



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 ההיצע להשכרה.

5.2 דרישות מינימליות מנתוני השוואה תקפים לעסקאות שכירות:

- מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה.
- עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע 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 להיות הצגת דמי שכירות ראויים מהנכס ואת שיעור ההוון הכולל הראוי.
- התחשיב יכול להיות במידת הצורך התייחסות ליתרון/חסרון כלכלי (באם דמי השכירות בפועל שונים מדמי השכירות הראויים שחושבו).
- התחשיב יכול להיות 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)
התאמה מצרפית לינארית	+ 7%	
סכום מקדמי התאמה בערך מוחלט	37%	

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

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.