



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

להערות הציבור
24/2/2010



מדינת ישראל
משרד המשפטים

הצעת תקן לתקן להעדרות חובות האכיבור

תקן מספר 19.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות
במקרקעין כבטוחה לאשראי

פברואר 2010

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום _____
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום _____



1. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט מזערית בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

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. פללי

שומה לבטוחה תיערך ברמת פרוט של שומת מקרקעין מלאה¹, בכפוף לדגשים ולתוספות הקבועים בתקן זה.

השומה תיערך, באופן שתוכל לשמש כל ספק אשראי (לא יוגבל השימוש בשומה לספק אשראי מסויים). בשומה למטרת בטוחה יוערכו הערכים השומתיים הבאים:

- א. "שווי השוק" בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון של הזכויות המוצעות לשמש כבטוחה לאשראי.
- ב. "ערך למטרת בטוחה", שהוא הסכום השומתי שמתקבל בשיטת ניתוח שמרנית לאחר שנוכו ממנו מרכיבי שווי ספקולטיבי (פיזי, תכנוני ומשפטי)² וכן, מרכיבי שווי של זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד³. בנכסים שבהם לא קיים מרכיב פוטנציאל ממשי להשבחה תכנונית או פוטנציאל משפטי, וכאשר לא חסרים נתונים אודות הזכויות בנכס, עשוי להתלכד "הערך למטרת בטוחה" עם "שווי השוק" של הנכס (מצב זה נפוץ בעיקר בנכסים בנויים באזורים עירוניים שלגביהם לא קיימות ציפיות לשינויים תכנוניים כגון: דירות מגורים, תאי מלאכה, משרדים וחנויות).

4. הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם

4.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה".

בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי הנכס.

4.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והקשר שלו לנכס הנישום.

ככל שהשמאי איננו יודע מהו הקשר של המזמין לנכס, יציין זאת בשומה.

4.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשראי".

¹ בהתאם להנחיות תקן מספר 1 (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן).

² ראה הרחבה בסעיף 4.12 לתקן וסעיף 3 לדברי ההסבר.

³ ראה הרחבה ורשימת זכויות שאינן ניתנות לשיעבוד או להעברה לצד ג' בסעיף 4 לדברי ההסבר.



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').

הביקור יערך בכל חלקי הנכס הנישום 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".

ביקור בנכס יערך עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.

4.6 פרטי זיהוי הנכס

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.

4.7 תמונת חזית הנכס

יצורף תצלום חזית הנכס ופנים הנכס הנישום, ככל שניתן.

בשומות 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. בנוסף ירשמו שימושים חורגים שניתנו בשבע השנים האחרונות.

בנכס שבו יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות תוצג במידת האפשר טבלה מסכמת כדלקמן⁴:

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

⁴ במקרה ויש חוסר בהירות בפרשנות של תכנית או היתרי הבניה, יציין השמאי זאת בשומה, לרבות מקור הספק.



4.10 הזכויות בנכס (המצב המשפטי)

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

- א. יפורטו פרטי המרשם על פי נסח רישום⁵ שמועד הוצאתו, על ידי השמאי או מי מטעמו, עד חודש לפני מועד הקובע לשומה או על פי אישור עדכני של הזכויות ממנהל מקרקעי ישראל/או חברה משכנת, שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה⁶, ובכלל זה כל ההערות הרלוונטיות לנכס הנישום (משכנתאות, שיעבודים ועיקולים, זיקות הנאה וזכות קדימה, הערות לפי סעיף 126, הערות על הפקעות, הכרזות וכד').
- השמאי לא יוכל להסתמך על נסח שהומצא לו ע"י מקור אחר.
- אם נתבקש אישור זכויות וטרם נתקבל, ירשם הדבר בשומה.
- העתק נסח הרישום/אישור הזכויות יצורף כנספח לשומה.
- ב. 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.
- ג. בשומת זכויות חכירה מגופים אחרים (כגון כנסיות, פרטיים, עיריות, רשויות אחרות) יפורט שם המחכיר ותנאי החכירה על פי חוזה החכירה.
- ד. יירשמו שמות המחזיקים בנכס, זכויותיהם בנכס, וקשר 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.
- ה. בנכסים מניבים יירשם בשומה האם דמי הניהול סבירים.
- בנכסים מניבים ששטחם גדול מ- 2,000 מ"ר ושירותי הניהול ניתנים על-ידי בעלי הזכויות הנישומות באמצעות חברת ניהול שבבעלותם או באמצעות חברה הקשורה אליהם, יציין בשומה האם דמי הניהול סבירים, וכן יציין האם חברת הניהול מאוזנת, וזאת על סמך עיון בדו"חות הכספיים בתקופה של לפחות שלוש השנים האחרונות. אם חברת הניהול מאוזנת באמצעות הזרמת הון, השמאי יציין זאת בשומה.
- ו. יפורטו פרטי הסכמי שיתוף, אם ישנם כאלה, בין הבעלים, אם הובאו לידיעתו של השמאי.
- ז. יציין קיומם של דיירים מוגנים, ככל שהובאו לידיעתו של השמאי.
- ח. יפורטו פרטי הפקעות של שטחים המיועדים להפקעה שטרם מומשה.
- ט. כאשר רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין (בגין מכירה) יפורטו פרטי המכר ככל שעולים מחוזה הרכישה וככל שרלוונטי לזכויות המוערכות.

