



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 5.1

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין

מאי 2025

- תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 24/4/2025 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 12/5/2025 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 5.1:

מר אייל יצחקי	— ראש ועדת משנה
עו"ד עליזה קן	מר גילי בלולו
מר עמוס מלר	מר יגאל סומך



1. מטרת התקן

תקן זה מבטל ומחליף את תקן 5.0 שאושר ביוני 2007.
מטרת התקן היא קביעת הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין.

2. תחולה

התקן חל על כל שומות המקרקעין.

3. מהות סעיף "תיאור הנכס והסביבה" ותכולתו

סעיף "תיאור הנכס והסביבה" הוא הראשון מבין שלושת סעיפי המידע העובדתי אודות הנכס שנדרשים בשומות מקרקעין לסוגיהן. בסעיף יוצג מידע בדבר המאפיינים הפיזיים של הנכס, השימושים בו ומאפיינים פיזיים של הסביבה שבה הוא ממוקם.

סעיף "תיאור הנכס והסביבה" יערך כפסקאות מלל חופשי או לחילופין כרשימת פרטים ונתונים. ככלל, השמאי ירחיב בתיאור פרטים שקובעים או משפיעים על התועלת הצפויה מהנכס הנשום (מעלה או מטה) ועל שוויו בעיני קונה מרצון ויצמצם בתיאור של פרטים שאינם משפיעים על התועלת הצפויה מהנכס ועל שוויו.

בתחילת הסעיף יירשם משפט פתיחה שבו מוצגת המהות הכללית של הנכס ומיקומו הכללי ולאחריו יירשם התיאור המפורט של הנכס וסביבתו.

סדר הכתיבה של פרטי הנכס וסביבתו יתפרש "מהנכס החוצה" (תיאור הנכס עצמו ולאחר מכן תיאור המעגלים שמקיפים אותו) או לחילופין בסדר הפוך, מהסביבה הרחבה שבה ממוקם הנכס פנימה עד לתיאור הנכס הנשום עצמו וזאת על פי העדפת השמאי.

השמאי ימנע מלציין פרטי תכנון או קניין בסעיף "תיאור הנכס והסביבה" אלא שעליו לפרטם בסעיפים העוקבים: "מצב תכנוני" ו"זכויות בנכס". למרות זאת, מומלץ כבר בסעיף תיאור הנכס והסביבה לציין חלקי מבנה שלגביהם קיימות חריגות בניה או שלגביהם קיימות סוגיות רישוי אחרות שמשפיעות על שווי הנכס לרבות חריגה בשימוש וזאת תוך הפניה לסעיף "המצב התכנוני" שבשומה.

לנוכח השונויות הרבה הקיימות בין סוגי הנכסים, סוגי השומות ורמת התאור הנדרשת בהן, תקן זה יוכל לשמש כרשימה כללית של פריטי מידע פיזי שיש לתאר בשומה כאשר התוכן ורמת הפירוט של כל אחד מהם ייקבע על פי שיקול דעתו של השמאי בהתאם לסוג הנכס וסוג השומה.

סעיפי התקן נערכו כך שהם מאפשרים שימוש בהם כרשימת בדיקה (Check list) לפרטי התיאור המדווחים בשומות מקרקעין.



4. פרטי המידע בסעיף "תאור הנכס והסביבה" בסוגי נכסים שונים

להלן טבלה כללית מוצעת של פרטי המידע שיכלל בסעיף "תאור הנכס והסביבה" בסוגי הנכסים השונים:

פרט המידע הפיזי	חלק/יחידה בבניין	מבנה או מבנים	קרקע
משפט פתיחה: מהות הנכס ומיקומו הכללי	+	+	+
מיקום הנכס בבניין (קומה, חזית/עורף, חזיתות וכו')	+		
שטח/שטחים בנויים ומקור לנתון שטח	+	+	
תיאור חלקי הנכס/חלוקה פנימית ^[1]	+	+	
תיאור מאפייני הנכס הפיזיים ומלאכות הגמר ^[2]	+	+	
תיאור הצמדות ו"שטחים משוייכים" ^[3]	+	+	
תיאור המבנה שבו ממוקם הנכס ^[4]	+		
שנת הבניה	+	+	
שטח הקרקע	+	+	+
שימושים בנכס ^[5]	+	+	+
מאפייני הקרקע (מימדי הפאות, צורה ופני השטח) ^[6]			+
שם הסביבה והמאפיינים שלה ^[7]	+	+	+
קירבה למתע"ן קיימת או מתוכננת ^[8]	±	±	±

ביאורים לטבלה:

- [1] ניתן לציין את חלקי מבנה שלגביהם קיימות חריגות בניה או שלגביהם קיימות סוגיות רישוי אחרות, על אף שמידע זה הוא בעיקרו סוגיית תכנון.
- [2] תיאור מאפייני הבניה, גובה פנימי ומלאכות הגמר כגון: הריצוף, החיפוי, חלונות ודלתות, מיזוג אוויר, אביזרי חשמל, מים, תקשורת, רמת תחזוקה וכיו"ב.
- [3] "שטחים משוייכים" הם: שטחי קרקע או שטחים בנויים שלמשתמש בנכס מתאפשר שימוש בלעדי בהם על אף שאין לבעליהם זכויות משפטיות בהם. כגון גג שיש אליו גישה מדירת גג אחת בלבד אך איננו צמוד קניינית אליה או חצר שלדירה בקומת הקרקע גישה בלעדית אליה.
- [4] מספר קומות, מספר יחידות, שימושים במבנה, תיאור השטחים המשותפים בבניין, קיומן של מעליות וכיו"ב.
- [5] תיאור השימוש במועד הקובע ו/או במועד הביקור בנכס וכן סוג המשתמש בנכס: שימוש עצמי על ידי הבעלים/שוכר/אחר.
- [6] לרבות טופוגרפיה. וזאת ככל שלדעת השמאי יש בה כדי להשפיע על התועלת מהנכס ועל שוויו.
- [7] מאפייני הסביבה הפיזיים (אופי הבינוי, שנת הבניה השכיחה וכיו"ב), מאפייני הפיתוח הסביבתי ומאפיינים סביבתיים אחרים אם קיימים (כגון מצוקת חניה, רעש, מאפייני אוכלוסיה וכיו"ב).
- [8] בשומות שבהן שווי הנכס מושפע מקרבה למערכות תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) קיימות או מתוכננת יפרט השמאי את מערכות התחבורה המשפיעות ואת המרחק אליהן. ראו הרחבה בסעיף 2 בדברי ההסבר וקישור למקור מידע.

בשומות לקרקע ריקה או נכסים שבהם למבנה השפעה נמוכה על שווי הנכס, לאחר תיאור הקרקע יתוארו המחוברים.

בשומת קרקע לנכס בנוי שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו יבחר השמאי בין תיאור הנכס בסדר הפרטים המומלץ לשומת נכס בנוי לבין סדר הפרטים המומלץ לשומת קרקע על פי שיקול דעתו. שמאי יוכל לתאר את הנכס בסדר ובהדגשים אחרים, לתאר פרטים נוספים מעבר למצויינים בטבלה, אם יש בכך כדי לתרום לתיאור הפיזי של הנכס ולגילוי הנאות, על פי שיקול דעתו. ראו דוגמאות לרמת פירוט מומלצת בסוגי נכסים שונים בדברי ההסבר לתקן זה.

5. הוראות מיוחדות בתאור נכסים בנויים

- בתיאור נכסים בנויים, מניין הקומות של הנכס ומניין הקומות של הבניין יתחיל בקומה שמעל לקומת הקרקע/קומת העמודים. הקומה שמעל לקומת הקרקע תיחשב לקומה הראשונה (קומה א'). קומת גלריה (הממוקמת בחלל קומת קרקע גבוהה ושהגישה אליה נעשית מקומת הקרקע) לא תכלל במניין הקומות



אלא תיחשב כחלק מקומת הקרקע.

