אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

שומה מכרעת בעניין היטל השבחה :

מגרש מס' 65 בייעוד תעשייה,

עפ"י תוכנית 606-1064765

בגוש 1842, חלקות 3,6,4,11,12 ו-14 (בחלק),

רח' הבורר 7,

אזור התעשייה מזרחי,

קריית גת

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**
חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**
אורטל כהן חדד - **שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול**

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

לכבוד:

<u>המבקש</u>: מר ליאור מרקוביץ
באמצעות השמאי, מר מנשה מני שרבף
בדוא"ל: sharbafmeny@gmail.com

<u>המשיבה</u>: הוועדה המקומית לתו"ב קרית גת
באמצעות השמאי, מר ארז ישר
בדוא"ל: erezyashar3@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת למגרש[1] 65 עפ"י תוכנית 606-1064765, גוש 1842, חלקות 3,6,4,11,12 ו-14 (בחלק), רח' הבורר 7, אזור תעשייה מזרחי, קריית גת

1. **<u>מטרת השומה</u>:**

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכניות, במימוש זכויות בנכס בדרך של **אישור בקשה להיתר בניה מס' 20242276.**

<u>כללי</u>:

1.1 <u>הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן</u>:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 28/07/2025, שנערכה על ידי מר ארז ישר, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת המבקש מתאריך 23/03/2026.

1.1.2. שומה מטעם המבקש מתאריך 16/02/2026, שנערכה על ידי מר מנשה שרבף, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 30/06/2026, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י החו"מ בתאריך 05/06/2026.

2. **<u>המועד הקובע לשומה</u>[3]:**

07/05/2025 - מועד אישור ההקלות בועדת משנה.

---

[1] הנכס רשום כיום כחלקה 34 בגוש 3271.

[2] הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב-ZOOM.

[3] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 *"תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

3. **<u>פרטי המקרקעין</u>:**

מהות הנכס	מגרש פינתי ביעוד תעשיה
גוש מוסדר	1842, כיום גוש 3271
חלקות	3,4,6,11,12,14 (בחלק). כיום חלקה מס' 34
מגרש	65, עפ"י 257/02/6
שטח המגרש	12,268 מ"ר
זכויות קנייניות	הסכם פיתוח
כתובת	רח' הבורר 7, אזור תעשייה מזרחי, קריית גת

4. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

הנכס מושא השומה מהווה מגרש פינתי בייעוד תעשייה בשטח 12,268 מ"ר הממוקם בקרן הרחובות הבורר 7 ורח' התופר, פארק התעשייה המזרחי, קריית גת.

קריית גת הינה עיר במחוז דרום בחבל לכיש הממוקמת מזרחית לערים אשקלון ואשדוד, דרומית לקריית מלאכי, כ-40 ק"מ צפונית לבאר שבע ובסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, כביש 40, כביש 35 וכביש 6.

פארק התעשיה המזרחי ששטחו כ- 2359 דונם ממוקם בחלקה הדרום מזרחי של העיר ומהווה השלמה לאזור התעשייה ע"ש רבין המאופיין בשימושים לתעשייה קלה, הייטק משרדים. הפארק המזרחי נמצא בשלבי פיתוח.

רח' הבורר הינו רחוב פנימי המחבר בין הרחובות הצובע בצפון והתופר בדרום.

רח' התופר הינו רחוב פנימי החוצה את אזור התעשייה ממזרח למערב.

מגרש 65 הינו מגרש פינתי בייעוד תעשייה, צורתו רגולרית דמוית מלבן עם פינה דרום מערבית מעוגלת בעלת חזית דרומית באורך של כ- 104 מ' לרח' התופר וחזית מערבית באורך של כ- 115 מ' לרח' הבורר. שטחו 12,268 מ"ר.

ביום 07/05/2025 אושרה בקשה להקמת מבנה תעשייה לייצור מערכות טיהור אויר.

בעת הביקור בנכס עבודות הפיתוח כללו רחובות סלולים ומדרכות, במגרש עצמו עדיין לא החלו עבודות הפיתוח.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:</u>



<u>מבט מעין הציפור – תוכנת סימפלקס:</u>



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

5. **<u>מצב משפטי</u>:**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1. **<u>הסכם פיתוח מיום 06/07/2023</u>:**

עפ״י הסכם פיתוח שנחתם בין הרשות לבין כ.ש. יזמויות בע״מ, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 1842, 3,4,6,12,11,14 (בחלק), קרית גת.
- **שטח**: כ-12,268 מ״ר.
- **יום אישור העסקה** 04/12/2022.
- **תקופת פיתוח:** 48 חודשים מיום אישור העסקה ועד ה-06/12/2026.
- **תקופת חכירה**: 49 שנים החל מיום אישור העסקה.
- **מטרת ההקצאה**: תעשיה.
- **היעוד**: עפ״י תוכנית 257/02/6, מגרש 65 בייעוד תעשייה, שטח עיקרי- 12,268 מ״ר, ש״ש- 14,108.2 מ״ר.
- **התמורה**: 9,846,946.53 ₪, עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים בגין שטח מבונה בסך 26,376.2 מ״ר.

5.2. **<u>אישור זכויות מיום 07/12/2025</u>:**

עפ״י אישור רישום זכות בנכס מיום ה-07/12/2025 עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 1842, חלקות: 3,14,4,6,11,12, מגרש מס׳ 65 עפ״י תוכנית 257/02/6.
- **שטח העסקה**: 12,268 מ״ר.
- **רישום זכויות ע״ש**: כ.ש יזמויות בע״מ, **חלק הנכס**: בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד ה- 06/12/2026.
- נכון למועד אישור הרישום הנ״ל אין רישומים, הערות ופעולות המעודכנים בתיק הנכנס ברשות.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

6. **<u>מצב תכנוני</u>:**

6.1. **<u>מצב קודם</u>:**

<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות</u>:

התוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
257/02/06	01/03/2001	4967	תוכנית מפורטת היוצרת מסגרת תכנונית להקמת מרכז תעסוקה אזורי ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים, שינויים בייעודי קרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה. התוכנית מסווגת את הנכס הנדון כ"**מגרש 65**", בשטח **12,268 מ"ר**, בייעוד "**אזור תעשיה**". **<u>הוראות וזכויות בניה באזור תעשיה:</u>** **תכליות ושימושים:** מבנים ומתקנים למפעלי מלאכה, שטחי אחסנה, משרדי הנהלת המפעלים, חדרי אוכל ושרותים לרווחת העובדים. **תנאים להוצאת היתר בניה**: הכנת תוכנית בינוי ופיתוח שתכלול את הנחיות בעניין חזות ועיצוב, שטחי גינון, גידור וכו'. **שטח מגרש מזערי:** 3 ד'. **תכסית מירבית:** 50%. **שטחי גינון**: 20% משטח המגרש יהיו למטרת גינון, שטחי הגינון יהיו רצופים בחזיתות המגרשים. **אחוזי בניה עיליים:** עיקרי- 100%, שירות- 15%. **שירות תת"ק:** 100%. 90% חניה, 10% מערכות טכניות. **סה"כ: 215%**, הועדה רשאית להותיא היתרי בניה בתחום התוכנית עד לשטח בניה עיקרי מצטבר של 850,000 מ"ר. **מס' קומות**: 3+ מרתף, במגרשים ששטחם עולה על 10 ד' יותר לבנות 6 קומות + 2 קומות מרתף. **קווי בניין: חזית**- 5 מ', **צידי**- 3 מ', **אחורי**- 5 מ'. **חניה**: חניה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי/ מקומי המחמיר מבניהם.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

6.2. **מצב חדש:**

תוכנית מפורטת מס' 606-1064765:

התוכנית פורסמה ברשומות בי.פ. 11357 בתאריך **21/05/2023** ולמתן תוקף ברשומות **ביום 18/02/2025.**

התוכנית משנה קווי בניין והוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בתוכניות מאושרות, קובעת הוראות לזכות מעבר וקולונדה לאורך השדרה המרכזית, מרחיבה דרך קיימת באזור הצומת הצפוני וקובעת מס' קומות בחלק מהמגרשים. התוכנית מיישבת סתירות בין תשריטים ותקנון בתוכניות קודמות (606-0193748 ו- 257/02/6) ומשנה רק את המפורט בתוכנית, כל יתר הוראות תוכנית 257/02/06 ממשיכות לחול.

