



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מילון מונחים מקצועי בענף שמאות המקרקעין

אוגוסט 2025

— מסמך זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 24/7/2025 —
— מסמך זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 4/8/2025 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית
מר אייל יצחקי – ראש ועדת משנה
עו"ד עמיר הרן עו"ד עליזה קן
מר דוד שקד מר טל קיטנפולן



מבוא

מילון מונחים מקצועי בענף שמאות המקרקעין הוא פרסום ראשון מסוגו¹ שמטרתו לאגד, להגדיר ולהסביר את המונחים שבשימוש במקצוע שמאות המקרקעין. המילון נועד להיות כלי פרקטי ולסייע לציבור שמאי המקרקעין ולצרכני שומות המקרקעין לפרש נכונה ובאופן אחיד את המונחים המקצועיים הכתובים בתקינה השמאית, בשומות המקרקעין ובתוצרים שומתיים אחרים וכן לצמצם את המחלוקות הקיימות לגבי חלק מהם. העבודה על המילון המשכית וצפוי כי הוועדה לתקינה תרחיב אותו ותעדכן אותו מעת לעת.

בניה רוויה למגורים
בניה למגורים של שתי קומות לפחות, שיש בה לא פחות מארבע דירות ושיש בה דירה אחת לפחות בכל קומה.
באנגלית: apartment house

בעלות
הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם. הבעלות מתפשטת בכל העומק שמתחת לקרקע בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליה, אולם בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום (זולת אם המדובר בחלקה תלת מימדית). בעלות במקרקעין חלה גם על הבנוי והנטוע עליהם ועל כל דבר אחר המחובר אליהם חיבור של קבע. מקור: חוק המקרקעין תשכ"ט 1969.
באנגלית: ownership

בר רשות
מי שקיבל מהבעלים רישיון להחזיק ולהשתמש במקרקעין, בתמורה או שלא בתמורה.
באנגלית: licensee

גישות השומה הבסיסיות
שלוש השיטות הנפוצות להערכת נכסי מקרקעין: גישת ההשוואה, גישת העלויות וגישת היוון ההכנסות.
מכונה גם: "גישות השומה המסורתיות" או "שלוש גישות השומה הבסיסיות"
באנגלית: land valuation methods

גישת ההשוואה
שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום.
גישת ההשוואה נחשבת על פי התקינה השמאית לגישת השומה המועדפת בכל סוגי הנכסים הסחירים ככזו שמניבה תוצאת שומה בעלת רמת תוקף גבוהה.
להרחבה ראו תקן 2 ותקן 3.
באנגלית: comparative method

¹ ראו הרחבה בדברי ההסבר.



גישת ההשוואה העקיפה

שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין **בייעוד אחר**. השימוש בגישת ההשוואה העקיפה נעשה בדרך כלל בנכסים שאינם סחירים או בנכסים שלא נמצאו לגביהם עסקאות השוואה.

גישת הוון ההכנסות

שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח והוון של זרם הכנסות עתידי צפוי. להרחבה ראו תקן 2 ותקן 3.
באנגלית: capitalization method

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. הגישה מיושמת באמצעות סכימת מרכיבי העלות לשם קביעת שווי זכויות בנכס בנוי; לחלופין, הגישה מיושמת באמצעות הפחתת מרכיב היזמות ועלויות הבניה משווי נכס בנוי לשם קביעת שווי קרקע. תחשיב זה מכונה "תחשיב חילוץ".
להרחבה ראו תקן 2 ותקן 3.
באנגלית: cost method

דירה

יחידת דיור הממוקמת בבניין מגורים רווי. יובהר כי בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, הגדרת "דירה" היא רחבה יותר והיא כוללת: "חדר או תא או מערכת חדרים ותאים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר."
באנגלית: apartment

דירת גג

יחידת דיור הבנויה על גג בניין ואליה צמודה מרפסת הגג.
באנגלית: rooftop apartment

דירת גן

יחידת דיור הממוקמת בקומת הקרקע של מבנה, הכולל לפחות יחידת דיור אחת הממוקמת מעליה, אשר צמודה אליה חצר.
באנגלית: garden apartment

דמי חכירה מהוונים

התמורה המשולמת מראש בעד זכות החכירה עד לתום תקופת החכירה או יתרתה.
באנגלית: capitalized rent

