



2 יוני, 2014

במייל: ohadei@land.gov.il

לכבוד
מר אוהד עיני – שמאי מקרקעין
מנהל אגף בכיר שמאות מקרקעין
רשות מקרקעי ישראל

אדון נכבד,

הנדון: התבססות על טבלאות שומה- רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות")

בשם לשכת שמאי המקרקעין בישראל (להלן: "הלשכה"), הארגון היציג של שמאי המקרקעין בישראל, הנני מתכבד לפנות אליכם בעניין שבנדון, כדלהלן:

1. כידוע, רשות מקרקעי ישראל נוהגת להשתמש בטבלאות שומה, שמעצם הגדרתן ניתן ללמוד כי אופיין כוללני, מבלי התייחסות פרטנית לכל נכס ונכס.
2. הלשכה סבורה כי במרבית המקרים שיטת ההתבססות על טבלאות שומה הינה בעייתית, אינה מדויקת ויוצרת עיוותים וכי מן הראוי שבמקרים אלה, תתבסס הרשות על שומות פרטניות בלבד.
3. שומה פרטנית הינה מדויקת יותר ומתייחסת לנכס המקרקעין עצמו ולמאפייניו הספציפיים והייחודיים, דוגמת: נוף, קרבה למטרדים וכד', ואילו טבלאות השומה מטבען, משקפות רק שווי ממוצע, ולא משקללות ומביאות בחשבון משתנים נוספים שהינם רלוונטיים להערכת השווי.
4. טבלאות שומה עלולות לגרום לעיוותים, למצב של חוסר צדק ולבזבוז כספי ציבור. במקרים רבים, הרשות מעדיפה להסתמך על טבלאות שומה ממוצעות במקום על שומות פרטניות, בכדי לחסוך לכאורה כספי ציבור. ייתכן כי טבלאות אלו חוסכות תשומות עבודה מן הרשות ושמאי הרשות, אולם תוצאתן הישירה הינה דווקא בזבוז כספי ציבור. זאת למשל במקרה בו מחצית מהנכסים שווים מעל הממוצע ומחציתם שווים מתחת לממוצע. חוכר, אשר נכס המקרקעין שלו שווה מעל הממוצע ומקבל את שומת הרשות, ישמח לגלות שהשווי הוערך בחסר ולכן ישמח לשלם את המחיר הנדרש על פי הטבלה.

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



לעומתו, חוכר אשר שווי הנכס שלו נמוך מהממוצע לא יסכים לשלם על פי הטבלה וימצא את הליכי ההשגה. מכאן יוצא שחוכרים אשר שווי נכסיהם נמוך מהממוצע ישלמו לפי השווי האמיתי של הנכס שלהם, הנמוך ממחיר הטבלה ואילו חוכרים אשר השווי שלהם גבוה ממחיר הטבלה יהנו מן ההפקר וישלמו מחיר נמוך מדי, כפי הקבוע בטבלה הממוצעת.

כתוצאה מכך, תגרום פגיעה בהכנסות הרשות מדמי היתר ובזבוז כספי ציבור (בצד ההכנסות).

5. לאור האמור, נבקשך לפעול לשינוי השיטה הנוהגת כיום של טבלאות שומה, או לחילופין ולמצער, לפעול לצמצום היקפה, על מנת למנוע את הבעייתיות הנוצרת כתוצאה מהשימוש בה.

6. הריני עומד לרשותך למתן כל הבהרה נוספת, ככל שיידרש הדבר.

בברכה,


אוהד דנוס
יו"ר לשכת שמאי המקרקעין