



מועצת שמאי המקרקעין
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 3.0

בדבר

יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים
למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית

ספטמבר 2007

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 5/9/2007 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 11/9/2007 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 3.0:
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה
מר רן וירניק - מר אברהם כץ
מר יוסף פישלר - עו"ד שלום זינגר



1. מטרת התקן

- 1.1 קביעת הגישות הראויות בשומת מקרקעין לזכויות הבעלות והחכירה 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 למטרות הבאות:

- 2.1 שומה לזכויות הבעלות והחכירה בקרקע שייעודה חקלאי או פתוח דומה אחר (אך לא ייעוד שהוא חלק מתמהיל השימושים במרקם העירוני שהבניה בו אסורה: שפ"פ, שצ"פ, דרך, חניון פתוח וכיוצא באלה).
- 2.2 שומה לזכויות הבעלות והחכירה בקרקע (או למרכיב הקרקע בנכס בנוי) המיועדת לשימושים הבאים:
 - מגורים.
 - משרדים.
 - תעשייה ומלאכה.
 - מסחרי.

הערות:

- התקן יחול גם על נכסים בנויים שהשימוש המיטבי בהם הינו הריסתם.
- על נכסים המצויים בשלבי בניה יחול תקן זה או לחלופין תקן מספר 2 על פי שיקול דעתו של השמאי.
- התקן לא יחול על שומות מקרקעין הנערכות לקרקע המיועדת לפרויקטי מגורים מניבים (מקבץ דיור, דיור מוגן, פרויקטים של דיור להשכרה הזוכים לתמריצים מהמדינה וכיוצא באלה) או על שפ"פ ושצ"פ.

3. רמת התוקף של גישות השומה

להלן טבלה לאפיון תוקף הגישות והתחשיבים לשומת זכויות על פי סוגי הנכסים:

סוג הנכס	גישות בעלות תוקף גבוה	גישות בעלות תוקף בינוני	גישות בעלות תוקף נמוך
קרקע בייעוד חקלאי או קרקע בלתי מתוכננת אחרת ^[1]	גישת ההשוואה	תחשיב הוון לשווי עתידי צפוי ^[2]	
קרקע לבניה למגורים	גישת ההשוואה	גישת העלויות (חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה) ^[3]	
קרקע לבניה למשרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר	גישת ההשוואה	גישת העלויות (חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה או גישת הוון הכנסות) ^[3]	

- [1] לרבות קרקע בייעוד "קרקע לתכנון בעתיד", "נופש מטרופוליני" וייעודים פתוחים אחרים שאינם חלק מהמרקם העירוני.
 [2] רמת התוקף של התחשיב תהיה תלויה בשלב התכנוני וברמת הודאות של השלמת הליך ההפשרה (ראה סעיף 4.2).
 [3] רמת התוקף של התוצאה בגישת העלויות ("חילוץ היתרה לקרקע") תהיה בהתאם לשיעור שווי הקרקע ביחס לשווי הבנוי (ראה סעיף 5.2).

4. הערכת שווי זכויות קרקע שייעודה חקלאי או קרקע בלתי מתוכננת אחרת שאינה חלק מהמרקם העירוני

4.1 ההערכה תבוצע בגישת ההשוואה

שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בקרקעות שייעודן: "חקלאי", "קרקע לתכנון בעתיד", "אזור נופש מטרופוליני" או כל קרקע בלתי מתוכננת אחרת שאינה חלק מתמהיל הייעודים העירוני - תבוצע תוך שימוש בגישת ההשוואה.
 גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות,



שהם מחירי מכר זכויות בעסקה או מחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה. הניתוח יתבצע באמצעות הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי ההשוואה. מקדם התאמה ייחודי יופעל בהשוואה בין קרקע המוכרת למטרה חקלאית על ידי מינהל מקרקעי ישראל לבין קרקע דומה בבעלות פרטית (ראה הרחבה בסעיף 3 לדברי ההסבר). בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר תוך הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי ההשוואה. מומלץ לבצע שקלול של תוצאות ניתוח נתוני ההשוואה על פי רמת התוקף שמייחס השמאי (שתשקף את רמת הדמיון והקרבה שלהם אל הנכס הנשום ואת רמת מהימנות הנתונים).

