

טבלאות הקצבת "יחידות שומה" לצורך חישוב שכר הטרחה - מכרז שמ-01/2018

ערך יחידת שומה הינו 880 ש"ח + מע"מ לשמאי שאינו מאמן מתמחים, ו- 1,000 ש"ח + מע"מ לשמאי המאמן מתמחים בעת עריכת השומה. סכומים אלו נכונים עבור שומות שתאריך הזמנתן הוא **החל מיום 1 בינואר 2026** וכוללים: בדיקת מידע קנייני, תכנוני והחזר נסיעות, למעט עבור נכסים הנמצאים מדרום למצפה רמון, כמפורט בסעיף 4.71.

טבלה 1: הקצבת יחידות שומה לשומות מקרקעין לנכסים בנויים

סעיף	מהות הנכס	מידרג שולי לנכסים באתר אחד* (הערה 3)	יחידות שומה	הערות
1.11	דירת מגורים בבניה רוויה, שאינה דירת גג או גן	דירה אחת	1.00	בנייה רוויה לעניין זה משמעותה: בית מגורים המכיל 4 דירות ומעלה, בתנאי שאינן בבניה טורית
1.12		כל דירה נוספת עד 10 דירות	0.25	
1.13		כל דירה נוספת עד 50 דירות	0.10	
1.14		כל דירה נוספת	0.04	
1.15	דירת גג או גן בבניין רווי	דירה אחת	1.25	ראה ההערות בסעיף 1.11
	יחידות שומה לדירות גג/גן נוספות יהיו לפי דירות נוספות רגילות			
1.16	יחידת דיור צמודת קרקע	יח"ד אחת	1.40	כולל בתים בהרחבות במושבים
1.17		כל יח"ד נוספת עד 10 דירות	0.30	
1.18		כל דירה נוספת עד 50 דירות	0.15	
1.19		כל דירה נוספת	0.07	
1.21	משרדים תעשייה או מלאכה	עד 50 מ"ר	1.80	השומה תתייחס לשווי כולל הצמודות
1.22		כל 50 מ"ר נוספים עד 500 מ"ר	0.20	
1.23		כל 500 מ"ר נוספים עד 5,000 מ"ר	0.20	
1.24		כל 1,500 מ"ר נוספים	0.15	
1.25	נכס מסחרי	עד 50 מ"ר	2.20	לרבות חנויות בחזית מסחרית, במרכז שכונתי, בקניון וכו'.
1.26		כל 50 מ"ר נוספים עד 500 מ"ר	0.20	
1.27		כל 500 מ"ר נוספים	0.20	
1.28		כל 1,500 מ"ר נוספים	0.15	
1.31	נחלה	קביעת שני ערכים נפרדים: שווי הזכויות בנחלה, תרומת המבנים שבנחלה	3.00	לרבות נחלה או משק עזר שהמבנים בהם מיועדים להריסה
1.32	משק עזר		2.20	
1.41	תחנת תדלוק	שומה למרכיב מכירת דלקים ושרותים נלווים (כולל משרד התחנה בשטח עד 20 מ"ר)	4.00	עבור מסחר ומשרדים, פרט למשרד התחנה בגודל עד 20 מ"ר. ישולם לפי השימוש הרלוונטי
1.42				
1.51	בית מלון/בית אבות/מקבץ דיור	עד 500 מ"ר	5.00	תרומת מבנים לארוח כפרי בתחומי נחלה תהא ע"פ סעיף 1.31
		כל 500 מ"ר נוספים עד 20,000 מ"ר	0.30	
		כל 1,500 מ"ר נוספים	0.15	
1.61	מבני ציבור: בתי ספר, מרפאות, רחצי חולים וכו' רצלה	עד 50 מ"ר	2.20	
1.62		כל 50 מ"ר נוספים עד 500 מ"ר	0.20	
1.63		כל 500 מ"ר נוספים עד 5,000 מ"ר	0.20	
1.64		כל 1,500 מ"ר נוספים	0.15	

