



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 7.0

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" (המצב המשפטי) בשומות מקרקעין

ינואר 2008

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 12/12/2007 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/1/2008 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 7.0:
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה
עו"ד עליזה קן - מר עודד האושנר
מר רן וירניק - מר ברי צ'רניאבסקי



1. מטרת התקן

קביעת הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" (המצב המשפטי¹) בשומות מקרקעין.

2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

3. תכולת סעיף "הזכויות בנכס"

בסעיף "הזכויות בנכס" יוצג מידע באשר להרכב חבילת הזכויות בנכס הנשום. רמת הפירוט לגבי הנושאים שלהלן תהיה בהתאם למטרת השומה ולסוג הנכס, וזאת על פי שיקול דעתו של השמאי:

- מצב רישום הנכס במרשם המקרקעין ופרטי הרישום.
 - ההתחייבויות החוזיות או פעולות לגבי הנכס שטרם נרשמו במרשם המקרקעין.
 - שכירויות חופשיות שנרשמו.
 - בעלי זכויות אחרים, וכן מחזיקים, פולשים, דיירים מוגנים מכוח חוק הגנת הדייר וכו'.
 - נתונים לגבי תפעול וניהול הנכס.
- מקור המידע יהיה מרשם המקרקעין ונתונים ככל שימְסְרו לשמאי על ידי מזמין השומה או מגורם אחר.

4. ביאור והוראות הקשורות בפרטים המדווחים

4.1 מצב רישום הנכס במרשם המקרקעין

נתוני המרשם יפורטו בהסתמך על נסח רישום או תדפיס שהופק באמצעות האינטרנט. להלן הפרטים שירשמו בשומה:

4.1.1 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).

דוגמאות:

- להלן פרטי הרישום עפ"י העתק נסח רישום מפנקס השטרות מיום 10/1/2005:
- להלן פרטי הרישום עפ"י תדפיס שהופק ביום 10/1/2005 באמצעות האינטרנט והמתייחס לפנקס השטרות:

4.1.2 זהות הבעלים הרשום.

במרשם שבו ריבוי בעלים ושזהותם אינה רלוונטית לשומה, יוכל השמאי לפרט את נתוני הבעלות הרשומה בתמצית על פי שיקול דעתו ולאחריהם לציין את החלק הנשום מתוכם.

דוגמאות:

- הבעלות בנכס רשומה ע"ש רשות הפיתוח.
- הבעלות בנכס רשומה ע"ש יורשי ישראל ופרטיים אחרים סה"כ 15 בעלים. נשוא השומה הוא זכויות הבעלות של משה ישראלי המהווים 21/312 חלקים מהבעלות בחלקה.

¹ שם הסעיף בשומה אפשר שייקרא "המצב המשפטי" ראה סעיף 1 בדברי ההסבר.



4.1.3 זהות חוכרים ובעלי זכויות רשומים אחרים (אם קיימים) לרבות תנאי חכירה, ככל שאלה מצויינים בנסח או בתדפיס.

במרשם שבו ריבוי חוכרים ושזהותם אינה רלוונטית לשומה, יפרט השמאי את נתוני הזכות הרשומה על פי שיקול דעתו.

4.1.4 סוג הנכס הרשום (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).

4.1.5 השטח הבנוי הרשום (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).

4.1.6 קיומו של תקנון מצוי או תקנון מוסכם (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).

4.1.7 שטח החלקה הרשום ופרוט קיומן של הערות בדבר הפקעה.

4.1.8 קיומן של הערות אחרות (אם לדעת השמאי יש באזכורן כדי לתרום לניתוח הזכויות המוערכות).

4.2 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:

4.2.1 מהות ההתחייבות או הפעולה ומועדן ככל שידוע וזהות הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.

דוגמאות:
- ביום 11/10/1989 נחתם הסכם למכירת זכות הבעלות בנכס בין חבי גלבע בע"מ לבין חבי גליל בע"מ.
- כפי שנמסר לי ע"י מזמין העבודה, ירשו שלושת צאצאיו של מר כהן את הנכס בחלקים שווים עם פטירתו - בסוף שנות השמונים.

4.2.2 פרטים אחרים (מתוך החוזה, הצוואה וכיו"ב) ככל שידועים וככל שעשויים לתרום להבנת הרכב חבילת הזכויות בנכס הנשום.

4.3 פרוט שכירויות חפשיות בנכס.

יפורטו שכירויות בנכס, ותנאיהן, אם יש בכך לדעת השמאי כדי לתרום לניתוח שווי הזכויות המוערכות.

להלן נתוני החכירה/שכירות שיפורטו (אם יבחר השמאי לפרטן):

4.3.1 המקור/האסמכתא לנתוני ההתקשרות ותאריך האסמכתא.