4.2 שימוש בתחשיב הוון לשווי עתידי צפוי

בשומות לקרקע שאין בהן די נתוני השוואה ושלגביה תכנית המצויה בשלבי תכנון בוועדות התכנון (שדבר תיכנונה פורסם לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה או הליך תכנוני מתקדם יותר) יוכל השמאי על פי שיקול דעתו לבסס את השומה גם על תחשיב הוון השווי התאורטי של הקרקע כמופשרת בניכוי ההוצאות המשוערות הכרוכות בשינוי הייעוד וההפקעה הצפויה (ראה דוגמה בסעיף 4 לדברי ההסבר). המשקל שינתן לתוצאת התחשיב יהיה בהתאם לרמת הבטחון שבציפיות לשינוי הייעוד על פי שיקול דעתו של השמאי.

4.3 הערכה של תרומת המחוברים החקלאיים

בשומות קרקע שעליה מחוברים חקלאיים (מטעים, חממות וכיוצא באלה) תחושב תרומתם לשווי הקרקע על פי עקרון התרומה הנובעת מהרווח שבייצור החקלאי (אם קיים) למשך החיים הכלכליים הצפויים של המחוברים.

בקרקע שעיקר שווייה נובע מהסיכוי לשינוי ייעוד ("פוטנציאל ההפשרה") תחושב תרומת המחוברים כשימוש ביניים, המניב רווח חקלאי בלבד (אם קיים) למשך תקופת ההפשרה הצפויה.

בתחשיב התרומה המהוונת של המחוברים החקלאיים (אם קיימת) יובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- א. הרווח השנתי (נטו) לדונם הצפוי לגידול החקלאי המסויים הקיים בקרקע.
- ב. יתרת החיים הכלכליים של המחוברים.
- ג. עלות ההקמה מחדש בניכוי פחת, אשר תשמש בדרך כלל כרף עליון לתרומה הכוללת של המחוברים החקלאיים.

המקור לנתוני הרווח הצפוי לדונם ולעלות ההקמה מחדש ילקחו מפרסומים של "מחלקת כלכלת הייצור" שבמשרד החקלאות המתפרסמים מעת לעת או ממקור אחר (ראה הרחבה בסעיף 5 לדברי ההסבר).

5. גישות בשומת קרקע בייעוד מגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר

5.1 ההערכה תבוצע בגישת ההשוואה

שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בקרקעות שיייעודן: מגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר תבוצע תוך שימוש בגישת ההשוואה.

גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות, שהם מחירי מכר זכויות בעסקה או מחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה.



מומלץ כי ניתוח נתוני ההשוואה ייעשה במונחי מחיר ליחידת תועלת (שווי קרקע לחדר, שווי קרקע ליחיד, שווי מ"ר קרקע, שווי מ"ר מבונה אקוולנטי קרקע וכיו"ב) על פי שיקול דעתו של השמאי (וזאת במטרה לאפשר מעקב נוח של השמאי אחר סבירות התחשיב על שלביו).
הניתוח יתבצע באמצעות הפעלת מקדמי התאמה ראויים על המחיר ליחידת תועלת.
מקדמי ההתאמה הראויים למרכיב הקרקע ייקבעו על ידי גזירתם (בחילוץ) ממקדם ההתאמה לאותו הנכס אילו היה בנוי ^(ראה דוגמה והרחבה בסעיף 6 לדברי ההסבר).

מומלץ לבצע שקלול של נתוני ההשוואה על פי רמת התוקף שמייחס להם השמאי (שתשקף את רמת הדמיון והקרבה שלהם אל הנכס הנשום ואת רמת מהימנות הנתונים).
בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר על פי שיקול דעתו של השמאי.

5.2 שימוש בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) ורמת התוקף שלה

בשומה לקרקע שאין בה די נתוני השוואה או שמחירי ההשוואה שנמצאו אינם איכותיים די הצורך לדעת השמאי, ישום השמאי את שווי הזכויות בקרקע גם בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע).
במידת האפשר יבוצע התחשיב במונחי מחיר ליחידת תועלת (שווי קל"ח, שווי קרקע ליחיד, שווי מ"ר מבונה אקוולנטי קרקע וכיו"ב) על פי שיקול דעתו של השמאי וזאת במטרה לאפשר בדיקת סבירות לערכי התחשיב על שלביו. ^(ראה דוגמה והרחבה בסעיף 7 לדברי ההסבר).

