



מועצת שמאי המקרקעין  
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 1.0

בדבר

### פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן

נובמבר 2006

— תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 3/12/2006 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 25/12/2006 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 1.0:  
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה  
מר רן וירניק - מר בן ציון גולדשטיין  
מר עודד האושנר - עו"ד אבישי פדהצור



## 1. מטרת התקן

- 1.1 סווג שומות מקרקעין.
- 1.2 קביעת רמת פרוט מינימלית בכל סוג של שומת מקרקעין.
- 1.3 קביעת סדר העלאת נושאים אחד לכול סוג של שומת מקרקעין.

## 2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

## 3. סווג שומות מקרקעין

שומת מקרקעין תערך באחד משלושת הסוגים הבאים בלבד:

### 3.1 שומת מקרקעין מלאה

שומת מקרקעין אשר עומדת בדרישות תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 וכוללת תחשיב.

### 3.2 שומת מקרקעין מקיפה

שומת מקרקעין העומדת בכל הדרישות שבסעיף 3.1 לעיל וכן בדרישות נוספות המתאימות לצורך הצגתה בהליך משפטי, ולמטרות אחרות שבהן נדרשת רמת גילוי גבוהה יותר.

### 3.3 שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית)

שומת מקרקעין שבה קיימת, על פי בקשת מזמין השומה, הנחת עבודה היפוטטית אחת או יותר (שאינה מתקיימת במציאות) הקשורה במצבו הפיזי או במצבו התכנוני של הנכס הנשום ואשר משפיעה על שווי הזכויות הנשומות.  
שווי הזכויות הנקוב ב"שומה מבוססת הנחה (היפוטטית)" איננו השווי האמיתי של הזכויות, אלא, השווי התאורטי בכפוף להנחה ההיפוטטית המבוקשת (שאינה מתקיימת במציאות במועד הקובע).

#### הערות:

א. הערכת חבילת זכויות קנייניות כלשהי, גם אם אינה קיימת במציאות, לא תחשב כהנחת עבודה היפוטטית.  
ב. הנחת עבודה כלכלית, תכנונית או אחרות **שמניח השמאי** במטרה לחשב את שווי השוק של הזכויות בנכס בין קונה מרצון ומוכר מרצון לא ייחשבו כהנחות עבודה היפוטטיות. (לדוגמא - הנחה **על פי שיקולו של השמאי** של משך הזמן הצפוי על להפשרת קרקע, חישובי דחייה, הנחות בדבר מימוש של הפקעה צפויה, וכיו"ב - לא יחשבו כהנחות היפוטטיות).



#### 4. הנושאים המדווחים בשומות המקרקעין לסוגיהן

שומות המקרקעין לסוגיהן יכללו את הסעיפים הבאים:

שומת מקרקעין מבוססת הנחה	שומת מקרקעין מקיפה	שומת מקרקעין מלאה	הסעיף
+	+	+	דווח על סוג השומה ומועד כתיבתה (בכותרת המסמך)
+	+	+	זהות מזמין השומה והקשר שלו לנכס הנשום
+	+	+	מטרת השומה
+	+	+	המועד הקובע לשומה
+	+	+	מועד הביקור בנכס וזהות המבקר
+	+	+	זיהוי הנכס
	+		תמונת חזית הנכס
+	+	+	תאור הנכס והסביבה
	+		מפת איתור הנכס
+	+	+	המצב התכנוני
+	+	+	הזכויות בנכס (או המצב המשפטי)
	+		היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע
+	+	+	עקרונות, גורמים ושיקולים
+	+	+	תחשיב
±	±	±	פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי
+	+	+	שווי הזכויות הנישומות (השומה)
+	-	-	הנחות עבודה שאינן קיימות במציאות (היפוטטיות)
+	+	+	הצהרה בדבר אי תלות או גילוי הקשר עם מזמין השומה
+	+	+	הצהרה בדבר עריכת השומה בהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית
+	+	+	חתימת השמאי

#### מקרא:

- + הכללת הסעיף בשומה הינה חובה.
- הסעיף לא יכלל בשומה.
- ± מותרת אי הכללת הסעיף בשומה אם הסעיף אינו רלוונטי.

#### 5. ביאור והוראות הקשורות בפרטים המדווחים

##### 5.1 דווח על סוג השומה

בכותרת דו"ח השומה יירשם סוג השומה ("שומת מקרקעין מלאה", "שומת מקרקעין מקיפה" או "שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית)").

##### 5.2 זהות מזמין השומה והקשר שלו לנכס הנשום

שם, תפקיד (אם קשור בנכס הנישום) והקשר שלו לנכס הנישום: (לדוגמא: "הבעלים", "החוכר", "פקיד הבנק הממשכן", "המציג עצמו כמתעניין ברכישת הנכס" וכיו"ב).



### 5.3 מטרת השומה

לדוגמא : "שווי זכות הבעלות", "דמי שכירות ראויים", "דמי פינוי ראויים לדייר מוגן", "שומה אחרת" וכיו"ב.

### 5.4 המועד הקובע לשומה

נוסח הסעיף יהיה קבוע : "המועד הקובע לשומה זו הינו [שנה/חודש/יום]". שמאי יוכל לפרט בשומתו ארועים שנתקיימו לאחר המועד הקובע שיש להם השפעה על שוויו של הנכס ובלבד שארועים אלה לא יובאו בחשבון בהערכת שווי הזכויות הנשומות למועד הקובע.

### 5.5 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע : "ביקור בנכס נערך ביום [שנה/חודש/יום] ע"י \_\_\_\_\_". הביקור בנכס יערך עד שלושה חודשים טרם מועד עריכת השומה. בשומת נכס בנוי, יערך הביקור גם בתוך הנכס הבנוי. נכס בנוי, שבו לא מתאפשר הביקור בתוך הנכס בשל אי שיתוף פעולה מצד המחזיק בפועל או מסיבה אחרת, יירשם הדבר ותירשם הסיבה.

### 5.6 פרטי זיהוי הנכס

רמת הפרוט של פרטי הזיהוי תאפשר איתור של הנכס בפועל. מומלץ לציין פרטי זיהוי חלקיים (גו"ח, כתובת עירונית ומגרש בתב"ע) גם בכותרת השומה בסמוך לשורת "סוג השומה" ו/או בשורת הנדון שבראש שומת המקרקעין. בנכסים שאפשרות זיהויים אינה חד ערכית (מאחר ורישומם לא קיים, טרם הוסדר או מסיבות אחרות) יצרף השמאי מפה/תשריט או תצלום אוויר לאיתור הנכס בגוף השומה או כנספח ויצייין את מקור התשריט.

### 5.7 תמונת חזית הנכס

בשומת חלק מבניין יתאפשר צרוף תמונת חזית הבניין (גם אם החלק הנשום במבנה אינו מופיע בתמונה).

### 5.8 תאור הנכס והסביבה, המצב התכנוני והמצב המשפטי

רמת הפרוט הדרושה תהיה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה ותיקבע בתקנים ייחודיים.

### 5.9 הסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות הסמוכות למועד הקובע

#### הסטוריה של הנכס :

ריכוז ארועים חשובים בחיי הנכס כפי שעולים מעיון במסמכי תיק הבניין ו/או ממקור אחר. לדוגמא : מועד קבלת טופס איכלוס (טופס 4), מועד מתן תעודת גמר, שימושים חורגים בעבר, צווי הריסה, דו"חות פיקוח, שריפה, הצפה וכיו"ב.



#### עסקאות בנכס הנשום הסמוכות למועד הקובע

פרוט עסקאות מכר זכויות בנכס הנשום (אם בוצעו) ככל שידועות לשמאי וככל שמצויות במאגרי המידע של רשות המיסים, שמועדן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד 3 שנים.

#### שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנשום

פרוט שומות מקרקעין קודמות שביצע השמאי בנכס הנשום שהמועד הקובע בהן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד 3 שנים.

#### **5.10 עקרונות גורמים ושיקולים**

רמת הפרוט הדרושה תהיה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה ותיקבע בתקן ייחודי. בסעיף העקרונות הגורמים והשיקולים תירשם ההתייחסות למרכיב המע"מ בהערכה.

#### **5.11 תחשיב**

רמת הפרוט הדרושה בתחשיב תהיה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה ותיקבע בתקן ייחודי. התחשיב יהיה חלק מהשומה או לחלופין יצורף כנספח לשומה שיהיה חלק בלתי נפרד ממנה.

#### **5.12 פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בשומתו**

אם נעזר השמאי בשומתו במומחה (לדוגמא: מהנדס בניין לשם בדיקת היתכנות הנדסית בניצול זכויות בניה בגג, אקוסטיקאי לשם בדיקת מפגעי רעש וכיו"ב) יפורטו בשומה: זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין שבו חיווה דעתו.

#### **5.13 השומה**

בסעיף השומה תרשם הזכות המוערכת במקרקעין ולאחריה בסמוך ירשם השווי המוערך.

#### דוגמאות לדוח על הזכויות המוערכות ושווי הנכס:

"...שווי זכות החכירה בנכס הינו \_\_\_\_\_ ₪."  
"...שווי מרכיב הקרקע בנכס ללא מרכיב הפיתוח וללא מע"מ הינו \_\_\_\_\_ ₪."  
"...שווי זכות הבעלות בנכס כריק ופנוי מהפולשים בו הינו \_\_\_\_\_ ₪."

שווי הזכויות המוערכות ירשם בערך כספי מספרי מוחלט או בטווח ערכים כספיים, אם השמאי סבור כי בנסיבות העניין יש בטוח ערכים כדי לבטא באופן נאות יותר את שווי הזכויות בנכס הנשום. שווי הזכויות ירשם גם במילים, בצמוד לערך המספרי ובסוגריים. שמאי יהיה רשאי לנקוב בשווי במטבע זר ובלבד שיציין את שער החליפין למועד הקובע שירשם בסמוך לשווי המדווח. בשומה מבוססת הנחה (היפוטטית) יפורטו בסמוך לשווי המוערך, באופן ברור ומודגש, כל הנחות העבודה ההיפוטטיות אשר הונחו בהקשר לנכס הנשום.

#### **5.14 הנחות עבודה היפוטטיות**

הנחה או הנחות עבודה הקשורות במצבו הפיזי או במצבו התכנוני של הנכס הנשום, שאינן מתקיימות במציאות במועד הקובע לשומה ושלא בהכרח תתקיימנה גם בעתיד ואשר משפיעות על שווי הזכויות הנשומות בשומה.

שומת זכויות חלקיות או "חבילת זכויות" אחרת, שאינה מתקיימת בנכס לא תהווה הנחה היפוטטית



ושומות לזכויות אלה לא תחשבנה לשומות הנחתיות (היפוטיות).

דוגמאות לדוח על הנחות היפוטיות הקשורות במצבו הפיזי של הנכס:

- א. "השומה נערכה בהנחה היפוטית כי הנכס לא היתה שריפה/הצפה".  
ב. "השומה נערכה בהנחה היפוטית כי הנכס אינו מבנה מסוכן וכי לא קיימים במבנה ליקויי יציבות".

דוגמאות לדוח על הנחות היפוטיות הקשורות במצבו התכנוני של הנכס:

- א. "השומה נערכה בהנחה היפוטית כי תכנית בניין העיר המפשירה מס' \_\_\_\_\_ המצוייה כיום בתכנון – מאושרת וכי הקרקע זמינה לבניה".  
ב. "השומה נערכה בהנחה היפוטית כי הנכס בנוי בהיתר כחוק".

דוגמאות לשומת זכויות חלקיות שאינן הנחה היפוטית:

- א. שומת שווי זכויות לחלק מנכס (כאשר הנכס כולו מצוי בבעלות אחת).  
ב. שומת מקרקעין לדמי השכירות הראויים בנכס המצוי בשימוש בעליו.  
ג. שומת מקרקעין למרכיב הקרקע בלבד ללא פיתוח ומע"מ לנכס בנוי.

השמאי יפרט את זהות המזמין אשר ביקש מהשמאי לבצע את השומה תחת ההנחה ההיפוטית.

### 5.15 הצהרות

השמאי יצהיר על מידת העניין האישי שלו בנכס, על כל קשר שיש לו עם בעל הנכס או עם מזמין השומה ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית.

נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה",  
לחילופין, במידה וקיים לשמאי עניין אישי בנכס, יצהיר כי יש לו עניין אישי בו ויפרט את מהות אותו עניין אישי, לדוגמא: "הנני מצהיר כי יש לי עניין אישי בנכס, ואלה פרטיו:..."

גילוי עניין אישי כאמור **אינו** פוטר את השמאי מחובותיו ומאחריותו לפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966 ולפי כל דין.

נוסח ההצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקינה השמאית:

"הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית".

### 6. סדר העלאת הנושאים בשומות המקרקעין

פרוט הנושאים בשומת מקרקעין יהיה על פי סדר הופעתם בטבלת הנושאים שבסעיף 4 לעיל, למעט תמונת חזית הנכס, מפת איתור הנכס ופרק התחשיב שניתן לערוך אותם כנספחים ובלבד שנספחים אלה יהיו חלק בלתי נפרד מדו"ח השומה.

### 7. הכללת נושאים נוספים בשומת מקרקעין

הכללת נושאים נוספים בשומת מקרקעין מותרת לשם גילוי היבטים יחודיים לנכס הנשום על פי שיקול דעתו של השמאי. לדוגמא: "ציפיות", "אקוסטיקה", "תחבורה" וכיו"ב.

כמו כן, מותרת הכללת הסעיפים שאינם מסומנים בטבלת הנושאים שבסעיף 4 לעיל. לדוגמא: תמונת חזית הנכס בשומת מקרקעין מלאה.

סדר העלאתם של הנושאים הנוספים בשומת המקרקעין תהיה על פי שיקול דעתו של השמאי.



**8. שומת מקרקעין המהווה חוות דעת של מומחה**

שומות מקרקעין אשר נערכות לצורך הגשתה בהליך משפטי תהיה ערוכה ברמת פרוט של שומת מקרקעין מקיפה ויתווספו אליה הפרטים הבאים:

בכותרת השומה ירשם: "חוות דעת של מומחה" במקום "שומת מקרקעין מקיפה" השומה תיפתח בנוסח:

שם המומחה .....

מענו ומקום עבודתו .....

אני החתום מטה נתבקשתי על ידי ..... לחוות דעתי המקצועית בשאלה המפורטת להלן שנתעוררה בבית המשפט בענין הנדון. אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי .....

ואלה פרטי נסיוני .....

וזאת חוות דעתי:

**גוף חוות הדעת ברמת פרוט של שומת מקרקעין מקיפה**

ולראיה באתי על החתום

תאריך..... שם מלא..... חתימה.....

**9. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/3/2007 ואילך. הועדה ממליצה על יישום מוקדם של התקן.



## דברי הסבר לתקן מספר 1.0

### בדבר

## פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיה

### 1. רמת הפרוט הנדרשת

התקן ממליץ על נושאי דיווח שחלקם אינם קיימים בתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966.

התקן ישפר את רמת הגילוי בשומות מקרקעין ואת מידת הבהירות שלהן. רמת הפרוט הנדרשת בכל סעיף תהיה בהתאם למטרת השומה ולסוג הנכס ויקבע בתקנים ייחודיים לסעיפים אלה.

### 2. שומת מקרקעין מקיפה

שומת מקרקעין מקיפה הינה שומה, שבה נערכים סעיפים נוספים, שאינם מצויים בשומת מקרקעין מלאה ובה רמת גילוי גבוהה יותר מרמת הגילוי בשומת מקרקעין מלאה (אשר תיקבע בתקנים ייחודיים). שומת מקרקעין תיערך ברמת פירוט של שומת מקרקעין מקיפה עפ"י הזמנת הלקוח או לחלופין לצורך הצגתה בהליך משפטי.

### 3. שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית)

שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית) נבדלת מסוגי השומה האחרים בכך שבה נושא השומה הינו נכס שונה מבחינה פיזית או תכנונית מאותו הנכס כפי שקיים במציאות. דוגמאות:

- א. שומת מקרקעין לקרקע חקלאית בהנחה שאושרה בה תכנית מפשרה. במקרה זה, ההערכה הינה לנכס שאינו קיים במציאות וששווי זכויותיו שונה מהשווי האמיתי בין קונה מרצון ומוכר מרצון.
- ב. "דו"ח אפס" שבו נשום שווי נכס המצוי בשלבי בניה כבנוי וכראוי לאכלוס מידי. במקרה זה, ההערכה הינה לנכס שאינו קיים במציאות (וזאת על אף שקיימת ציפיה ממשית להשלמת הבניה במועד ידוע). שווי הזכויות בשומה היפוטטית כזו יהיה גבוה יותר מהשווי בעסקה בין קונה מרצון ומוכר מרצון.





ג. שומת מקרקעין לנכס בהתעלם מזכויות הבניה העודפות בו. במקרה זה יתקבל שווי נמוך יותר משווי השוק האמיתי. הנכס הנשום בשומת מקרקעין זו יהיה נכס שאינו קיים במציאות.

#### 4. גילוי ברור בדבר היותה של שומת המקרקעין מבוססת הנחה

בשומת מקרקעין מבוססת הנחה יהיה דווח ייחודי של פרטים, שמטרתם להזהיר את המשתמש בשומה ולמנוע ממנו לראות בשווי הנקוב בשומה כשווי שוק של הזכויות בנכס בין קונה מרצון ומוכר מרצון כדלקמן:

- כותרת השומה תהיה "שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית)".
- בגוף חוות הדעת כחלק מסעיפי תאור הנכס או פרוט המצב התכנוני (בהתאם לעניין) תתואר ההנחה ההיפוטטית.
- בסמוך לשווי הנכס ירשם באופן ברור ומודגש אלו הנחות היפוטטיות הונחו בשומה, תוך הדגשה, שהזמנת השומה ההיפוטטית נערכה לבקשת המזמין בציון קשריו לנכס. בסמוך לפרוט ההנחות ההיפוטטיות יוכל השמאי לפרט את התנאים ההכרחיים הנדרשים, אשר יביאו למימוש ההנחה בעתיד אם יש בכך לדעתו כדי לתרום לגילוי הסיכוי והסיכון הגלום בנכס.

#### 5. שימוש בסמל התקינה

שומת המקרקעין תוכל להיערך כמסמך המופנה למזמין השומה או לחלופין כמסמך ללא נמען. שמאי יורשה להשתמש בסמל הועדה לתקינה שמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית" בשומה שבה הוא מצהיר כי היא נערכה עפ"י התקינה.



מועצת שמאי המקרקעין  
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 2.0

בדבר

יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים,  
משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר

מרץ 2007

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 28/2/2007 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 7/3/2007 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 2.0:  
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה  
מר רן וירניק - מר יוסף פישלר  
מר אברהם כץ - גב' נעמי ספיר



## 1. מטרת התקן

- 1.1 קביעת הגישות הראויות בשומת זכויות הבעלות והחכירה במקרקעין לנכסים שעליהם חל התקן.
- 1.2 קביעת שיטת ניתוח השווי בגישות השומה לסוגיהן.
- 1.3 קביעת רמת הפירוט הראויה בפרק התחשיבים בשומות מקרקעין לנכסים שעליהם חל התקן.

## 2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין הנערכות לזכויות הבעלות והחכירה לנכסים הבנויים הבאים:

- דירות מגורים.
- משרדים.
- נכסי תעשייה ומלאכה.
- נכסים מסחריים.

הערות:

- התקן לא יחול על שומות מקרקעין הנערכות לפרויקטי מגורים מניבים (מקבץ דיור, דיור מוגן, פרויקטים של דיור להשכרה הזוכים לתמריצים מהמדינה וכיוצא באלה).
- החלתו של התקן על נכסים המצויים בשלבי בניה תהיה על פי שיקול דעתו של השמאי.

## 3. שימוש בגישות השומה לסוגיהן

3.1 טבלה לאפיון תוקף הגישות לשומת זכויות על פי סוגי הנכסים:

גישות בעלות תוקף נמוך	גישות בעלות תוקף בינוני	גישות בעלות תוקף גבוה	סוג הנכס
		גישת ההשוואה	דירה בבניה רוויה
	גישת העלויות	גישת ההשוואה	יחידת דיור צמודת קרקע
גישת העלויות		גישת ההשוואה	בניין מגורים
גישת העלויות	גישת הוון ההכנסות	גישת ההשוואה	משרד, או תא מלאכה המהווה יחידה בבניין
	גישת העלויות	גישת ההשוואה גישת הוון ההכנסות	בניין משרדים, מלאכה או תעשייה
גישת העלויות		גישת ההשוואה גישת הוון ההכנסות	חנויות ומבנים מסחריים

## 3.2 שימוש בגישות שומה בנות תוקף

- 3.2.1 שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בסוגי הנכסים שבנדון תבוצע בכל הגישות שהן בעלות תוקף גבוה או בינוני.
- 3.2.2 אם גישת שומה בעלת תוקף גבוה או בינוני אינה רלוונטית או שיישומה אינו אפשרי לדעתו של השמאי - לא תיושם הגישה בשומה. הנמקה לכך תירשם בפרק "העקרונות, הגורמים והשיקולים".



3.2.3 אם בוצעה שומה תוך שימוש ביותר מגישת שומה אחת, יחושב השווי באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות.  
המשקל לכל תוצאת שומה ישקף את מידת התוקף של הגישה ואת איכותם ומהימנותם של נתוני הבסיס על פי שיקול דעתו של השמאי.

#### 4. שימוש בגישת ההשוואה

הגישה מבוססת על ניתוח מדגם מחירי השוואה תקפים.  
המדגם יכלול 3 מחירי השוואה תקפים לפחות.  
הניתוח יתבצע באמצעות הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי ההשוואה התקפים.  
מומלץ לבצע שקלול רמת התוקף בין מחירי ההשוואה על פי שיקול דעתו של השמאי.  
4.1 מחירי השוואה תקפים יהיו:

- מחירי מכר זכויות בעסקאות במקרקעין דומים.
- מחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים.

##### הערות:

- רמת תוקף של מחירי ההשוואה תשקף את האיכות, מידת הדמיון (של נכס ההשוואה ביחס לנכס הנשום) ואת רמת המהימנות של מחירי ההשוואה, על פי שיקול דעתו של השמאי.  
- רמת התוקף של נתוני עסקאות תהיה על פי רוב גבוהה מרמת התוקף של מחירי ההיצע.

#### 4.2 דרישות מינימליות מנתוני השוואה תקפים:

- מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה.
- עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע יהיו ככל האפשר בנכסים מסביבת הנכס הדומים לנכס הנשום ברמות המחירים ובמאפייני הביקוש.
- סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%.

#### 4.3 פרוט תחשיב בגישת ההשוואה

בפרק התחשיב יפורט מדגם נתוני נכסי ההשוואה התקפים.  
הפרוט יכלול את נתוני נכסי ההשוואה ואת מקור המידע.

#### 5. שימוש בגישת הוון ההכנסות

הגישה מבוססת על תחשיב הוון התשואה הראויה בנכס כמניב (גם אם אינו משמש בפועל כנכס מניב).  
התשואה הראוייה תהיה מבוססת על מדגם מחירי שכירות בנכסים דומים.  
המדגם יכלול לפחות 3 מחירי השוואה של שכירות.  
מומלץ לבצע שקלול רמת התוקף בין מחירי ההשוואה על פי שיקול דעתו של השמאי.  
5.1 מחירי השוואה תקפים יהיו:

- מחירי השכירות המשולמים בנכס הנשום.
- מחירי שכירות בנכסים דומים.
- מחירי היצע לזכות השכירות בנכסים דומים.



**הערות:**

- רמת תוקף של מחירי ההשוואה תשקף את האיכות, מידת הדמיון (של נכס ההשוואה לנכס הנשום) ואת רמת המהימנות של מחירי ההשוואה, על פי שיקול דעתו של השמאי.
- רמת התוקף של מחירי השוואה של שכירות בפועל תהיה על פי רוב גבוהה מרמת התוקף של מחיר היצע להשכרה.

**5.2 דרישות מינימליות מנתוני השוואה תקפים לעסקאות שכירות:**

- מועד עסקאות ההשוואה ומחירי היצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה.
- עסקאות ההשוואה ומחירי היצע יהיו בנכסים מסביבת הנכס הדומה לנכס הנשום ברמות המחירים ובמאפייני הביקוש.
- סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה למחירי השכירות בנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%.

**5.3 שיעור ההוון הכולל:**

- התחשיב יהיה מבוסס על שיעור ההוון הכולל הראוי (המבטא את היחס בין דמי השכירות השנתיים ושווי הנכס) המקובל בסוג הנכס הנשום.
- בנכס שבו מספר מרכיבי הכנסה שונים, יופרדו מרכיבי ההכנסה והשווי יחושב עפ"י דמי השכירות הראויים בכל חלק ועפ"י שיעור ההוון המתאים לו.
- בנכס שבו התשואה בפועל שונה מהתשואה הראויה (יתרון/חסרון כלכלי למשכיר) תינתן התייחסות ליתרון הכלכלי או לחסרון הכלכלי על פי שיקול דעתו של השמאי.

**5.4 פרוט תחשיב בגישת הוון ההכנסות**

- בפרק התחשיב יפורט מדגם מחירי שכירות תקפים להשוואה.
- התחשיב יכול הצגת דמי שכירות ראויים מהנכס ואת שיעור ההוון הכולל הראוי.
- התחשיב יכול במידת הצורך התייחסות ליתרון/חסרון כלכלי (באם דמי השכירות בפועל שונים מדמי השכירות הראויים שחושבו).
- התחשיב יכול ניתוח רגישות של השווי המחושב לשינוי בשיעור ההוון הכולל של 0.5% למעלה ולמטה.

**הערה:**

בסמוך לשיעור ההוון הכולל יוכל השמאי לציין את שיעור הריבית חסרת הסיכון במועד הקובע לשומה, אם לדעתו יש בשיעור הריבית כדי לתרום לקביעת שיעור ההוון הכולל הראוי (לדוגמה כאשר במועד הקובע נתקיימו תנאי שוק יחודיים/חריגים). שיעור הריבית (אם יצויין בשומה) יהיה שיעור הריבית באג"ח ממשלתית מסוג "גליל" לתקופה של 15 שנה המבטא את הציפיות לגובה הריבית הריאלית הקרדיטורית הממוצעת לתקופה של 15 שנה (ראה הרחבה בסעיף 9 לדברי ההסבר).

**6. שימוש בגישת העלות**

- הגישה מבוססת על סיכום מרכיבי התשומות בבניית הנכס תוך שקלול מרכיבי הפחת (אם נצברו).
- השמאי יפרט בתחשיב את אמדן הערך הכספי המיוחס לכל אחד משלושת המרכיבים המשתתפים בייזום הנכס (מרכיב הקרקע כמפותחת וזמינה, עלויות הקמה/בניה ומרכיב היזום) ואת הפחתים שנצברו.
- בנכסים בהם מרכיב הקרקע המחושב בגישה זו הינו מעל 50% משווי הנכס, יוצגו בנוסף עסקאות השוואה למחיר הקרקע.
- מחירי ההשוואה לקרקע יפורטו בהתאם להנחיות לפרוט מחירי ההשוואה ראה סעיף 4 לעיל.



בנכסים המצויים באזורי עדיפות לאומית, או באזורי עידוד אחרים אשר מזכים במענקים בעת בנייתם (במועד הקובע) תובא בחשבון השפעת המענקים/ההטבות על עלות הבניה הכוללת אשר אופיינית לאזור שבו מצוי הנכס.

#### 7. עיבוי מידע בעל תוקף נמוך

שמאי יוכל לעשות שימוש בשיטות נוספות או להשתמש בנתונים בעלי תוקף נמוך אם לדעתו יש בשיטות אלה כדי לתרום לביסוס ערכי השומה ובלבד שאלה יתווספו לגישות השומה המקובלות המומלצות בתקן זה. השיטות והנתונים בעלי התוקף הנמוך:

- שימוש בגישת שומה בעלת תוקף נמוך (על פי הטבלה שבסעיף 3 לעיל).
- שימוש במקדמי סבירות מקובלים (מכפילים).
- שימוש בעסקאות השוואה שאינן תקפות כרף מינימלי ו/או מקסימלי לשווי הנכס הנשום.
- אזכור נתוני עסקאות בעלי מהימנות בינונית.

הערה:  
לא ייעשה שימוש בגישת שומה שאינה כלולה בטבלה שבסעיף 3 (לדוגמא הערכת דירה בגישת הוון ההכנסות) אלא במקרים חריגים ובכפוף להנמקה מודגשת בפרק "התחשיב" ואזכור בפרק "העקרונות הגורמים והשיקולים".

#### 8. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות והמלצות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

#### 9. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/6/2007 ואילך. הועדה ממליצה על יישום מוקדם של התקן.



## דברי הסבר לתקן מספר 2.0

### בדבר

## יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר

#### 1. מטרת התקן

מרבית שומות המקרקעין נערכות לשווי זכויות בעלות וחכירה לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר.

התקן קובע כי שומה לנכסים אלה תבוצע תוך שימוש בגישות השומה שהן בעלות תוקף גבוה או בינוני. בשומת סוגי נכסים מסויימים התקן אינו מאפשר את השימוש בחלק מגישות השומה אלא במקרים חריגים. התקן מחייב פרוט נתוני הבסיס בשימוש כל גישת שומה אשר יופיע בפרק "התחשיב" בשומה. התקן ישפר את רמת הגילוי בשומות מקרקעין.

#### 2. הצגת נתוני ההשוואה (בכל גישות השומה)

מומלץ להציג נתונים אלה בטבלה המרכזת את נתוני נכס ההשוואה (המשתנים הבלתי תלויים) המשפיעים על המחיר בכל עסקה/מחיר היצע (תצפית).

#### 3. מחירי השוואה - מיקום

כמפורט בס' 4.1 בתקן - עסקאות ההשוואה יהיו בנכסים מסביבת הנכס הדומה לנכס הנשום ברמות המחירים ובמאפייני הביקוש.

גבולות הסביבה בעלת מאפיינים הדומים לנכס ירשמו בפרק תאור הנכס והסביבה.

#### 4. מגבלת מקדמי התאמה למחירי השוואה

התאמות למחירי השוואה שסכומם בערך מוחלט גבוה מהערך המקסימלי הרשום בתקן, יצביע על מידת תוקף נמוכה ולא ייחשב כמחיר השוואה תקף.

לדוגמא:

התאמת מיקום למחיר השוואה מנכס א'	- 15%	(מיקום נכס ההשוואה עדיף על הנכס הנשום)
התאמת מועד למחיר השוואה מנכס א'	+ 15%	(המחירים עלו בסביבה מאז העסקה)
התאמת קומה למחיר השוואה מנכס א'	+ 7%	(קומת הנכס הנשום עדיפה על נכס ההשוואה)
<b>התאמה מצרפית לינארית</b>	<b>+ 7%</b>	
<b>סכום מקדמי התאמה בערך מוחלט</b>	<b>37%</b>	

לפיכך עסקה בנכס א' לא תוכל לשמש כעסקת השוואה בגישת ההשוואה.



**5. מקדמי התאמה לשטח בשימוש משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר**

התאמות למחירי השוואה לנכסים בנויים למשרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר יבוצעו לפי "מחיר ליחידת שטח" (לדוגמא: "מחיר למ"ר" או "מחיר למ"ר אקוולנטי"), לא תבוצע התאמה לנכסים אלה לשווי הנכס בכללותו.

בדרך זו תתאפשר השוואה יעילה בין משרדים או חנויות שנבדלים בשטחם בשיעורים משמעותיים.

**6. שקלול רמת התוקף**

השמאי עפ"י שיקול דעתו יוכל לייחס משקל שונה למחירי השוואה בהתאם לרמת המהימנות שהוא מייחס לה, למידת הקרבה של מאפייני נכס ההשוואה וכיו"ב.

**7. הפרדת דמי שכירות חוזיים המגלמים יתרון כלכלי**

לא יתבצע הוון לדמי שכירות המגלמים יתרון כלכלי לשוכר בשיעור הוון כולל אחד. יש להוון יתרון כלכלי כשני זרמי תקבולים בשיעור הוון שונה.

**8. גורמים המשפיעים על התוקף של גישת השומה**

גישת העלויות במבנים ישנים:

במבנים שנצברו בהם פחתים פיזיים ותכנוניים יש להביא בחשבון את תרומתם הפחותה של המחוברים ושל מרכיב הייזום. נוכח הקושי שבאמון פחתים אלה, תהיה הגישה בנכסים כאלה בעלת תוקף נמוך.

גישת העלויות במבנים שקיימת בהם השבחת יתר או השבחת חסר:

במבנים שקיימת בהם השבחת יתר (לדוגמא: בית מגורים צמוד קרקע הבנוי בסטנדרט בניה מפואר הממוקם בשכונת עוני) יהיה על השמאי לייחס תרומה חלקית לרמת הגמר מאחר וקונה מרצון לא ישלם את מלוא עלות ההשקעה במחוברים. נוכח הקושי שבאמון התרומה החלקית לרמת הגמר, תהיה הגישה בנכסים כאלה בעלת תוקף נמוך.

במבנים שקיימת בהם השבחת חסר (לדוגמא: בית מגורים צמוד קרקע חדש בשטח של כ- 100 מ"ר ללא מרתף הממוקם במרכז מגרש של חצי דונם בשכונת יוקרה) יהיה על השמאי לייחס תרומה חלקית למחוברים מאחר וקונה מרצון ייחס למבנה תרומה חלקית נוכח עלויות ההתאמה (או שלא ייחס לה תרומה כלל אם השימוש המיטבי בנכס הינו הריסת המבנה). נוכח הקושי שבאמון התרומה החלקית למחוברים, תהיה הגישה בנכסים כאלה בעלת תוקף נמוך.

גישת הוון ההכנסות בשוק שבו לא מתקיים שווי משקל בין הביקוש וההיצע:

בסוגי נכסים מניבים שאינם מצויים בשווי משקל בין הביקוש וההיצע (שקיים בהם עודף מובהק של היצע או עודף מובהק של ביקוש) קיימת השפעה ברורה על מחירי השכירות הנהוגים. עודף הביקוש או ההיצע ישפיע במידה פחותה על שווי השוק נוכח הציפיות לחזרה לשווי משקל בטווח הבינוני-ארוך.

נוכח הקושי שבאמון ההתאמה הראוייה להשפעת עודף הביקוש או ההיצע, תהיה הגישה בנכסים כאלה בעלת תוקף נמוך.

לדוגמא: דמי השכירות הנהוגים במע"ר למשרדים בתקופת מיתון יורד נוכח התפוסה הנמוכה ואולם שווי





המשרדים יורד בצורה מתונה יותר המגלמת את הציפייה להתאוששות. הוון דמי השכירות הנהוגים בתקופה כזו עלולה להוביל לתוצאת שווי מוטה כלפי מטה.

גישת הוון ההכנסות בנכס שבו השימוש אינו מיטבי :

בנכסים מניבים שהשימוש בהם אינו השימוש המיטבי (אם מחמת אי ניצול גבוה יותר של זכויות הבניה ואם מחמת השכרתו למטרה שאינה הכלכלית ביותר) תהיה הגישה חסרת תוקף או בעלת תוקף נמוך יותר (אלא אם יביא בחשבון השמאי את דמי השכירות הראויים לנכס בשימוש המיטבי).

לדוגמא: הוון הכנסות השכירות מהשכרת מגרש ועליו צריך יביא לתוצאת שווי מוטה כלפי מטה אם השימוש הכלכלי במגרש הוא הריסת הצריף והקמת בניין מגורים רווי כפי שמתאפשר בתב"ע בתוקף.

גישת הוון ההכנסות בנכס שהשימוש אינו חוקי :

בנכסים מניבים שהשימוש בהם אינו חוקי עשויה התשואה להיות גבוהה מזו המקובלת בסוג הנכס הנשום. תוצאת הוון של הכנסות אלה עלולה להביא לתוצאה מוטה שתהיה חסרת תוקף או בעלת תוקף נמוך יותר.

#### 9. פרוט שיעור הריבית חסרת הסיכון במועד הקובע לשומה בגישת הוון ההכנסות

מרכיב הריבית חסרת הסיכון הינו המרכיב העיקרי בתשואה הראויה מנכס מניב, והוא מייצג את החלופה הבטוחה למשקיע הסביר.

הנתון "שיעור הריבית במועד הקובע" ילקח מריבית השוק הנהוגה באגרת חוב ממשלתית מסוג "גליל" לתקופה של 15 שנה.

נתון שוק זה מבטא את הציפיות הקיימות במשק (במועד הקובע) לגובה הריבית הריאלית הממוצעת במשק לתקופה של 15 שנה.

גובה הריבית באג"ח "גליל" מתפרסם באופן שוטף ע"י בנק ישראל בפסומוי השונים, בעיתונות היומית, וברשת האינטרנט (גם נתונים הסטוריים) - [www.bankisrael.gov.il](http://www.bankisrael.gov.il)

#### 10. גישת העלויות – פרוט רכיבי העלות

יפורט ערכם של שלושת המרכיבים המשתתפים בייזום נכס בנוי ללא מרכיב המע"מ תוך שקלול מרכיבי הפחת (אם נצברו).

להלן תת המרכיבים בכל אחד משלושת המרכיבים (אין חובה לפרטם בשומה):

א. מרכיב הקרקע אשר כולל את שווי הקרקע כמפותחת וזמינה לבניה.

ב. עלות הקמה אשר כוללת:

- אגרות בניה והיטלים (בסעיף זה לא יכללו היטלי הפיתוח לקרקע).
- עלות התכנון והפיקוח.
- עלויות בנייה כולל רווח קבלני הביצוע.
- עלויות לחיבור תשתיות (חיבור חשמל, מים, גז וכיו"ב).
- בצ"מ.
- ג. מרכיב הייזום אשר כולל:

- עלויות המימון.
- הוצאות שווק.
- משרדיות, הנהלה וכלליות.
- רווח ליזם.



מועצת שמאי המקרקעין  
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 3.0

בדבר

יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים  
למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית

ספטמבר 2007

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 5/9/2007 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 11/9/2007 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 3.0:  
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה  
מר רן וירניק - מר אברהם כץ  
מר יוסף פישלר - עו"ד שלום זינגר



**1. מטרת התקן**

- 1.1 קביעת הגישות הראויות בשומת מקרקעין לזכויות הבעלות והחכירה לנכסים שעליהם חל התקן.
- 1.2 קביעת שיטת ניתוח השווי בגישות השומה לסוגיהן.
- 1.3 קביעת רמת הפירוט הראויה בפרק התחשיבים בשומות מקרקעין לנכסים שעליהם חל התקן.

**2. תחולה**

התקן יחול על שומות מקרקעין הנערכות למטרות הבאות:

- 2.1 שומה לזכויות הבעלות והחכירה בקרקע שייעודה חקלאי או פתוח דומה אחר (אך לא ייעוד שהוא חלק מתמהיל השימושים במרקם העירוני שהבניה בו אסורה: שפ"פ, שצ"פ, דרך, חניון פתוח וכיוצא באלה).
- 2.2 שומה לזכויות הבעלות והחכירה בקרקע (או למרכיב הקרקע בנכס בנוי) המיועדת לשימושים הבאים:
  - מגורים.
  - משרדים.
  - תעשייה ומלאכה.
  - מסחרי.

**הערות:**

- התקן יחול גם על נכסים בנויים שהשימוש המיטבי בהם הינו הריסתם.
- על נכסים המצויים בשלבי בניה יחול תקן זה או לחלופין תקן מספר 2 על פי שיקול דעתו של השמאי.
- התקן לא יחול על שומות מקרקעין הנערכות לקרקע המיועדת לפרויקטי מגורים מניבים (מקבץ דיור, דיור מוגן, פרויקטים של דיור להשכרה הזוכים לתמריצים מהמדינה וכיוצא באלה) או על שפ"פ ושצ"פ.

**3. רמת התוקף של גישות השומה**

להלן טבלה לאפיון תוקף הגישות והתחשיבים לשומת זכויות על פי סוגי הנכסים:

גישות בעלות תוקף נמוך	גישות בעלות תוקף בינוני	גישות בעלות תוקף גבוה	סוג הנכס
תחשיב הוון לשווי עתידי צפוי <sup>[2]</sup>	גישת ההשוואה	קרקע בייעוד חקלאי או קרקע בלתי מתוכננת אחרת <sup>[1]</sup>	
גישת העלויות (חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה) <sup>[3]</sup>	גישת ההשוואה	קרקע לבניה למגורים	
גישת העלויות (חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה או גישת הוון הכנסות) <sup>[3]</sup>	גישת ההשוואה	קרקע לבניה למשרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר	

[1] לרבות קרקע בייעוד "קרקע לתכנון בעתידי", "נופש מטרופוליני" וייעודים פתוחים אחרים שאינם חלק מהמרקם העירוני.  
 [2] רמת התוקף של התחשיב תהיה תלויה בשלב התכנוני וברמת הודאות של השלמת הליך ההפשרה (ראה סעיף 4.2).  
 [3] רמת התוקף של התוצאה בגישת העלויות ("חילוץ היתרה לקרקע") תהיה בהתאם לשיעור שווי הקרקע ביחס לשווי הבנוי (ראה סעיף 5.2).

**4. הערכת שווי זכויות קרקע שייעודה חקלאי או קרקע בלתי מתוכננת אחרת שאינה חלק מהמרקם העירוני**

**4.1 ההערכה תבוצע בגישת ההשוואה**

שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בקרקעות שייעודן: "חקלאי", "קרקע לתכנון בעתידי", "אזור נופש מטרופוליני" או כל קרקע בלתי מתוכננת אחרת שאינה חלק מתמהיל הייעודים העירוני - תבוצע תוך שימוש בגישת ההשוואה.  
 גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות,



שהם מחירי מכר זכויות בעסקה או מחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה. הניתוח יתבצע באמצעות הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי ההשוואה. מקדם התאמה ייחודי יופעל בהשוואה בין קרקע המוכרת למטרה חקלאית על ידי מינהל מקרקעי ישראל לבין קרקע דומה בבעלות פרטית (ראה הרחבה בסעיף 3 לדברי ההסבר).  
 בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר תוך הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי ההשוואה. מומלץ לבצע שקלול של תוצאות ניתוח נתוני ההשוואה על פי רמת התוקף שמייחס השמאי (שתשקף את רמת הדמיון והקרבה שלהם אל הנכס הנשום ואת רמת מהימנות הנתונים).

#### 4.2 שימוש בתחשיב הוון לשווי עתידי צפוי

בשומות לקרקע שאין בהן די נתוני השוואה ושלגביה תכנית המצויה בשלבי תכנון בוועדות התכנון (שדבר תיכנונה פורסם לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה או הליך תכנוני מתקדם יותר) יוכל השמאי על פי שיקול דעתו לבסס את השומה גם על תחשיב הוון השווי התאורטי של הקרקע כמופשרת בניכוי ההוצאות המשוערות הכרוכות בשינוי הייעוד וההפקעה הצפויה (ראה דוגמה בסעיף 4 לדברי ההסבר). המשקל שינתן לתוצאת התחשיב יהיה בהתאם לרמת הבטחון שבציפיות לשינוי הייעוד על פי שיקול דעתו של השמאי.

#### 4.3 הערכה של תרומת המחוברים החקלאיים

בשומות קרקע שעליה מחוברים חקלאיים (מטעים, חממות וכיוצא באלה) תחושב תרומתם לשווי הקרקע על פי עקרון התרומה הנובעת מהרווח שבייצור החקלאי (אם קיים) למשך החיים הכלכליים הצפויים של המחוברים.

בקרקע שעיקר שווייה נובע מהסיכוי לשינוי ייעוד ("פוטנציאל ההפשרה") תחושב תרומת המחוברים כשימוש ביניים, המניב רווח חקלאי בלבד (אם קיים) למשך תקופת ההפשרה הצפויה.

בתחשיב התרומה המהוונת של המחוברים החקלאיים (אם קיימת) יובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- א. הרווח השנתי (נטו) לדונם הצפוי לגידול החקלאי המסויים הקיים בקרקע.
- ב. יתרת החיים הכלכליים של המחוברים.
- ג. עלות ההקמה מחדש בניכוי פחת, אשר תשמש בדרך כלל כרף עליון לתרומה הכוללת של המחוברים החקלאיים.

המקור לנתוני הרווח הצפוי לדונם ולעלות ההקמה מחדש ילקחו מפרסומים של "מחלקת כלכלת הייצור" שבמשרד החקלאות המתפרסמים מעת לעת או ממקור אחר (ראה הרחבה בסעיף 5 לדברי ההסבר).

### 5. גישות בשומת קרקע בייעוד מגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר

#### 5.1 ההערכה תבוצע בגישת ההשוואה

שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בקרקעות שיייעודן: מגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר תבוצע תוך שימוש בגישת ההשוואה.

גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות, שהם מחירי מכר זכויות בעסקה או מחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה.



מומלץ כי ניתוח נתוני ההשוואה ייעשה במונחי מחיר ליחידת תועלת (שווי קרקע לחדר, שווי קרקע ליחיד, שווי מ"ר קרקע, שווי מ"ר מבונה אקוולנטי קרקע וכיו"ב) על פי שיקול דעתו של השמאי (זאת במטרה לאפשר מעקב נוח של השמאי אחר סבירות התחשיב על שלביו).  
 הניתוח יתבצע באמצעות הפעלת מקדמי התאמה ראויים על המחיר ליחידת תועלת.  
 מקדמי ההתאמה הראויים למרכיב הקרקע ייקבעו על ידי גזירתם (בחילוץ) ממקדם ההתאמה לאותו הנכס אילו היה בנוי (ראה דוגמה והרחבה בסעיף 6 לדברי ההסבר).

מומלץ לבצע שקלול של נתוני ההשוואה על פי רמת התוקף שמייחס להם השמאי (שתשקף את רמת הדמיון והקרבה שלהם אל הנכס הנשום ואת רמת מהימנות הנתונים).  
 בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר על פי שיקול דעתו של השמאי.

## 5.2 שימוש בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) ורמת התוקף שלה

בשומה לקרקע שאין בה די נתוני השוואה או שמחירי ההשוואה שנמצאו אינם איכותיים די הצורך לדעת השמאי, ישום השמאי את שווי הזכויות בקרקע גם בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע).  
 במידת האפשר יבוצע התחשיב במונחי מחיר ליחידת תועלת (שווי קל"ח, שווי קרקע ליחיד, שווי מ"ר מבונה אקוולנטי קרקע וכיו"ב) על פי שיקול דעתו של השמאי וזאת במטרה לאפשר בדיקת סבירות לערכי התחשיב על שלביו. (ראה דוגמה והרחבה בסעיף 7 לדברי ההסבר).

שלבי החילוץ:

- יוערך השווי כבנוי ללא מע"מ (בגישת ההשוואה או בגישת הוון ההכנסות, פרט לנכסי מגורים שבהם לא תתבצע ההערכה בגישת הוון) (ראה תקן מספר 2 סעיף 3).
  - מהשווי כבנוי ינוכה מרכיב היזמות בדרך כלל באמצעות חילוק השווי במקדם הכולל קרן+שיעור יזמות מקובל (המבטא בדרך כלל את עלות עלויות המימון, השווק, משרדיות, הנהלה וכלליות ורווח לזים).
  - מהתוצאה יופחתו עלויות הבניה ללא מע"מ (אשר כוללות: אגרות בניה והיטלים (ללא היטלי הפיתוח לקרקע), עלות התכנון והפיקוח, עלויות בנייה כולל רווח קבלני הביצוע, עלויות לחיבור תשתיות (חיבור חשמל, מים, גז וכיו"ב) ובצ"מ). בנכסים המצויים באזורי עדיפות לאומית, או באזורי עידוד אחרים, אשר מזכים במענקים בעת בנייתם (במועד הקובע) תובא בחשבון השפעת המענקים/ההטבות על עלות הבניה הכוללת, אשר אופיינית לאזור שבו מצוי הנכס.
  - מהתוצאה יופחתו מס רכישה והוצאות נוספות החלות על רוכש הקרקע.
- רמת התוקף של תוצאת שווי הקרקע בגישה זו תהיה בהתאם ליחס שבין תוצאת שווי הקרקע (ללא מע"מ) ובין השווי הבנוי (ללא מע"מ) כדלקמן:
- הגישה תהיה בעלת תוקף נמוך בנכס שבו מרכיב הקרקע שחושב קטן מ- 20% מהשווי הבנוי. במצב זה לא תובא בחשבון בשומת שווי הקרקע (אלא אם לא נמצאו נתוני השוואה מספיקים ובכפוף לאזכור השימוש השיטה כסטיה מהתקן בפרק העקרונות, הגורמים והשיקולים-ראה סעיף 9 להלן).
  - הגישה תהיה בעלת תוקף בינוני בנכס שבו מרכיב הקרקע שחושב גדול מ- 20% מהשווי הבנוי.



#### 6. שומת נכס בנוי שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו

בשומת נכס בנוי שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו, יישום הנכס כקרקע ריקה בתוספת תרומה (אם קיימת) המיוחסת למבנה:

- א. הכנסה כשימוש ביניים עד להשלמת ההליך התכנוני הנדרש לצורך מימוש הבנייה בקרקע.
- ב. חסכון במס רכישה. שיעור המס לרכישת קרקע גבוה משעורו ברכישת "בניין" או ברכישת "דירה".
- ג. חסכון באגרות הבנייה והפיתוח לבנייה הקיימת.
- ד. חסכון בעלות החיבור לתשתיות העירוניות (מים, חשמל, תקשורת וכו').

#### 7. זווח בשומה

אם נערכה השומה תוך שימוש בגישת השוואה בלבד - יפורט בפרק התחשיב מדגם נתוני נכסי השוואה (לפחות שלושה מחירי השוואה כאמור).  
הפרוט יכלול את נתוני נכסי השוואה ואת מקור המידע.  
אם יבחר השמאי להעריך שוויה של קרקע חקלאית גם באמצעות הוון לשווי עתידי צפוי, יפרט בנוסף את מקדמי התחשיב שנבחרו.  
אם יבחר השמאי להעריך שוויה של קרקע המיועדת לבניה גם בגישת העלות (חילוץ היתרה לקרקע), יפרט את השווי כבנוי, את מחירי השוואה (אם בוצע בגישת השוואה), את מחירי השוואה לשכירות ושיעור ההוון הכולל (אם בוצע בגישת הוון ההכנסות) ואת העלויות המנוכות (יזמות ובניה).

#### 8. עיבוי מידע בעל תוקף נמוך

שמאי יוכל לעשות שימוש בשיטות נוספות או להשתמש בנתונים בעלי תוקף נמוך אם לדעתו יש בשיטות אלה כדי לתרום לביסוס ערכי השומה ובלבד שאלה יתווספו לגישות השומה ולשיטות המקובלות המומלצות בתקן זה.  
השיטות והנתונים בעלי התוקף הנמוך:

- שימוש בשיטת דלפי.
- שימוש בשיטות שהוזכרו בתקן כבעלות תוקף נמוך.
- שימוש במקדמי סבירות מקובלים (מכפילים).
- שימוש במחירי השוואה בנכסים שאינם דומים לנכס הנשום כרף מינימלי ו/או מקסימלי.
- אזכור נתוני עסקאות בעלי מהימנות בינונית.

#### 9. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה זו.

#### 10. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/12/2007 ואילך.



## דברי הסבר לתקן מספר 3.0

### בדבר

# יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית

#### 1. כללי

התקן חל על שומות לקרקע חקלאית (או קרקע בלתי מתוכננת אחרת), מגרשי בניה למגורים, תעשייה ומלאכה, (משרדים ומסחר) או שומה למרכיב הקרקע בנכס בנוי. התקן אינו חל על קרקע המיועדת למטרות ייחודיות (כמו קרקע לתחנת תדלוק, קרקע לדיור מוגן או בית אבות, שטח בנייני ציבור וכיוצא באלה). התקן קובע, כי הערכת קרקע תתבצע ככל האפשר בגישת ההשוואה (תתבסס על נתוני השוואה לעסקאות או למחירי היצע). בהעדר נתוני השוואה מספיקים ישתמש השמאי בגישות שומה ובשיטות נוספות לצורך ביסוס מסקנת השווי (זאת בשונה מהערכת נכסים בנויים, שבהם יש לנקוט בכל גישות השומה שלהן תוקף גבוה או בינוני). התקן מאפשר בשומת קרקע חקלאית המצויה בשלבי תכנון, שבה אין די נתוני השוואה לקרקעות דומות, שימוש גם בתחשיב הוון של שווי עתידי צפוי לקרקע כמופשרת. התקן מאפשר בשומת קרקע המיועדת לבניה, שבה אין די נתוני השוואה לקרקע דומה, שימוש גם בגישת העלות ("חילוץ" מרכיב הקרקע). התקן קובע קריטריון להערכת רמת התוקף לשימוש בגישה זו. התקן מחייב פרוט נתוני הבסיס אשר יופיע בפרק "התחשיב" בשומה. התקן ישפר את רמת הגילוי בשומות מקרקעין.

#### 2. איסוף נתוני ההשוואה בסביבה דלה בפעילות או במידע

התקן קובע כי בהעדר מחירי השוואה לקרקע בסביבת הנכס הנשום (או כשאינן די מחירי השוואה), תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר על פי שיקול דעתו של השמאי. זאת לנוכח רמת התוקף הפחותה שיש לגישות השומה האחרות (חילוץ מרכיב הקרקע משווי כבנוי או שומת קרקע חקלאית בהתבסס על תחשיב הוון לקרקע כזמינה).





### 3. מקדם התאמה בין קרקע ממ"י בחכירה חקלאית לבין קרקע פרטית דומה

בהשוואה בין זכות החכירה למטרה חקלאית בנכסי ממ"י לבין זכות הבעלות בנכס דומה, יופעל מקדם התאמה המבטא את השפעה של זכות החכירה על ההנאה העתידית החלקית הצפויה לחוכר אם ימומש פוטנציאל שינוי הייעוד בכנס (ככל שפוטנציאל זה קיים).

