



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 21.0

בדבר

פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי

דצמבר 2012

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 24/10/2012 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 07/11/2012 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 21.0:

גב' גלית אציל לדור -	ראש ועדת משנה
עו"ד שרית דנה	מר טל אלדרוטי
עו"ד כרמית יוליס	גב' דברת אולפינר
מר ברי צ'רניאבסקי	גב' עינת גנון



1. מטרת התקן

קביעת רמת פירוט מיזערית והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי.

2. תחולה

התקן יחול על כל השומות הנערכות בסוגיות המפורטות להלן בנוגע לפרויקטים לפינוי בינוי. התקן יחול גם על יחידות מסחריות (מסחר, משרדים, מלאכה וכד') בשינויים המחייבים. התקן כולל שלושה חלקים כדלקמן:

חלק א' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי הנערכת עבור יזם ו/או לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה (בכל אחד משלבי התכנון).

חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות בעסקת פינוי בינוי לפי סעיף 2א לחוק פינוי בינוי ולתקנות פינוי בינוי.

חלק ג' – שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי בינוי לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בינוי (פיצויים).

3. הגדרות

- "דירה אופיינית" – כמשמעותה בתקנות פינוי בינוי וכהגדרתה בתקן זה כדלקמן:
- (א) דירה טיפוסית הממוקמת עד קומה רביעית בבניין המיועד לפינוי והריסה.
- (ב) הצמודות ספציפיות הצמודות רק לדירות מסוימות לא יהיו חלק מאיפיון הדירות הטיפוסיות ויובא בחשבון רק בתמורות לדירות אלה.
- (ג) מצא השמאי שקיים איפיון נוסף משמעותי, יביאו בחשבון וינמק את קביעתו.
- "חוק פינוי בינוי" – חוק פינוי בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006;
- "חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- "מקבץ פינוי בינוי" – כהגדרתו בחוק פינוי בינוי;
- "עסקת פינוי בינוי" – כהגדרתה בחוק פינוי בינוי;
- "תכנית פינוי בינוי" – תכנית שניתן להוציא מכחה היתר בניה וחלה במתחם פינוי בינוי כהגדרתו בחוק פינוי בינוי;
- "תקנות פינוי בינוי" – תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי בינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי בינוי), התשע"א-2011;
- "הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית" – וועדה הכוללת נציגי ציבור ומטרתה לשמש זרוע מטעם הממשלה לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית¹.

¹ בהתאם להגדרתה בהחלטת ממשלה 4342 מיום 13/09/1998.



4. חלק א' – בדיקה שמאית כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורים:

4.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מבוססת הנחה"².
בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי המתחם.

4.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והזיקה שלו למתחם הפינוי-בינוי.
ככל שהשמאי איננו יודע מהי הזיקה של המזמין למתחם, יציין זאת בשומה.

4.3 יוזם התכנית

ירשם שם יוזם התכנית.

4.4 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי".

4.5 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה, ולא ירחק משלושה חודשים ממנו, אלא אם נתבקש מועד קובע אחר.

4.6 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____".
יצויין תוארו של המבקר.
ביקור במתחם יערך עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.
ביקור בדירות המיועדות להריסה או בחלק מהן יערך, עפ"י שיקול דעת השמאי, וזאת אם סבר כי יש לכך השפעה על תוצאות בדיקתו.

4.7 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.
הזיהוי יערך לחלקות/מגרשים הכלולים במתחם לפינוי בינוי (אין חובת זיהוי לדירות שבמתחם).

4.8 תיאור המתחם והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. התאור יכלול את תאור הסביבה והמתחם וכן תאור כללי של המבנים והדירות הקיימים ללא צורך בתאור פנים הדירות הקיימות במבנים. מספר הדירות הקיימות ושטחן יהיה מבוסס על היתרי בניה. ככל שלא נמצאו היתרי הבניה של המבנים, יוכל השמאי להתבסס על מדידה של דירות טיפוסיות/מסמך פורמלי שימסר לו ע"י מזמין השומה, השמאי יבחן את סבירות הנתונים.
יצורפו מפת איתור ותשריט המתחם הכלול בתכנית.

² כהגדרתה בתקן שמאי מס' 1. ראו סעיף 4.10 לתקן לזה.



4.9 המצב התכנוני המאושר של המתחם

יפורט מידע בדבר תכניות ומידע בדבר רישוי כאמור בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לתקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין (המידע לא יכלול את התכנית לפינוי ובינוי נשוא השומה). השמאי יהיה רשאי לא לאזכר הוראותיהן של תכניות שאין בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

השמאי יסכם בתמצית את המצב התכנוני התקף במתחם (יעוד, שטחים, צפיפות, קומות, שימושים וכד').

