



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

גרסא 3
אושר לפרסום להערות
17/9/2008



מדינת ישראל
משרד המשפטים

הצעת חוק ותקן להערכת זכויות הצביעה

תקן מספר 8.0

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין

ספטמבר 2008

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום _____
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום _____



1. מטרת התקן

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

2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

3. תכולת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים"

בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" יוצג למשתמש השומה מידע בדבר דרכי הפתרון של בעיית השומה, מאפייני הנכס הייחודיים שהובאו בחשבון, באורים כללים הקשורים לדרך החישוב ולהנחות העבודה. סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" יערך כרשימה ממוספרת של פרטי המידע בין השאר בנושאים הבאים:

3.1 הצגת דרך הפתרון של בעיית השומה:

תירשם מטרת השומה, גישות השומה והעקרונות שנעשה בהם שימוש לצורך פתרון בעיית השומה. השמאי יתייחס לגישות השומה הרלוונטיות לנכס כקבוע בתקנים 2,3 גם אם אלה לא יושמו.

דוגמאות:

- מטרת השומה היא הערכת שווי זכות הבעלות בדירה בת 3 חדרים הממוקמת בקומה שניה בבניין מגורים רווי שבו 4 קומות. גישת השומה המתאימה להערכה זו היא גישת ההשוואה.
- מטרת השומה היא הערכת דמי השכירות הראויים למבנה המשמש תחנת משטרה. מאחר והמבנה בנוי על קרקע שיעודה שבי"צ ולנוכח השימוש בפועל הדומה במאפייניו לשימוש משרדים, גישת השומה תהיה גישת ההשוואה לדמי השכירות בשטחי משרדים עם התייחסות והתאמה מיוחדת לסחירות נמוכה ולשימוש המוגבל בתב"ע.
- לא נעשה שימוש בגישת ההשוואה מאחר ולא נמצאו מחירי השוואה בנכסים דומים.
- לא נעשה שימוש בגישת ... לנוכח ריבוי עסקאות ההשוואה בנכסים דומים (גישת ההשוואה היא בעלת תוקף גבוה יותר).
- לנוכח מאפייני הנכס הייחודיים ומטרת השומה ... לא בוצעה השומה בגישת ...

3.2 גורמים ייחודיים:

פרוט נתוני הנכס הייחודיים שהובאו בחשבון בהערכה ככל שקיימים (הפיזיים, הסביבתיים, התכנוניים, המשפטיים, מצב השוק המועד הקובע ונתונים אחרים של הנכס) והדרך שבה הובאו בחשבון.

דוגמאות לפרוט נתונים פיזיים ייחודיים והדרך שבה הובאו בחשבון:

- הובא בחשבון כי פני הקרקע מדרוניים וכי דרוש טרם הקמת המיזם הקמת קיר תומך.
- הובא בחשבון כי רוחב החזית הפונה אל רח' הרצל צר (כ- 11 מ' בלבד) ולפיכך ...
- הובא בחשבון כי הנכס בנוי ברמת גימור גבוהה במיוחד שאינה תואמת את טעמי השוק (השבחת יתר) וכי תרומת המחברים נמוכה מעלותם.

דוגמאות לפרוט נתוני הסביבה הפיזיים הייחודיים והדרך שבה הובאו בחשבון:

- הובא בחשבון כי באזור התעשייה הסמוך לנכס פועלות 3 תחנות תדלוק ולכן צפוי כי מכירות הדלקים בנכס שבנדון ...
- הובא בחשבון כי בסביבת הנכס קיימת מצוקת חניה ...
- הובא בחשבון כי לנכס חשיפה גבוהה לאזור התעסוקה ... לפיכך חושבה תוספת בגין ...



דוגמאות לפרוט נתוני התכנון היחודיים והדרך שבה הובאו בחשבון:

- חושבה דחייה לשווי הקרקע כזמינה בגין ההוראה בתקנון תכנית המתאר אב/123 שלפיה ניצול זכויות הבניה במגרש יתאפשר רק לאחר הכנת תכנית מפורטת.
- הובא בחשבון כי התכנית אשר מקנה זכויות אב/123 אושרה בשנת 1980 ולפיכך יתווספו לשטחים העיקריים אשר מוקנים בה גם שטחי שירות.
- הובא בחשבון כי הקומה העליונה בנכס נבנתה ללא היתר וכי שטח זה שנבנה ללא היתר אינו חורג מהזכויות המוקנות בתב"ע. לפיכך חושבה הפחתה לשווי הנכס עפ"י העלות הדחוייה הכרוכה בהכשרת השטח הנ"ל.

