



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 3.1

בדבר

יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לקרקע למגורים,
תעסוקה, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית

אפריל 2026

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 24/7/2025 —

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 28/4/2026 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 3.1:

מר אייל יצחקי	— ראש ועדת משנה
מר גילי בלולו	גב' נחמה בוגין
מר יגאל סומך	מר חזקיה העצני



1. מטרת התקן

תקן זה מבטל ומחליף את תקן 3.0 שאושר בספטמבר 2009.

מטרות התקן הן:

- קביעת גישות השומה המתאימות לשומת זכויות הבעלות והחכירה בנכסים שעליהם חל התקן.
- קביעת שיטת ניתוח השווי בגישות השומה הבסיסיות¹.
- קביעת רמת הפירוט הראויה בסעיף התחשיב בשומות מקרקעין לנכסים שעליהם חל התקן.

2. היקף תחולת התקן

2.1 התקן חל על שומות מקרקעין הנערכות לזכויות הבעלות והחכירה בנכסים הבאים:

- קרקע (או מרכיב הקרקע בנכס בנוי) בייעודים הסחירים הנפוצים שהם: מגורים, תעסוקה, תעשייה, מלאכה ומסחר.
- נכס בנוי שייעודו הוא אחד מהמוזכרים לעיל, ושהשימוש המיטבי בו הוא הריסת המבנה.
- קרקע בייעוד חקלאי או ייעוד בלתי מתוכנן אחר כגון "קרקע לתכנון בעתיד", "נופש מטרופוליני" וייעודים "פתוחים" אחרים.

2.2 התקן לא חל על שומות מקרקעין הנערכות בסוגי נכסים הבאים:

- קרקע בייעודים שאינם סחירים כגון: ש"פ, שצ"פ, דרך, קרקע למבני ציבור וכיוצא באלה.
- קרקע בייעודים סחירים מיוחדים כגון תחנות תדלוק, בתי מלון, דיור מוגן וכיוצא באלה.
- קרקע שחלים עליה כללי רגולציה מיוחדים שמשפיעים באופן מהותי על "היתרה לקרקע" בעיני קונה מרצון. כגון, קרקע ששווקה בתכנית "מחיר למשתכן", "מחיר מטרסה", קרקע לדיור להשכרה ארוכת טווח וכיוצא באלה.
- על נכסים המצויים בשלבי בניה יחול תקן זה או תקן מספר 2, על פי שיקול דעתו של השמאי.

3. מדרג רמת התוקף של גישות השומה

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

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

[1] רמת התוקף של התוצאה בגישת העלויות ("חילוץ היתרה לקרקע") תהיה בהתאם לשיעור שווי הקרקע מתוך השווי כבנוי (ראו סעיף 5.4).

[2] לרבות קרקע בייעוד "קרקע לתכנון בעתיד", "נופש מטרופוליני" וייעודים פתוחים אחרים שאינם חלק מהמרקם העירוני.

[3] רמת התוקף של התחשיב תהיה תלויה בשלב התכנוני וברמת הוודאות של השלמת הליך ההפשרה (ראו סעיף 6.2).

¹ שלוש השיטות הנפוצות להערכת נכסי מקרקעין: גישת ההשוואה, גישת העלויות וגישת היוון ההכנסות (מילון מונחים בענף שמאות המקרקעין, 2025).



שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בסוגי הנכסים הסחירים שעליהם חל התקן, תבוצע ככל האפשר בגישת ההשוואה, שהיא גישה בעלת רמת תוקף גבוהה, בכל סוגי הנכסים הללו.

בהעדר די מחירי השוואה לקרקע בסביבת הנכס הנשום, תתבסס השומה ככל האפשר על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים על פי שיקול דעתו של השמאי. זאת לנוכח רמת התוקף הנמוכה של גישות השומה האחרות (גישת העלויות-”חילוץ” או היוון למציאת שווי קרקע בלתי מתוכננת).

רמת התוקף של גישת העלויות (המכונה גם ”תחשיב חילוץ”, כאשר הוא מיושם בשומת קרקע), נמוכה משמעותית מגישת ההשוואה משתי הסיבות הבאות:

- תחשיב בגישת העלויות מחייב שימוש גם בגישת שומה נוספת, שבה נקבע שווי הנכס כבנוי (גישת היוון ההכנסות או גישת ההשוואה). כתוצאה מכך תוצאת שווי הקרקע תלויה במספר רב של שלבים תחשיביים ובהערכה של ערכים כמותיים שחלקם ניתנים להערכה בטווח מקובל רחב, באופן שהופך את הגישה למהימנה פחות וחשופה יותר לשגיאות והטיות.
- יישום גישת העלויות בשומת קרקע (תחשיב חילוץ) הוא תחשיב ”שאריתי” בעל ”רגישות תחשיבית”² גבוהה. הרגישות של תחשיב חילוץ הולכת ועולה ככל שהיתרה לקרקע קטנה יותר.

