

מיקוד לבחינה בגישות ועקרונות בשמאות מקרקעין מועד ראשון 2025

1. הערכת שווי שוק של זכויות במקרקעין בגישות השומה השונות: לקרקע, לבניינים, לבנייה רוויה למגורים, לצמודי קרקע, למסחר, למשרדים, לאחסנה ולוגיסטיקה, לתעשייה, לתכנון בעתיד, ולמקבץ דיור

מקבץ דיור (עסק חי)

קווים מנחים

פרק ו': שומת דמי השכירות הראויים למקבצי דיור

1. רקע כללי

מקבץ דיור הוא נכס אשר הועמד לרשות משרד הקליטה לצורך הפעלתו כמרכז מגורים לעולים חדשים מחוסרי אמצעים, בעיקר קשישים המסוגלים לקיים משק בית עצמאי. הצורך בהקמתם של מקבצי הדיור נבע מגידול במספרם המוחלט של עולים הזקוקים לסיוע במציאת פתרון דיור בראשית שנות התשעים עם בואם של גלי העלייה ממדינות חבר העמים.



עורך האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין

קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנס עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף יוב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוונסקי עורכת דין B.A. -I במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.Sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
מור זמיר כלכלן ושמאי מקרקעין
אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין
כאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין

תל-אביב 19/11/2023
סימוכין : 12121.14-1

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון :- מקרקעי מקבץ דיור (פעיל) ברחוב נחל שניר מס' 12 ו 14, רובע י"א, אשדוד

זכויות: בעלות פרטית ל"גבאי מניבים ופיתוח בע"מ" ("החברה")

2. חישוב היטל השבחה במימוש במכר, ובמימוש בהיתר בניה, עקב אישור תוכנית

מספר ההליך: בר"מ 4624/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אהובה איצר

ערכאה: בית המשפט העליון, בפני כב' הרכב השופטים, עוזי פוגלמן, עופר גרוסקופף וגילה כנפי שטייניץ.

פרטי המקרקעין: דירת מגורים, ירושלים. **תאריך מתן פסק הדין** 18/8/24

בית המשפט העליון דן בשאלת היקף הפטור מתשלום היטל השבחה בגין הרחבת דירת מגורים עד ל-140 מ"ר לפי סעיף 19(ג) התעוררה מספר פעמים בפסיקה. הובהר, כי כפי שקבע בית משפט קודם, ניתן למצוא בהוראות סעיף 19(ג) עיגון לשוני הן לגישתה של המבקשת, הן לגישתם של המשיבים והיועמשים"ית, ביחס לפרשנות המונח "מחזיק". בנוסף, אף לשיטת בית המשפט העליון כאן פרשנות שלפיה יינתן הפטור גם במצבים שבהם בנייתה של יחידת דיור מתאפשרת מכוח החזקה בזכויות בנייה על גבי בניין קיים, מגשימה את התכליות שעומדות בבסיס הפטור: סיוע לאזרחים לשפר את תנאי מגוריהם או מגורי קרוביהם, וכן עידוד ופיתוח שוק הנדל"ן באמצעות מתן תמריצים להגדלת היצע יחידות הדיור. נקבע, כי לכך יש להוסיף, כי ממילא הפסיקה הכירה בתחולת הפטור על מקרים של בניית דירה על גבי קרקע פנויה, ודומה כי קשה להלום מדוע שלא תחול הוראת הפטור גם במצבים של בניית דירה על גבי גג מבנה מגורים.

בית המשפט העליון קבע, כי הוראת הפטור כוללת מנגנון דו שלבי שלפיו תחולת הפטור מותנית בכך שהמחזיק במקרקעין או קרובו יתגוררו בדירה, הם או בני משפחתם הקרובים, לפחות 4 שנים מיום סיום בנייתה ועד להעברת הזכויות. מבלי לטעת מסמרות, דומה כי תנאי זה נותן מענה מסוים לחשש מפני שימוש מסחרי וגריפת רווחים באמצעות הפטור.

משאלה הם פני הדברים, כפי שקבע בית המשפט המחוזי, יש להותיר את שאלת הנסיבות שעשויות לעלות כדי שימוש לרעה בהוראות הפטור לעת מצוא על בסיס תשתית עובדתית מתאימה.

