

דצמבר 2017

קווים מנחים¹

פרק כה': סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור

רשות מקרקעי ישראל

(עדכון² 24/6/2020)

1. כללי

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

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

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

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

הנהלת האגף

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

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

2. הוצאות הפיתוח הסביבתי

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

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

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

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

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

3. מקדמי התאמה לרכיב הקרקע

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

4. קביעת "ערך קרקע מזערי לקרקע ללא פיתוח"

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

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

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

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

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

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

הנהלת האגף

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

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

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

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

5. שומת שווי הקרקע בנכס שבו מבנים או מחוברים אחרים

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

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

6. מטלות ציבוריות

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

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

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

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

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

⁸ אלא אם צוין אחרת במפורש בהזמנת השומה.

⁹ בהתאם להנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

¹⁰ תקן מס' 1 של מועצת שמאי המקרקעין.

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

הנהלת האגף

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

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

8. מקדם ההתאמה לזכות הבעלות בהשוואה לזכות החכירה

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

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

9. סוגי הזכויות המוערכות בשומות עבור רמ"י

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹³ ראה התייחסות נוספת בדברי ההסבר והדוגמאות.

¹⁴ בחלופת "המצב הקודם".

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

הנהלת האגף

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

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

10. שומה באזורי עדיפות לאומית

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

11. התייחסות למע"מ

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

12. סעיף "השומה"

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

13. תחילה:

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

אוהד עיני
השמאי הממשלתי הראשי

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

הנהלת האגף

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

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

קווים מנחים פרק כה': דברי הסבר ודוגמאות

1. שומות שנערכות עבור רמ"י

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

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

הנהלת האגף

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

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

התאמת השווי לבעלות

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

דוגמה לשומת נכס המגלם רכיב צפייה לשינוי יעוד

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

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

ב. שווי זכויות הבניה לקומה שניה בשטח 40%.

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

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

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

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

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

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

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

הנהלת האגף

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

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



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

ככלל פוטנציאל צריך להיות ספציפי, שהשוק נותן לו ביטוי.

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

הנהלת האגף

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

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

תאריך: כ"ה אלול תשע"ח

05 ספטמבר 2018

מספרנו: 2018-385

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

הבהרה לסעיף 2 - הוצאות הפיתוח הסביבתי

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

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

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

להלן השיטה לביצוע התחשיב:

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

הנהלת האגף

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

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

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

דוגמא:

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

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

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

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

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

התאמת מיקום: 15%.

הפחתת שימוש מוגבל: 20%.

הפחתה לגודל: 5%.

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

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח:

465,120 ₪ פחות 20,000 ₪ = 445,120 ₪.

הערות:

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

אוהד עיני

השמאי הממשלתי הראשי

הנהלת האגף

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

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



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

הנדון: קווים מנחים - הבהרה לפרק כ"ה: סוגיות מיוחדות בשומות המבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל, דצמבר 2017

הבהרה לסעיף 5 - שומת שווי הקרקע בנכס שבו מבנים או מחוברים אחרים
(עדכון²⁰ מיום 24/6/2020)

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

אוהד עיני
השמאי הממשלתי הראשי

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

דוגמאות מספריות:

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

סה"כ שטח אקווי: (לצורך פשוטות הדוגמה נתעלם משטחי המדרגות)

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

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

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

הנהלת האגף

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

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



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

בדק השמאי ומצא:

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

הערה: כל המספרים בדוגמאות לצורך המחשה בלבד.

הנהלת האגף

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

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

מדינת ישראל

משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)

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

אל: מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי

שלום רב,

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

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

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

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

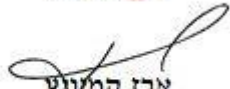
בהתאם לעקרונות העסקה להעברת הבעלות, כפי שנקבעו בהחלטות המועצה ובחוזי החכירה, בעסקת העברת הבעלות גובה רשות מקרקעי ישראל שיעור תשלום מופחת של 31% (או שיעור נמוך יותר) בלבד משווי הקרקע. בעסקה זו, אם כן, לא נגבה מלוא השווי של הזכויות המועברות.

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

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

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

ב ב ר כ ה ,



ארזי קמנוב

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

