

7.84x31.21	1	עמוד 8	גלובס - כותרת	09/2020	74565639-5
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

# מ' המשכטים מתייצב לצד השמאים ומתנגד למערכת המוחשבת שתחליף אותם

◀ האם אומדני שווי הקרקעות ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ייעשו בעתיד על ידי מחשבים? לפני כשבועיים נתנה מועצת מקרקעי ישראל אור ירוק לרמ"י לפתח מערכת ממוחשבת מבוססת אלגוריתם, שעל בסיס פרמטרים שונים תספק שווי מקרקעין. ההחלטה עוררה דיון נוקב בקרב שמאי מקרקעין שחוששים כי בעתיד מערכת שכזו תייתר את פועלם. בהחלטת המועצה נכתב כי בכדי לייעל את השירות הוחלט לקדם, "מודל ומערכת ממוחשבת לקביעת ערכי קרקע באופן ממוכן, שתתבסס על מסד הנתונים הקיים בידי הרשות, בידי רשות המסים ובידי משרדי ממשלה ומקורות מידע נוספים. בשלב ראשון, המנגנון יחול על עסקאות בהן מטרת השומה היא לקבוע את שווי הקרקע לצורך קליטה ורישום במערכות הרשות, ובהמשך תיבחן הרחבת השימוש במנגנון זה לעסקאות נוספות". כעת טוען השמאי הממשלתי, אוהד עיני, כי הוא מתנגד לשימוש נרחב במערכת ממוחשבת כתחליף לעבודת השמאים.



יור' לשכת השמאים, חיים מסילתי



השמאי הממשלתי הראשי, אוהד עיני

## שימוש מוגבל בעולם המערבי

הרעיון אינו חדש. בקנדה, בארה"ב ובבריטניה קיימים מוצרים כאלה, שבהם משתמשים לצרכים מוגבלים, בעיקר בנכסים סטנדרטיים וזולים, ובדרך כלל לצורכי בנקים למשכנתאות. בבריטניה התוצאות שאליהן מגיעה המערכת הממוחשבת מחויבות לעבור בקרת שמאי. באנגליה האלגוריתם מכונה AVM. ראשי תיבות של Automated Valuation Model, "מודל שמאות ממוכן", ותכליתו לייעל ולהוזיל הליך של הערכת נכס על ידי שמאי, שגם מחייב את השמאי לבקר במקום, וגם לעשות לו בדיקות תכנוניות וקנייניות, מה שלוקח זמן לעיתים זמן רב. המטרה של רמ"י, לפחות בשלב ההתחלתי, מכוונת למקרים בהם נעשים חישובי אוברני הכנסות בקרקעות שניתנות בחינם. דבר זה קורה בעיקר ביישובי קו עימות. בשחה שקיים "גלובס" עם עיני, הוא אמר כי כשהשימוש באלגוריתם ייעשה לצורך רישום בספרים בלבד ולא לצורך חיוב אנשים - אין לו התנגדות עקרונית למערכת כזו, "ובלבד שהשמאי הממשלתי יהיה מעורב בהקמת מערכת כזו ובקביעת עקרונות הפעולה", הוא מדגיש. "אני עוד לא יודע אם מערכת כזו תצליח לעבוד, אנחנו לא שם, אבל אם זה יצליח, וייעל את עבודת רמ"י בכל מקום שבו מקצים קרקע בחינם - יופי, אין לי בעיה בעניין הזה. יש לי בעיה עם מדרון חלקלק, כי בהחלטת המועצה כתוב, שתיבחן הרחבת השימוש במערכת".

## "העניין ייבחן לגופו בעתיד"

במשרד המשפטים הוסיפו כי "חשוב שהמערכת תוקם בתיאום מלא עם השמאי הממשלתי הראשי. בהחלטת רמ"י נקבע שבמהלך 2022, תבחן רמ"י הרחבה של המנגנון גם למקרים נוספים בהם הקרקע אינה משווקת ללא תשלום. זאת, יחד עם אגף התקציבים באוצר ומשרד המשפטים, ובמידת הצורך יקודמו תיקוני חקיקה מתאימים. יובהר כי נכון להיום, עמדתו העקרונית של השמאי הממשלתי הראשי היא כי מערכת אוטומטית אינה תחליף לשיקול הדעת של השמאי בקביעת ערכי הקרקע. עם זאת, העניין ייבחן לגופו בעתיד".

• אריק מירובסקי