



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 22.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש בשומה לקרקע המשווקת לציבור על בסיס ציפיות

אוקטובר 2014

- תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 21/5/2014 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 29/9/2014 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 22.0:
עו"ד שלום זינגר מר טל אלדרוטי
עו"ד כרמית יוליס גב' גלית אציל לדור
מר אמנון נזרי מר ניקי פרימו



1. כללי

1.1

בשנים האחרונות הולכת וגוברת התופעה בה מוצעת לציבור הרחב קרקע לרכישה, תוך יצירת מצג שבטווח סביר תשונה יעודה וניתן יהיה לבנות על הקרקע יחידות מגורים, או שימושים מסחריים אחרים. השווק מתבסס על מצג לפיו עם התגבשות הזמינות לבנייה יעלה ערכן של הקרקעות במאות אחוזים. משמעות המצג המובא לידיעת הציבור היא שהקרקע משווקת לציבור במחיר גבוה מהשווי המתאיחס למצב התכנוני התקף החל על אותה קרקע.

1.2

במקרים רבים המשווקים אינם נותנים בידי הרוכשים הפוטנציאליים את המידע המלא והנדרש לקבלת החלטה מושכלת לגבי רכישת הקרקע, ולרוכש אין את הכלים לאמוד נכונה את הסבירות והסיכויים להפיכת הקרקע לזמינה לבנייה על פי המוצג, וכן את הסיכונים הכרוכים בהליכים הנדרשים. כך גם אין ביכולתו של הרוכש הפוטנציאלי לאמוד את משך הזמן ואת העלויות הכרוכים בהפיכת הקרקע לזמינה לבניה, ככל וזו תאושר בעתיד.

1.3

תקן זה נועד לאפשר לציבור השוקל רכישה של קרקע (כפי שתוגדר להלן) לקבל מהמציג, או מהמשווק, את המידע המלא הנדרש ותמונה מקיפה לצורך קבלת החלטה מושכלת האם לרכוש את הקרקע המוצעת לו.

2. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט מזערית ואמות מידה לגילוי הנדרש בשומת מקרקעין לקרקע המוגדרת להלן המשווקת לציבור על בסיס ציפיות.

3. הגדרות

שווק לציבור - שווק לשלושה בני אדם או יותר, בין במישרין ובין בעקיפין, בין באופן ישיר ובין במסגרת תאגיד אשר כתוצאה ממנו הרוכשים יהיו בעלי זכויות במשותף (עם או ללא הסכם שיתוף) בקרקע המשווקת.

יחידה אקווילנטית - יחידת דיור ו/או יחידה מסחרית אחרת אשר תוגדר על ידי השמאי, המאפיינת את הפרוגרמה המוצעת לבניה על הקרקע כבסיס לחוות דעתו השמאית.

שטח פתוח - שטח המיועד בתכנית מתאר ארצית ו/או תכנית מתאר מחוזית ו/או תוכנית מתאר מקומית לתכליות הבאות: שמורת טבע, שמורת נוף, גן לאומי, יער, שטח נוף כפרי פתוח, שטח חקלאי, נחל וסביבותיו, חוף רחצה, נופש מטרופוליני, מאגר, פארק מטרופוליני/אזורי, או תכלית דומה אחרת וכן דרכים, מסילות, קווי תשתית, אף אם ניתן להקים בו מבנים.

קרקע זמינה לבניה - קרקע אשר חלה עליה תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרים לבניה, גם אם מימוש הבניה מותנה בתנאים שטרם התקיימו (כגון: עריכת תכנית עיצוב, תכנית פיתוח, הריסה וכיו"ב) אשר אינם מחייבים אישור תכנית חלוקה או איחוד וחלוקה.



4. תחולה

- 4.1 התקן יחול על כל שומות המקרקעין שיערכו לקרקע המשווקת לציבור.
- 4.2 למרות האמור בסעיף 4.1 לעיל התקן לא יחול על שומות מקרקעין שיערכו לקרקע זמינה לבניה, **ובלבד** שהקרקע משווקת לציבור למטרת מימוש בניה בהתאם לתכנית המפורטת שבתוקף במועד השיווק.

