

(14 – 0709-3)

אתיקה והוראות מקצועיות לשמאי המקרקעין

תאריך: יולי 2013

1. כללי

כללי האתיקה המקצועית (להלן: "כללי האתיקה") והכללים השמאיים המקצועיים (להלן: "הכללים המקצועיים") נועדו על מנת לקדם ולשמור על רמה גבוהה של מקצוע השמאות ושל אמון הציבור בשירותי שמאות מקצועיים.

כללי האתיקה מיועדים להבהיר למשתמשים בשירותי שמאות את מחויבות ציבור שמאי המקרקעין למתן שירותי השמאות ברמה גבוהה.

הכללים, מבהירים, בין היתר, את מחויבותו של השמאי לגבש ולהעביר את ממצאיו, חוות דעתו ומסקנותיו למשתמשים מיועדים באופן ברור וללא הטעייה.

הכללים באים להוסיף ואינם פוגעים בהוראות כל דין.

2. הגדרות

- **"מידע שמאי"** - מידע הנבדק על ידי השמאי, ניתוח המידע ויישומו בעבודה השמאית, לרבות:
 - בדיקה של הנכס וזיהויו.
 - בדיקה של הגורמים הפיסיים, הכלכליים והאחרים העשויים להשפיע על הנכס.
 - בדיקה וחקירה של הנתונים ההשוואתיים והאחרים אשר נאספו על ידי השמאי בעבודה השמאית.
 - ניתוח המידע כדי להגיע למסקנות חוות הדעת השמאית.
- **"יעוץ שמאי"** - פעולה, או תהליך של ביצוע בדיקה, מתן המלצה, או חוות דעת, כאשר השומה מהווה את אחד המרכיבים המובילים לתוצאת היעוץ השמאי.
- **"כללי האתיקה"** - כללי האתיקה המקצועית המפורטים בתקן זה.
- **"כללים מקצועיים"** - או "תקינה שמאית" - הכללים והתקנים השמאים המקצועיים שעל פיהם על השמאי לבצע עבודות שומת מקרקעין על פי התקנים השונים המתפרסמים ע"י הוועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין בישראל, ועל פי הוראות חוק שמאי מקרקעין.
- **"כללי השמאות"** - כללי האתיקה המקצועית והכללים המקצועיים.
- **"לקוח"** - או "מזמין שומה" גורם או גורמים המעסיקים שמאי בשכר עפ"י חוזה.
- **"מטרת השימוש בשומה"** - מטרת השימוש בשומה ו/או בסקירה השמאית ו/או ביעוץ השמאי כפי שזוהו ע"י השמאי בהתאם להזמנת הלקוח ופורטו בעבודת השמאי.
- **"מידע סודי"** - מידע הנמסר לשמאי על ידי הלקוח כמידע מסווג ואינו זמין מכל מקור אחר; או - מידע המסווג כמידע סודי, או אישי על פי כל דין.
- **"משתמש בשומה"** - הלקוח, מזמין השומה וכל גורם אחר, כפי שזוהו על ידי השמאי כמשתמש אפשרי בעבודה השמאית.

- "סקירת שומה" - (Review) פעולה או תהליך של התייחסות שמאית הכוללת גיבוש ומתן חוות דעת ללקוח בקשר לעבודת שומה שנעשתה ע"י שמאי אחר, או לחלק ממנה, על פי כללי התקינה השמאית.
- "עבודה שמאית" - שומה, סקירת שומה, בחינת שומה, יעוץ שמאי, המבוצעים ע"י שמאי עבור לקוח.
- "עבודה שמאית" מוטיית - שומה שאינה נתמכת באופן סביר והיא נוטה או מקדמת את האינטרס של הלקוח, של השמאי, או של כל גורם אחר או שהיא מבוססת על דעה קדומה שאינה נתמכת בעובדות, או שיש בה משוא פנים כלפי הלקוח.
- "שווי" - ביטוי בערכים כספיים של הקשר המוניטארי בין מקרקעין ובין אלה הקונים, מוכרים, או משתמשים במקרקעין אלו, או לכל מעוניין בקרקע.
- "שומה" - הערכת שווי של נכס נדל"ן.
- "שומה מיוחדת" - שומה אשר, על פי הנחיית מזמין השומה, קיימת בה חריגה בבדיקה של סעיפים מסוימים הנדרשים על פי הכללים המקצועיים או שנתבקשה ע"י מזמין השומה בהתייחס להנחת בסיס, או להנחה היפותטית או שנעשתה על פי בקשת מזמין השומה, מנקודת מבט כזו שאיננה משקפת את השווי האובייקטיבי אשר היה נקבע על ידי השמאי, אלמלא קיבל את ההנחיה האמורה.
- "שמאי" - או "שמאי מקרקעין" שמאי מקרקעין רשום על פי חוק שמאי מקרקעין בישראל, שהינו חבר לשכת השמאים בישראל, וכל שמאי מקרקעין המבצע עבודה שמאית על פי כללי לשכת השמאים בישראל.
- תאגיד שמאים" - שמאי, שותפות של שמאים וכל תאגיד אחר הנותן שירותי שמאות אשר השליטה בו הינה בידי שמאי.
- "תווד" - כהגדרתו בחוק המתווכים במקרקעין – התשנ"ו-1996.
- "תוצאות" - תוצאות העבודה השמאית, הכוללות את חוות דעת השמאי ומסקנותיו.
- "תיק עבודה" - המסמכים הנדרשים לצורך תמיכה בניתוחים, חוות הדעת ומסקנות העבודה השמאית.

