מדינת ישראל
משרד המשפטים

מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

תקן מספר 8.1

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין

מאי 2026

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 26/3/2026 —

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 20/5/2026 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 8.1:

מר אייל יצחקי	– ראש ועדת משנה
עו"ד יעל קוטיק	מר טל אלדרוטי
מר אמנון ניזרי	מר יצחק שפיגל

חתום דיגיטלית
משרד המשפטים

1. מטרת התקן

תקן זה מבטל ומחליף את תקן 8.0 שאושר בדצמבר 2008.
מטרת התקן היא קביעת הוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין.

2. היקף תחולת התקן

התקן יָחוּל על כל שומות המקרקעין.

3. מהות הסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים"

סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" ימוקם בשומת מקרקעין לאחר שלושת סעיפי המידע העובדתי אודות הנכס (פיזי, תכנוני וקנייני) ולפני הסעיף "תחשיב" שבו יוצג היישום הכמותי של העקרונות, הגורמים והשיקולים.
בסעיף יוצגו למשתמשים בשומה: הדרך שנבחרה להערכת שווי הזכויות בנכס הנשום, הסבר באשר לאופן שבו נערך תחשיב השומה על שלביו וביאור של הערכים הכמותיים שבו.
אופי הסעיף יהיה תיאורי-מילולי. לא יוצגו בסעיף שלבים תחשיביים, אלא אם השמאי סבור ששילוב של שלב תחשיבי מסויים בגוף התיאור המילולי יתרום להצגה בהירה יותר למשתמש בשומה.
המידע שבסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" יאורגן בסעיפי משנה מסופררים.
סעיפי המשנה יסודרו במידת האפשר במתווה שכבתי וברצף לוגי, שיתחיל בהצגת מטרת השומה, ימשיך בהצגת עקרונות היסוד הכלליים שנבחרו לשם הערכת הזכויות בנכס הנשום שמהן יתפצלו סוגיות משנה ויוסברו המקדמים והערכים הכמותיים שבתחשיב.
אורך הסעיף ורמת הפירוט שבו ישתנו בהתאם למורכבות בעיית השומה לפי שיקול דעתו של השמאי.
בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" השמאי ירחיב בהתייחסות ובניתוח של גורמים שקובעים או משפיעים על שווי השוק ועל התועלת[1] הצפויה מהנכס הנשום (מעלה או מטה) ויצמצם בהתייחסות ובניתוח של גורמים שאינם משפיעים על שוויו ועל התועלת הצפויה מהנכס.
השמאי יוכל לשלב בסעיפי המשנה הרלוונטיים עזרי המחשה כגון תרשימים, תשריטים ותצלומים להמחשת סוגיה כמותית או עקרונית מסויימת, וזאת ככל שאלה תורמים לדעתו להצגה או להבהרה של סוגיה המוצגות בסעיף או להבהרה של ערך כמותי בתחשיב השומה, כמובהר וכמפורט בסעיף 5.4 להלן.

4. הוספה של סעיפי ניתוח והסבר מיוחדים

ככל שהשמאי סבור כי יש בכך כדי לתרום לבהירות ולסדר בשומה, הוא יוכל להוסיף לפני או אחרי סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים", סעיפים ראשיים שבהם ניתוח של סוגיות מרכזיות ומובחנות בשומה, בהם ירוכזו וינותחו סוגיות עקרוניות או כמותיות בעלות השפעה מהותית על מסקנת השומה. למשל סעיף "קביעת שיעור היוון כולל", "עלויות הקמה צפויות במועד הקובע", "קביעת מקדם התאמה ...", "קביעת תזרים ...".
ככל שיבחר השמאי להוסיף סעיף מעין זה, יפנה אליו מסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים".

[1] הגדרת המונח "תועלת" בענף הכלכלה היא: רמת השימושיות וההנאה שמפיק צרכן ממוצר. בענף השמאות נהוג לכמת את רמת התועלת מנכס מקרקעין באמצעות קביעת מקדמים אקוויוולנטים לחלקי הנכס השונים ומניין של "יחידות אקוויוולנטיות".

5. <u>תכולת הסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים"</u>

המידע שבסעיף יוצג במידת האפשר במתווה שכבתי וברצף לוגי.

