

תאריך: כ"ג תמוז, תשפ"ו
8 יולי, 2026

לכבוד
שמאי מקרקעין
מאגר השמאי הממשלתי הראשי

הנחיה מקצועית - עריכת שומות מקרקעין לפי סעיף 33 לחוק

שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026¹

חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (להלן – "החוק"), קובע מנגנון לקביעת סכום הרכישה לבעלי דירות באזור לשיקום והתחדשות, כנגד מכירת זכויותיהם במקרקעין במסגרת הסכם יציאה והסכם יציאה מוגדל, כהגדרתם בחוק.

סעיף 33 לחוק כולל הוראות לעניין עריכת שומת המקרקעין, אופן חישוב שטח הדירה וקביעת סכום הרכישה במסגרת הסכם יציאה והסכם יציאה מוגדל. להלן עיקרי הוראותיו:

1. השמאי הממשלתי הראשי, או שמאי מקרקעין מטעמו, יערוך שומת מקרקעין לגבי כל דירה באזור לשיקום והתחדשות.
2. השומה תיערך לפי שווי של דירה חדשה באותו אזור, הדומה במאפייניה, ובכלל זה בשטחה, לדירת בעל הזכויות, ובהתחשב במאפייניהן של דירות חדשות באותו אזור.
3. השומה תיערך ליום שלפני קרות נזק המלחמה.
4. השומה לא תפחת משווי שהיה מתקבל ממכירת הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון ערב קרות נזק המלחמה.
5. בהתאם לסעיף 33(ב)(2) לחוק, חישוב שטח הדירה ייערך על-פי הוראות סעיף 3 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
6. לאחר קביעת שטח הדירה בהתאם להוראות סעיף 33(ב)(2) לחוק כאמור בסעיף 5, קובע סעיף 33(ג) לחוק כי לצורך קביעת סכום הרכישה במסגרת הסכם יציאה מוגדל, כהגדרתו ובהתאם להוראות סעיף 38 לחוק, תיערך השומה כאילו נוסף לשטח הדירה:
 - א. שליש מתוספת השטח הקבועה במדיניות התמורות של הוועדה המקומית;
 - ב. בהיעדר מדיניות תמורות – שטח של 4 מ"ר למטרה עיקרית.סעיף 33(ב)(3) לחוק מסמך את השמאי הממשלתי הראשי, לאחר התייעצות עם מנהל מס רכוש, להורות בהנחיות מהם המאפיינים שיובאו בחשבון בעריכת השומה.

¹ הנחיות אלו מעדכנות את ההנחיות הקודמות בנושא, זאת לאור אישורו של החוק.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il



נכון למועד פרסום הנחיות אלה, הובאה בפניי עמדתו של מנהל מס רכוש, לפיה: הוראות החוק לעניין חלופת היציאה וחלופת היציאה המוגדלת אינן אמורות לחול על נכסים שאינם דירות מגורים טיפוסיות, ובכלל זה נכסים עסקיים ובתי מגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים.

מבלי לנקוט עמדה בסוגיה זו, ומאחר שטרם התקבלה הכרעה משפטית מחייבת, כוללות הנחיות אלה גם את העקרונות לעריכת שומה לנכסים כאמור ככל שייקבע כי הם זכאים לחלופת היציאה או לחלופת היציאה המוגדלת.

בהתאם לכך, מתוקף סמכותי על-פי החוק ולאחר התייעצות עם מנהל מס רכוש, להלן ההנחיות המקצועיות המחייבות לעריכת שומות מקרקעין לפי סעיף 33 לחוק:

1. ביקור בנכס:

1.1. מבלי לגרוע מהוראות החוק לעניין המועד הקובע לשומה, יערוך השמאי ביקור בנכס במסגרת עריכת השומה, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין.

1.2. מקום שבו לא ניתן לערוך ביקור בנכס, כולו או חלקו, ובכלל זה בשל היותו מבנה מסוכן, מגבלות בטיחות או כל מניעה אחרת, יערוך השמאי ביקור חיצוני בלבד, ככל שהדבר אפשרי, ויציין עובדה זו בגוף השומה.

