים, ניהול שוטף של הנכס, בהוצאות גביה, בביטול זמנו ואף נושא ביגע כפיו האישי. בין היתר עלול המשכיר לשאת בהוצאות משפטיות, הוצאות ניהול ספרי חשבונות, השקעת זמן בהתנהלות אל מול השוכרים באופן שוטף וכיו"ב. הוצאות ניהול אלה נמוכות משמעותית למשקיע באפיק פיננסי ומגולמים בדמי השכירות הנהוגים בנכסים מניבים.

<sup>7</sup> אפשר לראות ב"תשואה לפדיון" מאג"ח ממשלתית צמודה לזמן ארוך (15-10 שנה) מסוג "גליל" כאינדיקציה לריבית חסרת סיכון. חלק מאנשי המימון מעדיפים לראות בריבית לזמן קצר כנתון רלוונטי יותר.

<sup>8</sup> במחקר Saderion, Zahra, Barton Smith, and Charles A. Smith, 1994. "An Integrated Approach to the Evaluation of Commercial Real Estate." *Journal of Real Estate Research*, 9(2):151-168 של קילומטר מהמע"ר (אך עדיין בתחום הישוב) גורר עליה של 0.025% במרכיב הסיכון. ובמחקר Clayton, Jim, David C. Ling, and Andy Naranjo, 2008. "Commercial Real Estate Valuation: Fundamentals versus Investor Sentiment." *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 38(1):5-37 ביישוב פריפריאלי בהשוואה לכרך גדול.

ו. **עלויות רכישה ומכירה**

**הוצאות בעת הרכישה:**

בעת רכישת הנכס חלים על המשקיע מיסים והוצאות אחרות הקשורות ברכישה (כגון מס רכישה, שכ"ט עו"ד ועוד). בגין הוצאות אלה "דורש" המשקיע פיצוי הנכלל כרכיב בתשואה המתקבלת במהלך תקופת אחזקת הנכס.

**הוצאות בעת המכירה:**

גם בגין הוצאות עתידיות צפויות בעת מכירה (כגון מס שבח מקרקעין, שכ"ט עו"ד, הוצאות שיווק שונות וכיוצא באלה) ידרוש המשקיע פיצוי כרכיב בתשואה המתקבלת במהלך תקופת אחזקת הנכס. רכיב זה מסביר חלק מההפרש שבין התשואה הנהוגה בנכסי מגורים שבהם רמת המיסוי נמוכה לבין נכסים עסקיים שבהם רמת המיסוי גבוהה באופן משמעותי.

ז. **שינוי צפוי בתזרים ההכנסות**

שינויים צפויים בהכנסות המשפיעים על שיעור התשואה הנהוג בנכס. מאחר ובדרך כלל צפויה עליה בגובה ההכנסות מהנכס, זהו גורם שכיוון השפעתו הפוך ומקטין למעשה את שיעור התשואה מנכס מקרקעין.

ח. **הפרשי עיתוי**

התשואה אותה דורש המשקיע בנכס מקרקעין מניב, מגלמת את העובדה כי תזרימי המזומנים מתקבלים ממנו, פרושים לאורך כל השנה ולא מתקבלים רק בסופה. פריסת תקבולים זו (שאינה נהוגה בהשקעה באפיקים פיננסיים) מקטינה את שיעור התשואה מנכס מקרקעין.

ט. **אי תפוסה**

במהלך חייו של נכס מניב קיימות תקופות שבהן הנכס אינו מושכר ולא נצמחת ממנו הכנסה ואף אחזקתו כריק גורמת להוצאות כספיות בלתי מכוסות לבעליו. לפיכך, שוויו של נכס מניב מגלם את הציפייה לתקופות אי שכירות ומטבע הדברים ציפיה זו משתקפת בשיעור ההיוון הכולל (שהוא כאמור היחס שבין דמי השכירות השנתיים לבין שווי הנכס).

4. **בחירת שיעור היוון כולל (או שיעור התשואה) בשומות למשרדים, לנכסים מסחריים או תעשייה**

כאמור, שיעור ההיוון הכולל משמש לשומת שווי הנכס מתוך התשואה השנתית הראויה<sup>10</sup> במועד הקובע. שיעור ההיוון הכולל בשומה לנכסים מניבים שכיחים (משרדים, נכסים מסחריים או לנכסי תעשייה) יתבסס על נתוני תשואה בשוק בנכסים דומים כדלקמן:

- גזירת שיעור התשואה בפועל באמצעות השוואה לתשואה מנכסים שבהם ניקשר הסכם שכירות שמועדו **סמוך** למועד המכר של הנכס.
- תחשיב תשואה בנכסים שנמכרו באמצעות חלוקת דמי השכירות הראויים (על פי הערכת

<sup>9</sup> במחקרים שנערכו בחו"ל שבהם נעשתה השוואה של התשואה באפיקים דומים שבהם רמת הנזילות שונה בודד מרכיב הנזילות בתשואה והוערך בטווח שבין 0.03% לנכסי מקרקעין נזילים יחסית (כגון דירות מגורים) לבין 0.13% (לנכסים בעלי נזילות נמוכה כגון מסחר).

- השמאי) במחיר המכירה. התחשיב יכול להערך גם אם הנכס אינו מושכר.
- תחשיב תשואה בנכסים שהושכרו באמצעות חלוקת דמי השכירות שסוכמו בין הצדדים, בשוויו המוערך על ידי השמאי למועד הסכם השכירות.
  - ביצוע תחשיב תשואה תיאורטי באמצעות חלוקת דמי השכירות הראויים בנכס דומה בשווי אותו הנכס (כאשר שניהם מוערכים על ידי השמאי).
- מאחר וקיים קושי ממשי באיתור עיסקאות רלוונטיות למציאת שיעור ההיוון הכולל, יוכל השמאי להשתמש בתוצאות סקירה של שיעור התשואה הנהוג בסוגי נכסים שונים, כגון זה שמתבצע באגף שומת מקרקעין מעת לעת (ראה דוגמה לתקציר סקירה רבעונית בנספח ב').
- סכימה של המרכיבים המפורטים בסעיף 3 לצורך מציאת שיעור ההיוון הכולל אינו ישים לנוכח הקושי שבהערכת רוב הרכיבים. יחד עם זאת, אבחנה בין הגורמים המרכיבים את שיעור ההיוון הכולל משפר את יכולתו של השמאי לבצע התאמות בשיעור ההיוון בהתאם למאפייני הנכס (בעיקר בתחום הסיכון).

#### 5. בחירת שיעור ההיוון הכולל להכנסות הנצמחות מהשכרת קרקע או נכסים מיוחדים

- קביעת שיעור ההיוון הכולל להכנסות מהשכרת קרקע או מהשכרת נכסים מיוחדים (כגון חניון פתוח, חניון בנוי, קרקע לאחסנה פתוחה, מבנה ציבור וכו') היא סוגיה ייחודית מאחר ובנכסים אלה מתבצעות עיסקאות מכר ושכירות מעטות, או שלא מתבצעות עסקאות כלל.
- קביעת שיעור ההיוון הכולל (או שיעור התשואה) בנכסים מיוחדים ייעשה על ידי השוואה לתשואה המקובלת בסוג הנכסים המניבים הדומים ביותר תוך ביצוע התאמה למרכיבי התשואה השונים המפורטים בסעיף 3 לעיל.

#### א. ההתאמות לשיעור ההיוון לקרקע :

- להלן ההתאמות הדרושות בין שיעור ההיוון המקובל בנכסים מניבים בנויים (שאותו ניתן לחלץ מעסקאות כמפורט בסעיף 4 לעיל) לבין שיעור ההיוון הראוי מהשכרת קרקע:
- ניכוי רכיב הפחת.
  - שיעור התשואה/ההיוון הנהוג בנכסים מניבים בנויים מגלם בחובו רכיב פחת פיזי ותכנוני. רכיב הפחת לא יכלל בשיעור התשואה/ההיוון מקרקע.
  - משקלו של רכיב זה בנכס בנוי מוערך בדרך כלל בטווח שבין 1.5% לבין 2.5%.
  - ניהול, תקורה וחיכוך.
  - בדרך כלל רמת החיכוך והניהול הנדרשים מהמשכיר של קרקע נמוכה משמעותית מזו שקיימת בנכס בנוי.
  - משקלו של רכיב זה בנכס בנוי מוערך בדרך כלל בטווח שבין 0.2% לבין 0.5%.
  - שינוי בתזרים ההכנסות.
  - קצב העליה הצפוי (באחוזים) לקרקע הוא בדרך כלל מהיר יותר. גורם זה מביא לקיטון נוסף בשיעור ההיוון/התשואה לקרקע.
  - פרמיית סיכון.

<sup>10</sup> שיעור ההיוון הכולל "יופעל" אלגברית על דמי השכירות הראויים בנכס (שיעור ההיוון הכולל לא יופעל על דמי השכירות אם

התאמה לרמת הסיכון דרושה בהתאם לאופי השימוש, לזהות השוכרים ועוד. הסיכון הקיים בהשכרת קרקע עשוי להיות נמוך או גבוה ביחס לנכס מניב בנוי אך בדרך כלל יהיה נמוך יותר מאחר ולא קיימים לגבי שכירות לקרקע קבוצת סיכונים הקשורים למבנה. לנוכח הקושי שבחישוב פרטני של ההיוון והתשואה לקרקע, נשתרש הנוהג השמאי לייחס לקרקע שיעור תשואה או היוון שבין 5% לבין 6%.

**ב. ההתאמות לשיעור ההיוון לנכסים בנויים מיוחדים :**

ההתאמות הדרושות בין שיעור ההיוון המקובל להכנסות מנכסים בנויים "רגילים" לבין שיעור ההיוון מההכנסות מנכסים בנויים מיוחדים הם בדרך כלל לרכיב הפחת ולרכיב הסיכון אך יתכנו התאמות גם ברכיבים נוספים. לצורך קביעת שיעור ההיוון או התשואה בנכס בנוי מיוחד ייבחנו רכיבי התשואה השונים ויבוצעו בהם התאמות על פי שיקול דעתו של השמאי (ראה דוגמה בסעיף 8 לדברי ההסבר).

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספחים :

נספח א'- דברי הסבר ודוגמאות

נספח ב'- דוגמה לסקירת שיעור התשואה/שיעור היוון כולל בנכסים מניבים, רבעון רביעי 2008.

הם לא משקפים הנהוג בשוק כך שקיים לצדדים יתרון או חסרון כלכלי (ראה הרחבה בסעיף 7 לדברי ההסבר).

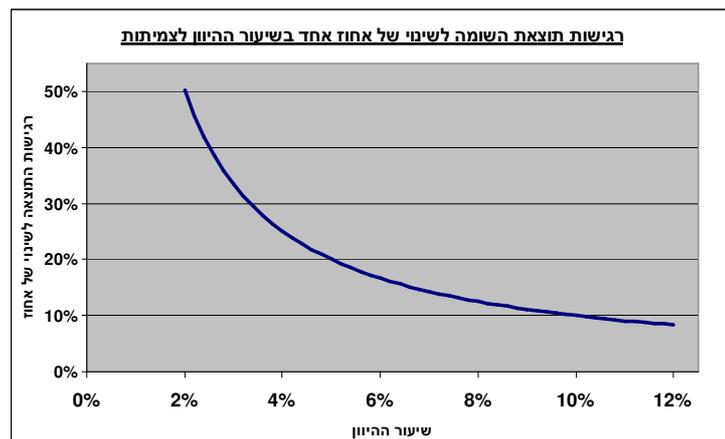
## קווים מנחים פרק טו' - דברי הסבר ודוגמאות

### 1. שער היוון ושיעור היוון כולל

- "שיעור ההיוון הכולל" אינו שיעור היוון במשמעותו הכלכלית הפשוטה מהסיבות הבאות:
- התחשיב נערך כמנה אלגברית (בדומה לאג"ח מסוג "קונסול" לצמיתות), ללא אבחנה של תקופת החיים הכלכליים וללא חישוב ערך גרט.
  - באמצעותו "מהוון" הפדיון הכולל מהשכרת הנכס ולא הרווח התפעולי הגולמי (אין ניכוי של ההוצאות לבעלים כגון פחת, הוצאות גביה, תיקונים, תחזוקה ועוד) זאת בשונה מתחשיבי היוון רגילים.
  - "שיעור ההיוון הכולל" מופעל על דמי השכירות הראויים בנכס מבלי לשקלל תקופות אי שכירות הקיימות בכל סוג נכס (אילו היה מחושב מקדם תפוסה לנכס היה "שיעור ההיוון" יורד).
  - בתחשיב היוון רגיל מובא בחשבון עיתוי של תזרים המזומנים ואילו השימוש ב"שיעור ההיוון הכולל" אינו דורש התייחסות לעיתוי. לפיכך, שיעור ההיוון הכולל מגלם בחובו "מרכיב עיתוי".

### 2. רגישות תוצאת השומה לשינוי בשיעור ההיוון הכולל

תוצאת השומה רגישה מאוד לשינויים בשיעור ההיוון הכולל. וככל ששיעור ההיוון נמוך יותר עולה עוד יותר הרגישות. להלן דיאגרמה הממחישה את רמת הרגישות:



### 3. כימות של רכיב פרמיה בגין נזילות נמוכה

בידוד של מרכיב הפרמיה בגין הנזילות יכול להעשות על ידי השוואה של התשואה המתקבלת מהשקעה באפיקי השקעה פיננסיים דומים שההבדל ביניהם הוא רמת הנזילות שלהם. במחקר כזה<sup>11</sup> נמצא כי

<sup>11</sup> ראה Investors' Hordijk, Aart, and Bert Teuben, 2008. "The Liquidity of Direct Real Estate in Institutional Portfolios: The Netherlands." Journal of Property Investment & Finance

מרכיב התשואה לרכיב זה נע בטווח שבין 0.03% לבין 0.13%.  
לחלופין ניתן לחשב תאורטית גובהו של מרכיב זה באמצעות חישוב ה"ויתור" שנושא בו המשקיע הסביר בגין אי נזילות בעת מימוש עתידי של הנכס ופריסתו למשך תקופת החזקה בנכס.  
אם נניח תקופת אחזקה ממוצעת בנכס של כ- 15 שנה, שיעור היוון של 8% ויתור בגין אי נזילות בגובה 3% משווי הנכס העתידי במועד המימוש<sup>12</sup> משווי הנכס בעת מכירתו תתקבל התוצאה הבאה:

$$\frac{\text{מקדם ערך עתידי סדרתי לתקופת החזקה בנכס}}{\text{ה"ויתור" בגין אי נזילות במועד המימוש}} = \frac{3\%}{27.152} = 0.11\%$$

#### 4. אמזן שיעור מרכיב הסיכון

להלן טבלה המרכזת את הערכה של מרכיב הסיכון ואת בשיעור ההיוון בארה"ב בשנים 1996 - 2007<sup>13</sup>:

	סך שיעור ההיוון			פרמיית הסיכון			
	מלונות	משרדים במע"ר	משרדים בפריפריה	מלונות	משרדים במע"ר	משרדים בפריפריה	
1996	10.50	9.50	9.00	5.36	4.36	3.86	
1997	9.50	9.00	9.00	4.30	3.80	3.80	
1998	10.50	8.50	8.50	5.59	3.59	3.59	
1999	10.50	9.00	8.50	5.72	4.22	3.72	
2000	11.50	10.00	9.00	5.50	4.00	3.00	
2001	11.50	9.50	9.00	8.03	6.03	5.53	
2002	11.00	9.00	9.00	9.36	7.36	7.36	
2003	11.00	9.00	8.00	9.17	7.17	6.17	
2004	10.50	8.50	8.00	9.10	7.10	6.60	
2005	9.00	8.50	7.50	5.79	5.29	4.29	
2006	8.50	8.00	7.00	3.66	3.16	2.16	
2007	8.00	7.50	6.00	3.00	2.50	1.00	
מוצע	10.17	8.83	8.21	6.22	4.88	4.26	

#### 5. הקשר בין שער הריבית חסרת הסיכון לפרמיית הסיכון

להלן טבלה הממחישה את היחס ההפוך בין שער הריבית לבין שיעור הסיכון בשיעור ההיוון הכולל<sup>14</sup>:

	סך שיעור ההיוון	פרמיית סיכון	ריבית בסיסית	
1996	8.25	3.11	5.14	
1997	6.58	1.38	5.20	
1998	8.78	3.87	4.91	
1999	8.54	3.76	4.78	
2000	9.56	3.56	6.00	
2001	9.58	6.11	3.47	
2002	8.96	7.32	1.64	
2003	8.63	6.80	1.83	
2004	7.73	6.33	1.40	
2005	7.20	3.99	3.21	
2006	6.24	1.40	4.84	
2007	7.10	2.10	5.00	
מוצע	8.10	4.14		

<sup>12</sup> שיעור זה יכול מבטא את ה"מחיר" שאותו משלם המשקיע למשך תקופת המימוש של הנכס מתוך שווי הנכס העתידי.  
<sup>13</sup> מתוך Clayton, Jim, David C. Ling, and Andy Naranjo. 2008. תוצאות דומות מתקבלות מניתוח מרכיב הסיכון בנדל"ן מניב בהולנד, גרמניה, בלגיה, אנגליה על פי סקירה שערך ד"ר דני בן שחר, טכניון, יוני 2009.  
<sup>14</sup> מתוך MacDonald, John F., and Sofia Dermisi 2008

**6. דוגמה לבחירת שיעור היוון כולל בשומה**

נדרשת שומה ליום 31/12/2008 לחנות בשטח 40 מ"ר הממוקמת במרכז מסחרי שכונתי בישוב פריפריאלי. דמי השכירות הנהוגים במרכז המסחרי הם כ- 80 ₪ למ"ר לחודש וידוע כי לא נמכרו בו חנויות בשנים האחרונות.

שיעור ההיוון הכולל הממוצע בתקופה הנדונה בנכסים מסחריים במיקום פריפריאלי (ראה נספח) כ- 8.9% התאמה למיקום וגיל המבנה (התאמה זו מבוצעת לפי התרשמות השמאי) - 0.2%  
 סה"כ שיעור ההיוון הכולל 9.1%

$$\frac{\pi \times 80 \times 12}{0.091} = \pi \times 10,549 \quad \text{שווי למ"ר בגישת היוון ההכנסות}$$

$$\pi \times 10,549 \times 40 \approx \pi \times 420,000 \quad \text{שווי החנות בגישת היוון ההכנסות}$$

**7. שימוש בשיעור ההיוון הכולל בנכס שמניב בפועל תשואה שונה מתשואת השוק**

כאשר דמי השכירות המתקבלים בפועל מנכס שונים מהנהוג בשוק (למשל כאשר דמי השכירות הושפעו מקשר מיוחד בין השוכר לבין המשכיר, כאשר חוזה השכירות מתייחס למועד מוקדם יותר או מכל סיבה אחרת) יוכל השמאי, לחלק את זרם ההכנסות העתידי לתקופות על פי הקבוע בחוזה ויהיון כל זרם תקבולים בשיעור היוון מתאים (תוך התחשבות ברמת איתנותו הפיננסית של השוכר ותנאים שנקבעו בהסכם השכירות). שיעור ההיוון לתקופת התזרים האחרונה (מתום תקופת ההסכם ועד אינסוף) יכול להיבחר לפי "שיעור ההיוון הכולל".

אם נניח כי החנות שבדוגמה הקודמת מושכרת בפועל בחוזה ישן תמורת 40 ₪ לחודש וכי תקופת השכירות בחוזה מסתיימת בעוד 5 שנים יחושב שווי כדלקמן:

$$\frac{\pi \times 40 \times 12}{1.071} + \frac{\pi \times 40 \times 12}{1.071^2} + \frac{\pi \times 40 \times 12}{1.071^3} = \pi \times 1,257 \quad \text{ערך נוכחי למ"ר לתקופת השכירות}$$

(שיעור ההיוון הוקטן ב- 2% בשל הסיכון הנמוך לנוכח דמי"ש הנמוכים)

$$\frac{\pi \times 10,549}{1.091^3} = \pi \times 8,123 \quad \text{ערך נוכחי ליתרת תקופת חיי הנכס}$$

$$(\pi \times 1,257 + 8,123) \times 40 \approx \pi \times 375,000 \quad \text{סה"כ שווי הנכס}$$

**8. התאמה לשיעור ההיוון לקרקע ולנכסים מיוחדים**

דוגמה א': בחירת שיעור ההיוון להכנסות מחניון פתוח:

- התאמה לפחת 2% (-)
  - התאמה לניהול של המשכיר 0.5% (-)
  - התאמה לסיכון 0% (סעיף זה עשוי להיות חיובי או שלילי לפי שיקול השמאי)
- סה"כ שיעור ההיוון יותאם ב- 2.5% ביחס לנכס בנוי מניב 8.5%-2.0%-0.5%=6%

דוגמה ב': בחירת שיעור ההיוון להכנסות מהשכרת קרקע לתחנת תדלוק לתקופה ארוכה. התחנה קיימת ופעילה ודמי השכירות נקבעים על פי כמות הדלק הנמכרת. יתרת תקופת השכירות 20 שנה (התחנה הוקמה על ידי השוכרת אשר רשאית לפנות אותה בתום התקופה):

- התאמה לפחת 2% (-)

- התאמה לניהול של המשכיר 0.5% (-)

- התאמה לסיכון 1.5% (+)

השוכרת בעלת איתנות פיננסית אולם קיים סיכון גדול יחסית בהשתנות ההכנסות בעתיד)

סה"כ שיעור ההיוון יותאם ב- 2.5% ביחס לנכס בנוי מניב  $8.5\% - 2.0\% - 0.5\% + 1.5\% = 7.5\%$

## נספח ב': דוגמה לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – רבעון רביעי 2008

להלן תמצית תוצאות סקירה רבעונית שבוצעה באגף שומת מקרקעין (הסקירה המלאה מפורסמת באתר האגף<sup>15</sup>):

### משרדים:

ממוצע נתוני שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) בנכסי משרדים לרבעון הרביעי בשנת 2008 – 8.39%  
נצפתה שונות בין שיעור התשואה בנכסים הממוקמים במיקום מרכזי/מבוקש לבין נכסים פריפריאליים יותר. לצורך כימות המשרעת סווגו הנכסים לשלוש קטגוריות ולכל קטגוריה חושב ממוצע שיעור תשואה כדלקמן:

8.0%	משרדים במיקום מרכזי (במע"ר של ערי גוש דן)
8.3%	משרדים במיקום בינוני (מיקום בינוני בעיר גדולה או מע"ר ביישוב בינוני)
9.1% <sup>16</sup>	משרדים במיקום מרוחק (מיקום בינוני ביישוב בינוני או נכסים ביישוב פריפריאלי)

### נכסים מסחריים:

ממוצע נתוני שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) בנכסים מסחריים לרבעון הרביעי בשנת 2008 – 8.59%

8.2%	נכסים מסחריים במיקום מרכזי (במע"ר של ערי גוש דן)
8.5%	נכסים מסחריים במיקום בינוני (מיקום בינוני בעיר גדולה או מע"ר ביישוב בינוני)
8.9%	נכסים מסחריים במיקום מרוחק (מיקום בינוני ביישוב בינוני או נכסים ביישוב פריפריאלי)

### תעשייה ומלאכה:

מדגם הנתונים ששימשו לבחינת התשואה בנכסי תעשייה ומלאכה קטן יחסית (מונה 16 נכסים בלבד, שכולם נקבעו באופן שומתי ולא בניתוח עסקאות של שכירות ומכר). לפיכך, לא נתאפשר פילוח וניתוח נתוני התשואה לפי קטגוריות. ממוצע שיעור התשואה בנכסי תעשייה ומלאכה לרבעון הרביעי בשנת 2008 – 9.03%

<sup>15</sup> כתובת האתר: <http://Shuma.justice.gov.il>  
<sup>16</sup> נמצאו בסקירה שבעה נכסי השוואה מסוג זה בלבד.

דצמבר 2009

## קווים מנחים

### פרק טז': סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים

#### 1. כללי

בשומות מקרקעין המבוצעות למשרדים נדרשת בדרך כלל התייחסות לסוגיות ייחודיות הקשורות למאפיינים פיזיים ולניהול. במסמך זה מרוכזות סוגיות ייחודיות אלה והתייחסות מומלצת אליהם.

#### 2. מאפיינים פיזיים של בנייני משרדים

החל משנות התשעים התרבתה הבנייה של בנייני משרדים מודרניים שמאפייניהם טיפוסיים:

- א. בניינים רבי קומות המחופים בקירות מסך<sup>1</sup>.
- ב. בניינים המשלבים מפלסי חניה ומסחר כשימושים משלימים לשימוש המשרדים.
- ג. בניינים שבהם רמת רווחה גבוהה המתבטאת בריבוי שטח ציבורי: לובי כניסה מרווח, אזור שרותים קומתי שבו חדרי שרותים, מרחב מוגן, מעליות, חדרי מדרגות כפולים, שטחים ופירים מובנים למערכות.
- ד. ריבוי מערכות טכניות משותפות, מורכבות ויקרות אשר דורשות תחזוקה מקצועית וניהול:
  - מיזוג אויר מרכזי (ציילרים<sup>2</sup> או מגדלי קרור)
  - מעליות מהירות וחכמות
  - מערכות גילוי וכיבוי אש
  - מערכות בקרת מבנה ובקרת חניון
  - מערכות גיבוי ושרידות (גנרטור חרום, מערכות אל פסק)
  - מערכות תקשורת ומתח נמוך
  - מערכות חשמל מתח גבוה (רכישת חשמל מרוכזת וחלוקתו – "רכישה בצובר")

1 קיר מסך (Curtain wall) הוא אלמנט חיפוי מעוצב לקירות חוץ עשוי לרוב מזכוכית, המאפשר לכמות אור גדולה לחדור למבנה, קיר המסך מחובר לשלד הבניין ואינו נושא אף את משקלו העצמי.  
2 מתקן מיזוג באמצעות מים המאפשר שימוש נפרד לאזורים השונים במבנה בהתאם לדרישה.

### 3. יחס ברוטו-נטו

יחס ברוטו נטו הוא היחס שבין שטח הקומה (או כלל שטח הבניין<sup>3</sup>) לבין השטח שנמסר בלעדית למשתמשים. היחס נמדד כשיעור ההעמסה על השטח נטו (באחוזים<sup>4</sup>).

השטחים המשותפים **קומתיים** נחלקים לשני סוגים:

א. שטח שירות קומתי שבו מעליות, מדרגות, מעברי מילוט, פירי תשתיות<sup>5</sup>, מתקנים טכניים קומתיים, חדרי שירותים וכו'. שטח זה יכונה להלן "גרעין"<sup>6</sup>.

שטח הגרעין הוא תוצאה של תכנון הבניין ושיעורו בדרך כלל גבוה יותר ככל שמספר הקומות בבניין רב יותר. שטח הגרעין קבוע בכל בניין ובדרך כלל לא ניתן לשינוי במהלך חיי הנכס (בדומה לחדר מדרגות בבניין מגורים משותף).

להלן שיעור ההעמסה ממוצעת של שטח שירות גרעיני בסוגי בנייני משרדים שונים:

ממוצע "העמסה" של שטח גרעיני	סוג בנין
18%	בנין משרדים בן 7 קומות
20%	בנין משרדים בן 16 קומות
22%	בנין משרדים בן 24 קומות
24%	בנין משרדים בן 31 קומות
26%	בנין משרדים בן 40 קומות

\* בקומות העליונות בבניינים רבי קומות עשוי היחס להיות נמוך יותר.

- בנוסף לגובה הבניין יש גורמים נוספים המשפיעים על שיעור ההעמסה של השטח הגרעיני:
- שטח הקומה שאותה משרת הגרעין<sup>7</sup>. ככל שהשטח שאותו משרת הגרעין גדול יותר, כך יקטן "יחס ברוטו נטו".
  - גיל הבניין. בבניה מודרנית מוקצים שטחים משותפים רחבים יותר וזאת כתוצאה משינויי תקינה<sup>8</sup> וגם במטרה להגדיל את רמת הרווחה בבניין.
  - אילוצי תכנון. חלק מאילוצי התכנון (כגון צורת חלקה בלתי רגולרית, רוחב חזית צר וכו') מביאים לעליה ב"יחס ברוטו נטו".
- ב. שטח מעברים ופרוזדורים שהקצאתם נדרשת לצורך השכרת הקומה ליותר משוכר אחד. שטח זה יכול להשתנות במהלך חיי הנכס ובפרט לאחר שינוי במספר המשתמשים בקומה. שטח זה כולו היה מתבטל אילו היתה הקומה בשימוש של משתמש יחיד.

בשומות המבוצעות עבור משרדי הממשלה יובא בחשבון "שטח ברוטו נטו קומתי למשתמש יחיד" שהוא היחס בין שטח הגרעין הקומתי (כולל חדרי השירותים) לבין יתרת השטח הקומתי. בבניינים שבהם יחס ברוטו נטו לשטח הגרעין גבוה מהטווח הנורמטיבי (דהיינו שטח גרעין גדול), משקלל השוק את עודף השטחים המשותפים באמצעות הפחתה של המחיר למ"ר. בתחשיבי השומה יביא בחשבון השמאי את עודף השטח שחורג מתחום הנורמה באמצעות הכפלה במקדם שוליות קטן מאחד.

3 בחלק מהנכסים נעשה שימוש ביחס נטו ברוטו קומתי ובחלק מהנכסים נעשה שימוש ביחס לבניין כולו.  
 4 בבניין שבו שטח קומה 1,000 מ"ר שמהם 800 מ"ר משרדים ו-200 מ"ר שטחים משותפים יהיה יחס ברוטו נטו 25%.  
 5 פירי תשתיות קומתיים אינם שטחים לרישוי אך לרוב הם נספרים לעניין השטח המושכר ולכן השטח המושכר הקומתי בד"כ גדול משטח הקומה בהיתר הבניה.  
 6 יש שנוהגים שלא להכליל את חדרי השירותים המשותפים כחלק משטח הגרעין הקומתי.  
 7 בבניינים רחבי מימדים עשויים להבנות שניים או יותר גרעינים במקרה זה יהיה השטח הרלוונטי זה אשר הגרעין משרת אותו.  
 8 כגון החובה בבניית מרחבים מוגנים החל משנת 1991 תקינה בנושא כיבוי אש ותקינה בנושא מעליות.

לעומת זאת, בבניינים שבהם יחס ברוטו נטו לשטחים המשותפים הגרעיניים נמוך מהטווח הנורמטיבי, לא יעיד הדבר בהכרח על יעילות תכנונית אלא יתכן והוא מעיד על פחת תכנוני הנובע מהיותו של הבניין רחב מימדים<sup>9</sup> באופן שיוצר עודף של שטחים פנימיים ללא חלון, שאינם מוארים באור טבעי ושהתועלת מהם נמוכה יותר ועשויים להתאים לשימושים מסויימים בלבד (כגון חדרי ישיבות, מעבדות, מרחבי עבודה פתוחים (Open Space), חדרי המתנה וכיוצא באלה).

