

אפריל 2011

קווים מנחים

פרק כה': סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור מינהל מקרקעי ישראל

1. כללי

- שומות שווי השוק של זכויות הבעלות בקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, הנערכות עבור מינהל מקרקעי ישראל משמשות בדרך כלל לגזירת גובה תשלום¹ מתוכן בין המדינה לבין בעל זכות במקרקעין. שומות אלה נערכות לזכויות במקרקעין שאינן נסחרות בפועל, מהסיבות הבאות:
- הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות, בעוד שבדרך כלל מקנה ממ"י זכות חכירה או זכות אחרת.
 - בחלק מהנכסים נשואי השומה קיימים מחוברים, בעוד שהשומה נערכת לרכיב הקרקע בלבד.
 - בחלק מהנכסים נשואי השומה קיים פיתוח סביבתי, בעוד שהשומה נערכת לקרקע ללא פיתוח.
 - בחלק מסוגי הנכסים מחירי השוק (כפי שמשקפים בעסקאות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון) נכלל רכיב מע"מ בעוד שבשומות עבור ממ"י נדרש שווי ללא מע"מ.
 - בחלק מהשומות נדרש שווי קרקע ליעוד ולזכויות בניה מוגדרים שהם שונים מאלה שמוקנים בתב"ע תקפה, וללא פוטנציאל לשינוי תכנוני ("שווי בשימוש").
- לפיכך, שומות שמבוצעות עבור מינהל מקרקעי ישראל יערכו על פי עקרונות ושלבי תחשיב יחודיים המפורטים בקווים מנחים אלה.

2. התייחסות למע"מ

ההתייחסות למרכיב המע"מ תלויה בסוג הנכס הנשום כדלקמן:

א. שומת נכסים עסקיים

בשומות לנכסים, שלגביהם קיים שוק של קונים שהם עוסקים מורשים המשתמשים בנכס כגורם ייצור², לא יכלל מע"מ. בתחשיבי שומות אלה לא יהיה בדרך כלל צורך לנכות את מרכיב המע"מ מאחר ו"חשיבת השוק" והמחירים הנהוגים בו אינם כוללים מע"מ.

ב. שומת נכסים ציבוריים

שומות לנכסים ציבוריים (כגון שב"צים, שצ"פים וכיוצא באלה) לא יכללו מע"מ. גם בתחשיבי שומות

1 התשלום יכול להיות מהחוכר לממ"י, למשל בגין עסקה בפטור ממכרז או מממ"י ל"בעל זכות", למשל בעסקת פדיון זכויות. 2 לדוגמה קרקע לבניה רוויה למגורים, תעשייה, מסחר, משרדים, מלונאות וכיו"ב.

אלה לא יהיה בדרך כלל צורך לנכות את מרכיב המע"מ מאחר ומחירי ההשוואה בתחשיבי שומות אלה לקוחים מסוגי הנכסים הדומים ביותר שהם בדרך כלל נכסים עסקיים, לפיכך, המחירים הנהוגים בהם בשוק לא יכללו בדרך כלל מע"מ.

ג. שומת נכסים פרטיים

בשומות לנכסים שלגביהם מתקיים שוק של קונים ומוכרים פרטיים³, (למשל מגרש לבניה צמודת קרקע או זכויות בניה להרחבת דירה) יהיו בדרך כלל עסקאות ההשוואה לקרקע הכוללת רכיב מע"מ. בשומות אלה יצויין בנוסף לשווי הזכויות בין קונה פרטי מרצון לבין מוכר פרטי מרצון גם השווי התאורטי ללא מע"מ⁴. זאת מאחר וממ"י מוסיף על החיוב/זיכוי הנובע מהערך הנקוב בשומה מע"מ, ומעביר אותו לשלטונות המס בשל עסקת רכישה.

ד. שומת נכסים מעורבים

במשק חקלאי⁵ או בנכס מעורב אחר שבו קיים לצד השימוש העסקי גם שימוש מגורים, ואשר לא ניתן לסחור בהם בנפרד, קיימות סוגיות מע"מ ייחודיות:

- מרכיב המגורים במשק אינו חייב במע"מ בעת מכירתו (בשווי של חלק זה מגולם רכיב מע"מ).
- על המרכיב העסקי במשק עשוי לחול מע"מ בעת מכירתו.

היחס בין מרכיב השווי למגורים לבין מרכיב השווי העסקי אינו אחיד ובמרבית המקרים קשה להפרדה.

