

Joseph Raiten

Chem. Engineer
Master of Business Administration (M.B.A.)
Real Estate Appraiser

אינgi יוסף ריאיטן

מוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
Smarty Makrakun

סדנא מעשית תמ"א 38 & פינוי – בינוי

חומר רקע להרצאתו של יוסף ריאיטן: 'היבטים כלכליים בפרויקט פינוי-בנייה'

- הצעת תקן Smarty מס' 21 – בדיקה שמאית כלכלית לפרויקט פינוי בניוי.

13 דצמבר 2012



המרכז להכשרות והשתלמויות מקצועיות



חבר' לשכת Smarty
מקראון בישראל

32, Arlozorov St.
Holon 58324

טל: 03 - 501 2323
Fax: 03 - 503 3030
פקס:
E-Mail: raiten@NETVISION.NET.IL

רחוב ארלווזרוב 32
חולון 58324



מועצה שמאית המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

להערות הציבור

טיוטה
20/1/2009

! כלום !
תקן מס' 21.0

בדבר

**פרוט מודיעי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך
בדיקות שמאית כלכלית לתוכנית פינוי - בינוי**

ספטמבר 2012

- תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאית המקרקעין ביום



1. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט מיזערית והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאלית כלכלית לתוכניות פינוי בגין.

2. תחוללה

התקן יחול על כל השומות הנערכות בסוגיות המפורטות להלן בנוגע לפרויקטים לפינוי בגין.

התקן יחול גם על יחידות מסחריות (מסחר, משרדים, מלאכה וכד') בשינויים המחייבים.

התקן כולל שלושה חלקים כדלקמן :

חלק א' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת;cדיות כלכליות לתוכנית מוצעת לפינוי בגין הנערכות עבור יוזם ו/או לצורך התדיינות עם רשותות התכנון על היקף הבניה בתוכנית המוצעת החדשה.

חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבני דירות או פינוי בעסקת פינוי בגין לפי סעיף 2א לחוק פינוי בגין ולתקנות פינוי בגין.

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

3. הגדרות

"דירה אופינית" – כמשמעותה בתקנות פינוי בגין וכהגדרתה בתקן זה כדלקמן :

א) דירה טיפוסית הממוקמת עד קומה רביעית בבניין המיועד לפינוי והריסה.

ב) הצמדות ספציפיות הצמודות רק לדירות מסוימות לא יהו חלק מאיפיון הדירות הטיפוסיות ויבוא בחשבון רק בתמורות לדירות אלה.

"חוק פינוי בגין" – חוק פינוי בגין (פיצויים), התשס"ו- 2006 ;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 ;

"מקבץ פינוי בגין" – כהגדרתו בחוק פינוי בגין ;

"עסקת פינוי בגין" – כהגדרתה בחוק פינוי בגין ;

"תוכנית פינוי בגין" – תוכנית שניית להוצאה מכךיה יתר בניה וחלה במתחם פינוי בגין כהגדרתו בחוק פינוי בגין ;

"תקנות פינוי בגין" – תקנות פינוי בגין (פיצויים) (מיןוי שמאלי פינוי וסדרי דין בבקשת שילגשו לשמאלי פינוי בגין), התשע"א- 2011 ;



4. חלק א' – בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית מוצעת לפינוי בגיןי

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורים:

4.1 סוג השומה

בគותרת השומה יירשם: "שותת מקרקעין מבוססת הנחה"¹. בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי המתחם.

4.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והזיקה שלו למתחם הפינוי בגיןי. ככל שהשמאי אינו יודע מהי הזיקה של המזמין למתחם, יצין זאת בשומה.

4.3 יוזם התוכנית

ירשם שם יוזם התוכנית.

4.4 מטרת השומה

ירשם: "שותת מקרקעין לצורך בדיקת כדיות כלכלית לתוכנית מוצעת לפינוי בגיןי".

4.5 המועד הקובל

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובל לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובל יהיה סמוך ככל האפשר למועד עירication השומה, ולא ירחוק משלושה חודשים ממנה, אלא אם נתקבש מועד קובל אחר.

4.6 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקורו במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____".
יצוין תוארו של המבקר (שםאי, מתמחה וכד').