עפ"י תשריט התוכנית הנכס מושא השומה מסווג כ"**מגרש מס' 65**" בייעוד "**תעשיה**".

הוראות וזכויות בניה, אזור תעשייה:

שימושים: מבנים ומתקנים למפעלים לייצור, למלאכה, לשטחי אחסנה, משרדי הנהלת המפעלים, חדרי אוכל ושירותים לרווחת העובדים.

סביבה ונוף: 20% משטח מגרשים יהיו למטרות גינון, שטחי הגינון יהיו רצפים בחזיתות המגרשים.

הוראות וזכויות בניה, מגרש 65:

גודל מגרש מזערי: 3,000 מ"ר.

אחוזי בניה עיליים: עיקרי- 100%, **שירות-** 15%, מבני חניה עיליים המשרתים ונילווים לשטחי עיקרי, יחושבו כש"ש במנין הכולל של זכויות הבניה בתא השטח.

שירות ת"ק: 100%, 90% משטח זה מיועד לחניה, 10% למערכות טכניות.

סה"כ אחוזי בניה: 215%. **תכסית:** 50%.

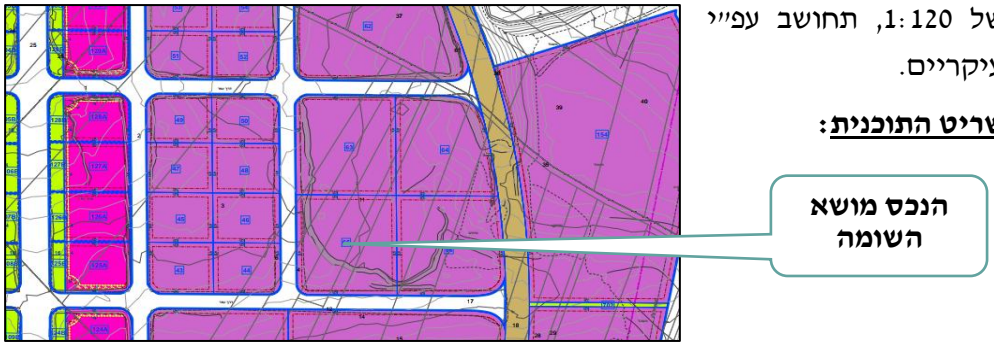
מס' קומות: **עילי-** 6 **תת"ק-** 1.

קווי בניין: חזית- 5 מ', **צידי-** 5 מ', **אחורי-** 5 מ'.

גובה מבנים: גובה מקס' של קומות עיליות ותת"ק יהיו כל גובה הנדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר באישור הועדה המקומית, גובה מבנה מעל 21 מ' יידרש אישור משרד הביטחון.

חניה: ביחס של 1:120, תחושב עפ"י שטחי הבניה העיקריים.

העתק מתוך תשריט התוכנית:



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

6.3. **בקשה להיתר בניה מס' 20242276:**

במסגרת ישיבת ועדת משנה לתו"ב מס' 20250004 מיום 07/05/2025 אושרה בקשה להקמת מבנה תעשייה לייצור מערכות טיהור אויר.

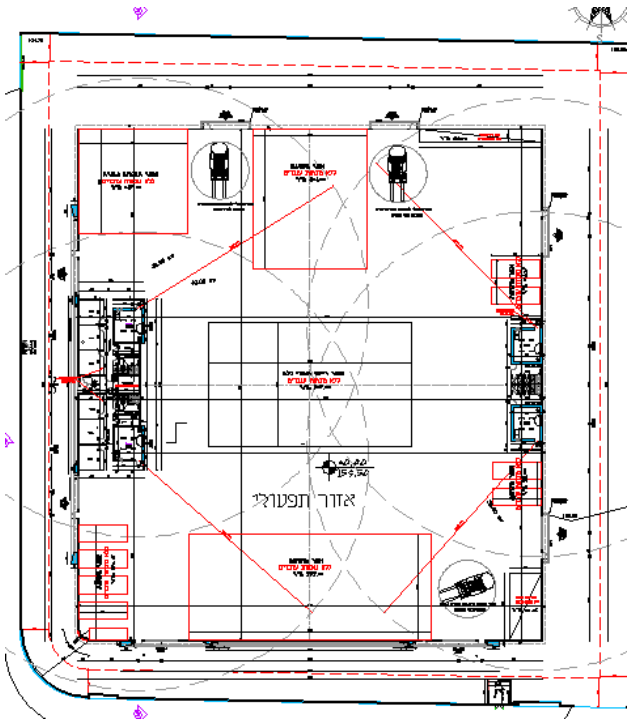
במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

1. הקלה בתכסית 60.5% במקום 50%, לצורך עמידה בדרישות תפעול המפעל.
2. הקלה בגינון בשיעור של 10% במקום 20% המותרים, לצורך עמידה בתקן חניה.
3. הקלה בקווי בנין עבור חדר טרפו' מקו בנין 5 מ' המותר לקו 0, לצורך עמידה בדרישות חברת חשמל.

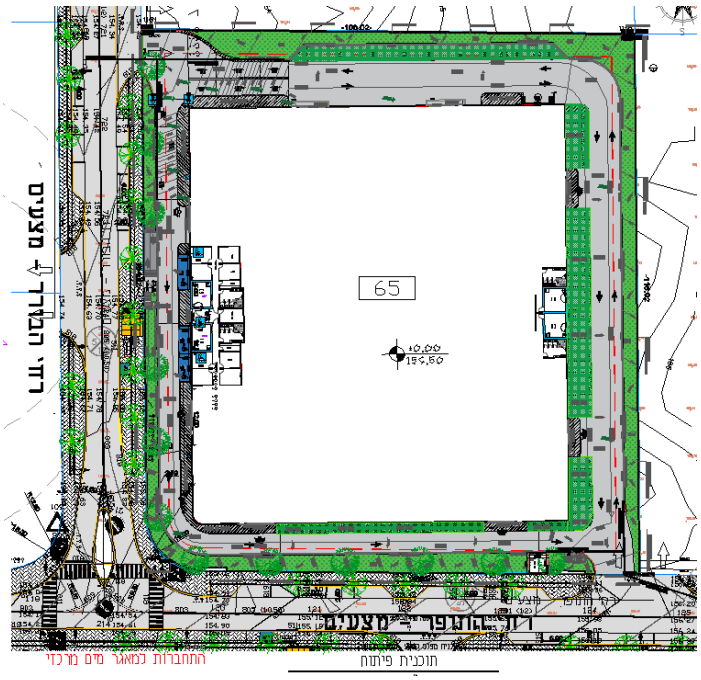
טבלת שטחים:

קומה	עיקרי			שירות				סה"כ לבניין
	תעשיה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי	מרחבים מוגנים	מ.טכניות	עובי קירות	בליטות	סה"כ שירות	
קרקע	6975.88	267.34	**7243.22**	94.42	19.32	31.62	41.52	**186.88**	**7430.1**

קומת הקרקע מתוך תשריט התוכנית:



תוכנית פיתוח מתוך תשריט התוכנית:



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

הדמיה מתוך תשריט התוכנית:



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

7.1 מיקום הנכס באזור התעשיה המזרחי, קריית גת.

