



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

1/06/2011

תקן מספר 20.0

בדבר

פרוט נדרש בדו"ח לבדיקה של נכס מקרקעין שאינה כוללת

הערכת שווי

יוני 2011

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 23/02/2011 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 06/04/2011 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 20.0:

מר יוסי פישלר	גב' גלית אציל לדור
עו"ד שרית דנה	מר ברי צ'רניאבסקי
עו"ד עופר טויסטר	גב' שושי שרביט
מר מיכאל גופר	



1. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט בדו"ח לבדיקה של נכס מקרקעין אשר אינה כוללת הערכת שווי של הנכס. הבדיקה תכלול הצגת נתונים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים בנכס, באופן המפורט בתקן זה. בדו"ח יירשם כי מסמך זה אינו מהווה שומת מקרקעין¹ וכן אינו מהווה ייעוץ או חיווי דעת משפטיים כמשמעותם בסעיף 20 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א – 1961.

2. תחולה

התקן יחול על דו"ח המיועד לבדיקה של נכס מקרקעין הכוללת בחינת מצב הנכס, המצב התכנוני והרישוי ומצב הזכויות המשפטיות, המתייחסת לכל ההיבטים הכלולים בתקן זה (להלן: "הדו"ח").²

3. הנושאים המדווחים בדו"ח ובאורם

3.1 מטרת הדו"ח

דו"ח הכולל נתונים אודות זיהוי המקרקעין, בחינת מצב התכנון והרישוי של המקרקעין וכן מידע אודות זכויות הקניין בהם.

3.2 זהות מזמין הדו"ח

ירשם שם מזמין הדו"ח וזיקתו לנכס הנבדק (מוכר, קונה פוטנציאלי, שוכר וכד'). ככל שהשמאי אינו יודע מהי הזיקה יציין זאת בדו"ח.

3.3 המועד הקובע לדו"ח

המועד הקובע הינו המועד שנכון אליו נערך הדו"ח, אלא אם צויין אחרת בדו"ח. נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לדו"ח הינו שנה/חודש/יום".

3.4 מועד ביקור בנכס וזהות המבקר

ירשם מועד הביקור בנכס וזהות המבקר וכן זהות מציג הנכס והזיקה שלו לנכס, ככל שידועה לשמאי. נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____. הנכס הוצג על ידי מר/גב' ____". ביקור בנכס יערך עד חודשיים טרם מועד עריכת הדו"ח. בדו"ח לנכס בנוי, יערך הביקור בכל חלקי הנכס האופייניים. נכס בנוי, שבו לא התאפשר הביקור בתוך הנכס או בחלקו בשל אי שיתוף פעולה מצד המחזיק בפועל או מסיבה אחרת, יירשם הדבר ותירשם הסיבה.

3.5 מידע בדבר זיהוי הנכס

הסעיף ייערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין, כמפורט להלן:

¹ בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966.
² בעניין האפשרות לבצע בדיקות לא לפי תקן זה ראו הערה בסעיף 1 לדברי ההסבר.



3.5.1 מידע בדבר גוש/חלקה/תת חלקה

השמאי יפרט נתונים אלו ואת מקור הנתונים (נסח רישום מקרקעין, אישור זכויות מממ"י/חברה משכנת, חוזה חכירה, חוזה פיתוח וכד').

בנכס הרשום בפנקס השטרות, יירשם "גוש שומא" במקום "גוש" וירשם: "מקרקעין לא מוסדרים".
בנכס שאינו רשום בפנקסי המקרקעין יירשם: "מקרקעין לא רשומים".

3.5.2 מספר המגרש שנוצר בתכנית או בדרך אחרת

בסמוך למספר המגרש, יצויין מספר התכנית או הסימוכין האחרים אשר יצרו אותו.
במגרש שטרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין יירשם מספר חלקת המקור.

3.5.3 כתובת

הכתובת כוללת את שם הרחוב ומספר בבית, שם השכונה או האזור (אם קיים) ושם הישוב.
כאשר קיימת במבנה חלוקה ברורה למספרי דירות/משרדים/חנויות וכיוצ"ב ואם לדעת השמאי יש בכך כדי לתרום לזיהוי הנכס, יירשם גם מספר הדירה/המשרד/החנות או מספר יחידה אחר במבנה.
בצמוד לכתובת ירשם כינוי לאזור או לבניין כאשר יש בכך כדי לתרום לזיהוי הנכס.