בשומות לנכסים אלה ירשם שווי הנכס כפי שנסחר בשוק בין קונה פרטי מרצון למוכר פרטי מרצון ללא הפרדה בין החלק בשווי המיוחס לנכס המגורים לבין הנכס העסקי (ראה פרק א' לקווים המנחים).

ה. שומת זכויות הדיירות המוגנת

בשומות לזכויות אלה ירשם כי העברה⁶ של זכות הדיירות המוגנת אינה חייבת במע"מ.

3. ניכוי הוצאות הפיתוח הסביבתי

הפיתוח הסביבתי (המכונה גם "פיתוח צמוד" או "פיתוח תשתית עירונית") הוא התשתית העירונית שמחוץ לשטחי המגרשים הסחירים, כגון: דרכים, צנרת מים, צנרת ביוב, פיתוח של המגרשים הציבוריים וכיוצא באלה (ראה הרחבה בקווים המנחים, פרק ה').

הוצאות הפיתוח ינוכו משווי הקרקע כמפותחת⁷ על ידי פעולת חיסור אלגברית.

ככלל, יחושב סכום הפיתוח על פי טבלאות הפיתוח הנורמטיבי ויכלול גם חלק יחסי ממרכיב "פיתוח על"י⁸ (ראה נספח ב' למסמך זה) אלא אם נתקבל אישור בכתב מגורים שהוסמך על ידי מנכ"ל ממ"י להכיר בהוצאות פיתוח אחרות.

אישור כזה, אם ניתן, יצורף לשומה כנספח.

3 שאינם עוסקים מורשים לעניין מע"מ.

4 באמצעות חלוקת השווי שנתקבל בתחשיב בשיעור המע"מ+1 (לדוגמה חילוק במקדם - 1.16 לחלוץ מע"מ ששיעורו 16%.

5 נחלה במושב, משק עזר, נכס בישוב כפרי הכולל בית מגורים ויחידות אירוח וכל נכס שבו מגורים ולצידו פעילות עסקית (חקלאות, תיירות, מסחר וכו').

6 לרבות מכר הזכויות (תשלום דמי מפתח), הפקעה, פינוי דייר מוגן על ידי בעלי הנכס וכיוצא באלה.

7 לא יוערך שווי הקרקע במצבה ההיסטורי כבלתי מפותחת אלא יופחתו באופן אלגברי הוצאות הפיתוח.

8 "פיתוח על" הוא הוצאה הדרושה לשם חיבור השכונה/אזור למערכת התשתיות העירונית הכללית והוצאות אחרות המשמשות מספר אזורים כמו כבישים אזוריים, גשרים, מכוני ביוב וכו"ב.

בנכסים עסקיים (נכס מסחרי, משרדים, תעשיה, קרקע לבניה רוויה וכו') הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע ללא מע"מ.⁹

בנכסי מגורים ששוק הרוכשים אותם מורכב ברובו מפרטיים (כגון קרקע לבניית יחידות דיור צמודות קרקע) הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע כולל מע"מ.
במידת האפשר, הוצאות הפיתוח יתייחסו לנכס בשלמותו ולא יצויינו הוצאות פיתוח למ"ר או לחלקים בנכס.

4. פיתוח מסובסד באזורי עדיפות לאומית

בחלק מאזורי העדיפות הלאומית מסבסדת המדינה את עלויות הפיתוח. בעת עריכת שומות להקצאת קרקע באזורים אלה ינוכו הוצאות הפיתוח הנורמטיביות המלאות, ולא הוצאות הפיתוח המסובסדות.¹⁰ זאת במטרה להותיר את תמריץ הסובסדיה בעינו בהיקף שאליו התכוון הגורם שמקצה את הסובסדיה.

5. מקדמי התאמה לרכיב הקרקע

אם יש צורך לבצע בשומה חישובי התאמה¹¹ לשווי הקרקע, ייעשו החישובים במידת האפשר לשווי הקרקע כולל פיתוח, שכן זהו הערך המבטא את מרכיב הקרקע אשר משתתף בייצור הנכס הבנוי בראיית השוק, ולא על "שווי קרקע ללא פיתוח" שהוא ערך אלגברי תאורטי הדרוש לממ"י לצורך עריכת חיובים/זיכויים בלבד.