דמי שכירות ראויים

המחיר הסביר שניתן לקבל עבור זכות השכירות החופשית בנכס מקרקעין, בתנאי שכירות רגילים ומקובלים בסוג הנכס הנשום.
באנגלית: reasonable rent

היוון

חישוב הערך הכספי בהווה של תשלומים עתידיים. המרה של תשלומים עתידיים להווה.
באנגלית: Capitalization, Discounting



השבחת חסר	מצב בו קיימת המעטה בהשקעה במחוברים ביחס לטעמי השוק. באנגלית: under-improvement
השבחת יתר	מצב בו קיימת הפרזה בהשקעה במחוברים ביחס לטעמי השוק. בנכס המצוי בהשבחת יתר תיוחס תרומה נמוכה להשקעה במחוברים ביחס לעלותם. באנגלית: over-improvement
התאמה	פעולה שבה מוכפל מחיר השוואה במקדם גדול או קטן מ-1.0 או לחילופין מבוצעת פעולת חיבור או חיסור של ערך כספי מוחלט ממחיר ההשוואה. שיעור ההתאמה יבטא את הפרש התועלת בעיני קונה מרצון בין נכס ההשוואה לבין הנכס הנשום כתוצאה מהבדל בנתון מסויים ביניהם. ראו הרחבה בתקן 2 באנגלית: correlation, adjustment
התאמה לזמן	התאמה שמופעלת על מחיר השוואה במגמה לתת ביטוי לתמורות המחירים בשוק בתקופה שבין המועד אליו מתייחס מחיר ההשוואה לבין המועד הקובע לשומה. באנגלית: time adjustment
התאמה למו"מ	התאמה שמופעלת על מחירי היצע שמבטאת את ההפחתה הסבירה של מחיר ההיצע כתוצאה ממיקוח בין קונה מרצון ומוכר מרצון במהלך המשא והמתן ביניהם. מכונה גם: מקדם הפחתה למשא ומתן. באנגלית: transactional adjustment
זיקת הנאה	זכות במקרקעין שמהותה שיעבוד מקרקעין לשימוש שאין עמו זכות להחזיק בהם, כגון זכות מעבר. זיקת הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין אחרים או לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני אדם או לטובת הציבור. מכוח זיקת הנאה ניתן לעשות במקרקעין שימוש מסויים, או למנוע מבעל המקרקעין לעשות פעולה מסוימת במקרקעין. זיקת הנאה יכולה להינתן גם לגבי חלק מסויים במקרקעין. באנגלית: easement
זכות קדימה	זכות במקרקעין אשר מונעת מבעל המקרקעין שנתן אותה להעביר את המקרקעין לאחר אלא אם הציע אותם תחילה לבעל זכות הקדימה. זכות קדימה יכולה להינתן על פי הסכם וגם מכוח הוראת חוק, כמו במקרה של יורשים אחדים במשק חקלאי על פי סעיף 100 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969. באנגלית: right of first refusal
חדרים רטובים	חדרים במבנה שיש בהם אביזרי אינסטלציה וניקוז; בדרך כלל הכוונה היא לשירותים, חדרי אמבטיה ומטבחים. בשל הצורך בהתקנת אינסטלציה, ניקוז וביוב וכן בביצוע חיפוי ואיטום, עלות הבניה של חדרים אלה בדרך כלל גבוהה מעלות בניית שטחים אחרים במבנה. באנגלית: wet rooms