5. הנושאים שיש לכלול בשומה

5.1 כותרת השומה

בכותרת השומה ירשם: "שומה מבוססת הנחה"¹ לקרקע המיועדת לשיווק לציבור על בסיס ציפיות. בצמוד לכותרת השומה ירשמו עיקר פרטי זיהוי הקרקע (נתונים עיקריים).

5.2 מטרת השומה

- 5.2.1 שומת מקרקעין לקרקע אשר לא חלה עליה תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרים לבניה.
- 5.2.2 השומה תפרט את סוג השטח הנישום כאחת מהחלופות הבאות:
- (א) השטח הנישום מהווה שטח פתוח.
- (ב) השטח הנישום מהווה על פי תוכנית מאושרת² שטח מיועד לבניה אשר לא ניתן לבנות עליו במועד השומה הואיל וטרם אושרה תוכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרים לבניה עליו.

5.2.3 השומה תכלול התייחסות ופירוט שווי לשני המצבים הבאים:

מצב א' - שומה המבוססת על יעוד הקרקע בתוכניות המאושרות במועד הקובע לשומה.

במצב זה השמאי יקבע שווי בהתאם ליעוד הקרקע בתוכניות המאושרות¹ ללא הבאה בחשבון של אפשרות שינוי יעוד עתידי, או אפשרות של שינויים בהוראות אחרות בתוכניות המאושרות.

מצב ב' - "שומה מבוססת הנחה", המושתתת על הנחת עבודה כי תאושר בעתיד תוכנית אשר תאפשר מימוש בניה על הקרקע.

במקרה והקרקע מיועדת במועד הקובע לשומה לשטח פתוח, יפרט השמאי בשומה גם את בסיס המידע אשר עליו מבוססת ההנחה כי יעוד הקרקע ישונה לשטח המיועד לבינוי ואת הפרוגרמה שהוצגה לפניו בקשר לשינוי היעוד לבניה, לרבות את שם המתכנן או היזם אשר הכין את הפרוגרמה.

במצב זה השמאי יקבע שווי המבוסס על הנחות עבודה מושכלות (כמפורט להלן) אשר מביאות בחשבון שינוי יעוד ו/או שינויים בתכנון עתידי של הקרקע.

5.3 זהות מזמין השומה

השמאי יציין את שם מזמין השומה ואת הזיקה של המזמין לנכס הנישום.

5.4 המועד הקובע לשומה

המועד הקובע יהיה מועד עריכת השומה.

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום".

¹ כמוגדר בתקן מס' 1.

² לרבות תכניות מחוזיות וארציות.



5.5 מועד ביקור בקרקע וזהות המבקר

השמאי יפרט את מועד הביקור בקרקע, זהות המבקר ותפקידו.
נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בקרקע נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____".

5.6 מידע בדבר זיהוי הקרקע

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.

5.6.1 השמאי יציין את תחום השיפוט אליו שייכת הקרקע ואת המרחב התכנוני אליו שייכת הקרקע.

5.6.2 ככל והנכס הנישום אינו מהווה יחידת רישום בלשכת רישום המקרקעין, יתייחס השמאי בשומה גם לכל יחידת הרישום שבה כלול הנכס הנישום.

5.7 תאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין.

5.7.1 השמאי יציין גם את דבר קיומם, או העדרם של תשתיות ומתקנים ברמה אזורית, ארצית או מקומות היכולים להשפיע על האפשרויות לבניה על הקרקע.

5.7.2 השמאי יצרף מפת איתור הנכס, תשריט הנכס על רקע תרשים הסביבה וכן את תצלום הנכס וסביבתו.

5.8 המצב המשפטי

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7.0 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין. בכל אחד מהמצבים, כאמור לעיל, יתבסס השמאי על הזכויות כפי שהוגדרו במערכת החוזית הקיימת לגבי הנכס במועד הקובע לשומה (זכויות בעלות, חוזי חכירה, החלטות רשות מקרקעי ישראל, הסכמי שיתוף וכד') ללא הנחות עבודה, או פרשנויות מקלות.
השמאי יפרט את הסכם לרכישת הקרקע הנדונה ע"י המוכר, או כל הסכם אחר המאפשר למוכר למכור את הקרקע.