תיק העבודה חייב להכיל לפחות את הפרטים הבאים :

- שם הלקוח וזהותו של כל משתמש מיועד אחר בעבודה השמאית, לפי שם או סוג.
- תיעוד הביקור בנכס.
- העתקים נאמנים למקור של כל דו"ח כתוב, המתועד באמצעי תקשורת כלשהו.
- סיכומים עם הלקוח לגבי הנחות בסיסיות, או הנחות היפותטיות אשר עליהם תתבסס השומה, לרבות אישור מתוארך וחתום על ידי הלקוח ו/או מי שמייצג אותו בקשר להנחות האמורות.
- סיכומים של דוחות בע"פ, עדות (או תעתיק של עדות).
- כל מידע ותיעוד אחר הדרוש כדי לתמוך בניתוח בחוות הדעת ובמסקנות העבודה השמאית ו/או כדי להוכיח, כי בביצוע עבודות השומה, השמאי עמד בכללי האתיקה המקצועית וכי התייחס להימצאותם של מסמכים ו/או נתונים זמינים אחרים ככל שאלה רלוונטיים לביצוע העבודה השמאית.
- כהגדרתה בתקן מס' 21 של הוועדה לתקינה שמאית.
- תקן שמאי המתפרסם ע"י הוועדה לתקינה שמאית שליד מועצת השמאים בישראל ומאושר ע"י מועצת השמאים.

"אי תלות"

"תקן שמאות"

3. כללי אתיקה מקצועית

3.1. כללי

3.1.1. השמאי מחויב להקפיד על רמה גבוהה ביותר של אתיקה מקצועית, והוא מחויב לעבוד על פי הכללים המקצועיים בכל עבודה שמאית שהוא מבצע עבור לקוח.

3.1.2. כללי האתיקה מתייחסים להתחייבות אישית ולאחריותו של השמאי. עם זאת, חלים כללי האתיקה גם על גוף, קבוצה, ארגון העוסקים בעבודות שמאות, אשר מועסק בהם /או בעל שליטה מלאה, או חלקית בהם.

3.1.3. שמאי יציין בכל דו"ח שמאות, כי העבודה בוצעה בהתאם לכללים והתקנים המקצועיים המתפרסמים על ידי מועצת השמאים בישראל.

3.2. עבודת השמאי ומיומנות מקצועית

3.2.1. שמאי ייתן ללקוח שירות נאמן ומסור ויבצע כל עבודה שמאית תוך מיומנות מקצועית בהתאם לכללי האתיקה והכללים המקצועיים וכל תקן נוסף עליו הסכים השמאי בעת קבלת העבודה.

3.2.2. שמאי יבצע כל עבודה שמאית ביושר ותוך הקפדה על הגינות, ללא משוא-פנים ובאופן אובייקטיבי ועצמאי.

3.2.3. בעת קבלת הזמנה מלקוח לביצוע עבודה שמאית, חייב השמאי לוודא ולזהות באופן נאות את מהות העניין המחייב טיפול על מנת להיווכח, שיש לו את הידע והניסיון הדרושים כדי להשלים את ביצוע העבודה בצורה מיומנת. שמאי ימנע מלקבל על עצמו לטפל בעבודה שמאית, אם אין לו הידע והניסיון לביצועה.

3.2.4. שמאי ימנע מלקבל על עצמו לטפל בעבודה שמאית תמורת שכר טרחה בלתי סביר, אשר כתוצאה ממנו נמנע השמאי מביצוע כל הבדיקות הנדרשות עפ"י הוראות כל דין ו/או על פי הכללים המקצועיים החלים על ביצועה על פי הנדרש על מנת להגיע לחוות דעת שמאית אמינה ומנומקת.