ביקור במתחם יערך עד שלושה חודשים לפני מועד עירication השומה.

ביקור בדירות המיעודות להריסה או בחילק מהן יערך, על פי שיקול דעת השמאי, וזאת אם סבר כי יש לכך השפעה על תוצאות בדיקתו.

4.7 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתוכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מס' 4 – הוראות לעירication סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין. הזיהוי יערך לחקלות/מגרשים הכלולים במתחם לפינוי בגיןי (אין חובת זיהוי לדירות שבמתחם).

4.8 תואר המתחם והסבירה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מס' 5 – הוראות לעירication סעיף "תואר הנכס והסבירה" בשומות מקרקעין. התואר יוכל את תואר הסביבה והמתחם וכן תואר כללי של המבנים והדירות הקיימים ללא צורך בתואר פנים הדירות הקיימות במבנים.

מספר הדירות הקיימות ושטוחן יהיה מבוסס על היתרי בנייה.

כל שלא נמצא היתרי הבניה של המבנים, יוכל השמאי להתבסס על מדידה של דירות טיפוסיות/מסמך פורמלי שימסר לו ע"י מזמין השומה, אולם השמאי יבחן את סבירות הנתונים.
יכורפו מפת איתור ותריט המתחם הכלול בתוכנית.

¹ כהגדרתה בתקן שמאית מס' 1. ראה סעיף 4.10 לתקן זהה.



4.9 המצב התכנוני המאושר של המתחם

יפורט מידע בדבר תכניות ומידע בדבר רישיון כאמור בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לתקן מס' 6 - הוראות לעירication סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין (המידע לא יכול את התכנית לפינוי ובינוי נשוא השומה). השמיי יהיה רשאי לא לזכור הוראותיהם של תכניות שאין בהן כדי להשפיע על שווי הזכיות על פי שיקול דעתו. השמיי יסכם בתמצית את המצב התכנוני התקף במתחם (יעוד, שטחים, צפיפות, קומות, שימושים ועוד).

4.10 התכנית המוצעת לפינוי נשוא השומה

יפורט מידע, ככל הקאים, בדבר התכנית המוצעת לפינוי נשאי בתקן כדלקמן:
- ציון השלב התכנוני העדכני בו נמצאת התכנית ומתי התקבלה ההחלטה האחורה בתכנית
(כלל שיש לכך סימוכין).

- מטרות התכנית.
- יעוז הקרקע והשימושים המוצעים במרתפים השונים.
- הוראות הבניה לכל מגרש מוצע בהתאם לעודו.
- הוראות נוספת שיש בהן כדי להשפיע על שווי הזכיות במקרקעין בעודים השונים.
- יירשם מספר הגרסה של התקנון והתשריט, ככל שקיים.

השומה תהיה מבוססת על הנחה שהתכנית המוצעת והוראות הבניה והזכויות בה יאשרו ע"י רשות התקנון.

4.11 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מס' 7 - הוראות לעירication סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן:
פירוט הזכויות יתייחס למלא הזכיות בנכס. ככל שהוא לדיית השמיי כי בנכס קיימות זכויות שאין זכויות בעלות/חכירה, יפרט השמיי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

4.12 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מס' 8 - הוראות לעירication סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מס' 2 ו- 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.
בנוסף יפרט השמיי את הנחות היסוד עליהם מובסס תחשייב השומה (בנושאים שהמידע לגבייהם חלק).

4.13 עקרונות לתמורות בעלי הדירות (כולל חוכרים)

להלן עקרונות אשר ינחו את השמיי בהכנות חותות דעתו:

- א. השמיי יניח שכליל יוזם התכנית ישא בכל הנסיבות הקשורות בתכנית פינוי בינו לשום חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא מכח התכנית (כגון: דמי היון, ארנונה ועוד).
- ב. יפורטו התמורות הרואיות לבעלי הדירות לרבות מאפייני דירות המגורים החדשנות שימסרו לבעלי הדירות במקום דירותיהם המקוריות כולל הצמודות.²

² השמיי יתייחס לדירות אופייניות במתחם.



