



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 1.1

בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן

פברואר 2025

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 30/1/2025 —

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 17/2/2025 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 1.1:

מר אייל יצחקי	— ראש ועדת משנה
עו"ד עמיר הרן	עו"ד עליזה קן
מר גילי בלולו	רו"ח יזהר קנה
מר עודד האושנר	



1. מטרת התקן

תקן זה מבטל ומחליף את תקן 1.0 שאושר בדצמבר 2006.

מטרות התקן הן:

- א. סיווג שומות מקרקעין.
- ב. קביעת רמת פירוט מינימלית בכל סוג של שומת מקרקעין.
- ג. קביעת סדר העלאת נושאים אחיד לכל סוג של שומת מקרקעין.

2. תחולה

התקן חל על כל שומות המקרקעין.

3. שומת מקרקעין, הזכויות המוערכות בה וכללי עריכתה

"שומת המקרקעין" המכונה גם "חוות דעת שמאית" או "דו"ח שומה" היא "חוות דעת כתובה, שעניינה הערכת שווי זכויות במקרקעין לתאריך נתון בהווה או בעבר ואשר ערוכה בהתאם לחוק שמאי המקרקעין ולתקנות".

המידע הכלול בשומת מקרקעין יאורגן בסעיפים בסדר מוגדר:

- סעיפים טכניים אודות סוג השומה ומטרתה
- סעיפים המפרטים את המידע העובדתי אודות הנכס הנישום (פיזי, תכנוני ומשפטי)
- סעיפי ניתוח עקרוני וניתוח כמותי של המידע והסקת מסקנות שמאיות.

הזכויות שיוערכו בשומת מקרקעין יהיו ממשיות (כאלה שמוחזקות בפועל על ידי בעל זכויות פלוני) או לחלופין יוערך שווי של חבילת זכויות שאיננה קיימת בנכס הנישום כגון: הערכת שווי זכות הבעלות המלאה בנכס כריק ופנוי אף על פי שיש בו ריבוי בעלים, חוכרים ושוכרי משנה, הערכת שווי מרכיב הקרקע בנכס בנוי וכו'.

4. סוג שומות מקרקעין

סוג השומה יירשם בכותרתה והוא יהיה אחד משני הסוגים האלה:

4.1 שומת מקרקעין מלאה

שומת מקרקעין אשר עומדת בדרישות תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966.



4.2 שומת מקרקעין מקיפה

שומת מקרקעין ברמת פירוט של "שומת מקרקעין מלאה" וכן עומדת בדרישות נוספות המאפשרות את הגשתה כראיה בהליך שיפוטי ושימוש בה למטרות אחרות, שבהן נדרשת רמת גילוי גבוהה יותר. שומת מקרקעין אשר נערכת לצורך הגשתה בהליך שיפוטי, תיפתח בהצהרה בנוסח קבוע. בכותרת שומה המיועדת להצגה בהליך שיפוטי יירשם: "חוות דעת של מומחה" במקום "שומת מקרקעין מקיפה". בשומת מקרקעין מקיפה שמופצת כקובץ יוספו קישורים לסימוכין עיקריים אם הם מצויים במרשתת. סימוכין למידע המאוזכר בשומת מקרקעין מקיפה שאינם מצויים במרשתת, יצורפו לשומה כנספחים.

5. הנושאים המדווחים בשומות המקרקעין לסוגיהן

שומות המקרקעין לסוגיהן יכללו את הסעיפים האלה:

שומת מקרקעין מקיפה	שומת מקרקעין מלאה	הסעיף	
+	+	סוג השומה ומועד כתיבתה (בכותרת המסמך)	פתיח טכני
+	+	זהות מזמין השומה והקשר שלו לנכס הנשום	
+	+	מטרת השומה	
+	+	המועד הקובע לשומה	
+	+	מועד הביקור בנכס וזהות המבקר	
+	+	זיהוי הנכס	
+	\pm^1	מפת איתור הנכס	
+	+	תיאור הנכס והסביבה	מידע עובדתי
+	\pm	תמונת חזית הנכס	
+	+	המצב התכנוני	
+	+	הזכויות בנכס (או המצב המשפטי)	
+	\pm	היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות בנכס	
\pm	\pm	פירוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי	
+	+	עקרונות, גורמים ושיקולים	ניחות ומסקנות
+	+	תחשיב	
+	+	שווי הזכויות הנישומות (השומה)	
+	+	חתימת השמאי	סיום טכני
+	+	הצהרות	

