

שם הקורס: "גישות ועקרונות"

תקציר מסוכם בנושאים שונים המהווים השלמות לסילבוס הקורס. שיעור רב נושאי -

מושאע (שיתוף), גודל עסקה, יתרת שנות חיים, זכויות חוכר מחכיר, הגישה האינטגרטיבית, הגישה התחשיבית, סוגי חוזה חכירה לדורות בישראל (ר.מ.י, רשות מקומית וכןנסיות), נכסים ביעוד ציבורי, קרקע ספקולטיבית, מוניטין, עלויות פיתוח, מדדים, זכויות מים, דוחות כספיים, עלויות בניה, עתיקות, תקינה שמאית, קווי מנחים השמאי הממשלתי, מכפילים ומקובלות בעבודת השמאי, תקנות לחוק שמאי מקרקעין, זכויות אוויר, ניווד זכויות בניה, הערכת שווי מפעל תעשייה באזור פיתוח, השלמות מיסוי, ועדות ערר, חלקה משלימה ונשלמת, התוספת השישית לחוק התכנון והבניה – דיור בהישג יד



מהדורה ראשונה – מעודכנת לחודש מרץ 2025

שיעור רב נושאי (להשלמת סיליבוס נושאי המבחן)

מושאע שיתוף בזכות שבמקרקעין

1. זכות בעלות משותפת במקרקעין של אותה זכות אפשר שתהיה:
 - א. בחלק מוחלט (ואז לפעמיים אין משמעות למושאע) ע"י החכרה הדדית, הסכם שיתוף שרשום בפנקס הזכויות או תוכנית המאפשרת חלוקה בעין.
 - ב. בחלק יחסי (לא מוחלט) התפרסות הזכות בכל שטח הנכס בצורה יחסית.
2. מושאע אינה מרשם בטוח להפחתה. ההפחתה תלויה בייחסי התלות בין השותפים. אם מתקיים "ערך מטרד" כתוצאה מיחסי תלות של בעלי אינטרסים כלכלים שונים.
3. מדידת "ערך המטרד" (ההפחתה למושאע) תעשה בדרך כלל:
 - א. הפחתת העלות הכלכלית הדרושה לפתרון בעיית התלות.
 - ב. דחייה בזמן לרבות התייחסות לסיכון (I , N) עד לפתרון שהוא בדרך כלל מימוש הזכות).
 - ג. כאשר שני הצדדים השותפים מוכרים את זכותם כאחד לצד ג' אין להפחית למושאע.
4. סך שווי זכויות כל הבעלים במושאע יכול להיות קטן, שווה או גדול משווי זכות אחת בנכס. אין כלל. הדבר תלוי בנסיבות.

לדוגמה:

סכום הרבה בעלויות קטנות יכול שיהיה בעל יתרון לעומת בעלות אחת בשל: חשיפה לשוק קונים רחב יותר (לחלקים הקטנים לדוגמה הגוש הגדול) ותשלום גבוה יותר ליחידות האחרונות.

וההפך יתרון לבעלות אחת בשל חוסר סחירות יחידות קטנות (קשה לממש את הזכות לבד לדוגמה מתחם ח / 300 חולון, יחידות קטנות) ובשל הוצאות מימון ומשפטיות לאיחוד חלקים לצורך מימוש.

שוויון יכול להיות שמימוש וניהול מכירת יחידות קטנות משתווה בערך נוכחי למימוש אחד מלא. $P.M.T \quad V = PV$

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

גודל עסקה

גודל: הכוונה לגודל כלכלי ולא לגודל פיזי, למרות שבהרבה מקרים יש מתאם בין גודל פיזי וגודל כלכלי.

ההתייחסות הינה לעובדה שככל ששווי הזכות בנכס עולה שוק הקונים המסוגלים לשלם את שווי מצטמצם, והקושי הנובע מזמן החשיפה למימוש המתארך גדל. תהליך המו"מ ארוך יותר וזמן שווה כסף.

למרות האמור גודל אינו מרשם בטוח להפחתה, לפעמים יש יתרון לגודל, הדבר תלוי במהות הנכס.

דוגמה ליתרון: הגדלת זכויות בניה למגרשים גדולים. יעוד חנות קמעונית גדולה (לדוגמה: מרכול), דירות 5 חדרים באזורי יוקרה.

יתרת שנות חיים

נגזר מטבלאות שמפיצה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לתוחלת חיים. מאופיין לפי מוצא, מין וגיל נוכחי.

יתרת שנות חיים משתנה בהתאם לגיל נוכחי.

קיימות גם טבלאות השוואה מסודרות הנראות כלוחות שומה (לא למדינת ישראל). השימוש השמאי הינו לקביעת ערך נוכחי לשווי זכות עתידית (הנאה) לשימוש בנכס) או דחיית הנאה משימוש בנכס, לדוגמה בנכס התפוס על ידי דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר.

קיימות 4 טבלאות עיקריות: יהודים זכר נקבה. ערבים זכר נקבה. מצורפת טבלה לדוגמה ליהודיות - נקבות.

העקרון בטבלה ככל שחיים יותר יש סיכויי לחיות יותר. לדוגמה בטבלה בת 60 יכולה לחניו עוד 25.5 שנים. יחד 85.5 שנים. אבל אישה בת 85 יכולה לחיות עוד 6.7 שנים, ולא רק חצי שנה.

המרצה: אהרון בוז שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

השכלה המרכזית לסטטיסטיקה									
לוח 6- לוח תמותה שלם של ישראל: יהודים - נקבות									
2008-2012									
גיל Age	הסתברות למות Probability of death				נשארים בחיים בגיל x Survivors at age x lx	תוחלת חיים Life expectancy			
	qx	סטטית תקן	רווח סמך Confidence interval			ex	סטטית תקן	רווח סמך Confidence interval	
			גבול תחתון Lower boundary	גבול עליון Upper boundary				גבול תחתון Lower boundary	גבול עליון Upper boundary
0	0.00249	0.00009	0.00231	0.00267	100,000	83.7	0.03	83.7	83.8
1	0.00022	0.00003	0.00016	0.00028	99,751	82.9	0.03	82.9	83.0
2	0.00009	0.00002	0.00006	0.00012	99,729	82.0	0.03	81.9	82.0
3	0.00008	0.00002	0.00004	0.00012	99,720	81.0	0.03	80.9	81.0
4	0.00008	0.00002	0.00005	0.00012	99,713	80.0	0.03	79.9	80.0
5	0.00008	0.00002	0.00004	0.00011	99,704	79.0	0.03	78.9	79.0
6	0.00007	0.00002	0.00004	0.00010	99,697	78.0	0.03	77.9	78.0
7	0.00007	0.00002	0.00004	0.00011	99,690	77.0	0.03	76.9	77.0
8	0.00009	0.00002	0.00006	0.00013	99,683	76.0	0.03	75.9	76.0
9	0.00004	0.00001	0.00001	0.00007	99,673	75.0	0.03	74.9	75.1
10	0.00006	0.00001	0.00004	0.00009	99,669	74.0	0.03	74.0	74.1
11	0.00007	0.00002	0.00004	0.00011	99,663	73.0	0.03	73.0	73.1
12	0.00008	0.00002	0.00003	0.00012	99,656	72.0	0.03	72.0	72.1
13	0.00009	0.00002	0.00005	0.00013	99,648	71.0	0.03	71.0	71.1
14	0.00009	0.00002	0.00005	0.00014	99,639	70.0	0.03	70.0	70.1
15	0.00010	0.00002	0.00005	0.00015	99,630	69.0	0.03	69.0	69.1
16	0.00011	0.00002	0.00006	0.00015	99,620	68.0	0.03	68.0	68.1
17	0.00011	0.00002	0.00007	0.00016	99,610	67.0	0.03	67.0	67.1
18	0.00012	0.00002	0.00008	0.00016	99,599	66.1	0.03	66.0	66.1
19	0.00013	0.00002	0.00008	0.00017	99,587	65.1	0.03	65.0	65.1
20	0.00013	0.00002	0.00009	0.00018	99,574	64.1	0.03	64.0	64.1
21	0.00014	0.00002	0.00009	0.00019	99,561	63.1	0.03	63.0	63.1
22	0.00015	0.00002	0.00010	0.00020	99,547	62.1	0.02	62.0	62.1
23	0.00016	0.00003	0.00009	0.00022	99,532	61.1	0.02	61.0	61.1
24	0.00017	0.00003	0.00012	0.00022	99,516	60.1	0.02	60.1	60.2
25	0.00018	0.00003	0.00012	0.00023	99,500	59.1	0.02	59.1	59.2
26	0.00019	0.00003	0.00013	0.00025	99,482	58.1	0.02	58.1	58.2
27	0.00020	0.00003	0.00014	0.00026	99,463	57.1	0.02	57.1	57.2
28	0.00022	0.00003	0.00015	0.00028	99,443	56.1	0.02	56.1	56.2
29	0.00023	0.00004	0.00016	0.00030	99,421	55.2	0.02	55.1	55.2
30	0.00025	0.00004	0.00018	0.00032	99,398	54.2	0.02	54.1	54.2
31	0.00027	0.00004	0.00020	0.00034	99,373	53.2	0.02	53.1	53.2
32	0.00029	0.00004	0.00022	0.00037	99,347	52.2	0.02	52.2	52.2
33	0.00032	0.00004	0.00024	0.00040	99,318	51.2	0.02	51.2	51.3
34	0.00034	0.00004	0.00026	0.00043	99,286	50.2	0.02	50.2	50.3
35	0.00038	0.00004	0.00030	0.00045	99,252	49.2	0.02	49.2	49.3
36	0.00041	0.00005	0.00032	0.00050	99,215	48.3	0.02	48.2	48.3
37	0.00045	0.00005	0.00036	0.00054	99,174	47.3	0.02	47.2	47.3
38	0.00049	0.00005	0.00039	0.00060	99,129	46.3	0.02	46.3	46.4
39	0.00054	0.00006	0.00043	0.00066	99,080	45.3	0.02	45.3	45.4
40	0.00060	0.00006	0.00049	0.00071	99,026	44.4	0.02	44.3	44.4
41	0.00066	0.00006	0.00054	0.00078	98,967	43.4	0.02	43.3	43.4
42	0.00073	0.00007	0.00059	0.00086	98,902	42.4	0.02	42.4	42.5
43	0.00080	0.00007	0.00067	0.00094	98,830	41.4	0.02	41.4	41.5
44	0.00089	0.00008	0.00073	0.00105	98,751	40.5	0.02	40.4	40.5
45	0.00098	0.00008	0.00083	0.00113	98,663	39.5	0.02	39.5	39.5
46	0.00108	0.00008	0.00092	0.00125	98,566	38.5	0.02	38.5	38.6
47	0.00120	0.00008	0.00104	0.00136	98,459	37.6	0.02	37.5	37.6
48	0.00132	0.00009	0.00115	0.00150	98,342	36.6	0.02	36.6	36.7
49	0.00146	0.00010	0.00127	0.00166	98,211	35.7	0.02	35.6	35.7
50	0.00162	0.00011	0.00141	0.00183	98,067	34.7	0.02	34.7	34.8

