



מועצת שמאי המקרקעין
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 1.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן

נובמבר 2006

— תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 3/12/2006 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 25/12/2006 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 1.0:
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה
מר רן וירניק - מר בן ציון גולדשטיין
מר עודד האושנר - עו"ד אבישי פדהצור



1. מטרת התקן

- 1.1 סווג שומות מקרקעין.
- 1.2 קביעת רמת פרוט מינימלית בכל סוג של שומת מקרקעין.
- 1.3 קביעת סדר העלאת נושאים אחד לכול סוג של שומת מקרקעין.

2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

3. סווג שומות מקרקעין

שומת מקרקעין תערך באחד משלושת הסוגים הבאים בלבד:

3.1 שומת מקרקעין מלאה

שומת מקרקעין אשר עומדת בדרישות תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 וכוללת תחשיב.

3.2 שומת מקרקעין מקיפה

שומת מקרקעין העומדת בכל הדרישות שבסעיף 3.1 לעיל וכן בדרישות נוספות המתאימות לצורך הצגתה בהליך משפטי, ולמטרות אחרות שבהן נדרשת רמת גילוי גבוהה יותר.

3.3 שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית)

שומת מקרקעין שבה קיימת, על פי בקשת מזמין השומה, הנחת עבודה היפוטטית אחת או יותר (שאינה מתקיימת במציאות) הקשורה במצבו הפיזי או במצבו התכנוני של הנכס הנשום ואשר משפיעה על שווי הזכויות הנשומות.
שווי הזכויות הנקוב ב"שומה מבוססת הנחה (היפוטטית)" איננו השווי האמיתי של הזכויות, אלא, השווי התאורטי בכפוף להנחה ההיפוטטית המבוקשת (שאינה מתקיימת במציאות במועד הקובע).

הערות:

א. הערכת חבילת זכויות קנייניות כלשהי, גם אם אינה קיימת במציאות, לא תחשב כהנחת עבודה היפוטטית.
ב. הנחת עבודה כלכלית, תכנונית או אחרות **שמניח השמאי** במטרה לחשב את שווי השוק של הזכויות בנכס בין קונה מרצון ומוכר מרצון לא ייחשבו כהנחות עבודה היפוטטיות. (לדוגמא - הנחה **על פי שיקולו של השמאי** של משך הזמן הצפוי על להפשרת קרקע, חישובי דחייה, הנחות בדבר מימוש של הפקעה צפויה, וכיו"ב - לא יחשבו כהנחות היפוטטיות).



4. הנושאים המדווחים בשומות המקרקעין לסוגיהן

שומות המקרקעין לסוגיהן יכללו את הסעיפים הבאים:

שומת מקרקעין מבוססת הנחה	שומת מקרקעין מקיפה	שומת מקרקעין מלאה	הסעיף
+	+	+	דווח על סוג השומה ומועד כתיבתה (בכותרת המסמך)
+	+	+	זהות מזמין השומה והקשר שלו לנכס הנשום
+	+	+	מטרת השומה
+	+	+	המועד הקובע לשומה
+	+	+	מועד הביקור בנכס וזהות המבקר
+	+	+	זיהוי הנכס
	+		תמונת חזית הנכס
+	+	+	תאור הנכס והסביבה
	+		מפת איתור הנכס
+	+	+	המצב התכנוני
+	+	+	הזכויות בנכס (או המצב המשפטי)
	+		היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע
+	+	+	עקרונות, גורמים ושיקולים
+	+	+	תחשיב
±	±	±	פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי
+	+	+	שווי הזכויות הנישומות (השומה)
+	-	-	הנחות עבודה שאינן קיימות במציאות (היפוטטיות)
+	+	+	הצהרה בדבר אי תלות או גילוי הקשר עם מזמין השומה
+	+	+	הצהרה בדבר עריכת השומה בהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית
+	+	+	חתימת השמאי

מקרא:

- + הכללת הסעיף בשומה הינה חובה.
- הסעיף לא יכלל בשומה.
- ± מותרת אי הכללת הסעיף בשומה אם הסעיף אינו רלוונטי.

5. ביאור והוראות הקשורות בפרטים המדווחים

5.1 דווח על סוג השומה

בכותרת דו"ח השומה יירשם סוג השומה ("שומת מקרקעין מלאה", "שומת מקרקעין מקיפה" או "שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית)").

5.2 זהות מזמין השומה והקשר שלו לנכס הנשום

שם, תפקיד (אם קשור בנכס הנישום) והקשר שלו לנכס הנישום: (לדוגמא: "הבעלים", "החוכר", "פקיד הבנק הממשכן", "המציג עצמו כמתעניין ברכישת הנכס" וכיו"ב).