מקרא:

+ הכללת הסעיף בשומה היא חובה.
± מותרת אי הכללת הסעיף בשומה אם הסעיף איננו רלוונטי.

¹ הוספת מפת איתור הנכס תהיה חובה בשומה מלאה במקרים שבהם לא ניתן לזהות את הנכס באופן חד ערכי באמצעות פרטי הזיהוי הרגילים.



6. הוראות הקשורות בסעיפים ופרטים המדווחים בהם

6.1 כותרות ודיווח על סוג השומה

שומת המקרקעין תיערך כמסמך המופנה לנמען מסוים (שאיננו בהכרח מזמין השומה).
בראש השומה יירשם תאריך השומה, שהוא התאריך שבו הסתיימה עריכתה ובו היא נחתמה בחתימת ידו של השמאי שערך אותה.
בכותרת השומה יירשם סוג השומה בהתאם לסיווג שבסעיף 4 לעיל.
בשורת הנדון יירשמו בתמצית: מהות השומה וזיהוי כללי של הנכס (גוש וחלקה, כתובת ובמידת הצורך מגרש בתב"ע).

6.2 מטרת השומה וזהות מזמין השומה

בסעיף תירשם מטרת השומה, הזכויות המוערכות בשומה (זכות הבעלות, החכירה, השכירות וכו'), שם מזמין השומה, תפקידו (אם קשור לנכס הנישום) והקשר שלו לנכס הנישום.
דוגמאות לדיווח על מטרת השומה וזהות מזמין השומה:

- "התבקשתי על ידי מר _____ בעל הנכס, לשום את שווי זכות הבעלות ואת "דמי שכירות ראויים בנכס".
- "התבקשתי על ידי מר _____ מנהל מחלקת נכסים בעיריית ירושלים לשום את גובה פיצויי ההפקעה הראויים בגין הפקעת חלק מהנכס".
- "התבקשתי על ידי מר _____ פקיד בנק _____ לשום את שווי זכות החכירה בנכס למטרת הצעתו לבטוחה".

6.3 המועד הקובע לשומה

המועד הקובע הוא המועד שלגביו נכונה מסקנת השווי, ושבהתאם אליו נערך תחשיב השומה ונקבעו המסקנות האחרות ביחס לנכס הנשום.
נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הוא [שנה/חודש/יום]".
שמאי יוכל לפרט בשומתו אירועים שאירעו ביחס לנכס לאחר המועד הקובע, שיש להם השפעה על שווי הזכויות הנישומות ובלבד שאירועים אלה לא יובאו בחשבון בהערכת שווי הזכויות הנישומות למועד הקובע.²

6.4 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום [שנה/חודש/יום] ע"י _____".
הביקור בנכס ייערך עד שלושה חודשים טרם מועד הוצאת השומה.
בשומת נכס בנוי, ייערך הביקור גם בתוך הנכס הבנוי.
בשומת נכס בנוי לא מתאפשר הביקור בתוך הנכס בשל אי-שיתוף פעולה מצד המחזיק בפועל או מסיבה אחרת, יירשם הדבר ותירשם הסיבה.
בשומת מקרקעין מקיפה הנערכת לצורך הגשה לבית משפט, יבקר בנכס השמאי החתום על השומה.³

² על אף הוראה זו, ניתן לעשות שימוש בעסקאות שבוצעו בנכס עצמו לאחר המועד הקובע כמחירי השוואה, ראו הרחבה בתקן 2.1.
³ לפי תקנה 1(3)(א) לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966.