מקדם התאמה ייחודי זה יבטא את השפעתם של המרכיבים הבאים:

- התועלת הצפויה לחוכר בעת שינוי הייעוד בקרקע (שהיא נגזרת של הנוהלים והנוהגים הקיימים במועד הקובע לשומה) זאת ביחס לתועלת הצפויה לבעלים פרטי בעת שינוי ייעוד.
- חלקו של הפוטנציאל לשינוי ייעוד בשווי הקרקע הכולל (באזורים שבהם הסיכוי לשינוי ייעוד ממשי יהיה מקדם ההתאמה משמעותי יותר).

### 4. שימוש בתחשיב הוון לשווי עתידי צפוי לקרקע חקלאית המצויה בשלבי תכנון

רמת התוקף של תוצאת תחשיב זה נמוכה יותר מתוצאת גישת ההשוואה.

רמת התוקף של תוצאת התחשיב עולה ככל שההליך התכנוני מתקדם וככל שמשך הזמן הצפוי להפשרה מתקצר.

דוגמה לתחשיב הוון לשווי עתידי צפוי של דונם חקלאי אחד המצוי בתחום תכנית מפשרה:

$$\frac{(1,200,000 - 500,000) \times 55\%}{1.08^5} \approx 260,000$$

בדוגמה זו, שווי דונם מופשר כ- 1,200,000 ₪, גובה היטל השבחה והוצאות פיתוח צפויים כ- 500,000 ₪, שיעור הפקעה צפוי כ- 45%, שיעור הוון שנתי לקרקע דחוייה - 8%, משך הזמן עד להפשרה - 5 שנים ובהנחה שלא ישולמו פיצויי הפקעה (התכנית המפשרה - תכנית איחוד וחלוקה).

### 5. הערכה של תרומת המחוברים החקלאיים

בשומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בקרקע שעליה מחוברים חקלאיים, תתווסף התרומה של המחוברים לשווי הקרקע (אם קיימת).

התרומה תחושב על פי הרווח השנתי נטו הצפוי לייצור החקלאי למשך תקופת החיים הכלכליים של המחוברים או עד לזמינות הקרקע לניצול רווחי יותר (למשל בניה), לפי המוקדם מביניהם.

מקור לנתונים אלה ניתן למצוא בפרסומי "מחלקת כלכלת הייצור" שבמשרד החקלאות המתפרסמים מעת לעת (גם באינטרנט) או ממקור אחר.

כתובת אתר האינטרנט של משרד החקלאות: <http://www.shaham.moag.gov.il> (יש להיכנס בתפריט "כלכלת הייצור" / "מידע מקצועי" ולבחור בגידול הרלוונטי).





**6. מקדמי ההתאמה הראויים למחירי השוואה לקרקע**

מקדמי ההתאמה הראויים למרכיב הקרקע ייקבעו על ידי גזירתם (בחילוץ) ממקדם ההתאמה לאותו הנכס אילו היה בנוי.

<b>דוגמה לקביעת מקדם התאמה לקרקע באמצעות חילוץ:</b>	
נמצא שווי קל"ח על פי גישת השוואה בסביבה של נכס -	₪ 60,000
אולם הנכס הנשום חשוף לנוף ייחודי שתורמתו לשווי הדירות הפונות אליו (לכשיבנו) מוערכת בכ- 5%.	
המקדם הראוי שיבטא את השפעת הנוף על מרכיב הקרקע יהיה כמובן גבוה מ- 5%.	
על פי הדוגמה שבסעיף 5 לעיל יהיה המקדם הראוי	<b>כ- 10%.</b>

**7. גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) בשומת שווי קרקע**

החילוץ הוא נגזרת אלגברית של גישת העלות והוא מִדְמָה חשיבת שוק של הרוכש הסביר בסוג הנכס הנשום (שהוא יָזָם או רוכש למטרת בניה ושימוש עצמי) השוקל כדאיות רכישה של הקרקע המיועדת לבניה.

<b>דוגמה ליישום גישת העלות לחילוץ שווי קרקע:</b>	
שווי או מחיר מכירה צפוי לנכס כבנוי (או למ"ר/חלק אחר) <sup>[1]</sup>	₪ 1,000,000
שווי או מחיר מכירה צפוי לאחר ניכוי מע"מ (15.5%) <sup>[2]</sup>	₪ 865,800
שארית לאחר ניכוי מרכיב הייזמות (בדוגמה זו בשיעור 22%) <sup>[3], [4]</sup>	₪ 710,700
עלות בניה כוללת לנכס (לפי מאגר דקל/חשב/משולב או לפי מקור אחר) <sup>[5]</sup>	₪ 382,500
<b>מיסים והוצאות הקשורות ברכישת הקרקע</b> <sup>[6]</sup>	<b>₪ 21,000</b>
יתרה לקרקע	₪ 307,200
<b>באור והערות:</b>	
(1) התחשיב יתבסס על שווי הנכס כבנוי או לחלופין "שווי למ"ר", "שווי לחדר" וכו' בהתאם למקובל בסוג הנכס ועל פי שיקול דעתו של השמאי. השווי כבנוי יתקבל תוך שימוש בגישת השוואה או הוון ההכנסות.	
(2) בחילוץ קרקע המיועדת לבניה צמודת קרקע למגורים בסביבה שאין בה בניה של יזמים (כאשר הרכישות בסביבה הן למטרת בניה ושימוש עצמי על ידי פרטיים) יבוצע התחשיב ללא ניכוי מע"מ וכל הערכים בתחשיב יכללו מע"מ אם חל.	
(3) מרכיב היזמות מורכב מעלויות המימון, השווק, משרדיות, הנהלה וכלליות ורווח לזים, ושיעורו יוערך על ידי השמאי בין היתר כנגזרת של רמת הסיכון הגלומה במיזם וממשך הבניה המקובל בסוג הנכס.	
(4) שמאי יוכל על פי שיקול דעתו ועל פי הנתונים המצויים בידו להכליל במרכיב הייזום מרכיבים שונים מהמפורטים בסעיף 2 לעיל ובלבד שעלויות אלה ייכללו במרכיב עלות הבניה.	
(5) המקור לעלות הבניה יהיה על פי הערכת השמאי או על פי מחירון לעלות בניה ישירה למ"ר עפ"י תוצאות מכרזים או ממקור אחר אשר יוכפל בשטח הנכס בתוספת שטח יחסי ברכוש המשותף. העלות תכלול את הוצאה הישירה לבניה, את הוצאות התכנון, בצ"מ, אגרות בניה וכל הוצאה אחרת הקשורה בבנייה שאינה נכללת במרכיב הייזום.	
(6) ינוכו מהיתרה הוצאות נלוות הקשורות ברכישת הקרקע המקובלות/צפויות (מס רכישה, משפטיות, תווך ואחרות ככל שאופייניות בסוג הנכס הנשום) בסעיף זה לא יכללו הוצאות מיסוי ותווך על מכירת הנכס כבנוי.	
<p>שיעור מרכיב הקרקע בדוגמה זו הוא <math>\approx 35\%</math> <math>\frac{307,200}{865,800}</math> ולכן גישת העלות במקרה שבדוגמה היא בעלת תוקף בינוני ויכולה לשמש כגישה נוספת (ובהעדר נתוני השוואה כלל כגישה יחידה).</p>	



מועצת שמאי המקרקעין  
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 4.1

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין

יוני 2011

- תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 04/05/2011 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 29/05/2011 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 4.1:  
גב' גלית אציל- לדור      מר אייל יצחקי  
גב' ענת הירשברג      מר ברי צ'רניאבסקי  
מר מיכאל גופר      מר יוסי פישלר



## 1. מטרת התקן

קביעת הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין והפרטים המדווחים בו.

## 2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.  
תקן זה מחליף את תקן 4.0 שאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/5/2007.

## 3. הוראות בדבר עריכת סעיף "זיהוי הנכס"

בסעיף "זיהוי הנכס" יוצג למשתמש השומה מידע בדבר:

- נתוני הרישום בפנקסי המקרקעין.
- מיקום הנכס.
- סוג הנכס.
- זיהוי הנכס על פי תשריט.

להלן הפרטים שאותם יש לדווח בסעיף "פרטי זיהוי הנכס":

מגרש או מגרשים שנוצרו בתכנית או בדרך אחרת	חלקה או חלקות רשומות לא בנויות	חלקה או חלקות רשומים שעליהם בנוי מבנה	חלק ממבנה שאינו רשום בפנקס הבתים המשותפים	תת/תתי חלקה הרשומים בפנקס הבתים המשותפים	הפרט המדווח
+	+	+	+	+	גוש/גושים
+	+	+	+	+	חלקה/חלקות
				+	תת/תתי חלקה
+	±				מספר מגרש בתכנית או בחלוקה אחרת
+	+	+	+	+	סוג הנכס
±	±	+	+	+	כתובת
			+	+	מיקום הנכס במבנה
±	±	±	+	+	זיהוי הנכס על פי תשריט

מקרא:

- + הכללת הפרט בסעיף הינה חובה.
- ± מותרת אי הכללת הפרט בסעיף אם הפרט אינו רלוונטי.

## 4. ביאור והוראות הקשורות בפרטים המדווחים

### 4.1 מספר המגרש שנוצר תכנית או בדרך אחרת

בסמוך למספר המגרש, יצויין מספר התכנית או הסימוכין האחר אשר יצר אותו.



במגרש שטרם נרשם בלשכת רישום מקרקעין יירשם מספר חלקת המקור.

#### 4.2 סוג הנכס

סוג הנכס והמאפיין הפיזי ו/או התכנוני העיקרי שלו.

לדוגמא :  
"דירה בת 3 חדרים בבניין מגורים רווי", "משרד בשטח של כ- 30 מ"ר באזור התעשייה", "חלקה חקלאית בשטח של כ- 20 דונם ועליה מטע גפנים", "מגרש ששטחו כ- 800 מ"ר המיועד לבניה רוויה ועליו מבנה ישן להריסה" וכיו"ב.

#### 4.3 כתובת

הכתובת כוללת את שם הרחוב והמספר, שם השכונה או האזור (אם קיים) ושם הישוב. כאשר קיימת במבנה חלוקה ברורה למספרי דירות/משרדים/חנויות וכיוצ"ב ואם לדעת השמאי יש בכך כדי לתרום לזיהוי הנכס, ירשם גם מספר הדירה/המשרד/החנות או מספר יחידה אחר במבנה. בצמוד לכתובת ירשם כינוי לאזור או לבניין כאשר יש בכך כדי לתרום לזיהוי הנכס. כאשר יש חוסר התאמה בין הכתובת בפועל לבין הכתובת הרשומה בלשכת רישום מקרקעין, הדבר יצויין בשומה.

#### 4.4 מיקום הנכס במבנה

מיקום הנכס יכול את הקומה או הקומות בהן מצוי הנכס ואת הכוונים אליהם הוא פונה בדרך שתאפשר זיהוי בפועל.

הערה :  
במניין הקומות לא תיכלל קומת הקרקע בין שהיא בנויה ובין שאינה בנויה (קומת עמודים) וקומת גלריה. מניין הקומות יהיה : קומת הקרקע, קומת גלריה, קומה ראשונה, קומה שנייה, וכו'.

#### 5. זיהוי הנכס על ידי השמאי

השמאי יאתר ויזהה פיזית את הנכס במעמד הביקור בנכס או לאחר שביקר בו באמצעות תשריט כדלקמן :

##### 5.1 זיהוי נכס המהווה חלק מבניין

בשומה לנכס המהווה חלק מבניין, יזוהה באמצעות תשריט הבית המשותף<sup>1</sup>. אם הנכס אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים, זיהוי הנכס יעשה באמצעות תשריט שצורף לחוזה לרכישת הזכויות הנשומות, תשריט הסכם השיתוף, תשריט היתר הבניה או תשריט אחר שבו מסומן הנכס הנשום המאפשר זיהוי להנחת דעתו של השמאי.

##### 5.2 זיהוי נכס המהווה חלק מחלקה

בהערכת שווי נכס המהווה חלק מחלקה, זיהוי הנכס יעשה באמצעות תשריט שצורף לחוזה (מכר, חכירה וכד'), תשריט שצורף להסכם שיתוף, תשריט חלוקה לרבות תשריט תכנית.

##### 5.3 זיהוי נכס המהווה חלקה בשלמות או מספר חלקות

בהערכת שווי נכס המהווה חלקות רשומות, יעשה הזיהוי באמצעות תשריט מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי של המרכז למיפוי ישראל, מערכת מידע גיאוגרפית של מוסד תכנון, מפת גוש, או כל תשריט אחר המאפשר זיהוי להנחת דעתו של השמאי.

<sup>1</sup> תיקי רישום של הבתים המשותפים שבאגף לרישום והסדר מקרקעין נסרקו והחל מאוקטובר 2010 ניתן לקבל עותק סרוק ממסמכי הבית המשותף, לרבות תשריט, על גבי תקליטור. השירות ניתן בלשכת הרישום שבה רשום הבית המשותף.



אם הנכס לא זוהה כאמור לעיל, יצוין הדבר בשומה ואת הסיבות לכך.  
מסמכי הזיהוי יצורפו לשומה.

**6. סדר הופעת הפרטים בסעיף "זיהוי הנכס"**

סדר כתיבת הפרטים בסעיף "זיהוי הנכס" יהיה על פי סדר הופעתם בטבלה שבסעיף 3 לעיל.

**7. נכס שאינו בר זיהוי**

בשומת נכסי מקרקעין שאיתורם בפועל על פי פרטי הזיהוי אינו אפשרי, יצרף השמאי מפה/תשריט או תצלום אוויר שיוצגו בסעיף "תאור הנכס והסביבה" או כנספח אשר יהיה חלק בלתי נפרד מדו"ח השומה ויציין את המקור למפה/תשריט/תצ"א.  
בנוסף לפרטי הזיהוי המפורטים בסעיף 3 לעיל, יירשמו הקואורדינטות של הקרקע (מתוך מערכת נווט לוויני, מפה טופוגרפית 1:50,000 וכיו"ב) אם יש בכך לדעת השמאי כדי לתרום לזיהוי הנכס.

**8. מקרקעין שאינם רשומים או שאינם מוסדרים**

בשומת מקרקעין אשר רשומים בפנקס השטרות (אינם מוסדרים), יירשם "גוש שומא" במקום "גוש" ותתווסף הערה בסמוך למספר הגוש: (מקרקעין לא מוסדרים). בשומת מקרקעין שאינם רשומים בפנקסי המקרקעין, יירשם "מקרקעין לא רשומים".

**9. סטיה מהתקן**

שמאי יהיה רשאי לגרוע פרטים מסעיף "זיהוי הנכס" בכפוף לרישום דבר הגריעה והסיבה לה.

**10. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/11/2011 ואילך.



## דברי הסבר לתקן מספר 4.1

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין

#### 1. סעיף "זיהוי הנכס"

סעיף "זיהוי הנכס" מצוי בתחילת שומת המקרקעין, לפני סעיף "תאור הנכס" ומטרתו לרכז את נתוני הזיהוי הבסיסיים של הנכס הנשום ולתת מושג כללי למשתמש השומה בדבר זהותו הרשומה של הנכס הנשום, מיקומו ומהותו.

סעיף זיהוי הנכס יאפשר למשתמש השומה לאתר את הנכס בפועל.

תקן זהה משנה את קודמו – תקן מס' 4.0, בכך שנוספה דרישת זיהוי הנכס באמצעות תשריט. זיהוי הנכס באמצעות תשריט הינו מידע בעל חשיבות עבור מזמין השומה.

החל מאוקטובר 2010 ניתן לעיין בתיקי בית משותף בלשכת הרישום שבה רשום הבית המשותף. למבקש לעיין בתיק בית משותף שנרשם באותה לשכה תינתן האפשרות לעיין באופן מיידי במסמכי הבית המשותף כשהם חתומים בחתימה אלקטרונית מאושרת, על גבי תקליטור, אשר ייצרב במקום.

#### 2. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" בשומת חלק ממבנה הרשום בפנקס הבתים המשותפים

גוש	6024 -
חלקה	234 (חלק)
תת חלקה	2 -
סוג הנכס	בית מגורים דו משפחתי דו קומתי.
כתובת	רח' אחד העם 25, אזור.
מיקום הנכס	יחידת הדיור הצפונית.
זיהוי הנכס – הנכס זוהה עפ"י תשריט בית משותף.	

#### 3. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" בשומת חלק ממבנה הרשום באינו רשום בפנקס הבתים המשותפים

גוש	6123 -
חלקה	234 (חלק)
סוג הנכס	דירת מגורים.
כתובת	רח' אחד העם 25, תל אביב.
מיקום הנכס	דירת מגורים בקומה ג' עליונה הפונה לכיוון צפון – דרום- מזרח.
זיהוי הנכס – הנכס אינו רשום בתשריט בית משותף ואינו נמצא בשלבי רישום. לפיכך הנכס זוהה עפ"י תשריט היתר הבניה בלבד להרחבת הדירה.	





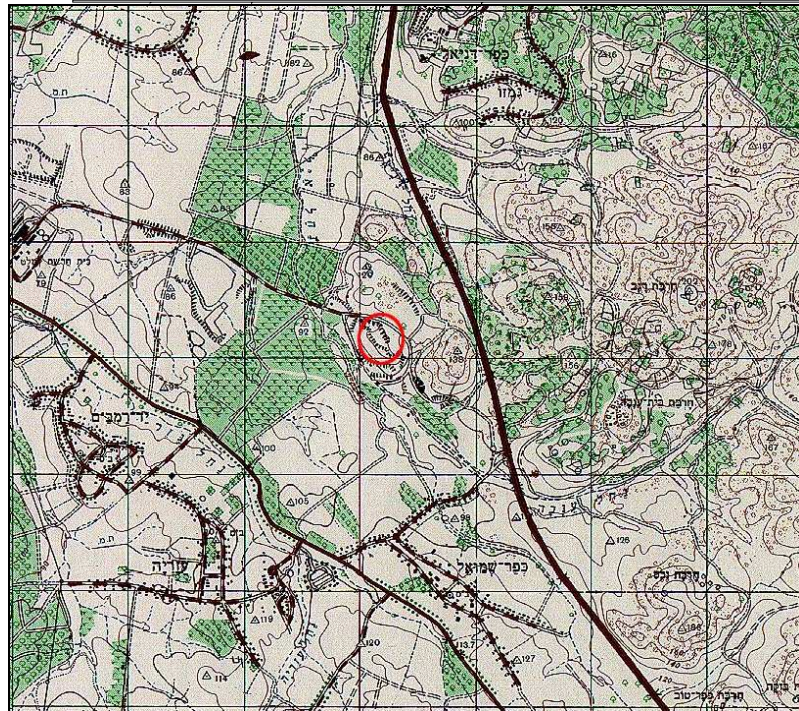
**4. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" בשומה לחלקה או חלקות שעליהן מבנה**

גוש	- 6971
חלקה	- 54
סוג הנכס	- חלקה בשטח של כ- 690 מ"ר ועליה מבנה חד קומתי המשמש כחנות.
כתובת	- רח' קיבוץ גלויות 79א' תל אביב.

**5. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" לקרקע שאינה בת זיהוי המרוחקת מישוב**

חלקי גושים	- 4379 ,4428 ,4429 ,4767
סוג הנכס	- מחצבת חרסית ששטחה כ- 360 דונם (עפ"י מדידה גראפית מתמ"א 14).
מיקום	- כ- 4 ק"מ מזרחית לעיר רמלה.
קואורדינטות	- צפון – 114621 ; מזרח – 143142 (במרכז המחצבה, עפ"י מפה טופוגרפית 1: 50,000)

לחלו מפת איתור הנכס (מתוך מפה טופוגרפית בקני"מ 1: 50,000):



הערה:

מפת איתור/תשריט או תצלום אוויר לכשיצורפו לשומה ועליהם סימון מיקומו של הנכס, יופיעו בסעיף "תאור הנכס והסביבה" או לחלופין כנספח לשומה.



**6. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" בשומה לחלקה או חלקות ללא מבנים**

גוש	- 3703
חלקה	- 255
מס' מגרש	- 3 בתכנית רח/1200/23
סוג הנכס	- חלקה ששטחה הרשום 761 מ"ר המיועדת לבניה רוויה למגורים.
כתובת	- רח' אברבנאל 5, שכונת שעריים, רחובות.





מועצת שמאי המקרקעין  
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 5.0

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין

מאי 2007

- תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 30/5/2007 —
- תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 6/6/2007 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 5.0:  
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה  
מר מיכאל גופר - פרופ' אליה ורצברגר  
מר עמוס מלר - מר ברי צ'רניאבסקי



## 1. מטרת התקן

קביעת הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין.

## 2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

**הערה:**  
שמאי יהיה רשאי לתאר את הנכס בסדר ובהדגשים אחרים, לתאר פרטים נוספים מעבר לנדרשים בתקן זה, אם יש בכך כדי לתרום לבהירות ולגילוי הנאות, כל זאת על פי שיקול דעתו של השמאי.

## 3. תכולת סעיף "תאור הנכס והסביבה"

בסעיף "תאור הנכס והסביבה" יוצג מידע בדבר המאפיינים הפיזיים של הנכס, השימושים בו ומאפייני הסביבה שבה מצוי הנכס הנשום.

סעיף "תאור הנכס והסביבה" יערך כפסקאות מלל חפשי או לחלופין כרשימת פרטים ונתונים.

## 4. הוראות בדבר עריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומת זכויות בנכס המהווה יחידה פיזית בבניין

להלן פרטי המידע שיכלל בסעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומת מקרקעין של נכס המהווה יחידה פיזית בבניין או חלק ממבנה (דירה בבניין מגורים, משרד, תא מלאכה, חנות בקניון או בחזית מסחרית וכיו"ב):

### 4.1 תאור הנכס

#### א. מהות הנכס

סוג הנכס, המאפיין העיקרי שלו ומיקומו הכללי.

**דוגמאות:**  
א. הנכס הינו דירת 3 חדרים הממוקמת ברח' העצמאות 10 בשכונת נוה שקמה בראשון לציון.  
ב. הנכס הינו קומת משרדים במגדל שלום ברח' אחד העם בתל אביב.  
ג. הנכס הינו אולם תעשייה ברח' החרש 8 באזור התעשייה חולון.

#### ב. מיקום הנכס בבניין

קומה, חזית/עורף, חזיתות נוספות (כווני אוויר), אגף ופרטים נוספים המתארים את מיקומו של הנכס בבניין עפ"י שיקול דעתו של השמאי.

**הערות:**  
א. מניין הקומות יחל בקומה שמעל לקומת הקרקע/קומת העמודים.  
ב. קומת גלריה (הממוקמת בחלל קומת קרקע גבוהה) לא תכלל במניין הקומות.  
ג. בנכסים הממוקמים בקומת הקרקע ירשם גובה מפלס רצפת הנכס ביחס לדרך או לחצר. לחלופין יצויין מספר המדרגות בין הדרך למפלס הדירה.

#### ג. השטח הבנוי של הנכס והמקור לשטח

השטח הבנוי יהיה תואם את התקינה השמאית ככל שחלה.



ד. חלוקתו הפנימית של הנכס/החלקים הכלולים בנכס

דוגמאות:  
א. הדירה כוללת חדר מגורים (סלון), שלושה חדרי שינה (האחד מהם הינו יחידת הורים), מטבח, חדר שרותים ואמבטיה ומרפסת שרות מקורה.  
ב. הנכס כולל אולם ייצור בשטח של כ- 200 מ"ר, ממ"ק וגלריה בשטח של כ- 50 מ"ר שבה שלושה חדרי משרד ושרותים.

ה. גובה פנימי

ו. תאור מאפייני מלאכות הגמר (סטנדרט הבנייה) בנכס

מאפייני הריצוף, החיפוי, חלונות ודלתות, אביזרי אינסטציית מים וחשמל, מיזוג אוויר, תקשורת, ביצוע המלאכות וכיו"ב.

ז. תאור רמת התחזוקה של הנכס

ח. הצמדות וחלקים משוייכים ותאורם

יתוארו ההצמדות לנכס וכן החלקים האחרים המשמשים את הנכס (לדוגמא: שטח גג שיש מהנכס גישה אליו, חצר וכיו"ב).

ט. השימוש בנכס במועד הקובע או במועד הביקור בנכס

דוגמאות:  
א. במועד הביקור בנכס הדירה ריקה ופנויה.  
ב. במועד הקובע הנכס מושכר בשכירות חופשית כמשרד עורכי דין.  
ג. במועד הביקור בנכס הנכס משמש כחנות פרחים.

## 4.2 תאור הבניין

י. סוג הבניה

ירשם סוג הבנייה אם זיהויו אפשרי בביקור בנכס או ממקור אחר.

דוגמא:  
הנכס בנוי בבניה רגילה – בלוקים ובטון מזוין. תקרת המבנה – רביץ ומעליה גג רעפים דו שיפועי.

יא. שנת הבניה/גיל הנכס

יב. מספר הקומות בבניין

מניין הקומות יחל בקומה שמעל לקומת הקרקע/קומת העמודים. קומת גלריה (הממוקמת בחלל קומת קרקע גבוהה) לא תכלל במניין הקומות.

אם קיימים מספר שימושים בבניין ירשמו השימושים בקומות/חלקי הבניין השונים.

יג. מספר היחידות הקיימות בבניין

מניין היחידות בבניין מגורים יהיה עפ"י מספר היחידות הנצפות בפועל במבנה (במניין היחידות לא יכללו יחידות שפוצלו או אוחדו, ואולם, אם ידוע לשמאי על יחידות שפוצלו במבנה - ירשם דבר הפיצול/איחוד).

במבנים שאינם למגורים ירשם מספר היחידות אם יש בנתון זה כדי לתרום לתאור לדעת השמאי.

יד. קיומן של מעליות

ירשם קיומן/אי קיומן של מעליות ומספרם.



טו. תאור הרכוש המשותף

תאור החצר ורמת התחזוקה שלה, חדרי המדרגות מאפייני הגמר, התחזוקה, קיומן של פונקציות משותפות ייחודיות (חדר כושר, חדר משחקים המשמש את דיירי הבניין וכיו"ב).

**4.3 תאור הסביבה**

טז. שם הסביבה (אם קיים) וגבולות הסביבה

יז. מאפייני הסביבה הפיזיים (אופי הבינוי, שנת הבניה השכיחה וכיו"ב)

יח. תאור הפיתוח הסביבתי

יט. התייחסות למאפיינים סביבתיים אחרים אם קיימים (מצוקת תניה, רעש, אוכלוסיה וכיו"ב)

**5. הוראות בדבר עריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומת זכויות בקרקע ועליה מבנה או מבנים**

להלן פרטי המידע שיכלל בסעיף "תאור הנכס והסביבה" לשומת מקרקעין של נכס המהווה קרקע ועליה מבנה או מבנים:

**5.1 תאור הנכס**

א. מהות הנכס

סוג הנכס, המאפיין העיקרי שלו ומיקומו הכללי.

דוגמאות:

- א. הנכס הינו מבנה תעשייה בן 3 קומות מעל לקומת מרתף הממוקם ברח' העמל 5 באזור התעשייה יהוד.
- ב. הנכס הינו קיוסק בשטח ברוטו של כ- 6 מ"ר הממוקם בשדרות רוטשליד (במרכז השדרה) בתל אביב.
- ג. הנכס הינו קאנטרי קלאב בשטח קרקע של כ- 26 דונם הממוקם ברובע יא' באשדוד.

ב. פרוט חלקי הנכס הבנויים

חלוקת הנכס למרכיביו הבנויים תהיה על פי שיקול דעתו של השמאי.

דוגמאות:

- א. הבית כולל קומת קרקע, קומה עליונה, מרתף מואר וחדר עליה לג.
- ב. הבניין כולל קומת קרקע מסחרית, קומת גלריה המשמשת לאחסנה ומעליהן 6 קומות משרדים.
- ג. הנכס כולל מבנה דו קומתי בחזית החלקה המשמש כמשרדי הנהלה, מבנה חד קומתי שבו אולם ייצור במרכז החלקה ולצידו מבנה יביל המשמש למקלחות ושרותים לעובדים.

ג. שטח הקרקע והמקור לנתון השטח

ד. השטח הבנוי של הנכס והמקור לנתון השטח

ה. סוג הבניה

ו. שנת הבניה/גיל הנכס

ז. תאור חלקי הנכס הבנויים

התאור יערך לכל חלק בנוי בנכס בנפרד או לחלופין לנכס הבנוי בכלולותו על פי שיקול דעתו של השמאי.

ח. תאור חלקי הנכס האחרים

תאור חפשי של חלקי הנכס האחרים (חצר, גינון, מתקנים וכיו"ב).

**5.2 תאור הסביבה - בהתאם לסעיף 4.3**



**6. הוראות בדבר עריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומת זכויות בקרקע**

להלן פרטי המידע שיכלל בסעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומת מקרקעין לקרקע (מגרש ריק ופנוי המיועד לבניה, קרקע חקלאית וכיו"ב):

**6.1 תאור הנכס**

**א. מהות הנכס**

סוג הנכס, המאפיין העיקרי שלו, שטח הקרקע ומיקומו הכללי.

**דוגמאות:**

- א. הנכס הינו מגרש בשטח של רבע דונם בשכונת נוה שקמה בראשון לציון.
- ב. הנכס הינו מגרש בשטח של כ- 16 דונם המיועד לשמש כמטמנת פסולת בניין במושב איתן.
- ג. הנכס הינו מטע גפן בוגר בשטח של כ- 30 דונם בכרמי יוסף.

**ב. צורת המגרש/מגרשים**

רמת הפרוט של צורת המגרש ומימדי פאותיו תהיה בהתאם לייעוד הקרקע ועל פי שיקול דעתו של השמאי.

בנכסים המהווים קרקע לבניה יצויין רוחב החזית העקרית ועומק המגרש.

**ג. תאור פני השטח**

טופוגרפיה של פני הנכס.

סוג הקרקע (אם לדעת השמאי יש במידע זה כדי לתרום לתאור הנכס).

**הערה:**

בשטח משופע או מדרוני יצויין כוון השיפוע. אם סבור השמאי כי בנסיבות העניין ראוי לציין את שיעור השיפוע, יימדד השיפוע באחוזים (על פי מפה טופוגרפית המהווה בסיס לתכנית בניין העיר החלה על הנכס או בדרך אחרת)

**ד. תאור המחוברים (אם קיימים)**

תאור חפשי של מתקנים, גידולים חקלאיים ומחוברים אחרים.

**ה. גבולות הנכס**

פרוט הנכסים/העצמים המצויים בגבולות המגרש.

**דוגמא:**

גבולות המגרש הם: מצפון – דרך "משה דיין", ממזרח – מפעל בטון מוכן "ישראל בטון", מדרום וממערב – שטח חקלאי פתוח.

**6.2 תאור הסביבה - בהתאם לסעיף 4.3**

תאור הפיתוח הסביבתי יהיה מפורט ויכלול פרוט תשתיות הפיתוח השונות (דרכים, מים, חשמל, תשתיות תקשורת וכיו"ב) על פי שיקול דעתו של השמאי.

**7. תאור מבנה שהשימוש המיטבי בו הינו הריסתו**

בשומת קרקע שעליה מבנה שהשימוש המיטבי בו הינו הריסתו יבחר השמאי בין תאור הנכס בתצורה שבסעיף 5 ובין התצורה שבסעיף 6 על פי שיקול דעתו.



**8. פרטים נוספים בתאור נכסי מגורים**

בשומת דירה יצויין נוף ייחודי, סמיכות לשטחים פתוחים, למטרד, שימושים שכנים או גורם סמוך אחר המשפיע לדעת השמאי על שווי הדירה.  
בסביבת מגורים שבה קיים לאוכלוסיה מאפיין סוציאקונומי מובהק או מאפיין אחר, יצויין המאפיין בסעיף תאור הסביבה על פי שיקול דעתו של השמאי (שכונת יוקרה/מצוקה/חרדית וכיו"ב).

**9. פרטים נוספים בתאור חנויות**

בשומת חנות יצויינו מימדי החנות: רוחב החזית העקרית, רוחב החזית המשנית (אם קיימת) ועומק החנות. המידות המצויינות יכללו את החלק היחסי בקירות החוץ של החנות.

**10. פרטים נוספים בתאור נכס תעשייה או מלאכה**

בשומת נכס תעשייה או מלאכה יצויין החיבור לחשמל (הזרם המסופק לנכס) כחלק מתאור רמת מלאכות הגמר אם לדעת השמאי יש בכך כדי לתרום לתאור הנכס.

**11. סטיה מהתקן**

שמאי יהיה רשאי לגרוע פרטים מסעיף "תאור הנכס והסביבה" בכפוף לרישום דבר הגריעה והסיבה לה.

**12. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/9/2007 ואילך. הועדה ממליצה על יישום מוקדם של התקן.



## דברי הסבר לתקן מספר 5.0

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין

#### 1. סעיף "תאור הנכס והסביבה"

סעיף "תאור הנכס והסביבה" מצוי בתחילת שומת המקרקעין, לאחר סעיף "זיהוי הנכס". מטרת הסעיף הינה לפרט את מצבו הפיזי של הנכס על חלקיו השונים, לפרט את השימושים שנעשים בנכס ולפרט את מאפייני הסביבה. סעיף תאור הנכס והסביבה יערך כתאור מילולי חופשי או לחלופין יערך כרשימת נתונים ופרטים.

#### 2. העקרונות על פיהם ערוך התקן

נוכח השונות הרבה הקיימת בין סוגי הנכסים, סוגי השומות ורמת התאור המאפיינת אותם, יהיה תקן זה בבחינת רשימת פריטים כללית שתוכנם יערך על פי שיקול דעתו של השמאי בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה. תצורת התקן מאפשרת שימוש בו כרשימת בדיקה (Chek list) לעורך השומה בדומה לתקינה הקיימת בחו"ל. התקן מכוון את השמאי לערוך תאור שיתמקד בפרטים הקשורים בתועלת הצפויה מהנכס הנשום.

#### 3. צרוף תמונת חזית הנכס ומפת איתור

לשומת מקרקעין מקיפה תצורף תמונת חזית הנכס ומפת איתור הנכס (או לחלופין תשריט/תצ"א). התמונה והמפה ישולבו בפרק תאור הנכס והסביבה או לחלופין יצורפו לשומה כנספח אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה. שמאי יהיה רשאי לצרף תמונות ומפות גם בסוגי שומות מקרקעין אחרות שאינן שומת מקרקעין מקיפה.



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 6.0

בדבר

# הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין

ספטמבר 2009

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 15/7/2009 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 9/9/2009 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 6.0:  
מר אייל יצחקי עו"ד שרית דנה  
עו"ד שלום זינגר גב' לבנה אשד





## 1. מטרת התקן

קביעת הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין.

## 2. תחולה

הוראות התקן יחולו על כל שומות המקרקעין, ככל שלא נקבעו הוראות אחרות בתקנים למטרות שומה יחודיות<sup>1</sup>.

## 3. תכולת סעיף "המצב התכנוני"

בסעיף "המצב התכנוני" יוצג מידע בדבר תכניות<sup>2</sup>, מידע בדבר מצב רישוי הבניה ומידע תכנוני רלוונטי אחר. רמת הפירוט של המידע בסעיף זה תהיה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה, וזאת ככל שהדבר דרוש לצורך ביצוע מטרת השומה על פי שיקול דעתו של השמאי.

### 3.1 מידע בדבר תכניות

בשומה ירשמו פרטי תכניות מתאר מקומית ותכניות מפורטות ככל שהן רלוונטיות לעניין הזכויות הנשומות כדלקמן:

- א. תכניות תקפות (תכניות שדבר אישורן פורסם למתן תוקף)
  - ב. תכניות מאושרות (תכניות שהוחלט על אישורן אך טרם פורסמו למתן תוקף)
  - ג. תכניות מופקדות
  - ד. תכניות שהוחלט להפקידן
  - ה. תכניות שהוחלט על הכנתן ופורסמו לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה (ככל שנודעו לשמאי)
- תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות ירשמו לפי סדר מועד אישורן, מהמאושרת המוקדמת אל המאוחרת ואחריהן המופקדות והמתוכננות וירשמו לגביהן הפרטים הבאים:
- סוג התכנית<sup>3</sup>, שם התכנית, מעמד, תאריך הפרסום<sup>4</sup>.
  - ייעוד הנכס שנקבע בתכנית והשימושים המותרים (אם נקבעו או שונו בתכנית).
  - זכויות הבניה (ככל שקיימות).
  - עיקרי ההוראות הרלוונטיות למטרת השומה.
- תכניות מתאר ארציות ומחוזיות יפורטו בנפרד, ככל שרלוונטיות לזכויות הנישומות בנכס ולמטרת השומה. השמאי יימנע מלפרט הוראות שנקבעו בתכניות שאין להן כל השפעה על שווי הזכויות בנכס. ככל שמתעורר הצורך בציטוטים נרחבים מהתכניות, יוכל השמאי להפנות לסעיפים הרלבנטיים בתכניות ויצרף תקנוני התכניות לשומה כנספחים.
- אם נודע לשמאי על החלטות בעלות אופי תכנוני של מוסד תכנון שאינן מתפרסמות לציבור באופן רשמי (כגון החלטה בדבר הקנייה של שטחי שירות, תכניות אב, מסמכי מדיניות תכנונית, תכניות לא תקפות שהוועדה נוהגת על פיהן כמאושרות וכו'), יפרט מידע זה.

<sup>1</sup> כגון שומה להיטל השבחה, פיצויים לירידת ערך בגין אישור תכנית ומטרות אחרות שבהן התייחסות למצב תכנוני היסטורי.  
<sup>2</sup> כמשמעותן בחוק התכנון והבניה – כגון תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, מחוזית או ארצית וכן תכניות בינוי.  
<sup>3</sup> תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, תכנית שינוי מתאר מקומית, מתכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר ארצית.  
<sup>4</sup> בילקוט פרסומים או באמצעי אחר.



בשומות שבהן לדעת השמאי יש הצדקה לכך, יסכם בתמצית את המצב התכנוני שעל פיו הוא שם את הנכס לאחר הצגת כל התכניות הרלוונטיות. בחלק זה יתרגם השמאי את ההוראות שבתכניות לערכים תכנוניים מעשיים/כמותיים (שטחים, קומות, שימושים מותרים, וכיוצא באלה). אם הובא לידיעתו שיש למוסד תכנון פרשנות אחרת לגבי המצב התכנוני, יפרט גם אותה ואת הסתייגויותיו לפרשנות זו.

### 3.2 מידע בדבר מצב רישוי הבניה

#### היתרי בניה שניתנו בנכס:

היתרי בניה שאותרו בתיק הבניין יצוינו בשומה ככל שרלוונטיים<sup>5</sup> לסוג הנכס ולמטרת השומה. הרישום יכלול את מספר ההיתר (כמופיע בדף ההיתר או בחתימת הוועדה המקומית על גבי טופס המפרט – "גרמושקה"), תאריך נתינתו, ואת פרטי הרישוי הרלוונטים שבו. מידע בדבר היתר לשימוש חורג יכלול גם את תקופת השימוש שהותרה. בנכסים עתירי שטח ומרובי מפלסים, יוכל השמאי לסכם את שטחי הרישוי בטבלה שבה תיעשה אבחנה בין המפלסים השונים ובין סוגי השטחים הבנויים שבהיתר (ראה דוגמה לטבלה בדברי ההסבר).

#### בקשות להיתר בניה בנכס:

בקשות להיתר בניה המצויות בשלבי אישור, ככל שהן רלוונטיות לשומת הזכויות המוערכות וככל שניתנה לשמאי אפשרות לעיין בהן, יצוינו תוך פרוט מצבן, ותנאים והוראות שניתנו על ידי ועדת התכנון לגביהן. השמאי יוכל לציין גם בקשות להיתרי בניה שנדחו, אם לדעתו יש בכך כדי להשלים את הצגת מצב הרישוי בנכס, ויוכל לציין את סיבת הדחיה ככל שידוע ורלוונטי.

#### מידע חסר בתיק הבניין:

אם סבר השמאי שחסר מידע בדבר רישוי בתיק הבניין, או שבקשתו למידע בדבר מצב הרישוי סורבה או לא נענתה על ידי רשויות התכנון יציין הדבר ויפרט כיצד התייחס, אילו בדיקות ערך ואילו הנחות הניח לעניין מצב הרישוי.

לצורך התייחסות למצב הרישוי בהעדר מידע כאמור, יביא בחשבון השמאי את הגורמים הבאים:

- רמת ההתאמה בין הבינוי והשימוש בפועל לבין המותר בתכניות החלות על הנכס
- גיל המבנה (מבנה ושימוש ותיקים עשויים להעיד על סיכויי אכיפה נמוכים)
- מאפייני הבניה הפיזיים (בניה קלה/פשוטה ובלתי תיקנית עשויה לרמז על חריגת בניה)

### 3.3 רשיון עסק

בשומות לסוגי נכסים המושפעים לדעת השמאי מקיומו/העדרו של רשיון עסק<sup>6</sup> אשר לא נמצא בתיק הבניין, יפנה השמאי למחלקת רישוי עסקים בבקשה לברור קיומו של רשיון עסק וירשום בשומה ממצאיו.

### 3.4 פרטים אחרים שנודעו מעיון בתיק הבניין או ממקור אחר.

ירשמו פרטים נוספים שנמצאו בתיק הבניין או ממקור אחר ככל שרלוונטיים לעניין שווי הזכויות (כגון: טופס 4, תעודת גמר, צווי הריסה, צווים בענייני הפרות דיני תכנון ובניה, החלטה על מבנה מסוכן, הוראות בדבר שימור וכל מידע רלוונטי אחר).

<sup>5</sup> היתרי הבניה הרלוונטיים יהיו בדרך כלל אלה שקבעו את השטחים והשימושים בנכס הנשום במועד הקובע לרבות היתרים לשימוש חורג.  
<sup>6</sup> כגון גני אירועים, בתי מלון, מחצבה וכו' ראה הרחבה בסעיף 3 לדברי ההסבר.



#### 4. חריגות בניה

אם נוכח השמאי בעיון בתשריט ההיתר אל מול מצבו הפיזי של הנכס בקיומן של אי התאמות משמעותיות או גילה מסמכים בתיק הבניין המעידים על קיומה של חריגת בניה או שנודע לו דבר קיומה של חריגת בניה בדרך אחרת - יציין ויתאר את החריגות (לרבות חריגה בשימוש בפועל אל מול השימוש המותר בהיתר הבניה).

לצורך התייחסות שמאית לחריגת הבניה, יבחן השמאי בין היתר את האפשרות לקבלת היתר בניה לחריגות הבניה במסגרת תכניות מאושרות.

#### 5. מקורות המידע

- מקורות המידע בדבר תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות שעליהם יסתמך השמאי הם:
- מידע בעל-פה שנמסר על ידי פקידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או הרשות המקומית.
  - מידע בכתב מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה<sup>7</sup>.
  - מידע תכנוני מאתרי אינטרנט המנוהלים על ידי מוסדות התכנון או רשויות שלטוניות אחרות.
  - מידע תכנוני ממקור אחר אם מתאפשר בו עיון במסמכי התכניות ואם לדעת השמאי המקור מציג נאמנה את התכניות הרלוונטיות בנכס.
- השמאי ירשום בשומה את המקור למידע בדבר התכניות. אם המידע או חלק ממנו נמסר בעל-פה, ירשום השמאי בניירות העבודה את שם מוסר המידע, את תפקידו ואת המידע שמסר.
- המקורות למידע בדבר מצב רישוי הבניה בנכס יהיו:
- מסמכים מתיק הבניין
  - אתר האינטרנט של הוועדה המקומית (ככל שמוצגים בו היתרי בניה ואם פתוחים לעיון הציבור)
  - מקור אחר שירשם

#### 6. שומה מקיפה

שומה מקיפה<sup>8</sup> הנערכת לנכס בנוי לצורך הגשתה בהליך משפטי או הליך אחר, הדורש רמת גילוי גבוהה ביותר, יצרף השמאי כנספח לשומה צילום של העמוד הראשון של היתר הבניה וצילום תשריט הקומה הטיפוסית או הקומות העיקריות בנכס (בדרך כלל בקני"מ 100:1).

#### 7. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

#### 8. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/2/2010 ואילך.

<sup>7</sup> שניתן עפ"י סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה ועפ"י תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע), התשמ"ט – 1989  
<sup>8</sup> בשומות אלה יערכו סעיפים נוספים שחלק מהמידע בהם מצוי בתיק הבניין ("היסטוריה של הנכס", "שומות ועסקאות הסמוכות למועד הקובע" (ראה תקן 1.0 סעיף 5.9)).



## דברי הסבר לתקן מספר 6.0

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין

#### 1. סעיף "המצב התכנוני"

סעיף "המצב התכנוני" מופיע לאחר סעיף "תאור הנכס והסביבה" והוא מציג את רובד המידע השני (לאחר המצב הפיזי ולפני מצב הזכויות).

#### 2. מקור המידע שבסעיף "המצב התכנוני"

מקורות למידע שבסעיף המצב התכנוני ברובם גלויים ומתועדים (כגון תכניות בניין עיר, היתרי בניה). יחד עם זאת, חלק מהמידע שיכלל בסעיף זה עשוי להימסר בעל פה מפקידי הוועדה המקומית וממקורות אחרים ואינם ניתנים לתיעוד. מידע שירשם בשומה שמקורו אינו מתועד ירשם בסמוך לו מקור המידע.

#### 3. רשיון עסק

רשיון לניהול עסק הוא האישור הניתן ע"י הרשות המקומית לבעל עסק, לפתיחתו ולניהולו של העסק. סוגי העסקים שהפעלתם טעונה קבלת רשיון עסק קבועה בחוק רישוי עסקים התשכ"ו-1968. בשומות לנכסים ששוויים מוערך כעסק חי ולדעת השמאי לעובדת נתינתו או אי נתינתו של רשיון עסק יש השפעה על שווי, יפנה למחלקת רישוי העסקים של הרשות בבקשה לברור קיומו של רשיון עסק וירשום בשומה את ממצאיו או לחלופין יציין כי לא קיבל מידע.

#### 4. דוגמה לסעיף "המצב התכנוני"

##### א. תכניות מקומיות

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

- תכנית שינוי מתאר מקומית אב/1/3/2
- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1234 מיום 1/10/2000.
- מטרת התכנית היא שינוי בזכויות הבניה המוקנות למגרשי מגורים ב' בשכונת עציון.
- התכנית משנה את זכויות הבניה מ- 25% בכל קומה בשתי קומות ל- 30% בכל קומה בשתי קומות.
- בנוסף התכנית מקנה זכויות ... התכנית מחייבת ... התכנית אוסרת על ... התכנית קובעת כי ...
- תכנית מתאר מקומית אב/1/20/3/2
- התכנית אושרה למתן תוקף בוועדה המחוזית ביום 1/1/2002 וטרם פורסמה ברשומות.
- מטרת התכנית היא .... התכנית משנה את ....
- תכנית שינוי מתאר מקומית אב/1/2/80/3



התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 1234 מיום 1/12/2008.

מטרת התכנית היא ... התכנית משנה את ... בנוסף התכנית מקנה זכויות ... התכנית מחייבת ...

**ב. תכניות מחוזיות וארציות**

- תכנית מתאר ארצית מס' 15

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 234 מיום 1/1/2000.

התכנית מייעדת את השטח הגובל לאזור תעשייה.

- תכנית מתאר מחוזית מס' 25

התכנית פורסמה להפקדה הי.פ. מס' 345 מיום 1/1/2002.

התכנית מייעדת את השטח הגובל לתחנת רכבת ואזור תעשייה.

**ג. מידע בדבר מצב רישוי בניה**

ביום 1/1/2007 ניתן היתר מס' 123 להקמת בית מגורים דו משפחתי בן שתי קומות מעל קומת מרתף.

ההיתר כלל הקלות בקו בניין צדדי ואחורי.

להלן השטחים המאושרים ויעודם עפ"י ההיתר:

שימושים	סה"כ	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	הקומה
ממ"ד, מחסן, חדר משחקים, מעלית	117.55	117.55		מרתף
חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, מעלית	89.23	16.04	73.19	כניסה
4 חדרי שינה, 2 חדרי רחצה, מעלית	95.02	2.72	92.3	ק"א
חדר שינה עם חדר רחצה צמוד	20.68		20.68	חלל גג
	<b>322.48</b>	<b>136.31</b>	<b>186.17</b>	<b>סה"כ</b>

ביום 1/1/2007 ניתן היתר מס' 123 להקמת בריכה בחצר היחידה הדרומית בשטח של 30 מ"ר.

בינואר 2008 הוגשה בקשה לוועדה המקומית לתוספת בניה בשטח עיקרי של 15 מ"ר עיקרי בקומת

הקרקע.

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 9999 מיום 1/1/2009 אישרה את הבקשה בכפוף לתנאים.

טרם הוצא היתר בניה.

**ד. מידע תכנוני אחר**

טופס 4 לבניין ניתן ביום 1/12/2007.

למחסן הקיים בחצר הוצא צו הריסה מינהלי ביום 1/2/2009.



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 7.0

בדבר

# הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" (המצב המשפטי) בשומות מקרקעין

ינואר 2008

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 12/12/2007 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/1/2008 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 7.0:  
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה  
עו"ד עליזה קן - מר עודד האושנר  
מר רן וירניק - מר ברי צ'רניאבסקי



## 1. מטרת התקן

קביעת הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" (המצב המשפטי<sup>1</sup>) בשומות מקרקעין.

## 2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

## 3. תכולת סעיף "הזכויות בנכס"

בסעיף "הזכויות בנכס" יוצג מידע באשר להרכב חבילת הזכויות בנכס הנשום. רמת הפירוט לגבי הנושאים שלהלן תהיה בהתאם למטרת השומה ולסוג הנכס, וזאת על פי שיקול דעתו של השמאי:

- מצב רישום הנכס במרשם המקרקעין ופרטי הרישום.
  - ההתחייבויות החוזיות או פעולות לגבי הנכס שטרם נרשמו במרשם המקרקעין.
  - שכירויות חופשיות שנרשמו.
  - בעלי זכויות אחרים, וכן מחזיקים, פולשים, דיירים מוגנים מכוח חוק הגנת הדייר וכו'.
  - נתונים לגבי תפעול וניהול הנכס.
- מקור המידע יהיה מרשם המקרקעין ונתונים ככל שימְסְרו לשמאי על ידי מזמין השומה או מגורם אחר.

## 4. ביאור והוראות הקשורות בפרטים המדווחים

### 4.1 מצב רישום הנכס במרשם המקרקעין

נתוני המרשם יפורטו בהסתמך על נסח רישום או תדפיס שהופק באמצעות האינטרנט. להלן הפרטים שירשמו בשומה:

4.1.1 שם הפנקס בו רשום הנכס, תאריך האסמכתא והמקור.

יצויין שם הפנקס בו רשום הנכס (פנקס הזכויות, פנקס הבתים המשותפים או פנקס השטרות), תאריך הוצאת האסמכתא וכן סוגה (נסח או תדפיס שהופק באמצעות האינטרנט).

#### דוגמאות:

- להלן פרטי הרישום עפ"י העתק נסח רישום מפנקס השטרות מיום 10/1/2005:
- להלן פרטי הרישום עפ"י תדפיס שהופק ביום 10/1/2005 באמצעות האינטרנט והמתייחס לפנקס השטרות:

4.1.2 זהות הבעלים הרשום.

במרשם שבו ריבוי בעלים ושזהותם אינה רלוונטית לשומה, יוכל השמאי לפרט את נתוני הבעלות הרשומה בתמצית על פי שיקול דעתו ולאחריהם לציין את החלק הנשום מתוכם.

#### דוגמאות:

- הבעלות בנכס רשומה ע"ש רשות הפיתוח.
- הבעלות בנכס רשומה ע"ש יורשי ישראל ופרטיים אחרים סה"כ 15 בעלים. נשוא השומה הוא זכויות הבעלות של משה ישראלי המהווים 21/312 חלקים מהבעלות בחלקה.

<sup>1</sup> שם הסעיף בשומה אפשר שייקרא "המצב המשפטי" ראה סעיף 1 בדברי ההסבר.



4.1.3 זהות חוכרים ובעלי זכויות רשומים אחרים (אם קיימים) לרבות תנאי חכירה, ככל שאלה מצויינים בנסח או בתדפיס.

במרשם שבו ריבוי חוכרים ושזהותם אינה רלוונטית לשומה, יפרט השמאי את נתוני הזכות הרשומה על פי שיקול דעתו.

4.1.4 סוג הנכס הרשום (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).

4.1.5 השטח הבנוי הרשום (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).

4.1.6 קיומו של תקנון מצוי או תקנון מוסכם (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).

4.1.7 שטח החלקה הרשום ופרוט קיומן של הערות בדבר הפקעה.

4.1.8 קיומן של הערות אחרות (אם לדעת השמאי יש באזכורן כדי לתרום לניתוח הזכויות המוערכות).

#### 4.2 התחייבויות חוזיות בנכס או פעולות שטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין

פרטי התחייבות להעברת זכות הבעלות, חכירה או פעולה אחרת הטעונה רישום שטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין, אם הובאו לידיעת השמאי (מכר, הורשה, מתנה וכיו"ב) והמקור או האסמכתא יפורט כדלקמן:

4.2.1 מהות ההתחייבות או הפעולה ומועדן ככל שידוע וזהות הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.

**דוגמאות:**  
- ביום 11/10/1989 נחתם הסכם למכירת זכות הבעלות בנכס בין חב' גלבע בע"מ לבין חב' גליל בע"מ.  
- כפי שנמסר לי ע"י מזמין העבודה, ירשו שלושת צאצאיו של מר כהן את הנכס בחלקים שווים עם פטירתו - בסוף שנות השמונים.