3.2.5. שמאי יפרט בשומה את פירוט הנתונים והתחשיבים אשר על פיהם הוכנה חוות הדעת השמאית, ובלבד שלא יהיה במסירת הנתונים פגיעה בהוראות כל דין.

3.3 מניעת התנהגות הפוגעת במקצוע השמאות

3.3.1 אי תלות

3.3.1.1. שמאי ישמור על עצמאות ואי תלות במתן חוות דעת שמאיות.

3.3.1.2. שמאי לא יעסוק בשומת מקרקעין בנסיבות שבהן עלול להיווצר ניגוד עניינים בין עיסוקיו האמורים או עלולה להיפגע אי-תלותו כשמאי.

3.3.2 ביקור בנכס נישום

שמאי ייתן חוות דעת לגבי נכס, אך ורק על סמך בדיקה אישית שלו, של שותפו, של שמאי אחר, או של מתמחה במשרדו.

3.3.3 תיעוד:

3.3.3.1. שמאי יכין תיק עבודה בגין ביצוע כל שירות שמאי (שומה, סקירה שמאית, ייעוץ שמאי), לפני מסירת דוח בע"פ או בכתב, על שירות.

(א) תיק העבודה יכלול את שם הלקוח וכן יפרט את זהותו של כל משתמש מיועד אחר לפי שם או סוג. התיק יכלול, בין היתר, העתקים נאמנים של דו"חות בכתב; סיכומים של דו"חות בעל פה או עדויות, או תעתיק של עדות, לרבות אישורים תתומים ומתוארכים על ידי השמאי; וכן את כל הנתונים, המידע, המסמכים וניירות העבודה הדרושים לצורך תמיכה בחוות הדעת והמלצותיו של השמאי, ובדרך שבה גיבש את מסקנות השומה.

(ב) תיק העבודה יכלול צילום או העתק אלקטרוני של כל דו"ח שומה, סקירה שמאית או ייעוץ שמאי כתובים, הנשלחים או נמסרים ללקוח אשר יענה על הדרישה של "העתק נאמן".

3.3.3.2. שמאי מקרקעין ישמור אצלו תיקי עבודות השמאות כלהלן:

- (א) במשך תקופה של שבע שנים ממועד הכנת התיק.
- (ב) בהמשך תקופה של 3 שנים ממועד סיום הליך בו החבר מסר עדות הקשורה לנושא הנדון בתיק העבודה, או ממועד סיום ביקורת מטעם רשות מוסמכת בקשר לעבודה השמאית (עפ"י המאוחר מהשניים).

3.3.4. עבודה שלא עפ"י הכללים המקצועיים

שמאי ימנע מעריכת הסכם לביצוע עבודה שמאית עבור לקוח אם ההסכם מטיל על השמאי התחייבות אחת או יותר שאינן עולות בקנה אחד עם דרישות הוראות שבדין ו/או הכללים המקצועיים.

3.3.5. שמאי יגבש ויכין שומות, כאשר הם בלתי מוטות וללא משוא פנים

שמאי ימנע מהתניית תשלום שכר טרחה בדרך של עמלת תווך ולא יקבל על עצמו ביצוע עבודת שמאות אשר מותנית באחת או יותר מהאמור להלן:

- א. מסקנה מוסכמת מראש של העבודה השמאית אשר נקבעה עם הלקוח, או עם גורם אחר קודם לקבלת הזמנת העבודה.
- ב. הטיית מסקנות העבודה השמאית לטובת הלקוח.
- ג. קביעה מראש של הערכת השווי (לרבות קביעה של הערכה בסכום שלא יפחת, או לא יעלה על סכום מוגדר).

4. כללי אתיקה:

4.1. שמאי ימנע ממתן עבודה שאינה אובייקטיבית (להלן: "שמאות מוטה"), ולצורך כך, ימנע מלעשות גם את אחת מהפעולות המפורטות להלן:

(א) השתתפות בגיבוש, הכנה, שימוש או מתן עבודת שמאות מוטה.

(ב) מתן אפשרות, לגוף כלשהו, המצוי בבעלות מלאה או חלקית של שמאי או בשליטתו, לתרום או להשתתף בגיבוש, או להכין, להשתמש לדווח או לתת עבודה שמאית מוטה.

(ג) הסכמה לבצע, או ביצוע בפועל. אשר קבלתה מותנית במתן חוות דעת או מסקנה קבועים ו/או מוסכמים מראש.

4.2. שמאי יבצע עבודת שמאות המבוססת על הנחה היפותטית על פי תקן שמאות מס' 1, רק אם:

4.2.1. השמאי נותן גילוי נאות וברור בקשר להנחה ההיפותטית, ישימותה על פי הכללים המקצועיים.