1.3. במקרה שבו נערך ביקור חיצוני בלבד, או שלא ניתן היה לערוך ביקור בנכס, רשאי השמאי להיעזר, לפי שיקול דעתו המקצועי, על כל מקור מידע מהימן אחר, ובכלל זה תצלומי אוויר, מודלים תלת ממדיים, תמונות וכיו"ב, המשקפים את נתוני הנכס סמוך ככל הניתן למועד הקובע.

2. קביעת שטח הדירה לצורך עריכת השומה:

2.1. שטח הדירה יחושב מחדש על פי הוראות סעיף 3 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

2.2. לצורך יישום הוראות סעיף 3 לחוק המכר (דירות), חישוב שטח הדירה ייערך בהתאם להוראות התוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974, ובהתאם לעקרונות הקבועים בתקן מועצת שמאי המקרקעין מספר 9.0, בנוסחו התקף במועד עריכת השומה. במקרה של אי התאמה בין הוראות התקן לבין הוראות התוספת לצו, יגברו הוראות התוספת לצו.

2.3. לעניין הנחיות מקצועיות אלה, ובהתאם להוראות התוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974, שטח הדירה יחושב, בין היתר, עפ"י עיקרי ההוראות הבאות:

- שטח הפנים של הדירה לרבות שטח קירות החוץ ומחצית שטח הקירות המשותפים;
- כל מפלסי הדירה, לרבות שטח מהלכי המדרגות;
- שטחים העומדים בדרישות הגובה הקבועות בתוספת לצו;
- שטחים הצמודים לדירה, ככל שהם נכללים במניין שטח הדירה בהתאם להוראות התוספת לצו.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

- 2.4. שטחים או חללים שאינם נכללים במניין שטח הדירה לפי הוראות חוק המכר (דירות), לא יובאו בחשבון לצורך חישוב שטח הדירה. ככל שלשטחים או לחללים כאמור קיימת תרומה לשווי הנכס, תובא תרומה זו בחשבון במסגרת הערכת השווי, תוך פירוט והנמקה בגוף השומה.
- 2.5. חישוב שטח הדירה ייערך על בסיס מסמכים ותוכניות, בהתאם לסדר העדיפות שלהלן:
- א. תכנית הבקשה להיתר, כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה;
 - ב. תשריט הבית המשותף;
 - ג. תכנית מדידה שנערכה ונחתמה בידי מודד מוסמך.
- 2.6. בהיעדר מסמכים כאמור, או ככל שאין בהם די לצורך חישוב שטח הדירה, רשאי השמאי להסתמך על אמצעי מדידה אחרים, ובלבד שהשתכנע כי הם מאפשרים חישוב מהימן של שטח הדירה בהתאם להנחיות אלה.
- 2.7. השמאי יפרט בגוף השומה את מקור הנתונים ששימשו לחישוב שטח הדירה, את אופן החישוב ואת תחשיב השטחים שערך.
- 3. עקרונות גורמים ושיקולים:**
- 3.1. השומה תיערך בהתבסס על מצבו התכנוני, המשפטי והפיזי של הנכס במועד הקובע, שהוא כאמור, היום שקדם להיווצרות הנזק במקרקעין.
- 3.2. שווי הדירה החדשה, המהווה את נקודת הייחוס לקביעת סכום הרכישה במסגרת הסכם יציאה (להלן: "דירת הייחוס"), ייקבע בהתייחס לדירה חדשה, הדומה ככל הניתן במאפייניה לדירה נשוא השומה, והמצויה באזור נשוא השומה או באזור בעל מאפיינים דומים.
- 3.3. ככלל, דירת הייחוס תכלול ממ"ד ומעלית, וכן מרפסת פתוחה בשטח של עד 12 מ"ר וחניה צמודה אחת, ככל שמאפיינים אלה מקובלים בדירות חדשות הדומות במאפייניהן לדירת נשוא השומה באזור נשוא השומה או באזור בעל מאפיינים דומים.
- למען הסר ספק, יובהר כי שטח הממ"ד יהווה חלק משטח דירת הייחוס ולא יתווסף לו.
- 3.4. מחסן, גינה צמודה, גג צמוד או חלק ממנו, מרפסת פתוחה בשטח העולה על המקובל באזור, וכן כל הצמדה או רכיב נוסף, יובאו בחשבון רק אם הם אלו הוקמו עפ"י היתר בנייה כדין ומופיעים בתשריט הבית המשותף.
- 3.5. לא יובאו בחשבון חריגות בנייה, שימושים חורגים, תפיסות של שטחים מהרכוש המשותף או כל בנייה, שימוש או הצמדה שלא בוצעו כדין במועד הקובע.
- 3.6. זכויות בנייה ביחס לדירה מסוימת יובאו בחשבון ויתווספו לשווי דירת הייחוס רק אם הן קונקרטיות, מוקנות מכוח תוכנית בתוקף, וניתנות למימוש מיידי ועצמאי ביחס לדירת נשוא השומה.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