4.10 התכנית המוצעת לפינוי בינוי נשוא השומה

יפורט מידע, ככל שקיים, בדבר התכנית המוצעת לפינוי בינוי כדלקמן:

- ציון השלב התכנוני העדכני בו נמצאת התכנית ומתי התקבלה ההחלטה האחרונה בתכנית וכן את המהדורה של התקנון (ככל שיש לכך סימוכין).
- מטרות התכנית.
- יעוד הקרקע והשימושים המוצעים במגרשים השונים.
- הוראות הבניה לכל מגרש מוצע בהתאם ליעודו.
- הוראות נוספות שיש בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות במקרקעין ביעודים השונים.
- יצורף התקנון, ככל שקיים.

השומה תהיה מבוססת על הנחה שהתכנית המוצעת והוראות הבניה והזכויות בה יאושרו ע"י רשויות התכנון.

4.11 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן:

פירוט הזכויות יתייחס למלוא הזכויות בנכס. ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות שאינן זכויות בעלות/חכירה, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

4.12 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.

בנוסף יפרט השמאי את הנחות היסוד עליהן מבוסס תחשיב השומה (בנושאים שהמידע לגביהם חלקי).

4.13 עקרונות לתמורות לבעלי הדירות (כולל חוכרים)

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בהכנת חוות דעתו:

- א. השמאי יניח שככלל יזם התכנית ישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית פינוי בינוי למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא מכח התכנית (כגון: דמי היוון, ארנונה וכד').
- ב. יפורטו התמורות לבעלי הדירות, לרבות מאפייני דירות המגורים החדשות שימסרו לבעלי הדירות במקום דירותיהן המקוריות כולל הצמדות³.

³ השמאי יתייחס לדירות חדשות אופייניות המוצעות במתחם.



- ככל שקיימות הסכמות/נחתמו הסכמים עם בעלי דירות, השמאי יבחן את סבירות התמורות עפ"י האמור בפרק ב' לתקן זה.
- ג. יפורטו דמי השכירות שישולמו לבעלי הדירות לאחר הפינוי במשך תקופות הבנייה, עלויות נוספות כגון: עלות העברת הדירה ובחזרה לדירה החדשה, תמורות במזומן וכד' וכן מרכיב בלתי צפוי מראש (בצ"מ).
- ד. יפורטו תשלומי המיסים שישולמו ע"י היזם במקום בעלי הדירות, ככל שיחולו, לרבות מס שבת, מס רכישה, מע"מ על שירותי הבניה, היטלי השבחה וכד'.
- ה. יובאו בחשבון כל המטלות הקשורות במימוש התכנית מעבר לתמורות לבעלי הדירות.
- ו. דירות התמורה שיינתנו לדיירים יבחנו לפי קריטריונים של מסלולי המיסוי⁴. אם הדירה אינה עומדת בקריטריונים, יתייחס השמאי למרכיב עלויות בגין מיסוי כחלק מעלויות הפרוייקט.

4.14 התחשיב

התחשיב השמאי כלכלי בחלק זה נועד לבחון האם כמות היחידות וזכויות הבניה בתכנית המוצעת לפינוי בינוי מהוות תמריץ ראוי ליזם לביצוע העסקה.

במקרה בו מסקנת השומה הינה כי התכנית המוצעת אינה כדאית כלכלית, יקבע השמאי באילו תנאים התכנית תהיה כדאית.

התחשיב יכלול פירוט של כל מרכיבי הבדיקה השמאית כלכלית, כמפורט להן:

- א. פרוגרמה תכנונית:
- השמאי יקבל, או יכין פרוגרמה תכנונית אשר תכלול פרוט של מאפייני דירות התמורה שימסרו לבעלי הדירות ושל הדירות החדשות אשר יהיו בבעלות היזם וישווקו על ידו, לרבות התייחסות לגודל הדירה, מרפסות פתוחות, חניה, אחסנה וכד'.
- ב. אומדן תקבולים – התמורה המצרפית החזויה לייזם:
- יפורטו נתוני ההשוואה ואומדן שווי הדירות החדשות המיועדות לשיווק ע"י היזם ללא מע"מ.
- ג. עלות הקמת הפרוייקט⁵:
- בסעיף זה יערוך השמאי תחשיב שיכלול התייחסות לעלות הקמת הפרוייקט, כמפורט להלן:
- (1) עלות הבניה הישירה:
- עלות הבניה הישירה תוערך עפ"י המחירוים השונים ו/או עפ"י תוצאות מכרזי בניה של קבלני מפתח ו/או עפ"י כל מידע רלבנטי אחר.
- (2) עלות הבניה העקיפה הכוללת:
- אגרות בניה והיטלי פיתוח - בהתאם לתעריפי הרשות המקומית או לפי אומדנים מבוססים אחרים.

⁴ עפ"י פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין. ראה הרחבה בסעיף 7 לדברי ההסבר.