חזית מסחרית	קומת כניסה או חלק מקומת כניסה של בניין הפונה לציר הדרך ומשמשת כחנויות. באנגלית: commercial frontage
חכירה	שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים ועד לעשרים וחמש שנים. באנגלית: lease
חכירה לדורות	שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים. באנגלית: long term lease
חלקה	חטיבת קרקע רציפה וחלק מסויים מגוש המהווה יחידת רישום בפנקסי המקרקעין ובמרכז למיפוי ישראל. באנגלית: parcel
חסרון (יתרון) כלכלי	הפער בין דמי השכירות שסוכמו ובין דמי השכירות הראויים בנכס מקרקעין - נמוכים (או גבוהים) מהם. לדוגמה - יתרון כלכלי לשוכר מביא לירידה בשווי זכויות המשכיר. באנגלית: financial advantage/disadvantage
טעם השוק	מערכת התועלות שמייחסים קונים מרצון לנכס מקרקעין מסויים שנסחר בשוק. טעמי השוק הוא אחד הגורמים המרכזיים לקביעת השימוש המיטבי בנכס מקרקעין. באנגלית: market preferences
יזמות או מרכיב הייזום (בגישת העלות)	סך ההוצאות (הצפויות או הקיימות) הקשורות בניהול מיזם בניה בתוספת רווח ענפי. היזמות כוללת: הוצאות מימון (או עלות אלטרנטיבית), הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות שווק ורווח ליזם. באנגלית: entrepreneurial profit
יחידת תועלת	יחידת מדידה תאורטית לאמדת התועלת הפוטנציאלית מנכס מקרקעין או מחלק ממנו. מכונה גם: "יחידות אקוויוולנטיות", אקוויוולנטים". באנגלית: unit of utility
לשכת רישום המקרקעין	יחידה ברשות לרישום והסדר מקרקעין, האחראית על רישום בפנקסי המקרקעין, ניהולם, הנפקת נסחי רישום ושמירה על תיקי הרישום. מכונה גם: "טאבו" באנגלית: land registration bureau
מגרש	חטיבת קרקע רציפה המהווה יחידת תכנון. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 מגדיר "מגרש", בין היתר, כחטיבת קרקע רציפה המהווה יחידת תכנון אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי המקרקעין. באנגלית: plot
מוכר מיוחד	מוכר אשר נכון לקבל תמורה נמוכה משווי השוק עבור זכויות במקרקעין מכל סיבה. באנגלית: unique seller



מוניטין	נכס בלתי מוחשי, המשקף את הערך שמעל לשווי שמקנים לו מאפייניו הפיזיים, הנובע מתדמית חיובית או מסיבה אחרת. באנגלית: reputation, goodwill
מועד קובע	המועד שלגביו נכונה מסקנת השווי, ושבהתאם אליו נערך תחשיב השומה ונקבעו המסקנות האחרות ביחס לנכס הנשום. מקור: תקן 1 באנגלית: effective date
מושע	מקרקעין אשר הזכויות בהם בבעלות משותפת של מספר בעלי זכויות, וזכותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל המקרקעין, מבלי שתהיה לשותף כלשהו חלק מסויים בהם. המקור האטימולוגי במילה הערבית مُشَاع שאומצה על ידי הטורקים והייתה נהוגה על פי הדין העותומני. מכונה גם: "שיתוף במקרקעין". "מפרוז" הוא המושג הפוך שמשמעותו בעלות יחידה ללא שותפים. באנגלית: land co-ownership (from the Arabic – mush'a)
מחזיק	מי שבידו השליטה הישירה במקרקעין. באנגלית: holder
מחיר	ערך מספרי המייצג את התמורה שהסכים מוכר מסויים לקבל וקונה מסויים לשלם, תחת הנסיבות המסויימות בעסקה מסויימת. באנגלית: price
מחיר היצע	מחיר שבו הוצעו זכויות בנכס למכירה בשוק. מחיר היצע יוכל לשמש כנתון השוואה ביישום גישת ההשוואה אך יחשב בדרך כלל נתון בעל רמת מהימנות פחותה מזו שתיוחס למחיר בעסקה. השימוש במחירי היצע כרוך בהפעלת מקדם התאמה למו"מ שמבטא את פוטנציאל ההפחתה במחיר כתוצאה ממיקוח בין קונה מרצון ומוכר מרצון במהלך המשא והמתן ביניהם. באנגלית: asking price
מחיר השוואה	ערך כספי שמשמש כנתון השוואה בקביעת שווי זכויות במקרקעין בגישת ההשוואה. מחיר השוואה יכול להיות אחד מהערכים הבאים: מחיר בעסקת מכר של זכויות במקרקעין, מחיר היצע לזכויות במקרקעין או הערכה שומתית אחרת. ראו הרחבה בתקן 2 באנגלית: comparable price
מחיר בעסקה רלוונטית להשוואה	מחיר מכר זכויות בנכס שרמת הדמיון שלו לפי קריטריון של סכום מקדמי ההתאמה בערך מוחלט היא עד 35% ביחס לנכס הנישום, בעסקה שמרוחקת עד שנתיים לפני או אחרי המועד הקובע לשומה. באנגלית: comparable sale price