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

50	0.00102	0.00011	0.00141	0.00183	96,887	34.7	0.02	34.7	34.8
51	0.00179	0.00010	0.00158	0.00199	97,909	33.8	0.02	33.8	33.8
52	0.00197	0.00011	0.00176	0.00219	97,734	32.8	0.02	32.8	32.9
53	0.00218	0.00012	0.00195	0.00241	97,541	31.9	0.02	31.9	31.9
54	0.00240	0.00012	0.00216	0.00264	97,329	31.0	0.02	30.9	31.0
55	0.00265	0.00012	0.00241	0.00289	97,095	30.1	0.02	30.0	30.1
56	0.00292	0.00013	0.00266	0.00318	96,838	29.1	0.02	29.1	29.2
57	0.00322	0.00014	0.00294	0.00349	96,555	28.2	0.02	28.2	28.2
58	0.00355	0.00014	0.00327	0.00383	96,244	27.3	0.02	27.3	27.3
59	0.00391	0.00016	0.00360	0.00421	95,903	26.4	0.02	26.4	26.4
60	0.00430	0.00016	0.00398	0.00463	95,528	25.5	0.02	25.5	25.5
61	0.00474	0.00017	0.00441	0.00508	95,117	24.6	0.02	24.6	24.6
62	0.00523	0.00019	0.00486	0.00560	94,666	23.7	0.02	23.7	23.8
63	0.00577	0.00021	0.00536	0.00617	94,171	22.8	0.02	22.8	22.9
64	0.00636	0.00023	0.00592	0.00681	93,628	22.0	0.02	21.9	22.0
65	0.00703	0.00025	0.00653	0.00753	93,032	21.1	0.02	21.1	21.1
66	0.00777	0.00029	0.00721	0.00834	92,378	20.3	0.01	20.2	20.3
67	0.00861	0.00032	0.00798	0.00924	91,660	19.4	0.01	19.4	19.4
68	0.00954	0.00033	0.00889	0.01020	90,872	18.6	0.01	18.6	18.6
69	0.01060	0.00036	0.00990	0.01130	90,004	17.8	0.01	17.7	17.8
70	0.01180	0.00037	0.01108	0.01253	89,050	16.9	0.01	16.9	17.0
71	0.01316	0.00037	0.01243	0.01390	87,999	16.1	0.01	16.1	16.2
72	0.01471	0.00039	0.01395	0.01548	86,840	15.3	0.01	15.3	15.4
73	0.01649	0.00041	0.01568	0.01730	85,563	14.6	0.01	14.5	14.6
74	0.01852	0.00046	0.01762	0.01942	84,152	13.8	0.01	13.8	13.8
75	0.02085	0.00048	0.01991	0.02179	82,594	13.1	0.01	13.0	13.1
76	0.02354	0.00054	0.02249	0.02460	80,871	12.3	0.01	12.3	12.3
77	0.02664	0.00057	0.02552	0.02776	78,968	11.6	0.01	11.6	11.6
78	0.03022	0.00061	0.02903	0.03141	76,864	10.9	0.01	10.9	10.9
79	0.03436	0.00067	0.03305	0.03568	74,541	10.2	0.01	10.2	10.3
80	0.03915	0.00071	0.03776	0.04055	71,979	9.6	0.01	9.6	9.6
81	0.04468	0.00079	0.04314	0.04622	69,161	8.9	0.01	8.9	9.0
82	0.05106	0.00084	0.04941	0.05271	66,071	8.3	0.01	8.3	8.4
83	0.05839	0.00094	0.05655	0.06022	62,697	7.8	0.01	7.7	7.8
84	0.06679	0.00103	0.06477	0.06880	59,037	7.2	0.01	7.2	7.2
85	0.07636	0.00114	0.07413	0.07859	55,094	6.7	0.01	6.7	6.7
86	0.08719	0.00129	0.08466	0.08972	50,887	6.2	0.01	6.2	6.2
87	0.09934	0.00146	0.09648	0.10221	46,450	5.8	0.01	5.7	5.8
88	0.11284	0.00168	0.10955	0.11613	41,836	5.3	0.01	5.3	5.4
89	0.12763	0.00202	0.12368	0.13159	37,115	4.9	0.01	4.9	5.0
90	0.14361	0.00243	0.13884	0.14838	32,378	4.6	0.01	4.6	4.6
91	0.15269	0.00263	0.14752	0.15785	27,728	4.3	0.01	4.3	4.3
92	0.16923	0.00299	0.16337	0.17510	23,494	4.0	0.01	3.9	4.0
93	0.18692	0.00343	0.18020	0.19364	19,518	3.7	0.01	3.6	3.7
94	0.20569	0.00397	0.19791	0.21347	15,870	3.4	0.01	3.4	3.4
95	0.22546	0.00465	0.21635	0.23458	12,606	3.2	0.02	3.1	3.2
96	0.24612	0.00552	0.23531	0.25693	9,763	2.9	0.02	2.9	3.0
97	0.26752	0.00664	0.25450	0.28054	7,360	2.7	0.02	2.7	2.8
98	0.28950	0.00814	0.27355	0.30545	5,391	2.5	0.02	2.5	2.6
99	0.31188	0.01015	0.29198	0.33177	3,831	2.4	0.02	2.3	2.4
100	0.33445	0.01293	0.30910	0.35979	2,636	2.2	0.03	2.2	2.3
101	0.35701	0.01686	0.32396	0.39006	1,754	2.1	0.03	2.0	2.1

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

זכויות חוכר מחכיר

שווי זכות חוכר (לרבות חוכרי משנה שרכשו זכותם מהחוכר הראשי ומחכיר (בעלים) מושפעות ונקבעות כלכלית בהתאם לבדיקת דמי השכירות המשולמים על ידי כל אחד מבעלי הזכויות למחכיר.

שים לב: מחכיר הינו בעל הזכות בנכס (בעלים לדוגמה). שוכר הינו הדייר.

מצבים אפשריים:

ד"ש חוזיים שווים לד"ש ראויים : אין יתרון כלכלי לשוכר.
ד"ש חוזיים גבוהים מדמי שכירות ראויים : מתקיים יתרון כלכלי למשכיר.
מנגד מתקיים, חסרון כלכלי לשוכר.
ד"ש חוזיים נמוכים מדמי שכירות ראויים : מתקיים חסרון כלכלי למשכיר.
מנגד מתקיים, יתרון כלכלי לשוכר.

למתואר השפעה רק על שווי זכויות בנכס (זכויות במקרקעין), ואין לו כל השפעה על שווי הנכס (שווי המקרקעין).

כאשר מתקיים השוויון סביר להניח כי שווי נכס (מקרקעין) ושווי זכויות בנכס נוטים להתלכד.

עקרון "חבילת הזכויות"

כאשר אין שוויון סך הזכויות בנכס בד"כ אינו משתווה לשווי הנכס בשל "ערך המטרד" המכונה גם "פחת כלכלי" ונובע מיחסי השיתוף המאולצים בין בעלי אינטרסים שונים. אותו ערך מטרד פוגע באופן יחסי בכל אחד מבעלי הזכות ולפיכך אין התלכדות שווי בעלי זכות בנכס (לדוגמה מחכיר וחוכר) ל – 100%.

שווי הנכס בבעלות = פחת כלכלי + שווי זכות בעלות כתפוס + זכות חוכר

הערה: גם בחוזה רמ"י מהוון, חדש, תיאורטית יש הבדל בין שווי זכות מחכירה לבעלים. סביר שבד"כ אם השוק ייתן לכך ביטוי ההפרש יהיה כ- 5% - 2% משווי זכות הבעלות. במרבית המקרים השוק במדינת ישראל לא נותן לכך ביטוי, וזאת למרות שסביר שיכול שיתקיים פוטנציאל השבחת הנכס שאינו מתקיים ביחס לחוכר לדורות בחוזה רמ"י סטנדרטי, בשל מגבלת יעוד וקיבולת בניה בחוזה רמ"י (פרט למגורים בבניה רוויה, ביחס לציפייה להרחבת דירה אחת למשפחה).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

הגישה האינטגרטיבית:

חישוב הזכות "מלמעלה" יציאה מהשלם (שווי זכות בעלות בנכס כפנוי) והפחתת כל אותן מטלות כלכליות בהן מחויב החוכר, ואשר אינן חלות על הבעלים. דוגמאות לתשלומי חוכר: ניכוי ערך נוכחי של דמי חכירה שנתיים. ניכוי ערך נוכחי של תמלוגים שונים שעליו לשלם למשכיר. ניכוי דמי היתר קיימים או דחויים. ניכוי דח"ר בעת חידוש אופציה. ניכוי עלות הקניית בעלות. היתרה אמורה לבטא את שווי זכות החוכר בנכס.

הערה: אין מכניסים ניכוי דמי הסכמה במימוש מתוך אותו שיקול שאין מנכים מס שבת, לא ניתן לצפות את העתיד ביחס לתשלום זה.

הגישה התחשיבית:

בניית הזכות מ"למטה" כל אותם זכויות שעומדות לזכותך:
כבעלים : ערך ההפחתות בגישה הקודמת בתוספת שווי הקרקע (גרט)
כדחוייה לתום תקופת החכירה, אז חוזרת הקרקע לבעליה.
כחוכר : ערך נוכחי של הנאות עתידיות. היוון ה"יתרון הכלכלי".

דרך החישוב: שיטת חישוב זכויות השוכרים מבטאת את ערכו הנוכחי של ה"יתרון הכלכלי", למשך יתרת שנות החכירה (אם דמי השכירות / חכירה לא שולמו מראש) בשיעור היוון הנגזר משיעור דמי השכירות הקובעים את גובה היתרון או החיסרון הכלכלי.

תרגול חבילת זכויות בנכסים

1. על מגרש ששטחו 600 מ"ר עומד בית מגורים דו קומתי.
החלקה בבעלות משותפת בחלקים שווים של אמנון וירוחם.
בקומת הקרקע בנויה דירה ששטחה (4 חדרים) 110 מ"ר דירתי והיא בחזקת אמנון.
בקומה א', בנויה דירה ששטחה 80 מ"ר דירתי (3 חדרים) והיא בחזקת ירוחם.
הבית נבנה לפני כ- 50 שנה ומצבו משקף את גילו, אך ניתן עדין להתגורר בדירות.
כיום מותר על פי תוכנית לבנות 4 יח"ד בשתי קומות בניצול של 30% בכל קומה.
ירוחם (בן 60) ואשתו מרגלית (בת 58) הורישו את זכויותיהם בנכס לקרן הקיימת לישראל,
בכפוף לכך שיוכלו להמשיך ולהתגורר בה ללא תשלום עד יום מותו של המאוחר מבניהם.
2. כמו השאלה דלעיל אבל ירוחם (אלמן בן 60) הוריש את זכויותיו בנכס לנכדו (בן 20)
בכפוף לכך שנכדו ימשיך להתגורר בדירה כל ימי חייו ללא תשלום דמי שכירות ורק
לאחר מכן יועבר הנכס לקק"ל (הנח כי הבנין יתקיים גם ביחס להתחייבות זו).

- א. הגדר ואמוד את זכויותיו של כל אחד מהנוגעים בדבר, לרבות ציון הגורמים והשיקולים
לאומדן השווי לגבי כל אחד מבעל הזכויות בנכס, אגב עריכת התחשיבים.
- ב. האם מתקיים פחת במקרקעין כתוצאה מהחלטת ירוחם ומרגלית, ביחס לשכנס אמנון.
- ג. מה סך שווי חבילת הזכויות במקרקעין ביחס להחלטת ירוחם ומרגלית.