3.5.4 מיקום הנכס במבנה

מיקום הנכס יכלול את הקומה או הקומות בהן מצוי הנכס ואת הכוונים אליהם הוא פונה בדרך שתאפשר זיהוי בפועל.

3.6 זיהוי עפ"י תשריט

השמאי יאתר ויזהה פיזית את הנכס במעמד הביקור בנכס או לאחר שביקר בו באמצעות תשריט כדלקמן:

3.6.1 זיהוי נכס המהווה חלק מבניין

בדו"ח לנכס המהווה חלק מבניין, יזוהה הנכס באמצעות תשריט הבית המשותף³.
אם הנכס אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים, זיהוי הנכס יעשה באמצעות תשריט שצורף לחוזה לרכישת הזכויות, תשריט הסכם השיתוף, תשריט היתר הבניה או תשריט אחר שבו מסומן הנכס הנבדק המאפשר זיהוי להנחת דעתו של השמאי.

3.6.2 זיהוי נכס המהווה חלק מחלקה

בנכס המהווה חלק מחלקה, זיהוי הנכס יעשה באמצעות תשריט שצורף לחוזה (מכר, חכירה וכד'), תשריט שצורף להסכם שיתוף, תשריט חלוקה לרבות תשריט תכנית.

3.6.3 זיהוי נכס המהווה חלקה בשלמות או מספר חלקות

בנכס המהווה חלקות רשומות, יעשה הזיהוי באמצעות תשריט מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי של המרכז למיפוי ישראל, מערכת מידע גיאוגרפית של מוסד תכנון, מפת גוש, או כל תשריט אחר המאפשר זיהוי להנחת דעתו של השמאי.

אם הנכס לא זוהה כאמור לעיל, יצוין הדבר בדו"ח תוך ציון הסיבות לכך.
מסמכי הזיהוי יצורפו לדו"ח.

³ תיקי רישום של הבתים המשותפים שבאגף לרישום והסדר מקרקעין נסרקו והחל מאוקטובר 2010 ניתן לקבל עותק סרוק ממסמכי הבית המשותף, לרבות תשריט, על גבי תקליטור. השירות ניתן בלשכת הרישום שבה רשום הבית המשותף.



3.7 תאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין, ככל שרלוונטי לנכס הנבדק, כמפורט להלן:

3.7.1 תאור הנכס

- א. מהות הנכס:
 - סוג הנכס (דירה, חנות, בית צמוד קרקע, נחלה, מגרש ריק, סככה וכד') ומיקומו הכללי.
 - שטח המגרש/החלקה והמקור לנתון השטח.
 - צורת המגרש/החלקה.
 - מיקום הנכס בבניין:
 - קומה, חזית/עורף, חזיתות נוספות (כווני אוויר), אגף ופרטים נוספים המתארים את מיקומו של הנכס בבניין עפ"י שיקול דעתו של השמאי.
 - השטח הבנוי של הנכס והמקור לנתון השטח.
 - השטח הבנוי יהיה תואם את התקינה השמאית ככל שחלה⁴.
 - הגובה האופייני העיקרי ומימדים רלוונטים לנכס.
 - הצמדות וחלקים משוייכים ותאורם:
 - יתוארו ההצמדות לנכס וכן החלקים האחרים המשמשים את הנכס ומהות הזכות בהצמדה.
 - השימוש בנכס במועד הביקור בנכס.
 - אם הנכס בבנייה יפורט שלב הבניה במועד הביקור בנכס.