- ג. יפורטו תשומות הבניה של בעלי דירות הדיירים, דמי השכירות שישולמו להם לאחר הפינוי במשך תקופות הבניה, עלויות נוספות כגון: עלות העברת הדירה ובוחרה לדירה חדשה, תמורות בזמן וצד' וכן מרכיב בלתי צפוי מראש (בצ"מ).
- ד. יפורטו תשלום המיסים שישולמו ע"י היוזם במקום בעלי הדירות, כולל מס שבח, מס רכישה, מע"מ על שירות הבניה, היטלי השבחה ועוד.
- ה. יובאו בחשבון כל המטלות הקשורות בימוש התכנית מעבר לתמורות בעלי הדירות.
- ו. דירות התמורה שיינטנו לדיררים יבחן לפי קритריונים של מסלולי המיסוי³. אם הדירה אינה עומדת בקריטריונים, יתייחס השמאית למרכיב עלויות בגין מיסוי כחלק מעלות הפרויקט.
- השmai יביא בחשבון לכל בעל דירה קיימת פטור מדירת תמורה אחת בלבד.

4.14 התחשב

התחשב השmai כלכלי ונודע לבחון האם כמוות היחידות וזכיות הבניה בתכנית המוצעת לפינוי בגין מהותם תMRIץ ראוי ליזום לביצוע העסקה.

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

התחשב יוכל פירוט של כל מרכיבי הבדיקה השmai כלכלית, כמפורט להן:

- א. **프로그램ה תכנונית:**
הشمאי יקבל, או יcin פרוגרמה תכנונית אשר תכלול פרוט של מאפייני דירות התמורה שימסרו לבעלי הדירות ושל הדירות החדשות אשר יהיו בעלותם היוזם וישוקו על ידו, לרבות התייחסות לגודל הדירה, מרפסות פתוחות, חניה, אחסנה ועוד.
- ב. **אומדן תקבולים – התמורה המצרפית החזואה ליהו:**
יפורטו נתוני ההשוואה ואומדן שווי הדירות החדשות המיועדות לשיווק ע"י היוזם ללא מע"מ.
- ג. **עלות הקמת הפרויקט:**
בסעיף זה יערוך השmai תחשיב שיכלול התייחסות לעלות הקמת הפרויקט, כמפורט להלן:
- (1) **עלות הבניה הישירה:**
עלות הבניה הישירה ווערך עפ"י המחירונים השונים ו/או עפ"י כל מידע רלבנטי אחר.
- (2) **עלות הבניה העקיפה⁴ הכוללת:**
- אגרות בניה והיטלי פיתוח – בהתאם לتعוריפי הרשות המקומית או לפי אומדנים מבוססים אחרים.
- חוותות תכנון ויועצים⁵ – שכר טרחת אדריכל, שmai מקרקעין, מהנדס ויועצים אחרים הנדרשים לצורך תכנון התכנית המפורטת ותכנון הבניה והרישוי של המבנים, הוצאה היתריה בניה, העתקות ועוד.

³ עפ"י פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין

⁴ ראה הרחבה בקוביות מנהיים פרק Ich: שימוש בגישה העלות ובחירה "הרוווח היומי".

⁵ חנ' מתעם הדירות והן מטעם היוזם.



- הוועדה לתקינה שמאית
- חיבורו של תשלומיים לחברת החשמל בגין חיבור היחידות הבנוית לרשות החשמל.
 - הוצאות שיווק ופרסום עבור דירות היוזם – שכר עובדות אנשי מכירות, הוצאות תזוזך, עלויות פרסום, ועוד'.
 - הוצאות הנהלה והוצאות כלליות⁶ – הוצאות ניהול של פרויקט ע"י היוזם הוצאות משפטיות, עלויות פיקוח, ותកורת היוזם.
 - בלתי צפוי מראש – סעיף זה מבטא תוספת אפשרית בחלוקת מסעיפי העליות הנובעת מנסיבות שלא ניתן היה לצפות מראש.

(3) עלות הרישת המבנitos.

(4) עלויות מיוחדות הקשורות בהוצאה לפועל של פרויקט פנוי בגין.

(5) תשלוםם לבעל הקרקע ככל שקיים.