נתונים:

- שווי זכות בעלות בדירה חדשה באזור בת 4 חדרים כ- 110 מ"ר 2,700,000 ₪.
- שווי זכות בעלות בדירה חדשה באזור בת 3 חדרים כ- 75 מ"ר 2,360,000 ₪.
- רווח יזמי מעלויות 18%.
- עלות הקמה כחדש 10,000 ש"ח / למ"ר (בניה + נלוות + העמסת ל שטחי השירות).
- שווי זכות הבעלות בדירות במצבם, כדירות יד שניה, ותיקות, רוויות פחתים פיזיים
ופונקציונליים: דירת 4 חדרים 1,250,000 ש"ח, 3 חדרים 1,000,000 ₪.
- דמי שכירות לדירות "יד שניה", במצבם כמתואר לעיל: דירת 3 חדרים 4,000 ש"ח / לחודש,
ודירת 4 חדרים 5,000 ש"ח לחודש.
- שיעור היוון לקרקע 5%.
- מימוש זכויות הבניה בקרקע כריקה אינן כפופות לתשלום היטל השבחה לועדה המקומית.
נניח שמצאת בטבלאות תוחלת החיים כי:
- תוחלת החיים של גבר יהודי בן 60 - 70 שנים.
- תוחלת החיים של גבר יהודי בן 20 - 68 שנים.
- תוחלת החיים של אישה יהודייה בת 58 - 75 שנים.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

פתרון:

זכויות הבניה לקרקע כריקה			מצב הבניה כיום		
מ"ר קרקע 600*30%					
שווה 180 מ"ר לקומה חלקי שתי יח"ד, 90 מ"ר ליח"ד.					
	90.0	90.0	דירת 3 חדרים		
	90.0	90.0	דירת 4 חדרים		
פני הקרקע			פני הקרקע		

אם המבנה ייהרס וימומשו זכויות הבניה לקרקע כריקה, יקבל כל בעל זכות (אמנון, ירוחם ומרגלית) (הזוג כאחד), 50% מזכויות הבעלות בקרקע כריקה. 2 יח"ד דיור בשטח 90 מ"ר דירתי כל אחת לאמנון מחד וירוחם ומרגלית בנוסף.

אולם ירוחם ומרגלית החליטו שלא לממש את הזכויות במקרקעין עד יום מותם, ובכך השפיעו גם על זכותו של אמנון במקרקעין.

בחינת השימוש היעיל והטוב					
דירת 3 חד'			דירת 4 חד'		
הנכס כבנוי			שווי זכויות בנכס במצבו		
שווי זכויות בנכס במצבו			שווי זכות בקרקע ריקה		
שווי זכויות בנכס במצבו			שווי כבנוי		
שווי זכויות בנכס במצבו			חילוץ מע"מ		
שווי זכויות בנכס במצבו			חילוץ מרכיב יזמות מעלויות		
שווי זכויות בנכס במצבו			הפחתת		
שווי זכויות בנכס במצבו			עלות הקמה		
שווי זכויות בנכס במצבו			קרקע ליח"ד		
שווי זכויות בנכס במצבו			X		
שווי זכויות בנכס במצבו			4		
שווי זכויות בנכס במצבו			שווי זכות בקרקע כריקה		
שווי זכויות בנכס במצבו			H.B.U - מסקנה		
שווי זכויות בנכס במצבו			הקרקע כריקה		

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תשובה לשאלה א':

יתרת שנות חיים משותפת של מי שילך לעולמו על פי טבלאות סיכויי החיים מאוחר יותר.
מרגלית 17 שנים (= 75 - 58).

<u>זכויותיו של אמנון</u>					
ע.ג דמי שכירות 17 שנים לדירת 4 חדרים					
5,000 ₪	X	12	=	60,000 ₪	PMT
60,000 ₪	:	1,250,000 ₪	=	4.80%	I
75	-	58	=	17	N
				686,663 ₪	PV
ע.ג גרט זכויות בקרקע					
3,356,392 ₪	X	50.00%	=	1,678,196 ₪	FV
				5.00%	I
				17	N
				732,191 ₪	PV
ע.ג גרט קרקע ע.ג ד"ש אלטרנטיבים					
686,663 ₪	+	732,191 ₪	=	1,418,854 ₪	סך זכויות אמנון
במקום 50% בקרקע כריקה 1,678,196 ₪					
בשל החלטת שכניו ירוחם ומרגלית זכותו נפגעה בסך 259,342 ₪					

<u>זכויות ירוחם ומרגלית</u>					
ע.ג דמי שכירות 17 שנים לדירת 3 חדרים					
4,000 ₪	X	12	=	48,000 ₪	PMT
48,000 ₪	:	1,000,000 ₪	=	4.80%	I
				17	N
				549,330 ₪	PV

<u>זכויות קק"ל</u>					
ע.ג גרט זכויות בקרקע					
3,356,392 ₪	X	50.00%	=	1,678,196 ₪	FV
				5.00%	I
				17	N
				732,191 ₪	PV

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

				1,418,854 ₪	זכויות אמנון
				549,330 ₪	זכויות ירוחם ומרגלית
				732,191 ₪	זכויות קק"ל
				2,700,376 ₪	סך שווי חבית הזכויות בנכס
				3,356,392 ₪	לעומת HBU
				656,016 ₪	נוצר פחת

תשובה לשאלה ב':

הורשה לנכד בן 20.

					זכויותיו של אמנון
					ע.ג דמי שכירות 48 שנים לדירת 4 חדרים
				60,000 ₪	PMT
5,000 ₪	X	12	=		
60,000 ₪	:	1,250,000 ₪	=	4.80%	I
68	-	20	=	48	N
				1,118,305 ₪	PV
					ע.ג גרט זכויות בקרקע
				1,678,196 ₪	FV
				5.00%	I
				48	N
				161,345 ₪	PV
					ע.ג ד"ש אלטרנטיבים
				1,279,651 ₪	סך זכויות אמנון
1,118,305 ₪	+	161,345 ₪	=		
				1,678,196 ₪	במקום 50% בקרקע כריקה
					בשל החלטת שכניו ירוחם ומרגלית זכותו נפגעה בסך
				398,545 ₪	

					זכויות ירוחם ונכדו
					ע.ג דמי שכירות 48 שנים לדירת 3 חדרים
				48,000 ₪	PMT
4,000 ₪	X	12	=		
48,000 ₪	:	1,000,000 ₪	=	4.80%	I
				48	N
				894,644 ₪	PV

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

					זכויות קק"ל
					ע.נ גרט זכויות בקרקע
₪ 3,356,392	X	50.00%	=	₪ 1,678,196	FV
				5.00%	I
				48	N
				₪ 161,345	PV

				₪ 1,279,651	זכויות אמנון
				₪ 894,644	זכויות ירוחם ומרגלית
				₪ 161,345	זכויות קק"ל
				₪ 2,335,640	סך שווי חבית הזכויות בנכס
				₪ 3,356,392	לעומת HBU
				₪ 1,020,752	נוצר פחת

סוגי חוזי חכירה לדורות האופייניים למדינת ישראל

1. חוזה חכירה לדורות של רשות מקרקעי ישראל (שיעור נפרד).
2. חוזה חכירה לדורות של הרשות המקומית.
3. חוזה חכירה לדורות של הממסד הדתי כנסיות.

חוזה חכירה של רשות מקומית

מאפייני חוזה חכירה מרשות מקומית

1. חוזה חכירה לתקופה ראשונה ארוכה מ – 49 שנים (המצוייה בחוזה רמ"י). תקופות חכירה אופייניות 50, 60, 65 ו – 70 שנה.
2. על פי רוב החוזים לתקופה אחת, אם או ללא אופציה, בסופם חוזרת הקרקע וכל הבנוי עליה לחזקת הרשות המקומית.
3. קרקעות שהוחכרו על ידי עיריית תל אביב יפו לאורך האילון, רחוב חשמונאים, רחוב קרליבך ושכונת מונטפיורי, נתנו אופציה לחוכר ל – 49 שנה נוספות אבל בתנאים שיהיו מקובלים בעירייה בשנת סיום החוזה.
4. לחוכר אין אפשרות לתבוע פיצויי עבור המחזירים.
5. דמי החכירה בגין הזכויות שהרשות מעניקה במקרקעין משולמים בתחילת התקופה ובסכום אחד.
6. על פי רוב אין בצורת חכירה זו תשלום של דמי חכירה שנתיים.
7. אין דמי הסכמה במכירה או חכירת משנה.
8. הנוהג בעת שינויי יעוד הקרקע: מכיוון שבדך כלל אין התייחסות בחוזים הוותיקים נוהגים על פי רוח פסיקת ביהמ"ש העליון, דהיינו נוטים לראות את זכות החוכר על פי יועד וזכויות (קיבולת) התוכנית שהייתה בתוקף בעת החכרת הקרקע, ואם לא הייתה התוכנית בתוקף, התוכנית הראשונה שקיבלה תוקף למקרקעין (לכל כלל יש גם יוצאים מהכלל, כאשר החוזים מציינים יעוד וקיבולת).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

8. בעת שינויי יעוד, סביר שהחוכר ישלים את הפרש דמי החכירה ליעוד החדש עד לתום תקופת החכירה וישלם דמי חכירה דחויים לתקופת החכירה נוספת. במקרה כזה כאשר הוא בעצם משלם תשלום מלא ליעוד החדש סביר שהרשות תשלם בשמו את היטל ההשבחה.
- בעבר (בין השנים 2000 עד 2010) הייתה, מוכנה עיריית תל אביב יפו להחכיר את הקרקע בגדה המזרחית של האילון (רחוב יגאל אלון) בשנת 2010 עד שנת 2059 לפי שווי זכויות הבניה שהיו מותרות בתוכנית בשנת 2010 (תעשייה - 200%) בזיכוי שווי זכות החוכר עד לתום תקופת החכירה 2010 לפי תעשייה 150%, שהינה התוכנית הראשונה שהעניקה זכויות למקרקעין.
- ככל שהייתה התקדמות בזמן לכיוון שנת 2010, גדל התשלום לעירייה (המחכירה) בשל זיכוי הולך וקטן של שווי זכות חוכר (ראה גם מאמר מקרקעין וערכם 119 ע"מ 13).
9. אזורים אופייניים לחוזי רשות: בתל אביב יפו (רחובות קרליבך וחשמונאים למשרדים, רח' יגאל אלון לתעשייה (1950 עד 2010), אזור התעשייה נחלת יצחק ומזרחית לרחוב יגאל אלון, דרומית לדרך השלום, שכונת מונטפיורי, מתחם מגדלי עזריאלי, ראשל"צ חלק מאזור התעשייה.
10. הבחנה שמאית: ההבדל בין שווי זכויות חוכר ובעלים למספר רב של שנות החכירה כמעט ומשתווה.
11. מרבית חוזה ההחכרה של הרשות נחתמו בשנות ה-50 וה-60 של המאה ה-20.

חוזה חכירה של הממסד הדתי

בד"כ כנסיות: הכנסיות במדינת ישראל הינן בעלות הקרקע הגדולות ביותר אחרי רמ"י, רשויות מקומיות וצה"ל.

חטיבות הקרקע שבבעלותן מרוכזות באזורי ביקוש חמים כגון: יפו, ירושלים, טבריה, חיפה, נצרת, מסביב לכנרת ורמלה לוד.

הכנסיות: הקתולית, פרוטסטנטית, יוונית אורתודוקסית, ארמנית, קופטית, הכרמליטית, סקוטית ורוסית.

הכנסיות ביצעו ועדים מבצעות עסקות נדל"ן במקרקעין: לדוגמה: הכרמליטים בסטלה מאריס חיפה.

היוונים אורתודוקסים, "גבעת אנדרומדה", יפו.

הסקוטית ליד הכנרת.

מנזר מר אליאס ליד קיבוץ רמת רחל.

בית החולים הצרפתי יפו.

הפטריארכיה היוונית-אורתודוקסית בשכונת רחביה בירושלים.

הקרקע עליה בנויה הכנסת, כמו גם משכן הנשיא ובית ראש הממשלה, מצוייה בבעלות הכנסייה היוונית האורתודוקסית. הכנסייה היוונית החכירה את 520 הדונם האלה לקק"ל ב-1951, לתקופה של 99 שנה (עד שנת 2050).