4.2.2 פרטים אחרים (מתוך החוזה, הצוואה וכיו"ב) ככל שידועים וככל שעשויים לתרום להבנת הרכב חבילת הזכויות בנכס הנשום.

#### 4.3 פרוט שכירויות חפשיות בנכס.

יפורטו שכירויות בנכס, ותנאיהן, אם יש בכך לדעת השמאי כדי לתרום לניתוח שווי הזכויות המוערכות.

להלן נתוני החכירה/שכירות שיפורטו (אם יבחר השמאי לפרטן):

4.3.1 המקור/האסמכתא לנתוני ההתקשרות ותאריך האסמכתא.

**דוגמאות:**  
- להלן נתוני החכירה עפ"י העתק חוזה בין ישראל ובינ ממי" מיום 11/10/1989:  
- להלן נתוני השכירות כפי שנמסרו לי ע"י עו"ד שרגא בור-סוד שהינו כונס הנכסים:

4.3.2 הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.

**דוגמאות:**  
- השוכרת הינה חברה העוסקת בייצור ומסחר של כימיקלים.  
- החוכרים הינם ישראלה ושמואל רפאלי.

4.3.3 תקופת החכירה/שכירות.

4.3.4 מטרת החכירה/שכירות.





4.3.5 שטח השכירות/הכירה.

4.3.6 דמי החכירה/השכירות החוזיים.

4.3.7 פרטים אחרים ככל שידועים וככל שעשויים לתרום לניתוח השווי, לדעת השמאי (לדוגמה היותן של הזכויות מהוונות).

#### 4.4 פרוט בעלי זכויות אחרים בנכס, וכן מחזיקים, פולשים וכו' בנכס.

אם הובא לידיעת השמאי דבר קיומו של דייר מוגן או פולש יירשם דבר קיומו והחלק בנכס המוחזק על ידו.

אם קיימים בנכס בעלי זכויות אחרים, יפורטו טיב הזכויות וזהות בעלי הזכויות ככל שידועים, אם יש בכך כדי לתרום להבנת חבילת הזכויות בנכס, לדעת השמאי.

#### 4.5 פרוט לגבי תפעול וניהול הנכס

בדירות הממוקמות בבניינים רבי קומות יוקרתיים ובנכסים עסקיים ירשם דבר קיומה של חברת ניהול וגובה דמי הניהול.

### 5. הפרטים המדווחים בסעיף "הזכויות בנכס"

5.1 פרוט מצב הרישום הוא חובה.

5.2 פעולות שטרם נרשמו, שכירויות ובעלי זכויות אחרים יפורטו אם יש בהן כדי לתרום למסקנת השווי בשומה, על פי שיקול דעתו של השמאי, ובהתאם למטרת השומה ולסוג הנכס.

5.3 בשומות מקרקעין שבהן לדעת השמאי יש בפרוט נתונים אלה כדי לתרום לניתוח הזכויות המוערכות ורישומם בשומה אינו מתאפשר עקב אי שיתוף פעולה מצד בעלי הזכויות במקרקעין או מסיבה אחרת, ירשם דבר אי הרישום והסיבה לכך.

### 6. שומת זכויות שאינן קיימות במציאות

תתאפשר הערכת זכויות או חבילת זכויות, שאינן מתקיימות במציאות בנכס מקרקעין נשוא השומה (לדוגמה: הערכת שווי זכות הבעלות המלאה בדירת מגורים, כאשר בפועל הדירה מוחזקת ע"י דייר מוגן). הערכת זכות, שאינה מתקיימת בפועל, יכולה להתבצע כשומת מקרקעין מלאה או מקיפה ואינה הופכת את השומה לשומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטית).

### 7. סעיף "הזכויות בנכס" בשומת מקרקעין המבוצעת למגרש בתחום תכנית איחוד וחלוקה

בשומות מקרקעין המבוצעות למגרש או מגרשים בתחום תכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה יפורטו הנתונים באשר להרכב חבילת הזכויות במקרקעין שבמצב הנכס (בחלקות המקוריות שקיים לגביהן רישום).



**8. דוח על מקרקעין שאינם רשומים או שאינם מוסדרים**

בשומת מקרקעין שאינם רשומים, במקום פרטי הרישום תרשם עובדת אי קיומו של המרשם במשפט בנוסח הבא: "הנכס נשוא השומה טרם נרשם בפנקסי המקרקעין".  
בשומת מקרקעין, אשר רשומים ואינם מוסדרים (רשומים בפנקס השטרות), תרשם עובדת אי קיומו של הסדר בנוסח הבא: "הנכס נשוא השומה טרם עבר הליכי הסדר מקרקעין. הרישום בפנקס השטרות מהווה ראייה לכאורה לנכונותו."

**9. סטיה מהתקן**

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה זו.

**10. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/4/2008 ואילך.



## דברי הסבר לתקן מספר 7.0

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין

#### 1. סעיף "הזכויות בנכס"

מטרתו של הסעיף לפרט את הרכב חבילת הזכויות, ככל שהן רלוונטיות לשומה, על פי שיקול דעתו של השמאי.  
סעיף "הזכויות בנכס" הוא הסעיף האחרון בשומה המציג את נתוני הנכס והוא מופיע לאחר סעיף "מצב התכנוני".  
לחלופין, יוכל להיקרא שם סעיף זה "המצב המשפטי" זאת לנוכח שכיחותו של שם זה בשומות המקרקעין.

#### 2. מקור המידע שבסעיף "הזכויות בנכס"

המקור למידע בדבר מצב המרשם יהיה נסח רישום או תדפיס המופק באמצעות האינטרנט.  
מידע בדבר חבילת הזכויות יפורט בהתאם לנתונים ככל שימסרו על ידי מזמין השומה, בעלי זכויות ובעלי עניין אחרים בנכס. זאת, בשונה מסעיפי השומה האחרים, שבהם המידע שמוצג למשתמש השומה נאסף באופן עצמאי ממקורות גלויים או שיכול להיות מאומת באמצעות עיון במקורות גלויים.

#### 3. מידע משפטי העולה מעיון בתיק הבניין או מתכנית בניין העיר

מידע הקשור במצב הזכויות אשר עולה מעיון בתיק הבניין או מהתב"ע (למשל צו הריסה) לא יפורט בפרק הזכויות בנכס אלא בפרק המצב התכנוני (זאת בתנאי שלא נרשם במרשם).



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 8.0

### בדבר

הוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין

דצמבר 2008

- תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 29/10/2008 —
- תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 3/12/2008 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 8.0:  
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה  
גב' לבנה אשד - מר ארז כהן  
מר אהרון בוז - מר מיכאל גופר



## 1. מטרת התקן

קביעת הוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין.

## 2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

## 3. תכולת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים"

בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" יוצג הבסיס הרעיוני לאופן עריכת תחשיב השומה. המידע שבסעיף זה יאורגן במידת האפשר במתווה שכבתי, כך שבראשיתו תופיע שאלת השומה ופרוט "עקרונות היסוד" שהובאו בחשבון לצורך פתרון שאלת השומה. בהמשך הפרק יופיעו הפרטים ופרטי המשנה הקשורים באופן פתרון שאלת השומה.

מדרג המידע שבסעיף יוצג בדרך כלל על פי השכבות הבאות:

- הצגת שאלת השומה<sup>1</sup>.
- הצגת הגישות והשיטות שנבחרו לפתרון שאלת השומה. רמת הפרוט של חלק זה תהיה תואמת את מורכבות בעיית השומה. בשומות פשוטות, שגישת השומה היחידה המקובלת לגביהן היא גישת ההשוואה (כגון שומת זכות הבעלות בדירה), חלק זה יהיה קצר (ראה דוגמאות בדברי ההסבר) ואילו בשומות מורכבות, שלגביהן קיימות מספר גישות שומה מקובלות<sup>2</sup>, יהיה חלק זה רחב, ובו ירשמו גישות השומה המקובלות לשומת הזכויות בנכס. כמו כן, תהיה התייחסות למשקלות שניתנו בשקלול התוצאות בגישות השומה השונות. בחלק זה יוכל השמאי להתייחס לפערים בין התוצאות שבגישות השומה השונות אם לדעתו התייחסות זו תורמת להבנת השומה. אם גישת שומה מקובלת לאותו סוג של נכס לא יושמה בשומה, תתווסף התייחסות או הנמקה לאי הכללתה של הגישה.
- הצגת גורמים כלליים המשפיעים על השומה (במידה וקיימים) והדרך שבה הובאו בחשבון. כגון: החלטות של גופים קובעי מדיניות (ממשלה, מינהל מקרקעי ישראל וכיוצא באלה), פסיקה, ביקוש והיצע, ציפיות, מגמות במועד הקובע, פוטנציאל, מיסים וכיוצא באלה, אם וככל שהובאו בחשבון.

<sup>1</sup> זוהי במידת מה חזרה על מטרת השומה המופיעה בפתח השומה והיא משמשת כבסיס, שאליו מתקשרים עקרונות היסוד ושמהם מתבדרים עקרונות המשנה ופרטי המשנה האחרים.  
<sup>2</sup> כמפורט בתקן מספר 2 (גישות לשומת נכס בנוי) ובתקן מספר 3 (גישות לשומת קרקע).



- הצגת הפרטים ופרטי המשנה של הנכס הנשום, שהובאו בחשבון בשומה והדרך שבה הובאו בחשבון. כגון: נתונים פיזיים ייחודיים של הנכס, פרטים תכנוניים של הנכס וסביבתו, פרטי זכויות וכיוצא באלה.
- פרטי הנכס הייחודיים לא יאוזכרו לראשונה בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים", אלא, יפורטו תחילה בשלושת פרקי הנתונים שבשומה<sup>3</sup> ויופיעו בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" רק אם אזכורם תורם להבנת התחשיב והפתרון שנבחר לשאלת השומה.
- במידת הצורך יפנה השמאי אל הסעיף בשומה שבו מצוי המידע המפורט.
- באורים כלליים אחרים, ככל שנחוצים לדעת השמאי להבנת הפתרון לשאלת השומה. כגון: פרוט סטיה מהתקינה השמאית והנמקה לסטיה זו, אזכור הנחות עבודה, שאינן מתקיימות במציאות (בשומה מבוססת הנחה בלבד), התייחסות לסכום הנקוב בשומה (אם כולל מע"מ או שאינו כולל מע"מ) הסיבה להיותו נקוב במטבע זר או מטבע הסטורי, הסתייגויות שונות, התייחסות למטלטלין וכו'.
- ככלל, הפרטים שיאוזכרו בפרק "עקרונות, גורמים ושיקולים" יאוזכרו בתמצית וככל שנחוץ לדעת השמאי להצגה בהירה של פתרון שאלת השומה והצגת הבסיס לתחשיב השומה.
- סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" יערך כרשימה ממוספרת של פרטי המידע.
- את הנתונים המספריים שנכללים בתחשיב לא מומלץ להכליל גם בסעיף "עקרונות גורמים ושיקולים".

#### 4. חריגה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מתקן זה בכפוף לרישום הסטיה.

#### 5. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/2/2009 ואילך.

<sup>3</sup> בפרק "תאור הנכס והסביבה", בפרק "המצב התכנוני", ובפרק "הזכויות בנכס".



## דברי הסבר לתקן מספר 8.0

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין

### 1. סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים"

סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" מצוי בסופה של שומת המקרקעין, לפני התחשיב ולפני סעיף "השומה" והוא נערך כרשימה של פריטים, שהובאו בחשבון בשומה וכיצד השמאי הביאם בחשבון. בסעיף לא יכלל מידע מפורט שכבר נכלל בשומה, במידת הצורך תהיה בסעיף הפניה לגוף השומה. מטרת הסעיף:

- תאור השיטה שבה השתמש השמאי לפתרון בעיית השומה.
  - תאור הדרך שבה הובאו בחשבון גורמים כלליים המשפיעים על השומה (במידה וקיימים).
  - תאור הדרך שבה הובאו בחשבון הנתונים הייחודיים של הנכס.
  - אזכור מידע נוסף הקשור בסכום הנקוב ובהערכה.
- סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" יערך כרשימה של פריטים המציגה את הסוגיות השונות כאמור.

### 2. העקרונות על פיהם ערוך התקן ומטרתו

נוכח השונות הרבה הקיימת בין סוגי הנכסים, סוגי השומות ומגוון השיקולים והשיטות הדרושים בפתרון בעיית שומה, יהיה תקן זה כללי מאד ותוכן הסעיף יערך על פי שיקול דעתו של השמאי בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה.

התקן יסייע בסידור הפרטים המופיעים בסעיף "העקרונות הגורמים ושיקולים" על פי סדר לוגי מהעקרונות הכלליים אל הפרטים ופרטי המשנה ובכך יסייע בבהירות השומה. כמו כן, התקן יביא לגילוי נאות של הדרך שבה הובאו בחשבון הנתונים הייחודיים לנכס בשומה.

### 3. דוגמאות

3.1 דוגמאות להצגת שאלת השומה והגישות שנבחרו לפתרונה:

- מטרת השומה היא הערכת שווי זכות הבעלות בדירה בת 3 חדרים הממוקמת בקומה שניה בבניין מגורים רווי שבו 4 קומות. גישת השומה המתאימה להערכה זו היא גישת ההשוואה.
- מטרת השומה היא הערכת שווי זכות החכירה המהוונת בקומת משרדים בבניין הממוקם באזור התעשייה ... הנכס הוערך בגישת הוון ההכנסות. לא נעשה שימוש בגישת ההשוואה מאחר ולא נמצאו מחירי השוואה בנכסים דומים.
- מטרת השומה היא הערכת דמי השכירות הראויים למבנה המשמש תחנת משטרה. מאחר והמבנה בנוי על קרקע שייעודה שבי"צ ולנוכח השימוש בפועל הדומה במאפייניו לשימוש משרדים, גישת השומה תהיה גישת ההשוואה לדמי השכירות בשטחי משרדים עם התייחסות והתאמה מיוחדת לסחירות נמוכה ולשימוש המוגבל בתב"ע.



- מטרת השומה היא הערכת ... נעשה שימוש בגישת ... לא נעשה שימוש בגישת ... וזאת מאחר ו...
- 3.2 דוגמאות לפרוט גורמים כלליים המשפיעים על השומה והדרך שבה הובאו בחשבון:
  - הובא בחשבון כי הנכס נמצא באזור עדיפות לאומית וכי הקרקע נתקבלה ללא תמורה.
  - הובא בחשבון כי בפסק הדין xxx/xx נקבע כי תכנית מס' xxxx/xx לא תחול על מגרשים בנויים. לפיכך, בחישוב היטל ההשבחה עקב אישורה של התכנית נלקחה בחשבון דחייה עד לתום חייו הפיזיים של המבנה.
  - הובא בחשבון כי סביבת הנכס מאופיינת בקהילה "סגורה" וכתוצאה מכך כי הביקוש לנכס מוגבל.
- 3.3 דוגמאות לפרוט נתונים פיזיים ייחודיים והדרך שבה הובאו בחשבון:
  - הובא בחשבון כי פני הקרקע מדרוניים וכי טרם הקמת המיזם דרושה הקמת קיר תומך.
  - הובא בחשבון כי רוחב החזית הפונה אל רח' הרצל צר (כ- 11 מ' בלבד), לפיכך ...
  - הובא בחשבון כי הנכס בנוי ברמת גימור גבוהה במיוחד שאינה תואמת את אופי הסביבה הקרובה (השבחת יתר) וכי תרומת המחברים נמוכה מעלותם.
  - הובא בחשבון כי בסביבת הנכס קיימת מצוקת חניה ...
  - הובא בחשבון כי לנכס חשיפה גבוהה לאזור התעסוקה ... לפיכך חושבה תוספת בגין ...
- 3.4 דוגמאות לפרוט נתוני התכנון ייחודיים והדרך שבה הובאו בחשבון:
  - חושבה דחייה לשווי הקרקע כזמינה בגין ההוראה בתקנון תכנית המתאר אב/123 שלפיה ניצול זכויות הבניה במגרש יתאפשר רק לאחר הכנת תכנית מפורטת.
  - הובא בחשבון כי התכנית אשר מקנה זכויות אב/123 אושרה בשנת 1980 ולפיכך יתווספו לשטחים העיקריים אשר מוקנים בה גם שטחי שירות.
  - הובא בחשבון כי הקומה העליונה בנכס נבנתה ללא היתר וכי שטח זה שנבנה ללא היתר אינו חורג מהזכויות המוקנות בתב"ע. לפיכך חושבה הפחתה לשווי הנכס עפ"י העלות הדחוייה הכרוכה בהכשרת השטח הנ"ל.
- 3.5 דוגמאות לפרוט נתונים קנייניים/משפטיים ייחודיים והדרך שבה הובאו בחשבון:
  - חושבה הפחתה למושע (ראה פרוט בעלי הזכויות בסעיף "המצב המשפטי").
  - תקופת החכירה בנכס תסתיים בעוד כשנתיים לפיכך חושבה הפחתה לשווי עפ"י העלות הצפויה של דמי ההון.
- 3.6 באורים המתייחסים לתחשיב
  - מאחר ומחירי ההשוואה משנת 2004 ...
  - הנכס מצוי באזור עדיפות לאומית שבו זכאים מפעלים מאושרים למענק בגובה של 24% מגובה ההשקעה המאושרת. השפעת מענקים אלה על עלויות הבניה שוקללו בתחשיב בגישת העלויות.
- 3.7 פרוט בדבר חריגה מהתקינה
  - בכל התקנים קיים סעיף המאפשר לשמאי לחרוג מהוראות התקן בכפוף לרישום דבר החריגה ורישום הנמקה לחריגה זו.
  - התחשיב בגישת ההשוואה מבוסס על עסקה אחת בלבד. לא נמצאו עסקאות נוספות בנכסים דומים.
  - בשומה זו אין תאור פיזי והתייחסות בתחשיב למרתף הבניין זאת מאחר והמרתף מוצף במי תהום ואין כניסה אליו או אפשרות שימוש.
- 3.8 באורים המתייחסים לסכום הנקוב בשומה
  - הסכום הנקוב בשומה אינו כולל מע"מ.
  - הזכויות בנכס הוערכו כחפשיות מכל חוב, שיעבוד או זכות צד ג'.
  - ההערכה אינה כוללת את הציוד המכאני המותקן במפעל.





מועצת שמאי המקרקעין  
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 9.0

בדבר

הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין

ספטמבר 2006

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 13/9/2006 —  
— תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 10/9/2006 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 9.0:  
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה  
אינג' זוהר בר ניר, מר אבי שנער



## 1. מטרת התקן

- 1.1 הגדרת "שטח דירה" בשומות מקרקעין.
- 1.2 הגדרת שטחי הצמדות לדירות מגורים ושטחים אחרים המשויכים לנכסים אלה.
- 1.3 הוראות בדבר דווח על שטחי דירות מגורים בשומות מקרקעין.

## 2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין לדירות בבניה רוויה ודירות בבניה צמודת קרקע.

## 3. הגדרת שטח דירה

### 3.1 שטח דירה חד מפלסית בבניה רוויה או צמודת קרקע

שטח פנים הדירה בתוספת שטח היטל קירות החוץ ומחצית שטח היטל הקירות המשותפים. במניין השטחים יכללו מרפסות מקורות, ממ"ד, מחסנים ושטחי שרות מקורים ובלבד שהם צמודים פיזית לדירה, קיימת אליהם כניסה ישירה מהדירה ואין אליהם כניסה מדירות אחרות.

### 3.2 שטח דירה רב מפלסית בבניה רוויה או צמודת קרקע

סכום שטחי הדירה בכל הקומות. שטח כל קומה או מפלס יכלול את שטח היטל המדרגות העולות ממנו אל הקומה שמעליו. שטח המפלס העליון לא יכלול את שטח היטל המדרגות העולות אליו.

## 4. הגדרת שטחי הצמדה או שטחים משוייכים

### 4.1 שטח מרתף

שטח מרתף יהיה השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף (לרבות קירות משותפים עם מרתפים גובלים) בתוספת שטח היטל קירות תאורטי בעובי של 20 ס"מ. במניין שטחי המרתף יכלול גם היטל המדרגות העולות ממנו אל הקומה שמעליו.

### 4.2 שטח מרפסות פתוחות (גזוזטראות), חצרות ומרפסות גג

שטח מרפסות וחצרות יהיה השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרפסת/חצר (לרבות קירות החוץ של הדירה) בתוספת שטח היטל קירות החוץ של המרפסת/חצר ומחצית שטח היטל קירות משותפים. במניין שטחי המרפסת/חצר לא יכלול היטל קירות החוץ של הדירה.

### 4.3 שטח מחסנים/ חניות בנויות

השטח הכלוא בין קירות החוץ של המחסן/חניה בתוספת שטח היטל קירות החוץ ומחצית עובי הקירות המשותפים.

### 4.4 הצמדות אחרות ושטחים אחרים

אופן המדידה של שטחי הצמדות ושטחים משוייכים אחרים ייקבע עפ"י שיקול דעתו של השמאי ובהתאם למטרת השומה ובלבד שאופן המדידה יצויין בסמוך לנתון השטח.



**5. דווח על שטח בנוי בדירות מגורים בשומות מקרקעין**

שומת מקרקעין לדירות מגורים תכלול דווח של השטחים הבנויים לרבות שטחי הצמדה ושטחים משוייכים. השטחים הבנויים המדווחים בשומה יתבססו על מקור כתוב מהימן או לחלופין על מדידת השמאי (גראפית מתשריט או פיזית):

**5.1 דווח המבוסס על מקור כתוב**

לא יתבסס שמאי בשומתו על מקור לשטח אם לדעתו המקור אינו מהימן. בסמוך לנתון השטח ירשם המקור.

**5.2 דווח המבוסס על מדידה פיזית**

המדידה הפיזית תהיה עפ"י ההגדרה שבסעיפים 3,4 לעיל. בסמוך לנתון השטח ירשם: "עפ"י מדידה פיזית" וכי שטח הדירה תואם תקן זה.

**5.3 דווח המבוסס על מדידה גראפית מתשריט הנכס**

מדידה מתשריט כפופה לבדיקה מדגמית של השמאי את נכונות התשריט (אימות של 3 מידות לפחות ביחס למדידה פיזית בנכס). התשריטים המתאימים לביצוע מדידה גראפית יהיו: תשריט בקשה להיתר, תשריטי הרישום בטאבו, מפת מודד וכל תשריט רשמי אחר. המדידה הגראפית תהיה עפ"י ההגדרה שבסעיפים 3,4 לעיל. בסמוך לנתון השטח ירשם: "עפ"י מדידה גראפית מתשריט \_\_\_\_\_" וכי שטח הדירה תואם תקן זה.

**6. דווח על שטחים קומתיים משותפים**

שטח משותף קומתי לא יכלל בשטח הדירה בבניה רוויה. אם ימצא לנכון השמאי לפרט בנוסף לשטח הדירה, גם את השטחים המשותפים הקומתיים בבניה רוויה (כביטוי למידת הרווחה בבניין) יציין את סך השטח המשותף הקומתי ואת סך שטח הדירות הקומתי.

**7. גובה מינימלי**

מניין השטחים כמפורט יחול על השטחים שגובהם תואם את תקנות התכנון והבניה. שמאי יהיה רשאי לפרט בנפרד שטחים נוספים שגובהם אינו עומד בגובה המינימלי אם הוא סבור כי יש בכך כדי לבטא נכונה את מידת התועלת הכוללת מהנכס.

**8. איפסור אי תחולה**

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות והמלצות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחרیגה זו.

**9. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/11/2006 ואילך.



## דברי הסבר לתקן מספר 9.0

### בדבר

## הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין

#### 1. הקדמה

- השטח הבנוי הינו ללא ספק אחד המשתנים החשובים אשר משפיעים על שווי נכס מקרקעין. לשטח הבנוי הגדרות שונות בשימוש גופי השלטון השונים, בחוקים ובתקנות השונים. בתי המשפט עסקו בהרחבה בנושא וניתנו מספר פסיקות כולל פסיקת בית המשפט העליון. אי האחידות בשיטות המדידה משפיעה באופן שלילי על איכות השומה:
- קיימים פערים גדולים בשטח הדירתי הבנוי המדווח בין שומות לאותו הנכס.
  - קיים קושי בהתאמת שטח בין הנכס הנשום ובין עסקות ההשוואה הנובע מאי אחידות שיטת המדידה.

#### 2. ההגדרות השונות לשטח דירה

- א. שטח פנים הדירה לפי תקן ישראלי 975 כולל השטח שמתחת לקירות הפנים לרבות המרפסות המקורות אך אינו כולל השטחים שמתחת לקירות החוץ, גוזזטראות ושטחים נמוכים מהגובה המינימלי.
- ב. שטח אפקטיבי לפי תקן ישראלי 975 שטח פנים הדירה בתוספת השטח שמתחת לקירות החוץ, מחצית השטח שמתחת לקירות המשותפים ושטח הגוזזטראות.
- ג. שטח נומינלי לפי תקן ישראלי 975 שטח אפקטיבי בתוספת החלק היחסי בחדר המדרגות כאשר חדר המדרגות מוגדר כצרוף חדר מדרגות קומתי (למעט ממ"ק), מבואה, מפלס עליון וכד'.
- ד. בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, סימן ב' סעיף 1.00.3 מוגדר שטח דירה: מספר המ"ר הכולל – של שטח רצפתה לרבות גבליות, של השטח מתחת לקירותיה הפנימיים והחיצוניים, של השטח מתחת לקירותיה הפנימיים, של מחצית השטח מתחת לקירות החוצצים בינה לבין מבנה אחר, למעט חדר המדרגות, של שטח ההשלכה האופקית של מרפסות, מרפסות מטבח ומרפסות גג.
- ה. בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, (העוסק בבתים משותפים) בחישוב שטח דירה לעניין הצמדת החלק ברכוש המשותף נקבע בסעיף 57 כדלהלן:
- שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנות שיעור אחר.
  - בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחים של גוזזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבע בתקנון הוראה אחרת.



- הוצמד חלק מסוים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יובא שטחו בחשבון לעניין סעיף קטן (א) בשיעור שנקבע לכך בתקנון, ובאין קביעה כזאת – בשיעור שקבע המפקח לפי הנסיבות.

**ו. תקנות הבינוי ופינוי של אזורי שיקום (דיוור חלוף), התשל"ג-1973**

בסעיף 1 הגדרות נאמר כי "שטח דירה משמעותו: שטח ברוטו כולל קירות חוץ, קירות פנים, מרפסות וחלק יחסי מתאים של חדר המדרגות לפי יחס שטח הרצפה של הדיוור החלוף לשטח הרצפה של כל הדירות בבנין שבו הוא נמצא; אולם לצורכי חישוב השטח האמור לא יובא בחשבון העובי של קירות החוץ העולה על 20 ס"מ".

**ז. הוראות משרד הבינוי והשיכון**

במסגרת **סיוע לישובים בנגב, קבע משרד הבינוי והשיכון בחוזר 176/01 מיום 24.4.01** כי הסיוע יינתן לפי שטח דירה נטו המוגדר: שטח רצפה + שטח מרפסות שלהן שלושה קירות מבניה קשיחה ותקרה. **ח. שטח לעניין חיובי ארנונה עירונית** – קיימות הגדרות רבות לשטחים ברשויות השונות.

**3. עיקרי הפסיקה**

בפס"ד שניתן בבית משפט השלום בתל אביב ת"א 17608/95 מרשה רחף נ' פנומה בע"מ, קבע כב' השופט גל כי "שטח ברוטו של דירה כולל את שטח הפנים של הדירה, לרבות הקירות והמרפסות המקורות אך אינו כולל מרפסות פתוחות, שטחי מדרגות ויתר הצמדות, כמו מחסנים וחניות".

בפס"ד שניתן בעליון ע"א 6025/92 צמיתות (81) בע"מ נ' חרושת חומר בע"מ, קבעה כב' השופטת דורנר כי כאשר מצמידים את המונח "שטח ברוטו" למילה "דירה" הרי כל מי שאינו נמנה על חוגי המקצוע בענף הבניה, לא יעלה על דעתו כי שטח דירתו ברוטו כולל גם חלקים במדרגות, בפיר המעלית, בחניה וכד'. השופטת קבעה כי "שטח ברוטו של דירה" אינו חד משמעי והוא ניתן לשני פירושים.

**4. השיטה המומלצת אשר אומצה בתקן זה כ"שטח דירה" לעניין שומות מקרקעין**

שיטת המדידה בעלת המתאם (קורלציה) הגבוה ביותר לשווי הנכס הינו "השטח האפקטיבי" כמפורט בסעיף 2 לעיל. שטח זה יהיה "שטח דירה" לעניין שומות מקרקעין לנכסי מגורים. רמת המתאם בין שטח בנוי של שטחים משותפים בנכס מגורים (חדרי מדרגות, ממ"קים וכיו"ב) לשווי הנכס הינה נמוכה ולפיכך אין להכלילם בשטח הדירת. מניינם אינו חובה ויעשה בנפרד ובתחשיב קומתי.

**5. שטח דירה בבניה צמודת קרקע**

שטח דירה לעניין תקן זה תואם את השטחים המפורטים בהיתר הבניה בבניה צמודת קרקע. לפיכך בשומות ליחידות דיוור בבניה צמודת קרקע ניתן לציין שטח דירה עפ"י היתר במספר הסתייגויות:

- בהיתר הבניה קיימים שטחי שירות שיש לצרפם לשטח הדירה (ממ"ד, מזווה, מחסן וכיו"ב) בכפוף להתאמתם להגדרת שטח דירה בס' 3.1 לתקן.
- לא יובא בחשבון שטח בליטות המופיעות בהיתר הבניה.
- בשטחי מרתף לא יכלל שטח קיר שמעל ל 20 ס"מ.



מועצת שמאי המקרקעין  
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 10.0

### בדבר

## הגדרה ודווח של שטחים בנויים שאינם למגורים בשומות מקרקעין

דצמבר 2014

- תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 14/5/2014 —  
— תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 9/10/2013 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 10.0:  
מר יוסי פישלר - ראש ועדת משנה  
גב' גלית אציל לדור - מר יגאל סומך  
אינג' מיכאל גופר - גב' ענת הירשברג



## 1. מטרת התקן

- 1.1 הגדרת "שטח לנכסים שאינם למגורים" בשומות מקרקעין.
- 1.2 הגדרת שטחי הצמדות לשטחים שאינם למגורים ושטחים אחרים המשויכים לנכסים אלה.
- 1.3 הוראות בדבר דווח על שטחי נכסים שאינם למגורים בשומות מקרקעין.

## 2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין לנכסים שאינם למגורים.

## 3. הגדרת שטחי נכסים שאינם למגורים

### 3.1 שטח פנים הנכס

שטח פנים הנכס בתוספת שטח היטל קירות החוץ שאינו עולה על 25 ס"מ ומחצית שטח היטל הקירות המשותפים של הנכס.  
במניין שטחי הפנים יכללו ממ"ד/ממ"ק הצמוד פיזית לנכס<sup>1</sup>, וכן מחסנים ושטחי שרות מקורים אחרים ובלבד שהם צמודים פיזית לנכס, קיימת אליהם כניסה ישירה מהנכס ואין אליהם כניסה מנכסים אחרים. שטחי מרפסות וגזוזטראות מקורות הצמודות לנכס יצוינו בנפרד.  
לגבי בניינים שניתן להם היתר בניה לפני אישורן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) 1992, יהיה השמאי רשאי לקבוע את שטח פנים הנכס עפ"י שטח המאושר בהיתר הבניה<sup>2</sup>.

### 3.2 שטחים משותפים קומתיים

שטח פנים של השטחים המשותפים הקומתיים אשר משמשים את היחידות בקומה שבה מצוי הנכס ואינם צמודים ליחידה מסויימת, בתוספת מחצית שטח היטל הקירות המשותפים של הקומה ובתוספת שטח היטל קירות החוץ של השטחים המשותפים בקומה שאינו עולה על 25 ס"מ, לרבות שטחי פירים המצויים בקומה ואשר משמשים ומיועדים למתקנים טכניים (כגון: מעלית, מיזוג אוויר, אינסטלציה) ולרבות היטל חדרי המדרגות המשמשים את הקומה וכן ממ"ד/ממ"ק/חדרי שירותים שבקומה אשר אינם צמודים לנכס מסויים.

### 3.3 שטחים משותפים לבנין

שטח פנים של השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת אשר משמשים את הבנין, אינם צמודים לנכס מסוים ואינם שטחי פנים של נכסים, או של שטחים משותפים קומתיים ואשר מיועדים לשמש את הנכסים בבנין (כגון: לובי, חדרי אחזקה, חדרי חשמל וכד') בתוספת מחצית שטח היטל הקירות המשותפים של הבנין ובתוספת שטח היטל קירות החוץ של השטחים המשותפים בקומה שאינו עולה על 25 ס"מ, לרבות שטחי פירים הצמודים לשטחים המשותפים אשר משמשים למתקנים טכניים (כגון: מעלית, מיזוג אוויר, אינסטלציה וכד') ולרבות היטל חדרי המדרגות הצמודים לשטחים המשותפים של הבנין.

<sup>1</sup> שטחו יצויין בנפרד.



#### 3.4 שטח מתחת לכניסה הקובעת (מרתף)

שטחים שמתחת לכניסה הקובעת של הבנין יפורטו כלהלן:

- 3.4.1 שטחים מתחת לכניסה הקובעת המהווים שטחים עיקריים בבנין כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, או שטחים הצמודים לנכסים שמעל לקרקע (למעט שטחים המיועדים לחניה), ימדדו בנפרד ושטחם יפורט על פי האמור בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לעיל.
- 3.4.2 שטחים מתחת לכניסה הקובעת המהווים שטחי שירות ו/או שטחים משותפים של הבנין ו/או שטחים המיועדים לחניה, ימדדו ויפורטו על פי שטח המרתף המצוי מתחת לכניסה הקובעת הכלוא בין קירות החוץ של המרתף (לרבות קירות משותפים עם מרתפים גובלים) בתוספת שטח היטל קירות החוץ שלא יעלה על 20 ס"מ.
- במניין שטחי המרתף יכלול גם היטל חדר המדרגות העולות או יורדות ממנו לקומה שמעליו או מתחתיו.

#### 3.5 שטח קירות חוץ עוזפים

שטח קירות החוץ הגובלים בנכס או בשטחים משותפים שאינם נכללים בשטח הנכס הנמדד כאמור בסעיף 3.1 עד 3.4 לעיל.

#### 3.6 שטחי חניה

בשטחי חניה יפורט בנוסף על האמור לעיל גם מספר מקומות החניה התקניים בכל אחת מקומות הבנין על פי המפורט בהיתר הבניה.

השמאי רשאי לציין בנוסף גם את מספר המקומות בפועל ו/או את שטח החניה האפקטיבי ללא המעברים והשטחים המשותפים.

#### 4. הגדרת שטחי הצמדה, או שטחים משוייכים לנכסים

##### 4.1 שטחי חניה צמודים

בשטחי חניה צמודים יצוינו בנוסף על האמור בסעיף 3, גם מספר מקומות החניה התקניים הצמודים על פי המפורט בהיתר הבניה. השמאי רשאי לציין בנוסף את מקומות החניה בפועל ואת שטח החניה הצמוד.

ככל שיש חניות עוקבות ו/או מתקני חניה השמאי יציין זאת בנפרד.

##### 4.2 שטח חצרות ומשטחים לא מקורים כגון, מרפסות לא מקורות וגזוזטראות, מרפסות גג לא

##### מקורות וכד'

שטח הרצפה הכלוא בין קירות החוץ של המרפסת/חצר ומשטח לא מקורה בתוספת שטח היטל קירות החוץ של המרפסת/חצר ו/או מעקה המרפסת ומחצית שטח היטל קירות המשותפים למרפסת עם מרפסות, או נכסים אחרים.

במניין שטחי המרפסת/חצר לא יכלול היטל קירות החוץ של הנכס אליו היא צמודה.

##### 4.3 שטח מחסנים/סככות וכד'

השטח הכלוא בין קירות החוץ של המחסן/סככה בתוספת מחצית עובי הקירות המשותפים של המחסן עם מחסנים, או נכסים אחרים ובתוספת שטח היטל קירות החוץ של המחסן.

<sup>2</sup> במקרה זה השמאי יביא בחשבון בתחשיב השווי את הבדלי השטחים הנוצרים עקב שינוי התקנות.





#### 4.4 הצמדות אחרות ושטחים אחרים

אופן המדידה של שטחי הצמדות ושטחים משוייכים אחרים ייקבע עפ"י שיקול דעתו של השמאי ובהתאם למטרת השומה ובלבד שאופן המדידה יצויין בשומה ביחד עם נתון השטח.

#### 5. ייחוס שטחים משותפים לנכס המהווה חלק מבנין

שטחים משותפים קומתיים ושטחים משותפים לבניין יוחסו ויפורטו באופן יחסי לכל אחד מהנכסים בקומה, או בבניין, עפ"י יחס שטח פנים הנכס לשטח פנים של כל הנכסים בקומה או לשטח הפנים הכולל של כל הנכסים בבניין, לפי עניין.

#### 6. פרוט על שטח בנוי בנכסים שאינם למגורים בשומות מקרקעין<sup>3</sup>

שומת מקרקעין תכלול דווח של השטחים הבנויים לרבות שטחי הצמדה ושטחים משוייכים. השטחים הבנויים המדווחים בשומה יחושבו על פי נתוני היתרי הבניה. ככל שלא אותר היתר הבניה, יתבסס השמאי על תשריט הבית המשותף או על מדידה.

##### 6.1 דווח המבוסס על מקור כתוב

בסמוך לנתון השטח ירשם המקור כאמור לעיל. לא יתבסס שמאי בשומתו על מקור לשטח אם לדעתו המקור אינו מהימן כגון: שטח עפ"י קבצי ארנונה.

##### 6.2 דווח המבוסס על מדידה פיזית

המדידה הפיזית תהיה עפ"י ההגדרה שבסעיפים 3 ו-4 לעיל. בסמוך לנתון השטח ירשם: "עפ"י מדידה פיזית", תאריך המדידה ושם מבצע המדידה וכן כי שטח הנכס תואם תקן זה.

##### 6.3 דווח המבוסס על מדידה גראפית מתשריט הנכס

שמאי יהיה רשאי להסתמך על מדידה גרפית לשטחי הנכס כפוף לאמור להלן:  
א. מדידה מתשריט כפופה לבדיקה מדגמית של השמאי לאימות נכונות התשריט.  
ב. התשריטים המתאימים לביצוע מדידה גראפית יהיו: תשריט היתר בניה, ככל שלא נמצא ההיתר תשריטי הרישום בלשכת רישום המקרקעין אם נראה לשמאי שהללו תואמים את המצב בפועל ו/או מפת מודד. המדידה הגראפית תהיה עפ"י ההגדרה שבסעיפים 3 ו-4 לעיל.  
ג. בסמוך לנתון השטח ירשם: "עפ"י מדידה גראפית שנערכה בתאריך \_\_\_\_ עפ"י \_\_\_\_ מתשריט \_\_\_\_" וכן יצויין כי שטח הנכס תואם תקן זה.

#### 7. גובה מינימלי

מניין השטחים כמפורט יחול על השטחים שגובהם תואם את תקנות התכנון והבניה. שמאי יפרט בנפרד שטחים נוספים שגובהם אינו עומד בגובה המינימלי, אם יש בכך כדי להשפיע על השווי ולבטא נכונה את מידת התועלת הכוללת מהנכס.



**8. פרוט על שטח בנוי בנכסים שונים**

8.1 להלן הדיווח המינימאלי הנדרש לכל אחד מסוגי הנכסים (בכפוף לסייגים המפורטים בסעיפים 8.2-8.6):

סוג הנכס	שטח פנים הנכס	שטחים משותפים קומתיים	שטחים משותפים לבנין	הצמדות/שטחים משוייכים
מסחר	+	-	-	+
משרדים	+	+	+	+
תעשייה ומלאכה/תעסוקה	+	+	+	+
חניונים עצמאיים	+	+	-	+
נכסים אחרים	+	+	+	+

- 8.2 השמאי רשאי לציין בנפרד את שטחי קירות החוץ העודפים כאמור בסעיף 3.5.
- 8.3 בבניינים המחולקים ליחידות משנה אשר נסחרים רק עפ"י שטחי הפנים של יחידות המשנה יציין השמאי את העובדה, כי היחידות בבניין נמכרות על פי שטחי הפנים, ובמקרה זה לא נדרש לציין את הנתונים לגבי השטחים משותפים, אם אינם נדרשים לצורך הערכת השווי.
- 8.4 בשומה הנערכת לבנין שלם שאופיו אינו מכתוב שימוש יחיד כגון: קניון, מרכז מסחרי וכד' שבהם יש גם לשטחים המשותפים משמעות שמאית כלכלית, יפרט השמאי גם את השטחים המשותפים הקומתיים ו/או השטחים המשותפים לבנין, שיש להם, לדעתו, משמעות שמאית כלכלית כזו.
- 8.5 בשומה הנערכת לבנין שלם שאופיו מכתוב שימוש יחיד (כגון: בית אבות, בית מלון, מבנה ציבור וכד') ואין לדעת השמאי משמעות שמאית כלכלית לחלוקה שבין השטחים המשותפים הקומתיים ובין השטחים המשותפים של הבנין, רשאי השמאי לפרט, בנוסף לפרוט שטחי פנים הנכס, רק את סך השטחים המשותפים של הבנין, תוך שהוא מציין כי לא נעשתה הפרדה בין סוגי השטחים כאמור בהעדר נפקות שמאית כלכלית<sup>4</sup>.
- 8.6 בשומה הנערכת לבניין שלם כאמור בסעיף 8.5, יפרט השמאי בנוסף גם את מספר היחידות בבניין (מספר חדרי המלון, מספר החדרים בבית האבות, או מספר המיטות בבית החולים וכד').
- 8.7 שטחים הבנויים ללא היתר יפורטו בנפרד כאמור בתקן מס' 6.

<sup>3</sup> ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר.  
<sup>4</sup> לענין סעיף זה לא יראו שטחים המושכרים לשימוש שונה בהיקף של עד 3% משטחו הכולל של הנכס והתואמים את אופי הנכס כשימוש שאינו של משתמש יחיד.



**9. יחס השטחים השימושיים בקומה**

השמאי יציין את היחס שבין שטח פנים הנכס לבין שטח פנים הנכס בתוספת שטחים משותפים קומתיים.

**10. סטיה מתקן**

במקרים מיוחדים יהיה השמאי רשאי לסטות מהוראות והמלצות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החרیגה וינתן הסבר למהות החריגה זו והסיבה לה.

**11. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 01/04/2015 ואילך.



## דברי הסבר לתקן מספר 10.0

### בדבר הגדרה ודווח של שטחים בנויים בנכסים שאינם למגורים בשומות

#### מקרקעין

#### 1. הקדמה

- 1.1 השטח הבנוי הינו ללא ספק אחד המרכיבים החשובים אשר משפיעים על שווי נכס מקרקעין, ואולם שמאים שונים עושים שימוש בשיטות מדידת שטח שונות.
- 1.2 שיטות המדידה השונות של שטח נכסים. נבדלות זו מזו בהכללה או השמטה של שטחים בנויים כגון: שטח שמתחת לקירות הפנים, שטח שמתחת לקירות החוץ ולקירות משותפים, שטח המדרגות בדירות רב מפלסיות, שטח יחסי בשטחים משותפים קומתיים (כגון חדר מדרגות, מעליות ושטחים טכניים), שטח יחסי בשטחים המשותפים בכלל הבניין (מבואה, חדרי טכניים, חדר אשפה וכיוצא בזה). ההפרשים בין שיטות המדידה השונות עשויים להגיע לפער גדול והוא הולך וגדל בבניה מודרנית עקב ריבוי שטחים משותפים (מעליות חללים ופירים למערכות טכניות, מעברים ומבואות רחבים, תקנות כיבוי אש המחייבות ניתוק פירי מדרגות ועוד), בהתאמה לרמת הבניה של הבניינים השונים.
- 1.3 אי האחידות בשיטות המדידה משפיעה באופן שלילי על איכות השומה:
- קיימים פערים גדולים בשטח הנכס הבנוי המדווח בין שומות לאותו הנכס.
  - קיים קושי בהתאמת שטח בין הנכס הנשום ובין עסקות ההשוואה הנובע מאי אחידות שיטת המדידה.
- מטרת התקן הינה ליצור אחידות בהגדרות שטחי נכסים שאינם למגורים.**

#### 2. מקור מידע למדידת שטח

ככל מקור השטחים יהיה עפ"י היתרי הבניה. ככל שלא אותר היתר הבניה, יתבסס השמאי על תשריט הבית המשותף או על מדידה. השמאי רשאי לסטות מסעיף זה רק וככל ולא נמצא היתר הבניה, אין תשריט בית משותף ולא ניתן לבצע מדידה בשטח.

בכל מקרה לא יתבסס השמאי על השטח עפ"י קבצי הארנונה.

#### 3. הגדרת שטח הנכס בחוק המכר

- 3.1 חוק המכר (דירות) תשל"ב, מגדיר כ"דירה" גם יחידות המשמשות לעסק, או למטרה אחרת.
- חוק המכר קובע כללים לחישוב שטח כלהלן:

##### 3.1.1 שטח נכס

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הנכס.

לעניין זה:



- (1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הנכס לבין מה שמחוצה לו לרבות בין הנכס לבין מרפסת שמש, בינו לבין שטח משותף בקומה או בינו לבין נכס אחר. כאשר קיר חוץ מפריד בין הנכס לבין נכס אחר יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בנכס רב מפלסי יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בנכס; שטח היחידה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בנכס.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בנכס יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות התכנון והבנייה") (בקשה להיתר).

### 3.1.2 שטחים צמודים

3.1.2.1 שטחים נוספים המוצמדים לנכס או המשמשים את הנכס באופן בלעדי:

- (א) מרפסות (יש להפריד בין שטחי מרפסות מקורות ולא מקורות).
- (ב) חניה (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה מוצמדת).
- (ג) מחסן דירתי.
- (ד) מרתף דירתי.
- (ה) גג מוצמד לנכס.
- (ו) גינה מוצמדת לנכס.

3.1.2.2 הערות לחישובי השטחים:

- (א) מרפסת – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

(ב) מחסן:

שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח קירות כלהלן: כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של יחידה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.



(ג) מרתף :

שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ. כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של נכס אחר ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

(ד) שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה.

4. התקינה השמאית תואמת את הוראות חוק המכר ונותנת ביטוי גם להיבטים השמאים הנדרשים בשומת המקרקעין ותביא לאחידות המידע לשפה משותפת בין הגורמים השונים העוסקים בענף.



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 11.0 א'

בדבר

סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' – התייחסות למע"מ)

יולי 2009

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 20/5/2009 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 8/7/2009 —

חברי הועדה המקצועית לתקן 11.0 א':  
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה  
רו"ח יזהר קנה עו"ד עופר שרון  
רו"ח שלומי ואקנין מר יוסף פישלר



## 1. מטרת התקן

קביעת הוראות להתייחסות למרכיב המע"מ בשומות מקרקעין.

## 2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין, למעט שומות שהתאריך הקובע לגביהן הוא לפני 1/7/1976 (מועד כניסתו לתוקף של חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975).

## 3. ההתייחסות למרכיב המע"מ בשומות מקרקעין

- ההתייחסות למרכיב המע"מ תהיה תלויה בסוג הנכס הנשום כדלקמן:
- א. שומת זכויות בנכסים ששוק הרוכשים אותם מורכב בדרך כלל מגורמים פרטיים<sup>1</sup> תבטא את השווי בעסקה בין קונה פרטי ומוכר פרטי שאינם חייבים במע"מ בעסקאות ביניהם<sup>2</sup>.
- להלן סוגי הנכסים ששוק הרוכשים אותם מורכב מגורמים פרטיים:
- דירות מגורים בבניה רוויה ויחידות דיור בבניה צמודת קרקע.
  - מגרשים המיועדים לבנייה של יחידת דיור צמודת קרקע אחת (ראה סעיף 3 לדברי ההסבר).
  - נכסים אחרים ששוק הרוכשים אותם מורכב מגורמים פרטיים (כגון חניה לרכב פרטי הצמודה ליחידת דיור, זכויות בניה להרחבת דירה וכיוצא באלה).
- בסעיף "העקרונות הגורמים והשיקולים" ירשם כי שוק רוכשי הנכסים אליו משתייך הנכס מורכב בעיקרו מפרטיים שאינם חייבים במע"מ בעסקאות ביניהם. לחילופין, יוכל השמאי לרשום כי שווי הנכס כולל מע"מ (אם הזכויות הנשומות מצויות בבעלות עוסק מורשה שעיסוקו בניה ומכירה של דירות מגורים למשל דירת מגורים בבעלות חברה קבלנית).
- בשומות הנערכות לצורך עריכת חשבון עבור ממ"י יצוין, ב**נסף** לשווי הזכויות בין קונה פרטי מרצון למוכר פרטי מרצון, גם השווי התאורטי ללא מע"מ<sup>3</sup> זאת מאחר וממ"י מוסיף על הערך הנקוב בשומה מע"מ ונדרש להעביר אותו לשלטונות המס.
- ב. שומת זכויות בנכסים עסקיים או ציבוריים לא תכלול מע"מ ובסמוך לשווי הנקוב בשומה יירשם "לא כולל מע"מ". להלן סוגי הנכסים העסקיים והציבוריים:
- מבנה או חלק ממנו המשמש למשרדים, מסחר, מלאכה, תעשייה או תעסוקה.
  - נכס בנוי אחר שתכלית הפעלתו עסקית כגון תחנת תדלוק, חניון, בית מלון וכיוצא באלה.
  - מבני ציבור (בתי ספר, מרפאות, מועדונים, בתי כנסת ומבני דת, מוזאונים וכיוצא באלה).
  - קרקע המיועדת לבניה לשימושים המפורטים לעיל.
  - קרקע המיועדת לצרכים ציבוריים (שצ"פ, בתי עלמין, דרך וכיוצא באלה).
  - קרקע המיועדת לבניה רוויה למגורים.

<sup>1</sup> אנשים פרטיים, אשר רוכשים את הנכסים לצרכיהם הפרטיים ואינם חייבים במס ערך מוסף.  
<sup>2</sup> במחירי המכר שבין פרטיים מגולם מרכיב מע"מ. ראה סעיף 2 בדברי ההסבר.  
<sup>3</sup> באמצעות חלוקת השווי שנתקבל בתחשיב בשיעור המע"מ+1 (לדוגמה חילוק במקדם - 1.155 לחלוף מע"מ ששיעורו 15.5%).





#### 4. ההתייחסות למרכיב המע"מ בנכסים אחרים

שומת זכויות במקרקעין בנכסים אחרים<sup>4</sup>, ששוק הרוכשים אותם מעורב (מורכב הן מפרטיים והן מעוסקים מורשים), לא יכללו מע"מ והשמאי ינקוב בשווים כמפורט בסעיף 3ב'. עם זאת, באותם המקרים שבהם מצא השמאי מקום לנקוב בשווי כולל מע"מ, ינקוב בשווים כמפורט בסעיף 3א' לעיל (ראה קריטריונים שיובאו בחשבון לעניין זה בסעיף 4 לדברי ההסבר).

#### 5. שומת זכויות שמכירתן פטורה ממע"מ

שומת זכויות שמכירתן פטורה ממע"מ יציין השמאי את השווי ולאחריו ירשום: "מכירת הזכויות הנשומות במועד הקובע לשומה אינה חייבת במע"מ על פי החוק" (ראה רשימת זכויות שמכירתם פטורה ממע"מ בסעיף 5 לדברי ההסבר).

#### 6. שומת משק חקלאי המשלב עסק ומגורים

במשק חקלאי<sup>5</sup> או נכס מעורב אחר שבו קיים לצד השימוש העסקי גם שימוש מגורים ואשר לא ניתן לסחור בהם בנפרד, קיימות סוגית מע"מ ייחודית:

- מרכיב המגורים במשק כשנמכר על ידי גורם פרטי, אינו חייב במע"מ (בשווי של חלק זה מגולם מרכיב מע"מ).
- על המרכיב העסקי במשק עלול לחול מע"מ בעת מכירתו.

היחס בין מרכיב השווי למגורים למרכיב השווי העסקי אינו אחיד ובמרבית הנכסים קשה להפרדה. לפיכך בשומות אלה יוכל השמאי לנקוב בשווי הזכויות על פי מחירי השוק מבלי להפריד ביניהם וירשום: "שווי הזכויות כולל מרכיב מע"מ על חלק מהנכס" או לחלופין יקבע שווי לכל חלק בנפרד ויתייחס לסוגיית המע"מ לכל חלק בהתאם למפורט בסעיף 3 לעיל.

#### 7. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מתקן זה בכפוף להנמקה.

#### 8. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/1/2010 ואילך.

<sup>4</sup> כגון קרקע בלתי מתוכננת (חקלאית או אחרת), מגרש המיועד לבניית מספר יחידות דיור צמודות קרקע וכיוצא באלה.  
<sup>5</sup> נחלה במושב, משק עזר, נכס ביישוב כפרי הכולל בית מגורים ויחידות ארוח וכל נכס שבו מגורים שלצידו פעילות עסקית (חקלאות, תיירות, מסחר וכו')



## דברי הסבר לתקן מספר 11.0 א'

### בדבר

## סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' – התייחסות למע"מ)

### 1. מס ערך מוסף - כללי

מס ערך מוסף נקרא כך כיוון שהוא ממסה את הערך המוסף בכל שלב בשרשרת הייצור והוא הוטל בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 החל מיום 1/7/1976. סוגיית הכללה/אי הכללה של מרכיב המע"מ בשומות מקרקעין המיועדות לצרכי מיסוי נדונה בבתי המשפט וקיימת לגביה פסיקה בלתי אחידה<sup>6</sup>.

