מדינת ישראל
משרד המשפטים

מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

תקן מספר 7.1

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין

מרץ 2026

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 11/12/2025 —

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 18/3/2026 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 7.1:

מר אייל יצחקי	– ראש ועדת משנה
מר גילי בלולו	עו"ד עליזה קן
עו"ד עמיר הרן	מר רן וירניק

1. מטרת התקן

תקן זה מבטל ומחליף את תקן 7.0 שאושר בינואר 2008.
מטרת התקן היא קביעת הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" (או "המצב המשפטי") בשומות מקרקעין.

2. תְּחוּלָה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

3. מהות סעיף "הזכויות בנכס"

סעיף "הזכויות בנכס" (המכונה בחלק משומות המקרקעין בשם "המצב המשפטי") הוא השלישי והאחרון מבין שלושת סעיפי המידע העובדתי אודות הנכס, שנדרשים בשומות מקרקעין לסוגיהן.
בסעיף "הזכויות בנכס" יוצג מידע באשר להרכב חבילת הזכויות בנכס הנשום ככל שהוא רלוונטי להערכת הזכויות הנשומות בשומה לדעת השמאי.
רובד המידע הקנייני הבסיסי, שירשם בסעיף "הזכויות בנכס", הוא פרטי הרישום במרשם המקרקעין, שהוא מידע שפתוח לעיון פומבי. שאר המידע בדבר מצב הזכויות בנכס איננו נגיש בדרך כלל לשמאי והוא יימסר על ידי מזמין השומה, בעלי זכויות בנכס הנשום או בעלי עניין אחרים בנכס, זאת בשונה מסעיפי השומה העובדתיים האחרים ("תיאור הנכס והסביבה" ו"המצב התכנוני"), שבהם מתאפשר איסוף עצמאי של המידע ממקורות גלויים או להיות מאומת באמצעותם.
השמאי ימנע מלציין בסעיף הזכויות בנכס פרטים פיזיים או תכנוניים, אלא שעליו לפרטם בשני הסעיפים העובדתיים האחרים: "תיאור הנכס והסביבה" ו"המצב התכנוני".

4. רמת הפירוט הדרושה בסעיף "הזכויות בנכס"

פירוט מצב הרישום הוא חובה בשומת מקרקעין.
מידע קנייני אחר (שאיננו רשום בפנקסי המקרקעין) כגון: מכר שלא נרשם, חכירות שלא נרשמו, שכירויות ובעלי זכויות אחרים בנכס (כגון דייר מוגן, מחזיק אחר), ככל שהובא לידיעת השמאי, יפורט אם יש בו כדי לתרום להצגה נאותה של מצב הזכויות בנכס, בהתאם למטרת השומה, למורכבות הסוגיות הקנייניות שבנכס הנשום, על פי שיקול דעתו של השמאי.
לדוגמה, רמת פירוט נמוכה תידרש בשומות, שמטרתן איננה מושפעת מהמצב הקנייני כגון שומה ל"דמי השכירות הראויים בנכס" או בשומות מקרקעין לשווי הבעלות המלאה בנכס בהתעלם מהמצב הקנייני בו (כגון חלק מן השומות שמבוצעות עבור רמ"י). מנגד, רמת פירוט גבוהה תידרש בשומות מקרקעין שמטרתן היא קביעת שווי לצורך מכירת הנכס בשוק או לצורך העמדת נכס כבטוחה לצורך קבלת אשראי.
בתחילת סעיף "הזכויות בנכס" יוכל השמאי לציין שוב את מהות הזכויות המוערכות בנכס (שנכתבו גם בתחילת השומה בסעיף "מטרת השומה"). ככלל, מותרת הערכת זכויות, שאינן מתקיימות במציאות בנכס (לדוגמא: הערכת שווי של זכות הבעלות בהתעלם ממחזיקים בנכס, או זכויות חלקיות בנכס כגון זכות החכירה או השכירות בנכס שמצוי בבעלות מלאה אחת).[1]

[1] יודגש ששווי זכויות שאינן מתקיימות במציאות (כגון שווי זכות הבעלות המלאה בנכס כריק ופנוי כאשר הנכס מצוי בבעלות במושע ותפוס על ידי שוכרים), לא יחשב ל"שווי מבוסס הנחה", ראו סעיף 8 בתקן 1.1 מפברואר 2025.

