

18 יסודות בהערכת נכסים

נחמה בוגין*

שוק הנדל"ן הישראלי הינו שוק מורכב בצורה ייחודית. למעלה מ-90% מן הקרקע בישראל נמצאים בבעלות המדינה ומנוהלים על-ידי מינהל מקרקעי ישראל, עובדה זו יוצרת מערכת סבוכה, לפיה מוענקות זכויות חכירה ושימוש בקרקע לבעלי הזכויות השונים. כמעט כל יחידת רישום נושאת "על גבה" שכבות רבות של תכניות בניין עיר מקומיות, מחוזיות וארציות, בהן ותיקות ואף מנדטוריות ובהן מאוחרות וחדשות; חוקי המקרקעין השונים המסדירים אופן ניהול, מיסוי, דיירות מוגנת, הפקעות; תמורות ותנודות פוליטיות ומדיניות אשר להן השפעה מיידית על שוק הנדל"ן הישראלי - כל אלה יוצרים בשוק מודעות גוברת והולכת לצורך ביועצים מיומנים ומומחים בתחום הנדל"ן כגון שמאי המקרקעין. פרק זה ינסה להאיר לקורא את אבני היסוד לעבודתו של שמאי המקרקעין ולאופן בחינתו את נכס המקרקעין בו הוא מטפל וניתוחו.

1. מטרת השומה

כאשר פונים לשמאי מקרקעין חשוב קודם כל להגדיר את מטרת השומה, כי

* **נחמה בוגין** אגרונומית ושמאית מקרקעין מוסמכת; בעלת משרד לשמאות וניהול מקרקעין; מרצה לשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל אביב, בטכניון, במדרשת רופין, במרכז הישראלי לניהול ובבית הספר למנהלים של בנק הפועלים; חברה בוועדת ערר לעניין מס רכוש; יועצת לעמותת יישובי כביש חוצה ישראל.

בהחלט ייתכן מצב בו אותו שמאי יקבע לאותו נכס, למטרות שונות, שומות בערכים שונים! במסגרת זו לא נעסוק בהשלכות של מטרות השומה השונות אלא נתמקד במטרתה העיקרית- היא אומדן "שווי השוק" של הנכס או כפי שאנו מורגלים לכנותו - "השווי שיתקבל בשוק החופשי, בין מוכר מרצון לקונה ברצון".

2. הגדרת שווי

את המושג "שווי שוק" בחרתי להמחיש באמצעות דוגמא מעשית. כידוע, מינהל מקרקעי ישראל מנהל חלק ניכר מן הקרקעות במדינת ישראל ובין היתר משווק זכויות חכירה של קרקע בדרך של מכרז. שמאי מקרקעין באגף שומת מקרקעין המסונף למשרד המשפטים מסייעים למינהל בהליך זה וקובעים עבורו לפני המכרז את אומדן שווי הקרקע. אומדן זה משמש, כמובן, בידי המינהל כלי בקבלת החלטות באשר להקצאת הקרקע לאחר בחינת ההצעות שהוגשו במכרז. בדרך זו פרסם המינהל מכרז על זכויות חכירה של קרקע הממוקמת בדרום הארץ ומיועדת ל-114 יחידות דיור למגורים ולשטח מסחרי. להלן נתוני המכרז: שומת השמאי הממשלתי - \$3,800,000; הצעת חברה א' - \$3,920,000; הצעת חברה ב' - \$5,340,000; הצעת חברה ג' - \$4,100,000; הצעת חברה ד' - \$3,870,000.

הקרקע הוקצתה לחברה ב', אשר הציעה את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר. עם זאת נשאלת השאלה מהו "שווי השוק" של הקרקע, וכיצד זה נמכר הנכס במחיר הגבוה באופן משמעות מאומדן השמאי. התשובה לכך הינה שלחברה ב', אשר הציעה מחיר גבוה, היו שיקולים ייחודיים משלה שלא עמדו בפני המציעות האחרות, ולפיכך הציעה הצעה סובייקטיבית המתאימה לשיקוליה היא ולא לשוק הרחב. אירוע זה ממחיש את ההבדל שבין "מחיר" לבין "שווי".

3. מחיר

"מחיר" הינו ערך כספי סובייקטיבי וספציפי, שנקשר בעסקה מסוימת בין קונה ספציפי למוכר ספציפי. מחיר יחיד בעסקה בודדת אינו יכול לשמש בסיס מוצק לאומדן שווי שוק של נכס מקרקעין, אולם אוסף של מחירים רבים בעסקאות שונות יכול לשמש כבסיס למסד נתונים, אשר בעזרתו ניתן יהיה לבסוף לאמוד את שווי הנכס. חשוב לזכור, כי לעתים מחיר שמסכימים עליו קונה ומוכר משקף שיקולים סובייקטיביים להם, שאינם משקפים בהכרח את התמונה בשוק הרחב, ולפיכך ראוי לנתח בזהירות נתוני שוק אלה.

4. שווי שוק

אומדן "שווי שוק" לעומת "מחיר" מנסה לקבוע ערך אובייקטיבי שיתאים למפגש רצונות רחב של קונים ומוכרים פוטנציאליים בשוק החופשי. ההגדרה המקובלת, כפי שמובאת גם בספרות האמריקאית¹, ל"שווי שוק" הינה - "הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר, בתאריך נתון, במזומן או במונחים אקוויוולנטים למזומן, אשר בו תימכרנה זכויות בנכס מסוים, לאחר חשיפה סבירה בשוק תחרותי, תחת כל התנאים הדרושים לעסקה הוגנת, כאשר הקונה והמוכר פועלים בהגינות, בידיעה, למען אינטרס אישי וללא לחץ".

אם כן, שווי שוק הינו זה המתקבל בתנאי שוק מאוד "סטטיליים" ומאוזנים, מצב אשר דווקא בשל מורכבותם וייחודיותם של נכס מקרקעין ושל שוק הנדל"ן אינו שכיח. לאור קושי זה חשוב במיוחד להגדיר את המונח "שווי שוק" ולהיזהר בניתוח נתוני שוק, אשר ישמשו אותנו כבסיס לאומדן השווי.

¹ The Appraisal of Real Estate, page 19.

5. קונה או מוכר "מיוחד"

הדוגמא שתוארה בפרק 3 לעיל מעלה בצד שאלת ההבדל בין "מחיר" ל"שווי" גם את סוגיות "הקונה המיוחד". במקרה זה מתברר, כי חברה ב' אשר הציעה מחיר גבוה באופן משמעותי מאלה שבהצעות האחרות במכרז, פעלה מתוך שיקולים מיוחדים משלה. חברה זו רכשה זה מכבר את המגרש הצמוד למגרש המוצע כעת על-ידי המינהל במכרז, ומהנדס העיר הודיע לה, כי אם תרכוש את המגרש הנוסף ותאחד את שני המגרשים, תינתן לה תוספת של 30% לזכויות הבנייה בשני המגרשים! מובן מאליו, שחברה זו הציעה מחיר גבוה, משום שראתה לפנייה פוטנציאל בנייה של מספר יחידות דיור, הגדול הרבה יותר מזה שראו לפנייה המציעות הנוספות.

סוגיית הקונה המיוחד קיימת אף במצבים שבהם הקונה אינו רואה לפניו זכויות תכנוניות או משפטיות נרכשות נרחבות יותר מאלה, שרואים קונים פוטנציאליים נוספים, ובכל זאת הוא מוכן לשלם מחיר גבוה מ"שווי השוק" של הזכויות הנרכשות. כך למשל, בעלים של דירה בקומת הקרקע של בניין מגורים אשר צמוד לה מחסן השייך לרכוש המשותף של דיירי הבניין. בעלי הדירה שוקל לרכוש את המחסן במטרה להפוך אותו לחדר מגורים תוך הוצאתו מן הרכוש המשותף והצמדתו לדירת המגורים שלו.

הערך הסובייקטיבי של הנכס עבור בעלי הדירה יהיה כמובן גבוה מערכו כמחסן, ולפיכך יהיה "קונה מיוחד" זה מוכן לשלם עבורו מחיר גבוה מ"שווי השוק" של הנכס. בהקשר זה ראוי לתת את הדעת לכך, שלעתים פועל "קונה מיוחד" זה כמעט ללא מתחרים, ואז ביכולתו להציע דווקא מחיר נמוך! כך, למשל, יכול לטעון בעלי הדירה, כי אין בסביבה מתעניינים נוספים ברכישת המחסן המדובר, ולפיכך על המוכרים (דיירי הבניין) לקבל אפילו מחיר נמוך משווי השוק שיוצע על ידו כקונה יחיד.

מצב זה של "קונה מיוחד" מאופיין, אם כן, בקונה אשר בשל שיקולים סובייקטיבים משלו מוכן לשלם אפילו מחיר גבוה באופן משמעותי מ"שווי השוק"

של הנכס. עם זאת, לעתים עומד מולו "מוכר מיוחד" אשר אין בפניו אופציות מכירה נוספות, ואז כושר המיקוח של הצדדים הוא המכריע את הכף.

6. עקרונות השווי

ניתוח סוגיות שונות באומדן שווי מקרקעין מונחה על-ידי מספר עקרונות מרכזיים. אלה הם עקרונות אוניברסלים אשר יש להכיר תחילה את משמעותם והשפעתם על שווי מקרקעין, ולאחר מכן לזהות את ביטויים בכל משימת שומה ספציפית של נכס מסוים.

א. עקרון הציפיה - ANTICIPATION

"שווי נוצר על-ידי הרווחים וההנאות הצפויים להתקבל מן הנכס בעתיד"². כך, למשל, השוק נוהג לאמוד שווים של נכסים, אשר אנו נוהגים לכנותם "נכסים מניבי הכנסה", כגון: משרדים, מרכזים מסחריים וכיוצא באלה, על פי דמי השכירות העתידים להתקבל מהם בתקופת החיים הכלכליים של המבנה.

ב. עקרון השינוי - CHANGE

"שינוי הינו התוצאה של גורם כלשהו והשפעתו המשפיעים על שווי נכס מקרקעין"³. ראשית משפיעים שינויים כלכליים - חברתיים - פוליטיים - מדיניים על שוק הנדל"ן, לעתים איטיים והדרגתיים ולעתים חדים ומהותיים. בנוסף עובר הנכס שינויים רבים נוספים כגון צבירת פחת פיסי ותכנוני. חשוב, אם כן, לייחס את אומדן השווי לתאריך נתון ואם נדרשת הערכה מחודשת במועד מאוחר יותר, יש לבחון שוב את הנכס ואת השינויים שחלו בו ו/או בערכי השוק.

² The Appraisal of Real Estate, page32

³ The Appraisal of Real Estate, page32

ג. עקרון ביקוש והיצע - SUPPLY AND DEMAND

זהו העיקרון הכלכלי הקובע כי "מחירו של נכס מקרקעין מושפע ישירות, אם כי לא בהכרח באופן פרופורציונלי, מן הביקוש וההיצע"⁴. היצע הינו הכמות של סוג מסוים של זכויות במקרקעין, אשר זמינות למכירה במחיר נתון. ביקוש הינו הרצון והיכולת לרכוש סוג מסוים של זכויות במקרקעין במחיר נתון. האינטראקציה בין מציעים (מוכרים) למבקשים (קונים) היא זו שיוצרת שוק.