#### 4. שרותי ניהול בבנייני משרדים

ריבוי המערכות המשותפות ומורכבותן בבניין משרדים מודרני מחייב ניהול מקצועי של הרכוש המשותף. שירותי הניהול כוללים שלושה תחומי פעילות בסיסיים:

- שרותים "מסורתיים" שוטפים שניתנים גם על ידי ועד בית משותף (כגון ניקיון של השטחים המשותפים, שמירה, מענה בחרום, רישוי, קשר עם הרשויות וכו')
- תפעול מקצועי של מערכות משותפות (קליטה, הפעלה, אחזקה שוטפת, אחזקת שבר ובדיקות בטיחות)
- עבודת משרד (גביה מהדיירים, מעקב תקציבי, ביטוח, התקשרויות מול ספקי משנה וכו')

במקצת הבניינים מספקת חברת הניהול גם שירותים נוספים מתקדמים כגון חיבור לאינטרנט, ניהול חוות שרתי מחשב וכיוצא באלה.

חברות הניהול מציעות בדרך כלל לשוכרים שרותים נוספים או משלימים בשטח המושכר בהתקשרות נפרדת (כגון, ניקיון, טיפול בתיקונים, שיפוצים וכו') תמורת תשלום נוסף.

#### 5. שיטות הניהול של בנייני משרדים

שרותי הניהול יכולים להינתן באחת מהדרכים<sup>10</sup> הבאות:

- א. ניהול על-ידי הבעלים - בשיטה זו בעלי הבניין מחוייבים לספק את שירותי הניהול. הבעלים גובים מהדיירים את דמי הניהול (בנפרד מדמי השכירות) ומתקשרים עם קבלני ביצוע. בדרך כלל מתמקחים הבעלים את דמי הניהול לפי שיטת COST+. התוספת המועמסת על העלות עשויה להיות מרכז רווח נוסף לבעלים. שיעור התוספת השכיחה על העלות הישירה היא כ- 15%.
- ב. ניהול על ידי חברת ניהול – הבעלים מוסרים או מוכרים את זכות הניהול של הבניין לחברת ניהול חיצונית כאשר הדיירים מחוייבים לחתום עימה על הסכם ניהול שבו מוגדר סל השרותים וגובה דמי הניהול. בחלק מהנכסים משלמת חברת הניהול לבעלים עבור זכות הניהול בבניין. שיעור תשלום זה גדל ככל שהבניין גדול יותר ועשוי להגיע עד ל- 8% מדמי הניהול בבניינים גדולים (מעל 10,000 מ"ר).
- ג. ניהול על ידי השוכר – כאשר בנכס מחזיק שוכר גדול יחיד הוא עשוי להעדיף לנהל בעצמו את המבנה או לחלופין לבצע בעצמו חלק מפעילות הניהול ולהותיר את השאר לבעלים. בשיטת ניהול זו עשוי להיווצר מתח בין השוכר לבין הבעלים באשר לרמת האחזקה השוטפת של המערכות בבניין (הבעלים מעוניין בתחזוקה ברמה גבוהה שתאריך את משך חיי המערכות ואילו השוכר מעוניין בתחזוקה חסכונית ברמה בסיסית).

9 בניין משרדים שרוחבו מעל ל- 20 מ' נוצר בדרך כלל עודף של חדרים/חללים פנימיים ללא חלונות אל החוץ. השימוש המתאים יותר בבניינים אלה הוא היי-טק/תעשייה קלה.

**6. השתת דמי הניהול על השוכרים**

עלות הניהול הכוללת לבניין מושגת על השוכרים לפי שטח המושכר המוחזק על-ידם. בבניינים שבהם שימושים מעורבים של מסחר ומשרדים מושגים על שטחי המסחר בדרך כלל דמי ניהול גבוהים יותר למייר לנוכח הוצאות הנקיון הגבוהות במפלסיהם ואילו לשטחי החניונים בדרך כלל לא מחושבים דמי הניהול בנפרד ועלות זו מתווספת למחיר השכירות של מקומות החניה. לשוכרים ניתנת הזכות לעיין בחשבונות הניהול ובתחשיב החלוקה של העלות הכוללת בין השוכרים. לפיכך, יוכל השמאי לעיין בחשבונות הניהול של הנכס אם הוא זוכה לשיתוף פעולה מהשוכר או הבעלים. להלן טבלה המרכזת את טווח דמי הניהול השכיח בבנייני משרדים:

טווח עלויות למ"ר/חודש		המשקל מסך העלות	סעיף
מזערי	מירבי		
₪1.1	₪2.4	15%-20%	שכר ונלוות (אב הבית מזכירה וכו')
₪1.8	₪5.0	25%-30%	ניקיון ושמירה
₪1.5	₪3.7	15%-20%	אחזקה
₪0.7	₪3.5	12%-25%	חשמל ומים
₪0.2	₪0.6	4%-5%	מעליות
תלוי בעלים		5%-6%	ביטוח
₪0.1	₪1.0	3%-6%	כלליות
תלוי בעלים		2%-5%	קרן פחת
₪5.4		<b>טווח לעלות ניהול</b>	
₪6.2		<b>סה"כ דמי ניהול לחיוב בשיטת COST+15%</b>	

**7. התייחסות שמאית לגובה דמי הניהול ולשיטת הניהול**

כאמור, דמי הניהול הם תשלום שמשלמים השוכרים עבור סל של שרותים שוטפים שהם מקבלים. גובה דמי הניהול משקף בדרך כלל את ההיקף ואת האיכות של שרותי הניהול המסופקים בבניין. לפיכך, בדרך כלל דמי הניהול לא יובאו בחשבון בשומת שווי זכויות בנכסי משרדים. יחד עם זאת, קיימים מצבים שבהם לגובה דמי הניהול עשויה להיות השפעה על השומה ובהם נדרשת התייחסות שמאית נפרדת לגורם זה כדלקמן:

- א. במקרים שבהם דמי הניהול חורגים מתחום הנורמה, עשוי להיפגע הביקוש לנכסים בבניין ולירידה בדמי השכירות הראויים בו (בין אם עלות הניהול גבוהה מהמקובל ובין אם העלות נמוכה מהמקובל בשל רמת שרותים ואחזקה נמוכים מדי).
- ב. בבנייני משרדים שבהם שרותי הניהול מסופקים על ידי הבעלים, עלול הבעלים משיקולי מיסוי או משיקולים אחרים ליצור סבסוד צולב בין דמי השכירות לבין דמי הניהול. תופעה זו מטבע הדברים אינה נפוצה.
- הסבסוד אינו משנה את סך התשלום שמשלמים השוכרים ולכן השוכרים אדישים לו.
- התוצאה של סבסוד צולב שכזה הוא הטיה הן של דמי השכירות הנהוגים בבניין והן של דמי הניהול בו. במקרים שבהם דמי הניהול חורגים מטווח הנורמה יבדוק השמאי במידת האפשר<sup>11</sup> קיומו של

10 קיימת שיטת ניהול ע"י ועד בית בדומה לנהוג בבניין מגורים משותף אך זו אינה נפוצה בבנייני משרדים מודרניים.  
 11 השמאי יוכל לעיין בספרי החשבונות של חברת הניהול אם הוא זוכה לשיתוף פעולה עם שוכרי הנכס או בעליו.

סבסוד צולב.

ג. בבנייני משרדים המנוהלים על ידי שוכר יחיד נשללת מהבעלים ההכנסה הנוספת בגין הניהול או בגין מכירת זכות הניהול. הרווח לבעלים מתחום עשייה זה בדרך כלל אינו משמעותי בבנייני משרדים קטנים מאחר והוא מתקזז עם הוצאות התקורה והגביה שנושא בהם הבעלים. אך בבנייני משרדים גדולים (מעל 10,000 מ"ר), עשויה להיוותר לבעלים יתרת רווח מהניהול.

#### 8. רמת הגמר

משרדים עשויים להימכר או להיות מושכרים ברמת מעטפת אשר דורשת השקעה ניכרת בהשלמת הבניה. על הרוכש/שוכר להשלים בדרך כלל את המלאכות הבאות: חלוקה פנימית לחדרים, תקרות אקוסטיות, ריצוף, תאורה, אביזרי חשמל ותקשורת. בחלק מהנכסים נדרשות גם מלאכות הקשורות במיזוג אוויר. ההשקעה הדרושה בנכס ברמת גימור של מעטפת, מצוייה בטווח של כ- 800 ₪ - 1,500 ₪ למ"ר וכרוכה בתקופת אי שימוש של חודשים אחדים. בהסכמי שכירות של נכסים שבהם השוכר נושא בעלויות השלמת הגמר, מובאות בחשבון עלויות אלה על ידי הקטנת גובה השכירות בשנות השכירות הראשונות (בדרך כלל נפרשת על פני 10 שנים). נמצא כי יחס ההחזר השכיח בהסכמי שכירות הוא כ- 10-12 ₪ לחודש לכל 1,000 ₪ שהושקעו בנכס. אם מופסקת השכירות קודם להשלמת 10 שנים בדרך כלל ישלם הבעלים לשוכר החזר בגין ההשקעה.

#### 9. ארנונה

השוכרים רואים בארנונה כחלק מעלות השכרת הנכס (עלות זו מתווספת לדמי שכירות ולדמי הנהול). גובה החיוב בארנונה שונה מרשות עירונית לרשות עירונית וכן קיימים הבדלים בשיטת המדידה<sup>12</sup> של הנכסים בין הרשויות. לפיכך, דמי שכירות הנהוגים בישוב מסוים מושפעים גם מהפרשי הארנונה ביחס לישובים מתחרים.

ניתן לחלק את טווח מחירי הארנונה במגזר העירוני לקבוצות מחיר<sup>13</sup> כדלקמן:

- תעריפי ארנונה גבוהים (מעל 200 ₪/מ"ר לשנה)
- תעריפי ארנונה בינוניים (בין 150 ₪/מ"ר לשנה לבין 200 ₪/מ"ר לשנה)
- תעריפי ארנונה נמוכים (בין 100 ₪/מ"ר לשנה לבין 150 ₪/מ"ר לשנה)
- תעריפי ארנונה נמוכים מאד (פחות מ- 100 ₪/מ"ר לשנה) נפוץ בעיקר במועצות אזוריות ובישובים בפריפריה.

בשומות הנערכות בגישת השוואה שבהן מחירי השוואה מצויים בישובים שבהם רמת תעריפי ארנונה שונה תובא בחשבון התאמה לגובה חיובי הארנונה. התאמה שכזו נדרשת בעיקר בשומות למשרדים המצויים במועצות אזוריות או בישובים פריפריאליים שבהם לא קיימות עסקאות השוואה באותו הישוב.

12 על פי החלטת הממשלה פועלת כיום וועדה שתפקידה האחדה של עקרונות החישוב בארנונה אשר עשויה לסיים המלצותיה במהלך 2009.

#### 10. שקלול איכות שוכר בשומת דמי השכירות הראויים

התשואה המתקבלת בהשכרת נכס מניב מגלמת בחובה גם מרכיבי סיכון שונים שנושא בהם הבעלים. אחד הסיכונים שאליהם חשוף הבעלים הוא הוצאות בניהול סיכסוכים עם השוכר, הוצאות גביה או גבית חסר.

בשומות לדמי שכירות הראויים למשרדים המושכרים למדינת ישראל יביא השמאי בחשבון קיטון במרכיב סיכון הן בשל איתנות פיננסית של השוכרת, קיטון בסיכון לסכסוך והן בשל הסתברות גבוהה לחידוש תקופות השכירות לתקופה מצטברת ארוכה. בנוסף, קיים לבעלי נכס מניב המושכר למדינה יתרון בקבלת מימון בנקאי המתבטא הן בשיעור ההתבססות לבטחון והן בתמחור האשראי (שער ריבית נמוך). שיעור ההפחתה בגין איכות השוכרת בשכירות למדינת ישראל יהיה בטווח של 5%-10%<sup>14</sup>. בבחירת שיעור ההפחתה בגין איכות השוכרת יובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- מיקום הנכס (הקיטון במרכיב הסיכון יהיה משמעותי יותר באזורים בעלי ביקוש נמוך או אזורים פריפריאליים, שבהם מרכיבי סיכון גבוהים יותר ומשמעותי פחות באזורי ביקוש).
- גודל הנכס (ההפחתה תהיה משמעותית יותר בנכסי משרדים קטנים ומשמעותית פחות בנכסי משרדים גדולים שמטבעם פונים לשוכרים פוטנציאליים בטוחים יחסית).
- משך תקופת החוזה (ככל שתקופת ההתקשרות עם המדינה ארוכה יותר כך תהיה ההפחתה משמעותית יותר).

#### 11. מרכיב המע"מ

משרד הוא נכס עסקי מניב, לפיכך שומת משרד לא תכלול מע"מ ובסמוך לשווי הזכויות ירשם "לא כולל מע"מ".

אייל יצחקי  
השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר ודוגמאות.

13 ראה ריכוז צווי הארנונה באתר <http://www.nadlanneto.co.il/arnona.html>. ודוגמאות בסעיף 3 לדברי ההסבר.  
14 על פי הערכה שנערכה בשיטת דלפי בקרב שמאים פרטיים וממשלתיים.

## קווים מנחים פרק טז': דברי הסבר

### 1. שומות מקרקעין למשרדים עבור המדינה

שומות מקרקעין רבות לדמי השכירות הראויים במשרדים דרושות לצורך חידוש תקופת השכירות בין המדינה לבין בעלי הנכס או בעת מימוש תקופת אופציה (שיערוך של דמי השכירות בנכס). בשומות אלה נדרשת בדרך כלל אבחנה מיוחדת וכימות של משתנים ייחודיים אשר משפיעים על רמת התועלת המיוחסת לנכס (יחס ברוטו נטו, רמת הגמר, התאמות מיוחדות וכו'). מאחר והמדינה היא שוכרת גדולה ואף שוכרת בניינים בשלמותם, ביצוע השומה בהשוואה לשכירויות בבניין עצמו בדרך כלל אינה ישימה. מצב דברים זה מחייב השוואה לבניינים אחרים בסביבה תוך ביצוע התאמות ייחודיות לגודל הנכס, לאיכות השוכרת וכו'.

### 2. שטח המשרדים בשומה

שטח הנכס בשומות מקרקעין המבוצעות עבור מדינת ישראל יחושב במידת האפשר<sup>15</sup> כשטח "ברוטו קומתי" ללא העמסה של שטחים משותפים בקומות אחרות מהסיבות הבאות:

א. שטח זה מבטא בדרך כלל באופן נאמן יותר את רמת התועלת שניתן להפיק מהנכס.

ב. תחשיבי העמסה של שטחים במפלסים אחרים דורשים כימות וחלוקה של כל השטחים בבניין (בכל הקומות) ולכן קשים לביצוע ולבקרה.

### 3. דוגמאות לגובה חיובי ארנונה בערים מרכזיות

דוגמאות לערים שבהן נהוג תעריף ארנונה גבוה (מעל 200 ש"ח/מ"ר): ירושלים, תל אביב, רמת השרון, רעננה, רמת גן, גבעתיים, גבעת שמואל, בת ים, ראשון לציון.

דוגמאות לערים שבהן נהוג תעריף ארנונה בינונית: פתח תקוה, חולון, רמלה, מודיעין, חוף השרון.

דוגמאות לערים שבהן נהוג תעריף ארנונה נמוכה (פחות מ- 150 ש"ח/מ"ר): לוד, נתניה, אזור, כפר סבא.

ראה דוגמאות נוספות באתר [http://www.tower-land.co.il/asp/arnona\\_price.asp](http://www.tower-land.co.il/asp/arnona_price.asp)

15 פרט למקרים שבהם בעסקאות ההשוואה נקוב שטח ברוטו בנייני.

דצמבר 2009

## קווים מנחים

### פרק יז': ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין

#### 1. כללי

בשומות למגרשים פנויים או בנכסים ששווים מושפע מיתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות<sup>1</sup>, נדרש השמאי לתת פרשנות מעשית או להניח הנחות עבודה באשר למעטפת זכויות הבניה של שטחי השירות ובאשר לשיעור הניצול הסביר מתוכם. בולט עוד יותר הצורך בהנחות עבודה כאלה בנכסים שבהם חלות תכניות ישנות שבהן לא מפורטים שטחי השירות המותרים ושלגביהם לא קבעה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בהחלטת מליאה זכויות לשטחי שירות<sup>2</sup>. לנוכח הרגישות של תוצאת השומה לטווח הפרשנויות האפשרי ולאור השינויים בנוהגים ובחקיקה במרוצת השנים בנושא שטחי השירות, מרוכזות בקווים מנחים אלה המלצות להתייחסות לסוגיות העיקריות בתחום זה.

#### 2. היסטוריה

המושג "שטח שרות" הוטבע והוגדר לראשונה בשנת 1992 בתקנות התכנון והבניה<sup>3</sup>. לפני התקנת תקנות אלה נהגה כל ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאשר תוספת שטחי בניה, מעבר למוגדר בהוראות התכנון, וזאת ללא קריטריונים ברורים. העדר האחידות יצר תנאי אי וודאות בכל הקשור לשטחי הבניה שיואשרו. חלק מהוועדות אף לא חייבו בניה זו באגרות בניה ובחיובים אחרים<sup>4</sup>.

---

1 בנכסים בנויים שזכויות הבניה בהם מוצו, מעוצבת השומה על בסיס השטחים הבנויים בפועל. בשומות אלה לא נדרשת פרשנות לזכויות הבניה של שטחי השירות ומטבע הדברים המחלוקות השמאיות באשר למצב התכנוני בדרך כלל פחותות.  
2 על פי סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 תקבע הוועדה זכויות בניה לשטחי שירות בתחומי תכניות ישנות שבהן לא פורטו הזכויות לשטחים אלה.  
3 שטחים אלה מכונים גם "שטחים למטרות שירות. הגדרתם נקבעה בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב – 1992 ראה הגדרה בסעיף 2 לדברי ההסבר.

ביום 23/2/1992 נכנס לתוקפו תיקון מספר 33 לחוק התכנון והבניה שבעקבותיו אושרו תקנות שבהן נקבעו כללים באשר לשטחי שירות כדלקמן:

- שטחי המבנה סווגו לשלושה: שטח עיקרי, שטח שירות ושטח שלא יובא במניין שטחי המבנה.
- בתכניות שהופקדו לאחר 23/2/1992 מפורטים בנפרד זכויות הבניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
- בתכניות מוקדמות יותר שבהן נקבעו זכויות בניה ללא פרוט מהותם יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תיקבע זכויות לשטחי שירות שיתווספו לזכויות הבניה הרשומות בתכנית וזאת בהחלטת מליאת הוועדה. ההחלטה על תוספת שטחי שירות לתכנית תיכלל במידע התכנוני שיימסר על ידי הוועדה.

### 3. השטחים הבנויים המוכרים כשטחי שירות

על פי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים, התשנ"ב – 1992, השטחים שיוכרו כשטחי השרות הם אלה<sup>5</sup>:

- **ביטחון ובטיחות:** מקלט, מרחב מוגן דירתי כולל השטח שמתחת לקירותיהם.
- **מערכות טכניות ומתקני שירות:** חדר למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לבניין, לרבות הסקה, תקשורת, איוורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעלית, מקום למכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת, חדר בקרה ומקום למתן שירותים כיוצא באלה.
- **אחסנה:** מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, חומר ארכיוני, חמרי גלם או מוצרים וכיוצא באלה.
- **חניה:** מקום חניה לרכב, לרבות כבישים ודרכי גישה נוספים.
- **מבואות משותפים וחדרי מדרגות משותפים.**
- **קומות עמודים מפולשות.**
- **מעברים ציבוריים (פסז'ים):** שרוחבם עולה על 1.50 מטרים, אם עומדים בתנאים שהוגדרו בסעיף 9 לתקנות. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להכיר בשימוש אחר בחלק ממבנה כשטח שירות בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף 10 לתקנות.

### 4. הנחות בדבר זכויות הבניה לשטחי שירות בתכניות ישנות

א. שומות שמועדן הקובע לפני 23/2/1992:

בשומות למגרשים או לנכסים שבהם קיימת יתרה של זכויות בניה בלתי מנוצלות שהמועד הקובע לגביהן הוא לפני תחילתו של תיקון 33 ושלגביהן לא נקבעו בתכנית זכויות הבניה לשטחי שירות, יניח השמאי כי תתאפשר תוספת שטחי שירות בנוסף לשטחים המצויינים בתוכנית, זאת בהתאם למקובל באותו סוג נכס (ראה טבלה בסעיף 6).

4 התנהלות זו יצרה כר להתנהלות מנהלית לקויה, ראה דו"ח משרד הפנים – יישום חוק התכנון והבניה לאור חידושים בתקנות ובהנחיות התכנון התשנ"ד 1994.  
5 ראה ציטוט מלא לנוסח התקנות בסעיף 2 לדברי ההסבר.

ב. שומות שמועדן הקובע לאחר 23/2/1992:

בשומות שהמועד הקובע בהן הוא לאחר 23/2/1992, ואשר בתכניות שחלות לגביהן לא נקבעו זכויות בניה לשטחי שירות יברר השמאי במחלקת המידע של הוועדה המקומית באם נתקבלה לגבי התכנית הרלוונטית החלטת מליאת הוועדה אשר מקנה שטחי שירות. אם לא ניתנה על ידי ועדת התכנון החלטה אשר מקנה זכויות לשטחי שירות, יניח השמאי כי יוקנו בהם שטחי שירות בהתאם למקובל באותו סוג נכס (ראה טבלה בסעיף 6) ויעזר במידת האפשר בתכניות דומות באותו מרחב התכנון שנקבעו בהם שטחי שירות.

**5. פרשנות מעשית לזכויות הבניה לשטחי שירות**

הגורמים הפעילים בשוק המקרקעין מבחינים בין התועלת אשר נצמחת מזכויות הבניה העיקריות המוקנות בתכנית לבין התועלת הנצמחת מזכויות הבניה לשטחי שירות. השווי שמייחס השוק לשטחי השירות משתנה בהתאם לסוג הנכס ולמאפייני הביקוש בסביבה. השמאי ייחס שווי לזכויות בניה לשטחי השירות<sup>6</sup> אם נהוג להכליל שטחים אלה כחלק משטח הנכס הבנוי כפי שנסחר בשוק ובהתאם לרמת התועלת שמייחס אליהם השוק כדלקמן:

א. ההתייחסות בנכסי מגורים

נתון השטח הבנוי הרלוונטי לעניין שווי נכסי המגורים הוא בדרך כלל **השטח הדירתי**<sup>7</sup>. לפיכך, בתחשיב זכויות הבניה יתווספו לשטחים העיקריים גם שטחי הממ"דים<sup>8</sup> (שמצויים בתוך הדירות) וכן יובאו בחשבון מחסנים דירתיים ושטחי חניה ככל שבנייתם כלכלית (ראה דוגמה בסעיף 5 לדברי ההסבר).

ב. ההתייחסות בנכסים עסקיים

בשימושים עסקיים (משרד, חנות, תא מלאכה וכדומה) שטחי השירות עשויים להימצא בחלקי מבנה שונים:

- כחלק בלתי נפרד מהיחידות הסחירות שבמבנה (מקלט בתוך תא תעשיה, מחסן בתוך חנות וכו')
  - כשטח קומתי משותף למספר יחידות (מדרגות, מעליות, מבואה קומתית, פיר לתשתיות וכו')
  - שטחים משותפים לכלל הבניין (לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר חשמל, מערכות טכניות וכו')
- במגרשים פנויים או בנכסים בנויים שבהם יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת, יובאו בחשבון שטחי השירות שניתן לבנותם בתוך היחידות שבבניין ובנוסף יובאו בחשבון שטחי שירות שמקובל לבנות מחוץ ליחידות ככל שהשוק נוהג להכלילם כחלק מהנכס הסחיר (כחלק מ"שטח ברוטו") ומשלם בגינם תמורה (בין אם במכר ובין אם בהשכרה).

6 לא קיימת זהות בין שטחי השירות לבין השטחים המשותפים בבניין לדוגמה: בתי השימוש הקומתיים בבנייני משרדים המהווים חלק מהגרעין נחשבים בדרך כלל כשטחים עיקריים. ואילו חלק מהמסדרונות המצויים בתוך שטחי המשרדים ומושכרים כחלק בלתי נפרד מהם עשויים בחלק מהוועדות להחשב כשטחי שירות (אם הם מוגדרים בבקשה להיתר כמעברי מילוט).  
7 החל מ- 23/5/2008 אף נאסר על יזמים להכליל בחוזה המכר של הדירה שטחי שירות משותפים כחלק משטח הדירה.

**6. שטחי השירות בשימושים השונים**

במינהל התכנון שבמשרד הפנים, נערך סקר ארצי מדגמי ערב אישור תיקון 33 לחוק התכנון והבניה, לשם בדיקת שיעור הניצול בפועל של שטחי השירות ביחס לשטחים העיקריים בסוגי מבנים שונים. ממצאי הסקר נועדו לשמש כטבלאות עזר למתכננים בוועדות התכנון בבואם להקנות זכויות נוספות לשטחי שירות בתכניות ישנות שבהן לא פורטו שטחי השירות. שטחי השירות שנמצאו בסקר מבטאים הן את הנכונות של ועדות התכנון להתיר בניה של שטחי שירות בכל שימוש והן את תמהיל שטחי השירות שבחרו היזמים בכל שימוש. להלן סוגי השימושים ושיעור שטח השירות הממוצע (על ותת קרקעי) ביחס לשטחים העיקריים<sup>9</sup> (בסוגריים נרשם הטווח שנצפה):

השימוש	מקלט	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות <sup>10</sup>	חניה <sup>10</sup>
בניה צמודת קרקע למגורים	ממ"ד	2% (0%-8%)	0%	2%	0%
מגורים רווי דירות עד 75 מ"ר	ממ"ד	2% (0%-8%)	4%	2%	16% עד מעל 30% במרתף
מגורים רווי דירות עד 120 מ"ר	ממ"ד	3% (0%-7%)	5%	1%	9% עד מעל 30% במרתף
מגורים רווי דירות מעל 120 מ"ר	ממ"ד	3% (0%-6%)	7%	2%	9% עד מעל 30% במרתף
מבנה תעשייה	2%	9% (0%-40%)	4% (0%-14%)	2% (0%-10%)	13% עד מעל 50% במרתף
משרדים ללא שטחים משותפים מרווחים	4%	1%	9% (2%-20%)	3% (0%-6%)	12% עד מעל 30% במרתף
משרדים בעלי שטחים משותפים מרווחים	7%	1%	20% (עד 35%)	9% (3%-16%)	43% עד מעל 50% במרתף
מסחר (ללא פסג' וללא מעברים בקניון)	9%	25% (4%-50%)	10% (3%-30%)	7% (1%-10%)	42% עד מעל 50% במרתף
בריאות	7%	4% (0%-10%)	26%	4% (1%-10%)	17% טווח רחב
חינוך	5%	2% (0%-9%)	9%	1% (0%-2%)	11% טווח רחב
תרבות	5%	5% (0%-20%)	7%	3% (0%-6%)	6% טווח רחב

בטבלה זו לא מופיעים חלקי מבנה פתוחים (שאינם סגורים בקירות) כגון קומת עמודים מפולשת, קולונדות, בליטות וכיוצא באלה.

**אייל יצחקי**

השמאי הממשלתי הראשי

8 עד לשנת 1992 לא הוקנו שטחי שירות לממ"דים. ביום 3/3/1992 נקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית שטח מרחב מוגן נטו (ללא קירות) שלא יפחת מ- 4 מ"ר לדירה בשטח של עד 100 מ"ר ו- 5 מ"ר לדירה בשטח של מעל 100 מ"ר, בשנת 1994 הוגדל השטח ברוטו כולל קירות ל- 9 מ"ר, ביום 15/7/2007 הוגדל שטח מרחב מוגן ל- 9 מ"ר ברוטו לפחות ולא פחות מ- 12 מ"ר כולל קירות. 9 בשונה משטחים עיקריים שאחוז הבניה בהם הוא היחס בין שטח הבניה לבין שטח המגרש, שטחי השירות נקובים בדרך כלל (אך לא תמיד) כשיעור בין שטחי השירות לשטח העיקרי בבניין. 10 שטחי שירות לחניה, למתקנים ומערכות טכניות משתנה מאד ממבנה למבנה בין היתר בשל השונות באפשרויות הסידור בחצר ובעצם בניית מרתף בבניין לסידור מקומות חניה ומתקנים טכניים.

## קווים מנחים פרק יז: דברי הסבר

### 1. הצורך התכנוני באבחנה בין שטחי עיקרי ושטח שירות

הצורך התכנוני באבחנה בין שטחי הבניה העיקריים לבין שטחי השירות נובע מהתמריץ הכלכלי הקיים לבעלי הזכויות בנכס להגדלת שטחים עיקריים על חשבון שטחי השירות. תמריץ ברור זה עלול לגרום להרעה ברמת הרווחה שבמבנה ולכשל תכנוני.

### 2. הגדרות בחוק למושגים הקשורים לשטחי השירות

הגדרת "שטח שירות" בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים 1992, 1995, 1997:

- (1) ביטחון וביטחנות: מקלט, וחלקים ומיתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בו בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות ובלבד שאינם מיועדים לשימוש למטרה עיקרית; ואולם במרחב מוגן דירתי יראו כשטח שירות בדירת מגורים רק את השטח המזערי הנדרש לפי התקנות בענין, וכן את השטח שמתחת לקירות של מרחב מוגן דירתי, אף אם הקיפו הקירות שטח העולה על השטח המזערי הנדרש לפי אותן תקנות;
  - (2) מערכות טכניות ומיתקני שירות: חדר למכונות או למיתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, אוורור, קירור, חשמל, שנאים, גנראטור, מעלית, מקום למכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת, חדר בקרה ומקום למתן שירותים כיוצא באלה;
  - (3) אחסנה: מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, חומר ארכיוני, חמרי גלם או מוצרים כיוצא באלה המשרתים את החלקים העיקריים שבאותו בנין;
  - (4) חניה: מקום חניה לרכב, לרבות כבשים ודרכי גישה נוספים;
  - (5) מבואות וחדרי מדרגות: מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים;
  - (6) קומות עמודים מפולשות ומקמרות: קומות עמודים מפולשות, לרבות מקמרת (ארקדה) וסטיו (קולונדה), ובלבד ששני האחרונים אינם משמשים למטרה עיקרית מהמטרות המנויות בתקנת משנה (ב) וקיימת גישה פתוחה אליהם לכל הציבור משטחים ציבוריים;
  - (7) מעברים ציבוריים (פסגים): מעברים ציבוריים שרוחבם עולה על 1.50 מטרים אם נתקיימו בהם כל אלה:
    - (א) הם נמצאים במקום הנועד, בתכנית או בהיתר, למרכז מסחרי או לפעילויות רב-תכליתיות אחרות;
    - (ב) כשלעצמם אינם מותרים לשימוש מסחרי כלשהו;
    - (ג) הם נועדים, בתכנית או בהיתר, לשימוש או למעבר של כלל הציבור;
    - (ד) הותנה, בתכנית או בהיתר, שתירשם בהם בפנקסי רישום מקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור;
    - (ה) עלה רוחב מעבר ציבורי שנתקיימו בו כל התנאים בפסקאות משנה (א) עד (ד), על 3 מטרים, ייחשב כל שטחו כשטח שירות;
- (1) אותו חלק של מעברים ציבוריים שרוחבו אינו עולה על 1.50 מטרים וכן מעברים ציבוריים שהתנאים בפסקאות (א) עד (ד) אינם מתקיימים בהם, אף אם עלה רוחבם על 1.50 מטרים, יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.
- (ה) בליטות ששטחן בא במניין השטח המותר לבניה לפי תקנה 4(ה), (ו) או (ז), דינן כדין שטחי שירות.
- (1) בנין שעיקר שימושו, לפי האמור בהיתר ובנספחיו, הוא למטרה ממטרות השירות המפורטות בתקנת משנה (ד) עד (4), רואים את אותם חלקי הבניין המשמשים לאותה מטרה - והם בלבד - כאילו נועדו לשמש מטרה עיקרית.

