



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 19.0

### בדבר

# פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי

יוני 2010

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 26/05/2010 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 09/06/2010 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 19.0:  
גב' מיכל כספי - ראש ועדת משנה  
מר יגאל סומך - גב' גלית אציל לדור  
עו"ד שרית דנה - מר אייל יצחקי  
מר זוהר דרורי - רו"ח יזהר קנה  
מר יוסי פישלר - גב' דברת אולפינר



## 1. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט מזערית בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי לרבות הנפקת אגרות חוב.

## 2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין המיועדות לבטוחה עבור בנק, חברת ביטוח או גורם אחר המספק אשראי. התקן לא יחול על שומות לדירות מגורים הנערכות לצורך קבלת הלוואה לדיור ("משכנתא").

## 3. כללי

שומה לבטוחה תיערך ברמת פרוט של שומת מקרקעין מלאה<sup>1</sup>, בכפוף לדגשים ולתוספות הקבועים בתקן זה.

השומה תיערך, באופן שתוכל לשמש כל ספק אשראי (לא יוגבל השימוש בשומה לספק אשראי מסויים)<sup>2</sup>. בשומה יוערך "שווי השוק" שהוא הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס המוצע לשמש כבטוחה לאשראי, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר ברצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה<sup>3</sup>.

בנכסים שבהם קיימת אי בהירות משפטית הניתנת לפרשנות ו/או בנכסים בהם קיים רכיב שווי ספקולטיבי הנובע מפוטנציאל תכנוני ו/או פוטנציאל להכשרת חריגות בנייה (פוטנציאל פיזי), יוערך גם "ערך למטרת בטוחה", ערך זה מהווה את השווי המתקבל בשיטת ניתוח שמרנית לאחר שנוכו משווי השוק כל מרכיבי השווי ספקולטיבי (פיזי, תכנוני)<sup>4</sup>, ובהתבסס על הזכויות הקנייניות הקיימות, לרבות ניכוי מרכיבי שווי של זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד<sup>5</sup> וכן ניכוי שווי החלקים בנכס שבהם לא ביקר השמאי כאמור בסעיף 4.5 לתקן.

## 4. הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם

### 4.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה".  
בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי הנכס.

<sup>1</sup> בהתאם להנחיות תקן מספר 1 (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן).  
<sup>2</sup> השומה תופנה למזמין השומה.

<sup>3</sup> בהתאם להגדרת שווי שוק בתקן שמאות בינלאומי מספר 1: "market value - The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's - length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeable, prudently, and without compulsion"  
<sup>4</sup> פוטנציאל תכנוני הוא מרכיב שווי הנובע מקיומה של צפייה לאישור של תכנית משביחה מסויימת אשר מצויה בשלבי תכנון או הפקדה (אין הכוונה לציפייה הכללית לטווח הארוך בקרקע בייעוד חקלאי או ביעוד בלתי מתוכנן אחר) ראה הרחבה בסעיף 4.12 לתקן וסעיף 3 לדברי ההסבר.  
<sup>5</sup> ראה הרחבה ורשימת זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד או להעברה לצד ג' בסעיף 4 לדברי ההסבר.



#### 4.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והקשר שלו לנכס הנשום.  
ככל שהשמאי איננו יודע מהו הקשר של המזמין לנכס, יציין זאת בשומה.

#### 4.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשראי/להנפקת אגרות חוב".

#### 4.4 המועד הקובע לשומה

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה, ולא ירחק משלושה חודשים ממנו, אלא אם נתבקש מועד קובע היסטורי על ידי מזמין השומה.

#### 4.5 מועד ביקור בנכס

ירשם מועד הביקור בנכס וכן זהות מציג הנכס והקשר שלו לנכס, ככל שידועה לשמאי.  
נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י \_\_\_\_\_. הנכס הוצג על ידי מר/גב' \_\_\_\_\_. יצויין תוארו של המבקר בנכס (שמאי, מתמחה וכד').  
ביקור בנכס יערך עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.  
הביקור יערך בכל חלקי הנכס הנשום פרט למקרים בהם קיים בנכס מחזיק אחד, נעשה בו שימוש יחיד ולדעת השמאי חלקי המבנה הטיפוסיים מייצגים נאמנה את מצב הנכס (כגון: בית מלון, בית אבות, דיור מוגן וכד').  
בנכס בנוי, שבו לא ניתן היה לבקר במיקצתו, ירשם באילו חלקים לא ביקר השמאי ותצויין הסיבה לכך. במקרה זה יודגש הדבר גם בסעיף "השומה". בקביעת הערך למטרת בטוחה לא יובאו בחשבון החלקים בהם לא בקר השמאי.