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” (מילון מונחים מקצועי, 2025).

שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בקרקעות, שעליהן חל התקן, תבוצע ככל האפשר תוך שימוש בגישת ההשוואה וזאת לנוכח ההבדל המשמעותי ברמת התוקף של גישת ההשוואה ביחס לגישות אחרות.

4.1 רמת התוקף של גישת ההשוואה:

התוקף הגבוה של גישת ההשוואה נובע ממספר סיבות: הגישה מְדַמָּה את חשיבת השחקנים בשוק ובעיקר חשיבתו של קונה מרצון, שרואה בנכסים דומים כתחליפיים לנכס הנשום. לגישה רגישות נמוכה יחסית לשינויים בערכים, שמוערכים בה בדרך סובייקטיבית. בנוסף, הגישה אינטואיטיבית ופשוטה ליישום.

גישת ההשוואה תניב תוצאה תקפה יותר בהתקיים התנאים הבאים:

- ככל שהגישה תיושם על בסיס מחירי השוואה רבים יותר.
- ככל שנעשה שימוש בנכסי השוואה דומים יותר לנכס הנשום.
- ככל שהשונות שבין מחירי ההשוואה המתואמים לבין עצמם, שאותה מקובל לבטא באמצעות ”סטיית תקן באחוזים”³ נמוכה יותר.
- ככל שהמקור לנתוני העסקאות מהימן יותר. מדרג מוצע לייחוס מהימנות של המקור (מהגבוה לנמוך): תוצאות מכרז פומבי, חוזה מכר, מידע ממאגר המידע של רשות המיסים, מידע מתוך העיתונות ופרסומים מהרשתות החברתיות.

² רגישות היא: עוצמת השינוי בתוצאה של תחשיב כתוצאה משינוי באחד או יותר ממרכיביו שקיימת לגביו אי וודאות. רמת הרגישות של התחשיב היא שיקול בבחירת גישות השומה.

³ ערך המבטא את רמת הפיזור של נתונים סביב הממוצע. הערך מבוטא באחוזים או כשבר עשרוני, מחושב באמצעות חלוקת סטיית התקן בממוצע (מילון מונחים מקצועי 2025). $CV = \text{Coefficient of Variation} = \frac{\text{סטיית תקן}}{\text{ממוצע}}$ = 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 השוואה פחות רלוונטיים שהם: מחירי מכר של נכסים בעלי דמיון פחות, במחירי היצע⁴ ובשווי שהוערך בשומות מקרקעין אחרות לנכסים דומים כמפורט בסעיף 4.5 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 ממחיר ההשוואה. פעולות ההתאמה יניבו "מחיר מתואם"⁵, שיחושב בנפרד לכל אחד ממחירי ההשוואה.

4.3 ביצוע פעולות התאמה למחירי ההשוואה לקרקע:

ככלל, שיעור ההתאמה יבטא את הפרש המחיר שאותו יהיה נכון לשלם 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 בו) אם נתונו היו הנתונים של הנכס הנשום.

התאמות למצב הפיזי בשומות מקרקעין לזכויות בקרקע נחלקות לשני סוגים:

- התאמות הנובעות מהבדל צפוי בשווי של הנכס כבנוי. לדוגמה: מיקום שבו צפוי ששווי היחידות הבנויות יהיה גבוה/נמוך ביחס ליחידות במגרשי ההשוואה.
 - התאמות הנובעות מהבדל פיזי בקרקע שגורר בעקבותיו שינוי בעלויות הבניה (כגון טופוגרפיה, צורת המגרש, השפעת מי תהום, עלויות מיוחדות לפתרונות חניה במגרש וכיוצא באלה).
- התאמה למחירי השוואה לקרקע קשה יותר להערכה ביחס להתאמה למחירי השוואה לנכסים בנויים. הסיבה לכך היא שנכס בנוי הוא מוצר שכיח יותר, שמקדם ההתאמה שלו כמוצר סופי מבטא בדרך כלל את הבדל התועלת שרואה לנגד עיניו קונה מרצון. לעומת זאת קרקע מהווה גורם ייצור שמשתתף בהקמה של נכס נדל"ני אחר (נכס בנוי), באופן שהערכת מקדם ההתאמה בו היא פחות אינטואיטיבית. לכן יוכל השמאי, על פי שיקול דעתו, להעריך את מקדם ההתאמה למרכיב הקרקע באמצעות הערכת מרכיב ההתאמה לנכס כבנוי וממנו לגזור את שיעור התאמה לקרקע וזאת תוך התחשבות בשני גורמים בעלי השפעה הפוכה על מקדם ההתאמה:
- גורם בעל השפעה מקצינה: מאחר שקרקע היא ערך כלכלי שאריתי, הרי ששיעור ההתאמה שהקרקע "סופגת" גבוה יותר משיעור ההתאמה לאותו נכס אילו היה בנוי.
 - גורם בעל השפעה ממתנת: טעמי השוק שקובעים את השימוש המיטבי מביאים להשקעה דיפרנציאלית בבניה (רמת גמר גבוהה או נמוכה) וזאת בהתאם לשווי הצפוי של הנכס כבנוי. לדוגמה, עלות הבניה למטר רבוע בסביבה שבה שווי הנכסים גבוה תהיה גבוהה יותר, באופן שמקזז חלק מהשפעת "גורם השארתיות".
- מומלץ, כי ההתאמה למחירי ההשוואה תבוצע על ה"מחיר ליחידת תועלת" (לדוגמה: "מחיר למ"ר" או "מחיר ליחידה"), שכן זו בדרך כלל שיטה אינטואיטיבית המסייעת באיתור שגיאות בתחשיב על שלביו.