להלן מתווה שכבתי מוצע לסידור סעיפי המשנה:

5.1 מטרת השומה

השמאי רשאי לחזור שוב על נוסח מטרת השומה המלא כפי שנרשמה בפתיח השומה או לחילופין לאזכר את המטרה בתמצית ובהפשטה.

5.2 עקרונות שומה

השמאי ירשום את האופן שבו בחר להתמודד עם מטרת השומה, ירשום את גישות השומה שאותן יישם בשומה, את הסיבות לבחירתן ואת השיטות הכמותיות האחרות[2] שבהן עשה שימוש.

אם גישת שומה מקובלת לאותו סוג של נכס לא יושמה בשומה, תתווסף התייחסות או הנמקה לכך.

5.3 התייחסות למאפייני הנכס

הסבר למקדמים שנקבעו בתחשיב השומה ביחס למאפיינים המסויימים של הנכס הנשום (המאפיינים הפיזיים, מאפייני מיקום, תכנון וקניין). כגון: התייחסות עקרונית ו/או כמותית בתחשיב השומה לסוגיה פיזית בנכס, למיקום הנכס, לשימושים מותרים בו, מחזיקים, תפוסה וכיוצא באלה.

מאפייני הנכס העובדתיים לא יאוזכרו לראשונה בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים", אלא, יפורטו תחילה בשלושת פרקי הנתונים שבשומה[3] ויאוזכרו בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" רק אם אזכורם רלוונטי להבנת התחשיב.

במידת הצורך יַפְנֶה השמאי אל המידע העובדתי המפורט הרלוונטי שבסעיפים "תיאור הנכס והסביבה", "מצב תכנוני" ו"הזכויות בנכס".

5.4 הסבר לערכים מהותיים בתחשיב

ככל שקיימים בתחשיב ערכים כמותיים מהותיים, כגון: שיעור היוון כולל, מקדמי התאמה מהותיים, ערכים חיצוניים[4] שנכללו בתחשיב וכיוצא באלה, תוסבר קביעתם.

השמאי יוכל להסביר ערך כמותי מהותי גם באמצעות שיבוץ של עזרי המחשה כגון תרשימים, תשריטים ותצלומים.

5.5 גורמים כלליים שהובאו בחשבון בתחשיב

הצגת גורמים כלליים המשפיעים על השומה (במידה וקיימים) והדרך שבה הובאו בחשבון. כגון: החלטות של גופים קובעי מדיניות (ממשלה, רשות מקרקעי ישראל וכיוצא באלה), פסיקה, מגמות ביקוש והיצע, ציפיות, מגמות במועד הקובע, פוטנציאל, מיסים וכיוצא באלה.

5.6 באורים כלליים

יצויינו באורים כלליים אחרים, ככל שנחוצים לדעת השמאי.

כגון: פרוט סטייה מהתקינה השמאית והנמקה לסטייה זו, אזכור הנחות עבודה, שאינן מתקיימות במציאות (בשומה מבוססת הנחה בלבד), התייחסות לסכום הנקוב בשומה (למשל הסיבה להיותו נקוב

---

[2] קרי, שיטות כמותיות שאינן אחת מגישות השומה הבסיסיות כגון: שימוש במכפילים מקובלים, שיטת דלפי, שימוש בערכי קיצון כרף עליון/תחתון וכיוצא באלה.

[3] בפרק "תאור הנכס והסביבה", בפרק "המצב התכנוני", ובפרק "הזכויות בנכס".

[4] כגון פרסומים בדבר עלויות בניה, חוות דעת ששימשו לקביעת ערכים תחשיביים, סקרי דלפי ששימשו לקביעת מקדמי התאמה מהותיים.

חתום דיגיטלית
משרד המשפטים

במטבע זר או מטבע הסטורי), התייחסות למרכיב המע"מ ככל שהיא נדרשת, הסתייגויות שונות, התייחסות למטלטלין וכו'.

