



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

הערות הציבור  
30/12/2010

## תקן מספר 20.0

### בדבר

פרוט מזערי נדרש בדו"ח לבדיקה של נכס מקרקעין שאינה כוללת

### הערכת שווי

דצמבר 2010

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

הצעת תקן לתקן להערכת שווי המקרקעין



## 1. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט מזערית בדו"ח לבדיקה של נכסים 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 מקרקעין<sup>1</sup> 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 בחינה של מצב פיזי, תכנוני ורישוי ומצב זכויות המשפטיות, המתייחסת לכל ההיבטים הכלולים בתקן זה (להלן: "הדו"ח").

## 3. הנושאים המדווחים בדו"ח ובאורם

### 3.1 מטרת הדו"ח

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

### 3.2 זהות מזמין הדו"ח

ירשם שם מזמין הדו"ח והזיקה 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 יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין, כמפורט להלן:

#### 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" (או "ספר/דף") ויירשם: "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 האחר אשר יצר אותו. במגרש שטרם נרשם בלשכת רישום מקרקעין תרשם חלקת המקור.

### 3.5.3 סוג הנכס

סוג הנכס והמאפיין הפיזי ו/או התכנוני העיקרי שלו.

### 3.5.4 כתובת

הכתובת כוללת את שם הרחוב והמספר, 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, ירשם גם מספר הדירה/המשרד/החנות או מספר יחידה אחר במבנה. בצמוד לכתובת ירשם כינוי לאזור או לבניין כאשר יש בכך כדי לתרום לזיהוי הנכס.

### 3.5.5 מיקום הנכס במבנה

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

### 3.5.6 זיהוי עפ"י תשריט

בבדיקת נכס המהווה חלק מבנין או חלק מחלקה, זיהוי הנכס יעשה כמפורט להלן:

א. תשריט בית משותף<sup>2</sup>.

בהעדר רישום בית משותף, זיהוי הנכס יעשה ע"י אחת משלושת האפשרויות הבאות:

א. תשריט שצורף לחוזה (מכר, חכירה וכד').

ב. תשריט שצורף להסכם שיתוף.

ג. תשריט היתר הבניה/תשריט חלוקה.

אם הנכס לא זוהה כאמור לעיל יציין זאת השמאי בדו"ח ואת הסיבות לכך.

### 3.6 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:

#### 3.6.1 תאור הנכס

א. מהות הנכס:

סוג הנכס, המאפיין העיקרי שלו ומיקומו הכללי.

ב. שטח המגרש/החלקה והמקור לנתון השטח.

ג. צורת המגרש/החלקה.

<sup>1</sup> בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966  
<sup>2</sup> החלק הרלוונטי בתשריט בית משותף.



- ד. 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.
- ה. השטח הבנוי של הנכס והמקור לנתון השטח.  
השטח הבנוי יהיה תואם את התקינה השמאית ככל שחלה<sup>3</sup>:
- ו. חלוקתו הפנימית של הנכס/החלקים הכלולים בנכס.
- ז. הגובה האופייני העיקרי ומימדים רלוונטים לנכס.
- ח. תאור מאפייני מלאכות הגמר (סטנדרט הבנייה) בנכס :  
מאפייני הריצוף, החיפוי, חלונות ודלתות, אביזרי אינסטציית מים וחשמל, מיזוג אוויר, תקשורת, ביצוע המלאכות וכיוצ"ב.
- ט. מצבו הפיזי של הנכס.
- י. הצמדות וחלקים משוייכים ותאורם :  
יתוארו ההצמדות לנכס וכן החלקים האחרים המשמשים את הנכס ומהות הזכות בהצמדה.
- יא. השימוש בנכס במועד הביקור בנכס.
- יב. אם הנכס בבנייה יפורט מצב הבניה במועד הביקור בנכס.
- יג. יצויין קיומו של נוף יחודי שיש בו להשפיע על שווי הנכס.

### 3.6.2 תאור הבנין

- א. סוג הבניה :  
ירשם סוג הבנייה אם זיהויו אפשרי בביקור בנכס או ממקור אחר.
- ב. שנת הבניה/גיל הנכס.
- ג. מספר הקומות בבניין :  
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.
- ד. מספר היחידות הקיימות בבניין מגורים :  
מניין היחידות בבניין מגורים יהיה עפ"י היתר הבניה, עפ"י רישום בית משותף ככל שקיים ועפ"י מספר היחידות הנצפות בפועל במבנה.
- ה. קיומן של מעליות :  
ירשם קיומן/אי קיומן של מעליות ומספרם.
- 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).

<sup>3</sup> בדירות מגורים השטח יחושב עפ"י תקן מס' 9.