6.5 זיהוי הנכס

רמת הפירוט של פרטי הזיהוי תאפשר איתור חד-חד-ערכי של הנכס בפועל. בנכסים שאפשרות זיהויים איננה חד-ערכית (מאחר שרישומם איננו קיים, טרם הוסדר או מסיבות אחרות), ישבץ השמאי, בגוף השומה, מפה, תשריט או תצלום אוויר שיאפשר למשתמש בשומה לאתר את הנכס ויציין את מקור המפה/תשריט. הסעיף ייערך לפי הוראות תקן 4.

6.6 תמונת חזית הנכס

בשומת מקרקעין מקיפה בסעיף "זיהוי הנכס" או "תיאור הנכס והסביבה" תשובץ תמונת חזית הנכס וכן מפה, תשריט או תצלום אוויר שימחישו את מהותו ומצבו הפיזי ויקלו על זיהויו. בשומת חלק מבניין יתאפשר שיבוץ תמונה של חזית הבניין (גם אם החלק שנישום מתוך הבניין אינו מופיע בתמונה).

6.7 תיאור הנכס והסביבה, המצב התכנוני והמצב המשפטי

שלושת הסעיפים העובדתיים הללו (פיזי, תכנוני ומשפטי) ייערכו לפי הוראות תקן 5, תקן 6 ותקן 7 בהתאמה.

6.8 היסטוריה של הנכס, שומות קודמות ועסקאות הסמוכות למועד הקובע

בשומת מקרקעין מקיפה, שמתאפיינת ברמת גילוי גבוהה יותר, ייוספו סעיפים שעניינם היסטוריה של הנכס, שומות קודמות ועסקאות בנכס הנישום הסמוכות למועד הקובע, אשר מהווים רובד עובדתי נוסף למידע הפיזי, התכנוני והקנייני שבסעיפים: תיאור הנכס והסביבה, המצב התכנוני והמצב המשפטי.

היסטוריה של הנכס:

ריכוז אירועים חשובים בחיי הנכס, כפי שעולים מעיון במסמכי תיק הבניין ו/או ממקור אחר, כגון: שימושים שנעשו בנכס במרוצת השנים, אירועים מיוחדים (כגון שריפה, הצפה), מועד קבלת אישורי רשויות לגבי הנכס (כגון טופס 4, תעודת גמר, היתרים לשימושים חורגים), צווי הריסה, דו"חות פיקוח, וכיוצא בהם.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנשום

פירוט שומות מקרקעין קודמות שביצע השמאי ביחס לנכס הנשום, שהמועד הקובע שלהן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד 3 שנים.

עסקאות בנכס הנשום הסמוכות למועד הקובע

פירוט עסקאות בנכס הנשום שנעשו סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד 3 שנים (אם בוצעו) שנמצאו במאגרי המידע של רשות המיסים או שנודעו לשמאי בדרך אחרת.



6.9 עקרונות גורמים ושיקולים

רמת הפירוט הדרושה תהיה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה. הסעיף יערך לפי הוראות תקן 8.

6.10 התחשיב

רמת הפירוט של התחשיב תשתנה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה. התחשיב יירשם כסעיף נפרד בשומה ובשומות שבהן תחשיב קצר - יוכל השמאי לפי שיקול דעתו להטמיעו בסעיף "עקרונות גורמים ושיקולים". לחלופין - התחשיב יצורף כנספח לשומה, ויהיה חלק בלתי נפרד ממנה. התחשיב יכלול את מחירי ההשוואה ואת הנתונים הכמותיים שעליהם ביסס השמאי את קביעת השווי, והם יוצגו במידת האפשר בטבלאות. אם לדעת השמאי יש בכך כדי להבהיר את התחשיב - יכלול בטבלאות גם את השלבים התחשיביים של הניתוח הכמותי שהוביל לקביעת השווי.

