



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומות מקרקעין - הנהלת האגף

טבלאות הקצבת "יחידות שומה" לצורך חישוב שכר טרחה לשמאי המאגר - בתוקף מיום 01/09/2013
(מחליפה טבלה מיום 20/01/2010)

ערך יחידת שומה לעבודות שהוזמנו החל מיום 01/09/2013 יעמוד על 790 ש"ח + מע"מ. מחיר זה כולל בדיקת מידע קנייני ותכנוני, והחזר נסיעות למעט עבור נכסים הנמצאים מדרום למצפה רמון, כמפורט בסעיף 4.71.

טבלה 1: הקצבת יחידות שומה לשומות מקרקעין לנכסים בנויים

הערות	יחידות שומה	מידרג שולי לנכסים באתר אחד * (הערה א')	מהות הנכס	סעיף
בנייה רווייה לעניין זה משמעותה: בית מגורים המכיל 4 דירות ומעלה, בתנאי שאין בבניה טורית	1.00	דירה אחת	דירת מגורים בבניה רוויה, שאינה דירת גג או גן	1.11
	0.15	כל דירה נוספת עד 10 דירות		1.12
	0.07	כל דירה נוספת עד 50 דירות		1.13
	0.04	כל דירה נוספת עד 300 דירות		1.14
ראה ההערות בסעיף 1.11	1.25	דירה אחת	דירת גג או גן בבניין רווי	1.15
יחידות שומה לדירות גג/גן נוספות יהיו לפי דירות נוספות רגילות				
כולל בתים בהרחבות במושבים	1.40	יח"ד אחת	יחידת דיור צמודת קרקע	1.16
	0.20	כל יח"ד נוספת עד 10 דירות		1.17
	0.10	כל דירה נוספת עד 50 דירות		1.18
	0.05	כל דירה נוספת עד 200 דירות		1.19
השומה תתיחס לשווי כולל הצמדות	1.80	עד 50 מ"ר	תא מלאכה, תעשייה או משרד	1.21
	0.15	כל 50 מ"ר נוספים עד 500 מ"ר		1.22
	0.15	כל 500 מ"ר נוספים עד 5,000 מ"ר		1.23
	0.15	כל 1,500 מ"ר נוספים עד 40,000 מ"ר		1.24
לרבות חנויות בחזית מסחרית, במרכז שכונתי, בקניון וכו'.	2.20	עד 50 מ"ר	נכס מסחרי	1.25
	0.15	כל 50 מ"ר נוספים עד 500 מ"ר		1.26
	0.15	כל 500 מ"ר נוספים עד 10,000 מ"ר		1.27
לרבות נחלה או משק עזר שהמבנים בהם מיועדים להריסה	3.00	קביעת שני ערכים נפרדים: שווי הזכויות בנחלה, תרומת המבנים שבנחלה	נחלה	1.31
	2.20		משק עזר	1.32
שומות לשטח המסחרי בלבד (ללא מרכיב תחנת התדלוק) יחושב כנכס מסחרי רגיל	4.00	שומה למרכיב מכירת דלקים ושרותים נלווים	תחנת תדלוק	1.41
	1.00	תוספת לשטחים מסחריים בתחום התחנה (אם קיימים) עד 200 מ"ר		1.42
תרומת מבני ארוח כפרי בתחומי נחלה תהא ע"פ סעיף 1.31	5.00	עד 500 מ"ר	בית מלון/בית אבות/מקבץ דיור	1.51
	0.30	כל 500 מ"ר נוספים עד 10,000 מ"ר		1.52
	2.20	עד 50 מ"ר	מבני ציבור: בתי ספר, מרפאות, בתי חולים וכיוצא באלה	1.61
	0.15	כל 50 מ"ר נוספים עד 500 מ"ר		1.62
	0.15	כל 500 מ"ר נוספים עד 5,000 מ"ר		1.63
	0.15	כל 1,500 מ"ר נוספים עד 40,000 מ"ר		1.64



