מדינת ישראל
משרד המשפטים

מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

תקן מספר 14.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין (Review)

ספטמבר 2007

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 18/7/2007 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 19/9/2007 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 14.0:

מר אייל יצחקי	-	ראש ועדת משנה
מר רן וירניק		גב' מיכל כספי
גב' דברת אולפינר		רו"ח יזהר קנה
מר יוסף רייטן		מר יוסף פישלר

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736
http://Vtkina.justice.gov.il

1. מטרת התקן

1.1 סווג הסקירות של שומת מקרקעין.

1.2 קביעת רמת בדיקה ודווח מזערית בסקירות לסוגיהן.

2. תחולה

התקן יחול על הסקירות לשומות מקרקעין.

התקן לא יחול על חוות דעת לבדיקת שומות מקרקעין הנערכות לצרכיו הפנימיים של ארגון על ידי עובדיו.

3. סווג סקירה של שומות מקרקעין

"סקירה של שומת מקרקעין" (Review) היא חוות דעת של שמאי מקרקעין בנושא שומת מקרקעין אשר בוצעה על ידי שמאי מקרקעין אחר.

סקירה של שומת מקרקעין תהיה ערוכה באחת משלוש התצורות הבאות:

3.1 סקירה עיונית של שומת מקרקעין (Desk Review)

סקירה בסיסית הכוללת בדיקה של התאמת השומה הנסקרת לכללי השמאות המקובלים ובדיקת סבירות תוצאת השומה (בכפוף להנחה שהנתונים שמוצגים בשומה הנסקרת נכונים).

סקירה עיונית אינה כוללת אימות של הנתונים הפיזיים, התכנוניים, המשפטיים, נתוני מחירי ההשוואה ונתונים אחרים אלא אם התימוכין להם נספחים לשומה.

3.2 סקירת שטח של שומת מקרקעין (Field Review)

סקירה הכוללת בנוסף לבדיקות שבסקירה עיונית גם ביקור בנכס.

3.3 סקירה מלאה של שומת מקרקעין (אשר מהווה חוות דעת נוספת: Second Opinion)

סקירה מלאה של שומת מקרקעין היא שומת מקרקעין אשר כוללת בנוסף התייחסות לשומת המקרקעין הנסקרת על כל סעיפיה ובין היתר- הנתונים המוצגים בשומה, סבירות שיטות הניתוח, התחשיב ותוצאת השומה ובדיקת התאמתה של השומה לכללי השמאות המקובלים.

4. מבנה הסקירות לסוגיהן

להלן הסעיפים אשר יוצגו בדו"חות הסקירה לסוגיהם:

הסעיף	סקירה עיונית של שומת מקרקעין	סקירת שטח של שומת מקרקעין	סקירה מלאה של שומת מקרקעין
דווח על סוג הסקירה ומועד כתיבתה (בכותרת המסמך)	+	+	הסקירה תהיה ערוכה בתצורה של שומת מקרקעין מלאה בתוספת פרק התייחסות לשומה הנסקרת
פרטי מזמין הסקירה	+	+	
פרטי השומה הנסקרת	+	+	
מועד הביקור בנכס (של השמאי הסוקר)		+	
בדיקת קיומם של נתוני הנכס המדווחים (פיזי, תכנוני ומשפטי)	+	+	
בדיקת השיטות, הניתוח והתחשיב	+	+	
פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בסקירה	±	±	
תחשיב	±	±	
סיכום והתייחסות למסקנות השווי בשומה הנסקרת	+	+	
הצהרות השמאי הסוקר	+	+	
חתימת השמאי הסוקר	+	+	

מקרא:
+ הכללת הסעיף בסקירה הינה חובה.
± מותרת אי הכללת הסעיף בסקירה אם הסעיף אינו רלוונטי.

5. ביאור והוראות הקשורות בפרטים המדווחים

5.1 דווח על סוג הסקירה

בכותרת דו"ח השומה יירשם סוג הסקירה ("סקירה עיונית של שומת מקרקעין ", " סקירת שטח של שומת מקרקעין " או "סקירה מלאה של שומת מקרקעין").

5.2 פרטי מזמין הסקירה

שם, תפקיד (אם קשור בסקירה או בנכס הנישום), הקשר שלו לסקירה והקשר שלו לנכס הנישום.