בשומות שבהן סעיף "הזכויות בנכס" מורכב או מרובה סעיפי משנה, השמאי יהיה רשאי להוסיף, בסופו פסקה או תת סעיף סיכום וזאת ככל שיש בכך לדעתו כדי לתרום לבהירות הסעיף.

5. <u>הפרטים המדווחים בסעיף "הזכויות בנכס"</u>

המידע שיוצג בסעיף "הזכויות בנכס" יסופר וירשם באופן היררכי: תחילה מידע מתוך הרישום במרשם המקרקעין, שהוא רובד המידע הבסיסי, לאחר מכן מידע לפי אישורי זכויות ולבסוף מידע אודות התקשרויות רלוונטיות לזכויות הנשומות. השמאי לא יציין בסעיף הזכויות בנכס מידע בדבר חוזים בסביבה או בבניין שבו ממוקם הנכס, ששימשו לקביעת שווי השוק ושאינם רלוונטיים לתיאור חבילת הזכויות בנכס עצמו. מידע זה יופיע בסעיף "תחשיב". להלן פרטי המידע שירשמו בסעיפי המשנה וסדר כתיבתם בשומה:

5.1 הזכויות הנשומות

ככל שיש בכך לדעת השמאי כדי לתרום לתצוגה נאותה ולמיקוד של המשתמש בשומה בפרטים הרלוונטיים שבסעיף "הזכויות בנכס", השמאי יוכל לכתוב שוב[2] בתחילת הסעיף את מהות הזכויות המוערכות בשומה.

<u>דוגמאות:</u>
- הזכות המוערכת בשומה זו היא זכות הבעלות בנכס כתפוס על ידי שוכר בשכירות ארוכה.
- שומה זו נערכת לדמי השכירות הראויים במבנה בשלמותו בבעלות אחת ובהתעלם מבעלי זכויות אחרים. בפועל הנכס שבנדון בבעלות מספר בעלים ומוחזק על ידי שוכרים ואחרים, שטיב זכויותיהם איננו ברור.

5.2 פרטי הרישום במרשם

ירשמו פרטים המופיעים במרשם המקרקעין על פי נסח רישום של החלקה הנשומה או החלקות הנשומות או של החלקות שבהן ממוקם הנכס.

בשומות שלגביהן המועד הקובע הוא מועד עריכת השומה, ירשמו פרטי המרשם על בסיס נסח רישום שמועד הוצאתו יהיה עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.

ככל שהשמאי נדרש להפיק נסח רישום, אזי הוא יופק מאתר המרשתת של "הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין" (טאבו)[3].

בשומת זכויות בנכסים הרשומים בפנקס הבתים המשותפים, ירשמו גם פרטים רלוונטיים מתוך תיק הבית המשותף, כגון מיקום הצמדה כמופיע בתשריט הבית המשותף. ככל שדרושים מסמכים מתיק הבית המשותף (תשריט הבית המשותף, תקנון מוסכם וכיו"ב), הם יופקו מאתר המרשתת הייעודי של "הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין"[4].

בשורת הפתיחה ירשם סוג הפנקס שבו רשומה החלקה הנשומה (פנקס הזכויות, פנקס הבתים המשותפים או פנקס השטרות) ותאריך הנסח (או האסמכתא האחרת[5]).

לאחר שורת הפתיחה ירשמו פרטי הרישום כדלקמן:

- סוג הנכס הרשום.
- שטח החלקה הרשום.
- שטח תת החלקה (בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים).

---

[2] מהות הזכויות המוערכות נרשמת בסעיף "מטרת השומה" שבתחילת מסמך השומה.
[3] באתר: mekarkein-online.justice.gov.il
[4] באתר: https://fileextractor.justice.gov.il/tabu
[5] כגון תשריט בית משותף, ומסמכים אחרים מתיק הבית המשותף.

