

לכבוד:  
מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין  
יו"ר לשכת השמאים  
דוא"ל: [landvalueisrael@gmail.com](mailto:landvalueisrael@gmail.com)

## הנדון: טבלאות שומה בשימוש רשות מקרקעי ישראל סימוכין: מכתב מיום 2.6.2014

שלום לך ידידי,

1. כשמאי מקרקעין מזה כ-15 שנים, אשר במשך שנים רבות שימש ומשמש כשמאי מקרקעין במגזר הציבורי, ואף זכיתי לעבוד כשמאי במגזר הפרטי, אני חולק איתך את הדאגה הן לעבודת השמאים והן למקצועיות התחום. לפיכך אני בהחלט מודה לך על המכתב שבסימוכין, אשר מאפשר לי לפתוח צוהר בפניך ובפני חברי השמאים על עבודת אגף השמאות ברשות מקרקעי ישראל (להלן "הרשות").
2. על מנת שהרשות תוכל לממש את מטרותיה לטובת כלל תושבי מדינת ישראל, אגף השמאות רואה לנגד עיניו שתי מטרות משתלבות:
  - מתן שירותי שמאות באופן המקצועי והיעיל ביותר לרשות.
  - קידום תחום השמאות ברשות, כתחום מקצועי מהמעלה הראשונה.
3. לפיכך פעלנו ונמשיך לפעול לשמירה, במגוון דרכים, על מקצוע השמאות, תוך כדי העלאת רמת השירותיות.
4. כאן המקום לציין גם את שיתוף הפעולה המלא בין אגף השמאות ברשות לבין השמאי הממשלתי הראשי וצוותו, אשר שנינו רואים "עין בעין" את חשיבות המקצוע וקידומו.
5. בשנה וחצי האחרונות פועל, אגף השמאות ברשות, באופן נמרץ להשיג את המטרות האמורות בדרכים שונות ומגוונות. שתי דוגמאות רלוונטיות אשר קודמו ושונו בתקופה האחרונה (ודרך אגב גם מסייעות לפרנסת כלל השמאים):
  - א. אושרה החלטה, במועצת מקרקעי ישראל, בנושא השגות על שומות מקרקעין (החלטה מס' 1304).
  - על פי ההחלטה הקודמת (מס' 1181) מספיק היה במכתב כדי להשיג על שומות שנערכו עבור הרשות והתוצאה ברורה. לפיכך בהחלטה החדשה, וכדי לקדם את המטרות לעיל, היה חשוב לנו לשנות ולקבוע שהשגות על שומות הרשות יכולות להיעשות רק על ידי שומות מקרקעין, הערוכות על ידי שמאי מקרקעין.
  - ב. ניתנה הנחיה מקצועית לתבנית שומה אחידה לשומות מקרקעין עבור הרשות, הכוללת גם הוראה לשקיפות מלאה בשומות.
6. על פי אותה תפיסת עולם גם נושא טבלאות שומה עבר שינוי מהותי באופן הכנת הטבלה ואישורה: בעוד שבעבר הכנת טבלת שומה הסתכמה בטבלה של ערכי הקרקע, הרי שהיום כל טבלה מחייבת אישור של חוות דעת שמאית, העומדת בכללי תקנות האתיקה, התקינה השמאית והקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

7. בנוסף, וזה העיקר, רשות מקרקעי ישראל פועלת בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לקידום המדיניות שנקבעה בחוק רשות מקרקעי ישראל ומדיניות ממשלת ישראל, כפי שנקבעת מעת לעת. לפיכך הוחלט שבשנים אלה הרשות תקדם את המטרות הבאות:

- הגדלת היצע הדירות למגורים
- ייזום התכנון במקרקעי ישראל
- המשך העברת הבעלות והסדרת הרישום
- הסדרת השימושים בקרקע חקלאית
- שיפור השירות ללקוח
- שמירה על מקרקעי ישראל
- השלמת יישום הרפורמה
- שיפור איכות הניהול, המוכוונות העסקית ומקצועיות העשייה, תוך התייעלות תפעולית


8. כדי שהרשות, כמנהלת את כל קרקעות המדינה (כולל ר"פ וקק"ל), תוכל לקדם את מטרותיה עליה לפעול ביתר יעילות גם מבחינת השמאות על מקרקעי ישראל.

לפיכך נקבע, בהחלטות מועצה שונות, שהרשות תשתמש בטבלאות שומה ככל שניתן. החלטות אלה התקבלו בידיעה ברורה שלעיתים השימוש בטבלאות עשוי לגרום להפסד כספי.

9. אגב, תפיסת עולם זו, הרואה לנגד עיניה קידום מטרות שונות תוך ויתור על כספים רבים, באה לידי ביטוי במדיניות הממשלה ובחוקי הכנסת השונים. לדוגמא, חוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960, אשר תוקן באופן משמעותי בשנת 2009, וחוק המע"מ אשר מקודם בימים אלה בכנסת.

10. **לסיכום**, אנחנו ערים לקשיים המקצועיים שיוצרות טבלאות שומה ולכן אנו פועלים למיזעור קשיים אלה, תוך כדי העלאת הרמה המקצועית באופן הכנתן. עם זאת כדי לקדם את מטרות רשות מקרקעי ישראל אין מנוס, במקרים מסויימים, משימוש בטבלאות שומה.

בריאות ושמחה,



אוהד עיני, שמאי מקרקעין  
שמאי רשות מקרקעי ישראל

#### העתק:

מר בנצי ליברמן, מנהל רשות מקרקעי ישראל  
מר שי יפתח, מנהל החטיבה העסקית, רשות מקרקעי ישראל  
מר טל אלדרוטי, השמאי הממשלתי הראשי, משרד המשפטים