



מועצת שמאי המקרקעין  
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 4.1

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין

יוני 2011

- תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 04/05/2011 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 29/05/2011 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 4.1:  
גב' גלית אציל לדור      מר אייל יצחקי  
גב' ענת הירשברג      מר ברי צ'רניאבסקי  
מר מיכאל גופר      מר יוסי פישלר



## 1. מטרת התקן

קביעת הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין והפרטים המדווחים בו.

## 2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

תקן זה מחליף את תקן 4.0 שאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/5/2007.

## 3. הוראות בדבר עריכת סעיף "זיהוי הנכס"

בסעיף "זיהוי הנכס" יוצג למשתמש השומה מידע בדבר:

- נתוני הרישום בפנקסי המקרקעין.
- מיקום הנכס.
- סוג הנכס.
- זיהוי הנכס על פי תשריט.

להלן הפרטים שאותם יש לדווח בסעיף "פרטי זיהוי הנכס":

מגרש או מגרשים שנוצרו בתכנית או בדרך אחרת	חלקה או חלקות רשומות לא בנויות	חלקה או חלקות רשומים שעליהם בנוי מבנה	חלק ממבנה שאינו רשום בפנקס הבתים המשותפים	תת/תתי חלקה הרשומים בפנקס הבתים המשותפים	הפרט המדווח
+	+	+	+	+	גוש/גושים
+	+	+	+	+	חלקה/חלקות
				+	תת/תתי חלקה
+	±				מספר מגרש בתכנית או בחלוקה אחרת
+	+	+	+	+	סוג הנכס
±	±	+	+	+	כתובת
			+	+	מיקום הנכס במבנה
±	±	±	+	+	זיהוי הנכס על פי תשריט

מקרא:

- + הכללת הפרט בסעיף הינה חובה.
- ± מותרת אי הכללת הפרט בסעיף אם הפרט אינו רלוונטי.

## 4. ביאור והוראות הקשורות בפרטים המדווחים

### 4.1 מספר המגרש שנוצר תכנית או בדרך אחרת

בסמוך למספר המגרש, יצויין מספר התכנית או הסימוכין האחר אשר יצר אותו.

במגרש שטרם נרשם בלשכת רישום מקרקעין יירשם מספר חלקת המקור.



#### 4.2 סוג הנכס

סוג הנכס והמאפיין הפיזי ו/או התכנוני העיקרי שלו.

לדוגמא:  
"דירה בת 3 חדרים בבניין מגורים רווי", "משרד בשטח של כ- 30 מ"ר באזור התעשייה", "חלקה חקלאית בשטח של כ- 20 דונם ועליה מטע גפנים", "מגרש ששטחו כ- 800 מ"ר המיועד לבניה רוויה ועליו מבנה ישן להריסה" וכיו"ב.

#### 4.3 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. כאשר יש חוסר התאמה בין הכתובת בפועל לבין הכתובת הרשומה בלשכת רישום מקרקעין, הדבר יצויין בשומה.

#### 4.4 מיקום הנכס במבנה

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

הערה:  
במניין הקומות לא תיכלל קומת הקרקע בין שהיא בנויה ובין שאינה בנויה (קומת עמודים) וקומת גלריה. מניין הקומות יהיה: קומת הקרקע, קומת גלריה, קומה ראשונה, קומה שנייה, וכו'.

#### 5. זיהוי הנכס על ידי השמאי

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

##### 5.1 זיהוי נכס המהווה חלק מבניין

בשומה לנכס המהווה חלק מבניין, יזוהה באמצעות תשריט הבית המשותף<sup>1</sup>. אם הנכס אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים, זיהוי הנכס יעשה באמצעות תשריט שצורף לחוזה לרכישת הזכויות הנשומות, תשריט הסכם השיתוף, תשריט היתר הבניה או תשריט אחר שבו מסומן הנכס הנשום המאפשר זיהוי להנחת דעתו של השמאי.