#### 4.6 פרטי זיהוי הנכס

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.  
בנוסף בהערכת שווי חלק מבנין או חלק מחלקה, זיהוי הנכס יעשה באמצעות המסמכים הבאים:

- א. תשריט בית משותף.
- ב. תשריט שצורף לחוזה.
- ג. תשריט שצורף להסכם שיתוף.
- ד. תאור מילולי בחוזה מכר.

במידה והנכס לא זוהה כאמור לעיל יציין זאת השמאי בסעיף זה.

#### 4.7 תמונת חזית הנכס

יצורף תצלום חזית הנכס ופנים הנכס הנשום, ככל שניתן.  
בשומת נכס עסקי במידת האפשר יצולם שילוט העסק.



#### 4.8 תאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. תצורף מפת איתור הנכס.

#### 4.9 המצב התכנוני

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין. ירשמו שימושים חורגים תקפים ושימושים חורגים שפקעו שניתנו בשבע שנים אחרונות. בנכס שבו יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות תוצג במידת האפשר טבלה מסכמת כדלקמן:

יתרת זכויות בניה נישומות		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות		זכויות בנייה בתכניות מאושרות		שימוש	מפלס
שטחי שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטח עיקרי		

במקרה ויש חוסר בהירות וספק בפרשנות של תכנית או היתרי הבניה, יציין השמאי זאת בשומה, לרבות מהות הספק.

נכס לגביו נקבע בתכנית או בהיתר שתנאי לבניה או לשימוש בו הוא ביצוע סקר לאיתור זיהום קרקע או אם נודע לשמאי שניתנה הוראה או חוות דעת באשר לזיהום או חשש לזיהום קרקע, יפורט המידע בסעיף זה.

אם הנכס שמש בעבר או משמש בהווה לנכס אשר נקבע לגביו על ידי המשרד להגנת הסביבה שהוא שימוש החשוד כמזהם את הקרקע, יפורט המידע בסעיף זה.

#### 4.10 הזכויות בנכס (המצב המשפטי)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן:

- א. יפורטו פרטי הזכויות הרשומות בפנקסי המקרקעין על פי נסח רישום<sup>6</sup> שמועד הוצאתו, על ידי השמאי או מי מטעמו, עד חודשיים לפני מועד הקובע לשומה, ובכלל זה כל ההערות הרלוונטיות לנכס הנשום (משכנתאות, שיעבודים ועיקולים, זיקות הנאה וזכות קדימה, הערות לפי סעיף 126, הערות על הפקעות, הכרזות, הערות על זיהום קרקע וכד'). השמאי לא יוכל להסתמך על נסח שהומצא לו ע"י מקור אחר. העתק נסח הרישום יצורף כנספח לשומה. אם לא ניתן להוציא נסח, השמאי יציין זאת בשומה ואת הסיבה לכך.
- ב. אם הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת והזכויות המוצעות כבטוחה לאשראי טרם נרשמו במרשם המקרקעין, יפורטו הפרטים המופיעים באישור הזכויות עדכני שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה. לצורך כך, יבקש השמאי ממוזמין השומה אישור זכויות ממינהל מקרקעי ישראל או מחברה משכנת ויתעד את פנייתו לקבלת האישור.