מאפייני חוזה החכירה:

1. קיים מגוון רחב של חוזה חכירה מבחינת חוזי חוכר ותקופות חכירה ארוכות ושונות (99, 999 שנה ועוד).
2. אין אופציה לחוכר לחידוש החכירה.
3. בתום תקופת החכירה חוזרת הקרקע לבעלים על כל הבנוי עליה. מכיוון שהכנסיות לא גיבשו כל מדיניות בנושא, ומכיוון שסביר שהמדינה לא תתערב משיקולים פוליטיים סביר ששווי זכויות חוכר הולכות ופוחתות עם התקרבות מועד סיום החכירה (כדוגמה לאמור קרקעות ראטיסבון מערבית לשער יפו, ראה מאמר מקרקעין וערכם 114, ע"מ 37).
4. על פי רוב חוזה החכירה לא צפו התרחשויות עתידיות, ומכאן שדמי החכירה השנתיים נשחקו. פסיקות קבעו כי על פי רוח כוונת הצדדים בעת החתימה ואפשרו למעשה מנגנון ההצמדה במקומות בהם נקבעו דמי חכירה שנתיים (ראה מאמר מקרקעין וערכם 117 ע"מ 22).
5. יעוד וקיבולת חכירה ראו הסבר בחוזה הרשויות המקומית (תוכנית שהייתה בתוקף או הראשונה שהייתה בתוקף מקרקעין).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

קרקעות לצרכי ציבור

במקרה שיעוד מצב חדש היינו לצרכי ציבור שאינם סחירים כגון שצ"פ ושצ"ב / שב"צ, ויש לקבוע סכום כלכלי, נעריך כשמאים את "ערך" המקרקעין (ערך על סמך מדידת תרומת המקרקעין לסביבה) ולא שווי זכות משום שנכסים אלו אינם סחירים – "אי סחירות".
בנכסים האמורים אין עסקות מכר בשוק החופשי. אין קונה מרצון ומוכר מרצון.

אלמנט הפיתוח מחייב התייחסות נפרדת.

שיטות ההערכה:

קיימות שתי חלופות עיקריות:

א. כאשר השימוש בתוכנית הוגדר: אומדן הערך ייגזר מהשימוש המוגדר בתוכנית. השווי ייגזר על פי שווי התרומה למשתמש או לחילופין על פי שווי אלטרנטיבי מקרקעות סחירות בעלי מאפייני שימוש דומים ובעלי פונקציות דומות (ע.ג של הכנסות עתידיות ללא הפחתה לאי מסחריות שאינה רלוונטית כאן). האמור הינו זה יישום "עקרון האלטרנטיביות".

ב. כאשר השימוש בתוכנית אינו מוגדר במדויק או כשלשימוש אין מקבילה בסביבה (לדוגמה הוגד שצ"ב או מוסדות ציבור אולם לא הוגדר האם גן ילדים או בית ספר או בית כנסת), נעריך את הערך בגישת ההשוואה המתאמת (מכונה גם גישת ההשוואה העקיפה).

להלן דוגמת התייחסות לערך שטחי ציבור עפ"י קווים מנחים של השמאי הממשלתי – פרק ב - עריכת שומות למבני ציבור וקרקע למבני ציבור (מחודש ספטמבר 2009).

המקדמים בטבלה לשווי קרקע למ"ר מבונה (לא לשווי 1 מ"ר קרקע).

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

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

- לדוגמה: אומדן שווי זכות בעלות במקרקעין המשמשים מועדון קשישים, וגזירת דמי שימוש שנתיים ראויים (כהנחה בשיעור 8%):
 B – שווי המחברים בניכוי פחתים.
 L – שווי קרקע למ"ר מבונה, לקיבולת הבניה בה נעשה שימוש.
הפחתה לאי סחירות וגמישות מועטה של שימושים 30% - .
הפחתה לאינטנסיביות שימוש 30% - .

$$= 8\% \text{ שיעור היוון } X 115\% \text{ מרכיב יזמות שחוקה } X \{ B + (L X 70\% X 70\% \text{ שטח בנוי } X 70\%) \}$$

- אם קיימת חצר עודפת ומיוחדת ביחס לעסקות ההשוואה התורמת לשימוש במקרקעין יתווסף לחישוב לאחר הפעלת מקדם מרכיב היזמות (דהיינו, היזמות לא מנפחת שווי זה) שווי השימוש בחצר, ולאחריו תבוצע ההכפלה בשיעור ההיוון (תשואה).
- באומדן ערך מלא (לא באומדן דמי שכירות הנקבעים רק למה שעושים בו שימוש), אם קיימות זכויות בניה לא מנוצלות בנכס התורמים לשווי הזכות, יש להוסיף (עם מקדם הפחתה משמעותי להפרעה בין שימושים. הפחתה מירבית בטבלה לעיל 50%), לאחר הפעלת מקדם היזמות (דהיינו, היזמות לא מנפחת עלות זו).

$$= \text{קרקע למ"ר מבונה } X (50\% X 70\% X 70\% \text{ קיבולת בניה שכדאית כלכלית לניצול})$$

- למרכיב הקרקע יתווספו בגישת העלות, עלויות בניה, פחת ויזמות מופחתת (שחוקה).
- בנכסים בהם קיים גם שימוש פרטי עסקי דומה, ניתן לעשות שימוש גם בטכניקת היוון הכנסות (אולם אז האומדן יוגדר כשווי שוק בשל קיומו של שוק).
- לקביעת דמי שכירות ראויים, לאחר אומדן שווי השימוש בנכס, יגזרו דמי שכירות לפי שיעור היוון (בקווים המנחים נרשם הביטוי שיעור תשואה) ראוי לנכסים עסקיים בשימוש דומה.

מקובלות נוספות ללא הסבר רציונאלי לגישת ההשוואה העקיפה / ההשוואה המתאמת
(ושלא על פי קווים מנחים)

שווי קרקע בסביבה למגורים בבניה רוויה בניכוי עלות פיתוח סביבתי.
דרך: 10%.

שצ"פ: (שטח ציבורי פתוח) 0% - 40% לפי מידת אינטנסיביות השימוש, הנחיצות והנדירות.
לשצ"ב: (שטח ציבורי בנוי) או שב"צ (שטח לבנייני ציבור) או שטח למוסדות ציבור (הגדרת מבא"ת עדכנית). הערך יקבע על פי מידת הסחירות, הנחיצות והנדירות 60% - 90% מהשימוש השכיח בסביבת הנכס. לדוגמה משכונת מגורים משווי הנגזר מבניה רוויה בסביבה, באזור

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תעסוקה משווי משרדים בסביבה (למשרדים מבטא את "עקרון האלטרנטיביות". הכוונה שאם לא היה מבנה בית ספר הינו נאלצים לשכור בנין משרדים לשכן בו את בית הספר). לאחר הכפלה במקדם ההשוואה העקיפה (שיעור באחוזים), יש להשיב לערך את תרומת הפיתוח הסביבתי. נחיצות ונדירות נקבעת ע"ס אופייה של הסביבה.

הנוסחה:

$$\begin{aligned} & \text{שווי קרקע למגורים בסביבה} \\ & \quad (\text{בניכוי פיתוח}) \\ & X \text{ מתאם ניצול ומסחריות} \\ & X \text{ מתאם שיעור ניצול (זכויות בניה)} \\ & \text{אם אין הגדרה נתייחס לשיעור ניצול מקובל בסביבה} \\ & \quad + \\ & \quad \text{פיתוח} \\ & \text{שווי קרקע לדרך / ש.צ.פ. / שב"צ / מוסדות ציבור} \end{aligned}$$

הערה: ישנם שני סוגי שצ"ב:

- א. מיועד להפקעה – מכונה כיום במבא"ת מוסדות ציבור.
- ב. פרטי (לדוגמה מרפאה, אולם קולנוע).
- שפ"פ: (שטח פרטי פתוח) קרקע שתמיד צמודה לקרקע אחרת. בדורל כלל שטח בבעלות פרטית, שטח אסור לבניה, ומעניק זכויות (למשל פס ירק) לתא שטח סחיר צמוד. דהיינו שטחו מצורף לשטח המגרש הסחיר בחישוב אחוזי בניה משטח הקרקע. בהערכת השווי יש להביא בחשבון האם נוצלו כבר זכויות הבניה הנובעות מהשפ"פ. השווי לפני ניצול זכויות הבניה נגזר מתרומת השפ"פ לזכויות. השווי אחרי מימוש זכויות הבניה נגזר כערך מהשימושים שהותרו בו (זכות מעבר, גינה וכו').

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שיטות להערכת שווי קרקע ספקולטיבית

קרקע ביעוד: חקלאי, תכנון לעתיד וללא יעוד. קרקעות שאינן זמינות לבנייה והצפייה היא כי בעתיד יהיו זמינות לבניה.

שיטת החישוב: כאשר יודעים מה שווי קודם לצורך חישוב היטל השבחה, או כשיודעים מה סכום היטל ההשבחה.

שווי קרקע זמינה ומפותחת הדומה

ליעוד וקיבולת צפויים

בניכוי

(עלויות פיתוח)

התאמה משטח נטו לשטח ברוטו

בניכוי

(היטל השבחה צפוי)

בניכוי

הוצאות תכנון, דחייה בזמן וסיכון (I/N)

יתרת שווי קרקע ספקולטיבית

הקושי העיקרי: מה שווי מצב קודם לצורך חישוב היטל ההשבחה.
אנו זקוקים לשווי קרקע עם ספקולציה עירונית כללית ובניכוי הספקולציה לאישורה הספציפי של התוכנית המתוכננת.

כאשר לא יודעים מה שווי קודם או מה סכום היטל ההשבחה.

קיימת נוסחה בשני נעלמים המתגברת על בעיה זו.

סכומים לשווי זכות בעלות או שווי מקרקעין.

לדוגמה: צפויה בנייה של 6 יח"ד לדונם נטו.

שווי קרקע ליח"ד 650,000 ₪.

עלות פיתוח ליח"ד 50,000 ₪.

הפקעה צפויה 40%.

התחשיב: $3,600,000 \text{ ₪} = 6 \text{ יח"ד} \times 600,000 \text{ ₪}$ ליח"ד ללא פיתוח

הפקעה צפויה בשיעור 40%

התאמה נטו לברוטו $A = \text{יתרת שטח נטו לאחר הפקעה} \times \text{שווי למ"ר נטו}$

$$A = 2,160,000 \text{ ₪} = 3,600,000 \text{ ₪} \times 60\%$$

$X = \text{שווי קודם} / \text{ספקולטיבי (אותו אנו מחפשים)}$

$$\frac{1}{2} (A - X) = Y \quad \text{היטל ההשבחה}$$

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

$$\begin{aligned}
 A - (\frac{1}{2} A - \frac{1}{2} X) &= && \text{יתרת שווי זמין לבניה} \\
 A - \frac{1}{2} A + \frac{1}{2} X &= && \text{פתיחת סוגריים (X 1-)} \\
 \frac{1}{2} A + \frac{1}{2} X &= && \text{צמצום} \\
 0.463 &= && \text{התאמת דחייה וסיכון למשל 10 שנים, 8\% המקדם} \\
 8\% \text{ מבטא } 6\% \text{ דחייה לקרקע פרטית} + 2\% \text{ לסיכון.} \\
 0.463 \frac{1}{2} A + 0.463 * \frac{1}{2} X &= X \\
 0.23 A + 0.23 X &= X && \text{חילוץ ה- X} \\
 0.23 A &= 0.77 X \\
 0.23 A / 0.77 &= X \\
 2,160,000 \text{ ₪} &= A && \text{ובמקרה שלנו} \\
 (0.23 * 2,160,000 \text{ ₪}) / 0.77 &= X \\
 645,195 \text{ ₪} &= X
 \end{aligned}$$

מסקנה: שווי דונם קרקע נטו (אחרי הפקעות) ששווה 2,160,000 ₪, כזמין לבניה ללא פיתוח, מקורו בשווי דונם ברוטו (לפני הפקעות וללא פיתוח) קרקע עם ציפיות (ספקולטיבי) 645,195 ₪.

