

הדרכת שמאות

מקרקעין

החממה ליועץ

23.5.2023

0584760007

appraisals@

idoshacham.com—

כיצד ניתן להעלות שווי

כדין ?



מה זה בכלל שמאות מקרקעין?

- **שמאות מקרקעין** (לפעמים נקראת גם **שומת מקרקעין**) הוא מקצוע העוסק בהערכות שווי, בדרך כלל בהערכות של "שווי שוק", של נכסי דלא ניידים (נדל"ן). הצורך בשומות נובע מאופיו של שוק המקרקעין: הנכסים הנסחרים בו הם מוצרים הטרוגניים; לא דומה נכס אחד לאחר, ובעיקר נבדלים הם במיקום, הגורם העיקרי בקביעת השווי. בשל כך לא תיתכן זירת מסחר מרכזית לנדל"ן, כפי שקיימת בורסה לצורך המסחר במניות של חברות מסחריות ו**באיגרות חוב**. העדר מחיר הנקבע בזירת מסחר מצריך ביצוע הערכת שווי. ההערכה מבוצעת על ידי שמאי מקרקעין מוסמך, על-פי כללי שמאות מקובלים.
- בישראל מוסדר מקצוע שמאות המקרקעין על פי "חוק שמאי מקרקעין, תשס"א-2001", על ידי מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים ועל ידי לשכת שמאי מקרקעין.



למה צריך שומות מקרקעין?

- חוות דעת חיצונית, המוזמנת על ידי מוסד פיננסי (בדרך-כלל בנק), לפני הענקת משכנתה או הלוואה אחרת שבה משמש נכס דלא נידי כבטוחה.
- לצורך הערכת השפעת אישורה של תוכנית בניין עיר (תב"ע) על שווים של מקרקעין, כדי לאפשר לקבוע את חבות היטל ההשבחה, אם הורחבו זכויות הבניה או חלה השבחה אחרת
- לעמוד את גובה הפיצויים להם זכאי בעל הנכס אם התוכנית הביאה לידי ירידת ערך.
- קביעת תשלומי האיזון להם זכאים בעלי המגרשים, במתחם שעבר הפרצלציה באמצעות תוכנית איחוד וחלוקה.
- לצורך הערכת שווים של מקרקעין הכלולים בדוחות הכספיים של חברות בע"מ.
- חישוב שווי דירת המגורים כאשר ישנם זכויות בניה לצורכי מס שבח.

שוים שונים למטרות שומה שונות

שווי שוק - הסכום בעל ההסתברות הגבוה ביותר שעשוי להתקבל, בתאריך נתון, במונחי מזומן או אקוויוולנטי למזומן, עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה, בשוק פתוח ותחרותי, ובעסקה הוגנת, תוך ידיעה רחבה מצד הצדדים על פרטי המקרקעין ותנאיו וכאשר הצדדים מונעים ע"י אינטרס אישי, פועלים בידיעה, בזהירות, ללא כפייה וללא לחץ.

שווי בשימוש - שווי הנכס על בסיס השימוש הקיים בו, לא בהכרח חוקי (כמו משרד או גן בבית), בהנחה כי לא קיימות זכויות בניה נוספות ו/או ציפיות לשינוי בזכויות הבניה.

ולהפך מטרת שומה שונות יוצרות שווים שונים

השימוש היעיל והטוב

- בודקים HBU - highest best use
מהו השווי הנוכחי הגבוה ביותר
האפשרי, החוקי-תכנוני, הכלכלי והפיזי
של הנכס. משווים בין המצוי לרצוי. אם
נסתכל על מימד הזמן - לא מעניין
אותנו גיל הבניין אלא כמה זמן נשאר
לו - זו יתרת החיים הכלכליים.

גורמים היוצרים שווי - תועלת (לקונה),
נדירות (היצע), צורך/רצון (הנכס
מהווה מוצר חיוני) וכח קנייה (כסף או
שווה כסף).

מה הם האורגנים שמרכבים שומת מקרקעין?