מחיר מתואם	המחיר המשוער של נכס ההשוואה אילו היו הנתונים שלו זהים לנתוני הנכס הנשום. באנגלית: adjusted price
מטלטלין	נכסים מוחשיים שאינם מקרקעין, נכסים שאפשר להעביר ולטלטל ממקום למקום. מקור: חוק המטלטלין התשל"א - 1971 באנגלית: movables
מכפיל	מקדם המבטא יחס אופייני בין נתון מספרי בסוג נכס מסוים ובין אומדן שמאי לאותו סוג נכס. על פי רוב משמש המכפיל כאמצעי גס לבדיקת סבירות תוצאה שמאית שחושבה בדרך אחרת. באנגלית: multiplier
מקדם התאמה	מרכיב במכפלה המבטא את השפעתו של גורם יחיד על שווי של נכס. באנגלית: adjustment coefficient
מקדם התאמה כולל	תוצאת ההכפלה או החיבור של מקדמי ההתאמה השונים המבטא את היחס שבין שווי של נכס נשום לשווי של נכס השוואה. באנגלית: overall adjustment coefficient
מקרקעין	קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה. מתוך חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. באנגלית: real estate, realty
מרכז עסקים ראשי (מע"ר)	אזור בו מתרכזות הפעילות הקמעונאית, הכספית, הממשלתית ושרותי הקהילה. באנגלית: main commercial/business center
מרפסת שמש (גזזטרה)	חלק ממבנה הבולט מחוץ לקירות הבניין, שאינו סגור בקירות זולת קיר הבניין. באנגלית: sun terrace, balcony
ניתוח רגישות	שיטה לבדיקת ההשפעה של משתנה, שקיימת לגביו אי ודאות, על תוצאת השומה. ניתוח רגישות ייעשה בדרך כלל לגבול תחתון ועליון של ערך הנתון להערכה. באנגלית: sensitivity analysis
נכס מניב	נכס שמהשכרתו ומפעילות הנלוות להשכרתו נצמחת הכנסה, לרבות הכנסת אקראי, תמלוגים, דמי מפתח, פרמיות ורווחים אחרים שמקורם בנכס. מכונה גם: "מקרקעין מניבים" באנגלית: income property
סביבה	אזור מוגדר שבו קיימים מאפיינים פיזיים ותכנוניים מוגדרים. בסביבה קיימת רמת תחרותיות גבוהה בין הנכסים לבין עצמם ובה טווח מחירים טיפוסי לסוגי הנכסים השונים. באנגלית: environs, surrounding area



סטיית תקן

מדד סטטיסטי המבטא את מידת הפיזור של נתונים מסביב למוצע שלהם.
סטיית תקן מבטאת בהכרח בערך הנמדד כגון שקלים חדשים, מטרים רבועים וכו'.
לדוגמה: סטיית תקן של מחירי השוואה תבטא את המרחק הממוצע בשקלים חדשים של מחירי ההשוואה מהממוצע של מחירי ההשוואה.
באנגלית: standard deviation

סטיית תקן באחוזים

ערך המבטא את רמת הפיזור של נתונים סביב הממוצע. הערך מבטא באחוזים או כשבר עשרוני, מחושב באמצעות חלוקת סטיית התקן בממוצע.
סטיית תקן באחוזים יכולה לשמש למדידת הפיזור של מחירי השוואה לבדיקת רמת המהימנות של תוצאת ההשוואה.
מכונה גם: "מקדם השתנות", "סטיית תקן באחוזים מהממוצע".
באנגלית: coefficient of variation, percentile standard deviation

סקירה מלאה של שומת מקרקעין

שומת מקרקעין אשר כוללת גם התייחסות לשומת מקרקעין נסקרת על כל סעיפיה ובין היתר - הנתונים המוצגים בשומה, סבירות שיטות הניתוח, התחשיב ותוצאת השומה ובדיקת התאמת השומה לכללי השמאות המקובלים.
ראו הרחבה בתקן 14
באנגלית: second opinion of land appraisal

סקירה עיונית של שומת מקרקעין

סקירה בסיסית הכוללת בדיקה של התאמת השומה הנסקרת לכללי השמאות המקובלים ובדיקת סבירות תוצאת השומה (בכפוף להנחה שהנתונים שמוצגים בשומה הנסקרת נכונים).
ראו הרחבה בתקן 14
באנגלית: desk Review

סקירה של שומת מקרקעין

חוות דעת של שמאי מקרקעין בנושא שומת מקרקעין מסוימת אשר בוצעה על ידי שמאי מקרקעין אחר.
באנגלית: valuation report/land appraisal review