ד. עקרון התחרות - COMPETITION

"אלה הם המאמצים של שני קונים פוטנציאליים או יותר או לחילופין המאמצים של שני מוכרים או יותר"⁵. תחרות יוצרת שינויים ותנודות בביקוש ובהיצע ובכך משפיעה על השוק ועל "שווי השוק".

ה. עקרון התחלופה - SUBSTITUTION

"כאשר מספר נכסים דומים מוצעים למכירה, הנכס בעל המחיר הנמוך יותר יזכה לביקוש הרחב ביותר"⁶.

משקלו של עקרון זה הינו משמעותי ביותר. הוא עומד בבסיסה של אחת מגישות השומה המרכזיות - גישת ההשוואה. במילים אחרות, עיקרון זה גורס, כי קונה לא ישלם עבור נכס מסוים מחיר הגבוה מזה בו הוא יכול לרכוש נכס אחר בעל תועלת דומה.

ו. הערך האלטרנטיבי - OPPORTUNITY COST

"זוהי העלות של האופציה שלא נבחרה"⁷. עיקרון זה קשור לעקרון

⁴ . The Appraisal of Real Estate, page33

⁵ . The Appraisal of Real Estate, page35

⁶ . The Appraisal of Real Estate, page35

⁷ . The Appraisal of Real Estate, page36

ניהול נדל"ן

התחלופה, ובולט במיוחד, למשל, כאשר אנו בוחנים את השפעתו של שיעור התשואה הנדרש בנכסי מקרקעין על מנת שיהיו אטרקטיביים.

ז. עקרון האיזון - BALANCE

עיקרון זה קובע, כי "שווי של נכס מקרקעין נוצר ונשמר כאשר גורמים משלימים ו/או נוגדים נמצאים במצב של שווי משקל"⁸. גם עקרון זה גם הינו מרכזי בחשיבותו, ומצביע על כך ששינוי באחד מגורמי הייצור הגלומים בנכס אינו יוצר בהכרח שינוי בשווי הנכס. כך, למשל, וילה מפוארת ביותר בסטנדרט בנייה גבוה במיוחד, שנבנתה בשכונת מגורים נחשלת, לא "תחזיר" את העלות שהושקעה בהקמתה.

ה. עקרון התרומה - CONTRIBUTION

"שווי של מרכיב בנכס נאמד על-פי תרומתו לשווי הנכס כולו"⁹. זהו עיקרון קלאסי, כאשר בוחנים, למשל, אומדן השבחה לנכס מקרקעין בגין אישור תכנית בניין עיר חדשה, או אישור הקלה או אישור שימוש חורג. נניח, שתכנית אישרה תוספת יחידת דיור בחלקה מסוימת, אך תוך הגדלת צפיפות הבנייה ושימוש בקרקע שהיוותה קודם לכן שטח "חצר".

שווי הזכות לתוספת אותה יחידת דיור יביא אומנם בחשבון שווי של יחידת דיור נוספת אולם בניכוי אובדן השימוש בשטח חצר שהיתה על הקרקע קודם לשינוי. במילים אחרות, שווי הזכות שנוספה הינו תרומתה לשווי הכולל של הנכס.

ט. עקרון הערך העודף - SURPLUS PRODUCTIVITY

"זוהי ההכנסה הנקייה הנותרת לאחר ניכוי עלויות עבודה, הון ויזמות"¹⁰.

⁸ . The Appraisal of Real Estate, page36

⁹ . The Appraisal of Real Estate, page37

¹⁰ . The Appraisal of Real Estate, page37

עיקרון זה עומד בבסיסה של גישת "השווי השיורי" המשמשת אותנו באומדן ערך הקרקע על-ידי "חילוץ" משווי הנכס הבנוי תוך הפחתת מרכיב היזמות ושווי המבנה.

י. עקרון ההתאמה - CONFORMITY

"שווי נכס נוצר ונשמר כאשר תכונותיו תואמות את דרישות השוק שלו"¹¹. כך, למשל, השיקול בבניית דירות מגורים בעלות מרפסות פתוחות, אשר מתאימות לשמש כסוכה באזורים בהם מתגורר ציבור דתי.

י"א. השפעות חיצוניות - EXTERNALITIES

"לשינויים כלכליים חיצוניים יכולה להיות השפעה חיובית או שלילית על שווי נכס מקרקעין"¹². בשל אופיו הייחודי והבלתי נייד של נכס מקרקעין הוא מושפע מאוד משינויים חיצוניים ברמות השונות (מקומית, כלל ארצית) ובתחומים השונים (כלכלי, חברתי, פוליטי, משפטי, תכנוני וכיוצא באלה). דוגמא אקטואלית מאוד ואופיינית לארץ הינה השפעתם של חילופי שלטון ושל עליות וירידות בתהליך השלום על שוק הנדל"ן הישראלי.

7. שאלת הזכויות המוערכות בנכס

כאשר ניגשים לאמוד שווי של נכס מקרקעין יש, כמובן, להגדיר את מטרת השומה, יש לבקר בנכס וללמוד את נתוניו הפיסיים אך חשוב לא פחות לאתר ולקבוע את הזכויות המוערכות בנכס ולהגדירן. כזכור, הגדרת "שווי שוק" עוסקת

¹¹ The Appraisal of Real Estate, page37

¹² The Appraisal of Real Estate, page38

ב"סכום... אשר בו תימכרנה זכויות בנכס מסוים"¹³ ולכן שלב מרכזי ביותר בתהליך אומדן השווי הינו זיהוי הזכויות- נשוא השומה. הזכויות אותן עלינו להעריך נגזרות ונובעות משני מישורים עיקריים האחד הוא המישור התכנוני והשני המישור המשפטי.

א. זכויות תכנוניות

הזכויות התכנוניות המוקנות לנכס מקרקעין מוגדרות במערכת של תכניות בניין עיר מקומיות, מחוזיות וארציות החלות עליו. תכניות אלה קובעות את ייעוד הקרקע, אחוזי הבנייה, קווי הבניין, גובה, שטח בנייה בקומה, שטחי עזר, חניה ולעתים אף מגבלות ארכיטקטוניות הנוגעות לצורה החיצונית של המבנה.

כאשר אומדים שווי של נכס מקרקעין בתאריך מסוים ניתן לחשב את שווי בכפוף לזכויות הבנייה המותרות בו על-פי תכניות בניין עיר שקיבלו תוקף סופי. עם זאת, מביא לעתים השוק בחשבון גם פוטנציאל לשינויים תכנוניים עתידיים בנכס כגון שינוי ייעוד, מתן הקלות בשטח הבנייה או מתן שימושים חורגים מכוח חוק התכנון והבנייה תשכ"ה¹⁴ 1965-. במקרים כאלה מובא פוטנציאל זה בחשבון באומדן השווי של הנכס תוך התייחסות, כמובן, לסיכון ולאי הוודאות במימוש הפוטנציאל כמו גם להוצאות ולזמן הכרוכים בשינוי התכנוני.

ב. זכויות משפטיות

אנו נוהגים לדמות את סל הזכויות המשפטיות בנכס מקרקעין ל"חבילה של זכויות" (Bundle of rights)¹⁵. לעתים "חבילת הזכויות" המלאה הינה בבעלות אחת ולעתים יש פיצול זכויות בין בעלי זכויות שונים.

¹³ ראה פרק 5.

¹⁴ סעיפים 146, 147 לחוק.

¹⁵ The Appraisal of Real Estate, p109-110 .

בעלות יחיד

בעלות יחיד הינה מצב בו כל "חבילת הזכויות" נתונה בידי גורם אחד ללא פיצול כלשהו של זכויותיו. עם זאת, עדיין מוטלות על הבעלות מגבלות שונות. ראשית, מגבלות תכנוניות, כגון אלה שהוזכרו קודם, מכוח תכניות בניין עיר החלות על הנכס. על אף שהנכס מוחזק בבעלות מלאה של פלוני, הוא אינו יכול לבנות עליו ככל העולה על רוחו, אלא רק על פי הוראות הבנייה שהתירה המערכת התכנונית. שנית, מגבלות משפטיות בלתי מבוטלות. על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 "הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום"¹⁶.

אם כן, גם בנכס, שהינו בבעלותו המלאה של פלוני, רשאיות רשויות כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, מע"ץ, חברת "מקורות" ואחרות לבצע פעולות במקרקעין בכפוף לכל דין בלי שתהיינה חיבות לקבל את הסכמתו. כך יש לרשויות השונות גם הכוח להפקיע קרקעות לצורכי ציבור, אפילו עד 40% מהקרקע ללא תמורה (!). אם כן, בעלות יחיד הינה מצב בו נותרה כל "חבילת הזכויות" בידי גורם אחד, אך עדיין היא מוגבלת על ידי חקוקים ודינים השומרים על זכויותיו של הציבור, ויוצרים מעין חלוקת זכויות בין הפרט, שהינו הבעלים של קרקע זו, לבין הציבור.

בעלות במושעא

לעתים הבעלות במקרקעין מתפצלת בין מספר בעלים משותפים, מצב זה מכונה "בעלות במושעא". הצורך בביצוע פעולות שונות במקרקעין מתוך הסכמה בין הבעלים יוצר "ערך מטרד" הפוגע בזכויותיו של כל אחד מן השותפים. כך, למשל, נכס בשווי כולל של \$ 1,200,000, המוחזק בידי שלושה בעלים בחלקים שווים. כאשר נאמוד את שווי זכויותיו של אחד הבעלים לצורך מכירתו לצד ג' לא נאמוד אותו בסך \$ 400,000 סכום, שהינו שליש מן השווי הכולל של הנכס אלא, בערך נמוך

¹⁶ סעיף 11 לחוק המקרקעין.

ניהול נדל"ן

יותר, המביא בחשבון הפחתה בשווי בגין גורם המושעא. עם זאת, אם עלינו לאמוד את שווי זכויותיו של אחד הבעלים לצורך רכישתן על-ידי אחד מהבעלים האחרים, אזי ייתכן בהחלט, כי "קונים מיוחדים" אלה יהיו מוכנים לשלם סך מלא של \$ 400,000 ואף למעלה מזה!.

שכירות

כאשר מוחזק נכס על-ידי שוכר אפילו בשכירות חופשית, להבדיל משכירות מוגנת, אזי "ניטל" חלק מחבילת הזכויות של הבעלים ו"מועבר" לשוכר. שוכר מקבל את הזכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו לתקופה מוגדרת ולמטרה מוגדרת בכפוף לתנאי הסכם השכירות. כאשר דמי השכירות, שנקבעו בין השוכר לבין המשכיר, גבוהים או נמוכים מדמי השכירות הנהוגים בשוק אזי נוצר, "יתרון כלכלי" לשוכר או למשכיר לפי העניין. אם, למשל, הושכר נכס לשימוש כמשרד תמורת דמי שכירות של \$ 15 למ"ר לחודש, בעוד דמי השכירות הנהוגים בשוק הינם \$ 13 למ"ר לחודש בלבד אזי נוצר למשכיר יתרון כלכלי, הנובע מההפרש בין דמי השכירות על פי ההסכם עם השוכר לבין דמי השכירות המקובלים בשוק. הפרש זה של \$2 למ"ר לחודש יובא בחשבון בעת אומדן שווי זכויותיו של המשכיר, אולם בזהירות ותוך הפחתת ערך בגין סיכון ואי ודאות לגבי המשך תשלום דמי שכירות גבוהים אלה על ידי השוכר.