5.9 המצב התכנוני המאושר

הסעיף יציג מידע בדבר תכניות³ החלות על קרקע נשוא השומה, ומידע תכנוני רלוונטי אחר.

פירוט המצב התכנוני בשומה יבוצע כדלקמן:

5.9.1 בשומה יירשמו פרטי תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, כדלקמן:

- א. תכניות תקפות (תכניות שדבר אישורן פורסם למתן תוקף).
- ב. תכניות מאושרות (תכניות שהוחלט על אישורן אך טרם פורסמו למתן תוקף).
- ג. תכניות מופקדות.
- ד. תכניות שהוחלט להפקידן (ככל שפורסמו ו/או שנודע עליהן לשמאי).
- ה. תכניות שהוחלט על הכנתן והודעה על כך פורסמה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה (ככל שאלה ידועות לשמאי).



5.9.2 תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות תרשמה בסדר הכרונולוגי של אישורן, החל מהמאושרת המוקדמת אל המאוחרת ולאחריהן תוכניות מופקדות ו/או מתוכננות, ולגבי כל אחת מהן ירשמו גם הפרטים הבאים:

- א. סוג התכנית⁴, שם התכנית, מעמד, תאריך הפרסום⁵.
- ב. ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית והשימושים המותרים (אם נקבעו בתכנית).
- ג. זכויות הבנייה (כפי הנקבע בתוכנית).
- ד. עיקרי ההוראות בתוכנית הרלוונטיות למטרת השומה.

5.9.3 תכניות מתאר ארציות ומחוזיות תפורטנה בנפרד.

5.9.4 אם נודע לשמאי על החלטות בעלות אופי תכנוני שהתקבלו במוסד תכנון, אשר יכולות להשפיע על נשוא השומה (כגון: מסמכי מדיניות, החלטות הולנת"ע וכד') יפורט מידע זה בשומה.

5.9.5 בסיכום סעיף זה יסכם השמאי את המצב התכנוני התקף וכל מידע תכנוני אחר הרלוונטי למטרת השומה.

5.10 מצב תכנוני פרוגרמטי ("מבוסס הנחה")

5.10.1 השמאי יפרט את הפרוגרמה התכנונית המוצעת כפי שזו נמסרה לו ע"י מזמין השומה כמפורט בדברי ההסבר לתקן זה.

השמאי יציין וידגיש את שמות האנשים ותפקידם שמסרו לו את הפרוגרמה (לדוגמא: אדריכל, משווק, יזם וכו'), כי היא אינה מחייבת את מוסדות התכנון, וכי הכנת השומה בהתבסס עליה אינה מהווה משום הבעת דעה על אפשרות מימושה של הפרוגרמה.

במקרים שבהם הפרוגרמה אינה תואמת הוראות תכנית מאושרת השמאי יציג ויפרט את ההבדלים בין הפרוגרמה לבין הוראות התוכנית המאושרת, ויחווה דעתו בדבר הישימות התכנונית של הפרוגרמה, תוך הדגשה, שהשינויים טעונים אישור של מוסדות התכנון המוסמכים, וכי אין בעצם הסתמכות השומה על הפרוגרמה משום הבעת דעה על אפשרות מימושה.

5.10.2 סבר השמאי, כי הסבירות למימוש הפרוגרמה במלואה קלושה, יציין השמאי את הסיבות לכך לדעתו, ישלים בכך את חוות דעתו למצב זה ולא יקבע שווי של הקרקע במצב ב'.

5.11 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים בשומות מקרקעין.

מבלי לפגוע בהוראות תקן 8 תערך השומה לשני המצבים הבאים:

מצב א' - שווי הקרקע על פי התוכניות המאושרות במועד הקובע לשומה.

מצב ב' - שווי הקרקע על בסיס הנחה (שווי היפותטי) שהפרוגרמה אשר נמסרה לשמאי כפי שפורטה

על ידו כאמור בסעיף 5.10 מאושרת על ידי מוסדות התכנון המוסמכים והקרקע זמינה לבנייה.

