



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 2.1

**בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים  
למגורים, תעסוקה, תעשייה ומסחר**

**פברואר 2025**

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 30/1/2025 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 17/2/2025 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 2.1:

מר אייל יצחקי	– ראש ועדת משנה
מר גילי בלולו	עו"ד עליזה קן
מר שאול רוזנברג	גב' מיכל שימקביץ



## 1. מטרת התקן

תקן זה מבטל ומחליף את תקן 2.0 שאושר במרץ 2007.

מטרות התקן הן:

- 1.1 קביעת גישות השומה הבסיסיות<sup>1</sup> הראויות ליישום בשומת מקרקעין לזכויות הבעלות והחכירה בנכסים בנויים שעליהם חל התקן.
- 1.2 קביעת אופן היישום של שלוש גישות השומה הבסיסיות.
- 1.3 קביעת רמת הפירוט הראויה בסעיף התחשיב בשומות מקרקעין לנכסים שעליהם חל התקן.

## 2. תחולה

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

- דירות מגורים.
  - "נכסי תעסוקה" (משרדים והיי-טק).
  - תעשייה ומלאכה.
  - נכסים מסחריים.
- התקן לא חל על שומות מקרקעין הנערכות בסוגי נכסים הבאים:
- מגרשים ריקים. עליהם חל תקן 3.
  - נכסים שהשימוש המיטבי בהם הוא במובהק<sup>2</sup> הריסת המבנה הבנוי בהם. עליהם חל תקן 3.
  - נכסים שמצויים בשלבי בניה ראשוניים שלגביהם יוכל השמאי לבחור אם להחיל את תקן 3 או את תקן זה.
  - פרויקטים בנויים של מגורים עיסקיים מניבים כגון מקבץ דיור, דיור מוגן, פרויקטים של דיור להשכרה וכיוצא באלה. לגביהם התקן איננו מחייב.

## 3. רמת התוקף של גישות השומה והשימוש בהן:

ככלל, רמת התוקף<sup>3</sup> (הרלוונטיות) של גישות השומה תהיה גבוהה יותר ככל שהיא מתחקה אחר החשיבה של השחקנים בשוק ובעיקר אחר חשיבתו של קונה מרצון. לכל סוג של נכס קיימת רמת תוקף אופיינית של התוצאה שמתקבלת ביישום של כל אחת משלוש גישות השומה הבסיסיות.

<sup>1</sup> גישות השומה הבסיסיות הן: גישת ההשוואה, גישת עלויות וגישת היוון ההכנסות. הגישות מכוונות גם "גישות השומה המסורתיות".  
<sup>2</sup> במקרים שאינם מובהקים נדרשת בדיקת שימוש מיטבי. בבדיקת השווי בחלופה של הותרת המבנה ייעשה שימוש בתקן זה.  
<sup>3</sup> תוקף הוא מונח מעולם המחקר המסמל את המידה שבה כלי מדידה מודד את מה שהוא נועד למדוד.



להלן טבלה של רמת תוקף המיוחסת לגישות השומה הבסיסיות בהערכת הנכסים שעליהם חל התקן :

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

שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בסוגי הנכסים שבטבלה תבוצע בכל גישות השומה שהן בעלות תוקף גבוה או בינוני.

אם גישת שומה בעלת תוקף גבוה או בינוני איננה רלוונטית לדעת השמאי או שיישומה איננו אפשרי - הגישה לא תיושם בשומה. הנמקה לכך תירשם בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים".  
אם יושמה בשומה יותר מגישת שומה אחת, יחושב השווי באמצעות שיקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות (ראו הרחבה בסעיף 8 להלן).

#### 4. גישת ההשוואה ויישומה

גישת ההשוואה היא: "שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום".

##### 4.1 רמת התוקף של גישת ההשוואה:

גישת ההשוואה היא גישה בעלת תוקף גבוה בכל סוגי הנכסים שעליהם חל תקן זה (ראו טבלה בסעיף 3.1 לעיל). התוקף הגבוה נובע ממספר סיבות: הגישה מְדַמָּה את חשיבת השחקנים בשוק ובעיקר החשיבה של קונה מרצון שרואה בנכסים דומים כתחליפיים לנכס הנשום, לגישה רגישות<sup>4</sup> נמוכה יחסית לשינויים בערכים שמוערכים בה בדרך סובייקטיבית ובנוסף הגישה אינטואיטיבית ופשוטה ליישום.  
גישת ההשוואה תניב תוצאה תקפה יותר ככל שיתקיימו בה התנאים הבאים:

- ככל שהגישה תיושם על בסיס מחירי השוואה רבים יותר.
- ככל שנעשה שימוש בנכסי השוואה דומים יותר לנכס הנשום.
- ככל שהשוונות שבין מחירי ההשוואה המתואמים לבין עצמם נמוכה יותר שאותה מקובל לבטא באמצעות "מקדם ההשתנות"<sup>5</sup>. ראו הרחבה בסעיף 3 בדברי ההסבר.
- ככל שהמקור לנתוני העסקאות מהימן יותר.