סקירת שטח של שומת מקרקעין

סקירה הכוללת בנוסף לבדיקות שבסקירה עיונית גם ביקור בנכס.
ראו הרחבה בתקן 14
באנגלית: field review

עלויות בניה

סך ההוצאות (הצפויות או הקיימות) הקשורות בהקמת מבנה נשום.
עלויות הבניה כוללות: תכנון, היטלים ואגרות המוטלים בגין הבניה, עלויות בניה ישירה (כולל רווח לקבלני הביצוע), עלויות חיבור תשתיות ובצ"מ.
באנגלית: building costs

עלות תחליף

העלות המוערכת לבניית מבנה או חלק ממבנה המניב תועלת דומה למבנה הנשום, כאשר מתבצע שימוש בחומרים מודרניים, טכנולוגיה מודרנית ותקינה בת תוקף.
באנגלית: replacement cost



עסקת השוואה	עסקה למכר זכויות במקרקעין שהמחיר שנקבע בה יכול לשמש להסקה שמאית באשר לנכס נשום. באנגלית: comparable deal/transaction
עסקת אחוזים	עסקת חליפין שבמסגרתה מוכר בעל זכויות בקרקע חלק מהקרקע לקבלן תמורת שירותי בניה על החלק שנשאר בידי בעל הקרקע. נקרא גם: "עסקת קומבינציה" באנגלית: combination transaction/deal
פחת	ירידה בשווי כתוצאה מתהליכי בלאי, שינויים טכנולוגיים, התיישנות או שינויים בטעמי השוק לאורך ציר הזמן. באנגלית: depreciation
פחת פיזי	הפחתה בשווי נכס עקב קלקול או פגם פיזי במבנה או ברכיבים במבנה. באנגלית: physical depreciation
פחת קו ישר	שיטה לחישוב פחת, שבה הפחת השנתי הוא בשיעור זהה לאורך תקופת החיים הכלכליים או התאורטיים של הנכס. באנגלית: straight line depreciation
פחת תכנוני	הפחתה בשווי נכס עקב קלקול או פגם תכנוני במבנה או בחלקים במבנה. הפחת התכנוני יכול לנבוע מתמורות בטעם התכנוני המקובל או מליקויים תכנוניים בבניית הנכס. באנגלית: functional (planning) depreciation
פיתוח סביבתי	השקעה בתשתיות המצויות מחוץ לשטח מגרשי הבניה ועד גבול המגרשים ובבניה של מבני ציבור (הכשרת דרכים, צנרת מים וביוב, חשמל, תקשורת, גינון ציבורי, מוסדות ציבור וכיו"ב). באנגלית: area/surroundings/environs development
קווים מנחים	הנחיות לפתרון בעיות מיוחדות בעריכת שומות עבור משרדי הממשלה ויחידות הסמך שנערכו על ידי השמאי הממשלתי הראשי. הפתרונות המוצעים בקווים המנחים הם בדרך כלל שיטות לכימות של משתנים שמאיים וערכים כספיים והם מלווים בדרך כלל בדברי הסבר ודוגמאות. באנגלית: Land Appraisal Guidelines
קומה מפולשת	קומת עמודים מקורה שאינה תחומה בקירות. באנגלית: open floor
קונה מיוחד	רוכש אשר נכון לשלם תמורה אשר גבוהה משווי השוק עבור זכויות במקרקעין כתוצאה מרמת תועלת כלכלית סובייקטיבית גבוהה, ממערכת טעמים ייחודית, או מסיבה אחרת. באנגלית: unique buyer