### 2. התייחסות למרכיב המע"מ בשומות מקרקעין

בשומות מקרקעין נדרש השמאי בדרך כלל לשום שווי זכויות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון. בעסקה בנכס מקרקעין שמטבעו נצרך על ידי גורמים פרטיים (כגון דירה) מגולם במחיר "מרכיב מע"מ". מאחר והרוכשים הפרטיים אינם מבצעים אבחנה בין מרכיב הקרן ומרכיב המע"מ, שומת נכסים אלה תהיה תואמת את חשיבת השוק של הרוכשים הפוטנציאליים ותבטא את המחיר הסביר בין פרטיים, שכאמור, מגלם בחובו את מרכיב המע"מ.

בעסקה בנכס מקרקעין, אשר בדרך כלל מהווה גורם ייצור הנמכר לעוסקים (כגון משרד, חנות, וכו') יראו הצדדים במע"מ כהוצאה הניתנת לקיזוז. בשוק נכסים אלה "חשיבת השוק" והמחירים הנהוגים בו אינם כוללים מע"מ.

מהסיבה הזו יידרש השמאי בשומה לנכסים אלה לנקוב בערך הכספי שאינו כולל מע"מ.

### 3. שומת מגרש המיועד לבניה של יח"ד צמודת קרקע אחת

כשם ששוויה של דירה מגלם בחובו את מרכיב המע"מ, כך גם שוויו של מגרש המיועד להקמת יח"ד צמודת קרקע, זכויות בניה להרחבת דירת גג וכיו"ב מגלמים בחובם את מרכיב המע"מ, וזאת מהסיבות הבאות:

- א. מחיר השוק בנכסים אלה (שנשום בדרך כלל בגישת ההשוואה למחירים בעסקאות בין פרטיים) משקף את הסכום הכולל שאותו מוכן פרטי לשלם. אם לחלופין הזכויות יימכרו על ידי עוסק או על ידי ממ"י תהיה התמורה זהה (אלא שהפעם חלק ממנה יועבר על ידי המוכר העסקי לשלטונות המס כמע"מ).
- ב. הרוכש הפרטי, אשר ירכוש את הזכויות בנכס ויבצע תחשיב חילוץ, יפחית משוויה של יחידת הדיור כבנויה (כשהיא כוללת מרכיב מע"מ) את עלויות ההקמה שאותן הוא צופה (שאף הן כוללות מע"מ). התוצאה שתתקבל, מטבע הדברים, כוללת מע"מ (מאחר והיא תוצאת חישוב של ערכים כספיים הכוללים מע"מ). זאת בשונה מתחשיב חילוץ שאותו מבצע רוכש עסקי שבו הערכים הכספיים אינם כוללים מע"מ (ראה תקן מספר 3 דוגמה בסעיף 7 לדברי ההסבר).

<sup>6</sup> לדוגמה: הקופה לתגמולים ופנסיה נ' הוועדה המקומית רמה"ש 2409/99, רסיטל קלאסיק נ' הוועדה המקומית זמורה 11/05



**4. שומת שווי שוק של זכויות במקרקעין בשוק הרוכשים אותם מעורב**

הגדרת שווי שוק היא: "המחיר הסביר ביותר להתקבל, עבור זכות במקרקעין...".  
 בנכסים שלהם ביקוש הן מצד גורמים פרטיים והן מצד גורמים עסקיים, יעריך השמאי את סוג הרוכש הסביר שנהנה מיתרונות יחסיים ברכישת הזכויות.  
 בהתאם להערכתו זו יקבע את צורת הצגת השווי בשומה לזכויות בנכס.  
 לצורך הערכת היתרון היחסי של סוג הרוכש, יביאו בחשבון בין היתר שלושת הגורמים הבאים:  
 א. שווי הנכס וגודלו הפיזי.

נכס ששווי והיקפו הפיזי גדולים ביחס לשוק הנכסים שבו הוא מצוי עשוי להיות יתרון לעוסק מורשה. לעומת זאת, הרוכש הסביר לנכס ששווי והיקפו הפיזי קטנים יהיה פרטי. זאת לנוכח מאפייני ההשקעה השכיחים של גורמים פרטיים ושל גורמים עסקיים.

<p>דוגמאות להשפעת שווי והיקף פיזי של הנכס על סוג הרוכש הסביר של זכויותיו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מגרש המיועד לבניית 10 יחידות דיור טוריות יתאים פחות לרוכשים פרטיים מאשר מגרש המיועד לבניית 3 יחידות טוריות.</li> <li>- חלקה חקלאית, ששטחה כמאתיים דונם, בדרך כלל תתאים פחות לרוכש פרטי מאשר חלקה חקלאית ששטחה שני דונם.</li> </ul>
---

ב. רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס.  
 ככל שנכס דורש מקצועיות ומיומנות גבוהה יותר לצורך השימוש המיטבי בו יהיה הביקוש מצד רוכש פרטי נמוך יותר.

<p>דוגמאות להשפעת מורכבות השימוש בנכס על סוג הרוכש הסביר של זכויותיו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- נכס שהשימוש בו דורש שיקום פיזי מורכב, שיחזור של מבנה לשימור, פתרון לבעיות הנדסיות וכיו"ב.</li> <li>- נכס שבו נדרשת מיומנות תכנונית: יזום תב"ע, טיפול בחריגות בניה, פתרון של בעיות תכנוניות וכיו"ב.</li> <li>- נכס שלצורך שימוש בו יש ליזום הליכים משפטיים של פירוק שיתוף, פינוי פולשים, דיירים מוגנים וכיו"ב.</li> </ul>
---

ג. סוג בעל הזכות בנכס הנשום (פרטי או עוסק מורשה).  
 כאשר עוסק מורשה (למשל חברה) מציע בשוק מעורב את זכויותיו במקרקעין, יהיה לעוסקים יתרון ברכישתו על פני הפרטיים זאת מאחר ועוסק יכול להתקזז במע"מ בגין הרכישה בעוד שהרוכשים הפרטיים יישאו בתשלום המע"מ המלא כחלק ממחיר המכר.  
 משמעות הדבר היא שמוכר שהוא עוסק יהיה אדיש בין הצעה של פרטי בסכום של 100 ₪ לבין הצעה של עוסק בסכום של 85.8 ₪ + מע"מ.  
 כאשר פרטי מציע בשוק מעורב את זכויותיו במקרקעין, יהיה לפרטיים יתרון ברכישתו מאחר ופרטי יהנה מהחסכון במע"מ גם כשימכור את הנכס בעתיד.

<p>דוגמאות להשפעת זהות המוכר על סוג הרוכש הסביר של זכויותיו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הבעלות בקרקע חקלאית אשר משמשת לגידול חקלאי היא נכס שהביקוש לו קיים הן מצד עוסקים מורשים והן מפרטיים (כנכס ספקולטיבי) כאשר זכות זו נמכרת ע"י עוסק מורשה יהיה יתרון לעוסקים ברכישתו (מאחר והם יוכלו לקזז בגינו מע"מ) כאשר זכות זו נמכרת ע"י פרטי יהיה לפרטי יתרון ברכישתו מאחר ולא יהיה חייב במע"מ גם כשימכור את הנכס שרכש.</li> <li>- הבעלות בקרקע המיועדת להקמת בתי מגורים צמודי קרקע היא נכס שהביקוש לו קיים הן מצד עוסקים מורשים והן מפרטיים גם לגבהם קיימת חשיבות לזהות המוכר.</li> </ul>
--



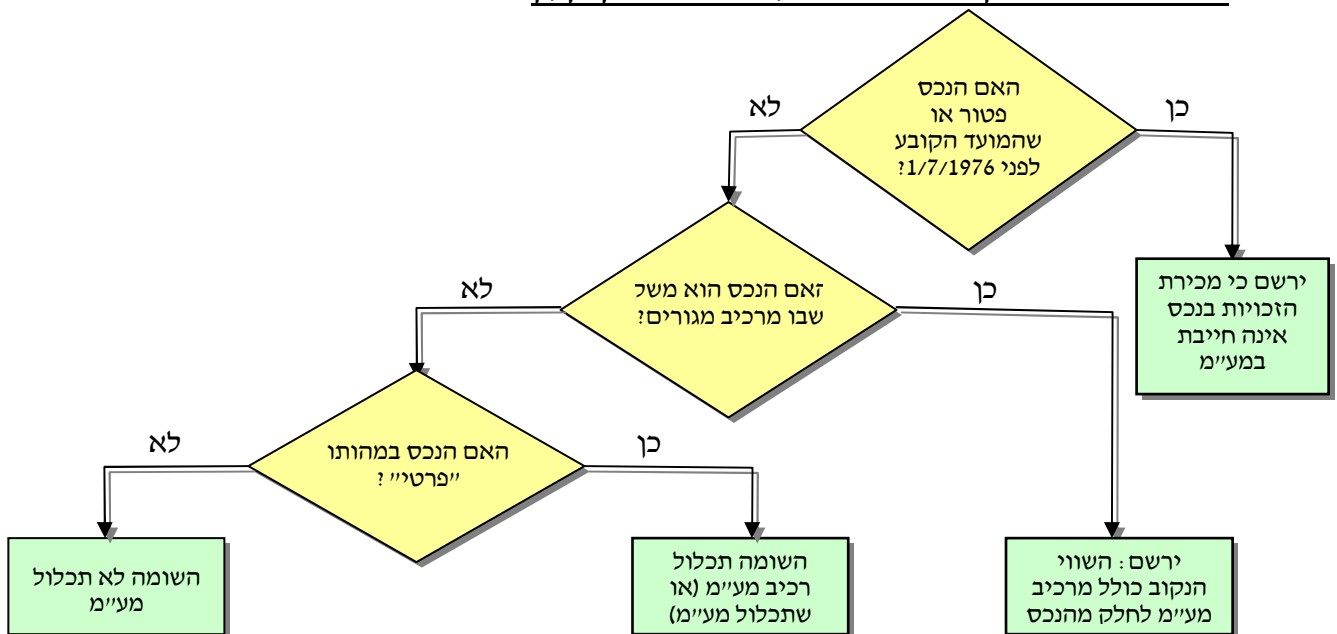
**5. זכויות בנכסים פטורים ממע"מ**

- החוק מקנה במקרים מסויימים פטור ממע"מ במכירת סוגי נכסים מסויימים<sup>7</sup> כדלקמן:
- 5.1 השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנה (גם אם אלה מושכרים ע"י עוסק מורשה)<sup>8</sup>.
  - 5.2 מכירה והשכרה של חלק מבנין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון, ובמידה ואותו חלק היה מושכר במשך חמש שנים לפחות<sup>9</sup>.
  - 5.3 מסירת מקרקעין בדמי מפתח כמשמעותם בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, השכרת מקרקעין שחל עליה החוק האמור ומכירתם של מקרקעין המושכרים כאמור<sup>10</sup>.
  - 5.4 מכירתם של מקרקעין המצויים באזור אילת<sup>11</sup>.

**6. שימוש בגישת העלויות בשומת נכס הממוקם באילת**

תשומות הבניה באילת אינן כוללות מרכיב מע"מ גם אם מקורן מחוץ לאילת, וזאת על פי סעיף 5(ב) לחוק אזור סחר חופשי באילת. לשם אכיפת החוק מתבצע הליך ביקורת לסחורות/תשומות הבניה בנקודת מעבר של רשויות המס בכניסה לעיר אילת. נקודת ביקורת זו מתירה כניסתם של סחורות לצרכי העיר במע"מ בשיעור אפס. לפיכך, בשימוש בגישת העלות (או בתחשיב של חילוץ היתרה לקרקע) לא יובא מרכיב המע"מ בתשומות הבניה באילת<sup>12</sup>.

**7. תרשים זרימה – אופן ההתייחסות למע"מ בשומות מקרקעין**



<sup>7</sup> החוק מקנה פטורים נוספים שניתן אישית למוכר (ולא קשורים לסוג הזכויות במקרקעין) כגון פטור לעוסק למכירת מקרקעין שבעת רכישתם לא היה רשאי לנכות את מס התשומות בשל הרכישה.  
<sup>8</sup> בהתאם להוראות ס' 1(31) לחוק מע"מ.  
<sup>9</sup> ובלבד שנתמלאו התנאים שנקבעו בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, זאת בהתאם להוראות ס' 1(א) לחוק מע"מ.  
<sup>10</sup> בהתאם להוראות ס' 2(31) לחוק מע"מ.  
<sup>11</sup> פעולה באיגוד מקרקעין, תהא פטורה רק אם כל המקרקעין של האיגוד מצויים באזור אילת בהתאם להוראות ס' 5(ד) לחוק אזור סחר חופשי באילת (פטורים והנחות ממיסים), התשמ"ה - 1985.  
<sup>12</sup> עם זאת, עשוי לחול מע"מ על חלק מהשרותים הניתנים על ידי מי שאינו תושב אילת כגון שכר טרחת מומחים.



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 14.0

### בדבר

## פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין (Review)

ספטמבר 2007

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 18/7/2007 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 19/9/2007 —

#### הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 14.0:

מר אייל יצחקי -	ראש ועדת משנה
מר רן וירניק	גב' מיכל כספי
גב' דברת אולפינר	רו"ח יזהר קנה
מר יוסף רייטן	מר יוסף פישלר



## 1. מטרת התקן

- 1.1 סווג הסקירות של שומת מקרקעין.
- 1.2 קביעת רמת בדיקה ודוח מזערית בסקירות לסוגיהן.

## 2. תחולה

התקן יחול על הסקירות לשומות מקרקעין. התקן לא יחול על חוות דעת לבדיקת שומות מקרקעין הנערכות לצרכיו הפנימיים של ארגון על ידי עובדיו.

## 3. סווג סקירה של שומות מקרקעין

"סקירה של שומת מקרקעין" (Review) היא חוות דעת של שמאי מקרקעין בנושא שומת מקרקעין אשר בוצעה על ידי שמאי מקרקעין אחר. סקירה של שומת מקרקעין תהיה ערוכה באחת משלוש התצורות הבאות:

### 3.1 סקירה עיונית של שומת מקרקעין (Desk Review)

סקירה בסיסית הכוללת בדיקה של התאמת השומה הנסקרת לכללי השמאות המקובלים ובדיקת סבירות תוצאת השומה (בכפוף להנחה שהנתונים שמוצגים בשומה הנסקרת נכונים). סקירה עיונית אינה כוללת אימות של הנתונים הפיזיים, התכנוניים, המשפטיים, נתוני מחירי ההשוואה ונתונים אחרים אלא אם התימוכין להם נספחים לשומה.

### 3.2 סקירת שטח של שומת מקרקעין (Field Review)

סקירה הכוללת בנוסף לבדיקות שבסקירה עיונית גם ביקור בנכס.

### 3.3 סקירה מלאה של שומת מקרקעין (אשר מהווה חוות דעת נוספת : Second Opinion)

סקירה מלאה של שומת מקרקעין היא שומת מקרקעין אשר כוללת בנוסף התייחסות לשומת המקרקעין הנסקרת על כל סעיפיה ובין היתר- הנתונים המוצגים בשומה, סבירות שיטות הניתוח, התחשיב ותוצאת השומה ובדיקת התאמתה של השומה לכללי השמאות המקובלים.



#### 4. מבנה הסקירות לסוגיהן

להלן הסעיפים אשר יוצגו בדו"חות הסקירה לסוגיהם:

סקירה מלאה של שומת מקרקעין	סקירת שטח של שומת מקרקעין	סקירה עיונית של שומת מקרקעין	הסעיף
	+	+	דווח על סוג הסקירה ומועד כתיבתה (בכותרת המסמך)
הסקירה תהיה ערוכה בתצורה של שומת מקרקעין מלאה בתוספת פרק התייחסות לשומה הנסקרת	+	+	פרטי מזמין הסקירה
	+	+	פרטי השומה הנסקרת
	+		מועד הביקור בנכס (של השמאי הסוקר)
	+	+	בדיקת קיומם של נתוני הנכס המדווחים (פיזי, תכנוני ומשפטי)
	+	+	בדיקת השיטות, הניתוח והתחשיב
	±	±	פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בסקירה
	±	±	תחשיב
	+	+	סיכום והתייחסות למסקנות השווי בשומה הנסקרת
	+	+	הצהרות השמאי הסוקר
	+	+	חתימת השמאי הסוקר

#### מקרא:

+ הכללת הסעיף בסקירה הינה חובה.  
 ± מותרת אי הכללת הסעיף בסקירה אם הסעיף אינו רלוונטי.

#### 5. ביאור והוראות הקשורות בפרטים המדווחים

##### 5.1 דווח על סוג הסקירה

בכותרת דו"ח השומה יירשם סוג הסקירה ("סקירה עיונית של שומת מקרקעין", "סקירת שטח של שומת מקרקעין" או "סקירה מלאה של שומת מקרקעין").

##### 5.2 פרטי מזמין הסקירה

שם, תפקיד (אם קשור בסקירה או בנכס הנישום), הקשר שלו לסקירה והקשר שלו לנכס הנישום.

##### 5.3 פרטי השומה הנסקרת

ירשמו פרטי השמאי מבצע השומה הנסקרת שיכללו את שמו ואת ציון העובדה שהוא רשום בפנקס שמאי המקרקעין.

ירשם תאריך הכתיבה והסימוכין של השומה הנסקרת.

תירשם מהות הנכס.

תירשם מטרת השומה שתצוטט מהשומה הנסקרת והמועד הקובע לשומה.

ירשם המשתמש המיועד של השומה הנסקרת (לדוגמא: בשומה להנפקה: הציבור הרחב, בשומה

לבטחונות: שם הבנק הממשכן וכו').



#### 5.4 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום [שנה/חודש/יום] ע"י \_\_\_\_\_".  
בשומת נכס בנוי, יערך הביקור גם בתוך הנכס הבנוי.  
נכס בנוי, שבו לא מתאפשר הביקור בתוך הנכס בשל אי שיתוף פעולה מצד המחזיק בפועל או מסיבה אחרת, יירשם הדבר ותירשם הסיבה.

#### 5.5 בדיקת נתוני הנכס המדווחים

יבדק קיומם של הנתונים הרלוונטיים הדרושים בשומת המקרקעין הנסקרת והתאמת הסעיפים "תאור הנכס", "מצב תכנוני" ו"המצב המשפטי" להוראות התקינה השמאית, שהיתה בתוקף במועד כתיבת השומה הנסקרת.  
בסקירה עיונית או סקירת שטח יוכל השמאי הסוקר לבדוק חלק מהנתונים הפיזיים, התכנוניים או המשפטיים אשר מוצגים בשומה הנסקרת ולציין נכונותם או אי נכונותם.

#### 5.6 בדיקת השיטות, הניתוח והתחשיב

תיבדק סבירות שיטת העבודה ("המתודולוגיה") לפתרון שאלת השווי שבשומת המקרקעין הנסקרת והתאמתם של הסעיפים "העקרונות הגורמים והשיקולים" ו"התחשיב" בשומה הנסקרת לתקינה שהיתה בתוקף במועד כתיבת השומה הנסקרת.  
יבדקו קיומם של הנתונים הרלוונטיים (נתוני מחירי זכויות במקרקעין ונתונים אחרים) הדרושים לצורך גיבוש מסקנה בדבר שווי הזכויות בשומה הנסקרת.  
בסקירה עיונית או סקירת שטח יוכל השמאי הסוקר לבדוק חלק מהנתונים המוצגים בתחשיב ולציין נכונותם או אי נכונותם.

#### 5.7 פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי הסוקר

אם נעזר השמאי הסוקר במומחה (לדוגמא: מהנדס בניין לשם בדיקת היתכנות הנדסית בניצול זכויות בניה בגג, אקוסטיקאי לשם בדיקת מפגעי רעש וכיו"ב) יפורטו בסקירה: זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין שבו חיווה דעתו.

#### 5.8 התייחסות למסקנות השווי בשומה הנסקרת

ירשם שווי הזכויות אשר נקוב בשומה הנסקרת והמועד הקובע.  
בסמוך לשווי תרשם מסקנת הסקירה ביחס לסבירותו וההנמקה למסקנה זו.  
השמאי הסוקר יוכל לנקוב בשווי אחר מזה הנקוב בשומה אם נתגלתה בשומה הנסקרת שגיאה תחשיבית, טעות סופר או כאשר השמאי הסוקר סבור כי ראוי לנתח באופן אחר את הנתונים המופיעים בשומה הנסקרת.  
אם בחר השמאי הסוקר לנקוב בשווי אחר, יצרף תחשיב שיכול להתבסס כולו או חלקו על הנתונים שהוצגו בשומה הנסקרת, ירחיב וינמק במידת הצורך. כמו כן יציין השמאי הסוקר באופן מודגש כי מסקנת השווי מתבססת על נתונים שהוצגו בשומה הנסקרת מבלי שאומתו.





## 5.9 הצהרות

5.9.1 השמאי המבצע את הסקירה יצהיר על מידת העניין האישי שלו בנכס, על כל קשר שיש לו עם בעל הנכס או עם מבצע השומה הנסקרת ועל כך שהסקירה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.

נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נושא השומה הנסקרת, בבעלי הזכויות בו או במבצע השומה הנסקרת, וכי סקירה זו נעשתה באופן בלתי תלוי", לחילופין, במידה וקיים לשמאי עניין אישי בנכס, יצהיר כי יש לו עניין אישי בו ויפרט את מהות אותו עניין אישי, לדוגמא: "הנני מצהיר כי יש לי עניין אישי בנכס, ואלה פרטיו: ...".

גילוי עניין אישי כאמור אינו פוטר את השמאי מחובותיו ומאחריותו לפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966 ולפי כל דין.

5.9.2 בסקירה עיונית ובסקירת שטח יצהיר השמאי את ההצהרה הבאה: "בסקירה זו לא אומתו הנתונים שהוצגו בשומה הנסקרת."

## 6. הוראות ייחודיות לסקירה מלאה של שומת מקרקעין

"סקירה מלאה של שומת מקרקעין" הינה במהותה שומת מקרקעין מלאה ויחולו עליה כללי האתיקה התקנים וההוראות אשר חלים על שומות מקרקעין לרבות הכללת פרטי המינימום על פי תקן מספר 1.

סקירה מלאה תיערך בתצורה של שומת מקרקעין לאותה מטרה ולאותו מועד קובע של השומה הנסקרת ובתוספת סעיף, שיופיע לאחר סעיף "שווי הזכויות הנשומות", אשר בו תרוכז הסקירה על פי הסדר המופיע בסעיף 5 לעיל, בהתאמות הנדרשות.

## 7. הכללת נושאים נוספים בסקירה של שומת מקרקעין

הכללת נושאי בדיקה נוספים בסקירה של שומת מקרקעין מותרת לשם גילוי היבטים ייחודיים לשומת המקרקעין הנסקרת או לנכס הנשום על פי שיקול דעתו של השמאי הסוקר ו/או על פי בקשת מזמין הסקירה.  
עם זאת, לא תכלול הסקירה בדיקת מסקנותיהם של יועצים בעלי מקצועות אחרים שנעזר בהם השמאי בשומה הנסקרת, אלא, בנסיבות מיוחדות ובכפוף להנמקה בסקירה.

## 8. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי סקירות שיחתמו ביום 1/12/2007 ואילך.



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## דברי הסבר לתקן מספר 14.0

### בדבר

## פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין (Review)

### 1. כללי

חלק מצרכני שומות המקרקעין הגדולים נוהגים לבצע בדיקת איכות של המידע הכלול בשומות המקרקעין המוגשות להם ובדיקה של סבירות תוצאת השומה. הצורך בבדיקה של איכות המידע והסבירות של שומות המקרקעין גדל לאחר ההחלטה ליישם בישראל את התקינה החשבונאית הבינלאומית המאפשרת דוח מאזני של "שווי הוגן". נוכח "גילוי דעת 64" של לשכת רואי החשבון שקובע כי יש לנקוט באמצעים לבדיקת חוות דעת של מומחה על מנת להבטיח אמינותה. וכן לאור דרישת הרשויות השונות לבקרה על שומות מקרקעין המוזמנות על ידן. תקן 14 ממליץ על מבנה של חוות דעת בנושא בדיקת איכות המידע הכלול בשומת מקרקעין ובדיקת סבירות תוצאתה.

מכשיר הסקירה קיים בחו"ל במדרג רמת בדיקה אשר דומה לזה הקיים בתקן זה כדלקמן:

סקירה עיונית של שומת מקרקעין דומה למוצר המכונה Desk Review  
סקירת שטח של שומת מקרקעין דומה למוצר המכונה Field Review  
סקירה מלאה של שומת מקרקעין דומה למוצר המכונה Second Opinion

### 2. השמאי הסוקר והשמאי שביצע את השומה הנסקרת

סקירה יכולה להתבצע עם או ללא ידיעת השמאי שביצע את השומה הנסקרת. סקירה יכולה להתבצע עם או ללא שיתוף פעולה מצד השמאי שביצע את השומה הנסקרת. השמאי הסוקר יהיה רשאי להשתמש בחומר, ניירות עבודה ותימוכין אחרים אם יימסרו לו על ידי השמאי שביצע את השומה הנסקרת. השמאי הסוקר יוכל להציג בפני השמאי שביצע את השומה הנסקרת שאלות הבהרה לצורך ביצוע הסקירה ולהשתמש במידע לצורך גיבוש הסקירה.

### 3. הערות

סקירה של שומת מקרקעין תוכל להיערך כמסמך המופנה למזמין הסקירה או לחלופין כמסמך ללא נמען. שמאי יורשה להשתמש בסמל הוועדה לתקינה שמאית, שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית" בסקירה שנערכה על פי התקינה.

**נספח:** מבנה סקירה לדוגמא.

27/3/2007  
177-07

תאריך  
סימוכין

לכבוד,  
מיכאל מיכאלי  
רח' הרצל 1  
ירושלים

א.נ,

## סקירת שטח של שומת מקרקעין

הנדון: מבנה תעשייה ברח' דוד אלעזר 1, ירושלים, גוש 1234 חלקה 12

### 1. פרטי מזמין הסקירה

נתבקשתי ע"י שמואל שמואלי, שהינו הבעלים של הנכס שבנדון, לחוות דעתי לעניין שומת מקרקעין שהוזמנה על ידו ולהלן חוות הדעת:

### 2. פרטי השומה הנסקרת

השמאי שביצע את השומה	: ראובן ראובני, מהנדס ושמאי מקרקעין רשום.
מועד כתיבת השומה	: 1/3/2006, סימוכין 123-2006.
מהות הנכס	: מבנה תעשייה בן 3 קומות בשטח כולל של כ- 1,200 מ"ר.
מטרת השומה	: שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס למועד הקובע - 31/12/2005.
המשתמש המיועד	: הבעלים.

### 3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 15/1/2007 ע"י הח"מ.

### 4. בדיקת נתוני הנכס המדווחים

תאור הנכס, המצב התכנוני והמצב המשפטי ערוכים בהתאם לתקינה השמאית.



לחלופין בשומה נסקרת שיש בה ליקוי במידע המוצג:

בסעיף תאור הנכס והסביבה לא פורטו הנתונים הרלוונטיים הבאים: ...  
בסעיף המצב התכנוני לא פורטו הנתונים הרלוונטיים הבאים: ...  
בסעיף המצב המשפטי לא פורטו הנתונים הרלוונטיים הבאים: ...  
מבדיקה של היתר הבניה/נסח הטאבו/אחר עולה כי ... ולא ... כפי שנרשם בשומה.

**5. בדיקת השיטות, הניתוח והתחשיב**

העקרונות הגורמים והשיקולים וכן התחשיב ערוכים בהתאם לתקינה השמאית.  
לחלופין בשומה נסקרת שיש בה ליקוי במתודולוגיה:  
השומה בוצעה בגישת השומה ... ולא בגישה ... העדיפה עליה - ללא הנמקה.  
בתחשיב נמצא הליקוי הבא ...  
מבדיקה של נתוני עסקאות ההשוואה עולה כי ... ולא ... כפי שנרשם בתחשיב שבשומה.

**6. התייחסות למסקנות השווי בשומה הנסקרת**

שווי זכויות הבעלות בנכס הוערך בסך 4,000,000 ₪ ליום 31/12/2005.  
השווי המוערך נתמך בנתונים שבשומה ועל פיהם תוצאת השומה נראית כסבירה.  
לחלופין  
תוצאת השומה אינה סבירה, הנתונים שבשומה מצביעים על שווי גבוה/נמוך יותר לזכויות הבעלות.  
לחלופי חילופין  
בתחשיב השומה נפלה טעות סופר/שגיאה תחשיבית/הוערך מקדם ... בשיעור ... שהוא גבוה/נמוך ...  
הנתונים שבשומה מצביעים על שווי גבוה/נמוך יותר לזכויות הבעלות בסך \_\_\_\_\_ . (באם השווי שונה מהשווי בשומה הנסקרת, יצרף השמאי תחשיב, ירחיב וינמק במידת הצורך).

**7. הצהרות**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה הנסקרת, בבעלי הזכויות בו או במבצע השומה הנסקרת וכי סקירה זו נעשתה באופן בלתי תלוי.

ולראיה באתי על החתום

ישראל ישראל  
שמאי מקרקעין





מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 15.0

### בדבר

# פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה

אפריל 2008

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 30/1/2008 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/4/2008 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 15.0:

מר אייל יצחקי	עו"ד שרית דנה
גב' לבנה אשד	עו"ד עליזה קן
עו"ד ארז קמיניץ	מר מיכאל גופר



## 1. מטרת התקן

- 1.1 קביעת רמת פרוט מיזערית בטבלת הקצאה ואיזון.
- 1.2 קביעת הנחיות מקצועיות להקצאת זכויות ולשומת שווי הזכויות במצב הנכנס ובמצב היוצא בטבלת הקצאה ואיזון.

## 2. תחולה

התקן יחול על טבלאות הקצאה ואיזון הנערכות לתכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בין כולה ובין בחלקה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

## 3. המבנה הכללי והסעיפים הכלולים בטבלת הקצאה ואיזון

העבודה תכלול שני חלקים נפרדים: גוף הטבלה ולאחריה מסמך לוואי נפרד אשר ערוך במתכונת של שומת מקרקעין ואשר יהיה נספח לטבלה. ראה דוגמה בנספח לדברי ההסבר  
החלקים הכלולים בגוף הטבלה הם:

- א. כותרת
- ב. הטבלה
- ג. חתימה

החלקים הכלולים במסמך הלוואי:

- א. רקע כללי
- ב. המועד הקובע
- ג. ביקור במקרקעין
- ד. פרטי המקרקעין
- ה. תאור המקרקעין
- ו. מצב תכנוני
- ז. תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון
- ח. מצב משפטי
- ט. עקרונות גורמים ושיקולים
- י. ערכי שווי בתחום התכנית
- יא. הצהרות וחתימה

## 4. ביאור והוראות הקשורות בחלקים שבגוף הטבלה

### 4.1 כותרת

בראש העמוד יירשם מועד עריכת הטבלה.  
בכותרת יירשם "טבלת הקצאה ואיזון", סוג התכנית, מספר התכנית ושם או כינוי למקרקעין נשוא הטבלה (אם קיים). ראה דוגמה בנספח לדברי ההסבר



#### 4.2 הטבלה

טבלת ההקצאה והאיזון תכיל רשימה של כל בעלים רשום או חוכר לדורות רשום בכל חלקה ובכל מגרש המשתתפים באיחוד ובחלוקה (בשורות) ואת פרטיהם במצב הנכנס, פרטי ההקצאה להם במצב יוצא ואת תשלומי האיזון (בעמודות). לא יוקצו זכויות במצב היוצא אלא לבעלים או לחוכר לדורות רשומים כאמור. על אף האמור, אם הסכימו לכך כל בעלי הזכויות הנוגעים בדבר בחלקה מסויימת, יוכל שמאי להקצות זכויות גם למי שאינו בעלים או חוכר לדורות (למשל, ברשות או דייר מוגן) במצב הנכנס ובלבד שהחלקה אינה מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ואינה בבעלות הרשות המקומית.

הערות	חובת הכללה	נותנת העמודה	נותנת עליונה
מספר השורה בטבלה. בכל שורה נכס אחד של בעל זכות.	+	סידורי	נתוני המקרקעין
מספר הגוש ישמש כשדה מיון ראשון <sup>[1]</sup> (מיון על פי מספר גוש עולה).	+	גוש	
מספר החלקה ישמש כשדה מיון <sup>[1]</sup> שני (נכסים בעלי אותו מספר גוש ימוינו על פי מספר חלקה עולה).	+	חלקה	
שטח החלקה כפי שרשום במרשם המקרקעין.	+	שטח רשום	
שטח החלקה המצוי בחטיבת הקרקע נשוא האיחוד והחלוקה. העמודה תאחד עם השדה "שטח רשום" אם כל החלקות משתתפות בטבלה בשלמות.	±	שטח בתכנית	מצב נכנס
שם משפחה ולאחריו שם פרטי. בטבלאות שבהן ריבוי בעלי זכויות ירשם גם מספר ת.ז או מספר החברה כפי שרשום במרשם המקרקעין.	+	שם בעל הזכויות	
תרשם הזכות בה מחזיק בעל הזכות. עמודה זו לא תופיע אם כל בעלי הזכויות בטבלה מחזיקים בזכות הבעלות.	±	הזכות	
ירשם כשבר פשוט (מונה, קו שבר ומכנה).	+	החלק בחלקה/מגרש	
שווי זכויותיו של בעל הזכויות או שווי יחסי (אקווילנטי) ראה סעיף 9 לתקן <sup>[3]</sup> .	+	שווי מצב נכנס <sup>[2]</sup>	מצב יוצא
החלק בשווי הכולל במצב התכנוני הקיים. ירשם באחוזים. (ראה טבלה לדוגמה בדברי ההסבר) <sup>[3]</sup> .	+	שווי יחסי <sup>[4]</sup>	
תרומת המבנים תופרד משווי במצב נכנס. ראה סעיף 8.1 לתקן זה. עמודה זו לא תופיע במתחמי איחוד וחלוקה שאין בהם מבנים.	±	תרומת המבנים	
מספר המגרש כמופיע בתכנית האיחוד והחלוקה.	+	מגרש התמורה	
על פי מפת מודד, מדידה אנאליטית ממוחשבת של התכנית או מקור אחר.	+	שטח המגרש <sup>[5]</sup>	תשלום איזון
ירשמו הנתונים התכנוניים העיקריים של המגרש אם לדעת השמאי יש בהם כדי לתרום להבנת שווי המגרש שבטבלה. אפשר להציג נתונים אלה בעמודה יחידה או לחלופין בעמודות נפרדות.	±	ייעוד/ זכויות	
ירשם כשבר (מונה, קו שבר ומכנה), כשבר עשורני או באחוזים.	+	החלק במגרש	
שווי זכויות הבעלות במגרש או שווי יחסי "אקווילנטי" ראה סעיף 9 לתקן <sup>[3]</sup> .	+	שווי מצב יוצא	
החלק בשווי כל המגרשים בתחום האיחוד והחלוקה. ירשם באחוזים (ראה טבלה לדוגמה בדברי ההסבר) <sup>[3]</sup> .	+	שווי יחסי	בעל הזכות יקבל
התשלום שבעל הזכויות יקבל מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הסכום ירשם בשקלים חדשים. שדה זה יהיה ריק אם בעל הזכות נדרש לשלם. בשורת בעל זכות מאוזן (שאינו נדרש לקבל או לשלם) יירשם "- אין -".	+	בעל הזכות יקבל	
התשלום שבעל הזכויות נדרש לשלם לוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הסכום ירשם בשקלים חדשים. שדה זה יהיה ריק אם בעל הזכות מקבל תשלום איזון. בשורת בעל זכות מאוזן (שאינו נדרש לקבל או לשלם) יירשם "- אין -".	+	בעל הזכות ישלם	

[1] בהקצאה שבה קיים ריכוז של זכויות בחלקות שונות למגרש אחד, לא ימויינו השורות על פי שדה הגוש והחלקה.  
 [2] במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מצויים מבנים, תתבצע אבחנה בטבלה בין השווי של הנכסים כבלתי בנויים ושל תרומת המחברים (ראה סעיף 8.1).  
 [3] בחלקות ומגרשים שבעלות הרשות המקומית המיועדים לדרכים, שצ"פ ומבני ציבור ירשם הייעוד במקום השווי, למעט אם ההפרשה במצב היוצא נמוכה במצב הנכנס (רי' להלן בסעיף 8.6).  
 [4] במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מצויים מבנים, השווי היחסי יחושב לנכסים כבלתי בנויים.  
 [5] מתחת ובצמוד לטבלה יירשם המקור לנתון שטח המגרשים שמופיע בטבלה.



בתחתית הטבלה ירשם סיכום של הערכים בעמודות הבאות: "שטח בתכנית", "שווי מצב נכנס", "שווי יחסי" (שיהיה 100%), "שווי מצב יוצא", "שווי יחסי" (שיהיה 100%), ועמודות תשלומי האיזון (שיהיו שוות זו לזו).

בטבלאות שאורכן יותר מעמוד אחד, תופיע שורת כותרות העמודות בכל עמוד. שמאי יוכל להוסיף עמודות נוספות אם יש בהן כדי לתרום להבנת הזכויות או השווי בטבלה (לדוגמה: "ייעוד במצב נכנס", "שווי למ"ר מצב נכנס", "שווי למ"ר מצב יוצא", "מקדם התאמה משוקלל" (שהוא שקלול מקדמי שוליות, קרבה לדרך ראשית, צורת המגרש) וכיוצא באלה). שמאי יוכל להוסיף שורות נוספות של סיכומי ביניים אם לדעתו יש בכך כדי לתרום להבנת הטבלה.

#### 4.3 חתימה

השמאי יחתום בחתימת ידו בתחתית הטבלה:

שם שמאי המקרקעין	חתימת השמאי	מספר רשיון	תאריך
------------------	-------------	------------	-------

### 5. ביאור והוראות הקשורות בסעיפי הדווח שבנספח לטבלה

#### 5.1 רקע כללי

הנסיבות שבגינן נערכת טבלת ההקצאה והאיזון.

**דוגמה:**  
 "טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' \_\_\_\_\_ בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום מיום 21/5/2007 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית."

מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון.

**דוגמה:**  
 "בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 12 חלקות ששטחן הכולל כ- 20 דונם (המהוות יחד את מבנן א') שהן חלק משטח תכנית מס' \_\_\_\_\_ ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו."  
 "בטבלת ההקצאה והאיזון 25 בעלי הזכויות (20 בעלים רשומים, 4 חוכרים רשומים, דייר מוגן המתגורר בבית מגורים ישן"

#### 5.2 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו [שנה/חודש/יום]". המועד הקובע לא ירחק משישה חודשים ממועד החתימה על טבלת ההקצאה והאיזון ובלבד שלדעת השמאי לא יהיה בשווי היחסי במועד הקובע משום עיוות מובהק ביחס לשווי היחסי שבמועד החתימה על טבלת ההקצאה והאיזון.

המועד הקובע יצוין גם אם יבחר השמאי להשתמש בנתון "שווי יחסי" (אקוולנטי) במקום בשווי מוחלט (ראה סעיף 9 להלן).

#### 5.3 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במקרקעין נערך ביום [שנה/חודש/יום] ע"י \_\_\_\_\_". הביקור בנכס יערך עד שישה חודשים טרם מועד החתימה על טבלת ההקצאה והאיזון.





#### 5.4 פרטי המקרקעין

פרק זה יכיל את הפרטים הבאים:

- גוש/גושים.
- חלקות.
- ישוב ושם או כינוי למקרקעין נשוא הטבלה (אם קיים).
- שם ועדת התכנון המקומית והמחוזית בה מצויים המקרקעין.

#### 5.5 תאור המקרקעין

5.5.1 תאור חטיבת הקרקע נשוא הטבלה יכלול את הפרטים הבאים:

- מיקום המתחם נשוא הטבלה וציון גבולותיו.
- שטח המתחם (אם חלק מתחום התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה בלבד, יצויין גם שטח התכנית כולה).
- טופוגרפיה של פני השטח.
- תאור מחוברים שאינם מבנים (פיתוח בתוך המתחם, גידולים חקלאיים וכיוצא באלה).
- תאור הסביבה (מאפיינים פיזיים: אופי הבניה, שנת הבניה וכיו"ב, הפיתוח הסביבתי, מאפיינים סביבתיים אחרים ככל שרלוונטים לדעת השמאי: מפגעי רעש ואחרים, אוכלוסיה וכיוצא באלה).

5.5.2 חלוקה למתחמים על פי מאפיינים פיזיים ותאורם:

אם המתחם נשוא הטבלה מורכב מחלקים בעלי מאפיינים פיזיים שונים יתוארו החלקים בנפרד על פי שיקול דעתו של השמאי.

5.5.3 תאור מבנים:

במתחם שבו מבנים יתואר כל מבנה בנפרד.

#### 5.6 המצב התכנוני

בסעיף המצב התכנוני יפורטו תכניות החלות על המקרקעין (ללא תכנית האיחוד והחלוקה נשוא הטבלה).

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

יפורטו היתרי בניה למבנים בתחום חטיבת הקרקע נשוא הטבלה אם מבנים אלה תורמים לשווי המקרקעין.

#### 5.7 התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

- ציון סטטוס התוכנית ותאריך הסטטוס (ככל שיש לו סימוכין).
- מטרת התכנית.
- יעוד הקרקע והשימושים המותרים במגרשים השונים.
- זכויות הבניה לכל יעוד.
- הוראות נוספות שיש בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות במקרקעין ביעודים/מגרשים השונים.



### 5.8 הזכויות בנכסים

יוצגו המאפיינים הכלליים של הרכב בעלי הזכויות בחלקות המשתתפות באיחוד והחלוקה על פי מרשם המקרקעין ומועד הוצאת נתוני המרשם. נתוני המרשם ילקחו מנסח רישום או מתדפיס שהופק באמצעות האינטרנט.

דוגמה:  
"כ- 40 דונם משטח התכנית רשום בבעלות פרטית וכ- 18 דונם בבעלות קק"ל, על פי נסחי רישום מיום 1/6/2007"

השמאי יוכל להציג פרטי זכויות כלליים נוספים על פי תקן 7 (הוראות לעריכת סעיף "המצב המשפטי" בשומות מקרקעין) ככל שהם תורמים לדעתו להבנת הרכב הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה.

### 5.9 עקרונות גורמים ושיקולים

- 5.9.1 ירשם כי "ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה".
- 5.9.2 ירשמו העקרונות הגורמים והשיקולים בהערכת שווי הנכסים במצב נכנס שבטבלה.
- 5.9.3 ירשמו העקרונות הגורמים והשיקולים בהערכת שווי הנכסים במצב יוצא שבטבלה.
- 5.9.4 ירשם המקור לנתון שטח המגרשים במצב היוצא. אם המקור הוא מדידה גראפית יצויין כי נתון השטח הוא מקורב בלבד וכי שטח המגרש הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.
- 5.9.5 ירשם דבר קיומם או אי קיומם של תשלומי איזון.
- 5.9.6 ירשמו מקדמי ההתאמה הכלליים, שהובאו בחשבון בטבלה במצב קודם ובמצב חדש.

דוגמאות:  
"למגרשים חדשים הפונים לדרך דוד אלעזר חושבה הפחתה בשיעור 4%"  
"למגרשים הגובלים במצוק חושבה הפחתה של 20,000 ₪ בגין עלויות ביסוס וגידור"  
"לחלקות החקלאיות 33,38 שבהן חממות חושבה תוספת שווי של 4,000 ₪ לדונם לשימוש ביניים"  
"למגרשי תעשייה ששטחם מעל דונם חושבה הפחתה לגודל בשיעור 5% לשטח השולי שמעל דונם אחד."

### 5.10 ערכי שווי בתחום התכנית

יפורטו ערכי השווי הכלליים לייעודי הקרקע בתחום התכנית והתימוכין להם. השמאי יפרט בנוסף את שוויים של חלקות ומגרשים ייחודיים במאפייניהם הפיזיים, התכנוניים והמשפטיים והתימוכין לשווי שנקבע למקרקעין אלה.

### 5.11 הצהרות

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי שלו ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית: "הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה".  
"הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

שם שמאי המקרקעין ..... חתימת השמאי ..... מספר רשיון ..... תאריך .....



## **6. הוראות לשמאי אשר משתתף בצוות התכנון של תכנית איחוד וחלוקה מחדש**

בתכניות איחוד וחלוקה מחדש שבתכנון משתתף שמאי מקרקעין, יפעל ויסייע השמאי בקביעת הוראות המאפשרות הקצאה ואיזון יעילים כדלקמן:

### **6.1 חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה**

בתכניות שבשטחן אזורים המתאפיינים ברמות שווי שונות, יפעל השמאי להגדרתם של מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בעלי ערכי קרקע דומים במצב נכנס.

### **6.2 הפרדת מתחמים בנויים ושאינם בנויים בתחום האיחוד והחלוקה**

בתכנית איחוד וחלוקה מחדש שבהן חלקות בנויות וחלקות שאינן בנויות אשר בהן תרומת המחוברים עלולה לגרום לעוות בהקצאות, יפעל השמאי ככל האפשר לקבוע מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים לחלקות הבנויות ולחלקות שאינן בנויות.

### **6.3 הוראות בתקנון התכנית אשר מייחדות זכויות לחלקות בנויות**

השמאי יסייע בקביעת הוראות בתכנית שיאפשרו פתרון לקיומם של מבנים בחלקות שבמתחם או של מטלות מיוחדות החלות על החלקות שבמתחם, וזאת באופן שיאפשר לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון בהתעלם מקיומם של מבנים או מטלות אלה.

## **7. הוראות מקצועיות לביצוע ההקצאה**

### **7.1 מיקום מגרש ההקצאה**

כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היתה חלקתו של מקבל ההקצאה.

### **7.2 הקטנת שותפות במקרקעין (מושע)**

השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה. לא יתאפשר הדבר – יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד והחלוקה.

### **7.3 ריכוז זכויות של בעל זכות אחד**

היו מספר חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד אשר מיועד להיות בבעלותו או מספר מגרשים כאמור.

### **7.4 שמירה על יחסיות ההקצאה**

שווי של המגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבל ההקצאה ביחס לשווי זכויותיו במצב הנכנס. לא יתאפשר הדבר, יקבעו תשלומי איזון בכסף.



## 8. הוראות מקצועיות לשומת שווי הזכויות לצורך ביצוע האיזון

### 8.1 אבחנה בין שווים של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס

במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים<sup>1</sup> לשווי.

שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששוויין זהה לתרומתם (בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית אלא הקצאה מוחלטת והיא לא תשתתף בשיעור ההשבחה הכללית שנוצרה אגב התכנון החדש במתחם האיחוד והחלוקה). (ראה דוגמא והרחבה בסעיף 5 לדברי החסבר)

### 8.2 שוויין של המגרשים הבנויים במצב יוצא

תחשיב שווי המגרשים הבנויים במצב יוצא יכלול מבנים (ככל שאלה תורמים לשווי המגרשים במצב חדש).

### 8.3 שווי זכויותיהם של בעלי הזכויות במצב נכנס

שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבות לצד ג' (לדוגמא: לא יובא בחשבון בקביעת שווי בעלים דבר קיומו של חוכר בנכס שבבעלותו אם חכירה זו לא נרשמה במרשם, דייר מוגן או בעל זכויות אחר על חלקו של אותו הבעלים). אם הסכימו לכך כל בעלי הזכויות הנוגעים בדבר בחלקה מסויימת, יוכל שמאי להקצות זכויות גם למי שאינו בעלים או חוכר לדורות במצב הנכנס ובלבד שהחלקה אינה מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ואינה בבעלות הרשות המקומית. בחלקות שבהן הוקצו זכויות לבעלי זכויות אחרים כאמור, לא יעלה שווי ההקצאה של כל בעלי הזכויות בחלקה על שווי ההקצאה אילו חושבה לבעלי החלקה בשלמות כריקה ופנויה מכל בכל זכות.

### 8.4 הערכה על פי עקרון השימוש המיטבי

שווי הזכויות בנכסים במצב נכנס ובמצב יוצא יהיה שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון ויערך על פי עקרון השימוש המיטבי.

### 8.5 הפקעות והפרשות עבר

לא ייעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה או המגרש אשר ילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם למעט: (א) חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתוכנית קודמת והחזיקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע). (ב) אושרה תוכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי המופיע בתוכנית האמורה.

השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס.



#### 8.6 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור

מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא (ראה טבלה לדוגמה בדברי ההסבר). ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית<sup>2</sup>. אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרוכה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

#### 8.7 בניה או שימוש שלא כדין

לא תובא בחשבון בשווים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון בניה או שימוש שלא כדין.

#### 8.8 הבטחות או הסכמות בלתי חוקיות עם הרשויות

חישוב השווי במצב נכנס ובמצב היוצא ייעשו על פי הוראות החוק ועל פי תקן זה. לא יובאו בחשבון הסכמות או הבטחות אשר ניתנו בניגוד לחוק ו/או בחריגה מסמכות על ידי גורם ציבורי כלשהו ובכללן הסכמות לחישוב זכויות במצב נכנס על פי שטח החלקה הישנה טרם הפקעתה, חישוב המגלם התחשבונית עם הרשות המקומית/העירייה וכיוצא באלה.

#### 9. הכללת שווי יחסי (אקוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)

נתון "שווי יחסי" (אקוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים יפרט בסעיף "ערכי השווי בתחום התכנית" את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי.

#### 10. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

#### 11. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי טבלאות הקצאה ואיזון שהוחלט על הפקדתן ביום 1/7/2008 ואילך.

<sup>1</sup> שווי הפיזי של המבנה במצבו ככל שהוא תורם לשווי במצב התכנוני הנכנס.  
<sup>2</sup> יוערך שווים הממוצע של המגרשים לצרכי ציבור במצב נכנס (ובכללם דרך, קרקע למבני ציבור וכיוצא באלה) ויוכפל בשטח המוחזר לבעלות הפרטיים.



## דברי הסבר לתקן מספר 15.0

### בדבר

## פרוט מזערי נדרש ב"טבלת הקצאה ואיזון" הנערכת לתכנית

### איחוד וחלוקה

#### 1. כללי

תכנית איחוד וחלוקה מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע על פי תפיסה המיועדת לספק צרכים חדשים. היא מתבקשת ונדרשת במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציונלי, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור. (מתוך בני"צ 4914/91, 5063/91 אירני רון נ' שר הפנים ואחי' (פ"ד 749,414))

#### 2. עקרונות ההקצאה והאיזון הקבועים בחוק התכנון והבניה

סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 קובע, שבחלוקה שלא הושגה עליה הסכמה של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה בין היתר ההוראות המיוחדות הבאות:

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.

ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות, יהיה מקבל ההקצאה זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה משוויו של המגרש הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

#### 3. מטרת התקן

קיימים הבדלים רבים בין טבלאות ההקצאה והאיזון, כפי שנערכות כיום על ידי שמאי המקרקעין. ההבדלים הם צורניים (סגנון עריכה, שימוש במונחים שאינם עקביים וכיוצא באלה) ומקצועיים (התייחסות שונה למחויבים, למבנים שנבנו ללא היתר, באשר להתייחסות למגרשים המיועדים לצרכי ציבור, לקביעת המועד הקובע ועוד).

תקן 15.0 קובע הוראות צורניות ומקצועיות-שמאיות לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון ודרך התייחסות לסוגיות נבחרות באופן ההקצאה ובטכניקת האיזון.

#### 4. הוראות הקשורות בעריכת טבלת ההקצאה והאיזון

ההוראות באשר להקצאה ולאיוון נקבעו, במטרה לצמצם את השותפויות במקרקעין (מושע) ככל הניתן ובכך לסייע ביעילות המימוש, בזמינות הנכסים והעלאת שווי המקרקעין. התקן קובע הוראות עריכה לטבלה עצמה ולסעיפים שלאחריה, שיערכו בדומה לסעיפים בשומת מקרקעין מלאה עם ההתאמות הנדרשות לנוכח יחודיות העבודה.

#### 5. ביצוע הקצאה במתחמים שבהם בנויים מבנים

בתכניות איחוד וחלוקה שבצוות התכנון משתתף שמאי מקרקעין, יסייע השמאי בקביעת מתחמי איחוד וחלוקה שבהם רמת המחירים דומה וכמו כן יסייע בהוצאת מבנים ששווים עלול להביא לעוות בהקצאה (אם בדרך של הוצאת המבנים מתחום האיחוד והחלוקה או על ידי הוצאה מחוץ לתחום התכנית).

אם לא התאפשרה הוצאת המבנים מחוץ למתחם האיחוד והחלוקה, יסייע השמאי לקביעת הוראות בתקנון התכנית אשר תקצה בגין תרומת המבנים לשווי במצב הנכנס זכויות בנפרד.

במתחמים שבהם מצויים מבנים שלא התאפשרה הוצאתם, יבוצע תחשיב האיזון כדלקמן:

א. יישום השמאי את שווי הזכויות בחלקות כבלתי בנויות.

ב. יישום השמאי את תרומת המבנים לשווי החלקות (ככל שקיימת).

ג. תסוכם התרומה של כל המבנים במתחם האיחוד והחלוקה.

ד. תופחת התרומה הכללית של המבנים מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.

ה. יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתה תוקצה לבעלי הזכויות באופן יחסי על פי שווים יחסי של

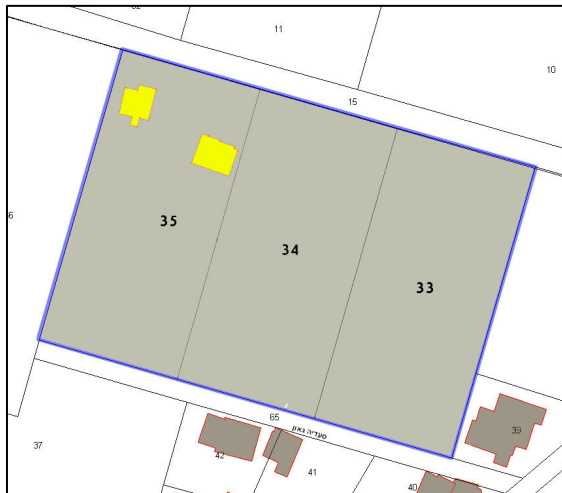
החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס.