שלבי החילוץ:

- יוערך השווי כבנוי ללא מע"מ (בגישת ההשוואה או בגישת הוון ההכנסות, פרט לנכסי מגורים שבהם לא תתבצע ההערכה בגישת ההוון) (ראה תקן מספר 2 סעיף 3).
- מהשווי כבנוי ינוכה מרכיב היזמות בדרך כלל באמצעות חילוק השווי במקדם הכולל קרן+שיעור יזמות מקובל (המבטא בדרך כלל את עלות עלויות המימון, השווק, משרדיות, הנהלה וכלליות ורווח לזים).
- מהתוצאה יופחתו עלויות הבניה ללא מע"מ (אשר כוללות: אגרות בניה והיטלים (ללא היטלי הפיתוח לקרקע), עלות התכנון והפיקוח, עלויות בניה כולל רווח קבלני הביצוע, עלויות לחיבור תשתיות (חיבור חשמל, מים, גז וכיו"ב) ובצ"מ). 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.
- מהתוצאה יופחתו מס רכישה והוצאות נוספות החלות על רוכש הקרקע.

רמת התוקף של תוצאת שווי הקרקע בגישה זו תהיה בהתאם ליחס שבין תוצאת שווי הקרקע (ללא מע"מ) ובין השווי הבנוי (ללא מע"מ) כדלקמן:

- הגישה תהיה בעלת תוקף נמוך בנכס שבו מרכיב הקרקע שחושב קטן מ- 20% מהשווי הבנוי. במצב זה לא תובא בחשבון בשומת שווי הקרקע (אלא אם לא נמצאו נתוני השוואה מספיקים ובכפוף לאזכור השימוש השיטה כסטיה מהתקן בפרק העקרונות, הגורמים והשיקולים-ראה סעיף 9 להלן).
- הגישה תהיה בעלת תוקף בינוני בנכס שבו מרכיב הקרקע שחושב גדול מ- 20% מהשווי הבנוי.



6. שומת נכס בנוי שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו

בשומת נכס בנוי שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו, יישום הנכס כקרקע ריקה בתוספת תרומה (אם קיימת) המיוחסת למבנה:

- א. הכנסה כשימוש ביניים עד להשלמת ההליך התכנוני הנדרש לצורך מימוש הבנייה בקרקע.
- ב. חסכון במס רכישה. שיעור המס לרכישת קרקע גבוה משעורו ברכישת "בניין" או ברכישת "דירה".
- ג. חסכון באגרות הבנייה והפיתוח לבנייה הקיימת.
- ד. חסכון בעלות החיבור לתשתיות העירוניות (מים, חשמל, תקשורת וכו').

7. דווח בשומה

אם נערכה השומה תוך שימוש בגישת ההשוואה בלבד - יפורט בפרק התחשיב מדגם נתוני נכסי ההשוואה (לפחות שלושה מחירי השוואה כאמור).
הפרוט יכלול את נתוני נכסי ההשוואה ואת מקור המידע.
אם יבחר השמאי להעריך שוויה של קרקע חקלאית גם באמצעות הוון לשווי עתידי צפוי, יפרט בנוסף את מקדמי התחשיב שנבחרו.
אם יבחר השמאי להעריך שוויה של קרקע המיועדת לבניה גם בגישת העלות (חילוץ היתרה לקרקע), יפרט את השווי כבנוי, את מחירי ההשוואה (אם בוצע בגישת ההשוואה), את מחירי ההשוואה לשכירות ושיעור ההוון הכולל (אם בוצע בגישת הוון ההכנסות) ואת העלויות המנוכות (יזמות ובניה).

8. 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 ולשיטות המקובלות המומלצות בתקן זה.
השיטות והנתונים בעלי התוקף הנמוך:

- שימוש בשיטת דלפי.
- שימוש בשיטות שהוזכרו בתקן כבעלות תוקף נמוך.
- שימוש במקדמי סבירות מקובלים (מכפילים).
- שימוש במחירי השוואה בנכסים שאינם דומים לנכס הנשום כרף מינימלי ו/או מקסימלי.
- אזכור נתוני עסקאות בעלי מהימנות בינונית.

9. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה זו.

10. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/12/2007 ואילך.