אם לדעת השמאי יש בכך כדי לחזק את מסקנת השווי, השמאי יערוך בדיקת סבירות לתוצאת השווי שהתקבלה ויבחר אם להציגה בתחשיבו או להותירה בניירות העבודה הפנימיים שבתיק השומה. בדיקת הסבירות תיערך באמצעות חלוקה של תוצאת השווי בערך כמותי מרכזי של הנכס כגון:

- חלוקת השווי שהתקבל בשטח, בשטח האקוויוולנטי, במספר יחידות דיור וכיוצא בזה.
- השוואה של השווי ו/או ערכים כספיים אחרים שבתחשיב ל"מכפיל"⁴ באותו סוג של נכס.
- בחינת תוצאת השומה ביחס לערכי ייחוס או ערכי קיצון כגון: מחיר בעסקה לנכס עדיף או נחות המהווה רף עליון או תחתון, השוואה לעסקה מרוחקת בזמן, לרמת מחירים בישוב אחר וכיוצא באלה.
- בשומות לצרכי מיסוי או פיצוי, בדיקת סבירות יכולה להיעשות באמצעות חלוקה בין תוצאת השומה לבין שווי השוק של הנכס ובחינת סבירות של שיעור המיסוי או הפיצוי.

6.11 פירוט חוות דעת של מומחים שהשמאי נעזר בהם בשומתו

אם השמאי נעזר בשומתו במומחה (לדוגמה: מהנדס בניין לשם בדיקת היתכנות הנדסית לתוספת בנייה לגובה, יועץ אקוסטיקה לשם בדיקת מפגעי רעש וכדומה) יפורטו בשומה: זהות המומחה, פרטי מומחיותו, העניין שבו חיווה דעתו ומסקנתו.

6.12 השומה

בסעיף השומה יירשמו הזכות המוערכת במקרקעין, המועד הקובע והשווי המוערך.

דוגמאות לדוח על שווי הזכויות המוערכות:

"...שווי זכות החכירה בנכס ליום ____ הוא ____ ₪."

"...שווי מרכיב הקרקע בנכס ללא מרכיב הפיתוח וללא מע"מ ליום ____ הוא ____ ₪."

"...שווי זכות הבעלות בנכס כריק ופנוי מהפולשים בו ליום ____ הוא ____ ₪."

⁴ הגדרת המושג "מכפיל": מקדם המבטא יחס אופייני בין נתון מספרי בסוג נכס מסויים ובין אומדן שמאי לאותו סוג נכס. על פי רוב משמש המכפיל כאמצעי גס לבדיקת סבירות תוצאה שמאית שחושבה בדרך אחרת.



שווי הזכויות המוערכות יירשם בערך כספי מספרי מוחלט או בטווח ערכים כספיים, אם השמאי סבור כי בנסיבות העניין יש בטווח הערכים כדי לבטא באופן נאות יותר את שווי הזכויות בנכס הנישום. בשומות למועד קובע היסטורי השמאי יוכל לנקוב בשווי במטבע שהיה "ההילך החוקי" בישראל במועד הקובע (כגון לירה ישראלית או שקל ישן). במקרה כזה יירשם בצמוד לשווי במטבע ההיסטורי גם השווי בשקלים חדשים.

שמאי יהיה רשאי לנקוב בשווי במטבע זר ובלבד שיציין את שער החליפין למועד הקובע ואת השווי בשקלים חדשים, והם יירשמו סמוך לשווי המדווח.

6.13 חתימת השמאי

ככל שהשומה תודפס לשם העברתה למשתמשים, אזי השמאי יחתום בחתימת ידו על גבי מסמך השומה המודפס שערך לאחר סעיף השומה. שומת מקרקעין שתועבר למשתמשים כקובץ ממוחשב, תיחתם בחתימה אלקטרונית מאושרת של השמאי שערך אותה, או לחלופין בחתימה אלקטרונית מאובטחת שהונפקה לשמאי על ידי גורם ממשלתי, כמשמעותו בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001. אין מניעה שיותר משמאי אחד יחתום על שומת מקרקעין. במקרה כזה תחול האחריות המקצועית בגין השומה על כל אחד מהחותמים.