שכירות מוגנת

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ד-1974 מקנה מעמד של דייר מוגן למחזיקים בבתי עסק ו/או דירות מגורים באופן שנותן לעתים בידי הדייר זכות בעלת ערך כלכלי ניכר. גם כאן יש חלוקת זכויות בין הבעלים לבין הדייר, ובגלל אופייה של זכות הדיירות המוגנת הופך "ערך המטרד" בין הבעלים לדייר להיות משמעותי. בעסקים, בהם דמי השכירות "המוגנים" אינם כפופים ל"תקרת מכסימום", מתקרבים דמי השכירות המשולמים בפועל לדמי שכירות ריאליים בשוק החופשי. לפיכך, יתרונו של הדייר המוגן על פני שוכר בשכירות חופשית מתמקד בהגנה, שנותן לו החוק, מפני פינוי. לזכות זו יש כמובן ערך כלכלי, אך הוא

נמוך באופן משמעותי משווי זכויותיו של דייר שהעסק אותו הוא מנהל נהנה ממגבלת "תקרת מכסימום". כאשר דמי השכירות "המוגנים" כפופים ל"תקרת המכסימום" הקבועה בחוק, אזי יתרונו הכלכלי של הדייר נובע הן מן ההגנה מפני פינוי והן מן היתרון הכלכלי, שמהווה את ההפרש בין דמי השכירות הנמוכים אותם הוא משלם לבין דמי השכירות הריאליים הנהוגים בשוק לנכסים דומים. במקרה זה מגיע שווי זכויותיו של הדייר עד כדי שיעור ניכר (לעתים אף 70% ומעלה) מן השווי הכולל של הנכס באופן, שמצמצם מאוד את שווי זכויותיו של הבעלים.

מצבו של הבעלים מחריף עוד יותר, כאשר בנכס המוחזק על-ידי דייר מוגן חלה תכנית בניין עיר, המתירה בנייה נרחבת יותר והימצאותו של דייר מוגן בנכס מעכבת את מימושה. אומנם, חוק הגנת הדייר נותן בידי הבעלים במקרה זה "עילת פינוי" לפינוי יזום של הדייר מן הנכס, אולם הניסיון מלמד, כי דייר המודע למעמדו ולשווי זכויותיו יכול לנהל עם הבעלים דיון משפטי ארוך באשר לדמי הפינוי. אותם הוא מבקש לקבל. פסק דין מנחה בולט בעניין זה, המכונה "אתרים"¹⁷, קובע כי חובת הפיצוי של דייר מוגן בעת פינוי יזום חלה גם על:

"כל ההוצאות הממשיות הכרוכות בהעברת העסק ממקומו ופתיחתו במקום אחר, כולל הוצאות של פירוק הציוד המצוי בו, הובלת תכולתו של בית העסק למקום החדש והכשרת המקום החדש ליעדו.... אם היו לעסק מוניטין הקשורים במיקומו דווקא... כי אז מגיע לו פיצוי גם על נזק נוסף כזה".

לפיכך, כאשר עלינו לאמוד שווי זכויות בעלים המחזיקים בקרקע מן הסוג שתואר לעיל יש לאמוד את השווי הנובע מזכויות הבנייה המותרות על פי תכניות בניין עיר בתוקף אך בניכוי הפיצויים הראויים לדייר המוגן ובכפוף להפחתה בזכויות הבעלים בגין דחייה בזמן עד לפינוי הדייר המוגן בפועל.

חכירה

"חכירה", על פי חוק המקרקעין, הינה שכירות לתקופה העולה על תקופה של

¹⁷ ע"א 710/75 ש' דוידוביץ' ואח' נ' אתרים, פ"ד, לא(3) 10.

5 שנים, ואילו שכירות לתקופה העולה על 25 שנים מוגדרת כ"חכירה לדורות".
חכירות נפוצות במיוחד בקרקעות המנוהלות על ידי מינהל מקרקעי ישראל, אך
קיימות גם בקרקעות המוחזקות בבעלות כנסיות ו/או רשויות מקומיות. הסכם
חכירה מגדיר את הנכס המוחכר, תקופת החכירה, אופציה לתקופת חכירה נוספת,
מטרת החכירה, דמי החכירה השנתיים, תשלומים שונים למחכיר בגין הסכמתו
להעברת זכויות, או בגין הסכמתו להרחבת זכויות החכירה ועוד. בבואנו לאמוד את
שווי זכויות החוכר או המחכיר, עלינו לברר מהו טיב הזכויות שניתנו לחוכר ובגין
נוצרה חלוקת זכויות בין החוכר למחכיר.

8. השימוש הטוב והיעיל

לאחר סקירת נתוני הפיסיים, התכנוניים והמשפטיים של נשוא השומה יש
להיערך לאומדן השווי עצמו. שלב חשוב בתהליך אומדן השווי הינו "מבחן השימוש
הטוב והיעיל" (Highest and best use).

השימוש היעיל והטוב הינו "השימוש הסביר וההגיוני בקרקע פנויה או בנכס
מושבח אשר הינו ישים מבחינה פיסית ותכנונית, כדאי מבחינה כלכלית ונותן את
השווי הגבוה ביותר"¹⁸. אנו בוחנים את מכלול השימושים בנכס האפשריים מבחינה
פיסית, המותרים מבחינה תכנונית, ואשר יש להם ערך כלכלי חיובי, ובחרים
מתוכם את השימוש, שנותן את ההנאה הכלכלית הגבוהה ביותר. "השימוש הנבחר"
במבחן השימוש היעיל והטוב הוא אשר יוצר את "שווי השוק" של המקרקעין.
דוגמא פשוטה למבחן השימוש הטוב והיעיל יכולה לשמש קרקע בשטח של 1000
מ"ר, אשר במרכזה בנוי בית מגורים בן כ- 10 שנים בשטח של כ- 200 מ"ר בנוי,
מאוכלס ומשמש למגורים, במצב פיסי טוב. הקרקע מיועדת על פי תכנית בניין עיר
בתוקף להקמת שתי יחידות דיור צמודות קרקע על שטח קרקע של 500 מ"ר כל

¹⁸ . The Appraisal of Real Estate, p41

אחת. עלינו לבחון את שווי הנכס בכפוף לשתי החלופות הבאות:

א. המשך השימוש בנכס במצבו הנוכחי, כאשר הוא כולל בית מגורים אחד קיים על קרקע בשטח של 1000 מ"ר;

ב. הריסת הבית הקיים וניצול הקרקע להקמת שתי יחידות דיור חדשות.

במקרה זה בית המגורים עומד במרכז החלקה ומונע את האפשרות להקמת יחידת דיור נוספת לצדו, ולכן לאור מבחן השימויות הפיסית נותרו בפנינו רק שתי החלופות המצוינות לעיל. כעת יש לבחון את השווי של כל אחת מן החלופות. נניח, כי אומדן שווי הנכס "במצבו", דהיינו, ערך יחידת המגורים שבשימוש ושטח הקרקע במלואו הינו כ-300,000\$. נניח גם, כי שווי קרקע להקמת יחידת דיור אחת בשטח של 500 מ"ר הינו 180,000\$ במקרה זה נעדיף את חלופה ב', משום שקרקע ריקה להקמת שתי יחידות דיור תהיה שווה 360,000\$ (2 x 180,000\$ יחידות דיור), וערך זה גבוה משווי חלופה א'. מובן, שאם שווי קרקע ליחידת דיור אחת יהיה נמוך מ-150,000\$ נבחר בחלופה א'. מכל מקום, שווי "החלופה הנבחרת" הינו "שווי השוק" של הנכס. דוגמא זו ממחישה את העובדה, כי שווי של נכס מקרקעין אינו נגזר בהכרח מן המצב הפיסי בו הוא מצוי בעת ההערכה. לעתים הנכס בנוי, אך בכל זאת שוויו מוערך, כאילו הייתה הקרקע ריקה.

ניתן להמחיש את מבחן השימוש היעיל והטוב על ידי דוגמא נוספת, בה החלופות למימוש הזכויות בנכס רחוקות יותר זו מזו, עובדה המקילה את ההחלטה על החלופה המועדפת. במקרה זה אותה קרקע שכבר הזכרנו לעיל, בשטח של 1000 מ"ר ועליה בנוי בית מגורים חד קומתי בשטח של 200 מ"ר, מיועדת על פי תוכנית בניין עיר בתוקף להקמת בניין מגורים בבנייה "רוויה" שיכלול 18 דירות בשטח של 100 מ"ר כל אחת. שווי הנכס ב"מצבו", לרבות בית המגורים הקיים בו הינו, כאמור, כ-300,000\$. שווי קרקע ליחידת דיור בשטח של 100 מ"ר הינו כ-70,000\$ ומכאן שווי הקרקע בשלמות, ל-18 יחידות דיור הינו כ-1,260,000\$. במקרה זה ההחלטה ברורה, ואין ספק, כי החלופה הכלכלית המועדפת למימוש הזכויות במקרקעין הינה הריסת בית המגורים הקיים וניצול הקרקע הריקה לבנייה לפי מלוא זכויות הבנייה המותרות.

9. אומדן שווי קרקע חקלאית

חתך נוסף בשוק הנדל"ן, המבליט מאוד את מבחן השימוש הטוב והיעיל, הינו "קרקעות חקלאיות", כלומר, קרקעות המסווגות על פי תכנית בניין עיר בתוקף כמיועדות ל"אזור חקלאי". גם כאן, בבואנו לאמוד את שווי הקרקע עלינו לבחון את החלופות השונות לשימוש אותה קרקע ולניצולה. חלופה אחת הינה המשך השימוש בקרקע כחקלאית ואילו חלופה שניה הינה המתנה לאפשרות של שינוי ייעוד הקרקע או אפילו יזום של מהלך כזה והרצתו.

אומדן שווי הקרקע, הנובע מהמשך השימוש החקלאי בה, הינו מעין אומדן שווי עסקי של ההנאה הכלכלית הצפויה מן הנכס. יש לאמוד את זרם הרווחים הצפוי מהמשך הגידולים החקלאיים על קרקע זו ולהוון אותו לערך נוכחי אשר ישקף את שווי הקרקע בחלופה זו.