6. שומת שווי הקרקע בנכס שבו מבנים או מחוברים אחרים

שומת הנכס תיערך לקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחברים אחרים (שעשויים להשפיע על השימוש המיטבי בנכס ביחס לקרקע ריקה) זאת בהתאם לנוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

7. קביעת "ערך קרקע מזערי" כאשר היתרה בתחשיב החילוץ קטנה או שלילית

בפרוייקטים מיוחדים שבהם נערך תחשיב לשווי הקרקע בגישת החילוץ ("גישת העלויות") ותוצאת השווי המתקבלת היא נמוכה מאד או שלילית, יקבע השמאי בשומתו ערך קרקע מזערי.
הערך יתייחס לקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, ויחושב לפי 3% מעלות ההקמה (ללא מע"מ) של המיזם המיועד להקמה על הקרקע¹². זאת במטרה למנוע שיווק של קרקע שערכה המוסף כגורם יצור נמוך מהסביר, שטרם הבשיל בה הצורך בייזום ובפיתוח מבחינה כלכלית.
הנוסח שירשם בסעיף השומה יהיה: "ערך הקרקע הוא _____ ש" ללא פיתוח וללא מע"מ אשר נקבע באמצעות גזירתו בשיעור של 3% מעלות ההקמה של המיזם".

9 על אף שעלות הפיתוח כוללת מע"מ, לא ניתן לנכותו לפיכך ניכוי הוצאות הפיתוח יעשה משווי הקרקע ללא מע"מ.
10 זאת במטרה להשית על החוכר את מלוא הסובסדיה הממשלתית מבלי שזרוע ממשלתית אחרת תפגע בה.
11 התאמות יבוצעו לשווי הקרקע המפותחת או לשווי הבנוי לפני תחשיב החילוץ ראה באור ודוגמה בסעיף 6 לדברי ההסבר של תקן שמאי מספר 3.

8. רמת התוקף של השוואה למחירי מכירת זכות החכירה ע"י ממ"י באזורי עדיפות לאומית

באזורי עדיפות לאומית גובה ממ"י דמי חכירה מהוונים ששיעורם נמוך מ- 91% וזאת במטרה לעודד את פיתוח האזור באמצעות סיבסוד מחיר הקרקע לחוכר.

מאחר וממ"י הוא בדרך כלל המשווק העיקרי של קרקע בסביבה זו, יהיה המחיר שייקבע על ידו - מחיר השוק גם בעסקאות בין פרטיים¹³. מחיר זה לא משקף את מפגש הרצונות של הקונים והמוכרים, אלא, מחיר אחר, נמוך יותר, שמושפע מהמחיר המופחת שקבע ממ"י כמונופול שיווק.

התייחסות אל מחירי העסקאות הללו כאל מחיר המבטא את כוחות השוק יביא לתוצאה של התכנסות לשומת קרקע אפסית¹⁴.

לפיכך, בשומת שווי שוק לקרקע באזורי עדיפות יקבע השמאי את שווי הקרקע באחת השיטות הבאות:

- באמצעות השוואה לאזורים דומים, שאינם אזורי עדיפות תוך ביצוע התאמות, וזאת במטרה להתחקות אחר מחירי הקרקעות שהיו בסביבה, אילו היה מתקיים שוק קונים ומוכרים ללא התערבות ממשלתית.
- באמצעות ניתוח של תוצאות מכרזים מהסביבה.

את המחירים שבהם משווק ממ"י מגרשים בסביבה בפטור ממכרז (שכאמור אינן משקפים בדרך כלל את מפגש הרצונות בין מוכרים לקונים אילו היה מתקיים שוק חפשי) יבחן השמאי על פי שיקול דעתו תוך נקיטת זהירות רבה (בדרך כלל מחירים אלה לא יוכלו לשמש כעסקאות השוואה אלא כרף תחתון לשווי השוק).

9. מקדם ההתאמה לזכויות הבעלות בהשוואה לזכויות החכירה

חלק ממחירי ההשוואה המשמשים את השמאי בביצוע שומות שבנדון הן עסקאות מכר זכויות החכירה בין פרטיים לבין עצמם, או עסקאות למכר זכויות החכירה בין ממ"י לבין פרטיים בדרך של מכרז או בפטור ממכרז.

שווי זכויות החכירה בעסקאות אלה נמוך משווי זכויות הבעלות המלאה ולפיכך ראוי להכפילו במקדם התאמה.

מקדם ההתאמה ייקבע על פי שיקול דעתו של השמאי אך לא יבטא בהכרח את ההפרש התחשיבי של מקדם ההון לתקופת חכירה של 49 שנה שגובהו - 9%¹⁵ אלא מקדם המבטא את מקדם ההפחתה לשיתוף בין ממ"י לחוכר שהוא על פי רוב קטן מ- 9%.