<sup>4</sup> רגישות היא עוצמת השינוי בתוצאה של תחשיב כתוצאה משינוי באחד או יותר ממרכיבי התחשיב שקיימת לגביו אי וודאות.

<sup>5</sup> ערך המבטא את היחס בין סטיית התקן לבין הממוצע:  $\text{CV} = \frac{\text{סטיית תקן}}{\text{ממוצע}}$  = מקדם השתנות



#### 4.2 יישום גישת ההשוואה:

הגישה מיושמת באמצעות ניתוח מחירי השוואה. מחירי ההשוואה המתאימים ביותר לשימוש יהיו מחירי מכר של זכויות דומות בנכסים דומים (עסקאות רלוונטיות). אם לא ימצאו די מחירי מכר רלוונטיים אזי השמאי יוכל לעשות שימוש במחירי מכר של נכסים בעלי דימיון פחות, במחירי היצע<sup>6</sup> ובשווי שהוערך בשומות מקרקעין אחרות לנכסים דומים כמפורט בסעיף 4.4 להלן.

ניתוח מחירי ההשוואה יתבצע באמצעות "פעולות התאמה". פעולת ההתאמה תבוצע באמצעות הכפלה של מחיר השוואה במקדם גדול או קטן מ-1.0 או לחילופין באמצעות חיבור או חיסור של ערך כספי מוחלט ממחיר ההשוואה. ככל והדבר ניתן, יעדיף השמאי לחלץ את ההתאמה הראויה מנתוני השוק. פעולות ההתאמה יניבו "מחיר מתואם"<sup>7</sup> שיחושב בנפרד לכל אחד ממחירי ההשוואה.

ההתאמה תבוצע על ה"מחיר ליחידת תועלת" (לדוגמא: "מחיר למ"ר" או "מחיר ליחידת" או לחלופין על מחיר ההשוואה של הנכס בשלמותו. יתרון ביצוע התאמה על ה"מחיר ליחידה" הוא בכך שהוא עשוי להיות אינטואיטיבי יותר בסוגי נכסים מסוימים באופן שמסייע באיתור שגיאות בתחשיב על שלביו. שיעור ההתאמה יבטא את הפרש התועלת בעיני קונה מרצון בין נכס ההשוואה לבין הנכס הנשום כתוצאה מהבדל בנתון מסוים ביניהם. שיעור ההתאמה יענה על השאלה: מה היה המחיר הסביר של נכס ההשוואה (או המחיר ליחידה) אם נתוניו היו הנתונים של הנכס הנשום.

#### 4.3 יישום גישת ההשוואה לעסקאות מכר:

מחירי מכר (המכונים גם "מחירי עסקאות") של זכויות בנכסים דומים יהיו מחירי ההשוואה העדיפים ביישום גישת ההשוואה על פני מחירי היצע ועל פני ערכי שווי בשומות מקרקעין אחרות.

יישום גישת ההשוואה ייעשה על בסיס **3 מחירים בעסקאות השוואה רלוונטיות לפחות** שעונים על שני התנאים הבאים:

- מועד ביצוע העסקה לא ירחק משנתיים לפני או אחרי המועד הקובע לשומה.
- נכסי ההשוואה יהיו דומים לנכס הנשום במאפיינים הפיזיים והתכנוניים וככל האפשר מצויים בסביבת הנכס הנשום<sup>8</sup>.

מבחן כמותי לרמת הדימיון של נכס ההשוואה הוא סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה. סכום זה לא יעלה על 35% (ראו דוגמה לבחינת רמת הדימיון בסעיף 2 לדברי ההסבר).

הנכס המתאים ביותר להשוואה יהיה הנכס הנשום עצמו ככל שנעשתה בו עסקת מכר זכויות וככל שהעסקה בוצעה בתנאי שוק רגילים. זאת מאחר שעסקאות בנכס הנשום לא יצריכו בדרך כלל התאמות פרט להתאמה לזמן<sup>9</sup> בין מועד העסקה למועד הקובע לשומה.