רגישות התחשיב	עוצמת השינוי בתוצאה של תחשיב כתוצאה משינוי באחד או יותר ממרכיביו שקיימת לגביו אי וודאות. רמת הרגישות של התחשיב היא שיקול בבחירת גישות השומה. באנגלית: analysis sensitivity
רווח הון	רווח ריאלי שנוצר כתוצאה מעליית ערכו של נכס, כלומר ההפרש שבין התמורה לבין המחיר המקורי הריאלי (מחיר מקורי ממודד) של הנכס. באנגלית: capital gain
רווח תפעולי (ממקרקעין מניבים)	סך ההכנסות בניכוי הוצאות המשכיר לתקופה מסויימת. מכונה גם "הכנסה תפעולית" באנגלית: operating gain
רווח תפעולי נקי (מנכס מניב)	סך ההכנסות בניכוי הוצאות המשכיר ובניכוי מס לתקופה מסויימת. מכונה גם: "רווח נקי" או "הכנסה תפעולית נקה" באנגלית: net operating gain
שווי בשימוש	שווי של זכויות במקרקעין בכפוף לשימוש מסויים בנכס לצמיתות ובכפוף להנחה כי לא קיימות בו זכויות בניה בלתי מנוצלות או ציפיות לשינוי בזכויות הבניה. באנגלית: use value
שווי הוגן	מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מקור: סעיף 9 בתקן חשבונאות בינלאומי 13. קיימות זהות בתוצאה המספרית שמתקבלת תחת ההגדרה של המושג החשבונאי "שווי הוגן" לבין המושג "שווי שוק" בענף שמאות המקרקעין. באנגלית: Fair Value
שווי מטר מרובע מבונה קרקע	שווי התאורטי של מרכיב הקרקע המיוחס למטר רבוע בנוי בחלק מסויים במבנה. באנגלית: value of unbuilt square meterage
שווי מטר מרובע מבונה קרקע אקוויולנטי	שווי התאורטי של מרכיב הקרקע המיוחס למטר רבוע בנוי משוקלל במבנה. באנגלית: value of equivalent unbuilt square meterage
שווי נכס כריק ופנוי	שווי לנכס בהנחה שהוא פנוי ממחזיקים ואין מניעה פיזית או משפטית להעביר את הזכויות בו לאחר. באנגלית: empty and vacant property value
שווי קרקע בלתי מפותחת	שווי של קרקע שממנו הופחתו באופן לינארי עלויות ביצוע פיתוח סביבתי יחסי לאותה הקרקע. שווי קרקע בלתי מפותח הוא לא בהכרח ערך שנצפה בפועל בשוק אלא שהוא ערך לצורך חישוב תשלומי חובה על ידי הרשויות. באנגלית: undeveloped land value



שווי שוק	המחיר הסביר ביותר להתקבל, במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים. באנגלית: market value
שומה לבטוחה	שומת מקרקעין לנכס על מנת לבדוק התאמתו כבטוחה להלוואה. ראו הרחבה בתקן 19 באנגלית: mortgage valuation
שומה מכרעת	שומת מקרקעין שמוציא תחת ידיו שמאי מכריע כמשמעו בחוק התכנון והבניה או שמאי שהוסמד לפסוק במחלוקות שמאיות אחרות. ראו הרחבה בתקן 16 באנגלית: decisive land valuation
שומת מקרקעין	חוות דעת כתובה, שעניינה הערכת שווי זכויות במקרקעין לתאריך נתון בעבר או בהווה ואשר ערוכה בהתאם לחוק שמאי המקרקעין ולתקנות. מכונה גם: "שומה", "חוות דעת שמאית" ו"דו"ח שומה" באנגלית: evaluation/assessment/property valuation/land appraisal
שטח דירה	שטח פנים הדירה בתוספת שטח היטל קירות החוץ ומחצית שטח היטל הקירות המשותפים. במניין השטחים ייכללו מרפסות מקורות, ממ"ד, מחסנים ושטחי שרות מקורים ובלבד שהם צמודים פיזית לדירה, קיימת אליהם כניסה ישירה מהדירה ואין אליהם כניסה מדירות אחרות. קיימות הגדרות נוספות לשטח דירה לעניינים אחרים. מקור: תקן 9 באנגלית: apartment surface area
שטח רצפה (או שטח רצפות)	שטח פנים הדירה ללא השטח שמתחת לקירות הפנים והחוץ, ללא שטחי המרפסות המקורות והבלתי מקורות. הגדרת שטח זו שימשה למדידת שטחי הדירות במסגרת הליך רישום בית משותף בפנקסי המקרקעין. באנגלית: construction floor surface
שטחים משוייכים	שטחי קרקע או שטחים בנויים שלמשתמש בנכס מתאפשר שימוש בלעדי בהם על אף שאין לבעליהם זכויות משפטיות בהם. כגון גג שיש אליו גישה מדירת גג אחת בלבד אך איננו צמוד קניינית אליה. באנגלית: included/affiliated/exclusive use areas
שימוש ביניים	שימוש זמני בנכס שנעשה בטרם יבשילו התנאים לעשות בו שימוש רווחי יותר. באנגלית: interim use