7.2 רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3 המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.4 מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.5 בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – תשכ"ה, 1966 :

7.5.1 **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

7.5.2 **"מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה :

7.5.2.1 **קבלת היתר** לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

7.5.2.2 **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות.

7.5.2.3 **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם,** בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ;

במקרה הנדון מדובר במימוש לפי ס.ק. 7.5.2.1 לעיל.

7.6 בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תוכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.7 ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אֶבֶן בֹּחַן המצ"ב לחו"ד.

7.8 המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.9 מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה הינו מגרש מס' 65 (חלקה מס' 34) גוש 3271 ביעוד תעשיה עפ"י תוכנית 257/02/6, בשטח של 12,268 מ"ר שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של **אישור בקשה להיתר בניה מס' 20242276 הכוללת הקלות.**

להלן יוצגו מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טיעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת.

8.1 מהות וגובה היטל השבחה שנקבעו בשומות הצדדים:

מחולל ההשבחה	מועד קובע	היטל השבחה עפ"י המשיבה	היטל השבחה עפ"י המבקש	
			חלופה א'	חלופה ב'
הקלה להגדלת תכסית	07/05/2025	₪ 252,740	אין השבחה	₪ 59,345
הקלה לגינון	07/05/2025	₪ 158,405	אין השבחה	₪ 10,644
הקלה לקו בניין	07/05/2025	₪ 1,256	אין השבחה	₪ 443

8.2 הנקודות שבהסכמה:

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו.

8.1.2 המצב התכנוני והרישוי.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

9. **<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:</u>**

<u>כללי:</u>

הנכס מושא השומה מהווה מגרש מס' 65 ביעוד תעשיה עפ"י תוכנית 257/02/6, בשטח רשום של 12,268 מ"ר באזור התעשייה המזרחי, קריית גת.

ביום 07/05/2025 אושרה בקשה להקמת מבנה תעשייה לייצור יחידות טיפול אויר הכוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה בתכסית מבוקש 60.5% במקום 50% המותרים.
2. הקלה בשטח גינון בשיעור 10% במקום 20% המותרים.
3. הקלה במרווחים עבור חדר טרפו' מקו בנין 5 מ' המותר לקו 0.

עיקרי המחלוקת בין הצדדים נובעות מעצם החבות בגין אישור ההקלות וערכי השווי הראויים.

<u>להלן עמדות הצדדים והכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:</u>

9.1. **<u>ערכי השווי:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בהתבסס על עסקאות מכר מאזור תעשיה קרית גת, עסקאות מכר מאזור תעשיה יואב, מכרזי רמ"י למגרשי תעשיה בצומת ראם ודו"ח נת"מ שווי דונם תעשייה באזה"ת קרית גת הינו בגבולות 3.5 מש"ח - 4 מש"ח. על הצד הזהיר ובהתחשב כי מדובר באזור מבוקש הנמצא בפיתוח, קובע **שווי לדונם תעשייה בסך 3,000,000 ₪ ושוי מ"ר מבונה בסך 2,600 ₪.**

<u>אזור תעשייה קרית גת:</u>

מועד הנתון	מהות הנתון	יעוד	גו"ח	שטח שנמכר בדונם	שווי מכירה כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח
01/01/2024	דוח נת"מ	אזור תעשיה - קריית גת	א"ת ק. גת	1.00	₪ 4,000,000	**₪ 4,000,000**
24/06/2021	מכר	אזור תעשיה	3036/56	9.884	₪ 29,000,000	**₪ 2,934,035**
14/01/2021	מכר	אזור תעשיה	3036/12	7.283	₪ 16,606,617	**₪ 2,280,189**

<u>אזור תעשייה יואב:</u>

מועד הנתון	מהות הנתון	יעוד	גו"ח	מגרש מס'	שטח שנמכר בדונם	שווי מכירה כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח
10/08/2022	מכר	תעשיה ואחסנה	2604/111	502	46.175	₪203,027,068	**₪4,396,905**
23/05/2022	מכר	תעשיה ואחסנה	2604/12	501	24.042	₪101,725,428	**₪4,231,155**
11/04/2022	מכר	תעסוקה + אחסנה	2604/87	100	9.233	₪53,078,250	**₪5,748,754**

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

צומת ראם :

מועד הנתון	מהות הנתון	יעוד	מס' מגרש	שטח שנמכר בדונם	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח	שווי ל-1 דונם, כולל פיתוח
08/02/2023	מכרז רמ"י	מלאכה זעירה	21	0.736	₪2,845,777	₪3,866,545
08/02/2023	מכרז רמ"י	מלאכה זעירה	22	0.736	₪3,199,769	₪4,347,512
08/02/2023	מכרז רמ"י	מלאכה זעירה	23	0.736	₪3,018,161	₪4,100,762
08/02/2023	מכרז רמ"י	מלאכה זעירה	25	1.005	₪4,102,516	₪4,082,105
08/02/2023	מכרז רמ"י	מלאכה זעירה	26	0.994	₪4,070,456	₪4,095,026
08/02/2023	מכרז רמ"י	מלאכה זעירה	27	0.996	₪5,478,700	₪5,500,703
08/02/2023	מכרז רמ"י	מלאכה זעירה	35	1.159	₪5,780,499	₪4,987,488
סה"כ בממוצע						**₪ 4,425,735**

חישוב שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה					
קומה	רכיב	אחוזי בניה	שטח	מקדם	שטח מתואם
קרקע	עיקרי	50%	500	1	500
א-ב	עיקרי	50%	500	0.6	300
קרקע-ב'	שירות	15%	150	0.8	120
מרתף	עיקרי+שירות	100%	1000	0.05	50
חצר			500	0.35	175
		215%			1,145
שווי דונם					**₪ 3,000,000**
שווי למ"ר מבונה מעוגל					**₪ 2,600**

בתגובתו מציג עסקאות נוספות מאזה"ת קרית גת, החלטות שמאים מכריעים והכרעה בהשגה ראשונה.

מועד הנתון	כתובת	גוש	חלק ה	מגרש מס'	קרקע שנמכר	שטח בנוי במ"ר	שווי העסקה	שווי מחוברים	שווי מרכיב הקרקע	שווי דונם קרקע
28/10/2025	הברזל 11-15	3036	26-28	20-22	11.471	2,172.98	41,000,000	₪ 4,345,960	₪ 36,654,040	**₪ 3,195,366**
27/10/2025	אשלגן 43	3215	20	2036ב	1.017	654.69	6,350,000	₪ 2,618,760	₪ 3,731,240	**₪ 3,668,869**
14/09/2025	תמוז 24	5845	27	59	0.886	296.37	₪ 5,500,000	₪ 1,037,295	₪ 4,462,705	**₪ 5,036,913**
07/09/2025	כסלו	5841	7	6	1.356		₪ 5,040,000	₪ 0	₪ 5,040,000	**₪ 3,716,814**
06/07/2025	אשלגן 23	3215	11	2018	0.998	495.29	₪ 6,750,000	₪ 2,228,805	₪ 4,521,195	**₪ 4,530,256**
18/02/2025	ישראל פולק 55	5845	61	200	50.134	14,113.90	₪ 180,000,000	₪ 28,227,800	₪ 151,772,200	**₪ 3,027,331**
16/02/2025	ישראל פולק 31	5841	20	19	2.271	0	₪ 6,700,000	₪ 0	₪ 6,700,000	**₪ 2,950,242**
11/02/2025	כסלו 2	5841	8	7	2.193	1,168.62	₪ 7,900,000	₪ 0	₪ 7,900,000	**₪ 3,602,371**
09/04/2024	זרחן 4	3213	7		5.342	2,135	₪ 25,250,000	₪ 8,540,000	₪ 16,710,000	**₪ 3,128,042**
01/01/2024	דו"ח נת"מ - מחצית ראשונה שנת 2024				1.000					**₪ 3,400,000**
סה"כ שווי ממוצע לדונם ביעוד לתעשיה										**₪ 3,625,620**