- 1. מטרת השומה,
- 2. המועד הקובע לשומה.
- 3. מועד הביקור בנכס.
- 4. זיהוי הנכס. (חשוב)
- 5. תיאור הנכס והסביבה.
- 6. מצב תכנוני
- 7. המצב המשפטי
- 8. עקרונות גורמים ושיקולים- פרק זה הינו "לב השומה" בפרק זה אנו מסבירים את כל הגורמים ושיקולים שהשמאי הביא בחשבון בשומתו ובאיזו גישה השתמש.
- 9. השומה.
- 10. התחשיב- בפרק זה אנו מציגים את החישובים שאיתם הגענו לשווי.

מטרת השומה – בטוחה אשראי

- בדיקה כי חוות הדעת של השמאי תואמת את דרישות הבנק – בטוחה לאשראי ו/או תקן 19.
- לכאורה, נושא פשוט, אבל לשמאי יש שיקול דעת מקצועי רחב וכאשר מטרת השומה היא בטוחה לאשראי, מטרה זו מחייבת אותו/ה לפעול בצורה שמרנית יותר, משמע עליו לקחת בחשבון את כל המקדמים הכי נמוכים וכך זה אמור להופיע בחוות הדעת.
- ככל שקיימים מספר שווים לנכס, הבטוחה לאשראי צריכה להינתן מהשווי הנמוך והשמרני ביותר: ללא התייחסות לשווי זכויות בניה נוספות כאשר הזכויות אינן מאושרות בתוכנית קיימת.
- אין ודאות שיתקבל שווי מלא לזכויות הבניה יש לתת מקדמי התאמה ראויים לאותן זכויות:

מטרת השומה – בטוחה אשראי

- דוגמא :
- דירה בבנייה רוויה אשר אינן דירות גן או גג לא תכלול בדיקתנו התייחסות לשווי לזכויות בנייה נוספות.
- לדירות צמודות קרקע או דירות גן/ גג בבנייה רוויה בדיקתנו לזכויות הבנייה תהייה רק כאשר השמאי הביא בשומתו ערך לזכויות הנוספות מעל ל- K 400
- ודוק אם השמאי התחשב בשווי זכויות בניה מעל 400 אלף לעביר לביקורת.
- **מנורה אדומה!!!**
- סיפור איך אמא שלי קונה צמוד קרקע עם ז.ב.!!!

המועד הקובע=תאריך הביקור

- 2. יש עקרון של צמידות יום קשור לשווי ולכן בשוק משתנה המועד הקבוע הינו מועד הביקור בנכס.
- אסור שתאריך ביקור בנכס ירחק משלושה חודשים מיום הקובע לשומה.
- הסבר: במידה וחלפו יותר מ- 3 חודשים מהיום הקובע לשומה, על השמאי שערך את השומה, לבקר שוב בנכס ולעדכן בהתאם- זאת על מנת שלא ייווצר מדרון חלקלק שבו השמאי מבצע עדכונים על עדכונים לשווי הנכס מעת לעת מבלי שביקר פיזית בנכס ויודא שהנכס לא עבר שינוי פיזי:
 - שריפה/פולש/חריגות בניה/חלוקה של הדירה ועוד....
- 3. התאריך הקובע לשומה צריך להיות יום ביקור – 3 חודשים למה תנודתיות שוק הנדל"ן הישראלי.

פרטי הנכס

- 4. בדיקה כי הגוש, חלקה ותת חלקה תואמים לנכס.
- סכנה של מתן בטוחה על סמך נכס לא נכון היא הסכנה הגדולה ביותר לבנק
- ולכן בוחנים שהגוש חלקה תואם כתובת באתר GOVMAP

• נורה אדומה

במידה ויש 2 כתובות יש לוודא שמדובר באותה פינת רחוב וששתי הכתובות תואמות. אם חלילה ישנן 2 כתובות שאינן תואמות או קיים חוסר התאמה בין הגוש ו/או החלקה לכתובת אין לתת אשראי ללא הסבר מניח את הדעת.

דוגמא : עמידר ורפרצלציה...