במקרים שבהם לא נמצאו לפחות שלוש עסקאות השוואה רלוונטיות או כאשר לדעת השמאי יש בכך כדי לתרום לביסוס טוב יותר של מסקנת השווי, יעשה שימוש גם במחירי השוואה שאיכותם פחותה<sup>10</sup>, מחירי היצע וקביעות שווי בשומות מקרקעין לנכסים דומים.

השווי ייקבע כממוצע של המחירים המתואמים, או לחלופין, כממוצע משוקלל. זאת לפי שיקול דעתו

<sup>6</sup> מחיר היצע – הוא מחיר שבו הוצעו למכירה בשוק זכויות בנכס.

<sup>7</sup> מחיר מתואם הוא מחיר ההשוואה לאחר שהופעלו עליו כל ההתאמות שמבטאות את הבדלי התועלת בין נכס ההשוואה לבין הנכס הנשום. מחיר מתואם הוא מחיר ההשוואה שהיה נצפה להערכת השמאי אם נתוני הנכס ההשוואה היו כשל הנכס הנשום.

<sup>8</sup> הסביבה תיחשב לזו שבה רמת מחירים ומאפייני ביקוש דומים.

<sup>9</sup> התאמה לזמן היא התאמה שמבטאת את השתנות המחירים בשוק בתקופת הזמן שחלפה בין מחיר ההשוואה למועד הקובע.

<sup>10</sup> שבוצעו במרחק של יותר משנתיים מהמועד הקובע או שרמת הדימיון שלהם לנכס גדולה מ-35%.



של השמאי.

ככל שהשווי בגישת ההשוואה ייקבע באמצעות ממוצע משוקלל הרי שהמשקל שינתן לכל מחיר מתואם ייקבע לפי רמת הדימיון של נכס ההשוואה לנכס הנשום, המרחק למועד הקובע ורמת המהימנות של מקור המידע של פרטי עסקת ההשוואה.

להלן משתנים המשפיעים על רמת המהימנות שתיוחס למחירי ההשוואה:

- א. מחיר שהתקבל במכרז פומבי של גוף ציבורי יהיה בדרך כלל מהימן יותר מעסקה בין פרטיים.
- ב. מחיר בעסקה מרובת צדדים יהיה בדרך כלל מהימן יותר. המחיר בעסקה כזו מבטא "גמירות דעת" של יותר משני צדדים.
- ג. מחיר בעסקת השוואה שפרטיה אומתו באמצעות חוזה מכר יהיה מהימן יותר ממחיר שדווח על ידי נישומים לרשויות. מהימנות נמוכה עוד יותר תיוחס לנתונים ממקור שאיננו רשמי.

#### 4.4 שימוש במחירי השוואה שאיכותם פחותה:

כאמור במקרים שבהם לא נמצאו לפחות שלוש עסקאות השוואה רלוונטיות או כאשר לדעת השמאי יש בכך כדי לתרום לביסוס טוב יותר של מסקנת השווי יעשה שימוש גם במחירי השוואה שאיכותם פחותה שהם:

- א. מחירים בעסקאות שרמת הדימיון שלהן לנכס שבנדון היא בינונית (גבוהה מ-35%) ואו שהן בוצעו במרחק של מעל שנתיים מהמועד הקובע.
- ב. מחירי היצע. השימוש במחירי היצע כרוך בהערכה של מקדם התאמה נוסף על מקדמי ההתאמה הרגילים (הפיזיים והתכנוניים). מקדם זה מבטא את פוטנציאל ההפחתה של המחיר כתוצאה ממיקוח בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון במהלך המשא והמתן ביניהם (מכונה הפחתה למו"מ).
- ג. שווי מוערך בשומות מקרקעין אחרות לזכויות דומות ולנכסים דומים.
- שווי נקוב בשומת מקרקעין הוא בבחינת הערכה של מומחה. חסרון הנתון הוא עצם היותו הערכה סובייקטיבית שלא עברה את "מבחן השוק". יינתן משקל גבוה יותר לשומות שנערכו במסגרת הליך שיפוטי או מעין-שיפוטי כגון: החלטה של ועדת ערר, שומות מכרעיות ושומות בהליכים דומים.
- בקביעת שווי על בסיס ניתוח מחירי השוואה שאיכותם פחותה (ביחס ל"מחירי עסקאות רלוונטיות") יוערך המשקל שראוי ליחס לכל מחיר השוואה לפי שיקול דעתו של השמאי.
- המשקל שינתן לכל מחיר השוואה יוערך לפי רמת הדימיון של הנכס לנכס הנשום, המרחק למועד הקובע ורמת המהימנות של מקור המידע אודות פרטי מחיר ההשוואה.