טבלה 2: הקצבת יחידות שומה לשומות לקרקע לא בנויה או למרכיב הקרקע

סעיף	מהות הנכס	מידרג שולי לנכסים באתר אחד* (הערה 4)	יחידות שומה	הערות
2.11	קרקע ליחידות דיור בבניה רוויה	יח"ד אחת	1.30	
2.12		כל יח"ד נוספת עד 100 דירות	0.04	
2.13		כל יח"ד נוספת	0.01	
2.14	קרקע ליחידות דיור צמודות קרקע (לרבות צימרים)	יח"ד אחת	1.60	לרבות הערכת שווי הקרקע להקמת מבני אירוח כפרי - צימרים, שאינה במסגרת הערכת נחלה בשלמותה
2.15		כל יח"ד נוספת עד 100 דירות	0.06	
2.16		כל יח"ד נוספת	0.02	
2.21	תעשייה	עד חצי דונם קרקע	2.00	תעשייה: לרבות אחסנה פתוחה מחצבה או מט"ש
2.22		כל חצי דונם נוסף עד 5 דונם	0.10	
2.23		כל דונם נוסף עד 20 דונם	0.05	
2.23		כל דונם נוסף	0.02	
2.24	קרקע לנכסים מסחריים	עד חצי דונם קרקע	2.40	
2.25		כל חצי דונם נוסף עד 5 דונם	0.10	
2.26		כל דונם נוסף עד 20 דונם	0.05	
2.27		כל דונם נוסף	0.02	
2.31	קרקע חקלאית, לתכנון בעתיד, נופש מטרופוליני וכיוצא באלה	עד דונם קרקע	2.00	בקרקע שבה תכנית להפשרה תינתן תוספת של 0.5 יח' שומה. ראה הערות 9, 10.
2.32		כל דונם נוסף עד 100 דונם	0.04	
2.33		כל דונם נוסף	0.01	
2.41	קרקע לתחנת תדלוק	כולל זכויות למשרד התחנה בשטח עד 20 מ"ר	4.00	עבור זכויות למסחר ומשרדים, פרט למשרד התחנה בגודל עד 20 מ"ר, ישולם כקרקע לפי היעוד הרלוונטי
2.42	קרקע בית מלון/בית אבות	עד 500 מ"ר מבונה	4.00	
2.43		כל 500 מ"ר מבונה נוספים עד 20,000 מ"ר	0.10	
2.44		כל 1,000 מ"ר מבונה נוספים	0.02	
2.51	קרקע למבני ציבור: בתי ספר, מרפאות, בתי חולים וכיוצא באלה	עד חצי דונם קרקע	2.50	
2.52		כל חצי דונם נוסף עד 50 דונם	0.10	
2.53		כל דונם נוסף	0.02	
2.61	קרקע שאינה מיועדת לבניה בתור המרחב העירוני ושטח	עד דונם קרקע	2.00	
2.62		כל דונם נוסף עד 100 דונם	0.04	
2.63		כל דונם נוסף	0.01	
2.71	חניון פתוח	עד דונם קרקע	2.50	הקצבה לחניון בנוי תהיה כנ"ל ולפי שטח החניה הכולל (בנוי+חצר לחניה).
2.72		כל דונם נוסף עד 20 דונם	0.15	
2.73		כל דונם נוסף	0.02	
2.81	מטמנת אשפה	עד 20 דונם	4.00	
2.82		כל 20 דונם נוספים ועד 200 דונם	0.15	
2.83		כל דונם נוסף	0.02	

טבלה 3: הקצבת יחידות שומה לעבודות שמאיות אחרות

סעיף	מהות העבודה	מידרג	יחידות שומה	הערות
3.11	שומה לזכות הדיירות המוגנת/זכות הבעלות בנכס התפוס ע"י דייר מוגן/דמי הפינוי	דיירות מוגנת ללא תקרת דמ"ש	+25%	יחושב לפי סוג הנכס בתוספת הנקובה בסעיף זה. ככל שגדרשת גם שומת הנכס כפנוי, תחושב חלופת השווי
3.12		דיירות מוגנת עם תקרת דמ"ש	+50%	
3.21	קביעת פיצויי הפקעה תוך קביעת הוצאות פינוי רופרד (לא דייר)	נכסי מגורים בניינים	+100%	יחושב לפי סוג הנכס בתוספת הנקובה בסעיף זה
3.22		נכסים אחרים	+50%	
3.31	עריכת או בדיקת טבלאות ההצאה ואיזון			בהתאם לסעיף 5.01
3.41	בקרה של שומת מקרקעין	בקרה עיונית של שומת מקרקעין	נכסי יח שומה או משכה"ט 30%	
3.42		בקרת תוכן של שומת מקרקעין	נכסי יח שומה או משכה"ט 40%	
3.43		סקירה מלאה - כהגדרתה בתקן שמאות מס' 14	X 120%	יחידות השומה יחושבו ע"פ שכה"ט לשומה המבוקרת כשהוא מוכפל ב- 120%