- העתק אישור הזכויות יצורף כנספח לשומה.
- אם לאחר 21 יום לא נתקבל האישור, ירשם בשומה כי לא הומצא אישור זכויות עדכני. במקרה זה יערוך השמאי את השומה לזכויות שרשומות באישור זכויות שאינו עדכני או בהתאם לחוזה החכירה.
- ג. בקרקע המנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל יפורטו תנאי החכירה או הסכם הפיתוח (אם טרם נחתם הסכם חכירה) כדלקמן: תקופת החכירה/הפיתוח, מטרת החכירה/השימוש המותר, קיבולת הבניה, גובה דמי החכירה, תנאים ומידע נוסף, ככל שמשפיעים על שווי הזכויות הנישומות. בשומת זכויות חכירה מגופים אחרים (כגון כנסיות, פרטיים, עיריות, רשויות אחרות) יפורט שם המחכיר ותנאי החכירה על פי חוזה החכירה.
- ד. השמאי יעיין בחוזי השכירות ויירשום את שמות המחזיקים בנכס<sup>7</sup>, זכויותיהם בנכס והקשר לבעל הזכויות הנישומות, ככל שהובאו לידיעת השמאי (בעלים, חברה קשורה, שוכר, מחזיק ללא חוזה שכירות, קרוב משפחה של בעלי הזכויות וכדומה). אם לא הובאו לידיעת השמאי פרטים אלה, יציין זאת בשומה.
- בשומת נכסים מניבים, אשר מוחזקים על ידי מחזיקים רבים ושונים, ירכזם השמאי בטבלה. בסיכום הטבלה יש לציין את שיעור התפוסה בנכס ופירוט השטחים הפנויים.
- השמאי יברר אצל רואה החשבון של בעל הזכויות הנישומות שדמי השכירות משולמים בפועל בהתאם לחוזי השכירות בנכס. במידה ובנכס שוכרים רבים, הבדיקה יכולה להיות מדגמית. הבדיקה תיעשה לרבעון שהסתיים ולא תחול על השכרת דירת מגורים.
- ה. בנכסים מניבים יירשם בשומה האם דמי הניהול סבירים.
- בנכסים מניבים בהם שירותי הניהול ניתנים על-ידי בעלי הזכויות הנישומות באמצעות חברת ניהול שבבעלותם או באמצעות חברה קשורה<sup>8</sup> אליהם, השמאי ידרוש דו"ח הכנסות והוצאות מחברת ניהול מלווה בחוות דעת של רואה חשבון המבקר ועפ"י הנוסח שיפורסם ע"י לשכת רואי החשבון בישראל.
- ו. הכנסות מחשמל ככל שקיימים יפורטו בנפרד בשומה.
- ז. יפורטו פרטי הסכמי שיתוף, אם ישנם כאלה, בין הבעלים, אם הובאו לידיעתו של השמאי.
- ח. יצויין קיומם של דיירים מוגנים, ככל שהובאו לידיעתו של השמאי.
- ט. יפורטו הפקעות שטרם מומשו.
- י. כאשר רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין (בגין מכירה) יפורטו פרטי המכר ככל שעולים מחוזה הרכישה וככל שרלוונטי לזכויות הנישומות.
- יא. ירשם דבר קיומו של הסכם עם צד ג', אם הובאו לידיעתו של השמאי, ובכלל זה הסכם בניה, הסכם והתחייבות שניתנו לרשות המקומית/וועדה מקומית וכיוצא בזה ואשר יש לו השפעה על שווי הזכויות הנישומות.
- יב. השמאי רשאי לרשום בשומה שהשומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניו כפי שפורט בשומה.

<sup>6</sup> או על פי תדפיס המרשם שהופק באמצעות האינטרנט.

<sup>7</sup> אלא אם ידרוש מזמין השומה להימנע מפרוט זהות השוכרים. במקרה זה נתוני השכירות המלאים וזהות השוכרים והמחזיקים ירוכזו בניירות העבודה של השמאי.

<sup>8</sup> חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל בנכס. לעניין הגדרת בעקיפין יראו תאגידיים שצד כאמור לעיל מחזיק בו עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות או מכוח ההצבעה בו או מהזכות למנות מנהליו, כחברה קשורה.



#### 4.11 שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

##### עסקאות בנכס הנשום הסמוכות למועד הקובע

יפורטו עסקאות מכר בנכס הנשום שנחתמו עד שלוש שנים מהמועד הקובע, ככל שנודעו לשמאי.

##### שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנשום

יפורטו שומות מקרקעין אחרות, שערך השמאי בנכס הנשום שהמועד הקובע לגביהן מצוי בטווח זמן של עד שלוש שנים מהמועד הקובע לשומה.

#### 4.12 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין, בכפוף לשינויים ולדגשים הבאים:

- א. בשומה למטרת בטוחה יעשה שימוש בגישות בעלות תוקף גבוה כמפורט בתקנים מס' 2 ו-3.
- ב. ככלל תינתן עדיפות לגישת ההשוואה, אולם בנכסים מניבים יערך השמאי שומה בגישת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות. בהערכת שווי נכסים מניבים בהם לא אתר השמאי נתוני השוואה מתאימים, השומה תערך בגישת היוון הכנסות.
- ג. השמאי יתייחס, במידה ורלוונטי, לסביבה בה מצוי הנכס, לרבות התייחסות לנכסים דומים הקיימים בסביבת הנכס, לרמות הביקוש וההיצע וכיוצא בזה.
- ד. אם השמאי מזהה שקיים פער בין השווי המתקבל מפרשנות משפטית לנוסח חוזה החכירה לבין השווי המתקבל משיטת ההשוואה לאותן זכויות, וזאת כתוצאה מהנחה רווחת בקרב הפעילים בשוק המקרקעין שנוסח חוזה החכירה לא ייקוים כלשונו, עליו לפעול באופן האמור לעיל:
  - "שווי השוק" של הנכס יתבסס על ניתוח של השמאי למחירי השוק בהתבסס על עסקאות השוואה תקפות.
  - "ערך למטרת בטוחה" יערך, תוך היצמדות לזכויות כפי שהוגדרו במערכת החוזית (חוזי חכירה, החלטות מינהל מקרקעי ישראל, הסכמי שיתוף וכד') ללא הנחות עבודה או פרשנויות מקלות<sup>9</sup>.
  - ה. "ערך למטרת בטוחה" יוערך בהתבסס על תכניות מאושרות בלבד. במקרה של פוטנציאל תכנוני ממשי (כגון במקרים שבהם קיימת תכנית בהכנה או מופקדת הצפויה להתאשר), יוכל השמאי להתייחס לפוטנציאל כערך שומתי נפרד (אשר יוצג בצמוד לשווי השוק ולערך למטרת בטוחה).
  - ו. בהערכת "ערך למטרת בטוחה" לא ייכלל מרכיב שווי הנובע מבניה לא חוקית (בניה ללא היתר או שימוש שאינו תואם היתר). אולם בנכס בו קיים שימוש חורג מהיתר והנמצא באזור ששינה את ציביונו לאורך זמן, רשאי השמאי, תוך הנמקה, להניח כי ההיתר לשימוש החורג יחודש בתום התקופה ולכלול בשומה את מרכיב השווי בגין הסיכוי לחידוש תקופת השימוש, כפוף לתשלומים הצפויים בעת החידוש (היטל השבחה, דמי היתר וכו').

<sup>9</sup> בחוזים בהם תקופת החכירה קצובה והזכות להארכתה אינה נתונה בלעדית בידי החוכר, ערך למטרת בטוחה יוערך עפ"י התנאים שנקבעו בחוזה. כמו כן בחוזים בהם נקובים התנאים בהם החוזה יוארך ולדעת השמאי שווי השוק משקף ציפייה לתנאים אחרים, בשומה לבטוחה יוערך השווי עפ"י התנאים החוזיים. לדוגמה בשומת חכירה מעריייה, בהערכת ערך לבטוחה, תובא בחשבון תקופת החוזה והתנאים להארכתו כפי שנוסחו בחוזה בלבד. אין להניח כי בתום התקופה הגוף המחיר יסכים למחול על חלק מזכויותיו כפי שנוהג מינהל מקרקעי ישראל על בסיס החלטותיו הייחודיות.



ז. תירשם ההתייחסות למרכיב המע"מ בהערכה עפ"י תקן מס' 11א' - סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' – התייחסות למע"מ).