תיאור הסביבה והנכס

- תיאור הסביבה – רק לצורך הבנה של השכונה ובדיקת התאמה של עסקאות השוואה.
- תיאור הנכס: לבדוק שהוא תואם להיתר הבניה והשימוש בנכס תואם לתב"ע
- קומה חשוב להצליב עם סעיף 1 ו-9 (זיהוי הנכס)
- שטחים ללא היתר אין לתת ביטוי בשווי (מרפסות סגורות ...מחסן שהפך לדירה)
- דירות מפוצלות ללא היתר יש לקחת עלויות התאמה בהתאם לחריגה עצמה עד 200,000 ₪ הפחתה.
- חריגות בניה בבר רשות או חוזה חכירה יש לשלם לרמ"י דמי שישמו ראווים ככה שיש קנס במקום פרס ויש לתת לכך את הדעת....

המצב המשפטי

בדיקת המצב המשפטי על ידי סקירת נסח הטאבו, תיק בית משותף ואישור זכויות.

אם טרם הסתיים הרישום אז צריכה להיות הערת אזהרה בטאבו ורישום בחברה המשכנת (טאבו קטן קבלן, עמידר...) יש לבצע הפחתה להסדרה כ-K30

בשכונות מורכבות כמו שכונת התקווה יש להעביר ליועמ"ש של הבנק לבחינה.

ארנונה: שטח הנכס – ישנם 4 גישות מדידה לא כל השטחים בארנונה יש להתחשב בהם בשווי בהחלט יכול להיות רף עליון.

מצב תכנוני – יש תב"ע לשימוש בנכס??? אם מדבור בנכס למגורים ותב"ע תעשייה **נורה אדומה**

רישוי: חשוב שיש היתר בניה שהוא תואם שימוש לגרוע שטחי מרפסות שלא קבלו היתר.

עקרונות ושיקולים

- שימו לב זה הליבה של השומה צריך להיות רשום שמדובר בשומה שהוכנה למטרת בטוחה ו/או על פי תקן 19
- חזרה על זיהוי הנכס
- כאן יש את כל הלוגיקה של התחשיב שמוביל לשווי.

נתונים לאומדן

- בהשוואה רוב העסקאות חיבות להיות בקרבה פיזית (שכונה) וקרבה בזמן עד שנתיים בנכס עצמו אפשר 3.
- בגישת העלות להשתמש במחירוים מקובלים (דקל , חשב וכו)
- בהיוון הכנסות בנתוני השמאי הממשלתי לשיעור היוון לנכס מסחרי, משרדים ועוד...

תחשיב

- יכול להיבחן מתמטית שאין טעות קולמוס
- יש מקדמים שחוזרים על עצמם מרפסת 50% או 60% למ"ר
- אבל יש מקום כמו נחלה במושב שבו שמאי אחד יכול לקבוע 4% והשני 15% הפחתה מדובר בשינוי דרמטי פער בים K300 ל-M2

השומה

יש שווי בערך מספרי וכן במילים וחתימה של השמאי.

האם יש כמה סוגי שומות ? איזה?

שומת מקרקעין מלאה- שומת מקרקעין אשר עומדת בדרישות תקנות שמאי המקרקעין וכוללת תחשיב.

שומת מקרקעין מקיפה- שומת מקרקעין אשר עומדת בכל הדרישות של שומת מקרקעין מלאה וגם בדרישות נוספות המתאימות לצורך הצגתה בהליך משפטי, ולמטרות אחרות שבהן נדרשת רמת גילוי גבוהה יותר.

שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית)-

שומת מקרקעין שבה קיימת הנחת עבודה על פי דרישת מזמין השומה (שאינה מתקיימת במציאות) הקשורה במצבו הפיזי או התכנוני של הנכס אשר משפיעה על השווי.

שווי זה אינו השווי האמיתי של הנכס אלא שווי בהנחת עבודה מסוימת למשל אם מזמין השומה קונה בניין מגורים בת"א ומבקש לעשות שומה לפי בית מלון למרות שאין כרגע זכויות לבית מלון.

אז מה זה שומה מקוצרת????