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומות מקרקעין - הנהלת האגף

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

הערות	יחידות שומה	מידרג שולי לנכסים באתר אחד* (הערה ב')	מהות הנכס	סעיף
	1.30	יח"ד אחת	קרקע ליחידות דיור בבניה רוויה	2.11
	0.03	כל יח"ד נוספת עד 100 דירות		2.12
	0.01	כל יח"ד נוספת עד 1,000 דירות		2.13
	1.60	יח"ד אחת	מגרש ליחידות דיור צמודות קרקע	2.14
	0.05	כל יח"ד נוספת עד 100 דירות		2.15
	2.00	עד חצי דונם קרקע	קרקע למלאכה, תעשייה, אחסנה פתוחה או משרד	2.21
	0.07	כל חצי דונם נוסף עד 5 דונם		2.22
	0.03	כל דונם נוסף עד 20 דונם		2.23
	2.40	עד חצי דונם קרקע	קרקע לנכסים מסחריים	2.24
	0.10	כל חצי דונם נוסף עד 5 דונם		2.25
	0.04	כל דונם נוסף עד 20 דונם		2.26
בקרקע שבה תכנית להפשרה תינתן תוספת של 0.5 יח' שומה. ראה הערות ח' ט'.	2.00	עד דונם קרקע	קרקע חקלאית, לתכנון בעתיד, נופש מטרופוליני וכיוצא באלה	2.31
	0.02	כל דונם נוסף עד 100 דונם		2.32
עבור זכויות למסחר ומשרדים שמעבר ל-100 מ"ר ישולם כקרקע לפי היעוד הרלוונטי	4.00	כולל זכויות למסחר ומשרדים עד 100 מ"ר	קרקע לתחנת תדלוק	2.41
	4.00	עד 500 מ"ר מבונה	קרקע בית מלון/בית אבות	2.42
	0.07	כל 500 מ"ר נוספים עד 10,000 מ"ר		2.43
	2.50	עד חצי דונם קרקע	קרקע למבני ציבור: בתי ספר, מרפאות, בתי חולים וכיוצא באלה	2.51
	0.07	כל חצי דונם נוסף עד 5 דונם		2.52
	2.00	עד דונם קרקע	קרקע שאינה מיועדת לבניה בתוך המרקם האורבני: שצ"פ, שפ"פ, דרכים וכיו"ב	2.61
	0.02	כל דונם נוסף עד 100 דונם		2.62
הקצבה לחניון בנוי תהיה כנ"ל ולפי שטח החניה הכולל (בנוי+חצר לחניה).	2.50	עד דונם קרקע	חניון פתוח	2.71
	0.10	כל דונם נוסף עד 20 דונם		2.72
	4.00	עד 20 דונם	מחצבה/מטמנת אשפה	2.81
	0.10	כל 20 דונם נוספים ועד 200 דונם		2.82

טבלה 3: הקצבת יחידות שומה לעבודות שמאיות אחרות

הערות	יחידות שומה	מידרג	מהות העבודה	סעיף
יחושב לפי סוג הנכס בתוספת הנקובה בסעיף זה	+25%	דיירות מוגנת ללא תקרת דמ"ש	שומה לזכות הדיירות המוגנת/זכות הבעלות הנכס התפוס ע"י דייר מוגן/דמי הפינוי	3.11
	+50%	דיירות מוגנת עם תקרת דמ"ש		3.12
יחושב לפי סוג הנכס בתוספת הנקובה בסעיף זה	+100%	נכסי מגורים בנויים	פיצויי הפקעה ופינויי (לא דייר מוגן)	3.21
	+50%	נכסים אחרים		3.22
בדיקת איזונה של הטבלה תיעשה ע"י בדיקה מדגמית של 6 הקצאות שונות (ביעודים שונים ככל שניתן)	2.50	בתכנית הכוללת עד 20 בעלי זכויות	בדיקת טבלאות הקצאה ואיזון	3.31
	3.50	בתכנית הכוללת מעל 20 בעלי זכויות		3.32
בהתאם לסעיף 5.01			עריכת טבלאות הקצאה ואיזון	3.33
יחידות השומה לסקירה יהיו המכפלה של השיעור בטבלה ביחידות המוקצות לשומה רגילה	X 30%	סקירה עיונית של שומת מקרקעין	סקירה (בקרה) של שומת מקרקעין	3.41
	X 50%	סקירת שטח של שומת מקרקעין		3.42
	X 100%	סקירה מלאה של שומת מקרקעין		3.43