מועד קובע	מקור	גו"ח	שווי לדונם	מ"ר מבונה
19/11/2022	יעל הרון	5842/25	₪ 3,500,000	₪ 2,800
28/11/2023	השגה ראשונה	3113/10	₪ 3,300,000	₪ 3,934
30/12/2025	שומת IFRS	3214/18	₪ 4,175,000	₪ 4,219
01/06/2025	דו"ח נת"מ	א.תעשיה ק.גת	₪ 3,400,000	

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

עמדת המבקש:

בשנים האחרונות נוצרה מגמה של יציבות מחירים ואף ירידה בערכי הקרקע לתעשיה בסביבה (בין היתר בגלל שיווק מסיבי של רמ"י, הסדרת פל"ח במגזר הכפרי הסמוך, עלית הריבית ועליית במדד תשומות הבניה, אישור תוכנית להקמת אזור תעשיה חדש במועצה אזורית שפיר). לראיה, מציג דו"ח נת"מ חציון שני 2024 שקובע שווי דונם לתעשייה בסך 3.5-4 מש"ח לעומת חציון ראשון, 2025 שקבע שווי ד' לתעשייה בסך 3.4 מש"ח.

ערכי השווי באזור התעשיה יואב וצומת ראם גבוהים משמעותית מאזור התעשיה בקרית גת.

מכיוון שמרבית הקרקעות באזור התעשיה בקרית גת משווקות ע"י רמ"י בפטור ממכרז, בקביעת שווי לדונם מתבסס על עסקאות מכר מגרשים מבונים ודו"ח נת"מ. בשקלול הנתונים קובע **שווי דונם תעשייה בסך 2,700,00 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 2,350 ₪.**

עסקאות מכר אזור תעשייה קרית גת								
תאריך	גו"ח	שטח	תמורה	יזמות	מחוברים/עלות הריסה	תמורה לקרקע	התאמה לגודל	שווי ד' לתעשייה
09/04/2024	3213/7	5.34	₪ 25,250,000	1.05	₪ 5,290,000	₪ 18,757,619	0.98	₪ 3,440,632
11/02/2025	5841/8	2.17	₪ 7,900,000	1.05	₪ 750,000	₪ 6,773,810	0.95	₪ 2,960,043
18/02/2025	5845/61	50.02	₪ 180,000,000	1.05	₪ 27,160,000	₪ 144,268,571	1.1	₪ 3,172,893
02/03/2025	5841/21	5.84	₪ 19,946,043	1.05	₪ 2,000,000	₪ 16,996,232	0.95	₪ 2,764,325
16/02/2025	5841/20	2.27	₪ 6,700,000	1.05	₪ 125,000	₪ 6,255,952	0.95	₪ 2,619,445
27/10/2025	3215/20	1.02	₪ 6,350,000	1.05	₪ 2,485,200	₪ 3,562,419	0.9	₪ 3,157,986
07/09/2025	5841/7	1.35	₪ 5,040,000	1.05	₪ 137,500	₪ 4,662,500	0.9	₪ 3,105,136
שווי דונם ממוצע								₪ 3,031,494
מקדם התאמה לפיתוח								0.9
שווי דונם ממוצע, במעוגל								₪ **2,700,000**

שווי מ"ר מבונה					
קומה	סוג	זכות בניה	שטח	מקדם	שטח מתואם
קרקע	עיקרי	50%	500	1	500
א-ב	עיקרי	50%	500	0.6	300
קרקע-ב'	שירות	15%	150	0.5	75
מרתף	עיקרי + שירות	100%	1000	0.1	100
חצר			500	0.35	175
		215%			1,150
שווי קרקע ל-1 דונם					₪ 2,700,000
מ"ר מבונה מתואם					₪ **2,350**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין ערכי השווי הראויים. בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר באזה"ת קריית גת, עסקאות מכר למגרשי תעשייה באזה"ת יואב, מכרזי רמ"י באזה"ת צומת ראם ודו"ח ל- IFRS, שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי דונם לתעשייה בסך 3 מש"ח ושווי מ"ר מבונה בסך 2,600 ₪.

שמאי המבקשת סבור כי לאור מאפייני אזור התעשייה בקרית גת (מיקום, תחרות ביקוש וכו'), בקביעת ערכי השווי נכון להתבסס על מכר של מגרשים מבונים באזה"ת הותיק בקרית גת, מביא בחשבון שווי דונם לתעשייה בסך 2.7 מש"ח ושווי מ"ר מבונה בסך 2,350 ₪.

בפסיקה ובפרקטיקה השמאית קיימת עדיפות לשימוש בגישת ההשוואה הישירה כאשר קיימות מספיק עסקאות השוואה מהימנות. במקרה הנדון, לא אותר מס"ד נתונים מספק למגרשי תעשייה בסביבת הנכס. בשקלול מאפייני שוק הנדל"ן התעשיתי בקריית גת עובר למועד הקובע והתחשבות בכך שהנכס הנדון ממוקם במתחם חדש המהווה הרחבה של אזור תעשייה פעיל, אני סבור כי שקלול גישות ההשוואה והחילוץ, יתרום לתוצאת שווי מהימנה.

לפני שאגש לנתח את שווי המ"ר המבונה במגרש הנדון, אתבונן ממעוף הציפור על שוק התעשייה בארץ בכלל ובקרית גת בכלל.

בשנת 2025 המשיך שוק התעשייה והלוגיסטיקה להפגין חוסן ויציבות יחסית בהשוואה לחלקים אחרים בשוק הנדל"ן המניב. הביקוש התרכז בעיקר במבנים מודרניים, מרכזים לוגיסטיים ונכסים בעלי נגישות טובה לצירי תחבורה ראשיים. אחד הביטויים הבולטים לכך היה היקף הבנייה: במחצית הראשונה של 2025 החלה בנייתם של כ - 638 אלף מ"ר של שטחי תעשייה ואחסנה, בקצב גבוה משמעותית מזה של משרדים ומסחר.

המחסור בקרקעות זמינות באזורי ביקוש, יחד עם גידול בביקוש ללוגיסטיקה ולשרשראות האספקה, תמכו בעליית ערכי הקרקע למטרות תעשייה ולוגיסטיקה. בשנת 2025 דווח על עליות משמעותיות במחירי קרקע למבני אחסנה במספר אזורים בארץ.

עפ"י דו"ח נת"מ, חציון ראשון- 2025, שוק התעשייה בארץ שומר על יציבות למרות המצב הביטחוני. בנוסף, הלחימה בעזה ובצפון יצרה ביקושים גבוהים, ברוב האזורים בארץ, למוצרים בתחומי הביטחון, הרפואה, המזון ותעשיות נלוות. כתוצאה מכך נוצר גידול משמעותי בביקושים לשטחי תעשייה ואחסנה.