10. הכללת מרכיב הציפיה לשינוי תכנוני

מחירי המכר לנכסים בחכירת ממ"י מגלמים בחובם שלושה רכיבי שווי:

א. שווי הנובע מהזכויות במימוש קיבולת הבניה שקבועה בחוזה החכירה.

12 גם כאשר בגישת החילוץ תוצאת הקרקע שלילית נצפות עסקאות המשקפות את הנכונות של היזם להשקיע שיעור קטן מסוים מעלות הפרויקט במרכיב הקרקע. דוגמאות לעסקאות אלה הן העסקאות ביו"ש שם התוצאה בגישת החילוץ שלילית באופן מובהק ואולם מגרשים נמכרים בסכומים המשקפים חשיבת שוק זו.

13 בהינתן מחיר שבו מוכן ממ"י לשווק מגרשים לא יוכלו בעלי זכות חכירה אחרים להציע מחיר גבוה יותר.

14 הכפלה חוזרת של המחיר שקובע ממ"י במקדם החיוב הנמוך מ- 91% יקטין את התוצאה בסדרה הנדסית המתכנסת ל- 0.

15 9% הוא תוצאה תחשיבית של ההפרש בין שווי כבעלות (100%) לבין דמי חכירה מהוונים (91%), אולם רוכשי זכות החכירה כיום צופים כי בתום 49 שנות החכירה תחודש החכירה בעלות נמוכה ולפיכך שווי זכות החכירה המהוונת יהיה קרוב יותר לשווי זכות הבעלות. לפיכך מקדם זה ישקף בעיקר את גורם המושע בין החוכר לבין ממ"י והפחתה לניכוי חלקי של מרכיב הפוטנציאל.

ב. שווי יתרת זכויות הבניה שמוקנות בתב"ע (ככל שקיימות) שמעבר לקיבולת שקבועה בחוזה החכירה ובהתחשב בתשלומים לרשויות.

ג. שווי מרכיב הציפיה לשינויים תכנוניים בהתחשב באי הוודאות, בדחיה ובתשלומים לרשויות. בשומה לנכס שנערכת לצורך היוון זכויות לפי חוזה חכירה קיים, תשלום דמי הסכמה, או כל צורך אחר שבו מוערכות הזכויות המעוגנות בחוזה, ינוכו מרכיבי השווי שקשורים לרכישת קיבולת הבניה הנוספת, או מרכיבי ציפיה לשינויים תכנוניים.

אולם, בשומות הדרושות להקניית זכות הבעלות בקרקע או בעת הקניית זכויות הכוללות זכויות בניה עתידיות, יתחשב השמאי גם במרכיבי שווי הקשורים בציפיות אלה, ויציין זאת בשומתו (ראה החלטות מועצה מספר 833,975,1066,1185,1186).

11. סעיף "השומה"

בסעיף השומה תרשם הזכות המוערכת, המועד הקובע והשווי המוערך.
בסמוך לשווי המוערך ירשם "ללא פיתוח וללא מע"מ"¹⁶.

12. תוקף השומה

ככלל, תוקף השומה לצורך הסתמכות עליה לביצוע פעולה כלכלית בין החוכר לבין ממ"י תהיה שנה אחת מהמועד הקובע לשומה.
מנכ"ל ממ"י יוכל להאריך תוקף השומה לתקופה נוספת של עד שנה לאחר שהשמאי הממשלתי הראשי חווה דעתו שמחירי המקרקעין בסביבה לא השתנו באופן משמעותי.

13. מועד קובע מבוקש בהזמנת השומה

ככלל, המועד הקובע לשומה יהיה מועד עריכתה.
אם נדרשת הזמנת שומה למועד קובע מוקדם יותר ירשם על ידי מזמין השומה ההסבר לדרישה זו.
ההסבר יצורף לשומה כנספח.

אייל יצחקי
השמאי הממשלתי הראשי

נספחים:
דברי הסבר ודוגמאות

16 הנוסח הנפוץ כיום "שווי הקרקע ללא פיתוח ומע"מ" עלול להתפרש ככולל מע"מ.