3.7.2 תאור המבנה

- א. שנת הבניה/גיל המבנה.
- ב. מספר הקומות במבנה:
 - מניין הקומות יחל בקומה שמעל לקומת הקרקע/קומת העמודים. קומת גלריה (הממוקמת בחלל קומת קרקע גבוהה) לא תכלל במניין הקומות.
 - אם קיימים מספר שימושים בבניין ירשמו השימושים בקומות/חלקי הבניין השונים.
 - ג. מספר יחידות הדיור הקיימות בבניין מגורים:
 - מניין יחידות הדיור בבניין מגורים יהיה עפ"י היתר הבניה, עפ"י רישום בית משותף ככל שקיים ועפ"י מספר יחידות המגורים הנצפות בפועל במבנה ותופנה תשומת הלב לאי התאמה ביניהם.
 - ד. קיומן של מעליות:
 - ירשם קיומן/אי קיומן של מעליות ומספרן.

3.7.3 סעיפים אופציונליים לתאור הנכס והמבנה לפי בקשת מזמין הדו"ח⁵

- א. חלוקתו הפנימית של הנכס/החלקים הכלולים בנכס.

⁴ בדירות מגורים השטח יחושב עפ"י תקן מס' 9.



- ב. תאור מאפייני מלאכות הגמר (סטנדרט הבנייה) בנכס :
מאפייני הריצוף, החיפוי, חלונות ודלתות, אביזרי אינסטלציה מים וחשמל, מיזוג אוויר, תקשורת וכיוצ"ב.
- ג. מצבו הפיזי של הנכס.
- ד. יצויין קיומו של נוף ייחודי שיש בו להשפיע על שווי הנכס.
- ה. סוג הבניה :
ירשם סוג הבנייה אם זיהויו אפשרי בביקור בנכס או ממקור אחר.
- ו. תאור הרכוש המשותף :
תאור החצר ורמת התחזוקה שלה, חדרי המדרגות, מאפייני הגמר, התחזוקה, קיומן של פונקציות משותפות ייחודיות (חדר כושר, חדר משחקים המשמש את דיירי הבניין וכיוצ"ב).

3.7.4 תאור הסביבה

- א. שם הסביבה (אם קיים) וגבולות הסביבה.
- ב. מאפייני הסביבה הפיזיים (אופי הבינוי, שנת הבניה השכיחה וכיוצ"ב).
- ג. תאור הפיתוח הסביבתי.
- ד. התייחסות למאפיינים סביבתיים אחרים אם קיימים (מצוקת חניה, רעש וכיוצ"ב).
- ה. הנכסים הסמוכים לנכס, לרבות השימושים הקיימים בהם.
- ו. בדו"ח המתייחס לדירה תצויין סמיכות לשטחים פתוחים, למיטרד או לגורם סמוך אחר⁶.

3.8 המצב התכנוני

בסעיף זה יוצג מידע בדבר תכניות⁷, מידע בדבר מצב רישוי הבניה ומידע תכנוני רלוונטי אחר, כמפורט להלן :

3.8.1 מידע בדבר תכניות

- הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין, ככל שהן רלוונטיות לעניין הזכויות בנכס הנבדק, כדלקמן :
- א. תכניות תקפות (תכניות שדבר אישורן פורסם למתן תוקף)
- ב. תכניות מאושרות (תכניות שהוחלט על אישורן אך טרם פורסמו למתן תוקף)
- ג. תכניות מופקדות
- ד. תכניות שהוחלט להפקידן
- ה. תכניות שהוחלט על הכנתן ופורסמו לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה (ככל שנודעו לשמאי) תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות ירשמו לפי סדר מועד אישורן, מהמאושרת המוקדמת אל המאוחרת ואחריהן המופקדות והמתוכננות וירשמו לגביהן הפרטים הבאים :
- סוג התכנית⁸, שם התכנית, מעמד, תאריך הפרסום⁹.

⁵ השמאי יציין בדו"ח אם נדרש לסעיפים אלו ע"י מזמין הדו"ח.

⁶ הכוונה למשהו מהותי הנראה לעין.

⁷ כמשמעותן בחוק התכנון והבניה - כגון תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, מחוזית או ארצית וכן תכניות בינוי.

⁸ תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, תכנית שינוי מתאר מקומית, תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר ארצית.



- ייעוד הנכס כפי שנקבע בתכנית והשימושים המותרים (אם נקבעו או שונו בתכנית).

- זכויות הבניה (ככל שקיימות).

- עיקרי ההוראות הרלוונטיות למטרת השומה.