לאור האמור, הערעור נדחה.

3. חישוב תמורה בגין מכירת זכויות במקרקעין

שווי בחוזה (תמורה) + מיסים והיטלים שהמוכר "מפיל" על הקונה = שווי שוק

דוגמה

בעלים של דירת מגורים חייב במכירת הדירה :

- מס שבח 200,000 ₪
- היטל השבחה 300,000 ₪

נחתם חוזה בו הקונה ישלם את המיסים וההיטלים של המוכר, התמורה בחוזה : 1,000,000

מה שווי השוק ? 1,500,000 ₪

4. שווי קרקע בחכירה מרמ"י, במגזר העירוני, בהתאם לזכויות חוזיות ובעקבות שינויים
תכנוניים

למדנו בקורס

5. התאמות, ניתוח עסקאות השוואה, וקביעת שווי מ"ר לקרקע, ולשטח בנוי

למדנו בקורס

6. תקינה שמאית: תקן 19

למדנו בקורס

7. קווים מנחים: פרק כ"ה

לא מגורים (יישומים 2024 מועד מיוחד)

6. שמאי התבקש לקבוע את שווי של מגרש מס' 62 ביעוד לתעשייה, ללא מע"מ וללא פיתוח, וזאת לצורך חישובים שעורכת רמ"י לגביית תשלומים שונים.
להלן נתוני ערך לצורך הערכת שווי המגרש:
- שטחי בנייה אקו' במגרש: 4,000 מ"ר
 - עלויות הפיתוח שנקבעו למגרש 62 ע"י בקר פיתוח מטעם רמ"י: 10,000,000 ₪ (עלויות הפיתוח גבוהות מהמקובל באזור התעשייה, וזאת בשל מסלעה שנמצאת בצמוד למגרש).
 - לאחרונה שוק במרכז מגרש אחר, מס' 50, שממוקם באותו אזור תעשייה. גם מגרש זה כולל שטחי בנייה אקו' של 4,000 מ"ר. התוצאה שזכתה במכרז היא 5,000,000 ₪ ועלויות הפיתוח הכוללות שנקבעו בתנאי המכרז הן 5,000,000 ₪.
 - בשוק החופשי, שווי של מגרש 62 (כשהוא מפותח) זהה לשווי של מגרש 50 (כשהוא מפותח).
 - עלויות הבנייה הן 5,000 ₪ למ"ר אקו' (הסכום מגלם עלויות ישירות, עקיפות ש"ש וכיו"ב).
 - רווח יזמי: 20%

מה ערך הקרקע שהשמאי יקבע למגרש הנדון עבור רמ"י, ללא מע"מ וללא פיתוח?

- א. 0 (אין שווי ללא פיתוח)
ב. 1,080,000 ₪
ג. 10,000,000 ₪
ד. 5,000,000 ₪

שאלה 6 - תשובה ב' נכונה

נתון שאין הבדל בשווי השוק בין מגרש 62 למגרש 50 וכן יש בהם אותם שטחים אקו'.			
לפיכך, שווי מגרש 62 כולל פיתוח הוא 10 מיליון ₪ (5+5)			
לצורך הערכת השווי לרמ"י יש להפחית את עלויות הפיתוח הספציפיות שנקבעו למגרש 62 בהפחתת עלויות אלו מתקבל שווי קרקע אפס ולכן, יש לקבוע ערך קרקע מזערי בהתאם לפרק כ"ה בקווים המנחים.			
שווי מגרש 62 כולל פיתוח	10,000,000 ₪		
עלויות הקמה (4,000 * מ"ר * 5,000 ₪)	20,000,000 ₪		
סה"כ קרקע + בנייה	30,000,000 ₪		
בתוספת רווח יזמי 20%	36,000,000 ₪	1.2	
ערך קרקע מזערי לפי שיעור של 3%	1,080,000 ₪	0.03	

4. קביעת "ערך קרקע מזערי לקרקע ללא פיתוח"

בנכסים בהם מערך תחשיב לשווי הקרקע והתוצאה המתקבלת לאחר הפחתת עלויות פיתוח (ב"נפסח שווי הקרקע ללא פיתוח"), נמוכה יותר מהערך המוסבר להלן או שלילית, יציין השמאי ב"נפסח ערך קרקע מזערי. קביעת "ערך קרקע מזערי" נערכת, לבקשת רמ"י, במטרה למנוע שיווק של קרקע במחיר נמוך ביותר עד אפס.