³ כמשמעותן בחוק התכנון והבניה – כגון תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, מחוזית או ארצית וכן תכניות בינוי.
⁴ תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, תכנית שינוי מתאר מקומית, מתכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר ארצית.
⁵ בילקוט פרסומים או באמצעי אחר.



הערכת השווי במצב ב' תתייחס באופן מפורט, מודגש וברור לכל הנקודות המפורטות להלן:

א. סבירות

השמאי יבדוק את סבירות המימוש של הפרוגרמה שהוצגה לו כאמור בסעיף 5.10. היה והשמאי הגיע למסקנה כי קיימת סבירות קלושה שהפרוגרמה המוצעת תאושר הוא יציין וידגיש זאת באופן בולט בשומה.

במקרים בהם הפרוגרמה כוללת הפקעה/הפרשה לצרכי ציבור, יציין זאת השמאי. לעניין זה יניח השמאי כי קיימת סבירות קלושה לאישורה ולמימושה של הפרוגרמה בכל מקרה שהיא נוגדת הוראות תוכנית מתאר ארצית, או מחוזית המסוגלות את הקרקע לשמורת טבע, שמורת נוף, גן לאומי, חוף רחצה ו/או שטח המיועד לתשתית ארצית מחוזית, או מקומית.

קבע השמאי, לאחר בדיקת הפרוגרמה, כי הסבירות לאישורה ולמימושה קלוש, יציין עובדה זו בשומה וישלים בכך את חוות דעתו. במקרה זה לא יקבע השמאי את שווי הקרקע למצב ב'.

ב. משך זמן

במקרים בהם מצא השמאי כי הסיכוי לאישור הפרוגרמה אינו קלוש או נמוך מאוד, יפרט את ההליכים, אבני הדרך והחסמים שעל הפרוגרמה לעבור עד לאישורה והבאת הקרקע למצב זמין לבניה (כגון: אישור מוסדות התכנון, טיפול בהתנגדויות צפויות, פינוי פולשים, הסרת חסמים, העתקת תשתיות, השלמת פיתוח, התקשרויות מול רשות מקרקעי ישראל או קבלת אישורה, קיומם של מתקנים ותשתיות וכד'). וכן יציין את אומדן פרק הצפוי (להערכתו) עד לאישור התכנית שתאפשר את הבניה, לרבות הנימוקים לקביעה זו.

ג. עלויות חזויות

השמאי יפרט את ההוצאות הכרוכות ביישום הליכי אישור הפרוגרמה עד להבאת הקרקע למצב זמין לבניה, (כגון: תכנון, מדידות, יועצים הוצאות חלוקה ופרצלציה וכד') וכן את סך העלויות והתשלומים הצפויים לרשויות בקשר למימוש שינוי היעוד (היטל השבחה, דמי היתר, היטלי פיתוח, פיצויים וכד').

5.12 נתונים ותחשיב לשווי

5.12.1 שווי מצב א' :

השווי ייקבע למועד הקובע לשומה בהתאם ליעוד הקרקע בתכניות המאושרות, על פי עקרונות שמאיים מקובלים ובהתאם לתקינה השמאית החלה על קרקעות פנויות. השמאי יוכל להתבסס על נתוני השוואה מנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, אולם השמאי לא יבניא בחשבון עסקאות השוואה לרבות עסקאות בתוך המתחם שנשוא השומה הוא חלק ממנו, ככל שהן מגלמות שווי המיוחס למצב תכנוני ו/או לזכויות בניה שאינם מאושרים.

על פי הצורך יבניא השמאי בתחשיב שווי מצב א' את ההפחתה (אם נדרשת) עבור האחזקה המשותפת של הזכויות בקרקע ("מושעא") על פי עקרונות השמאות.

5.12.2 שווי מצב ב' :

שווי מבוסס הנחה (היפותטי) המניח כי הקרקע מאושרת על פי הפרוגרמה התכנונית



המוצגת וזמינה לבנייה במועד הקובע; דהיינו השמאי לא יתייחס לרכיבי דחיה וסיכון. השמאי יפרט וינמק את התחשיבים לשווי.