טבלה 4: תוספות והפחתות

סעיף	מהות העבודה	מידרג / הסבר	תוספת/ הפחתה	הערות
4.11	שומה חוזרת לנכס אשר נשום בעבר בידי אותו שמאי	שומה שחלפה עד שנה מממועד חתימתה	-30%	שומה שחלפו למעלה מ-3 שנים מממועד חתימתה - תיערך שומה חדשה וישולם שכ"ט מלא
4.12		שומה שחלפו עד שלוש שנים מממועד חתימתה	-20%	
4.21	קביעת השומה למועד/ מועדים נוספים	לכל מועד נוסף	0.4	תוספת זו תחושב רק במקרים בו הובאו נתונים יחודיים לכל מועד. ואילו מידוד/הצמדה/או שימוש באותו ערך יקנה תוספת 0.1 יח' שומה לכל מועד נוסף. שומה בה נקבע שווי לששה מועדים ומעלה, יקבע שכה"ט מראש בין מזמין השומה לשמאי.
4.22	תוספת בשל קביעת מועדים היסטוריים	שומה הכוללת קביעת ערכים למועדים שלפני 3 שנים ועד ל-10 שנים קודם להכנת השומה	+30%	שכר הטרחה יחושב על פי מהות הנכס לו נקבע הערך ההיסטורי ותתווסף לו התוספת בשיעור הנקוב. תוספת זו תינתן פעם אחת לכל אחד משני טווחי התאריכים הנקובים.
4.23		שומה הכוללת קביעת ערכים למועדים הקודמים ב-10 שנים ומעלה למועד הכנת השומה	+40%	
4.31	שומת הנכס בחלופות תכנוניות/קניניות דומות	שומה של דמי שכירות ראויים בנוסף לשווי שוק	+25%	
4.32		חלופה תכנונית/קניינית נוספת לשימוש הנסמך על אותם נתוני שווי (שימוש דומה)	תוספת 30% או 2 יח' - לפי הנמוך	עבור חלופה תכנונית נוספת אך דומה (כגון: לאותו שימוש אך בניצול או צפיפות שונה / לפי תכנויות בנייה ולפי זכויות בתב"ע / לשימוש לתעשייה ולשימוש לאחסנה או מלאכה וכו')
4.34	שומה הנכס בחלופות תכנוניות/קניניות שאינן דומות	חלופה תכנונית/קניינית נוספת לשימוש המחייב איסוף מסד נתוני שווי נפרד		שכר הטרחה יחושב לכל חלופה (או קבוצת חלופות דומות) בנפרד - על פי מהות הנכס הנשום. סכומי שכה"ט יסוכמו, והתוצאה תוכפל במקדם 0.7
4.41	הכרעה במחלוקת שמאית (שבוצעה כנדרש בתקן שמאות מס' 16)	ללא קיום דיון להעלאת עמדות הצדדים	תוספת 3.0 יח' או +30%	להקצבה הרגילה יתווסף מספר יחידות שומה מוחלט או באחוזים לפי הגבוה שבהם
4.42		כולל דיון להעלאת עמדות הצדדים	תוספת 4.0 יח' או +40%	
4.51	הכנת חוות דעת של מומחה בנושא רגיל	חוות דעת ערוכה כנדרש לצורך הצגתה כראייה בבית המשפט	+50%	לפי ההקצבה הרגילה ע"פ סוג הנכס ובתוספת 50%. שכה"ט הכולל לא יפחת מ-4 יח' שומה. עבור דיון בביהמ"ש ישולם בנפרד - ראה סעיף 4.85
4.61	שומה שהוגדרה כדחופה ובוצעה במהירות	שומה שמזמין השומה הגדיר כדחופה והוגשה בתוך 7 ימים מיום מסירת ההזמנה לשמאי	+20%	
4.71	תוספת מרחק	עבור נכסים הנמצאים מדרום למצפה רמון, בלבד.	0.50	עבור שומות לנכסים שמצפון למצפה רמון, תוספת המרחק מגולמת בערך יחידת השומה.
4.81	ייצוג והשתתפות בדיונים	ישיבות ודיונים רגילים	0.50	דיונים וישיבות שאינם בין המנויים בס' 4.82-4.85
4.82		ייצוג בהשגה ראשונה - ללא קיום ישיבה	1.50	
4.83		ייצוג בהשגה ראשונה - כולל השתתפות בדיון	2.00	נערכו מספר דיונים במספר נושאים באותו יום -תשולם תוספת לכל דיון בנפרד.
4.84		ייצוג בפני ועדת השגות - כולל דיון	2.50	
4.85		עדות בבית המשפט: התשלום הינו לכל ישיבת ביהמ"ש בה העיד השמאי.	3.00	
4.86		בעבור התייצבות בבית המשפט ללא עדות - תשלום יחידת שומה אחת.	1.00	
4.91	הוצאות חריגות	בתאום מראש בין המזמין והשמאי		תשלום אגרה בגין מידע טכנוני, נסחי רישום, מדידות ע"י מודד מוסמך, וכיוצ"ב
5.01	שומות חריגות או ייחודיות לפי צרכי מזמין השומה וכן עריכת טבלאות איזון	בהנחיית השמאי הממשלתי הראשי ובתאום מראש בין השמאי והמזמין		בכל מקרה בו לא צרך מזמין השומה נסח רישום, יאושר החזר הוצאות בגין צפייה באינטרנט בנסח אחד לכל נכס נישום, זאת ללא צורך בפניה ובקבלת אישור מוקדם. הנסח יצורף לשומה.