ו. להקצאה היחסית של כל בעל זכות "שנכנס" עם מבנה, יוקצו זכויות נוספות ששווין זהה לתרומת

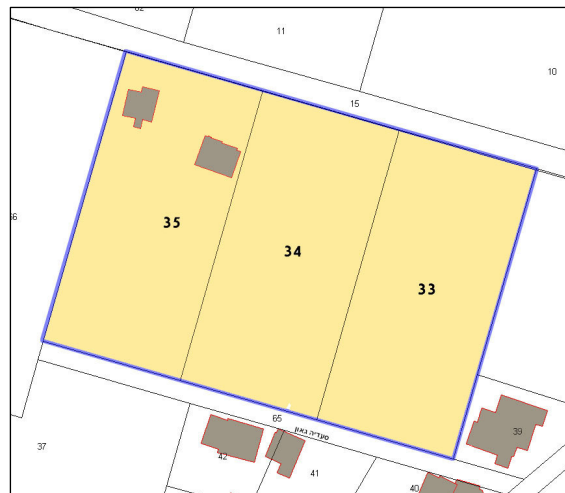
המבנה לשווי החלקה במצב הנכנס.

#### דוגמה א' - מבנים אשר תורמים לשווי במצב הנכנס:

מצב יוצא (קרקע למרכז מסחרי עם מבנים להריסה):



מצב נכנס (מגורים א'):





חלקות 33, 34, 35 הן חלקות שיעודן "מגורים א" ומשתתפות בתכנית איחוד וחלוקה, כאשר על חלקה 35 בנויים שני בתי מגורים (ראה תשריט).

**שווי החלקות במצב נכנס:**

שווי השוק של חלקה 33 – 1,000,000 ₪

שווי השוק של חלקה 34 – 1,000,000 ₪

שווי השוק של חלקה 35 – 2,000,000 ₪ (המבנים תורמים 1,000,000 ₪ לשווי החלקה במצב נכנס).

סה"כ שווי במצב נכנס - 4,000,000 ₪ (מתוכם הם תרומת המבנים).

אם השווי במצב היוצא לשלושת החלקות יחד ביעודן כקרקע למרכז מסחרי הוא 10,000,000 ₪ כאשר המבנים אינם תורמים לשווי (השימוש המיטבי יהיה הריסתם ומימוש הזכויות המוקנות בקרקע במקומם) יבוצע תחשיב ההקצאה כך:

שווי במצב יוצא בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס 9,000,000 ₪ = 1,000,000 ₪ - 10,000,000 ₪

סה"כ החלק היחסי לכל אחד מבעלי הזכויות במצב נכנס ללא מבנים הוא 1/3 ולכן ההקצאה היחסית

בערכים כספיים לכל אחד תהיה - 3,000,000 ₪ ולבעלים של חלקה 35 יוקצו זכויות בנוסף בגין המבנים בסך - 1,000,000 ₪.

**שווי ההקצאה תהיה לפיכך:**

לבעלים של חלקה 33 – 3,000,000 ₪

לבעלים של חלקה 34 – 3,000,000 ₪

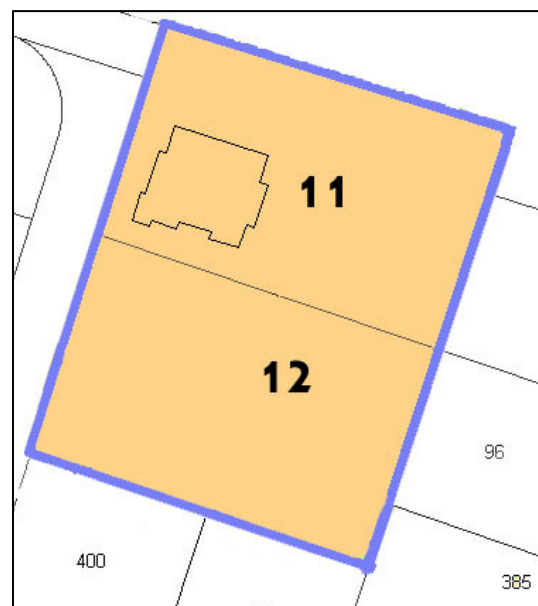
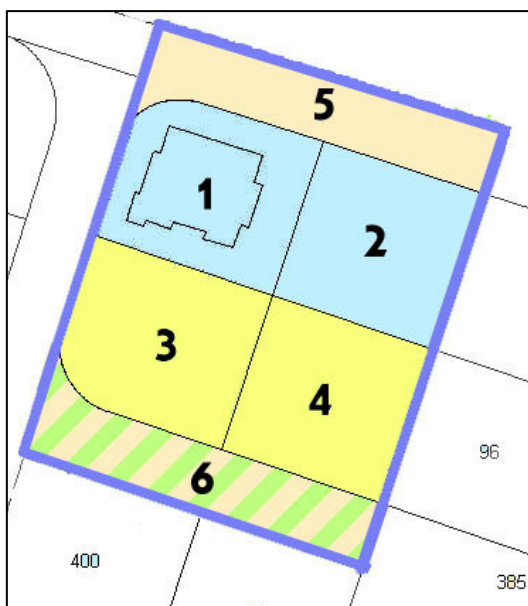
לבעלים של חלקה 35 – 4,000,000 ₪

סה"כ שווי במצב יוצא - 10,000,000 ₪

**דוגמה ב' - מבנים אשר תורמים לשווי במצב הנכנס ובמצב היוצא:**

מצב יוצא (מגורים ב', ג' והפרשה לצרכי ציבור):

מצב נכנס (מגורים א'):







חלקות 11,12 הן חלקות שיעודן "מגורים א" ומשתתפות בתכנית איחוד וחלוקה, כאשר על חלקה 11 בנוי בית מגורים (ראה תשריט).

**שווי החלקות במצב נכנס:**

שווי השוק של חלקה 11 – 2,000,000 ₪ (המבנה תורם 1,000,000 ₪ לשווי החלקה במצב נכנס)  
 שווי השוק של חלקה 12 – 1,000,000 ₪  
 סה"כ שווי במצב נכנס - 3,000,000 ₪ (מתוכם הם תרומת המבנה).

**שווי המגרשים במצב יוצא:**

שווי מגרש 1 מגורים ב' – 500,000 ₪ + 1,000,000 ₪ מבנה (המבנה תורם תרומה זהה במצב קודם וחדש<sup>3</sup>).  
 שווי מגרש 2 מגורים ב' – 500,000 ₪  
 שווי מגרש 3 מגורים ג' – 800,000 ₪  
 שווי מגרש 4 מגורים ג' – 800,000 ₪  
 מגרשים 5,6 מיועדים לדרך ולכן לא ישתתפו בהקצאה.  
 סה"כ שווי במצב יוצא - 3,600,000 ₪ (מתוכם הם תרומת המבנה).

תחשיב ההקצאה יערך כך:

שווי במצב נכנס בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס 2,000,000 ₪ = 1,000,000 ₪ - 3,000,000 ₪  
 שווי במצב יוצא בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס 2,600,000 ₪ = 1,000,000 ₪ - 3,600,000 ₪  
 סה"כ החלק היחסי לכל אחד מבעלי הזכויות במצב נכנס ללא מבנים הוא 1/2 ולכן ההקצאה היחסית בערכים כספיים לכל אחד תהיה - 1,300,000 ₪ ולבעלים של חלקה 11 יוקצו זכויות בנוסף בגין המבנה בסך - 1,000,000 ₪.

**אם מגרש 1 יוקצה לבעלים של חלקה 11 יתקזז שווי הנכנס בשווי היוצא של המבנה וההקצאה**

**תהיה לפיכך:**

לבעלים של חלקה 11 – מגרש 1 ומגרש 3 ששוים הכולל הוא 2,300,000 ₪  
 לבעלים של חלקה 12 – מגרש 2 ומגרש 4 ששוים הכולל הוא 1,300,000 ₪  
 סה"כ שווי במצב יוצא - 3,600,000 ₪

**הערה:**

בנכסים בנויים שההקצאה לא מחליפה בהם את בעלי הזכויות, ואשר במצב יוצא השימוש המיטבי בהם הוא המשך שימוש בהם (ולא הריסתם), יהיה קיזוז של תרומת המבנים. אם הקיזוז הוא מלא תהיה למעשה ההקצאה זהה למצב בו לא היה קיים המבנה כלל מלכתחילה.

**6. שיטת החישוב לחלקות שעליהן מבנים**

עד כה נשתרשו בעשייה השמאית מספר שיטות חישוב לחלקות בנויות בטבלאות הקצאה ואיזון אשר שונות זו מזו בתוצאות ההקצאה באופן מובהק.  
 השיטה הראשונה מביאה בחשבון את שווי הקרקע בלבד ללא התחשבות בתרומת המבנים.  
 בשיטה זו "יזָּה" הבעלים של החלקה הבנויה לשיעור השבחה קטן ביחס לבעלי החלקות שאינן בנויות

<sup>3</sup> בדוגמה זו תרומת המבנה במצב נכנס ובמצב היוצא זהה (1,000,000 ₪) אולם יתכן כמובן שהתרומה בשני המצבים תהיה שונה זו מזו.



(ובמקרים מסויימים אף עלול להיפגע שוויו המוחלט של בעלי חלקה בנויה).  
על פי שיטה זו יוקצו לכל אחת משלושת החלקות (33,34,35) שבדוגמה שבראשית סעיף 5 הקצאה ששוויה  $3\frac{1}{3}$  מליון ₪.  
השיטה השנייה מביאה בחשבון את שווים המלא של המקרקעין (כולל המבנים) ובכך עלולה "לשאוב" חלק ניכר מההשבחה הכללית שבתכנית.  
על פי שיטה זו יוקצו לכל אחת משתי החלקות שאינן בנויות (33,34) שבדוגמה שבראשית סעיף 5 הקצאה ששוויה  $2\frac{1}{2}$  מליון ₪ ולחלקה 35 הקצאה ששוויה 5 מליון ₪.  
השיטה השלישית קובעת כי עבור הקרקע תוקצה תמורה יחסית ובנוסף יוקצו זכויות השוות לגובה התרומה של המבנים (שלא תשתתף בהשבחה הכללית היחסית שבתכנית).  
התוצאה התחשיבית של שיטה זו תהא זהה לתוצאת התחשיב בשיטה הראשונה במקרים שבהם תרומת המבנים נשמרת גם במצב היוצא והבעלות בהם לא מוחלפת<sup>4</sup>. בשאר המקרים תהיה התוצאה בשיטה השלישית - תוצאת ביניים של השיטה הראשונה והשנייה.

אחת ממטרותיה של התקינה השמאית היא לתרום לגיבוש כללים מקצועיים ברורים לפתרון בעיות שומה יחודיות ולצמצם את השונות הקיימת בין שמאים בפתרון סוגיה אחת.  
לאחר שקלול היתרונות והחסרונות בכל שיטת חישוב, המליצה הוועדה לנקוט **בשיטת החישוב השלישית** מהסיבות הבאות:  
השיטה הראשונה מביאה לתוצאה, שלפיה שיעור ההשבחה של בעלי החלקות הבנויות נמוך ביחס לחלקות הפנויות (ואף לפגיעה מוחלטת בשווים שעלולה לגרור תביעת פיצויים בגין ירידת ערך) ולתוצאה כלכלית מעוותת<sup>5</sup>. השיטה השנייה מצמצמת את חלקם היחסי של בעלי החלקות הפנויות בהקצאה מעבר לסביר בפרט כאשר תרומת המבנים גבוהה.  
השיטה השלישית מבטיחה שהשווי הזכויות המוחלט של בעלי החלקות הבנויות לא ייפגע מחד ואינה מעמיסה נטל גבוה מדי על בעלי החלקות שאינן בנויות מאידך.  
במקרים מיוחדים שבהם סבור השמאי שיש לנקוט בשיטה אחרת יוכל לסטות מהתקן בכפוף להנמקה שתירשם (ראה סעיף 10 בתקן).

## 7. שימוש בסמל התקינה

שמאי יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית" בטבלת הקצאה ואיזון שערוכה על פיה.

נספח: דוגמה לטבלת ההקצאה והאיזון.

<sup>4</sup> ראה דוגמה שניה בסעיף 5 לדברי ההסבר.

<sup>5</sup> ראה "מקרקעין וערכם" כרך קכ"ט עמ' 11-7: "המחיר הראוי בעסקה בין קונה מיוחד ומוכר מיוחד"

תאריך: 30/5/2007

גבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת את/3/15 – "פרדס המושבה"

תשלומי איזון		מצב יוצא					מצב נכנס			נתוני המקרקעין						
בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	החלק במגרש	שטח המגרש (2)	מגרש התמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	חלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה (1)	גוש	סידורי	
אין	אין	18.877%	1,743,108 ₪	100.000%	871	2	18.877%	974,000 ₪	1	ישראל אומן	1,948	1,948	12	1234	1	
	3,864 ₪	13.624%	1,258,000 ₪	100.000%	629	3	18.945%	477,500 ₪	1	שמואל בלומברג	1,955	1,955	13	1234	2	
		5.279%	487,508 ₪	34.822%	700	5										
	197,092 ₪	2.647%	244,412 ₪	17.458%	700	4	4.781%	16,700 ₪	51/203	אברהם וקסמן	1,964	1,964	14	1234	3	
אין	אין	4.969%	458,850 ₪	32.775%	700	5	4.969%	16,400 ₪	53/203	דניאל כהנמן	1,964	1,964	14	1234	4	
אין	אין	9.282%	857,080 ₪	61.220%	700	4	9.282%	478,900 ₪	99/203	יהושע לדרברג	1,964	1,964	14	1234	5	
אין	אין	3.233%	298,508 ₪	21.322%	700	4	3.233%	166,800 ₪	25/88	גבריאל ליפמן	1,174	1,974	15	1234	6	
אין	אין	11.196%	1,033,874 ₪	100.000%	517	8	1.616%	83,400 ₪	25/176	אהרון צ'חנובר	1,174	1,974	15	1234	7	
							9.580%	494,300 ₪	1/2		1,977	1,977	17	1234	8	
76,644 ₪		12.995%	1,200,000 ₪	100.000%	6	6	1.616%	83,400 ₪	25/176	אברהם מייקלסון	1,174	1,974	15	1234	9	
							9.580%	494,300 ₪	1/2		1,977	1,977	17	1234	10	
							0.969%	50,000 ₪	1		100	1,984	18	1234	11	
אין	אין	1.616%	149,240 ₪	10.660%	700	5	1.616%	83,400 ₪	25/176	נלי זק"ש	1,174	1,974	15	1234	12	
אין	אין	1.680%	155,162 ₪	11.000%	700	5	1.680%	86,700 ₪	13/88	יוסף ארלנגר	1,174	1,974	15	1234	13	
אין	אין	1.616%	149,240 ₪	10.660%	700	5	1.616%	83,400 ₪	25/176	ברוך בנאסרף	1,174	1,974	15	1234	14	
		12.985%	1,199,017 ₪	100.000%	600	6	11.638%	600,500 ₪	1	סנג'י כהן	1,201	2,001	16	1234	15	
לא משתתף באיזון		דרכים	דרכים	100.000%	1,500	100-108	0.000%	דרך	1	עריית ירושלים	200	200	20	1234	16	
		שצ"פ	שצ"פ	100.000%	1,000	110-112	0.000%	דרך	1		250	250	21	1234	17	
		מבני ציבור	מבני ציבור	100.000%	4,452	130	0.000%	מבנה ציבור	1		800	800	22	1234	18	
200,956 ₪		200,956 ₪	100.000%	9,234,000 ₪	11,569		100.000%	5,159,700 ₪			11,569					סה"כ

(1) טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לחלק מתחום התכנית בלבד בהתאם להוראות התכנית.  
 (2) שטח מגרש התמורה על פי מדידה אנאליטית ממוחשבת של המתכנית.

תאריך: 30/5/2007

שם שמאי המקרקעין: חתימת השמאי מספר רשיון: תאריך



נספח: פרטי המקרקעין וניתוח שוויים.

תאריך: 30/5/2007

**נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת את/3/15 – "פרדס המושבה"**

**1. רקע כללי**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' את/3/15 בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים מיום 21/5/2007 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 10 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ- 11.5 דונם (המהוות יחד את מבנן א') שהן חלק משטח תכנית מס' את/3/15 ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו. שטח התכנית בשלמות כ- 35 דונם. בטבלת ההקצאה והאיזון 13 בעלי זכויות (12 בעלים רשומים ועיריית ירושלים ששבעלותה חלקות דרך ומבני ציבור בלבד).

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 1/5/2007.

**3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

ביקור בנכס נערך ביום 1/4/2007 ע"י החתום מטה.

**4. פרטי המקרקעין**

גוש : 1234  
חלקות : 12-18, 20-22  
ישוב : ירושלים, גבעת המושבה  
ועדת תכנון : מקומית – ירושלים, מחוזית – ירושלים.

**5. תאור המקרקעין**

החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה הן חטיבת קרקע חקלאית הידועה כפרדס המושבה. פני השטח מישוריים וחלקם הקטן מעובד ועליו גידולים עונתיים.

...

**6. המצב התכנוני**

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה :



דוגמה לשטח לטבלת חלוקה וקצאה ופירוט

**7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון**

מטרת תכנית שינוי המתאר את/3/15 היא:  
שינוי ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים א', מגורים ב', קרקע למבני ציבור ודרך.  
התכנית קובעת הוראות בניה כדלקמן:

...

**8. המצב המשפטי**

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית ומקצתן רשומות בבעלות עיריית ירושלים.

...

**9. עקרונות גורמים ושיקולים**

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

...

**10. ערכי שווי בתחום התכנית**

יעודן הנכנס של החלקות הנכללות בתכנית חקלאי.  
להלן עסקאות בקרקע חקלאית בסביבה:

...

להלן עסקאות בקרקע ביעוד מגורים בבניה צמודת קרקע:

...

**11. הצהרות**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

תאריך

מספר רשיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין



דוגמה לשאלות לטבלת הקצאה ואיזון



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

8/6/2012

**הבהרה מס' 1 לתקן מס' 15.0 ולדברי ההסבר לתקן  
בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה**

**הבהרה לתקן**

**1. הבהרה לסעיף 7.3 לתקן:**

בסעיף 7.3 נקבע: "היו מספר חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד אשר מיועד להיות בבעלותו או מספר מגרשים כאמור". מובהר כי ההקצאה תבוצע רק כל עוד היא אינה פוגעת בזכויות בעלי זכויות אחרים. אם הדבר אינו מתאפשר, יוקצו המגרשים החדשים בשותפות בהתאמה לשיתוף שהיה קיים בחלקות ערב האיחוד וחלוקה.

**2. הבהרה לסעיף 8.1 לתקן:**

**2.1.** בסעיף 8.1 לתקן נקבע "כי במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב

הנכנס בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווין".

מובהר כי תרומת המבנים תוערך עפ"י שווים הפיזי, ותובא בחשבון רק ככל שהיא מוסיפה לשווי החלקה כבלתי בנויה במצב הנכנס.

**2.2.** בהמשך סעיף 8.1 לתקן נקבע כי "שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף

בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם (בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית אלא הקצאה מוחלטת והיא לא תשתתף בשיעור ההשבחה הכללית שנוצרה אגב התכנון החדש במתחם האיחוד והחלוקה".

מובהר כי העלות הפיזית של המבנים תחושב על פי מצבם של המבנים במועד האיחוד והחלוקה, בהתחשב בפחת הפיזי של המבנים (לא עפ"י עלות בנייה חדשה) וככל שהיא תורמת לשווי החלקה הבלתי בנויה במצב נכנס.



**הבהרה לדברי ההסבר**

**1. הבהרה לסעיף 5 לדברי ההסבר:**

- 1.1. במתחמים שבהם מצויים מגרשים עם מבנים שלא התאפשרה הוצאתם מתחום האיחוד והחלוקה מחדש יבוצע תחשיב האיזון כדלקמן:
- א. השמאי יישום במצב הנכנס את שווי הזכויות בחלקות כבלתי בנויות.
  - ב. השמאי יישום במצב הנכנס את תרומת המבנים לשווי החלקות (ככל שקיימת).
  - ג. אם המבנים הקיימים על החלקות תורמים לשווי המגרש במצב הנכנס יישום השמאי את שוויים הפיזי של המבנים הבנויים על המגרש, על פי עלות הבניה שלהם בהתחשב בפחת הפיזי שלהם במועד הקובע.
  - ד. התרומה של המבנים לכל מגרש במתחם האיחוד והחלוקה במצב הנכנס תיקבע על פי עלות הבניה (בהתחשב בפחת הפיסי).
  - ה. תסוכם תרומת המבנים בכל אחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה.
  - ו. תופחת "תרומת המבנים" בכל המגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה במצב הנכנס מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.
  - ז. יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתה של תרומת המבנים בכל המתחם תוקצה לבעלי הזכויות על פי שוויים היחסי של החלקות כבלתי בנויות (קרקע פנויה – בהתאם לייעודה התכנוני) במצב הנכנס.
  - ח. להקצאה היחסית של כל בעל זכות "שנכנס" עם מבנה, עפ"י סעיף קטן (ז') יוקצו זכויות נוספות ששווין זהה לתרומת המבנה לשווי זכויותו המקוריות שלו במצב הנכנס.

1.2. להלן תחשיב בהתאם לדוגמא א' לסעיף 5 לדברי ההסבר:

חלקות 33, 34, 35 הן חלקות שייעודן "מגורים א'" ומשתתפות בתכנית איחוד וחלוקה, כאשר על חלקה 35 בנויים שני בתי מגורים (ראה תשריט בתקן).

**שווי החלקות במצב נכנס:**

שווי פיזי של המבנים (בהתחשב בפחת)	קרקע + מבנים	קרקע פנויה	
-	אין מבנה	1,000,000	שווי השוק של חלקה 33
-	אין מבנה	1,000,000	שווי השוק של חלקה 34
500,000	1,600,000	1,000,000	שווי השוק של חלקה 35
		3,000,000	סה"כ



אם השווי במצב היוצא לשלושת החלקות יחד ביעודן כקרקע למרכז מסחרי הוא 9,500,000 ₪ כאשר המבנים אינם תורמים לשווי במצב היוצא (השימוש המיטבי יהיה הריסת המבנים ומימוש הזכויות המוקנות לקרקע במצב היוצא) יבוצע תחשיב ההקצאה כך:

השווי במצב יוצא בניכוי השווי הפיסי של המבנים במצב נכנס -

$$9,000,000 \text{ ₪} = 9,500,000 \text{ ₪} - 500,000 \text{ ₪}$$

החלק היחסי לכל אחד מבעלי הזכויות במצב נכנס ללא מבנים הוא 1/3 ולכן ההקצאה היחסית בערכים כספיים לכל אחד תהיה - 3,000,000 ₪ ולבעלים של חלקה 35 יוקצו זכויות נוספות בגין המבנים בסך - 500,000 ₪.

#### ההקצאה תהיה לפיכך:

לבעלים של חלקה 33 – 3,000,000 ₪

לבעלים של חלקה 34 – 3,000,000 ₪

לבעלים של חלקה 35 – 3,500,000 ₪

סה"כ שווי במצב היוצא - 9,500,000 ₪

## 2. הבהרות נוספות:

2.1 השמאי יצרף לדו"ח השמאי טבלה מרכזת של המצב היוצא שבה יפורטו מגרשי התמורה על פי סדרם ובכל מגרש ירשמו כל הבעלים להם מוקצים זכויות המגרש בטבלת האיזון, על פי חלקם היחסי ותוך ציון חלקת המקור שלהם.

טבלה כזו מקלה על בדיקת הטבלאות ובירור לזכויותיו של כל בעל זכויות בתוכנית והיא מהווה גם טבלת עזר מנחה לרשם המקרקעין כאשר יבוא לרשום את האיחוד והחלוקה מחדש.

2.2 התייחסות למע"מ בהערכת השווי במצב הנכנס ובמצב היוצא תהיה עפ"י תקן מס' 11א.

נוסח הבהרות אלה אושר על ידי מועצת השמאים ביום 2/5/2012.





מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 16.0

בדבר

### פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקת שמאית

ספטמבר 2008

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 16/7/2008 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 17/9/2008 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 16.0:  
מר אייל יצחקי עו"ד שרית דנה  
גב' לבנה אשד מר ברי צ'רניאבסקי  
עו"ד שלום זינגר מר מיכאל גופר



## 1. מטרת התקן

- 1.1 קביעת רמת פרוט מזערית בשומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקות שמאיות הנערכות על ידי "שמאי מכריע" כמשמעו בחוק התכנון והבניה<sup>1</sup> או שמאי שהוסמך לפסוק במחלוקות שמאיות אחרות. לשם נוחיות יכוננו שניהם בתקן זה – "שמאי מכריע".
- 1.2 קביעת סדר כתיבה של שומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקות שמאיות.
- 1.3 קביעת סדר דיון בעל פה הדרוש לברור הסוגיות שבמחלוקת.

## 2. תחולה

התקן חל על שומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקות שמאית בין צדדים. התקן יחול גם על שומה מכרעת שנערכת על פי מינוי של בית המשפט וזאת בשינויים אם וככל שנקבעו על ידו (למשל הוראה של בית המשפט שלא להודיע לצדדים על עצם ביצוע השומה). שומה מכרעת תוכל להיערך גם כאשר אחד הצדדים או יותר מחזיקים בתימוכין שאינם שומת מקרקעין<sup>2</sup>, אלא אם סבור השמאי המכריע כי לצורך ברור יעיל של הסוגיות השמאיות שבמחלוקת דרושה שומת מקרקעין. במקרה זה יפנה השמאי המכריע ויבקש מהצד להמציא שומת מקרקעין מטעמו.

## 3. מעמד השמאי המכריע והשומה המכרעת

שמאי מכריע ימונה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה ואילו שמאי שהוסמך לפסוק במחלוקות שמאיות אחרות ימונה על ידי הצדדים באמצעות "כתב הסמכה" (ראה נספח לדברי ההסבר) או במינוי של בית המשפט. ככלל, תעסוק שומה מכרעת בסוגיות השנויות במחלוקת שבין הצדדים. יחד עם זאת, יוכל השמאי המכריע, לקבוע עמדתו גם באשר לסוגיות אחרות שאינן שנויות במחלוקת ככל שהדבר דרוש לדעתו ובהתאם לנסיבות העניין. על שומה מכרעת יחולו כללי האתיקה, התקנים וההוראות אשר חלים על שומת מקרקעין מלאה מלבד השינויים הקבועים בתקן זה.

## 4. הפרטים המדווחים

השומה המכרעת תיערך כמסמך המופנה לצדדים החלוקים ואלה הפרטים שידווחו בה:

### 4.1 מטרת השומה

תירשם מטרת השומה, הצדדים למחלוקת והתימוכין העיקריים של כל צד. לאחר מכן יפורטו המסמכים והתימוכין האחרים שהוגשו שעל בסיסם בוצעה השומה המכרעת, וציון מועד הדיון, אם התקיים.

<sup>1</sup> הכרעה לעניין גובה היטל השבחה או גובה הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בין שומת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ובין שמאי מטעם האזרח, תיערך על ידי "שמאי מכריע" כמשמעו בחוק התכנון והבניה.  
<sup>2</sup> ובכלל זה מכתב השגה, תחשיב וכל תימוכין אחר המבסס טענה שמאית.



#### 4.2 המועד הקובע לשומה

אם קיימת מחלוקת באשר למועד הקובע יירשמו המועדים השונים והמצדדים בהם.

#### 4.3 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום [שנה/חודש/יום] ע"י \_\_\_\_\_".  
השמאי יוכל לבקר בנכס בנוכחות הצדדים או לחלופין בלעדיהם.

אם צפוי השמאי לפגוש באחד הצדדים במעמד הביקור בנכס (למשל כאשר צד מתגורר בנכס) יזמין את הצדדים לביקור.

#### 4.4 פרטי זיהוי הנכס

#### 4.5 תאור הנכס והסביבה, המצב התכנוני והמצב המשפטי

אם לגבי סעיפים אלה לא קיימת מחלוקת בין הצדדים יוכל השמאי המכריע לפרט באופן תמציתי את נתוני הנכס ולהפנות לשומות הצדדים.

#### 4.6 המחלוקת

יפורטו הסוגיות שקיימת לגביהן מחלוקת (שמאיות ואחרות).

הסוגיות שבמחלוקת יוצגו לפי סדר הפרקים בשומת מקרקעין כדלהלן:

- מחלוקת באשר למועד הקובע.
- מחלוקת באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
- מחלוקת באשר לנתוני הסביבה הפיזיים.
- מחלוקת באשר למצב התכנוני.
- מחלוקת באשר לזכויות בנכס והמצב המשפטי.
- מחלוקת באשר לעקרונות, הגורמים והשיקולים והתחשיב.

לגבי כל סוגיה תוצג תמצית עמדתו של כל צד (במידת האפשר באמצעות טבלה).

#### 4.7 ההכרעה

לגבי כל סוגיה שבמחלוקת, תוצג ההכרעה על פי סדר ההופעה שבסעיף "המחלוקת".

ההתייחסות לכל סוגיה תהא מנומקת ויפורטו לגביה העקרונות, הגורמים, השיקולים והתחשיב אשר הובאו בחשבון לצורך ההכרעה.

טענה של צד, שלא נתמכה בראיות מספיקות<sup>3</sup>, רשאי השמאי לדחותה מחמת העדר תימוכין מספיקים (למשל קביעת שווי שנקב בו צד ללא בסיס עסקאות או בסיס תחשיבי).

נוסח ההכרעה בסוגיה כזו יהיה – "לא הומצאו תימוכין לביסוס הנתון/הטענה \_\_\_\_\_".  
אין בהוראה זו כדי לחייב את השמאי לקבל את עמדת הצד שכנגד.

<sup>3</sup> ראיות המאוזכות בשומות הצדדים, בתימוכין אחרים שסיפקו הצדדים או ראיות שנמצאו ע"י השמאי המכריע.



#### 4.8 הכללה/אי הכללה של סעיף התחשיב

במידת האפשר, יפורטו העקרונות והתחשיב לכל סוגיה השנויה במחלוקת בסעיף ההכרעה<sup>4</sup>. לחילופין תתאפשר עריכת תחשיב נפרד אם לדעתו של השמאי המכריע בנסיבות העניין יש בכך כדי לתרום להנמקה בהירה של ההכרעה. אם בחר השמאי לערוך תחשיב כסעיף נפרד בשומה, יוכל לערוך אותו כנספח ובלבד שיהיה חלק בלתי נפרד מהשומה.

#### 4.9 פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בשומתו

השמאי המכריע יוכל להעזר במומחה (לדוגמא: מהנדס בניין לשם בדיקת היתכנות הנדסית בניצול זכויות בניה בגג, אקוסטיקאי לשם בדיקת מפגעי רעש, עו"ד וכיו"ב) ובלבד שיודיע לצדדים מראש את זהות המומחה שבכוונתו למנות ויתן להם הזדמנות להתייחס לכוונה למנותו. לאחר שהמומחה ייחווה דעתו המקצועית יוכלו הצדדים להפנות אליו שאלות. בשומה יפורטו: זהות המומחה, פרטי מומחיותו, העניין שבו חיווה דעתו ועיקרי מסקנותיו של המומחה.

#### 4.10 השומה

בסעיף השומה תרשם הזכות המוערכת במקרקעין, המועד הקובע והשווי המוערך.

#### 4.11 הצהרות

השמאי המכריע יצהיר על העדר עניין אישי בנכס ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקינה השמאית: "הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס ששוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה", "הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית". לחלופין השמאי המכריע יצהיר על עניין אישי שיש לו ויציין כי קיבל את הסכמת הצדדים בכתב להכריע על אף אותו העניין.

#### 5. אי דיוקים בנתונים עובדתיים בשומות הצדדים

אם מוצא השמאי המכריע אי דיוקים בנתונים עובדתיים בשומות הצדדים<sup>5</sup>, יקבע את השומה על בסיס הנתונים העובדתיים הנכונים (בשונה מהנתונים המופיעים בשומות הצדדים). במקרה כזה שבו המידע שנמצא הוא בעל השפעה של ממש על השומה, רשאי השמאי המכריע לאפשר לצדדים לתקן שומתם או להתייחס למידע החדש, תוך פרק זמן קצוב.

<sup>4</sup> זאת בשונה משומת מקרקעין רגילה שבה מרוכזים העקרונות והתחשיב בסעיף נפרד.  
<sup>5</sup> למשל אי הכללת תב"ע מסוימת החלה על הנכס הנשום הן בשומה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה והן בשומה מטעם הבעלים בשומה מרעית שעניינה גובה היטל ההשבחה.



#### 6. קביעת עמדה באשר להנחות ומקדמים שמאיים שאינם שנויים במחלוקת בין הצדדים

אם לדעתו של השמאי המכריע ההנחות השמאיות או המקדמים השמאיים שאינם שנויים במחלוקת בין הצדדים אינם סבירים<sup>6</sup>, יקבע את הכרעתו על בסיס ההנחות והמקדמים הראויים לדעתו (בשונה מהמוסכם על הצדדים).

#### 7. גילוי נאות של מידע ומסמכים על ידי הצדדים

צד שימסור מסמך או מידע לשמאי המכריע יעבירו במקביל גם לצד שכנגד. אם סבור השמאי המכריע, כי לצורך הכרעתו הוא זקוק למידע או מסמך המצוי בידי אחד הצדדים (למשל: חוזה שכירות, פרטים בדבר מחזור המכירות וכיוצא באלה) יבקש מאותו הצד למסור לו את המידע או המסמך. אם לא נמסר המידע או המסמך והשמאי המכריע סבור שללא מסירתו, לא הוצגה בפניו תשתית עובדתית מספקת לתמיכה בטענה שהועלתה על ידי אותו צד ואשר המסמך רלוונטי לגביה, רשאי השמאי לקבוע שלטענה זו לא נמצאו תימוכין מספיקים ולדחות אותה. ככל שהמסמכים מצויים בידי צד, ולדעת השמאי המכריע אי מסירתם אינו מאפשר לו לקבל החלטה ראויה ומושכלת, רשאי השמאי המכריע לאמץ את שומת הצד שכנגד כולה או חלקה בעניין זה.

#### 8. ניהול דיון בעל-פה להשלמת טיעוני הצדדים

השמאי המכריע יזמן דיון בעל פה שמטרתו מתן אפשרות לצדדים להשלים את טיעוניהם, ככל שיש צורך בכך לדעתו לברור הסוגיות שבמחלוקת. לחלופין, יוכל השמאי שלא לקיים דיון בעל-פה מטעמים שיירשמו ולהכריע על בסיס החומר הכתוב שהוגש לו על ידי הצדדים, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות נאותה להתייחס לחומר, שהוצג על ידי הצד שכנגד ולהחליטה שלא לקיים דיון. לדיון יזומנו השמאים מטעם הצדדים וכן יתאפשר זימונם של באי כוחם ומומחים, ככל שהדבר דרוש לליבון הסוגיות העולות בהשגה. לא הופיע צד לדיון בעל-פה שנקבע או מנע צד קיומו של דיון בעל-פה יוכל השמאי המכריע לקיים דיון במעמד צד אחד או להכריע במחלוקת השמאית ללא קיומו של דיון בעל-פה. נושאי הדיון יתמקדו בסוגיות הטעונות ליבון והבהרה, כפי שיקבע על ידי השמאי המכריע. ראשון הטוענים בדיון יהיה נציג הצד התובע את התשלום הכספי הנגזר מהשומה<sup>7</sup>, אלא, אם יסבור השמאי שראוי לקבוע סדר טוענים אחר, על מנת לאפשר ברור יעיל של הסוגיות המחייבות הכרעה. השמאי המכריע יהיה רשאי על פי שיקול דעתו לאפשר לכל צד להפנות שאלות הבהרה לצד שכנגד הנוגעות לשומה שנערכה על ידו.

<sup>6</sup> למשל אם בשומות הצדדים קיים מקדם התאמה שאינו שנוי במחלוקת ואשר השמאי המכריע סבור כי מקדם זה אינו סביר.  
<sup>7</sup> למשל שמאי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתיק היטל השבחה או שמאי הבעלים בתביעה לפי ס' 197 לחוק התו"ב.



השמאי המכריע יערוך פרוטוקול הכולל את עיקרי טיעוני הצדדים שהושמעו בדיון. אין צורך לכלול בפרוטוקול טיעונים, מידע, או פרטים אחרים שנכללים בשומות או במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים. פרוטוקול הדיון ישלח אל הצדדים סמוך ככל האפשר לאחר מועד הדיון. לצדדים תינתן זכות קצובה בזמן לבקש תיקון פרטים שגויים בפרוטוקול. הצדדים יהיו רשאים להקליט את מהלך הדיון ובלבד שעותק מהקלטה יישלח לצד שכנגד.

#### **9. פניית השמאי המכריע אל הצדדים**

שמאי מכריע יהיה רשאי לפנות לצד בשאלה או בקשה להבהרה. ובלבד שהעתק הפניה יועבר גם לצד שכנגד.

#### **10. גובה השומה**

השומה תיקבע על פי שיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע ולא תהיה מוגבלת לטווח שבין הערכים שנקבעו בשומות הצדדים (השומה יכולה להקבע בסכום גבוה או נמוך מהסכומים שהוצגו בשומות הצדדים, ככל שעל פי שיקול דעתו של השמאי, זוהי התוצאה השמאית הראויה).

#### **11. פרקי הזמן בביצוע שומה מכרעת ומסירתה**

אם יבחר השמאי המכריע להכריע במחלוקת ללא קיום דיון בעל-פה, יודיע לצדדים על כוונתו בתוך 21 יום לאחר שנמסר לו החומר הדרוש להכרעתו, ויאפשר לצדדים להתייחס להחלטה זו ולהשלים טיעוניהם בכתב בתוך 21 יום נוספים.

בחר השמאי המכריע לקיים דיון בעל-פה, יקיימו בתוך 45 יום לאחר שנמסר לו החומר הדרוש להכרעתו. השמאי המכריע יוכל לפנות אל הצדדים עד 7 ימים טרם מועד הדיון בבקשה להמצאת מסמכים, אשר יוגשו במעמד הדיון.

דיונים נוספים ככל שיידרשו יתקיימו בתוך 60 יום ממועד הדיון הראשון. עריכת השומה המכרעת ושליחתה לצדדים תסתיים בתוך 60 יום לאחר שהצדדים סיימו לטעון את טיעוניהם ומסרו לשמאי המכריע את החומר שביקשו להביא בפניו. שמאי הצדדים יסייעו ככל האפשר לשמאי המכריע לצורך ברור יעיל ומהיר של הסוגיות שבמחלוקת.

#### **12. טעות סופר בשומה המכרעת**

אם בתוך 45 יום מיום נתינתה נתגלתה בשומה המכרעת טעות סופר אשר משפיעה על תוצאת השווי יתקנה השמאי המכריע לאחר שנתן לצדדים הזדמנות להגיב על כך בכתב.



**13. הסכמות או הבטחות בלתי חוקיות**

הסכמות או הבטחות בין הצדדים אשר ניתנו בניגוד לחוק ו/או בחריגה מסמכות<sup>8</sup> לא יחייבו את השמאי המכריע בשומתו. אם יבחר להתחשב בהבטחות שלגביהן קיים ספק ירשום באופן מודגש את דרך התייחסותו להסכמות/הבטחות אילו.

**14. שכר טרחתו של השמאי המכריע**

חלוקת שכר הטרחה בין הצדדים תיקבע על ידי השמאי המכריע על פי שיקול דעתו. השמאי המכריע יהיה רשאי להתנות את מסירת השומה המכרעת בתשלום שכר טרחתו. אין בכך כדי לגרוע מזכותו של השמאי לגבות שכר טרחה בשלב מוקדם יותר בהליך.

**15. סטיה מהתקן**

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה לרבות פרקי הזמן המפורטים בסעיף 11 לעיל ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

**16. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מכריעות שיחתמו ביום 1/1/2009 ואילך.

<sup>8</sup> למשל הסכמות באשר לתאריך הקובע לשומה אשר נוגד את הדין, שומה המגלמת התחשבות בלתי חוקית עם הרשות וכו'.



## דברי הסבר לתקן מספר 16.0

### בדבר

# פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקת שמאית

#### 1. כללי

התקן חל על חוות דעת שמאית שעניינה הכרעה במחלוקת שמאית ובכלל זה שומות מכריעות לעניין גובה היטל השבחה, לעניין פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכל מחלוקת שמאית אחרת הנסמכת על שומות מקרקעין או תימוכין אחרים (לרבות מכתבי השגה). התקן קובע כי השמאי המכריע יוכל לבקש מצד שימציא שומת מקרקעין כאשר יש בכך לדעתו כדי להביא לברור יעיל של הסוגיות שבמחלוקת. שומה מכרעת תעמוד בכללי האתיקה והתקנים הנדרשים משומת מקרקעין זולת ההוראות הייחודיות שבתקן זה, שמטרתן הצגה בהירה של המחלוקת וההכרעה בה. השמאי המכריע יהיה רשאי להתבסס על הנתונים המוצגים בשומות הצדדים או לחלופין לבדוק נכונותם על פי שיקול דעתו. התקן ישפר את רמת השקיפות בשומות מקרקעין מכריעות ואת רמת בהירותן.

#### 2. מינוי של שמאי מכריע

- מינוי של שמאי מכריע יכול להיעשות ע"י אחד מאלה:
- בית המשפט.
  - גורם שהוסמך למנות שמאי מכריע עפ"י החוק.
  - צדדים למחלוקת שמאית.
- מינוי של שמאי מוסכם ע"י צדדים למחלוקת ייעשה באמצעות כתב הסמכה (ראה דוגמא בנספח לתקן זה). בסעיף מטרת השומה ירשם גם אופן המינוי.

**דוגמה (במינוי של צדדים):**  
"נתבקשתי על ידי \_\_\_\_\_ בכתב הסמכה מיום \_\_\_\_\_ לחוות דעתי לעניין \_\_\_\_\_ לצורך הכרעה במחלוקת ככל שעולה משומה מיום \_\_\_\_\_ שנערכה על ידי השמאי \_\_\_\_\_ מצד אחד ומשומה מיום \_\_\_\_\_ שנערכה על ידי השמאי \_\_\_\_\_ מהצד השני."





### **3. הצגת המחלוקת וההכרעה**

התקן קובע, כי הנושאים השנויים במחלוקת יוצגו על פי סדר הסעיפים שבשומת מקרקעין מלאה (תאריך קובע, נתונים פיזיים, תכנון, זכויות, עקרונות ותחשיב).  
לאחר הצגת הסוגיות השנויות במחלוקת יציג השמאי המכריע את הכרעתו בכל סוגיה. ההכרעה תהיה מנומקת ותכלול התייחסות לעקרונות, לגורמים, לשיקולים ולתחשיב. השמאי יוכל על פי שיקול דעתו לרכז את העקרונות ואת התחשיב בסעיפים נפרדים, אם יש בכך כדי לתרום לבהירות ההכרעה.

### **4. תוצאת השומה המכרעת**

השמאי המכריע לא יהיה מוגבל להכריע בטווח הערכים שנקבעו בשומות הצדדים. הגבלה שכזו אפשר שתקבע בדין או שתקבע על ידי הצדדים למחלוקת (עם או ללא ידיעת השמאי המכריע) והיא תיושם כחסם טכני כאשר השומה המכרעת חרגה מהטווח שנקבע.

### **5. החלטת השמאי המכריע על קיום/אי קיום דיון בעל-פה להשלמת טיעוני הצדדים**

השמאי המכריע יחליט אם לצורך ליבון יעיל של הסוגיות שבמחלוקת דרוש דיון בעל-פה. השמאי המכריע בהחלטתו על עצם קיום הדיון בעל-פה (או מספר דיונים) יתחשב במורכבות הסוגיה השמאית הנתונה להכרעתו ולהיקף הכספי של המחלוקת. כמו כן, יוכל להימנע מקיום דיון אם הסוגיות השנויות במחלוקת הוכרעו בעבר במקרקעין דומים באופן הראוי לדעתו של השמאי המכריע. אם בחר השמאי המכריע שלא לקיים דיון בעל-פה יודיע לצדדים ויתן להם הזדמנות להשלים את טיעוניהם ולהיחס לעמדת הצד שכנגד.

### **6. שימוש בסמל הוועדה לתקינה**

שומה מכרעת תיערך כמסמך המופנה לצדדים.  
שמאי יורשה להשתמש בסמל הוועדה לתקינה שמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית" בשומה שבה הוא מצהיר כי היא נערכה עפ"י התקינה.

נספח: דוגמה לכתב הסמכה לשמאי מכריע.

לכבוד :  
ישראל ישראלי  
שמאי מקרקעין  
רח' ישראל 1 ירושלים  
באמצעות פקס : 02-1234567

**הנדון: כתב הסמכה לשמאי מכריע**

הרינו ממנים אותך לשמש שמאי מכריע לצורך \_\_\_\_\_ (מטרת השומה)  
בנכס \_\_\_\_\_ (סוג הנכס, גו"ח, כתובת).  
שומות הצדדים מצורפות בזה/שומות הצדדים תישלחנה לאחר דרישתך באמצעות \_\_\_\_\_ (דרך  
ההעברה).  
נבקשך כי השומה המכרעת תבוצע בתוך \_\_\_\_\_ ימים, מיום השלמת הצגת הטיועונים.  
תשלום שכר הטרחה יחול על שני הצדדים בנפרד על פי חלקם/תשלום שכר הטרחה ייעשה על ידי  
\_\_\_\_\_ (זהות הצד) וחלקו של הצד שכנגד יקוזז כנגד \_\_\_\_\_.

בכבוד רב

מר/גב' \_\_\_\_\_ מנהל מחלקת \_\_\_\_\_  
מר/גב' \_\_\_\_\_

**הערה:** כתב הסמכה יוכל להחתם על ידי שני הצדדים או לחלופין על ידי הרשות בלבד שתשלח העתק ממנו לצד שכנגד.



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 17.1

בדבר

### פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית

אוקטובר 2010

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 06/10/2010 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 13/10/2010 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 17.1:  
גב' גלית אציל לדור - ראש ועדת משנה  
מר מיקי עין דור - רו"ח יזהר קנה  
גב' דברת אולפינר - מר אייל יצחקי  
אינג' יוסף פישלר - מר אברהם כץ



## 1. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט מזערית בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית.

## 2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית.  
תקן זה מחליף את תקן 17.0 שאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 13/9/2006.

## 3. כללי

- השומה תערך לשווי השוק של זכויות התאגיד מזמין השומה במקרקעין בין קונה מרצון ומוכר מרצון למועד הקובע שנקבע על ידי מזמין השומה ובכפוף להדגשים הבאים:
- 3.1 שומה לפי תקן זה תיערך ברמת פרוט של שומת מקרקעין מקיפה<sup>1</sup>.
  - 3.2 השמאי לא יניח הנחות לגבי עובדות הניתנות לבדיקה באמצעים סבירים<sup>2</sup>.
  - 3.3 שמאי אשר שומתו מתבססת על הנחות עבודה יפרט הנחות אלה בגוף השומה<sup>3</sup> ובמסקנותיה וכן יציין את ההשפעות של הנחות אלו על שווי הנכס.
  - 3.4 ירשמו נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו לשמאי על ידי התאגיד מזמין השומה ושהערכת השווי מתבססת עליהם, השמאי יציין אם עשה בהם שינויים כלשהם לצורך הערכת השווי וכן יפרט את בדיקות הסבירות שביצע ביחס אליהם.
  - 3.5 לשומה יצורפו נספחים כמוגדר בתקן זה (תצלום הנכס, מפת איתור הנכס וכו'), אלא אם הוצאה הנחיה<sup>4</sup> של הרשות לניירות ערך לא לצרפם לשומה. במקרה כזה, יציין השמאי בשומה כי לבקשת הרשות לניירות ערך לא צורפו נספחים אלה לשומה.

## 4. הסעיפים המדווחים והוראות לעריכתם

### 4.1 דווח על סוג השומה ומועד כתיבתה

בכותרת דו"ח השומה יירשם "שומת מקרקעין מקיפה".  
בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי הנכס.

### 4.2 פרטי הזמנת השומה

- בסעיף זה ירשמו הפרטים הבאים:
- א. שם התאגיד מזמין השומה.
  - ב. שמו ותפקידו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה.

<sup>1</sup> בהתאם להנחיות תקן מספר 1 (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן).

<sup>2</sup> לדוגמא: שטח מגרש, פרטי חוזה החכירה, סטאטוס של תכנית וכל נתון עובדתי הניתן לבדיקה.

<sup>3</sup> לדוגמא: הנחה בדבר המועד בו תכנית מופקדת תאושר, הנחה בדבר חידוש חוזה שכירות או חוזה חכירה וכד'.



- ג. מועד ההתקשרות בין מזמין השומה לבין שמאי המקרקעין.
- ד. הנסיבות בגינן בוצעה השומה (תשקיף להנפקת מניות/פרסום דו"חות כספיים/עסקה עם בעל שליטה וכיוצ"ב).
- ה. התקן החשבונאי, כפי שנמסר ע"י המזמין, עברו נערכה השומה. אם נערכה לצרכים חשבונאיים נוסח הסעיף יהיה קבוע: "נמסר לי על ידי החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס \_\_\_\_ (להשקעה או רכוש קבוע) עפ"י תקן חשבונאי מספר \_\_\_\_".
- ו. התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי אם קיימות, או הודעה של השמאי על היעדר התניות.
- ז. תרשם דבר קיומה או אי קיומה של התחייבות לשיפוי השמאי בגין תביעת צד ג' בהקשר לשומה שהוכנה על ידו לרבות פירוט תנאי השיפוי, וזהות האורגן שחתום על כתב השיפוי ותפקידו. נוסח הסעיף המוצע כאשר התקבל כתב שיפוי: "קבלתי כתב שיפוי מחברת \_\_\_\_ מיום \_\_\_\_ לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא".
- ח. נוסח הסעיף כאשר לא התקבל כתב שיפוי: "לא קבלתי כתב שיפוי ממזמין השומה".
- ט. הודעה של השמאי על יחסי תלות בינו לבין מזמין השומה, ומהות התלות או הודעת השמאי על היעדר תלות.

#### 4.3 מטרת השומה

השמאי יציין את המטרה עבורה נערכה השומה (שווי שוק לצורך הנפקת מניות, עסקה בין בעלי עניין וכיוצא בזה).

#### 4.4 פרטי השמאי

בסעיף זה ירשמו הפרטים הבאים:

א. שם השמאי, מספר רשיון השמאי.

ב. פרטי השכלתו וניסיונו של השמאי, באופן תמציתי.

#### 4.5 הסכמה לפרסום

השומה תכלול הסכמת השמאי לפרסום השומה בציבור<sup>5</sup>. נוסח הסעיף יהיה קבוע:

"הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף ל\_\_\_\_ (דו"חות כספיים, תשקיף, דיווח

מייד, הצעת רכש) של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור".

סעיף זה לא יחול על שומות הנערכות עבור חברות שאינן תאגידים (חברות ציבוריות שמניותיהן

נסחרות בבורסה) שמדווחים על פי דיני הרשות לניירות ערך.

#### 4.6 המועד הקובע

המועד הקובע יקבע על ידי מזמין העבודה (בדרך כלל תאריך דו"חות כספיים, תאריך רכישה, יום

חתימה על השומה וכיוצ"ב).

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום".

השמאי יציין אם הובא או הגיע לידיעתו כי חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת

<sup>4</sup> בחלק מהדיווחים מבקשת הרשות שלא לצרף נספחים במטרה לאפשר הצגת דוחות כספיים תמציתיים.

<sup>5</sup> עפ"י סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1969 ועפ"י סעיף 2 (ו) לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים, תשי"ל-1970).



השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שוויון, לרבות שינויים במאפיינים הפיזיים, המשפטיים והתכנוניים. אם חלו שינויים כאמור, יציין השמאי שינויים אלו, אך לא יביאם בחשבון בהערכת שווי הזכויות הנשומות למועד הקובע.

#### 4.7 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י \_\_\_\_\_".  
יציין תוארו של המבקר (שמאי, מתמחה וכד').  
הביקור בנכס יערך עד שלושה חודשים טרם מועד עריכת השומה.  
בשומת נכס בנוי, יערך הביקור גם בתוך הנכס.  
נכס בנוי, שבו לא מתאפשר הביקור בתוך הנכס בשל אי שיתוף פעולה מצד המחזיק בפועל או מסיבה אחרת, יירשם הדבר ותירשם הסיבה.

#### 4.8 פרטי זיהוי הנכס

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין ובנוסף יירשמו הפרטים הבאים:  
א. שטח הקרקע הנשום.  
ב. השטח הבנוי הנשום.  
ג. הזכויות הנישומות בנכס (בעלות/חכירה וכד').

#### 4.9 תמונת חזית הנכס

תצלום חזית הנכס הנישום ישולב בגוף השומה או יצורף כנספח לה.

#### 4.10 תאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין, ובכפוף לתוספות והשינויים כדלקמן:  
בקרקעות ובנכסים עיסקיים בנויים, השמאי יציג ניתוח של הסביבה הנדל"נית והעסקית שבה מצוי הנכס נשוא השומה, לרבות התייחסות לנכסים המתחרים עם הנכס הנישום.  
תשולב בשומה מפת איתור הנכס או שתצורף לה כנספח.

#### 4.11 המצב התכנוני

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין.