5.12.3 בתחשיבי השווי למצב ב' יפרט השמאי את הנתונים אשר על פיהם הוא קובע את השווי ההיפותטי ויתייחס, בין היתר, לאמור להלן:

- 1) שווי קרקע ליחידת דיור או יחידה אקווילנטית אחרת זמינה עפ"י תקן מספר 3.0.
- 2) העלויות הנדרשות לצורך מימוש התכנית, כולל הוצאות תכנון, פיתוח ומע"מ ובמידת הצורך גם הוצאות נוספות הכרוכות במימון הבניה, כגון: הוצאות הנובעות מהיבטים אקוסטיים, זיהום, העתקת תשתיות, הוצאות חלוקה ופרצלציה וכד'.
- 3) המיסים הצפויים לחול על רוכש הקרקע – היטל השבחה, דמי היתר, מס רכוש (ככל שהחל על פי דין וכד').

5.12.4 בתחשיבי השווי למצב ב' יציג השמאי את התחשיב המלא לשווי ההיפותטי של הקרקע, כפוף להנחה שהפרוגרמה התכנונית שהומצאה לו מאושרת ובהנחה שבמועד השומה הקרקע זמינה ומאושרת לבניה ופיתוח על פי הפרוגרמה (ללא דחיה וסיכון) ובהתאמה לבסיס הנתונים שנקבע על ידו כאמור בסעיף 5.12.3.

בתחשיב השווי למצב ב', יביא השמאי בחשבון הפחתה (אם נדרשת) בגין בעלות משותפת בקרקע ("מושעא") על פי עקרונות השמאות.

5.12.5 משווי הקרקע המלא והזמין על פי הפרוגרמה יפחית השמאי את סך כל העלויות וההוצאות אשר ידרשו להבאת הפרוגרמה לאישור וזמינות, כפי שצוינו ופורטו על ידו בסעיף 5.11 ג' וסעיף 5.12.3.

5.12.6 השווי למצב ב' יקבע על פי התוצאה האריתמטית של השווי המלא כפי שנקבע בסעיפים 5.12.3 ו- 5.12.4 בהפחתת סך ההוצאות כפי שנקבע בסעיף 5.12.5.

5.12.7 במקרים בהם כללו ההסדרים לשווק הקרקע לציבור גם הסכם שיתוף ומתווה אשר על פיו יקבל כל אחד מיחיד הרוכשים נכס בנוי גמור יוסיף השמאי בסעיף נפרד בשומה גם את שווי הנכס הגמור שיבנה על הקרקע ויפרט גם את כל העלויות ההוצאות הנוספות בקשר להקמה ולבניה של הנכס הבנוי.

5.13 השומה

בסעיף השומה יש לכלול את המפורט להלן:

- 5.13.1 שווי הקרקע בהתאם לתוכניות המאושרות (מצב א').
 - 5.13.2 שווי תאורטי של הקרקע כזמינה על פי הפרוגרמה ובהנחה שהפרוגרמה מאושרת (שווי היפותטי), ובהפחתת העלויות וההוצאות כאמור בסעיף 5.12.6 (מצב ב').
 - 5.13.3 תמצית הסתייגויות השמאי, וכן את ההתניות אשר רלוונטיות לקורא השומה להבנת האמור בשומה. השמאי ידגיש במיוחד את האפשרות ומידת הסיכון הכרוכה בכך שהפרוגרמה כפי שהוצגה לו לא תתממש (וזאת בנוסף לאזכור האמור בסעיף השומה).
- השמאי יוסיף הבהרה מודגשת כי שווי מצב ב' הינו שומה היפותטית ולכן אינו משקף את שווי הנוכחי של הקרקע⁶.

⁶ ראה סעיף 2.4 לדברי ההסבר.



6. הצהרות וחתומה

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי שלו בקרקע וכן על כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.