הגדרת "בנין עזר" בתקנות תקנות חישוב שטחים תנאיו ואגרות התש"ל – 1970 :

בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או גגו והמיועד לשמש כאחד מאלה: מוסך לרכב פרטי; חדר כביסה או ייבוש כבסים; חדר הסקה או החסנת מכונות קירור או איור; חדר חשמל או החסנת גנרטור או טרנספורמטור; מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה; מקלט או מגדל בטחון או מחסה לשעת חרום; חדר מכונות להפעלת מעלית אחת או יותר; פיר מעלית; בריכת מים סגורה; חדר להחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה, למעט בנין כאמור המהווה משטח בלבד ללא קירות בהיקפו וללא גג או תיקרה מעליו, או משטח המוקף קירות כולו או מקצתו וללא גג או תיקרה מעליו; ארובות איור ואינסטלציה סניטרית".

הגדרת "קומת עמודים מפולשת" בתקנות תקנות חישוב שטחים תנאיו ואגרות התש"ל – 1970 :

חלל מכוסה תקרה אשר –

- (1) נמצא בין שתי שורות עמודים, או יותר;
- (2) גבהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו קטן מ- 2.20 מ';
- (3) יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולבניני עזר;
- (4) יכול שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות זכוכית או פתוח מכל צדדיו;

הגדרת "קומת מסד" בתקנות תקנות חישוב שטחים תנאיו ואגרות התש"ל – 1970 :

חלל מכוסה תקרה אשר –

- (1) נמצא בין שתי שורות עמודים, או יותר;
  - (2) יכול שיהיה מוקף קירות כולו או מקצתו;
  - (3) גבהו מהרצפה, ובאין רצפה – מפני הקרקע שבו, ועד תחתית התקרה קטן מ- 2.20 מ';
- אם הרצפה או פני הקרקע או התקרה האמורים אינם אופקיים, יהיה גבהה של קומת המסד הממוצע האריתמטי של הגבהים הקיימים בה, המצוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, אשר נמצא בין שורות עמודים או מוקף קירות, כולו או מקצתו.

### 3. החישוב של שטחי הבניין

חישוב שטחי הבניין (עיקריים או שטחי שירות) יעשה בהיקפו של חתך אופקי בגובה 1.20 מ' מעל הרצפה. מדידת שטחים שאינם מקורים תיעשה בגובה רצפתם. שטחים שלא יובאו במניין שטחי המבנה :

- פתח ברצפה ששטחו עולה על 0.5 מ"ר.
- שטח בחלל הגג שגובהו נמוך מ- 1.8 מ'.
- בליטות בקיר חיצוני עד 0.5 מ'.
- מרפסות שאינן מקורות ששטחן עד 12 מ' או 10% משטח הדירה.
- מצללה.
- קומת מסד שגובהה עד 1.8 מ'.

### 4. דוגמה לחישוב שטחי שירות במגרש המיועד לבניה רוויה למגורים

נתון מגרש המיועד לבניית בניין מגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת. שטח המגרש דונם ובו מוקנות זכויות בניה של  $27.5 \times 4$  קומות = 110% בצפיפות של 12 יח"ד לדונם בהתאם לתכנית בת תוקף משנת 1991 שבה לא מפורטים שטחי השירות המותרים. בוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוחלט להקנות למגרשים בתחום התכנית 45% שטחי שירות על קרקעיים מהשטח העיקרי.

**ניתוח שטחים:**

שווי המגרש יוערך על בסיס שטחי הדירות (שיתורגם בדרך כלל למספר החדרים) שניתן לבנות בו.

שטח עיקרי בבניין	$1,100 \text{ מ}^2 = 110\% \times 1,000 \text{ מ}^2$
מעטפת מקסימלית של שטחי שירות	$495 \text{ מ}^2 = 110\% \times 1,000 \text{ מ}^2 \times 45\%$
מספר יחידות דיור	12
שטח ממ"דים המתווסף לשטח הדירתי	$144 \text{ מ}^2 = 12 \times 12 \text{ מ}^2$
שטח דירה בממוצע בבניין	$103.7 \text{ מ}^2 = \frac{144 \text{ מ}^2 + 1,100 \text{ מ}^2}{12}$

בנוסף יבחן השמאי את כלכליות הבניה של מחסנים וחניות ככל שמותרת בנייתם. שאר שטחי השירות המוקנים למגרש (בהנחה שבניית מחסנים והחניות אינה כלכלית), ששטחם 351 מ"ר (351 מ"ר = 144 מ"ר - 495 מ"ר) לא יובאו בחשבון במניין שטח הדירות מאחר והם אינם שטחים סחירים.

**5. דוגמה לחישוב שטחי שירות בנכס עסקי**

נתון מגרש המיועד לבניית בניין משרדים בן 6 קומות מעל לחזית מסחרית עפ"י תכנית משנת 2008. שטח המגרש דונם אחד ובו מוקנות זכויות בניה של 180% למשרדים בקומות ו- 20% מסחרי בקומת קרקע. שטחי שירות על קרקעיים 50% מהשטח העיקרי ובנוסף מרתפי חניה.

**ניתוח שטחים:**

שטח עיקרי למשרדים במגרש	$1,800 \text{ מ}^2 = 180\% \times 1,000 \text{ מ}^2$
שטח עיקרי למסחר במגרש	$200 \text{ מ}^2 = 20\% \times 1,000 \text{ מ}^2$
שטח שירות במגרש בשלמותו	$1,000 \text{ מ}^2 = 50\% \times (180\% + 20\%) \times 1,000 \text{ מ}^2$
בדרך כלל בבנייני משרדים, מועמס שטח השרות הקומתי כחלק משטח המשרדים (במקצת הבניינים מועמס גם שטחים בקומת הכניסה ולעיתים אף שטחים משותפים נוספים).	
יחס ברוטו-נטו מקובל קומתי למבני משרדים עד שבע קומות 17% (ראה פרק טז' לקווים המנחים).	
לפיכך, שטח השירות בקומות (המגולם בשטח הנכס הסחיר)	$306 \text{ מ}^2 = 17\% \times 1,800 \text{ מ}^2$
שטח קומות המשרדים כולל שטחי שירות קומתיים	$2,106 \text{ מ}^2 = 306 \text{ מ}^2 + 1,800 \text{ מ}^2$
בהנחה שבנוסף לשטח החנויות נטו, ניתן לשלב מחסן בעורף החנות ששטחו 25% (ראה טבלה בסעיף 6 לקווים מנחים אלה) יהיה שטחם של המחסנים	$50 \text{ מ}^2 = 25\% \times 200 \text{ מ}^2$
לפיכך השטח הסחיר בבניין:	2,106 מ"ר משרדים
	200 מ"ר חנויות
	50 מ"ר מחסנים לחנויות

בנוסף יבחן השמאי את כלכליות הבניה של מרתפי החניה (או את ההפסד בגין בנייתם לנוכח תקן החניה). שאר שטחי השירות שמוקנים בתב"ע בשטח של 644 מ"ר (= 50 מ"ר - 306 מ"ר - 1,000 מ"ר), אינם סחירים.

יוני 2010

## קווים מנחים

### פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"

#### 1. כללי

- גישת העלות היא שיטה לשומת שווי זכויות במקרקעין שמבוססת על ניתוח מרכיבי עלות ההקמה של הנכס בניכוי פחת שנצבר בו. מרכיבי העלות הם: קרקע, עלות בניה ויזמות. הגישה משמשת הן לשומת נכסים בנויים והן לשומת קרקע על ידי ניכוי רווח יזמי ועלות בניה מהשווי הצפוי כבנוי ("חילוץ היתרה לקרקע").
- לגישת העלות חסרונות שעלולים לגרום, במקרים מסוימים, לתוצאת שומה שגויה כדלקמן:
- כאשר הנכס הנשום מצוי ב"השבחת יתר". בנכס כזה, עלות הקמת המחוברים גבוהה מתרומתם.<sup>1</sup>
  - כאשר בנכס הנשום נצבר פחת פיזי משמעותי. הערכת הפחת הפיזי שנצבר קשה לביצוע ומצויה בטווח לגיטימי רחב, לפיכך, גישת העלות אינה מומלצת בשומה למבנה ישן.
  - כאשר בנכס הנשום נצבר פחת תכנוני. בנכס כזה, עלות הקמת המחוברים גבוהה מתרומתם.
  - כאשר מתקבלת יתרה קטנה לקרקע ביחס לשווי הבנוי בעת חילוץ היתרה לקרקע מהשווי כבנוי. במקרה כזה, שינוי קטן בעלויות ההקמה יגרור שינוי גדול ביתרה לקרקע.<sup>2</sup>
- מסיבות אלה, גישת העלויות נחשבת לבעלת תוקף בינוני או נמוך ברוב סוגי הנכסים והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים שדרושים ליישום גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות העדיפות עליה (ראה תקן שמאי מספר 2.0).
- למרות חסרונותיה, השימוש בגישת העלות הכרחי בנסיבות מסוימות מאחר והיא מְדַמָּה חשיבת שוק של הרוכש הסביר (הן של נכס בנוי כאשר האלטרנטיבה לרכישתו היא הקמת נכס חלופי חדש והן של קרקע כאשר יָזם שוקל כדאיות רכישתה תוך בחינת הרווח היזמי שהוא צופה לאחר בנייתו ומכירתו).
- קווים מנחים אלה יעסקו בכללים ליישום גישת העלות, ובבחירת "הרווח היזמי" המתוכנן.

<sup>1</sup> גם במקרים שבהם השבחת חסר, יכול להיווצר מצב שבו תרומת המחוברים נמוכה מעלות הקמתם, אם השלמת ההשקעה דורשת עלויות התאמה למבנה הקיים.

<sup>2</sup> שימוש בגישת העלות (לחילוץ היתרה לקרקע) נחשב לבעל תוקף נמוך כאשר היתרה לקרקע נמוכה מ- 20% מהשווי הבנוי. ראה תקן שמאי מספר 2.0.

**2. שלושת מרכיבי העלות והסעיפים שנכללים בהם**

סעיפי עלויות ההקמה משוייכים לשלושה מרכיבי עלות ראשיים: קרקע, עלות בניה ורווח יזמי. קיימת כיום אי-אחידות באשר לשיוך של חלק מסעיפי העלויות. חלק מהשמאים נוהגים להכליל את סעיפי עלויות הבניה העקיפה (כגון מימון, הנהלה וכלליות, שיווק ופרסום) כחלק ממרכיב עלות הבניה<sup>3</sup> וחלק נוהגים לכנות אותם ואת הרווח היזמי יחד בשם "מרכיב היזמות"<sup>4</sup>. אי אחידות זו, על אף שאינה אמורה לשנות את תוצאת השומה, מקשה על הבנת התחשיבים בשומות מקרקעין ומקשה על השמאי שדן בהליכי הכרעה בסכסוכים שומתיים. החלוקה של סעיפי העלות שמומלצת בקווים מנחים אלה היא להבדלת הרווח היזמי והכללת העלויות העקיפות כחלק מעלות הבניה. שיוך זה רווח בקרב יזמים ושמאים העוסקים בליווי פיננסי כדלקמן:

קבוצה	סעיף העלות	הערות
קרקע	קרקע בלתי מפותחת	
	הוצאות פיתוח סביבתי	היטלי פיתוח להקמת התשתית העירונית שמחוץ לשטחי המגרשים הסחירים, כגון דרכים, צנרת מים צנרת ביוב, פיתוח של המגרשים הציבוריים וכיוצא באלה.
עלות בניה	עלות בניה ישירה (שלד וגמר)	עלות הבניה הישירה מוערכת במחירוניה השונים, וכן בתוצאות מכרזי בניה של קבלני מפתח.
	הוצאות תכנון וייעוץ	שכר טרחת אדריכל, מהנדס ויועצים אחרים הקשורים בתכנון המבנה, הוצאת היתר בניה, צילומים וכיוצא באלה.
	אגרות בניה והיטלי פיתוח עירוניים	משולם בעת הוצאת היתר בניה. היטלי הפיתוח ישלימו את הוצאות הפיתוח הסביבתי.
	בלתי נצפה מראש (רלוונטי רק בתחשיב מתוכנן)	סעיף זה מבטא את הציפייה לחריגה בחלק מסעיפי העלות הנובעת מקושי שלא ניתן היה לצפותו מראש.
	חיבור חשמל	אגרה חד פעמית המשולמת לחברת החשמל בגין חיבור היחידות הבנויות לרשת החשמל.
	הוצאות הנהלה וכלליות	הוצאות ניהול של היזם (תקורה), הוצאות משפטיות (עם קבלני המשנה והרוכשים) ופיקוח <sup>5</sup> .
	הוצאות שיווק ופרסום	אחזקת דירה או יחידה לדוגמה, שכר עבודת אנשי מכירות, הוצאות תווך, עלויות פרסום, וכיוצא באלה. סעיף זה משתנה מאד בהתאם להחלטת היזם.
	מימון ועלויות בנק	הוצאות המימון הן נגזרת של הריבית הנהוגה בשוק, משך הבניה ושל שיעור ההשקעה בקרקע. ראה הרחבה בהמשך. ערבויות מכר, עלויות הליווי הבנקאי.
רווח ליזם	רווח ליזם	פרמיה בגין סיכון שבו נושא היזם.

**3. הערכת עלות הבניה העקיפה**

"עלות הבניה הישירה" הנורמטיבית לרמות בניה מקובלות מצויה במחירוני הבניה השונים, וכן ניתן להעריכה תוך השוואה לחוזי בניה ולתוצאות מכרזי בניה של קבלני המפתח. אולם, עלויות הבניה העקיפות בדרך כלל<sup>6</sup> אינן נתונות במחירוניה מאחר שחלקן נקבעות על פי החלטת היזם, ואין קשר בינן לבין איכות הבניה.

<sup>3</sup> בעיקר שמאים אשר עורכים "דו"ח אפס" שהוא שומה שנערכת עבור ספק אשראי במסגרת ליווי מיזם בניה.  
<sup>4</sup> שמאים אלה רואים בעלויות העקיפות ככאלה שמשלטות על ידי היזם בהתאם לתפיסתו הניהולית ולא קשורה כמעט לאיכות הבניה.  
<sup>5</sup> בעיקר שמאים אשר עורכים "דו"ח אפס" שהוא שומה שנערכת עבור ספק אשראי במסגרת ליווי מיזם בניה.  
<sup>6</sup> המפקח עשוי להיות עובד החברה היזמית או לחלופין ספק שרותים לכן העסקתו עשויה בחלק מהתחשיבים להיכלל בסעיף הוצאות תכנון וייעוץ.

לפיכך, על השמאי להעריך את הוצאות הבניה העקיפה ולהעמיסן על סעיף עלות הבניה הישירה. להלן סעיפי עלויות הבניה העקיפות וגובהן השכיח למועד כתיבת מסמך זה (יוני 2010):

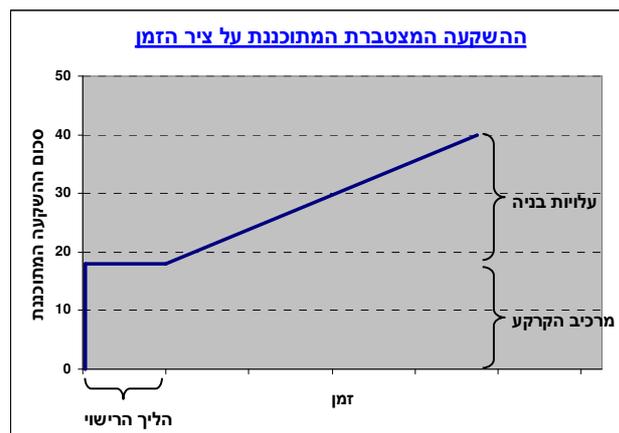
שיעור מעלות הבניה הישירה	סעיף עלות בניה עקיפה
3%-6%	הוצאות תכנון
פחות מאחוז	אגרות בניה
3%-5%	בלתי נצפה מראש (רלוונטי רק בתחשיב מתוכנן)
זניח <sup>7</sup>	חיבור חשמל
5%	הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)
1%-3.5%	הוצאות שיווק ופרסום
5%-8% ראה הרחבה בהמשך	מימון
18%-28%	סה"כ העמסה שכיחה לבניין שבנייתו אורכת כשנתיים

#### 4. הערכת הוצאות המימון כחלק מעלות הבניה העקיפה

סעיף הוצאות המימון הוא המשמעותי מבין סעיפי העלות העקיפה והוא משתנה כנגזרת של גובה הריבית הנהוגה בשוק במועד הקובע, משך הבניה והיקף ההשקעה בקרקע. היזם נושא בהוצאות המימון על ההשקעה הכספית במיזם הממומנת באמצעות הלוואה<sup>8</sup> למשך תקופת הבניה<sup>9</sup>.

מבחינה כלכלית, נושא היזם גם בהפסד התשואה האלטרנטיבית שהיה יכול לקבל אילו היה משקיע את אותו החלק מהונו העצמי באפיק פיננסי סולידי. אולם מאחר והתחשיבים שעורכים יזמים ושמאים הם תזרימיים ומבוססים על הוצאות מימון בפועל, לא יכלל ההפסד האלטרנטיבי כחלק מהוצאות המימון אלא ברווח היזמי<sup>10</sup>.

לפיכך, הוצאות המימון יהיו מכפלה של הריבית המשוקללת<sup>11</sup> בסכום ההשקעה למשך תקופת ההקמה. סכום ההשקעה המתוכננת המצטבר במיזם הולך ועולה לאורך תקופת ההקמה וניתן לבטא את ההשקעה המצטברת בתרשים הסכמטי הבא:



<sup>7</sup> כיום כ- 4,000 ש"ח או כ- 80 ש"ח למ"ר בבניינים עסקיים או אחרים.  
<sup>8</sup> כיום נוהגים בנקים לדרוש שיעור מימון בהון עצמי של 30% לפחות וזהו יחס המינוף הנפוץ בענף.  
<sup>9</sup> אמנם עלויות המימון בפועל עשויות להסתיים עוד במהלך הבניה אם הנכס נמכר טרם השלמתו, אולם במקרה כזה מחיר הנכס מגלם את הדחייה שנושא בה הרוכש ממועד התשלום ועד למסירת הנכס כבנוי. כך למעשה בא לידי ביטוי חלק מרכיב המימון בהפרש שבין מחיר המכירה למחיר שהיה מתקבל אילו בניית הנכס נסתיימה במועד התשלום.  
<sup>10</sup> מבחינה כלכלית מהותית, ראוי לחשב הפסד אלטרנטיבי זה כחלק מהוצאות המימון שנושא בהן היזם.  
<sup>11</sup> הריבית תחושב לפי הממוצע המשוקלל של מקורות האשראי השונים ובכללם הריבית האלטרנטיבית על ההון העצמי המושקע.

$$\text{הוצאות המימון במקורב}^{12}: L \times ((1+r)^n - 1) \times \left(\frac{\text{בניה}}{2} + \text{קרקע}\right)$$

$r$  – ריבית ריאלית שנתית המשוקללת  
 $n$  – משך ההקמה הצפוי בשנים  
 $L$  – שיעור המינוף הבנקאי

שער הריבית למימון מיזמי נדל"ן נקבע על ידי המחלקות המתמחות בנדל"ן בבנקים והוא נע בטווח שכיח שבין "פריים" לבין "פריים+2%" בהתאם לאיתנותו הפיננסית של היזם ולבטחוונת שסיפק. במידה ויבחר השמאי לכמת את הוצאות המימון הצפויות למיזם, יעשה שימוש בריבית דיביטורית ריאלית בתקופת הבניה (ראה דוגמה בסעיף 3 לדברי ההסבר).

## 5. בחירת הרווח היזמי

"הרווח היזמי"<sup>13</sup> הוא ההפרש (באחוזים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה. והוא מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגע כפיו האישי. הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסה ממכירת המיזם, שינויים בתשומות הבניה ובקצב השיווק. בתקופות שבהן צופה היזם עליה במחירי המקרקעין, תהווה העליה הצפויה חלק מהרווח הנדרש ובכך יוקטן שיעור הרווח ליזם בתחשיב. גם במיזם שהקמתו אינה מנוהלת על ידי גורם עסקי (כגון הקמת בית מגורים לשימוש עצמי או הקמת מבנה ציבור על ידי מלכ"ר) נושא מנהל המיזם בהשקעת זמן עצמית ובחלק מהסיכונים שנושא בהם יזם. עלות הזמן המושקע והסיכונים יכומתו לאותו רווח כפי שהיה דורש יזם. הרווח היזמי עשוי להיות ערך מתוכנן בתחשיבי העלויות הצפויות של יזם בטרם הקמת מיזם, או לחלופין, ערך תוצאתי שמתקבל בדיעבד לאחר ניכוי סך עלויות ההקמה בפועל וניכוי מרכיב הקרקע מהתמורה שהתקבלה בפועל ממכירת הנכס. ההפרש בין "הרווח היזמי המתוכנן" לבין "הרווח היזמי בפועל" נובע מפערים בין התחזית המוקדמת לבין המימוש בפועל, במחיר המכירה של הנכס הבנוי, בתשומות הבניה ובקצב השיווק. לנוכח רמת הרגישות הגבוהה של תוצאת השומה לשינויים ברווח היזמי<sup>14</sup>, קיימת חשיבות כי הוא יבחר באופן שיטתי. קביעת הרווח היזמי תיעשה על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק לגבי אותו סוג נכס, תוך ביצוע התאמות עפ"י העקרונות בקווים מנחים אלה. קביעת הרווח היזמי בנכסים מיוחדים תיעשה באמצעות השוואה לסוג הנכס הדומה ביותר תוך ביצוע התאמות.

<sup>12</sup> הנוסחה מקורבת מאחר ועלויות הבניה אינן לינאריות על פני תקופת הבניה ומאחר ותחשיב ריבית דריבית אינו לינארי.

<sup>13</sup> מכונה בקיצור גם "יזמות".

<sup>14</sup> לשם המחשה: שינוי במרכיב היזמות בחמישה אחוזים, מ-15% ל-20% כאשר עלות הבניה מהווה 60% משווי הנכס יביא לשינוי של כ-17% ברכיב הקרקע. רמת הרגישות הולכת וגדלה ככל שמרכיב הקרקע מתוך סך שווי הנכס קטן.

שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה בהתאם לרמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, לרמת הסיכון הכללי בענף הנדל"ן ולמשתנים כלכליים נוספים. להלן שיעורי הרווח ליזם כיום (יוני 2010) מתוך סך ההשקעה על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים:

- לבניה עצמית צמודת קרקע (מגלם בעיקר "ביטול זמן" אישי ומרכיב סיכון נמוך) <sup>15</sup> 4% - 8%
- לבניה רוויה למגורים <sup>16</sup> 15% - 18%
- לבניה למשרדים, תעשייה או מלאכה, לחנויות בחזית מסחרית קיימת 15% - 20%
- מרכז מסחרי או קניון חדש 20% - 30%

להלן ריכוז הגורמים המשפיעים על הרווח היזמי:

הגורם	השפעה על סעיף הרווח היזמי
הגודל ומשך הקמת המיזם	ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך יגדל משך החשיפה לסיכונים השוק.
אופי הסביבה ורמת פריפריאליות	בסביבה ותיקה ויציבה יהיה מרכיב הסיכון של השתנות בשווי הנכס הבנוי נמוך יותר ביחס לסביבה חדשה או שמצויה בשלבי שינוי. בנכס הממוקם במיקום מרכזי תהיה רמת הסיכון נמוכה יותר לקשיי שיווק
סוג נכס	רמת הביקוש למגורים תהיה בדרך כלל יציבה יותר לאורך זמן (בתקופות שיא או שפל). ואילו רמת הביקוש לשימושים עיסקיים תהיה תנודתית יותר.
מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים	בתקופת אי יציבות כלכלית חלה עלייה ברווח היזמי המבוקש.
מורכבות משפטית	ככל שהזכויות בנכס מורכבות יותר, כך נדרש רווח יזמי גבוה יותר.

#### 6. הרווח היזמי במיזם המצוי בשלבי הקמה ובהרחבת מיזם

באופן תיאורטי הרווח היזמי הולך ונצבר גם הוא לאורך תקופת הקמת המיזם וניתן לייחס לכל שלב בהקמת המיזם חלק מתאם ברווח היזמי עד להשלמת הבניה ולהצטברות הרווח היזמי המלא. יחד עם זאת, במכירת מיזם טרם השלמתו, יכיר בדרך כלל היזם הרוכש, בחלק מהעלות שהושקעה בפועל, וזאת לנוכח הסיכונים הכרוכים בשינוי הניהול, שינוי בצוות העובדים, ומהעובדה שחלק מהקמת המיזם נעשה על ידי יזם אחר. אותו רוכש סביר של הנכס יכמת את הרווח היזמי הנדרש על ידו בהתאם לפרק הזמן הצפוי עד להשלמת הפרויקט והסיכונים היחודיים שבניהול פרויקט שבנייתו עד כה נוהלה על ידי אחר.

במיזם שמהווה הרחבה, שינוי שימוש או שינוי אחר במיזם קיים, הרווח היזמי המתוכנן יחושב לפי היקף ההשקעה בפועל בלבד, ולא על בסיס שווי המבנה הקיים, וזאת בהתחשב ברמת הסיכון של המיזם.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

<sup>15</sup> במקרים מסויימים ניתן לקבוע שיעור נמוך מהטווח מאחר שקונה מרצון של בית מגורים צמוד קרקע עשוי לכמת בחסר את תרומת רכיב הבניה והיזמות שלא נעשתה על פי טעמו האישי.  
<sup>16</sup> בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר.

## קווים מנחים פרק יח' - דברי הסבר ודוגמאות

### 1. הרווח היזמי בעבר ובהווה

בעבר, בדרך כלל היה הקבלן המבצע גם היזם, כך שההבחנה בין רווח קבלני אותו דורש הקבלן על ביצוע מלאכתו הקבלנית לבין הרווח בגין המלאכות היזמיות, הטשטשה. כיום בדרך כלל מועסקים קבלני הביצוע על ידי יזמים. שינוי זה חידד את ההבחנה בין מרכיבי ההוצאה והרווח של היזם לבין אלו של הקבלן המבצע. לאחרונה הולך ונפוץ מודל עיסקי של התארגנות של קבוצות רכישה. במודל זה, בחלק מהסיכונים נושאים הרוכשים. בכך נוצרת אי אחידות ברווח היזמי לגבי אותם סוגי הנכסים ובאותם האזורים שבהם פועלות קבוצות רכישה.

### 2. תנאי הריבית ליזם נדל"ן

תנאי הריבית השכיחים ליזם כיום הם בטווח שבין "פריים" לבין "פריים+2%" בהתאם לאיתנות הפיננסית של היזם ולאיכות הבטחונות שסיפק. אולם קיים קושי להתבסס בתחשיב השומה על ריבית הפריים מהסיבות הבאות:

- פריים היא ריבית נומינלית בעוד תחשיב השומה – ריאלי.
- פריים נתון לשינויים בתדירות גבוהה בהתאמה לריבית בנק ישראל.
- בפריים לא גלומות ציפיות לשינויי ריבית כפי שקיימות במסלולי ריבית אחרים.

לפיכך, שער הריבית אשר ישמש לחישוב סעיף המימון יהיה הריבית הדיביטורית הריאלית. לצורך כך יכולה לשמש הריבית הממוצעת במשכנתאות כפי שמתפרסמת<sup>17</sup> מדי חודש על ידי בנק ישראל כריבית דיביטורית ללווה בטוח. ללווה ממוצע ראוי להוסיף על הנ"ל 1%. להלן דוגמה לפרסום לגבי החודשים האחרונים:

הלוואות משכנתא שבוצעו עד	הריבית הריאלית השנתית לתקופה של עד 5 שנים
31/10/2009	2.28
30/09/2009	2.47
31/08/2009	2.58
31/07/2009	2.73
30/06/2009	2.82
31/05/2009	2.85
30/04/2009	3.08
31/03/2009	3.33
28/02/2009	3.81
31/01/2009	4.05

<sup>17</sup> באתר - <http://www.bankisrael.gov.il/deptdata/pikuah/ribit/mortgageh.htm>

מאי 2010

## קווים מנחים

### פרק יט': שומת פיצויים בגין שימוש ציבורי בשכבות העמוקות של תת הקרקע

#### 1. כללי

כתוצאה מהתפתחויות טכנולוגיות (בעיקר בתחום הנדסת הכריה, התחבורה, התקשורת ותשתית החשמל), בשנים האחרונות, והן בשל המחסור בעתודות קרקע באזורים המאוכלסים, הולכים וגדלים הצורך והיכולת בעשיית שימוש ציבורי בעומק הקרקע, בדרך כלל למנהרות למעבר כלי רכב ולמנהרות להנחת תשתיות תקשורת וחשמל. שימוש זה נעשה תוך ניתוק מוחלט מן היעוד והשימוש המתוכננים על פני הקרקע. חפירת המנהרה ותחזוקתה נעשות באמצעות פתחי המנהרה המצויים במקרקעין אחרים, ובין המנהרה לבין השימוש הפרטי על פני הקרקע חוצצת שכבת קרקע עבה.

מאחר ועל פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, עשיית שימוש ציבורי בתת הקרקע מבוצעת בדרך כלל<sup>1</sup> באמצעות הליך הפקעה של שכבת הקרקע המסויימת הדרושה לצורך השימוש הציבורי.

לצורך בחינת גובה הפיצויים בגין ירידת ערך עקב אישור תכנית ובגין הפקעת שכבות תת הקרקע נדרשת שומת מקרקעין.

בקווים מנחים אלה נקבעים עקרונות השומה לעניין שומת פיצויים בגין שימוש ציבורי בשכבות תת הקרקע. הקווים המנחים אינם חלים במקרים שבהם השימוש הציבורי גולש באופן זמני או מתמשך אל החלק העילי של הקרקע לצורך עבודות הקמה<sup>2</sup> או לצורך תחזוקת המנהרה, או במקרים שבהם השימוש הציבורי התת קרקעי מטיל מגבלות יעוד או שימוש<sup>3</sup> על החלק העילי של הקרקע (כגון מגבלות של שינוי ייעוד, מגבלות בניה לגובה, מגבלות בשימושים שהותרו בתכנית וכיו"ב).

על פי החוק, הפיצויים בגין שימוש ציבורי בתת הקרקע עשויים להיות משני סוגים: פיצויים בגין ירידת ערך עקב אישור תכנית, לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ופיצויים בגין ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

<sup>1</sup> הסדרת השימוש יכולה להיעשות גם באמצעות תשלום דמי שימוש תקופתיים חוזיים. אולם לשיטה זו חסרונות משמעותיים וחיכוך כלכלי מתמשך. ונקבעה כבלתי מתאימה לגבי חלק מהשימושים ראה ע"א 119/01 פרץ אקונס נ' מדינת ישראל.