#### 4.5 פרוט תחשיב שנערך בגישת ההשוואה

- בסעיף התחשיב יפורטו נתוני נכסי ההשוואה, המחיר ומקור המידע.
- מומלץ להציג את מחירי ההשוואה שעליהם התבססה קביעת השווי בגישת ההשוואה בטבלה הכוללת:
- א. תאריך ופרטי הנכס (שהם משתנים עובדתיים ו"בלתי תלויים"<sup>11</sup>).
  - ב. המחיר ("המשתנה התלוי").
  - ג. ניתוח: המחיר ליחידה (ככל שיש בכך צורך), המקדמים שנבחרו בניתוח המחיר.
  - ד. המחיר המתואם.

<sup>11</sup> מכונים גם "משתנים מסבירים" שהם הערכים העובדתיים שמשפיעים על המחיר.



## 5. גישת היוון ההכנסות ויישומה

גישת היוון ההכנסות היא: "שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח והוון של זרם הכנסות עתידי צפוי".

### 5.1 רמת התוקף של גישת היוון ההכנסות:

גישת היוון ההכנסות היא גישה בעלת תוקף גבוה בשומה לנכסים עיסקיים בנויים (ראו טבלה בסעיף 3.1 לעיל). בנכסים עיסקיים אלה, תזרים ההכנסות הצפוי מהנכס הוא מחולל התועלת העיקרי (ולעיתים היחיד) בעיני קונה מרצון. הגישה מתאימה פחות לשומת נכסי מגורים בנויים (דירות, יחידות דיור צמודות קרקע וכו') בשל שיעור התשואה וההיוון הנמוכים בהם באופן שמגדיל את הרגישות של תוצאת השווי ומאחר שבנכסי מגורים קיימים מלבד תזרים כספי, גם מרכיבי תועלת אישיים (כגון תחושת בטחון והנאה).

יתרון השיטה כפי שמיושמת בענף שמאות המקרקעין הוא בפשטותה וזאת ביחס לתחשיב "היוון כלכלי-מימוני". השיטה איננה דורשת ניתוח של הוצאות שוטפות שצפויות לבעלים או הערכת מקדם אי תפוסה לשם קבלת הרווח התפעולי וכן אין בה מרכיבי היוון כלכלי-מימוני על מורכבויותו (הערכת גרט, סוגיית תחילת/סוף תקופה ועוד).

מנגד, החיסרון העיקרי של גישת היוון ההכנסות הוא רגישות גבוהה של התוצאה שמתקבלת בה לשינויים קטנים בשיעור ההיוון, שאיננו נתון שוק מוחלט אלא שהוא ערך מספרי מוערך.

### 5.2 מאפייני גישת היוון ההכנסות:

הגישה מיושמת כתחשיב שהוא דמוי היוון לצמיתות של תזרים ההכנסות הראוי מדמי שכירות (שהיא התשואה הכספית ברוטו) מהנכס הבנוי וזאת גם כשהנכס איננו מניב הכנסה (כגון במצב שבו הנכס מצוי בשימוש בעליו או בנכס ריק ופנוי). מתזרים ההכנסות ברוטו לא יופחתו הוצאות שוטפות צפויות לבעלים (כגון הוצאות שוטפות צפויות לתיקון בלאי בנכס המושכר ופחתים למיניהם).

למעשה, שיטת ההיוון הנהוגה בענף שמאות המקרקעין והמומלצת בתקן זה איננה תחשיב היוון רגיל ל"ערך נוכחי" של תזרים עתידי שהיא המקובלת בענף המימון, אלא, שהיא שיטה כמותית פשוטה יותר שבה נעשית פעולה אריתמטית של חילוק דמי השכירות הראויים השנתיים במונחי כסף ב"שיעור היוון כולל". שיעור זה איננו "שיעור היוון" המקובל בענף המימון אלא שהוא ערך מספרי הנקוב באחוזים שמבטא את היחס שבין התשואה הכספית (שהיא דמי שכירות ראויים בשנה) לבין שווי הבעלות בנכס. בשיעור ההיוון הכולל מגולמים משתנים רבים<sup>12</sup> שחלקם מנוגדים זה לזה והוא מחולץ מנתוני השוק בכל סוג נכס.