5.3 מטרת השומה

לדוגמא : "שווי זכות הבעלות", "דמי שכירות ראויים", "דמי פינוי ראויים לדייר מוגן", "שומה אחרת" וכיו"ב.

5.4 המועד הקובע לשומה

נוסח הסעיף יהיה קבוע : "המועד הקובע לשומה זו הינו [שנה/חודש/יום]".
שמאי יוכל לפרט בשומתו ארועים שנתקיימו לאחר המועד הקובע שיש להם השפעה על שוויו של הנכס ובלבד שארועים אלה לא יובאו בחשבון בהערכת שווי הזכויות הנשומות למועד הקובע.

5.5 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע : "ביקור בנכס נערך ביום [שנה/חודש/יום] ע"י _____".
הביקור בנכס יערך עד שלושה חודשים טרם מועד עריכת השומה.
בשומת נכס בנוי, יערך הביקור גם בתוך הנכס הבנוי.
נכס בנוי, שבו לא מתאפשר הביקור בתוך הנכס בשל אי שיתוף פעולה מצד המחזיק בפועל או מסיבה אחרת, יירשם הדבר ותירשם הסיבה.

5.6 פרטי זיהוי הנכס

רמת הפרוט של פרטי הזיהוי תאפשר איתור של הנכס בפועל.
מומלץ לציין פרטי זיהוי חלקיים (גו"ח, כתובת עירונית ומגרש בתב"ע) גם בכותרת השומה בסמוך לשורת "סוג השומה" ו/או בשורת הנדון שבראש שומת המקרקעין.
בנכסים שאפשרות זיהויים אינה חד ערכית (מאחר ורישומם לא קיים, טרם הוסדר או מסיבות אחרות) יצרף השמאי מפה/תשריט או תצלום אוויר לאיתור הנכס בגוף השומה או כנספח ויצייין את מקור התשריט.

5.7 תמונת חזית הנכס

בשומת חלק מבניין יתאפשר צרוף תמונת חזית הבניין (גם אם החלק הנשום במבנה אינו מופיע בתמונה).

5.8 תאור הנכס והסביבה, המצב התכנוני והמצב המשפטי

רמת הפרוט הדרושה תהיה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה ותיקבע בתקנים ייחודיים.

5.9 הסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות הסמוכות למועד הקובע

הסטוריה של הנכס :

ריכוז ארועים חשובים בחיי הנכס כפי שעולים מעיון במסמכי תיק הבניין ו/או ממקור אחר.
לדוגמא : מועד קבלת טופס איכלוס (טופס 4), מועד מתן תעודת גמר, שימושים חורגים בעבר, צווי הריסה, דו"חות פיקוח, שריפה, הצפה וכיו"ב.



עסקאות בנכס הנשום הסמוכות למועד הקובע

פרוט עסקאות מכר זכויות בנכס הנשום (אם בוצעו) ככל שידועות לשמאי וככל שמצויות במאגרי המידע של רשות המיסים, שמועדן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד 3 שנים.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנשום

פרוט שומות מקרקעין קודמות שביצע השמאי בנכס הנשום שהמועד הקובע בהן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד 3 שנים.

5.10 עקרונות גורמים ושיקולים

רמת הפרוט הדרושה תהיה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה ותיקבע בתקן ייחודי. בסעיף העקרונות הגורמים והשיקולים תירשם ההתייחסות למרכיב המע"מ בהערכה.

5.11 תחשיב

רמת הפרוט הדרושה בתחשיב תהיה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה ותיקבע בתקן ייחודי. התחשיב יהיה חלק מהשומה או לחלופין יצורף כנספח לשומה שיהיה חלק בלתי נפרד ממנה.

5.12 פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בשומתו

אם נעזר השמאי בשומתו במומחה (לדוגמא: מהנדס בניין לשם בדיקת היתכנות הנדסית בניצול זכויות בניה בגג, אקוסטיקאי לשם בדיקת מפגעי רעש וכיו"ב) יפורטו בשומה: זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין שבו חיווה דעתו.

5.13 השומה

בסעיף השומה תרשם הזכות המוערכת במקרקעין ולאחריה בסמוך ירשם השווי המוערך.

דוגמאות לדוח על הזכויות המוערכות ושווי הנכס:

"...שווי זכות החכירה בנכס הינו _____ ₪."
"...שווי מרכיב הקרקע בנכס ללא מרכיב הפיתוח וללא מע"מ הינו _____ ₪."
"...שווי זכות הבעלות בנכס כריק ופנוי מהפולשים בו הינו _____ ₪."