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות יפורטו בנפרד, ככל שרלוונטיות לנכס הנבדק.

השמאי יימנע מלפרט הוראות שנקבעו בתכניות שאין להן כל השפעה על שווי הזכויות בנכס.

ככל שמתעורר הצורך בציטוטים נרחבים מהתכניות, יוכל השמאי להפנות לסעיפים הרלבנטיים בתכניות

ויצרף תקנוני התכניות לדו"ח כנספחים. אם הנכס נכלל בתכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה בלשכת

רישום המקרקעין, יצרף השמאי לדו"ח את העמוד הרלוונטי בטבלת האיזון וההקצאות.

אם נודע לשמאי על החלטות בעלות אופי תכנוני של מוסד תכנון שאינן מתפרסמות לציבור באופן רשמי

(כגון החלטה בדבר הקנייה של שטחי שירות, תכניות אב, מסמכי מדיניות תכנונית, תכניות לא תקפות

שהוועדה נוהגת על פיהן כמאושרות וכו'), יפרט מידע זה.

דו"ח שבו לדעת השמאי יש הצדקה לכך, יסכם השמאי בתמצית את עיקרי המצב התכנוני. בחלק זה

יתרגם השמאי את ההוראות שבתכניות לערכים תכנוניים מעשיים/כמותיים (שטחים, קומות, שימושים

מותרים, וכיוצ"ב). בנכסים בהם קיימות זכויות בניה מאושרות לא מנוצלות יתייחס השמאי לאפשרויות

ניצולן עפ"י התכניות התקפות וכן האם עשוי להדרש תשלום עקב מימושן, ללא קביעת אומדנים (היטל

השבחה, דמי היתר, כופר חניה וכד').

אם הובא לידיעתו שיש למוסד תכנון פרשנות אחרת לגבי המצב התכנוני, יפרט גם אותה ואת הסתייגויותיו

לפרשנות זו.

3.8.2 מידע בדבר מצב רישוי הבניה

היתרי בניה שניתנו בנכס:

היתרי בניה שאותרו בתיק הבניין יצוינו בדו"ח ככל שרלוונטיים⁹ לנכס הנבדק.

הרישום יכלול את מספר ההיתר (כמופיע בדף ההיתר או בחתימת הוועדה המקומית על גבי טופס המפרט

– "גרמושקה"), את תאריך נתינתו, ואת פרטי הרישוי הרלוונטיים שבו.

מידע בדבר היתר לשימוש חורג יכלול גם את תקופת השימוש שהותרה. כן יפורט מידע בדבר היתרים

לשימוש חורג שניתנו בעבר ושתקופת השימוש החורג שהותרה פקעה.

בנכסים עתירי שטח ומרובי מפלסים, יוכל השמאי לסכם את שטחי הרישוי בטבלה שבה תיעשה אבחנה בין

המפלסים השונים ובין סוגי השטחים הבנויים שבהיתר.

השמאי יפרט הקלות כמותיות שאושרו בנכס (אם מצויות בתיק בניין) או שניתן לאשרן בכפוף לפירסום

ההקלות.

בקשות להיתר בניה בנכס:

בקשות להיתר בניה המצויות בשלבי אישור, ככל שהן רלוונטיות לנכס הנבדק וככל שמצויות בתיק הבניין,

יצוינו תוך פרוט מצבן, ותנאים והוראות שניתנו על ידי ועדת התכנון לגביהן.

השמאי יוכל לציין גם בקשות להיתרי בניה שנדחו, אם לדעתו יש בכך כדי להשלים את הצגת מצב הרישוי

⁹ בילקוט פרסומים או באמצעי אחר.

¹⁰ היתרי הבניה הרלוונטיים יהיו בדרך כלל אלה שקבעו את השטחים והשימושים בנכס הניבדק במועד הקובע לרבות היתרים לשימוש חורג.



בנכס, ויוכל לציין את סיבת הדחיה ככל שידועה ורלוונטית.

מידע חסר בתיק הבניין:

א. סבר השמאי שחסר מידע בדבר רישוי בתיק הבניין, או שבקשתו למידע בדבר מצב הרישוי סורבה או לא נענתה על ידי רשויות התכנון יציין זאת בדו"ח¹¹.