מאחר ש"שיעור ההיוון הכולל" מבטא יחס בין שני ערכים הרי שניתן לראות בו מעין "מכפיל שווי"<sup>13</sup>, אלא, שבשונה ממכפילי שווי אחרים בענף שמאות המקרקעין שמשמשים לרוב לבדיקות סבירות, שיעור ההיוון הכולל נחשב למדויק יותר באופן שמאפשר שימוש בו לקביעת שווי בגישת היוון ההכנסות.

### 5.3 יישום גישת היוון ההכנסות:

הגישה תיושם באמצעות קביעת דמי השכירות השנתיים הראויים של הנכס (שאינם בהכרח דמי

<sup>12</sup> כגון: ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות נמוכה של נכסי מקרקעין, תפוסה חלקית, פיצוי עבור פחת, עלויות ניהול תקורה וחיכוך שבהם נושא המשכיר/הבעלים, עלויות רכישת הנכס ומכירתו, שינויים בשווי הנכס ועוד. ראו פרק ט"ו של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי מדצמבר 2009.

<sup>13</sup> מכפיל הוא: מקדם המבטא יחס אופייני בין נתון מספרי בסוג נכס מסוים ובין אומדן שמאי לאותו סוג נכס. על פי רוב משמש המכפיל כאמצעי גס לבדיקת סבירות תוצאה שמאית שחושבה בדרך אחרת.



השכירות שמשולמים בפועל בהשכרת הנכס) וחלוקתם ב"שיעור ההיוון הכולל".  
דמי השכירות הראויים בנכס ייקבעו באמצעות השוואה לשלושה מחירי שכירות בנכסים דומים לפחות.  
מחירי השוואה של דמי שכירות יהיו:

- מחירי השכירות המשולמים בנכס הנשום עצמו.
  - מחירי שכירות בנכסים דומים.
  - מחירי היצע לזכות השכירות בנכסים דומים.
- השמאי יבצע במידת הצורך התאמות למחירי ההשוואה. דמי השכירות הראויים בנכס הנשום ייקבעו כממוצע של דמי השכירות המתואמים או לחלופין כממוצע משוקלל על פי שיקול דעתו של השמאי.

#### 5.4 שימוש ב"שיעור היוון כולל":

שיעור ההיוון הכולל הוא ערך שמחולץ מנתוני השוק באמצעות סקירת היחס שבין התשואה השנתית לבין שווי זכות הבעלות בנכסים עיסקיים שונים<sup>14</sup>. מאחר ושיעור ההיוון הכולל נמדד כיחס בין שני הערכים הללו הרי שהוא מגלם בחובו גם את העלויות הישירות והעקיפות שבהן נושא בעלי הנכס (כגון עלות תחזוקה של הנכס ופחתים למיניהם) ועל כן ערכים אלה לא יכללו בתחשיב ההיוון.  
בנכס שבו מספר תזרימי הכנסה שונים, יופרדו מרכיבי ההכנסה והשווי יחושב עפ"י דמי השכירות הראויים בכל חלק ועפ"י שיעור ההיוון 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.  
מומלץ כי במקרה של יתרון או חיסרון כלכלי תפוצל תקופת ההנאה הצפויה מהנכס לפי תקופת השכירות. בכל תקופה יהוונו דמי השכירות בשיעור היוון אחר המבטא את הבדלי הסיכון לבעל הנכס. במקרה של יתרון כלכלי לבעלים יקבע שיעור היוון גבוה לחלק מהתזרים שמעבר לדמי השכירות הראויים.

#### 5.5 פרוט תחשיב שנערך בגישת הוון ההכנסות

בתחשיב השומה יפורטו מחירי השכירות ששימשו להשוואה, רצוי בטבלה.  
יוצגו דמי השכירות הראויים המוערכים של הנכס ושיעור ההיוון הכולל המוערך. ככל ושיעור ההיוון הכולל נקבע בעזרת סקירת שיעורי תשואה, יצויין שיעור התשואה שבסקירה והגורם שערך את הסקירה.  
התחשיב יכלול במידת הצורך התייחסות ליתרון/חסרון כלכלי (באם דמי השכירות בפועל שונים מדמי השכירות הראויים שחושבו כמפורט בסעיף 5.4 לעיל).