⁵ או על פי תדפיס המרשם שהופק באמצעות האינטרנט.
⁶ כאשר החכירה אינה רשומה בלשכת רישת רישום מקרקעין.



י. ירשם דבר קיומו של הסכם עם צד ג', ככל שהובא לאור דרישתו של השמאי, ובכלל זה הסכם בניה, הסכם והתחייבות שניתנו לרשות המקומית/וועדה מקומית וכיוצא בזה ואשר יש לו משמעות על שווי הנכס.

4.11 שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

עסקאות בנכס הנישום הסמוכות למועד הקובע

יפורטו עסקאות מכר בנכס הנישום שנחתמו עד שלוש שנים מהמועד הקובע, ככל שנודעו לשמאי. שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום יפורטו שומות מקרקעין אחרות, שערך השמאי בנכס הנישום שהמועד הקובע לגביהן מצוי בטווח זמן של עד שלוש שנים מהמועד הקובע.

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 בטחונות יעשה שימוש בגישות בעלות תוקף גבוה כמפורט בתקנים מס' 2 ו-3. ככלל תינתן עדיפות לגישת השוואה, אולם בנכסים מניבים ייחודיים שלגביהם קיימים נתוני השוואה מעטים כגון תחנות דלק, בתי מלון, מבני משרדים וכדומה, ניתן לקבוע את השווי באמצעות גישת היוון ההכנסות.
- ב. השמאי יתייחס, במידה ורלוונטי, לסביבה בה מצוי הנכס, לרבות התייחסות לנכסים דומים הקיימים בסביבת הנכס, לרמות הביקוש וההיצע וכיו"ב.
- ג. מרכיב פוטנציאל לחידוש תקופת חכירה, ככל שמשוקלל על ידי כוחות השוק ייכלל בשומת "שווי השוק". ואולם "ערך למטרת בטוחה" יערך, תוך היצמדות לזכויות כפי שהוגדרו במערכת החוזית (חוזי חכירה, חוזי שיתוף וכד') ללא הנחות עבודה או פרשנויות מקלות.⁷
- ד. "ערך למטרת בטוחה" יוערך על פי תכניות מאושרות בלבד. במקרה של פוטנציאל תכנוני (כגון במקרים שבהם תכנית מופקדת הצפויה להתאשר), יוכל השמאי להתייחס לפוטנציאל כערך שומתי נפרד (אשר יוצג בצמוד לשווי השוק ולערך למטרת בטוחה).
- ה. 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, 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').

⁷ 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 מעירייה, בהערכת ערך לבטוחה, תובא בחשבון תקופת החוזה והתנאים להארכתו כפי שנוסחו בחוזה בלבד. אין להניח כי בתום התקופה הגוף המחכיר יסכים למחול על חלק מזכויותיו כפי שנהג מינהל מקרקעי ישראל על בסיס החלטותיו הייחודיות.



4.13 תחשיב

התחשיב יכלול פירוט של נתוני ההשוואה (נתוני עסקאות מכר, דמי שכירות, שיעורי היוון, התאמות וכו').
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.

4.15 מיסים, תשלומי חובה והפחתות⁸

בסעיף זה יפורטו שלושת הערכים הבאים:

- א. הפחתה בגין מכירה כפויה
ירשם מקדם הפחתה למימוש כפוי, אשר נקוב באחוזים, שהוא היחס המוערך בין מחיר מכר הזכויות בתנאי מכירה מאולצת על ידי ספק האשראי לבין שווי הזכויות הנשומות.
בבחירת מקדם ההפחתה למכירה כפויה יובאו בחשבון הגורמים הבאים:
 - רמת הסחירות של סוג הזכויות בנכס (ככל שהנכס סחיר יותר כך יהיה שיעור ההפחתה נמוך יותר).
 - היקף כספי כולל של הזכויות בנכס (ככל שההיקף הכספי גבוה יותר כך תהיה ההפחתה גדולה יותר).
 - מורכבות השימוש והמקצועיות הדרושה לשימוש מיטבי בנכס (ככל שהשימוש בנכס מורכב יותר כך תהיה ההפחתה הראויה גדולה יותר).
- ב. מיסים ותשלומי חובה
יערכו 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
באומדן 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.