אומדן שווי הקרקע, המושפע מציפיות לשינוי ייעוד, מורכב הרבה יותר. ראשית, יש לבחון את הסבירות לשינוי הייעוד המבוקש בעיקר על פי מיקום הקרקע ועל-פי מידת קרבתה לקרקעות מפותחות המשמשות למגורים, לתעשייה וכיוצא באלה. שנית, גם אם יש סבירות לשינוי ייעוד, עדיין עלינו לערוך מבחן נוסף של השימוש הטוב והיעיל ב"זעיר אנפין", דהיינו, לבדוק אם יהיה סביר וכלכלי לאשר את הייעוד החדש של הקרקע הנדונה.

אומדן שווי הקרקע בחלופה זו, אשר מצפים לשינוי ייעודה, הינו מעין אומדן "שיורי", לפיו גוזרים את שווי הקרקע היום על-פי שווי הפירות העתידיים, בכפוף להפחתות המתחייבות מן התהליך, כפי שיפורטו להלן.

נדגים כאן אומדן שווי של קרקע "חקלאית" בשטח של כ-300 דונם הממוקמת בשולי עיר במרכז הארץ. הקרקע מסווגת בתכנית בניין עיר בייעוד חקלאי, ובפועל נטוע בה פרדס מעובד ומטופל. בעלי הקרקע מבקש אומדן "שווי שוק" שלה, ולפיכך יש לבחון, כמובן, גם את חלופת שינוי הייעוד.

לשם הנוחות נערוך תחשיב שווי המתייחס לדונם אחד בלבד בחטיבת הקרקע הנדונה, אך חשוב להדגיש, שאומדן זה מביא בחשבון את מיקומו של דונם בודד זה

בתוך חטיבת קרקע נרחבת, אשר גודלה עשוי להעלות את הסיכוי לאישור שינוי הייעוד המבוקש. אם כן, יש להעריך, רצוי בעזרת חוות דעת של מתכנן או באמצעות קבלת מידע מגורמי התכנון הרלוונטיים, מהו התכנון לעתיד, אשר סביר כי יאושר על-ידי הרשויות, ואשר יהיה כלכלי ומתאים לדרישות השוק. נניח, כי ניתן לצפות על-פי התחזית התכנונית-כלכלית שינוי ייעוד למגורים של הקרקע הנדונה תוך הפרשת כ-50% משטח הקרקע לצורכי ציבור ותוך מתן זכויות בנייה ליחידת דיור אחת על מגרש בגודל מינימלי של 500 מ"ר. לפיכך מכל דונם "ברוטו" בחטיבת הקרקע הנדונה יישארו לאחר הפרשות לצורכי ציבור 500 מ"ר "נטו", אשר בהם ניתן יהיה להקים יחידת מגורים אחת. נניח גם, כי על פי נתוני השוק אומדן שווי קרקע כזו ליחידת דיור אחת, כזמינה לבנייה, לאחר אישור תכנית לשינוי ייעוד הינו כ-\$200,000. כאמור, ערך זה של כ-\$200,000 יתקבל בעתיד, לאחר אישור התכנית לשינוי הייעוד, אולם השאלה הנשאלת היא מהו שווי הקרקע הזו כיום עם הגדרת הפוטנציאל הגלום בה לאור שינוי הייעוד בעתיד. כדי "לחזור" אל שווי הקרקע נכון ליום קביעת הערך עלינו להפחית מן הערך העתידי של \$200,000 שני מרכיבים עיקריים: היטלים הצפויים בגין שינוי הייעוד, ומשך פרק הזמן עד לשינוי, תוך התחשבות בסיכונים הכרוכים בכך.

בהנחה שאנו עוסקים בקרקע בבעלות פרטית (ולא בקרקע בבעלות המדינה המנוהלת על-ידי מינהל מקרקעי ישראל), הרי ההיטל הצפוי בגין שינוי הייעוד הינו "היטל השבחה", המשולם לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. שיעור ההיטל הינו בגובה מחצית מעליית ערכם של המקרקעין עקב אישור התכנית הנדונה, דהיינו, מחצית מן ההפרש בין שוויים על-פי הייעוד "החדש" (מגורים) לבין שוויים על פי הייעוד "הקודם" (חקלאי). אם נניח, כי שווי הקרקע על-פי הייעוד הקודם הינו \$50,000 לדונם אזי היטל השבחה הצפוי הינו בסך \$75,000 לדונם (מחצית מן ההפרש בין \$200,000 ל-\$50,000).

מרכיב נוסף, שיש לנכותו מן הערך העתידי הצפוי הינו, כאמור, מרכיב הדחייה והסיכון. הליך של שינוי ייעוד הינו מורכב וממושך, ויש להעריך כמה זמן יארך עד להשלמתו ולקבלת קרקע זמינה בייעוד החדש. עם זאת אין ביטחון כלל, כי תחזיתנו תתממש. כל הנחה שהבאנו בחשבון עלולה, בניגוד לציפיותינו, לא

ניהול נדל"ן

להתממש. ייתכן אף שהשינוי לא יאושר כלל (!), ייתכן, כי זכויות הבנייה תהיינה נמוכות מצפיפותינו, שמחירי המקרקעין יהיו במגמת ירידה, שהיטל השבחה יהיה גבוה מזה שהערכנו וכיוצא באלה, לכן יחד עם גורם הדחייה עד למועד שינוי הייעוד יש להביא בחשבון גם את הסיכון הכרוך במימוש אופציה זו של שינוי הייעוד. תחשיב השווי יהיה, כדלקמן:

1000 מ"ר x 50% הפרשה לצורכי ציבור	500 מ"ר "נטו"
אומדן שווי 500 מ"ר "נטו"	\$ 200,000
הפחתה בגין היטל השבחה צפוי	(75,000 \$)
יתרה לפני הפחתה בגין דחייה/סיכון	\$ 125,000
הפחתה בגין דחייה וסיכון	(60%)
יתרה	\$ 50,000

התחשיב מצביע על כך ששווי דונם אחד במתחם הנדון הינו בגבולות \$50,000 ליום עריכת השומה בכפוף לציפיות לשינוי הייעוד בעתיד.

10. שימוש ביניים

ניתוח השווי של קרקע חקלאית מעלה בשולי הדברים את סוגיית "שימוש הביניים". לעתים מקרקעין אינם נמצאים ב"שימוש הטוב והיעיל" שלהם, אלא נמצאים במצב של שימוש זמני המכונה "שימוש ביניים". אותה קרקע חקלאית, למשל, אשר אנו ממתנינים לשינוי ייעודה, תמשיך לשמש לחקלאות במהלך השנים שיחלפו עד להשלמת הליך שינוי הייעוד. מהלך "החיים הכלכליים" של הנכס יתחלק, אם כן, לשתי תקופות. תקופה ראשונה, בה יימשך השימוש החקלאי כ"שימוש ביניים", ותקופה מאוחרת יותר בה ישונה ייעוד הקרקע והשימוש בה יהיה השימוש הטוב והיעיל. מצבים כאלה של "שימוש ביניים" מתקיימים גם במקרים רבים אחרים. דוגמא נפוצה לכך הינה חניונים הממוקמים על קרקעות אשר אינן

מסווגות כמיועדות לחניון אלא למגורים או למסחר, ומסיבות שונות לא מתאפשרת הבנייה עליהן באופן מיידי, וכ"שימוש ביניים" הן מוקצות באופן זמני לחניון.

11. שווי בשימוש - USE VALUE

כאשר נכס מקרקעין נמצא ב"שימוש ביניים" וכן במקרים נוספים אנו נדרשים לאומדן "שווי בשימוש", להבדיל מאומדן "שווי השוק". כך, למשל, אם נתבקש לאמוד את שווי הקרקע שהושכרה לשימוש כחניון לצורך קביעת דמי השכירות, שישולמו לבעלי הקרקע בגין השימוש בה כחניון, אזי יהיה עלינו לאמוד את "שווי השימוש" בקרקע כחניון ולא את "שווי השוק" שלה, הנגזר בעיקר מזכויות הבנייה עליה למגורים או למסחר. ה"שווי בשימוש" אינו שווי סובייקטיבי למשתמש ספציפי, אלא הוא שווי אובייקטיבי המתאים לשוק הרחב, ומתייחס לשימוש מסוים בנכס. "שווי בשימוש" זה יכול להיות גבוה מן ה"שימוש היעיל והטוב" בנכס, זהה לו או נחות ממנו. למשל, במקרה של נכס המהווה דירת מגורים, שלושה מצבים אפשריים שונים יכולים לעורר את שאלת "השווי בשימוש":

א. לנכס ניתן אישור לשימוש חורג כמשרד לתקופה של 5 שנים מכוח חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

ב. הנכס עומד בפני השכרה למטרת שימוש בו למגורים.

ג. הנכס עומד בפני השכרה למטרת שימוש בו לאחסנה.

בכל אחד ממצבים אלה, כאשר נידרש לאמוד את שווי הנכס כבסיס לקביעת דמי שכירות ראויים, נאמוד את שווי בכפוף לשימוש הרלוונטי. בדוגמה הראשונה, נאמוד את שווי השימוש בנכס כמשרד, אף אם שווי זה גבוה משווי כדירת מגורים, ומערך זה ייגזרו דמי השכירות הראויים על-פי תשואה מקובלת בשוק למשרדים; בדוגמה השנייה, נאמוד את שווי השימוש בנכס כדירת מגורים, ובמקרה זה "מתלכד" ה"שווי בשימוש" עם "שווי השוק" של הנכס. מערך זה ייגזרו דמי השכירות הראויים, על פי תשואה מקובלת למגורים; בדוגמה השלישית, נאמוד את

שווי השימוש בנכס כמחסן, אף אם שווי זה נמוך מן השווי למגורים דהיינו, "שווי השוק", ומן הערך המתקבל ייגזרו דמי השכירות הראויים, על פי תשואה מקובלת לאחסנה.

12. גישות שומה - כללי

קיימות שלוש גישות עיקריות לאומדן שווי מקרקעין :

- א. גישת ההשוואה - The Sales Comparison Approach
- ב. גישת ההכנסות - The Income Capitalization Approach ;
- ג. גישת העלות - The Cost Approach.

בכדי להגיע לאומדן שווי אמין, ככל שניתן, עלינו להיעזר בכל מקרה בכל גישות השומה האפשריות ולא להסתפק בגישה אחת. שימוש במגוון רחב יותר של גישות שומה מרחיב את בסיס השומה ותורם לאמינותה.

א. גישת ההשוואה

גישה זו נחשבת לאמינה ביותר מבין גישות השומה ומקובלת מאוד גם בבתי משפט. כפי שניתן להבין משמה, היא עוסקת בהשוואת הנכס הנישום לנתוני שוק ולעסקאות, שבוצעו במקרקעין דומים שהינם בני השוואה לנכס הנדון. יישום השיטה מחייב איסוף נתוני שוק רבים ככל האפשר המתייחסים לנכסים דומים לנכס הנדון, וביצוע ההתאמות המתחייבות בין נתוני ההשוואה לבין הנכס הנישום. העיקרון המרכזי שעומד בבסיסה של גישה זו הינו "עקרון התחלופה", דהיינו, קונה לא ישלם עבור נכס מסוים מחיר הגבוה יותר מאשר ישלם על נכס אלטרנטיבי בעל תועלת דומה. בפועל קיים קושי רב באיסוף נתוני שוק מדויקים ואמינים. מאגר הנתונים שבמשרדי מס שבח אינו פתוח בפני גורמים מקצועיים כגון שמאי מקרקעין מטעמים של חיסיון ושמירה על צנעת הפרט, לכן בבואנו לאמוד שווי של נכס מקרקעין אנו נאלצים ללקט מידע מכל מקור אפשרי, כגון הסכמים שנמסרים

לשמאי במהלך עבודתו על "תיקים" אחרים, מכרזי מינהל מקרקעי ישראל, מידע ממתווכים, עיתונות, מידע מגורמים שונים המשתתפים בשוק כקונים ו/או כמוכרים. מובן, כי רמת אמינות של מידע, אשר התקבל מהסכמי מכר או שכירות, גבוהה יותר מזו של מידע, שהתקבל מן העיתונות או בעל פה מגורם כלשהו בשוק.