⁴ מחיר היצע – הוא מחיר שבו הוצעו למכירה בשוק זכויות בנכס.

⁵ 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 נכס ההשוואה היו כשל הנכס הנשום.



4.4 יישום גישת ההשוואה לעסקאות מכר:

מחירי מכר (המכונים גם "מחירי עסקאות") של זכויות בנכסים דומים יהיו, כאמור, מחירי ההשוואה העדיפים ביישום גישת ההשוואה על פני מחירי השוואה אחרים (כגון מחירי היצע וערכי שווי בשומות מקרקעין אחרות).

יישום גישת ההשוואה בשומות מקרקעין לשווי זכויות הבעלות והחכירה בקרקע ייעשה על בסיס 3 **מחירים לפחות בעסקאות השוואה רלוונטיות** שעונות על שני התנאים הבאים:

- א. מועד ביצוע העסקה יהיה סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה.
- ב. נכסי ההשוואה יהיו דומים לנכס הנשום במאפיינים הפיזיים, התכנוניים והקנייניים וככל האפשר מצויים בסביבת הנכס הנשום.⁶

מבחן כמותי לרמת הדימיון של נכס ההשוואה הוא סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה. סכום זה בעסקת השוואה רלוונטית לא יעלה על 35%.

עסקת השוואה הרלוונטית ביותר היא עסקה בנכס הנשום עצמו, ככל שנעשתה בסמוך למועד הקובע וככל שבוצעה בתנאי שוק רגילים. זאת מאחר שעסקה בנכס הנשום עצמו לא מצריכה בדרך כלל התאמות פרט להתאמה לזמן⁷ בין מועד העסקה לבין המועד הקובע לשומה.

השווי ייקבע **כממוצע** של המחירים המתואמים, או לחלופין, **כממוצע משוקלל** של מחירים מתואמים. זאת לפי שיקול דעתו של השמאי.

ככל שהשווי בגישת ההשוואה ייקבע באמצעות ממוצע משוקלל של מחירים מתואמים, הרי שהמשקל שינתן לכל מחיר מתואם ייקבע לפי רמת הדמיון 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 ממחיר בעסקה 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 שמצוי במערכת המידע של רשויות המיסים. מהימנות נמוכה עוד יותר תיוחס לנתונים ממקור שאיננו רשמי.

4.5 שימוש במחירי השוואה שאיכותם פחותה:

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. מחירי עסקאות בנכסים שרמת הדמיון שלהם לנכס שבנדון היא בינונית (סך מקדמי ההתאמה בהם בערך מוחלט גדול מ- 35%) ו/או 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: התאמה למו"מ).

⁶ הסביבה תיחשב לזו שבה רמת מחירים ומאפייני ביקוש דומים.

⁷ התאמה לזמן היא: התאמה שמופעלת על מחיר השוואה במגמה לתת ביטוי לתמורות המחירים בשוק בתקופה שבין המועד אליו מתייחס מחיר ההשוואה לבין המועד הקובע לשומה. (מילון מונחים מקצועי, 2025)



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". ייתכן משקל גבוה יותר לשומות שנערכו במסגרת הליך שיפוטי או מעין-שיפוטי כגון: החלטה של ועדת השגות, 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 וזאת לפי רמת הדמיון של הנכס לנכס הנשום, המרחק למועד הקובע ורמת המהימנות של מקור המידע אודות פרטי מחיר ההשוואה.

4.6 פירוט 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"⁸).

ב. המחיר ("המשתנה התלוי").