⁸ ראה דוגמא בסעיף 9 לדברי ההסבר



- כאשר חסר לשמאי מידע, שדרוש לחישוב מס שבת, יערוך השמאי אומדן מס מירבי.
- 2) גובה היטל ההשבחה הצפוי ובסמוך לו יפורטו התכניות המשביחות. סכום החבות יחושב ללא פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. במידת האפשר ייקבע גובה ההיטל על פי שומת הוועדה המקומית או שומה מכרעת בנכס ובהעדרן, יערוך השמאי אומדן היטל השבחה.
- 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.
- ג. השמאי יערוך סיכום של ההפחתות ויקבע ערך למימוש כפוי נטו בניכוי מיסים ותשלומי חובה.

4.16 ערך כינון

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

- ערך הכינון יחושב לפי עלות תחליף (ולא תעתיק).⁹
- 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 הנישום, ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית (ראה סעיף 10 לדברי ההסבר).

4.18 נספחים לשומה

לשומה יצורפו הנספחים הבאים:

- נסח רישום עדכני, שמועד הוצאתו עד חודש לפני מועד עריכת השומה.
- בנכס המנוהל על ידי ממ"י - טופס אישור זכויות מהמינהל או חברה משכנת, שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.
- תצלום חזית הנכס ופנים הנכס הנישום, ככל שניתן. בשומת נכס עסקי במידת האפשר יצולם שילוט העסק (אם לא נכללו בגוף השומה).
- מפת איתור הנכס ביחס לסביבה (אם לא נכללה בגוף השומה).
- בשומת מגרשים שנוצרו בתכנית איחוד וחלוקה מחדש שטרם נרשמו במרשם המקרקעין - יצורף העתק החלק הרלוונטי בטבלאות הקצאה.
- בשומת זכויות חכירה שאינן ממינהל מקרקעי ישראל¹⁰ - העתק מחוזה החכירה.

⁹ עלות תחליף - העלות המוערכת לבניית מבנה המניב תועלת דומה למבנה הנישום. כאשר מתבצע שימוש בחומרים מודרניים, טכנולוגיה מודרנית ותקינה בת תוקף. עלות תעתיק - העלות המוערכת לבניית מבנה שהינו העתק מדויק של הנכס הנשום.
¹⁰ כגון כנסיות, פרטיים, עיריות, רשות הנמלים וכיוצא באלה.



5. סטייה 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 לבטוחה.

6. תחילה

התקן ייכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום _____ ואילך.



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 של מתן 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 אחת לעצמה, 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 ממוסדות שונים ללא צורך בהתאמות.

3. התייחסות שמרנית בשומה

שומה למטרת בטחונות 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 בחוזה¹¹.
- 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).

¹¹ 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 מסויים¹² מדירת מגורים, חלק מנחלה, זכויות בניה שאינן מוצמדות ליחידת רישום וכיוצא באלה).
 - נכס שלא ניתן להעביר את הזכויות בו ללא אישור/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. דוגמה להצהרות

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".

7. שימוש בסמל התקינה

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

נספח: דוגמא לראשי פרקים לשומת מקרקעין למטרת בטוחה.

¹² זאת בשונה מחלקים בלתי מסוימים שמכירתם מותרת.

ישראל ישראלי – כלכלן ושמאי מקרקעין
Israel Israeli- R.E APPRAISER – Economist

ראשי פרקים

לשומת מקרקעין מלאה למטרת בטוחה

1. זהות מזמין השומה

שם מזמין השומה, תפקידו והקשר שלו לנכס הנישום.

2. מטרת השומה

מטרת השומה הינה שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשראי.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום.

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____. הנכס הוצג על ידי מר/גב' _____.

5. פרטי זיהוי הנכס – עפ"י תקן מס' 4

גוש :

חלקה :

תת חלקה :

מס' מגרש :

סוג הנכס :

כתובת :

מיקום הנכס במבנה :

6. תמונת חזית הנכס

יצורף תצלום חזית הנכס ופנים הנכס הנישום, ככל שניתן.

בשומת נכס עסקי במידת האפשר יצולם שילוט העסק.