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומות מקרקעין - הנהלת האגף

טבלה 4: תוספות והפחתות

הערות	תוספת/ הפחתה	מידרג	מהות העבודה	סעיף
גם אם בוצעה ע"י שמאי אחר ובלבד שנמסר לשמאי המידע המלא מתיק השומה	-30%	שבוצעה לפני עד 3 שנים	עדכון לשומה קודמת	4.11
	-20%	שבוצעה לפני עד 6 שנים		4.12
הפרשי המועדים ייחשבו עפ"י ההפרש שבין המועדים הקובעים בשומות	+30%	מועד קובע לפני 3 שנים עד 10 שנים	מועד קובע היסטורי	4.21
	+40%	מועד קובע לפני 10 שנים ומעלה		4.22
עבור חלופה תכנונית נוספת אך דומה (כגון: לפי תכניות בנייה, ולפי זכויות בתב"ע) תינתן תוספת בשיעור 30% אך לא יותר מ-2 יח' שומה לכל חלופה	+20%	שומה של דמי שכירות ראויים בנוסף לשווי שוק	שומה בחלופות שונות	4.31
	+30%	שומת שווי בשימוש בנוסף לשווי שוק		4.32
	+30%	חלופה תכנונית נוספת		4.33
	0.4	לכל מועד נוסף	שומות למועדים נוספים	4.34
להקצבה הרגילה יתווסף מספר יחידות שומה מוחלט או באחוזים לפי הגבוה שבהם	תוספת 3.0 יח' או +25%	ללא קיום דיון להעלאת עמדות הצדדים	הכרעה בהשגה או ערר	4.41
	תוספת 4.0 יח' או +30%	כולל דיון להעלאת עמדות הצדדים		4.42
לפי ההקצבה הרגילה ע"פ סוג הנכס ובתוספת 50%. שכה"ט הכולל לא יפחת מ-4 יח' שומה. עבור דיון בביהמ"ש ישולם בנפרד - ראה סעיף 4.85	+50%	ללא דיון בבית משפט	הכנת חוות דעת של מומחה/ מקיפה בנושא רגיל	4.51
	+20%	שומה שמזמין השומה הגדיר כדחופה והוגשה בתוך 7 ימים מיום מסירת ההזמנה לשמאי	שומה שהוגדרה כדחופה ובוצעה במהירות	4.61
עבור שומות לנכסים שמצפון למצפה רמון, תוספת המרחק מגולמת בערך יחידת השומה.	0.50	עבור נכסים הנמצאים מדרום למצפה רמון, בלבד.	תוספת מרחק	4.71
דיונים וישיבות שאינם בין המנויים בס' 4.83-4.85	0.40	ישיבות ודיונים רגילים	ייצוג והשתתפות בדיונים	4.81
	1.00	ייצוג בהליך עיון חוזר / השגה ראשונה - ללא קיום ישיבה		4.82
נערכו מספר דיונים במספר נושאים באותו יום -תשולם תוספת לכל דיון בנפרד.	1.50	ייצוג בעיון חוזר / השגה ראשונה - כולל השתתפות בדיון		4.83
	2.00	ייצוג בפני ועדת השגות - כולל דיון		4.84
	3.00	עדות בבית המשפט: התשלום הינו לכל ישיבת ביהמ"ש בה העיד השמאי.		4.85
1.00	בעבור התייצבות בבית המשפט ללא עדות - תשולם יחידת שומה אחת.			
תשלום אגרה בגין מידע תכנוני, נסחי רישום, מדידות ע"י מודד מוסמך, וכיוצ"ב בכל מקרה בו לא צרף מזמין השומה נסח רישום, יאושר החזר הוצאות בגין צפיה באינטרנט בנסח רישום אחד לכל נכס נישום, זאת ללא צורך בפניה ובקבלת אישור מוקדם. הנסח יצורף לשומה.		בתאום מראש בין המזמין והשמאי	הוצאות חריגות	4.91
		בהנחיית השמאי הממשלתי הראשי ובתאום מראש בין השמאי והמזמין	שומות חריגות ועריכת טבלאות איזון	5.01



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומות מקרקעין - הנהלת האגף

הערות

- א. אתר אחד בשומה לנכס בנוי משמעו: נכסים שונים באותו בניין, שנתבקשה עבורם שומה בו-זמנית.
- ב. אתר אחד בשומה לקרקע משמעו: חלקות/מגרשים שנתבקשה עבורם שומה בו-זמנית, חלות עליהם תב"ע זהות, ויעודם כמוגדר בתב"ע הוא זהה.
- ג. לא תנתן הקצבה נוספת של יחידות שומה מעבר לסף העליון במידרג השולי. לגבי שומות חריגות בלבד - ראה סעיף 5.01.
- ד. הקצבת יח' שומה בנושא שאינו מצוי בטבלאות שלעיל, תיקבע מראש בין המשרד הממשלתי לבין השמאי המבצע את השומה.
- ה. שטחי הבנייה המפורטים בטבלאות שלעיל, מתייחסים לשטח הכולל (שטח עיקרי + שטח שירות).
- ו. בשומות נכסים בנויים שהשימוש המיטבי בהם הוא הריסתם, ההקצבה תחושב לפי הנכס כקרקע פנויה.
- ז. בשומה לחלק ממבנה שהזכויות המוקנות בו הן במושע, ולא ניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, תהיה ההקצבה לפי הנכס הבנוי בשלמותו.
- ח. בשומה לחלק מקרקע שהזכויות בה הן במושע, וניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, תהיה ההקצבה לפי החלק היחסי של הזכויות בקרקע.
- ט. בשומה לחלק מקרקע שהזכויות בה הן במושע, אך לא ניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, ישולם לפי סעיף 5.01.
- י. עבור שומה לנכסים סמוכים ודומים, ואשר נתבקשו ערכים נפרדים לכל נכס (יח' דיור, מגרש וכיוצ"ב), תיקבע הקצבת יח' השומה עפ"י הניצול של כלל הנכסים, בתוספת של 30%.
- יא. בדיקת סכומי ארנונה, דמי אחזקה, דמי ניהול, הבאה בנוסף לעריכת השומה - תוספת 0.5 יח' שומה לכל הגורמים הנ"ל יחדיו.