4.2.2. השימוש בהנחה ההיפותטית אינו מעוות את מטרת העבודה השמאית ותוצאותיה, ונדרש לצורך גיבוש העבודה השמאית או מסקנותיה.

4.2.3. השימוש בהנחה ההיפותטית נדרש לצורך הניתוח, או לצורך משפטי, או לצורכי בדיקה והשוואה.

4.3. השימוש בהנחת הבסיס נעשה תוך בחינה ובדיקת אמינות, ואין בידי השמאי כל מידע אשר יכול לסתור את ההנחה.

4.4. (א) שמאי לא ייתן את הסכמתו לבצע ולא יבצע עבודה שמאית כאשר לשמאי יש אינטרס ישיר או עקיף או אינטרס צפוי בנכס, או בלקוח, או בצדדים שלישיים המעוניינים בעבודה השמאית.

(ב) ההוראות בסעיף קטן (א) לעיל לא יחולו על עבודת שומה המיועדת לצרכים פנימיים של לקוח, מזמין השומה אם:

(1) האינטרס האמור יוצג ללקוח והלקוח יאשר בכתב את הסכמתו להעסקת השמאי למרות האינטרס האישי.

(2) טרם מתן הסכמתו לקבל על עצמו את הכנת העבודה השמאית, ישקול השמאי את העובדות בזהירות ויסיק באופן סביר שהדבר לא יפגע בשיקול דעתו וכי האדם הסביר באותן נסיבות, היה מגיע לאותה מסקנה.

(3) האינטרס האישי האמור יוצג באופן מלא ומדויק בכל דו"ח בכתב או בע"פ, אשר השמאי ייתן בקשר לעבודה השמאית לרבות במסקנות השומה.

4.4.1. שמאי המקבל על עצמו לבצע עבודה שמאית, לא יהיה מעורב באופן אישי בכל עיסקה בנכס הנישום, לא ייתן שירות לכל צד ג' שהוא בקשר לנכס, ולא ימלא כל תפקיד אשר כתוצאה ממנו הוא עלול לעמוד בניגוד עניינים עם הלקוח, (להלן: "שירות אחר") החל מן המועד שבו קיבל על עצמו שמאי לבצע עבודה שמאית, וכלה במועד סביר שלא יפחת מ-3 שנים מיום השלמת העבודה ומסירתה ללקוח, אלא אם יבצע את כל האמור להלן:

(א) השמאי יגלה את מלוא העובדות ללקוח ויקבל ממנו הצהרה בכתב בה מביע הלקוח את הסכמתו או אישורו לעיסקה, או לשירות הניתן על ידו.

(ב) העובדות יוגדרו באופן מלא ומדויק בכל דו"ח בגין השירות האחר.

5. הגבלות שימוש

שמאי רשאי להגביל את השימוש בשומה שנערכה על ידו, בהתאם למטרת השומה. הגבלת השומה תפורט באופן ברור בכותרת העבודה ובמסקנותיה.

6. התקשרות השמאי והלקוח

שמאי יקפיד על כך שתעשה התקשרות בכתב לעניין שירותי שמאות המוזמנים אצלו על ידי לקוח עם התחלת ביצוע השירותים, או זמן סביר לאחריו וקודם למסירת השירות.

ההתקשרות תפרט את השירותים המוזמנים, היקפה וכל הנחיה בסיסית הניתנת על ידי הלקוח לצורך ביצוע השירות וכן שיעור שכר הטרחה, או דרך חישובו.

6.1 נאמנות מקצועית

6.1.1 שמאי יימנע מלתת את שירותיו המקצועיים, אם קיים חשש שלא יוכל למלא את חובותיו המקצועיות כלפי לקוחו, בשל עניין אישי שלו, או בשל התחייבות, או בשל חובת נאמנות שיש לו כלפי אחר, או בשל סיבה דומה אחרת ויודיע, בכתב, ללקוח על כל עיסוק או עבודה שהוא עוסק בהם אשר יש להם נגיעה לשירותים המקצועיים שהוא נותן ללקוח.

6.1.2 שמאי לא ייתן שירות לצד אחר בעניין שלקוח קבוע של השמאי הוא צד בו, גם אם באותו עניין אין השמאי מטפל עבור הלקוח הקבוע, אלא אם הסכימו לכך 2 הצדדים מראש.

בסעיף זה: "לקוח קבוע" – לקוח שהשמאי נותן לו שירותים דרך קבע כשמאי בית.

שמאי יפסיק לטפל בעבודת שמאות, או יקבל את הסכמת 2 הצדדים להמשיך בטיפול, אם נודע לו במהלך השירות, כי חלה על עבודת השמאות הוראה מההוראות המפורטות בכלל 6.1 לעיל, באופן שאם היה מודע לכך עם קבלת העבודה היה עליו להימנע ממתן השירות.