6. <u>מיקוד המידע בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים"</u>

סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" יציג את דרך הפתרון של שאלת השומה ויסביר את התחשיב. בסעיף זה לא יוצג מידע שאיננו תורם לגילוי הדרך ששימשה לפתרון שאלת השומה כדלקמן:

6.1 יש להימנע מהעתקה אוטומטית של מקטעים מרובי מלל שבהם ההגדרות של שלוש גישות השומה הבסיסיות[5] ו/או עקרונות השומה הבסיסיים[6], אלא רק אם השמאי סבור שיש בכך כדי לתרום לבהירות הדרך ששימשה לפתרון שאלת השומה.

6.2 לא יצויינו **<u>לראשונה</u>** בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" פרטים עובדתיים אודות הנכס. מידע עובדתי אודות הנכס ירשם בסעיפים "תיאור הנכס והסביבה", "מצב תכנוני" ו"זכויות בנכס".

6.3 פרטים עובדתיים אודות הנכס יאוזכרו בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" כאשר הם מסבירים **<u>כיצד</u>** התייחס אליהם השמאי מבחינה כמותית בתחשיב או מבחינה עקרונית (ראו דוגמאות לכתיבה מומלצת ולכתיבה שאינה מומלצת בסעיף 3 בדברי ההסבר).

7. <u>חריגה מהתקן</u>

שמאי יהיה רשאי לסטות מתקן זה בכפוף לרישום הסטייה.

8. <u>תחילה</u>

התקן <u>מבטל ומחליף</u> את תקן 8.0 והוא יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/10/2026 ואילך.

[5] שלוש השיטות הנפוצות להערכת נכסי מקרקעין: גישת ההשוואה, גישת העלויות וגישת היוון ההכנסות.
[6] כגון עקרון השימוש המיטבי, עיקרון התחלופה, עיקרון הציפייה וכיוצא באלה.

דברי הסבר לתקן מספר 8.1

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין

1. <u>השינויים בתקן 8.1 שבנדון בהשוואה לתקן 8.0</u>

תקן 8.1 נערך בעקבות הצורך לעדכן ולהרחיב הוראות שנקבעו בתקן 8.0 שאושר בשנת 2008.
נוכח השונות הרבה הקיימת בין סוגי הנכסים, סוגי השומות ומגוון השיקולים והשיטות הדרושים בפתרון בעיית שומה, יהיה התקן כללי ביחס לתקנים השמאיים האחרים.
להלן השינויים שבתקן 8.1 שבנדון בהשוואה לתקן 8.0:

א. הודגשה ההפרדה הנדרשת בין המידע שנכלל בסעיפים העובדתיים שבשומה לבין המידע בסעיף "עקרונות גורמים ושיקולים". בסעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" יוסבר **<u>אופן ההתייחסות</u>** הכמותית והעקרונית לנתונים העובדתיים שאוזכרו בסעיפים העובדתיים (פיזי, תכנוני ומשפטי).
ב. התקן קובע את סוגי המידע שיוצג בסעיפי משנה מסופרים במתווה שכבתי ולוגי.
ג. התקן ממליץ על סדר הצגת המידע (ראו סעיף 5 בתקן).
ד. התקן ממליץ להימנע מהכללת מידע שאיננו תורם לגילוי הדרך שבה הוערכו הזכויות בנכס (ראו סעיף 6 בתקן).
ה. התקן ממליץ על שיבוץ של אמצעי המחשה חזותיים בסעיף עקרונות, גורמים ושיקולים לסוגיות כמותיות או עקרוניות מהותיות בשומה כגון תרשימים, תשריטים ותצלומים (ראו סעיף 5.4 בתקן). התרומה של עזרים אלה להמחשה של סוגיה כמותית או עקרונית יכולה להיות גדולה. הוראה זו בתקן היא חריג להמלצה הכללית בתקינה השמאית <u>להימנע</u> משיבוץ של חלקים מילוליים סרוקים מרובי מלל (למשל בסעיפי השומה "מצב תכנוני" ו"זכויות בנכס") אשר תרומתם מועטה, שעלולים להיות באיכות גראפית נמוכה ושאינם מאפשרים חיפוש של מילות מפתח בקובץ שומה ממוחשב.
ו. הוטמעו שינויי עריכה מילולית בהתאם למערכת התקינה שהתגבשה לאחר אישור תקן 8.0.