כאמור, עלינו לבצע התאמות בין נתוני ההשוואה לבין הנכס הנישום כדי לקבל אינדיקציה מהימנה על שוויו. כהדגמה של הליך זה "נטפל" באומדן שווי של קרקע המסווגת כמיועדת ל"אזור תעשייה". שטחה 1000 מ"ר, זכויות הבנייה המותרות עליה הינן ניצול של 100% משטח הקרקע בשתי קומות, דהיינו, 500 מ"ר בנוי לקומה ובסך הכל 1000 מ"ר בנוי. נתוני ההשוואה שנאספו הינם כדלקמן:

נתון ראשון: קרקע בשטח של 1000 מ"ר, בייעוד ל"אזור תעשייה", 100% בנייה, נמכרה לאחרונה בסך \$ 90,000 באזור תעשייה סמוך.

נתון שני: קרקע בשטח של 1000 מ"ר, בייעוד ל"אזור תעשייה", 100% בנייה, נמכרה באזור התעשייה הנדון לפני כחצי שנה בסך של \$ 93,000.

נתון שלישי: קרקע בשטח של 1000 מ"ר, בייעוד ל"אזור תעשייה", 100% בנייה, נמכרה באזור התעשייה הנדון לאחרונה כשעליה מבנה בשטח של כ- 30 מ"ר, בסך של \$ 115,000.

נתון רביעי: קרקע בשטח של 1000 מ"ר, בייעוד ל"אזור תעשייה", 100% בנייה נמכרה לאחרונה בשולי אזור התעשייה הנדון במקום בו רמת הפיתוח הסביבתי נמוכה מזו של הנכס הנדון, בסך של \$90,000.

נתון חמישי: קרקע בשטח של 1000 מ"ר בייעוד ל"אזור תעשייה", 100% בנייה נמכרה לאחרונה כחלק מחטיבת קרקע נרחבת בגודל של כ- 25 דונם, לפי \$80,000 לדונם.

ניתוח נתוני ההשוואה:

נתון ראשון: גורם ההתאמה לנכס הנישום הינו מיקום. אנו מעריכים את המיקום של הנכס הנישום כמיקום עדיף בכ- 10% על מיקומו של נכס ההשוואה. אם נוסף למחיר הנכס סכום בגובה 10% למחיר המכירה של נכס ההשוואה, נקבל את

ניהול נדל"ן

"המחיר מתואם" של הנכס הנישום. במקרה זה, \$ 99,000 .

נתון שני: גורם ההתאמה לנכס הנישום הינו זמן. מחירי המקרקעין לתעשייה באזור התעשייה הנדון עלו בפרק הזמן שחלף מאז ביצוע עסקת ההשוואה ועד למועד עריכת השומה בכ- 5%. אם נוסף סכום בגובה של 5% למחיר המכירה של נכס ההשוואה נקבל "מחיר מתואם" של הנכס הנישום. במקרה זה \$ 97,650.

נתון שלישי: גורם ההתאמה לנכס הנישום הינו מבנה. אנו מעריכים את תרומת המבנה לשווי הנכס בסך של \$ 15,000 ולאחר הפחתת ערך זה מתקבל "מחיר מתואם" של \$ 100,000 לנכס הנישום.

נתון רביעי: גורם ההתאמה לנכס הנישום הינו פיתוח סביבתי לאחר הוספת הערך של תרומת הפיתוח הסביבתי לשווי הנכס הנישום לעומת נכס ההשוואה מתקבל "מחיר מתואם" של \$ 100,000 לנכס הנישום.

נתון חמישי: גורם ההתאמה לנכס הנישום הינו גודל. "עסקת חבילה" למכירת 25 דונם בבת אחת מגלמת בתוכה "הפחתה לגודל" הנאמדת על ידנו בכ- 20%. מתוספת של ערך זה לנתון ההשוואה מתקבל "מחיר מתואם" של \$ 96,000 לנכס הנישום.

סיכום ניתוח נתוני ההשוואה:

מחיר מתואם	מקדם התאמה	מחיר מכירה	גורם התאמה	נתון השוואה
\$99,000	+ 10%	\$90,000	מיקום	ראשון
\$97,650	+ 5%	\$93,000	זמן	שני
\$100,000	- \$15,000	\$115,000	מבנה	שלישי
\$100,000	+ \$10,000	\$90,000	פיתוח	רביעי
\$96,000	+ 20%	\$80,000	גודל	חמישי

המחירים המתואמים, שהתקבלו על ידי ניתוח נתוני ההשוואה, הינם אינדיקציות לשווי הנכס הנישום על בסיסי נתוני מכירה של נכסים דומים. מחירים

מתואמים אלה מצביעים על כך ששווי הנכס הנישום הינו בגבולות הסכום של \$100,000, ולפיכך אומדן שווי הנכס הנדון בגישת ההשוואה הינו כ-\$100,000.

ב. גישת ההכנסות

גישת ההכנסות בוחנת את נכס המקרקעין ב"עיניים כלכליות", ומדגישה את התפישה ששווי נכס הינו "ערך נוכחי של ההנאות העתידיות הצפויות להתקבל ממנו". במילים אחרות, גישה זו אומדת את שווי הנכס דרך הערך הנוכחי של דמי השכירות המתקבלים ו/או העתידים להתקבל ממנו. גישה זו מחלקת את חיי הנכס לתקופות, ואומדת את הערך המצטבר של שוויין. ראשית, "תקופת החיים הכלכליים" שנותרה לנכס בשימוש המיטבי הנוכחי ושנית, "ערך הגרט" המתקבל בתום החיים הכלכליים. דוגמא של חישוב תבהיר כאן מספר מושגים כלכליים המשמשים אותנו בגישת ההכנסות.

שיעור היוון כולל - Capitalization Rate מבטא את היחס בין ההכנסה הכוללת מנכס מסוים במשך שנה אחת לבין שווי.

תשואה - Yield הינו ההחזר כנגד השקעות הון בנכס. בטווח הארוך מתלכד ערך זה עם שיעור ההיוון.

שער הניכיון - Discount Rate זהו השער באמצעותו ניתן להמיר תקבולים ו/או תשלומים עתידיים למונחים כספיים של היום. אם שער הניכיון הינו, למשל, 5% לשנה, אזי נהיה "אדישים" בין הזכות לקבל 100,000 ש"ח היום או 10,500 ש"ח בעוד שנה. לדוגמא: נכס מסחרי בשטח של כ-40 מ"ר, אשר נבנה לפני כ-20 שנה ומשך החיים הכלכליים שנותרו לו מוערך על ידנו בכ-30 שנים נוספות. אנו מעריכים כי בתום התקופה תהיה הצדקה כלכלית להריסת המבנה (בשל מצבו הפיסי או בשל חוסר התאמתו לדרישות השוק) כך שערך הגרט שיתקבל הינו ערך הקרקע כריקה בעוד כ-30 שנה. בהנחה, שדמי השכירות החודשיים הראויים למבנה הינם בסך של \$ 1,600 ושיעור ההיוון השנתי למבנה הינו 10% ולקרקע כריקה 6%, יהיה תחשיב השומה בגישת ההכנסות כדלקמן: ראשית, יחושב הערך הנוכחי של זרם הכנסות צפוי של \$ 1,600 לחודש במכפלה של 12 חודשים בשנה על פני 30 שנה, בשיעור היוון

ניהול נדל"ן

של 10% לשנה. שנית, יחושב ערך הקרקע כריקה בדחייה ל-30 שנה, בשיעור היוון של 6%. הסיכום של שני ערכים אלה הינו אומדן שווי הנכס בגישת ההכנסות. תחשיב:

$$yp.pv = \text{ערך נוכחי של תקבול או זרם תקבולים עתידי}$$

$$n = \text{מס' שנים}$$

$$i = \text{שיעור היוון שנתי}$$

$$n=30$$

$$YP (\$ 1,600 \times 12) \quad i=10\% = \$ 180,996$$

$$n=30$$

$$PV(\$96,000 = \text{שווי הקרקע}) \quad 16,714 \quad i=6\% = \$ 16,714$$

$$\$ 180,996 + \$ 16,714 = \$ 197,710$$

שווי הנכס הינו, אם כן, כ- \$ 198,000 (במעוגל).

ראוי לציין, כי בפועל מקובל מאוד השימוש ב"גישת ההיוון הישיר", לפיה מחושב הערך הנוכחי של זרם ההכנסות הצפוי מדמי שכירות בנכס לצמיתות, מבלי לחשב בנפרד את ערך הגרט. תחשיב בגישת ההיוון הישיר לנכס המסחרי שהודגם לעיל יהיה כדלקמן:

$$\text{שווי הנכס} = \frac{\$1,600 \times 12}{0.1} = \$192,000$$

"שיעור ההיוון", אשר בו נעזרנו לתרגום ההכנסות התקופתיות לערך כולל, הינו שיעור שדורש התאמה ספציפית לנכס המקרקעין ויתרה מזאת, דורש התאמה לסוג הנכס בו אנו עוסקים - מגורים, תעשייה, מסחר וכיוצא באלה. שיעור ההיוון כולל כבסיס את התשואה מהשקעה בטוחה אלטרנטיבית (למשל: תכניות חיסכון או אגרות חוב) ועליה מתווספים מרכיבים ייחודיים לנדל"ן כגון: ניהול, אי נזילות ובעיקר סיכון. ככל שרמת הסיכון עולה גדל גם שיעור ההיוון כמו גם התשואה הנדרשת כדי שהנכס הנדון יהיה אטרקטיבי מבחינה כלכלית. כך, למשל, שיעור ההיוון המתאים לנכס מסחרי יהיה גבוה משיעור ההיוון לנכס מגורים, באותה מידה

יהיה שיעור ההיוון לנכס רב היקף כגון מרכז מסחרי גדול (קניון) גבוה יותר משל נכס מצומצם (יחידה מסחרית אחת), בשני המקרים בשל הגדלת הסיכון.