דברי הסבר לתקן מספר 3.0

בדבר

יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית

1. כללי

התקן חל על שומות לקרקע חקלאית (או קרקע בלתי מתוכננת אחרת), מגרשי בניה למגורים, תעשייה ומלאכה, משרדים ומסחר) או שומה למרכיב הקרקע בנכס בנוי. התקן אינו חל על קרקע המיועדת למטרות ייחודיות (כמו קרקע לתחנת תדלוק, קרקע לדיור מוגן או בית אבות, שטח בנייני ציבור וכיוצא באלה). התקן קובע, כי הערכת קרקע תתבצע ככל האפשר בגישת ההשוואה (תתבסס על נתוני השוואה לעסקאות או למחירי היצע). בהעדר נתוני השוואה מספיקים ישתמש השמאי בגישות שומה ובשיטות נוספות לצורך ביסוס מסקנת השווי (זאת בשונה מהערכת נכסים בנויים, שבהם יש לנקוט בכל גישות השומה שלהן תוקף גבוה או בינוני). התקן מאפשר בשומת קרקע חקלאית המצויה בשלבי תכנון, שבה אין די נתוני השוואה לקרקעות דומות, שימוש גם בתחשיב הוון של שווי עתידי צפוי לקרקע כמופשרת. התקן מאפשר בשומת קרקע המיועדת לבניה, שבה אין די נתוני השוואה לקרקע דומה, שימוש גם בגישת העלות ("חילוץ" מרכיב הקרקע). התקן קובע קריטריון להערכת רמת התוקף לשימוש בגישה זו. התקן מחייב פרוט נתוני הבסיס אשר יופיע בפרק "התחשיב" בשומה. התקן ישפר את רמת הגילוי בשומות מקרקעין.

2. איסוף נתוני ההשוואה בסביבה דלה בפעילות או במידע

התקן קובע כי בהעדר מחירי השוואה לקרקע בסביבת הנכס הנשום (או כשאין די מחירי השוואה), תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר על פי שיקול דעתו של השמאי. זאת לנוכח רמת התוקף הפחותה שיש לגישות השומה האחרות (חילוץ מרכיב הקרקע משווי כבנוי או שומת קרקע חקלאית בהתבסס על תחשיב הוון לקרקע כזמינה).



3. מקדם התאמה בין קרקע ממ"י בחכירה חקלאית לבין קרקע פרטית דומה

- בהשוואה בין זכות החכירה למטרה חקלאית בנכסי ממ"י לבין זכות הבעלות בנכס דומה, יופעל מקדם התאמה המבטא את ההשפעה של זכות החכירה על ההנאה העתידית החלקית הצפויה לחוכר אם ימומש פוטנציאל שינוי הייעוד בכנס (ככל שפוטנציאל זה קיים).
- מקדם התאמה ייחודי זה יבטא את השפעתם של המרכיבים הבאים:
- התועלת הצפויה לחוכר בעת שינוי הייעוד בקרקע (שהיא נגזרת של הנוהלים והנוהגים הקיימים במועד הקובע לשומה) זאת ביחס לתועלת הצפויה לבעלים פרטי בעת שינוי ייעוד.
 - חלקו של הפוטנציאל לשינוי ייעוד בשווי הקרקע הכולל (באזורים שבהם הסיכוי לשינוי ייעוד ממשי יהיה מקדם ההתאמה משמעותי יותר).

4. שימוש בתחשיב הוון לשווי עתידי צפוי לקרקע חקלאית המצויה בשלבי תכנון

- רמת התוקף של תוצאת תחשיב זה נמוכה יותר מתוצאת גישת ההשוואה.
- רמת התוקף של תוצאת התחשיב עולה ככל שהחליך התכנוני מתקדם וככל שמשך הזמן הצפוי להפשרה מתקצר.

דוגמה לתחשיב הוון לשווי עתידי צפוי של דונם חקלאי אחד המצוי בתחום תכנית מפשרה:

$$\frac{(1,200,000 - 500,000) \times 55\%}{1.08^5} \approx 260,000 \text{ ש"ח}$$

בדוגמה זו, שווי דונם מופשר כ- 1,200,000 ש"ח, גובה היטל השבחה והוצאות פיתוח צפויים כ- 500,000 ש"ח, שיעור הפקעה צפוי כ- 45%, שיעור הוון שנתי לקרקע דחוייה – 8%, משך הזמן עד להפשרה – 5 שנים ובהנחה שלא ישולמו פיצויי הפקעה (התכנית המפשרה – תכנית איחוד וחלוקה).

5. הערכה של תרומת המחברים החקלאיים

- בשומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בקרקע שעליה מחוברים חקלאיים, תתווסף התרומה של המחברים לשווי הקרקע (אם קיימת).
- התרומה תחושב על פי הרווח השנתי נטו הצפוי לייצור החקלאי למשך תקופת החיים הכלכליים של המחברים או עד לזמינות הקרקע לניצול רווחי יותר (למשל בניה), לפי המוקדם מביניהם.
- מקור לנתונים אלה ניתן למצוא בפרסומי "מחלקת כלכלת הייצור" שבמשרד החקלאות המתפרסמים מעת לעת (גם באינטרנט) או ממקור אחר.
- כתובת אתר האינטרנט של משרד החקלאות: <http://www.shaham.moag.gov.il> (יש להיכנס בתפריט "כלכלת הייצור" / "מידע מקצועי" ולבחור בגידול הרלוונטי).