5.3 פרטי השומה הנסקרת

ירשמו פרטי השמאי מבצע השומה הנסקרת שיכללו את שמו ואת ציון העובדה שהוא רשום בפנקס שמאי המקרקעין.

ירשם תאריך הכתיבה והסימוכין של השומה הנסקרת.

תירשם מהות הנכס.

תירשם מטרת השומה שתצוטט מהשומה הנסקרת והמועד הקובע לשומה.

ירשם המשתמש המיועד של השומה הנסקרת (לדוגמא: בשומה להנפקה: הציבור הרחב, בשומה לבטחונות: שם הבנק הממשכן וכו').

5.4 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום [שנה/חודש/יום] ע"י _____".

בשומת נכס בנוי, יערך הביקור גם בתוך הנכס הבנוי.

נכס בנוי, שבו לא מתאפשר הביקור בתוך הנכס בשל אי שיתוף פעולה מצד המחזיק בפועל או מסיבה אחרת, יירשם הדבר ותירשם הסיבה.

5.5 בדיקת נתוני הנכס המדווחים

יבדק קיומם של הנתונים הרלוונטיים הדרושים בשומת המקרקעין הנסקרת והתאמת הסעיפים "תאור הנכס", "מצב תכנוני" ו"המצב המשפטי" להוראות התקינה השמאית, שהיתה בתוקף במועד כתיבת השומה הנסקרת.

בסקירה עיונית או סקירת שטח יוכל השמאי הסוקר לבדוק חלק מהנתונים הפיזיים, התכנוניים או המשפטיים אשר מוצגים בשומה הנסקרת ולציין נכונותם או אי נכונותם.

5.6 בדיקת השיטות, הניתוח והתחשיב

תיבדק סבירות שיטת העבודה ("המתודולוגיה") לפתרון שאלת השווי שבשומת המקרקעין הנסקרת והתאמתם של הסעיפים "העקרונות הגורמים והשיקולים" ו"התחשיב" בשומה הנסקרת לתקינה שהיתה בתוקף במועד כתיבת השומה הנסקרת.

יבדקו קיומם של הנתונים הרלוונטיים (נתוני מחירי זכויות במקרקעין ונתונים אחרים) הדרושים לצורך גיבוש מסקנה בדבר שווי הזכויות בשומה הנסקרת.

בסקירה עיונית או סקירת שטח יוכל השמאי הסוקר לבדוק חלק מהנתונים המוצגים בתחשיב ולציין נכונותם או אי נכונותם.

5.7 פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי הסוקר

אם נעזר השמאי הסוקר במומחה (לדוגמא: מהנדס בניין לשם בדיקת היתכנות הנדסית בניצול זכויות בניה בגג, אקוסטיקאי לשם בדיקת מפגעי רעש וכיו"ב) יפורטו בסקירה: זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין שבו חיווה דעתו.

5.8 התייחסות למסקנות השווי בשומה הנסקרת

ירשם שווי הזכויות אשר נקוב בשומה הנסקרת והמועד הקובע.

בסמוך לשווי תרשם מסקנת הסקירה ביחס לסבירותו וההנמקה למסקנה זו.

השמאי הסוקר יוכל לנקוב בשווי אחר מזה הנקוב בשומה אם נתגלתה בשומה הנסקרת שגיאה תחשיבית, טעות סופר או כאשר השמאי הסוקר סבור כי ראוי לנתח באופן אחר את הנתונים המופיעים בשומה הנסקרת.

אם בחר השמאי הסוקר לנקוב בשווי אחר, יצרף תחשיב שיכול להתבסס כולו או חלקו על הנתונים שהוצגו בשומה הנסקרת, ירחיב וינמק במידת הצורך. כמו כן יציין השמאי הסוקר באופן מודגש כי מסקנת השווי מתבססת על נתונים שהוצגו בשומה הנסקרת מבלי שאומתו.

5.9 הצהרות

5.9.1 השמאי המבצע את הסקירה יצהיר על מידת העניין האישי שלו בנכס, על כל קשר שיש לו עם בעל הנכס או עם מבצע השומה הנסקרת ועל כך שהסקירה נערכה בהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית.