6.2 הפסקת טיפול

שמאי שקיבל עניין לטיפולו, לא יפסיק את הטיפול באותו עניין, אלא אם כן נתגלעו חילוקי דעות בינו ובין לקוחו בנוגע לאופן הטיפול, או שנוצרה מניעה חוקית או מניעה אתית מקצועית, או בשל אי תשלום שכר טרחה והוצאות, או מחמת סיבה אחרת המצדיקה את הפסקת הטיפול.

שמאי אשר מפסיק טיפול, כאמור, יפרט ללקוח בכתב את הסיבה להפסקת השירות.

6.3 שירותים שעסק בהם שמאי אחר

6.3.1 שמאי לא יקבל על עצמו עבודת שמאות, באם נוכח, או הודע לו שהשירות היה בטיפולו של שמאי אחר (להלן: "השמאי האחר") אלא אם כן המציא לו לקוחו הסכמה בכתב מאת השמאי האחר, או שהודיע על כך בכתב לשמאי הקודם ונתן לשמאי האחר פרק זמן מספיק, בנסיבות העניין לפנות לערכאות, או שהלקוח הפקיד בידי התחייבות לדון בחילוקי הדעות בינו ובין השמאי האחר בפני בורר.

הוראות סעיף קטן זה לא יחולו באותם המקרים ששומת השמאי פורסמה וגלויה לציבור.

6.3.2 שמאי לא יעשה שימוש בעבודה שמאית אשר הוכנה בידי שמאי אחר, ללא הסכמת השמאי האחר, למעט אם השומה פורסמה בציבור והפכה להיות נחלת הכלל.

6.3.3 שמאי לא ימנע מלתת הסכמתו לבדיקת שומתו כאשר מטרת העבודה הינה ביקורת או מתן חוות דעת נוספת (Review) על עבודת השמאי, על פי כללי התקינה השמאית.

6.4 איסור העברת ענין לשמאי אחר

שמאי לא יעביר שירותי שמאות אשר נמסרו לטיפולו לשמאי אחר, אלא אם כן נתן לכך הלקוח הסכמה מפורשת ובכתב. אין באמור בכלל זה למנוע משמאי להיעזר בשירותים של שמאי אחר, או מתמחה, או עובד משרדו ובלבד שהאחריות הכוללת למתן שירותי שמאות תישאר בידי השמאי.

6.5 איסור מתן שירותי שמאות, במקרים מיוחדים

6.5.1 שמאי לא יעסוק בשמאות במקרקעין בשותפות עם אדם שאינו שמאי.

6.5.2 שמאי המועסק על ידי מי שאינו שמאי, או שאינו תאגיד שמאי (להלן: "המעסיק") לא ייתן שירותי שמאות למי שאינו מעסיקו, אם המעסיק גובה תמורה בגין השירות השמאי.

6.5.3 שמאי לא יבצע עבודת שמאות עבור לקוח באמצעות מי שאינו שמאי, או מי שאינו תאגיד שמאי וימנע גם מלבצע עבודת שמאות ללקוח שהופנה אליו ע"י ידי מי שאינו שמאי, או מי שאינו תאגיד שמאי (להלן: "הגוף המפנה"), אם המפנה שאינו שמאי או תאגיד שמאים מפרסם ברבים כי הוא נותן שירותי שמאות.

6.5.4 שמאי לא ישדל לקוח למסור לו עבודת שמאות תמורת תשלום ו/או טובת הנאה כל שהיא ולא ייתן כל תשלום ו/או טובת הנאה במישרין, או בעקיפין למי שאינו שמאי תמורת השגת עבודה.

7. שמאי ימנע מלהפר את האופי החסוי של הקשר בינו ובין הלקוח

השמאי יגן על האופי החסוי של יחסי שמאי-לקוח, יפעל בתום לב לגבי אינטרסים לגיטימיים של הלקוח בשימוש במידע חסוי ומסירת תוצאות העבודה, וימנע מלגלות מידע חסוי או תוצאות עבודה שבוצעה עבור לקוח מסוים לגורם אחר מלבד אותו לקוח והאנשים שהוסמכו על ידו לצורך זה, אלא אם המידע האמור נמסר לרשויות המוסמכות ולצד שלישי על פי דין.

7.1 חשיפת מידע

שמאי לא יביא לחשיפת מידע, ניתוח, חוות דעת, או מסקנות בעלי אופי סודי המתייחסים לעבודה שמאית עבור לקוח לצד שלישי, למעט אם:

7.1.1 הלקוח הסכים בכתב לחשיפת המידע.