- זהות הבעלים הרשומים והחלק שרשום בבעלות של כל אחד מהם. במקרה של ריבוי בעלים שזהותם אינה רלוונטית לשומה, יוכל השמאי לפרט את נתוני הבעלות הרשומה בתמצית על פי שיקול דעתו ולציין את החלק הנשום בנכס.
- זהות חוכרים ובעלי זכויות רשומים אחרים (אם קיימים) לרבות תנאי חכירה ותנאים אחרים, ככל שאלה מצויינים בנסח הרישום וככל שהם רלוונטיים לשומה על פי שיקול דעתו של השמאי.
- החלק הבלתי מסויים ברכוש המשותף הצמוד לתת החלקה (כשבר פשוט הכולל מונה ומכנה כמצוין בנסח הרישום).
- "הצמדות" ליחידה[6] (כגון גג, גינה, חניה, וכיו"ב).
- בנכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים – ציון היותו מנוהל על פי תקנון מצוי או תקנון מוסכם. בנכסים שלגביהם נרשם תקנון מוסכם ירשמו סעיפים שהם בעלי השפעה על שווי הזכויות הנשומות כגון הצמדה של זכויות בניה קיימות או עתידיות.
- פירוט הערות שנרשמו (אם לדעת השמאי הן רלוונטיות לשומה).

בשומות למגרש או מגרשים בתחום תכנית איחוד וחלוקה מאושרת, שטרם נרשמה, יפורטו נתוני המרשם בחלקות הרשומות המקוריות.

השמאי **<u>לא</u>** ישבץ את נסח הרישום כתמונה בגוף השומה, אלא, ככל שנדרשת הפניה לנסח, יצרף אותו לשומתו כנספח.

5.3 פרטי רישום הזכויות בנכס ברשות מקרקעי ישראל/חברה משכנת

בנכסים המנוהלים ע"י רשות מקרקעי ישראל ו/או חברה משכנת[7] שלגביהם לא נרשמו במרשם המקרקעין פרטים רלוונטיים לגבי זכויות החוכר או הנעבר, ירשמו פרטים אלה מתוך אישור זכויות.

בתת הסעיף זה ירשמו: סוג המסמך המעיד על הזכויות ומועד נתינתו, וכן ירשמו פרטי הרישום לפי סדר הופעתם במסמך או לפי סדר אחר לפי שיקול דעתו של השמאי.

בנכסים בניהול אגודה שיתופית[8] שלגביהם לא נרשמו במרשם המקרקעין פרטים רלוונטיים לגבי הזכויות בנכס הנישום, יציין השמאי את הפרטים הרלוונטיים מתוך אישור זכויות מטעם האגודה.

במקרים בהם לא הומצא לשמאי אישור זכויות, שהוא רלוונטי לשומה, ירשם חסרונו בתת סעיף זה.

5.4 העברות בנכס שלא נרשמו במרשם

ירשמו פרטים של עסקאות או העברות של זכות הבעלות או החכירה שלא נרשמו במרשם המקרקעין (למשל מכר, הורשה, מתנה וכיו"ב), ככל שהם רלוונטיים לשומה ואם הם הובאו לידיעת השמאי, תוך ציון המקור או האסמכתא ולפי הסדר כדלקמן:

- מהות הפעולה, מועדה ככל שידוע וזהות הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים[9].
- פרטים אחרים (מתוך החוזה, הצוואה וכיו"ב) ככל שידועים וככל שעשויים לתרום להבנת הרכב חבילת הזכויות בנכס הנשום.

---

[6] כינוי לחלקים מסויימים ברכוש המשותף שהוצמדו לתת החלקה.

[7] כל גוף האחראי על רישום הזכויות של רוכשי היחידות בפנקסי המקרקעין מטעם היזם או הבעלים לרבות משרד עורכי דין.

[8] אגודה שיתופית היא: מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית, כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות) (תיקון), התשס"ו-2005 (מתוך קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

[9] כגון מכירה לפרטי, קבוצת פרטיים, יזם, חברה מענף המזון וכיו"ב

5.5 זכויות מכוח תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה במרשם

בנכס שמצב הזכויות בו מושפע מתוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה, תיכלל בסעיף "הזכויות המוערכות" הפניה לסעיף "המצב התכנוני" בו פירוט ההקצאה הרלוונטית מתוך טבלאות ההקצאה והאיזון.

5.6 פרוט שכירויות בנכס

יפורטו שכירויות (לרבות חכירות) בנכס ותנאיהן, ככל שהן רלוונטיות למטרת השומה.