בהקשר זה של "גישת ההכנסות" חשוב להבהיר את האבחנה הברורה הקיימת בין שווי המקרקעין לבין שווי העסק המתנהל בהם. בבואנו לאמוד, למשל, את שווי הנכס המסחרי, שהוזכר לעיל, ביססנו את התחשיב על דמי השכירות העתידיים להתקבל מהשכרת המקרקעין ולא על ההכנסות או הרווחים הצפויים להתקבל מן הפעילות העסקית בנכס. עם זאת, לעתים מתלכדים ה"עסק" וה"מקרקעין" באומדן השווי, באופן שאינו ניתן להפרדה. מצב זה מתקיים בעיקר כאשר אנו עוסקים בנכסים מיוחדים כגון: בית קולנוע, מעגן, תחנת דלק. שווי קרקע לתחנת דלק, למשל, נובע מערך נוכחי של הפעילות העסקית הצפויה בה, דהיינו תמלוגים ממכירת דלק לסוגיו בתחנה שתוקם על קרקע זו.

מושג מרכזי נוסף בגישה זו הטעון הרחבה הינו טיב "ההכנסות" המובאות בחשבון השומה: ראשית, יש לאמוד את **ההכנסה הפוטנציאלית הגולמית** מן המקרקעין (Potential Gross Income), שהיא "ההכנסה הכוללת המיוחסת לנכס מקרקעין בתפוסה מלאה ולפני הפחתת הוצאות התפעול"¹⁹. שנית, יש להעריך את הפחתה בגין **הפסד תפוסה ואי-גבייה (Vacancy and collection loss)** אשר מהווה "הפחתה בהכנסה הפוטנציאלית הכוללת הנובעת מאי תפוסה מלאה, חילופי דיירים ואי תשלום שכירות"²⁰. כתוצאה משני ערכים אלה מתקבלת **ההכנסה האפקטיבית הגולמית** מן הנכס (Effective Gross Income), שהינה "ההכנסה הצפויה מן המקרקעין בניכוי הפחתה בגין העדר תפוסה וגבייה"²¹.

בשלב הבא יש לאמוד את **הוצאות התפעול (Operating expences)** הצפויות. אלה הן "ההוצאות התקופתיות הנדרשות להמשך הפעלת הנכס ולהמשך התפוקה של הכנסה אפקטיבית גולמית מן הנכס"²². הוצאות אלה כוללות **הוצאות קבועות**

¹⁹ . The Appraisal of Real Estate, p443

²⁰ . The Appraisal of Real Estate, page444

²¹ . The Appraisal of Real Estate, page444

²² . The Appraisal of Real Estate, page445

ניהול נדל"ן

(Fixed Expenses) אשר אינן משתנות בהתאם לשיעור התפוסה בנכס, והוצאות משתנות (Variable Expenses), אשר משתנות לפי רמות התפוסה והאכלוס בנכס.

התוצאה המתקבלת הינה **הכנסה תפעולית נקייה** (Net Operating Income) המהווה "ההכנסה הנקייה הצפויה הנותרת לאחר שכל הוצאות התפעול מופחתות מן ההכנסה הגולמית האפקטיבית"²³.

לסיכום (המחשה על-ידי הדגמה מספרית):

הכנסה פוטנציאלית גולמית \$ 1,000,000

העדר תפוסה וגבייה (\$ 50,000)

=====

הכנסה אפקטיבית גולמית \$ 950,000

הוצאות תפעול (\$ 150,000)

=====

הכנסה תפעולית נקייה \$ 800,000

ההכנסה התפעולית הנקייה היא זו המשמשת אותנו באומדן השווי בגישת ההכנסות. בכדי "לקשור את הקצוות" נחזור לנכס ההדגמה המסחרי אשר, בו פתחנו את ההתייחסות לגישת ההכנסות (ראה סעיף ב' - "גישת ההכנסות" לעיל). דמי השכירות בשיעור של \$ 1,600 לחודש שהם כ- \$ 40 למ"ר לחודש הינם, למעשה, ההכנסה התפעולית הנקייה לבעלי הנכס. ניתן להניח, כי בנוסף לדמי השכירות מן הנכס משולמים לבעלי הנכס או לחברת האחזקה הפועלת מטעמם "דמי אחזקה" המכסים את הוצאות התפעול שלו.

ג. גישת העלות

גישת העלות "תוקפת" את הנכס מזווית שונה. על-פי גישה זו שווי של נכס

²³ . The Appraisal of Real Estate, page451

מקרקעין הינו סיכום של שווי מרכיביו, דהיינו: קרקע, מבנה ויזמות. פלוני אשר רכש מגרש לשם הקמת בית מגוריו ושילם עבורו \$ 100,000, ולאחר מכן השקיע בבנייה סך נוסף של \$ 150,000, עשוי להגיע למסקנה כי הנכס כגמור שווה כ- \$ 250,000. מסקנה זו, כמובן, אינה נכונה מן הזווית של שוק עסקי משום שפלוני לא הביא בחשבון את היזמות העצמית שהשקיע באיתור המגרש, ברכישתו, בליווי הליך הבנייה, במימון, בסיכון, בהוצאות משפטיות, בטיפול במיסוי וכיוצא באלה. אילו היה פלוני חברה יזמית סביר להניח, כי היה מוכר את היחידה הגמורה במחיר של כ- \$ 300,000, באופן שמחיר המכירה היה מכסה את הוצאות היזמות ואף מותיר בידיו רווח יזמי. אם כן, בגישה זו יש לאמוד את שווי כל אחד מן המרכיבים הגלומים בנכס. ראשית, יש לאמוד את שווי הקרקע כריקה, כמובן על בסיס מכלול הנתונים הפיסיים, התכנוניים והמשפטיים הרלוונטיים. בהערת אגב יצוין כי את שווי הקרקע ככזו ניתן לאמוד על ידי שימוש בגישת ההשוואה, אשר מסתנתת ב"דלת האחורית" גם בגישות השומה האחרות.

שנית, יש לאמוד את שווי המבנה הקיים במקרקעין. כאן, חשובה האבחנה בין שווי לבין עלות. בשים לב לכך שעלינו לאמוד את שווי המבנה ולא את עלות הקמתו. דרך מקובלת לאומדן שווי המבנה הינה אומדן עלות הקמתו כחדש ומן הערך המתקבל יש להפחית את הפחתים הרלוונטיים, אשר ייתכנו בשלושה מישורים: פחת פיסי, פחת תכנוני ופחת סביבתי.

יש לאמוד כל אחד מפחתים אלה, אם אכן הם קיימים בנכס הנדון, ואת הערך המצטבר להפחית מעלות הקמת המבנה כחדש, כדי לקבל אינדיקציה על שווי המבנה במצבו בעת הערכת השווי.

פחת פיסי (Physical Deterioration) - הכוונה הינה לבלאי הנגרם למבנה כתוצאה מן השימוש בו במהלך השנים. כאן יש להבחין בין פחת הניתן לתיקון (CURABLE) לבין פחת שאינו ניתן לתיקון (INCURABLE). האבחנה בין שני סוגי פחת אלה אינה דווקא פיסית. במילים אחרות, לעתים נגדיר פחת פיסי כבלתי ניתן לתיקון, לא משום שאינו ניתן לתיקון מבחינה פיסית אלא משום שאין כדאיות כלכלית לביצוע התיקון הנדרש.

פחת תכנוני (Functional Obsolescence) - פחת תכנוני הינו הפחתה בשווי המבנה בגלל פגמים בתכנון. לעתים קרובות נובע פחת מסוג זה משינוי בטעם וסגנון אדריכלי או מדרישות פונקציונליות של השוק במהלך השנים, שחלפו מאז הקמת המבנה ועד למועד הערכת השווי. כך, למשל, בעבר היה נהוג להקים בנייני מגורים בני 3 קומות ללא מעלית, אך במהלך השנים התעוררה דרישה למעלית גם בבניינים מסוג זה, וכך נוצר פחת תכנוני. גם כאן יש להבחין בין פחת שניתן לתיקון לבין פחת שאינו ניתן לתיקון, כאשר האבחנה ביניהם כפופה בעיקר לשיקולים כלכליים. במילים אחרות, פחת תכנוני שניתן לתיקון הינו פחת שתיקונו ניתן לביצוע, וגם שעלות תיקונו נמוכה בתוספת השווי למבנה לאחר השלמת התיקון.

פחת סביבתי (External Obsolescence) - פחת סביבתי גורם להפחתת התועלת של המבנה עקב השפעות חיצוניות שליליות, ובדרך כלל אינו ניתן לתיקון על ידי בעלי הזכויות בנכס. למשל, הקמת מבנה תעשייה בן 3 קומות בסטנדרט המתאים לקליטת עסקים בתחום "היי-טק" באזור תעשייה פריפריאלי המאופיין בתעשייה כבדה, בו נדרשים מבנים בני קומה אחת, בלבד יוצרת פחת סביבתי למבנה. סביר מאוד, ששווי המבנה לא "יכסה" את עלות הקמתו אף אם הושלמה הקמתו רק לאחרונה, ועדיין לא נצבר בו פחת פיסי או תכנוני. שווי המבנה, לפיכך, הינו הערך המתקבל לאחר הפחתת הפחתים שהצטברו בו, במידה שהצטברו, מן הערך המשקף את עלות הקמתו מחדש.

המרכיב השלישי, אשר יש לאמוד בגישת העלות, הינו מרכיב היזמות, שמהותו כבר פורטה לעיל. את מרכיב היזמות נהוג להעריך כאחוז מן ההשקעה בקרקע ובמבנה. למשל, על ערך של \$ 250,000, המהווה את השווי המצטבר של קרקע ומבנה, יתווסף מרכיב יזמות בשיעור של 20% לקבלת הערך הכולל של הנכס - \$ 300,000. גישת העלות נחשבת כגישה, אשר יש להיעזר בה בזהירות רבה עקב החשש לטעויות ולאומדן שאינו מהימן דיו. הצורך באומדן שווי של כל אחד מן המרכיבים לחוד והחשש לטעות מצטברת גדולה מידי מכוונים את השמאי להשתדל במידת האפשר להיעזר בגישות שומה נוספות לצד גישה זו.

טכניקה נפוצה בשימוש, הנגזרת מתוך גישת העלות, הינה "גישת השווי השירוי" או "גישת החילוץ". לעתים, כאשר עלינו לאמוד שווי קרקע ריקה באזור

יסודות בהערכת נכסים

אשר רובו ככלול בנוי ומפותח, ויש קושי באיתור נתוני שוק המתייחסים לקרקעות ריקות נעזרים בטכניקה זו כדי "לחלץ" את שווי הקרקע כריקה משווי הנכס כ"גמור". כך, למשל, באותה יחידת דיור בה עסקנו לעיל ניתן "לחלץ" את שווי הקרקע באופן הבא:

שווי יחידת הדיור כגמורה	\$ 300,000
בהפחתת מרכיב היזמות	(\$ 50,000)
בהפחתת שווי המבנה	<u>(\$ 150,000)</u>
יתרה לקרקע	\$ 100,000

טכניקה זו של "גישת השווי השיוורי" נפוצה מאד בשימוש בשוק החופשי בעיקר על ידי יזמים, חברות בנייה וכיוצא בזה. כאשר גורמים אלה בוחנים רכישה של מתחם קרקע מסוים, הם בוחנים ראשית את מחיר המכירה הצפוי ליחידות שתבנינה בו. מן הערך המתקבל מופחתים מרכיב היזמות ומרכיב עלויות הבנייה באופן שהשארית המתקבלת מצביעה על הערך הראוי לתשלום על-ידי היזם עבור הקרקע. באופן זה שומר היזם על יחס סביר והגיוני בין המחיר שישלם עבור הקרקע לבין מחיר המכירה של הנכס הסופי הבנוי, לאחר שהושקעו בו המשאבים והעלויות הנדרשות. באותו אופן, כמובן, ניתן לאמוד את מחיר המכירה הנאות ליחידות גמורות בפרויקט חדש על-ידי סיכום ערך הקרקע, עלויות הבנייה ומרכיב היזמות.