שימוש מיטבי	השימוש החוקי בנכס מקרקעין שניב את השווי הגבוה ביותר. ובלבד שהוא אפשרי מבחינה פיזית ומימונית. באנגלית : highest and best use
שיעור ההיוון הכולל (בנכס מניב)	מקדם המבוטא באחוזים המהווה את היחס שבין ההכנסה השנתית הפוטנציאלית (בהנחת תפוסה מלאה) ובין שווי הנכס. שיעור ההיוון הכולל משמש להערכת שווי הנכס על בסיס דמי השכירות הראויים הידועים בנכס, או לקביעת דמי השכירות הראויים על פי השווי הידוע של הנכס. שיעור ההיוון הכולל איננו "שיעור היוון" המקובל בענף המימון אלא שהוא ערך שמבטא יחס בין תשואה כספית שוטפת לבין שווי של נכס. באנגלית : total capitalization rate
שיעור הוון להכנסות מנוכות	מקדם המבוטא באחוזים המשמש להוון זרם הכנסות בפועל או ההכנסות הצפויות מנכס מניב לאחר ניכוי הוצאות (לאחר ניכוי גורמי התפוסה, הניהול, התחזוקה וכל ההוצאות האחרות החלות על המשכיר). בענף השמאות בישראל היוון של הכנסות מנוכות איננו מקובל אלא שגישת היוון ההכנסות מיושמת באמצעות שימוש ב"שיעור היוון כולל". באנגלית : capitalization rate of net income
שיעור התשואה	היחס שבין ההכנסות השנתיות בפועל ובין שווי הנכס, כשהוא מבוטא באחוזים. באנגלית : yield value/rate
שיעור התשואה הראוי	היחס שבין דמי השכירות הראויים השנתיים ובין שווי הנכס, כשהוא מבוטא באחוזים. שיעור התשואה הראוי <u>בהנחה של תפוסה מלאה</u> משמש לקביעת "שיעור ההיוון הכולל". באנגלית : reasonable yield value/rate
שיפוי	תשלום או החזר שמשולם למי שפיצה או מי שחייב לפצות אדם אחר בגין נזק. באנגלית : indemnity
שכירות	זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות. באנגלית : lease
שמאי מוסכם	שמאי מקרקעין אשר מונה על ידי צדדים לערוך שומת מקרקעין שתהיה מוסכמת על הצדדים. באנגלית : single joint valuator
שמאי מכריע	שמאי מקרקעין אשר מונה על פי פרק 10 לחוק התכנון והבניה או שמאי שהוסמך לפסוק במחלוקות שמאיות אחרות. באנגלית : decisive valuator



שמאי מקרקעין	שמאי הרשום בפנקס שמאי המקרקעין עפ"י חוק שמאי מקרקעין, התשס"א – 2001. באנגלית: land valuator/assessor
תוקף של גישת שומה	המידה שבה גישת שומה מהווה כלי מדידה נאמן לשווי השוק של הזכויות בנכס מסויים. באנגלית: valuation method's validity
תשואה (מנכס מקרקעין)	הכנסה תקופתית המתקבלת מהשקעה בנכס מקרקעין. באנגלית: yield
תת חלקה	יחידת רישום עצמאית של חלק ממבנה הרשום בפנקס הבתים המשותפים. באנגלית: sub-parcel



דברי הסבר למילון מונחים מקצועי בענף שמאות המקרקעין

1. עריכת המילון המקצועי בענף שמאות המקרקעין

מילון המונחים בענף שמאות המקרקעין, הוא פרי עבודה שהחלה בוועדה לתקינה שמאית בהרכבה הראשון בשנים 2006 – 2011 ונמשכה בוועדה לתקינה לאחר הקמתה מחדש בשנים 2024 – 2025. חלק מהערכים המופיעים במילון פורסמו בשנת 2020 על ידי השמאי הממשלתי הראשי באתר אגף שומת מקרקעין וזאת עוד בטרם המילון התפרסם לציבור על ידי הוועדה לתקינה.

ועדת המשנה המקצועית למילון המונחים בחרה להכליל במילון ערכים משני סוגים:

- א. מונחים "שמאיים מובהקים" כגון: שווי שוק, שווי בשימוש, יחידות אקוויוולנטיות, מקדם התאמה וכו'.
- ב. מונחים השייכים למקצועות אחרים הקשורים לעולם הנדל"ן, שנעשה בהם שימוש נרחב בשומות מקרקעין, לרבות מונחים תכנוניים, קנייניים, כלכליים, סטטיסטיים ואחרים.