להלן נתוני השכירות שיפורטו במקרה זה:

- המקור/האסמכתא להתקשרות ותאריך האסמכתא.
- הצדדים או לחלופין מאפייני הצדדים.
- תקופת השכירות ותקופות האופציה.
- מטרת השכירות.
- שטח השכירות.
- דמי השכירות.
- פרטים אחרים אודות השכירות ככל שידועים וככל שרלוונטיים לדעת השמאי. ככל שצורף לחוזה תשריט, והוא רלוונטי לשומה, השמאי יוכל לשבץ אותו בגוף השומה או לצרפו כנספח לשומה.

5.7 פרוט בעלי זכויות אחרים בנכס

ככלל, תיאור השימוש בנכס וסוג המשתמש: שימוש עצמי על ידי הבעלים/שוכר/אחר ירשם בסעיף "תיאור הנכס והסביבה" ואין צורך לרשום אותו שוב בסעיף "הזכויות בנכס".

עם זאת, ככל שקיים מידע נוסף בעל אופי משפטי בדבר המחזיקים בנכס או אם הובא לידיעת השמאי דבר קיומם של מי שטוענים לזכויות בנכס או מחזיקים בנכס שאינם בעלי זכויות רשומים (כגון דייר מוגן או פולש) יירשם דבר קיומם, פרטים רלוונטים אודותיהם והחלק בנכס המוחזק על ידם.

5.8 פרוט לגבי תפעול וניהול הנכס

בנכסים ובמטרות שומה בהם לדעת השמאי יש רלוונטיות לפרטי הניהול של הנכס בידי חברת ניהול, ירשם דבר קיומה של חברת ניהול וגובה דמי הניהול.

6. <u>תיעוד המידע בדבר הזכויות בנכס</u>

השמאי יתעד את המסמכים הקניינים עליהם הסתמך בעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בתיקייה ממוחשבת. אם נמסר מידע בעל-פה, ששימש את השמאי, השמאי יתעד בתיקיה הממוחשבת את המידע שנמסר, את שם מוסר המידע, את תפקידו ואת מועד מסירת המידע.

7. <u>שילוב אסמכתאות בדבר הזכויות בגוף השומה</u>

השמאי יימנע משיבוץ חלקים מרובי מלל ממסמכים קניינים (נסחים, חוזים וכו'), אך במידת הצורך יצרף אותם כנספחים לשומתו.

ככל שקיימים במסמכים קניינים מפות ותשריטים, ששיבוצם כתמונה בשומה יתרום להמחשת מצב הזכויות בנכס הנשום לדעת השמאי (כגון תשריט בית משותף, תשריט חכירה, תשריט חלוקה בעין שנספח להסכם שיתוף או קטעים מהם, וכיוצא באלה), ישבץ אותם השמאי בתת הסעיף הרלוונטי שבסעיף "הזכויות בנכס" או יצרף אותם כנספח לשומתו.

8. <u>דווח על מקרקעין שאינם רשומים או שאינם מוסדרים</u>

בשומת מקרקעין שאינם רשומים במרשם, בְּמָקוֹם 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 או בית משותף שרשום על חלקה בגוש שומא), תרשם עובדת אי קיומו של הסדר בנוסח הבא: "הנכס נשוא השומה טרם עבר הליכי הסדר מקרקעין. לאור כך, הרישום במרשם מהווה ראייה לכאורה לנכונותו".

9. <u>סטיה מהתקן</u>

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

10. <u>תְּחִילָה</u>

התקן <u>מבטל ומחליף</u> את תקן 7.0 והוא ייכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/9/2026 ואילך.

דברי הסבר לתקן מספר 7.1

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין

1. השינויים בתקן 7.1 שבנדון בהשוואה לתקן 7.0

תקן 7.1 נערך בעקבות הצורך לעדכן ולהרחיב הוראות שנקבעו בתקן 7.0 שאושר בשנת 2008.

להלן השינויים שבתקן 7.1 בהשוואה לתקן 7.0:

א. שינוי בהוראות לקבלת נסחים ומידע ממרשם המקרקעין מהמרשתת עקב הרחבת השירותים המקוונים.