13. אומדן שווי סופי

כאמור, בבואנו לאמוד שווי נכס מקרקעין עלינו להיעזר בשיטות שומה רבות ככל שניתן כדי להרחיב את בסיס השומה. מובן, שבעת שימוש בגישות השומה השונות נקבל ערכים שונים (אם כי קרובים זה לזה) בכל אחת מגישות השומה ביחס לאותו נכס עצמו. למשל, באומדן שווי נכס המהווה משרד בשטח בנוי של כ- 100 מ"ר עשויים להתקבל אומדני השווי הבאים:

בגישת ההשוואה - סך שווה ערך ל- \$ 980,000

בגישת ההכנסות - סך שווה ערך ל- \$ 1,050,000

בגישת העלות - סך שווה ערך ל- \$ 1,070,000

על בסיס אומדנים אלה עלינו, כמוכר, לקבוע אומדן אחד סופי לשווי הנכס. מקובל לחשוב, שלשם כך עלינו לחשב ממוצע בין הערכים שהתקבלו לעיל, אולם לא כך הוא. בבואנו לקבוע את אומדן השווי הסופי עלינו לייחס משקל מתאים לכל אחת מן האינדיקציות שהתקבלו בגישות השומה השונות על-פי שני הקריטריונים הבאים: קריטריון ראשון הינו מידת האמינות של נתוני השוק, שישמשו אותנו באומדן השווי בגישות השונות. אם, למשל, "התגלגלו" לידינו מספר הסכמי מכר שנערכו לאחרונה במשרדים דומים בסביבה הקרובה, אזי נייחס לאומדן שהתקבל בגישת ההשוואה משקל גבוה יותר; קריטריון שני הינו מידת ההתאמה של שיטת השומה לאופי הנכס. משרד, למשל, הינו נכס המכונה "מניב הכנסה" אליו נוהג השוק להתייחס מתוך ראייה של הכנסות עתידיות משכירות, ובאומדן שווי נכס מסוג זה מקובל לייחס משקל גדול יותר לגישת ההכנסות.

14. גורמים ושיקולים באומדן שווי סוגי נכסים שונים:

בבואנו לאמוד שווי של מקרקעין מסוגים שונים ראוי לתת את הדעת למאפיינים הייחודיים של קבוצות שונות של נכסים ולהשפעתם על השווי.

א. מגורים

ככלל, אנו מבחינים בין בנייה "צמודת קרקע" (בנייה נמוכה, בתים חד משפחתיים או דו משפחתיים וכן בנייה טורית הכוללת מספר יחידות דירה) לבין "בנייה רוויה" (בנייה גבוהה המכונה בלשון העם "בית משותף"). בתוך כל אחת מן הקבוצות האלה יש להבחין בין בנייה ותיקה לבין בנייה חדישה ומודרנית; בבנייה צמודת קרקע- בין בנייה עממית, למשל, מסוג "בנה ביתך" לבין בתי יוקרה בשכונות

יוקרתיות ומבוקשות; בבנייה רוויה ראוי להבחין בין בניין "גבוה", דהיינו עד 8 קומות, לבין בניין "רב קומות", דהיינו, 9 קומות ומעלה, אשר בו קיימות דרישות הנדסיות נרחבות יותר על-פי חוק התכנון והבנייה וכן התייחסות מתאימה למגדלי יוקרה, הכוללים מגוון רחב של שירותים נלווים כגון: בריכת שחיה, שוער וכיוצא באלה.

הגורמים והשיקולים המשפיעים על ערך, אשר זיהויים בעת הליך עריכת השומה חשוב הם, בין השאר: מיקום, פרטיות, אופי האוכלוסייה בסביבה, תדמית של השכונה, קרבה לשירותים שכונתיים, קרבה לנכסים המיועדים לצורכי ציבור, רמת פיתוח סביבתי ושירותים מוניציפליים, נגישות, חזית, עורף וקרבה למטרדים.

ב. מסחר

בנכסים מסחריים יש להבחין בין מספר קבוצות משנה:

זכות הפעלה/זיכיון - למשל: מזנון המופעל בבית משפט. הזכות הניתנת למפעיל הינה למעשה זכות כלכלית אשר כפופה למגבלות נוקשות וברורות ביותר כגון שעות פעילות, מחירים מסובסדים וכדומה.

יחידה כלכלית - דוכן או קיוסק הם יחידות, אשר שטחן הפיסי בדרך כלל קטן, אך לא בהכרח הפעילות הכלכלית המתנהלת בהן. לפיכך, ההתייחסות לדמי השכירות ו/או לשווי יחידות מסוג זה אינה דווקא לפי שטחן אלא כיחידה כלכלית.

יחידה מסחרית עצמאית - זו המכונה בשפת יומיום "חנות" הממוקמת במרכז מסחרי שכונתי או לאורך הרחובות הראשיים בעיר, המהווים גם מרכז עסקים ומסחר.

מרכזים מסחריים/קניונים - אלה מרכזים מסחריים נרחבים יותר הממוקמים במקרים רבים בשולי עיר ואף מחוץ לה ומנגנון הפעלתם הינו ייחודי.

מסחר באזור תעשייה - בשנים האחרונות ניכרת חדירה של שימושים מסחריים לאזורי תעשייה. המדובר בעיקר במסחר "עתיר שטח" אשר מסיבות מובנות של שיקולי עלות כלכלית מעדיפים להתמקם באזורי תעשייה. דוגמאות: "סופרשוק

ניהול נדל"ן

גרינברג", "הנדימן", "קנה ובנה", "המשביר מחסני אופנה" וכיוצא באלה.

מסחר נלווה לייעודים נוספים - לעתים מסחר משמש כהשלמה לפרויקט בעל אופי אחר כגון מגורים או תיירות.

הגורמים והשיקולים הרלוונטיים לבחינה של נכסים מסחריים הינם גורמים חיצוניים הקשורים במיקום, בקהל היעד, בשימושים מותרים ו/או נדרשים, גורמים פנימיים, כגון מיקום יחידה מסחרית בודדת בתוך פרויקט מסחרי נרחב וכן מאפיינים ספציפיים ליחידה הבודדת כגון: חזית, עומק, גובה, גלריה, שטח, קומה, צורה, טלפון, שירותים צמודים, חניה, יחס בין שטח ברוטו לשטח נטו, דמי ניהול, מצב פיסי, גישה למרתף, גישה למחסן, פינתיות, גודל וכיוצא באלה.

ג. משרדים

בקבוצה זו חשובה האבחנה בין משרדים המופעלים בנכסים, אשר במקור לא ניבנו לשימוש זה, כגון דירות מגורים ובין משרדים ב"מגדלי משרדים", המהווים מבנים מודרניים ומותאמים לשימוש ספציפי זה. במשרדים המופעלים בדירות מגורים נפוצה "הכשרת" השימוש על-ידי הליך של "אישור שימוש חורג". זהו אישור לשימוש מוגבל בזמן החורג מן הייעוד שניתן לנכס על-פי תכנית בניין עיר בתוקף. בנכסים מסוג זה מובאים בחשבון גורמים כגון: סיכון, הצורך בביצוע התאמות פיסיות, אי התאמה תכנונית למשרד, העדר חניה וכיוצא באלה. במשרדים המופעלים ב"מגדלי משרדים" השימוש הינו על פי הייעוד ואין חשש למגבלת זמן, כמו כן קיימים התאמה בתכנון ושירותים נלווים כגון חניה, אך בשל כך מאופיינים נכסים אלה בדמי שכירות גבוהים יחסית ואף בדמי אחזקה בנוסף על דמי השכירות.

ד. מלאכה ותעשייה

גם כאן האבחנה בין מספר קבוצות: מלאכה, תעשייה "כבדה", תעשייה "קלה" (היי-טק), אחסנה (פתוחה או סגורה) ומתקנים תעשייתיים (מפעל בטון, תחנת כוח וכו'). הגורמים הרלוונטיים מקבלים אופי וגוון שונה בקבוצות השונות אך בכל מקרה יש לבחון את גודל הקרקע, נגישות (הן לעורקי תחבורה והן לנמלים),

פוטנציאל מסחרי (הפוטנציאל גדל ככל שהמיקום הינו מרכזי ולא פריפריאלי), סיווג ל"אזור פיתוח" ו/או ל"אזורי עדיפות לאומית", משקל שונה בשווי לקומות השונות במבנה עם דגש לקומת הקרקע ולשטח החצר וכיוצא באלה.

ה. נכסים חקלאיים

בהתייחסות אל קרקע חקלאית ככזו יש לבחון את הנתונים הרלוונטיים לשימוש חקלאי - צורה, גודל, טופוגרפיה, סוג הקרקע, מכסת מים וכיוצא באלה ובאמצעותם לבחון את התמורות הכלכליות האופטימליות הצפויות מן הגידולים החקלאיים בשטח על פי נתוניו. בהתייחסות לקרקע חקלאית מן האספקט של פוטנציאל לשינוי ייעוד הגורמים והשיקולים הינם שונים, כמובן, וכבר עסקנו בהם בהרחבה בפרק זה.

קבוצה נוספת של נכסים חקלאיים הם אלה המשמשים בין השאר למגורי החקלאי במושב, ומכונים "משק עזר" ו"נחלה". "משק עזר" הינו, בדרך כלל, יחידת קרקע מצומצמת יחסית בה מותרת הקמה של יחידת דיור אחת. "נחלה" הינה יחידה מורכבת יותר הכוללת "חלקה א", בה מותרת הקמת 3 יחידות דיור, "חלקה ב", שהינה חלקה חקלאית ו"חלקה ג", שהינה חלקה משותפת לכל חברי המושב. המגבלה המשמעותית שקיימת בנחלה הינה מגבלה משפטית לפיה לא ניתן למכור חלק מן הנחלה בנפרד, אלא יש לממש זכויות בנחלה בשלמותה. למעשה, יש כאן נכס הכולל עד שלושה בתי מגורים וכן שטח חקלאי של כמה עשרות דונמים אשר יש לשווקו כיחידה אחת, עובדה המכבידה, כמובן, על הליך המימוש.