2. הפניות לתקנים

במקרים המתאימים, נוספה לפירוש הפניה לתקן השמאי הרלוונטי. ההפניה אינה כוללת את מספר העדכון של התקן (שנרשם כספרה מימין לנקודה העשרונית), שכן הכוונה היא להפניה מהותית לתקן העוסק בנושא הרלוונטי לפירוש.

3. פירושים למונחים השייכים למקצועות אחרים

בהתייחס למונחים השייכים למקצועות אחרים בחרה הוועדה בפירוש הרווח בשומות מקרקעין וזאת גם כאשר הפירוש למונחים אלה בענפים אחרים איננו זהה. לדוגמה: פירוש המונח "דירה" בשימוש הרווח בשומות מקרקעין ובשוק המקרקעין בכלל הוא: יחידה בנויה שמשמשת או נועדה לשמש למגורים. עם זאת, בחרה הוועדה להזכיר גם את ההגדרה הקבועה בחוק המקרקעין שהיא רחבה יותר ווללת יחידות שאינן משמשות ולא נועדו לשמש למגורים כגון יחידות עיסקות.

בחלק מהמקרים שבהם קיים למונח פירוש בחוק, במילון מקצועי או בנהלים של רשות ממלכתית אחרת, שאיננו תואם את הפירוש הרווח בשומות מקרקעין אזי צויין במילון גם הפירוש שקיים במקור הרשמי האחר וזאת לשם שלמות המצג. יצויין לעניין זה כי קיימים הבדלים בין הגדרות שונות של אותו המונח בחוקים שונים, הנובעים מתפיסה שונה לגבי תחולת החוק ומטרתו. לדוגמה: הגדרת המונח "מקרקעין" שונה בין חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לבין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

4. מונחים שלא נכללו במילון

הוועדה המקצועית בחרה בשלב זה שלא לכלול במילון מונחים מענפים מקצועיים אחרים שלא נמצא להם פירוש מוסכם או שלא מצא להם פירוש חד ערכי וזאת גם כאשר נעשה במונחים אלה שימוש תדיר בשומות מקרקעין כגון: "בניה סמי רוויה", "שווי עסק חיי", "גימור ברמת מעטפת", "ערך כינון" ועוד. עריכת פירוש לחלק ממונחים אלה כרוכה בהכרעה מהותית בין פירושים שונים והיא תישקל בעדכונים המתוכננים למילון.



5. מונחים שהוועדה ממליצה שלא לעשות בהם שימוש בשומות מקרקעין

אגב עריכת המילון וסקירת המונחים בענף שמאות המקרקעין, הוועדה מצאה לנכון להמליץ שלא לעשות שימוש בשומות מקרקעין במונחים אחדים שמאזכרים בספרות המקצועית אך לא נמצא להם פירוש מוסכם ושממילא קיימים להם מונחים תחליפיים מספקים ובהם:

- "פחת כלכלי", שהוא מונח שיש לו פירושים שונים שלכל אחד מהם קיימים תחליפים טובים.
- "שווי בגבולות" - מונח שלכל היותר נכון להשתמש בו במקרה שבו נקבע על ידי השמאי טווח ערכי שווי. נראה כי השימוש הקיים בחלק מהשומות נועד לבטא קביעת שווי מסויימת (שאיננה בטווח ערכים) שאיננה מדוייקת.
- "נכס מבונה" - המונח "מבונה" מתייחס בענף שמאות המקרקעין למרכיב הקרקע המיוחס לנכס בנוי או לזכויות בניה. בשל כך, המושג "נכס מבונה" איננו בהיר די הצורך.
- "מחיר ביקוש" - נראה כי נעשה שימוש במונח זה בטעות במשמעות של "מחיר היצע". "מחיר ביקוש" (שבו קונה מרצון מציע בשוק מחיר מבוקש על ידו) הוא אירוע שכמעט ואיננו קיים במציאות הנדל"נית.
- "עלות תעתיק" - מונח הקיים בספרות המקצועית, שנעשה בו שימוש מועט בשומות מקרקעין. הפרשנות לו איננה מוסכמת וניתנת לביטוי בדרכים אחרות שהן עדיפות.