2. <u>אורך הסעיף ורמת הפירוט שבו</u>

אורך הסעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" ורמת הפרוט שבו תשתנה בטווח רחב מאד לפי שיקול דעתו של השמאי בהתאם למורכבות בעיית השומה.
בשומות פשוטות, שבהן לא נשקלו סוגיות רבות ושבהן יושמה גישת שומה אחת בלבד (כגון שומת זכות הבעלות בדירה שבוצעה בגישת ההשוואה), הרי שסעיף "העקרונות הגורמים והשיקולים" יהיה קצר.
לעומת זאת, בשומות מורכבות, שבפתרון שאלת השומה שבהן יושמו עקרונות שומה שונים (כגון עקרון השימוש המיטבי למספר חלופות שימוש, למספר חלופות בינוי, שבהם קיימת שאלת תחליפיות בין סוגי

חתום דיגיטלית
משרד המשפטים

נכסים מתחרים בשוק וכיוצא באלה), שבהן קיימות מספר גישות שומה בסיסיות מתאימות[7], ושבתחשיבן ערכים כמותיים רבים (התאמות, מכפילים, שיעורי היוון וכו') יהיה הסעיף ארוך ומרובה בסעיפי משנה.
בשומות כאלה ירשמו גישות השומה המתאימות לשומת הנכס, היתרונות והחסרונות ביישום גישות השומה בנכס הנשום, ייסקרו הכמות והאיכות של נתוני השוק ששימשו ביישום הגישות, יוסברו מקדמים וערכים כמותיים, תינתן התייחסות למשקלות שניתנו בשקלול התוצאות ותינתן התייחסות לפערים בין התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות אם לדעת השמאי התייחסות זו תורמת להבנת השומה.

3. <u>המלצה לכתיבת מידע ערכי ומהותי בסעיף "עקרונות גורמים ושיקולים"</u>

כמפורט בסעיף 6.3 בתקן, מומלץ כי המידע שיוצג בסעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" יהיה ערכי ומהותי, ויתרום להבהרת האופן שבו נערך תחשיב השומה והערכים הכמותיים שבו.
להלן דוגמאות לדרך התייחסות מומלצת:

דוגמה למידע לא מהותי שאינו תורם להבהרת התחשיב ושכתיבתו בסעיף איננה מומלצת	דוגמה למידע מהותי שכתיבתו מומלצת לכתיבה בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים"
8.5 הובא בחשבון מיקום הנכס ברח' הרצל.	8.5 החנות פונה לרחוב הרצל שהוא ציר תנועה ראשי במע"ר. לגביו דרושה התאמה ביחס לעסקאות שנצפו ברחובות רוטשילד ובן גוריון שבהם תנועה וחשיפה מסחרית פחותה.
8.6 הובא בחשבון המצב התכנוני.	8.6 ההוראה בתכנית אא/123 שמאפשרת ניוד זכויות בניה בין הקומות. לנוכח הוראה זו מוערך כי השימוש המיטבי הוא ניוד שטחים מהקומות העליונות לקומת הקרקע עד לשטח התכסית המרבי המותר בתכנית שהוא 45%.
8.7 הובא בחשבון כי הנכס במועד הקיים תפוס על ידי שוכר לטווח ארוך.	8.7 ביישום גישת היוון ההכנסות הובא בחשבון כי הנכס היה תפוס במועד הקובע על ידי שוכר לטווח ארוך. דמי השכירות החוזיים הוונו עד תום תקופת האופציה, וממועד זה הוונו דמי שכירות ראויים.

4. <u>דוגמה לסעיף "עקרונות גורמים ושיקולים"</u>

להלן דוגמה לתוכן ולסדר עריכה של המידע בסעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומת מקרקעין:

8.1 מטרת השומה היא הערכת שווי זכות הבעלות בחלקה בשטח 820 מ"ר בייעוד "תעשיה" שעליה בנוי מבנה תעשיה דו קומתי בשטח בנוי כולל של 570 מ"ר המחולק לחמישה אולמות מלאכה באיזור התעשיה "חמציצים".

8.2 בנכס קיימות שלוש חלופות שימוש שאותן היה בוחן קונה מרצון במועד הקובע:

8.2.1 המשך שימוש בנכס במצבו הפיזי הקיים.