- הוצאות תכנון ויועצים⁶ - שכר טרחת אדריכל, שמאי מקרקעין, מהנדס ויועצים אחרים הנדרשים לצורך תכנון התכנית המפורטת ותכנון הבניה והרישוי של המבנים, הוצאת היתרי בניה, העתקות וכד'.

- חיבורי חשמל – תשלומים לחברת החשמל בגין חיבור היחידות שיבנו לרשת החשמל.

- הוצאות שיווק ופרסום עבור דירות היזם – שכר עבודת אנשי מכירות, הוצאות תווך, עלויות פרסום, וכד'.

- הוצאות הנהלה והוצאות כלליות⁷ – הוצאות ניהול של הפרוייקט ע"י היזם, הוצאות משפטיות, עלויות פיקוח, ניהול דיירים ותקורת היזם.

- בלתי צפוי מראש – סעיף זה מבטא תוספת אפשרית בחלק מסעיפי העלויות הנובעת מנושאים שלא ניתן היה לצפותם מראש.

(3) עלות הריסת המבנים ופיתוח חצר.

(4) עלויות מיוחדות הכרוכות בהוצאה לפועל של פרויקט פינני בינוי.

(5) תשלומים לבעל הקרקע ככל שקיימים.

ד. עלויות נוספות הנובעות מטיפול בדיירים:

השמאי יערוך תחשיב של עלות התמורות לדיירים כאמור בסעיף 4.13 (שכ"ד בתקופת הבניה, הוצאות וליווי משפטי, עלות העברה, ניהול וארגון דיירים וכד').

ה. עלויות מיסוי⁸:

בחישוב עלויות הפרוייקט יובאו בחשבון עלויות מיסוי, ככל שקיימות, כמפורט להלן:

(1) היטל השבחה - שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית, רשאים לקבוע

כי במתחם לפינוי ובינוי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, וזאת בהתאם לפרמטרים המפורסמים ע"י הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית. חיוב בהיטל השבחה עשוי להשליך על כדאיות התכנית, ולחילופין פטור מהיטל השבחה עשוי לגרום לכך שהתכנית תהפוך לכדאית.

לפיכך המידע בעניין הפטור/החיוב בהיטל השבחה הינו הכרחי לעניין התחשיב השמאי.

ככל שבמועד עריכת השומה לא קיימת החלטה סופית בעלת תוקף (אשר פורסמה ברשומות) בדבר פטור מחובת תשלום היטל השבחה, יערוך השמאי את השומה בהתייחס לכל אחת משתי האפשרויות: קיומו של חיוב בהיטל השבחה או פטור ממנו.

(2) מס רכישה - בהתאם לפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין על תיקונו.

⁵ ראו הרחבה בקווים המנחים פרק יח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי".

⁶ הן מטעם הדיירים והן מטעם היזם.

⁷ הן מטעם הדיירים והן מטעם היזם.

⁸ ראה הרחבה בסעיף 7 לדברי ההסבר.



- 3) מס שבח - בהתאם לפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין, על תיקוניו.
4) מס ערך מוסף - גובה המס יחושב בגין מע"מ לשירותי הבניה לדיירים שאינו ניתן לקזוז ע"י היזם עפ"י הדין.

ו. הוצאות מימון:

השמאי יביא בחשבון את הוצאות המימון בפרוייקט כנגזרת של הריבית הנהוגה בשוק, משך הבניה, שלביות הבניה ותזרים המזומנים של הפרוייקט וכן את עלויות היזם לערבויות חוק מכר, ערבויות אחרות ועלויות הליווי הבנקאי.

ז. רווח היזם:

רווח יזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, וכן את הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.

פרוייקט פינוי בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרוייקטים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים, ולפיכך יובא בחשבון בשלב הבדיקה הראשוני של השומה, רווח יזמי ראוי התואם את אופי הפרוייקט. רווח יזמי מקובל בשלב של הכנת התכנית מוערך בכ- 25% - 30%⁹ מכלל העלויות הצפויות. מצא השמאי כי הרווח היזמי גבוה/נמוך מהרווח היזמי המקובל יחוזה את דעתו האם הרווח היזמי סביר וינמק את החלטתו.

ח. תשלומים לרכישת זכויות:

יובאו בחשבון תשלומים לממ"י, ככל שהם צפויים להדרש עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכן עלות רכישת קרקע משלימה, ככל שזו צפויה להדרש ובהתאם להחלטות מועצה כאמור.

ט. הוצאות מיוחדות:

ראה השמאי כי מפאת מאפייני הפרוייקט יתחייבו הוצאת הוצאות מיוחדות, יפרטן, ינמק את הצורך בהן ויביאם בחשבון.

4.15 השומה

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנות התחשיבים לרבות ציון מספר יחידות מינימלי ושטח לצורך קביעת נקודת איזון כלכלית.

הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים.

בסעיף זה יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

השמאי יציג את מסקנות ותחשיבי השומה בטבלה כדוגמת הטבלה המצורפת לדברי ההסבר לתקן.