#### 4.12 המצב המשפטי

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לשינויים והתוספות כדלקמן:  
א. ירשמו זכויות התאגיד במקרקעין שהוערכו בשומה.  
ב. יפורטו פרטי הזכויות הרשומות בפנקסי המקרקעין על פי נסח רישום<sup>6</sup> והפרטים המופיעים באישור זכויות עדכני של מינהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת, שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה<sup>7</sup>, ובכלל זה כל ההערות הרלוונטיות לנכס הנישום (משכנתאות, שיעבודים ועיקולים, זיקות הנאה וזכות קדימה, הערות לפי סעיף 126, הערות על הפקעות, הכרזות וכד').

<sup>6</sup> או על פי תדפיס המרשם שהופק באמצעות האינטרנט.



אם נתבקש אישור זכויות וטרם נתקבל, ירשם הדבר בשומה.  
ג. בקרקע המנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל או גופים אחרים (כגון כנסיות, פרטיים, עיריות, רשויות אחרות) יפורטו תנאי החכירה או הסכם הפיתוח (אם טרם נחתם הסכם חכירה) כדלקמן:  
תקופת החכירה/הפיתוח, מטרת החכירה/השימוש המותר, קיבולת הבניה המותרת, גובה דמי החכירה, תנאים ומידע נוסף, ככל שמשפיעים על שווי הזכויות הנישומות.  
ד. המחזיקים בנכס:

- 1) יירשמו סוגי המחזיקים<sup>8</sup> על פי השימושים הקיימים בנכס כגון: מסחר, משרדים, חניון, אחסנה, אנטנות וכד'. בשימוש למסחר תבוצע חלוקה על פי ענפים, ככל שרלוונטי, לפי שיקול דעת השמאי. נתוני חוזי השכירות המלאים ירוכזו בניירות העבודה של השמאי.
- 2) השמאי יפרט בנפרד מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20% משטחי הנכס לכל שימוש בנפרד ו/או מחזיקים שדמי השכירות שלהם מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס (ללא חובת חשיפת דמי השכירות).
- 3) השמאי יפרט את מספר החוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה לפני התאריך הקובע ואת המחיר הממוצע למ"ר לכל שימוש בחוזים שחודשו.
- 4) השמאי ידרוש מהחברה בכתב, ויתן גילוי לתשובת החברה, מידע אודות מחזיקים שהינם:
  - דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר.
  - מחזיקים בנכס ללא חוזה שכירות, השטח המוחזק ומיקומם בנכס.
  - בעלי עניין בתאגיד מזמין ההערכה כגון: חברות בת<sup>9</sup>, חברות קשורות<sup>10</sup> וכדומה.
- 5) השמאי יפרט את שיעור התפוסה בנכס ויפרט את השטחים הפנויים.
  - ה. בנכסים מניבים יירשם בשומה האם דמי הניהול מצויים בטווח הסביר. בנכסים מניבים בהם שירותי הניהול ניתנים על-ידי בעלי הזכויות הנישומות באמצעות חברת ניהול שבעלותם או באמצעות חברה הקשורה אליהם, השמאי ידרוש דו"ח הכנסות והוצאות מחברת הניהול מלווה בחוות דעת של רואה חשבון המבקר ועפ"י הנוסח שיפורסם על ידי לשכת רואי החשבון בישראל.
  - ו. יפורטו פרטי הפקעות שטרם מומשו.
  - ז. אם רשומות הערות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין (בגין מכירה), יפורטו פרטי המכר ככל שעולים מחוזה הרכישה, ככל שרלוונטי לזכויות המוערכות.
  - ח. ירשם דבר קיומו של הסכם עם צד ג', אם הובאו לידיעתו של השמאי<sup>11</sup>, ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית/וועדה מקומית לתכנון ולבניה וכיוצא באלה אם יש להם השפעה על שווי הזכויות הנישומות.
  - ט. השמאי רשאי לרשום בשומה שהשומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניו כמפורט בה.

<sup>7</sup> כאשר החכירה אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין.

<sup>8</sup> ראה דוגמא בסעיף 4 לדברי ההסבר.

<sup>9</sup> חברה אשר חברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

<sup>10</sup> חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל בנכס. לעניין הגדרת בעקיפין יראו תאגידים שצד כאמור לעיל מחזיק בו עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות או מכוח ההצבעה בו או מהזכות למנות מנהליו, כחברה קשורה.

<sup>11</sup> על השמאי לדרוש מתאגיד מזמין השומה דבר קיומו של הסכם עם צד ג'.



#### 4.13 הסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

- א. אם רכישת הזכויות בוצעה עד חמש שנים מהמועד הקובע, יפורטו פרטי רכישת הזכויות (לכל הפחות יפורטו מועד הרכישה וסכום הרכישה).
- ב. ירשמו עסקאות מכר במקרקעין שבהם מצוי הנכס הנישום (אם בוצעו) ככל שידועות לשמאי וככל שמצויות במאגרי המידע של רשות המיסים, שמועדן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד שלוש שנים<sup>12</sup>.
- ג. ירשמו שומות מקרקעין קודמות, שערך השמאי בנכס הנשום, המתייחסות למועדים קובעים המצויים בטווח של עד שלוש שנים מהמועד הקובע. יפורטו, לכל הפחות תאריך השומה, המועד הקובע לשומה, מטרת השומה וסכום השומה.
- ד. השמאי ידרוש מהתאגיד מזמין השומה, פרוט שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בנכס הנישום שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים לפני ואחרי המועד הקובע. השמאי יתן גילוי בשומה לדרישתו ולתשובת התאגיד. יפורטו לכל הפחות שם השמאי, תאריך השומה, המועד הקובע לשומה, מטרת השומה וסכום השומה.
- ה. אם ההפרש בין תוצאות השומה הנוכחית לבין סכום עסקה בנכס, או הערכת שווי קודמת<sup>13</sup> (אשר נערכה בתקופה של עד שלוש שנים), גדול מ-20%, או אם יש שינוי בשיטת ההערכה - ייתן השמאי גילוי לסוגיה זו.

#### 4.14 עקרונות גורמים ושיקולים

- הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין, ובכפוף לשינויים, לתוספות ולהתאמות הבאות:
- א. השמאי יפרט וינמק את גישות השומות שבהן בחר לביצוע הערכת השווי.
  - ב. שומת זכויות בקרקע ריקה לא תוערך ב"שיטת החילוץ" (גישת העלויות), כגישת שומה יחידה אלא כגישת ביקורת ובהתבסס על תוכניות מאושרות בלבד. במקרה של פוטנציאל תכנוני ממש (כגון במקרים שבהם קיימת תוכנית בהכנה או מופקדת הצפויה להתאשר) יוכל השמאי להתייחס בנפרד לרכיב הפוטנציאל בתחשיב (ראה סעיף 4.15 ד).
  - ג. בשומת נכסים בהקמה ניתן להשתמש בגישת העלויות לפי הוראות התקינה החשבונאית המאפשרת שימוש בגישה זו.
  - ד. ניתן להעריך "שווי בשימוש" באותם מקרים בהם ההצגה החשבונאית והתקינה החשבונאית מאפשרים זאת והחברה נוהגת לפי תקן חשבונאי בינלאומי מס' 36<sup>14</sup>. אם העריך השמאי "שווי בשימוש" ירשום בשומה כי כך הוערך הנכס ויצייין כי שווי השוק של הנכס גבוה יותר ומבטא שימוש מיטבי בנכס.

<sup>12</sup> לדוגמא: אם הנכס הנישום הינו קומה בבניין משרדים ובבניין נמכרה קומה אחרת בטווח של עד שלוש שנים, יפרט השמאי את פרטי העסקה ככל שמצויה במאגרי המידע של רשות המיסים.

<sup>13</sup> ההסבר יינתן להפרש מהשומה הקודמת הסמוכה ביותר למועד הקובע ולא לשומות מרוחקות ממנה, גם אם נערכו בטווח של שלוש שנים מהמועד הקובע.

<sup>14</sup> לדוגמא: כאשר השימוש בנכס הוא כגורם ייצור בפעילות העסקית של החברה. כגון: נכס המשמש כתחנת טרנספורמציה (פעילות כלכלית לחברת חשמל) והוא ממוקם באזור מגורים ויעוד הקרקע והשימוש המיטבי הוא מגורים.





- ה. השמאי יציין האם לדעתו גלומים בנכס הנישום, סיכונים ו/או סיכויים, שמעבר לסיכוני/סיכויי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך העשויים להשפיע על שווי<sup>15</sup>.
- ו. במקרים בהם קיימים בנכס שימושים חורגים או שטחים הבנויים ללא היתר אשר הוערכו בשומה, יביא השמאי בחשבון הפחתות מתאימות בשווי הנכס תוך גילוי מלא של השיקולים אשר הנחו אותו באומדן ההפחתות.
- ז. במקרים בהם קיים שיתוף בזכויות בנכס ("מושעא") שמשפיע על שווי זכויות התאגיד ייתן לכך השמאי גילוי בשומה ויציין את הערכתו אודות השפעתם על שווי הזכויות.

#### 4.15 התחשיב

- א. התחשיב יופיע בגוף השומה (ולא כנספח לה).
- ב. התחשיב יכלול פירוט מלא של נתוני ההשוואה למרכיבי התחשיב (נתוני עסקאות מכר, דמי שכירות, שיעורי היוון, התאמות וכו'). לגבי כל אחד מנתוני ההשוואה, יוצגו, ככל שניתן: מקור הנתון, תאריך, סוג נכס ההשוואה, גודל נכס ההשוואה, מיקום נכס ההשוואה, התאמות שבוצעו בין נכסי ההשוואה לבין הנכס הנישום (מיקום, זמן, היקף וכיוצ"ב).
- ג. התחשיב יהיה מפורט ויכלול נימוקים לנתונים והנחות העבודה, המקדמים והמרכיבים הכלולים בו.
- ד. בנכסים הכוללים מספר רכיבי שווי, התחשיב יערך לכל רכיב בנפרד.
- ה. בוצע התחשיב בשתיים או יותר מגישות השומה, ונמצא פער מהותי בשיעור העולה על 20%, בין ערכי השווי שהתקבלו בגישות השונות, ינמק השמאי את הסיבות לפער.
- ו. התחשיב יכלול ניתוח רגישות לשווי לפי שיקול השמאי. בנכסים המוערכים בגישת היוון הכנסות יבוצע ניתוח רגישות לשיעור ההיוון<sup>16</sup>.

#### 4.16 פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בשומתו

אם נעזר השמאי בשומתו במומחה (לדוגמא: מהנדס בניין לשם בדיקת התכנות הנדסית בניצול זכויות בניה, יועץ סביבתי, עו"ד לצורך מתן פרשנות משפטית וכיו"ב) יפורטו בשומה: זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין שבו חיווה דעתו.

השמאי יצרף לשומה את חו"ד המומחה בקשר לנכס הנישום וכן יצרף את הסכמת המומחה להתבססות חוות דעתו ו/או נתוניו לצירופה לשומה הנדונה, וכן יצורפו הצהרות בדבר אי תלות/תלות המומחים.

#### 4.17 השומה

- הסעיף יכלול את סעיפי המשנה הבאים:
- א. שווי השוק של זכויות התאגיד מזמין השומה במקרקעין.
- בנכסים בישראל, השווי יוצג בשקלים חדשים.
- ב. יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.
- ג. המועד הקובע לשומה.

<sup>15</sup> סיכונים הנובעים מהשימוש בנכס, מהמיקום שלו, מעצם הפעילות. לדוגמא בתחנת תדלוק- שינויים במשק הדלק.



ד. יירשם ערך הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים שנחתמו, ככל שרלוונטי למטרת השומה<sup>17</sup>.  
ה. תירשם ההתייחסות למרכיב המע"מ בהערכה עפ"י תקן מס' 11א' - סוגיות מיסוי בשומות  
מקרקעין (פרק א' – התייחסות למע"מ).

#### 4.18 מיסים ותשלומי חובה

בסעיף זה יפורטו המיסים ותשלומי חובה הרלוונטים החלים בעת מכירת הנכס<sup>18</sup> כדלקמן:  
א. השמאי יציין אם צפויה חבות בהיטל השבחה, וכן יציין מהו האמדן הכספי לגובה החבות במועד  
הקובע לשומה. במידת האפשר ייקבע גובה ההיטל על פי שומת הוועדה המקומית או על פי שומה  
מכרעת בנכס ובהעדרן, ירשום השמאי אומדן משוער להיטל השבחה.  
ב. אומדן לתשלומי מינהל מקרקעי ישראל או למחכיר אחר אשר חלים בעת מכירת הנכס (דמי  
הסכמה, דמי היתר שמחוייבים בעת המכירה וכד').  
ג. אם הובא לידיעת השמאי לאור דרישתו או בדרך אחרת כי קיימת אפשרות לחבות פיצויים בגין  
פגיעה במקרקעי צד שלישי, יתן השמאי גילוי לאפשרות זו.  
לגבי כל אחד מהסכומים המהווים אומדן משוער, השמאי יצרף הסתייגות לגבי אי הוודאות באמדן  
הכספי כאמור.

#### 4.19 הצהרות וחתימת השמאי

השמאי יצהיר על כך שהוא בעל ידע ונסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה  
ויצהיר על העדר עניין אישי שלו בנכס, על כל קשר שיש לו עם בעל הנכס או עם מזמין השומה ועל כך  
שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.  
נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין): "הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה,  
בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה".  
נוסח ההצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקנות והתקינה השמאית: "הדו"ח הוכן על-פי תקנות  
שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה  
לתקינה שמאית".

#### 4.20 הכללת נושאים נוספים בשומת מקרקעין

הכללת נושאים נוספים בשומה מותרת לשם גילוי היבטים יחודיים לנכס הנשום על פי שיקול דעתו  
של השמאי. לדוגמא: "אקוסטיקה", "תחבורה" וכיו"ב.  
סדר העלאתם של הנושאים הנוספים בשומת המקרקעין תהיה על פי שיקול דעתו של השמאי.

#### 5. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

#### 6. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין אשר יערכו למועד הקובע 31/12/2010 ואילך.

<sup>16</sup> ראה דוגמא בסעיף 5 לדברי ההסבר.

<sup>17</sup> עפ"י סעיף 3 (ד) לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים).

<sup>18</sup> השמאי רשאי לציין את האומדנים הכספיים במסמך נלווה שיהווה חלק נפרד מהשומה.



## דברי הסבר לתקן מספר 17.1

### בדבר

# פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ויישום תקינה חשבונאית

#### 1. שומה המיועדת ליישום תקינה חשבונאית

תקני חשבונאות ישראליים מתפרסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית והם בעיקרם תואמים את התקינה הבינלאומית IFRS. הערכות השווי נערכות בהתאם לתקני החשבונאות השונים בהתאם להגדרת הנכסים ע"י החברות. תקנים אלה מעודדים, אך אינם מחייבים, לקבוע את השווי ההוגן של נדל"ן על בסיס הערכה של שמאי בלתי תלוי. תקנים חשבונאיים אלו מגדילים באופן ניכר את הצורך בשימוש אומדנים שמאיים ככלי לביסוס הערך שבו מוצגים נכסי נדל"ן בדו"חות הכספיים של החברות. לפיכך אנו עדים לשימוש מוגבר של הערכות נכסי נדל"ן לצורך הצגתם בדו"חות הכספיים. השימוש באומדנים שמאיים לדיווח כספי מחייבים את שמאי המקרקעין במתן חוות דעת מקצועיות, שבהן רמת גילוי גבוהה באשר לרמת התלות של השמאי, לעקרונות השומה, הנחות, הפרשים בין שומות עבר ועוד. להלן מספר הדגשים:

- במקרים שבהם קיימת אי וודאות באשר לנתון פיזי, תכנוני או משפטי, או במקרים בהם חסרים נתונים יתן השמאי גילוי לאי הוודאות תוך הדגשתה ויבחר השמאי בערך אשר יביא לתוצאת שומה זהירה.
- בנוסף, ככל שקיימת אי וודאות לגבי סוגיה עובדתית כלשהי, על השמאי לכמת את אי הוודאות ולהעריך את שווי הנכס בהתחשב באי הוודאות כאמור.
- לא תיערך שומה תוך התעלמות מסוגיות עובדתיות (לדוגמה: אם קיים בנכס מחזיק שלא ברור מעמדו, השומה לא תיערך לנכס ריק ופנוי).

#### 2. שומות הנערכות לתאגידיים עליהם חלים כללי הרשות לניירות ערך

רמת הגילוי הנדרשת בהערכות שווי לנכסי מקרקעין הנערכות על ידי שמאי מקרקעין, נקבעה בתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל – 1970. בתקן זה נכללו ההנחיות שנקבעו בתקנות אלה.



### 3. דוגמה לטבלת ריכוז פרטי המחזיקים בנכס

להלן דוגמה לטבלה המרכזת את פרטי המחזיקים:

סה"כ דמי ניהול בחודש בש"ח <sup>4</sup>	סה"כ דמי שכירות בש"ח	מספר שוכרים	שטח במ"ר	סוג המחזיק <sup>3</sup>	ענף <sup>2</sup>	שימוש בנכס <sup>1</sup>
₪ 8,000	₪ 96,000	1	320	שוכר	בנקאות	מסחר
₪ 62,000	₪ 225,000	12	2,500	שוכרים	-	משרדים
₪ 5,500	₪ 22,000	1	250	חברה קשורה	-	משרדים
₪ 75,500	₪ 343,000	14	3,070			סה"כ

- 1 משרדים, מסחר, אחסנה, חניה, אנטנות וכד'.  
2 בשימוש למסחר יפורטו ענפים, ככל שרלוונטי, עפ"י שיקול השמאי.  
3 כגון: שוכר, דייר מוגן, חברת בת, חברה קשורה, הבעלים.  
4 בנכסים מניבים בהם שירותי הניהול ניתנים על-ידי בעל הזכויות הנישומות באמצעות חברת ניהול שבבעלותו או באמצעות חברה קשורה.  
בסיכום הטבלה ירשם שיעור התפוסה בנכס ופירוט השטחים הפנויים.

### 4. דוגמה לטבלת רגישות

להלן דוגמה לטבלת רגישות לנכס המוערך בגישת היוון הכנסות:

סה"כ הכנסות לשנה – 3,000,000 ₪

שיעור היוון נבחר ע"י השמאי – 8%

סה"כ שווי הנכס – 37,500,000 ₪

השמאי יבחן את ההשפעה של שינוי בהנחה עקרונית בשומה - שיעור ההיוון כדלקמן:

8.5%	8%	7.5%	"שיעור היוון כולל"
₪ 35,294,000	₪ 37,500,000	₪ 40,000,000	שווי הנכס בש"ח

### 5. שימוש בסמל התקינה השמאית

שמאי יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".



מועצת שמאי המקרקעין  
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 18.0

### בדבר

# גילוי מינימלי ושיטות עבודה בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות עבור נכסי הנדל"ן של "קרנות השקעה במקרקעין" ("ריט") REIT – Real Estate Investment Trust

ספטמבר 2006

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 13/9/2006 —  
— תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 10/9/2006 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 18.0:  
אינג' יוסף רייטן - ראש ועדת משנה  
אינג' יוסף פישלר - ר"ח יזהר קנה  
גב' מיכל כספי - גב' מרגלית מור מנשה  
מר יצחק בריל - מר אבי מנדלסון  
מר אלי כהן - מר אהוד המאירי  
מר יוסף זרניצקי - מר אייל יצחקי



### 1. מטרת התקן

קביעת הגילוי המינימלי ושיטות העבודה הנדרשים בשומת מקרקעין המבוצעת עבור נכסי הנדל"ן של קרנות ההשקעה במקרקעין ("ריט") לאור תיקון מס' 147 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

### 2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין המבוצעת לנכסי הנדל"ן של "קרנות ההשקעה במקרקעין".

### 3. הגדרות

- "שומת מקרקעין" (או "שומה")  
הערכת שווי זכויות של נכס מקרקעין, לרבות עדכון הערכה קודמת.
- "המועד הקובע"  
המועד לגביו נקבע השווי בשומת המקרקעין.
- "חוק שמאי מקרקעין"  
חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001, והתקנות שפורסמו מכוחו.
- "שמאי מקרקעין"  
שמאי רשום בפנקס שמאי המקרקעין.
- "מקרקעין"  
לרבות זכות במקרקעין.
- "קרן השקעות במקרקעין" או "קרן ריט"  
קרן אשר פועלת בהתאם להוראות הפרק השני – על פי תיקון מס' 147 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]
- "מקרקעין מניבים זכאי ריט"  
מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות הנלוות להשכרתם מופקת, או נצמחת הכנסה, לרבות הכנסת אקראי ולרבות הכנסה מדמי שכירות, תמלוגים, דמי מפתח, פרמיות ורווחים אחרים שמקורם במקרקעין אשר בנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל לפחות 70% מהשטח העיקרי לבניה על פי התוכנית החלה עליהם, לרבות מטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין.
- "מקרקעין מניבים שאינם זכאי ריט"  
מקרקעין מניבים אשר משמשים לבית מלון, למוסד סיעודי, לדיור מוגן, לתחנת דלק ולשימושים אחרים שיקבעו ע"י שר האוצר אשר שירותי הניהול בהם ניתנים על ידי קרן השקעות בנדל"ן אשר היא גם בעלי הנכס, או על ידי קרוב שלה ו/או מקרקעין מניבים אשר בנויים עליהם מבנים בשטח של פחות מ-70% מהשטח העיקרי הניתן לבניה על פי התוכנית החלה עליהם.

### 4. שמירת דינים

ההנחיות המפורטות בתקן זה באות להוסיף על הוראות כל דין.



## 5. הכנת השומה

שומות מקרקעין לנכסי נדל"ן עבור קרנות "ריט" יעשו אך ורק על ידי שמאי מקרקעין רשום על פי חוק שמאי מקרקעין שהינו בעל ידע ונסיון בהכנת שומות מקרקעין לנכסים כדוגמת הנכסים הנישומים לצורך קרן ה"ריט".

תקן זה מוסיף על הדרישות אשר השמאי נדרש להם לשומות לצרכי דוחות כספיים על פי חוק ניירות ערך ולפיכך יחולו על הכנת שומת מקרקעין לצרכי קרנות "ריט" גם כל הכללים הקבועים בחוק שמאי מקרקעין, ובתקן מספר 17.0 - עבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דוחים כספיים על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 (להלן: "תקן השמאות לדוחים כספיים").

## 6. חובת גילוי בדוח השמאי

בנוסף לחובת הגילוי המפורט בתקן 17 - שמאות לדוחים כספיים, חייב השמאי לפעול ולפרט בדו"ח שומה המיועד לשימוש על ידי קרן השקעות במקרקעין גם את הפרטים שלהלן:

### 6.1 תיאור הנכס

6.1.1 פירוט שנת ההקמה של הנכס וכן נתונים על תוספות בניה שבוצעו לאחר מכן, ומועדי הבניה של תוספות אלה.

6.1.2 בתיאור המצב הפיזי של הנכס תינתן התייחסות לאלמנטים כגון: מיזוג אוויר, חניה, מעליות, חומרי בניה וכד' והאם נדרשת בטווח הקצר-בינוני השקעה לשיפור/שיפוץ הנכס וההשלכות שיש לכך על השווי והשימוש בנכס.

6.1.3 בפירוט השטחים העיקריים, שטחי השירות ינתנו פרטים לגבי השטחים ברי ההשכרה, לרבות ניתוח היחסים בין השטחים העיקריים ושטחי השירות, תוך מתן הסבר לגודלו של השטח (בר ההשכרה) המהווה בסיס לתחשיבים בשומה.

6.1.4 במצבו הפיזי של המבנה – השמאי יתן פירוט של תחשיב של הפחת פונקציונלי, הפיזי והכלכלי – ככל שהם רלוונטיים לנכס ויציין את השפעתם על השווי המוערך על ידו.

### הערה:

השמאי יציין ויצרף דוחות הנדסיים, או דוחות של מומחים מתחומים נוספים, אשר נעשה בהם שימוש לצרכי חוות הדעת השמאית.

### 6.2 מטלטלין

6.2.1 אם נכללים בהערכה השמאית מטלטלין, לרבות ציוד, יצרף השמאי לדו"ח השומה פירוט של המטלטלין הנכללים בשומה באחד מ-2 האופנים שלהלן:

6.2.1.1 טופס פחת, כפי שזה מופיע במאזן הקרן האחרון וכפי שיאושר על ידי רואה החשבון של קרן ה"ריט".

6.2.1.2 רשימה מפורטת של הציוד בצירוף הערכה שמאית של שמאי הבקיא בהערכת רכוש ובצירוף אישור של רואה חשבון המאשר כי המטלטלין הכלולים ברשימה רשומים בספרי קרן ה"ריט".



6.2.2 תיאור המטלטלין והציוד ברשימה יתייחס למצבם הפיזי, לרבות תחזוקתם, הפחת הנצבר, משך החיים הכלכליים וכד'.

6.2.3 על השמאי לבדוק ולוודא, כי המטלטלין, לרבות הציוד המהווים חלק מהנכס הנישום נדרשים במישרין לפעילותו, כמו כן יתייחס להשפעת המטלטלין על שווי הנכס.

### 6.3 מצב תכנוני

השמאי חייב לפרט בדו"ח השומה גם את האמור להלן :

6.3.1 השפעת קיום זכויות, או קיום פוטנציאל של זכויות לבניה נוספת, לרבות הסיכוי למימוש הפוטנציאל וההשפעה שיש לכך על שווי הנכס בשומה.

6.3.2 היתרי בניה שנתנו בנכס, תאריך נתינתם והשטחים הבנויים הכלולים בהם.

6.3.3 בדיקה המתייחסת להתאמתו של הנכס הבנוי להיתר הבניה התקף, תוך התייחסות לאמור להלן :

6.3.3.1 התאמת השטח והשימוש הקיים בפועל להיתר.

6.3.3.2 ציון שטחים ושימושים חורגים ובכלל זה האפשרות להכשרת החריגות והעלויות הצפויות בקשר לכך והשפעה של החריגות על נתוני השווי השמאי.

6.3.4 היבטים תכנוניים-סביבתיים אשר להם השלכות על הנכס או על השימוש בו, לרבות הוראות החלות על הנכס (כגון – הוראות שימור, תקנות ארציות וכד') והשפעתן על שווי הנכס.

6.3.5 בדיקת השמאי תפרט ותציין אתהאמור להלן :

6.3.5.1 היחס בין השטח הבנוי של הנכס ביחס לשטח הניתן לבניה על פי תוכנית בנין עיר החלה על הנכס.

6.3.5.2 האם הנכס עומד בהוראות החוק והוא זכאי להיכלל בהגדרת "מקרקעין מניביים לקרנות ריט".

### 6.4 נתונים נוספים

הנתונים דלהלן יופיעו בדו"ח השומה רק באם השמאי יכול להגיע אליהם ושמאי שאינו מצליח לקבל את הנתונים המפורטים לעיל או חלק מהם יציין זאת במפורש בדו"ח השומה.

6.4.1 פירוט של הסכמי החכירה והסכמי שכירות הקיימים בנכס, לרבות נתוני הסכמים שהיו בנכס בתקופה של 3 שנים (לפחות) שקדמו למועד הקובע להערכת השווי.

6.4.2 פירוט הבעלויות הקודמות של הנכס בתקופה של 3 שנים (לפחות) שקדמו למועד הקובע להערכת השווי, לרבות מועד רכישת בעלויות אלה ונתוני עסקאות הרכישה

6.4.3 פירוט נתונים על עסקאות שקדמו לרכישה הנוכחית של מזמין השומה, אם ידועים לו לשמאי הנתונים של עסקאות אלה.

### הבהרות

(א) יש להתייחס אל הנכס במובן הרחב, בכפוף לכך שהנתונים לגביו מצויים בשליטתו של המזמין או בידי גופים הקשורים עמו. לדוגמא: אם הנכס הנישום הוא חלק מבניין משרדים





- (קומות 10-20), יש לתת מידע על עסקאות שבוצעו באותו בניין בקומות אחרות באם הם נמצאים בשליטתו של המזמין או בידי גופים הקשורים עימו.
- (ב) על השמאי לדרוש ממזמין השומה, לקבל ולציין בדו"ח השומה הערכות שווי שבוצעו לנכס ושנמסרו על ידי הבעלים, או על ידי גוף קשור עם הבעלים, לרבות הערכות שניתנו לגופים בנקאיים, לרשויות המס, לרשות לניירות ערך, במסגרת הליכים משפטיים וכד'.
- (ג) על השמאי לדאוג לקבל את כל הנתונים המצויים ברשות מזמין השומה, אשר רלוונטיים להערכה השמאית.
- (ד) על השמאי לצרף אישור מזמין השומה, כי הוא העמיד לרשות השמאי לצורך השומה, כל חומר המצוי ברשותו, או ברשות גופים הקשורים אליו.
- (ה) על השמאי להתייחס בדו"ח השומה באופן מפורש לכל הסעיפים המפורטים בסעיף זה גם אם בכולם או בחלקם אין נתונים רלוונטיים.

#### 6.5 השוק הרלוונטי לנכס

השמאי ייתן פירוט של השימוש הנעשה בנכס ושל השוק העסקי:

- 6.5.1 פירוט השוק והקהל אשר אותו משרת הנכס.
- 6.5.2 פירוט השוק העסקי, לרבות מגמות חזויות בשוק.
- 6.5.3 פירוט המתחרים הקיימים והפוטנציאליים בשוק.
- 6.5.4 פירוט ההכנסות בנכסי ההשוואה על פי נתוני השוק העסקי (דמי שכירות למ"ר), לרבות ניתוח והתאמה של הנתונים ההשוואתיים לנכס נשוא השומה.

#### 7. שיטות ההערכה

השמאי ישתמש בדו"ח השומה בשיטות ההערכה המפורטות בתקן השמאות לדווחים כספיים. האמור להלן, מדגיש את הנושאים אשר על השמאי לכלול ולפרט בדו"ח שומה המיועד לשימוש עבור נכסי קרנות ה"ריט".

#### 7.1 השימוש הטוב והעיל – (Highest and Best Use)

- 7.1.1 השמאי יבחן את השימוש הנעשה בנכס בהשוואה לשימושים אלטרנטיביים האפשריים על פי המצב הפיסי, התכנוני והדין וכמו כן יפרט את השימוש הטוב והיעיל שניתן לעשות בנכס.
- 7.1.2 במידה והשימוש בנכס אינו השימוש הטוב והיעיל, יתן השמאי הסבר לגבי פערי השימוש.
- 7.1.3 השמאי יבחן במסגרת זו גם אפשרויות שימוש פוטנציאליות, וכן את הסיכוי ואת הדרך למימוש אפשרויות שימוש כאלה.

#### 7.2 גישות השומה

- 7.2.1 שימוש בגישות השומה
- 7.2.1.1 השמאי יבחן את שווי הנכס בכל גישות השומה המקובלות.
- 7.2.1.2 השמאי יפרט ויציין את הגורמים והשיקולים הייחודיים לנכס נשוא השומה ובהתחשב במטרתה.



**הערה:**

במידה והשמאי בחר שלא להשתמש באחת מגישות השומה עקב אי רלוונטיות או מסיבה אחרת, יצוין הדבר במפורש בדו"ח השומה וייתן הסבר מנומק לכך. **לצורך גילוי דעת זה, השמאי לא יוכל שלא לבחון את שווי הנכס על פי גישת ההכנסות.**

7.2.2 גישת ההשוואה

7.2.2.1 השמאי ידווח על כל העסקאות אשר בהן השתמש כבסיס לתחשיבי השומה, תוך ציון המקור ממנו נאספו העסקאות (חוזים שנמסרו ע"י המזמין, נתוני מס שבח וכד').

7.2.2.2 הפירוט יכלול, ככל הניתן: תיאור העסקה, מיקום, שטח, זהות הקונים והמוכרים, מחיר מדווח, תאריך העסקה וניתוח העסקה ביחידות השוואה (מ"ר בנוי, קרקע לחדר וכד'), לרבות אינדיקציה על איכות המידע.

7.2.2.3 פירוט מנומק של מקדמי התאמה שניתנו לנכס הנישום ביחס לנכסי ההשוואה.

7.2.3 גישת העלות

7.2.3.1 השמאי יתן פירוט של שווי הקרקע והביסוס לו על פי עסקאות השוואה ומקדמי ההתאמה. השמאי יתייחס לתשלומים צפויים למינהל, להיטלי השבחה וכו' ויצוין תנאים מגבילים אם קיימים כאלה.

7.2.3.2 עלות הבניה תתבסס על עלויות הבניה בפועל של הנכס הנישום, ככל שהשמאי מקבל נתונים אלה, וכן על נתונים מוסדיים המתייחסים לעלויות בניה, כולל פירוט המקור ודרך החישוב.

7.2.3.3 השמאי יתייחס להיבטים של פחת פיסי וכלכלי.

7.2.4 גישת הוון ההכנסות

7.2.4.1 השמאי יציג את רמת ההכנסות וההוצאות ב-3 השנים האחרונות וניתוח השינויים בדמי השכירות בתקופה הנ"ל, הכל על בסיס נתונים שימסרו ע"י המזמין. הצגת הנתונים תהיה על פי חוזים או דו"חות המבוקרים ע"י רואה חשבון.

**הערה:**

במקרה ומזמין השומה לא היה הבעלים של הנכס ב-3 השנים האחרונות והוא אינו גוף הקשור בבעל הנכס בתקופה זו, יהיה שמאי רשאי לפרט את הנתונים האמורים רק לגבי התקופה שמזמין השומה קשור עם הנכס.

7.2.4.2 השמאי יציג בדו"ח השומה את פרטי כל תני הנכסים (יחידות המשנה בנות השכרה) אשר כלולים בנכס הנבדק (ככל שקיימים כאלה) ויפרט לגבי כל תני נכס את הנתונים כלהלן:

- תאריך תחילת החוזה.
- תאריך סיום החוזה, לרבות אופציות קיימות להערכה.



- זהות השוכר, והענף העסקי שבו הוא פעיל.
  - סיווג איכות השוכר ומעמדו הפיננסי של השוכר, על פי הערכת השמאי.
- הערה:** במידה ולא קיימים חוזים יצוין הדבר בדו"ח.
- 7.2.4.3 השמאי יציג בדו"ח וייתן פירוט נפרד להכנסות נלוות הקשורות בנכס, כגון: הכנסות מתפעול חניונים, ממכונות מזון, מדמי ניהול, מפרסום, מאירועים מיוחדים וכד'.
- 7.2.4.4 השמאי יציג לפחות לגבי כל אחת מ-3 השנים שקדמו למועד השומה את אחוזי התפוסה הממוצעים בנכס וינתח את המגמות על בסיס הנתונים ותנאי השוק.
- 7.2.4.5 השמאי יפרט בנפרד הכנסות מדמי שכירות (ככל שקיימים) משטחים הבנויים ללא היתרים או שאין להם רשיון עסק.
- 7.2.4.6 ניתוח
- 7.2.4.6.1 השמאי ינתח את דמי השכירות וההכנסות בנכס בהשוואה לדמי שכירות בנכסים דומים בשוק.
- 7.2.4.6.2 השמאי יתייחס לרמת התחזוקה ויציין את השפעתה (אם קיימת) על שוכרים פוטנציאליים ועל דמי השכירות.
- 7.2.4.6.3 השמאי יתייחס לרמת הניהול ולדמי הניהול הנגבים, ישווה אותם למקובל בשוק ויפרט את ההשפעה שיש להם על דמי השכירות וההכנסות בנכס.
- 7.2.4.6.4 השמאי יתייחס לעלויות הכרוכות בניהול הנכס. כמו כן יש להתייחס לפחת והפחתות פיסיות וכלכליות (לדוגמה השקעה נדרשת בשיפוץ מעליות), לקרן פחת תחזוקה שנתית והוצאות אחרות. עלויות והוצאות אלה יקוזזו מההכנסה מדמי שכירות (לצורך ביצוע הוון תזרים מזומנים מנוכה).
- 7.2.4.7 שיטות ההיוון אשר בהן יוכל השמאי להשתמש בגישת ההכנסות:
- (א) היוון ישיר – (Direct Capitalization)**
1. בשימוש בשיטת ההיוון הישיר יציג השמאי את גובה ההכנסה אשר על פיה חושב שווי הנכס, לרבות התאמתה לרמת ההכנסה הקיימת בפועל במועד הדו"ח.
  2. במידה והשמאי צופה עליה עתידית של ההכנסה מהנכס – יפורטו ההבדלים בין המצב הקיים והמצב החזוי, המועדים הצפויים לעליה ומשמעותם וכן רמת הבטחון למימוש תחזית השמאי.
- (ב) היוון תזרים מזומנים מנוכה – (D.C.F. - Discount Cash Flow) קביעת שווי הנכס בשיטת היוון תזרים הכנסות מנוכה DCF תעשה בכפוף לאמור להלן:**
1. השווי יקבע בהתאם להנחיות מקצועיות כפי שיעודכנו מפעם



לפעם.

2. תזרים המזומנים הצפוי (הכנסות והוצאות) יוצג לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים ולא תעלה על 15, ויינתנו הסברים לתזרים והערכות לגבי הסיכונים במימוש התחזית.

#### הערה

השמאי יוכל להגדיל את תקופת התזרים ובלבד שינמק את הסטייה.

3. שווי הנכס בתום התקופה יתבסס על תחזיות מנומקות, המבוססות על תנאי שוק צפויים בניכוי הפחת הנובע מהשימוש בנכס.

7.2.4.8 שיעור ההיוון

- (א) השמאי יציג את נימוקיו לבחירת שיעור ההיוון אשר בו הוא משתמש להיוון תזרים המזומנים באמצעות השוואה לעסקאות בנכסים מניבים דומים.

#### הערה:

שיעור הריבית לצורך ההיוון אינו משקף רק את מצב השוק הקיים, שכן עליו לשקף הערכה שוטפת של התפתחות השוק לטווח ארוך, תוך התחשבות בשימושים רב-תכליתיים או בשימושים חלופיים המתאימים ביכולת הנכס להניב רווחים, כמו גם ביכולת לשווק את הנכס בעתיד.

- (ב) השמאי יבצע מבחן רגישות להשפעת שערי היוון שונים על השווי שנקבע על ידו, ויפרט את בדיקת הרגישות בדו"ח השומה.

#### 8. הסתמכות על מומחים

שמאי המסתמך בשומתו על חוות דעת או על נתונים אשר הומצאו לו על ידי יועצים ומומחים אחרים ונתונים אלה הינם מהותיים לשומה ולתוצאותיה, יצרף השמאי את חוות דעת המומחים לשומה הנערכת על ידו.

#### 9. סיכום השומה ופירוט השווי

סיכום השומה יכלול את הפירוט דלהלן:

- 9.1 שווי הנכס, כפי שנקבע בחוות הדעת, ושווי הנכס בדוחות הכספיים של קרן ה"ריט".
- 9.2 התאריך הקובע שאליו נקבע השווי, פירוט דרך הצמדתו של השווי לתאריך חוות הדעת (באם תאריך זה שונה מהתאריך הקובע) ותאריך התוקף של חוות הדעת.
- 9.3 הערות השמאי בקשר לגורמי מפתח אשר שימשו אותו לצורך ההערכה ומשמעותם.
- 9.4 הצהרת השמאי בדבר אי תלות או גילוי נאות בדבר מהות היחסים בינו ובין מזמין השומה.
- 9.5 מגבלות השימוש בחוות הדעת על פי מטרתה (במידה וקיימות מגבלות).

#### הערה:

השמאי יציין במפורש כי דו"ח השומה מתייחס לשווי הנכסים בלבד.



הערכת שווי קרן ה"ריט" כגוף המחזיק נכסים, לרבות חוסנו הכלכלי, איכות הניהול וכו' – אינם בתחום מומחיותו של שמאי המקרקעין.  
9.6 הסכמת השמאי לפרסום חוות דעתו בציבור.

**10. הצהרת השמאי**  
שמאי המכין שומה לצורך דווח כספי על פי הנחיות גילוי דעת זה, יכלול בשומה הצהרה, שבה הוא מאשר כי השומה נערכה על פי ההנחיות בגילוי דעת זה.

**11. תחילה**  
התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/10/2006 ואילך.



## דברי הסבר לתקן מס' 18.0

### בדבר

גילוי מינימלי ושיטות עבודה בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות

עבור נכסי הנדל"ן של "קרנות השקעה המקרקעין" ("ריט")

**REIT – Real Estate Investment Trust**

#### 1. כללי

תיקון מס' 147 לפקודת מס הכנסה יצר מכשיר פיננסי המאפשר לציבור להשקיע בקרנות השקעה בנדל"ן מניב ולהנות מזרם התשואה מהשכרת נכסיה של הקרן. תקן זה קובע את שיטות העבודה ואת מידת הפרוט המינימלי הדרושה בשומות מקרקעים לנכסי קרנות ההשקעה במקרקעין.

#### 2. הבהרה

בנוסף לקבוע בתקן זה, יחולו על שומות המקרקעין המבוצעות לנכסי הנדל"ן לנכסי קרנות הריט גם הוראות חוק שמאי מקרקעין, תקנות האתיקה המקצועית ותקן מספר 17 לגילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

#### 3. הגבלת היקף אחריות

בהתייחס להיקף הסיכונים בהערכת מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, אפשר כי שמאי המקרקעין המכניס שומות כגון אלה יכירו כי קיימת אפשרות להגביל את היקף אחריותם – באופן שמזמיני ההערכה ישפו את השמאים עבור הוצאות בגין תביעות משפטיות בסכומים שהם מעבר לסכום שנקבע כ"גבול האחריות".



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 19.0

### בדבר

# פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי

יוני 2010

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 26/05/2010 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 09/06/2010 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 19.0:  
גב' מיכל כספי - ראש ועדת משנה  
מר יגאל סומך - גב' גלית אציל לדור  
עו"ד שרית דנה - מר אייל יצחקי  
מר זוהר דרורי - רו"ח יזהר קנה  
מר יוסי פישלר - גב' דברת אולפינר  
גב' ענת הירשברג



## 1. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט מזערית בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי לרבות הנפקת אגרות חוב.

## 2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין המיועדות לבטוחה עבור בנק, חברת ביטוח או גורם אחר המספק אשראי. התקן לא יחול על שומות לדירות מגורים הנערכות לצורך קבלת הלוואה לדיור ("משכנתא").

## 3. כללי

שומה לבטוחה תיערך ברמת פרוט של שומת מקרקעין מלאה<sup>1</sup>, בכפוף לדגשים ולתוספות הקבועים בתקן זה.

השומה תיערך, באופן שתוכל לשמש כל ספק אשראי (לא יוגבל השימוש בשומה לספק אשראי מסויים)<sup>2</sup>. בשומה יוערך "שווי השוק" שהוא הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס המוצע לשמש כבטוחה לאשראי, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר ברצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה<sup>3</sup>. בנכסים שבהם קיימת אי בהירות משפטית הניתנת לפרשנות ו/או בנכסים בהם קיים רכיב שווי ספקולטיבי הנובע מפוטנציאל תכנוני ו/או פוטנציאל להכשרת חריגות בנייה (פוטנציאל פיזי), יוערך גם "ערך למטרת בטוחה", ערך זה מהווה את השווי המתקבל בשיטת ניתוח שמרנית לאחר שנוכו משווי השוק כל מרכיבי השווי ספקולטיבי (פיזי, תכנוני)<sup>4</sup>, ובהתבסס על הזכויות הקנייניות הקיימות, לרבות ניכוי מרכיבי שווי של זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד<sup>5</sup> וכן ניכוי שווי החלקים בנכס שבהם לא ביקר השמאי כאמור בסעיף 4.5 לתקן.

## 4. הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם

### 4.1 סוג השומה

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

<sup>1</sup> בהתאם להנחיות תקן מספר 1 (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן).  
<sup>2</sup> השומה תופנה למזמין השומה.

<sup>3</sup> בהתאם להגדרת שווי שוק בתקן שמאות בינלאומי מספר 1: "market value - The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's - length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeable, prudently, and without compulsion"  
<sup>4</sup> פוטנציאל תכנוני הוא מרכיב שווי הנובע מקיומה של צפייה לאישור של תכנית משביחה מסויימת אשר מצויה בשלבי תכנון או הפקדה (אין הכוונה לציפייה הכללית לטווח הארוך בקרקע ביעוד חקלאי או ביעוד בלתי מתוכנן אחר) ראה הרחבה בסעיף 4.12 לתקן וסעיף 3 לדברי ההסבר.  
<sup>5</sup> ראה הרחבה ורשימת זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד או להעברה לצד ג' בסעיף 4 לדברי ההסבר.





#### 4.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והקשר שלו לנכס הנשום.  
ככל שהשמאי איננו יודע מהו הקשר של המזמין לנכס, יציין זאת בשומה.

#### 4.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשראי/להנפקת אגרות חוב".

#### 4.4 המועד הקובע לשומה

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה, ולא ירחק משלושה חודשים ממנו, אלא אם נתבקש מועד קובע היסטורי על ידי מזמין השומה.

#### 4.5 מועד ביקור בנכס

ירשם מועד הביקור בנכס וכן זהות מציג הנכס והקשר שלו לנכס, ככל שידועה לשמאי.  
נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י \_\_\_\_\_. הנכס הוצג על ידי מר/גב' \_\_\_\_\_. יצויין תוארו של המבקר בנכס (שמאי, מתמחה וכד').  
ביקור בנכס יערך עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.  
הביקור יערך בכל חלקי הנכס הנשום פרט למקרים בהם קיים בנכס מחזיק אחד, נעשה בו שימוש יחיד ולדעת השמאי חלקי המבנה הטיפוסיים מייצגים נאמנה את מצב הנכס (כגון: בית מלון, בית אבות, דיור מוגן וכד').  
בנכס בנוי, שבו לא ניתן היה לבקר במיקצתו, ירשם באילו חלקים לא ביקר השמאי ותצויין הסיבה לכך.  
במקרה זה יודגש הדבר גם בסעיף "השומה". בקביעת הערך למטרת בטוחה לא יובאו בחשבון החלקים בהם לא בקר השמאי.

#### 4.6 פרטי זיהוי הנכס

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.  
בנוסף בהערכת שווי חלק מבנין או חלק מחלקה, זיהוי הנכס יעשה באמצעות המסמכים הבאים:

- א. תשריט בית משותף.
- ב. תשריט שצורף לחוזה.
- ג. תשריט שצורף להסכם שיתוף.
- ד. תאור מילולי בחוזה מכר.

במידה והנכס לא זוהה כאמור לעיל יציין זאת השמאי בסעיף זה.

#### 4.7 תמונת חזית הנכס

יצורף תצלום חזית הנכס ופנים הנכס הנשום, ככל שניתן.  
בשומת נכס עסקי במידת האפשר יצולם שילוט העסק.



#### 4.8 תאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. תצורף מפת איתור הנכס.

#### 4.9 המצב התכנוני

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין. ירשמו שימושים חורגים תקפים ושימושים חורגים שפקעו שניתנו בשבע שנים אחרונות. בנכס שבו יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות תוצג במידת האפשר טבלה מסכמת כדלקמן:

יתרת זכויות בניה נישומות		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות		זכויות בנייה בתכניות מאושרות		שימוש	מפלס
שטחי שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטח עיקרי		

במקרה ויש חוסר בהירות וספק בפרשנות של תכנית או היתרי הבניה, יציין השמאי זאת בשומה, לרבות מהות הספק.

נכס לגביו נקבע בתכנית או בהיתר שתנאי לבניה או לשימוש בו הוא ביצוע סקר לאיתור זיהום קרקע או אם נודע לשמאי שניתנה הוראה או חוות דעת באשר לזיהום או חשש לזיהום קרקע, יפורט המידע בסעיף זה.

אם הנכס שמש בעבר או משמש בהווה לנכס אשר נקבע לגביו על ידי המשרד להגנת הסביבה שהוא שימוש החשוד כמזהם את הקרקע, יפורט המידע בסעיף זה.

#### 4.10 הזכויות בנכס (המצב המשפטי)

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

- א. יפורטו פרטי הזכויות הרשומות בפנקסי המקרקעין על פי נסח רישום<sup>6</sup> שמועד הוצאתו, על ידי השמאי או מי מטעמו, עד חודשיים לפני מועד הקובע לשומה, ובכלל זה כל ההערות הרלוונטיות לנכס הנשום (משכנתאות, שיעבודים ועיקולים, זיקות הנאה וזכות קדימה, הערות לפי סעיף 126, הערות על הפקעות, הכרזות, הערות על זיהום קרקע וכד'). השמאי לא יוכל להסתמך על נסח שהומצא לו ע"י מקור אחר. העתק נסח הרישום יצורף כנספח לשומה. אם לא ניתן להוציא נסח, השמאי יציין זאת בשומה ואת הסיבה לכך.
- ב. אם הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת והזכויות המוצעות כבטוחה לאשראי טרם נרשמו במרשם המקרקעין, יפורטו הפרטים המופיעים באישור הזכויות עדכני שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה. לצורך כך, יבקש השמאי ממוזמין השומה אישור זכויות ממינהל מקרקעי ישראל או מחברה משכנת ויתעד את פנייתו לקבלת האישור.



- העתק אישור הזכויות יצורף כנספח לשומה.
- אם לאחר 21 יום לא נתקבל האישור, ירשם בשומה כי לא הומצא אישור זכויות עדכני. במקרה זה יערוך השמאי את השומה לזכויות שרשומות באישור זכויות שאינו עדכני או בהתאם לחוזה החכירה.
- ג. בקרקע המנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל יפורטו תנאי החכירה או הסכם הפיתוח (אם טרם נחתם הסכם חכירה) כדלקמן: תקופת החכירה/הפיתוח, מטרת החכירה/השימוש המותר, קיבולת הבניה, גובה דמי החכירה, תנאים ומידע נוסף, ככל שמשפיעים על שווי הזכויות הנישומות. בשומת זכויות חכירה מגופים אחרים (כגון כנסיות, פרטיים, עיריות, רשויות אחרות) יפורט שם המחכיר ותנאי החכירה על פי חוזה החכירה.
- ד. השמאי יעיין בחוזי השכירות ויירשום את שמות המחזיקים בנכס<sup>7</sup>, זכויותיהם בנכס והקשר לבעל הזכויות הנישומות, ככל שהובאו לידיעת השמאי (בעלים, חברה קשורה, שוכר, מחזיק ללא חוזה שכירות, קרוב משפחה של בעלי הזכויות וכדומה). אם לא הובאו לידיעת השמאי פרטים אלה, יציין זאת בשומה.
- בשומת נכסים מניבים, אשר מוחזקים על ידי מחזיקים רבים ושונים, ירכזם השמאי בטבלה. בסיכום הטבלה יש לציין את שיעור התפוסה בנכס ופירוט השטחים הפנויים.
- השמאי יברר אצל רואה החשבון של בעל הזכויות הנישומות שדמי השכירות משולמים בפועל בהתאם לחוזי השכירות בנכס. במידה ובנכס שוכרים רבים, הבדיקה יכולה להיות מדגמית. הבדיקה תיעשה לרבעון שהסתיים ולא תחול על השכרת דירת מגורים.
- ה. בנכסים מניבים יירשם בשומה האם דמי הניהול סבירים.
- בנכסים מניבים בהם שירותי הניהול ניתנים על-ידי בעלי הזכויות הנישומות באמצעות חברת ניהול שבבעלותם או באמצעות חברה קשורה<sup>8</sup> אליהם, השמאי ידרוש דו"ח הכנסות והוצאות מחברת ניהול מלווה בחוות דעת של רואה חשבון המבקר ועפ"י הנוסח שיפורסם ע"י לשכת רואי החשבון בישראל.
- ו. הכנסות מחשמל ככל שקיימים יפורטו בנפרד בשומה.
- ז. יפורטו פרטי הסכמי שיתוף, אם ישנם כאלה, בין הבעלים, אם הובאו לידיעתו של השמאי.
- ח. יצויין קיומם של דיירים מוגנים, ככל שהובאו לידיעתו של השמאי.
- ט. יפורטו הפקעות שטרם מומשו.
- י. כאשר רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין (בגין מכירה) יפורטו פרטי המכר ככל שעולים מחוזה הרכישה וככל שרלוונטי לזכויות הנישומות.
- יא. ירשם דבר קיומו של הסכם עם צד ג', אם הובאו לידיעתו של השמאי, ובכלל זה הסכם בניה, הסכם והתחייבות שניתנו לרשות המקומית/וועדה מקומית וכיוצא בזה ואשר יש לו השפעה על שווי הזכויות הנישומות.
- יב. השמאי רשאי לרשום בשומה שהשומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניו כפי שפורט בשומה.

<sup>6</sup> או על פי תדפיס המרשם שהופק באמצעות האינטרנט.

<sup>7</sup> אלא אם ידרוש מזמין השומה להימנע מפרוט זהות השוכרים. במקרה זה נתוני השכירות המלאים וזהות השוכרים והמחזיקים ירוכזו בניירות העבודה של השמאי.

<sup>8</sup> חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל בנכס. לעניין הגדרת בעקיפין יראו תאגידיים שצד כאמור לעיל מחזיק בו עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות או מכוח ההצבעה בו או מהזכות למנות מנהליו, כחברה קשורה.



#### 4.11 שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

##### עסקאות בנכס הנשום הסמוכות למועד הקובע

יפורטו עסקאות מכר בנכס הנשום שנחתמו עד שלוש שנים מהמועד הקובע, ככל שנודעו לשמאי.

##### שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנשום

יפורטו שומות מקרקעין אחרות, שערך השמאי בנכס הנשום שהמועד הקובע לגביהן מצוי בטווח זמן של עד שלוש שנים מהמועד הקובע לשומה.