השמאי יפרט ויבהיר בשומה ביחד עם הצהרתו את האמור להלן:

"חוות הדעת זו מיועדת, על פי מטרתה, להציג בפני קורא השומה התייחסות לפרוגרמה המוצעת למקרקעין, כמפורט בחוות הדעת. חוות הדעת אינה מיועדת לקביעת שווי השוק של המקרקעין ולא ניתן לעשות שמוש בחוות הדעת בכל ערכאה משפטית ו/או בוועדות ערר".

השמאי יחתום על השומה תוך ציון שמו ומספר הרישיון שלו.

7. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות לקרקעות המוגדרות בתקן זה שיחתמו מיום 1/12/2014 ואילך.



דברי הסבר לתקן מספר 22.0 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומה לקרקע המשווקת לציבור על בסיס ציפיות

1. כללי

- (א) שוק המקרקעין כולל עסקאות רבות בקרקעות שיעודן בתכנית מאושרת אינו מאפשר בניה זמינה כגון: קרקע חקלאית, קרקע לתכנון בעתיד, קרקעות שלא חלה עליהן תוכנית מפורטת וכד'.
- (ב) התקן הינו "תקן צרכני" אשר בא לקבוע כללים לעריכת שומת מקרקעין לעסקאות בקרקעות מסוג זה, על מנת שרוכש פוטנציאלי של הזכויות יקבל את כל המידע העובדתי לגבי הקרקע, יוכל לבחון את סבירות המידע המוצג לו, ויוכל להעריך לצד הסיכוי גם את הסיכון הכרוך ברכישה ומשמעותו.

2. הערכות השווי על פי התקן

2.1 מצב א' – המצב המאושר

הערכת שווי המבוססת על יעוד הקרקע בתוכניות המאושרות במצב הקובע.

- 2.1.1 השמאי **חייב** להציג את השווי למצב זה בשומתו.
- 2.1.2 השווי שיקבע במצב זה ישקף את השווי בהתאם ליעוד המאושר ובהתאם למצב המשפטי המאושר.

לדוגמא:

- (א) ככל ומצא השמאי כי יעוד הקרקע הינו לגן לאומי יעריך את השווי בהתאם ליעוד זה, וזאת אף אם נתוני ההשוואה משקפים שווי הכולל ציפיה לשינוי יעוד.
- (ב) ככל ומצא השמאי כי הקרקע נמצאת בחטיבת קרקע באזור לפיתוח, יעריכה בהתאם ליעוד זה.
- על מנת להסיר ספק, גם אם קיימת תכנית בהכנה, יעריך השמאי את הקרקע בהתאם למצב התכנוני המאושר בלבד.
- 2.1.3 במקרים בהם יזהה השמאי, כי בתוך או בסמוך למתחם הנישום נעשו כבר עסקאות המגלמות שווי הנגזר מפוטנציאל לשינוי יעוד (בין אם זו מוצגת ע"י המציע או ע"י יזמים אחרים) לא יסתמך השמאי בשומתו על אותן עסקאות ויתעלם מהן.



2.2 מצב ב' – שווי מבוסס הנחה (היפותטי)

הערכת שווי מבוססת הנחה, כי תאושר בעתיד תוכנית על פי הפרוגרמה התכנונית המוצגת לשמאי אשר תאפשר מימוש בניה על הקרקע על פי הפרוגרמה.

2.2.1 במצב זה על השמאי לקבוע שווי היפותטי של הקרקע, המניח כי הפרוגרמה התכנונית המוצעת, אשר הוצגה לשמאי, מאושרת וזמינה לבניה במועד הקובע.

2.2.2 השמאי יפרט את תחשיב השווי ההיפותטי לחלופה זו רק וככל שהשתכנע כי הסבירות לאישור הפרוגרמה התכנונית אינה נמוכה.

2.2.3 השמאי יציין בשומה למצב זה את אומדן משך הזמן שידרש לדעתו לאישור זמינות הפרוגרמה אולם לא יכלול את הדחיה הנובעת מפרק זמן זה בתחשיב השומה וכן לא את הסיכון הכרוך באי אישור הפרוגרמה, או חלקים ממנה.