.ד. עלות התמורות לבני הדירות:

השמי יערוך תחשב של עלות התמורות לדיררים כאמור בסעיף 4.13 (שכ"ד בתקופת הבניה, הוצאות וליפוי משפטי, עלות העברה ועוד').

.ה. הוצאות מימון:

השמי יביא בחשבון את הוצאות המימון בפרויקט כנגזרת של הריבית הנהוגה בשוק, משך הבניה, שלביות הבניה ותזרים המזומנים של הפרויקט וכן את עלויות היוזם לערבותות חוק מכר ועלויות הליווי הבנקאי.

.ו. רווח היוזם:

רווח יزم מבטא גם את התמורה הרואיה המגיעה ליוזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, וכן את הפסד התשואה האלטרנטטיבית להונו העצמי.
פרויקט פנוי בגין מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים. לפיכך רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומות בו גדולים, ולפיכך יובה בחשבון בשלב הבדיקה הראשוני של השומה, רווח יزم ריאוי התואם את אופי הפרויקט. רווח יزم מקובל בשלב של הכנת התכנית מוערך בכ- 25% - 30% מכלל העליות הצפויות. מצא השמי כי הרוחות היומי גובה/נמוך מהרווח היומי המקובל, ינמק את החלטתו.

.ז. עלויות מיסוי:

בחישוב עלויות הפרויקט יobao בחשבון עלויות מיסוי, ככל שקיים, כמפורט להלן:
(1) היטל השבחה – שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמה הרשות המקומית, רשאים לקבוע כי במתחם לפנוי ובינוי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, וזאת בהתאם לפרמטרים המפורטים ע"י הוועדה הבינשידית. חיוב בהיטל השבחה עשוי להשתlik על כדיות התכנית, ולהילופין פטור מהיטל השבחה עשוי לגרום לכך שהתקנית תהפוך לכדאית. לפיכך המידיע בעניין הפטור/חייב בהיטל השבחה הינו הכרחי לעניין התחשבה השמי. ככל שיחסול היטל השבחה השמי יביא זאת בחשבון בתחריבים.

⁶ הן מטעם הדיררים והן מטעם היוזם.



- 2) מס רכישה – בהתאם לפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין הדיר פטור ממס רכישה בגין ייחידת המגורים החלופית שקיבל לאחר השלתה העסקה. על היוזם לשלם מס רכישה מכלל התמורה שנדרש לשלם בשל רכישת הזכיות במתחם, בניכוי שוויה של הקרקע ביחידות המגורים החלופיות שהעביר למוכרים במתחם ומוחוץ למתחם.
- 3) מס שבח – יחולש בהתאם לפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין, על תיקונו. לכל בעל דירה קיימת יoba בחשבון פטור מדירת תמורה אחת בלבד.
- 4) מס ערך מוסף – גובה המס יחולש בגין מע"מ לשירותי הבניה לדירות שאינו ניתן לקזוז ע"י היוזם עפ"י הדין.

4.15 השומה

בסעיף השומה השמאית יציג את מסקנות התחשבים לרבות ציון מספר יחידות מינימלי ושתיהן. הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים. בסעיף זה יפורטו הסתיגיות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפים השומה. השמאית יציג את מסקנות ותחשבבי השומה בטבלה כדוגמת הטבלה המצורפת לדברי ההסביר לתקן.

5. חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבניין היחידות האפייניות במקבץ פינוי בגין⁷

בהתאם לתקנה 18 לתקנות פינוי ובינוי⁷

הסעיפים הכלולים בשומה ובайורט:

5.1 סוג השומה

בכותרת השומה ירשם: "شומת מקרקעין מלאה⁸ או היפוטית", לפי העניין. בשורת הנדון ירשמו עיקרי זיהוי המקבץ.

5.2 זהות מזמין השומה

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

5.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת הcadיות הכלכלית של התמורה לבניין הדירות במקבץ פינוי בגין".

5.4 המועד הקובל

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובל לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובל יהיה סמוך ככל האפשר למועד עירication השומה, ולא ירחוק משלשה חודשים ממן. המועד הקובל יהיה סמוך למועד הקובל למכב הфизי הקיים בשואה השומה הינו פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, או מועד חתימת 15% מבניין הדירות על החוזה לעסקת פינוי בגין או החלטת וועדה מקומית על המלצה להפקדת התכנית או מועד ההכרזה על המתחם כמתחם לפינוי בגין לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה, לפי המוקדם מביניהם.