7.1.2 הלקוח הסמיך גורם אחר לקבל את המידע.

7.1.3 השמאי נדרש להמציא את המידע האמור, על פי הוראות דין, או צו בית משפט.

7.2 שימוש במידע חסוי שנמסר ע"י הלקוח

7.2.1 מידע בעל אופי חסוי הנמסר ע"י לקוח לשמאי לא ישמש את השמאי לטובת צד שלישי אם הלקוח עלול להיפגע על ידי שימוש במידע האמור.

7.2.2 מידע בעל אופי חסוי הנמסר ע"י לקוח לשמאי לא ישמש את השמאי בעבודה שמאית שלא לגבי אותו נכס אלא אם כן:

- (א) הגורם שסיפק את המידע יביע את הסכמתו בכתב כי יעשה שימוש במידע בשימוש האמור.
- (ב) המידע האמור נחשף לציבור, או שהוא התקבל גם ממקור אחר ולכן אינו חסוי יותר.

8. שידול לקוחות באופן מטעה, או באופן הנוגד את טובת הציבור

8.1 פרסום מטעה:

שמאי לא יעשה שימוש בפרסום מטעה ולא יאפשר לתאגיד המצוי בבעלותו ו/או בשליטתו המלאה, או החלקית לעשות שימוש בפרסום אלא באופן המוגדר בתוספת לתקן.

8.2 הצעת שירותי שומה באופן מטעה:

שמאי לא יציע שירותי עבודות שמאות באופן מטעה ולא יאפשר לגוף המצוי בבעלותו ו/או בשליטתו החלקית להציע שירותים באופן שיש בו הטעיה.

8.3 פירוט ניסיון:

שמאי לא יעשה שימוש כלשהוא בקורות חיים, פירוט ניסיון מקצועי והגדרת כישורים שיש בהם משום הטעיה.

9. שמאי כבורר, כשמאי מכריע וכשמאי מומחה

שמאי כבורר, כשמאי מכריע, או כשמאי הממונה מטעם בית משפט או וועדת ערר (להלן: "שמאי ממונה") מחויב לאובייקטיביות ולאי תלות בביצוע תפקידיו.

9.1. קבלת מינוי

9.1.1. שמאי לא יקבל מינוי לתפקיד שמאי ממונה אם נתן ייעוץ לאחד הצדדים באותו עניין, או אם אחד מהצדדים הוא לקוחו באותה עת, אלא אם הודיע לצדדים בכתב וקיבל הסכמתם למינוי.

9.1.2. שמאי לא יקבל מינוי לתפקיד שמאי ממונה אם התפקיד קשור או נוגע לאינטרסים האישיים שלו, או של קרובו, אלא אם הודיע לצדדים בכתב וקיבל את הסכמתם למינוי.

9.2. ניהול הדיונים

שמאי שהוטל עליו תפקיד שמאי ממונה, יקפיד על מילוי הוראות כל דין, ובין היתר, יקיים דיון בנושא רק בנוכחות כל הצדדים, וידאג לכך כי כל מכתב או מסמך שישלח על ידו יועבר עם העתקים לכל צד הנוגע בעניין וכי לכל מסמך או מכתב המועבר אליו יועברו העתקים לכל הצדדים הנוגעים בעניין.

9.3. התנהגות השמאי לאחר השלמת הדו"ח

9.3.1. שמאי ממונה אשר השלים, חתם ומסר את חוות דעתו לא ייתן הסברים ונימוקים נוספים על פי בקשת צד אחד בעניין.

השמאי ייתן הסברים, הבהרות ונימוקים אם שני הצדדים ביקשו זאת, או אם הוא מחויב לכך על פי דין, ובלבד שיתן לשני הצדדים הודעה מתאימה על כוונתו לעשות כן.

9.3.2. שמאי ממונה לא ייתן בתקופה של 5 שנים ממועד גמר הדיונים, כל שירות לגבי נכס שהוא דן בו כשמאי או כשמאי ממונה, אלא אם כן נתקבלה הסכמה של כל הצדדים שהיו מעורבים במינוי האמור.

9.3.3. שמאי לא ייתן שירות לגבי נכס שלגביו ניתנה על ידו חוות דעת או בוצעה עבודה שמאית קודמת (בסעיף זה: "עבודה שמאית קודמת") לצד אחר, אלא אם כן חל אחד מהאמור להלן:

- (א) חלפו 3 שנים ממועד ביצוע העבודה השמאית הקודמת והשירות אינו עלול להעמידו בניגוד עניינים עם מזמין העבודה השמאית הקודמת.
- (ב) השמאי קיבל את הסכמת הצד האחר למתן השירות.