לפיכך, לצורך תחשיב היטל השבחה – שווי חדש 2,160,000 ₪. שווי קודם 645,195 ₪.

הערכת מוניטין

מוניטין מבוטא ברווח מעל המקובל בענף.

מוניטין קשור בדרך כלל במקום.

שיטות הערכה לשווי מוניטין:

שיטה 1: $25\% / (\text{רווח מעל המקובל בענף ב- 3 שנים אחרונות}).$

$X 4 = (\text{רווח מעל המקובל בענף}).$

שיטה 2: הפסד מוניטין למשל במעבר למקום חדש (למשל בשל הפקעה):

רווח מעל המקובל רווח ממוצע (3 שנים אחרונות)

-

רווח במקום החדש

הפסד

את ההפסד מחשבים לכל אחת מ: 4 השנים הראשונות במקום החדש, מציבים על ציר הזמן (כתזרים) ומהווים ב: 3%.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שיטה 3: הפסד מוניטין במעבר למקום חדש (נניח בהפקעה)
רווח שנתי ממוצע מעל המקובל (3 שנים בממוצע)

בניכוי

(רווח שנתי ממוצע שיפיק במקום החדש)

X

השנים בהם יסבול הפסד

שיטה 4: שיטת הכופל הגס $1 - 3 \times X$ לרווח נקי לפני מס הקשור למוניטין של מקום.

עלויות פיתוח

פיתוח על, ביוב, תיעול, ניקוז, תאורת רחוב, כבישים, מדרכות גינן ונוי.
בכל רשות נקבע בכל תחילת שנה האגרה למ"ר קרקע והאגרה למ"ר בניה.
שמאי מקרקעין נוטים לערוך שימוש בהעמסה למ"ר לבניה, ומפרידים בן על קרקעי לתת קרקעי.

כללי אצבע למ"ר בניה:

אגרת בניה לבדה כ – 33 ₪ למ"ר בניה.

מכפילי זהב לאגרות בניה והיטלי פיתוח:

מגורים ומסחר בניה רוויה מרכז הארץ : 370 ₪ - 500 ₪/למ"ר בניה עילית.

היי טק / משרדים : 300 ₪ - 400 ₪/למ"ר בניה עילית.

דירת מגורים בבניה רוויה (5 חד') : 50,000 ₪ - 60,000 ₪.

בניה צמודת קרקע

(כ – 200 מ"ר בניה. קרקע 250 מ"ר) : 90,000 – 100,000 ₪ / ליחיד

ראה גם פרק ה', לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.
להלן חלק מנספח א' המתאר הוצאות פיתוח נורמטיביות (6/2008), ללא אגרות בניה, בהם יש לעשות שימוש כשאין מידע על דרישות הרשות או הוצאות פיתוח במכרזי רמ"י.

ייעוד	בסיס החיוב	רמה רגילה	רמה משופרת	רמה גבוהה
מגורים	לכל מ"ר קרקע	104 ₪	118 ₪	133 ₪
	לכל מ"ר בניה עילית	243 ₪	277 ₪	311 ₪
אחר	לכל מ"ר קרקע	104 ₪	118 ₪	133 ₪
	לכל מ"ק מבנה עילי	54 ₪	61 ₪	69 ש"ח

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

זכויות מים

בעת הערכת קרקע חקלאית כחקלאית יש להתייחס לזכויות המים המוצמדות לה והמגדירות מהיכן היא מקבלת את הספקת המים (באר, חברת מקורות) וכמה קוב לשנה / עונה. קרקע חקלאית ללא זכויות מים מושקית רק במי גשם (בעל) ושוויה לפיכך נמוך מהמקובל. קרקע חקלאית עם זכויות מים הינה קרקע שלחין. זכויות המים מעוגנות בחוק ובתקנות: ב: 1959 חוק חוק המים ואז החלו להנפיק רישיונות שאיבה על פי הצהרות החקלאים להימצאות בארות בשטחם. ב: 1961 חוק התקנות שהגדירו מכסה בקוב לגידול X שטח בדונם (לדוגמה: פרדס 720 קוב דונם לדונם). בשנים 1963 – 1970 בוצעו צילומי אוויר ובעקבותיהם תיקוני שטחים לנטו (למשל הפחתת שטח דרך). 1989 בוצע קיצוץ גדול במים לחקלאות וזה למעשה הבסיס למשק המים לחקלאות עד היום עליו מופעלים קיצוצים בהתאם למצב משק המים כיום. הגוף המשפטי המטפל נציבות המים. הנציבות מטפלת בעיקר ברישום הזכויות בעת מכר בפנקס המים ומתן זכויות שאיבה חדשות לחקלאים כנגד בארות שהתמוטטו.

מאזנים ודוחות רווח והפסד

כל חברה מחויבת להציג דוחות כספיים הכוללים:
דוח רווח והפסד.
דוח ייעוד רווחים (חלוקת רווחים / דיווידנדים).
מאזן.
תזרים מזומנים.

מאזן

מאזן החברה מציג בעמודות חובה וזכות את מצבה הפיננסי של החברה חשבונאית. כל השקעות החברה מוצגות בצד ימין (נכסים) ומקורות המימון (מאין הכסף) בהתחייבויות או הון עצמי בצד שמאל.
כל הנכסים הם הזכות / "פסיב", בצד ימין.
כל ההון העצמי וההתחייבויות, בצד שמאל.
סעיפי הזכות צריכים להשתוות לסעיפי ההתחייבויות וההון העצמי (אחד עולה שני יורד וההיפך). דהיינו כל עסקה נרשמת לפחות פעמיים.
מאחורי כל סעיף במאזן עומדת כרטיסיית החשבונות.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

רישום המאזן:

דוגמה לסעיפים עיקריים:

התחייבויות והון עצמי	נכסים
התחייבויות שוטפות זכאים / ספקים הלוואות משיכות יתר	נכסים שוטפים מזומן חייבים לקוחות מלאי
התחייבויות לזמן ארוך	השקעות מניות בחברת בת מניות בחברת בת אג"ח
הון עצמי ועודפים מניות	נכסים קבועים מכונות בניינים

PLAG NO - יתרת רווח שמצטבר (עודפים)

בשיטה האירופאית: מציגים על פי סדר מהנזיל ביותר לפחות נזיל (כמו בדוגמה הנ"ל) – בארץ

בד"כ לחברות מסחריות ושירותים.

בשיטה האמריקאית: מהפחות נזיל לנזיל. בארץ מוצג כך לחברות תעשייתיות.

דוח רווח והפסד

מדוח זה ניתן לקחת את ההכנסה התפעולית הנקייה / N.O.I לצורך היוונה ומציאת השווי בגישת היוון הכנסות / "עסק חי".

הדוח נערך לתקופה. לחברה יום קובע לרישום יום העסקה (ולא מועד התשלום).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

להלן דוגמה לדוח רווח והפסד: מטבע שקל חדש.

חברת X בע"מ

דוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ב: 31/12 שנת XXXX

מכירות	:	7,000,000	
			+
עלות המכר	:	<u>5,060,000</u>	(רשימה א')
רווח גולמי	=	1,940,000	
הוצאות מכירה	:	954,000	(רשימה ב')
			-
הוצאות הנהלה וכלליות	:	<u>250,000</u>	(רשימה ג')
רווח תפעולי	=	736,000	<u>הערה: זה ה-N.O.I שהשמאים מחפשים</u>
הוצאות מימון:			-
ריבית בגין הלוואות	:	<u>110,000</u>	
			-
רווח לפני מס	:	626,000	
			-
הוצאות מיסים (45%)	:	<u>281,000</u>	
רווח נקי	=	344,300	

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

רשימה א':

4,000,000	קניות
180,000	בניכוי מלאי תוצרת גמורה
-	תוצרת בעיבוד
<u>440,000</u>	<u>200,000</u> חומרי גלם
3,560,000	בניכוי מלאי סגירה

הוצאות יצור (חרושת)

50,000	דמי שכירות
75,000	פחת מכונות
1,000,000	משכורות ייצור
100,000	חלקים
65,000	אחזקת מכונות
+	30,000 ביטוח
<u>1,500,000</u>	<u>180,000</u> חשמל
5,060,000	

רשימה ב':

6,000	פחת כלי רכב
48,000	הוצאות החזקת רכב
600,000	פרסומת
<u>954,000</u>	<u>300,000</u> עמלת הפצה

רשימה ג':

200,000	משכורות מנהלים
<u>250,000</u>	<u>50,000</u> דואר וטלפונים

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

הדוחות הכספיים ככלי עזר לשמאי בהערכות השווי

1. היוון הרווח התפעולי הנקי לפני הוצאות מימון ומיסים (בהערכת "עסק חי"), מתוך דוח רווח והפסד.
 2. כלי בדיקה לבדיקת תשואה (לשמאי וכלכלן):
הרווח לפני מס (מדוח רווח והפסד) חלקי /
הון עצמי (מהמאזן)
 3. עזרה נוספת: בחישוב מס השבח ניתן ללמוד על שווי הרכישה הממודד ועל הפחת שקוּזָז.
 4. בנוסף, המאזן יכול ללמד אותנו (אם אין בידנו דוח רווח והפסד ודוח שינויים בהון) על הרווחיות אותה אנו מחפשים להוון (למשל בהערכת עסק חי, אם רווח של שנה מייצג נכונה רווחיות שנתית ממוצעת בשנים האחרונות).
בחתך שנתי:
אם לא הייתה שום תנועה הונית במהלך השנה (כגון: חלוקת דייוידנד המקטינה הון עצמי או הנפקה המגדילה הון עצמי).
רווח + / הפסד - = הון עצמי סוף שנה קודמת - הון עצמי בסוף שנה
(מתואם לסוף שנה נוכחית)
- אם הייתה תנועה הונית ננטרל אותה מתמטית לדוגמה:
לדיוידנד שהקטין הון עצמי נבצע: + דיוידנדים שחולקו
להנפקות שהגדילו הון עצמי נבצע: - הנפקות שבוצעו
(מתואמים לסוף שנה)

מדד תשומות הבניה למגורים

המדד על פיו נוהגים למדד את עלויות הבניה.
כאשר מופעל שעון הקיץ נוטה מדד זה לעלות ביותר מעליית המחירים, בשל תוספת שעות עבודה ביום. בספטמבר עם החזרה לשעון רגיל נוטה מדד זה לרדת.
קיים גם אומדן למדד מנוכה השפעת "שעון קיץ".
מדדים רלוונטיים נוספים:
מדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים.
מדד מחירי תשומה בסלילה: משמש למידוד עבודות פיתוח.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

כימות הערה על עתיקות

ביום עיון שנערך בלשכת שמאי המקרקעין בשנת 2002 הוצע המודל השמאי הבא:
הפחתה של 1% משווי קרקע מוכרזת כאתר עתיקות או הפחתת עלות החפירה להצלת העתיקות, הגבוה מבין השניים.

עלות חפירה להצלת עתיקות יכולה להשתנות מאוד בהתאם לגודל השטח, העומק, סוג הקרקע, השימוש בציד מכני (כמו בובקט או כלי חפירה גדולים) והצורך בחפירה ידנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון את עלויות ההתקשרות עם רשות העתיקות, פינוי האדמה ופירוט העבודה. כדי לקבל הערכת מחיר מדויקת, מומלץ לפנות לנותני שירותים מקצועיים המתמחים בחפירות עתיקות. דוגמה לעלויות.

- חפירה ידנית: מחיר ל-1 מ"ק יכול לנוע בין 120 ש"ח (בחול) ל-140 ש"ח (בצורה או חמרה).
- חפירה בעזרת צמ"ח: מחיר ל-1 מ"ק יכול לנוע בין 50 ש"ח (עד לעומק 3 מטרים) ל-80 ש"ח.