ב. לצורך התייחסות למצב הרישוי בהעדר היתר בניה, יציין השמאי את ההתאמה בין הבינוי והשימוש בפועל לבין המותר בתכניות החלות על הנכס.

3.8.3 רשיון עסק

בסוגי נכסים ששוויים עשוי להיות מושפע מקיומו של רשיון עסק¹², יפנה השמאי למחלקת רישוי עסקים בבקשה לברור קיומו של רשיון עסק וירשום בדו"ח ממצאיו.

3.8.4 פרטים אחרים שנודעו מעיון בתיק הבניין או ממקור אחר

ירשמו פרטים נוספים שנמצאו בתיק הבניין או ממקור אחר ככל שרלוונטיים לעניין הנכס הנבדק (כגון: טופס 4, תעודת גמר, צווי הריסה/סגירה, צווים בענייני הפרות דיני תכנון ובניה, החלטה על מבנה מסוכן, הוראות בדבר שימור וכל מידע רלוונטי אחר).

3.8.5 חריגות בניה

אם נוכח השמאי בהשוואה¹³ בין תשריט ההיתר אל מול מצבו הפיזי של הנכס בקיומה של אי התאמה משמעותית או גילה מסמכים בתיק הבניין המעידים על קיומה של חריגת בניה, או שנודע לו דבר קיומה של חריגת בניה בדרך אחרת - יציין ויתאר את החריגה (לרבות חריגה בשימוש בפועל אל מול השימוש המותר בהיתר הבניה).

3.8.6 סעיף אופציונלי למצב התכנוני לפי בקשת מזמין הדו"ח¹⁴

השמאי יבחן את האפשרות לקבלת היתר בניה לחריגות הבניה במסגרת זכויות הבניה המאושרות.

3.9 הזכויות בנכס (המצב המשפטי)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין ויוצג מידע באשר להרכב הזכויות בנכס הנבדק, כמפורט להלן:

3.9.1 רישום הזכויות בנכס

תפורט מהות הזכויות בנכס (זכות רשומה בלשכת רישום מקרקעין, זכות רשומה במינהל מקרקעי ישראל/חברה משכנת).

3.9.2 מהות הזכויות בנכס

יפורט סוג הזכויות בנכס (בעלות, חכירה, חוזה פיתוח, חכירה מהוונת, דיירות מוגנת, בר רשות, שכירות, פולש וכד').

3.9.3 מצב רישום הנכס במרשם המקרקעין

נתוני המרשם יפורטו בהסתמך על נסח רישום או תדפיס שהופק באמצעות האינטרנט, שמועד הוצאתו עד חודשיים לפני המועד הקובע.

¹¹ השמאי יציין מהו המידע החסר בתיק בנין (היתר בניה, טופס 4, תעודת אכלוס וכד').

¹² כגון גני אירועים, בתי מלון, מחצבה וכו'.

¹³ השמאי רשאי לציין שלא נערכו מדידות והשוואה לא בוצעה על בסיס מדידה.

¹⁴ השמאי יציין בדו"ח אם נדרש לסעיף זה ע"י מזמין הדו"ח.