קווים מנחים פרק כה': דברי הסבר ודוגמאות

1. שומות שנערכות עבור ממ"י

- תחומי הניהול השונים של מקרקעי ישראל מצריכים עריכה של שומות מקרקעין באופן שוטף. תחומי העשייה שבהן דרושה שומה מגוונים ולהלן העיקריים שבהם:
- א. מכירת זכויות במקרקעין בפטור ממכרז (לרבות עסקות תוספת בניה או תוספת שטח או שינוי יעוד וניצול או פיצול מגרש בגינן נדרש תשלום דמי היתר מהוונים או דמי חכירה מהוונים לפי הענין). בעסקה כזו מהווה השומה בסיס לקביעת התמורה הכספית שתשולם למינהל מקרקעי ישראל.
 - ב. היוון דמי חכירה שנתיים של חוזה חכירה לא מהוון או לתקופת חכירה נוספת במסגרת יובל חכירה. מטרת השומה לקבוע את הערך העדכני של הזכויות החוזיות לצורך ביצוע חישוב היוון דמי החכירה השנתיים המשולמים ע"י החוכר.
 - ג. גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות:
 - במגזר החקלאי, מטרת השומה היא לבחון את סבירות עסקת המכירה של הזכויות ולעיתים קביעת ערך בסיס למועד הרכישה ההיסטורי.
 - במגזר העירוני, מטרת השומה היא קביעת הפרשי ערך קרקע בין ערך הקרקע ליום רכישת הזכויות, כשהוא משוערך ליום חישוב דמי ההסכמה, לבין ערך הקרקע למועד חישוב דמי ההסכמה הנוכחיים.
 - ד. מכירת זכויות במקרקעין במכרז. מטרת השומה במקרה זה היא בדרך כלל קביעת מחיר מינימום.
 - ה. פדיון זכויות או השָׁבָה¹⁷. השומה במקרה זה תהווה בסיס לקביעת התמורה הכספית שתשולם לחוכר בגין פדיון זכויותיו.
 - ו. גביית דמי שימוש. מטרת השומה לקבוע את התמורה הכספית שעל המחזיק/חוכר לשלם עבור השימוש בקרקע (לרבות תשלום עבור שימוש חורג).

2. דוגמה לשומת נכס שבו מרכיבי צפיה לשינויי יעוד

- נתון מגרש ביעוד תעשייה ששטחו דונם בבעלות המדינה בחכירה. קיבולת הבניה בחוזה החכירה היא 40% בקומה אחת. זכויות הבניה בתב"ע בתוקף 2X40% קומות. קיימת תב"ע בהכנה להרחבת זכויות הבניה ל- 3X40% קומות וכן מאפשרת שימושים מסחריים בקומת הקרקע. שווי זכויות החכירה בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון יגלמו את שלושת רכיבי הזכויות:
- א. שווי בשימוש לתעשייה לפי זכויות של 40% בקומה אחת.
 - ב. שווי זכויות הבניה לקומה שניה בשטח 40% בכפוף לתשלום דמי היתר לממ"י.
 - ג. שווי הנובע מהסיכוי לתוספת זכויות בניה והרחבת שימושים מותרים בעתיד בכפוף לתשלום היטל

השבחה ותשלום לממ"י.

בשומה שתיערך לצורך היוון זכויות החכירה שבחווה יובא בחשבון שווי הקרקע כריקה ופנויה ללא מע"מ לפי שימוש מקסימלי של קומה אחת בלבד ששטחה 400 מ"ר.

משווי זה ינוכו הוצאות פיתוח לקיבולת של 400 מ"ר.

אם שווי הקרקע בשימוש לקומה אחת תעשייה בלבד ליום 20/2/2011	1,500,000 ₪ ללא מע"מ
ינוכו ממנה הוצאות פיתוח ¹⁸	271,000 ₪

שווי המגרש לצורך היוון החווה הקיים	1,229,000 ₪
------------------------------------	-------------

שווי המגרש בשומה לצורך חישוב דמי היתר לבניה של קומה א' (הקומה שמעל לקומת הקרקע) יחושב לפי שווי ללא מרכיב השווי הנובע מהסיכוי לשינוי תכנוני בעתיד ובניכוי עלויות פיתוח לזכויות של 2X40% קומות (מרכיב א' לעומת מרכיב א+ב).

שווי המגרש לצורך מכירת זכות הבעלות לחוכר יהיה לפי שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון בהתחשב בשלושת גורמי התועלת (יוערכו מרכיבים א+ב+ג).

17 השבה היא פעולה של הפסקת החכירה או ההרשאה ע"י ממ"י על פי התנאים שבחווה החכירה/ההרשאה.
 18 לפי החישוב $271,000 \text{ ש"ח} = 5 \times 400 \times 69 + 1,000 \times 133 \text{ ש"ח}$ ובהנחה סבירה שהניצול המיטבי של קומת הקרקע הוא בגובה 5 מ'.