#### 4.13 תחשיב

התחשיב יכלול פירוט של נתוני ההשוואה למרכיבי התחשיב (נתוני עסקאות מכר, דמי שכירות, שיעורי היוון, התאמות וכו').  
בנכסים הכוללים מספר רכיבי שווי, התחשיב ייערך, לכל רכיב בנפרד.  
התחשיב יהיה מפורט ויכלול נימוקים להנחות העבודה, המקדמים ולמרכיבים הכוללים בו.  
בוצע התחשיב בשתיים או יותר מגישות השומה המקובלות, ונמצא פער מהותי בשיעור העולה על 20%, בין ערכי השווי שהתקבלו בגישות השונות - ינמק השמאי את הסיבות לפערים אלה.

#### 4.14 השומה

בסעיף השומה ירשמו הערכים הבאים:  
א. "שווי השוק" של הזכויות המוצעות לשיעבוד כבטוחה.  
ב. "ערך למטרת בטוחה" (ראה סעיפים 3 ו-4.12) – בנכס שלגביו קיים פוטנציאל תכנוני מובהק – יוכל השמאי לרשום בנוסף ובנפרד את תרומת מרכיב זה.  
הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים. השמאי רשאי בנוסף לציין את שווי הנכס במטבע אחר אם יש בכך לדעתו כדי לבטא את השווי באופן הראוי.  
בצמוד לשווי יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.  
בנכס בנוי שלא ניתן היה לבקר במיקצתו, יציין השמאי באילו חלקים לא ביקר, ואת הסיבה לכך.  
בקביעת הערך למטרת בטוחה לא יובאו בחשבון החלקים בהם לא בקר השמאי (ראה סעיף 4.5).

#### 4.15 הפחתה בגין מימוש כפוי, מיסים ותשלומי חובה

בסעיף זה יפורטו שלושת הערכים הבאים:  
א. הפחתה בגין מימוש כפוי  
ירשם מקדם הפחתה באחוזים בגין מימוש כפוי, שהוא היחס המוערך בין מחיר מכר הזכויות בתנאי מכירה מאולצת על ידי ספק האשראי לבין שווי הזכויות הנשומות.  
בבחירת מקדם הפחתה למכירה כפויה יובאו בחשבון הגורמים הבאים:  
- רמת הסחירות של סוג הזכויות בנכס.  
- היקף כספי כולל של הזכויות בנכס.  
- מורכבות השימוש והמקצועיות הדרושה לשימוש מיטבי בנכס.  
ב. מיסים ותשלומי חובה  
יוערכו המיסים ותשלומי החובה האחרים ויוצגו התחשיבים שנערכו למציאתם, אם ימכרו הזכויות על ידי ספק האשראי במועד הקובע, במחיר שהוערך כ"ערך למטרת בטוחה" לאחר הפחתה למכירה כפויה כדלקמן:  
1) אומדן מס שבח מקרקעין  
חישוב אומדן למס שבח מקרקעין יפורט הן לגבי מכירה בערך שנקבע למטרת בטוחה והן לגבי מכירה בערך שנקבע לאחר הפחתה בגין מכירה כפויה.



- באמדן מס שבח לא יובאו בחשבון פטורים או זיכויים אישיים של בעלי הזכויות הנשומות כגון פטור מס שבח לדירת יחיד, אפשרות לקיזוז הפסדים מהשבח וכיוצא באלה.
- בנכס שבבעלות תאגיד, תנתן עדיפות לחישוב שנערך על ידי רואה חשבון אשר יצורף לשומה. כאשר חסר לשמאי מידע, שדרוש לחישוב מס שבח, יערוך השמאי אומדן מס מירבי.
- 2) גובה היטל ההשבחה הצפוי ובסמוך לו יפורטו התכניות המשביחות. סכום החבות יחושב ללא פטורים שמוקנים בחוק.
- במידת האפשר ייקבע גובה ההיטל על פי שומת הוועדה המקומית או שומה מכרעת בנכס ובהעדרן, יערוך השמאי אומדן היטל השבחה עצמי.
- 3) אומדן תשלומים למחכיר (מינהל מקרקעי ישראל או מחכיר אחר), אשר חלים על המוכר בעת מכירת הנכס (דמי הסכמה וכיוצא באלה).
- 4) חובות ותשלומים אחרים שיחולו בעת מימוש הנכס, ככל שהובאו לידיעת השמאי.