"ערך קרקע מזערי" יחושב לפי שיעור של 3% מעלות המיזם המיועד להיבנות על הקרקע (דהיינו: שווי הקרקע כולל פיתוח, כפי שנקבע בשומה, בתוספת עלויות בנייה ורווח יזמי) ותוצאתו תהא ערך קרקע ללא פיתוח.

בקרעות לבנייה למגורים, יחושב "ערך קרקע מזערי ללא פיתוח" בסך 200 ₪ לכל מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד).

השאלה של מועד 2024 2024 1

1. מגרש מספר 33 מיועד למגורים בבנייה רוויה. רמ"י ביקשה משמאי לקבוע את שווי הקרקע של המגרש - ללא מע"מ וללא פיתוח - לצורך נביית תשלומים שונים.

להלן פרטי מגרש 33 וזכויות הבנייה:

- שטח המגרש: 1,500 מ"ר
- שטח עיקרי: 250%
- שטחי שירות כולל ממ"דים (12 מ"ר ליחידה): 50%
- מספר יחיד מרבי: 43
- לפי בקר פיתוח מטעם רמ"י עלויות הפיתוח למגרש 33: 4,200,000 ₪

עסקאות השוואה למועד הקובע מתוך מכרזי רמ"י בשכונה שבה נמצא המגרש:

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	זכויות בנייה	מס' יחיד	עלויות פיתוח	שכום זכייה ללא מע"מ וללא פיתוח	סוג פתח	שטח	מס' יחיד
20	מגורים	1,700	250%	50%	48	1.9	3 מלש"ח	4.9 מ	4.9 מ
50	מגורים	1,850	250%	50%	53	2.1	3.6 מלש"ח	5.7 מ	5.7 מ

מידע נוסף:

- שיעור עליית מדד תשומות הבנייה למגורים מתאריך 01/12/2017 ועד למועד הקובע - 20%
- במסגרת השאלה התעלמו מנושא התאמה מזכות חכירה לבעלות, שוליות שטחים, העמסת שטחי שירות משותפים, מטרונות חניה וכיו"ב.
- על מנת לקבוע את השווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, יש לחשב ממוצע של שווי מ"ר סחיר לשני נתוני ההשוואה.
- הניחו כי הבינוי כולל ממ"ד בכל דירה בשטח של 12 מ"ר.

מהו ערך הקרקע של מגרש 33 ללא מע"מ וללא פיתוח שיקבע שמאי רמ"י בהתאם להוראות פרק כ"ה, לקחים המנחים?

- א. כ-1,024,000 ₪
- ב. כ-277,000 ₪
- ג. כ-853,000 ₪
- ד. כ-900,000 ₪

האם 33

$$(1500 \times 1.8) + (18 \times 4.9) = 4966$$

$$4966 \times 1.2 = 5959.2$$

$$(4.9 \text{ מ}) \times 275 = 1347.5$$

ערך קרקע נוסף:

$$4966 \times 1.2 = 5959.2$$

$$(1700 \times 1.8) + (18 \times 4.9) = 4966$$

$$(1850 \times 1.8) + (18 \times 5.7) = 5959.2$$

שווי קרקע נוסף:

$$1015 : 5$$

$$1033 : 5$$

$$1049 : 5$$

8. מיסים והיטלים עקב ניצול זכויות בקרקע בבעלות רמ"י במגזר העירוני בחוזה חכירה מהוון
9. רכישת זכות בעלות בקרקע בבעלות רמ"י במגזר העירוני
10. מעבר משטח ברוטו לשטח נטו ולהיפך (לשטחים מבונים), לצורך אומדני שווי
11. חישוב פיצויי הפקעה לקרקע בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943
12. זכאות לפיצויים עקב פגיעה במקרקעין

למדנו בקורס

13. תשלומים עקב עבירות בנייה בהתאם להוראות סעיפים 245 ו-254 י' לחוק התכנון והבנייה

גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין מועד: כ"ד באדר ב' תשפ"ב 27 במרץ 2022 חלק א'

שאלה 3

במועד ההחלטה בבית משפט, פנתה לשכת היועץ המשפטי בעירייה, לשמאי מקרקעין לצורך עריכת שומת מקרקעין בהתאם לסעיפים 245 ו-254(י) לחוק התכנון והבנייה.