נספח ב': הוצאות פיתוח נורמטיביות (מדד 1/2011)

להלן טבלה המרכזת את הוצאות הפיתוח למ"ר קרקע ולמ"ר מבונה לפי רמת הפיתוח למדד 1/2011:

רמה 21 גבוהה	רמה 20 משופרת	רמה 19 רגילה	בסיס החיוב	ייעוד
170₪	152₪	133₪	לכל מ"ר קרקע	מגורים
398₪	355₪	311₪	לכל מ"ר מבנה	
170₪	152₪	133₪	לכל מ"ר קרקע	אחר
88₪	78₪	69₪	לכל מ"ק מבנה	

הערות:

- טבלה זו מציגה ערכים ממוצעים לסביבה בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה לפיתוח. העלויות בפועל לפיתוח מתחם מסויים עשויות להיות שונות מאלה בטווח של עשרות אחוזים, בהתאם לתמהיל השטחים צרכני הפיתוח ומחוללי הפיתוח.
- בהעדר נתון גובה מבנה לצורך חישוב נפחו, יחשב השמאי גובה קומה ממוצע של 3 מ' (פרט לקומת הקרקע בשימושי תעשייה ומסחר של 5 מ').
- השטח העל קרקעי כולל שטחי שירות.
- לבניה תת קרקעית יחושב תעריף של מחצית מהתעריף העל קרקעי.
- הערכים כוללים מע"מ.

2. תוספות לטופוגרפיה

הערכים הקבועים מעלה מתייחסים לחטיבות קרקע ששיפועיהן עד 7%. להלן תוספות לחישוב הוצאות פיתוח נורמטיבי באזורים שבהם הטופוגרפיה הכללית בעלת שיפוע גבוה יותר:

שיפוע שבין 20% לבין 30%	שיפוע שבין 12% לבין 20%	שיפוע שבין 7% לבין 12%	בסיס החיוב
23%	14%	8%	תוספת לפיתוח ברמה רגילה
21%	13%	7%	תוספת לפיתוח ברמה משופרת
15%	12%	7%	תוספת לפיתוח ברמה גבוהה

3. תוספות למיקום

לפרויקטים בנגב שמדרום לקו דימונה, באילת, בערבה ובים המלח יש להוסיף כ- 10% להוצאות הפיתוח.

4. הצמדה למדד

לצורך הצמדת סכומי הפיתוח הנורמטיבי ייעשה שימוש ב"מדד התשומות בסלילה", שכן למדד זה הזיקה הרבה ביותר להשתנות מרכיבי הוצאות הפיתוח.

¹⁹ רמת פיתוח רגילה: ריצוף רגיל אבן מלבנית אוני או שו"ע, אספלט ברצועות החניה, חיפוי קירות סטנדרטי באבן פראית, מעקות סטנדרטיים, ריהוט גן – סטנדרטי, עמודי תאורה תקניים סטנדרטיים, גינן - רגיל. שצ"פים כוללים מתקני משחק בסיסיים.
²⁰ רמת פיתוח משופרת: ריצוף משופר כגון מאבן יפו או שו"ע, ריצוף רצועות חניה בכבישים, חיפוי קירות באבן חמי או אבן גזית או שו"ע, מעקות עם עיצוב קל. גינן מעורב, בחלקו עצים צעירים ובחלקים מסויימים עצים בוגרים. פרגולות בשטחים בינוניים. בשצ"פים - מתקני משחק משולבים בינוניים, ריצוף מתקנים בגומי שטח, עמודים מסוגנים דקורטיביים.
²¹ רמת פיתוח גבוהה: ריצוף באבן כורכרית או אבן שנהב או שו"ע, ריצוף ברצועות החניה, חיפוי קירות באבן כורכרית או אבן טובזה או שו"ע, מעקות דקורטיביים. פיתוח נופי כולל אלמנטים פיסוליים, מזרקות, צמחיה עשירה, שתילת עצים בוגרים (עצי תמר גובה גזע 4 מטר, עצי זית, לרבות עצי זית עתיקים וכד'), ריהוט גן הכולל אלמנטים מעוצבים, פרגולות מעוצבות בשטחים גדולים, שצ"פים כוללים מתקני משחק משולבים בינוניים וגדולים, ריצוף בגומי שטח או באריחי גומי, עמודי תאורה מסוגנים דקורטיביים.