#### 4.16 ערך כינון

בשומות נכסים, שבהם מבנים התורמים לשווי הנכס, יבצע השמאי אומדן של ערך הכינון שנדרש לצורך ביטוח המבנה על פי העקרונות הבאים:

- ערך הכינון יחושב לפי עלות תחליף (ולא תעתיק)<sup>10</sup> ללא מע"מ.
- ערך הכינון לא יכלול את מרכיב היזמות.
- לא יובא בחשבון פחת פיזי שנצבר בנכס.

#### 4.17 הצהרות וחתימה

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי בנכס הנשום, ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.

נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

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

נוסח ההצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקנות והתקינה השמאית:

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

#### 4.18 נספחים לשומה

לשומה יצורפו הנספחים הבאים:

- א. נסח רישום עדכני, שמועד הוצאתו עד חודשיים לפני מועד עריכת השומה.
- ב. בנכס שהזכויות המוצעות לבטוחה טרם נרשמו ואשר מנוהל על ידי ממ"י או חברה משכנת - טופס אישור זכויות, שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.
- ג. תצלום חזית הנכס ופנים הנכס הנשום, ככל שניתן. בשומת נכס עסקי במידת האפשר יצולם שילוט העסק.
- ד. מפת איתור הנכס ביחס לסביבה (אם לא נכללה בגוף השומה).

<sup>10</sup> עלות תחליף - העלות המוערכת לבניית מבנה המניב תועלת דומה למבנה הנשום. כאשר מתבצע שימוש בחומרים מודרניים, טכנולוגיה מודרנית ותקינה בת תוקף. עלות תעתיק - העלות המוערכת לבניית מבנה שהינו העתק מדויק של הנכס הנשום.





- ה. בשומת מגרשים שנוצרו בתכנית איחוד וחלוקה מחדש שטרם נרשמו במרשם המקרקעין - יצורף העתק החלק הרלוונטי בטבלאות הקצאה והאיזון.
- ו. בשומת זכויות חכירה שאינן ממינהל מקרקעי ישראל<sup>11</sup> - העתק חוזה החכירה.

#### **4.19 שומות למטרת הנפקת אגרות חוב**

בשומות הנערכות למטרת הנפקת אגרות חוב יחולו בנוסף לאמור בתקן זה, דרישות הגילוי שנקבעו בתקן 17 על תיקוניו בנושאים הבאים:

פרטי הזמנת השומה, פרטי השמאי, הסכמה לפרסום השומה בציבור, יחסי תלות והערכות שמאיות קודמות.

בשומות הנערכות למטרת הנפקת אגרות חוב, יצורפו כל מסמכים הנדרשים לצרפם לשומה עפ"י תקן זה (תצלום הנכס, מפת איתור הנכס וכו'), אלא אם הוצאה הנחיה של הרגולטור לא לצרפם לשומה. אם הוצאה הנחיה זו, יציין השמאי כי בשומה צורפו המסמכים אך לבקשת הרגולטור הוצאו מהשומה.

#### **5. סטיה מהתקן**

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה בכפוף להנמקה, למעט מהוראות סעיפים מספר 4.9 – 4.18. במקרה שבו לא יהיו בפני השמאי כל הפרטים/מסמכים הדרושים, יעריך את הערך למטרת בטוחה על בסיס הנחות מחמירות, בתנאי שהנתונים החסרים אינם מהותיים.

במקרה שבו לא יהיו בפני השמאי נתונים מהותיים, לא יערוך שומה למטרת בטוחה לאשראי.

#### **6. תחילה**

התקן ייכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/11/2010 ואילך.

<sup>11</sup> כגון כנסיות, פרטיים, עיריות, רשות הנמלים וכיוצא באלה.



## דברי הסבר לתקן מספר 19.0

### בדבר פרוט מזערי הנדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת

### זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי

#### 1. כללי

בטוחות הנדל"ן מהוות רכיב משמעותי בהתנהלות השוטפת הכרוכה במתן אשראי בכל מגזרי הפעילות הבנקאית. ניהול פעילות האשראי כנגד בטוחות הנדל"ן מתבסס על שומת מקרקעין שנערכת במותאם לצורך כך. לנוכח החשיבות של איכות השומות ובהירותן לניהול סיכוני אשראי, גיבשו ספקי האשראי השונים, כל אחד לעצמו, כללים מקצועיים ותבניות צורניות לעריכת שומות אלה.