⁹ מועצת שמאי מקרקעין תבחן את התאמתו של הרווח היזמי שנקבע בתום שנתיים ממועד כניסת התקן לתוקף.



5. חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי היחידות האפייניות במקבץ פינוי בינוי

בהתאם לסעיף 2א לחוק בינוי בינוי לתקנות פינוי ובינוי¹⁰

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורים:

5.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה¹¹ או מבוססת הנחה¹²", לפי העניין. בשורת הנדון ירשמו עיקרי זיהוי המקבץ.

5.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והזיקה שלו למקבץ פינוי הבינוי.

5.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי".

5.4 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה, ולא ירחק משלושה חודשים ממנו. המועד הקובע למצב הפיזי הקיים בנשוא השומה הינו פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, או מועד חתימת 15% מבעלי הדירות על החוזה לעסקת פינוי בינוי או החלטת וועדה מקומית על המלצה להפקדת התכנית או מועד ההכרזה על המתחם כמתחם לפינוי ובינוי לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה, לפי המוקדם מביניהם.

5.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במקבץ נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____". השמאי יבקר בדירה אחת לפחות מכל סוג אופייני¹³ של דירות המצויות במתחם.

5.6 פרטי זיהוי היחידות הכלולות בתכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין. השמאי יהיה רשאי לא לאזכר מידע שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

5.7 תאור המקבץ והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. יצורפו מפת איתור ותשריט המתחם הכלול בתכנית.

¹⁰ שומה עפ"י פרק זה תהווה בסיס לעריכת שומה ע"י שמאי פינוי בינוי וע"י שמאי המייצג את הדיירים/היזם.

¹¹ ככל שתכנית פינוי בינוי אושרה.

¹² ככל שהתכנית טרם אושרה, השמאי יערך את תחשיביו בהנחה והתכנית לפינוי בינוי אושרה.



5.8 המצב התכנוני המאושר של המתחם

הסעיף יערך עפ"י תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין. שמאי יהיה רשאי לא לאזכר מידע שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו. השמאי יסכם בתמצית את המצב התכנוני התקף במתחם (יעוד, שטחים, צפיפות, קומות, שימושים וכד').

5.9 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן: ככלל הזכויות יתייחסו למלוא הזכויות בנכס. ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות שאינן רשומות, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

5.10 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין. בנוסף יפרט השמאי את הנחות היסוד עליהן מבוסס תחשיב השומה (בנושאים שהמידע לגביהם חלקי).

5.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעלי הדירות

הבדיקה השמאית הכלכלית נועדה לבחון האם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות האופייניות היא כדאית כלכלית ואם איננה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית וזאת ביחס לדירות אופייניות במקבץ פינוי ובינוי נשוא השומה.

הבדיקה הכלכלית תבחן את השאלה האם בעלי הדירות מקבלים את המינימום הסביר והאם התמורה המוצעת כדאית כלכלית, בהתחשב, בין השאר, ברווח היזמי ובנתוני הפרוייקט.

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה השמאית הכלכלית:

א. מפתח התמורה לבעלי הדירות האופייניות יהיה אחיד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות.

ב. היזם ישא בכל הוצאות בעלי הדירות הקשורות לתכנית פינוי בינוי (הוצאות העברה, תשלום שכר דירה וכד'), למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא בגין התכנית (דמי היוון, ארנונה וכד')¹⁴.

ג. ככלל, התמורה הסבירה לבעל הדירה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי. ככלל, הדירה החדשה תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), או שטח בהיקף דומה¹⁵ וכן חנייה עפ"י התקן.

¹³ ראה הרחבה בסעיף 5.11 לתקן.

¹⁴ כאמור בסעיף 4.13 לתקן.

¹⁵ המקובל הוא תוספת שטח של כ- 25 מ"ר, אשר יבואו לידי ביטוי בתוספת חדר / חדרים או שטח בהיקף דומה.



- ככל שמוצעת תמורה אחרת, יבדוק השמאי את שוויה של התמורה בהתחשב באמור בסעיף זה ובנתוני הפרוייקט.
- ד. יובא בחשבון כי הרווח היזמי הראוי לזים (לא כולל מימון) בפרוייקט פינוי בינוי בשלב שלאחר אישור התכנית, הינו בשיעור של 20% - 25%.
- מצא שמאי כי הרווח היזמי גבוה מהרווח היזמי המקובל, יבדוק ויחווה דעתו בדבר הצורך להביא את הדבר לידי ביטוי בבחינת הכדאיות הכלכלית של העסקה שהוצעה לבעלי הדירות באופן שהתמורה המוצעת להם תהיה גבוהה יותר מזו המפורטת בסעיף קטן (ג) לעיל.
- לא עלה הרווח היזמי - על הקבוע בסעיף זה, יראו בתמורה המפורטת בסעיף ג' כתמורה סבירה.
- ה. ככל שיש הוראה של שלביות בתכנית, השמאי יביא זאת בחשבון.
- ו. יובאו בחשבון רק שטחים שנבנו כדין.