<sup>2</sup> שיטת הקמה זו מכונה "חפירה וכיסוי" (Cover & Cut).

<sup>3</sup> מגבלות כאלה מוטלות בדרך כלל כאשר השימוש הציבורי נעשה בשכבות תת הקרקע הרדודות שעומקן מטרים אחדים.

הפרדה כמותית בין הפחתת השווי עקב יעוד תת הקרקע לשימוש ציבורי לבין ההפחתה בשווי בגין הפקעתה של תת הקרקע קשה לביצוע בכלים השמאיים המקובלים. יחד עם זאת, הדעת נותנת כי בדרך כלל עיקר ההפחתה ייחס לפגיעה התכנונית. קווים מנחים אלה עוסקים בקביעת מלוא ההפחתה בגין שני הרכיבים שפורטו בלי הבחנה ביניהם.

## 2. העקרונות לשומת הפחתת השווי של חלקה בגין השימוש הציבורי בשכבות העמוקות של תת הקרקע

שלושת גישות השומה המסורתיות אינן מתאימות לחישוב ההפחתה בשווי הקרקע כאמור מאחר ולא מתקיים שוק של זכויות בתת הקרקע. גם חישוב ההפחתה בשווי על פי התרומה הכלכלית של הנכס המופקע לשימוש הציבורי אינו ישים<sup>4</sup> ונוגד את עקרונות הצדק החלוקתי שכן "המרחב התת קרקעי משקף את ה- terra nullius של עידן הקידמה"<sup>5</sup>. לפיכך, השיטה המתאימה לשומת הפחתת השווי היא הערכת הפגיעה שנגרמת לבעלי הזכויות במקרקעין כתוצאה מיעודה של תת הקרקע לשימוש ציבורי והפקעתה, בדרך של השוואה בין "שווי לפני" לבין "שווי אחרי".

שימוש ציבורי בשכבה מסויימת בתת הקרקע עלול לגרום להפחתה בשווייה של החלקה משתי סיבות:

א. פגיעה באפשרות הניצול בשכבת הקרקע המופקעת (רק אם קיימת בה "אפשרות ניצול מעשית").

לצורך כימות מרכיב זה, יש להבחין בין שכבת הקרקע שבה קיימת "אפשרות ניצול מעשית" על ידי הנפקע (חפירת מרתפים, יסודות וכו') לבין השכבות העמוקות יותר שבהן אין אפשרות מעשית לניצול בטווח הזמן הנראה לעין.

הגבול שבין שכבות הקרקע שבהן קיימת אפשרות ניצול מעשית לבין שכבת הקרקע שבה אין אפשרות ניצול מעשית ייקבע בהתאם למאפייני הבינוי בסביבה, לרמת הביקוש לנכסים בסביבה, לסוג הנכס, ולצפיות הסבירות לשימושים העתידיים.

כיום, באזורים המבוקשים ביותר בערים הגדולות שבהן קיים פוטנציאל לבינוי של רבי קומות, בדרך כלל לא נעשה שימוש שאינו שימוש ציבורי<sup>6</sup> בשכבות קרקע שעומקן עולה על 25 מ'.

באזורים מבוקשים פחות, יהיה ראוי לקבוע עומק קטן יותר אך נראה כי ראוי לקבוע גם באזורים אלה או באזורים שהבניה האופיינית בהם דלילה עומק מינימאלי של שתי קומות מרתף כעומק שבו קיימת אפשרות מעשית לניצול, שעומקן כ- 6 מ'.

כימות כספי של הפחתת השווי בגין יעודן של שכבות קרקע לשימושים ציבוריים והפקעתן ייעשה באמצעות תחשיב אקוולנטים שבו ישוקללו מרכיבי התועלת השונים מהנכס וייוחד חלק משווי המלא של הנכס ("שווי לפני") לשכבה התת קרקעית שיועדה לשימוש הציבורי ולשכבות שמתחת לה<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> הערכת התרומה הכלכלית של השימוש בתת הקרקע כרוכה בהנחות עבודה רבות, ובדרך כלל ייחס לה רוב או כל הערך של אותו השימוש שכן אם לא יתאפשר המעבר ולו בחלקה אחת, לא ניתן יהיה להקים את אותו הפרויקט.

<sup>5</sup> ראה דברי הנשיא א. ברק בע"א 119/01 פרץ אקונס נ' מדינת ישראל.

<sup>6</sup> למרתפים או לביסוס.

<sup>7</sup> הפקעה של שכבת קרקע מסויימת תשלול בדרך כלל את האפשרות לניצול שכבות עמוקות יותר על ידי הבעלים בתחום "השרוול" שהופקע.

ב. פגיעה בשכבת הקרקע העליונה

חלק מהשימושים התת קרקעיים עלולים ליצור מטרדים בשכבת הקרקע העליונה כגון רעש, רטט (ויברציה) וכיו"ב. פגיעה פיזית קשה יותר כגון שקיעת קרקע, מגבלות פיזיות על בניה לגובה וכיוצא באלה בדרך כלל לא צפויות במנהרות שעומקן מפני הקרקע עולה על 8 מ'. כימות של רכיב זה ייעשה באופן פרטני, כל מקרה לגופו, תוך התבססות על חוות דעת הנדסית מתאימה שתקבע את ההשפעה של השימוש בשכבת הקרקע המופקעת על שכבות הקרקע העליונות. **רמת ההשפעה של כל אחד משני הסעיפים א' ו-ב' הולכת ופוחתת ככל ששכבת השימוש הציבורי עמוקה יותר ביחס לפני הקרקע.**

### 3. שיעורים מזעריים להפחתת שווי בגין השימוש הציבורי בשכבות העמוקות של תת הקרקע

הפחתת שווי החלקה בגין השימוש הציבורי בשכבות העמוקות של תת הקרקע והפקעתן יחושבו כסכום של שני גורמי הפגיעה שפורטו לעיל אך בכל מקרה לא תפחת הפגיעה מהשיעור המינימאלי שקבוע בסעיף זה.

שיעור הפחתה מינימלי זה ייקבע גם בנכסים שבהם אין כל פגיעה פיזית או תכנונית ואף במקרים שבהם השימוש התת קרקעי אינו מורגש כלל.

שיעור ההפחתה מבטא את ההנחה שבעלים של נכס יהיה מוכן לשלם סכום כלשהו (ואולי בתנאים מסויימים אף סכום נמוך מאד) לביטול השימוש הציבורי התת קרקעי וההפקעה. מדידתו של שיעור ההפחתה המזערי המפורט לעיל קשה ליישום בישראל, לנוכח מגבלת נגישות למידע שוק ומיעוט נכסי השוואה<sup>8</sup>.

לפיכך, הערכת הפגיעה תיעשה באמצעות ההערכה השמאית הרווחת ("שיטת דלפי") תוך שימוש ב"חוק ריבוע המרחק"<sup>9</sup> שהיא שיטה מקובלת להערכת רמת ההשפעה של גורם במרחב ביחס למרחק ממנו וכן באמצעות השוואה של מעל 220 מחירי עסקאות מהשנים 1994-2009 של דירות המצויות בתחום רצועת השימוש וההפקעה של תת הקרקע שנדרשה לצורך הקמת מנהרות הכרמל (ראה הרחבה בסעיף 4 לדברי ההסבר).

$$Fx = Fy \times \frac{y^2}{x^2} \quad \text{: להלן נוסחאת חוק ריבוע המרחק (ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר)}$$

$x, y$  – מרחק בין הנכס לבין השימוש התת קרקעי  
 $Fx$  – רמת ההשפעה במרחק  $x$   
 $Fy$  – רמת ההשפעה במרחק  $y$

<sup>8</sup> בשנת 2005 נותחו מאות עסקאות למציאת השפעת מנהרת Beacon Hill Tunnel שבסיאטל שעומקה כ- 100 רגל (כ- 30 מ') ונמצא שקשה להצביע על ירידת ערך בגין המנהרה. למרות זאת נפסקו לנכסים אלה פיצויי על ידי בית המשפט בגובה 1% - 2% משווים.  
<sup>9</sup> הכלל האוניברסלי שלפיו רמת ההשפעה של גורם במרחב נחלשת לפי ריבוע המרחק ממנו.

להלן טבלה המרכזת את הדעה השמאית הרווחת באשר לשיעור הפחתת השווי המזערית הראוי ובהתחשב בחוק ריבוע המרחק וברמת הפרטיות האופיינית בנכס:

עומק המנהרה במטרים בין פני הקרקע הטבעית לבין תקרת המנהרה/חלקו העליון של השימוש	ירידת ערך בנכסי מגורים בבניה צמודת קרקע	ירידת ערך בנכסי מגורים בבניה רוויה	ירידת ערך בנכסים עסקיים (משרדים, מסחר, תעשייה וכו') (שצ"פ, דרכים וכו')	ירידת ערך בנכסים ציבוריים (שב"צ, שצ"פ, דרכים וכו')
עד 16 מ' <sup>10</sup>	5.0%	3.0%	1.5%	0%
25 מ'	2.0%	1.2%	0.6%	0%
35 מ'	1.0% <sup>11</sup>	0.6%	0.3%	0%
50 מ'	0.5%	0.3%	0.15%	0%
100 מ'	0.15%	0.1%	0%	0%

באורים לטבלה:

- הערכים בטבלה מתייחסים לשימוש תת קרקעי שחוצה את החלקה. במקרים שבהם השימוש חודר רק בשוליו לחלקה תהיה הפחתה נמוכה יותר.
- אפשר לקבוע שיעור הפחתה גבוה או נמוך מהמופיע בטבלה בהתאם לרוחב המנהרה ולרמת השימוש בה.
- הטבלה מתייחסת לתכנון והפקעה של זכויות הבעלות בנכס. שומת ההפחתה ביחס לזכות אחרת במקרקעין תיעשה תוך התייחסות פרטנית למהות הזכות ולרמת הפגיעה בזכות זו שבה מחזיק הנפקע (בדרך כלל זכויות פחותות מזכות הבעלות אינן כוללות את הזכות לשימוש בתת הקרקע).
- מסיבות תכנוניות ואחרות ייעשה השימוש בשרוול קרקע רחב יותר המתפשט מטרים אחדים מחוץ לנפח המנהרה. ואולם בשומה יש להתייחס למרחק בין הנכס לדופן המנהרה (ולא לשולי נפח ההפקעה) לנוכח חשיבת השוק הסבירה שלפיה קונה מרצון יתחשב במרחק של המנהרה עצמה מהנכס שבדעתו לרכוש ולא לשרוול ההפקעה.

#### 4. השבחה כתוצאה מההפקעה

ככלל, הקמה של תשתיות מביאה לעליה בשווי נכסי המקרקעין שאותם הן משרתות. בדרך כלל מצוי גם הנכס שבו בוצעה הפקעה בסביבה המושבחת. על פי החוק יש לקזז משומת ההפחתה השבחה זו<sup>12</sup>. יחד עם זאת במקרים רבים רמת התרומה של התשתית לשווי נכסים בסביבה קשה להערכה וכרוכה בהנחות עבודה רבות. לפיכך, ככלל בעת חישוב שיעור ההפחתה בשווי הנכס במקרים נשוא הנחיה זו לא תלקח בחשבון ההשבחה הכללית הנובעת מהתשתיות שנוצרות כתוצאה מההפקעה אלא במקרים בהם התשתית יוצרת השבחה מובהקת בנכס שממנו הופקעה שכבת תת הקרקע. בהקשר זה יצויין כי הערכים שבטבלה שבסעיף 3 לעיל אשר מבוססים על הדעה הרווחת ולכן מגלמים בחובם גם את מרכיב ההשבחה הסבירה אשר נובעת מהתשתית שהוקמה במקרקעין המופקעים עצמם.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר ודוגמאות

<sup>10</sup> ירידת ערך למנהרות רדודות יותר, שעומקן קטן מ- 16 מטרים, תחושב כמפורט בסעיף 2.  
<sup>11</sup> נתון זה תואם גם סקר של חברת Sound Transit שקבע ירידת ערך בגין סטיגמה של 1% למנהרה שעומקה 100 רגל (30 מ').  
<sup>12</sup> עקרון זה נקבע בסעיף 12(r) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 וכן ראוי שיקוזז בשומות לירידת ערך עקב אישור תכנית.

## קווים מנחים פרק יט' - דברי הסבר ודוגמאות

### 1. הפיצוי בגין הפקעת תת הקרקע

בסעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 נקבע כי בגין ההפקעה "יקובל כשוויה של הקרקע אותו סכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה על ידי המוכר מרצונו הטוב...". וזאת לנקודת הזמן שבה פורסמה ברשומות הודעה לפי סעיף 5 לפקודה. לעומת זאת, הפיצוי בגין הפקעת זכות החכירה עפ"י סעיף 12(ה) לפקודה, ייקבע על בסיס הפיצויים ההוגנים בעד ההפסד הממשי שבעל הזכות יסבול מפאת הרכישה. בנוסף נקבע בסעיף 12(ח) כי ישולמו פיצויים בגין ניתוק או "כל השפעה מזיקה אחרת". שיעור הפיצוי במקרה זה יהיה כמידת ירידת שוויים של המקרקעין שנותרו בידי הבעלים על פי עקרון השוק החפשי.<sup>13</sup>

### 2. חוק ריבוע המרחק

חוק ריבוע המרחק הוא חוק אוניברסלי שמבטא את רמת ההשפעה של גורם במרחב ביחס להשתנות המרחק ממנו. על פי חוק זה רמת ההשפעה של גורם פוחתת או מתגברת ביחס מרובע למרחק מאותו הגורם. לדוגמה השפעה של מנהרה שעומקה 25 מטרים תהיה כמעט כפולה ביחס להשפעה של מנהרה שעומקה 35

$$\text{מטרים על פי הנוסחה הבאה: } 1.96 = \frac{35^2}{25^2}$$

לפיכך, אם רמת הפגיעה שנקבעת למנהרה שעומקה 35 מטרים היא 1% כי אז תהיה הפגיעה המחושבת למנהרה אילו היה עומקה 25 מטרים כ- 2% ואילו היה עומקה 20 מטרים תהיה הפגיעה כ- 3% לפי

$$\text{הנוסחה } 3.06\% = 1\% \times \frac{35^2}{20^2}$$

### 3. דוגמה לחישוב פיצוי בגין הפקעה לחפירת מנהרה

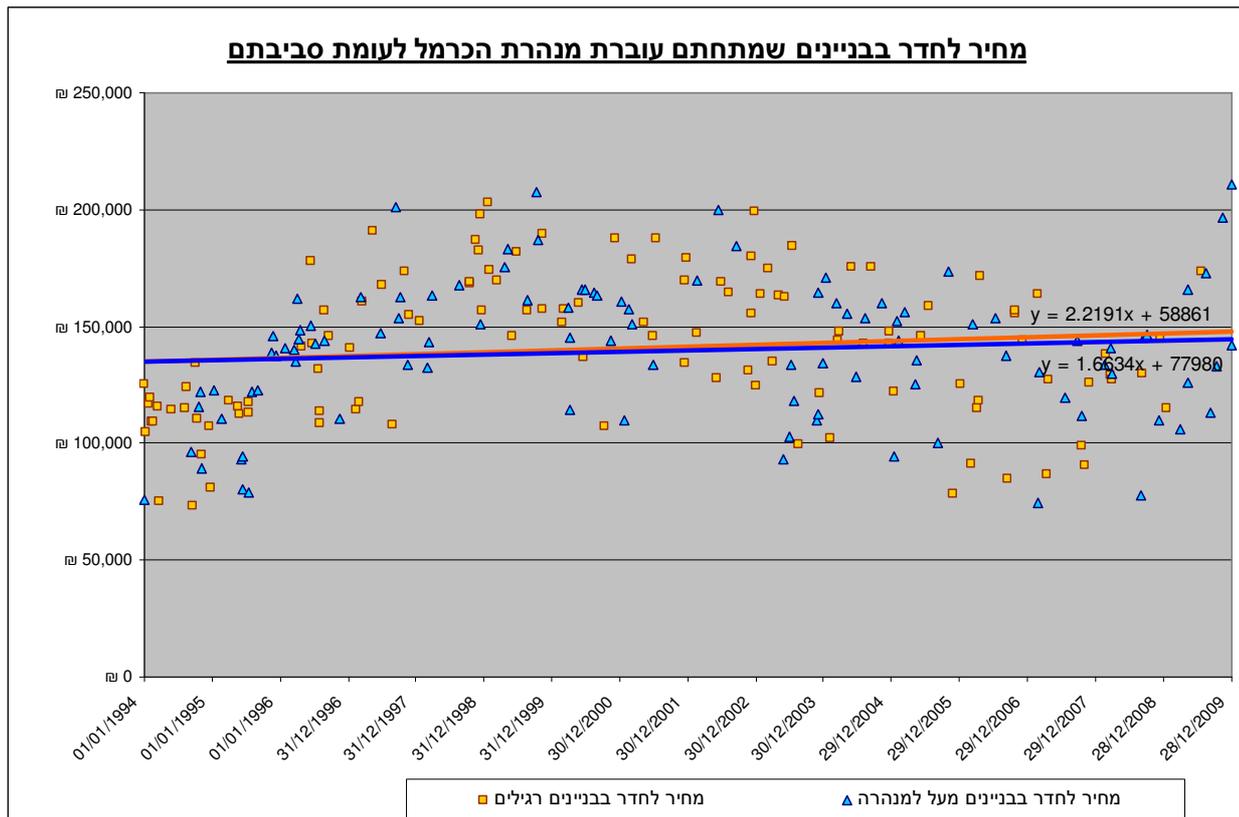
שכבת תת קרקעית של בית מגורים צמוד קרקע ששווי 2,000,000 ₪ מופקעת לצורך חפירת מנהרה. עבודות חפירת המנהרה מבוצעות מבלי לפגוע בשימושים העל קרקעיים. עומק תקרת המנהרה 28 מ' ועומק רצפתה 35 מ'. רוחב המנהרה 6.5 מ' והיא חוצה את החלקה. על פי חו"ד הנדסית אין פגיעה של רעש או ויברציה כתוצאה מהשימוש. סך הפגיעה יחושב כך (בהשוואה לפגיעה המינימלית שנקבעה למנהרה בעומק 25 מטרים):

$$\frac{25^2}{28^2} \times 2\% \times \pi \times 2,000,000 = 1.594\% \times 2,000,000 \approx \pi \times 32,000$$

<sup>13</sup> ראה ע"א 44/54 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' בית-איל בת"א בע"מ פד"י 1162,1160.

4. **ניתוח עסקאות מכר לדירות מתחום ההפקעה ומחוץ לתחום ההפקעה של מנהרת הכרמל**

להלן גרף המציג מחירי עסקאות בדירות מגורים המצויות בתחום רצועת ההפקעה של מנהרות הכרמל ומחוץ לרצועת ההפקעה, מראשית שנת 1994 ועד סוף שנת 2009 שהיא התקופה שבה נתגבש התכנון, נרשמו הערות האזהרה בדבר הפקעה ובוצעו עבודות החפירה של המנהרות.



הסביבה היא שכונת יזרעאליה המתאפיינת בבניה רוויה ישנה. הדירות השכיחות בשכונה הן דירות בנות שניים או שלושה חדרים. הנכסים שנדגמו מצויים במערב השכונה באזור שבו עומק המנהרה כ- 30-40 מ' מגובה פני הקרקע.

קווי המגמה (רגרסיה לינארית) של העסקאות בתוך ומחוץ לרצועת ההפקעה קרובים מאד. ממוצע ההפרש בין הדירות שמתחתן מנהרה, לבין הדירות הסמוכות בשכונה נע בטווח שבין 1% לבין 2%. עם זאת, לא ניתן להסיק בוודאות שהפרש זה נובע מהשימוש הציבורי התת קרקעי ומההפקעה של תת הקרקע.

יולי 2010

## קווים מנחים

### פרק כ': עריכת שומות לתחנות הדלק

#### 1. כללי

תחנות הדלק היא נכס מקרקעין המשמש למכירת דלקים לכלי רכב ומכירת מוצרים ושרותים משלימים לפוקדים אותה.

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

- א. תחנת הדלק מותאמת פיזית לשימוש המסחרי לממכר דלקים והיקף ההשקעה בהקמתה גבוה.
- ב. כבכל עסק מסחרי, הרווח הגולמי בתחנה הוא מכפלה של הכמות הנמכרת ברווח הגולמי ליחידה<sup>1</sup>.
- ג. בדומה לנכסים מסחריים אחרים, קיימת שונות גבוהה בשווי תחנות הדלק בהתאם למיקום אשר קובע את רמת הנגישות, רמת החשיפה המסחרית ורמת התחרות עם תחנות סמוכות.
- ד. המחיר המירבי לצרכן של סוג הדלק העיקרי נקבע בכל חודש על ידי מינהל הדלק במשרד התשתיות הלאומיות. מאחר ומחיר הרכישה של דלק על ידי התחנות ושיעור המס אחידים, מצוי מרווח השיווק<sup>2</sup> בטווח צר יחסית ויציב לאורך זמן גם בתקופות שבהן מחיר הדלק תנודתי.
- ה. ענף הדלק עבר בעשור האחרון תמורות שנובעות בין היתר מהתערבות ממשלתית ורגולציה (ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר). תמורות אלה מגבירות את חוסר הוודאות ומשפיעות על דרך הניתוח הכלכלית-שמאית.
- ו. בישראל כיום כ- 1,000 תחנות הדלק ציבוריות<sup>3</sup>. מעל 85% מהן מופעלות על ידי ארבעת חברות הדלק הגדולות<sup>4</sup>. מדי שנה גדל מספר התחנות בכ- 5%-3%.
- ז. בענף קיימות עסקאות רבות יחסית של קונים ומוכרים מיוחדים. המחיר בעסקאות אלה מגלם שיקולים נוספים שאינם קשורים לרווחיות התחנה, כגון שיקולי שיווק ופריסה של חברות הדלק הגדולות. קיומן של עסקאות מיוחדות מושפע גם ממגבלות הרכישה שמטיל חוק משק הדלק (קידום תחרות) על רכישה של תחנה על ידי חברת דלק שבבעלותה תחנה סמוכה<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> הרווח הגולמי ליחידה הוא הפרש בין עלות המכר (מחיר רכישה+עלויות ההפעלה) לבין מחיר לצרכן.  
<sup>2</sup> מרווח השיווק הוא הפרש שבין מחיר הדלק בשער בית הזיקוק (או מחיר התזקיף המיובא) בתוספת בלו לבין מחיר הדלק לצרכן.  
<sup>3</sup> בנוסף קיימות מאות תחנות דלק פנימיות לשימוש עצמי של גופים גדולים (משטרה, אגד, דן וכו'). ובנוסף להן מספר עשרות של תחנות הדלק בלתי חוקיות.  
<sup>4</sup> החברות הגדולות: פז חברת נפט בע"מ, דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ, סונול ישראל בע"מ, דור-אלון אנרגיה ישראל בע"מ.  
<sup>5</sup> לפי חוק משק הדלק (קידום תחרות) התשנ"ד 1994, מגבלת הסמיכות היא 1 ק"מ מרחק כבישי עירוני ו- 10 ק"מ מרחק כבישי בינעירוני.

**2. סווג תחנות תדלוק**

תחנות תדלוק מסווגות לפי מספר קריטריונים כדלקמן:

א. סווג לפי מיקום:

מיקום התחנה מצביע בדרך כלל על אופי פעילותה ועל תמהיל המכירות בה כדלקמן:

מיקום	שעות פעילות מקובלות	מאפיינים נוספים
תחנות באזור תעשייה	עיקר הפעילות היא בשעות העבודה באמצע השבוע	מכירת סולר בכמות גדולה יחסית.
תחנות באזורי קניות ובילוי	פעילות בכל השבוע וברוב שעות היממה	
תחנות באזור מגורים	פעילות רבה בסופי שבוע	מכירת סולר בכמות קטנה יחסית
תחנות בכבישים בינעירוניים או ביציאה/כניסה מישוב	פעילות בכל השבוע	
תחנות בתחום קיבוץ או מושב		

ב. סווג לפי כמות מכירת הדלקים:

כמות הדלקים הנמכרת משקפת את נפח הפעילות העסקית בתחנה והיא הנתון העיקרי אשר מובא בחשבון בשומה. ממוצע ארצי למכירת דלק בתחנות הוא כ- 300 - 350 ק"ל לחודש. להלן טבלה הממיינת את תחנות התדלוק לפי רמות פעילות עסקית:

מאפיינים שכיחים נוספים	היקף מכירות בקילו ליטר לחודש	גודל התחנה
תחנות המצויות בתוך שטח קיבוץ או מושב, תחנות הממוקמות בצירים שבהם תנועה מועטה.	מתחת ל- 200	קטנה
	בין 200 לבין 500	בינונית
	בין 500 לבין 750	גדולה
תחנות אלה ממוקמות בדרך כלל בשולי דרכים בינעירוניות מהירות בקרבת עיר גדולה.	מעל 750	גדולה מאד

**3. מאפיינים פיזיים של הנכס "תחנת תדלוק"**

א. שטח המגרש השכיח לתחנת תדלוק הוא בין 1.0 דונם לבין 2.0 דונם (שטח גדול מזה קיים בתחנות ישנות).

ב. בחזית המגרש מצוי בדרך כלל אזור התדלוק שבו איי התדלוק ולצידם מסלולי עצירה לתדלוק כלי רכב.

ג. בצמוד לשטח התדלוק ממוקם מבנה ששטחו השכיח בין 80 מ"ר לבין 130 מ"ר<sup>6</sup> שבו בדרך כלל חנות נוחות, משרדי ניהול התחנה, חדרי שרותים ומחסנים.

ד. מעל לאיי התדלוק ומסלולי העצירה בנוייה סככה ששטחה בדרך כלל בטווח שבין 300 לבין 400 מ"ר.

ה. יתרת שטח המגרש משמשת למעבר כלי הרכב, שטח תמרון, חניה, חצר תפעולית לשרותי רכב (מתקן שטיפה, ניקוי ידני, משאבת אוויר וכו'), חצר בשימוש חנות הנוחות וגינון.

<sup>6</sup> השטח הבנוי בתחנה ללא חדרי שירותים מוגבל בתמ"א 18 ל- 80 מ"ר בתחנות מדרגה א' ול- 130 מ"ר לתחנות מדרגה ב' ו- ג'.

#### 4. היבטים תכנוניים

התשתית התכנונית לתחנות תדלוק הונחה בתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (תמ"א 18) על תיקוניה. בדרך כלל תחנת תדלוק על מרכיביה המסחריים מתוכננת כמגרש אחד ביעוד אחד. אולם קיימים מקרים שבהם החלק המסחרי מתוכנן כמגרש נפרד שיעודו מסחרי. במקרה כזה השטח המסחרי אינו מוגבל לפי תמ"א 18 אלא בתכנית שחלה לגביו. תיקון 4 לתמ"א 18 מאפשר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה להוציא היתר לתחנת תדלוק בקרקע שיעודה תעשייה או יעוד אחר, שאחד השימושים המותרים לגביה הוא תעשייה או חניון שאינו חניון לתחבורה ציבורית, וזאת ללא הכנת תכנית מפורטת לתחנת תדלוק.<sup>7</sup>

#### 5. זכויות בתחנות תדלוק

חבילת הזכויות בתחנת תדלוק נחלקת בדרך כלל בין מספר בעלי זכויות. להלן הרכבי הזכויות השכיחים:

א. תחנות בבעלות חברת הדלק. כיום כ- 20% מהתחנות בבעלות חברות הדלק.

ב. תחנות בחכירה ארוכה של חברת הדלק. בהתקשרות זו מקימה בדרך כלל חברת הדלק על חשבונה את תחנת התדלוק ומפעילה אותה. למחכיר משולמים דמי שכירות תקופתיים בגין רכיב הקרקע בלבד. בנוסף לעלויות ההקמה עשויה החברה החוכרת גם לשאת בהוצאות ייזום תב"ע ובהשגת אישורים מהרשויות. תקופת החכירה בדרך כלל מעל 20 שנה. (בדרך כלל 24 שנים ו- 11 חודשים במטרה להימנע מעסקה החייבת במס שבח). לאחר תקופת החכירה נמסרת בדרך כלל התחנה הבנויה על המתקנים שבה לבעלים של הקרקע, אך בחלק מהחוזים נקבע כי חברת הדלק תהיה רשאית לפרק את המיתקנים ולהשיב את הקרקע ללא מחוברים בעלי ערך כלכלי. בהתקשרויות אלה נקבעים בדרך כלל דמי חכירה מזעריים ותוספת דמי שכירות למכירות שמעל לכמות הבסיסית. כיום כ- 65% מהתחנות בחכירה ארוכה של חברות הדלק.

ג. תחנות תדלוק בנויות שמושכרות במצבן לחברת הדלק או לחלופין מופעלות במשותף על ידי הבעלים וחברת הדלק. תקופת השכירות עשויה להיות קצרה או ארוכה (בין 5 לבין 10 שנים). חברת הדלק בדרך כלל משקיעה בתחילת תקופת השכירות סכום ראשוני (שיפוץ מקיף הכולל מיתוג, התאמת התחנה לפעילות חברת הדלק) שעשוי להיות משמעותי. בהסכמים נקבעים דמי שכירות לתחנה כבנויה (המגלמים את מרכיב הקרקע ואת עלויות הבניה) או לחלופין נחתם הסכם לאספקת דלקים על ידי חברת הדלק למפעיל התחנה. בהסכמים אלה בדרך כלל נקבעים תנאים נוספים הקשורים למדיניות התפעול, למדיניות המחירים ולחנות הנוחות. כיום כ- 15% מהתחנות פועלות במתכונת זו.

<sup>7</sup> חלק מהוועדות דורשות הכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית גם במקומות שבהן התמ"א מאפשרת מתן היתר ללא תכנית כזו.

**6. היבטים כלכליים ותפעוליים במכירת דלקים**

א. מחיר הדלקים

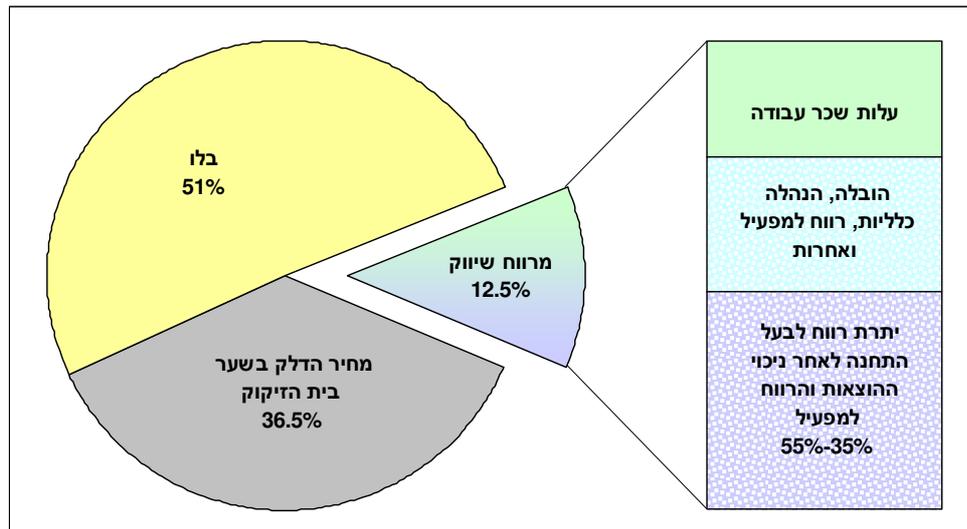
מחיר הדלק לצרכן ללא מע"מ מורכב משלושה רכיבים נפרדים :

- 1) המחיר בשער בית הזיקוק (או מחיר התזקיק המיובא).
- 2) בלו (מס עקיף יחודי שמוטל על דלק).