3.7. ביחס לדירות מגורים טיפוסית בבניין; לא יובאו בחשבון זכויות או פוטנציאל תכנוני הנובעים מתוכניות להתחדשות עירונית, מתוכניות הרחבה כלליות, מתוכניות שטרם אושרו או מכל פוטנציאל תכנוני אחר. הסיבה לכך: שווי התמורה הכספית בחלופת היציאה מגלם את הערך הנוכחי של מימוש ההתחדשות העירונית בהתאם למנגנון הקבוע בחוק, והוא גבוה משווי הדירה במצבה הקודם, לרבות כל רכיב שווי כזה או אחר הנובע מפוטנציאל להתחדשות עירונית.

3.8. על אף האמור בסעיף 3.7 לעיל, מקום שבו המחברים הקיימים אינם תורמים לשווי הנכס, וכגון בנכס צמוד קרקע שעיקר שווי במצב הקודם נובע מזכויות הבנייה החלות עליו על פי תוכנית מאושרת, יוערך שווי הנכס במצב הקודם לרבות מלוא הפוטנציאל התכנוני החל עליו במועד הקובע. במקרים כאמור, אין בהערכת שווי הנכס כחדש כדי להוסיף או לגרוע משווי הנכס, שכן כאמור למחברים הקיימים, בין אם הם חדשים או ישנים, אין תרומה כלכלית מהותית לשווי.

3.9. השומה תיערך ביחס לזכויות בדירה כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, הערת אזהרה או כל מגבלה אחרת, וכשהיא ריקה ופנויה מכל מחזיק.

4. נתוני השוואה:

4.1. השומה תתבסס, ככל הניתן, על עסקאות מכר של דירות חדשות (יד ראשונה), הדומות במאפייניהן לדירת המקור, ובהתאם לסטנדרט הבנייה המקובל בדירות חדשות באזור נשוא השומה.

4.2. השמאי יבחן גם את נתוני ההיצע של דירות חדשות בעלות מאפיינים דומים.

4.3. ככל שאין בנמצא עסקאות השוואה מתאימות באזור נשוא השומה, ניתן להסתמך על עסקאות מאזורים בעלי מאפיינים דומים, ובלבד שהדבר יפורט וינומק בגוף השומה.

4.4. השומה תכלול במידת הצורך, התאמות בגין מיקום הדירה בבניין (קומה, כיווני אוויר, נוף, עורפיות), וכן בגין שטח הדירה, מספר חדרים, הצמדות רשומות, תוספות בניה או כל גורם רלוונטי אחר.

4.5. העסקאות תוצגנה בגוף השומה. במסגרת זו יפורטו ההנמקה לבחירת העסקאות, נתוני העסקאות, ההתאמות שבוצעו, ומשקלן היחסי.