א. השמאי התבקש לכתוב את פרק "עקרונות, גורמים ושיקולים" בחוות הדעת, פרטו את החלקים הבאים מפרק זה:

א.1 הבסיס החוקי (1 נקודה)

א.2 ששה (6) עקרונות, גורמים ושיקולים (3 נקודות)

ב. מה שווי הנכס במצב קודם לצרכי חישוב כפל השווי בהתאם להוראות סעיף 245(3) לחוק התכנון והבנייה? (6 נקודות)

ג. מה שווי הנכס במצב חדש לצרכי חישוב כפל השווי בהתאם להוראות סעיף 245(3) לחוק התכנון והבנייה? (5 נקודות)

ד. איזה נתון על השמאי להציג בחוות הדעת כדי שבית המשפט יקצוב את הקנס בגין עבירות הבנייה? נמקו את תשובתכם (2 נקודות)

ה. האם יש חבות בהיטל השבחה ואם כן - מה סכום היטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 254(א) לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לפסיקה? נמקו את תשובתכם (3 נקודות)

14. היטלים ומיסים צפויים בעת העברת זכויות בין בני זוג בהליך גירושין, לרבות תשלומים לרמ"י

היטל השבחה

ביום 6.11.2023 אושר בכנסת תיקון לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**" או "**התוספת השלישית**", ("תיקון מס' 146, לתוספת השלישית).

בהתאם לעיקרי התיקון, נקבע כי העברת זכויות בהעברה אגב גירושין אינו מהווה מימוש לפי התוספת השלישית לחוק המקימה חיוב בהיטל השבחה, ולפי הסעיף. "**או העברה על פי פסק דין שנקבעה בו, בין השאר, העברה של זכויות במקרקעין בין בני זוג אגב פירוד, בין שהיא בין בני הזוג ובין שהיא מהם לילדיהם.**"

התיקון קובע כי פירוד, בהתאם לסעיף, יכול שיהיה התרת נישואין כהגדרתה בחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973, וכן פירוד באמצעות קביעת הסדר איזון משאבים בידי בית המשפט או בית הדין, או קביעת הסדר אחר בידי בית המשפט או בית הדין לחלוקת רכוש בין בני זוג שנפרדו.

כידוע, היטל השבחה נדרש לתשלום בעת מימוש שהוגדר בחוק כ- העברת זכויות או היתר בניה או התחלת השימוש בפועל, אולם המחוקק קבע כי מקרים שונים כמו הורשה, הל"ת או העברה על פי דין לא יחשבו מימוש וממילא תשלום היטל השבחה ידחה לשלב בו יהיה מימוש אחר.

התיקון בא לפתור את הבעייתיות שעלתה, בין היתר, בהחלטותיהן של ועדות הערר המחוזיות לא פעם, באשר לשאלת החיוב כשמדובר בהעברה אגב גירושין, בה מחד מדובר בהעברה על פי פסק-דין ובדרך כלל נכפית על אנשים, אולם מנגד לא הוחרגה מהגדרת מימוש על ידי המחוקק שכן הינה בפועל רצונית.

לפיכך במקרים רבים נאלצו בעלי זכויות לשלם היטל השבחה למרות שנשארו לגור בדירות ובפועל לא "נפגשו עם כסף", למרות שהרעיון של המימוש הינו בדרך כלל לשלם בעת שמתקבלת ההנאה שנוצרה בתכנית.