דוגמאות:
- להלן נתוני החכירה עפ"י העתק חוזה בין ישראל ובינ ממי" מיום 11/10/1989:
- להלן נתוני השכירות כפי שנמסרו לי ע"י עו"ד שרגא בור-סוד שהינו כונס הנכסים:

4.3.2 הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.

דוגמאות:
- השוכרת הינה חברה העוסקת בייצור ומסחר של כימיקלים.
- החוכרים הינם ישראלה ושמואל רפאלי.

4.3.3 תקופת החכירה/שכירות.

4.3.4 מטרת החכירה/שכירות.



4.3.5 שטח השכירות/הכירה.

4.3.6 דמי הכירה/השכירות החוזיים.

4.3.7 פרטים אחרים ככל שידועים וככל שעשויים לתרום לניתוח השווי, לדעת השמאי (לדוגמה היותן של הזכויות מהוונות).

4.4 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.

4.5 פרוט לגבי תפעול וניהול הנכס

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

5. הפרטים המדווחים בסעיף "הזכויות בנכס"

5.1 פרוט מצב הרישום הוא חובה.

5.2 פעולות שטרם נרשמו, שכירויות ובעלי זכויות אחרים יפורטו אם יש בהן כדי לתרום למסקנת השווי בשומה, על פי שיקול דעתו של השמאי, ובהתאם למטרת השומה ולסוג הנכס.

5.3 בשומות מקרקעין שבהן לדעת השמאי יש בפרוט נתונים אלה כדי לתרום לניתוח הזכויות המוערכות ורישומם בשומה אינו מתאפשר עקב אי שיתוף פעולה מצד בעלי הזכויות במקרקעין או מסיבה אחרת, ירשם דבר אי הרישום והסיבה לכך.

6. שומת זכויות שאינן קיימות במציאות

תתאפשר הערכת זכויות או חבילת זכויות, שאינן מתקיימות במציאות בנכס מקרקעין נשוא השומה (לדוגמה: הערכת שווי זכות הבעלות המלאה בדירת מגורים, כאשר בפועל הדירה מוחזקת ע"י דייר מוגן). הערכת זכות, שאינה מתקיימת בפועל, יכולה להתבצע כשומת מקרקעין מלאה או מקיפה ואינה הופכת את השומה לשומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטית).

7. סעיף "הזכויות בנכס" בשומת מקרקעין המבוצעת למגרש בתחום תכנית איחוד וחלוקה

בשומות מקרקעין המבוצעות למגרש או מגרשים בתחום תכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה יפורטו הנתונים באשר להרכב חבילת הזכויות במקרקעין שבמצב הנכס (בחלקות המקוריות שקיים לגביהן רישום).



8. דוח על מקרקעין שאינם רשומים או שאינם מוסדרים

בשומת מקרקעין שאינם רשומים, במקום פרטי הרישום תרשם עובדת אי קיומו של המרשם במשפט בנוסח הבא: "הנכס נשוא השומה טרם נרשם בפנקסי המקרקעין".
בשומת מקרקעין, אשר רשומים ואינם מוסדרים (רשומים בפנקס השטרות), תרשם עובדת אי קיומו של הסדר בנוסח הבא: "הנכס נשוא השומה טרם עבר הליכי הסדר מקרקעין. הרישום בפנקס השטרות מהווה ראייה לכאורה לנכונותו."

9. סטיה מהתקן

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

10. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/4/2008 ואילך.



דברי הסבר לתקן מספר 7.0

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין

1. סעיף "הזכויות בנכס"

מטרתו של הסעיף לפרט את הרכב חבילת הזכויות, ככל שהן רלוונטיות לשומה, על פי שיקול דעתו של השמאי.
סעיף "הזכויות בנכס" הוא הסעיף האחרון בשומה המציג את נתוני הנכס והוא מופיע לאחר סעיף "מצב התכנוני".
לחלופין, יוכל להיקרא שם סעיף זה "המצב המשפטי" זאת לנוכח שכיחותו של שם זה בשומות המקרקעין.

2. מקור המידע שבסעיף "הזכויות בנכס"

המקור למידע בדבר מצב המרשם יהיה נסח רישום או תדפיס המופק באמצעות האינטרנט.
מידע בדבר חבילת הזכויות יפורט בהתאם לנתונים ככל שימסרו על ידי מזמין השומה, בעלי זכויות ובעלי עניין אחרים בנכס. זאת, בשונה מסעיפי השומה האחרים, שבהם המידע שמוצג למשתמש השומה נאסף באופן עצמאי ממקורות גלויים או שיכול להיות מאומת באמצעות עיון במקורות גלויים.

3. מידע משפטי העולה מעיון בתיק הבניין או מתכנית בניין העיר

מידע הקשור במצב הזכויות אשר עולה מעיון בתיק הבניין או מהתב"ע (למשל צו הריסה) לא יפורט בפרק הזכויות בנכס אלא בפרק המצב התכנוני (זאת בתנאי שלא נרשם במרשם).