שווי הזכויות המוערכות ירשם בערך כספי מספרי מוחלט או בטווח ערכים כספיים, אם השמאי סבור כי בנסיבות העניין יש בטוח ערכים כדי לבטא באופן נאות יותר את שווי הזכויות בנכס הנשום. שווי הזכויות ירשם גם במילים, בצמוד לערך המספרי ובסוגריים. שמאי יהיה רשאי לנקוב בשווי במטבע זר ובלבד שיציין את שער החליפין למועד הקובע שירשם בסמוך לשווי המדווח. בשומה מבוססת הנחה (היפוטטית) יפורטו בסמוך לשווי המוערך, באופן ברור ומודגש, כל הנחות העבודה ההיפוטטיות אשר הונחו בהקשר לנכס הנשום.

5.14 הנחות עבודה היפוטטיות

הנחה או הנחות עבודה הקשורות במצבו הפיזי או במצבו התכנוני של הנכס הנשום, שאינן מתקיימות במציאות במועד הקובע לשומה ושלא בהכרח תתקיימנה גם בעתיד ואשר משפיעות על שווי הזכויות הנשומות בשומה.

שומת זכויות חלקיות או "חבילת זכויות" אחרת, שאינה מתקיימת בנכס לא תהווה הנחה היפוטטית



ושומות לזכויות אלה לא תחשבנה לשומות הנחתיות (היפוטיות).

דוגמאות לדוח על הנחות היפוטיות הקשורות במצבו הפיזי של הנכס:

- א. "השומה נערכה בהנחה היפוטית כי הנכס לא היתה שריפה/הצפה".
ב. "השומה נערכה בהנחה היפוטית כי הנכס אינו מבנה מסוכן וכי לא קיימים במבנה ליקויי יציבות".

דוגמאות לדוח על הנחות היפוטיות הקשורות במצבו התכנוני של הנכס:

- א. "השומה נערכה בהנחה היפוטית כי תכנית בניין העיר המפשירה מס' _____ המצוייה כיום בתכנון – מאושרת וכי הקרקע זמינה לבניה".
ב. "השומה נערכה בהנחה היפוטית כי הנכס בנוי בהיתר כחוק".

דוגמאות לשומת זכויות חלקיות שאינן הנחה היפוטית:

- א. שומת שווי זכויות לחלק מנכס (כאשר הנכס כולו מצוי בבעלות אחת).
ב. שומת מקרקעין לדמי השכירות הראויים בנכס המצוי בשימוש בעליו.
ג. שומת מקרקעין למרכיב הקרקע בלבד ללא פיתוח ומע"מ לנכס בנוי.

השמאי יפרט את זהות המזמין אשר ביקש מהשמאי לבצע את השומה תחת ההנחה ההיפוטית.

5.15 הצהרות

השמאי יצהיר על מידת העניין האישי שלו בנכס, על כל קשר שיש לו עם בעל הנכס או עם מזמין השומה ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית.

נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה",
לחילופין, במידה וקיים לשמאי עניין אישי בנכס, יצהיר כי יש לו עניין אישי בו ויפרט את מהות אותו עניין אישי, לדוגמא: "הנני מצהיר כי יש לי עניין אישי בנכס, ואלה פרטיו:..."

גילוי עניין אישי כאמור **אינו** פוטר את השמאי מחובותיו ומאחריותו לפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966 ולפי כל דין.

נוסח ההצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקינה השמאית:

"הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית".

6. סדר העלאת הנושאים בשומות המקרקעין

פרוט הנושאים בשומת מקרקעין יהיה על פי סדר הופעתם בטבלת הנושאים שבסעיף 4 לעיל, למעט תמונת חזית הנכס, מפת איתור הנכס ופרק התחשיב שניתן לערוך אותם כנספחים ובלבד שנספחים אלה יהיו חלק בלתי נפרד מדו"ח השומה.

7. הכללת נושאים נוספים בשומת מקרקעין

הכללת נושאים נוספים בשומת מקרקעין מותרת לשם גילוי היבטים יחודיים לנכס הנשום על פי שיקול דעתו של השמאי. לדוגמא: "ציפיות", "אקוסטיקה", "תחבורה" וכיו"ב.

כמו כן, מותרת הכללת הסעיפים שאינם מסומנים בטבלת הנושאים שבסעיף 4 לעיל. לדוגמא: תמונת חזית הנכס בשומת מקרקעין מלאה.

סדר העלאתם של הנושאים הנוספים בשומת המקרקעין תהיה על פי שיקול דעתו של השמאי.