⁷ שומה עפ"י פרק זה ומהווה בסיס לעירication שומה ע"י שמאית פינוי בגין וע"י שמאית המיציג את הדירות/היוזם.

⁸ ככל שתכנית פינוי בגין אושרה.



5.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקורת במקבץ נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____".
השמאי יברך בדירה אחת לפחות מכל סוג אופיני¹⁰ של דירות המצוויות במתחם.

5.6 פרטי זיהוי הייחדות הצלולות בתכנית

סעיף יערך על פי הוראות תקן מס' 4 - הוראות לעירicit סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.
השמאי יהיה רשאי לא לזכור מידע שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

5.7 תאור המקבץ והסבירה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מס' 5 - הוראות לעירicit סעיף "תאור הנכס והסבירה" בשומות
מקרקעין.
יזורפו מפת איתור ותרשיט המתחם הכלול בתכנית.

5.8 המצב התכנוני המאושר של המתחם

הסעיף יערך עפ"י תקן מס' 6 - הוראות לעירicit סעיף "ה מצב התכנוני" בשומות מקרקעין.
השמאי יהיה רשאי לא לזכור 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 ועוד).

5.9 המצב המשפטי (זכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מס' 7 - הוראות לעירicit סעיף "זכויות בנכס" בשומות מקרקעין,
ובכפוף לדגשים ולתוספות כלהלן:
כלל הזכויות יתייחסו למלא הזכויות בנכס. ככל שהובה לידיות השמאי כי בנכס קיימות זכויות שאין
רשומות, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהוא רלוונטיות למסקנות השומה.

5.10 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מס' 8 - הוראות לעירicit סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות
מקרקעין ותקנים מס' 2 ו- 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.
בנוסף יפרט השמאי את הנחות היסוד עליהם מבוססת תחביב השומה (בנושאים שהמידע לגיביהם חלק).

5.11 עקרונות לביקורת התמורה לבני הדירות

הבדיקה השמאית הכלכליות נועדה לבחון האם העסקה שהוצעה לבני הדירות האופיניות היא כדאית
כלכליות ואם איןנה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית וזאת ביחס לדירות אופיניות במקבץ
פינוי ובינוי נשוא השומה.

הבדיקה הכלכלית נעשית בשני היבטים:

היבט אחד - האם בעלי הדירות מקבלים את המינימום הסביר והאם התמורה המוצעת כדאית כלכלית.
היבט שני - האם חלוקת העשור בין הדירות ליזם סבירה.

להלן עקרונות אשר ינתו את השמאי בבדיקה השמאית הכלכלית:

א. מפתח התמורה לבני הדירות האופיניות יהיה אחד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות
הקיים.

⁹ ככל שתכנית טרם אושרה, השמאי יערך את תחביבו בהנחה והתכוון לפינוי בגין אושרה.

¹⁰ ראה הרחבה בסעיף 5.11 לתקן.



הוועדה לתקינה שמאית

- ב. היזם ישא בכל הוצאות בעלי הדירות הקשורות לתוכנית פינוי ביןוי (הוצאות העברת, תשלום שכר דירה וכן), למעט חובות שלמים על בעלי הדירות באופן אישי שלא בגין התכנית (דמי היון, ארנונה ועוד)¹¹.
- ג. ככל, התמורה הסבירה לבעל הדירה הינה דירה חדשה וכיום כל העליות הכרוכות בפינוי.
- הדים החדשה תכלול לפחות חדר נוסף (או שטח מותאם), מטבח ומרפסת כהגדרכם בתכנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) וכן חנייה עפ"י התקן.
- ד. ככל שמצועת תמורה אחרת, יבדוק השמאית התמורה בהתחשב בנסיבות הפרויקט.
- יובה בחשבון כי הרווח היומי הרואוי ליום (לא כולל מימון) בפרויקט פינוי ביןוי בשלב לאחר אישור התכנית, יהיו בשיעור של 20%-25%.
- מצא שמאית כי הרווח היומי גבוה מהרווח היומי המקביל, יבדוק ויחוה דעתו בדבר הצורך להביא את הדבר לידי ביטוי בבדיקה הכלכלית של העסקה שהוצאה לבעלי הדירות באופן שהتمורה המוצעת להם תהיה גבוהה יותר מזו המפורטת בסעיף קטן (ג) לעיל.
- ז. ככל שיש הראה של שלביות בתכנית, השמאית יכולה זאת בחשבון.
- ח. יובה בחשבון רק שטחים שנבנו כדין.