תקן 19 בטוחה לאשראי

- 1. שווי שוק-** שומה לבטוחה תערך ברמת פירוט של שומה מלאה ובה יערך שווי שוק, שווי שוק זהו הסכום הסביר שהקבל ממכירת זכויות במועד הקובע לשומה ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה בשוק, שהצדדים פועלים בידיעה בשיקול דעת בזהירות ללא פגיעה.
- 2. שווי לבטוחה-** זוהי שומה שמרנית. בנכסים בהם קיימת בהירות או רכיב שווי ספקולטיבי, יוערך גם ערך למטרת בטוחה, שזהו הערך המהווה את השווי המתקבל בשיטת ניתוח שמרנית לאחר שנוכו משווי השוק כל מרכיבי השווי הספקולטיבי, ובהתבסס על הזכויות הקנייניות הקיימות לרבות ניכוי מרכיבים שאינם ניתנים לשעבוד, וכן ניכוי שווי חלקים בהם השמאי לא ביקר. התבססות על תכניות מאושרות בלבד תוך הצמדוד על זכויות קיימות וללא הנחות עבודה מקלות (חריג: שימוש חורג).
- 3. שווי במימוש כפוי-** בשומה ייכלל סעיף "הפחתה בגין מימוש כפוי", זהו מקדם הפחתה אשר ילקח בחשבון לפי רמת הסחירות, היקף כספי של כל הזכויות המורכבות לשימוש מיטבי.
- 4. נספח בטחונות-** מס שבח, היטל השבחה, תשלומים לרמ"י, תשלומים לצד ג'.
- 5. ערך כינון-** ערך הנדרש לצורך ביטוח המבנה, ערך זה יחושב לפי העקרונות הבאים: עלות החילוץ ללא מע"מ, לא כולל מרכיב יזמות ולא יביא בחשבון פחת פיזי שנצבר בנכס.

זכויות במקרקעין לפי חוק המקרקעין

- בעלות, חכירה/שכירות, זיקת הנאה, משכנתא, זכות קדימה.
- שכירות - 0-5 שנים, חכירה - 5-25 שנים, חכירה לדורות - 25+.
- זיקת הנאה - זכות להשתמש במקרקעין שאין עימה זכות בעלות, לבן אדם או לקבוצת אנשים או למקרקעין, זיקת הנאה מכוח השנים: אם שלושים שנה עברתי במקום מבלי שהפריעו לי, אני יכולה לרשום זיקת הנאה אצל רשם המקרקעין.
- משכנתא - רישום של המקרקעין כנגד הלואה. על איזה זכויות ניתן לרשום???
- זכות קדימה - זכות שמתעוררת במועד בו אני רוצה למכור את המקרקעין.

רישום הזכויות

- רישום הזכויות מתבצע בטאבו - אצל רשם המקרקעין. לרשם המקרקעין יש 3 פנקסים:
- פנקס השטרות - מתקופת הטורקים .
- פנקס הזכויות - זכויות מקרקעין מוסדרות.
- פנקס הבתים המשותפים - רישום של זכויות של דירות.

זכויות שלא ניתן לשעבד

- 1. זכות לדירות מוגנת
- 2. זכות לאחזקה בנכס שלא עפ"י הסכם או דין.
- 3. זכות קדימה
- 4. זכות מעבר
- 5. חלק מהנכס שאינו ניתן למכירה בנפרד עפ"י דין או הסכם.
- 6. נכס שלא ניתן להעביר את הזכויות בו ללא אישור או הסכמה של צד ג'

ניתוח זכויות בניה

- 1. יעוד- יעוד המגרש האם הוא מגורים, תעשייה, מלאכה וכו'.
- 2. השימוש היעיל והטוב HBU- כאשר מדובר על מספר שימושים יש לבחון את האפשרות שבה תביא לשווי הגבוה ביותר.
- 3. שטח מגרש מינימאלי- יש עלינו לדעת מהו שטח מגרש מינימאלי.
- 4. סוגי זכויות בניה-
- א. עיקרי- את השטח העיקרי נקבע לפי "אחוז משטח המגרש" נטו/ברוטו, או שזה יכול להיות שטח קבוע.
- ב. שירות- יכול להיות אחוז משטח המגרש נטו/ברוטו, יכול להיות שטח קבוע ויכול להיות "אחוז מתוך השטח העיקרי".