בחינת השוק באזור התעשייה המזרחי בקריית גת מצביעה על ביקוש גבוה לקרקע בייעוד תעשייה המעיד על פוטנציאל תעשייתי משמעותי, בין היתר, לנוכח מיקומו האסטרטגי של אזור התעשייה בסמוך לצירי התחבורה הארציים 6 ו- 35 ונמל אשדוד, נגישות תחבורתית גבוהה, התפתחות פארק התעשייה, עתודות קרקע משמעותיות והמשך שיווק מגרשים על ידי רמ"י.

מכאן, שבשנים האחרונות ניכרת בישראל יציבות יחסית בשוק נכסי התעשייה והלוגיסטיקה, לצד ביקושים משמעותיים לשטחי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, ובפרט לנכסים מודרניים הממוקמים בסמיכות לצירי תחבורה ראשיים. מגמה זו נתמכה בגידול בפעילות הלוגיסטית, בצורך בחיזוק שרשראות האספקה

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

ובהתרחבות פעילותם של ענפי תעשייה שונים. בשנת 2025 נרשמה פעילות משמעותית בתחום, הן בהיקפי הבנייה והן בביקוש לקרקע ולמבנים. על רקע זה, אזורי תעשייה בעלי נגישות תחבורתית טובה ועתודות לפיתוח, כדוגמת אזור התעשייה המזרחי בקריית גת, נהנו ממאפייני שוק התומכים בביקוש לקרקע לתעשייה ולוגיסטיקה.

<u>שווי דונם תעשייה:</u>

- עפ"י דו"ח נת"מ, חציון ראשון לשנת 2025, שווי ד' לתעשייה באזור קרית גת הינו **3.4 מש"ח.**
- השמאית המכריעה יעל הרון, בגו"ח 5842/25, קבעה שווי דונם לתעשייה (מגלם אופציה לשימושי מסחר) **בסך 3.5 מש"ח ושוי מ"ר מבונה בסך 2,800** ₪ נכון למועד קובע 19/11/2022 למגרש תעשייה ששטחו כ- 3.44 ד' הממוקם באזה"ת הותיק בקרית גת.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, קבע השמאי המחוזי רועי בן שאול שווי מ"ר מבונה מתואם לתעשייה למועד קובע 28/11/2023 בסך **3,934** ₪ **למ"ר** מגרש תעשייה ששטחו כ- 49.5 ד' הממוקם באזה"ת המזרחי החדש וזאת בהתבסס על ניתוח 3 חוזי מכר באזה"ת קרית גת.

מסד	גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	תמורה ב- ₪	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר
1	5845/23	אלול 14	8.3.2023	[1]7,500,000	1,006	857
2	3213/7	זרחן 4	9.4.2024	25,250,000	5,342	2,135
3	5841/20	פלנטינה	16.2.2025	6,700,00	2,271	484

מסד	רווח יזמי[2]	עלויות בנייה למ"ר[3]	יתרה לקרקע	תב"ע	שטח אקוו' במ"ר[4]	שווי מ"ר מבונה אקוו' ב- ₪[5]
1	15%	3,300	3,693,639	ד/292/9	909	3,860
2		3,300	14,911,022	16/104/03/9	3,947	3,855
3	0%	500	6,458,000	4/104/03/9	1,612	4,087
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקוו'						**3,934**

- שומה מקיפה שערך השמאי אלון לין ליום 30/12/2025 עבור מגרש תעשיה פעיל בשטח של כ- 4.5 ד' בפארק התעשיה קרית גת (גו"ח 3214/18) נערך סקר שוק, שיחות עם מתווכים ואנשי נדל"ן, ניתוח דו"ח נת"מ, כתבות, דוחות כספיים ועסקאות. עולה כי מגרשים בסביבה שווקו **סביב 3.5 מש"ח לד', כולל פיתוח.**
- טרם הפצת השומה לצדדים, פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 83/2024 מיום 07/09/2026 במסגרתו שווקו במתחם הנדון מגרשים 52 ו- 67. לאור העובדה כי קיים מחסור בנתוני השוואה ישירה, אני סבור כי קיימת חשיבות בהתבססות כל מגרשים אלו.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

מכרז רמי 83/2024 - מכרז פומבי מיום 07/09/2026						
מס מגרש	גו"ח	שטח מגרש	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	סה"כ תמורה	שווי לדונם כולל פיתוח
52	3271/25	3,856	₪ 13,526,000	₪2,097,264	₪ 15,623,264	₪ 4,051,676
67	3272/23	20,510	₪ 53,300,012	₪11,155,325	₪ 64,455,337	₪ 3,142,630

לפיכך, לאור האמור לעיל ובהתאמה למיקום, זמן ורמת פיתוח, אני סבור כי **שווי דונם לתעשייה בסך 3,000,0000 ₪ הינו סביר ואני מאמצו.**

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בנסיבות העניין ולאחר שבחנתי את נתוני ותחשיבי הצדדים ומתוך זהירות, אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה **ששווי המ"ר המבונה הינו 2,600 ₪.**

9.2. **<u>מקדם הקלה מתכלה:</u>**

<u>עמדת המבקש:</u>

ההקלות בגין ניוד הזכויות לק"ק (הגדלת התכסית) והקלה בקווי הבניין (חדר טרפו) הינן במסגרת הקלה מתכלה התלויה בזמן ובאורך חייו הכלכליים של המבנה. מביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור 81.87% המגלם אורך חיים כלכלי מקובל למבנה תעשייה של 35 שנה וריבית בשיעור 5%.

<u>עמדת המשיבה:</u>

מדובר במבנה בבניה חדשה שחייו האפקטיבים הינם למעלה מ- 50 שנה, מתקבל שכלכלית מדובר בתקופה שוות ערך לצמיתות. במבחן השוק אין אבחנה בין זכויות מכוח תוכנית וזכויות שניתנו בהליך של הקלה.

לחיזוק טענתו מפנה להחלטות שמאים מכריעים[4] שלא הביאו בחשבון מקדם התכלות בגין בניה חדשה.

<u>דיון והכרעה:</u>

מקדם התכלות ההקלה נובע מההבדל בין שווין של זכויות בניה הנובעות מתוכנית שהינן זכויות מוקנות לצמיתות לשווין של זכויות בניה הנובעות מהקלה הניתנות בהיתר בניה ומתכלות בעת הריסת המבנה/ תום החיים הכלכליים.

<u>בהכרעותיי הקודמות בגו"ח 5741/2 מיום 25/04/2022 וגו"ח 2057/22-23,26 מיום 27/04/2025 קבעתי נוסחה לחישוב מקדם התכלות כדלקמן</u>:

A – משך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.

[4] גיל הרצברג 6518/313, בצלאל קציר 6668/566, גבע בלטר 668/465/1, אמנון נזרי 6667/662, מוטי דיאמנט 6667/466, אייל יצחקי 6669/487, משה נידם 6667/701/2 ; אריה אריאל 6669/635 ; תמיר שדה 668/644 ; מוטי דיאמנט 6668/423 ; מוטי דיאמנט 6668/1027,1063.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

B – שיעור היוון בסיסי לנדל"ן, בהתאם לשמאי הממשלתי. במחצית I, שנת 2025 שיעור היוון לתעשייה 6.75%.

C – שיעור היוון כולל הינו סכום שיעור ההיוון הבסיסי + 1% עקב אי הבהירות בקצב שינוי התוכניות.

PV – פחת מצטבר - שווי נוכחי של 1 שאקבלו בתום יתרת החיים הכלכליים בהתאם לשיעור ההיוון הכללי.

E – מקדם ההתכללות.