6.14 הצהרות

השמאי יצהיר בשומתו על היעדר עניין אישי שלו בנכס⁵ ועל כל קשר שיש לו עם בעל הנכס או עם מזמין השומה. השמאי יוכל להצהיר על כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.

נוסח ההצהרה המומלץ להיעדר עניין אישי:

"אני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה".

נוסח ההצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקינה השמאית:

"שומת המקרקעין הוכנה על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

נוסח ההצהרה בדבר עריכת שומה מותנית בהצלחה:

בשומת מקרקעין שהשכר בעבור עריכתה מותנה בהצלחה תופיע ההצהרה הזו:⁶
"שכר הטרחה בעבור חוות דעתי זו מותנה בתוצאת ההליך, זאת בכפוף לתנאים המופעים בתקנה 4 לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966".

⁵ לפי תקנה 21(2) לתקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 מתן שירות מקצועי על ידי שמאי מקרקעין לגבי נכס אשר הוא מעוניין בו באופן אישי או בעקיפין הוא מעשה שיש בו משום התנהגות שאינה הולמת את כבוד המקצוע המהווה עבירת משמעת לפי סעיף 16 לחוק שמאי המקרקעין, התשס"א-2001, בין אם הצהיר על כך השמאי ובין אם לאו.
⁶ על פי תקנות האתיקה המקצועית (סעיף 13 לתוספת).



7. סדר העלאת הנושאים בשומות המקרקעין

פירוט הנושאים בשומת מקרקעין יהיה על פי סדר הופעתם בטבלת הנושאים שבסעיף 6 לעיל, למעט תמונת חזית הנכס, מפת איתור הנכס ופרק התחשיב, שניתן לצרף אותם כנספחים ובלבד שנספחים אלה יהיו חלק בלתי נפרד מהשומה. לתקן זה מצורפים שני נספחים, שהם דוגמאות לכל אחד משני סוגי שומות המקרקעין. הנספחים מצורפים בצורת קובץ פתוח לעריכה ופתוח לשימוש כתבנית לעריכת שומות מקרקעין.

8. גילוי נדרש בדבר "שווי מבוסס הנחה" בשומת מקרקעין

ינתן גילוי בולט והזהרה בדבר שווי מבוסס הנחה בשומת מקרקעין בהתקיים אחד משני התרחישים האלה:

א. אם השמאי התבקש על ידי מזמין השומה להניח הנחה הקשורה במצבו הפיזי או במצבו התכנוני של הנכס שאיננה מתקיימת במציאות. לדוגמה: כאשר מזמין השומה מבקש לשום נכס בהנחה שהוא נבנה בהיתר כדין אף על פי שהוא נבנה ללא היתר, או להניח שווי זכויות בהנחה שתוכנית אושרה אף על פי שהיא בשלבי הכנה בלבד.

ב. אם לא ניתן לבדוק נתון פיזי או תכנוני שעלול להשפיע על שווי הזכויות בנכס. בשומה כזו נאלץ השמאי להניח הנחות באשר למצב הנכס. לדוגמה: כאשר המצב התכנוני או מצב הרישוי של מבנה לא ניתן לבדיקה באופן שמאלץ את השמאי להניח הנחות בדבר חוקיות הקמת המבנה.

הגילוי נדרש מחשש להסתמכות ולהטעיה של ציבור המשתמשים בשומה והוא יכול:

א. הוספת הכיתוב "מבוססת הנחה" בכותרת השומה. לדוגמה "שומת מקרקעין מלאה – מבוססת הנחה" או "שומת מקרקעין מקיפה – מבוססת הנחה".

ב. בגוף חוות הדעת כחלק מסעיף "תיאור הנכס והסביבה" או בסעיף "המצב התכנוני" (בהתאם לעניין) תתואר, בתוך מסגרת, ההנחה שהונחה בשומה.