##### 5.2 זיהוי נכס המהווה חלק מחלקה

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

##### 5.3 זיהוי נכס המהווה חלקה בשלמות או מספר חלקות

בהערכת שווי נכס 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 בשומה ואת הסיבות לכך. מסמכי הזיהוי יצורפו לשומה.



**6. סדר הופעת הפרטים בסעיף "זיהוי הנכס"**

סדר כתיבת הפרטים בסעיף "זיהוי הנכס" יהיה על פי סדר הופעתם בטבלה שבסעיף 3 לעיל.

**7. נכס שאינו בר זיהוי**

בשומת נכסי מקרקעין שאיתורם בפועל על פי פרטי הזיהוי אינו אפשרי, יצרף השמאי מפה/תשריט או תצלום אוויר שיוצגו בסעיף "תאור הנכס והסביבה" או כנספח אשר יהיה חלק בלתי נפרד מדו"ח השומה ויציין את המקור למפה/תשריט/תצ"א. בנוסף לפרטי הזיהוי המפורטים בסעיף 3 לעיל, יירשמו הקואורדינטות של הקרקע (מתוך מערכת נווט לוויני, מפה טופוגרפית 1:50,000 וכיו"ב) אם יש בכך לדעת השמאי כדי לתרום לזיהוי הנכס.

**8. מקרקעין שאינם רשומים או שאינם מוסדרים**

בשומת מקרקעין אשר רשומים בפנקס השטרות (אינם מוסדרים), יירשם "גוש שומא" במקום "גוש" ותתווסף הערה בסמוך למספר הגוש: (מקרקעין לא מוסדרים). בשומת מקרקעין שאינם רשומים בפנקסי המקרקעין, יירשם "מקרקעין לא רשומים".

**9. סטיה מהתקן**

שמאי יהיה רשאי לגרוע פרטים מסעיף "זיהוי הנכס" בכפוף לרישום דבר הגריעה והסיבה לה.

**10. תחילה**

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/11/2011 ואילך.

<sup>1</sup> 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.



## דברי הסבר לתקן מספר 4.1

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין

#### 1. סעיף "זיהוי הנכס"

סעיף "זיהוי הנכס" מצוי בתחילת שומת המקרקעין, לפני סעיף "תאור הנכס" ומטרתו לרכז את נתוני הזיהוי הבסיסיים של הנכס הנשום ולתת מושג כללי למשתמש השומה בדבר זהותו הרשומה של הנכס הנשום, מיקומו ומהותו.

סעיף זיהוי הנכס יאפשר למשתמש השומה לאתר את הנכס בפועל.

תקן זהה משנה את קודמו – תקן מס' 4.0, בכך שנוספה דרישת זיהוי הנכס באמצעות תשריט. זיהוי הנכס באמצעות תשריט הינו מידע בעל חשיבות עבור מזמין השומה.

החל מאוקטובר 2010 ניתן לעיין בתיקי בית משותף בלשכת הרישום שבה רשום הבית המשותף. למבקש לעיין בתיק בית משותף שנרשם באותה לשכה תינתן האפשרות לעיין באופן מיידי במסמכי הבית המשותף כשהם חתומים בחתימה אלקטרונית מאושרת, על גבי תקליטור, אשר ייצרב במקום.

#### 2. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" בשומת חלק ממבנה הרשום בפנקס הבתים המשותפים

גוש	6024 -
חלקה	234 (חלק)
תת חלקה	2 -
סוג הנכס	בית מגורים דו משפחתי דו קומתי.
כתובת	רח' אחד העם 25, אזור.
מיקום הנכס	יחידת הדיור הצפונית.
זיהוי הנכס – הנכס זוהה עפ"י תשריט בית משותף.	