דהיינו, כל הערכים במצב ב' יובאו באופן היפותטי בתחשיב השומה לזמינים ומאושרים במלואם במועד הקובע לשומה ללא רכיב הסיכון, וללא רכיב הדחיה. זאת, לשם מתן האפשרות בידי הקורא לבחון את הפערים בשווי בין שני המצבים בנקודת זמן אחידה.

2.2.4 השמאי ידגיש בשומה את האפשרות, כי הפרוגרמה לא תתממש ולא תתקיים כלל, למשל בשל העובדה כי מדיניות רשויות התכנון משתנות מעת לעת, כי התוכניות משתנות ומתעדכנות כאשר רק חלק מהתוכניות מגיעות בסופו של דבר לידי אישור, ויש שלא מתאשרות כלל. בקרקעות שבניהול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ידגיש השמאי כי על פי מדיניות רמ"י יתכן שלא ניתן יהיה לרכוש כלל הזכויות בקרקע לאחר שינוי יעודה והקרקע עלולה לחזור לרמ"י.

השמאי ידגיש גם כי תהליך הכנת תוכנית מפורטת הוא ארוך וכולל היבטים תכנוניים והליכים סטטוריים מול גופי התכנון וגופים אחרים, כמפורט במסגרת הנתונים של השומה במצב ב', דבר העשוי להימשך שנים רבות.

2.3 להלן דוגמא (לא מחייבת) להצגת תחשיב במצב א'

הקרקע מסווגת עפ"י תכנית מתאר ארצית ומחוזית לפיתוח עירוני. שווי הקרקע עפ"י עסקאות בחטיבת קרקע סמוכה שלא משווקת לציבור (לפרט) הינו 200,000 ₪ לדונם לפיכך שווי דונם במצב א' יקבע לסך של 200,000 ₪.



2.4 להלן דוגמא (לא מחייבת) להצגת תחשיב מצב ב'

		ייעוד הקרקע בתוכנית מאושרת :	חקלאי
		פרוגרמה מוצעת :	
6	יח"ד	צפיפות מוצעת לדונם נטו :	
			X
<u>50%</u>		שיעור הפקעה מתוכנן	
3	יח"ד	צפיפות לדונם ברוטו	
		שווי קרקע ליח"ד אקווי. בעלת מאפיינים דומים	
<u>₪ 630,000</u>		בסביבה, לאחר ביצוע התאמות	
₪ 1,890,000		א. שווי דונם ברוטו (זמין)	
₪ 1,800,000		ב. שווי דונם ברוטו לאחר הפחתה למושע	
		ג. הוצאות להפחתה :	
		הוצאות לניהול תכנון ויועצים	
	₪	עד השלמת התכנית	60,000
	₪	הוצאות פיתוח	90,000
	₪	היטל השבחה	600,000
	₪	פינוי פולשים	120,000
	₪	יעוץ משפטי ופרצלציה	20,000
	<u>₪</u>	אחר (לפרט)	<u>60,000</u>
		סה"כ הוצאות ועלויות להפחתה	
<u>₪ (-) 950,000</u>			
		יתרה לאחר ניכוי הוצאות ב"מצב ב"',	
		כאילו הקרקע מאושרת וזמינה	
₪ 850,000		על פי הפרוגרמה במועד הקובע	



הערות:

היתרה לקרקע אינה מגלמת את ההפחתה הנדרשת עבור הדחיה הצפויה עד אישור הפרוגרמה. ואת הסיכון בדבר אי אישורה המלא או החלקי של הפרוגרמה ואינה משקפת את שוויה הנוכחי של הקרקע.

השמאי ידגש כי שווי הקרקע במצב ב' מתייחס לשווי מבוסס הנחה כאילו הקרקע זמינה לבניה וניתן לממש את הבניה באופן מיידי.

כן ידגיש השמאי כי יתכן ובסופו של דבר מוסדות התכנון לא יאשרו בסופו של יום את שינוי יעוד הקרקע לבניה בהתאם לפרוגרמה שהוצגה וידגיש כי ההפרש בין שני מצבי השווי משקף את הדחיה המשוערת, סך העלויות ובעיקר את רכיב הסיכון שמא הפרוגרמה לא תאושר.