8. שומת מקרקעין המהווה חוות דעת של מומחה

שומות מקרקעין אשר נערכות לצורך הגשתה בהליך משפטי תהיה ערוכה ברמת פרוט של שומת מקרקעין מקיפה ויתווספו אליה הפרטים הבאים:

בכותרת השומה ירשם: "חוות דעת של מומחה" במקום "שומת מקרקעין מקיפה" השומה תיפתח בנוסח:

שם המומחה

מענו ומקום עבודתו

אני החתום מטה נתבקשתי על ידי לחוות דעתי המקצועית בשאלה המפורטת להלן שנתעוררה בבית המשפט בענין הנדון. אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי

ואלה פרטי נסיוני

וזאת חוות דעתי:

גוף חוות הדעת ברמת פרוט של שומת מקרקעין מקיפה

ולראיה באתי על החתום

תאריך..... שם מלא..... חתימה.....

9. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/3/2007 ואילך. הועדה ממליצה על יישום מוקדם של התקן.



דברי הסבר לתקן מספר 1.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן

1. רמת הפרוט הנדרשת

התקן ממליץ על נושאי דיווח שחלקם אינם קיימים בתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966.

התקן ישפר את רמת הגילוי בשומות מקרקעין ואת מידת הבהירות שלהן. רמת הפרוט הנדרשת בכל סעיף תהיה בהתאם למטרת השומה ולסוג הנכס ויקבע בתקנים ייחודיים לסעיפים אלה.

2. שומת מקרקעין מקיפה

שומת מקרקעין מקיפה הינה שומה, שבה נערכים סעיפים נוספים, שאינם מצויים בשומת מקרקעין מלאה ובה רמת גילוי גבוהה יותר מרמת הגילוי בשומת מקרקעין מלאה (אשר תיקבע בתקנים ייחודיים). שומת מקרקעין תיערך ברמת פירוט של שומת מקרקעין מקיפה עפ"י הזמנת הלקוח או לחלופין לצורך הצגתה בהליך משפטי.

3. שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית)

שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית) נבדלת מסוגי השומה האחרים בכך שבה נושא השומה הינו נכס שונה מבחינה פיזית או תכנונית מאותו הנכס כפי שקיים במציאות. דוגמאות:

- א. שומת מקרקעין לקרקע חקלאית בהנחה שאושרה בה תכנית מפשרה. במקרה זה, ההערכה הינה לנכס שאינו קיים במציאות וששווי זכויותיו שונה מהשווי האמיתי בין קונה מרצון ומוכר מרצון.
- ב. "דו"ח אפס" שבו נשום שווי נכס המצוי בשלבי בניה כבנוי וכראוי לאכלוס מידי. במקרה זה, ההערכה הינה לנכס שאינו קיים במציאות (וזאת על אף שקיימת ציפיה ממשית להשלמת הבניה במועד ידוע). שווי הזכויות בשומה היפוטטית כזו יהיה גבוה יותר מהשווי בעסקה בין קונה מרצון ומוכר מרצון.



ג. שומת מקרקעין לנכס בהתעלם מזכויות הבניה העודפות בו. במקרה זה יתקבל שווי נמוך יותר משווי השוק האמיתי. הנכס הנשום בשומת מקרקעין זו יהיה נכס שאינו קיים במציאות.

4. גילוי ברור בדבר היותה של שומת המקרקעין מבוססת הנחה

בשומת מקרקעין מבוססת הנחה יהיה דווח ייחודי של פרטים, שמטרתם להזהיר את המשתמש בשומה ולמנוע ממנו לראות בשווי הנקוב בשומה כשווי שוק של הזכויות בנכס בין קונה מרצון ומוכר מרצון כדלקמן:

- כותרת השומה תהיה "שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטטית)".
- בגוף חוות הדעת כחלק מסעיפי תאור הנכס או פרוט המצב התכנוני (בהתאם לעניין) תתואר ההנחה ההיפוטטית.
- בסמוך לשווי הנכס ירשם באופן ברור ומודגש אלו הנחות היפוטטיות הונחו בשומה, תוך הדגשה, שהזמנת השומה ההיפוטטית נערכה לבקשת המזמין בציון קשריו לנכס. בסמוך לפרוט ההנחות ההיפוטטיות יוכל השמאי לפרט את התנאים ההכרחיים הנדרשים, אשר יביאו למימוש ההנחה בעתיד אם יש בכך לדעתו כדי לתרום לגילוי הסיכוי והסיכון הגלום בנכס.

5. שימוש בסמל התקינה

שומת המקרקעין תוכל להיערך כמסמך המופנה למזמין השומה או לחלופין כמסמך ללא נמען. שמאי יורשה להשתמש בסמל הועדה לתקינה שמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית" בשומה שבה הוא מצהיר כי היא נערכה עפ"י התקינה.