ב. התקן מנחה לתעד בתיקיה ממוחשבת במחשבו של השמאי את מסמכי הקניין הרלוונטיים לשומה. תיעוד המידע נועד לאפשר התחקות אחר פרטי המידע עליהם התבסס השמאי. התיעוד מאפשר להגן על השמאי מפני טענה לאי דיוק.

ג. התקן מנחה להימנע מהכללת מידע קנייני, שאיננו רלוונטי לסוג הנכס ולמטרת השומה.

ד. התקן קובע כללים לשיבוץ תשריטים קניניים בגוף השומה לשם המחשה של מצב הזכויות.

ה. התקן מנחה להימנע משיבוץ של חלקים מילוליים סרוקים ממסמכים קניניים מרובי מלל כתמונה בגוף השומה, אלא לצרפם כנספחים לשומה וזאת משלוש סיבות:

- שיבוץ חלקים מילוליים כתמונה עלול להכיל מידע טפל שפוגע בבהירות השומה ומקשה על השימוש בה.
- שיבוץ של חלקים מילוליים כתמונה לא מאפשר חיפוש של מילות מפתח בקובץ השומה הממוחשב הן לשמאי שעורך את השומה בעת עריכתה והן למשתמשים בשומה.
- האיכות הגרפית של קטעי מלל שמשובצים כתמונה עלולה להיות בלתי מספקת או ירודה.

ו. שינויי עריכה מילולית בהתאם למערכת התקינה, שהתגבשה לאחר אישור תקן 7.0.

2. דוגמה לעריכת סעיף "הזכויות בנכס"

להלן דוגמה לעריכת סעיף "הזכויות בנכס":

7. הזכויות בנכס

7.1. הזכויות המוערכות

בשומה זו מוערכת זכות החכירה המהוונת בנכס הכפופה לקיומם של שוכרים, שמחזיקים בקומת הקרקע שבמבנה מכוח חוזה שכירות ישן. תקופת השכירות בקומת הקרקע של הנכס מסתיימת בעוד כשנה.

7.2. רישום בלשכת רישום מקרקעין

החלקה שבנדון רשומה בפנקס הזכויות. להלן פרטי המרשם לפי נסח רישום מיום 1/1/2024:

- מספר גוש חלקה
- החלקה רשומה בבעלות רשות פיתוח.

- השטח הרשום של החלקה הוא 740 מ״ר.
- על החלקה בשלמות רשומה חכירה מהוונת ע״ש קובי כהן ויוסף לוי בחלקים שווים מיום 24/12/1967 עד ליום 31/12/1999.
- על החלקה רשומה הערה בדבר הסכם שיתוף מיום 1/1/2000.

7.3. חוזה חכירה

הועבר לעיוני חוזה חכירה מהוון מיום 1/1/2001 בין רשות מקרקעי ישראל לבין קובי כהן ויוסף לוי ואלה עיקריו:

- תקופת החכירה מתחילה ביום 1/1/1998 ומסתיימת ביום 31/12/2047.
- מטרת החכירה – תעשיה ומסחר.
- קיבולת הבנייה המותרת היא 1,600 מ״ר.

7.4. שכירות

כפי שנמסר על ידי מזמין העבודה קומת הקרקע בנכס מושכרת מאז סוף שנות התשעים.

ביום 4/5/2021 נחתם חוזה לחידוש תקופת השכירות של קומת הקרקע בין קובי כהן ויוסף לוי לבין שרגא בור-סוד ואלה פרטיו:

- השטח המושכר הוא 400 מ״ר, שמהווה את שטח קומת הקרקע בשלמות.
- תקופת השכירות היא 60 חודשים ותסתיים ביום 3/5/2026.
- דמי השכירות החוזיים הם 36,000 ₪ לחודש, שמהווים 90 ₪ למ״ר והם ישולמו מראש בתחילת כל רבעון.
- דמי השכירות יהיו צמודים למדד 4/21 ובנוסף יועלו בכל שנה בשיעור של 4%.

7.5. הסכם שיתוף

הסכם השיתוף לא נמסר לעיוני.

כפי שנמסר על ידי מזמיני העבודה שטחי הבניה בקומה העליונה, בהיקף של כ- 320 מ״ר, מחולקים ביניהם בחלקים שווים. הצד המזרחי של הקומה העליונה מצוי בחזקת כהן והמערבי בחזקת לוי.