- בנכס שאינו רשום בפנקסי המקרקעין יירשם: "הנכס הנדון טרם נרשם בפנקסי המקרקעין".
להלן הפרטים שירשמו בדו"ח:
א. שם הפנקס בו רשום הנכס, תאריך האסמכתא והמקור:
יצויין שם הפנקס בו רשום הנכס (פנקס הזכויות, פנקס הבתים המשותפים או פנקס השטרות),
תאריך הוצאת האסמכתא וכן סוגה (נסח או תדפיס שהופק באמצעות האינטרנט).
ב. זהות הבעלים הרשום:
במרשם שבו ריבוי בעלים ושזהותם אינה רלוונטית לדו"ח, יוכל השמאי לפרט את נתוני הבעלות
הרשומה בתמצית על פי שיקול דעתו ולאחריהם יציין את החלק מתוכם הרלוונטי לדו"ח.
בנכס רשום שאינו מוסדר (רשום בפנקס השטרות) ירשם: "הנכס הנדון טרם עבר הליכי הסדר
מקרקעין. הרישום בפנקס השטרות מהווה ראיה לכאורה לנכונותו".
ג. זהות חוכרים ובעלי זכויות רשומים אחרים (אם קיימים) לרבות תנאי חכירה, ככל שאלה מצויינים
בנסח או בתדפיס. במרשם שבו ריבוי חוכרים ושזהותם אינה רלוונטית לדו"ח, יפרט השמאי את נתוני
הזכות הרשומה על פי שיקול דעתו.
ד. סוג הנכס הרשום (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).
ה. השטח הבנוי הרשום (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).
ו. קיומו של תקנון מצוי או תקנון מוסכם (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים). כן יפורט למי
צמודות הזכויות הנוספות בנכס עפ"י תקנון הבית המשותף.
ז. שטח החלקה הרשום ופרוט קיומן של הערות בדבר הפקעה.
ח. קיומן של הערות אחרות, ככל שרלוונטיות לנכס הנבדק (משכנתאות, שיעבודים ועיקולים, זיקות
הנאה וזכות קדימה, הערות לפי סעיף 126, הסכמי שיתוף, הערות על הפקעות, הכרזות, צווי הריסה
וכד'). השמאי יציין, ככל הניתן, לאיזה חלק בנכס ההערות מתייחסות.

3.9.4 מצב רישום הנכס במינהל מקרקעי ישראל/חברה משכנת

אם הנכס מנוהל ע"י מינהל מקרקעי ישראל או על ידי חברה משכנת, והזכויות בנכס הנבדק טרם נרשמו
במרשם המקרקעין, יפורטו הפרטים המופיעים באישור זכויות עדכני, שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים
לפני המועד הקובע.

3.9.5 התחייבויות חוזיות בנכס או פעולות שטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין

פרטי התחייבות להעברת זכות הבעלות, החכירה, או פעולה אחרת הטעונה רישום שטרם נרשמה בפנקסי
המקרקעין, אם הובאו לידיעת השמאי (מכר, הורשה, מתנה וכיו"ב) והמקור או האסמכתא יפורט
כדלקמן:

- מהות ההתחייבות או הפעולה ומועדן ככל שידוע וזהות הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.
- פרטים אחרים (מתוך החוזה, הצוואה וכיוצ"ב) ככל שידועים וככל שעשויים לתרום להבנת הרכב
הזכויות בנכס הנשום.
- ירשם דבר קיומו של הסכם עם צד ג', ככל שהובא לאור דרישתו של השמאי, ובכלל זה הסכם בניה,
הסכם או התחייבות כלפי הרשות המקומית/הוועדה המקומית, וכיוצא בזה, ככל שיש להם משמעות
לשווי הנכס.



ד. אם הנכס בבעלות משותפת ("מושעא") יש לפרט האם קיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות. אם קיים, השמאי יציין את עיקרי ההסכם וכן האם ההסכם רשום בפנקסי המקרקעין.

3.9.6 פרוט שכירויות

יפורטו שכירויות בנכס ותנאיהן, אם יש בכך לדעת השמאי השפעה על שווי הנכס, וזאת ככל שהובאו לידיעת השמאי.

להלן נתוני החכירה/שכירות שיפורטו:

א. המקור/האסמכתא לנתוני ההתקשרות ותאריך האסמכתא.

ב. הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.

ג. תקופת החכירה/שכירות.

ד. מטרת החכירה/שכירות.

ה. שטח החכירה/שכירות.

ו. דמי החכירה/השכירות החוזיים.

ז. פרטים אחרים ככל שידועים וככל שעשויים להשפיע על השווי, לדעת השמאי (לדוגמא היותן של הזכויות מהוונות).

השמאי רשאי לרשום בדו"ח שעל מזמין הדו"ח לבדוק את הסכמי השכירות ומשמעותם.

3.9.7 פרוט בעלי זכויות אחרים בנכס

אם הובא לידיעת השמאי דבר קיומו של דייר מוגן או פולש יירשם דבר קיומו והחלק בנכס המוחזק על ידו. אם קיימים בנכס בעלי זכויות אחרים, יפורטו טיב הזכויות וזאת בעלי הזכויות ככל שידועים, אם יש בכך כדי לתרום להבנת חבילת הזכויות בנכס, לדעת השמאי.