#### 4.12 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין, בכפוף לשינויים ולדגשים הבאים:

- א. בשומה למטרת בטוחה יעשה שימוש בגישות בעלות תוקף גבוה כמפורט בתקנים מס' 2 ו-3.
- ב. ככלל תינתן עדיפות לגישת ההשוואה, אולם בנכסים מניבים יערך השמאי שומה בגישת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות. בהערכת שווי נכסים מניבים בהם לא אתר השמאי נתוני השוואה מתאימים, השומה תערך בגישת היוון הכנסות.
- ג. השמאי יתייחס, במידה ורלוונטי, לסביבה בה מצוי הנכס, לרבות התייחסות לנכסים דומים הקיימים בסביבת הנכס, לרמות הביקוש וההיצע וכיוצא בזה.
- ד. אם השמאי מזהה שקיים פער בין השווי המתקבל מפרשנות משפטית לנוסח חוזה החכירה לבין השווי המתקבל משיטת ההשוואה לאותן זכויות, וזאת כתוצאה מהנחה רווחת בקרב הפעילים בשוק המקרקעין שנוסח חוזה החכירה לא ייקוים כלשונו, עליו לפעול באופן האמור לעיל:
  - "שווי השוק" של הנכס יתבסס על ניתוח של השמאי למחירי השוק בהתבסס על עסקאות השוואה תקפות.
  - "ערך למטרת בטוחה" יערך, תוך היצמדות לזכויות כפי שהוגדרו במערכת החוזית (חוזי חכירה, החלטות מינהל מקרקעי ישראל, הסכמי שיתוף וכד') ללא הנחות עבודה או פרשנויות מקלות<sup>9</sup>.
  - ה. "ערך למטרת בטוחה" יוערך בהתבסס על תכניות מאושרות בלבד. במקרה של פוטנציאל תכנוני ממשי (כגון במקרים שבהם קיימת תכנית בהכנה או מופקדת הצפויה להתאשר), יוכל השמאי להתייחס לפוטנציאל כערך שומתי נפרד (אשר יוצג בצמוד לשווי השוק ולערך למטרת בטוחה).
  - ו. בהערכת "ערך למטרת בטוחה" לא ייכלל מרכיב שווי הנובע מבניה לא חוקית (בניה ללא היתר או שימוש שאינו תואם היתר). אולם בנכס בו קיים שימוש חורג מהיתר והנמצא באזור ששינה את ציביונו לאורך זמן, רשאי השמאי, תוך הנמקה, להניח כי ההיתר לשימוש החורג יחודש בתום התקופה ולכלול בשומה את מרכיב השווי בגין הסיכוי לחידוש תקופת השימוש, כפוף לתשלומים הצפויים בעת החידוש (היטל השבחה, דמי היתר וכו').

<sup>9</sup> בחוזים בהם תקופת החכירה קצובה והזכות להארכתה אינה נתונה בלעדית בידי החוכר, ערך למטרת בטוחה יוערך עפ"י התנאים שנקבעו בחוזה. כמו כן בחוזים בהם נקובים התנאים בהם החוזה יוארך ולדעת השמאי שווי השוק משקף ציפיה לתנאים אחרים, בשומה לבטוחה יוערך השווי עפ"י התנאים החוזיים. לדוגמה בשומת חכירה מעריייה, בהערכת ערך לבטוחה, תובא בחשבון תקופת החוזה והתנאים להארכתו כפי שנוסחו בחוזה בלבד. אין להניח כי בתום התקופה הגוף המחיר יסכים למחול על חלק מזכויותיו כפי שנוהג מינהל מקרקעי ישראל על בסיס החלטותיו הייחודיות.



ז. תירשם ההתייחסות למרכיב המע"מ בהערכה עפ"י תקן מס' 11א' - סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' – התייחסות למע"מ).

#### 4.13 תחשיב

התחשיב יכלול פירוט של נתוני ההשוואה למרכיבי התחשיב (נתוני עסקאות מכר, דמי שכירות, שיעורי היוון, התאמות וכו').  
בנכסים הכוללים מספר רכיבי שווי, התחשיב ייערך, לכל רכיב בנפרד.  
התחשיב יהיה מפורט ויכלול נימוקים להנחות העבודה, המקדמים ולמרכיבים הכוללים בו.  
בוצע התחשיב בשתיים או יותר מגישות השומה המקובלות, ונמצא פער מהותי בשיעור העולה על 20%, בין ערכי השווי שהתקבלו בגישות השונות - ינמק השמאי את הסיבות לפערים אלה.

#### 4.14 השומה

בסעיף השומה ירשמו הערכים הבאים:  
א. "שווי השוק" של הזכויות המוצעות לשיעבוד כבטוחה.  
ב. "ערך למטרת בטוחה" (ראה סעיפים 3 ו-4.12) – בנכס שלגביו קיים פוטנציאל תכנוני מובהק – יוכל השמאי לרשום בנוסף ובנפרד את תרומת מרכיב זה.  
הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים. השמאי רשאי בנוסף לציין את שווי הנכס במטבע אחר אם יש בכך לדעתו כדי לבטא את השווי באופן הראוי.  
בצמוד לשווי יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.  
בנכס בנוי שלא ניתן היה לבקר במיקצתו, יציין השמאי באילו חלקים לא ביקר, ואת הסיבה לכך.  
בקביעת הערך למטרת בטוחה לא יובאו בחשבון החלקים בהם לא בקר השמאי (ראה סעיף 4.5).

#### 4.15 הפחתה בגין מימוש כפוי, מיסים ותשלומי חובה

בסעיף זה יפורטו שלושת הערכים הבאים:  
א. הפחתה בגין מימוש כפוי  
ירשם מקדם הפחתה באחוזים בגין מימוש כפוי, שהוא היחס המוערך בין מחיר מכר הזכויות בתנאי מכירה מאולצת על ידי ספק האשראי לבין שווי הזכויות הנשומות.  
בבחירת מקדם הפחתה למכירה כפויה יובאו בחשבון הגורמים הבאים:  
- רמת הסחירות של סוג הזכויות בנכס.  
- היקף כספי כולל של הזכויות בנכס.  
- מורכבות השימוש והמקצועיות הדרושה לשימוש מיטבי בנכס.  
ב. מיסים ותשלומי חובה  
יוערכו המיסים ותשלומי החובה האחרים ויוצגו התחשיבים שנערכו למציאתם, אם ימכרו הזכויות על ידי ספק האשראי במועד הקובע, במחיר שהוערך כ"ערך למטרת בטוחה" לאחר הפחתה למכירה כפויה כדלקמן:  
(1) אומדן מס שבח מקרקעין  
חישוב אומדן למס שבח מקרקעין יפורט הן לגבי מכירה בערך שנקבע למטרת בטוחה והן לגבי מכירה בערך שנקבע לאחר הפחתה בגין מכירה כפויה.



- באמדן מס שבח לא יובאו בחשבון פטורים או זיכויים אישיים של בעלי הזכויות הנשומות כגון פטור מס שבח לדירת יחיד, אפשרות לקיזוז הפסדים מהשבח וכיוצא באלה.  
בנכס שבבעלות תאגיד, תנתן עדיפות לחישוב שנערך על ידי רואה חשבון אשר יצורף לשומה.  
כאשר חסר לשמאי מידע, שדרוש לחישוב מס שבת, יערוך השמאי אומדן מס מירבי.
- (2) גובה היטל ההשבחה הצפוי ובסמוך לו יפורטו התכניות המשביחות. סכום החבות יחושב ללא פטורים שמוקנים בחוק.  
במידת האפשר ייקבע גובה ההיטל על פי שומת הוועדה המקומית או שומה מכרעת בנכס ובהעדרן, יערוך השמאי אומדן היטל השבחה עצמי.
- (3) אומדן תשלומים למחכיר (מינהל מקרקעי ישראל או מחכיר אחר), אשר חלים על המוכר בעת מכירת הנכס (דמי הסכמה וכיוצא באלה).
- (4) חובות ותשלומים אחרים שיחולו בעת מימוש הנכס, ככל שהובאו לידיעת השמאי.

#### 4.16 ערך כינון

בשומות נכסים, שבהם מבנים התורמים לשווי הנכס, יבצע השמאי אומדן של ערך הכינון שנדרש לצורך ביטוח המבנה על פי העקרונות הבאים:

- ערך הכינון יחושב לפי עלות תחליף (ולא תעתיק)<sup>10</sup> ללא מע"מ.
- ערך הכינון לא יכלול את מרכיב היזמות.
- לא יובא בחשבון פחת פיזי שנצבר בנכס.

#### 4.17 הצהרות וחתימה

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי בנכס הנשום, ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.

נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה",

נוסח ההצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקנות והתקינה השמאית:

"הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

#### 4.18 נספחים לשומה

לשומה יצורפו הנספחים הבאים:

- א. נסח רישום עדכני, שמועד הוצאתו עד חודשיים לפני מועד עריכת השומה.
- ב. בנכס שהזכויות המוצעות לבטוחה טרם נרשמו ואשר מנוהל על ידי ממ"י או חברה משכנת - טופס אישור זכויות, שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.
- ג. תצלום חזית הנכס ופנים הנכס הנשום, ככל שניתן. בשומת נכס עסקי במידת האפשר יצולם שילוט העסק.
- ד. מפת איתור הנכס ביחס לסביבה (אם לא נכללה בגוף השומה).

<sup>10</sup> עלות תחליף - העלות המוערכת לבניית מבנה המניב תועלת דומה למבנה הנשום. כאשר מתבצע שימוש בחומרים מודרניים, טכנולוגיה מודרנית ותקינה בת תוקף. עלות תעתיק - העלות המוערכת לבניית מבנה שהינו העתק מדויק של הנכס הנשום.



- ה. בשומת מגרשים שנוצרו בתכנית איחוד וחלוקה מחדש שטרם נרשמו במרשם המקרקעין - יצורף העתק החלק הרלוונטי בטבלאות הקצאה והאיזון.
- ו. בשומת זכויות חכירה שאינן ממינהל מקרקעי ישראל<sup>11</sup> - העתק חוזה החכירה.

#### **4.19 שומות למטרת הנפקת אגרות חוב**

בשומות הנערכות למטרת הנפקת אגרות חוב יחולו בנוסף לאמור בתקן זה, דרישות הגילוי שנקבעו בתקן 17 על תיקוניו בנושאים הבאים:

פרטי הזמנת השומה, פרטי השמאי, הסכמה לפרסום השומה בציבור, יחסי תלות והערכות שמאיות קודמות.

בשומות הנערכות למטרת הנפקת אגרות חוב, יצורפו כל מסמכים הנדרשים לצרפם לשומה עפ"י תקן זה (תצלום הנכס, מפת איתור הנכס וכו'), אלא אם הוצאה הנחיה של הרגולטור לא לצרפם לשומה. אם הוצאה הנחיה זו, יציין השמאי כי בשומה צורפו המסמכים אך לבקשת הרגולטור הוצאו מהשומה.

#### **5. סטיה מהתקן**

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה בכפוף להנמקה, למעט מהוראות סעיפים מספר 4.9 – 4.18. במקרה שבו לא יהיו בפני השמאי כל הפרטים/מסמכים הדרושים, יעריך את הערך למטרת בטוחה על בסיס הנחות מחמירות, בתנאי שהנתונים החסרים אינם מהותיים.

במקרה שבו לא יהיו בפני השמאי נתונים מהותיים, לא יערוך שומה למטרת בטוחה לאשראי.

#### **6. תחילה**

התקן ייכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/11/2010 ואילך.

<sup>11</sup> כגון כנסיות, פרטיים, עיריות, רשות הנמלים וכיוצא באלה.





## דברי הסבר לתקן מספר 19.0

### בדבר פרוט מזערי הנדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת

### זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי

#### 1. כללי

בטוחות הנדל"ן מהוות רכיב משמעותי בהתנהלות השוטפת הכרוכה במתן אשראי בכל מגזרי הפעילות הבנקאית. ניהול פעילות האשראי כנגד בטוחות הנדל"ן מתבסס על שומת מקרקעין שנערכת במותאם לצורך כך. לנוכח החשיבות של איכות השומות ובהירותן לניהול סיכוני אשראי, גיבשו ספקי האשראי השונים, כל אחד לעצמו, כללים מקצועיים ותבניות צורניות לעריכת שומות אלה.

#### 2. מטרת התקן

מטרת התקן היא קביעת כללים צורניים ומקצועיים ברורים אשר יביאו לשיפור באיכות השומות, בבהירותן ובאפשרות שימוש בהן לקבלת אשראי מספקי אשראי שונים, ללא צורך בהתאמות.

#### 3. התייחסות שמרנית בשומה

שומה למטרת בטוחה נבדלת משומת שווי שוק בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, בין היתר, בשל הצורך בהתייחסות שמרנית בקביעת "ערך למטרת בטוחה", הן לנתונים העובדתיים והן בשלבי הניתוח השמאי. במקרים שבהם קיימת אי וודאות באשר לנתון פיזי, תכנוני או משפטי, תיבחר דרך ניתוח, אשר תביא לתוצאת שומה זהירה ובמקרים שבהם חסרים נתונים יניח השמאי הנחות מחמירות. להלן הכללים השמרניים הדרושים בשומת "ערך למטרת בטוחה":

- הניתוח יערך על בסיס תכניות מאושרות ויתעלם מפוטנציאל להשבחה בגין תכניות מופקדות או שמצויות בשלבי תכנון.
- לא יניח השמאי כי ינתנו זכויות בניה על פי נוהג (לדוגמה: נוהג למתן הקלה לתוספת יחידות הדיור).
- בשומת שווי זכות שכירות או חכירה, לא יובא בחשבון פוטנציאל לחידוש תקופת השכירות או החכירה אלא אם מעוגן בחוזה<sup>12</sup>.
- לא יניח השמאי היוון של זכות החכירה, אלא אם הוצג בפניו מסמך המאשר זאת.
- לא תובא בחשבון בניה בלתי חוקית (בניה ללא היתר או שימוש בלתי חוקי בנכס).

<sup>12</sup> לרבות נהלים של רשות עירונית או ממשלתית כגון החלטות בדבר חידוש תקופת חכירה של מועצת מקרקעי ישראל, החלטות מועצת עירייה לחידוש תקופת החכירות העירוניות וכיוצא באלה.





#### 4. זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד

השמאי לא יכלול ב"ערך למטרת בטוחה" זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד או 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>13</sup> 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.
- אם הזכויות המוצעות לשיעבוד כולן אינן ניתנות לשיעבוד, לא יערוך בהם השמאי שומה לבטחונות.

#### 5. התייחסות למצבי שוק יחודיים

בעת עריכת שומות במצבי שוק יחודיים (תקופות שיא או תקופות שפל) יש להתייחס בזהירות לעסקאות חריגות במחירים גבוהים במיוחד בתקופות שיא או נמוכים במיוחד בתקופות שפל ואין להסיק מעסקה בודדת על מצב השוק כולו, אף שנערכה לכאורה "בתנאי שוק". נכס המשמש לבטוחה אמור להבטיח את ערך הבטוחה לאורך זמן.

לפיכך לנוכח מטרת השומה והעובדה שמימוש של נכס המשמש לבטוחה מתרחש בדרך כלל בתקופות שפל, יהיה השמאי ער למצב השוק במועד הקובע.

#### 6. שימוש בסמל התקינה

שמאי שיבצע את השומה עפ"י תקן זה, יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".

<sup>13</sup> זאת בשונה מחלקים בלתי מסוימים שמכירתם מותרת.



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

1/06/2011

## תקן מספר 20.0

### בדבר

## פרוט נדרש בדו"ח לבדיקה של נכס מקרקעין שאינה כוללת

### הערכת שווי

יוני 2011

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 23/02/2011 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 06/04/2011 —

#### הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 20.0:

מר יוסי פישלר	גב' גלית אציל לדור
עו"ד שרית דנה	מר ברי צ'רניאבסקי
עו"ד עופר טויסטר	גב' שושי שרביט
מר מיכאל גופר	



## 1. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט בדו"ח לבדיקה של נכס מקרקעין אשר אינה כוללת הערכת שווי של הנכס. הבדיקה תכלול הצגת נתונים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים בנכס, באופן המפורט בתקן זה. בדו"ח יירשם כי מסמך זה אינו מהווה שומת מקרקעין<sup>1</sup> וכן אינו מהווה ייעוץ או חיווי דעת משפטיים כמשמעותם בסעיף 20 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א – 1961.

## 2. תחולה

התקן יחול על דו"ח המיועד לבדיקה של נכס מקרקעין הכוללת בחינת מצב הנכס, המצב התכנוני והרישוי ומצב הזכויות המשפטיות, המתייחסת לכל ההיבטים הכלולים בתקן זה (להלן: "הדו"ח").<sup>2</sup>

## 3. הנושאים המדווחים בדו"ח ובאורם

### 3.1 מטרת הדו"ח

דו"ח הכולל נתונים אודות זיהוי המקרקעין, בחינת מצב התכנון והרישוי של המקרקעין וכן מידע אודות זכויות הקניין בהם.

### 3.2 זהות מזמין הדו"ח

ירשם שם מזמין הדו"ח וזיקתו לנכס הנבדק (מוכר, קונה פוטנציאלי, שוכר וכד'). ככל שהשמאי אינו יודע מהי הזיקה יציין זאת בדו"ח.

### 3.3 המועד הקובע לדו"ח

המועד הקובע הינו המועד שנכון אליו נערך הדו"ח, אלא אם צויין אחרת בדו"ח. נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לדו"ח הינו שנה/חודש/יום".

### 3.4 מועד ביקור בנכס וזהות המבקר

ירשם מועד הביקור בנכס וזהות המבקר וכן זהות מציג הנכס והזיקה שלו לנכס, ככל שידועה לשמאי. נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י \_\_\_\_\_. הנכס הוצג על ידי מר/גב' \_\_\_\_". ביקור בנכס יערך עד חודשיים טרם מועד עריכת הדו"ח. בדו"ח לנכס בנוי, יערך הביקור בכל חלקי הנכס האופייניים. נכס בנוי, שבו לא התאפשר הביקור בתוך הנכס או בחלקו בשל אי שיתוף פעולה מצד המחזיק בפועל או מסיבה אחרת, יירשם הדבר ותירשם הסיבה.

### 3.5 מידע בדבר זיהוי הנכס

הסעיף ייערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין, כמפורט להלן:

<sup>1</sup> בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966.  
<sup>2</sup> בעניין האפשרות לבצע בדיקות לא לפי תקן זה ראו הערה בסעיף 1 לדברי ההסבר.



### 3.5.1 מידע בדבר גוש/חלקה/תת חלקה

השמאי יפרט נתונים אלו ואת מקור הנתונים (נסח רישום מקרקעין, אישור זכויות מממ"י/חברה משכנת, חוזה חכירה, חוזה פיתוח וכד').

בנכס הרשום בפנקס השטרות, יירשם "גוש שומא" במקום "גוש" וירשם: "מקרקעין לא מוסדרים".  
בנכס שאינו רשום בפנקסי המקרקעין יירשם: "מקרקעין לא רשומים".

### 3.5.2 מספר המגרש שנוצר בתכנית או בדרך אחרת

בסמוך למספר המגרש, יצויין מספר התכנית או הסימוכין האחרים אשר יצרו אותו.  
במגרש שטרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין יירשם מספר חלקת המקור.

### 3.5.3 כתובת

הכתובת כוללת את שם הרחוב ומספר בבית, שם השכונה או האזור (אם קיים) ושם הישוב.  
כאשר קיימת במבנה חלוקה ברורה למספרי דירות/משרדים/חנויות וכיוצ"ב ואם לדעת השמאי יש בכך כדי לתרום לזיהוי הנכס, יירשם גם מספר הדירה/המשרד/החנות או מספר יחידה אחר במבנה.  
בצמוד לכתובת ירשם כינוי לאזור או לבניין כאשר יש בכך כדי לתרום לזיהוי הנכס.

### 3.5.4 מיקום הנכס במבנה

מיקום הנכס יכלול את הקומה או הקומות בהן מצוי הנכס ואת הכוונים אליהם הוא פונה בדרך שתאפשר זיהוי בפועל.

### 3.6 זיהוי עפ"י תשריט

השמאי יאתר ויזהה פיזית את הנכס במעמד הביקור בנכס או לאחר שביקר בו באמצעות תשריט כדלקמן:

#### 3.6.1 זיהוי נכס המהווה חלק מבניין

בדו"ח לנכס המהווה חלק מבניין, יזוהה הנכס באמצעות תשריט הבית המשותף<sup>3</sup>.  
אם הנכס אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים, זיהוי הנכס יעשה באמצעות תשריט שצורף לחוזה לרכישת הזכויות, תשריט הסכם השיתוף, תשריט היתר הבניה או תשריט אחר שבו מסומן הנכס הנבדק המאפשר זיהוי להנחת דעתו של השמאי.

#### 3.6.2 זיהוי נכס המהווה חלק מחלקה

בנכס המהווה חלק מחלקה, זיהוי הנכס יעשה באמצעות תשריט שצורף לחוזה (מכר, חכירה וכד'), תשריט שצורף להסכם שיתוף, תשריט חלוקה לרבות תשריט תכנית.

#### 3.6.3 זיהוי נכס המהווה חלקה בשלמות או מספר חלקות

בנכס המהווה חלקות רשומות, יעשה הזיהוי באמצעות תשריט מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי של המרכז למיפוי ישראל, מערכת מידע גיאוגרפית של מוסד תכנון, מפת גוש, או כל תשריט אחר המאפשר זיהוי להנחת דעתו של השמאי.

אם הנכס לא זוהה כאמור לעיל, יצוין הדבר בדו"ח תוך ציון הסיבות לכך.  
מסמכי הזיהוי יצורפו לדו"ח.

<sup>3</sup> תיקי רישום של הבתים המשותפים שבאגף לרישום והסדר מקרקעין נסרקו והחל מאוקטובר 2010 ניתן לקבל עותק סרוק ממסמכי הבית המשותף, לרבות תשריט, על גבי תקליטור. השירות ניתן בלשכת הרישום שבה רשום הבית המשותף.



### 3.7 תאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין, ככל שרלוונטי לנכס הנבדק, כמפורט להלן:

#### 3.7.1 תאור הנכס

- א. מהות הנכס:
  - סוג הנכס (דירה, חנות, בית צמוד קרקע, נחלה, מגרש ריק, סככה וכד') ומיקומו הכללי.
  - שטח המגרש/החלקה והמקור לנתון השטח.
  - צורת המגרש/החלקה.
  - מיקום הנכס בבניין:
  - קומה, חזית/עורף, חזיתות נוספות (כווני אוויר), אגף ופרטים נוספים המתארים את מיקומו של הנכס בבניין עפ"י שיקול דעתו של השמאי.
  - השטח הבנוי של הנכס והמקור לנתון השטח.
  - השטח הבנוי יהיה תואם את התקינה השמאית ככל שחלה<sup>4</sup>.
  - הגובה האופייני העיקרי ומימדים רלוונטים לנכס.
  - הצמדות וחלקים משוייכים ותאורם:
  - יתוארו ההצמדות לנכס וכן החלקים האחרים המשמשים את הנכס ומהות הזכות בהצמדה.
  - השימוש בנכס במועד הביקור בנכס.
  - אם הנכס בבנייה יפורט שלב הבניה במועד הביקור בנכס.

#### 3.7.2 תאור המבנה

- א. שנת הבניה/גיל המבנה.
- ב. מספר הקומות במבנה:
  - מניין הקומות יחל בקומה שמעל לקומת הקרקע/קומת העמודים. קומת גלריה (הממוקמת בחלל קומת קרקע גבוהה) לא תכלל במניין הקומות.
  - אם קיימים מספר שימושים בבניין ירשמו השימושים בקומות/חלקי הבניין השונים.
  - ג. מספר יחידות הדיור הקיימות בבניין מגורים:
    - מניין יחידות הדיור בבניין מגורים יהיה עפ"י היתר הבניה, עפ"י רישום בית משותף ככל שקיים ועפ"י מספר יחידות המגורים הנצפות בפועל במבנה ותופנה תשומת הלב לאי התאמה ביניהם.
    - ד. קיומן של מעליות:
      - ירשם קיומן/אי קיומן של מעליות ומספרן.

#### 3.7.3 סעיפים אופציונליים לתאור הנכס והמבנה לפי בקשת מזמין הדו"ח<sup>5</sup>

- א. חלוקתו הפנימית של הנכס/החלקים הכלולים בנכס.

<sup>4</sup> בדירות מגורים השטח יחושב עפ"י תקן מס' 9.



- ב. תאור מאפייני מלאכות הגמר (סטנדרט הבנייה) בנכס :  
מאפייני הריצוף, החיפוי, חלונות ודלתות, אביזרי אינסטלציה מים וחשמל, מיזוג אוויר, תקשורת וכיוצ"ב.
- ג. מצבו הפיזי של הנכס.
- ד. יצויין קיומו של נוף ייחודי שיש בו להשפיע על שווי הנכס.
- ה. סוג הבניה :  
ירשם סוג הבנייה אם זיהויו אפשרי בביקור בנכס או ממקור אחר.
- ו. תאור הרכוש המשותף :  
תאור החצר ורמת התחזוקה שלה, חדרי המדרגות, מאפייני הגמר, התחזוקה, קיומן של פונקציות משותפות ייחודיות (חדר כושר, חדר משחקים המשמש את דיירי הבניין וכיוצ"ב).

#### 3.7.4 תאור הסביבה

- א. שם הסביבה (אם קיים) וגבולות הסביבה.
- ב. מאפייני הסביבה הפיזיים (אופי הבינוי, שנת הבניה השכיחה וכיוצ"ב).
- ג. תאור הפיתוח הסביבתי.
- ד. התייחסות למאפיינים סביבתיים אחרים אם קיימים (מצוקת חניה, רעש וכיוצ"ב).
- ה. הנכסים הסמוכים לנכס, לרבות השימושים הקיימים בהם.
- ו. בדו"ח המתייחס לדירה תצויין סמיכות לשטחים פתוחים, למיטרד או לגורם סמוך אחר<sup>6</sup>.

#### 3.8 המצב התכנוני

בסעיף זה יוצג מידע בדבר תכניות<sup>7</sup>, מידע בדבר מצב רישוי הבניה ומידע תכנוני רלוונטי אחר, כמפורט להלן :

##### 3.8.1 מידע בדבר תכניות

- הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין, ככל שהן רלוונטיות לעניין הזכויות בנכס הנבדק, כדלקמן :
- א. תכניות תקפות (תכניות שדבר אישורן פורסם למתן תוקף)
- ב. תכניות מאושרות (תכניות שהוחלט על אישורן אך טרם פורסמו למתן תוקף)
- ג. תכניות מופקדות
- ד. תכניות שהוחלט להפקידן
- ה. תכניות שהוחלט על הכנתן ופורסמו לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה (ככל שנודעו לשמאי) תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות ירשמו לפי סדר מועד אישורן, מהמאושרת המוקדמת אל המאוחרת ואחריהן המופקדות והמתוכננות וירשמו לגביהן הפרטים הבאים :
- סוג התכנית<sup>8</sup>, שם התכנית, מעמד, תאריך הפרסום<sup>9</sup>.

<sup>5</sup> השמאי יציין בדו"ח אם נדרש לסעיפים אלו ע"י מזמין הדו"ח.

<sup>6</sup> הכוונה למשהו מהותי הנראה לעין.

<sup>7</sup> כמשמעותן בחוק התכנון והבניה - כגון תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, מחוזית או ארצית וכן תכניות בינוי.

<sup>8</sup> תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, תכנית שינוי מתאר מקומית, תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר ארצית.



- ייעוד הנכס כפי שנקבע בתכנית והשימושים המותרים (אם נקבעו או שונו בתכנית).

- זכויות הבניה (ככל שקיימות).

- עיקרי ההוראות הרלוונטיות למטרת השומה.

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות יפורטו בנפרד, ככל שרלוונטיות לנכס הנבדק.

השמאי יימנע מלפרט הוראות שנקבעו בתכניות שאין להן כל השפעה על שווי הזכויות בנכס.

ככל שמתעורר הצורך בציטוטים נרחבים מהתכניות, יוכל השמאי להפנות לסעיפים הרלבנטיים בתכניות

ויצרף תקנוני התכניות לדו"ח כנספחים. אם הנכס נכלל בתכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה בלשכת

רישום המקרקעין, יצרף השמאי לדו"ח את העמוד הרלוונטי בטבלת האיזון וההקצאות.

אם נודע לשמאי על החלטות בעלות אופי תכנוני של מוסד תכנון שאינן מתפרסמות לציבור באופן רשמי

(כגון החלטה בדבר הקנייה של שטחי שירות, תכניות אב, מסמכי מדיניות תכנונית, תכניות לא תקפות

שהוועדה נוהגת על פיהן כמאושרות וכו'), יפרט מידע זה.

דו"ח שבו לדעת השמאי יש הצדקה לכך, יסכם השמאי בתמצית את עיקרי המצב התכנוני. בחלק זה

יתרגם השמאי את ההוראות שבתכניות לערכים תכנוניים מעשיים/כמותיים (שטחים, קומות, שימושים

מותרים, וכיוצ"ב). בנכסים בהם קיימות זכויות בניה מאושרות לא מנוצלות יתייחס השמאי לאפשרויות

ניצולן עפ"י התכניות התקפות וכן האם עשוי להדרש תשלום עקב מימושן, ללא קביעת אומדנים (היטל

השבחה, דמי היתר, כופר חניה וכד').

אם הובא לידיעתו שיש למוסד תכנון פרשנות אחרת לגבי המצב התכנוני, יפרט גם אותה ואת הסתייגויותיו

לפרשנות זו.

### 3.8.2 מידע בדבר מצב רישוי הבניה

#### היתרי בניה שניתנו בנכס:

היתרי בניה שאותרו בתיק הבניין יצוינו בדו"ח ככל שרלוונטיים<sup>9</sup> לנכס הנבדק.

הרישום יכלול את מספר ההיתר (כמופיע בדף ההיתר או בחתימת הוועדה המקומית על גבי טופס המפרט

– "גרמושקה"), את תאריך נתינתו, ואת פרטי הרישוי הרלוונטיים שבו.

מידע בדבר היתר לשימוש חורג יכלול גם את תקופת השימוש שהותרה. כן יפורט מידע בדבר היתרים

לשימוש חורג שניתנו בעבר ושתקופת השימוש החורג שהותרה פקעה.

בנכסים עתירי שטח ומרובי מפלסים, יוכל השמאי לסכם את שטחי הרישוי בטבלה שבה תיעשה אבחנה בין

המפלסים השונים ובין סוגי השטחים הבנויים שבהיתר.

השמאי יפרט הקלות כמותיות שאושרו בנכס (אם מצויות בתיק בניין) או שניתן לאשרן בכפוף לפירסום

ההקלות.

#### בקשות להיתר בניה בנכס:

בקשות להיתר בניה המצויות בשלבי אישור, ככל שהן רלוונטיות לנכס הנבדק וככל שמצויות בתיק הבניין,

יצוינו תוך פרוט מצבן, ותנאים והוראות שניתנו על ידי ועדת התכנון לגביהן.

השמאי יוכל לציין גם בקשות להיתרי בניה שנדחו, אם לדעתו יש בכך כדי להשלים את הצגת מצב הרישוי

<sup>9</sup> בילקוט פרסומים או באמצעי אחר.

<sup>10</sup> היתרי הבניה הרלוונטיים יהיו בדרך כלל אלה שקבעו את השטחים והשימושים בנכס הניבדק במועד הקובע לרבות היתרים לשימוש חורג.



בנכס, ויוכל לציין את סיבת הדחיה ככל שידועה ורלוונטית.

#### מידע חסר בתיק הבניין:

א. סבר השמאי שחסר מידע בדבר רישוי בתיק הבניין, או שבקשתו למידע בדבר מצב הרישוי סורבה או לא נענתה על ידי רשויות התכנון יציין זאת בדו"ח<sup>11</sup>.

ב. לצורך התייחסות למצב הרישוי בהעדר היתר בניה, יציין השמאי את ההתאמה בין הבינוי והשימוש בפועל לבין המותר בתכניות החלות על הנכס.

#### **3.8.3 רשיון עסק**

בסוגי נכסים ששוויים עשוי להיות מושפע מקיומו של רשיון עסק<sup>12</sup>, יפנה השמאי למחלקת רישוי עסקים בבקשה לברור קיומו של רשיון עסק וירשום בדו"ח ממצאיו.

#### **3.8.4 פרטים אחרים שנודעו מעיון בתיק הבניין או ממקור אחר**

ירשמו פרטים נוספים שנמצאו בתיק הבניין או ממקור אחר ככל שרלוונטיים לעניין הנכס הנבדק (כגון: טופס 4, תעודת גמר, צווי הריסה/סגירה, צווים בענייני הפרות דיני תכנון ובניה, החלטה על מבנה מסוכן, הוראות בדבר שימור וכל מידע רלוונטי אחר).

#### **3.8.5 חריגות בניה**

אם נוכח השמאי בהשוואה<sup>13</sup> בין תשריט ההיתר אל מול מצבו הפיזי של הנכס בקיומה של אי התאמה משמעותית או גילה מסמכים בתיק הבניין המעידים על קיומה של חריגת בניה, או שנודע לו דבר קיומה של חריגת בניה בדרך אחרת - יציין ויתאר את החריגה (לרבות חריגה בשימוש בפועל אל מול השימוש המותר בהיתר הבניה).

#### **3.8.6 סעיף אופציונלי למצב התכנוני לפי בקשת מזמין הדו"ח<sup>14</sup>**

השמאי יבחן את האפשרות לקבלת היתר בניה לחריגות הבניה במסגרת זכויות הבניה המאושרות.

#### **3.9 הזכויות בנכס (המצב המשפטי)**

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין ויוצג מידע באשר להרכב הזכויות בנכס הנבדק, כמפורט להלן:

##### **3.9.1 רישום הזכויות בנכס**

תפורט מהות הזכויות בנכס (זכות רשומה בלשכת רישום מקרקעין, זכות רשומה במינהל מקרקעי ישראל/חברה משכנת).

##### **3.9.2 מהות הזכויות בנכס**

יפורט סוג הזכויות בנכס (בעלות, חכירה, חוזה פיתוח, חכירה מהוונת, דיירות מוגנת, בר רשות, שכירות, פולש וכד').

##### **3.9.3 מצב רישום הנכס במרשם המקרקעין**

נתוני המרשם יפורטו בהסתמך על נסח רישום או תדפיס שהופק באמצעות האינטרנט, שמועד הוצאתו עד חודשיים לפני המועד הקובע.

<sup>11</sup> השמאי יציין מהו המידע החסר בתיק בנין (היתר בניה, טופס 4, תעודת אכלוס וכד').

<sup>12</sup> כגון גני אירועים, בתי מלון, מחצבה וכו'.

<sup>13</sup> השמאי רשאי לציין שלא נערכו מדידות והשוואה לא בוצעה על בסיס מדידה.

<sup>14</sup> השמאי יציין בדו"ח אם נדרש לסעיף זה ע"י מזמין הדו"ח.





- בנכס שאינו רשום בפנקסי המקרקעין יירשם: "הנכס הנדון טרם נרשם בפנקסי המקרקעין".
- להלן הפרטים שירשמו בדו"ח:
- א. שם הפנקס בו רשום הנכס, תאריך האסמכתא והמקור:  
יצויין שם הפנקס בו רשום הנכס (פנקס הזכויות, פנקס הבתים המשותפים או פנקס השטרות), תאריך הוצאת האסמכתא וכן סוגה (נסח או תדפיס שהופק באמצעות האינטרנט).
- ב. זהות הבעלים הרשום:  
במרשם שבו ריבוי בעלים ושזהותם אינה רלוונטית לדו"ח, יוכל השמאי לפרט את נתוני הבעלות הרשומה בתמצית על פי שיקול דעתו ולאחריהם יציין את החלק מתוכם הרלוונטי לדו"ח.  
בנכס רשום שאינו מוסדר (רשום בפנקס השטרות) ירשם: "הנכס הנדון טרם עבר הליכי הסדר מקרקעין. הרישום בפנקס השטרות מהווה ראיה לכאורה לנכונותו".
- ג. זהות חוכרים ובעלי זכויות רשומים אחרים (אם קיימים) לרבות תנאי חכירה, ככל שאלה מצויינים בנסח או בתדפיס. במרשם שבו ריבוי חוכרים ושזהותם אינה רלוונטית לדו"ח, יפרט השמאי את נתוני הזכות הרשומה על פי שיקול דעתו.
- ד. סוג הנכס הרשום (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).
- ה. השטח הבנוי הרשום (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).
- ו. קיומו של תקנון מצוי או תקנון מוסכם (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים). כן יפורט למי צמודות הזכויות הנוספות בנכס עפ"י תקנון הבית המשותף.
- ז. שטח החלקה הרשום ופרוט קיומן של הערות בדבר הפקעה.
- ח. קיומן של הערות אחרות, ככל שרלוונטיות לנכס הנבדק (משכנתאות, שיעבודים ועיקולים, זיקות הנאה וזכות קדימה, הערות לפי סעיף 126, הסכמי שיתוף, הערות על הפקעות, הכרזות, צווי הריסה וכד'). השמאי יציין, ככל הניתן, לאיזה חלק בנכס ההערות מתייחסות.

#### 3.9.4 מצב רישום הנכס במינהל מקרקעי ישראל/חברה משכנת

אם הנכס מנוהל ע"י מינהל מקרקעי ישראל או על ידי חברה משכנת, והזכויות בנכס הנבדק טרם נרשמו במרשם המקרקעין, יפורטו הפרטים המופיעים באישור זכויות עדכני, שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני המועד הקובע.

#### 3.9.5 התחייבויות חוזיות בנכס או פעולות שטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין

פרטי התחייבות להעברת זכות הבעלות, החכירה, או פעולה אחרת הטעונה רישום שטרם נרשמה בפנקסי המקרקעין, אם הובאו לידיעת השמאי (מכר, הורשה, מתנה וכיו"ב) והמקור או האסמכתא יפורט כדלקמן:

- א. מהות ההתחייבות או הפעולה ומועדן ככל שידוע וזהות הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.
- ב. פרטים אחרים (מתוך החוזה, הצוואה וכיוצ"ב) ככל שידועים וככל שעשויים לתרום להבנת הרכב הזכויות בנכס הנשום.
- ג. ירשם דבר קיומו של הסכם עם צד ג', ככל שהובא לאור דרישתו של השמאי, ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות כלפי הרשות המקומית/הוועדה המקומית, וכיוצא בזה, ככל שיש להם משמעות לשווי הנכס.



ד. אם הנכס בבעלות משותפת ("מושעא") יש לפרט האם קיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות. אם קיים, השמאי יציין את עיקרי ההסכם וכן האם ההסכם רשום בפנקסי המקרקעין.

### 3.9.6 פרוט שכירויות

יפורטו שכירויות בנכס ותנאיהן, אם יש בכך לדעת השמאי השפעה על שווי הנכס, וזאת ככל שהובאו לידיעת השמאי.

להלן נתוני החכירה/שכירות שיפורטו:

א. המקור/האסמכתא לנתוני ההתקשרות ותאריך האסמכתא.

ב. הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.

ג. תקופת החכירה/שכירות.

ד. מטרת החכירה/שכירות.

ה. שטח החכירה/שכירות.

ו. דמי החכירה/השכירות החוזיים.

ז. פרטים אחרים ככל שידועים וככל שעשויים להשפיע על השווי, לדעת השמאי (לדוגמא היותן של הזכויות מהוונות).

השמאי רשאי לרשום בדו"ח שעל מזמין הדו"ח לבדוק את הסכמי השכירות ומשמעותם.

### 3.9.7 פרוט בעלי זכויות אחרים בנכס

אם הובא לידיעת השמאי דבר קיומו של דייר מוגן או פולש יירשם דבר קיומו והחלק בנכס המוחזק על ידו. אם קיימים בנכס בעלי זכויות אחרים, יפורטו טיב הזכויות וזאת בעלי הזכויות ככל שידועים, אם יש בכך כדי לתרום להבנת חבילת הזכויות בנכס, לדעת השמאי.

### 3.9.8 פרוט לגבי תפעול וניהול הנכס

בנכסים שיש בהם חברת ניהול יצויין דבר קיומה, ככל שהובא לידיעת השמאי.

### 3.9.9 מידע בדבר אגרות/מיסים/תשלומים

ירשם מידע בדבר מיסים/תשלומים אשר יתכן ויחולו בעת מימוש הזכויות או חלים על המקרקעין לרבות: מס שבח, מס רכישה, תשלומים לממ"י, חבות בהיטל השבחה וכו', וזאת ללא קביעת הערכות כספיות.

### 3.9.10 הכללת נושאים נוספים בדו"ח

השמאי רשאי לכלול נושאים נוספים בדו"ח, וזאת עפ"י דרישת הלקוח כגון: פרק מחירים שיפרט עסקאות שנעשו בנכסים סמוכים דומים וכד'.

### 3.10 הצהרות וחתימה

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי שלו בנכס ועל כך שהדו"ח נערך בהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית<sup>15</sup>.

לאחר מכן ירשם שם השמאי, מס' רישיון וחתימתו.

<sup>15</sup> ראה דוגמאות בסעיף 2 לדברי ההסבר.



### 3.11 נספחים לדו"ח

- השמאי רשאי לצרף נספחים ויעשה כן לפי בקשת המזמין :
- נסח רישום עדכני שמועד הוצאתו עד חודשיים לפני מועד עריכת הדו"ח.
  - בקרקע המנוהלת על ידי ממי"ח/חברה משכנת – טופס אישור זכויות מהמינהל או חברה משכנת שמועד הוצאתו עד 3 חודשים לפני מועד עריכת הדו"ח.
  - מפת איתור הנכס ביחס לסביבה.
  - החלק הרלוונטי בתשריט בית משותף או תשריט אחר.
  - בדו"ח למגרשים שטרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין יצורף העתק עמוד רלוונטי של טבלאות הקצאה ואיזון.
  - בדו"ח לזכות חכירה, יציג השמאי העתק מחוזה החכירה/חוזה פיתוח .

### 4. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה זו.

### 5. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי דו"חות לבדיקת נכסים שיחתמו ביום 01/09/2011 ואילך.



## דברי הסבר לתקן מספר 20.0 בדבר פרוט נדרש בדו"ח לבדיקה של נכס מקרקעין שאינה כוללת הערכת שווי

### 1. מטרת התקן

התקן יחול על דו"ח המיועד לבדיקה של נכס מקרקעין הכוללת בחינת מצב פיזי, תכנוני ורישוי ומצב הזכויות המשפטיות, וזאת ללא הערכת שווי הנכס. שמאי נדרש לעיתים לערוך בדיקות של נכסים ללא קביעת הערכת שווי. להלן מספר דוגמאות:

א. בדיקת רכישה/מכירה של נכסים, וזאת לפני או אחרי שסוכם בין הצדדים שווי העסקה.

ב. סקר נכסים עבור גופים שונים (אגפי נכסים של רשויות מקומיות, חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכד').

ג. סקר נכסים במסגרת ליווי תכניות.

דו"ח זה מהווה בדיקת נכס אך אינו מהווה שומת מקרקעין כהגדרתה בתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו – 1966.

אין מניעה ששמאי מקרקעין יערוך בדיקה לנכס, שאינה כוללת את כל הסעיפים המפורטים בתקן זה. במקרה זה, התקן לא יחול על הבדיקה.

בתקן ישנם סעיפים שהינם אופציונליים לפי בקשת מזמין הדו"ח. על השמאי לציין בדו"ח אם הוזמנו ע"י מזמין הדו"ח סעיפים אלו.

### 2. דוגמה להצהרות

נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא הדו"ח, בבעלי הזכויות בו או במזמין הדו"ח",

נוסח ההצהרה בדבר עריכת הדו"ח על פי התקינה השמאית:

"הדו"ח הוכן על-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית".

### 3. שימוש בסמל התקינה

שמאי מקרקעין בלבד יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 21.0

### בדבר

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

דצמבר 2012

- תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 24/10/2012 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 07/11/2012 —

#### הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 21.0:

גב' גלית אציל לדור -	ראש ועדת משנה
עו"ד שרית דנה	מר טל אלדרוטי
עו"ד כרמית יוליס	גב' דברת אולפינר
מר ברי צ'רניאבסקי	גב' עינת גנון



## 1. מטרת התקן

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

## 2. תחולה

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

חלק א' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי הנערכת עבור יזם ו/או לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה (בכל אחד משלבי התכנון).

חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות בעסקת פינוי בינוי לפי סעיף 2א לחוק פינוי בינוי ולתקנות פינוי בינוי.

חלק ג' – שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי בינוי לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בינוי (פיצויים).

## 3. הגדרות

"דירה אופיינית" – כמשמעותה בתקנות פינוי בינוי וכהגדרתה בתקן זה כדלקמן:

- (א) דירה טיפוסית הממוקמת עד קומה רביעית בבניין המיועד לפינוי והריסה.
- (ב) הצמודות ספציפיות הצמודות רק לדירות מסוימות לא יהו חלק מאיפיון הדירות הטיפוסיות ויובא בחשבון רק בתמורות לדירות אלה.
- (ג) מצא השמאי שקיים איפיון נוסף משמעותי, יביאו בחשבון וינמק את קביעתו.  
"חוק פינוי בינוי" – חוק פינוי בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006;  
"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;  
"מקבץ פינוי בינוי" – כהגדרתו בחוק פינוי בינוי;  
"עסקת פינוי בינוי" – כהגדרתה בחוק פינוי בינוי;  
"תכנית פינוי בינוי" – תכנית שניתן להוציא מכחה היתר בניה וחלה במתחם פינוי בינוי כהגדרתו בחוק פינוי בינוי;  
"תקנות פינוי בינוי" – תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי בינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי בינוי), התשע"א-2011;  
"הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית" – וועדה הכוללת נציגי ציבור ומטרתה לשמש זרוע מטעם הממשלה לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> בהתאם להגדרתה בהחלטת ממשלה 4342 מיום 13/09/1998.



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

##### הסעיפים הכלולים בשומה וביאורים:

##### 4.1 סוג השומה

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

##### 4.2 זהות מזמין השומה

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

##### 4.3 יוזם התכנית

ירשם שם יוזם התכנית.

##### 4.4 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי".

##### 4.5 המועד הקובע

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

##### 4.6 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י \_\_\_\_\_".  
יצויין תוארו של המבקר.  
ביקור במתחם יערך עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.  
ביקור בדירות המיועדות להריסה או בחלק מהן יערך, עפ"י שיקול דעת השמאי, וזאת אם סבר כי יש לכך השפעה על תוצאות בדיקתו.

##### 4.7 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

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

##### 4.8 תיאור המתחם והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. התאור יכלול את תאור הסביבה והמתחם וכן תאור כללי של המבנים והדירות הקיימים ללא צורך בתאור פנים הדירות הקיימות במבנים. מספר הדירות הקיימות ושטחן יהיה מבוסס על היתרי בניה. ככל שלא נמצאו היתרי הבניה של המבנים, יוכל השמאי להתבסס על מדידה של דירות טיפוסיות/מסמך פורמלי שימסר לו ע"י מזמין השומה, השמאי יבחן את סבירות הנתונים.  
יצורפו מפת איתור ותשריט המתחם הכלול בתכנית.

<sup>2</sup> כהגדרתה בתקן שמאי מס' 1. ראו סעיף 4.10 לתקן לזה.



#### 4.9 המצב התכנוני המאושר של המתחם

יפורט מידע בדבר תכניות ומידע בדבר רישוי כאמור בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לתקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין (המידע לא יכלול את התכנית לפינוי ובינוי נשוא השומה). השמאי יהיה רשאי לא לאזכר הוראותיהן של תכניות שאין בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

השמאי יסכם בתמצית את המצב התכנוני התקף במתחם (יעוד, שטחים, צפיפות, קומות, שימושים וכד').

#### 4.10 התכנית המוצעת לפינוי בינוי נשוא השומה

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

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

השומה תהיה מבוססת על הנחה שהתכנית המוצעת והוראות הבניה והזכויות בה יאושרו ע"י רשויות התכנון.

#### 4.11 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

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

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

#### 4.12 עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

#### 4.13 עקרונות לתמורות לבעלי הדירות (כולל חוכרים)

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בהכנת חוות דעתו:

- א. השמאי יניח שככלל יזם התכנית ישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית פינוי בינוי למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא מכח התכנית (כגון: דמי היוון, ארנונה וכד').
- ב. יפורטו התמורות לבעלי הדירות, לרבות מאפייני דירות המגורים החדשות שימסרו לבעלי הדירות במקום דירותיהן המקוריות כולל הצמדות<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> השמאי יתייחס לדירות חדשות אופייניות המוצעות במתחם.





- ככל שקיימות הסכמות/נחתמו הסכמים עם בעלי דירות, השמאי יבחן את סבירות התמורות עפ"י האמור בפרק ב' לתקן זה.
- ג. יפורטו דמי השכירות שישולמו לבעלי הדירות לאחר הפינוי במשך תקופות הבנייה, עלויות נוספות כגון: עלות העברת הדירה ובחזרה לדירה החדשה, תמורות במזומן וכד' וכן מרכיב בלתי צפוי מראש (בצ"מ).
- ד. יפורטו תשלומי המיסים שישולמו ע"י היזם במקום בעלי הדירות, ככל שיחולו, לרבות מס שבת, מס רכישה, מע"מ על שירותי הבניה, היטלי השבחה וכד'.
- ה. יובאו בחשבון כל המטלות הקשורות במימוש התכנית מעבר לתמורות לבעלי הדירות.
- ו. דירות התמורה שיינתנו לדיירים יבחנו לפי קריטריונים של מסלולי המיסוי<sup>4</sup>. אם הדירה אינה עומדת בקריטריונים, יתייחס השמאי למרכיב עלויות בגין מיסוי כחלק מעלויות הפרוייקט.

#### 4.14 התחשיב

התחשיב השמאי כלכלי בחלק זה נועד לבחון האם כמות היחידות וזכויות הבניה בתכנית המוצעת לפינוי בינוי מהוות תמריץ ראוי ליזם לביצוע העסקה.

במקרה בו מסקנת השומה הינה כי התכנית המוצעת אינה כדאית כלכלית, יקבע השמאי באילו תנאים התכנית תהיה כדאית.

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

- א. פרוגרמה תכנונית:
- השמאי יקבל, או יכין פרוגרמה תכנונית אשר תכלול פרוט של מאפייני דירות התמורה שימסרו לבעלי הדירות ושל הדירות החדשות אשר יהיו בבעלות היזם וישווקו על ידו, לרבות התייחסות לגודל הדירה, מרפסות פתוחות, חניה, אחסנה וכד'.
- ב. אומדן תקבולים – התמורה המצרפית החזויה לייזם:
- יפורטו נתוני ההשוואה ואומדן שווי הדירות החדשות המיועדות לשיווק ע"י היזם ללא מע"מ.
- ג. עלות הקמת הפרוייקט<sup>5</sup>:
- בסעיף זה יערוך השמאי תחשיב שיכלול התייחסות לעלות הקמת הפרוייקט, כמפורט להלן:
- (1) עלות הבניה הישירה:
- עלות הבניה הישירה תוערך עפ"י המחירוים השונים ו/או עפ"י תוצאות מכרזי בניה של קבלני מפתח ו/או עפ"י כל מידע רלבנטי אחר.
- (2) עלות הבניה העקיפה הכוללת:
- אגרות בניה והיטלי פיתוח - בהתאם לתעריפי הרשות המקומית או לפי אומדנים מבוססים אחרים.

<sup>4</sup> עפ"י פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין. ראה הרחבה בסעיף 7 לדברי ההסבר.



- הוצאות תכנון ויועצים<sup>6</sup> - שכר טרחת אדריכל, שמאי מקרקעין, מהנדס ויועצים אחרים הנדרשים לצורך תכנון התכנית המפורטת ותכנון הבניה והרישוי של המבנים, הוצאת היתרי בניה, העתקות וכד'.

- חיבורי חשמל – תשלומים לחברת החשמל בגין חיבור היחידות שיבנו לרשת החשמל.

- הוצאות שיווק ופרסום עבור דירות היזם – שכר עבודת אנשי מכירות, הוצאות תווך, עלויות פרסום, וכד'.

- הוצאות הנהלה והוצאות כלליות<sup>7</sup> – הוצאות ניהול של הפרוייקט ע"י היזם, הוצאות משפטיות, עלויות פיקוח, ניהול דיירים ותקורת היזם.

- בלתי צפוי מראש – סעיף זה מבטא תוספת אפשרית בחלק מסעיפי העלויות הנובעת מנושאים שלא ניתן היה לצפותם מראש.

(3) עלות הריסת המבנים ופיתוח חצר.

(4) עלויות מיוחדות הכרוכות בהוצאה לפועל של פרוייקט פינני בינוי.

(5) תשלומים לבעל הקרקע ככל שקיימים.

ד. עלויות נוספות הנובעות מטיפול בדיירים:

השמאי יערוך תחשיב של עלות התמורות לדיירים כאמור בסעיף 4.13 (שכ"ד בתקופת הבניה, הוצאות וליווי משפטי, עלות העברה, ניהול וארגון דיירים וכד').

ה. עלויות מיסוי<sup>8</sup>:

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

(1) היטל השבחה - שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית, רשאים לקבוע

כי במתחם לפינוי ובינוי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, וזאת בהתאם לפרמטרים המפורסמים ע"י הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית. חיוב בהיטל השבחה עשוי להשליך על כדאיות התכנית, ולחילופין פטור מהיטל השבחה עשוי לגרום לכך שהתכנית תהפוך לכדאית.

לפיכך המידע בעניין הפטור/החיוב בהיטל השבחה הינו הכרחי לעניין התחשיב השמאי.

ככל שבמועד עריכת השומה לא קיימת החלטה סופית בעלת תוקף (אשר פורסמה ברשומות) בדבר פטור מחובת תשלום היטל השבחה, יערוך השמאי את השומה בהתייחס לכל אחת משתי האפשרויות: קיומו של חיוב בהיטל השבחה או פטור ממנו.