5. הסכם יציאה מוגדל:

5.1. לצורך קביעת סכום הרכישה במסגרת חלופת יציאה מוגדלת, תיערך השומה בהתאם לכלל ההנחיות המקצועיות הקבועות בהנחיות אלה, תוך הוספת שטח לדירת הייחוס בשיעור של שליש מתוספת השטח הקבועה במדיניות התמורות של הוועדה המקומית, ובהיעדרה – תוספת של 4 מ"ר למטרה עיקרית זאת כאמור עפ"י סעיף 33 לחוק.

5.2. בהתאם להוראות סעיף 33(ג) לחוק, לצורך קביעת תוספת השטח, השמאי יבחן את מדיניות התמורות הרשמית של הוועדה המקומית, כפי שפורסמה בתוך 60 ימי עבודה ממועד קרות נזק המלחמה או מיום תחילתו של החוק, לפי המאוחר.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

5.3. מקום שבו מדיניות התמורות הרשמית של הוועדה המקומית קובעת טווח של תוספת שטח (לדוגמה: 0–12 מ"ר), תחושב חלופת היציאה המוגדלת לפי תוספת השטח המרבית שנקבעה באותה מדיניות.

5.4. בכפוף לאמור בהסתייגות שבפתח הנחיות אלה לעניין עמדת מנהל מס רכוש, במקרים שבהם הנכס מושא השומה אינו דירת מגורים טיפוסית, ומדיניות התמורות הרשמית של הוועדה המקומית נקבעה ביחס לדירות מגורים בלבד, תיערך השומה בהתאם למדיניות התמורות שנקבעה לדירות המגורים. בהיעדר מדיניות תמורות כאמור, תיוסף תוספת שטח של 4 מ"ר למטרה עיקרית, אף ביחס ליחידות שאינן דירת מגורים טיפוסית.

5.5. מקום שבו מדיניות התמורות הרשמית של הוועדה המקומית קובעת כי התמורה לנכס שאינו דירת מגורים טיפוסית תחושב בהתאם לעקרונות תקן מועצת שמאי המקרקעין מספר 21.1, יפעל השמאי באופן הבא:

5.5.1. תחילה, יקבע השמאי את יחס ההשבחה המקובל ו/או הממוצע לדירת מגורים טיפוסית בפרויקט. יחס ההשבחה יחושב על בסיס יחס השווי שבין דירת המגורים במצבה הקיים ערב מימוש תוכנית ההתחדשות העירונית ובין דירת התמורה הצפויה להתקבל במסגרת עסקת ההתחדשות².

5.5.2. לאחר קביעת יחס ההשבחה כאמור, יעריך השמאי את שווי הזכויות בנכס שאינו דירת מגורים טיפוסית במצבו הקיים ערב מימוש תוכנית ההתחדשות העירונית, ויחיל עליו את יחס ההשבחה שנקבע לעיל בסעיף 5.5.1. השווי המתקבל יבטא את שווי התמורה הצפויה להתקבל במסגרת עסקת ההתחדשות העירונית, והכל כאמור בהתאם לעקרונות שנקבעו בתקן 21.1.

5.5.3. לצורך קביעת הסכום הסופי במסגרת חלופת היציאה המוגדלת, יערוך השמאי שני תחשיבים: האחד – שווי הנכס במסגרת חלופת היציאה רגילה (שווי הנכס כחדש) בהתאם לעקרונות הקבועים לעיל בהנחיות אלה; והשני – שווי הנכס הצפוי להתקבל במסגרת עסקת ההתחדשות העירונית, שכאמור חושב בסעיף 5.5.2. סכום הרכישה הסופי לחלופת היציאה המוגדלת יחושב לפי תוספת שליש מההפרש שבין שני התחשיבים³.