10. השמאי כעד מומחה

10.1. כללי

- 10.1.1. שמאי יסכים לשמש עד מומחה רק אם הוא בעל מומחיות שמאות רלוונטית לעניין אותו הוא מציג בחוות דעתו.
- 10.1.2. שמאי יסכים לתת חוות דעת מומחה ו/או לשמש עד מומחה רק במקרה בו הוא מאמין כי יש יסוד מוצק עמדה אותה הוא מציג בחוות דעתו, או בעדותו.
- 10.1.3. שמאי ייתן עדות מקצועית אמינה, ניטרלית, הנשענת על בסיס מדעי וסטנדרטים שמאיים מקובלים.
- 10.1.4. שמאי ימסור את חוות דעתו ועדותו תוך שהוא שומר על כללי האתיקה המחייבים לעניין כבוד המקצוע בכלל וכבוד חבריו למקצוע השמאות בפרט.

10.2. עדות השמאי

- 10.2.1. שמאי ימסור באובייקטיביות, בהגינות ובדייקנות את כל הפרטים הנוגעים לכישוריו, הסמכתו והתמחותו המקצועית ותוך שמירה על אי תלות מקצועית.
- 10.2.2. שמאי ימסור באובייקטיביות, בהגינות ובכל האמת את כל המידע השמאי הנוגע לעניין חוות דעתו, או עדותו ולא יטה את חוות הדעת לפי דרישת המזמין.
- 10.2.3. שמאי ייתן חוות דעת אובייקטיבית על פי תקנים וכללים מקובלים.
- 10.2.4. שמאי יצהיר איזה חלקים מעדותו מבוססים על ניסיון וידע אישיים, על מידע ספציפי, על ספרות מקצועית, או על בדיקות שנעשו על ידו ויציין את מהות הבדיקות.
- 10.2.5. שמאי אשר חוות דעתו מבוססת על ספרות המקצועית יעשה כך רק מתוך בקיאות, תוך ציון ערכו של המקור הספרותי והבאת הגישות השונות לבעיה הנדונה, ככל שהן קיימות ולא ישתמש בספרות המקצועית בצורה חלקית או שטחית.

10.2.6. שמאי ימנע מ"חוכמה שלאחר מעשה" בעת הגשת חוות דעתו, או בעת בחינה של חוות דעת שמאי אחר.

10.2.7. שמאי רשאי להעביר ביקורת מקצועית על חוות דעת שמאיות אחרות שניתנו לבית המשפט, ואולם עליו לעשות כן בלשון עניינית ומאופקת ולא יכלול בעדותו ובחוות דעתו ביקורת ברמה האישית על שמאים ו/או מומחים אחרים.

10.2.8. שמאי ימנע ממתן חוות דעת כנגד חוות דעתו של שמאי אחר אשר הוא נמצא עמו ביריבות אישית, שאין מקורה במחלוקת על התיק שבו הוא מעיד.

10.2.9. שמאי אשר מגיע למסקנה כי לא צפה גורם מסוים אשר באופן סביר לא היה ניתן לצפותו מראש וגורם זה משפיע ישירות או בעקיפין על הנושא שבו נתן את חוות דעתו, יציין זאת בעדותו – או בהשלמה לחוות דעתו.

10.2.10. שמאי לא יגבה עבור חוות דעתו ועדותו שכר טרחה הקשור באיזה צורה שהיא עם תוצאות המשפט.

11. עבודות מיוחדות – כללים מקצועיים משלימים

11.1. התקנים המקצועיים המתפרסמים ע"י מועצת השמאים הינם בסיס משותף לכלל שירותי השמאות.

כללים מקצועיים משלימים (להלן: "כללים משלימים") עשויים להיות מוחלים על עבודות המבוצעות למטרות ספציפיות, או לסוג מסוים של מקרקעין על ידי משרדי ממשלה, או על ידי גופים אחרים הקובעים מדיניות ציבורית, או על פי הזמנת לקוח. כללים משלימים מאפשרים להוסיף דרישות המשלימות את אלה שנקבעו בתקני השמאות ובכללים המקצועיים, וזאת ללא פגיעה במטרות, בכוונות או בתכולת דרישות התקנים והכללים המקצועיים.

11.2. שמאי המביע את הסכמתו לבצע עבודה הכוללת גם כללים משלימים, מתחייב לבצע את עבודת השמאות כשהיא תואמת הן את דרישות הכללים המשלימים והן את דרישות התקנים והכללים המקצועיים.