3) מרווח השיווק שהוא מרכיב שמכסה את הוצאות ההובלה של הדלק עד לתחנה, הוצאות שכר העבודה, הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות אחרות של מפעיל תחנת התדלוק ורווח.

הסכום שנותר לאחר ניכוי הוצאות ההובלה והוצאות התפעול ממרווח השיווק של התחנה הוא היתרה הגולמית שמבטאת את רמת הרווחיות של התחנה.

להלן תרשים סכמטי שממחיש את גודלם היחסי של מרכיבי העלות מהמחיר המירבי לצרכן של בנזין 95 אוקטן בתדלוק עצמי, ללא הנחה, ללא מע"מ לפי תעריף מינהל הדלק 2/2010 :



- החלוקה בין מחיר בשער בית הזיקוק, בלו ומרווח השיווק הינו על פי תחשיב מינהל הדלק ראה סעיף 2 לדברי ההסבר
- פילוח של מרווח השיווק נעשה לפי ממוצע העלויות במדגם של תחנות.

ב. מדיניות הנחות לצרכן

הנחה היא ההפרש שבין המחיר המירבי לצרכן שנקבע על ידי מינהל הדלק לבין המחיר לצרכן בתחנה. שיעור ההנחה שניתנת שונה בין סוגי הדלק השונים באותה התחנה.

ההנחה מקטינה את הרווח לליטר דלק למפעיל התחנה אך מנגד מביאה לגידול בכמות הנמכרת. בשנים האחרונות גדל החלק במכירות לציי רכב של חברות גדולות בהנחה משמעותית בהתאם להסכם עם חברת הדלק להספקת דלקים מוזלים. במקרה כזה, עשוי היקף המכירות לגדול משמעותית מבלי שתעלה הרווחיות בהתאמה (הרווח לליטר בחוזה מיוחד נמוך מהרווח במכירה רגילה).

ג. איכות הניהול של התחנה

התוצאות הכספיות של התחנה מושפעת גם מאיכות הניהול של התחנה ומאיכות השרות בה. תחנה מוזנחת תעיד בדרך כלל על ניהול לקוי הפוגע ברמת הרווחיות.

## 7. גישות השומה המתאימות לשומת תחנת תדלוק

- א. גישת ההשוואה
- גישת ההשוואה תהיה בדרך כלל קשה לישום וזאת לנוכח השונות הגדולה בין התחנות ומיעוטם של מחירי השוואה. גם במקרים שבהם נמצאו מחירי השוואה קיים קושי בניתוחם ובקביעת מקדמי התאמה מאחר ומידע באשר לנתונים העסקיים בנכסי ההשוואה בדרך כלל אינו נגיש ומאחר ומחיר המכירה עלול להיות מושפע משיקולים של קונה מיוחד או מוכר מיוחד. יחד עם זאת, גישה זו תהיה עדיפה אם נמצאו נתוני השוואה מהימנים.
- 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 יכולה לשמש בשומת תחנות דלק בנויות חדשות, בעיקר אם טרם הופעלו.
- ג. גישת הוון ההכנסות
- שומת שווי זכויות בתחנת תדלוק תיעשה בדרך כלל בגישת הוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים בנכס. דמי השכירות הראויים הם נגזרת של הרווח התפעולי בתחנה.

## 8. שומה בגישת היוון ההכנסות

גישת היוון ההכנסות תיושם כדלקמן:

### א. אמדן כמות הדלקים הצפויה להימכר

בתחנה פעילה, תיקבע כמות הדלקים הצפויה להימכר על בסיס נתוני המכירות 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 וכו').

בקרקע לתחנה שטרם הוקמה/שטרם הופעלה או בתחנה שאין לגביה נתוני מכירות תוערך הכמות הצפויה כדלקמן:

### **אמדן כמות דלקים בתחנה המצויה לצד ציר תנועה מחוץ לישוב:**

בתחנות הממוקמות על ציר בינעירוני שבו היקף התנועה ידוע<sup>8</sup> יוערך מספר המתדלקים בתחנה בטווח שבין 3% לבין 4.5% מהיקף התנועה לכוון הנסיעה שממנו הכניסה לתחנה. וזאת בהתאם לגורמים המשפיעים הבאים:

- הסדרי התנועה ואפשרות הכניסה לתחנה גם לנוסעים בכוון הנגדי. אפשרות כניסה נוחה מהכוון הנגדי תוסיף לאמדן הפוקדים את התחנה עד 20%.
  - רמת הנגישות של התחנה (המושפעת מהמרחק מציר התנועה ונוחות הכניסה והיציאה).
  - מהירות הנסיעה הטבעית של כלי הרכב בקטע הכביש שבו הכניסה לתחנה. ככל שמהירות הנסיעה הטבעית באזור התחנה איטית יותר כך שיעור המתדלקים מתוך הנוסעים יגדל.
  - תחנות דלק מתחרות קרובות, וכוון תנועה של הפוקדים אותן.
- כמות הדלקים אשר צפויה להימכר תחושב לפי מכפלה של מספר התדלוקים בכמות המכירה הממוצעת לתדלוק שהיא כ- 35 ליטר.

<sup>8</sup> פירות תנועה בדרכים בינעירוניות מתבצעות מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

### אמזן כמות דלקים בתחנה המצויה בתחום ישוב או אזור תעשייה:

המכירות בתחנות המצויות באזור תעשייה יקבעו בדרך כלל ביחס לכמות התחנות המתחרות באותו אזור תעשייה ובהתחשב ברמת הנגישות אל התחנה.

הכמות הנמכרת בתחנות כאלה לא תהיה בדרך כלל בטווח המכירות של תחנה גדולה וזאת מאחר ורווחיות של תחנה גדולה תביא לכניסה מהירה של תחנות מתחרות שיוקמו על קרקע סמוכה ביעוד תעשייה.

המכירות בתחנות המצויות באזור עירוני למגורים יושפעו בדרך כלל ממספר התחנות המתחרות בסביבה (לרבות תחנות סמוכות באזור תעשייה של הישוב) וביחס לרמה הסוציאוקונומית בישוב.

#### ב. מציאת מרווח השיווק

יימצא מרווח השיווק הגולמי בתדלוק עצמי<sup>9</sup> לכל סוג של דלק (שהוא ההפרש בין המחיר בשער בית הזיקוק לבין המחיר לצרכן ללא הנחה וללא מע"מ).

כיום מחיר הסולר אינו מפוקח. חלק גדול מהסולר משווק לציי רכב על פי חוזים. לגבי מכירות אלה מרווחי שיווק יהיה בדרך כלל קטן. לעומת זאת מרווח השיווק של סולר למזדמנים מצוי בטווח רחב מאד ומושפע מרמת התחרות בסביבה.

לשם מציאת מרווח השיווק ניתן להעזר באתרי השוואת מחירי דלק<sup>10</sup>.

בהעדר נתוני מרווח שיווק בפועל לסולר ולדלקים אחרים שאינם בפיקוח במועד הקובע, יונח מרווח דומה לזה שנקבע בדלקים המפוקחים.

"מרווח השיווק ברוטו" שנמצא יוכפל בכמות מכירת הדלקים הצפויה להמכר<sup>11</sup> למציאת מרווח השיווק הפוטנציאלי הכולל הצפוי בתחנה.

#### ג. חישוב דמי השכירות הראויים לתחנה כבנויה

דמי השכירות הראויים לתחנה בנויה נגזרים מהיתרה הגולמית שנותרת לאחר ניכוי ההוצאות התפעוליות (שכ"ע לעובדים, חשמל, מים, ארנונה, תחזוקת ציוד, ביטוח, הוצאות הנהלה וכלליות, פרסום ומימון) וההנחות ממרווח השיווק ברוטו, ולאחר ניכוי יזמות בגין הסיכונים שבהם נושא מפעיל התחנה ובגין יגע כפיו.

בניתוח עסקאות שכירות של תחנות בנויות מהשנתיים האחרונות נמצא כי דמי השכירות לתחנה בנויה יהיו בטווח שבין 30% ממרווח השיווק ברוטו לתחנה קטנה לבין 55% ממרווח השיווק ברוטו לתחנה גדולה (במועד כתיבת מסמך זה משולם בדרך כלל בין 200 ₪ לק"ל לבעלים של תחנה קטנה לבין 380 ₪ לק"ל בתחנה גדולה).

במידת האפשר יוערכו דמי השכירות הראויים לתחנה בנויה על בסיס נתונים כספיים מוכחים של התחנה הנישומה מהשנים האחרונות. בהעדרם של נתונים כספיים כאלה, יוערך שיעור דמי השכירות הראויים מתוך מרווח השיווק ברוטו בעיקר לפי הכמות הנמכרת. ככל שהכמות הנמכרת גדולה יותר כך יהיה שיעור הרווח גבוה יותר זאת מאחר וגובה הוצאות התפעול לקילו ליטר יורד ככל שכמות הדלקים

<sup>9</sup> נתוני מרווחי השיווק לדלקים השונים, מחירים בשער בתי הזיקוק ומחירים מירביים בתחנות מצויים באתר המשרד לתשתיות לאומיות <http://www.mni.gov.il/mni/he-il> כולל נתונים היסטוריים מתחילת שנות התשעים. (במועד עריכת קווים מנחים אלה מרווח השיווק לבנזינים כ – 700 ₪ לק"ל.

<sup>10</sup> כגון <http://www.fulltank.co.il> או <http://www.delezol.co.il/gas/index.php>

<sup>11</sup> נמדד באלפי ליטרים (קילולטר=ק"ל).

הנמכרת גדולה יותר (יתרון לגודל). ראה תרשים בסעיף 4 לדברי ההסבר.

בנוסף, יש להתחשב בגורמים משפיעים משניים כדלקמן:

- 1) משטר הנחות למתדלקים מזדמנים<sup>12</sup> – את גובה הנחות לצרכן ניתן לחשב באמצעות שלט המחירים לדלקים שבחזית התחנה ומהם יש לנכות מע"מ.
- 2) שיעור המכירות באמצעות דלקנים ומכירות לציי רכב. שלהם ניתנת בדרך כלל הנחה משמעותית יותר. ככל ששיעור המכירות באמצעות דלקן או לציי רכב מתוך סך המכירות גדולה כך יהיו דמי השכירות נמוכים יותר<sup>13</sup>.
- 3) זמן הפעילות של התחנה – הוצאות התפעול הולכות ועולות ככל שימי הפעילות בשבוע ושעות הפעילות ביממה רבות יותר (לכמות נמכרת קבועה). טווח הפעילות השכיח לתחנת תדלוק הוא בין חמישה ימי פעילות לבין שבעה ימי פעילות בשבוע, ובין 10 שעות עבודה ביממה לבין 24 שעות עבודה ביממה.

#### ד. דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע של תחנה

בניתוח עסקאות שכירות של קרקע לתחנות בנויות מהשנים האחרונות נמצא כי דמי השכירות המקובלים לקרקע ממרווח השיווק ברוטו ללא מע"מ נעים בטווח שבין- 18% לתחנה קטנה ועד 30% לתחנה גדולה (כיום בדרך כלל משלמות חברות הדלק בחוזים חדשים כ- 200-120 ש"ק לק"ל לבעלים של הקרקע).

גם בניתוח דמי השכירות הראויים לקרקע של תחנה קיימת יובאו בחשבון מאפייני המכירה והתפעול של התחנה (משטר הנחות, שיעור מכירות לציי רכב וזמן פעילות התחנה).

### 9. שיעור ההיוון הראוי בתחשיב שווי הזכויות

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

בתחנת תדלוק הממוקמת בתחום ישוב רמת ההשתנות במכירות בין התקופות נמוכה יותר וקיים בדרך כלל סיכון נמוך יותר לחדירת תחנות מתחרות. כמו כן, לתחנות אלה קיים בדרך כלל שווי אלטרנטיבי גבוה (שווי ביעוד עירוני אחר שתואם את הסביבה) שמקטין אף הוא את הסיכון בטווח הארוך (השווי האלטרנטיבי בתחנות הממוקמות על ציר בינעירוני בדרך כלל נמוך מאד).

יש להבחין בין היוון של דמי שכירות ראויים בתחנת תדלוק הדרוש לשומת שווי השוק של התחנה, לבין היוון של תזרים צפוי של אחד מבעלי הזכויות על פי הסכם.

#### א. היוון לדמי השכירות הראויים מתחנת תדלוק לצורך שומת שווי השוק (לכל בעלי הזכויות)

שיעור ההיוון לדמי השכירות יהיה גבוה מזה הנהוג בנכסים מסחריים וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק. הדעה השמאית הרווחת היא כי יש להוסיף לשיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסים מסחריים תוספת של 1.5%.

#### ב. היוון תזרים הכנסות צפוי של בעל זכות יחיד על פי הסכם

ברוב התחנות קיימים הסכמים ישנים בין בעלי הזכויות שבהם גלום יתרון או חסרון כלכלי לצדדים.

<sup>12</sup> גובה הנחות המירבי הנהוג במועד כתיבת מסמך זה הינו כ- 30 אג' ליטר בנזינים שהם כ- 26 אג' ללא מע"מ שהם כ- 35% ממרווח השוק. הנחות יכולות למצוא ביטויין גם במתן רחיצה לרכב, עיתון, קפה, מאפה חינם.

<sup>13</sup> נצפו חוזים שבהם דמי השכירות לק"ל שנמכר באמצעות דלקן מהווה כמחצית וק"ל שנמכר לצי רכב מהווה כרבע מדמי השכירות לק"ל ללקוחות מזדמנים.

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 (למשל לנכה צה"ל).

בקביעת שיעור ההיוון יש לזהות את היתרון/החסרון הכלכלי ואת הסיכון הקיים בתזרים. לדוגמה: דמי שכירות קבועים (שאינם תלויים בכמות הנמכרת) המשולמים לבעלים על ידי חברת דלק גדולה עבור מרכיב הקרקע לתקופת חכירה ארוכה, יהיו שקולים לתזרים הכנסות בטוח מאג"ח קונצרני ולכן יהוונו בשיעור נמוך משמעותית מהמקובל בהיוון תזרים הכנסות מנכס עסקי מניב.

#### **10. 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 שעשויים להימצא בתחום התחנות:

א. חנויות נוחות

בשנים האחרונות הולכת ועולה ההכנסה הנצמחת מחנויות הנוחות<sup>14</sup> והן הופכות משמעותיות בחלק גדול מהתחנות. בנוסף, רואות חברות הדלק בחנויות אלה כמקור משיכה ללקוחות ולפיכך משקיעות במיתוג ופרסום שלהן.

הפדיון בחנויות הנוחות נע בטווח שכיח שבין 100,000 ₪ לבין 300,000 ₪ לחודש בתחנות קטנות ובינוניות והוא מושפע בעיקר מכמות הדלקים הנמכרת (שמעידה על כמות הפוקדים את התחנה) וגם משטח החנות, מרמת הסוציאקונומית של הפוקדים את התחנה ומהמרחק בינה לבין מרכזים מסחריים מתחרים.

בתחנות גדולות או שבהן נגישות לאזורי מגורים ובילוי מרכזיים יכול הפדיון להיות גבוה משמעותית.

ב. פנצ'ריה

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

ג. מתקן שטיפה למכוניות

בתחנות ששטח הקרקע מאפשר זאת (בדרך כלל במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם) יעדיף בעל התחנה להשכיר חלק משטח החצר למפעיל מכונת שטיפה כאשר ההקמה וההפעלה באחריות השוכר. וזאת לנוכח התרומה של שימוש משלים זה לכמות הדלקים הנמכרת בתחנה.

שטח הקרקע הדרוש למכונה ולסככות טיפול ידני הוא כ- 400 מ"ר.

ד. מכירת שמנים לרכב, נוזל שמשות וכיוצא באלה

כיום בדרך כלל פעילות מסחרית זו, זניחה מהבחינה העיסקית.

ה. פעילות אחרת

בתחנה עשויות להימצא גם פעילויות מניבות אחרות כגון אנטנה סלולרית, מתקנים סולאריים להפקת חשמל, השכרת שטח להצבת שלטי פרסום ועוד.

שומת חלקים מניבים של הפעילויות האחרות תיערך בנפרד מהפעילות העיקרית לממכר דלקים וזאת על פי כללי השמאות המקובלים. לנוכח הקושי ביישום גישת ההשוואה, תוכל השומה לנכסים העיסקיים להעשות

גם על פי גזירת דמי השכירות הראויים לפי הפדיון העסקי (ראה קווים מנחים פרק ז').

### **11. עלות בניה של תחנת תדלוק**

עלות הבניה של תחנת תדלוק מושפעת בעיקר משטחה וממספר המשאבות<sup>15</sup> שבה אך גם מאורך נתיבי הגישה אליה, טופוגרפיה, מרחק מפיתוח קיים ודרישות של ועדות התכנון. ככלל, תחנות תדלוק הממוקמות לצד צירי תנועה יהיו יקרות יותר להקמה לנוכח הצורך בהבאת התשתיות העירוניות לראש המגרש (פיתוח). על פי סקירת מכרזים להקמת תחנות תדלוק שנערכה ביוני- יולי 2010 בהזמנת אגף שומת מקרקעין, עלות בניה לתחנה ממוצעת באזור עירוני מפותח בשטח קרקע של כדונם ועליה 4 משאבות תדלוק (המסווגת בדרך כלל כתחנת תדלוק מדרגה א') כ- 1.8 מיליון ₪ ללא מע"מ. עלות בניה לתחנה ממוצעת באזור עירוני מפותח בשטח קרקע של כשני דונם ועליה 8 משאבות תדלוק (המסווגת בדרך כלל כתחנת תדלוק מדרגות ב' ו-ג') כ- 3.1 מיליון ₪ ללא מע"מ. העלויות הנקובות לעיל, כוללות הוצאות תכנון ומדידות הנדרשים לקבלת היתר בניה, אך אינן כוללות אגרות בניה ואינן כוללות עלויות לאישור תכנית מפורטת בקרקע. על עלויות אלה יש להוסיף עלות סלילת דרכי שירות אל התחנה וממנה, ורווח יזמי. בניה באזור בלתי מפותח המרוחק מעל 10 ק"מ מישוב תייקר את העלות בממוצע בכ- 150,000 ₪ לכל ק"מ.

### **12. מכפיל גס**

בשנים האחרונות מרווח השיווק שנקבע על ידי מנהל הדלק מצוי בטווח יציב שמהווה כ- 14%-11% ממחיר הדלק לצרכן בשרות עצמי ללא מע"מ. גם דמי השכירות לתחנות בנויות מצוי בטווח נפוץ שבין 35% בתחנה קטנה לבין 55% בתחנה גדולה מסך מרווח השיווק בתחנה. מכאן, שניתן לקבוע באופן גס כי דמי השכירות הראויים בתחנה ינועו בטווח שבין 4.5% לבין 7% מהפדיון העסקי של מכירת הדלק בתחנה (בממוצע כ- 5%). מכפיל זה ישמש את השמאי לבדיקת סבירות התוצאה בלבד.

### **13. מע"מ**

תחנת תדלוק היא נכס עסקי מניב, לפיכך שומת תחנת לא תכלול מע"מ. בשומות לתחנות תדלוק באילת יובא בחשבון היתרון הכלכלי המשמעותי הנובע מפער המחירים לצרכן בין אזור אילת לבין כלל המדינה המביא לכמות מכירות גדולה מהצפוי ולהנחות קטנות יותר.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

<sup>14</sup> השטח המסחרי יכול לשמש גם למסעדה (בעיקר בתחנות הממוקמות מחוץ או בשולי העיר), כחנות מקצועית למוצרים משלימים לרכב ועוד.  
<sup>15</sup> משאבה היא המתקן שאליו מחוברים אקדחי התדלוק לסוגי הדלק השונים. משאבה מותקנת בדרך כלל על איי התדלוק ומשמשת את המתדלקים משני צידיה.

## קווים מנחים פרק כ': דברי הסבר

### 1. הביקוש לתחנת תדלוק

רמת השימוש בתחנת תדלוק תלויה במספר גורמים:

- א. רמת החשיפה לתנועת כלי רכב.
- ב. רמת התחרות עם תחנות תדלוק סמוכות (שנובע ממספרן בסביבה והמרחק מהן).
- ג. איכות הניהול ומשטר ההנחות בתחנה.

### 2. תמורות בשוק הדלק

שוק הדלק עבר בשנים האחרונות תמורות בין היתר כתוצאה מהתערבות ממשלתית ורגולציה שמטרתה העיקרית היא הגברת התחרותיות בענף וכן פיקוח בתחומים שאינם כלכליים כגון איכות הסביבה, בטיחות, כיבוי אש ועוד. להלן שינויים בענף בשנים האחרונות והשפעתם:

א. תדלוק כלי רכב בגז

בשנת 2003 אישרה הממשלה שימוש בגפ"מ (גז פחממני מעובה) לתדלוק כלי רכב.

על אף הכדאיות הכלכלית שבתדלוק בגז, מספר כלי הרכב המותאמים לשימוש בגפ"מ זניח ולכן לא משפיע על ענף התדלוק. יחד עם זאת, שינוי בשיעורי המס על גפ"מ או תמריץ כלכלי אחר עשוי להשפיע על שוק הדלק.

ב. פיתוח טכנולוגיות להנעה באנרגיה חשמלית

החל משנת 2006 הלך והתרחב השימוש בכלי רכב היברידיים המשלבים הנעה באמצעות מנוע חשמלי. בשנת 2011 צפוי כי ישווקו כלי רכב חשמליים. היקף החדירה של טכנולוגיות אלה ורמת ההשפעה שלהם על שוק הדלק אינן ידועות.

ג. תחנות דלק זעירות

מסיבות טכנוניות, משפטיות וכלכליות, עד כה תחום תחנות תדלוק הזעירות לא התפתח. יתכן ויוחלט להסיר חסמים כדי לפתח תחום זה.

ד. חובת התקנה של משאבות לתדלוק עצמי

מאפריל 2006 מחוייבות תחנות הדלק להתקין ב- 40% מהתחנות משאבות לתדלוק עצמי ולתת למתדלקים הנחה בגובה 11 אגורות לליטר. התדלוק העצמי מקטין את מרווח השיווק לתחנה אך מצד שני מקטין את עלויות השכר ומגדיל את החשיפה של חנות הנוחות. לכן, על אף ש- 30% ממכירות הבנזין נעשות בתדלוק עצמי לא היתה לכך השפעה ממשית על הרווחיות.

ה. דרישות הקשורות באיכות הסביבה

בשנים האחרונות הולכת וגדלה המודעות לזיהום קרקע שמקורו בתחנות תדלוק. כתוצאה מכך, דורשות הרשויות מבעלי התחנות לעמוד בתקנים מחמירים והולכים ואף לשאת בהוצאות הקשורות באיכות סביבה ותביעות על הפרת התקנים (בעיקר בתחנות ישנות שנבנו לפי סטנדרטים נמוכים).

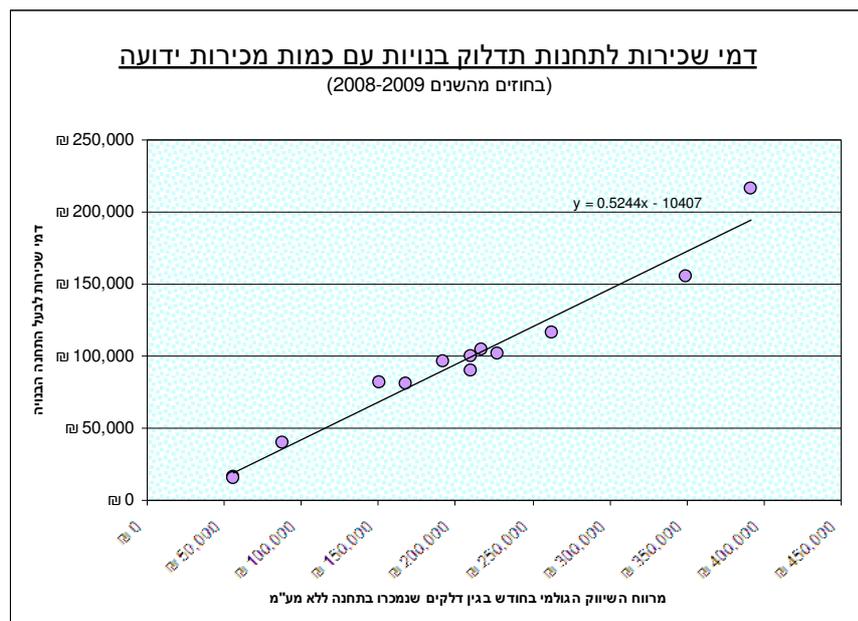
**3. מחיר הדלק**

המחיר לצרכן של הדלק המפוקח נקבע בכל חודש על ידי מינהל הדלק על בסיס ממוצע מחירי דלקים בסוף כל חודש בחו"ל ועל בסיס חישוב של מרווחי שיווק נהוגים במדינות נבחרות באירופה. להלן תחשיב מחיר הדלק לצרכן לבניין 95 אוקטן נטול עופרת מיום 1/2/2010:

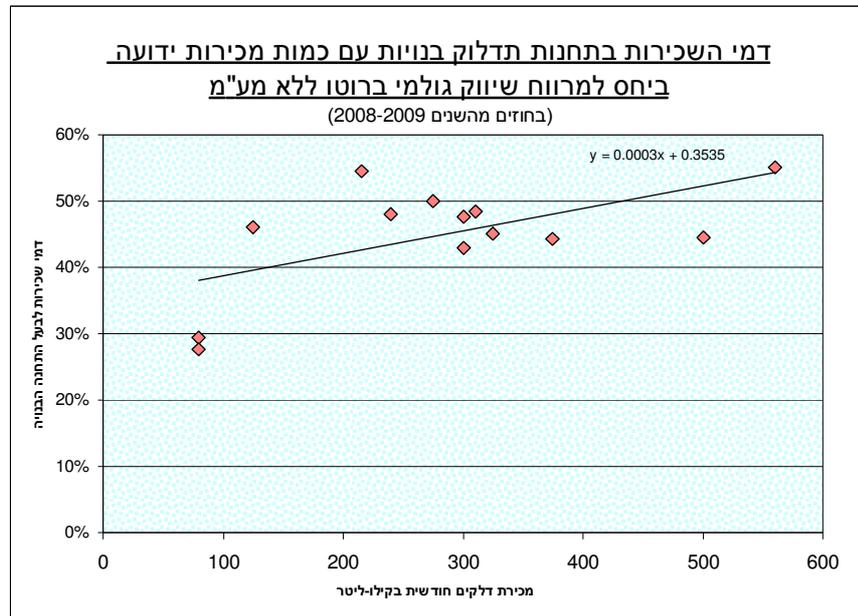
מרכיב	מחיר בניין 95 נט"ע בתחנות	אחוז מהמחיר לצרכן בשירות עצמי
מחיר LAVERA CIF*	1,972.11	30.67
דלף, ביטוח ותוסף	31.29	0.49
החזקת מלאי תפעולי	21.59	0.34
מחיר LAVERA CIF עם תוספות	2,024.99	31.49
סל הוצאות שווק	702.85	10.93
התאמת הוצאות שווק (עיגול)	-3.72	-0.06
<b>סל הוצאות שווק לאחר עיגול</b>	<b>699.13</b>	<b>10.87</b>
סה"כ הוצאות	2,724.12	42.37
סכום הבלו	2,818.98	43.84
מחיר מעוגל בתוספת מע"מ	6,430.00	100.00
מחיר לצרכן ללא מע"מ	5,543.10	86.21
<b>מחיר לליטר בתחנה בתדלוק עצמי</b>	<b>6.43</b>	
<b>תוספת בעד שירות מלא לליטר כולל מע"מ</b>	<b>0.13</b>	
<b>נתונים נוספים</b>		
<b>מחיר לליטר בתחנה בשירות מלא</b>	<b>6.56</b>	
<b>סה"כ מסים מהמחיר בשירות עצמי, ק"ל</b>	<b>3,705.88</b>	
<b>מסים מהמחיר לצרכן בשירות עצמי</b>	<b>57.63%</b>	

**4. תרשים המבטא את היחס שבין מרווח השיווק ברוטו בתחנה לבין דמי השכירות**

ניתוח היחס שבין כמות הדלקים שנמכרת בתחנה לבין דמי השכירות באותה התחנה שבהן כמות המכירות ידועה (ללא חנות הנוחות ומקורות רווח אחרים) מצביע על רמת מתאם גבוהה. להלן תרשים וקו מגמה לינארי (רגרסיה) המבטא את היחס שבין מרווח השיווק הגולמי (לפני הנחות) לבין דמי השכירות בתחנות שבהן נחתמו חוזים מהשנתיים האחרונות:



להלן תרשים וקו מגמה לינארי (רגרסיה) המבטא את היחס שבין הכמות הנמכרת לבין שיעור דמי השכירות ממרווח השיווק בתחנות שבהן נחתמו חוזים מהשנתיים האחרונות:



**5. דוגמה לשומת תחנת תדלוק**

נתונה תחנה הממוקמת ביציאה מישוב שבה נמכרים בממוצע 300 ק"ל בנזין ו- 30 ק"ל סולר לחודש. התחנה הוקמה ע"י חברת דלק גדולה אשר משלמת לבעלי הקרקע 20,000 ש"ח לחודש צמוד למדד המחירים או 110 ש"ח לק"ל לפי הגבוה בהם. תום תקופת החכירה בעוד 18 שנה. בתום התקופה חוזרת התחנה לידי בעל הקרקע. בחזית מבנה התחנה ממוקמת חנות נוחות שהפדיון החודשי בה ללא מע"מ הוא 150,000 ש"ח. בתחנה משטר הנחות משתנה ולאחרונה ניתנת הנחה של 10% אג' לבנזינים. לא קיימים נתונים כספיים אודות התחנה. שווי השוק של התחנה כבנויה

א. סך מרווח השיווק החודשי הגולמי (לפני הנחה) ללא מע"מ (מאחר ואין נתונים אודות מרווח השיווק לסולר יחושב לפי המרווח לבנזין)

$$220,770 \text{ ש"ח} \approx 699 \times 330 \text{ ש"ח}$$

בהעדר נתונים כספיים לתחנה הנשומה נניח כי דמי השכירות הראויים נמוכים בכ- 5% מהתחנה ממוצעת מסוגה (במקום 45% יחושבו דמי שכירות של 40% מהמרווח, ראה קו מגמה בסעיף 5). שווי התחנה לפי שיעור היוון כולל של 10.5% יהיה

$$10,100,000 \text{ ש"ח} \approx \frac{220,770 \times 40\% \times 12}{0.105} \text{ ש"ח}$$

ב. שווי זכויות של בעל הקרקע

סך ההכנסות כיום ללא מע"מ  $36,300 \text{ ש"ח} = 110 \times 330 \text{ ש"ח}$

סך ההכנסות המינימליות לפי החוזה לחודש 20,000 ש"ח

בהנחה שבהסכם אין לחברת הדלק סעיפים המאפשרים לה להשתחרר ממחויבויותיה ובהנחה שהאיתנות הפיננסית של חברת הדלק גבוהה יהוון זרם ההכנסות הבטוח בשיעור היוון שנהוג באג"ח קונצרני (כיום כ- 6%) יתרת התקבול הצפוי תהוון בשיעור היוון גבוה יותר אך עדיין נמוך מהמקובל בנכסים מסחרים (אין פחת, והסיכון נמוך יחסית). היוון לתקבולי בעל הקרקע בתקופת החוזה:

$$= \text{נעמ"ס} (8\%, 18) \times 16,300 \times 12 + \text{מענ"ס} (6\%, 18) \times 20,000 \times 12 \\ = 4,400,000 \approx 195,600 \times 9.372 + 240,000 \times 10.827$$

$$\frac{10,100,000}{0.105^{18}} \approx 1,700,000 \quad \text{שווי מהוון של התחנה בתום תקופת החכירה לבעלי הקרקע:}$$

$$4,400,000 + 1,700,000 = 6,100,000 \quad \text{סה"כ שווי זכויות בעל הקרקע בתחנה:}$$

שווי חנות הנוחות יחושב בנפרד ויחולק בין הבעלים לבעל הקרקע עפ"י ההסכמים ביניהם.