ישראל ישראל – כלכלן ושומאי מקרקעין

Israel Israeli- R.E APPRAISER – Economist

7. תאור הנכס והסביבה – עפ"י תקן מס' 5

7.1 תאור הנכס

7.2 תאור הבנין

7.3 תאור הסביבה

7.4 יצורף תרשים סביבה

8. המצב התכנוני – עפ"י תקן מס' 6

8.1 מידע בדבר תכניות

8.2 מידע בדבר רישוי בניה

8.3 רשיון עסק

8.4 פרטים אחרים שנודעו מעיון בתיק הבניין או ממקור אחר.

8.5 חריגות בניה

8.6 מקורות המידע

8.7 בנכס הכולל יתרת זכויות בניה תוצג במידת האפשר טבלה מסכמת לפי הדוגמה הבאה :

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		
				2000	אין	חניה	מרתף שני
		1500		2000	אין	חניה ואחסנה	מרתף ראשון
0	0	400	300	700	300	מסחר	קרקע
0	0	200	800	200	800	משרדים	קומה א
0	0	200	800	200	800	משרדים	קומה ב
200	800			200	800	משרדים	קומה ג'
200	800	2,300	1,900	5,300	2,700		סה"כ



ישראל ישראלי – כלכלן ושמאי מקרקעין

Israel Israeli- R.E APPRAISER – Economist

9. המצב המשפטי

- א. מצב רישום הנכס במרשם המקרקעין/אישור זכויות
- ב. פרוט תנאי חכירה או הסכם פיתוח (בקרקות ממ"י
- ג. התחייבויות חוזיות בנכס או פעולות שטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין
- ד. פרוט שכירות בנכס
- ה. בשומת נכס מניב שבו ריבוי מחזיקים יפורטו המחזיקים בסעיף הזכויות בנכס בטבלה.

להלן דוגמה לטבלה המרכזת את פרטי המחזיקים :

הערות	דמי ניהול למ"ר	שכ"ד למ"ר	דמ"ש ללא דמי ניהול	תום תקופת אופציה	תום תקופת השכירות	שטח במ"ר	קומה	זיקה	המחזיק
	20	90	90,000	1.1.2013	1.1.2011	100	א	שוכר	חברת אאא
	20	75	75,000	1.1.2016	1.1.2014	100	ב	חברת בת	חברת בבב
	20	95	95,000	1.1.2013	1.1.2011	50	ג	שוכר	חברת גגג
לא מושכר						50	ג		
		86	260,000			300			סה"כ
שיעור תפוסה - 83%									

ו. התייחסות לדמי ניהול

ז. הסכמי שיתוף

ח. קיומם של דיירים מוגנים

ט. התחייבויות והסכמים עם צד ג'

10. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

עסקאות בנכס הנישום הסמוכות למועד הקובע

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום



ישראל ישראל – כלכלן ושמאי מקרקעין

Israel Israeli- R.E APPRAISER – Economist

11. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין:

12. תחשיב

12.1 נתוני השוואה

12.2 תחשיב שווי הזכויות

13. השומה

13.1 "שווי השוק" של הזכויות המוצעות לשיעבוד כבטוחה.

13.2 "ערך למטרת בטוחה"

בצמוד לשווי יפוטרו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה. בנכס בנוי שלא ניתן היה לבקר במיקצתו, יציין השמאי באילו חלקים לא ביקר, ואת הסיבה לכך.

14. מיסים, תשלומי חובה והפחתות

להלן דוגמה לאופן הצגת התמורה נטו המתקבלת לאחר ניכוי כל המיסים וההפחתות המתחייבים במימוש מערך לבטוחה:

ערך לבטוחה (כולל /לא כולל מע"מ)	₪ 1,000
מקדם הפחתה למימוש כפוי	20%
ערך למימוש כפוי	₪ 800
מיסים ותשלומי חובה:	
מע"מ	אין
היטל השבחה	₪ 50
תשלומים דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל	₪ 35
מס שבח	₪ 65
סה"כ ניכויים צפויים בעת מימוש הנכס	₪ 150
ערך למימוש כפוי בניכוי מיסים ותשלומי חובה	₪ 650

15. ערך כינון

ערך כינון המבנה לצורך ביטוח הינו כ- _____ ₪ ללא מע"מ וללא פחת.



ישראל ישראלי – כלכלן ושומאי מקרקעין

Israel Israeli- R.E APPRAISER – Economist

16. הצהרות וחתימה

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה, הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

.....

שם שמאי המקרקעין	חתימת השמאי	מספר רשיון	תאריך
------------------	-------------	------------	-------