דוגמאות לדוח על הנחות הקשורות במצבו הפיזי של הנכס:

- בשומת נכס שנהרס ואיננו ראוי לשימוש במועד הקובע ושבו התבקשה שומה לשווי בכפוף להיותו ראוי לשימוש יירשם למשל: "השומה נערכה בהנחה, כי בנכס לא הייתה שריפה/הצפה, אלא, שהמבנה במצב פיזי טוב והוא ראוי לשימוש".
- ב"דו"ח אפס" שבו נשום שווי זכויות בנכס המצוי בשלבי בניה כאילו הוא בנוי וראוי לאכלוס מייד יירשם למשל "דו"ח אפס זה נערך בהנחה, שבניית המבנה נסתיימה והוא ראוי לאכלוס, זאת אף על פי שמתבצעות בו עבודות שלד והוא צפוי להתאכלס רק בראשית שנת ____".

דוגמאות לדוח על הנחות הקשורות במצבו התכנוני של הנכס:

- בשומת מקרקעין לקרקע חקלאית, שנערכה בהנחה שאושרה בה תב"ע מפשירה, יירשם למשל: "השומה נערכה בהנחה כי תב"ע מס' _____ המצויה בשלבי הכנה/הפקדה – מאושרת וכי הקרקע זמינה לבניה".
- בשומת מקרקעין לנכס תוך התעלמות מחריגות בניה יירשם למשל: "השומה נערכה בהנחה כי הנכס בנוי בהיתר כחוק".
- בשומת נכס שבו התבקש השמאי להתעלם מצו-הריסה או מהכרזה על מבנה מסוכן יירשם למשל: "השומה נערכה בהנחה, כי הנכס איננו מבנה מסוכן וכי לא קיימים במבנה ליקויי יציבות".



ג. בסעיף השומה, סמוך לשווי הזכויות בנכס יירשם אילו הנחות שאינן מתקיימות במציאות הונחו בשומה, ותצוין זהות מזמין השומה, אשר ביקש מהשמאי לבצע את השומה על בסיס ההנחה וציון קשריו לנכס.

דוגמאות לדוח על שווי הזכויות המוערכות בשומה שבה שווי מבוסס הנחה:

- "...שווי זכות החכירה בנכס בכפוף להנחה שנתבקשה על ידי מזמין העבודה מר _____ שלפיה לא ארעה בנכס שריפה/הצפה ליום _____ הוא _____ שו.".
- "...שווי זכות הבעלות בנכס בכפוף להנחה שהתבקשה על ידי מנהל מחלקת _____ מר _____ שלפיה תב"ע אב/123 אושרה (אף על פי שהיא מופקדת) ליום _____ הוא _____ שו.".

9. הכללת נושאים נוספים בשומת מקרקעין

הכללת נושאים נוספים בשומת מקרקעין מותרת לשם גילוי היבטים ייחודיים לנכס הנשום על פי שיקול דעתו של השמאי. לדוגמה: "ציפיות", "אקוסטיקה", "תחבורה" וכיוצא בזה. סדר העלאתם של הנושאים הנוספים בשומת המקרקעין יהיה על פי שיקול דעתו של השמאי.

10. שימוש בסמליל התקינה

שמאי יורשה לשבץ בשומת מקרקעין שחתומה על ידו, את סמליל הוועדה לתקינה שמאית, שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית". שיבוץ הסמליל מעיד על הצהרת השמאי כי השומה נערכה על פי התקינה. לתקן זה נספח קובץ של הסמליל שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".

11. תחילה

התקן מבטל ומחליף את תקן 1.0 והוא ייכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/4/2025 ואילך.

נספחים:

- נספח א' – דוגמה לשומת מקרקעין מלאה כקובץ פתוח לעריכה ולשימוש ציבור שמאי המקרקעין.
- נספח ב' – דוגמה לשומת מקרקעין מקיפה הנערכת לצורך הגשה לבית המשפט, כקובץ פתוח לעריכה ולשימוש.
- נספח ג' – המלצה לעריכה צורנית של שומת מקרקעין מקיפה.
- נספח ד' – סמליל הכולל את הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית" כקובץ פתוח לשימוש.