ג. ניתוח: המחיר ליחידה (ככל שיש בכך צורך), המקדמים שנבחרו בניתוח המחיר.

ד. המחיר המתואם.

5. גישת העלויות (חילוץ מרכיב הקרקע)

בשומה לקרקע שאין בה די נתוני השוואה או שמחירי ההשוואה שנמצאו לגביה אינם איכותיים די הצורך לדעת השמאי, יעריך השמאי את שווי הזכויות בקרקע גם בגישת העלויות⁹ (המכונה "תחשיב חילוץ"). "תחשיב חילוץ" נוצר לאחר בידוד של המשתנה "שווי הקרקע" מהנוסחה שמבטאת את גישת העלויות שהיא:

$$\text{שווי הנכס} = (\text{מרכיב היזמות} + 1) \times (\text{שווי הקרקע} + \text{עלות בניה})$$

נוסחת "תחשיב חילוץ" לאחר בידוד של המשתנה "שווי הקרקע" היא:

$$\text{שווי הקרקע} = \frac{\text{שווי הנכס}}{(\text{מרכיב היזמות} + 1)} - \text{עלות בניה}$$

הגישה תיושם באמצעות הערכת שווי הנכס כבנוי והפחתה של מרכיב הרווח היזמי ושל עלויות הבניה. היתרה הכספית שנותרת היא שווי הקרקע. גישה זו מְדַמָּה חשיבה של קונה מרצון בבואו לרכוש קרקע למטרת בניה.

5.1 יישום גישת העלויות (תחשיב חילוץ) בשומת שווי קרקע עיסקית

תחשיב בגישת העלויות של קרקע עסקית הפונה לשוק של עוסקים מורשים יערך בשלבים הבאים:

א. יוערך שווי הנכס כבנוי או שווי מטר רבוע בנוי. הערכת השווי תבוצע בגישת ההשוואה ו/או בגישת

היוון ההכנסות, בהתאם לסוג הנכס¹⁰.

ב. בנכסי מגורים ששוויים השגורים בפי השחקנים בשוק כולל מע"מ (כגון דירות), ינוכה מרכיב המע"מ.

שיעור המע"מ שינוכה יהיה מלא גם אם שווי הנכס הבנוי הוערך במצב פיזי שאיננו חדש כזוה

⁸ מכונים גם "משתנים מסבירים" שהם הערכים העובדתיים שמשפיעים על המחיר.

⁹ גישת העלויות: "שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח מרכיבי עלות הקמת נכס המקרקעין הנשום. מרכיבי העלות משתייכים לשלושה סעיפי עלות ראשיים: קרקע, בניה ויזמות" (מילון מונחים מקצועי, 2025)

¹⁰ הערכת נכס בנוי למגורים תיעשה בגישת ההשוואה והערכת נכס בנוי עיסקי תיעשה בגישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות. ראו סעיף 3 בתקן 2.1.



שגלומים בו פחתים (ראו הסבר והרחבה בסעיף 2 בדברי ההסבר).

ג. מהשווי כבנוי (שאיננו כולל מע"מ) ינוכה מרכיב היזמות. מרכיב היזמות ינוכה בדרך כלל באמצעות חלוקה של השווי במקדם הכולל קרן+שיעור יזמות מקובל.

ד. מהתוצאה יופחתו עלויות הבניה הישירות והעקיפות ללא מע"מ.

בנכסים המצויים באזורי עדיפות לאומית או באזורי עידוד אחרים, שבגין בנייתם במועד הקבוע הייתה זכאות למענקים, תובא בחשבון השפעת המענקים/ההטבות על עלות הבניה הכוללת, אשר אופיינית לאזור שבו מצוי הנכס.

ה. מהתוצאה יופחתו מס רכישה והוצאות נוספות, ככל שחלות על רוכש הקרקע וזאת ככל והוצאות אלה לא נכללו במרכיב היזמות או בעלות הבניה שהוערכו על ידי השמאי בשלבי התחשיב הקודמים.

5.2 יישום גישת העלויות (תחשיב חילוץ) בשומת שווי קרקע בשוק של פרטיים

תחשיב בגישת העלויות של שווי קרקע שפונה לשוק הפרטי כגון קרקע המיועדת לבניה צמודת קרקע למגורים בסביבה שבה רכישות הקרקע נעשות למטרת בניה ושימוש עצמי על ידי פרטיים, ייערך בשלבים דומים, אלא שמשווי הנכס כבנוי, המגלם בחובו מע"מ, לא ינוכה מע"מ וכל הערכים האחרים שבתחשיב יכללו מע"מ אם חל. שיטה תחשיבית זו מְדַמָּה חשיבה של קונה מרצון פרטי של הקרקע. שיעור הרווח היזמי שינוכה בתחשיב חילוץ לשומת קרקע שפונה לשוק של פרטיים יבטא את הסיכונים שנושא בהם הפרטי במהלך הבניה ובהשקעת זמן אישית. שיעור הרווח היזמי בבניה כזו יהיה נמוך משמעותית משיעור הרווח היזמי המקובל בבניה עסקית.

