



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 4.2

בדבר הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין

אפריל 2025

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 13/3/2025 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/4/025 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 4.2:
מר אייל יצחקי – ראש ועדת משנה
עו"ד עמיר הרן – עו"ד עליזה קן
מר שמעון ברזני – גב' גילה דרושקביץ



1. מטרת התקן

תקן זה מבטל ומחליף את תקן 4.1 שאושר ביוני 2011. מטרת התקן היא קביעת הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין, הפרטים המדווחים בו והוראות בדבר זיהוי הנכס במעמד הביקור בנכס.

2. תחולה

התקן יחול על כל שומות המקרקעין.

3. הוראות בדבר עריכת סעיף "זיהוי הנכס"

סעיף "זיהוי הנכס" הוא סעיף קצר שיערך כרשימה של פרטי הזיהוי של הנכס ונתוניו הבסיסיים. מטרת סעיף זה היא לאפשר את איתור מיקום הנכס והבנת מהותו הבסיסית, ולא לתאר את מצבו הפיזי במועד הקובע, אשר יעשה בסעיף "תיאור הנכס והסביבה", בו יעסוק תקן 5. הסעיף הוא האחרון מבין הסעיפים הטכניים שפותחים את השומה ולאחריו ירשמו הסעיפים שבהם מידע פיזי, תכנוני ומשפטי מפורט אודות הנכס (סעיפים: "תיאור הנכס והסביבה", "מצב תכנוני" ו"מצב משפטי").

המידע שייכלל בסעיף "זיהוי הנכס" הוא: נתוני הרישום בפנקסי המקרקעין, מספר מגרש (ככל וקיים וככל ותורם לזיהוי הנכס לדעת השמאי), כתובת עירונית וסוג הנכס. במקרים שבהם פרטי הזיהוי לעיל אינם מאפשרים את איתורו של הנכס, יתווספו עזרים נוספים שיאפשרו זיהוי.

פרטי הזיהוי הרלוונטיים של הנכס יירשמו בסדר הבא:

- גוש/גושים¹
- חלקה/חלקות²
- תתי חלקות (ככל והנכס הוא חלק ממבנה שנרשם כבית משותף)
- מספר מגרש תוך ציון מספר התכנית או הסימוכין האחר שיצרו אותו (ככל ותורם לזיהוי הנכס)
- מהות הנכס והמאפיין הפיזי ו/או התכנוני העיקרי שלו (כגון יעוד המגרש ושטחו)

דוגמאות לשורת "מהות הנכס" בסעיף "זיהוי הנכס":
"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", "הנכס הוא חלקה תלת ממדית שממוקמת בתת הקרקע שבה ממוקמת מנהרת תחבורה" וכיו"ב.

- כתובת (הרחוב והמספר, שם השכונה או האזור (אם קיים) ושם הישוב)
- מיקום הנכס במבנה (בשומות לחלק ממבנה)
- תרשם הקומה או הקומות בהן מצוי הנכס והכוונים אליהם הוא פונה בדרך שתאפשר זיהוי ואיתור של הנכס בפועל. מניין הקומות לא יכלול את קומת הקרקע בין שהיא בנויה ובין שאינה בנויה (קומת עמודים) וקומת גלריה. מניין הקומות יהיה: קומת הקרקע, קומת גלריה, קומה 1, קומה 2, וכו'.
- מספר היחידה במבנה ירשם כאשר נצפה במהלך הביקור בנכס חלוקה למספרי יחידות במבנה (דירות, משרדים, חנויות וכו') ואם לדעת השמאי יש בכך כדי לתרום לזיהוי הנכס.

¹ בשומות מקרקעין אשר רשומים בפנקס השטרות (אינם מוסדרים) או בפנקס הבתים המשותפים ככל שהמקרקעין אינם מוסדרים, יירשם "גוש שומא" או ספר/דף במקום "גוש" ותתווסף הערה בסמוך למספר הגוש: (מקרקעין לא מוסדרים). בשומות מקרקעין שאינם רשומים בפנקסי המקרקעין (שטרות, זכויות או בתים משותפים), יירשם "מקרקעין לא רשומים".
² לרבות חלקות תלת ממדיות.



השמאי ישמיט מהסעיף פרטים מבין אלה שנמנו לעיל, ככל שהם אינם רלוונטיים, לדוגמה – מספר תת חלקה, בנכס שאיננו רשום בפנקס הבתים המשותפים, מספר מגרש בנכס שנרשם כחלקה סופית וכו'.

4. הוספת עזרי זיהוי ביחס לנכסים שפרטי זהוים אינם מספיקים לאיתור

בשומת נכסי מקרקעין שאיתורם על פי נתוני הזיהוי המפורטים לעיל קשה או שאיננו אפשרי, השמאי יציין פרטים נוספים, כגון כינוי של המקום, שם היזם או החברה המשכנת שמזוהים עם הנכס או עם סביבתו, לפי העניין וככל וקיימים. בנוסף השמאי יוסיף את עזרי הזיהוי הבאים אם יש בכך לדעתו כדי לתרום לזיהוי ואיתור הנכס:

4.1 נתוני הקואורדינטות לפי "רשת ישראל החדשה" של מרכז הנכס או של קוקודיו/שוליו כשדה מידע נוסף לאחר הפריטים הרגילים שבסעיף "זיהוי הנכס".