- יצויין בסעיף "תאור הנכס והסביבה" נוף ייחודי, מטרד, שימושים סמוכים או גורם אחר שמשפיע לדעת השמאי על שווי הנכס.
- בסביבת מגורים שבה קיים לאוכלוסיה מאפיין סוציאקונומי מובהק או מאפיין אוכלוסיה אחר, יצויין המאפיין בסעיף תאור הסביבה על פי שיקול דעתו של השמאי (שכונת יוקרה/מצוקה/מגזר חברתי דתי/חרדי וכיו"ב).
- בשומת נכסים מסחריים יצויינו מימדי הנכס הבנוי: רוחב החזית העקרית, רוחב החזית המשנית (אם קיימת) ועומק השטח ההמסחרי. ביחידות מסחריות קטנות ירשם בסמוך למידות אם הן כוללות את רוחב קירות החוץ של היחידה.

6. שיבוץ עזרים חזותיים להמחשה

בשומת מקרקעין מקיפה ישובצו בסעיף "תיאור הנכס והסביבה" או בסעיף "זיהוי הנכס" עזרים חזותיים שימחישו את מהות הנכס ומצבו הפיזי ויקלו על זיהויו כדלקמן:

- תמונה להמחשת מהות הנכס (חזית המבנה בו ממוקם הנכס הנשום או תמונת פני הקרקע הנשומה).
- מפה, תשריט סביבה או תצלום אוויר שסייעו בהמחשת מהות הנכס ויקלו על זיהויו. בשורת כותרת או בסמוך למפה/תשריט/תצלום אוויר ירשם המקור ובצירוף של תצלום אוויר ירשם גם תאריך הצילום ככל והוא ידוע.

תינתן עדיפות לשיבוץ מפה ותצלום אוויר שמקורם באתר המפות הממשלתי - Govmap (שהוא אתר בניהול המרכז למיפוי ישראל, המכונה גם הפורטל הגיאוגרפי הלאומי) או על מקור רישמי אחר. השמאי יוכל לסמן בתמונות בתצלומי האוויר, במפות ובתשריטים את מיקום הנכס, את חלקיו ואת גבולותיו ככל ויש בכך לדעתו כדי לתרום לתיאור הנכס.

בנוסף לאלה, שמאי יוכל לצרף לשומה מלאה או מקיפה תמונות מתוך המבנה ומתוך היחידה הבנויה ועזרים חזותיים נוספים (כגון תשריט קומה, תשריט חתכים של המבנה, תצלום אוויר אלכסוני במודל תלת מימד ממוחשב וכיו"ב) ככל ויש בהם לדעתו כדי לתרום להמחשה של מהות הנכס ולזיהויו.

בשומת מקרקעין שתועבר למשתמשים כקובץ ממוחשב יתאפשר שיבוץ של סרטון קצר במקום או בנוסף לתמונת חזית הנכס (או פני הקרקע הנשומה) וזאת אם לדעת השמאי יש בכך כדי לתרום להמחשת מהות הנכס ומצבו הפיזי.

7. סטיה מהתקן

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

8. תחילה

התקן מבטל ומחליף את תקן 5.0 והוא יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/8/2025 ואילך.



דברי הסבר לתקן מספר 5.1

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין

1. השינויים בתקן 5.1 בהשוואה לתקן 5.0

תקן 5.1 נערך בעקבות הצורך להוסיף הוראות שלא נכללו בתקן 5.0 שאושר במאי 2007 ובמטרה להתאים את נוסח התקן למערכת התקינה הכללית שנערכה ברובה לאחר אישור תקן 5.0. להלן השינויים והתוספות שבתקן:

א. התקן מכווון את השמאי להרחיב בתיאור של פרטי מידע פיזי שקובעים או משפיעים על רמת התועלת הצפויה מהנכס בעיני קונה מרצון. מנגד, התקן מנחה לצמצם בתיאור פרטים שאינם משפיעים על התועלת מהנכס.