<u>הנוסחה</u> : **E = (1 – PV) / 1 = 1 - PV**

משך החיים הכלכליים – משך החיים הכלכליים של **מבנה תעשייה** תלוי במספר גורמים, למשל: סוג המערכות האוטומטיות, איכות הבניה, התחזוקה השוטפת וסוג הפעילות המתבצעת בו. במקרה הנדון מדובר בהקמת מבנה חדש, בהתאם להכרעותיי הקודמות ומיקום הנכס באזור תעשייה, אני סבור שמשך החיים הכלכליים למבנה תעשייה חדש דנן הינו **כ- 50 שנה.**

שיעור היוון – עפ"י שיעורי התשואה שקבע השמאי הממשלתי במחצית השניה בשנת 2025 שיעור היוון לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה הינו 6.75%. מכיוון שהפער בשווי הזכויות נובע ממשך חיים כלכליים שאינו קבוע ותלוי בגורמים כמו שיפורים טכנולוגים, שיפוצים במבנה וקצב שינוי הזכויות התכנוניות, אני מביא בחשבון תוספת סיכון בשיעור 1% לשיעור ההיוון. קרי, **שיעור ההיוון הינו 7.75%.**

<u>חישוב מקדם התכללות במקרה דנן:</u>

A- 50 שנים,

C=7.75%,

PV= 0.02,

E= 0.976.

9.3. **<u>השבחה בגין אישור הקלה לניוד זכויות והגדלת תכסית:</u>**

במסגרת אישור הבקשה להיתר בניה, אושרה בקשה להקלה בתכסית מ- 50% המותרים ל- 60.5%. במסגרת הקלה נוידו זכויות הבניה מקומה א' לקומת הקרקע.

<u>עמדת המשיבה:</u>

אישור ההקלה מביא להשבחה כפולה בקומת הקרקע, הגדלת השטח הבנוי בקומת הקרקע + הגדלת נפח המבנה, לחיזוק הטענה מפנה להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 3063/17.

אישור ההקלה מהווה שיפור תכנוני הנאמד בכ- 15%.

בתגובתו מוסיף כי קומת הקרקע באזורי תעשייה מהווה השטח האפקטיבי ביותר הנחוץ לצורך תפקודו היעיל והטוב של המבנה. הגדלת התכסית באה ע"ח שטח חצר תפעולית שולית, לחיזוק הטענה מפנה להחלטות שמאים מכריעים במושבים בהם מתקיימת פעילות לא חקלאית[5].

[5] משה נידם גו"ח 6842/55 ; אריה אריאל גו"ח 6447/117.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL | רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 | טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

הגדלת התכסית מהווה את השימוש המיטבי במקרקעין, לראיה, ההקלה התבקשה ע"י היזם בהליך הנדון, וסביר שרצה למקסם את רווחיו.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח אישור ההקלה להגדלת תכסית		
שטח מושבח	1296.1	
מקדם השבחה	15%	
שווי מ"ר מבונה	2,600	₪
השבחה	**505,479**	₪
היטל השבחה	**252,740**	₪

עמדת המבקש :

לחצר תפעולית באזור תעשייה קיימת תועלת כלכלית משמעותית, בהתאם למחקר דלפי מקדם השווי הינו בגבולות 0.3- 0.4. במקרה הנדון מותרת תכסית בשיעור 50% ונדרשים שטחי גינון בשיעור 20%, קרי, שטח החצר התפעולית הינו 30% בלבד. לפיכך, מובא בחשבון מקדם שווי ברף העליון, בשיעור 0.4.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח אישור הקלה להגדלת תכסית			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח בקומות	1295.5	0.6	777.3
סה"כ שטח מתואם מצב קודם			**777.3**
מצב חדש			
עיקרי ק"ק	1295.5	1	1295.5
הפסד חצר	1295.5	-0.4	-518.20
סה"כ שטח מתואם מצב חדש			**777.3**
אין השבחה			

לחילופין, ככל ועמדתו לא תתקבל מציג טענה חלופית :

יש להביא בחשבון מקדם ההשבחה התואם את המקדמים בשומות הרשות לשווי זכויות הבניה, קרי, מקדם שווי קומה א' בשיעור 0.6 ומקדם שווי חצר בשיעור 0.35.

תחשיב *חלופי* של המבקש להשבחה מכוח אישור הקלה להגדלת תכסית		
שטח מושבח	1,295.5	
מקדם השבחה	4.76%	
שווי מ"ר מבונה	2,350	₪
מקדם התכלות	81.87%	
השבחה	**118,691**	₪
היטל השבחה	**59,346**	₪

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

דיון והכרעה:

כאמור, במסגרת ההקלה אושרה בקשה להגדלת תכסית הקרקע וניוד שטחים מהקומות עליונות. המחלוקת בין הצדדים נובעת ממקדמי שווי תעשייה בקומות ומקדם חצר תפעולית.

לעמדת המשיבה הגדלת התכסית ע"ח החצר התפעולית השולית הינו השימוש המיטבי במקרקעין הגורם להשבחה בתוספת שטח בק"ק + הגדלת נפח המבנה, ולעמדתו השיפור התכנוני נאמד ב- 15%. שמאי המבקש טוען כי לחצר התפעולית במגרש תעשייה משמעות גדולה המאיינת את ההשבחה במקרה הנדון.

תוכנית 606-1064765 מתירה תכסית בניה בשיעור 50%, קרי, תכסית של 6,134 מ"ר.

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר בניה אושרה בבקשה להקמת מבנה תעשייה בן קומה אחת, בשטח כולל של 7,430.1 מ"ר (עיקרי- 7,243.22 + ש"ש 186.88 מ"ר) בגובה 12 מ' לצורך ייצור יחידות טיפול אויר, בתכסית בניה של 60.5%.

ההשבחה מחושבת בגין ניוד זכויות עיקריות מקומה א' לקומת הקרקע תוך הבאה בחשבון אובדן שטח של חצר תפעולית.

בחינה של תשריט ההעמדה של המבנה בחלקה (נספח התנועה ותוכנית הפיתוח) מראה שהחצר בחלקה משמשת לשתי מטרות עיקריות; שינוע סחורות למפעל וממנו ולמטרות חניה וגינון. כמעט ולא קיימת חצר תפעולית במובנה הקלאסי, עובדה המתיישבת עם התכנון המודרני שמעדיף אחסנה סגורה. לפיכך, לא ניתן לומר שהגדלת תכסית המבנה באה על חשבון חצר תפעולית שולית אלא על חשבון חצר תפעולית ראשונית.

תחשיב השבחה מכוח אישור הקלה להגדלת תכסית			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מצב קודם			
שטח עיקרי בקומה א'	1,296.1	0.6	777.7
סה"כ שטח מתואם מצב קודם			**777.7**
מצב חדש			
תוספת שטח עיקרי בק"ק	1,296.1	1	1,296.10
חצר תפעולית	1,296.1	0.3	-388.8
סה"כ תוספת שטח מתואם במצב חדש			**907.27**
סה"כ תוספת שטח מתואם			129.61
מקדם התכללות			0.976
שווי מ"ר מבונה			2,600 ₪
השבחה			**328,918** ₪
היטל השבחה			**164,459** ₪

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

9.4. **<u>הקלה בגין צמצום שטח גינון</u>**:

במסגרת היתר הבניה אושרה בקשה לצמצום שטח גינון מ- 20% עפ"י תוכנית מאושרת ל- 10% לצורך עמידה בתקן חניה.