### 6. גישת העלויות ויישומה

גישת העלויות היא: "שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח מרכיבי עלות הקמת נכס המקרקעין הנשום בניכוי פחת שנצבר. מרכיבי העלות הם: קרקע, בניה ויזמות".

#### 6.1 רמת התוקף של גישת העלויות:

גישת העלויות תקפה בעיקר בסוגי נכסים שבהם עומדת בפני קונה פוטנציאלי חלופה של בניית נכס

<sup>14</sup> החל משנת 2008 נסקרת התשואה מנכסים עיסקיים בנויים על ידי השמאי הממשלתי. ראו קישור פרסומים [באתר משרד המשפטים](#).





חלופי. במקרים כאלה, הגישה מְדַמָּה חשיבה של קונה מרצון שרואה בהקמה עצמית כאלטרנטיבה לרכישה של נכס בנוי. הגישה תהיה בדרך כלל בעלת רמת תוקף נמוכה ביחס לנכסים שבהם חלופת ההקמה איננה מעשית בעיני קונה מרצון (למשל בעיני קונה מרצון של דירה בבניין רווי). רמת התוקף של הגישה תהיה פחותה ביחס לנכסים בנויים שנצברו בהם פחתים פיזיים ותכנוניים בשל הצורך בביצוע שלב תחשיבי נוסף של אומדן השפעת הפחת הפיזי והתכנוני על השווי.

## 6.2 יישום גישת העלויות:

הגישה מיושמת כסכימה של שלושת מרכיבי התשומות המושקעות בהקמת נכס (קרקע, עלויות הקמה/בניה ומרכיב היזום). במקרים שבהם המבנים שבנכס הנשום צברו פחתים, תיושם הגישה באחת משתי החלופות לפי שיקול דעתו של השמאי:

א. יוערכו שלושת מרכיבי העלות לקבלת שווי הנכס כחדש. מהערך שהתקבל תופחת השפעת הפחתים בעיני קונה מרצון באמצעות הכפלת השווי כחדש במקדם התאמה או לחלופין באמצעות הפחתת ערך כספי מוחלט.

ב. יוערכו שלושת מרכיבי העלות כאשר ממרכיב עלות הבניה ינוכה פחת שיוערך על פי התרשמות השמאי ומרכיב היזומות יהיה מופחת.

מבין השתיים השמאי יבחר בחלופה שמדמה באופן נאמן יותר את החשיבה של קונה מרצון. בנכסים שקיימת בהם "השבחת יתר"<sup>15</sup> ייחס השמאי תרומה חלקית לעבודות הגמר (ביחס לעלותן) וזאת לפי מבחן התרומה בעיניו של קונה מרצון.

בנכסים שהמבנה שבהם ייחודי או ותיק, עלות הבניה תוערך כ"עלות תחליף"<sup>16</sup> שהיא העלות הרלוונטית בעיני קונה מרצון ששוקל את רכישת הנכס ולא לפי "עלות תעתיק" שהיא עלות שאיננה נבחנת על ידו.

## 6.3 פרוט תחשיב בגישת העלויות

השמאי יפרט בתחשיב השומה את הערך הכספי המיוחס לכל אחד משלושת המרכיבים המשתתפים בהקמת הנכס:

א. שווי מרכיב הקרקע.

ב. עלויות הקמה/בניה. ביחס למבנים שצברו פחתים יצויין שיעור הפחת או לחלופין תירשם תרומת המבנים המופחתת בעיני קונה מרצון.

ג. מרכיב היזום.

השמאי יוכל לפרט את סעיפי המשנה שמרכיבים את מרכיבי העלות ככל ויש לכך תרומה לגילוי נאות לדעתו.

בנכסים בנויים עיסקיים יפורטו מרכיבי העלויות ללא מע"מ. ובנכסים הפונים לצרכנים פרטיים יצוינו מרכיבי העלות הכוללים מע"מ.

בתחשיב השומה יוצגו מחירי ההשוואה שהיו בבסיס קביעת שווי רכיב הקרקע.

<sup>15</sup> השבחת יתר היא מצב בו קיימת הפרזה בהשקעה במחבורים ביחס לטעמי השוק. לדוגמא: בית מגורים צמוד קרקע הבנוי בסטנדרט בניה מפואר הממוקם בשכונת עוני  
<sup>16</sup> עלות תחליף היא: "העלות המוערכת לבניית מבנה או חלק ממבנה המניב תועלת דומה למבנה הנשום. כאשר מתבצע שימוש בחומרים מודרניים, טכנולוגיה מודרנית ותקינה בת תוקף".