5.12 התחשיב

בתחשיב השמאי כלכלי יובאו בחשבון העקרונות שנקבעו בתקן זה. יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

5.13 השומה

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנותיו בענין בדיקת התמורה הראויה לבעלי הדירות האופייניות. הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים. במסקנות השומה יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

6. חלק ג' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעל דירה מסויימת בתכנית פינוי בינוי בהתאם

לתקנה 19 לתקנות פינוי בינוי (פיצויים)¹⁶

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם:

6.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה". בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי הנכס.

6.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם בעל הדירה המסויימת שלגביה נתבקשה השומה.

6.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה לדירה מסויימת במקבץ פינוי בינוי לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בינוי".

¹⁶ שומה עפ"י פרק זה תהווה בסיס לעריכת שומה ע"י שמאי פינוי בינוי.



6.4 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה.

המועד הקובע למצב הפיזי הקיים בנשוא השומה הינו מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, או מועד חתימת 15% מבעלי הדירות על החוזה לעסקת פינוי בינוי או החלטת וועדה מקומית להמלצה להפקדת התכנית או מועד ההכרזה על המתחם כמתחם לפינוי ובינוי לפי סעיף 33 א' לחוק התכנון והבניה, לפי המוקדם מביניהם.

6.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

בהתאם לסעיף 19 (ד) לתקנות פינוי בינוי (פיצויים) נקבע כי השמאי יבקר בנכס. נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____".

6.6 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.

6.7 תאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין.

יצורפו מפת איתור הנכס ותצלום הנכס.

6.8 המצב התכנוני המאושר של המתחם

הסעיף יערך עפ"י תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין. שמאי יהיה רשאי לא לאזכר מידע שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

6.9 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן:

ככלל הזכויות יתייחסו למלוא הזכויות בנכס. ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות שאינן רשומות, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

6.10 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.

6.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעל היחידה הספציפית

הבדיקה השמאית נועדה לבחון האם שווי דירתו של בעל הדירה המסוימת גבוה משווי דירה אופיינית במקבץ והאם העסקה שהוצעה לו היא כדאית כלכלית ומשקפת את תוספת השווי של הדירה הספציפית מעבר לדירה האופיינית, ואם איננה כדאית כאמור, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית.



להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה :

- א. השמאי יבחן את נתוני הדירה לעומת נתוני הדירות האופייניות¹⁷ במתחם.
- ב. הקריטריונים לקביעת שווי הדירה ביחס לדירות האופייניות אשר יובאו בחשבון יהיו כדלהלן:
 - (1) שטח הדירה.
 - (2) הצמדות המשפיעות על שווי הנכס.
 - (3) מיקום הדירה - דירת מגורים עד קומה רביעית תכלול בהגדרה של דירה אופיינית ואילו מקומה חמישית ומעלה השמאי יבחן את ההשפעה של הקומה על שווי הדירה.
 - (4) ככלל יובא בחשבון שיפוף פנימי (ללא תוספת שטח) שנעשה לפני מועד הקובע, כאמור בסעיף 6.4 לעיל, אם לא צפויות לחלוף 5 שנים ממועד ההכרזה למועד הפינוי בפועל.
- ג. זכויות נוספות או תועלות כלכליות אחרות המיוחסות לדירה הפרטנית בהשוואה לדירה אופיינית מסוגה.
- ד. ככל שמצא השמאי כי קיים שוני בין הדירה המסויימת לבין הדירות האופייניות במתחם, רשאי השמאי להציע את דרך האיזון על מנת שהתמורה שתוענק לבעל הדירה תהיה כדאית כלכלית.
- ה. התאמות של הדירה המסויימת לצורך צרכים מיוחדים לאדם בעל מוגבלות.
- ו. יובאו בחשבון רק שטחים שנבנו כדין.

6.12 התחשיב

בתחשיב השמאי כלכלי יובאו בחשבון העקרונות כפי שנקבעו בתקן זה.

6.13 השומה

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנות בדיקת התמורה הראויה לבעל הדירה המסויימת. במסקנות השומה יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

7. הצהרות וחתימה

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי בנכס הנשום, ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין ותקני הוועדה לתקינה שמאית.
נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין) :
"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה", נוסח הצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקנות והתקינה השמאית :
"הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

¹⁷ ראה הגדרה לדירה אופיינית בסעיף 2 לתקן.



8. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתרשם מהות החרیגה ויינתנו לה נימוקים והסברים.

9. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין אשר יערכו למועד הקובע 1/2/2013 ואילך.