### 3.6.3 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 יצוין סמיכות לשטחים פתוחים, למטרד או גורם סמוך אחר<sup>4</sup>.
- ז. בסביבת מגורים שבה קיים לאוכלוסיה מאפיין סוציאקונומי מובהק או מאפיין אחר, יצוין המאפיין עפ"י שיקול דעתו של השמאי.

### 3.7 המצב התכנוני

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין, ככל שהן רלוונטיות לנכס הנבדק, כדלקמן:

#### 3.7.1 מידע בדבר תכניות

- סעיף זה יוצג מידע בדבר תכניות<sup>5</sup>, כמפורט להלן:
- 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 מקומית ותכניות מפורטות ירשמו לפי סדר מועד אישורן, מהמאושרת המוקדמת אל המאוחרת ואחריהן המופקדות והמתוכננות וירשמו לגביהן הפרטים הבאים:
    - סוג התכנית<sup>6</sup>, שם התכנית, מעמד, תאריך הפרסום<sup>7</sup>.
    - ייעוד הנכס 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 מקרקעין, יצרף השמאי לדו"ח את העמוד הרלוונטי בטבלת האיזון וההקצאות.

<sup>4</sup> הכוונה למשהו מהותי הנראה לעין.

<sup>5</sup> כמשמעותן בחוק התכנון והבניה – כגון תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, מחוזית או ארצית וכן תכניות בינוי.

<sup>6</sup> תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, תכנית שינוי מתאר מקומית, מתכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר ארצית.

<sup>7</sup> בילקוט פרסומים או באמצעי אחר.



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

השמאי יסכם בתמצית את עיקרי המצב התכנוני. בחלק זה יתרגם השמאי את ההוראות שבתכניות לערכים תכנוניים מעשיים/כמותיים (שטחים, קומות, שימושים מותרים, וכיוצא באלה). 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 הסתייגותיו לפרשנות זו.

### 3.7.2 מידע בדבר מצב רישוי הבניה

היתרי בניה שניתנו בנכס:

היתרי בניה שאותרו בתיק הבניין יצוינו בדו"ח ככל שרלוונטיים<sup>8</sup> לנכס הנבדק. הרישום יכלול את מספר ההיתר (כמופיע בדף ההיתר או בחתימת הוועדה המקומית על גבי טופס המפרט – "גרמושקה"), 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 מצוי 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 בנכס, ויוכל לציין את סיבת הדחיה ככל שידוע ורלוונטי.

מידע חסר בתיק הבניין:

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"ח. לצורך התייחסות למצב הרישוי בהעדר מידע כאמור, יביא בחשבון השמאי את הגורמים הבאים:

- רמת ההתאמה בין הבינוי והשימוש בפועל לבין המותר בתכניות החלות על הנכס
- גיל המבנה (מבנה ושימוש ותיקים עשויים להעיד על סיכויי אכיפה נמוכים)
- מאפייני הבניה הפיזיים (בניה קלה/פשוטה ובלתי תיקנית עשויה לרמז על חריגת בניה)

<sup>8</sup> היתרי הבניה הרלוונטיים יהיו בדרך כלל אלה שקבעו את השטחים והשימושים בנכס הנישום במועד הקובע לרבות היתרים לשימוש חורג.





- בנכס רשום שאינו מוסדר (רשום בפנקס השטרות) ירשם: " הנכס הנדון טרם עבר הליכי הסדר מקרקעין. הרישום בפנקס השטרות מהווה ראייה לכאורה לנכונותו".
- ג. זהות חוכרים ובעלי זכויות רשומים אחרים (אם קיימים) לרבות תנאי חכירה, ככל שאלה מצויינים בנסח או בתדפיס. במרשם שבו ריבוי חוכרים וזוהותם 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 בית משותף.
- 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.
- 3.8.4 מצב רישום הנכס במינהל מקרקעי ישראל/חברת משכנתא**
- אם הנכס מנוהל ע"י מינהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת והזכויות בנכס הנבדק טרם נרשמו במרשם המקרקעין, יפורטו הפרטים המופיעים באישור זכויות עדכני שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני המועד הקובע.
- 3.8.5 התחייבויות חוזיות בנכס או פעולות שטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין**
- פרטי התחייבות להעברת זכות הבעלות, חכירה או פעולה אחרת הטעונה רישום שטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין, אם הובאו לידיעת השמאי (מכר, הורשה, מתנה וכיו"ב) והמקור או האסמכתא יפורט כדלקמן:
- א. מהות ההתחייבות או הפעולה ומועדן ככל שידוע וזהות הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.
- ב. פרטים אחרים (מתוך החוזה, הצוואה וכיוצ"ב) ככל שידועים וככל שעשויים לתרום להבנת הרכב הזכויות בנכס הנשום.
- ג. ירשם דבר קיומו של הסכם עם צד ג', ככל שהובא לאור דרישתו של השמאי, ובכלל זה הסכם בניה, הסכם והתחייבות שניתן לרשות המקומית/וועדה מקומית וכיוצא בזה ואשר יש לו משמעות על שווי 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.
- 3.8.6 פרוט שכירויות חפשיות בנכס לרבות חכירות**
- יפורטו שכירויות בנכס, ותנאיהן, אם יש בכך לדעת השמאי השפעה על שווי הזכויות המוערכות. להלן נתוני החכירה/שכירות שיפורטו (אם יבחר השמאי לפרטן):