כעת, עם תיקון החוק, נפתרה השאלה המשפטית שהעסיקה לא פעם את ועדות הערר בקביעתה כי העברת זכויות אגב הליך גירושין אינה מהווה מימוש זכויות לפי התוספת השלישית לחוק, ואינה מחייבת בהיטל השבחה, כך גם בהעברה לילדים במסגרת הסכם הגירושין, עם זאת יש לזכור כי מדובר בדחייה בלבד ואין מדובר בפטור מהיטל, וזאת בעת עריכת ההתחשבנויות בין בני הזוג.

מס שבח ורכישה (חוק מסמ"ק)

העברה אגב גירושין

4א. העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לענין חוק זה, בין אם היא העברה בין בני הזוג ובין אם היא העברה מהם לילדיהם, ובמכירת הזכות במקרקעין או בפעולה באיגוד במקרקעין על ידי מי שהועברו לו הזכויות בזכות במקרקעין כאמור, יהיו שווי הרכישה של הזכות ויום רכישתה, לרבות לענין סעיף 7א, שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים לפי הוראות חוק זה או לפי הוראות הפקודה, לפי הענין, אילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שהעביר את הזכויות בה.

העברת זכויות לקרוב 5.4.32. העברת זכות חכירה לקרוב לא תיחשב, לעניין חיוב בדמי הסכמה, כהעברת זכות חכירה; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג או בת זוג לרבות ידוע או ידועה בציבור כבן זוג או בת זוג, גרוש או גרושה במסגרת הסכם גירושין, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאמץ ומאומץ ובן זוגו של כל אחד מאלה.

סימן ז': עיון זכויות למגורים בחלקת חמורים בגלח

הגדרות 8.3.40. בסימן זה -

"העברת זכויות" - העברתה של זכות החכירה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה, למעט העברה לקרוב, כהגדרתו להלן, או לגרוש או גרושה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין ולמעט העברה בחורשה;

15. תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית) התשפ"ג-2023

תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית) 2023

חלק ד': ביטול, תחילה, תחולה והוראת מעבר

ביטול

7. תקנות סטייה ניכרת – בטלות.

תחולה והוראת מעבר

8. (א) תקנות אלה, למעט תקנה 6, יחולו על בקשה להיתר שהיא אחת מאלה:

(1) בקשה להיתר מכוח תוכנית שהוחלט להפקידה לאחר יום ח' בטבת התשפ"ג (1 בינואר 2023) (להלן – המועד הקובע);

על כל התכניות שהופקדו החל מתאריך 1/1/2023 יחולו תקנות אלה.

סעיף 8

(ג) על בקשה למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע או שהוחלט להפקידה עד המועד הקובע, שהוגשה עד תום שנתיים מהמועד הקובע או בתוך המועד שקבע השר כאמור בתקנת משנה (א)(2), יחולו תקנות סטייה ניכרת.

סיכום

1. ניתן להשתמש בתקנות סטייה ניכרת רק לתכניות שהופקדו עד 1/1/2023
2. ניתן להשתמש בתקנות סטייה ניכרת רק עד לתאריך 1/1/2025

קיץ 2023

7. **ביום 10.1.2023 הופקדה תוכנית X וביום 1.5.2023 אושרה התוכנית. מרים הגישה בקשה להיתר בנייה על מגרש שבבעלותה שבתחום תוכנית X ובמסגרת זו ביקשה תוספת 3 קומות בהקלה, ללא תוספת שטח. הוועדה המקומית מסרבת לאשר את הבקשה, בטענה שהבקשה מנוגדת לחוק ותקנותיו. האם הוועדה המקומית צודקת?**

א. הוועדה המקומית צודקת, אם תוכנית X מתירה הקמת מבנה עד 10 קומות.
ב. הוועדה המקומית צודקת, אם תוכנית X מתירה הקמת מבנה עד 16 קומות.
ג. הוועדה המקומית טועה, אם תוכנית X מתירה הקמת מבנה עד 16 קומות.
ד. הוועדה המקומית צודקת.

16. ניתוח הוראות של תוכניות בנין עיר

17. חישוב דמי היתר עקב אישור תוכנית

18. חישוב שווי, ושווי יחסי, בטבלת הקצאה ואיזון עם מחוברים (שווי פיזי)

למדנו בקורס