ב. בתקן נקבעו הנחיות בדבר שיבוץ צילומים, תשריטים ותצלומי אוויר בגוף השומה או כנספחים לה.

ג. בתקן נקבעו כללים לתיאור מערכות תחבורה עתירת נוסעים קיימות או עתידיות בשומת נכס שמושפע מקרבה אליהן.

ד. בתקן נערכו שינוי עריכה מילולית/לשונית בהתאם למערכת התקינה הכללית, שנכתבה ברובה לאחר שאושר תקן 5.0.

2. תיאור מערכות תחבורה עתירת נוסעים

בשומות שבהן שווי הנכס מושפע מקרבה למתע"ן - מערכות תחבורה עתירת נוסעים קיימות או עתידיות (תחנות רכבת קלה, רכבת כבדה, מטרו, מרכז תחבורה משולב (מתח"ם) וכו'), יפרט השמאי את מערכות התחבורה המשפיעות ואת המרחק האפקטיבי¹ שלהן ביחס לנכס.

איתור מערכות תחבורה יוכל להיעשות באמצעות "מערכת חצב" שהיא מערכת המידע של משרד התחבורה בקישור הבא: [קישור לדף מותאם במערכת חצב](#). בקישור זה הוטמעו ההגדרות של השכבות הרלוונטיות לאיתור מערכות תחבורה שהן רלוונטיות לשומות מקרקעין. איתור התשתיות במערכת זו יתבצע על גבי המפה באמצעות כלי הניווט.

לחלופין ניתן יהיה לאתר את מערכות התחבורה באתר המפות הממשלתי - Govmap (שהוא אתר בניהול המרכז למיפוי ישראל). עם זאת אתר המפות הלאומי כולל רק חלק ממערכות התחבורה המתוכננות.

¹ מרחק הצעידה בין התחנות הרלוונטיות לבין הנכס.

3. דוגמאות לסעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומה לקרקע

- דוגמה לסעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומה לקרקע שעליה מבנה – ראו נספח א' לתקן 1.1
- דוגמה לסעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומה ליחידה במבנה – ראו נספח ב' לתקן 1.1
- להלן דוגמה לסעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומה לקרקע שאיננה בנויה :

תיאור הנכס :

הנכס שבנדון הוא חטיבת קרקע בשטח של 4,950 מ"ר² המהווה חלק מחלקה 51 המשמשת לאחסון ומיון פסולת ברזל בדרום מערב העיר קרית גת.

חטיבת הקרקע בעלת צורה דמויית טרפז כאשר פאתה הארוכה (הצפונית) באורך של כ- 90 מ'. הקרקע וסביבתה בעלת שיפוע היורד מצפון לדרום בשיעור של כ- 8%.

החלק המערבי של חטיבת הקרקע מכוסה בטון ועליו פזורים מספר מבנים יבילים ומבנה חד קומתי המשמש כמשרד האתר. המגרש מוקף בגדר איסכורית בגובה של כ- 5 מ'.

חטיבת הקרקע ממוקמת באזור שבו רמת פיתוח עירוני ירודה והדרכים אליו משובשות. הגישה אליה באמצעות דרך עפר משובשת היוצאת מכביש 54.

להלן תצלום אוויר של חטיבת הקרקע וסביבתה (תחומה בקו אדום) :



תיאור הסביבה :

הנכס הוא חלק מחטיבת קרקע חקלאית התחומה בין מסילות ברזל מצפון וממזרח לבין כביש 54 ממערב ומדרום. חטיבת הקרקע גובלת בשכונת המגורים "נווה חמציצים" בקרית גת.

² לפי מפת מודד מיום 1/1/2024.