אוגוסט 2010

## קווים מנחים

### פרק כא': עריכת שומות לצורך קביעת קנסות בגין עבירות בניה

#### 1. כללי

החוק מסמיך את בית המשפט להטיל קנסות בגין עבירות בניה ושימושים שלא כדין, וזאת על בסיס שומת מקרקעין שנערכה לצורך כך כדלקמן:

סעיף 219 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 קובע, כי משהורשע אדם בביצוע עבירת בניה ללא היתר או בסטיה מהיתר קיים, רשאי בית המשפט להטיל עליו בנוסף לקנסות הקבועים בחוק גם קנס בגין הרווחים שהפיק מהבניה הבלתי חוקית, באופן הבא:

- א. בעבירה שעניינה בניה בלא היתר - "כפל שוויו של המבנה או של התוספת למבנה שהוקמו בלא היתר".
- ב. בעבירה שעניינה בניה בסטיה מהיתר או מתכנית או מהוראה אחרת - "כפל הפרש בין שווי המבנה או התוספת למבנה כפי שהוקמו לבין שווים כפי שהיה אילו הוקמו בהתאם להיתר, לתכנית או להוראה אחרת."

בנוסף, קיימות עבירות אחרות הנוגעות לשימושים אסורים עפ"י הדין, בהן מרכיב הבניה זניח או שאינו קיים. לעבירות אלו מתייחס סעיף 63 לחוק העונשין, התשל"ז-1977 הקובע, כי בעבירה שהנאשם התכוון להשיג לעצמו טובת הנאה רשאי בית המשפט להטיל עליו קנס של עד פי ארבעה משווייה של טובת ההנאה שהושגה על ידי העבירה. אין מניעה להחיל את הוראות סעיף 63 על עבירות שימוש במקרקעין<sup>1</sup>. בקווים מנחים אלו מוצגות הנחיות לעריכת שומה לנכס מקרקעין (הקרקע והמבנה או חלק ממנו) שבו בוצעה עבירת בניה או שימוש שלא כדין לצורך הטלת קנס לפי סעיף 219 לחוק התכנון והבניה<sup>2</sup>, או לחישוב טובת ההנאה בהתאם לסעיף 63 לחוק העונשין.

<sup>1</sup> עפ"י פסיקת בית המשפט העליון - רע"א 7107/06 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית הכרם נ' אסדי.  
<sup>2</sup> בימים אלו תלויה ועומדת בפני הכנסת הצעת חוק התכנון והבניה התש"ע 2010 שבמסגרתה נכללת הוראה דומה לסעיף 219 לחוק כך שהנחיות אלו יחולו בשינויים המחוייבים על החוק החדש.

## 2. עקרונות השומה

בשומה יוערך שווי הנכס שנבנה ללא היתר או בסטייה מהיתר או שנעשה בו שימוש בלתי חוקי על פי העקרונות הבאים:

- א. השומה תיערך לשווי הנכס כבנוי ובהתאם לרמת הפיתוח במועד הקובע לשומה. שווי הנכס יכלול את מרכיבי הקרקע, הבניה והרווח היזמי.
- ב. השומה תיערך לשווי השוק של נכס בהתעלם מהעובדה כי בוצעה בו עבירה. כלומר לא תחושב הפחתה בגין היות הנכס בנוי שלא כדין, בגין היותו בשימוש שאינו תואם לתכנית מאושרת, או בשל כך שלא שולמו בגין הבניה אגרות או תשלומי חובה אחרים לרשויות. יחד עם זאת, תובא בחשבון רמת הגמר וחומרי הגמר גם אם אלה אינם תקינים.
- ג. אם הנכס מהווה יחידה פיזית או כלכלית אחת<sup>3</sup> שבחלק ממנה קיימת עבירת הבניה או שימוש בלתי חוקי, תיערך השומה לפי התוספת לשווי המיוחסת לאותו החלק שנבנה שלא כדין או התוספת לשווי בגין השימוש הבלתי חוקי (על פי התרומה לשווי הנכס האינטגרלי).
- ד. השומה תכלול גם חלקים בנכס שאינם בנויים, ככל שהם משרתים את החלק הבלתי חוקי (כגון חצר, בריכה, שימוש בגג של מבנה וכיוצא באלה).
- ה. השומה תוכל להיערך בכל אחת משלוש גישות השומה (ובלבד שהניתוח בכל גישת שומה ישקף את שווי הנכס כאילו נבנה ונעשה בו שימוש בהתאם לדין).

## 3. הוראות צורניות לעריכת השומה

סדר הפרקים יהיה תואם את ההוראות בתקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית):

- א. מטרת השומה, מזמין השומה והמועד הקובע לשומה  
ירשם מזמין השומה, תפקידו, החיקוק שבמסגרתו מתקיים ההליך והמועד הקובע כפי שנקבע על ידי מזמין השומה בנוסח הקבוע הבא:  
"נתבקשתי על ידי \_\_\_\_\_ לשום את שווי הנכס שבנדון לצורך בקשת התביעה להטיל על הנאשם קנס בגין בניה שלא כדין/שימוש שלא כדין במקרקעין לפי סעיף \_\_\_\_\_ לחוק \_\_\_\_\_.  
המועד הקובע לשומה \_\_\_\_\_".
- ב. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר  
במידה ולא מתאפשר הביקור בתוך המבנה או בחלקים ממנו, יתבסס השמאי על הממצאים בהכרעת הדין, חומר הראיות שנאסף בתיק הפיקוח ומכל מקור מהימן אחר. במקרה זה ירשם בשומה שלא נערך ביקור בפנים המבנה.
- ג. זיהוי הנכס  
בנכסים שבהם נתוני הזיהוי של הנכס אינם מאפשרים איתורו בשטח, תתווסף לסעיף זה מפת איתור או תצלום אוויר.

<sup>3</sup> כגון יחידת דיור אחת שבחלק ממנה חריגת בניה, מבנה המשמש כמפעל שחלק ממנו בנוי ללא היתר וכיוצא באלה.

ד. תאור הנכס והסביבה

הנכס יתואר ברמה הפיזית בשלמותו, הן לחלק שלגביו מוגשת התביעה והן לחלקי הנכס האחרים. אם לא נתאפשר ביקור בתוך המבנה, יניח השמאי כי רמת הגמר הפנימית תואמת לרמתו החיצונית ואת השימוש שנעשה בו. במידת האפשר, ישולבו בשומה תצלומי הנכס ותצלומי החלקים שבהם נעשתה עבירת הבניה.

ה. המצב התכנוני

ירשמו מספרי התכניות, מועדי אישורן, יעוד הקרקע, שימושים מותרים וזכויות בניה בנכס הנשום. לאחר פרוט התכניות יפורטו החלקים בנכס שלגביהם מוגשת התביעה מתוך דו"ח הפיקוח. הפרוט יכלול שטחים בכל מבנה או מפלס ושימושים בפועל אל מול השימוש המותר.

ו. הזכויות בנכס

ירשמו פרטי הזכויות במרשם על פי נסח רישום עדכני. אם זכויותיו של המחזיק אינן רשומות במרשם ירשמו זכויותיו כפי שעולה מהממצאים בהכרעת הדין או מחומר החקירה בתיק הפיקוח. במידת הצורך ישלים השמאי פרטי זכויות הדרושים לצורך ביצוע השומה על פי שיקול דעתו.

ז. עקרונות גורמים ושיקולים

ירשמו עקרונות השומה כבכל שומת מקרקעין וכן עקרונות ייחודיים (ככל שהובאו בחשבון) למטרת הטלת קנס בגין בניה ושימוש בלתי חוקיים.

ח. השומה

יצויין שווי השוק של החלק במבנה שבו נתבצעה עבירת הבניה או עבירת השימוש. לא ירשם ערך כספי נוסף שהוא נגזרת של השווי שנשום (כגון סכום שווי המבנה מוכפל בשניים "כפל שווי של המבנה").

4. מע"מ

שומת נכסי מגורים בבעלות פרטית (אם לשימוש עצמי ואם למטרת השכרה) יכללו מע"מ, זאת מאחר והבעלים הפרטיים אינם עושים אבחנה בין מרכיב הקרן למרכיב המע"מ, וחשיבת השוק כוללת את מרכיב המע"מ.

שומת נכסים המשמשים למטרה עסקית לא תכלול מע"מ, זאת מאחר ובנכס מקרקעין עסקי המהווה גורם ייצור רואה הבעלים את מרכיב המע"מ כסכום שניתן לקיזוזו. בשוק זה, חשיבת השוק והמחירים הנהוגים בו אינם כוללים מע"מ.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

## קווים מנחים פרק כא': דברי הסבר ודוגמאות

- 1. מבנה צורני של שומה שנערכת לצורך קביעת קנס בגין עבירות בניה**

שומה שנערכת לצורך קביעת קנס בגין עבירות בניה תהיה ערוכה כשומת מקרקעין מלאה בהתאם לתקן שמאי מספר 1.0 של הוועדה לתקינה שמאית, ובהתאם להדגשים שבקווים מנחים אלה.
- 2. המרכיבים שנכללים בשומות שנערכות לצורך קביעת קנס**

סעיף 219 לחוק התכנון והבניה קובע כי גובה הקנס הוא נגזרת של "שווי של המבנה".  
על פי כללי השמאות המקובלים, שווי של מבנה מגלם בחובו מרכיב קרקע, מרכיב של עלויות בניה ישירות, עלויות בניה עקיפות<sup>4</sup> וכן מרכיב רווח יזמי.  
שווי של מבנה ניתן לשום בגישת ההשוואה למבנים אחרים, בגישת היוון ההכנסות לתשואה הראוייה אשר נצמחת ממנו או בגישת העלויות.  
הכללת עלויות הבניה הישירות בלבד כ"שווי של המבנה", כפי שנוהגים חלק מהשמאים, אינו תואם את כללי השמאות המקובלים ואינו תואם את מטרת השומה, שהיא קביעת ערך שיבטא את ההנאה הכלכלית שנצמחה מהעבירה.  
לעומת זאת, סעיף 63 לחוק העונשין קובע כי גובה הקנס הוא נגזרת של "טובת ההנאה" שנצמחה מהעבירה.  
טובת ההנאה מתבטאת בדרך כלל בחסכון בדמי שכירות או דמי שימוש בנכס. דמי השכירות הנהוגים בשוק הם התשואה בפועל עבור השימוש בנכס והם יחסיים לשווי (על כל מרכיבי השווי – קרקע, עלויות בניה ישירות, עלויות בניה עקיפות ורווח יזמי).  
מכאן נובע, שגם לעניין קנס לפי סעיף 63 יש לשום את הנכס הבנוי על כל מרכיבי השווי שבו.
- 3. הערך השומתי**

הערך השומתי שיהיה נקוב בשומה יהיה שווי המבנה (או החלק בו שנעשתה בו עבירה).  
על פי החוק, גובה הקנס ייקבע על ידי השופט והוא אינו בהכרח כפל שווי המבנה (או פי ארבע מטובת ההנאה לפי סעיף 63) ויכול שיהיה נמוך מזה.

<sup>4</sup> כגון חיבור לחשמל, תכנון, יועצים, מימון, הנהלה וכלליות ויוצא באלה.

אוקטובר 2010

## קווים מנחים

### פרק כב': עריכת שומות לקרקע המיועדת לבית עלמין

#### 1. כללי

בית עלמין הוא מקרקעין שבו נטמנים גופות אנשים שנפטרו. פעילותם של בתי העלמין מוסדרת בחוקים ובתקנות שקובעים בין היתר את גובה התשלום עבור שרותי הקבורה שמועבר למפעיל בית העלמין, לפיכך, לא מתקיים שוק תחרותי לשרותי קבורה. שומות מקרקעין לבתי עלמין נחוצות לצורך קביעת פיצויי הפקעה, אמדן היטל השבחה, פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ועוד. בקווים מנחים אלה, מרוכזות הסוגיות המרכזיות בשומת קרקע המיועדת לבית עלמין.

#### 2. סיווג של בתי עלמין בישראל

אפשר לסווג את בתי העלמין לפי מספר תבחינים:

א. סיווג לפי דתות:

- בתי עלמין יהודיים (שבהם נטמנים בני הדת היהודית על פי ההלכה היהודית).
  - בתי עלמין לבני דתות אחרות (מוסלמים, נוצרים ואחרים).
  - בתי עלמין אזרחיים (שבהם מתאפשרת קבורה שלא על פי דת מסוימת ושעליהם חלות הוראות חוק שירותי הדת היהודיים ונהוגים בהם תעריפי הקבורה כבבית עלמין יהודי)<sup>1</sup>.
- ב. סיווג לפי הסטטוס התפעולי של בית העלמין:
- בית עלמין מתוכנן שטרם החלה בו קבורה.
  - בית עלמין פעיל המשמש לקבורה בחלקות רגילות ובחלקות חריגות באופן שוטף.
  - בית עלמין, שהוכרז כסגור על ידי השר הממונה.<sup>2</sup> בבית עלמין סגור, רשאי המפעיל למכור את חלקות הקבר שנותרו על פי שיקוליו (ללא תקרת מחיר).

ג. סיווג לפי שיטת קבורה:

קיימות ארבע שיטות פיזיות של קבורה:

1 על פי חוק הזכות לקבורה אזרחית חלופית התשנ"ו-1996  
2 הכרזת בית עלמין כסגור מפורסמת ברשומות לפי חוק שרותי הדת היהודיים [נוסח משולב] התשל"א-1971.

- קבורת שדה – נטמן יחיד בתא שטח שמימדיו הם 240X105 ס"מ (כולל חלק יחסי במעברים). שטח ברוטו לנטמן (כולל חלק יחסי במעברים, גינון דרכים וכו') כ- 4 מ"ר, מספר מוטמנים כ- 250 לדונם ברוטו (כולל כבישים ומבני שירות).  
יתרון השיטה – עלות הכשרת אתר נמוכה, החסרון - בזבוז בשטח קרקע.
- קבורה זוגית (קרויה גם קבורת מכפלה או קבורה משפחתית) – קבורה של שני נטמנים בחלקת קבר אחת כאשר בני המשפחה נטמנים זה מעל זה בתא שטח רגיל שמימדיו הם 240X105 ס"מ.  
יתרון השיטה ביחס לקבורת שדה – חסכון בשטח קרקע. מספר מוטמנים לדונם מוכפל – 500. בשנים האחרונות מיושמת קבורה זוגית בחלקות קבר שבהם כבר הוטמן נפטר וזאת באמצעות הסרה של המצבה והטמנה בשכבה רדודה של הנפטר המתוסף והחזרת המצבה למקומה.  
קבורה זו מכונה "קבורת על" והיא מאפשרת שיפור התפוסה בבתי עלמין הקיימים.
- קבורה רמה – קבורה במפלסים<sup>3</sup> כאשר בכל מפלס נטמן יחיד או זוג מוטמנים.  
קבורה רמה מאפשרת ניצול גבוה משמעותית של שטח הקרקע וזהו יתרון הגדול (עד 1,500 נטמנים בדונם ברוטו).  
חסרון השיטה - עלות הקמה גבוהה (הנובעת מבניית תקרות, עמודים, קירות תמך, מדרגות, שבילים ותשתיות בשטח משופע).
- קבורת סנהדרין – קבורה במבנים שבהם כוכים להטמנה. בשיטה זו ניתן להטמין עד 2,000 נטמנים בדונם ברוטו.  
יתרון השיטה – חסכון גדול בשטח קרקע. חסרון - עלות גבוהה וקושי פסיכולוגי של הציבור להסתגל לסוג קבורה זה.  
קבורה רמה וקבורת סנהדרין נקראות יחד "קבורה רבודה".  
הרשויות מעודדות כיום קבורה רבודה החסכונית בקרקע.

### **3. היבטים תכנוניים**

התשתית התכנונית לבתי עלמין בישראל הונחה בתכנית מתאר ארצית לבתי עלמין (תמ"א 19) על תיקוניה. לשם הקמת בית עלמין יש לאשר תכנית מפורטת.  
חוק התכנון והבניה מאפשר הפקעה של קרקע המיועדת לבית עלמין בתכנית תוך תשלום פיצויי הפקעה. בין היתר, קובעת תמ"א 19 כי שטח בית עלמין חדש לא יעלה על 300 דונם.

### **4. זכויות בבתי עלמין**

הקרקע המיועדת לבית עלמין יכולה להיות מוקצית למפעיל בית העלמין ללא תמורה על ידי הרשות המקומית, או על ידי מינהל מקרקעי ישראל. לחילופין יכול המפעיל לרכוש קרקע המיועדת לבית עלמין ישירות מבעל הקרקע, ובכך להימנע מהליך הפקעה.

3 בדרך כלל במבנה בטון שגובהו עד 11 מ' אך ניתן גם ליישום בשטח מידרונני שבו קיימת חפיפה אנכית חלקית בין שטחי ההטמנה (הקברים מסודרים במעין "מרפסות" על פני המדרון).

## 5. היבטים תפעוליים של בית עלמין

תפעול של בית עלמין מבוצע בדרך כלל על ידי המועצה הדתית<sup>4</sup> (הטמנת כ- 70% מהנפטרים היהודיים מתבצעת על ידי עמותות), כאשר בדרך כלל חברה קדישא אחת פועלת במסגרתה. בנוסף, יכולה חברה אזרחית לקבל רשיון ממשרד לשרותי דת לעסוק בקבורה. חריגה לעניין זה היא העיר ירושלים שבה חברות קדישא רבות (כיום כ- 14) שקוברות על פי חלוקה עדתית. אך גם בירושלים לכל מפעיל מוקצה בית עלמין או חלק מסויים ממנו ורק בו הוא רשאי לפעול. הטמנת הנפטר הן בבתי עלמין המופעלים על ידי החברה קדישא והן שמופעלים על ידי חברות אזרחיות יכולה להיעשות באחת מהשיטות הבאות:

א. קבורה בחלקה רגילה

הטמנה בחלקת קבר שהוקצתה על ידי מפעיל בית העלמין ובגינה משלם הביטוח הלאומי למפעיל בית העלמין סכום קבוע<sup>5</sup> המכונה "הוצאות יום קבורה" אשר נקבע בתקנות הביטוח הלאומי (דמי קבורה) תשל"ו-1976. גובה התשלום הקבוע שמשלם הביטוח הלאומי מתוכנן לכסות את ההוצאות של המפעיל הקשורות לקבורה מבלי להותיר רווח.

הזכות להיקבר בקבורה בחלקה רגילה בתחום המוניציפלי של מקום מגוריו בחייו או במקום הפטירה ללא תשלום קיימת לכל אזרחי המדינה.

ב. קבורה בחלקה רגילה לרכישה בחיים

הטמנה בחלקה שנרכשה על ידי הנפטר עוד בחייו. מחיר חלקת קבר לרכישה בחיים נקבע בתיקון 10 לחוק שירותי הדת היהודיים<sup>6</sup>. בנוסף יקבל מפעיל בית העלמין את התשלום הקבוע מביטוח הלאומי עבור "הוצאות יום קבורה" בעת הטמנת הנפטר.

ג. קבורה בחלקה חריגה

החוק<sup>7</sup> מתיר למפעיל בית העלמין למכור לפרטיים חלק מסויים מחלקות הקבורה כחלקות לקבורה חריגה בתעריף שנקבע עצמאית על ידי מפעיל בית העלמין שאותו משלם הפרט ישירות למפעיל בית העלמין.

החלק שמותר לשווק כחלקות חריגות הוא 10% בבתי עלמין שפועלים לפני 1976 ועד 15% בבתי עלמין שפעילותם החלה מאוחר יותר.

התשלום בגין חלקות הקבר החריגות מיועד לכסות את ההוצאות המיוחדות של המפעיל שאינן מכוסות בתשלום הביטוח הלאומי עבור החלקות הרגילות ולתחזוקת השטחים בבית העלמין שבהם נסתיימה ההטמנה.

הקצאה של חלקה חריגה נעשית באחד מהמקרים הבאים:

- קבורה מחוץ לגבול המוניציפלי של מגורי הנפטר של פי בקשת משפחת הנפטר. גובה

התשלום בגין קבורה כזו שונה מבית עלמין לבית עלמין.

- קבורה בחלקת קבר מסויימת על פי בקשת משפחת הנפטר.

- קבורה של תושב חוץ.

4 מועצה דתית היא הרשות שמספקת שירותי דת לתושבים היהודים שבתחום אחריותה.  
5 ביום כתיבת מסמך זה הסכום הוא בין כ- 5,000 ₪ לבין כ- 6,000 ₪ לנפטר שגילו מעל 10 שנים.  
6 ביום כתיבת מסמך זה הסכום הוא בין כ- 3,000 ₪ לבין כ- 12,000 ₪.  
7 על פי סעיף 14א לחוק קבורת יהודים.

## 6. שומת בית עלמין

בדומה לנכסים ציבוריים אחרים, גם בקרקע המיועדת לבית עלמין לא מתקיים שוק פעיל של קונים מרצון ומוכרים מרצון. עם זאת, לעיתים רוכשים מפעילי בית העלמין והרשות המקומית את הקרקע המיועדת לבית עלמין מפרטיים (או מפקיעים בתמורה). המחיר בעסקאות מעטות אלה מצוי בטווח רחב שמבטא את רמת הדחיפות של הצורך בקרקע ומושפעים מרמת המחירים הכללית של קרקע ביעודים אחרים בסביבה ובעיקר ביעודים בלתי מתוכננים. המחירים בעסקאות אלה אינם מבטאים תועלת כלכלית והם בדרך כלל תוצאה של משא ומתן של הצדדים מעמדות פתיחה קיצוניות.

לפיכך, גישת ההשוואה בדרך כלל קשה ליישום לגבי בתי עלמין. מאחר והתקבולים למפעיל בית העלמין נקבעים על ידי המחוקק (למעט קבורה חריגה), במטרה לכסות את העלויות השוטפות ללא מרכיב קרקע וללא רווח, לא ניתן לבסס את השומה על תחשיב כלכלי (גישת העלויות וגישת היוון ההכנסות גם הן אינן ישימות).

לפיכך, יגזר שווי קרקע לבית עלמין מהעלות האלטרנטיבית שכרוכה בהוצאתה ממלאי עתודות הקרקע הבלתי מתוכננות.<sup>8</sup>

שוויה של קרקע מעין זו (שמכונה בדרך כלל "שווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל"), מגלם את הסיכוי שמייחס השוק לתכנונה העתידי שבמסגרתו ישונה היעוד הבלתי מתוכנן (יעוד חקלאי או בלתי מתוכנן אחר) לתמהיל יעודים חדש שתואם את הסביבה. כן מגולמת בשווי זה גם הציפייה להפרשת שטחים לצרכי ציבור, תשלום של עלויות הפיתוח ותשלומי החובה האחרים.

קביעת שווי קרקע לבית עלמין תיערך על פי "שווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל" בסביבה הקרובה, הואיל ושווי זה מבטא את החלופה האלטרנטיבית התאורטית של הרשות המקומית או מפעיל בית העלמין ברכישת קרקע אחרת שטרם תוכננה לבית עלמין, וכן מבטא את רמת נכונותו של הבעלים הפרטי לתמורה עבור הקרקע שהייתה קודם לכן "קרקע בלתי מתוכננת עם פוטנציאל".

יחד עם זאת, ראוי לקבוע רף שווי מזערי לקרקע לבית עלמין, שיבטא את השימוש העצמי בקרקע ושייקבע על פי הדעה הרווחת<sup>9</sup> בקרב שמאי מקרקעין (ראה המקובלות בקביעת רנטה קרקעית לפי פדיון בקווים המנחים, פרק ז'). אותו שווי מזערי יהיה רלוונטי בקרקע המיועדת לבתי עלמין המצויה באזורים פריפריאליים שבהם שווי קרקע בלתי מתוכננת נמוך מאד.

הדעה הרווחת בקרב שמאי מקרקעין היא כי השווי המזערי לקרקע לבית עלמין ראוי שיהיה בשיעור של 5% מתחזית הפדיון הצפוי המהוון מפעילות הקבורה בה.

לצורך כך, יחושב הפדיון המהוון של בית העלמין עד לסגירתו הצפויה (לא יחושב הפדיון שלאחר סגירתו). וזאת בהתאם לתחזית של הגורמים המפעילים את בית העלמין (החברה קדישא, המועצה הדתית או חברה אזרחית), קיבולת ההטמנה בבית העלמין, ותקופת פעילותו הצפויה של בית העלמין עד לסגירתו. במילים אחרות, שווי קרקע לבית עלמין יהיה הגבוה מבין שני הערכים הבאים:

א. שווי קרקע בלתי מתוכננת בסביבה אשר מגלמת בחובה פוטנציאל כללי לשינוי יעוד.

ב. היוון רנטה לקרקע בשיעור 5% מהיקף הפעילות הכספית הצפויה בנכס. ערך זה יהיה גבוה יותר ככל ששיטת הקבורה המתוכננת אינטנסיבית יותר.

8 ביעוד חקלאי, קרקע לתכנון בעתיד וכיוצא באלה.  
9 באמצעות "שיטת דלפי".

**7. שומת בתי עלמין מיוחדים או בתי עלמין בירושלים**

הביקוש להיטמן בירושלים הן של ישראלים והן של תושבי חוץ – גבוה. קיימים בתי עלמין (בדרך כלל בקיבוצים) שמציעים שירותי קבורה גם לתושבי ישובים אחרים ושבהם נהוגה שיטת חיוב שונה, גבוהה יותר מזו שקבועה בתקנות. בעקבות הביקוש לקבורה בבתי עלמין אלה (בירושלים ובישובים המציעים קבורה יחודית) נוצרים תנאים שמאפשרים רווחיות. במקרים אלה השומה תתבסס על גישת היוון ההכנסות לרווח התפעולי הצפוי מהפעילות בבית העלמין.

**8. מע"מ**

שומות בתי עלמין, בדומה לשומת זכויות בנכסים עסקיים לא תכלול מע"מ ובסמוך לערך הנקוב בשומה, ירשם - "לא כולל מע"מ".

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

## קווים מנחים פרק כב': דברי הסבר ודוגמאות

### 1. כללי

בדומה לנכסים ציבוריים אחרים גם בקרקע המיועדת לבית עלמין לא מתקיים שוק של קונים מרצון ומוכרים מרצון. עם זאת, לעיתים רוכשות הרשויות מפרטיים קרקע לבית עלמין (או מפקיעות בתמורה). המחירים בעסקאות מעטות אלה אינם מבטאים בדרך כלל תועלת כלכלית מהנכס. לפיכך, ראוי לשום את שווייה של קרקע המיועדת לבית עלמין לפי העלות האלטרנטיבית שכרוכה בהוצאתה ממלאי עתודת הקרקעות הבלתי מתוכננות. סכום זה מבטא את העלות התיאורטית של הרשות בבואה לרכוש קרקע אחרת ערב ייעודה לבית עלמין, וכן את נכונותו של הפרט לתמורה בעבור הקרקע שהיתה בדרך כלל בלתי מתוכננת קודם לכן. מאחר ושווי קרקע בלתי מתוכננת בסביבה הקרובה מגלם את רמות המחירים של הקרקע הסחירה המתוכננת בסביבה, את הצפי להתקדמות הפיתוח העירוני, וגם את מאפייני הסביבה האחרים, יש בקביעה זו כדי לתרום להקצאה יעילה של גורמי יצור, מאחר ושווייה יגלם את "ההפסד הכללי" בגין הקצאתה לבית עלמין. יחד עם זאת המקומות שבהם שווי קרקע בלתי מתוכננת נמוך מאד, ראוי ששווי קרקע לבית עלמין לא יפחת משיעור מסויים מהפעילות הכספית שבנכס.

### 2. דוגמה לתחשיב שווי קרקע המיועדת לבית עלמין

מגרש המיועד לבית עלמין ששטחו 105 דונם ממוקם בשולי ישוב, בסמוך לאזור התעשייה. מספר הקברים המתוכנן בבית העלמין (קבורת שדה) כ- 25,000. צפוי כי בכ- 35% מחלקות הקבר ייטמנו שני נפטרים (בקבורה זוגית). סה"כ ייטמנו כ- 33,750 נפטרים. תקופת ההפעלה הצפויה עד לסגירת בית העלמין – 25 שנה (לפי 1,350 נפטרים בשנה). התשלום שמשלם הביטוח הלאומי למפעיל בבית העלמין ("הוצאות יום קבורה") - 6,000 ₪. שווי קרקע חקלאית בבעלות פרטית בסביבה כ- 200,000 ₪ לדונם. בדיקת מחיר מזערי לבית העלמין:

$$6,000 \times 1,350 = \pi"ש 8,100,000$$

מחזור כספי שנתי:

$$\pi"ש 114,160,000 \quad 5\% \text{ סוף תקופה}$$

$$\frac{\pi"ש 114,160,000 \times 5\%}{105} = \pi"ש 54,362 \quad 5\% \text{ מהמחזור}$$

שווי קרקע לבית עלמין לפיכך יהיה לפי הגבוה שבהם (כגובה קרקע בלתי מתוכננת בסביבה) בסך של כ- 200,000 ₪ לדונם.

שווי המגרש המיועד לבית העלמין לפיכך כ- 21,000,000 ₪.

ינואר 2011

## קווים מנחים

### פרק כג': שומת פיצויים בגין הפקעה או השבה של זכויות בקרקע חקלאית המנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל

#### 1. כללי

הפקעה של זכויות בקרקע חקלאית דרושה או השבתם<sup>1</sup> בדרך כלל לצורך הקמת תשתיות ופרויקטים לאומיים או לצורך מימוש של יעוד ציבורי אחר הקבוע בתכנית. קווים מנחים אלה קובעים שיטה לשומת הפיצוי הכספי בגין הפקעה או השבה לשתי קבוצות של בעלי זכויות במקרקעי הלאום:

א. בעלי זכות חכירה למטרה חקלאית.

ב. בעלי הרשאה לעיבוד חקלאי<sup>2</sup> עונתי ולרעייה עונתית.