8.2.2 הריסת הבניה ומיצוי זכויות הבניה הכלכליות המוקנות בתכניות תקפות.

8.2.3 ייזום תכנית מפורטת חדשה על הקרקע בהתאם לתכנית כוללנית מס' אב/5000 והמשך שימוש ביניים בנכס במצבו הקיים עד לאישור התכנית.

בסעיפים הבאים יערך תחשיב שווי לכל אחת מהחלופות ותיבחר המיטבית מבינהן.

8.3 גישות השומה המתאימות להערכת הנכס במצבו הקיים היא גישת ההשוואה למחירי תאי תעשיה ומלאכה דומים באיזור התעשייה חמציצים וגישת היוון ההכנסות לתזרים הקיים מהשכרת התאים התעשייתיים הבנויים במבנה.

[7] כמפורט בתקן מספר 2 (גישות לשומת נכס בנוי) ובתקן מספר 3 (גישות לשומת קרקע).

8.4 יישום גישת ההשוואה לשטח הסחיר הבנוי בנכס

אותרו במערכת המידע של רשות המיסים בגוש 1234 בשנתיים שלפני ואחרי המועד הקובע שלוש עסקאות השוואה וכן נמצאו בלוחות אינטרנטיים שני מחירי היצע לתאי מלאכה.

נתוני ניתוח העסקאות וניתוחם מצוי בסעיף התחשיב בהמשך שומה זו.

8.5 ניתוח עסקאות המכר למסחר:

קיימת שונות במחיר למ״ר שנצפה בעסקאות ההשוואה שנסקרו לעיל הנובע מהקומה, מרמת הגמר, שטח היחידות/תאים ...

בהתחשב במחירי המכר, שנצפו בעסקאות ומחירי ההיצע ולאחר התאמה לזמן בין מועד ביצוע העסקאות לבין המועד הקובע, ... לפי קצב השתנות נומינלי שנתי של 3% אני מעריך את שווי השטח הסחיר הבנוי שבקומת הקרקע שבנכס הנדון בסך של 5,000 ₪ למ״ר ובקומה העליונה בסך של 3,200 ₪ למ״ר.

8.6 הובא בחשבון כי הקומה העליונה בנכס נבנתה ללא היתר וכי שטח זה שנבנה ללא היתר אינו חורג מהזכויות המוקנות בתב״ע. לפיכך חושבה הפחתה לשווי הנכס עפ״י העלות הדחויה הכרוכה בהכשרת השטח הנ״ל.

8.7 יישום גישת היוון ההכנסות

בבדיקה של מחירי שכירות ומחירי היצע לשכירות לנכסים בסביבה נמצא, כי מחירי השכירות לתאי תעשיה ומלאכה בקומת הקרקע בשטחים שבין 50 מ״ר לבין 250 מ״ר נע בטווח שכיח שבין 50 ₪ לבין 65 ₪ לחודש בהתאם ל ...

רמת מחירים זו דומה לזו שמשולמת בתאי המלאכה שבמבנה בפועל. להלן ריכוז חוזי השכירות בנכס:

...

8.8 גישות השומה המתאימות להערכה הנכס בחלופת השימוש השניה, כקרקע שבה זכויות בניה לפי תכניות בתוקף תוערך בגישת ההשוואה למחירי קרקע בסביבה ובגישת העלויות (חילוץ רכיב הקרקע מהשווי כבנוי כפי שנמצא לעיל ...

8.9 גישות השומה המתאימות להערכה הנכס בחלופת השימוש השלישית ...

8.10 הובא בחשבון בתחשיב השווי בחלופה השנייה והשלישית כי פני הקרקע מדרוניים וכי טרם הקמת המיזם דרושה הקמת קיר תומך עלות הבניה לקיר תומך שכזה חושבה בסך של ...

8.11 הובא בחשבון כי בפסק הדין 123/4567 נקבע כי תכנית מס׳ אא/12 לא תחול על מגרשים בנויים. לפיכך, בחישוב שנערך לחלופת שימוש זו חושב ...

8.12 הובא בחשבון כי לנכס חשיפה גבוהה באזור התעשיה ... לפיכך חושבה תוספת בגין חשיפה מסחרית לזכויות העתידיות הצפויות למסחר בקומת הקרקע בשיעור של ...