6. מקדמי ההתאמה הראויים למחירי ההשוואה לקרקע

מקדמי ההתאמה הראויים למרכיב הקרקע ייקבעו על ידי גזירתם (בחילוץ) ממקדם ההתאמה לאותו הנכס אילו היה בנוי.

דוגמה לקביעת מקדם התאמה לקרקע באמצעות חילוץ:	
נמצא שווי קל"ח על פי גישת ההשוואה בסביבה של נכס -	₪ 60,000
אולם הנכס הנשום חשוף לנוף ייחודי שתורמתו לשווי הדירות הפונות אליו (לכשיבנו) מוערכת בכ- 5%.	
המקדם הראוי שיבטא את השפעת הנוף על מרכיב הקרקע יהיה כמובן גבוה מ- 5%.	
על פי הדוגמה שבסעיף 5 לעיל יהיה המקדם הראוי	כ- 10%.

7. גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) בשומת שווי קרקע

החילוץ הוא נגזרת אלגברית של גישת העלות והוא מִדְמָה חשיבת שוק של הרוכש הסביר בסוג הנכס הנשום (שהוא יָזָם או רוכש למטרת בניה ושימוש עצמי) השוקל כדאיות רכישה של הקרקע המיועדת לבניה.

דוגמה ליישום גישת העלות לחילוץ שווי קרקע:	
שווי או מחיר מכירה צפוי לנכס כבנוי (או למ"ר/חלק אחר) ^[1]	₪ 1,000,000
שווי או מחיר מכירה צפוי לאחר ניכוי מע"מ (15.5%) ^[2]	₪ 865,800
שארית לאחר ניכוי מרכיב הייזמות (בדוגמה זו בשיעור 22%) ^{[3], [4]}	₪ 710,700
עלות בניה כוללת לנכס (לפי מאגר דקל/חשב/משולב או לפי מקור אחר) ^[5]	₪ 382,500
מיסים והוצאות הקשורות ברכישת הקרקע ^[6]	₪ 21,000
יתרה לקרקע	₪ 307,200
באור והערות:	
(1) התחשיב יתבסס על שווי הנכס כבנוי או לחלופין "שווי למ"ר", "שווי לחדר" וכו' בהתאם למקובל בסוג הנכס ועל פי שיקול דעתו של השמאי. השווי כבנוי יתקבל תוך שימוש בגישת ההשוואה או הוון ההכנסות.	
(2) בחילוץ קרקע המיועדת לבניה צמודת קרקע למגורים בסביבה שאין בה בניה של יזמים (כאשר הרכישות בסביבה הן למטרת בניה ושימוש עצמי על ידי פרטיים) יבוצע התחשיב ללא ניכוי מע"מ וכל הערכים בתחשיב יכללו מע"מ אם חל.	
(3) מרכיב הייזמות מורכב מעלויות המימון, השווק, משרדיות, הנהלה וכלליות ורווח לזים, ושיעורו יוערך על ידי השמאי בין היתר כנגזרת של רמת הסיכון הגלומה במיזם וממשך הבניה המקובל בסוג הנכס.	
(4) שמאי יוכל על פי שיקול דעתו ועל פי הנתונים המצויים בידו להכליל במרכיב הייזום מרכיבים שונים מהמפורטים בסעיף 2 לעיל ובלבד שעלויות אלה ייכללו במרכיב עלות הבניה.	
(5) המקור לעלות הבניה יהיה על פי הערכת השמאי או על פי מחירון לעלות בניה ישירה למ"ר עפ"י תוצאות מכרזים או ממקור אחר אשר יוכפל בשטח הנכס בתוספת שטח יחסי ברכוש המשותף. העלות תכלול את ההוצאה הישירה לבניה, את הוצאות התכנון, בצ"מ, אגרות בניה וכל הוצאה אחרת הקשורה בבנייה שאינה נכללת במרכיב הייזום.	
(6) ינוכו מהיתרה הוצאות נלוות הקשורות ברכישת הקרקע המקובלות/צפויות (מס רכישה, משפטיות, תווך ואחרות ככל שאופייניות בסוג הנכס הנשום) בסעיף זה לא יכללו הוצאות מיסוי ותווך על מכירת הנכס כבנוי.	
שיעור מרכיב הקרקע בדוגמה זו הוא $\frac{307,200}{865,800} \approx 35\%$ ולכן גישת העלות במקרה שבדוגמה היא בעלת תוקף בינוני ויכולה לשמש כגישה נוספת (ובהעדר נתוני השוואה כלל כגישה יחידה).	