בנוסף לפיצוי הכספי השומתי שמגיע לבעלי הזכויות נקבעה תוספת פיצוי שמהווה תמריץ לפינוי מהיר של המקרקעין. תוספת הפיצוי תינתן על ידי הרשות המפקיעה על פי תבחינים שנקבעו בהנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (ראה נספח ב'). תוספת זו לא תיכלל בשומה.

הכללים הקבועים להלן יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על מצבי השבת קרקע למינהל מקרקעי ישראל.

#### 2. שומת פיצוי הפקעה/השבה של זכויות החכירה בקרקע חקלאית בניהול ממ"י

שומת הפיצויים הראויים בגין הפקעת זכויות החכירה החקלאית, המאפשרות לחוכר להשתמש בקרקע למטרה חקלאית בלבד, תוכל להיערך באחת משתי שיטות: כתחשיב הסוכם את רכיבי הפיצוי המפורטים בסעיף קטן א' להלן, או בגישת השוואה למחירי העברת זכויות חכירה דומות. כן ניתן לשלב בין שתי השיטות, הכל כמפורט להלן.

1 השבה היא פעולה של הפסקת החכירה או ההרשאה על ידי ממ"י על פי התנאים שבחוזה החכירה/ההרשאה.

#### א. השיטה הראשונה: תחשיב סכימת רכיבי הפיצוי

בשיטה זו יובאו בחשבון שלושה "רכיבי פיצוי" לחוכר החקלאי:

- אבדן המחוברים<sup>3</sup>.
  - אבדן זכויות העיבוד בתקופת החוזה והאופציה<sup>4</sup>.
  - אבדן הפוטנציאל לחידוש תקופת החכירה.
- בשומת הפיצויים לא יובא בחשבון מרכיב הפוטנציאל לשינוי ייעוד בקרקע<sup>5</sup>.

להלן רכיבי הפיצוי ותחשיב לכימותם:

#### רכיב פיצוי ראשון – אבדן מחוברים

שווי המחוברים יחושב על פי תרומתם לשווי המקרקעין.

תרומת המחוברים היא ההפרש בין שוויים של מקרקעין שבהם מחוברים דומים לבין שווי קרקע ריקה. מאחר והשוואה וניתוח של עסקאות למציאת הפרש זה בדרך כלל קשים ליישום (לנוכח מיעוט עסקאות והשוונות הרבה בין מקרקעין חקלאיים), תוערך בדרך כלל תרומת המחוברים באחת מהשיטות הבאות:

- עלות הקמה<sup>6</sup> בניכוי פחת<sup>7</sup> נצבר. עלות ההקמה תחושב להקמת "תחליף" (ולא "תעתיק") בערך ריאלי במועד הקובע לשומה בתוספת מרכיב יזמות, יגע כפיים של החקלאי ואבדן הכנסות עד לניבה. מהעלות יופחת פחת נצבר (השמאי יוכל להשתמש בנתונים מוכחים של המקרקעין המופקעים, בפרסומי מחלקת כלכלת הייצור של שה"ם<sup>8</sup>, נתוני מועצות הייצור החקלאיות, תחשיבי ארגוני מגדלים, ספרות ופרסומים מקצועיים או במקור אחר תוך ביצוע התאמות נדרשות למחוברים הנפקעים).
- הוון אבדן הרווח התפעולי מהמקרקעין<sup>9</sup> בניכוי מרכיב יזמות, יגע כפיים ורנטה קרקעית, כולם ליתרת החיים הכלכליים של המחוברים. לחילופין יהוון הרווח התפעולי ללא ניכוי הרנטה לקרקע כאשר רכיב הקרקע בהמשך התחשיב יחושב כדחוי עד לתום תקופת החיים הכלכליים של המחוברים.

סך רכיב הפיצוי למחוברים לא יעלה על עלות הקמתם מחדש. אלא במקרים חריגים שבהם השתכנע השמאי כי לגבי הגידול החקלאי המסויים שמחובר לקרקע מתקיים חוסר שווי משקל כלכלי בשוק<sup>10</sup>. בקרקע המשמשת לגידולים עונתיים יחושב מרכיב זה לפי ההשקעה בגידול בעונה שבה נתפסת החזקה (אם החזקה נתפסה במהלך הגידול). בתחשיב הפיצוי לא יובאו בחשבון מחוברים אשר הוקמו שלא כדין.

---

2 זכות לשימוש חקלאי בקרקע לגידולים עונתיים בלבד לתקופה קצרה מחמש שנים אף אם זכות זו חודשה מעת לעת.  
3 עצים, שתילים, מערכות השקיה, גדרות, בתי גידול, מבנים חקלאיים וכיוצא באלה.  
4 אופציה היא הזכות של החוכר הקבועה בחוזה החכירה להאריך את החכירה לתקופה נוספת.  
5 ראה בין היתר "בג"ץ הקשת המזרחית" – בג"ץ 3939/99.  
6 שיטה זו היא למעשה יישום של "גישת העלות" בנכס חקלאי והשימוש בה ייעשה בעיקר למחוברים שלהם יתרת חיים כלכליים משמעותית.  
7 הפחת יבטא את היחס שבין גיל המחובר לבין תוחלת חייו הכלכליים וכן פחת טכני ככל שקיים.  
8 שה"ם – שרות הדרכה חקלאי במשרד החקלאות <http://www.shaham.moag.gov.il>. המידע מצוי בדף "כלכלת הייצור"/"מידע מקצועי".  
9 שיתבסס במידת האפשר על תוצאות כספיות במקרקעים הנשומים או לחלופין על רווח נורמטיבי מפרסומי שה"ם או מקור מהימן אחר.

### רכיב פיצוי שני – אבדן זכויות העיבוד בתקופת החוזה והאופציה

מרכיב זה ייקבע לפי "היתרון הכלכלי לשוכר" למשך יתרת תקופת החכירה שבחוזה, כולל תקופת האופציה (היתרון הכלכלי לשוכר הוא הוון של ההפרש בין דמי החכירה/שכירות הראויים לקרקע אילו היה הנפקע שוכר אותה בשוק החופשי מבעלים פרטי<sup>11</sup> לבין דמי החכירה שנגבים מהחוכר בפועל<sup>12</sup>).

שיעור ההוון להפרש דמי השכירות המחושבים יהיה נמוך מהמקובל בהוון הכנסות ממבנים עסקיים וזאת מאחר שבקרקע חקלאית לא קיים פחת ומאחר שהוצאות הניהול לנכס נמוכות. בתנאים רגילים<sup>13</sup> שיעור ההוון יהיה בטווח שבין 5% לבין 6% (ראה פרק ח' לקווים המנחים).

### רכיב פיצוי שלישי – אבדן פוטנציאל לחידוש תקופת החכירה

תחושב התועלת לחוכר בגין פוטנציאל לחידוש תקופת החכירה בתום תקופת החכירה והאופציה הנוכחית.

נוכח מדיניות ממ"י לפיה מחודשת חכירה שבה מקיים החוכר את תנאי החוזה, ישום השמאי את הפוטנציאל לחידוש תקופת החכירה כחלק מרכיב הפיצוי השני (כלומר יחושב אבדן זכות העיבוד לצמיתות בתחשיב אחד הכולל למעשה את מרכיב הפיצוי השני והשלישי).

אם לדעת השמאי נתקיימו תנאים אשר מסכנים את הסיכוי לחידוש תקופת החכירה, יביא בחשבון את גורם אי הוודאות באמצעות שימוש במקדם אי וודאות המשקף את הסיכון לפי שיקול דעתו (ראה דוגמה בדברי ההסבר).

### **ב. שיטה שנייה: גישת השוואה**

השוואה למחירי העברת זכויות חכירה דומות<sup>14</sup> תוכל לשמש את השמאי בשומת שווי זכויות החכירה. את מחירי השוואה ינתח השמאי ויבצע בהם התאמות תחשיביות לגורמים הבאים:

- מחוברים בנכסי השוואה.
  - מאפייני זכויות החכירה הנמכרות בנכסי השוואה.
  - זכויות מים בנכסי השוואה<sup>15</sup>.
  - מאפיינים פיזיים ואחרים של הקרקע בנכסי השוואה המבדילים אותם מהנכס הנשום.
  - מועד עריכת העסקה ביחס למועד הקובע לשומה.
- ככלל, מחירי השוואה למכר זכויות הבעלות בקרקע חקלאית מגלמים בחובם, בין היתר, את הסיכוי להנות מעליית שוויים של המקרקעין בעת שינוי יעוד. לנוכח קיומו של מרכיב תועלת נוסף זה, שעשוי להיות משמעותי, לא יעשה שימוש בגישת השוואה למחירי מכר זכות הבעלות בקרקע חקלאית. גם במחירים שבעסקאות להעברת זכות החכירה החקלאית במקרקעי לאום בין חוכרים בין השנים

---

10 בענף כלכלי כלשהו (לאו דווקא חקלאי) שבו הרווח המהוון מנכס גדול מעלות הקמתו מחדש הוא מצב "לא טבעי", שגור תגובת שוק של הגדלת ייצור עד לאיזון מחודש. לכן לא יניח שמאי רווח גולמי שגובה מעלות ההקמה אלא לתקופה קצובה.  
11 ראה מסקנות סקר שנערך עבור אגף שומת מקרקעין ביולי – אוקטובר 2008 שלפיו דמי השכירות לקרקע חקלאית בין פרטיים נע בטווח שכיח שבין 200 ₪ לבין 600 ₪ לדונם לשנה בפרק ח' לקווים המנחים.  
12 דמי החכירה השנתיים שגובה ממ"י הם בדרך כלל נמוכים משמעותית מגובה דמי השכירות הנהוגים בשוק ונעים בטווח שבין 8 ₪ לדונם לשנה לבין 86 ₪ לדונם לשנה עבור שלחין/מטעים (לשנת 2008).  
13 בתנאי שוק מיוחדים יוכל השמאי לקבוע שיעור הוון אחר וזאת בהתחשב במחיר הכסף ללווה (ריבית דביטורית לז"א).  
14 השמאי יוכל להשתמש גם במחירים בעסקאות או במחירי היצע לשכירות/חכירה של קרקע למטרה חקלאית בקרקע פרטית, וכן בפיצוי הפקעה שסוכמו או נפסקו במקרקעין דומים.  
15 זכויות המים בדרך כלל ינוכו פרט לנכסים שלאגביהם לא מתאפשר ניווד של זכויות המים והפקעתם/השבתם גוררת אבדן של זכויות אלה.

1992<sup>16</sup> – 2002<sup>17</sup> גלום מרכיב פוטנציאל שעשוי להיות משמעותי. לפיכך רמת התוקף שלהן לעניין גישת ההשוואה, תהיה נמוכה.

מחירי עסקאות להעברת זכות החכירה בין חוכרים שבוצעו מחוץ לטווח הזמן האמור (1992-2002) יוכלו לשמש לשומת הפיצויים בכפוף להתאמות הנדרשות.

### ג. שימוש בשיטות ההערכה ושיקולולן

השמאי יוכל לשום את גובה הפיצויים באחת מהשיטות שפורטו לעיל או בשקלול תוצאותיהן על פי שיקול דעתו.

בשומות לזכויות שנמצאו לגביהן עסקאות השוואה רבות בזכויות דומות שניתן להסתמך עליהן כמפורט בסעיף 2ב' יינתן משקל גבוה לגישת ההשוואה. בשומות לזכויות שלגביהן נמצאו עסקאות השוואה מעטות, במקרקעין שאינם דומים או שפרטיהם אינם ידועים במלואם, יינתן משקל גבוה לשיטה המפורטת בסעיף 2א'.

### 3. הפקעה או השבה של הרשאה לעיבוד

#### פיצוי בגין השבת הרשאה ביוזמת ממ"י:

פיצוי בגין הפסקה של הרשאה לעיבוד יהיו על פי הקבוע בחוזה ההרשאה. ככלל, יחושב הפיצוי כהחזר דמי השימוש היחסיים ששולמו בגין תקופת ההרשאה שטרם נוצלה.

#### פיצוי בגין הפקעת ההרשאה לעיבוד חקלאי עונתי

פיצוי הפקעה לבעל זכות ההרשאה לעיבוד ייקבעו לפי "היתרון הכלכלי לשוכר" למשך יתרת תקופת ההרשאה שבחווה, (היתרון הכלכלי לשוכר הוא הוון של ההפרש בין דמי השכירות הראויים לקרקע אילו היה הנפקע שוכר אותה בשוק החופשי מבעלים פרטי לבין דמי השכירות שנגבים מהחוכר בפועל). כן תחושב התועלת בגין פוטנציאל לחידוש תקופת ההרשאה בתום התקופה הנוכחית. אם לדעת השמאי נתקיימו תנאים אשר מסכנים את הסיכוי לחידוש תקופת ההרשאה, יביא בחשבון את גורם אי הוודאות באמצעות שימוש במקדם אי וודאות המשקף את הסיכון לפי שיקול דעתו.

#### פיצוי בגין מחוברים

אם החזקה נתפסה במהלך עונת הגידול, יחושב פיצוי בגין מחוברים לפי ההשקעה בגידול בעונה שבה נתפסת החזקה לרבות מרכיב יזמות/יגע כפיים של החקלאי או לחלופין לפי אובדן ההכנסה בגין עונת הגידול.

לא יחושב פיצוי בגין מחוברים אחרים אלא אם הוקמו בהסכמת ממ"י.

### 4. הפקעה של הרשאה למרעה ולהנחת כוורות דבורים

הרשאה למרעה היא זכות קצובה בזמן להובלת עדר בעלי חיים על הקרקע כמקור מזון לעדר בלבד (בדרך כלל עשבים ושיחים). הרשאות למרעה ניתנות בדרך כלל בקרקעות שאינן שהתאמתן לעיבוד חקלאי נמוכה יחסית.

16 שנת אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 533.  
17 ביום 29/8/2002 פורסם "בג"ץ הקשת המזרחית" אשר ביטל את החלטות מועצת מקרקעי ישראל 717,727,737 וקבע כי חכירה חקלאית לא תקנה לחוכר זכות להשתתף בהשבחה שבקרקע ובכך הקטינה מאד את מרכיב הפוטנציאל בשווי זכות החכירה החקלאית מממ".

לא ישולמו פיצויים בגין הפקעה של הרשאה למרעה או להנחת כוורות דבורים.

#### 5. פגיעה בנותר

אם קיימת פגיעה בשווי חלק מהחלקה שלא הופקע - תכומת הפגיעה על ידי הוון העלות העודפת הדרושה לצורך המשך העיבוד, או לחלופין לפי הפרש דמי השכירות החקלאיים הראויים בקרקע הנותרת לפני ואחרי ההפקעה.

#### 6. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומת שווי הזכויות בקרקע בהפקעה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943<sup>18</sup> הוא מועד פרסום צו ההפקעה בילקוט הפרסומים. המועד הקובע לשומת שווי הזכויות בקרקע בהפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 הוא ממועד פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודה. המועד הקובע לשומת שווי הזכויות בקרקע בהשבה יהיה המועד שנקבע בהודעת ההשבה. המועד הקובע לשומת שווי המחוברים הוא מועד תפיסת החזקה במקרקעין<sup>19</sup> זאת מאחר ועד למועד זה יכול היה המחזיק להשתמש ולהנות מההכנסה הנצמחת מהם ללא הפרעה<sup>20</sup>. ככלל, יקבעו פיצויים אך ורק למחוברים שהיו קיימים במועד הקובע על פי החוק.

#### 7. מע"מ

קרקע חכורה המשמשת לחקלאות היא גורם ייצור עסקי החייב במע"מ. לפיכך, בשומות לפיצויי הפקעה חקלאיים, בדומה לשומות לנכסים עסקיים יירשם שווי הזכויות ללא מע"מ וירשם בסמוך לערך הנקוב בשומה, כי הוא אינו כולל מע"מ.

א י י ל י צ ח ק י

השמאי הממשלתי הראשי

#### נספחים:

דברי הסבר ודוגמאות לחישוב פיצויי ההפקעה ליזכות החכירה החקלאית.  
הנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בדבר תוספת של תמריץ לפינוי הקרקע מיום 25/11/2010.

18 ב-15/2/2010 נכנס לתוקפו החוק לתיקון פקודת הקרקעות, אשר, בין היתר, ביטל את פקודת הדרכים ומסילות הברזל. לפיכך, לאחר מועד זה יהיה המועד הקובע מועד פרסום הערה לפי סעיף 5 לפקודה.  
19 גם אם מועד זה שונה ממועד פרסום דבר ההפקעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).  
20 ראה למשל ועדת פיצויים לפי חוק חוצה ישראל, התשנ"ה – 1994. וע/2763/02 סאלח סעיד מוחמד בשארה נגד חברת כביש חוצה ישראל בע"מ.



**3. דוגמה לתחשיב פיצויי הפקעה למחזיק שאין ברשותו חוזה חכירה בר תוקף**

מופקעת זכות החכירה החקלאית בקרקע אשר מעובדת 20 שנה ע"י חקלאי פרטי, על הקרקע גידולי ירקות. תקופת החכירה הסתיימה לפני חמש שנים וטרם חודשה.

**רכיב פיצוי ראשון - אבדן מחוברים:**

השקעה לגידול עונתי לפי נתוני שה"מ בתוספת יגע כפיים 12%  $1,238 \text{ ש"ח} = 1,105 \text{ ש"ח} \times 1.12$

**רכיב פיצוי שני - אבדן זכויות העיבוד בתקופת החוזה:**

תקופת החוזה נסתיימה לפיכך לא יחושבו פיצויים למרכיב זה

**רכיב פיצוי שלישי - אבדן הפוטנציאל לחידוש תקופת החכירה:**

דמי חכירה שנתיים לדונם 40 ש"ח, דמ"ש נהוגים בשוק 560 ש"ח, שיעור הוון 5% סיכויי החידוש 75%

$$7,800 \text{ ש"ח} = \frac{560 - 40}{0.05} \times 0.75$$

מס'	רכיב הפיצוי	סכום פיצוי	הערות
1	אבדן מחוברים	1,238 ש"ח	ראה קווים מנחים פרק ח' - שווי בשימוש חקלאי.
2	אבדן זכויות העיבוד ליתרת התקופה	0 ש"ח	תקופת החכירה והאופציה נסתיימו.
3	אבדן פוטנציאל חידוש	7,800 ש"ח	לפי סיכויי חידוש של 75%
	<b>סה"כ</b>	<b>9,038 ש"ח</b>	

סך הפיצוי שישולם לבעל זכות החכירה שבדוגמה בתוספת 25% לפינוי מהיר יהיו – 11,297 ש"ח לדונם.

**4. דוגמה לפרסום מחלקת כלכלת הייצור לגבי גידול ספציפי (אבוקדו)**

**סיכום תחשיב אבוקדו אטינגר בשח לדונם**

התפלגות השיוק: 70% יצוא, 25% שוק מקומי, 5% ברה

ארצי

סעיף	שנה 0	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 6	שנה 7 עד 20
יבול בטון לדונם					1	1.5	2.25	2.25
הכנסות מכירת פרי					2,213	3,319	4,978	4,978
הכנסות מענקים								
<b>סה"כ הכנסות:</b>					<b>2,213</b>	<b>3,319</b>	<b>4,978</b>	<b>4,978</b>
השקעות ושתיים	500	3,063						
מיכון בגידול	93	93			139	275	612	612
דשנים	31	62			150	150	150	150
חומרי הדברה עשבים	10	10			5	5	5	5
חומרי הדברה מזיקים	100	93			40	163	163	163
חומרים ושירותים מספים	200	300			500	750	900	1,000
מים	180	180			180	180	180	180
הוצאות הנהלה ומשרדיות	180	90			90	383	484	484
עבודה שכירה	290	363			363	363	363	363
עבודה קבועה	20	65			114	133	163	163
סה"כ ריבית ושומת	520	4,088			1,070	2,187	2,755	2,755
סה"כ הוצאות ללא עבודה קבועה	810	4,451			1,433	2,550	3,118	3,118
סה"כ הוצאות כולל עבודה קבועה	-520	-4,088			-398	-1,131	-2,223	-2,223
יתרה שנתית לפני עלות עבודה קבועה	-810	-4,451			-1,433	-768	-1,860	-1,860
יתרה שנתית כולל עלות עבודה קבועה								
תרומה למק מים בשנת ניבה		-21.26	-3.18	-1.87	1.05	1.85	2.86	2.86

**מדדים כלכליים לתחשיב אבוקדו אטינגר בשח לדונם**

20 שנות קיים, 7.0% ריבית שנתית להיוון

פיתוח כדאיות ללא עלות עבודה קבועה	שנה 0	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 6	שנה 7
ערך מסחי נקי	9,553							
תרומה שנתית ממוצעת	902							
שנת איזון	9							
תזרים (עתידי) מצטבר	-520	-4,644	-5,861	-7,342	-7,458	-6,848	-5,105	-3,239
שיעור תשואה פיני	19.0%							
פיתוח כדאיות כולל עלות עבודה קבועה								
ערך מסחי נקי	5,417							
תרומה שנתית ממוצעת	511							
שנת איזון	12							
תזרים (עתידי) מצטבר	-810	-5,317	-6,945	-8,864	-9,449	-9,342	-8,137	-6,846
שיעור תשואה פיני	13.4%							
קודת איזון למחיר מק מים	1.63							
תרומה רב שנתית ממוצעת למק מים								

## מדינת ישראל משרד המשפטים

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה

(משפט אזרחי)

ירושלים: י"ח כסלו תשע"א

25 נובמבר 2010

סימוכין: 2010-0067-244

אל: מר אייל יצחקי, השמאי הממשלתי הראשי

### הנדון: קווים מנחים לשומת פיצוי עבור הפקעת קרקע חקלאית

בהמשך למסמך המדיניות שפרסם השמאי הממשלתי הראשי, אבקש להבהיר כדלקמן -

1. ככלל, שיעור הפיצוי המגיע לבעל זכויות לגבי מקרקעין עקב הפקעה ייקבע בהתאם לשומה, אשר כל רשות שלטונית, ובכלל זה גופים שקיבלו הרשאה מאת הרשות, מחויבים לה. בתשלום עפ"י שומה מפוצה הנפקע בשל הפעולה השלטונית בהתאם לכללים שמאיים אחידים ואובייקטיביים. לעומת זאת, תשלום פיצוי שאינו בהתאם לשומה, מייצר קושי משמעותי בהיבט התנהלות הרשות, ועלול לעורר שאלות לענין הפעלת סמכותה באופן שוויוני ביחס לציבור המפוצים, כמו גם בהיבט הציבורי הרחב.
2. עם זאת, ברי כי קיים אינטרס ציבורי משמעותי בפינוי יעיל ומהיר של קרקע מופקעת. משכך, ראוי לקבוע תמריץ כלכלי לבעל הזכויות – תמריץ שיכול ויוביל לפינויה המהיר של הקרקע, מבלי שבעל הזכויות יערים קשיים, אשר עלולים לעכב את קידומה של המטרה שלשמה נדרשת ההפקעה. תמריץ כאמור יהיה ראוי רק אם הרשות תפעילו באופן שיווני וכן בתנאי שיעמוד במבחן הסבירות, ולא יעמוד בסתירה חזיתית לעיקרון שלפיו הרשות מוסמכת לפצות אך בהתאם לכללים שמאיים אובייקטיביים ולא מעבר לכך.
3. בשקלול מכלול הנסיבות נראה כי יש לקבוע כדלקמן –
  - א. הרשות תשלם פיצוי נוסף בשיעור של 25% מהשומה (להלן – דמי תמריץ פינוי), לנפגע שיפנה את הקרקע במועד שבו ביקשה הרשות את פינוייה.
  - ב. בכל מקרה, לא ישולמו דמי תמריץ פינוי עד לפינויה של הקרקע בפועל.

ב ב ר כ ה,

שרית דנה

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

דצמבר 2017

## קווים מנחים<sup>1</sup>

### פרק כה': סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור

#### רשות מקרקעי ישראל

##### 1. פללי

שומות לשווי השוק של זכויות הבעלות בקרקע הנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), משמשות בדרך כלל לקביעת גובה תשלומים<sup>2</sup> 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/או שווי השוק של הנכס בפועל, מאחר והן 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 יחודיים המפורטים, בין היתר, בקווים מנחים אלה.
- קווים מנחים אלה נכתבו בתיאום מלא עם, שמאית רמ"י, הגב' מירי רימון.

##### 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".

<sup>1</sup> מסמך זה מעדכן ומחליף גרסה קודמת לפרק זה בקווים המנחים, מאפריל 2011.

<sup>2</sup> התשלום יכול להיות מהמבקש לרמ"י, למשל בגין עסקה בפטור ממכרז. או מרמ"י ל"בעל זכות", למשל בעסקת פדיון זכויות.

ככלל, הערך הסופי הנקוב בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח<sup>3</sup> (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 התאמה<sup>4</sup> 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.

בקרקות לבנייה למגורים, יחושב "ערך קרקע מזערי ללא פיתוח" בסך 200 ₪ לכל מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד)<sup>5</sup>.

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

1. השומה לשווי הזכויות במרכיב הקרקע בסך \_\_\_\_\_ כולל עלויות הפיתוח.

2. אומדן עלויות הפיתוח המוערכות בהתאם ל \_\_\_\_\_ הינם \_\_\_\_\_

בנסיבות שבנדון, בהתאם להחלטות הנהלת רמ"י 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."

<sup>3</sup> 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 ההשוואה.

<sup>4</sup> התאמות יבוצעו לשווי הקרקע המפותחת או לשווי הבנוי לפני תחשיב החילוץ, ראה באור ודוגמה בסעיף 6 לדברי ההסבר של תקן שמאי מספר 3.

<sup>5</sup> המגלם את ערכם של שטחי השירות.

הסכום יוצמד למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, למדד הידוע ביום 1 בדצמבר 2017.

#### **5. שומת שווי הקרקע בנכס שבו מבנים או מחוברים אחרים**

בהתאם למדיניות רמ"י, ככלל<sup>6</sup>, 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 וריק<sup>7</sup>. 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 השמאית<sup>8</sup>.

#### **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 צויין 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. 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 החכירה<sup>9</sup>. וזאת בשים לב לחלופות השומה על פי הזמנת השומה, הנערכת על פי נוהל הזמנת שומה ברמ"י.

#### **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 ההפרש התחשיבי של

<sup>6</sup> אלא אם צויין במפורש אחרת בהזמנת השומה.

<sup>7</sup> בהתאם להנחיות המשנה ליועמ"ש לממשלה.

<sup>8</sup> תקן מס' 1 של מועצת שמאי המקרקעין.

<sup>9</sup> לדוגמה, הערכת שווי זכויות חוזיות למבנה צמוד קרקע בלבד כאשר על המגרש כבר מאושרת תכנית לבנייה רוויה.

מקדם ההוון לתקופת חכירה של 49 שנה שגובהו - 9%<sup>10</sup>, אלא מקדם המבטא את רכיב ההפחתה לשיתוף בין רמ"י לבין חוכר, שהוא על פי רוב נמוך מ- 9%<sup>11</sup>.

#### 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 בעבור 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 הציפיה, ככל וקיים, לשינויים תכנוניים בעתיד.

בשומה לנכס שנערכת לצורך היוון זכויות לפי חוזה חכירה קיים, תשלום דמי היתר<sup>12</sup>, 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 ציפיה לשינויים תכנוניים.

**במקרה א'** יציין השמאי בסעיף השומה כי היא מתייחסת לשווי בעלות לזכויות תכנוניות על פי החוזה<sup>13</sup>.

**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 וקיימת, הנובעת מרכיבים ב' וגי' ויציין זאת בשומתו.

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

#### 10. שומה באזורי עדיפות לאומית

בדרך כלל, באזורי עדיפות לאומית גובה רמ"י דמי חכירה מהוונים ששיעורם נמוך מ- 91%, וזאת במטרה לעודד את פיתוח האזור באמצעות מתן הנחה במחיר הקרקע לחוכר.

מאחר ורמ"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 איזור עדיפות לאומית, וזאת

<sup>10</sup> 9% הוא תוצאה תחשיבית של ההפרש בין שווי כבעלות (100%) לבין דמי חכירה מהוונים (91%), אולם רוכשי זכות החכירה כיום צופים כי בתום 49 שנות החכירה תחודש החכירה בעלות נמוכה, או ללא תשלום בכלל, ולפיכך שווי זכות החכירה המהוונת יהיה קרוב יותר לשווי זכות הבעלות. לפיכך מקדם זה ישקף בעיקר את גורם המושעא בין החוכר לבין רמ"י.  
<sup>11</sup> ראה התייחסות נוספת בדברי ההסבר והדוגמאות.  
<sup>12</sup> בחלופת "המצב הקודם".

<sup>13</sup> במידה ושולמו דמי היתר בגין זכויות שטרם נרשמו בחוזה החכירה יציין זאת השמאי באופן הבא: "כולל זכויות ששולמו בגין דמי היתר וטרם נרשמו בחוזה".

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 ותחשיב 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 והערך הנדרש לרמ"י לצורך החיוב הינו ללא מע"מ, יופחת שיעור המע"מ בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח, לאחר הפחתת הוצאות הפיתוח<sup>14</sup>.

**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 תרשם הזכות המוערכת, מטרת השומה, המועד הקובע והשווי המוערך. בסמוך לשווי המוערך ירשם "הנכס הוערך כולל פיתוח", וכן התייחסות למע"מ בהתאם לאמור בסעיף 10 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

נספח: דברי הסבר ודוגמאות

<sup>14</sup> דוגמא: שווי בסעיף השומה (כולל פיתוח) 100 "אין להוסיף מע"מ על ערך זה".  
התחשיב בנספח: 100 פחות עלות פיתוח 30, פחות מע"מ 17%, שווי ללא פיתוח וללא מע"מ = 59.83.

## 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 בניה, או תוספת שטח, או שינוי יעוד ו/או ניצול, או פיצול מגרש בגינן נדרש תשלום דמי היתר או דמי חכירה לפי הענין): 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 משוערך 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 השָׁבָה<sup>15</sup>: 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 רמ"י ניתן להגיש השגה לפי החלטה 1304 של מועצת רשות מקרקעי ישראל, ועל שומות הנערכות להפקעה החל משנת 2010 ניתן להשיג בפני ועדת ההפקעות מכח פקודת הקרקעות.

<sup>15</sup> השבה היא פעולה של הפסקת החכירה או ההרשאה ע"י רמ"י על פי התנאים שבחוזה החכירה/ההרשאה.

### התאמת השווי לבעלות

בעת המרת השווי לבעלות לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו הנה החיסכון "בחיכוך" 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 צפיה לשינויי 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 מהצפיה לתוספת זכויות בניה והרחבת שימושים מותרים בעתיד.

בשומה שתיערך לצורך היוון זכויות החכירה שבחובה יובא בחשבון רק רכיב א' - שווי הקרקע כריקה ופנויה ללא מע"מ לפי שימוש מקסימלי של קומה אחת בלבד ששטחה 400 מ"ר. בתחשיב ניכוי הוצאות הפיתוח 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 ובניכוי עלויות פיתוח לזכויות של 2X40% קומות.

שווי המגרש לצורך מכירת זכות הבעלות לחוכר יהיה לפי שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון בהתחשב בשלושת גורמי התועלת (יוערכו מרכיבים א'+ב'+ג). הערכת מרכיב ג תהא בכפוף להפחתות להוצאות פיתוח, סיכון, דחייה ותשלום היטל השבחה צפוי.