דוגמאות לפרוט נתונים קנייניים/משפטיים היחודיים והדרך שבה הובאו בחשבון:

- חושבה הפחתה למושע (ראה פרוט בעלי הזכויות בסעיף "המצב המשפטי").
- תקופת החכירה בנכס תסתיים בעוד כשנתיים לפיכך חושבה הפחתה לשווי עפ"י העלות הצפויה של דמי ההון.

דוגמאות לפרוט נתונים הקשורים למצב השוק (אם קיימים וככל שלדעת השמאי יש מקום לפרטם):

- במועד הקובע לשומה מצוי שוק המשרדים בשפל/פריחה לפיכך חושבה תוספת/הפחתה ביחס לעסקאות ההשוואה שנקשרו בנכסים אחרים בבניין לפני/אחרי שנת ...
- במועד הקובע לשומה הסביבה היתה בלתי בנויה ומחירי הנכסים שיקפו את היצע השטחים הגדול ...

3.3 באורים המתייחסים לתחשיב

דוגמאות:

- מאחר ומחירי ההשוואה הן משנת 2004 ...
- הנכס מצוי באזור עדיפות לאומית שבו זכאים מפעלים מאושרים למענק בגובה של 24% מההשקעה המאושרת. השפעת מענקים אלה על עלויות הבניה שוקללות בתחשיב בגישת העלויות.

3.4 פרוט בדבר סטיה מהתקינה והנמקה

בכל התקנים קיים סעיף המאפשר לשמאי לחרוג מהוראות התקן בכפוף לרישום דבר החריגה ורישום הנמקה לחריגה זו.

דוגמאות:

- התחשיב בגישת ההשוואה מבוסס על עסקה אחת בלבד. לא נמצאו עסקאות נוספות בנכסים דומים.
- בשומה זו אין תאור פיזי והתייחסות בתחשיב למרתף הבניין זאת מאחר והמרתף מוצף במי ים ואין אליו כניסה או אפשרות שימוש.

3.5 באורים המתייחסים לסכום הנקוב בשומה (התייחסות לגורם המע"מ, התייחסות למיסוי (אם רלוונטי למטרת השומה) אזכור הנחות שאינן מתקיימות במציאות (בשומה מבוססת הנחה בלבד) וכיוצא בזה.

דוגמאות:

- הסכום הנקוב בשומה אינו כולל מע"מ.
- הזכויות בנכס הוערכו כחפשיות מכל חוב, שיעבוד או זכות צד ג'.
- ההערכה אינה כוללת את הציוד המכאני המותקן במפעל.

3.6 עקרונות, גורמים ושיקולים אחרים ככל שעשויים לדעת השמאי לסייע בהצגה מלאה של פתרון בעיית השומה או של הנכס הנשום.

4. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מתקן זה בכפוף להנמקה.

5. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום _____ ואילך.



דברי הסבר לתקן מספר 8.0

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות

מקרקעין

1. סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים"

סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" מצוי בסופה של שומת המקרקעין, לפני התחשיב ולפני סעיף "השומה" והוא נערך כרשימה של פריטים שהובאו בחשבון על ידי השמאי בשומתו וכיצד הביאם בחשבון. סעיף זה מהווה גם מעיין תקציר של הפרטים הרלוונטיים להערכה. בסעיף לא יכלל מידע מפורט שכבר נכלל בשומה, במידת הצורך תהיה בסעיף הפניה לגוף השומה. מטרת הסעיף:

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

2. העקרונות על פיהם ערוך התקן

נוכח השונות הרבה הקיימת בין סוגי הנכסים, סוגי השומות וסוג השיקולים והשיטות הדרושים בפתרון בעיית שומה לנכסים אלה, יהיה תקן זה בבחינת רשימת פריטים כללית ותוכן הסעיף יערך על פי שיקול דעתו של השמאי בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה. תצורת התקן מאפשרת שימוש בו כרשימת בדיקה (Chek list) לעורך השומה.

3. מטרות התקן

התקן יביא לקיטון בשונות הצורנית הקיימת כיום בפרק "העקרונות, הגורמים והשיקולים" בשומות מקרקעין. התקן יסייע בסידור הפרטים המופיעים בסעיף "העקרונות הגורמים והשיקולים" על פי סדר הסעיפים בשומה (פיזי/תכנוני/משפטי). כמו כן, התקן יביא לגילוי נאות של הדרך שבה הובאו בחשבון הנתונים הייחודיים לנכס בשומה.