דברי הסבר לתקן מספר 1.1

בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן

1. השינויים בתקן 1.1 שבנדון בהשוואה לתקן 1.0

- תקן 1.1 נערך בעקבות הצורך להרחיב הוראות שנקבעו בתקן 1.0 שאושר בדצמבר 2006 ולחדד אותן. להלן השינויים שבתקן 1.1 שבנדון בהשוואה לתקן 1.0:
- א. שינוי בהוראות הגילוי בדבר קיומן של הנחות היפותטיות בשומה. השינוי נדרש, בין השאר, בשל פרשנות בלתי אחידה של ציבור שמאי המקרקעין לסוגי הנחות העבודה שהופכות שומת מקרקעין ל"שומה מבוססת הנחה".
- במקום סיווג ייחודי ומובחן של "שומה מבוססת הנחה" נקבעו הוראות לגילוי והזהרה של ציבור המשתמשים ב"שומות מקרקעין מלאה" וב"שומת מקרקעין מקיפה" מפני הסתמכות על שווי שעלול להיות מוטא כתוצאה מהנחות עבודה שאינן מתקיימות במציאות לבקשת מזמין העבודה או הנחות כתוצאה מחוסר היכולת לבדוק נתון המשפיע על שווי הזכויות הנישומות. בין השאר נדרש מסגור של ההנחות שאינן אמיתיות וזאת בדומה למסגור מחויב בחקיקה של חוקי צרכנות במטרה להגן על הצרכן (שהוא המשתמש בשומה).
- ב. בתקן נוספו הנחיות הקשורות לתכנים של סעיפי השומה השונים ובהם: כותרות מסמך השומה, תחשיב השומה, הנחיות באשר לעריכת צורנית של סעיפי השומה השונים והנחיות הנובעות משינויי חקיקה.
- ג. בתקן נקבעו הנחיות באשר לחתימה של יותר משמאי מקרקעין אחד על שומת מקרקעין.
- ד. בתקן נקבעו הנחיות בדבר חתימה אלקטרונית וזאת במציאות שבה הפצת שומות מקרקעין כקובץ ממוחשב הופכת לנפוצה, וחתימת יד פיזית על שומות מקרקעין מודפסות הופכת לנדירה.
- ה. בתקן נערכו שינויי עריכת מילולית לשונית בהתאם למערכת התקינה הכללית, שנכתבה ברובה לאחר שאושר תקן 1.0.
- ו. לתקן צורפו, כנספחים, דוגמאות למבנה של שומות מקרקעין כקובצי מחשב פתוחים לעריכת ולשימוש ציבור שמאי המקרקעין.

2. חידוד הצורך בהזהרה של ציבור המשתמשים בשומה מפני הסתמכות על שווי שאיננו הערכה אמיתית

בתקן 1.1 חודד הצורך בהזהרה של ציבור המשתמשים בנוגע למקרים המעטים שבהם מזמין השומה מבקש להניח הנחה פיזית או תכנונית שאיננה מתקיימת במציאות או כאשר המצב הפיזי או התכנוני איננו אפשרי לבדיקה.

הובהר שמקרים אחרים שבהם מניח השמאי הנחות עבודה שתואמות את הערכתו, אינם מצדיקים הזהרה או גילוי מיוחד. נוסף על כך, לא נדרשים הזהרה או גילוי מיוחד בשומת מקרקעין שבה מוערך שווי שאיננו בהכרח אמיתי, שנדרש לפי הוראות חוק, תקנה או נוהל, שנקבעו על ידי רשות ציבורית. לדוגמה – שומה שנערכת להיטל השבחה שמוערך בה שווי במצב קודם בנטרול השפעת ההליך התכנוני של התביעה המשביחה עצמה, או שומה לצורכי רשות מקרקעי ישראל שבה מוערך שווי בכפוף להנחיות שנקבעו בנוהל.