עם זאת יש לשים לב שלא כל נכס מגלם פוטנציאל במועד נתון. לדוגמא: מגרש בו אושרה לאחרונה תכנית לבנין 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 כזה ספציפי וכזה שהשוק נותן לו ביטוי. פעמים רבות פוטנציאל כללי בא לידי ביטוי בעסקות ההשוואה, לפיכך יש לשים לב לא לקבוע שווי פוטנציאל כפול.

אפריל 2011

## קווים מנחים

### פרק כו': עריכת שומות במסגרת הליכי חילוט רכוש<sup>1</sup>

#### 1. כללי

החוק הסמיך את משטרת ישראל ואת האפוטרופוס הכללי לתפוס רכוש ששימש לביצוע עבירה, או רכוש שמקורו בדבר עבירה, ובכלל זה זכויות במקרקעין, כדי לאפשר חילוטו בסוף הליך משפטי. לצורך ניהול הליכי החילוט על ידי הגורמים המוסמכים, יש לעיתים צורך בעריכת שומת מקרקעין. בשומות אלה נדרשת התייחסות מיוחדת לערכים שומתיים נוספים מלבד שווי השוק, כגון מיסוי ותשלומי חובה שיחולו בעת מימוש, הפחתה למימוש כפוי ואי הכללה של זכויות שאינן סחירות. חלק מההליכים נעשים ללא ידיעת החשוד בעבירה ומחייבים את השמאי לשיטת עבודה ייחודית. קווים מנחים אלה יעסקו בכללים לעריכת שומות לצורך שימוש בהן במסגרת הליכי חילוט זכויות במקרקעין.

#### 2. כללים ועקרונות ייחודיים בשומות לצורך ביצוע הליכי חילוט

א. בשומות לצורך הליכי חילוט יוערך שווי השוק של הזכויות בנכס כריק ופנוי בעסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון. השומה תוכל להיערך בכל אחת משלוש גישות השומה המקובלות, על פי שיקול דעתו של השמאי.

ב. השומה לא תכלול זכויות במקרקעין שאינן ניתנות להעברה לצד ג':

- זכות דיירות מוגנת
- זכות לאחזקת נכס שלא על פי הסכם או שלא כדין (אחזקה מכח השנים)
- זכות קדימה
- זכות מעבר
- חלק מנכס שאינו ניתן למכירה בנפרד על פי הדין או על פי הסכם (כגון חלק מסויים<sup>2</sup>)

<sup>1</sup> חילוט הוא פעולת החרמה של רכוש על ידי המדינה בשל ביצוע עבירה פלילית.  
<sup>2</sup> זאת בשונה מחלקים בלתי מסוימים שמירתם מותרת.

- מדירת מגורים, חלק מנחלה, זכויות בניה שאינן מוצמדות ליחידת רישום וכיוצא באלה)
- נכס שלא ניתן להעביר את הזכויות בו ללא אישור או הסכמת צד ג', כגון מקרקעי ייעוד
- ג. יוערכו חלקי מבנה שנבנו שלא כדין עפ"י קריטריון של קונה מרצון ומוכר מרצון.
- ד. יוערכו המיסים ותשלומי החובה האחרים המירביים שעשויים לחול, בעת מכירת הזכויות על ידי הגורם המחלט. ואלה המיסים שיחושבו:
- מס שבח – ירשם שיעור מס השבח המירבי הצפוי מיחיד ללא ניכוי שווי רכישה וניכויים מותרים אחרים. שיעור המס ייקבע בטווח שבין 13% לבין 40% בהתאם למועד רכישת הזכויות בנכס (ראה הרחבה בנספח א').
  - אם לא ידוע מועד רכישת הזכויות בנכס ירשם שיעור מס שבח מירבי של 40%.
  - היטל השבחה – ירשם אמדן היטל השבחה הצפוי. אם יש ספק לגבי גובהו, יוערך על הצד המחמיר.
  - דמי הסכמה – אם הזכויות בנכס הן זכויות חכירה שלא הווננו, יוערכו דמי הסכמה הצפויים להגבות על ידי מינהל מקרקעי ישראל לפי שליש מהחלק הבלתי מהוון בנכס.
  - מע"מ – בנכסים עסקיים הסכום השומתי לא יכלול מע"מ. לעומת זאת שווי נכס פרטי המשמש למגורים מגלם בחובו מע"מ אך מכירתו אינה חייבת בתשלום מע"מ לרשות המיסים. לפיכך, אין צורך להתחשב במע"מ בפרק תחשיב המיסים בשומה.
- לעניין חישוב המיסים ותשלומי החובה - לא יובאו בחשבון פטורים או זיכויים אישיים של בעל הזכויות במקרקעין כגון פטור מס שבח לדירת יחיד, פטור להרחבת דירת מגורים לעניין היטל השבחה, אפשרות לקיזוז הפסדים מהשבח וכיוצא באלה.
- בשומה יצויין השיעור הכולל של המיסים ותשלומי החובה (באחוזים)
- ה. יוערך מקדם הפחתה למימוש כפוי, אשר נקוב באחוזים, המבטא את היחס המתקבל בין מחיר צפוי למכר הזכויות בתנאי מכירה מאולצת על ידי הגורם המחלט לבין שווי הזכויות הנשומות.
- בבחירת מקדם הפחתה למכירה כפויה יובאו בחשבון הגורמים הבאים:
- רמת הסחירות של סוג הזכויות בנכס (ככל שהנכס סחיר יותר כך יהיה מקדם הפחתה מתון יותר).
  - היקף כספי כולל של הזכויות בנכס (ככל שההיקף הכספי גבוה יותר כך תהיה הפחתה משמעותית יותר)
  - מורכבות השימוש והמקצועיות הדרושה לשימוש מיטבי בנכס (ככל שהשימוש בנכס מורכב יותר כך תהיה הפחתה הראויה משמעותית יותר).

### 3. הוראות צורניות לעריכת השומה

סדר הפרקים יהיה בהתאם לתקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית):

#### א. מטרת השומה, מזמין השומה והמועד הקובע לשומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו, החיקוק שבמסגרתו מתקיים ההליך והמועד הקובע, כפי שנקבע על ידי מזמין השומה בנוסח הקבוע הבא:

"נתבקשתי על ידי \_\_\_\_\_ לשום את שווי הנכס שבנדון לצורך ניהול הליכי תפיסה וחילוט".

המועד הקובע לשומה \_\_\_\_\_."

המועד הקובע יהיה מועד עריכת השומה אלא אם ביקש מזמין השומה שומה למועד אחר.

#### ב. מועד הביקור בנכס וזיהוי המבקר

אם לא מתאפשר הביקור בתוך המבנה או בחלקים מסוימים בנכס, (אם בשל היותה של החקירה סמויה, הליכי החילוט סודיים או מסיבה אחרת), יתבסס השמאי על התרשמות חיצונית, חומר הראיות שנאסף על ידי הגורם המחלט ככל שקיים ומכל מקור מהימן אחר. במקרה זה ירשם שלא נערך ביקור בתוך המבנה ו/או בחלקים מסוימים בנכס ובכותרת המסמך לא ירשם "שומת מקרקעין" אלא "הערכה".

אם התלווה לשמאי נציג מטעם האפוטרופוס הכללי או משטרת ישראל ירשם שמו בשומה.

#### ג. זיהוי הנכס

בנכסים שבהם נתוני הזיהוי של הנכס אינם מאפשרים איתורו בשטח, תתווסף לסעיף זה מפת איתור או תצלום אוויר.

#### ד. תאור הנכס והסביבה

אם לא מתאפשר ביקור בתוך המבנה (אם בשל היותה של החקירה סמויה או מסיבה אחרת), יניח השמאי כי רמת הגמר הפנימית תואמת לרמתו החיצונית ולשימוש שנעשה בו. במידת האפשר, ישולבו בשומה תצלומי הנכס.

#### ה. המצב התכנוני

ירשמו מספרי התכנון, מועדי אישורן, יעוד הקרקע, שימושים מותרים וזכויות בניה בנכס הנשום. בניה בלתי חוקית ככל שאותרה בנכס או הובאה לידיעתו של השמאי, תצוין בשומה.

#### ו. הזכויות בנכס

ירשמו פרטי הזכויות במרשם המקרקעין על פי נסח רישום שהוצא עד שלושה חודשים קודם למועד הקובע לשומה.

אם זכויותיו של המחזיק אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, ירשמו זכויותיו על פי הכתוב בבקשת מזמין השומה.

#### ז. עקרונות גורמים ושיקולים

ירשמו עקרונות השומה כבכל שומת מקרקעין.

ח. השומה

ירשם שווי השוק של הזכויות במקרקעין.  
ירשם השיעור הכולל המיסים ותשלומי החובה האחרים הצפויים במועד הקובע בהנחות מחמירות (כמפורט בסעיף 2).  
ירשם מקדם ההפחתה למימוש כפוי כשהוא נקוב באחוזים.

**4. מע"מ**

שומת נכסי מגורים בבעלות פרטית (אם לשימוש עצמי ואם למטרת השכרה) יכללו מע"מ, זאת מאחר והבעלים הפרטיים אינם עושים אבחנה בין מרכיב הקרן למרכיב המע"מ, וחשיבת השוק כוללת את מרכיב המע"מ.  
שומת נכסים המשמשים למטרה עסקית לא תכלול מע"מ, זאת מאחר ובנכס מקרקעין עסקי המהווה גורם ייצור רואה הבעלים את מרכיב המע"מ כסכום שניתן לקיזוז. בשוק זה, חשיבת השוק והמחירים הנהוגים בו אינם כוללים מע"מ.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

## נספח א': שיעורי מס שבח מירביים

בנכסים שבהם ידועה שנת הרכישה של הזכויות המחולטות, יקבע השמאי את שיעור מס השבח המירבי שצפוי בעת מכירת הנכס.

שיעורי המס לזכויות במקרקעין שנרכשו בין השנים 1948-1960 יהיו בין 13% לבין 20%.

שיעורי המס לזכויות שנרכשו לאחר מכן עד ל-7/11/2001 ייקבעו לפי תחשיב לינארי של תקופת ההחזקה:

שיעור המס לתקופה שלפני ה-7/11/2001 – 45% וממועד זה ועד ליום המכירה 20%.

שיעור המס לזכויות שנרכשו לאחר ה-7/11/2001 - 20%.

להלן שיעורי המס המירבי ליחיד למימוש בשנת 2011 על פי הדין כיום:

הערות	שיעור מס שבח מירבי	שנת רכישה
מחושב לפי יחס משוקללי שבין שיעור של 45% בשנות האחזקה בשנים 1961 - 2001 לבין שיעור של 20% בשנים שלאחר 2001	37%	1980
	37%	1981
	36%	1982
	36%	1983
	36%	1984
	35%	1985
	35%	1986
	35%	1987
	34%	1988
	34%	1989
	33%	1990
	33%	1991
	32%	1992
	31%	1993
	30%	1994
	29%	1995
	28%	1996
	27%	1997
	26%	1998
	24%	1999
מחושב לפי יחס משוקללי שבין שיעור של 45% בשנות האחזקה בשנים 1961 - 2001 לבין שיעור של 20% בשנים שלאחר 2001	22%	2000
	20%	2001
	20%	2002
	20%	2003
	20%	2004
	20%	2005
	20%	2006
	20%	2007
	20%	2008
	20%	2009
	20%	2010
20%	2011	
מס היסטורי לפי הוראות סעיף 48א(ד)(3) - תיקון(60) לחוק מיסוי מקרקעין	13%	1948
	14%	1949
	15%	1950
	16%	1951
	17%	1952
	18%	1953
	19%	1954
	20%	1955
	20%	1956
	20%	1957
	20%	1958
	20%	1959
	20%	1960
	40%	1961
	40%	1962
	40%	1963
	40%	1964
	40%	1965
	39%	1966
	39%	1967
39%	1968	
39%	1969	
39%	1970	
39%	1971	
39%	1972	
38%	1973	
38%	1974	
38%	1975	
38%	1976	
38%	1977	
37%	1978	
37%	1979	

אוגוסט 2016

## קווים מנחים

פרק כז': עריכת שומות בגין שימוש לא מורשה

במקרקעין בניהול רשות מקרקעי ישראל

### 1. כללי

בהתאם לחוק "רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960" על תיקוניו, מופקדת רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) בין היתר על " ... שמירת זכויותיהם של הבעלים במקרקעי ישראל...".

קרקעות ר"פ, קק"ל והמדינה שבניהול רשות מקרקעי ישראל מתפרשות על פני שטח של כ- 93 אחוזים משטחי המדינה. הרשות מחכירה את קרקעות המדינה שבניהולה למטרת מגורים, תעשייה, מסחר, חקלאות ומגוון מטרות סחירות וציבוריות.

לא כל הקרקעות שבניהול רמ"י מוחכרות או מושכרות, חלק ניכר מהן אינן תפוסות ואין בהן מחזיק כדן. בשל היקף השטח הרב ופריסתו הגאוגרפית הרחבה, הפיקוח על קרקעות אלה מורכב, ומכאן הקושי שבשמירה עליהן פנויות וריקות.

לעיתים מתגלה כי בקרקע מסויימת שבניהול רמ"י מחזיק אדם שלא כדן. אותו מחזיק עושה בה שימוש שאינו מורשה כלל.

במקרים אחרים, מתגלה כי מחזיק כדן, שקיבל הרשאה לשימוש בקרקע למטרות מסויימות, עושה בה שימושים אחרים שלא על פי הרשאה שניתנה לו ע"י רמ"י.

בכל המקרים האמורים, מניבים השימושים הבלתי מורשים תועלת למחזיקים, שלא כדן, ועל חשבון הציבור.

מטרת קווים מנחים אלה הנה להתוות את הדרך להערכת שווי נכסים שנעשה בהם שימוש לא מורשה, זאת על מנת שתשמש בסיס לגביית דמי שימוש ראויים והשבת "העושר" שהופק שלא כדן ממקרקעי הציבור.

לעיתים ייתכן כי השימוש הלא מורשה יהיה גם לא חוקי מהבטים אחרים של הדין, כגון חוקי התכנון והבנייה, חוקי הגנת הסביבה, חוקי רישוי עסקים ועוד. יובהר כי קווים מנחים אלה מתייחסים רק להיבט הקנייני של השימוש הלא מורשה כמפורט להלן, ולא לצורך עריכת שומות למטרות אחרות שעניינן שימושים לא חוקיים.

## 2. הגדרת משתמש לא מורשה

משתמש לא מורשה יכול להיות אחד מאלה:

א. מי שפלש לקרקע בניהול רמ"י ללא רשותה<sup>1</sup>.

ב. חוכר או שוכר או בר רשות שקיבל לשימוש קרקע למטרת שימוש מסוימת על פי חוזה, אולם בפועל השתמש בה למטרה אחרת או ביעוד אחר או בקיבולת בנייה אחרת - ללא רשות רמ"י.

## 3. העיקרון המשפטי

קווים מנחים אלה נשענים על ההנחיות המשפטיות הבאות:

לרמ"י עומדת זכות, מכוח היותה מנהלת הקרקעות שבבעלות המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל לחייב את המשתמש הלא מורשה ב:

א. תשלום דמי שימוש לפי השימוש שנעשה בהם בפועל, בין אם השימוש נעשה מכוח הרשאה ובין שלא.

ב. השבת העושר שהופק שלא כדין ממקרקעי הציבור אשר נעשה בהם שימוש לא מורשה.

ג. פיצוי בגין נזק או אובדן רווחים אלטרנטיביים שנגרמו לנוכח החזקה והשימוש הבלתי מורשים במקרקעין אשר מנעו מבעליו את השימוש המיטבי.

דמי השימוש שייגבו ממשתמש בלתי מורשה על יסוד השומה שתוכן על פי פרק זה, ישקפו את חבותו לתשלום עבור השימוש שנעשה במקרקעין והשבת הרווחים שהופקו בתקופה נתונה שלא כדין מן המקרקעין, בכפוף לכך שלא ייגבו סכומים חופפים במהותם, הכל על פי העקרונות שיפורטו להלן.

## 4. חלופות השומה

הערכת שווי מקרקעין בניהול רמ"י (בנויים או שאינם בנויים) אשר נעשה בהם שימוש לא מורשה תבוצע על פי אחת או יותר מהחלופות הבאות, בהתאם לקביעת מזמין השומה:

א. גזירת מרכיב היזמות משווי השוק של הנכס ובנוסף, קביעת מרכיב שווי הקרקע על פי השימוש בפועל.

ב. קביעת שווי השוק של הקרקע בשימוש מיטבי.

<sup>1</sup> לרבות חוכר שקיבל לחזקתו חטיבת קרקע מוגדרת אולם הרחיב ללא רשות את גבולותיה.

**5. פרוט ועקרונות השומה לחלופה א':**

א. בחלופה זו יוערכו:

1. מרכיב היזמות. מרכיב זה יגזר משווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הבנוי, בהתאם לשימוש בפועל ולמצב הנכס as-is.

וגם:

2. שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע על פי השימוש בפועל.

ב. עקרונות, גורמים ושיקולים מיוחדים להערכת השווי על פי חלופה זו:

1. השומה תיערך לשווי השוק של הנכס בבעלות פרטית מלאה, **בהתעלם מהעובדה כי נעשה בו שימוש לא מורשה<sup>2</sup>** ובהנחה כי השימוש חוקי ואפשרי.

2. לא תבוצע הפחתה בגין אי חוקיות השימוש או בגין רכיב המטרד הנוצר מהצורך בפינוי/הסדרת הנכס.

3. השומה תכלול גם חלקים בנכס שאינם בנויים, ככל שהם תורמים לשווי הנכס (כגון חצר, חניון, גג של מבנה וכיוצא באלה).

4. בהערכת השווי ניתן יהיה להשתמש בכל גישת שומה מקובלת ורלוונטית.

5. ינומק אופן קביעת שיעור הרווח היזמי<sup>3</sup>.

**6. פרוט ועקרונות השומה לחלופה ב':**

א. קביעת שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע בשימוש מיטבי. שווי זה ישקף את השימוש האלטרנטיבי אשר נמנע מהבעלים עקב השימוש הבלתי מורשה שעושה הנתבע במקרקעין.

ב. עקרונות, גורמים ושיקולים מיוחדים להערכת השווי על פי חלופה זו:

1. הקרקע תוערך לפי המצב הסטטוטורי התקף.

2. השומה תיערך לשווי השוק של מרכיב הקרקע בשימוש מיטבי, כריק ופנוי ובעלות פרטית מלאה, **בהתעלם מהעובדה כי נעשה בו שימוש לא מורשה<sup>4</sup>**. לא תבוצע הפחתה בגין רכיב המטרד הנוצר מהצורך בפינוי/הסדרת הנכס.

3. בהערכת השווי ניתן יהיה להשתמש בכל גישת שומה מקובלת ורלוונטית.

<sup>2</sup> יחושב באופן היפותטי בהתאם לאמור בתקן שמאי מספר 1.

<sup>3</sup> בהתייחס לגיל המבנה, יש להקפיד ולציין במידה ושיעור היזמות נשחק ומגלם פחת כלשהו.

<sup>4</sup> יחושב באופן היפותטי בהתאם לאמור בתקן שמאי מספר 1.

## 7. הוראות צורניות לעריכת השומה

סדר הפרקים ותוכנם יהיה תואם את ההוראות הקבועות בתקן 1 לתקינה השמאית. להלן דגשים עיקריים הקשורים לנוהל זה, על פי סדר הופעת פרקי השומה :

### א. כותרת השומה

"שומת מקרקעין לצורך גביית דמי שימוש לא מורשה לפי קווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כז."

### ב. מטרת השומה, מזמין השומה והמועד הקובע לשומה

ירשם שמו של מזמין השומה, תפקידו, ההליך המשפטי שבמסגרתו התבקשה השומה, והמועד הקובע כפי שנקבע על ידי מזמין השומה בנוסח הקבוע הבא :

"נתבקשתי על ידי \_\_\_\_\_ לשום את שווי הזכויות בנכס שבנדון לצורך קביעת דמי שימוש לא מורשה לפי קווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כז."

המועד הקובע לשומה זו \_\_\_\_\_ (יקבע ע"י מזמין השומה).

### ג. חלופת השומה הנבחרת

תרשם מהות החלופה או החלופות הנבחרות מבין האפשרויות המצויינות בסעיף 4 לעיל. ירשמו דגשים מיוחדים הקשורים להזמנת השומה למטרה הנדונה.

### ד. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

במידה ולא מתאפשר הביקור בתוך המבנה או בחלקים ממנו, יתבסס השמאי על הממצאים שנאספו בתיק הפיקוח של רמ"י ומכל מקור מהימן אחר. במקרה זה ירשם שלא נערך ביקור בתוך המבנה.

### ה. זיהוי הנכס

במקרים שבהם נתוני הזיהוי של הנכס אינם מאפשרים איתורו בשטח, תתווסף לסעיף זה מפת איתור או תצלום אוויר.

### ו. תאור הסביבה והנכס

השמאי יתאר את הסביבה הגיאוגרפית בה מצוי הנכס ובמידת הצורך גם את הסביבה העסקית הרלוונטית לנכס. בין היתר, יצויינו אפשרויות הנגישות לנכס ורמת הפיתוח הסביבתי.

הנכס יתואר ברמה הפיזית בשלמותו. ככל שרק חלק מהנכס מצוי בשימוש לא מורשה – יצויין הדבר ותיערך הפרדה בתיאור לגבי החלק בנכס המצוי בשימוש לא מורשה ולגבי יתר חלקי הנכס.

אם לא נתאפשר ביקור בתוך המבנה, יניח השמאי כי רמת הגמר הפנימית תואמת לרמתו החיצונית ואת השימוש שנעשה בו.

במידת האפשר, ישולבו בשומה תצלומי הנכס ותצלומי החלקים הרלוונטיים. בנכסים שאינם כוללים מבנה (חניון, גן אירועים, חוף ים, שטחי ציבור, גינות וכו') יציין זאת השמאי במפורש.

ז. המצב התכנוני

ירשם פירוט המצב התכנוני הסטטוטורי.

ח. המצב המשפטי (על פי מסמכים שיועברו על ידי המזמין)

ירשמו פרטי הזכויות במרשם על פי נסח רישום עדכני.

ככל שקיימות זכויות חוזיות לגבי חלקים בנכס, או לגבי שימושים אחרים בנכס – יציין זאת השמאי.

ט. הגדרת השימוש הבלתי מורשה:

בהתייחס לסעיף המצב התכנוני והזכויות בנכס, יפרט השמאי את השימושים הלא מורשים הנערכים בו או בחלקים ממנו.

י. עקרונות גורמים ושיקולים

ירשמו עקרונות השומה כבכל שומת מקרקעין וכן עקרונות ייחודיים (ככל שהובאו בחשבון) על פי המתואר לעיל, למטרת חיוב מלא של דמי שימוש לנכס בשימוש לא מורשה.

יא. השומה

השומה תיקבע לשווי השוק של זכויות הבעלות המלאה בנכס בהתאם לחלופה שנקבעה על ידי המזמין. ככל שהוגדרה יותר מחלופה אחת, יציין השמאי בפרק זה כל חלופה בנפרד.

במסקנת השומה ירשם כדלקמן:

שומתי לשווי הזכויות בנכס שבנדון לצורך קביעת דמי שימוש לא מורשה לפי קווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כז':

חלופה א':

1. מרכיב הרווח היזמי לפי השימוש בפועל: \_\_\_\_\_.

2. שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע לפי שימוש בפועל: \_\_\_\_\_.

חלופה ב':

שווי הקרקע כריקה ופנויה על פי השימוש המיטבי: \_\_\_\_\_.

ט ל אלדרוטי

השמאי הממשלתי הראשי

## נספח א':

### דברי הסבר לקווים מנחים - פרק כז':

- א. מטרת קווים מנחים אלה הנה התווית הדרך העקרונית לשמאי בבואו לשום נכסים אשר נעשה בהם שימוש לא מורשה. בד"כ ישמשו השומות לצורך גביית דמי שימוש במסגרת הליך משפטי.
- ב. העיקרון המשפטי המנחה בקווים מנחים אלה קשור בכך שהציבור מחזיר לקופה הציבורית את אותו עושר אשר הופק שלא כדין משימוש בלתי מורשה במקרקעי הציבור.
- ג. כתוצאה מכך, לשומה מסוג זה מספר מאפיינים יחודיים:
  1. השומה תערך על פי אחת או יותר מהחלופות הנקובות בסעיף 4 לעיל, זאת בהתאם לבקשת המזמין.
  2. ההערכה מתעלמת מהיות השימוש ללא רשות או שלא כדין ומעריכה את הנכס תחת הנחה היפותטית של שימוש מותר וחוקי.
  3. בהערכה יצויין ערך שני המרכיבים בנכס (קרקע, רווח יזמי) בנפרד.
  4. רמ"י תיגזור משווי אותם מרכיבים את דמי השימוש הראויים לפי מספר שנות השימוש.
  5. לחילופין, ובהתאם לנסיבות העניין, תידרוש רמ"י פיצוי מהמשתמש הלא מורשה בגין השימוש המיטבי שהיה יכול להיערך בקרקע לולא מנע זאת המשתמש הלא מורשה ממנה.
  6. השמאי יתייחס בשומתו לתקינה השמאית, ובמיוחד לתקן מספר 2 ולתקן מספר 3. עוד יתייחס השמאי בשומתו לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, ובמיוחד לפרק יח'.
  7. בהתאם לדרישת מזמין השומה, וככל שימצא שיש לבצע קיזוזים כנגד זכויות אשר ניתנו בעבר בידי המשתמש הלא מורשה, יגדיר המזמין את טיב הזכויות בהזמנתו. השמאי יאמוד בנפרד את שווי הזכויות בהתאם לנתונים העובדתיים שהוצגו, בהתאם לנהלי רמ"י ועל פי הקווים המנחים הרלוונטיים לכל מקרה.
  8. הדוגמאות המובאות להלן הן לשם המחשת אופן עריכת התחשיב בלבד. אין להקיש מערכי השווי, משיעורי היזמות, מעלויות הבנייה וכדומה לשאלת הערך הסביר במקרים ספציפיים אחרים.

**נספח ב':**

**דוגמאות ליישום הקווים המנחים - פרק כז' (בסעיפים : "תחשיב", מסקנות השומה")**

**דוגמא 1:**

שימוש לא מורשה בקרקע חקלאית (בפלישה) למטרת חנייה מסחרית פתוחה. חוכר קיבל לידי שטח של 2 דונמים למטרת הקמת חניון אך בנוסף פלש לשטח חקלאי והרחיב את שטח החניון ב-3 דונמים נוספים. מיקומה של הקרקע בצמוד לכביש קיים ובסמיכות לאזור מסחרי. בשטח בוצעו השקעות ע"י המשתמש הלא מורשה.

חלופה א': קביעת מרכיב היזמות וקביעת מרכיב שווי הקרקע על פי השימוש בפועל.

1. שווי מקום חנייה  

$$\begin{array}{r} 50,000 \text{ ₪} \\ \times \\ \hline 120 \text{ מקומות} \end{array}$$
 בהנחת 40 חניות לדונם X 3 דונם :  
 סה"כ שווי הנכס במצבו לפי שימוש נוכחי : 6,000,000 ₪
2. חילוץ מרכיב הרווח היזמי (לפי מקדם 20%) :  

$$\begin{array}{r} 6,000,000 \text{ ₪} \\ / \\ 1.2 \\ \hline 5,000,000 \text{ ₪} \end{array}$$
 ביניים :  
**סה"כ מרכיב הרווח היזמי : (1,000,000 ₪)**
3. עלות הכשרת מקום חנייה אחד כולל תשתיות חלקיות : 5,000 ₪  

$$\begin{array}{r} 5,000 \\ \times \\ \hline 120 \text{ מקומות} \end{array}$$
 סה"כ מקומות חנייה :  
 סה"כ עלות המחברים החלק הפלוש שבוצעה ע"י המשתמש הלא מורשה : (600,000 ₪)
4. סה"כ שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע בפלישה לפי גישת העלות : 4,400,000 ₪

חלופה ב': קביעת שווי הקרקע לפי שימוש מיטבי :

חלופה זו אינה רלוונטית שכן שווי קרקע חקלאית (ללא פוטנציאל) נמוך באופן ניכר.

**מסקנת השומה**

שומתי לשווי הזכויות בנכס שבנדון לצורך קביעת דמי שימוש לא מורשה לפי קווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כז' :

בחלופה א' :

1. מרכיב הרווח היזמי : 1,000,000 ₪
2. שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע על פי שימוש בפועל : 4,400,000 ₪

חלופה ב' : אינה רלוונטית במקרה זה.

## דוגמא 2:

שימוש לא מורשה (בפלישה) והקמת מבנה **אחסנה** לא מורשה בן 1,000 מ"ר בקרקע **ביעוד תעשייה** ששטחה שני דונם. הנכס נבנה לפני 7 שנים, מצוי בתחום אזור תעשייה קיים במרכז הארץ. הקרקע מפותחת בפיתוח סביבתי חלקי. על הנכס חלה תוכנית בת תוקף למטרת תעשייה בבינוי מירבי של 50% בקומה אחת.

חלופה א': קביעת מרכיב היזמות וקביעת מרכיב שווי הקרקע על פי השימוש בפועל.

### קביעת מרכיב היזמות

שווי מ"ר <b>בנוי</b> למטרת אחסנה (ללא מע"מ):	2,500 ₪	
	X	
שטח המבנה:	1,000 מ"ר	
סה"כ שווי הנכס במצבו, לפי שימוש נוכחי:	2,500,000 ₪	
חילוץ מרכיב הרווח היזמי (לפי מקדם 15%):	2,500,000 ₪	
	/	
	<u>1.15</u>	
ביניים:	(2,173,913 ₪)	
<b>סה"כ מרכיב הרווח היזמי:</b>	<b>326,087 ₪</b>	

### קביעת שווי הקרקע

שווי מ"ר <b>קרקע</b> מבונה למטרת אחסנה ( <b>בגישת השוואה</b> ):	1,000 ₪ (ללא פיתוח ומע"מ)	
	X	
שטח המבנה:	1,000 מ"ר	
<b>סה"כ שווי הקרקע, לפי שימוש נוכחי:</b>	<b>1,000,000 ₪</b>	

חלופה ב': קביעת שווי הקרקע לפי שימוש מיטבי:

שווי מ"ר קרקע מבונה <b>למטרת תעשייה</b> באזור (ללא מע"מ):	2,000 ₪	
	X	
שטח מירבי לבנייה לפי תב"ע:	1,000 מ"ר	
<b>סה"כ שווי הקרקע לפי עקרון השימוש המיטבי:</b>	<b>2,000,000 ₪</b>	

### מסקנת השומה

שומתי לשווי הזכויות בנכס שבנדון לצורך קביעת דמי שימוש לא מורשה לפי קווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כז':

בחלופה א':	1. מרכיב הרווח היזמי	: 326,087 ₪
	2. שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע על פי שימוש בפועל:	1,000,000 ₪

בחלופה ב':	שווי הקרקע כריקה ופנויה לפי עיקרון השימוש המיטבי	: 2,000,000 ₪
------------	--	---------------