5.12 התיחסיב

בתיחסיב השמאית כלכלי יובה בחשבון העקרונות שנקבעו בתקן זה.

יפורטו הסתיגיות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

5.13 השומה

בסעיף השומה השמאית יציג את מסקנותיו בעניין בדיקת התמורה הרואיה לבעלי הדירות האופייניות.

הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים.

במסקנות השומה יפורטו הסתיגיות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

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

לתקנה 19 לתקנות פינוי ביןוי (פייצויים)¹²

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורים:

6.1 סוג השומה

בគורתה השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה".

בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי הנכס.

6.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם בעל הדירה המסויימת שלגביה נתקשה השומה.

¹¹ כאמור בסעיף 4.13 לתקן.



הוועדה לתקינה שמאית

6.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת הכספיות הכלכלית של התמורה לדירה מסוימת במקצת פינוי בגין" לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בגין".

6.4 המועד הקובל

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובל לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובל יהיה סמוך ככל האפשר למועד עירication השומה. המועד הקובל נמצא במצב הפיזי הקיים בשומה הינו מועד פרסום הודעה לפיסעיף 77 לחוק התקנון והבנייה, או מועד חתימות 15% מבני הדירות על החוזה לעסקת פינוי בגין או החלטת וועדה מקומית להמלצה להפקדת התקנית או מועד ההכרזה, לפי המוקדים מביניהם.

6.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

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

6.6 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

הסעיף יעדך על פי הוראות תקן מס' 4 - הוראות לעירication סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.

6.7 תאור הנכס והנסיבות

הסעיף יעדך על פי הוראות תקן מס' 5 - הוראות לעירication סעיף "תאור הנכס והנסיבות" בשומות מקרקעין.

יכורפו מפה איתור הנכס ותצלום הנכס.

6.8 המצב התקוני המאושר של המתחם

הסעיף יעדך עפ"י תקן מס' 6 - הוראות לעירication סעיף "ה מצב התקוני" בשומות מקרקעין. שמיי יהיה רשאי לא לזכור מידע שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

6.9 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יעדך על פי הוראות תקן מס' 7 - הוראות לעירication סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן:
כלל הזכויות יתייחסו למלא הזכויות בנכס. ככל שהובא לידיות השמיי כי בנכס קיימות זכויות שאין רשומות, יפרט השמיי זכויות אלה, ככל שהוא רלוונטיות למסקנות השומה.

6.10 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יעדך על פי הוראות תקן מס' 8 - הוראות לעירication סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מס' 2 ו- 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.

6.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעל היחידה הספציפית

הבדיקה השמאלית נועדה לבחון האם שווי דירתו של בעל הדירה המסוימת גבוהה משווי דירה אופיינית במקצת והאם העסקה שהוצאה לו היא כדאית כלכלית ומשקפת את תוספת השווי של הדירה הספציפית מעבר לדירה האופיינית, ואם אינה כדאית כאמור, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית.

¹² שומה עפ"י פרק זה תהווה בסיס לעירication שומה עיי שמיי בגין .