15. מבנה חוות דעת של שמאי מקרקעין

חוות דעת שמאי מקרקעין כוללת מספר פרקים, בהם מפורטים בפני הקורא נתונים עובדתיים על הנכס הנדון - פיסיים, תכנוניים, משפטיים ופרקים נוספים, בהם מנתח השמאי את עקרונות השומה ואת הנכס הנישום, מפרט את הגורמים

והשיקולים שהנחו אותו באומדן השווי ומפרט את מסקנותיו והמלצותיו. להלן פרוט של מרכיבי חוות הדעת -

א. מטרת השומה - הגדרת מטרת השומה חשובה ביותר. כבר צוין כי מסקנות השומה ביחס לאותו נכס עצמו יכולות להיות שונות בכפוף למטרות שומה שונות. מטרת השומה הנדרשות הינן מגוונות וכוללות בין השאר: שווי שוק, שווי בשימוש, שווי לצורך שעבוד כבטוחה לבנק, שווי לצורך הנפקה בבורסה, אומדן השבחה והיטל השבחה אומדן פיצויי הפקעה, אומדן דמי שכירות ראויים ועוד.

ב. התאריך הקובע לשומה - בשל הדינמיות של שוק המקרקעין ראוי להדגיש, כי שומה נכונה ליום עריכתה, דהיינו, לתאריך מסוים בו בחנו הן את נתוניו הפיסיים, התכנוניים והמשפטיים של הנכס והן את נתוני השוק. יתרה מזאת, לעתים יש צורך בשומה, שתתייחס לתאריך כלשהו בעבר ולא דווקא ליום עריכת חוות הדעת. שומות כאלה נדרשות בעיקר לצורכי מיסוי. למשל: אומדן השבחה לנכס בגין אישור תכנית בניין עיר יש לאמוד ליום תחילת התכנית. ייתכן בהחלט, שבשנת 97 נדרש לשומת השבחה בגין תכנית שאושרה בשנת 89', וכך, למשל, יהיה התאריך הקובע לשומה יהיה 15.8.89.

ג. פרטי זיהוי של המקרקעין - פרק זה מגדיר את הנכס נשוא השומה ומציין את הפרטים הבאים - מהות הנכס, גוש, חלקה, מגרש, שטח הקרקע, שטח בנוי, זכויות משפטיות, מיקום. מטרתו של פרק זה הינה להציג בצורה תמציתית וממצה את "תעודת הזהות" של הנכס הנדון.

ד. תיאור הסביבה - מטרתו של פרק זה הינה לתאר בפני הקורא את סביבת הנכס על כל מאפייניה ובמיוחד אלה הרלוונטיים לנשוא חוות הדעת. בחלק זה מצוין שם הישוב בו ממוקם הנכס, מיקומו, שיוכו המוניציפלי, הנגישות, אופי הסביבה (שטחים פתוחים, שטחי מגורים או תעשייה וכיוצא באלה) הקרובה לנכס, רמת הפיתוח הסביבתי וכיוצא באלה. בנוסף מתוארים גבולותיו של הנכס תוך ציון קרבתו לנכסים צמודים אשר נותנים לו יתרון (כגון: פארק פתוח) או נכסים העלולים להוות מפגע או מטרד (כגון: בנייני ציבור).

ה. תיאור הנכס - פרק זה מתאר את נתוניו הפיסיים של הנכס הנדון באופן מפורט

ומבוסס ככל שניתן. ראשית, מפורטים נתוני הקרקע הכלולה בנשוא השומה - שטח; מידות; חזיתות; צורה; טופוגרפיה; פיתוח. אם קיים מבנה בקרקע הנדונה מתוארים בהמשך גם נתוניו של המבנה - סוג המבנה, השימוש, שטח בנוי (ברוטו, נטו), גיל, סטנדרט בנייה, גובה פנימי, שטחי עזר, חניה, מרתף, מספר קומות, מספר כניסות, כיווני אוויר, מעלית, אינטרקום, חזית (בנכס מסחרי), עומק, פינתיות, מערכות כגון טלפון, חימום מים, אזעקה וכיוצא באלה. בפרק זה מובאת אינפורמציה תכנונית, כפי שהתקבלה בוועדות התכנון והבנייה הרלוונטיות. ראשית, מצוינות תכניות בניין עיר החלות בנכס הנדון, ואשר קיבלו תוקף סופי: שם התכנית ומספרה; תאריך מתן תוקף ופרסומו; תחולת התכנית וגבולותיה; מטרות התכנית; ייעוד המקרקעין הנדונים; הוראות הבנייה במקרקעין הנדונים - אחוזי בנייה, קומות, קווי בניין, שימושים מותרים וכדומה.

נושאים נוספים המפורטים בתקנון התכנית או בתשריט, אשר הינם רלוונטיים לאומדן השווי: הפרשות קרקע לצורכי ציבור, הוראות שונות באשר לעתיקות, הטלת עלויות הכנת התכנית על בעלי הקרקע, חיוב בהיטל השבחה וכן הלאה.

בנוסף, רצוי לפרט ככל שניתן גם תכניות בניין עיר, אשר עדיין לא אושרו סופית, אך הגיעו כבר לשלב ההפקדה²⁴, או אף נמצאות בשלבים מוקדמים יותר של ההליך הסטטוטורי. כאן המקום להבהיר כי הועדות לתכנון ולבנייה מחויבות להציג תכניות בניין עיר רק לאחר שלב ההפקדה, כך שייתכן מצב, בו יש כבר תכניות נוספות בהכנה, אשר אינן מוצגות בפני המבקש מידע תכנוני, לרבות שמאי מקרקעין. ניתן להבין את הזהירות, בה נוהגת הוועדה המקומית, אשר מבקשת להימנע ממסירת מידע תכנוני, שיכול להשתנות בהמשך עד הפקדתו ו/או אישורו הסופי, אך מכל מקום, כאשר יש לשמאי מידע על תכניות מוצעות בנכס, שעדיין לא קיבלו תוקף סופי, רצוי לציין את פרטיהן תוך הדגשת העובדה כי התכניות עדיין אינן סופיות ומחייבות, ולפיכך יש להתייחס אליהן במשנה זהירות.

תחום נוסף אשר מובא בחוות הדעת במסגרת הרקע התכנוני, הינו מידע על

²⁴ ראה בפרק תכנון ובניה.

היתרי בנייה בנכס, אם קיימים בו מבנים. השמאי בוחן את "תיק הבניין" של הנכס, אשר מצוי במשרדי הוועדה המקומית ואם קיימים בו היתרי בנייה עליו לציין: תאריך מתן היתר, מספרו, מטרת הבנייה וסוג המבנה שהותרה בנייתו, שטחי הבנייה, תנאים שונים למתן ההיתר כגון הריסת מבנים קיימים או חלקם.

בצד פירוט המידע הקיים בתיק הבניין על השמאי להשוות את תכניות ההיתר ושטחי הבנייה לבינוי הקיים בפועל ואם הוא מוצא סטייה מהיתרי הבנייה, עליו לציין זאת בחוות הדעת.

ו. **רקע משפטי** - בפרק זה מובאת אינפורמציה על מעמדו המשפטי של הנכס, על הסכמים שונים אם חלים בו, וכן מוגדרות הזכויות המשפטיות, אשר מהוות את נשוא חוות הדעת. ראשית, מובאים פרטי נסח רישום מקרקעין עדכני: גוש, חלקה, תת חלקה, שטח רשום, הצמדות, שעבודים, הערות אזהרה; שנית, מובאים פרטי הסכמי שכירות ו/או חכירה, אם חלים בנכס: הצדדים להסכם, תאריך ההסכם, מטרת השכירות/החכירה, תקופה (לרבות תקופת אופציה), דמי השכירות/החכירה ותנאים רלוונטיים נוספים. כמו כן, מובא מידע משפטי נוסף על-פי מידת הרלוונטיות להגדרת הזכויות המשפטיות המוערכות.

ז. **עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה** - בפרק "עקרונות השומה" ממקד השמאי את מטרת השומה ואת הזכויות המוערכות על-ידי ניתוב עקרונות השומה, אשר יתאימו למשימת השומה הספציפית, בה "מטפלת" חוות הדעת. כך, למשל, יכולה חוות דעת לעסוק באומדן שווי זכויות הבעלות בנכס, "התפוס" על ידי דייר מוגן, לצורך מכירתו בשוק החופשי. חוות דעת אחרת לאותו נכס עצמו יכולה לעסוק באומדן שווי דמי הפינוי הראויים לדייר, לצורך פינויו. מובן שעקרונות השומה של שתי חוות הדעת כמו גם המסקנות ואומדן השווי יהיו שונים, על אף שהם עוסקים באותו נכס עצמו.

אם כן, לאחר מיקוד מטרת השומה ונושא הזכויות מפרט השמאי את עקרונות השומה אשר ינחו אותו באומדן השווי. בשלב זה מתבסס השמאי על עקרונות השווי האוניברסליים (כפי שפורטו בסעיף 6 לעיל) אך מיישם אותם באופן ספציפי לנכס הנישום. למשל, בעת אומדן שווי הזכות לבניית חדר בגג מעל דירת

מגורים מתבסס השמאי על העיקרון האוניברסלי - "תרומה", אך מנתח באופן ספציפי את התרומה של הזכות לבניית חדר בגג לשווי הכולל של דירת המגורים. ה"גורמים והשיקולים", אשר יפורטו בהמשך לעקרונות השומה, מהווים למעשה רשימה של נתונים, אשר איתרנו בנכס הנישום או בסביבתו, ואשר השפיעו על תחשיב השומה, כגון: גודל, צורה לא רגולרית, קרבה לבנייני ציבור, פינתיות, פחת תכנוני, חוסר זמינות, קצב שווק נדרש, טופוגרפיה קשה.

ח. נתוני שוק ותחשיב השומה - בפרק זה מוצגים נתוני השוק, שהיוו בסיס לתחשיב השומה, וכן תחשיב השומה עצמו בגישת ההשוואה ו/או בגישת ההכנסות ו/או בגישת העלות.

ט. אומדן שווי, מסקנות והמלצות - אומדן השווי הסופי מוצג בערכים כספיים, מקובל להציגו בערכים של דולר ארה"ב, אם כי לעתים, בעיקר בשומות לצורכי מיסוי (מס שבח, דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל, היטל השבחה) השווי מוצג בשקלים. יחד עם אומדן השווי מוגדרים שוב נשוא השומה והתאריך הקובע לשומה, כמו גם ההתייחסות לנכס כריק וכפנוי, למשל: "אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, כריק ופנוי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג' הינו בגבולות הסך שווה ערך ל- \$ 1,080,000 (מליון ושמונים אלף דולר ארה"ב) ליום עריכת חוות דעת זו".

לעתים עוסקת חוות דעת שמאי בשאלה רחבה יותר משאלת הערך, ואז מתבקשת התייחסות נוספת בחוות הדעת לפעולות מומלצות בנכס. למשל: חוות דעת, שעניינה פירוק שיתוף במקרקעין, צריכה להביא גם הצעה לחלוקתם ב"עין" בין בעליהם. חוות דעת, שמטרתה לבחון השפעה של אישור תכנית בניין עיר על שווי מקרקעין גובלים, צריכה להציג מסקנות לגבי ירידת ערך המקרקעין הנדונים והמלצות באשר לדרכי פעולה מומלצות כגון הגשת תביעת פיצויים.