5.3 המלצות לתחשיב חילוץ שמצמצם סיכויי לשגיאות והטיות

במידת האפשר יבוצע התחשיב במונחי מחיר ליחידת תועלת (שווי קרקע לחדר (קל"ח), שווי קרקע ליחידת דור (יח"ד), שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי קרקע וכיו"ב) על פי שיקול דעתו של השמאי וזאת במטרה לאפשר בדיקת סבירות לערכים שבתחשיב על שלביו. מומלץ לבצע תחשיב חילוץ משווי הנכס כחדש וזאת גם אם נכסי ההשוואה ששימשו לקביעת השווי כבנוי אינם חדשים, וזאת מהסיבות הבאות:

- א. חילוץ מרכיב הקרקע משווי כחדש מדמה באופן נאמן יותר את חשיבתו של קונה מרצון של קרקע ובפרט את חשיבתו של יזם, שמתכנן בניה על הקרקע ומכירה של הנכס כבנוי בבניה חדשה בשוק.
- ב. נתוני עלות בניה חדשה ומרכיב יזמות, שנכללים בתחשיב חילוץ משווי בנוי חדש, הם נתוני שוק שהערכתם נתונה בטווח צר יחסית. לעומת זאת הערכת "יזמות מופחתת" והערכת "עלות בניה מופחתת" נתונות להערכה סובייקטיבית בטווח רחב יחסית והן אינן יכולות להיגזר מנתוני השוק.
- ג. הערכת שווי נכס שבנייתו נסתיימה (בניה חדשה) מתוך מחירי נכסים, שנצברו בהם פחתים, כרוכה בדרך כלל בפעולת התאמה אחת שהיא פשוטה יותר להערכה. זאת לעומת הערכה של שני מקדמי התאמה (יזמות מופחתת ועלויות בניה מופחתת). יצויין בהקשר זה כי הערכת מקדם ההתאמה בין מחירי נכסים בנויים בבניה ישנה לבין נכסים בנויים בבניה חדשה יכולה להתבסס על נתוני השוק באיזור ייחוס אחר.

עם זאת, חילוץ מרכיב הקרקע מתוך שווי בנוי ישן יבוצע על פי שיקול דעתו של השמאי, כאשר הוא סבור ששיטה זו מתאימה יותר לנכס ולמקרה.



5.4 רמת התוקף של גישת העלויות בשומת קרקע (תחשיב חילוץ)

- רמת התוקף של תוצאת שווי הקרקע שחושבה בגישת העלויות (תחשיב חילוץ) 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.
 - הגישה תהיה בעלת תוקף בינוני בנכס שבו מרכיב הקרקע שחושב גדול מ- 20% מהשווי הבנוי.

5.5 פירוט תחשיב שנערך בגישת העלויות (תחשיב חילוץ)

השמאי יפרט בתחשיב השומה את השלבים התחשיביים בחילוץ מרכיב הקרקע:

- א. יוצגו מחירי ההשוואה שהיו בבסיס קביעת שווי הנכס כבנוי או שווי מטר רבוע בנוי ולאחריהם תוצג מסקנת השווי הבנוי.
 - ב. יוצג שיעור המע"מ במועד הקובע והשווי בניכוי מע"מ (ככל שיש בכך צורך ראו סעיף 5.2 לעיל).
 - ג. יוצג שיעור מרכיב היזמות והיתרה לאחר ניכוי מרכיב היזמות.
 - ד. יוצגו עלויות הקמה/בניה.
- השמאי יוכל לפרט את סעיפי המשנה שמרכיבים את מרכיבי העלות ככל שיש לכך תרומה לגילוי נאות לדעתו.
- ככל שעלות הבניה המוערכת מבוססת על מקור נפוץ (כגון מחשבונות עלויות או ירחוני עלויות), יצוינו המקור וההתאמות שבוצעו לקבלת עלות הבניה המוערכת בנכס.
- ככל שהוערך שווי בנוי שאיננו חדש, אלא שנצברו בו פחתים יצויין שיעור הפחת או תירשם תרומת המבנים המופחתת בעיני קונה מרצון.
- בנכסים המצויים באזורי עדיפות לאומית או באזורי עידוד אחרים, שבגין בנייתם במועד הקובע היתה זכאות למענקים, תוצג בשומה 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.
- ה. יוצגו עלויות נוספות ככל שקיימות ותוצג היתרה שמהווה את שווי הקרקע.