<u>נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין)</u>:

"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה הנסקרת, בבעלי הזכויות בו או במבצע השומה הנסקרת, וכי סקירה זו נעשתה באופן בלתי תלוי", לחילופין, במידה וקיים לשמאי עניין אישי בנכס, יצהיר כי יש לו עניין אישי בו ויפרט את מהות אותו עניין אישי, לדוגמא: "הנני מצהיר כי יש לי עניין אישי בנכס, ואלה פרטיו: ...".

גילוי עניין אישי כאמור **<u>אינו</u>** פוטר את השמאי מחובותיו ומאחריותו לפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966 ולפי כל דין.

5.9.2 בסקירה עיונית ובסקירת שטח יצהיר השמאי את ההצהרה הבאה: "בסקירה זו לא אומתו הנתונים שהוצגו בשומה הנסקרת. "

6. <u>הוראות ייחודיות לסקירה מלאה של שומת מקרקעין</u>

"סקירה מלאה של שומת מקרקעין" הינה במהותה שומת מקרקעין מלאה ויחולו עליה כללי האתיקה התקנים וההוראות אשר חלים על שומות מקרקעין לרבות הכללת פרטי המינימום על פי תקן מספר 1.

סקירה מלאה תיערך בתצורה של שומת מקרקעין לאותה מטרה ולאותו מועד קובע של השומה הנסקרת ובתוספת סעיף, שיופיע לאחר סעיף "שווי הזכויות הנשומות", אשר בו תרוכז הסקירה על פי הסדר המופיע בסעיף 5 לעיל, בהתאמות הנדרשות.

7. <u>הכללת נושאים נוספים בסקירה של שומת מקרקעין</u>

הכללת נושאי בדיקה נוספים בסקירה של שומת מקרקעין מותרת לשם גילוי היבטים יחודיים לשומת המקרקעין הנסקרת או לנכס הנשום על פי שיקול דעתו של השמאי הסוקר ו/או על פי בקשת מזמין הסקירה.

עם זאת, לא תכלול הסקירה בדיקת מסקנותיהם של יועצים בעלי מקצועות אחרים שנעזר בהם השמאי בשומה הנסקרת, אלא, בנסיבות מיוחדות ובכפוף להנמקה בסקירה.

8. <u>תחילה</u>

התקן יכנס לתוקף לגבי סקירות שיחתמו ביום 1/12/2007 ואילך.

מדינת ישראל
משרד המשפטים

מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

דברי הסבר לתקן מספר 14.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין (Review)

1. כללי

חלק מצרכני שומות המקרקעין הגדולים נוהגים לבצע בדיקת איכות של המידע הכלול בשומות המקרקעין המוגשות להם ובדיקה של סבירות תוצאת השומה.

הצורך בבדיקה של איכות המידע והסבירות של שומות המקרקעין גדל לאחר ההחלטה ליישם בישראל את התקינה החשבונאית הבינלאומית המאפשרת דווח מאזני של "שווי הוגן". נוכח "גילוי דעת 64" של לשכת רואי החשבון שקובע כי יש לנקוט באמצעים לבדיקת חוות דעת של מומחה על מנת להבטיח אמינותה. וכן לאור דרישת הרשויות השונות לבקרה על שומות מקרקעין המוזמנות על ידן.

תקן 14 ממליץ על מבנה של חוות דעת בנושא בדיקת איכות המידע הכלול בשומת מקרקעין ובדיקת סבירות תוצאתה.

מכשיר הסקירה קיים בחו"ל במדרג רמת בדיקה אשר דומה לזה הקיים בתקן זה כדלקמן:

סקירה עיונית של שומת מקרקעין דומה למוצר המכונה Desk Review
סקירת שטח של שומת מקרקעין דומה למוצר המכונה Field Review
סקירה מלאה של שומת מקרקעין דומה למוצר המכונה Second Opinion

2. השמאי הסוקר והשמאי שביצע את השומה הנסקרת

סקירה יכולה להתבצע עם או ללא ידיעת השמאי שביצע את השומה הנסקרת.

סקירה יכולה להתבצע עם או ללא שיתוף פעולה מצד השמאי שביצע את השומה הנסקרת.

השמאי הסוקר יהיה רשאי להשתמש בחומר, ניירות עבודה ותימוכין אחרים אם יימסרו לו על ידי השמאי שביצע את השומה הנסקרת.

השמאי הסוקר יוכל להציג בפני השמאי שביצע את השומה הנסקרת שאלות הבהרה לצורך ביצוע הסקירה ולהשתמש במידע לצורך גיבוש הסקירה.