הקואורדינטות יאותרו מאתר המפות הממשלתי - Govmap (שהוא אתר בניהול המרכז למיפוי ישראל המכונה גם הפורטל הגיאוגרפי הלאומי) באמצעות כלי ייעודי המצוי באתר³ או ממקור אחר וישוּבצו כקישור לקובץ השומה באופן שיאפשר למשתמש בקובץ השומה הממוחשב לאתר את מיקום הנכס באמצעות אתר המפות הממשלתי - Govmap.

4.2 מפה, תשריט או תצלום אוויר, שבו סימון הנכס הנשום, בסעיף "זיהוי הנכס" או בסעיף "תאור הנכס והסביבה". יצוין המקור של המפה, התשריט או התצלום האוויר.

המפה, התשריט או תצלום האוויר ישוּבצו בסעיף "זיהוי הנכס" או לחלופין יצורפו כנספח, אשר יהיה חלק בלתי נפרד מהשומה.

5. איתור זיהוי פיזי של הנכס על ידי השמאי במהלך הביקור בנכס

השמאי יאתר ויזהה פיזית את הנכס במעמד הביקור בנכס או לאחר שביקר בו באמצעים הבאים:

5.1 איתור זיהוי פיזי של נכס המהווה חלקה רשומה בשלמות או מספר חלקות

זיהוי הנכס יתבצע באמצעות אתר המפות הממשלתי - Govmap.

במקרים שבהם איתור מיקום החלקה קשה, רשאי השמאי במעמד הביקור בנכס לאתר את מיקום החלקה/חלקות תוך שימוש במכשיר תומך איכון לוויני (GPS) ובכך לזהות את המיקום שבו הוא נמצא במהלך הביקור ביחס לשטח החלקה/חלקות הנשומות וביחס לגבולות החלקה/חלקות⁴.

לחלופין, יעשה שימוש באתר מוסד תכנון, או כל תשריט אחר המאפשר זיהוי להנחת דעתו של השמאי.

5.2 איתור זיהוי פיזי של נכס המהווה חלק מחלקה

בשומת לחלק מסוים מחלקה, תאותר החלקה שבה ממוקם הנכס באמצעות אתר המפות הממשלתי - Govmap כמפורט בסעיף 5.1 לעיל. לאחר מכן יזוהה הנכס באמצעות תשריט שצורף לחוזה (מכר, חכירה וכד'), תשריט שצורף להסכם שיתוף, תשריט חלוקה או תשריט תכנית, לפי העניין.

³ באמצעות הצבעה על המפה ושימוש בכלי "מדוד"/"קואורדינטות", "רשת ישראל חדשה". לאחר מכן העתקה של כתובת URL כקישור.
⁴ איתור באמצעות איכון לוויני יעשה במידת האפשר באמצעות שימוש בכלי "מיקום בזמן אמת" על רקע תצלום אוויר ושכבות מידע

רלוונטיות נוספות (כגון גושים/חלקות) באתר המפות הלאומי - Govmap



5.3 איתור וזיהוי פיזי של נכס המהווה חלק מבניין

ככל ועל החלקה או המגרש מבנים רבים או שהנכס ממוקם במבנה שאיתורו מורכב, רשאי השמאי במעמד הביקור בנכס לאתר את מיקום החלקה/חלקות תוך שימוש במכשיר תומך איכון לוויני (GPS) לשם איתור הבניין שבו ממוקם הנכס כמפורט בסעיף 5.1 לעיל.

לאחר איתור הבניין, זיהוי הנכס עצמו ייעשה באמצעות תשריט הבית המשותף.

אם הנכס איננו 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 באופן שמאפשר זיהוי להנחת דעתו של השמאי.

אם הנכס לא זוהה כאמור לעיל, יצוין הדבר בשומה ואת הסיבות לכך.

6. סטיה מהתקן

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

7. תחילה

התקן מבטל ומחליף את תקן 4.1 והוא ייכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/8/2025 ואילך.



דברי הסבר לתקן מספר 4.2

בדבר הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין

1. שינויים בתקן 4.2 שבנדון בהשוואה לתקן 4.1

בתקן נערכו שינוי עריכה מילולית/לשונית בהתאם למערכת התקינה הכללית, נוספו הוראות להוספת עזרי זיהוי בשומות מקרקעין לנכסים שאיתורם על פי נתוני הזיהוי קשה או בלתי אפשרי ונוספו הנחיות לזיהוי נכס במעמד הביקור.

2. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" בשומת יחידה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים

גוש - 6024
חלקה - 234
תת חלקה - 2
מהות הנכס - מגרש שעליו בנויה יחידת דיור דו משפחתית דו קומתית.
כתובת - רח' אחד העם 25, אזור.
מיקום הנכס - יחידת הדיור הצפונית.

3. דוגמא לסעיף "זיהוי הנכס" לקרקע שאינה בת זיהוי המרוחקת מישוב

גוש - 4428 (חלק)
סוג הנכס - מחצבת חרסית ששטחה כ- 360 דונם (עפ"י מדידה גראפית מתמ"א 14).
מיקום - כ- 4 ק"מ מזרחית לעיר רמלה.
קואורדינטות - X - 190000 ; Y - 647831 (שוליים צפון מערביים של המחצבה)
X - 190236 ; Y - 647824 (שוליים צפון מזרחיים של המחצבה)
X - 190244 ; Y - 647474 (שוליים דרום מזרחיים של המחצבה)
X - 189934 ; Y - 647556 (שוליים דרום מערביים של המחצבה)
להלן תצלום אוויר עם סימון גבולות המחצבה (מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי):