להלן עקרונות אשר ינחו את השמיי בבדיקה:

- א. השמיי יבחן את נתוני הדירה לעומת נתונים דומים האופייניות¹³ במתחם.
- ב. הקריטריונים לקביעת שווי הדירה ביחס לדירות האופייניות אשר יובאו בחשבון יהיו כלהלן:
 - (1) שטח הדירה.
 - (2) הצמדות המשפיעות על שווי הנכס.
 - (3) מיקום הדירה - דירות מגורים עד קומה רביעית תכלל בהגדלה של דירה אופיינית ואילו מוקמה חמשית ומעלה השמיי יבחן את ההשפעה של הקומה על שווי הדירה.
 - (4) כולל שיפוץ פנימי (לא תוספת שטח) שנעשה לפני מועד ההכרזה, אם לא צפויות להלוף 5 שנים ממועד ההכרזה למועד הפינוי בפועל.
 - ג. פוטנציאל ההשבחה של הדירה הקיימת שיושה ע"י בחינת שווי היחידה ופוטנציאל השבחתה לפני אישור התכנית במצבה לעומת שווי היחידה החדש המוצע לבעל הזכויות.
 - ד. ככל שמצוין השמיי כי קיים שוני בין הדירה המסויימת לבין הדירות האופייניות במתחם, רשאי השמיי להציג דרך האיזון על מנת שהתמורה שתוענק לבעל הדירה תהיה כדאית כלכלית.
 - ה. התאמות של הדירה המסויימת לצורכי צרכים מיוחדים לאדם בעל מוגבלות.
 - ו. יובאו בחשבון רק שטחים שנבנו כדי.

6.12 התחשב

בתחשב השמיי כלכלי יובאו בחשבון העקרונות כפי שנקבעו בתקן זה.

6.13 השומה

בסעיף השומה השמיי יציג את מסקנות בדיקת התמורה הרואה לבעל הדירה המסויימת. במסקנות השומה יפורטו הנסיבות וההתנויות אשר אוזכו בסעיף השומה.

7. הצחרות וחתימה

הشمאי יציג על העדר עניין אישי בנכס הנשם, ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.

נוסח הצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעל הזכויות בו או בזמן השומה",
נוסח הצהרה בדבר ערכית השומה על פי התקנות והתקינה השמאית:
"הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמיי המקרקעין (אטיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים
המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

¹³ ראה הגדלה לדירה אופיינית בסעיף 2 לתקן.



8. סטיה מהתקן

شمאל יהיה רשאי לסתות מהוראות תקן זה ובבלבד שתתרשם מהות החריגה ויינטו נימוקים והסבירים להריגת זו.

9. תחילת

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקראני אשר יערך למועד הקובל ----- ואילך.

תקינה שמאלית



דברי הסבר לתקן מס' 21.0

בדבר פroot מזרע נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקות שמאית כלכלית לתוכנית פינוי - בינוי

1. עסקת פינוי בינוי

תכנית לפינוי בינוי נועדה להביא לפינוי מתחם בו קיימים מבנים ישנים, לטובת בניית מבנים חדשים ע"י כך שהדירותים הנוכחיים יקבלו במקום דירותם הישנה, דירה חדשה עם תשתיית סביבתית מפותחת וחדשה. התכנית קובעת מגנון המאפשר לשפר את רווחת הדירותים, תוך תמרוץ זמינים פרטיזים להשקעה ברכישת הזכויות בקרקע ולפתחה.

בעסקת פינוי - בינוי היזם רוכש את הזכות לבנות על מקרקעין בניינים ומתחייב לפנות את הדירות המתגוררים במתחם ולבנות בניינים חדשים לצפיפות בניה גודלה יותר. הדירות מקבלים מהזים בתמורה דירות מגוריים חדשות מהדירותים הנוכחיים. על פי החוק, דרוש רוב מוחלט של בעלי הדירות במתחם לעסקה לפיקח אין כל וודאות שהעסקה אכן תצא לפועל וכן יוזם התכנית נוהג להחtmp את הדירותים על הסכם מכירת מותלה בכך שככל הדירות יחתמו או על הסכם אופציה שימושה שמשאיר ליום את הגמישות עד שיחתמים את כולם.

2. הכרזה על מתחם לפינוי בינוי

קיימים 2 מסלולים להכרזה על מתחם לפינוי בינוי:

- א. מסלול רשות מקומית – מתחם שלל עליו צו הכרזה מכוח סעיף 33 לחוק התקנון והבנייה.
- ב. מסלול מיסוי – מתחם שלל עליו צו הכרזה מכוח סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין ויש בו לפחות 24 יחידות.

3. שימוש בסמל התקינה השמאית

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