(2) מס רכישה - בהתאם לפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין על תיקונו.

<sup>5</sup> ראו הרחבה בקווים המנחים פרק יח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי".

<sup>6</sup> הן מטעם הדיירים והן מטעם היזם.

<sup>7</sup> הן מטעם הדיירים והן מטעם היזם.

<sup>8</sup> ראה הרחבה בסעיף 7 לדברי ההסבר.



- 3) מס שבח - בהתאם לפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין, על תיקוניו.  
4) מס ערך מוסף - גובה המס יחושב בגין מע"מ לשירותי הבניה לדיירים שאינו ניתן לקזוז ע"י היזם עפ"י הדין.

ו. הוצאות מימון:

השמאי יביא בחשבון את הוצאות המימון בפרוייקט כנגזרת של הריבית הנהוגה בשוק, משך הבניה, שלביות הבניה ותזרים המזומנים של הפרוייקט וכן את עלויות היזם לערבויות חוק מכר, ערבויות אחרות ועלויות הליווי הבנקאי.

ז. רווח היזם:

רווח יזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, וכן את הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.

פרוייקט פינוי בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרוייקטים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים, ולפיכך יובא בחשבון בשלב הבדיקה הראשוני של השומה, רווח יזמי ראוי התואם את אופי הפרוייקט. רווח יזמי מקובל בשלב של הכנת התכנית מוערך בכ- 25% - 30%<sup>9</sup> מכלל העלויות הצפויות. מצא השמאי כי הרווח היזמי גבוה/נמוך מהרווח היזמי המקובל יחוזה את דעתו האם הרווח היזמי סביר וינמק את החלטתו.

ח. תשלומים לרכישת זכויות:

יובאו בחשבון תשלומים לממ"י, ככל שהם צפויים להדרש עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכן עלות רכישת קרקע משלימה, ככל שזו צפויה להדרש ובהתאם להחלטות מועצה כאמור.

ט. הוצאות מיוחדות:

ראה השמאי כי מפאת מאפייני הפרוייקט יתחייבו הוצאת הוצאות מיוחדות, יפרטן, ינמק את הצורך בהן ויביאם בחשבון.

#### 4.15 השומה

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנות התחשיבים לרבות ציון מספר יחידות מינימלי ושטח לצורך קביעת נקודת איזון כלכלית.

הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים.

בסעיף זה יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

השמאי יציג את מסקנות ותחשיבי השומה בטבלה כדוגמת הטבלה המצורפת לדברי ההסבר לתקן.

<sup>9</sup> מועצת שמאי מקרקעין תבחן את התאמתו של הרווח היזמי שנקבע בתום שנתיים ממועד כניסת התקן לתוקף.



**5. חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי היחידות האפייניות במקבץ פינוי בינוי**

**בהתאם לסעיף 2א לחוק בינוי בינוי לתקנות פינוי ובינוי<sup>10</sup>**

**הסעיפים הכלולים בשומה וביאורים:**

**5.1 סוג השומה**

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה<sup>11</sup> או מבוססת הנחה<sup>12</sup>", לפי העניין. בשורת הנדון ירשמו עיקרי זיהוי המקבץ.

**5.2 זהות מזמין השומה**

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והזיקה שלו למקבץ פינוי הבינוי.

**5.3 מטרת השומה**

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

**5.4 המועד הקובע**

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה, ולא ירחק משלושה חודשים ממנו. המועד הקובע למצב הפיזי הקיים בנשוא השומה הינו פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, או מועד חתימת 15% מבעלי הדירות על החוזה לעסקת פינוי בינוי או החלטת וועדה מקומית על המלצה להפקדת התכנית או מועד ההכרזה על המתחם כמתחם לפינוי ובינוי לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה, לפי המוקדם מביניהם.

**5.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר**

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במקבץ נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י \_\_\_\_\_". השמאי יבקר בדירה אחת לפחות מכל סוג אופייני<sup>13</sup> של דירות המצויות במתחם.

**5.6 פרטי זיהוי היחידות הכלולות בתכנית**

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

**5.7 תאור המקבץ והסביבה**

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

<sup>10</sup> שומה עפ"י פרק זה תהווה בסיס לעריכת שומה ע"י שמאי פינוי בינוי וע"י שמאי המייצג את הדיירים/היזם.

<sup>11</sup> ככל שתכנית פינוי בינוי אושרה.

<sup>12</sup> ככל שהתכנית טרם אושרה, השמאי יערך את תחשיביו בהנחה והתכנית לפינוי בינוי אושרה.



### 5.8 המצב התכנוני המאושר של המתחם

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

### 5.9 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן: ככלל הזכויות יתייחסו למלוא הזכויות בנכס. ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות שאינן רשומות, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

### 5.10 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין. בנוסף יפרט השמאי את הנחות היסוד עליהן מבוסס תחשיב השומה (בנושאים שהמידע לגביהם חלקי).

### 5.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעלי הדירות

הבדיקה השמאית הכלכלית נועדה לבחון האם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות האופייניות היא כדאית כלכלית ואם איננה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית וזאת ביחס לדירות אופייניות במקבץ פינוי ובינוי נשוא השומה.

הבדיקה הכלכלית תבחן את השאלה האם בעלי הדירות מקבלים את המינימום הסביר והאם התמורה המוצעת כדאית כלכלית, בהתחשב, בין השאר, ברווח היזמי ובנתוני הפרוייקט.

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה השמאית הכלכלית:

- א. מפתח התמורה לבעלי הדירות האופייניות יהיה אחיד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות.
- ב. היזם ישא בכל הוצאות בעלי הדירות הקשורות לתכנית פינוי בינוי (הוצאות העברה, תשלום שכר דירה וכד'), למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא בגין התכנית (דמי היוון, ארנונה וכד')<sup>14</sup>.
- ג. ככלל, התמורה הסבירה לבעל הדירה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי. ככלל, הדירה החדשה תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), או שטח בהיקף דומה<sup>15</sup> וכן חנייה עפ"י התקן.

<sup>13</sup> ראה הרחבה בסעיף 5.11 לתקן.

<sup>14</sup> כאמור בסעיף 4.13 לתקן.

<sup>15</sup> המקובל הוא תוספת שטח של כ- 25 מ"ר, אשר יבואו לידי ביטוי בתוספת חדר / חדרים או שטח בהיקף דומה.



ככל שמוצעת תמורה אחרת, יבדוק השמאי את שוויה של התמורה בהתחשב באמור בסעיף זה ובנתוני הפרוייקט.

ד. יובא בחשבון כי הרווח היזמי הראוי לזים (לא כולל מימון) בפרוייקט פינוי בינוי בשלב שלאחר אישור התכנית, הינו בשיעור של 20% - 25%.

מצא שמאי כי הרווח היזמי גבוה מהרווח היזמי המקובל, יבדוק ויחווה דעתו בדבר הצורך להביא את הדבר לידי ביטוי בבחינת הכדאיות הכלכלית של העסקה שהוצעה לבעלי הדירות באופן שהתמורה המוצעת להם תהיה גבוהה יותר מזו המפורטת בסעיף קטן (ג) לעיל.

לא עלה הרווח היזמי - על הקבוע בסעיף זה, יראו בתמורה המפורטת בסעיף ג' כתמורה סבירה.

ה. ככל שיש הוראה של שלביות בתכנית, השמאי יביא זאת בחשבון.

ו. יובאו בחשבון רק שטחים שנבנו כדין.

#### **5.12 התחשיב**

בתחשיב השמאי כלכלי יובאו בחשבון העקרונות שנקבעו בתקן זה.

יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

#### **5.13 השומה**

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנותיו בענין בדיקת התמורה הראויה לבעלי הדירות האופייניות. הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים.

במסקנות השומה יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

#### **6. חלק ג' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעל דירה מסויימת בתכנית פינוי בינוי בהתאם**

##### **לתקנה 19 לתקנות פינוי בינוי (פיצויים)<sup>16</sup>**

##### **הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם:**

#### **6.1 סוג השומה**

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה".

בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי הנכס.

#### **6.2 זהות מזמין השומה**

ירשם שם בעל הדירה המסויימת שלגביה נתבקשה השומה.

#### **6.3 מטרת השומה**

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה לדירה מסויימת במקבץ פינוי בינוי לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בינוי".

<sup>16</sup> שומה עפ"י פרק זה תהווה בסיס לעריכת שומה ע"י שמאי פינוי בינוי .



#### 6.4 המועד הקובע

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

המועד הקובע למצב הפיזי הקיים בנשוא השומה הינו מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, או מועד חתימת 15% מבעלי הדירות על החוזה לעסקת פינוי בינוי או החלטת וועדה מקומית להמלצה להפקדת התכנית או מועד ההכרזה על המתחם כמתחם לפינוי ובינוי לפי סעיף 33 א' לחוק התכנון והבניה, לפי המוקדם מביניהם.

#### 6.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

בהתאם לסעיף 19 (ד) לתקנות פינוי בינוי (פיצויים) נקבע כי השמאי יבקר בנכס. נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י \_\_\_\_\_".

#### 6.6 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

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

#### 6.7 תאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין.

יצורפו מפת איתור הנכס ותצלום הנכס.

#### 6.8 המצב התכנוני המאושר של המתחם

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

#### 6.9 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

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

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

#### 6.10 עקרונות גורמים ושיקולים

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

#### 6.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעל היחידה הספציפית

הבדיקה השמאית נועדה לבחון האם שווי דירתו של בעל הדירה המסוימת גבוה משווי דירה אופיינית במקבץ והאם העסקה שהוצעה לו היא כדאית כלכלית ומשקפת את תוספת השווי של הדירה הספציפית מעבר לדירה האופיינית, ואם איננה כדאית כאמור, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית.



להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה:

- א. השמאי יבחן את נתוני הדירה לעומת נתוני הדירות האופייניות<sup>17</sup> במתחם.
- ב. הקריטריונים לקביעת שווי הדירה ביחס לדירות האופייניות אשר יובאו בחשבון יהיו כדלהלן:
  - (1) שטח הדירה.
  - (2) הצמדות המשפיעות על שווי הנכס.
  - (3) מיקום הדירה - דירת מגורים עד קומה רביעית תכלול בהגדרה של דירה אופיינית ואילו מקומה חמישית ומעלה השמאי יבחן את ההשפעה של הקומה על שווי הדירה.
  - (4) ככלל יובא בחשבון שיפוף פנימי (ללא תוספת שטח) שנעשה לפני מועד הקובע, כאמור בסעיף 6.4 לעיל, אם לא צפויות לחלוף 5 שנים ממועד ההכרזה למועד הפינוי בפועל.
- ג. זכויות נוספות או תועלות כלכליות אחרות המיוחסות לדירה הפרטנית בהשוואה לדירה אופיינית מסוגה.
- ד. ככל שמצא השמאי כי קיים שוני בין הדירה המסויימת לבין הדירות האופייניות במתחם, רשאי השמאי להציע את דרך האיזון על מנת שהתמורה שתוענק לבעל הדירה תהיה כדאית כלכלית.
- ה. התאמות של הדירה המסויימת לצורך צרכים מיוחדים לאדם בעל מוגבלות.
- ו. יובאו בחשבון רק שטחים שנבנו כדין.

#### **6.12 התחשיב**

בתחשיב השמאי כלכלי יובאו בחשבון העקרונות כפי שנקבעו בתקן זה.

#### **6.13 השומה**

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנות בדיקת התמורה הראויה לבעל הדירה המסויימת. במסקנות השומה יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

#### **7. הצהרות וחתימה**

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

<sup>17</sup> ראה הגדרה לדירה אופיינית בסעיף 2 לתקן.





**8. סטיה מהתקן**

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

**9. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין אשר יערכו למועד הקובע 1/2/2013 ואילך.



## דברי הסבר לתקן מספר 21.0

### בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני - בינוי

#### 1. עסקת פינני בינוי

תכנית לפינני בינוי נועדה להביא לפינני מתחם בו קיימים מבנים ישנים, לטובת בנית מבנים חדשים ע"י כך שבעלי הדירות יקבלו במקום דירתם הישנה, דירה חדשה עם תשתית סביבתית מפותחת וחדשה. התכנית קובעת מנגנון המאפשר לשפר את רווחת בעלי הדירות, תוך תמרוץ יזמים פרטיים להשקיע ברכישת הזכויות בקרקע ולפתחה.

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

על פי החוק, דרושה הסכמה מלאה של כלל בעלי הדירות במתחם לעסקה, לפיכך אין כל וודאות שהעסקה אכן תצא לפועל ולכן יזם התכנית נוהג להחתים את בעלי הדירות על הסכם מכר מותלה בכך שכל בעלי הדירות יחתמו על הסכם אופציה שמשאיר ליזם את הגמישות עד שיחתים את כולם.

#### 2. הכרזה על מתחם לפינני בינוי

קיימים 2 מסלולים להכרזה על מתחם לפינני בינוי:

- א. מסלול רשות מקומית – מתחם שחל עליו צו הכרזה מכוח סעיף 33א לחוק התכנון והבניה.
- ב. מסלול מיסוי – מתחם שחל עליו צו הכרזה מכוח סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין ויש בו לפחות 24 יחידות.

#### 3. חלק א'

מתייחס לשלב בו מתגבשת פרוגרמה תכנונית למתחם, ומיועד להיות חלק ממסמכי התכנית, המציג את הישימות הכלכלית לפרוגרמה המוצעת.

מסקנת השומה לא תבוטא על ידי סכום שווי הקרקע, אלא על ידי סך ושיעור הרווח היזמי החזוי ליזם ובחינת סבירותו.

ככל שמצא השמאי כי סך העודף החזוי חורג מתחומי הרווח הסביר, כמצויין בסעיף 4.14 (ו), יציג מה הם השינויים הנדרשים בפרוגרמה המוצעת, אשר יביאו את שיעור הרווח אל הטווח הסביר.



#### 4. חלק ב'

מתייחס לשלב בו נדרשת בחינת כדאיות התמורה אשר יקבלו כלל דיירי המתחם, ובדיקה אל מול סך הרווח החזוי ליזם. בסוגיה זו יידרש לחוות דעתו שמאי פינוי בינוי<sup>18</sup>.

#### 5. חלק ג'

מתייחס למצב בו נדרשת בחינה של סך התמורה המוצעת לדירה פרטנית הקיימת במתחם, ביחס לדירות אחרות מסוגה. בסוגיה זו יידרש לחוות דעתו שמאי פינוי בינוי<sup>19</sup>.

#### 6. טבלת תחשיב

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

#### 7. היבטי מס בעסקת פינוי בינוי<sup>20</sup>

חוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין" או "החוק"), משקיף על עסקת פינוי בינוי כעסקת חליפין. פרק חמישי 4 לחוק (להלן - "הפרק") קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי כפי שיפורט להלן. ראוי לציין כי הוראות פרק חמישי 4 חלות אך ורק על מתחמים שחל עליהם צו הכרזה של הממשלה כמתחמי פינוי ובינוי. עסקת החליפין הינה בין המחזיקים השונים לבין היזם (ובנוסף מינהל מקרקעי ישראל אם עסקינן בקרקע מינהל). המחזיקים מוכרים את זכויותיהם במקרקעין ליזם שבתמורה בונה להם יחידות חלופיות על המקרקעין או על מקרקעין אחרים.

<sup>18</sup> כהגדרתו בתקנות פינוי בינוי.

<sup>19</sup> כהגדרתו בתקנות פינוי בינוי.

<sup>20</sup> האמור להלן הינו בבחינת הסבר כללי בלבד ואינו בא להחליף את הוראות חוק מיסוי מקרקעין, או את הוראות הביצוע של רשות המיסים כמצוין ומעודכן מעת לעת באתר רשות המיסים בכתובת <http://ozar.mof.gov.il/taxes>



#### מיסוי מחזיקים - מס שבח

הפטור ממס שבח כפי שיפורט להלן, מהווה פטור נוסף על הפטורים האישיים להם זכאי המחזיק. הפטור ניתן לתא משפחתי (המוכר, בן זוגו וילדיהם שטרם מלאו להם 18). במכירת הזכויות ביחידת מגורים, יינתן פטור ייחודי עד לתקרת שווי, לפי הגבוה:

- שווי דירה בשטח של 120 מ"ר במתחם;
- 150% משווי היחידה שנמכרה בניכוי שוויין של זכויות הבנייה. משמע, שווי הנכס הבנוי בלבד;
- שווי דירה חדשה ששטחה 150% משטחה של הדירה שנמכרה ולא יותר מ-200 מ"ר. משמע, כאשר הדירה שנמכרה גדולה יחסית והתמורה שניתנת הינה בדירה ששטחה גדול מ-120 מ"ר, תחול חלופה נוספת.

תנאי ראשוני לפטור הינו כי המחזיק מקבל בתמורה למכירת זכויותיו, דירה במתחם או מחוצה לו, או זכות בבית אבות. לא ניתן ליהנות מפטור ייחודי זה היה ומתקבלת תמורה שכולה תמורה כספית. המחוקק הבין שבעסקת פינוי ובינוי ייתכן ויממן היזם למחזיקים שכר דירה לתקופת הבנייה, הוצאות פיקוח, עורך דין וכדומה. תמורה זו אינה מקימה חבות במס למחזיקים.

#### מיסוי מחזיקים - מס רכישה

ברכישת הדירה החלופית יינתן פטור ממס רכישה לדיירים ללא תיקרה בגין דירה אחת בלבד, במתחם או מחוצה לו.

#### מיסוי יזם - מס רכישה

היזם רוכש מקרקעין ולפיכך קמה לו חבות במס רכישה בשיעור של 5%. בהתאם להוראות החוק יש לחשב את שווי המכירה עליו ישלם היזם מס רכישה כדלקמן: סך כל התמורה שישלם למחזיקים השונים על מרכיביה השונים לרבות שכר דירה לתקופת הבנייה, מזומן, החזר הוצאות שונות וכדומה; תשלום למינהל מקרקעי ישראל (לפי העניין); שווי שירותי הבניה בתוספת רווח קבלני בגין הדירות החלופיות (המהוות חלק מהתמורה) ולא שוויין של הדירות החלופיות בניכוי מרכיב הקרקע.

#### מיסוי יזם - מע"מ

מכירת שירותי הבנייה למחזיקים הינה עסקה הפטורה ממע"מ, כך שלא ישולם בגינה מע"מ עסקאות. מנגד, לא ינוכה מע"מ תשומות.

#### מיסוי יזם - מס הכנסה

בגין מכירת דירות ע"י היזם לציבור הרחב לא תינתן הקלה והיזם ישלם מס הכנסה כדין. כמו-כן כאשר ניתנה למחזיק יותר מדירה אחת, ישלם בגינה היזם מס לפי שווי מכירה לצד ג'.



**8. שימוש בסמל התקינה השמאית**

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

נספח: דוגמא לטבלה אשר לפי סעיפיה יש לערוך את השומה המתייחסת לחלק א' של תקן זה.



תאריך : 10/12/2012

## חלק א': פרטי הפרוייקט - המצב הקיים

### פרטי הפרוייקט:

	שם הפרוייקט
	היזם
	המתכנן
	השמאי

### נתוני המתחם (המבנן) הפיזיים:

מ"ר	שטח הקרקע (ברוטו)
	מספר מבנים במתחם
	מספר קומות בנויות
	שנת הבניה
	האם בבניין מותקנת מעלית ?
	מספר יחידות דיור
	צפיפות בפועל (יח"ד לדונם)
	שטחים בנויים שלא למגורים

### נתוני דירות טיפוסיות:

הערות	שטח כולל	שטח דירה	מס' דירות	סוג דירה טיפוסית
				דירת 2 חדרים
				דירת 2 וחצי חדרים
				דירת 3 חדרים
				דירות 3 חדרים
				אחר
				<b>סה"כ/ממוצע</b>

שטח בנוי שאינו דירתי בבניינים (אין חובה לציין נתון זה)  מ"ר



### חלק ב' : תכנון מוצע בפרוייקט (במבן)

	מספר מבנים במתחם
	גובה מירבי בקומות
	מספר יחידות דיור
	שטח עיקרי למגורים
	שטח עיקרי שאינו למגורים
	שטחי שירות על קרקעי
	שטחי שירות תת קרקעי

### נתוני דירות טיפוסיות:

הערות	שטח מרפסות (מ"ר)	שטח כולל (מ"ר)	שטח דירה (מ"ר)	מס' דירות	סוג דירה טיפוסית
					דירת 3 חדרים
					דירת 4 חדרים A
					דירת 4 חדרים B
					דירות 5 חדרים
					דירות 6 חדרים
					אחר
					<b>סה"כ</b>

צפיפות מתוכננת (יח"ד לדונם)

### שטחים בנויים שאינם סחירים:

הערות	שטח	השימוש/המפלס
		חניון 2-
		חניון 1-
		קומת הקרקע (לובי ח. אשפה וכו)
		חדרי מדרגות בכל הבניינים
		<b>סה"כ שטחי שירות בלתי סחירים</b>

### שטחים בנויים שאינם למגורים:

שטח במ"ר	סוג המבנה
	מבנה 1
	מבנה 2
	אחר
	<b>סה"כ</b>



**בחינת מאזן חניה**

				סה"כ מקומות חניה נדרשים ע"פ תקן
				סה"כ מקומות חניה מתוכננים על קרקעי
				סה"כ מקומות חניה מתוכננים תת קרקעי
-				סה"כ מקומות חניה מתוכננים בפרוייקט
				<b>עודף / (חסור)</b>





## חלק ג' : ערכי שווי ופדיון חזוי

### נתוני השוק:

מחיר למ"ר	מחיר לחדר	מחיר	חדרים	שטח	גיל	קומה מתוך	כתובת	חלקה	גוש	תאריך

### אמדן שווי דירות טיפוסיות בפרויקט המתוכנן:

שווי למ"ר	שווי כולל מע"מ	שטח מרפסת	שטח דירה	סוג דירה טיפוסית
				דירת 3 חדרים
				דירת 4 חדרים A
				דירת 4 חדרים B
				דירות 5 חדרים
				דירות 6 חדרים (גג)

### פדיון חזוי בפרוייקט:

הערות	סה"כ פדיון ללא מע"מ	סה"כ פדיון ליזם כולל מע"מ	שווי דירה כולל מע"מ	שטח שנוטר בידי הבעלים	יתרת דירות לשיווק	מתוכן לדיירים	מס' דירות בפרוייקט	סוג דירה טיפוסית
								דירת 3 חדרים
								דירת 4 חדרים A
								דירת 4 חדרים B
								דירות 5 חדרים
								דירות 6 חדרים
								אחר
								<b>סה"כ</b>

								שטחי מסחר
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

ללא מע"מ

								<b>סה"כ פדיון חזוי ליזם , ללא מע"מ</b>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

חודשים

סה"כ תקופת הבניה המוערכת



## חלק ד' : עלויות הקמה

### 1. הוצאות הריסה ופיתוח חצר

סה"כ	עלות ליחידה / (יח"ד / מ"ר)	כמות	יחידת מידה / (יח"ד / מ"ר)	הסעיף
				הוצאות הריסה ופינוי
				הוצאות פיתוח חצר
				<b>סה"כ</b>

### 2. עלות בניה ישירה:

סה"כ	עלות ליחידה / (יח"ד / מ"ר)	כמות	יחידת מידה / (יח"ד / מ"ר)	הסעיף
				שטח עיקרי עילי
				שטח מרפסות פתוחות
				שטח מרפסות גג
				מבאות, שירות על קרקעי
				מרתף חניה
				מרתף אחסנה ומדרגות
				מתקנים
				אחר
				<b>סה"כ</b>

### 3. עלות עקיפות:

סה"כ	עלות ליחידה / (יח"ד / מ"ר)	כמות	יחידת מידה / (יח"ד / מ"ר)	הסעיף
				אגרות בניה ופיתוח
				תכנון ויועצים
				חיבור חשמל
				שיווק ופרסום
				ניהול אתר
				תקורה, פיקוח, משפטיות
				בצ"מ
				אחר
				<b>סה"כ</b>



**4. עלות טיפול בדיירים**

סה"כ	עלות ליחידה / (יח"ד / מ"ר)	כמות	יחידת מידה (יח"ד / מ"ר)	הסעיף
				שכ"ד דיור חלוף
				הוצאות העברה
				ייצוג משפטי לדיירים
				ניהול וארגון דיירים
				פיקוח עבור דיירים
				מע"מ שירותי בניה
				אחר
				<b>סה"כ</b>

**5. עלויות קרקע ומיסוי (ללא מס הכנסה או מס רווחי הון)**

סה"כ	הסעיף
	מס רכישה (רק לדירות היזם)
	תשלומים לממ"י (ככל שחל)
	<b>סה"כ</b>

**6. הוצאות מימון ועמלות בנק**

סה"כ	הסעיף
	מימון
	עמלת ערבות חוק מכר
	עמלות - אחר
	<b>סה"כ</b>

**7. סה"כ עלות הקמת הפרוייקט (1+2+3+4+5+6)**

**8. היטל השבחה**

סה"כ	היטל השבחה - (ככל שחל)

**9. סה"כ עלות הפרוייקט (כולל היטל השבחה) (7+8)**



### חלק ה': סיכום ממצאים

	סה"כ דירות לפינוי
	סה"כ דירות חדשות
	מקדם פינוי / בניו
	יתרת דירות לשיווק ליזם

	תקופת בניה בשנים
--	------------------

ללא פטור  
מהיטל  
השבחה

כולל  
פטור  
מהיטל  
השבחה


	סה"כ פדיון חזוי ליזם
	סה"כ עלות הקמה
	עודף (רווח) חזוי בפרוייקט

כן / לא

	שיעור רווח מעלויות
כן / לא	עומד בגבולות התקן

--

	שיעור רווח מפדיון
--	-------------------



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 22.0

### בדבר

## פרוט מזערי נדרש בשומה לקרקע המשווקת לציבור על בסיס ציפיות

אוקטובר 2014

- תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 21/5/2014 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 29/9/2014 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 22.0:  
עו"ד שלום זינגר      מר טל אלדרוטי  
עו"ד כרמית יוליס      גב' גלית אציל לדור  
מר אמנון נזרי      מר ניקי פרימו



## 1. כללי

### 1.1

בשנים האחרונות הולכת וגוברת התופעה בה מוצעת לציבור הרחב קרקע לרכישה, תוך יצירת מצג שבטווח סביר תשונה יעודה וניתן יהיה לבנות על הקרקע יחידות מגורים, או שימושים מסחריים אחרים. השווק מתבסס על מצג לפיו עם התגבשות הזמינות לבנייה יעלה ערכן של הקרקעות במאות אחוזים. משמעות המצג המובא לידיעת הציבור היא שהקרקע משווקת לציבור במחיר גבוה מהשווי המתאיחס למצב התכנוני התקף החל על אותה קרקע.

### 1.2

במקרים רבים המשווקים אינם נותנים בידי הרוכשים הפוטנציאליים את המידע המלא והנדרש לקבלת החלטה מושכלת לגבי רכישת הקרקע, ולרוכש אין את הכלים לאמוד נכונה את הסבירות והסיכויים להפיכת הקרקע לזמינה לבנייה על פי המוצג, וכן את הסיכונים הכרוכים בהליכים הנדרשים. כך גם אין ביכולתו של הרוכש הפוטנציאלי לאמוד את משך הזמן ואת העלויות הכרוכים בהפיכת הקרקע לזמינה לבניה, ככל וזו תאושר בעתיד.

### 1.3

תקן זה נועד לאפשר לציבור השוקל רכישה של קרקע (כפי שתוגדר להלן) לקבל מהמציג, או מהמשווק, את המידע המלא הנדרש ותמונה מקיפה לצורך קבלת החלטה מושכלת האם לרכוש את הקרקע המוצעת לו.

## 2. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט מזערית ואמות מידה לגילוי הנדרש בשומת מקרקעין לקרקע המוגדרת להלן המשווקת לציבור על בסיס ציפיות.

## 3. הגדרות

**שווק לציבור** - שווק לשלושה בני אדם או יותר, בין במישרין ובין בעקיפין, בין באופן ישיר ובין במסגרת תאגיד אשר כתוצאה ממנו הרוכשים יהיו בעלי זכויות במשותף (עם או ללא הסכם שיתוף) בקרקע המשווקת.

**יחידה אקווילנטית** - יחידת דיור ו/או יחידה מסחרית אחרת אשר תוגדר על ידי השמאי, המאפיינת את הפרוגרמה המוצעת לבניה על הקרקע כבסיס לחוות דעתו השמאית.

**שטח פתוח** - שטח המיועד בתכנית מתאר ארצית ו/או תכנית מתאר מחוזית ו/או תוכנית מתאר מקומית לתכליות הבאות: שמורת טבע, שמורת נוף, גן לאומי, יער, שטח נוף כפרי פתוח, שטח חקלאי, נחל וסביבותיו, חוף רחצה, נופש מטרופוליני, מאגר, פארק מטרופוליני/אזורי, או תכלית דומה אחרת וכן דרכים, מסילות, קווי תשתית, אף אם ניתן להקים בו מבנים.

**קרקע זמינה לבניה** - קרקע אשר חלה עליה תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרים לבניה, גם אם מימוש הבניה מותנה בתנאים שטרם התקיימו (כגון: עריכת תכנית עיצוב, תכנית פיתוח, הריסה וכיו"ב) אשר אינם מחייבים אישור תכנית חלוקה או איחוד וחלוקה.



#### 4. תחולה

- 4.1 התקן יחול על כל שומות המקרקעין שיערכו לקרקע המשווקת לציבור.
- 4.2 למרות האמור בסעיף 4.1 לעיל התקן לא יחול על שומות מקרקעין שיערכו לקרקע זמינה לבניה, **ובלבד** שהקרקע משווקת לציבור למטרת מימוש בניה בהתאם לתכנית המפורטת שבתוקף במועד השיווק.

#### 5. הנושאים שיש לכלול בשומה

##### 5.1 כותרת השומה

בכותרת השומה ירשם: "שומה מבוססת הנחה"<sup>1</sup> לקרקע המיועדת לשיווק לציבור על בסיס ציפיות. בצמוד לכותרת השומה ירשמו עיקר פרטי זיהוי הקרקע (נתונים עיקריים).

##### 5.2 מטרת השומה

- 5.2.1 שומת מקרקעין לקרקע אשר לא חלה עליה תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרים לבניה.
- 5.2.2 השומה תפרט את סוג השטח הנישום כאחת מהחלופות הבאות:
- (א) השטח הנישום מהווה שטח פתוח.
- (ב) השטח הנישום מהווה על פי תוכנית מאושרת<sup>2</sup> שטח מיועד לבניה אשר לא ניתן לבנות עליו במועד השומה הואיל וטרם אושרה תוכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרים לבניה עליו.

5.2.3 השומה תכלול התייחסות ופירוט שווי לשני המצבים הבאים:

**מצב א' -** שומה המבוססת על יעוד הקרקע בתוכניות המאושרות במועד הקובע לשומה.

במצב זה השמאי יקבע שווי בהתאם ליעוד הקרקע בתוכניות המאושרות<sup>1</sup> ללא הבאה בחשבון של אפשרות שינוי יעוד עתידי, או אפשרות של שינויים בהוראות אחרות בתוכניות המאושרות.

**מצב ב' -** "שומה מבוססת הנחה", המושתתת על הנחת עבודה כי תאושר בעתיד תוכנית אשר תאפשר מימוש בניה על הקרקע.

במקרה והקרקע מיועדת במועד הקובע לשומה לשטח פתוח, יפרט השמאי בשומה גם את בסיס המידע אשר עליו מבוססת ההנחה כי יעוד הקרקע ישונה לשטח המיועד לבינוי ואת הפרוגרמה שהוצגה לפניו בקשר לשינוי היעוד לבניה, לרבות את שם המתכנן או היזם אשר הכין את הפרוגרמה.

במצב זה השמאי יקבע שווי המבוסס על הנחות עבודה מושכלות (כמפורט להלן) אשר מביאות בחשבון שינוי יעוד ו/או שינויים בתכנון עתידי של הקרקע.

##### 5.3 זהות מזמין השומה

השמאי יציין את שם מזמין השומה ואת הזיקה של המזמין לנכס הנישום.

##### 5.4 המועד הקובע לשומה

המועד הקובע יהיה מועד עריכת השומה.

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום".

<sup>1</sup> כמוגדר בתקן מס' 1.

<sup>2</sup> לרבות תכניות מחוזיות וארציות.



#### **5.5 מועד ביקור בקרקע וזהות המבקר**

השמאי יפרט את מועד הביקור בקרקע, זהות המבקר ותפקידו.  
נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בקרקע נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י \_\_\_\_\_".

#### **5.6 מידע בדבר זיהוי הקרקע**

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

**5.6.1** השמאי יציין את תחום השיפוט אליו שייכת הקרקע ואת המרחב התכנוני אליו שייכת הקרקע.

**5.6.2** ככל והנכס הנישום אינו מהווה יחידת רישום בלשכת רישום המקרקעין, יתייחס השמאי בשומה גם לכל יחידת הרישום שבה כלול הנכס הנישום.

#### **5.7 תאור הנכס והסביבה**

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין.

**5.7.1** השמאי יציין גם את דבר קיומם, או העדרם של תשתיות ומתקנים ברמה אזורית, ארצית או מקומות היכולים להשפיע על האפשרויות לבניה על הקרקע.

**5.7.2** השמאי יצרף מפת איתור הנכס, תשריט הנכס על רקע תרשים הסביבה וכן את תצלום הנכס וסביבתו.

#### **5.8 המצב המשפטי**

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7.0 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין. בכל אחד מהמצבים, כאמור לעיל, יתבסס השמאי על הזכויות כפי שהוגדרו במערכת החוזית הקיימת לגבי הנכס במועד הקובע לשומה (זכויות בעלות, חוזי חכירה, החלטות רשות מקרקעי ישראל, הסכמי שיתוף וכד') ללא הנחות עבודה, או פרשנויות מקלות.  
השמאי יפרט את הסכם לרכישת הקרקע הנדונה ע"י המוכר, או כל הסכם אחר המאפשר למוכר למכור את הקרקע.

#### **5.9 המצב התכנוני המאושר**

הסעיף יציג מידע בדבר תכניות<sup>3</sup> החלות על קרקע נשוא השומה, ומידע תכנוני רלוונטי אחר.

פירוט המצב התכנוני בשומה יבוצע כדלקמן:

**5.9.1** בשומה יירשמו פרטי תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, כדלקמן:

- א. תכניות תקפות (תכניות שדבר אישורן פורסם למתן תוקף).
- ב. תכניות מאושרות (תכניות שהוחלט על אישורן אך טרם פורסמו למתן תוקף).
- ג. תכניות מופקדות.
- ד. תכניות שהוחלט להפקידן (ככל שפורסמו ו/או שנודע עליהן לשמאי).
- ה. תכניות שהוחלט על הכנתן והודעה על כך פורסמה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה (ככל שאלה ידועות לשמאי).





5.9.2 תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות תרשמה בסדר הכרונולוגי של אישורן, החל מהמאושרת המוקדמת אל המאוחרת ולאחריהן תוכניות מופקדות ו/או מתוכננות, ולגבי כל אחת מהן ירשמו גם הפרטים הבאים:

- א. סוג התכנית<sup>4</sup>, שם התכנית, מעמד, תאריך הפרסום<sup>5</sup>.
- ב. ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית והשימושים המותרים (אם נקבעו בתכנית).
- ג. זכויות הבנייה (כפי הנקבע בתוכנית).
- ד. עיקרי ההוראות בתוכנית הרלוונטיות למטרת השומה.

5.9.3 תכניות מתאר ארציות ומחוזיות תפורטנה בנפרד.

5.9.4 אם נודע לשמאי על החלטות בעלות אופי תכנוני שהתקבלו במוסד תכנון, אשר יכולות להשפיע על נשוא השומה (כגון: מסמכי מדיניות, החלטות הולנת"ע וכד') יפורט מידע זה בשומה.

5.9.5 בסיכום סעיף זה יסכם השמאי את המצב התכנוני התקף וכל מידע תכנוני אחר הרלוונטי למטרת השומה.

#### **5.10 מצב תכנוני פרוגרמטי ("מבוסס הנחה")**

5.10.1 השמאי יפרט את הפרוגרמה התכנונית המוצעת כפי שזו נמסרה לו ע"י מזמין השומה כמפורט בדברי ההסבר לתקן זה.

השמאי יציין וידגיש את שמות האנשים ותפקידם שמסרו לו את הפרוגרמה (לדוגמא: אדריכל, משווק, יזם וכו'), כי היא אינה מחייבת את מוסדות התכנון, וכי הכנת השומה בהתבסס עליה אינה מהווה משום הבעת דעה על אפשרות מימושה של הפרוגרמה.

במקרים שבהם הפרוגרמה אינה תואמת הוראות תכנית מאושרת השמאי יציג ויפרט את ההבדלים בין הפרוגרמה לבין הוראות התוכנית המאושרת, ויחווה דעתו בדבר הישימות התכנונית של הפרוגרמה, תוך הדגשה, שהשינויים טעונים אישור של מוסדות התכנון המוסמכים, וכי אין בעצם הסתמכות השומה על הפרוגרמה משום הבעת דעה על אפשרות מימושה.

5.10.2 סבר השמאי, כי הסבירות למימוש הפרוגרמה במלואה קלושה, יציין השמאי את הסיבות לכך לדעתו, ישלים בכך את חוות דעתו למצב זה ולא יקבע שווי של הקרקע במצב ב'.

#### **5.11 עקרונות גורמים ושיקולים**

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים בשומות מקרקעין.

מבלי לפגוע בהוראות תקן 8 תערך השומה לשני המצבים הבאים:

מצב א' - שווי הקרקע על פי התוכניות המאושרות במועד הקובע לשומה.

מצב ב' - שווי הקרקע על בסיס הנחה (שווי היפותטי) שהפרוגרמה אשר נמסרה לשמאי כפי שפורטה על ידו כאמור בסעיף 5.10 מאושרת על ידי מוסדות התכנון המוסמכים והקרקע זמינה לבנייה.

<sup>3</sup> כמשמעותן בחוק התכנון והבניה – כגון תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, מחוזית או ארצית וכן תכניות בינוי.  
<sup>4</sup> תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, תכנית שינוי מתאר מקומית, מתכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר ארצית.  
<sup>5</sup> בילקוט פרסומים או באמצעי אחר.



הערכת השווי במצב ב' תתייחס באופן מפורט, מודגש וברור לכל הנקודות המפורטות להלן:

#### א. סבירות

השמאי יבדוק את סבירות המימוש של הפרוגרמה שהוצגה לו כאמור בסעיף 5.10. היה והשמאי הגיע למסקנה כי קיימת סבירות קלושה שהפרוגרמה המוצעת תאושר הוא יציין וידגיש זאת באופן בולט בשומה.

במקרים בהם הפרוגרמה כוללת הפקעה/הפרשה לצרכי ציבור, יציין זאת השמאי. לעניין זה יניח השמאי כי קיימת סבירות קלושה לאישורה ולמימושה של הפרוגרמה בכל מקרה שהיא נוגדת הוראות תוכנית מתאר ארצית, או מחוזית המסוגלות את הקרקע לשמורת טבע, שמורת נוף, גן לאומי, חוף רחצה ו/או שטח המיועד לתשתית ארצית מחוזית, או מקומית.

קבע השמאי, לאחר בדיקת הפרוגרמה, כי הסבירות לאישורה ולמימושה קלוש, יציין עובדה זו בשומה וישלים בכך את חוות דעתו. במקרה זה לא יקבע השמאי את שווי הקרקע למצב ב'.

#### ב. משך זמן

במקרים בהם מצא השמאי כי הסיכוי לאישור הפרוגרמה אינו קלוש או נמוך מאוד, יפרט את ההליכים, אבני הדרך והחסמים שעל הפרוגרמה לעבור עד לאישורה והבאת הקרקע למצב זמין לבניה (כגון: אישור מוסדות התכנון, טיפול בהתנגדויות צפויות, פינוי פולשים, הסרת חסמים, העתקת תשתיות, השלמת פיתוח, התקשרויות מול רשות מקרקעי ישראל או קבלת אישורה, קיומם של מתקנים ותשתיות וכד'). וכן יציין את אומדן פרק הצפוי (להערכתו) עד לאישור התכנית שתאפשר את הבניה, לרבות הנימוקים לקביעה זו.

#### ג. עלויות חזויות

השמאי יפרט את ההוצאות הכרוכות ביישום הליכי אישור הפרוגרמה עד להבאת הקרקע למצב זמין לבניה, (כגון: תכנון, מדידות, יועצים הוצאות חלוקה ופרצלציה וכד') וכן את סך העלויות והתשלומים הצפויים לרשויות בקשר למימוש שינוי היעוד (היטל השבחה, דמי היתר, היטלי פיתוח, פיצויים וכד').

### **5.12 נתונים ותחשיב לשווי**

#### 5.12.1 שווי מצב א' :

השווי ייקבע למועד הקובע לשומה בהתאם ליעוד הקרקע בתכניות המאושרות, על פי עקרונות שמאיים מקובלים ובהתאם לתקינה השמאית החלה על קרקעות פנויות. השמאי יוכל להתבסס על נתוני השוואה מנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, אולם השמאי לא יבניא בחשבון עסקאות השוואה לרבות עסקאות בתוך המתחם שנסוא השומה הוא חלק ממנו, ככל שהן מגלמות שווי המיוחס למצב תכנוני ו/או לזכויות בניה שאינם מאושרים.

על פי הצורך יבניא השמאי בתחשיב שווי מצב א' את ההפחתה (אם נדרשת) עבור האחזקה המשותפת של הזכויות בקרקע ("מושעא") על פי עקרונות השמאות.

#### 5.12.2 שווי מצב ב' :

שווי מבוסס הנחה (היפותטי) המניח כי הקרקע מאושרת על פי הפרוגרמה התכנונית



המוצגת וזמינה לבנייה במועד הקובע; דהיינו השמאי לא יתייחס לרכיבי דחיה וסיכון. השמאי יפרט וינמק את התחשיבים לשווי.

5.12.3 בתחשיבי השווי למצב ב' יפרט השמאי את הנתונים אשר על פיהם הוא קובע את השווי ההיפותטי ויתייחס, בין היתר, לאמור להלן:

- 1) שווי קרקע ליחידת דיור או יחידה אקווילנטית אחרת זמינה עפ"י תקן מספר 3.0.
- 2) העלויות הנדרשות לצורך מימוש התכנית, כולל הוצאות תכנון, פיתוח ומע"מ ובמידת הצורך גם הוצאות נוספות הכרוכות במימון הבניה, כגון: הוצאות הנובעות מהיבטים אקוסטיים, זיהום, העתקת תשתיות, הוצאות חלוקה ופרצלציה וכד'.
- 3) המיסים הצפויים לחול על רוכש הקרקע – היטל השבחה, דמי היתר, מס רכוש (ככל שהחל על פי דין וכד').

5.12.4 בתחשיבי השווי למצב ב' יציג השמאי את התחשיב המלא לשווי ההיפותטי של הקרקע, כפוף להנחה שהפרוגרמה התכנונית שהומצאה לו מאושרת ובהנחה שבמועד השומה הקרקע זמינה ומאושרת לבניה ופיתוח על פי הפרוגרמה (ללא דחיה וסיכון) ובהתאמה לבסיס הנתונים שנקבע על ידו כאמור בסעיף 5.12.3.

בתחשיב השווי למצב ב', יביא השמאי בחשבון הפחתה (אם נדרשת) בגין בעלות משותפת בקרקע ("מושעא") על פי עקרונות השמאות.

5.12.5 משווי הקרקע המלא והזמין על פי הפרוגרמה יפחית השמאי את סך כל העלויות וההוצאות אשר ידרשו להבאת הפרוגרמה לאישור וזמינות, כפי שצוינו ופורטו על ידו בסעיף 5.11 ג' וסעיף 5.12.3.

5.12.6 השווי למצב ב' יקבע על פי התוצאה האריתמטית של השווי המלא כפי שנקבע בסעיפים 5.12.3 ו- 5.12.4 בהפחתת סך ההוצאות כפי שנקבע בסעיף 5.12.5.

5.12.7 במקרים בהם כללו ההסדרים לשווק הקרקע לציבור גם הסכם שיתוף ומתווה אשר על פיו יקבל כל אחד מיחיד הרוכשים נכס בנוי גמור יוסיף השמאי בסעיף נפרד בשומה גם את שווי הנכס הגמור שיבנה על הקרקע ויפרט גם את כל העלויות ההוצאות הנוספות בקשר להקמה ולבניה של הנכס הבנוי.

### 5.13 השומה

בסעיף השומה יש לכלול את המפורט להלן:

- 5.13.1 שווי הקרקע בהתאם לתוכניות המאושרות (מצב א').
  - 5.13.2 שווי תאורטי של הקרקע כזמינה על פי הפרוגרמה ובהנחה שהפרוגרמה מאושרת (שווי היפותטי), ובהפחתת העלויות וההוצאות כאמור בסעיף 5.12.6 (מצב ב').
  - 5.13.3 תמצית הסתייגויות השמאי, וכן את ההתניות אשר רלוונטיות לקורא השומה להבנת האמור בשומה. השמאי ידגיש במיוחד את האפשרות ומידת הסיכון הכרוכה בכך שהפרוגרמה כפי שהוצגה לו לא תתממש (וזאת בנוסף לאזכור האמור בסעיף השומה).
- השמאי יוסיף הבהרה מודגשת כי שווי מצב ב' הינו שומה היפותטית ולכן אינו משקף את שווי הנוכחי של הקרקע<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> ראה סעיף 2.4 לדברי ההסבר.



#### **6. הצהרות וחתומה**

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי שלו בקרקע וכן על כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.

השמאי יפרט ויבהיר בשומה ביחד עם הצהרתו את האמור להלן:

”חוות הדעת זו מיועדת, על פי מטרתה, להציג בפני קורא השומה התייחסות לפרוגרמה המוצעת למקרקעין, כמפורט בחוות הדעת. חוות הדעת אינה מיועדת לקביעת שווי השוק של המקרקעין ולא ניתן לעשות שמוש בחוות הדעת בכל ערכאה משפטית ו/או בוועדות ערר”.

השמאי יחתום על השומה תוך ציון שמו ומספר הרישיון שלו.

#### **7. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות לקרקעות המוגדרות בתקן זה שיחתמו מיום 1/12/2014 ואילך.



## דברי הסבר לתקן מספר 22.0 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומה לקרקע המשווקת לציבור על בסיס ציפיות

### 1. כללי

- (א) שוק המקרקעין כולל עסקאות רבות בקרקעות שיעודן בתכנית מאושרת אינו מאפשר בניה זמינה כגון: קרקע חקלאית, קרקע לתכנון בעתיד, קרקעות שלא חלה עליהן תוכנית מפורטת וכד'.
- (ב) התקן הינו "תקן צרכני" אשר בא לקבוע כללים לעריכת שומת מקרקעין לעסקאות בקרקעות מסוג זה, על מנת שרוכש פוטנציאלי של הזכויות יקבל את כל המידע העובדתי לגבי הקרקע, יוכל לבחון את סבירות המידע המוצג לו, ויוכל להעריך לצד הסיכוי גם את הסיכון הכרוך ברכישה ומשמעותו.

### 2. הערכות השווי על פי התקן

#### 2.1 מצב א' – המצב המאושר

הערכת שווי המבוססת על יעוד הקרקע בתוכניות המאושרות במצב הקובע.

- 2.1.1 השמאי **חייב** להציג את השווי למצב זה בשומתו.
- 2.1.2 השווי שיקבע במצב זה ישקף את השווי בהתאם ליעוד המאושר ובהתאם למצב המשפטי המאושר.

#### לדוגמא:

- (א) ככל ומצא השמאי כי יעוד הקרקע הינו לגן לאומי יעריך את השווי בהתאם ליעוד זה, וזאת אף אם נתוני ההשוואה משקפים שווי הכולל ציפיה לשינוי יעוד.
- (ב) ככל ומצא השמאי כי הקרקע נמצאת בחטיבת קרקע באזור לפיתוח, יעריכה בהתאם ליעוד זה.
- על מנת להסיר ספק, גם אם קיימת תכנית בהכנה, יעריך השמאי את הקרקע בהתאם למצב התכנוני המאושר בלבד.
- 2.1.3 במקרים בהם יזהה השמאי, כי בתוך או בסמוך למתחם הנישום נעשו כבר עסקאות המגלמות שווי הנגזר מפוטנציאל לשינוי יעוד (בין אם זו מוצגת ע"י המציע או ע"י יזמים אחרים) לא יסתמך השמאי בשומתו על אותן עסקאות ויתעלם מהן.



## **2.2 מצב ב' – שווי מבוסס הנחה (היפותטי)**

הערכת שווי מבוססת הנחה, כי תאושר בעתיד תוכנית על פי הפרוגרמה התכנונית המוצגת לשמאי אשר תאפשר מימוש בניה על הקרקע על פי הפרוגרמה.

**2.2.1** במצב זה על השמאי לקבוע שווי היפותטי של הקרקע, המניח כי הפרוגרמה התכנונית המוצעת, אשר הוצגה לשמאי, מאושרת וזמינה לבניה במועד הקובע.

**2.2.2** השמאי יפרט את תחשיב השווי ההיפותטי לחלופה זו רק וככל שהשתכנע כי הסבירות לאישור הפרוגרמה התכנונית אינה נמוכה.

**2.2.3** השמאי יציין בשומה למצב זה את אומדן משך הזמן שידרש לדעתו לאישור זמינות הפרוגרמה אולם לא יכלול את הדחיה הנובעת מפרק זמן זה בתחשיב השומה וכן לא את הסיכון הכרוך באי אישור הפרוגרמה, או חלקים ממנה.

**דהיינו, כל הערכים במצב ב' יובאו באופן היפותטי בתחשיב השומה לזמינים ומאושרים במלואם במועד הקובע לשומה ללא רכיב הסיכון, וללא רכיב הדחיה.** זאת, לשם מתן האפשרות בידי הקורא לבחון את הפערים בשווי בין שני המצבים בנקודת זמן אחידה.

**2.2.4** השמאי ידגיש בשומה את האפשרות, כי הפרוגרמה לא תתממש ולא תתקיים כלל, למשל בשל העובדה כי מדיניות רשויות התכנון משתנות מעת לעת, כי התוכניות משתנות ומתעדכנות כאשר רק חלק מהתוכניות מגיעות בסופו של דבר לידי אישור, ויש שלא מתאשרות כלל. בקרקעות שבניהול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ידגיש השמאי כי על פי מדיניות רמ"י יתכן שלא ניתן יהיה לרכוש כלל הזכויות בקרקע לאחר שינוי יעודה והקרקע עלולה לחזור לרמ"י.

השמאי ידגיש גם כי תהליך הכנת תוכנית מפורטת הוא ארוך וכולל היבטים תכנוניים והליכים סטטוריים מול גופי התכנון וגופים אחרים, כמפורט במסגרת הנתונים של השומה במצב ב', דבר העשוי להימשך שנים רבות.

## **2.3 להלן דוגמא (לא מחייבת) להצגת תחשיב במצב א'**

הקרקע מסווגת עפ"י תכנית מתאר ארצית ומחוזית לפיתוח עירוני. שווי הקרקע עפ"י עסקאות בחטיבת קרקע סמוכה שלא משווקת לציבור (לפרט) הינו 200,000 ₪ לדונם לפיכך שווי דונם במצב א' יקבע לסך של 200,000 ₪.



**2.4 להלן דוגמא (לא מחייבת) להצגת תחשיב מצב ב'**

		ייעוד הקרקע בתוכנית מאושרת :	חקלאי
		פרוגרמה מוצעת :	
6	יח"ד	צפיפות מוצעת לדונם נטו :	
			X
<u>50%</u>		שיעור הפקעה מתוכנן	
3	יח"ד	צפיפות לדונם ברוטו	
		שווי קרקע ליח"ד אקווי. בעלת מאפיינים דומים	
<u>₪ 630,000</u>		בסביבה, לאחר ביצוע התאמות	
₪ 1,890,000		א. שווי דונם ברוטו (זמין)	
₪ 1,800,000		ב. שווי דונם ברוטו לאחר הפחתה למושע	
		ג. הוצאות להפחתה :	
		הוצאות לניהול תכנון ויועצים	
	₪	עד השלמת התכנית	60,000
	₪	הוצאות פיתוח	90,000
	₪	היטל השבחה	600,000
	₪	פינוי פולשים	120,000
	₪	יעוץ משפטי ופרצלציה	20,000
	<u>₪</u>	אחר (לפרט)	<u>60,000</u>
		סה"כ הוצאות ועלויות להפחתה	
<u>₪ (-) 950,000</u>			
		יתרה לאחר ניכוי הוצאות ב"מצב ב"',	
		כאילו הקרקע מאושרת וזמינה	
₪ 850,000		על פי הפרוגרמה במועד הקובע	



### הערות:

היתרה לקרקע אינה מגלמת את ההפחתה הנדרשת עבור הדחיה הצפויה עד אישור הפרוגרמה. ואת הסיכון בדבר אי אישורה המלא או החלקי של הפרוגרמה ואינה משקפת את שוויה הנוכחי של הקרקע.

השמאי ידגש כי שווי הקרקע במצב ב' מתייחס לשווי מבוסס הנחה כאילו הקרקע זמינה לבניה וניתן לממש את הבניה באופן מיידי.

כן ידגיש השמאי כי יתכן ובסופו של דבר מוסדות התכנון לא יאשרו בסופו של יום את שינוי יעוד הקרקע לבניה בהתאם לפרוגרמה שהוצגה וידגיש כי ההפרש בין שני מצבי השווי משקף את הדחיה המשוערת, סך העלויות ובעיקר את רכיב הסיכון שמא הפרוגרמה לא תאושר.