12. אחריות אישית של שמאי שהינו חבר בתאגיד שמאים

קיומו של תאגיד שמאים אשר השמאי חבר בו ופועל מטעמו, לא תגרע מאחריותו האישית של השמאי לפי תקנות אלה, כפי שהיתה קיימת לולא קיומו של התאגיד או חברותו של השמאי בתאגיד.

13. הלשכה ומוסדות הלשכה

13.1. כללי

לשכת השמאים מספקת צורך ציבורי חיוני על ידי כך שהיא מהווה מסגרת מקצועית לשמאים, מייצגת את השמאים ביחסים עם גופים שלטוניים ורגולטורים, מקיימת השתלמויות המשפרות את איכות העבודה של השמאים ומטילה על השמאים משמעת וכללי התנהגות מקצועיים. הציבור אמור לייחס לחברי הלשכה מידה גבוהה של יושר אישי והתחייבות למקצועיות.

כדי לשמר את המוניטין של הלשכה בכלל ושל השמאים החברים בה, על שמאי חבר הלשכה להקפיד לשמור על סודיות ענייני הלשכה אשר הובאו לידיעתו ושאינם נחלת הציבור, ו/או שהוחלט שלא יפורסמו.

חברי הלשכה ישתתפו בוועדות הלשכה ויתרמו מזמנם ויכולתם לוועדות כדי שאלו יוכלו למלא את תפקידם הציבורי.

13.2. שיתוף פעולה של חברי הלשכה עם מוסדותיה

על מנת שהלשכה תוכל לבצע ביעילות את תפקידיה החיוניים נדרשים השמאים החברים בלשכה לשתף פעולה באופן כנה עם וועדותיה ונציגיה המורשים. שמאי לא ימנע מלהיענות לבקשה להמציא ללשכה מידע או מסמכים אותם הוא נדרש, אם מידע כזה נמצא פיזית בידי או בשליטת החבר, אם אינו מנוע מכך על פי הדין.

13.3. השתתפות בוועדות הלשכה

הלשכה מכירה בכך שחברי הוועדות הם מתנדבים, ואולם אין בכך כדי למנוע מחובת החברים למלא את התחייבויותיהם על מנת שהלשכה תוכל לבצע ביעילות את תפקידיה. באם לאחר מינויו לאחת מוועדות הלשכה, חבר אשר מונה לאחת מוועדות הלשכה ולאחר מינויו נבצר ממנו למלא את תפקידו בוועדה האמורה, יתפטר מאותה וועדה, תוך שהוא מנמק את סיבת ההתפטרות.

תוספת לתקון

1. שמאי רשאי לפרסם מידע עובדתי הנוגע לעיסוקו, ובלבד שלא יכלול בו מידע שיש בו משום האמור להלן:
 - 1.1. דברי שבח או הערכה לעצמו, במישרין או בעקיפין, לרבות בדרך של השוואה לאחר.
 - 1.2. מצג שווא.
 - 1.3. עובדות מטעות.
2. שמאי לא יכלול בפרסומת פרטים בדבר שמות לקוחותיו, או פרטים אחרים המאפשרים זיהויים של לקוחותיו, בעבר ובהווה, או פרטים בדבר תוצאות שהשיג עבור לקוחותיו (ללא הסכמת הלקוחות).
3. שמאי לא יכלול בפרסומת מותרת פרטים בדבר שכר הטרחה ללא קבלת הסכמת הלקוחות שהוא גובה או הבסיס לחישובו.
4. שמאי לא יפרסם את עצמו בכל דרך שיש בה די לפגוע בכבוד המקצוע או כדי להטריד או ליצור רושם שגוי, הטעיה או תרמית בדבר יכולתו להשיג תוצאות כאלה ואחרות בעניינים מקצועיים.
5. שמאי רשאי לציין בפרסומת מותרת גם פרטים אלה:
 - 5.1. ניסיונו המקצועי בשמאות מקרקעין.
 - 5.2. תארים אקדמיים שרכש.
 - 5.3. תואר שדין אחר מסדיר את השימוש בו.
 - 5.4. כשירות לעסוק בשמאות מקרקעין מחוץ לישראל.
 - 5.5. פירוט שמאים שהם שותפיו או עובדיו, לרבות הפרטים האמורים בפסקאות 5.1 עד 5.5 לגבי כל אחד מהם.
 - 5.6. פרטים הנוגעים למען המשרד ולדרכי התקשורת עמו וכל שינוי בהם.
 - 5.7. שמות השותפים שפרשו או שנפטרו, תוך ציון העובדה כי השותף פרש או נפטר.
6. שמאי רשאי לפרסם פרסומת לפי תקנה זו, בדרך של פרסום ברשות הרבים או באמצעי תקשורת אלקטרוניים, וכן לקבוע שלט סמוך למשרדו או למשרד הקודם.