ככל שעלות הבניה המוערכת מבוססת על מקור נפוץ (כגון מחשבוני עלויות או ירחוני עלויות), יצוין המקור וההתאמות שבוצעו לקבלת עלות הבניה המוערכת בנכס. 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 כפי שהיה רואה אותם קונה מרצון של נכס בנוי קיים שהיה בוחן חלופת הקמה של נכס דומה במקום את רכישת הנכס הנשום.

#### 7. שימוש בשיטות שומה נוספות בעלות תוקף נמוך

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

- גישת שומה בעלת תוקף נמוך (על פי הטבלה שבסעיף 3 לעיל).
- "מכפילים" ומקדמי סבירות מקובלים.
- שימוש בעסקאות השוואה שאינן תקפות כרף מינימלי ו/או מקסימלי לשווי הנכס הנשום.
- אזכור נתוני עסקאות בעלי מהימנות בינונית/נמוכה (כגון ידיעה מהעיתונות).
- "שיטת דלפי" – ממוצע הערכה של מומחים בלתי תלויים ביחס לערך שקיימת לגביו אי וודאות. לא ייעשה שימוש בגישת שומה שאיננה כלולה בטבלה שבסעיף 3 (לדוגמא הערכת דירה בגישת הוון ההכנסות) אלא במקרים חריגים ובכפוף להנמקה בפרק "העקרונות הגורמים והשיקולים".

#### 8. שיקול התוצאה שהתקבלה בגישות השומה השונות

אם בוצעה שומה תוך שימוש ביותר מגישת שומה אחת, יחושב השווי באמצעות שיקול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות.

המשקל שייוחס לכל תוצאה שנתקבלה בגישת שומה ישקף את מידת התוקף של הגישה (רלוונטיות)<sup>17</sup> כפי שמוצגת בטבלה בסעיף 3.1 לעיל אך גם את הגורמים הבאים:

- א. הכמות, האיכות והמהימנות של בסיס הנתונים ששימש ביישום כל גישה.
- ב. מצב הנכס והשוק על פי שיקול דעתו של השמאי (ראו הרחבה בסעיף 4 לדברי ההסבר).

#### 9. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות והמלצות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו בסעיף "עקרונות גורמים ושיקולים".

#### 10. תחילה

התקן מבטל ומחליף את תקן 2.0 מיום 1/7/2025 ואילך.

<sup>17</sup> שתהיה גבוהה ככל והגישה מְדַמָּה את חשיבת השוק ובעיקר חשיבת קונה מרצון של אותו סוג נכס בבואו לשקול את רכישתו.



## דברי הסבר לתקן מספר 2.1

### בדבר

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

### 1. מטרת התקן

התקן חל על נכסים בנויים ביעודים הסחירים השכיחים בתכנון העירוני שהם למעשה רוב רובם של הנכסים הסחירים הבנויים.

השינויים והתוספות העיקריות בתקן ביחס לתקן 2.0 הן:

א. הורחבה משמעותית ושיכתוב של ההוראות ליישום שלוש גישות השומה הבסיסיות בשומות לנכסים בנויים לשימושים הסחירים למגורים, מסחר, תעסוקה ותעשייה שהם הנכסים השכיחים ביותר.

ב. שינויים בעריכה המילולית/לשונית של התקן בהתאם למערכת התקינה הכללית, שנכתבה ברובה לאחר שאושר תקן 2.0.

ג. התייחסות לסוגיות שהתעוררו בבתי משפט, ועדות ערר, ועדת השגות ובפני שמאים מכריעים ביחס ליישום נאות של תקן 2.0 כגון: רלוונטיות של מחירי השוואה ממועד מאוחר מהמועד הקובע, התייחסות לשווי בשומת מקרקעין אחרת כנתון השוואה, התייחסות לעסקה שבוצעה בנכס הנשום עצמו כעסקת השוואה ועוד.

### 2. סכימת מקדמי התאמה למחירי השוואה כדרך לכימות רמת הדימיון

הסכום בערך מוחלט של מקדמי ההתאמה שהוערכו על ידי השמאי יבטא את רמת הדימיון בין נכס ההשוואה לבין הנכס הנשום.