#### 3. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" בשומת חלק ממבנה הרשום באינו רשום בפנקס הבתים המשותפים

גוש	6123 -
חלקה	234 (חלק)
סוג הנכס	דירת מגורים.
כתובת	רח' אחד העם 25, תל אביב.
מיקום הנכס	דירת מגורים בקומה ג' עליונה הפונה לכיוון צפון – דרום- מזרח.
זיהוי הנכס – הנכס אינו רשום בתשריט בית משותף ואינו נמצא בשלבי רישום. לפיכך הנכס זוהה עפ"י תשריט היתר הבניה בלבד להרחבת הדירה.	



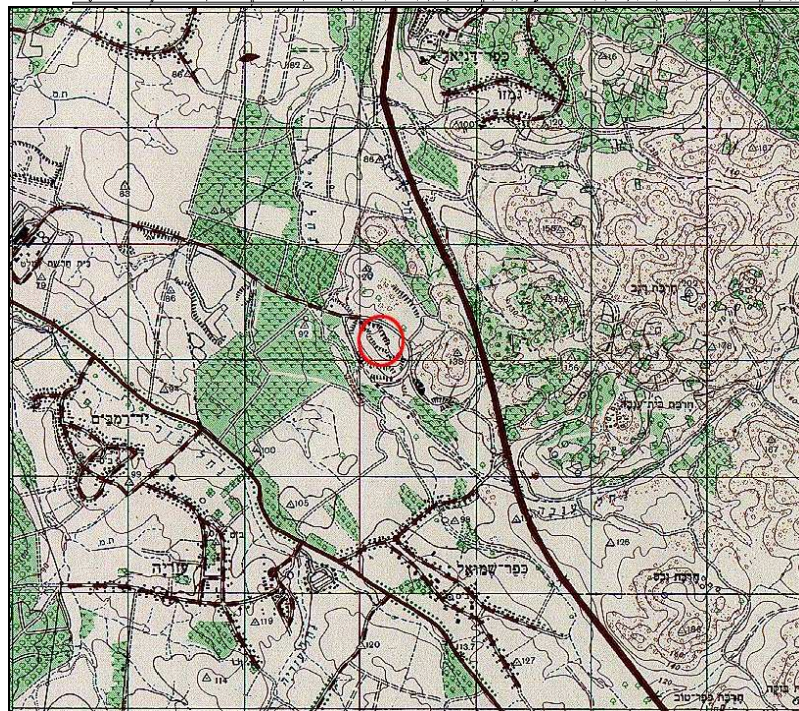
**4. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" בשומה לחלקה או חלקות שעליהן מבנה**

גוש	- 6971
חלקה	- 54
סוג הנכס	- חלקה בשטח של כ- 690 מ"ר ועליה מבנה חד קומתי המשמש כחנות.
כתובת	- רח' קיבוץ גלויות 79א' תל אביב.

**5. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" לקרקע שאינה בת זיהוי המרוחקת מישוב**

חלקי גושים	- 4379 ,4428 ,4429 ,4767
סוג הנכס	- מחצבת חרסית ששטחה כ- 360 דונם (עפ"י מדידה גראפית מתמ"א 14).
מיקום	- כ- 4 ק"מ מזרחית לעיר רמלה.
קואורדינטות	- צפון – 114621 ; מזרח – 143142 (במרכז המחצבה, עפ"י מפה טופוגרפית 1: 50,000)

לחלו מפת איתור הנכס (מתוך מפה טופוגרפית בקני"מ 1: 50,000):



הערה:

מפת איתור/תשריט או תצלום אוויר לכשיצורפו לשומה ועליהם סימון מיקומו של הנכס, יופיעו בסעיף "תאור הנכס והסביבה" או לחלופין כנספח לשומה.



**6. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" בשומה לחלקה או חלקות ללא מבנים**

גוש	- 3703
חלקה	- 255
מס' מגרש	- 3 בתכנית רח/1200/23
סוג הנכס	- חלקה ששטחה הרשום 761 מ"ר המיועדת לבניה רוויה למגורים.
כתובת	- רח' אברבנאל 5, שכונת שעריים, רחובות.