במקרה של גילויים קודמים של עתיקות בקרבת הנכס, יש לעלות את העלויות.
במקרה של חפירת מרתף ב- 100% תכסית העלויות יגדלו.

יש לשקול דחיית מימוש ב: 3 חודשים.

בעת הערכת שווי לבטוחה מומלץ להפחית 2% לשווי קרקע מוכרזת. רצוי להמליץ על ביצוע חתכים (בדיקה זולה יחסית).

על פי החלטת ממשלה מיום 25 ביוני 2000, הוחלט להטיל את החבות בהוצאות חפירות הצלה על חוכרי רשות מקרקעי ישראל, שזכו במכרז / קיבלו קרקע.

בעקבות בג"ץ לילי דנקנר 4146/95, שביקר את החיוב לחפירה ללא סמכות, הוסדרו בתקנות לחוק דרכי החיוב באגרות, לחיוב עלויות החפירה (תקנות לאגרות תשס"ג 2003)

מועצת שמאי המקרקעין – הועדה לתקינה שמאית

- מועצת שמאי המקרקעין באמצעות הועדה לתקינה שמאית עוסקים בגיבוש תקינה שמאית מנחה. להלן רשימת התקנים שפורסמו עד היום:
- יש להדפיס את התקנים לקלסר הלימוד ולהגיע איתם למבחנים.
- תקן מספר 1.1 - פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן.
- תקן מספר 2.1 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסי בנויים.
- תקן מספר 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסי לא בנויים.
- תקן מספר 4.2 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס".
- תקן מספר 5.1 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה".
- תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף המצב התכנוני.
- תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס".
- תקן מספר 8 - עקרונות, גורמים ושיקולים בשומת מקרקעין.
- תקן מספר 9 - הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין.
- תקן מספר 11 - (א') סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין.
- תקן מספר 14 - פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומות מקרקעין (Review).
- תקן מספר 15 - עריכת טבלת איחוד וחלוקה מחדש.
- צורך לשיעור איחוד וחלוקה מחדש.
- תקן מספר 16 - פירוט מזערי נדרש בשומות שעניינם הכרעה במחלוקת שמאית.
- תקן מספר 17.1 - גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- תקן מספר 18 - גילוי מינימאלי ושיטות עבודה בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות עבור נכסי הנדל"ן של "קרנות השקעה במקרקעין" (ריט").
- תקן מספר 19 - פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.
- תקן מספר 20 - פירוט נדרש בדו"ח לבדיקה של נכס מקרקעין שאיה כוללת הערכת שווי.
- במקרקעין כבטוחה לאשראי.
- תקן מספר 21.1 - פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פיננסי בינוי.
- תקן מספר 22 - פירוט מזערי נדרש בשומה לקרקע המשווקת לציבור על בסיס ציפיות

התקנים ניתנים להורדה באתר מועצת שמאי המקרקעין והוועדה לתקינה שמאית באינטרנט.

<https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/assessor-standardization-db?skip=0>

קווים מנחים השמאי הממשלתי / אגף שומת מקרקעין

הקווים המנחים הינם כלי עזר להתמודדות מקצועית עם שומות לנכסים שאינם שגרתיים או למטרת שומה שאינה שכיחה. ההנחיות הן בגדר המלצה מקצועית. הקווים המנחים נועדו להנחות שמאי מקרקעין שהינם עובדי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ושמאי מקרקעין העובדים במסגרת מאגר השמאי הממשלתי עבור משרדי הממשלה ויחידות הסמך. יש להדפיס את התקנים לקלסר הלימוד ולהגיע איתם למבחנים.

פרק א' - תחשיב דמי הסכמה בנחלה

פרק ב' - עריכת שומות למבני ציבור וקרקע למבני ציבור

פרק ג' - עריכת שומות לדרכים

פרק ד' - שומת המחיר הראוי בחלקה משלימה ונשלמת וזכויות משלימות

פרק ה' - התייחסות להוצאות פיתוח סביבתי

פרק ו' - שומת דמי השכירות הראויים למקבצי דיור

פרק ז' - ביצוע שומה ע"פ הפדיון העסקי בנכס הנישום

פרק ח' - שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים

פרק ט' - שומת שווי זכויות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן

פרק י' - עריכת שומות לחניונים

פרק יא' - עריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי (צימרים)

פרק יב' - עריכת שומות למכוני טיהור שפכים (מט"ש)

פרק יג' - עריכת שומות למחצבות אבן לייצור אגרגטים

פרק יד' - עריכת שומות למטמנות אשפה

פרק טו' - בחירת "שיעור היוון כולל" בתחשיבי שומה

פרק טז' - סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים

פרק יז' - ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין

פרק יח' - שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"

פרק יז' - ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין

פרק יט' - שומת פיצויים בגין שימוש ציבורי בשכבות העמוקות של תת הקרקע

פרק כ' - עריכת שומות לתחנות תדלוק

פרק כא' - שומות לקנסות בגין עבירות בניה

פרק כב' - עריכת שומות לקרקע המיועדת לבתי עלמין

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

פרק כד' – טיוטה, שומת חצרות

פרק כה' – שומות שמבוצעות עבור ממ"י

פרק כו' – עריכת שומות במסגרת הליכי חילוט (נכסים שהוחרמו)

פרק כז' – עריכת שומות בגין שימוש לא מורשה במקרקעין בניהול רשות מקרקעי
ישראל.

פרק כח' – סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה לטווח ארוך.

התקנים ניתנים להורדה באינטרנט באתר:

<https://www.gov.il/he/departments/dynamiccollectors/assessors?skip=0>

כללים להוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם

לחלקת משנה מסוימת בבית המשותף

סעיף 71 ב. (א) (1) לחוק המקרקעין מאפשר למי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירתם יכולים לאפשר הצמדת חלק מהרכוש המשותף, בבית המשותף, ליחידת משנה (דירה) לצורך הרחבתה. לצורך הרחבתה בלבד. לצורך תוספת ממ"ד או ממ"ק, מספיקה הסכמת שישים אחוז מהדירות. הרחבת סעיף זה בהמשך:

אולם, על פי סעיף 62 (א) לחוק המקרקעין לא ניתן להצמיד חלק מהרכוש המשותף שלא לצורך הרחבת דירה (לדוגמה להצמיד חניה או חצר שהם רכוש משותף לאחת הדירות שלא לצורך הרחבת הדירה) שלא בהסכמת 100% מדיירי הבית המשותף.

סעיף תקנון מוסכם

62. (א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

סעיף שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה

71ב. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.
(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

דוגמאות למקובלות בעבודת שמאי המקרקעין

המבחן ב"גישות ועקרונות" נערך לאחר השלמת חלק מתקופת ההתמחות. במבחן נדרשות, בין היתר, מיומנויות שנרכשות בניסיון מעשי, במשרד שמאי המקרקעין. סביר שנבחן יידרש לשלוט במכפילי זהב כמפורט בהמשך. מובהר בזאת כי אין המכפילים המפורטים מהווים כלל ברזל, כי אם רק דוגמה אפשרית, התואמת רק בחלקה למצב השוק, במיקום ייחודי. האמור מובא כשרות לנבחנים, בכדי לאפשר להם לאמץ נקודת התייחסות / גורמים ושיקולים בשאלות הפתוחות במבחן המועצה. הדוגמאות הינם דעתי אישית, ע"ס ניסיון מצטבר. ברור הוא שכל שמאי מקרקעין יכול לחוות דעה אחרת, השונה מדעתי, ע"ס ניסיונו ומרחב פעילותו הגיאוגרפית. מרבית הדוגמאות המובאות ישימות ונכונות למרכז הארץ והערים הגדולות.

שעורי היוון שנתיים:

מגורים דירות קטנות	: 5% - 6%
מגורים דירות 4 – 5 חדרים	: 3% - 4% (בניה רוויה).
מגורים בניה צמודת קרקע	: 3% (ודירות יוקרה)
בניה צמודת קרקע	: 3% - 3.5%
תעשיה עתירת ידע	: 6.5% - 7.0%
תעשיה עתירת עבודה	: 6.5% - 7.0%
משרדים	: 6.5% - 7.0%
מסחר שכונתי/חזית מסחרית	: 7.0%
מסחר בקניונים	: 10%
חניונים (מזדמנים)	: 8%, 10%, מנויים
בתי מלון	: 12% - 15% ואף יותר.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

עלויות הקמה (בניה + נלוות) למ"ר ברוטו מקורה, לא כולל מע"מ:

מ"ר ברוטו מקורה: להלן כל השטחים המקורים תקרה קשיחה או קלה בתעשייה.	
מגורים רוויה בניה ישירה	: 15,000 ₪ - 10,000 ₪ למ"ר ברוטו מקורה.
שלד כולל מערכות שתולות	: 5,000 ₪ - 3,500 ₪ (מגורים בניה רוויה).
תעשייה	: 6,000 ₪ - 5,000 ₪.
תעשייה עתירת ידע	: 10,000 ₪ - 8,000 ₪ בגימור מלא (עם קירות מסך).
תעשייה עתירת ידע	: 8,000 ₪ בגימור מלא (ללא קירות מסך).
מסחר	: 7,000 ₪ - 6,000 ₪ (4.75 מ' גובה ומעלה).
חניה תת קרקעית	: 3,500 ₪ * 50 – 45 מ"ר למקום (כולל מערכות דחיסה וניקה).
חניה עילית	: 400 ₪ * 25 מ"ר (מצעים ואספלט).

אגרות בניה והיטלי פיתוח:

אגרות: לרישוי. היטלי פיתוח: מערכות עד לראש מגרש כגון: ביוב, תיעול, ניקוז, תאורת רחוב, כבישים, מדרכות, פיתוח על, גינון.
העלויות מחושבות ע"י הרשויות המקומיות לפי שטח קרקע ושטחי בניה מבוקשים. לצורת הנוחיות מובא תרגום למ"ר ברוטו מקורה עילי. מודגש שקיים שוני בין הרשויות השונות. כל רשות קובעת את גובה העלויות בנפרד.
בתקנות לחוק התכנון והבניה המצורפות מובאים העלויות עפ"י התקנות:
מכפילי זהב למ"ר ברוטו מקורה (אגרות + היטלי פיתוח):
בגביה ע"י רשות מקומית (מלכ"ר) אין תוספת מע"מ.

אגרת בניה לבדה כ – 33 ₪ למ"ר בניה.

מכפילי זהב לאגרות בניה והיטלי פיתוח:

מגורים ומסחר בניה רוויה מרכז הארץ : 370 ₪ - 500 ₪/למ"ר בניה עילית.

היי טק / משרדים : 300 ₪ - 400 ₪/למ"ר בניה עילית.

דירת מגורים בבניה רוויה (5 חד') : 50,000 ₪ - 60,000 ₪.

בניה צמודת קרקע

(כ – 200 מ"ר בניה. קרקע 250 מ"ר) : 90,000 – 100,000 ₪ / ליחיד

ע"פ קווים מנחים השמאי הממשלתי הוצאות פיתוח נורמטיביות (6/2008), ללא אגרות בניה:

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

עלויות פיתוח נורמטיביות¹⁴ (מדד דצמבר 2016):

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

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

הערות לטבלה:

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

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

מע"מ

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

בנכסים פרטיים לגביהם קיים שוק של קונים שאינם עוסקים מורשים (כדוגמת מגרש לבניית בית חד משפחתי) הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע כולל מע"מ¹⁶.

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

עלויות נלוות לבניה, לא כולל מע"מ:

חיבור חשמל תלת פזה: 4,000 ₪ - 3,500 ש"ח/ ליח"ד (3 X 40 אמפר).