3. הערות

סקירה של שומת מקרקעין תוכל להיערך כמסמך המופנה למזמין הסקירה או לחלופין כמסמך ללא נמען.

שמאי יורשה להשתמש בסמל הועדה לתקינה שמאית, שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית" בסקירה שנערכה על פי התקינה.

נספח : מבנה סקירה לדוגמא.

ישראל ישראלי – שמאי מקרקעין
רח' בן גוריון 100, ירושלים, מיקוד 99000 טלפון: 02-1234567, פקס: 02-1234568

דוגמא לסקירת שמאות מקרקעין

תאריך 27/3/2007
סימוכין 177-07

לכבוד,

מיכאל מיכאלי
רח' הרצל 1
ירושלים

א.נ,

סקירת שטח של שומת מקרקעין

הנדון: מבנה תעשייה ברח' דוד אלעזר 1, ירושלים, גוש 1234 חלקה 12

1. פרטי מזמין הסקירה

נתבקשתי ע"י שמואל שמואלי, שהינו הבעלים של הנכס שבנדון, לחוות דעתי לעניין שומת מקרקעין שהוזמנה על ידו ולהלן חוות הדעת:

2. פרטי השומה הנסקרת

השמאי שביצע את השומה	: ראובן ראובני, מהנדס ושמאי מקרקעין רשום.
מועד כתיבת השומה	: 1/3/2006, סימוכין 123-2006.
מהות הנכס	: מבנה תעשייה בן 3 קומות בשטח כולל של כ- 1,200 מ"ר.
מטרת השומה	: שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס למועד הקובע - 31/12/2005.
המשתמש המיועד	: הבעלים.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 15/1/2007 ע"י החת"מ.

4. בדיקת נתוני הנכס המדווחים

תאור הנכס, המצב התכנוני והמצב המשפטי ערוכים בהתאם לתקינה השמאית.

דוגמא לסקירת שומת מקרקעין

<u>לחלופין בשומה נסקרת שיש בה ליקוי במידע המוצג:</u>

בסעיף תאור הנכס והסביבה לא פורטו הנתונים הרלוונטיים הבאים: ...

בסעיף המצב התכנוני לא פורטו הנתונים הרלוונטיים הבאים: ...

בסעיף המצב המשפטי לא פורטו הנתונים הרלוונטיים הבאים: ...

מבדיקה של היתר הבניה/נסח הטאבו/אחר עולה כי ... ולא ... כפי שנרשם בשומה.

5. <u>בדיקת השיטות, הניתוח והתחשיב</u>

העקרונות הגורמים והשיקולים וכן התחשיב ערוכים בהתאם לתקינה השמאית.

<u>לחלופין בשומה נסקרת שיש בה ליקוי במתודולוגיה:</u>

השומה בוצעה בגישת השומה ... ולא בגישה ... העדיפה עליה - ללא הנמקה.

בתחשיב נמצא הליקוי הבא ...

מבדיקה של נתוני עסקאות ההשוואה עולה כי ... ולא ... כפי שנרשם בתחשיב שבשומה.

6. <u>התייחסות למסקנות השווי בשומה הנסקרת</u>

שווי זכויות הבעלות בנכס הוערך בסך 4,000,000 ₪ ליום 31/12/2005.

השווי המוערך נתמך בנתונים שבשומה ועל פיהם תוצאת השומה נראית כסבירה.

<u>לחלופין</u>

תוצאת השומה אינה סבירה, הנתונים שבשומה מצביעים על שווי גבוה/נמוך יותר לזכויות הבעלות.

<u>לחלופי חילופין</u>

בתחשיב השומה נפלה טעות סופר/שגיאה תחשיבית/הוערך מקדם... בשיעור... שהוא גבוה/נמוך...

הנתונים שבשומה מצביעים על שווי גבוה/נמוך יותר לזכויות הבעלות בסך _____. (באם השווי שונה מהשווי בשומה הנסקרת, יצרף השמאי תחשיב, ירחיב וינמק במידת הצורך).

7. <u>הצהרות</u>

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה הנסקרת, בבעלי הזכויות בו או במבצע השומה הנסקרת וכי סקירה זו נעשתה באופן בלתי תלוי.

ולראיה באתי על החתום

ישראל ישראלי
שמאי מקרקעין