דברי הסבר לתקן מספר 21.0

בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך

בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני - בינוי

1. עסקת פינני בינוי

תכנית לפינני בינוי נועדה להביא לפינני מתחם בו קיימים מבנים ישנים, לטובת בנית מבנים חדשים ע"י כך שבעלי הדירות יקבלו במקום דירתם הישנה, דירה חדשה עם תשתית סביבתית מפותחת וחדשה. התכנית קובעת מנגנון המאפשר לשפר את רווחת בעלי הדירות, תוך תמרוץ יזמים פרטיים להשקיע ברכישת הזכויות בקרקע ולפתחה.

בעסקת פינני - בינוי היזם רוכש את הזכות לבנות על מקרקעין בנויים ומתחייב לפנות את בעלי הדירות המתגוררים במתחם, להרוס את הבניינים הישנים ולבנות בניינים חדשים בצפיפות בניה גדולה יותר. בעלי הדירות מקבלים מהיזם בתמורה דירות מגורים חדשות הגדולות מדירותיהם הקיימות.

על פי החוק, דרושה הסכמה מלאה של כלל בעלי הדירות במתחם לעסקה, לפיכך אין כל וודאות שהעסקה אכן תצא לפועל ולכן יזם התכנית נוהג להחתים את בעלי הדירות על הסכם מכר מותלה בכך שכל בעלי הדירות יחתמו על הסכם אופציה שמשאיר ליזם את הגמישות עד שיחתים את כולם.

2. הכרזה על מתחם לפינני בינוי

קיימים 2 מסלולים להכרזה על מתחם לפינני בינוי:

- א. מסלול רשות מקומית – מתחם שחל עליו צו הכרזה מכוח סעיף 33א לחוק התכנון והבניה.
- ב. מסלול מיסוי – מתחם שחל עליו צו הכרזה מכוח סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין ויש בו לפחות 24 יחידות.

3. חלק א'

מתייחס לשלב בו מתגבשת פרוגרמה תכנונית למתחם, ומיועד להיות חלק ממסמכי התכנית, המציג את הישימות הכלכלית לפרוגרמה המוצעת.

מסקנת השומה לא תבוטא על ידי סכום שווי הקרקע, אלא על ידי סך ושיעור הרווח היזמי החזוי ליזם ובחינת סבירותו.

ככל שמצא השמאי כי סך העודף החזוי חורג מתחומי הרווח הסביר, כמצויין בסעיף 4.14 (ו), יציג מה הם השינויים הנדרשים בפרוגרמה המוצעת, אשר יביאו את שיעור הרווח אל הטווח הסביר.



4. חלק ב'

מתייחס לשלב בו נדרשת בחינת כדאיות התמורה אשר יקבלו כלל דיירי המתחם, ובדיקה אל מול סך הרווח החזוי ליזם. בסוגיה זו יידרש לחוות דעתו שמאי פינוי בינוי¹⁸.

5. חלק ג'

מתייחס למצב בו נדרשת בחינה של סך התמורה המוצעת לדירה פרטנית הקיימת במתחם, ביחס לדירות אחרות מסוגה. בסוגיה זו יידרש לחוות דעתו שמאי פינוי בינוי¹⁹.

6. טבלת תחשיב

הטבלה שבנספח א' מהווה שלדית, אשר לפי סעיפיה יש לערוך את השומה המתייחסת לחלק א' של תקן זה. ניתן לשנות את סעיפי המשנה בטבלה לפי לעניין, או להוסיף / לגרוע מבסיסי הנתונים שבתוך הטבלאות.

7. היבטי מס בעסקת פינוי בינוי²⁰

חוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין" או "החוק"), משקיף על עסקת פינוי בינוי כעסקת חליפין. פרק חמישי 4 לחוק (להלן - "הפרק") קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי כפי שיפורט להלן. ראוי לציין כי הוראות פרק חמישי 4 חלות אך ורק על מתחמים שחל עליהם צו הכרזה של הממשלה כמתחמי פינוי ובינוי. עסקת החליפין הינה בין המחזיקים השונים לבין היזם (ובנוסף מינהל מקרקעי ישראל אם עסקינן בקרקע מינהל). המחזיקים מוכרים את זכויותיהם במקרקעין ליזם שבתמורה בונה להם יחידות חלופיות על המקרקעין או על מקרקעין אחרים.

¹⁸ כהגדרתו בתקנות פינוי בינוי.

¹⁹ כהגדרתו בתקנות פינוי בינוי.