- **5. תכסית-** בהתאם למגבלת התכסית, כמה אני יכול לכסות בבניה את שטח הקרקע שלו.
- **6. קווי בניין-** בהתאם למגבלת קווי בניין כמה אני יכול לבנות בהתאם למגבלות אלו.
- **דגש יש לשים לב מה יותר קטן קווי בניין או תכסית.**
- **7. מספר קומות-** כמה קומות מותר לבנות, במצב זה יש לדעת למה משמש כל קומה.
- **8. חדר יציאה לגג-** כאשר נתון לי חדר יציאה לגג זה אומר שקיימת מרפסת גג לחדר גג, לעומת עליית גג.

- **9. צפיפות- כמה יח"ד ניתן לבנות על אותה חלקה.**
בדרך כלל נתון או יח"ד לדונם, או מ"ר כולל בבניין לחלק למ"ר דירתי ואז מגיעים לכמות יח"ד.
- **10. שטח דירה מינימאלי/מקסימאלי.**
- **11. קומת מרתף.**
- **12. מרפסות- קיימות מרפסות סגורות ומרפסות פתוחות (גזוזטראות)**
- מרפסת סגורה הינה חלק מהשטח העיקרי, לעומת גזוזטרה שהיא שטח שירות.
- מושא: שכל אחד בעלים באחוז בנכס בכל גרגיר חול אם אנו 50% אז בכל גרגיר אנחנו 50% 50%.

דייר מוגן קו מנחה ט'

- בדיירות מוגנת ישנם 2 זכויות: זכות הבעלות וזכות הדייר המוגן.
- **זכות דיירות מוגנת אינה זכות במקרקעין!** היא זכות חוזית ואינה טעונה רישום.
- חוק הגנת הדייר חל בשנת 1968.
- דייר מוגן אינו נהנה מזכויות בניה.
- זכות הדייר המוגן יגזרו משווי בשימוש ולא משווי שוק.
- גישות השומה- גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה ביותר אך לצערינו אינה ישימה בדיירות מוגנת, וכמובן גם גישת העלות.
- לצורך תחשיב זכויות הדייר המוגן אנו נעבוד על פי גישת היוון הכנסות.

4. דייר מוגן שנהנה מאי פינוי בלבד-

דייר מוגן זה ישלם דמ"ש ראויים.

סוג דייר זה ימצא בעיקר בבתי עסק.

ישנה רשימה של 21 בתי עסק שלא כפופים לשיעור דמ"ש מרבי, כלומר כל מי שנמצא ברשימה זו יצטרך לשלם דמ"ש ראליים ונהנה מאי פינוי.

חשוב לזכור- בתוך רשימה זו יש את "כל עסק שלא שולמו בגינו דמ"מ, שגם הוא ישלם דמ"ש ראויים ובנכסים אלו הדמ"מ יהיה שווה ל-5%-10% מהשווי בשימוש.

כללי אצבע

1. התקופה תהיה לפי 15 שנה (15-N).
2. גובה הדמ"מ - פה תהיה הפרדה בין מגורים למסחר.

מושע	בעלים	הדמ"מ	
10%-5%	60%-45%	45%-35%	מגורים
10%-5%	30%-45%	60%-50%	מסחר

3. חלוקת הדמ"מ:
2/3 לדייר המוגן.
1/3 לבעלים.

הפחה בגין מימוש כפוי, מיסים ותשלומי חובה

- מימוש כפוי – הגורמים שקובעים
- א. רמת הסחירות של הזכות הנמכרת.
- ב. הקיף כספי כולל של הזכות בנכס.
- ג. חשיפה סביר בסביבה לנכס זה.
- מיסים ותשלומי חובה:
- א. מס שבח – אין לקחת בחשבון פטורים ו/או זכאים אישים.
- ב. היטל השבחה
- ג. תשלומים לרמ"י
- **מע"מ -- דגש**
- ד. חובות ותשלומים אחרים שיחלו בעת מימוש.