6. הערכת שווי זכויות קרקע בייעוד חקלאי או קרקע בלתי מתוכננת

6.1 יישום גישת ההשוואה

שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בקרקעות שייעודן: "חקלאי", "קרקע לתכנון בעתיד", "אזור נופש מטרופוליני" או כל קרקע בלתי מתוכננת אחרת, שאיננה חלק מתמהיל הייעודים העירוני - תבוצע ככל האפשר בגישת ההשוואה.

גישת ההשוואה לקרקע חקלאית ובלתי מתוכננת תיושם כמפורט בסעיפים 4.4 – 4.6 לעיל העוסקים בקרקע מתוכננת בייעודי הקרקע הנפוצים.

השמאי יתייחס לקרקע חקלאית בבעלות פרטית ולקרקע שמוכרת למטרה חקלאית על ידי רשות מקרקעי ישראל כשני סוגי נכסים שונים זה מזה באופן שהשוואה ביניהם אינה אפשרית, זאת בשל ההבדל המשמעותי בהשפעת מרכיב הפוטנציאל בין שני סוגי הנכסים. השוואה בין נכסים אלה תתאפשר רק אם השמאי השתכנע שניתן לבצע התאמה לרכיב הפוטנציאל בין הקרקעות.



בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה ככל האפשר על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים תוך הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי ההשוואה וזאת לנוכח רמת התוקף הנמוכה יחסית של גישות השומה האחרות.

6.2 שימוש בתחשיב היוון לשווי עתידי צפוי

בשומות לקרקעות שאין לגביהן די נתוני השוואה ושלגביהן קיימת תכנית המצויה בשלבי תכנון בוועדות התכנון (בגינה פורסמה הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה או בוצע הליך תכנוני מתקדם יותר) יוכל השמאי על פי שיקול דעתו לבסס את השומה גם על תחשיב היוון של שווי הקרקע אילו הייתה מתוכננת ("מופשרת"), בניכוי ההוצאות המשוערות לבעלים הכרוכות בשינוי הייעוד וההפקעה (או שיעור הפרשה לצרכי ציבור בתכנית איחוד וחלוקה) הצפויה (ראו דוגמה בסעיף 3 לדברי ההסבר). שימוש בגישת שומה זו לא יהפוך את השומה לשומה מבוססת הנחה (כמשמעה בתקן 1.1) וזאת ככל שההנחה שאותה הניח השמאי בדבר תוחלת משך הדחיה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בשינוי הייעוד וההפקעה הצפויה תואמת את הערכתו את ציפיות השחקנים בשוק ואת חשיבתם. המשקל שינתן לתוצאת התחשיב יהיה בהתאם לרמת הבטחון שבציפיות לשינוי הייעוד על פי שיקול דעתו של השמאי.

6.3 הערכה של תרומת המחברים החקלאיים

בשומות קרקע, שעליה מחוברים חקלאיים (מטעים, חממות וכיוצא באלה), תתווסף תרומתם לשווי הקרקע הנובעת מהרווח שבייצור החקלאי (אם קיים) למשך יתרת החיים הכלכליים הצפויים של המחברים או על בסיס עלות הקמתם על פי שיקול דעתו. בקרקע שעיקר שוויה נובע מהסיכוי לשינוי ייעוד ("פוטנציאל ההפשרה") תחושב תרומת המחברים כשימוש ביניים, המניב רווח חקלאי בלבד (אם קיים) למשך תקופת התכנון הצפויה עד להפשרה. תרומת המחברים החקלאיים (אם קיימת) תחושב בשיטות הבאות:

א. היוון הכנסות עד תום החיים הכלכליים של המחברים

שווי המחברים יחושב כערך נוכחי של ההכנסות השנתיות (הכנסה נטו, אחרי ניכוי הוצאות) העתידיות הצפויות מהנכס, עד לתום חייו הכלכליים.

ב. גישת העלויות

עלות ההקמה של המחברים החקלאיים שתכלול שלושה רכיבים:

- השקעה ישירה בהקמת המחברים
 - מרכיב יזמות בגין סיכון, מימון, ביטול זמן אישי וכיוצא באלה
 - מרכיב קרקע בגין אבדן תשואה אלטרנטיבית מהקרקע בתקופת ההקמה עד לניכיה.
- תרומת המחברים תחושב כעלות ההשקעה הישירה במחברים החקלאיים (עצי מטע כדוגמה) בתקופה שבין מועד תחילת ההשקעה במחברים החקלאיים, לבין מועד הגעתו לניבה מסחרית. מרכיב היזמות יחושב כשיעור מתוך ההשקעה הישירה במחברים ומרכיב הקרקע יחושב לפי אבדן התשואה מהקרקע בתקופה שבין מועד תחילת ההשקעה, לבין מועד הגעתו לניבה מסחרית. בתקופה זו היה יכול הבעלים להפיק תזרים הכנסות מגידולים אחרים אך בחר חלף זאת "להוציא" אותה זמנית מכלל נכסיו המניבים ולהקצות אותה להקמת המיזם החקלאי. בתקופה זו של הקמה הקרקע איננה מניבה הכנסה אלטרנטיבית.