²⁰ האמור להלן הינו בבחינת הסבר כללי בלבד ואינו בא להחליף את הוראות חוק מיסוי מקרקעין, או את הוראות הביצוע של רשות המיסים כמצוין ומעודכן מעת לעת באתר רשות המיסים בכתובת <http://ozar.mof.gov.il/taxes>



מיסוי מחזיקים - מס שבח

הפטור ממס שבח כפי שיפורט להלן, מהווה פטור נוסף על הפטורים האישיים להם זכאי המחזיק. הפטור ניתן לתא משפחתי (המוכר, בן זוגו וילדיהם שטרם מלאו להם 18). במכירת הזכויות ביחידת מגורים, יינתן פטור ייחודי עד לתקרת שווי, לפי הגבוה:

- שווי דירה בשטח של 120 מ"ר במתחם;
- 150% משווי היחידה שנמכרה בניכוי שוויין של זכויות הבנייה. משמע, שווי הנכס הבנוי בלבד;
- שווי דירה חדשה ששטחה 150% משטחה של הדירה שנמכרה ולא יותר מ-200 מ"ר. משמע, כאשר הדירה שנמכרה גדולה יחסית והתמורה שניתנת הינה בדירה ששטחה גדול מ-120 מ"ר, תחול חלופה נוספת.

תנאי ראשוני לפטור הינו כי המחזיק מקבל בתמורה למכירת זכויותיו, דירה במתחם או מחוצה לו, או זכות בבית אבות. לא ניתן ליהנות מפטור ייחודי זה היה ומתקבלת תמורה שכולה תמורה כספית. המחוקק הבין שבעסקת פינוי ובינוי ייתכן ויממן היזם למחזיקים שכר דירה לתקופת הבנייה, הוצאות פיקוח, עורך דין וכדומה. תמורה זו אינה מקימה חבות במס למחזיקים.

מיסוי מחזיקים - מס רכישה

ברכישת הדירה החלופית יינתן פטור ממס רכישה לדיירים ללא תיקרה בגין דירה אחת בלבד, במתחם או מחוצה לו.

מיסוי יזם - מס רכישה

היזם רוכש מקרקעין ולפיכך קמה לו חבות במס רכישה בשיעור של 5%. בהתאם להוראות החוק יש לחשב את שווי המכירה עליו ישלם היזם מס רכישה כדלקמן: סך כל התמורה שישלם למחזיקים השונים על מרכיביה השונים לרבות שכר דירה לתקופת הבנייה, מזומן, החזר הוצאות שונות וכדומה; תשלום למינהל מקרקעי ישראל (לפי העניין); שווי שירותי הבניה בתוספת רווח קבלני בגין הדירות החלופיות (המהוות חלק מהתמורה) ולא שוויין של הדירות החלופיות בניכוי מרכיב הקרקע.

מיסוי יזם - מע"מ

מכירת שירותי הבנייה למחזיקים הינה עסקה הפטורה ממע"מ, כך שלא ישולם בגינה מע"מ עסקאות. מנגד, לא ינוכה מע"מ תשומות.

מיסוי יזם - מס הכנסה

בגין מכירת דירות ע"י היזם לציבור הרחב לא תינתן הקלה והיזם ישלם מס הכנסה כדין. כמו-כן כאשר ניתנה למחזיק יותר מדירה אחת, ישלם בגינה היזם מס לפי שווי מכירה לצד ג'.



8. שימוש בסמל התקינה השמאית

שמאי אשר מכין שומה עפ"י הוראות תקן זה, יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".

נספח: דוגמא לטבלה אשר לפי סעיפיה יש לערוך את השומה המתייחסת לחלק א' של תקן זה.



תאריך : 10/12/2012

חלק א': פרטי הפרוייקט - המצב הקיים

פרטי הפרוייקט:

	שם הפרוייקט
	היזם
	המתכנן
	השמאי

נתוני המתחם (המבנן) הפיזיים:

מ"ר	שטח הקרקע (ברוטו)
	מספר מבנים במתחם
	מספר קומות בנויות
	שנת הבניה
	האם בבניין מותקנת מעלית ?
	מספר יחידות דיור
	צפיפות בפועל (יח"ד לדונם)
	שטחים בנויים שלא למגורים

נתוני דירות טיפוסיות:

הערות	שטח כולל	שטח דירה	מס' דירות	סוג דירה טיפוסית
				דירת 2 חדרים
				דירת 2 וחצי חדרים
				דירת 3 חדרים
				דירות 3 חדרים
				אחר
				סה"כ/ממוצע

שטח בנוי שאינו דירתי בבניינים (אין חובה לציין נתון זה) מ"ר



חלק ב' : תכנון מוצע בפרוייקט (במבן)

	מספר מבנים במתחם
	גובה מירבי בקומות
	מספר יחידות דיור
	שטח עיקרי למגורים
	שטח עיקרי שאינו למגורים
	שטחי שירות על קרקעי
	שטחי שירות תת קרקעי

נתוני דירות טיפוסיות:

הערות	שטח מרפסות (מ"ר)	שטח כולל (מ"ר)	שטח דירה (מ"ר)	מס' דירות	סוג דירה טיפוסית
					דירת 3 חדרים
					דירת 4 חדרים A
					דירת 4 חדרים B
					דירות 5 חדרים
					דירות 6 חדרים
					אחר
					סה"כ

צפיפות מתוכננת (יח"ד לדונם)

שטחים בנויים שאינם סחירים:

הערות	שטח	השימוש/המפלס
		חניון 2-
		חניון 1-
		קומת הקרקע (לובי ח. אשפה וכו)
		חדרי מדרגות בכל הבניינים
		סה"כ שטחי שירות בלתי סחירים

שטחים בנויים שאינם למגורים:

שטח במ"ר	סוג המבנה
	מבנה 1
	מבנה 2
	אחר
	סה"כ



בחינת מאזן חניה

				סה"כ מקומות חניה נדרשים ע"פ תקן
				סה"כ מקומות חניה מתוכננים על קרקעי
				סה"כ מקומות חניה מתוכננים תת קרקעי
-				סה"כ מקומות חניה מתוכננים בפרוייקט
				עודף / (חסור)



חלק ג' : ערכי שווי ופדיון חזוי

נתוני השוק:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה מתוך	גיל	שטח	חדרים	מחיר	מחיר לחדר	מחיר למ"ר

אמדן שווי דירות טיפוסיות בפרויקט המתוכנן:

שווי למ"ר	שווי כולל מע"מ	שטח מרפסת	שטח דירה	סוג דירה טיפוסית
				דירת 3 חדרים
				דירת 4 חדרים A
				דירת 4 חדרים B
				דירות 5 חדרים
				דירות 6 חדרים (גג)

פדיון חזוי בפרוייקט:

הערות	סוג דירה טיפוסית	מס' דירות בפרוייקט	מתוכן לדיריים	יתרת דירות לשיווק	שטח שנוטר בידי הבעלים	שווי דירה כולל מע"מ	סה"כ פדיון ליזם כולל מע"מ	סוג דירה טיפוסית	סוג דירה טיפוסית
									דירת 3 חדרים
									דירת 4 חדרים A
									דירת 4 חדרים B
									דירות 5 חדרים
									דירות 6 חדרים
									אחר
									סה"כ

									שטחי מסחר
--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

ללא מע"מ

									סה"כ פדיון חזוי ליזם , ללא מע"מ
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

חודשים

סה"כ תקופת הבניה המוערכת



חלק ד' : עלויות הקמה

1. הוצאות הריסה ופיתוח חצר

סה"כ	עלות ליחידה / (יח"ד / מ"ר)	כמות	יחידת מידה / (יח"ד / מ"ר)	הסעיף
				הוצאות הריסה ופינוי
				הוצאות פיתוח חצר
				סה"כ

2. עלות בניה ישירה:

סה"כ	עלות ליחידה / (יח"ד / מ"ר)	כמות	יחידת מידה / (יח"ד / מ"ר)	הסעיף
				שטח עיקרי עילי
				שטח מרפסות פתוחות
				שטח מרפסות גג
				מבאות, שירות על קרקעי
				מרתף חניה
				מרתף אחסנה ומדרגות
				מתקנים
				אחר
				סה"כ

3. עלות עקיפות:

סה"כ	עלות ליחידה / (יח"ד / מ"ר)	כמות	יחידת מידה / (יח"ד / מ"ר)	הסעיף
				אגרות בניה ופיתוח
				תכנון ויועצים
				חיבור חשמל
				שיווק ופרסום
				ניהול אתר
				תקורה, פיקוח, משפטיות
				בצ"מ
				אחר
				סה"כ



4. עלות טיפול בדיירים

סה"כ	עלות ליחידה / (יח"ד / מ"ר)	כמות	יחידת מידה (יח"ד / מ"ר)	הסעיף
				שכ"ד דיור חלוף
				הוצאות העברה
				ייצוג משפטי לדיירים
				ניהול וארגון דיירים
				פיקוח עבור דיירים
				מע"מ שירותי בניה
				אחר
				סה"כ

5. עלויות קרקע ומיסוי (ללא מס הכנסה או מס רווחי הון)

סה"כ	הסעיף
	מס רכישה (רק לדירות היזם)
	תשלומים לממ"י (ככל שחל)
	סה"כ

6. הוצאות מימון ועמלות בנק

סה"כ	הסעיף
	מימון
	עמלת ערבות חוק מכר
	עמלות - אחר
	סה"כ

7. סה"כ עלות הקמת הפרוייקט (1+2+3+4+5+6)

8. היטל השבחה

סה"כ	היטל השבחה - (ככל שחל)

9. סה"כ עלות הפרוייקט (כולל היטל השבחה) (7+8)



חלק ה': סיכום ממצאים

	סה"כ דירות לפינוי
	סה"כ דירות חדשות
	מקדם פינוי / בינוי
	יתרת דירות לשיווק ליזם

	תקופת בניה בשנים
--	------------------

ללא פטור
מהיטל
השבחה

כולל
פטור
מהיטל
השבחה

	סה"כ פדיון חזוי ליזם
	סה"כ עלות הקמה
	עודף (רווח) חזוי בפרוייקט

כן / לא

	שיעור רווח מעלויות
כן / לא	עומד בגבולות התקן

--

	שיעור רווח מפדיון
--	-------------------