דוגמה לבחינת רמת הדימיון:

התאמת מיקום למחיר השוואה מנכס א'	- 15%	(מיקום נכס ההשוואה עדיף על הנכס הנשום)
התאמת לזמן למחיר השוואה מנכס א'	+ 15%	(המחירים עלו בסביבה מאז העסקה)
התאמה לרמת הגמר של נכס א'	+ 15%	(הגימור בנכס הנשום עדיף על נכס ההשוואה)
<b>התאמה מצרפית לינארית</b>	<b>+ 15%</b>	
<b>סכום מקדמי התאמה בערך מוחלט</b>	<b>45%</b>	

סכום התאמה של עד 35% נקבעה כרמת דימיון מספיקה למחיר השוואה רלוונטי.

לכן, עסקת ההשוואה בנכס א' לא תוכל לשמש כעסקת השוואה רלוונטית בגישת ההשוואה אלא כעסקת השוואה נחותה.

סכום מקדמי התאמה בערך מוחלט 0% יתקבל בניתוח עסקת השוואה בנכס הנשום עצמו שבוצעה בסמיכות למועד הקובע. או במקרים חריגים של נכס כמעט זהה לנכס הנשום.



### 3. מדידת שונוות מחירי ההשוואה

כמצויין בסעיף 4.1 בתקן, ככל שהשונוות (הפיזור) שבין מחירי ההשוואה שנצפו לבין עצמם נמוכה יותר כך רמת התוקף של תוצאת ההשוואה תהיה גבוהה יותר. את השונוות מקובל לבטא באמצעות "מקדם השתנוות" (CV) כשהוא מבטא באחוזים (מכונה גם "סטיית תקן באחוזים").

להלן דוגמה למדידת שונוות (פיזור) בין מחירי השוואה (לפני ניפוי של עסקאות חריגות).

קרקע חקלאית

דירות 4 חדרים

תאריך	גו"ח	שטח	פרטי הקרקע וניתוח	מחיר מתואם למ"ר
24/01/2024	5678/5	600	...	1,500 ₪
10/04/2024	5678/44	1,200	...	1,050 ₪
26/06/2024	5679/6	2,000	...	920 ₪
11/09/2024	5679/7	400	...	680 ₪
13/11/2024	5678/11	1,000	...	1,350 ₪
ממוצע				1,100 ₪
סטיית תקן				329 ₪
מקדם השתנוות (סטיית תקן באחוזים)				29.94%

תאריך	כתובת	פרטי הדירה וניתוח	מחיר מתואם
02/06/2024	אירוס 7	...	1,890,000 ₪
14/07/2024	סמדר 4	...	1,880,000 ₪
25/08/2024	אירוס 6	...	2,135,000 ₪
06/10/2024	הפרח 5	...	1,750,000 ₪
17/11/2024	הפרח 13	...	1,980,000 ₪
ממוצע			1,927,000 ₪
סטיית תקן			142,285 ₪
מקדם השתנוות (ס.תקן באחוזים)			7.38%

מהנתונים ניתן להיווכח בשונוות טיפוסית צרה במחירי השוואה של דירות 4 חדרים כ- 7.5% ופיזור רחב במחירי השוואה של קרקע חקלאית כ- 30% (לפני ניפוי של עסקאות חריגות).

### 4. מצב הנכס, מצב השוק והשפעתם על שיקלול התוצאות שנתקבלו בגישות השומה

כמצויין בסעיף 8 בתקן המשקל שייחס השמאי לתוצאה שנתקבלה בגישות השומה השונות ייקבע לפי:

- הרלוונטיות של הגישה ביחס לסוג הנכס.
- האיכות, הכמות והמהימנות של בסיס הנתונים ששימש ביישום הגישה.
- מצב הנכס והשוק. להלן דוגמאות למצבי שוק שמשפיעים על רמת התוקף שיש לייחס לתוצאה שנתקבלה בגישות שומה מסוימות:

- בשומת נכס עיסקי (כגון משרדים) כאשר בשוק קיים עודף היצע או עודף ביקוש זמני, תהיה השפעה של עודף/חסור בנכסים בשוק על דמי השכירות הראויים גבוהה, אך ההשפעה על השווי נמוכה יותר. זאת בשל הציפיה לתיקון העודף וחזרה לשווי משקל בעתיד. בנסיבות אלה יהיה משקל התוצאה בגישת היוון ההכנסות נמוך יותר.
- בנכסים המצויים במצב של "השבחת יתר" יהיה משקל התוצאה בגישת העלויות נמוך יותר. זאת בשל הקושי להעריך את תרומה החלקית של המחברים בעיני קונה מרצון (ביחס לעלותם).