הערות

- 1 שמאי המאגר יחשב את שכה"ט הצפוי מיד עם תחילת טיפולו. ככל ששכר הטרחה הצפוי עולה על סך 25,000 ₪ + מע"מ, (או סכום אחר ככל שנקבע בידי המזמין) עליו להעביר את תחשיב שכה"ט הצפוי אל מזמין השומה, ולא ימשיך בטיפולו בטרם קבלת אישור מזמין השומה.
- 2 הקצבת יחידות השומה מתייחסת לשומה העומדת בתקינה השמאית, בהנחיות השמאי הממשלתי הראשי ובבקרת השומה.
- 3 אתר אחד בשומה לנכס בנוי משמעו: נכסים שונים באותו בניין, או נכסים בנויים סמוכים באותה חלקה או מגרש שנתבקשה עבורם שומה בו-זמנית.
- 4 אתר אחד בשומה לקרקע משמעו: חלקות/מגרשים שנתבקשה עבורם שומה בו-זמנית, חלות עליהם תב"ע זהות, יעודם כמוגדר בתב"ע הוא זהה. ומצויים בתחומי אותה רשות מוניציפאלית
- 5 הקצבת יח' שומה בנושא שאינו מצוי בטבלאות שלעיל, תיקבע מראש בהתאם לסעיף 5.01.
- 6 שטחי הבנייה המפורטים בטבלאות שלעיל, מתייחסים לשטח הכולל (שטח עיקרי + שטח שירות).
- 7 בשומת נכסים בנויים שהשימוש המיטבי בהם הוא הריסתם, ההקצבה תחושב לפי קרקע פנויה.
- 8 בשומה לחלק ממבנה שהזכויות המוקנות בו הן במושע, ולא ניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, תהיה ההקצבה לפי הנכס הבנוי בשלמותו.
- 9 בשומה לחלק מקרקע שהזכויות בה הן במושע, **וניתן** להעריך את החלק בהערכה נפרדת, תהיה ההקצבה לפי החלק היחסי של הזכויות בקרקע
- 10 בשומה לחלק מקרקע שהזכויות בה הן במושע, אך **לא ניתן** להעריך את החלק בהערכה נפרדת, ישולם לפי סעיף 5.01
- 11 עבור שומה לנכסים סמוכים ודומים, ואשר נתבקשו ערכים נפרדים לכל נכס (יח' דיור, מגרש וכיוצ"ב), תיקבע הקצבת יח' השומה עפ"י הניצול של כלל הנכסים, בתוספת של 30%.
- 12 בדיקת סכומי ארנונה, דמי אחזקה, דמי ניהול, הבאה בנוסף לעריכת השומה - תוספת 0.5 יח' שומה לכל הגורמים הנ"ל יחדיו.
- 13 בדיקה שמאית/תכנונית לצרכי מזמין השומה, הבאה בנוסף לבדיקות הנחוצות לשם לקביעת השומה ואינה כרוכה בקביעת ערך שומתי נוסף (כגון: היתכנות תכנונית ופיסית לפיצול הנכס בשומות לצרכי הביטוח הלאומי) - תוספת 0.5 יח' שומה
- 14 שמאי שנדרש לתקן / להשלים שומתו (לאור ממצאי בקרת השמאי הממשלתי או משום שאינה עונה לשאלת השומה שהגדיר הלקוח) ולא ביצע התיקון כנדרש - יהא זכאי לכל היותר למחצית שכר הטרחה
- 15 הזמנת שומה שבוטלה לאחר שהשמאי החל בהכנת השומה אך בטרם סיים עבודתו והגישה כשומה חתומה, שכה"ט ייקבע בשים לב להיקף העבודה שבוצעה בפועל טרם הודעת המזמין בדבר ביטול ההזמנה. ולכל היותר 80% משכה"ט שהיה נקבע לשומה מושלמת וחתומה, אלמלא הביטול