הנהלה וכלליות: 5% מעלות הבניה הישירה.

תכנון: 25,000 ש"ח – 30,000 ₪ (ליח"ד בבניה רוויה לפחות 30 יח"ד).

צילומים וההעתקים: 1.5% - 1% מעלות הבניה הישירה.

פיקוח באתר: 1.5% מעלות הבניה הישירה.

עמלת ערבות חוק מכר: 1.2% - 1.0% מהתקבולים מדיירים כולל מע"מ.

עמלת ליווי בניה: 1% - מו"מ, מול הבנק המממן.

שכ"ט עו"ד המשולם ע"י הדייר

לרישום הבית המשותף: 2% - 1.5% ממחיר הרכישה (כולל מע"מ) ועוד מע"מ.

עלות מימון לפרויקט: 8% - 7% לשנה

(בנק מחשב זאת לרבעון, בחזקת 0.25: 1.94% - 1.70%).

שיעור יזמות:

מגורים מרכז: 18% מעלויות.

תעשייה: 15% - 17% מעלויות.

היי טק / משרדים: 18% מעלויות.

מסחר: אין כלל ישים (בעבר היה גבוה ממגורים ומשרדים, כיום דומה).

ריבית אלט' במשק: 4.0% בסיס + 1% פרמיה בגין אי נזילות 1% לסיכון. סה"כ כ - 5.0% לשנה, אם סיכון, לתחשיב.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שיעורי הפקעה והפרשה לצרכי ציבור בתוכניות:

הפקעה מותרת ללא תשלום פיצויים בהפקעות חלקיות:

לפי חוק התכנון והבניה : 40%.

לפי פקודות הרכישה או פקודת הדרכים : 25%.

בהפקעות מלאות (פס"ד חנה הולצמן) : פיצויים מלאים.

אם שווי יחסי נותר קטן מחלק יחסי נותר : אפשרות לדרוש רכישה

מלאה.

הפרשות כיום בתוכניות מודרניות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש : + 65% - 70%.

פרויקט פינוי בינוי לבנייה רוויה למגורים:

צפיפות חדשה הנדרשת כנגד כל יחידת פינוי, בפרויקט מאושר – 2.7 – 3.0 יח"ד (בת"א צפון
2.0 – 2.5).

הפחתה למימוש מהיר משווי שוק:

נגזר מהרצון לבטל את זמן החשיפה הנדרש בשוק לזכות בנכס.

מגורים בניה רוויה : 15% - 11% (מינימום דחייה שנה וחצי, 8% לשנה).

מגורים צמודי קרקע : 20% - 15% (מינימום דחייה שנתיים, 8% לשנה).

צמודי קרקע יוקרתי : 30% - 25% (מינימום 3.5 שנות דחייה, 8% לשנה).

היי – טק משרדים : 30% - 25% (מינימום 3 שנות דחייה, 8% לשנה).

תעשייה עתירת עבודה : 35% - 27% (מינימום 3 שנות דחייה, 8% לשנה).

מסחר : 30% - 25% (מינימום 3 שנות דחייה, 8% לשנה).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

כלי חישוב – אקוויוולנטים (שווה ערך)

השוואת שטחים על ידי יצירת מכנה שווה ערך לשווי ביחס ישר למידת השימוש (אינטנסיביות) ותועלת, לדוגמה (מתייחס לשווי קרקע למ"ר מבונה), במרכז הארץ ובערים הגדולות:

100%	=	שווי קרקע למ"ר מבונה בקומת הקרקע	<u>בבית צמוד קרקע:</u>
90%	=	שווי קרקע למ"ר מבונה בקומה א'	
70%	=	שווי קרקע למ"ר מבונה בעליית הגג	
50%	=	שווי קרקע למ"ר במרתף	
25%	=	שווי מ"ר חצר	
40%	=	לחילופין חצר משווי מ"ר קרקע	

100%	=	שווי קרקע למ"ר במפלס עקרי	<u>בדירה בבניה רוויה:</u>
50%	=	שווי קרקע למ"ר מרפסת	
70%	=	שווי קרקע למ"ר בחדר יציאה לגג	
35% - 25%	=	שווי קרקע למ"ר במרפסת גג	
10%	=	שווי קרקע למ"ר בשטחי ציבור קומתיים	
35% - 30%	=	שווי קרקע למ"ר מחסן בקומת העמודים	
1.5 – 1.3 X	=	קרקע לחדר גג לעומת קרקע לחדר ק.ל.ח	

100%	=	שווי קרקע למ"ר חנות	<u>במסחר:</u>
40%	=	שווי קרקע למ"ר גלריה	
30%	=	שווי קרקע למ"ר מחסן לחנות	
100%	=	שווי קרקע למ"ר תכסית	<u>בתעשייה:</u>
60%	=	שווי קרקע למ"ר קומת קרקע	
25%	=	שווי למ"ר קומה א'	
15%	=	שווי קרקע למ"ר קומה ב'	

משרדים / היי טק: שוויון בין הקומות עם עדיפות לקומת הקרקע (מסחר) וקומות עליונות הנפתחות לנוף).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

זכויות אוויר

בניה על גשר מעל לקרקע בייעוד אחר.
הערכת שווי הזכות תעשה בדרך שמאית רגילה היורדת לקרקע ב"טכניקת השווי השיורי" או גישת ההשוואה, וממנה ננקה את עלות בניית הגשר.

כאשר בונים מעל קרקע ציבורית למשל גשר המחבר בין שני מבנים, ועובר מעל דרך יש להתייחס לעובדה כי חלק מהגשר עובר בתחום המגרשים הפרטיים (שם ישולם היטל השבחה לוועדה המקומית) וחלק עובר מעל הדרך הציבורית (שם תהיה רכישה מלאה לרשות המקומית).

הערה: תתכן התייחסות דומה גם בבניה תת קרקעית.

ניוד זכויות בניה בין מגרשים / חלקות

העברת זכויות בניה ממגרש אחד לאחר בדרך של סחר בזכויות בניה או בדרך של פיצוי הועדה לפרטיים כנגד הפקעה.

בעיות: מידת הזהות בין המגרשים.

העברת זכויות בין בעלי זכות שונים.

סוגיית המיסוי.

ערכים שונים לאותן זכויות במיקום שונה. כצד נעריכם לפי מיקום קודם או לפי מיקום חדש. שאלה משפטית: האם ניתן לסחור בזכויות הבניה במנותק מהקרקע.

העברת זכויות נעשית לפעמים על ידי ועדה כאשר רוצים להפקיע מגרש ואין כסף לתשלום פיצויים, ואז מועברות הזכויות למגרש אחר של הבעלים.

בעיית היטל ההשבחה

כיצד יחושב מצב קודם על פי שווי הזכויות במגרש הקודם או החדש.

האם שווי קודם צריך לכלול את השפעת הפוטנציאל הכללי להעברת זכויות.

באשדוד מועברים במגורים רק צפיפויות (כמות יח"ד): נקודה להתייחסות: האם יש לקזז את כל עלות רכישת הזכויות (הכוללת גם זכויות בניה) מההשבחה כהוצאה.

בעיה דומה גם לעניין 197.

בהפקעות: האם ניתן לראות בניוד הזכויות פיצויי הפקעה כמתן קרקע חלופית.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

הערכת שווי נכס למפעל מאושר באזור פיתוח

הערכת השווי לקרקע או לנכס עבור מפעל מאושר, באזור עדיפות לאומית, תעשה לרוב בגישת העלות כדלקמן:

שווי הקרקע על פי המחיר המשולם, על פי טבלת מחירי קרקע לתעשייה ומלאכה באזורי פיתוח, המפורסמת על ידי המינהל לאחר ההנחה (למשל 31% משווי), בשל עקרון האלטרנטיביות.

הוצאות פיתוח על פי המשולם לאחר הנחה.

עלויות בניה על פי העלות בניכוי מענק מוכר.

רווח יזמי מינימאלי, אם בכלל.

לדוגמה:

נתבקשת לאמוד את שווי של נכס מקרקעין הנמצא באזור פיתוח.

מצא את שווי השוק של הנכס כהגדרה בין קונה מרצון למוכר מרצון.

נתונים:

שטח המגרש: 20 דונם

שווי 1 דונם על פי טבלת רשות מקרקעי ישראל 25,806 ש"ח.

שיעור התשלום לאור מדיניות מתן הנחות במינהל 31% (31% * 25,806 ₪ = 8,000 ₪).

עלות פיתוח: 20,000 ש"ח לדונם (לאחר הנחת משב"ש).

סך עלויות בניה: 3,820,000 ש"ח.

שעור המענק באזור זה: 38% מהעלויות.

רווח יזמי מקובל: 10% (מקביל לפרמיה בגין מבנה בנוי המאפשר אכלוס מיד).

עסקאות מעל 2.5 מיליון ש"ח מחייבות הפחתה לגודל עסקה של לפחות 10%.

תשובה:

חישוב המענק:

$$\text{גובה המענק} = 38\% \times 3,820,000 = 1,451,600 \text{ ש"ח}$$

זכור – מענק לא ניתן על מרכיב הקרקע, אותה יש להביא כהון עצמי,

מענק ניתן רק על עלויות הבניה

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

חישוב השווי:

שווי הקרקע 20 דונם X 8,000 ₪	160,000	ש"ח
פיתוח (20,000 ₪) 20 דונם)	400,000	ש"ח
עלות בניה	3,820,000	ש"ח
בניכוי מענק	<u>(1,451,600)</u>	ש"ח
סה"כ עלויות	2,928,400	ש"ח
בתוספת 10% יזמות	3,222,240	ש"ח
בניכוי הפחתה לגודל עסקה		
X 90%	<u>2,899,116</u>	ש"ח
ובמעוגל	2,900,000	ש"ח

השלמות מיסוי

יש להכיר את חוקי המיסוי השונים:

מס שבח.

מס רכישה (תקנות מס שבח).

מס מכירה – יורחב בשל השינוי שחל בו לאחרונה.

מס שבח

שם כולל למס הכנסה על רווח הון מנדלי"ן ושלא מיגיע כפיים (שם גובים מס הכנסה).
המס יכול שיהיה מס מרבי (מס נמוך יותר), או תוצאת חיבור מס שבח אינפלציוני ומס שבח ראלי.

שיעור המס בעת מכר נקבע בהתאם ליום הרכישה.

מס שבח מרבי / היסטורי

בוטל ואינו רלוונטי עוד.

מס שבח אינפלציוני

בוטל בתום שנת המס 1993 (31/12/1993). לפיכך לרכישות החל מיום 1/1/1994 אין מס שבח אינפלציוני בעת מכר זכות במקרקעין.
מיועד לרכישות החל מיום 1/4/1961 ועד 31/12/1993.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תחשיב המס:

שווי רכישה ממודד (במכר כיום רק עד 31/12/1993)

בניכוי / פחות

(שווי רכישה לא ממודד)

השבח האינפלציוני

בניכוי הוצאות מותרות בניכוי לא ממודדות

בתוספת פחת שקוזז עם השנים לא ממודד

יתרת השבח האינפלציוני

X

כפול שיעור המס תמיד 10%

סכום מס השבח האינפלציוני

מס שבח ראלי

מיועד לכלל הרכישות.

התמורה בגין המכר כיום

בניכוי / פחות

(שווי רכישה ממודד ע"פ מדד המחירים לצרכן)

השבח הראלי

בניכוי הוצאות המותרות בניכוי

בתוספת פחת שקוזז עם השנים בתשלום מס הכנסה

יתרת השבח הראלי

כפול שיעור מס ההכנסה של הנישום *

סכום מס השבח הראלי

* שיעור מס ההכנסה של הנישום לפרטיים מכסימום 50% לרכישות החל מיום 1/4/1961 ועד 6/11/2001.