אומדן מס שבח

- חישוב האומדן מס שבח מקרקעין יפורט הן לגבי מכירה בערך למטרת בטוחה והן לגבי מכירה בערך למימוש כפויה.
- באמדן מס שבח לא יובאו בחשבון פטורים או זיכויים אישיים של בעלי הזכויות הנישומות כגון פטור מס שבח לדירת יחיד, אפשרות לקיזוז הפסדים משבח וכיוצא באלה.
- בנכס בבעלות תאגיד, תנתן עדיפות לחישוב שנערך על ידי רו"ח אשר יצורף לשומה.
- כאשר חסר לשמאי מידע שדרוש לחישוב מס שבח, יערך השמאי אומדן מס מירבי.

אומדן מס שבח

- דגשים חשובים :
- חישוב מס לדירת מגורים מזכה.
- חישוב מס לזכות אחרת.
- שני חישובים כאשר הנכס מושפע מזכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 249
- נכס בבעלות תאגיד ??? מדוע רו"ח
- תשובה מס הכנסה

היטל השבחה

- גובה היטל ההשבחה הצפוי ובסמוך לו יפרטו התכניות המשביחות. סכום החבות יחושב ללא פטורים שמוקנים בחוק.
- במידת האפשר ייקבע גובה ההיטל על פי שומת הועדה המקומית או שומת מכרעת בנכס ובהעדרן, יערוך השמאי אומדן היטל השבחה עצמאי.
- היטל השבחה משולם על עלית ערך מקרקעין עקב הקלה שימוש חורג ואישור תוכנית.
- מימושים שנים חלקי בהיתר בניה ומלאה במכר.

תשלומים למחכיר

- רמ"י – רשות מקרקעי ישראל
- או מכיר אחר – ערית תל אביב, עמידר
- אשר חלים על המוכר בעת המכירת הנכס (דמי הסכמה וכיוצא באלה)
- דגשים
- בנחלות וכן דמי שימוש ראויים
- חובות ותשלומים אחרים
- (הערות אזהרה על תהלכי הוצל"פ אגרות וכו')

ביקורתית של שומה + נורות אדומות

- לקרוא הכל ולהשתדל להבין על מה מדובר.
- זהו הנכס דגש על עקביות בגושים חלקות כתובת וקומה.
(שנות ה-90)
- זכות דיירות מוגנת אינה זכות במקרקעין מדובר בזכות חוזית כך שאם יש דייר מוגן לא ניתן למשכן את זכותו כמו כן אם יש דייר מוגן בנכס – צריך להפחית את שווי הנכס התפוס בהתאם.
- בנוסף אם הנכס מושכר לקרוב משפחה ניתן לייצר דיירות מוגנת תוך כדי תנועה ולכן אנו מחתימים אל טופס מול השוכר של מניעת דיירות מוגנת. (נצרת יוחנן פאולוס, ב"ש)
- אזורים במושכר שלא ניתן לשמאי להכנס אין לתת להם ביטוי בשווי.
- שטחים ללא היתר – אין ביטוי בשווי ויש לתת הפחתה להסדרה ו/או הריסה.
- מועד הביקור בנכס עד 3 חודשים – שהשווי יהיה רלוונטי. למה?

ביקורתית של שומה + נורות אדומות

- בדיקת תחשיב...חשבון פשוט ?
- מה עם ישובים בהם יש הרבה כסף שחור??? כיצד משפיע על שווי?
- נקודות נוספות....
- בדירה יש עסק פעיל יש סכנה ממשית לשינוי סיווג במע"מ .
- צמודי קרקע עם בית קטן והרבה זכויות – צריך להיות מס שבח גבוהה יחסית.
- לא מתחשבים בפטורים בחישוב מס שבח כן אפשר חישוב מיוחד לדירות.
- חריגות בניה בנכסי בר רשות ו/או חוזה חכירה מרמ"י לא רק שאין פרס יש קנס (דמי שימוש ראויים).

•

הדרכת שמאות
23.5.2023 מקרקעין
התממה ליועץ
0584760007 —
appraisals@
idoshacham.com