ניתן לבטא את תרומת המחוברים החקלאיים בנוסחה הבאה:

$$\text{תרומת המחוברים} = \left(\frac{\text{ההשקעה הישירה}}{\text{מרכיב היזמות} + 1} \right) + \text{תשואה לקרקע בתקופת ההקמה}$$

ככל ונצברו פחתים פיזיים במחוברים (כגון במטע ותיק) אזי יופחת מתרומת המחוברים המלאה שחושבה גורם פחת מוערך.

אם יבחר השמאי לחשב את תרומת המחוברים בשתי השיטות, ישקלל בין התוצאות על פי שיקול דעתו. נתוני הרווח הצפוי לדונם ולעלות ההקמה יילקחו במידת האפשר מפרסומים של "מחלקת כלכלת הייצור" שבמשרד החקלאות המתפרסמים מעת לעת¹¹ או ממקור אחר.

7. שומת נכס בנוי שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו

בשומת נכס בנוי שהשימוש המיטבי בו הוא הריסת המבנה, השמאי ישום את שווי הנכס כקרקע ריקה בתוספת תרומה (אם קיימת) המיוחסת לארבעה רכיבים שעשוי להניב המבנה:

- א. תזרים הכנסות כשימוש ביניים עד להשלמת ההליך התכנוני הנדרש לצורך מימוש בנייה 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').

8. עיבוי מסד הנתונים במידע בעל תוקף נמוך

עסקאות ומידע שוק אחר בדבר מחירי קרקע הם מועטים ביחס לאלה הקיימים בנכסים בנויים. בנסיבות שבהן נמצא מידע שוק מועט, השמאי יוכל לעשות שימוש בשיטות נוספות או להשתמש בנתונים בעלי תוקף נמוך אם לדעתו יש בהם כדי לתרום לביסוס ערכי השומה ובלבד שאלה יתווספו לגישות השומה המומלצות בתקן זה ובהם:

- שימוש בשיטת דלפי.
- שימוש במקדמי סבירות מקובלים (מכפילים).
- שימוש במחירי השוואה בנכסים שאינם דומים לנכס הנשום כרף מינימלי ו/או מקסימלי.
- אזכור נתוני עסקאות בעלי מהימנות בינונית כגון מידע מהעיתונות או מידע בלתי מאומת אחר.

9. סטייה מהתקן

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

10. תחילה

התקן מבטל ומחליף את תקן 3.0 מיום 1/9/2026 ואילך.

¹¹ להלן קישור למידע כלכלי בדבר עלות הקמה ורווח ממטעים באתר משרד החקלאות: <https://go.gov.il/mataim>. באתר מצוי מידע כלכלי גם ביחס לשימושי קרקע חקלאיים אחרים.



דברי הסבר לתקן מספר 3.1

בדבר

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

1. מטרת התקן

התקן חל על קרקעות ביעודים הסחירים השכיחים בתכניות מקומיות, שהן רוב רובן של הקרקעות שעליהן מתבצעות שומות מקרקעין.

השינויים והתוספות העיקריות בתקן זה ביחס לתקן 3.0 שאושר בשנת 2009 הן:

א. הרחבה משמעותית ושיכתוב של ההוראות ליישום שלושת גישות השומה הבסיסיות בשומות לקרקע סחירה למגורים, מסחר, תעסוקה, תעשייה וקרקע חקלאית, שהם הנכסים השכיחים ביותר.

ב. שינויים בעריכה המילולית/לשונית של התקן בהתאם למערכת התקינה הכללית, שנכתבה ברובה לאחר שאושר תקן 3.0.

ג. התייחסות לסוגיות שהתעוררו בבתי משפט, ועדות ערר, ועדת השגות ובפני שמאים מכריעים ביחס ליישום נאות של תקן 3.0 כגון: רלוונטיות של מחירי השוואה, שיעור המע"מ בתחשיב חילוץ משווי בנוי ישן, התייחסות לעסקה שבוצעה בנכס הנשום עצמו כעסקת השוואה ועוד.