לרכישות אחרי 7 בנוב' 2001 ועד 31/12/2011 20%.

לרכישות החל מ- 1/1/2012 ועד בכלל 25%.

המס מחושב ליניארית באופן יחסי לפי מספר ימי החזקה בזכות הנמכרת.

שיעור המס לחברות אחיד 23%.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

מס השבח

סכום מס השבח האינפלציוני

+ ועוד

סכום מס השבח הראלי

= סכום מס השבח

הוצאות המותרות בניכוי (סעיף 39. א' לחוק מס שבח):

הוצאות שלא היו מוכרות לצרכי מס הכנסה וקשורות בנכס.
פעולות ייזום.

שכ"ט עו"ד הקשור למכר הזכות.

דמי תיווך עד 2% (לרכישה ומכר 2% לכל מקרה).

דמי הסכמה.

כל הוצאה שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד יום המכירה.

היטל השבחה (בעסקת חליפין כפול חלקו של הקבלן בעסקת קומבינציה - עסקה רעיונית ראשונה).

הוצאות ריבית / מימון ריאלית על ידי הוספתה לשווי הרכישה (פס"ד מ.ל. השקעות 4271/00).
הריבית בגין הבניה על ידי הוספתה להוצאות ההשבחה (פס"ד מ.ל. השקעות 4271/00, טרם נקבעה הוראת ביצוע במס שבח המתאימה לפס"ד).

גילום מס השבח בתמורה (הלכת זנזורי ע"א 295/88):

כאשר בעסקת נטו משולם מס השבח שחל על בעל הקרקע ע"י הקבלן, רואים בכך השלטונות חלק מהתמורה ואז יש לבצע גילום תשלום מס על מס). עפ"י פס"ד ויניק חברה לבנין נגד מנהל מס שבח ע"ש 84 / 41 ' 28 יש גלגול פעמיים שמשמעותו (בשיעור מס של 50%) תשלום פי 1.5.

אולם כיום מבצעים השלטונות לאחר תיקון לחוק גילום מס מלא.

סכום המס בחישוב רגיל

=====

(שיעור המס – 100%)

התמורה: כוללת את ה-Y הנ"ל וכל יתר התשלומים שניתנו למיסוי היטלים ומזומן, פרט לתשלומי מינהל שם נכנסים רק דמי הסכמה (גם אם שולמו במקומם דמי היוון או דמי היתר).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

פטור חלקי ממס שבח עפ"י סעיף 49.ז'

במכירת דירת מגורים מזכה, שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבניה נוספות, יהא המוכר זכאי, על פי בקשתו והצהרתו לפטור עד לסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא הזכויות לבניה הנוספת (פעם היה מצוין כפל פטור. בעבר חישוב הפטור בוצע עפ"י פס"ד בטאט או שילוב פס"ד רושגולד ובטאט או הוראות ביצוע פנימיות לדירה בבניה רוויה בתוספת שווי לפרטיות. אולם, כאמור, שינוי הגדרת הסעיף בתיקון מיום 1/1/98 שמת את הרלוונטיות של הפסיקה הנ"ל). הסכום מוגבל לתקרה שעומדת כיום על כ – 2,428,100 ש"ח. סכום מינימום לדירה 607,000 ש"ח.

שילוב פס"ד יוניזדה:

שווי התמורה: עלויות בניה (ובעסקת נטו + היטל השבחה + דמי היתר)

/ אחוז חלקו של הקבלן (חלקי אחוז חלקו של הקבלן)

= שווי מגרש יוניזדה (100% - כל הקרקע)

- (שווי הבית עד מכסימום מותר)

= השבח

X שיעור המס המירבי / מס השבח הריאלי

= המס המרבי או הריאלי

כצד נהגנו עד לתיקון לחוק ביום 1/1/98:

חישוב עפ"י פס"ד בטאט לשעבר:

שלב א': חישוב שווי המבנה ללא הקרקע בניכוי פחת.

שלב ב': הפחתת שווי המבנה משווי המכירה וקבלת שווי קרקע עפ"י הפסיקה.

שלב ג': חילוף שווי קרקע יחסי (שטח עפ"י זכויות בניה / שטח בית קיים).

שלב ד': חיבור קרקע יחסית + מבנה.

שלב ה': הכפלה X 2 ל"כפל פטור".

שלב ו': (כפל הפטור – שווי התמורה / מכירה) = השבח

חישוב בשילוב פס"ד רושגולד לשעבר עם פס"ד בטאט:

פיצול המגרש למגרשי משנה קטנים. הגדרת המגרש עליו מבונה הבית והמשך עפ"י בטאט.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

הוראת ביצוע (שלטונות מס שבח) לשיפור בטאט: שווי דירה בבניה רוויה בסביבה X מקדם פרטיות (נניח 1.2) וכפול 2. בחירה בגבוה מבין השניים (בטאט או דירה ופרטיות) והכפלה ב – 2.

פס"ד פאולה כרמל – ע"א 8244/02, שווי הדירה לצורך כפל פטור

כבוד השופט דורנר מתחה ביקורת על שיטת בטאט, וקבעה: יש לתת עדיפות לשיטת שווי השוק, בחישוב הפטור ממס לדירת מגורים, במסגרת סעיף 49. ז', כאשר שווי בית המגורים בתוספת הגן, עצי הפרי והמרחבים הפתוחים עולים בשווים על שווי זכויות הבניה. ולדעתי, בשפה שמאית, אם השימוש היעיל והטוב הינו דירת המגורים כבית פרטי, יש לתת פטור מלא לדירת המגורים.

שומת המחיר הראוי בחלקה משלימה ונשלמת זכויות משלימות

(מבוסס על פרק ד' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי)

חלקה משלימה הינה חלקה שבשל מגבלות תכנוניות (בד"כ קטנה מגודל מגרש מיני) אין יכולת לממש בה זכויות בניה ללא צרופה לחלקה שכנה או כאשר צירוף חלקות שכנות מאפשר להגדיל את שיעור זכויות הבניה מתוך רצון רשויות התכנון לעודד בניה על מגרשי קרקע גדולים (לדוגמה: מתחם הבורסה בעיר רמת גן).

לעסקה כזו מאפיינים מיוחדים:

- עסקה בין קונה מיוחד למוכר מיוחד או לצורך קביעת יחסי שותפות (מחיר).
- שווי המגרש המאוחד עולה על שווי החלקות כבודדות.
- סכום העסקה הראוי משקף רווח לשני הצדדים לעסקה.
- מחיר המכר המזערי לבעל החלקה המשלימה יהיה שווי עצמי בין קונה מרצון למוכר מרצון.
- מחיר המכר המרבי לבעל החלקה המשלימה יהיה סך התרומה המלאה שתצמח מהצרוף.

החלקה	ייעוד	שטח	שווי שוק	הערות
10	מגורים ג'	450	300,000 ₪	קיימת מגבלת קווי בנין
11	מגורים ג'	550	500,000 ₪	
שווי שני המגרשים במאוחד			1,200,000 ₪	

- הרווח מהשותפות: $400,000 ₪ = 300,000 ₪ - 500,000 ₪ - 1,200,000 ₪$
- חלוקת הרווח בין שני השותפים, מחצית לכל משתתף $200,000 ₪ = 400,000 ₪ / 2$.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

- המחיר הראוי לרכישת הזכות בכל אחת מהחלקות על ידי האחרת:
לחלקה 10 : 500,000 ש"ח = 200,000 ₪ + 300,000 ₪ שווי קודם.
לחלקה 11 : 700,000 ש"ח = 200,000 ₪ + 500,000 ₪ שווי קודם.
- מחיר המכר הראוי לחלקות משלימות ונשלמות כאשר בשותפות משתתפות יותר משתי חלקות, יחושב שיוך התרומה השולית לכל חלקה אשר משתתפת במגרש המאוחד.

החלקה	ייעוד	שטח	שווי שוק	הערות
10	מגורים ג'	450	300,000 ₪	קיימת מגבלת קווי בנין
11	מגורים ג'	550	500,000 ₪	
49	מגורים ג'	1,000	1,200,000	חלקה נוחה לבינוי
שווי שלושת המגרשים במאוחד			2,600,000 ₪	

- ללא חלקה 11 אין טעם באיחוד. תרומתה לרווח מלאה. תרומתה השולית של חלקה 11 : זה הרווח העולה מהאיחוד כולו.
 $600,000 \text{ ₪} = (1,200,000 \text{ ₪} + 500,000 \text{ ₪} + 300,000 \text{ ₪}) - 2,600,000 \text{ ₪}$
- באיחוד חלקות 11 ו- 49 התרומה נמוכה יותר – נניח לתחשיב 1,800,000 ₪. תרומתה השולית של חלקה 10 :
 $500,000 \text{ ₪} = (1,800,000 \text{ ₪ שווי } 11 + 49 + 300,000 \text{ ₪ שווי } 10) - 2,600,000 \text{ ₪}$
- תרומת חלקה 49 לאיחוד :
 $200,000 \text{ ₪} = 1,200,000 \text{ ₪ (שווי } 49) + (1,200,000 \text{ ₪} * (10+11) \text{ שווי } 10) - 2,600,000 \text{ ₪ ש"ח}$
* שווי 10 + 11 ראה טבלה קודמת.
- סך התרומות השוליות : 1,300,000 ₪ = 200,000 ₪ + 600,000 ₪ + 500,000 ₪.

חלקה	תרומה שולית	חלק יחסי בתרומה	חלוקת התרומה	שווי בסיס	חלק בשווי לאחר איחוד החלקות
10	500,000 ₪	38.5%	230,769 ₪	300,000 ₪	530,769 ₪
11	600,000 ₪	46.2%	276,923 ₪	500,000 ₪	776,923 ₪
49	200,000 ₪	15.4%	92,308 ₪	1,200,000 ₪	1,292,308 ₪
	1,300,000 ₪	100.0%	600,000 ₪	1,800,000 ₪	2,600,000 ₪

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

התוספת השישית לחוק התכנון והבניה

דיוור בהישג יד או דיוור בר השגה.

דיוור בר השגה מותאם לאוכלוסייה עם רמת הכנסה מוגדרת או/ו עיסוק נדרש לעיר (כדוגמת מורים רופאים עובדי סיעוד). לגבי אוכלוסיית היעד יבחן הצורך, באמצעות מבחן אמצעים. המענה יוכווון לאוכלוסיית יעד המוגדרת באופן סלקטיבי. הנגשת המגורים לאוכלוסיית היעד תבוצע באמצעות העמדת דירות להשכרה בגינם ישולם סכום דמי שכירות מופחת לתקופה ארוכה ביחס לדמי שכירות ראויים בשוק החופשי. שיעור ההפחתה יהיה לפחות בהנחה של 20% מדמי שכירות ראויים ויכול שיגיע ליותר, גם עד 40% (במגבלת התוספת השישית*), חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, התוספת השישית, סעיף 5 (א) (1) (ב) (א) (3).

מושג נוסף שאינו קשור לתוספת השישית - דיוור מכליל.

דיוור מכליל שונה מדיוור בר השגה, בכך שאינו כולל בהכרח מחיר מופחת ואינו מופנה לאוכלוסיית זכאים לסבסוד, אלא נועד לתת פתרון אוניברסלי, שאינו דורש מבחן אמצעים מהדיירים המיועדים. לפיכך, המבחן לגביו הינו רווחיות רגילה בשוק.

ועדות ערר מחוזיות

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה – עוסקת בנושאי היטל השבחה וסעיף 197 לחוק התו"ב (לפי סעיף 12. ו' לחוק התו"ב).
ועדת ערר מחוזית – עוסקת בנושאי עררים על תוכניות והיתרים (לפי סעיף 12. א' לחוק התו"ב).