6. מסקנת השומה:

מסקנת השומה תוצג בסוף השומה, ותכלול שני סעיפים נפרדים, כמפורט להלן:

² כך למשל: נניח דירת מקור ישנה בשטח ממוצע של 60 מ"ר נמכרת לפי 24,000 ₪ למ"ר. דירת התמורה הצפויה להתקבל במסגרת עסקת ההתחדשות היא 72 מ"ר (תוספת של 12 מ"ר לצורך הדוגמה) לפי שווי 30,000 ₪ למ"ר. מכאן כי מקדם ההשבחה: $50\% = (60 \text{ מ"ר} \times 24,000 \text{ ₪}) / (72 \text{ מ"ר} \times 30,000 \text{ ₪})$

³ כך למשל: נכס מסחרי בשטח 100 מ"ר; שווי מקור (לפני הנזק) 18,000 ₪ למ"ר; שווי כחדש 23,000 ₪ למ"ר; מקדם השבחה מקובל לדירת טיפוסיות 50%; מדיניות התמורה של הוועדה המקומית לדירות לא טיפוסיות - לפי תקן 21.1.

מכאן כי שווי חלופת יציאה מוגדלת:
תחשיב א': חלופת יציאה רגילה (שווי כחדש) – $2,300,000 = 100 \text{ מ"ר} \times 23,000 \text{ ₪/מ"ר}$
תחשיב ב': התמורה הצפויה לפי תקן 21.1 – $2,700,000 = 100 \text{ מ"ר} \times 1.50 \times 18,000 \text{ ₪/מ"ר}$
 $1/3$ מההפרש בין תחשיב א' לתחשיב ב' – $133,333 = (2,700,000 - 2,300,000) \times 33.33\%$
סכום סופי לחלופת יציאה מוגדלת – $2,433,333 = 2,300,000 + 133,333$

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

6.1. סכום הרכישה במסגרת חלופת היציאה.

6.2. סכום הרכישה במסגרת חלופת היציאה המוגדלת, ככל שבעל הזכויות זכאי לה בהתאם להוראות החוק.

7. זכות טיעון והתייחסות לטענות:

7.1. בהתאם להוראות סעיף 33(א) לחוק, רשאים בעלי הזכויות, בתוך 15 ימי עבודה ממועד ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות, להעביר לשמאי הממשלתי הראשי מסמכים, נתונים וטענות העשויים לדעתם להיות רלוונטיים לעריכת השומה.

7.2. המסמכים כאמור עשויים לכלול, בין היתר, צילומים, קבלות, חשבוניות, הסכמים, אישורים וכל מסמך אחר העשוי לסייע בעריכת השומה.

7.3. השמאי יתייחס בגוף השומה לכל טענה או מסמך מהותיים שהובאו בפניו, וינמק האם וכיצד הובאו בחשבון במסגרת קביעת השווי.

7.4. ככלל, אין להביא בחשבון שיפוצים, שדרוגים או השקעות שבוצעו בדירה, כגון ריצוף, מטבח משודרג, מערכות מיזוג, עבודות נגרות, חיפויים, גמרים וכיוצא באלה, שכן השומה מבטאת דירת ייחוס (דירה חדשה) בסטנדרט הבנייה המקובל לדירות חדשות באזור נושא השומה.

על אף האמור, מקום שבו הוכח כי שדרוגים או השקעות ייחודיים הביאו לכך ששווי דירת המקור במצבה הקיים עולה על שווי דירת הייחוס (דירה חדשה), יביא השמאי בחשבון את תרומתם לשווי, ובלבד שהדבר ינומק בגוף השומה.

8. הליך השגה:

8.1. על שומת המקרקעין שנערכה בהתאם להנחיות אלה ניתן להגיש השגה לוועדת ההשגות, בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק.

8.2. המועד להגשת ההשגה הוא 75 ימי עבודה ממועד ההכרזה (כ-35 ימי עבודה ממועד המצאת השומה).

8.3. ככל שתוגש השגה על שומה שערך, יידרש השמאי להשתתף בדיון בהליך ההשגה, להציג את השומה, להשיב לטענות שהועלו, ולהמציא לוועדת ההשגות, לפי דרישתה, כל מסמך, תחשיב, נתון או מידע מקצועי ששימשו בסיס לעריכת השומה, ולהעמיד את ההבהרות המקצועיות הנדרשות. השתתפות בהליך ההשגה כאמור מהווה חלק בלתי נפרד מתפקידו של השמאי עורך השומה.

בברכה,



גיל בלולו

השמאי הממשלתי הראשי

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il