<sup>10</sup> השמאי רשאי לציין שלא נערכו מדידות והשוואה לא בוצעה על בסיס מדידה.





- א. המקור/האסמכתא לנתוני ההתקשרות ותאריך האסמכתא.  
ב. הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.  
ג. תקופת החכירה/שכירות.  
ד. מטרת החכירה/שכירות.  
ה. שטח השכירות/חכירה.  
ו. דמי החכירה/השכירות החוזיים.  
ז. פרטים אחרים ככל שידועים וככל שעשויים להשפיע על השווי, לדעת השמאי (לדוגמה היותן של הזכויות מהוונות).

### 3.8.7 פרוט בעלי זכויות אחרים בנכס, וכן מחזיקים, פולשים וכו' 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 וזהות בעלי הזכויות ככל שידועים, אם יש בכך כדי לתרום להבנת חבילת הזכויות בנכס, לדעת השמאי.

### 3.8.8 פרוט לגבי תפעול וניהול הנכס

בדירות הממוקמות בבניינים רבי קומות יוקרתיים ובנכסים עסקיים ירשם דבר קיומה של חברת ניהול וגובה דמי הניהול.

### 3.8.9 מידע בדבר אגרות/מיסים/תשלומים

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

### 3.8.10 הצהרות וחתימה

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי שלו בנכס ועל כך שהדו"ח נערך בהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית<sup>11</sup>.

לאחר מכן ירשם שם השמאי, מס' רישיון וחתימתו.

### 3.8.11 נספחים לדו"ח

לדו"ח יצורפו הנספחים הבאים:

- נסח רישום עדכני שמועד הוצאתו עד חודשיים לפני מועד עריכת הדו"ח.
- בקרקע המנוהלת על ידי ממ"י/חברה משכנת – טופס אישור זכויות מהמינהל או חברה משכנת.
- מפת איתור הנכס ביחס לסביבה.
- החלק הרלוונטי בתשריט בית משותף או תשריט אחר.
- בשומת מגרשים שטרם נרשמו בטאבו יצורף העתק עמוד רלוונטי של טבלאות הקצאה ואיזון.
- בדו"ח הכולל זכות חכירה, יציג השמאי העתק מחוזה החכירה/חוזה פיתוח.
- הנספחים יכולים להיות מצורפים בדיסק שמצורף לדו"ח.

<sup>11</sup> ראה דוגמאות בסעיף 2 לדברי ההסבר.



4. הכללת נושאים נוספים בדו"ח

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

5. סטיה מהתקן

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

6. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי דו"חות לבדיקת נכסים שיחתמו ביום \_\_\_\_\_ ואילך.

האצעת תיקן לתקן להעצרות חזרה לצ'יבור



## דברי הסבר לתקן מספר 20.0

### בדבר פרוט מזערי 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 זכויות המשפטיות, וזאת ללא הערכת שווי הנכס.

התקן מבוסס על הוראות תקנים מספר 4, 5, 6 ו-7 (ניתן לעיין בדברי ההסבר גם בתקנים אלו).

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 תקן זה לא יחול על בדיקה זו.

#### 2. כללי

ככל שיש חוסר התאמה במידע שנאסף ע"י השמאי, יציין זאת השמאי בדו"ח לדוגמא: אם השימוש על פי

הרישוי אינו תואם לרישום במרשם המקרקעין, אם קיבולת הבניה בחוזה החכירה אינה תואמת

לשטחים שאושרו בהיתרי הבניה או אם השטח הרשום שונה מהשטח עפ"י היתר הבניה וכד'.

#### 3. דוגמה להצהרות

נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

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

נוסח ההצהרה בדבר עריכת הדו"ח על פי התקנות והתקינה השמאית:

"הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים

המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית".

#### 4. שימוש בסמל התקינה

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