3.9.8 פרוט לגבי תפעול וניהול הנכס

בנכסים שיש בהם חברת ניהול יצויין דבר קיומה, ככל שהובא לידיעת השמאי.

3.9.9 מידע בדבר אגרות/מיסים/תשלומים

ירשם מידע בדבר מיסים/תשלומים אשר יתכן ויחולו בעת מימוש הזכויות או חלים על המקרקעין לרבות: מס שבח, מס רכישה, תשלומים לממ"י, חבות בהיטל השבחה וכו', וזאת ללא קביעת הערכות כספיות.

3.9.10 הכללת נושאים נוספים בדו"ח

השמאי רשאי לכלול נושאים נוספים בדו"ח, וזאת עפ"י דרישת הלקוח כגון: פרק מחירים שיפרט עסקאות שנעשו בנכסים סמוכים דומים וכד'.

3.10 הצהרות וחתימה

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי שלו בנכס ועל כך שהדו"ח נערך בהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית¹⁵.

לאחר מכן ירשם שם השמאי, מס' רישיון וחתימתו.

¹⁵ ראה דוגמאות בסעיף 2 לדברי ההסבר.



3.11 נספחים לדו"ח

- השמאי רשאי לצרף נספחים ויעשה כן לפי בקשת המזמין :
- נסח רישום עדכני שמועד הוצאתו עד חודשיים לפני מועד עריכת הדו"ח.
 - בקרקע המנוהלת על ידי ממי"ח/חברה משכנת – טופס אישור זכויות מהמינהל או חברה משכנת שמועד הוצאתו עד 3 חודשים לפני מועד עריכת הדו"ח.
 - מפת איתור הנכס ביחס לסביבה.
 - החלק הרלוונטי בתשריט בית משותף או תשריט אחר.
 - בדו"ח למגרשים שטרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין יצורף העתק עמוד רלוונטי של טבלאות הקצאה ואיזון.
 - בדו"ח לזכות חכירה, יציג השמאי העתק מחוזה החכירה/חוזה פיתוח .

4. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה זו.

5. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי דו"חות לבדיקת נכסים שיחתמו ביום 01/09/2011 ואילך.



דברי הסבר לתקן מספר 20.0 בדבר פרוט נדרש בדו"ח לבדיקה של נכס מקרקעין שאינה כוללת הערכת שווי

1. מטרת התקן

התקן יחול על דו"ח המיועד לבדיקה של נכס מקרקעין הכוללת בחינת מצב פיזי, תכנוני ורישוי ומצב הזכויות המשפטיות, וזאת ללא הערכת שווי הנכס. שמאי נדרש לעיתים לערוך בדיקות של נכסים ללא קביעת הערכת שווי. להלן מספר דוגמאות:

א. בדיקת רכישה/מכירה של נכסים, וזאת לפני או אחרי שסוכם בין הצדדים שווי העסקה.

ב. סקר נכסים עבור גופים שונים (אגפי נכסים של רשויות מקומיות, חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכד').

ג. סקר נכסים במסגרת ליווי תכניות.

דו"ח זה מהווה בדיקת נכס אך אינו מהווה שומת מקרקעין כהגדרתה בתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו – 1966.

אין מניעה ששמאי מקרקעין יערוך בדיקה לנכס, שאינה כוללת את כל הסעיפים המפורטים בתקן זה. במקרה זה, התקן לא יחול על הבדיקה.

בתקן ישנם סעיפים שהינם אופציונליים לפי בקשת מזמין הדו"ח. על השמאי לציין בדו"ח אם הוזמנו ע"י מזמין הדו"ח סעיפים אלו.

2. דוגמה להצהרות

נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא הדו"ח, בבעלי הזכויות בו או במזמין הדו"ח",

נוסח ההצהרה בדבר עריכת הדו"ח על פי התקינה השמאית:

"הדו"ח הוכן על-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית".

3. שימוש בסמל התקינה

שמאי מקרקעין בלבד יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".