<u>עמדת המשיבה</u>:

מביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10%.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח אישור הקלה לשטחי גינון		
שטח מושבח	1,218.5	
מקדם השבחה	10%	
שווי מ"ר מבונה	2,600	₪
השבחה	**316,810**	₪
היטל השבחה	**158,405**	₪

<u>עמדת המבקש</u>:

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר בניה מבוקש שטח גינון בשיעור 10.06% ושטח אבני דשא בשיעור 5.51%.

יש לראות בשטחי אבני הדשא כחלק משטחי הגינון עומדים בהוראת מסגרת תכנונית מאושרת, כך שמהות ההקלה הינה שטח גינון בשיעור 15.57% במקום 20%, קרי, הקטנה של 4.43%. מסקירת מהות ההקלה לצד מאפייני הנכס נראה כי ערכי הקרקע במצב קודם/חדש חופפים במהותם ו/או בערכם ועלויות הפיתוח זהות בקירוב. מכאן שההקלה אינה משביחה.

לחילופין, ככל ועמדתו לא תתקבל, סבור כי יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון המגלם את תקופת הזמן הנדרשת לאישור הליך רישוי דומה, קרי, שנה בריבית 5%.

תחשיב מבקש *חלופי* להשבחה מכוח אישור הקלה לשטחי גינון		
שטח מושבח	543.5	
מקדם שווי	0.35	
מקדם שיפור תכנון	4.76%	
שווי מ"ר מבונה	2,350	₪
השבחה	**21,286**	₪
היטל השבחה	**10,643**	₪

<u>תגובת המשיבה</u>:

ראשית, יש לדחות את טענת המבקש מטעמי השתק, סמכות עניינית ואיחור, לחיזוק הטענה מפנה להחלטות ועדת ערר[6] בעניין אלקיים ארנה נכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית גת וערר[7] בעניין נופי ההר בע"מ

[6] ערר/קת/8038/1121.
[7] ערר 66/10.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

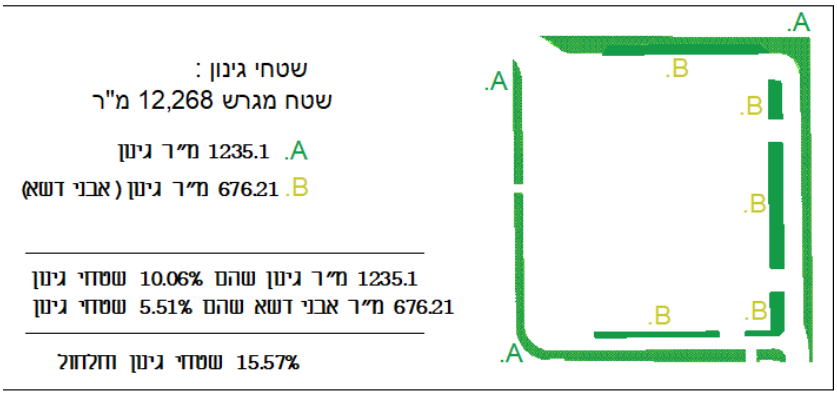
נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

שנית, לגופו של עניין, אבני הדשא נועדו לשמור על פתרון החלחול בשטח המגרש ולצורך מתן פתרון חניה עפ"י התקן הנדרש. עפ"י הוראות התוכנית נדרשים 2 תנאים מצטברים, שימור של 20% שטחי גינון וששטחי הגינון יהיו רצופים ובחזיתות המגרשים. בהתאם לתוכנית הפיתוח רובן המכריע של אבני הדשא מתוכננים בצמידות לפאה הדרומית והמזרחית של המבנה, וכי אין רציפות של שטחי הגינון בחזיתות המגרש. לראיה, הבקשה להקלה נומקה ע"י עורך התוכנית לצורך עמידה בתקן חניה.

<u>דיון והכרעה:</u>

עפ"י דראפט הועדה, במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרה בקשה להקטנת שטחי הגינון מ - 20% הנדרשים עפ"י הוראות התוכנית ל- 10% במסגרת היתר הבניה לצורך עמידה בתקני חניה.

בפועל מתוכננים 10.06% שטחי גינון + 5.51% אבני דשא והיתרה תשמש כחלק מהחצר התפעולית.



המחלוקת בין הצדדים נסובה באשר לעצם ההשבחה בגין אישור ההקלה וההתייחסות לאבני הדשא. לעמדת המשיבה אבני הדשא אינם נחשבים שטחי גינון ומטרתם הינה עמידה בתקן החניה. מנגד, שמאי המבקש טוען כי אבני הדשא מהווים חלק משטחי הגינון הנדרשים בתוכנית.

על מנת להכריע בסוגיה הנידונה, יש לבחון את הדרישות בעניין חלחול, חניה ושטחי גינון בתוכנית.

ראשית, אבני דשא הינם אריחים מחוררים, הבנויים בצורה המאפשרת לשתול דשא בחריצים או למלאם בחיפוי קרקע גרנולרי המאפשרים חלחול מים לקרקע ומשמשים לחניה.

1. **<u>שטחי גינון</u>** - עפ"י ס' 4.1.2ד' להוראות התוכנית נקבע כי: ***"20% משטח מגרשים ביעוד "תעשיה" יהיו למטרות גינון, שטחי הגינון יהיו רצופים בחזיתות המגרשים".*** עפ"י ס' 6.6 שטחי הגינון מחלחלים על פני הקרקע טבעית, שאר עיצוב ופירוט הגינון יקבעו במסגרת תוכנית פיתוח ובתיאום עם מהנדס העיר. עפ"י ס' 6.13 שטחים אלו יתוחזקו ע"י היזם בהתאם להסכם עם מנהלת פארק התעשייה.
2. **<u>שטחי חלחול</u>** - עפ"י הנחיות מרחביות של ועדה מקומית קרית גת, במגרשי תעשיה **<u>נדרשים לפחות 15% שטחי חלחול.</u>**

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

3. **<u>חניה</u>** - עפ"י ס' 6.5 להוראות התוכנית, במגרשי תעשיה מקומות החניה נקבעים לפי יחס של **<u>1:120</u>** (בהתאם לשטחים העיקריים).

מבירור שנערך עם בודקת תוכניות במחלקת רישוי בוועדה המקומית לתו"ב קרית גת, עולה כי הועדה מאפשרת שימוש באבני דשא לחניה בהיקף של כ- 5% כחלק משטחי הגינון הנדרשים. לראיה, נמצאו 2 היתרי בניה בסביבת הנכס בהם הובאו בחשבון אבני דשא כחלק משטחי הגינון הנדרשים.

מכאן, שבהקמת 10.06% שטחי גינון, 5.51% אבני דשא ישנה **שמירה הן על שיעור שטחי החלחול** הנדרשים **והן עמידה בתקני חניה** המאפשרים הקמת חניות עיליות **המייתרות את הקמת מרתף חניה**.

יוער, שלצורך עמידה בתקן החניה, בהיתר הבניה קיימת התחייבות להסעות בשיעור של 50% מתקן החניה הנדרש, קרי, 16 מקומות חניה.

הפתרון של שימוש באבני דשא המשמשים לחניה, כשטח חילחול ונחשבים כשטח גינון מבחינת הועדה, הינו פתרון טכנולוגי המאפשר לעמוד בדרישות התוכנית והועדה המקומית.

את ההשבחה הנובעת מהשימוש ניתן לחשב כחסכון של העלות העודפת להקמת החניון, במידה וקיימת עלות זו. הצדדים לא בחנו אפשרות זו ואף אני לא אבחן זאת, מאחר וקיים קושי רב לאתר עסקאות של חניות בסביבה לצורך קביעת העלות העודפת.