#### 2. מטרת התקן

מטרת התקן היא קביעת כללים צורניים ומקצועיים ברורים אשר יביאו לשיפור באיכות השומות, בבהירותן ובאפשרות שימוש בהן לקבלת אשראי מספקי אשראי שונים, ללא צורך בהתאמות.

#### 3. התייחסות שמרנית בשומה

שומה למטרת בטוחה נבדלת משומת שווי שוק בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, בין היתר, בשל הצורך בהתייחסות שמרנית בקביעת "ערך למטרת בטוחה", הן לנתונים העובדתיים והן בשלבי הניתוח השמאי. במקרים שבהם קיימת אי וודאות באשר לנתון פיזי, תכנוני או משפטי, תיבחר דרך ניתוח, אשר תביא לתוצאת שומה זהירה ובמקרים שבהם חסרים נתונים יניח השמאי הנחות מחמירות. להלן הכללים השמרניים הדרושים בשומת "ערך למטרת בטוחה":

- הניתוח יערך על בסיס תכניות מאושרות ויתעלם מפוטנציאל להשבחה בגין תכניות מופקדות או שמצויות בשלבי תכנון.
- לא יניח השמאי כי ינתנו זכויות בניה על פי נוהג (לדוגמה: נוהג למתן הקלה לתוספת יחידות הדיור).
- בשומת שווי זכות שכירות או חכירה, לא יובא בחשבון פוטנציאל לחידוש תקופת השכירות או החכירה אלא אם מעוגן בחוזה<sup>12</sup>.
- לא יניח השמאי היוון של זכות החכירה, אלא אם הוצג בפניו מסמך המאשר זאת.
- לא תובא בחשבון בניה בלתי חוקית (בניה ללא היתר או שימוש בלתי חוקי בנכס).

<sup>12</sup> לרבות נהלים של רשות עירונית או ממשלתית כגון החלטות בדבר חידוש תקופת חכירה של מועצת מקרקעי ישראל, החלטות מועצת עירייה לחידוש תקופת החכירות העירוניות וכיוצא באלה.



#### 4. זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד

השמאי לא יכלול ב"ערך למטרת בטוחה" זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד או להעברה לצד ג':

- זכות דיירות מוגנת.
  - זכות לאחזקת נכס שלא על פי הסכם או שלא כדין (אחזקה מכח השנים).
  - זכות קדימה.
  - זכות מעבר.
  - חלק מנכס שאינו ניתן למכירה בנפרד על פי הדין או על פי הסכם (כגון חלק מסויים<sup>13</sup> מדירת מגורים, חלק מנחלה, זכויות בניה שאינן מוצמדות ליחידת רישום וכיוצא באלה).
  - נכס שלא ניתן להעביר את הזכויות בו ללא אישור או הסכמת צד ג', כגון מקרקעי ייעוד.
- אם הזכויות המוצעות לשיעבוד כולן אינן ניתנות לשיעבוד, לא יערוך בהם השמאי שומה לבטחונות.

#### 5. התייחסות למצבי שוק יחודיים

בעת עריכת שומות במצבי שוק יחודיים (תקופות שיא או תקופות שפל) יש להתייחס בזהירות לעסקאות חריגות במחירים גבוהים במיוחד בתקופות שיא או נמוכים במיוחד בתקופות שפל ואין להסיק מעסקה בודדת על מצב השוק כולו, אף שנערכה לכאורה "בתנאי שוק". נכס המשמש לבטוחה אמור להבטיח את ערך הבטוחה לאורך זמן.

לפיכך לנוכח מטרת השומה והעובדה שמימוש של נכס המשמש לבטוחה מתרחש בדרך כלל בתקופות שפל, יהיה השמאי ער למצב השוק במועד הקובע.

#### 6. שימוש בסמל התקינה

שמאי שיבצע את השומה עפ"י תקן זה, יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".

<sup>13</sup> זאת בשונה מחלקים בלתי מסוימים שמכירתם מותרת.