2. היחס בין תקן מספר 3.1 לבין תקן מספר 2.1

תקן 2.1 ותקן 3.1 משלימים זה את זה. שניהם עוסקים ביישום גישות השומה אך הם חלים על סוגי נכסים שונים. תקן 2.1 עוסק בשומות לנכסים בנויים סחירים ואילו תקן 3.1 עוסק בשומות לקרקע ביעוד סחיר. ההפרדה בין שני התקנים נובעת מהבדלים ניכרים באופן היישום של גישות השומה בין קרקע לבין נכסים בנויים כדלקמן:

א. הבדלים ברמת התוקף של תוצאת גישות השומה השונות בין נכסים בנויים לבין קרקע.

ב. הבדלים בהנחיות לביצוע התאמות למחירי השוואה ביישום של גישת ההשוואה.

ג. התייחסות לקרקע חקלאית בתקן 3.1 (שאיננה קיימת כמובן בתקן 2.1).

3. ניכוי המע"מ בתחשיב חילוץ

בתחשיב חילוץ משווי נכסי מגורים בנויים (כגון דירות) שאינם חדשים ושהם מגולמים פחתים פיזיים ותכנוניים, מומלץ להפחית מע"מ בשיעור מלא שהוא השיעור החוקי שחל במועד הקובע. זאת כאשר תום חיי המבנה איננו נצפה בטווח הזמן הנראה לעין.

הסיבה לכך היא שנכסי מגורים חדשים ונכסי מגורים ישנים הם תחליפיים זה לזה. הפרש השווי בין שניהם נובע מהפרש תועלות, שניתן לבטא אותו בדרך כלל במקדם תועלת אחד. בשל כך, שינוי בשיעור המע"מ החוקי במשק יוביל, לאחר התכנסות לשווי משקל חדש, לשינוי בשיעור דומה של נכסים ישנים וחדשים ובשניהם



ניתן לקבוע מע"מ מגולם בשיעור דומה. חריג לכלל זה קיים כאשר הריסת המבנה הישן צפויה בטווח זמן נראה לעין.

4. דוגמה לתחשיב היוון שווי עתידי צפוי לקרקע בלתי מתוכננת המצויה בשלבי תכנון

להלן דוגמה לתחשיב היוון לשווי עתידי צפוי של דונם חקלאי אחד המצוי בתחום תכנית מפשירה:

$$\frac{(3,000,000 - 1,200,000) \times 45\%}{1.07^5} \approx 1,280,000 \text{ ש"ח}$$

בדוגמה זו, שווי דונם מופשר כ- 3,000,000 ₪, גובה היטל השבחה והוצאות פיתוח צפויים כ- 1,200,000 ₪, שיעור הפקעה צפוי כ- 55%, שיעור היוון שנתי לקרקע דחויה – 7%, משך הזמן הצפוי עד להפשרה – 5 שנים ובהנחה שלא ישולמו פיצויי הפקעה (התכנית המפשירה – תכנית איחוד וחלוקה).
רמת התוקף של תוצאת תחשיב היוון לקביעת שווי קרקע בלתי מתוכננת נמוכה מתוצאת גישת ההשוואה.
עם זאת, רמת התוקף של תוצאת התחשיב עולה ככל שההליך התכנוני מתקדם וככל שמשך הזמן הצפוי להפשרה מתקצר.

5. דוגמה ליישום גישת העלויות (חילוץ מרכיב הקרקע)

להלן דוגמה ליישום גישת העלויות ("תחשיב חילוץ") לקביעת שווי קרקע:

שווי או מחיר מכירה צפוי לנכס כבנוי (או למ"ר/חדר/חלק אחר) ¹²	1,000,000 ₪
שווי או מחיר מכירה צפוי לאחר ניכוי מע"מ (18%) ¹³	847,450 ₪
שארית לאחר ניכוי מרכיב היזמות (בדוגמה זו בשיעור 17.5%)	721,240 ₪
עלות בניה ישירה + עקיפה לנכס (לפי מחירונים או לפי מקור אחר) ¹⁴	382,500 ₪
מיסים והוצאות הקשורות ברכישת הקרקע ¹⁵	21,000 ₪
יתרה לקרקע במעוגל	317,700 ₪

שיעור מרכיב הקרקע בדוגמה הוא $\frac{317,700}{847,450} \approx 37.5\%$ ולכן גישת העלות במקרה שבדוגמה היא בעלת תוקף בינוני.

¹² 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 הון ההכנסות.
¹³ בחילוץ שווי 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.
¹⁴ המקור לעלות הבניה יהיה על פי הערכת השמאי, על פי מחירונים 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 בבניה שאינה נכללת במרכיב הייזום.
¹⁵ 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. זאת ככל ועלויות אלה לא נכללו במרכיב היזמות או בעלות הבניה שהוערכו על ידי השמאי בשלבי התחשיב הקודמים.