האפשרות השניה לחישוב ההשבחה כפער בין שווי שטח הגינון בהתאם לשטחו עפ"י התוכנית, לבין שווי שטח זה בהתאם לשימוש בהיתר הבניה.

השאלה שעולה בבחינת שווי השימוש המגוון בשטח הגינון ; גינון, חניה/גינון ושטח חצר תפעולית היא מקדם השווי של השטח המשמש באופן דו שימושי הן לחניה והן לגינה. מצד אחד מקדם השווי בכ"א משימושים אלו הוא 0.2 ומצד שני מדובר בשטח שמשמש במקביל באופן יעיל בשני השימושים וחוסך שטח ולכן להבנתי שוויו גבוה יותר ולפיכך, מקדם השווי שלו הוא 0.25.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

תחשיב השבחה מכוח אישור הקלה לשטחי גינון					
שטח מגרש					12268
רכיב	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**	
מצב קודם					
גינון	20%	2,453.60	0.2	490.72	
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				**490.72**	
מצב חדש					
גינון	10.06%	1,234.16	0.2	246.83	
אבני דשא- חניה	5.51%	675.97	0.25	168.99	
חצר תעשייתית	4.43%	543.47	0.3	163.04	
סה"כ שטח מתואם מצב חדש				**578.87**	
הפרש				88.15	
שווי מ"ר מבונה				2,600	₪
מקדם התכלות				0.976	
השבחה				**223,692**	₪
היטל השבחה				**111,846**	₪

9.5. **<u>הקלה בקווי בניין עבור חדר טרפו</u>:**

עפ"י דראפט הועדה, במסגרת אישור הבקשה להיתר בניה אושרה בקשה להקלה במרווחים עבור חדר טרפו' מקו בנין 5 מ' המותר לקו בנין 0, לצורך עמידה בדרישת חברת חשמל.

<u>עמדת המשיבה:</u>

מיקום חדר טרפו' מחוץ לקווי הבניין מפנה שטח לחצר תפעולית ומהווה שיפור תכנון. מביא בחשבון שטח חורג בסך 19.32 מ"ר לפי מקדם שווי 0.5 ומקדם השבחה בשיעור 10%.

תחשיב המשיבה להשבחה בגין הקלה לקווי בניין		
שטח מושבח	19.32	
מקדם שווי	50%	
מקדם השבחה	10%	
שווי מ"ר מבונה	2,600	₪
השבחה	**2,512**	₪
היטל השבחה	**1,256**	₪

<u>עמדת המבקש:</u>

קרקע למבנה טרפו הינו שטח שירות המגלם ערך קרקע נחות ביחס לערך קרקע בשימוש עיקרי. הקמת מבנה מסוג זה מעבר לקווי בניין אינה תורמת להשבחה הנכס שכן מהותה עמידה בתנאי חברת חשמל ומיקומה אינו

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

תורם מהותית לשווי הנכס.

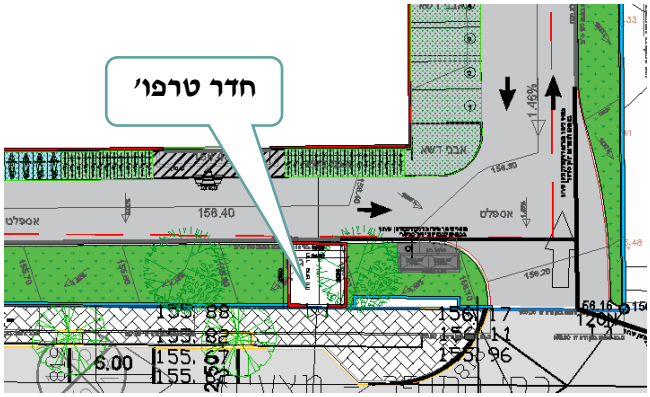
לחילופין, ככל ועמדתו לא תתקבל, סבור כי יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון המגלם את תקופת הזמן הנדרשת לאישור הליך רישוי דומה, קרי, שנה בריבית 5%.

<u>דיון והכרעה:</u>

לאחר שבחנתי את תוכנית הבקשה להיתר בניה ועמדות הצדדים, אני מקבל את עמדת המשיבה שמיקום חדר הטרפו' על חשבון שטח הגינון משפיע על שווי הנכס לטובה.

החלופה למיקום הנכס הנוכחי, בהתאם לדרישת חב' חשמל, הינה ע"ח השטח העיקרי במבנה או סביר יותר להניח ע"ח שטח החצר התפעולית, מאחר והניצול המיטבי של שטח קומת הקרקע הינו לצורך השימוש המיועד במפעל.

לפיכך, מדובר בשיפור תכנוני עקב מימוש שטח שירות ע"ח שטח גינה, קרי, ההשבחה נובעת מהפער שבין מקדמי השווי בשני השימושים.



תחשיב ההשבחה מכוח אישור הקלה לקווי בניין		
שטח חדר טרפו' במ"ר	19.32	
מקדם שווי חדר טרפו	0.5	
מקדם שווי חצר תפעולית	0.3	
מקדם שווי שטח גינון	0.2	
מקדם השבחה	0.10	
שווי מ"ר מבונה	2,600	₪
השבחה	**2,512**	₪
היטל השבחה	**1,256**	₪

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

10. **<u>הכרעה</u>:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי היטל ההשבחה הנובע מאישור ההקלות מתוכנית בניין עיר, במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה לנכס ברח' הבורר 7, באזור התעשייה המזרחי, קרית גת, הינו כדלקמן:

מחולל ההשבחה	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
הקלה תכסית	07/05/2025	₪	328,918	₪	164,459
הקלה גינון	07/05/2025	₪	223,692	₪	111,846
הקלה קו בניין	07/05/2025	₪	2,512	₪	1,256

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק מהמועד הקובע ולא יישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[8]

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא ולמצוא מהם הגורמים המשפיעים על כ"א מהמקדמים לבחירת המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[9] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[10] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

[8] **מבחן להערכת דברים**. - נלקח מויקימילון - מהתנ"ך: "לָכֵן, כֹּה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הִנְנִי יִסַּד בְּצִיּוֹן, אָבֶן; אֶבֶן בֹּחַן פִּנַּת יִקְרַת, מוּסָּד מוּסָּד- הַמַּאֲמִין, לֹא יָחִישׁ." (ישעיהו כח, פסוק טז)

[9] **הטיית אישור/אישוש** - מתוך ויקיפדיה - (**Confirmation bias**) היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית. אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית, השפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים לקיטוב גישה (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים), היאחזות באמונות (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה (הטיית העיגון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרת ראיות) ומתאם מדומה (כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים).

[10] ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 03/08/2026
מס' מינוי : 64-2026
מספרנו : 357-64-2026

<u>ישנם מספר מקורות[11] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי</u>:

- ✓ היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ✓ ניסיונו במקרים דומים.
- ✓ הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- ✓ הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- ✓ הסתמכות על מחקרי דלפי[12] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- ✓ פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- ✓ פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- ✓ מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- ✓ הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

<u>הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים</u>:

- ✓ מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפים של האוכלוסייה בסביבה.
- ✓ המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל"ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- ✓ המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- ✓ המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון: מצב המשק, מצב שוק הנדל"ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- ✓ פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- ✓ החלטות שמאים מכריעים.
- ✓ היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- ✓ מיעוט נתונים אמפיריים.

[11] לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

[12] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

אורטל כהן חדד - **שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול**

תאריך : 03/08/2026

מס' מינוי : 64-2026

מספרנו : 357-64-2026

<u>גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם</u> :

- ✓ מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).
- ✓ מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- ✓ רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים, והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**