

תאריך: יב' באלול תשע"ב  
30 באוגוסט 2012  
מספרנו: 2012-991

לכבוד  
מר מרדכי מרדכי  
המנהל הכללי  
משרד הבינוי והשיכון

שלום רב,

**הנדון: עריכת שומות מקרקעין למטרת משכנתא**

מצ"ב נייר עמדה בנושא שבנדון.

אדגיש כי האמור במסמך המצ"ב הוא בחזקת המלצה. ההחלטה על אימוץ ההמלצות ואופן מימושו, בכל הנוגע לאוכלוסית הזכאים, היא בסמכות משרד השיכון.

  
ב ב ר כ ה ,  
טל אלדרוטי  
השמאי הממשלתי הראשי

העתקים: עו"ד שרית דנה - המשנה ליועמ"ש לממשלה ויו"ר מועצת השמאים  
מר דוד זקן - המפקח על הבנקים - בנק ישראל  
מר גבי שוחט - המשנה לחשכל"ית - משרד האוצר  
מר ישראל שוורץ - סמנכ"ל בכיר אכלוס - משרד הבינוי והשיכון  
מר אביחי יפת - רפרנט שיכון ומקרקעין - משרד האוצר  
מר אוהד דנוס - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל  
מנהלי הבנקים למשכנתאות

אוגוסט 2012

### עריכת שומות למטרת משכנתא

#### 1. כללי:

- א. בעת העמדת נכס מקרקעין כבטוחה לקבלת אשראי בנקאי, דורש הבנק בדרך שבשגרה, הערכת שווי לנכס הבטוחה.
- ב. עיקר הפעילות מתרחשת בשני מישורים:
  - הלוואה מסחרית – לגביה ידרוש הבנק "שומת מקרקעין מלאה". שומות אלה מבוצעות על פי תקן מספר 19 שאישרה מועצת שמאי המקרקעין שבמשרד המשפטים.
  - הלוואת משכנתא – מתייחסת בדרך כלל לדירות מגורים. לנכסים אלה על פי רוב דורש הבנק מסמך שנהוג לכנותו "שומה מקוצרת".
- ג. מקבלי המשכנתאות לרכישת דירות מגורים נחלקים לשתי קבוצות עיקריות: "זכאים", וכאלה שאינם זכאים. הכללים להיחשב כזכאי נקבעים ומתעדכנים על ידי משרד הבינוי והשיכון. כמו כן נקבע על ידי משרד השיכון גובה מקסימלי להלוואה לזכאים. תנאי ההחזר והמימון של הלוואות לזכאים הינם בדרך כלל נוחים יותר משל הלוואות למי שאינו מוגדר "זכאי".
- "זכאי" שנדרש להלוואה בסכום הגבוה יותר מהתקרה הקבועה ע"י משהב"ש, רשאי - בכפוף לאישור הבנק - ליטול הלוואה נוספת, משלימה מכספי הבנק, בתנאי מימון הנוהגים בבנק.

#### 2. מהות "השומה המקוצרת":

- א. מסמך זה מהווה בדרך כלל פורמט תמציתי ואינו כולל בדיקות תכנון ורישוי.
- ב. השומות מוגשות בפורמט מצומצם, אחיד בן 2 – 4 עמודים, אשר נקבע על ידי כל בנק לעצמו.
- ג. חלק מהמסמכים הם בשיטת Fill In בהם השמאי צריך למלא נתונים בתוך שדות ריקים וקשיחים.
- ד. לאור מגבלת הזמן ואופי הפעילות, נדרשים השמאים לערוך ולהעביר לבנקים את השומות המקוצרות בתוך פרקי זמן קצרים מאוד, של עד 3 ימי עבודה.
- ה. שומה מקוצרת תיערך בדרך כלל לנכסים פשוטים, בסיסיים, דירות מגורים הניתנות לזיהוי ובשווי שאינו עולה על סף מקסימאלי, אותו קובע כל בנק על פי שיקוליו.
- ו. שומות למשכנתא נחשבות לבעלות רמת סיכון גבוהה, הן לשמאי והן לבנק. לאור ריבוי המשתנים שיש לבדוק בתוך סד זמנים קצר, הסיכוי לטעות באחד מהם גבוה ועשוי להוביל למסקנת שווי שגויה. בנוסף, שומה שאינה כוללת התייחסות למצב התכנוני אינה עולה בקנה אחד עם הוראות הדין ולפיכך עריכתה על ידי שמאי מקרקעין היא עבירת משמעת.

3. התפתחות המקצוע:

- א. פורמט ה"שומה המקוצרת" עבור הבנקים למשכנתאות הונהג והתגבש לפני שנים רבות, בין היתר מתוך רצון (של הבנקים) לקבלת תפוקה מהירה, וכן בשל העובדה כי סוג כזה של שומה היה נהוג ומקובל.
- ב. לאורך השנים שחלפו, ובעיקר בחומש האחרון, שינה מקצוע שמאות המקרקעין בישראל את פניו לחלוטין.
- עם השתכללות מודלים כלכליים, הטמעת הרגולציה, חוק שמאי המקרקעין החדש משנת 2001, התקינה השמאית, הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פסיקות של ערכאות שיפוטיות, הבקרה והפיקוח, ההאחדה והשקיפות, תיקון 84 לחוק התכנון והבניה – כל אלה הביאו לכך ששמאי המקרקעין נדרשים כיום לערוך את שומותיהם ביתר מקצועיות, ברמה גבוהה יותר של העמקה, פירוט, ביאור, נימוק ותימוכין, הצגת נתוני שוק ותחשיבים, אשר לא נדרשו אליהם לפני עשור ומעלה.
- ג. ניתן לקבוע כיום בוודאות כי רמת השומות ואיכותן - בכל תחומי שמאות המקרקעין, לרבות שומות למטרת בטוחה - עולה, משתפרת ומתמקצעת לאורך ציר הזמן. במקביל עולה הרמה המקצועית של שמאי המקרקעין העוסקים בתחום.
- ד. אף כי נכסי המשכנתאות נחזים להיות נכסים פשוטים, ולעיתים אף נסחרים בערכי שווי נמוכים יחסית, הרי שהם בעלי רמת סיכון מקצועי גבוהה וסיכוי רב לשגיאה. מכאן, שדווקא בנכסים אלה יש להקפיד הקפדה יתרה על עריכת בדיקות כגון: נתוני התכנון, הרישוי, הקניין וגורמי השפעה לסוגיהם.
- ה. כיום, הפורמט ורמת הפירוט לפיהן ערוכות ה"שומות המקוצרות" עבור חלק מהבנקים, אינו עומד בדרישות הקבועות בחוק שמאי המקרקעין ובתקנות לפיו, כמו גם בתקינה השמאית ההולכת ומשתרשת יותר ויותר בשנים האחרונות.<sup>1</sup>
- ו. במקביל, חלק מהבנקים למשכנתאות החלו להגביל שימוש בפורמט שומה זה: מרבית הבנקים דורשים כי בכל מקרה (גם בשומה הנערכת למטרת משכנתא, וגם אם מדובר בזכאי) של שווי נכס העולה על סכום מסוים<sup>2</sup>, או בעל מורכבות וייחוד – תיערך לנכס שומת מקרקעין מלאה, בהתאם לתקן 19 של מועצת השמאים.
- ז. השומות עבור הבנקים מבוצעות ע"י רשימה סגורה של שמאים אשר כל בנק בוחר לעצמו. הבנק מנחה את השמאים הנכללים ברשימה באשר לפורמט השומה שעליהם לערוך עבורו, בדגשים ובהנחיות מיוחדות.

4. תעריפים:

- א. ככלל, שכר טרחת השמאי בגין עריכת השומה מוטל ומשולם על ידי הלווה.
- ב. תעריף שכר הטרחה הבסיסי לשומות עבור זכאים נקבע ומוכתב על ידי משרד השיכון, ועומד כיום ע"ס 269 ₪ כולל מע"מ. תעריף זה נקבע בתחילת שנות ה-90 (לפני כעשרים שנה), ועודכן לרמתו הנוכחית לפני כעשור.
- ג. תעריף שכר הטרחה לשומות שאינן עבור זכאים נקבע באופן עצמאי על ידי כל בנק בהתאם לנהליו, ומוכתב לשמאים הנכללים ברשימה שאושרה ע"י כל בנק בנפרד. שכר הטרחה נע כיום בטווח שבין 350 ₪ ל-1,200 ₪, תלוי בסוג הנכס, בשווי ובגורמים נוספים.

<sup>1</sup> בשלב זה הוראות התקינה מנחות, אך לא מחייבות.

<sup>2</sup> כיום מרבית הבנקים מתייחסים לשווי העולה על ארבעה מלש"ח.

5. התייחסות הגופים הרלוונטיים :

א. **משרד הבינוי והשיכון :**

מעוניין בהוזלת המוצר השמאי ככל שניתן, על מנת שלא להכביד על המשתכנים ועל הזכאים. מכיר בצורך בהעלאת איכות השומות ובשכ"ט המשולם עבורן – אולם מבקש לבצע זאת בהדרגה.

ב. **הבנקים למשכנתאות :**

מעוניינים להרחיב את רמת הבדיקה והפירוט בשומות, מבינים ומודעים לצורך להעלות את שכר הטרחה במקביל לדרישה להעלאת רמת האיכות.

מדווחים על התחמקויות של שמאים מביצוע שומות לזכאים, או לנכסים בעלי ערכי שווי נמוכים, מפאת שכר הטרחה הנמוך שבצידין.

עם זאת – נתונים בתחרות עזה הניטשת ביניהם, אשר מגבילה אותם בנושא העלאת התעריפים.

ג. **המפקח על הבנקים :**

לא מוצא לנכון להתערב בשלב זה.

ד. **לשכת שמאי המקרקעין בישראל :**

התעריפים הנוהגים כיום, הינם בלתי סבירים, אינם מאפשרים ביצוע עבודה מקצועית, מאלצים עריכת שומות חלקיות, וחושפים את הצדדים לסיכון ולהפסדים כספיים.

להערכת הלשכה, היקף שעות העבודה הראוי לעבודה מסוג זה נע בין 8 ל- 12 שעות, ושכר הטרחה, המגלם גם את האחזיות המקצועית והמיומנות, סביר שינוע סביב 2,500 ₪, כולל מע"מ.

אין לבצע הפרדה בין אפיון הנישום (זכאי או לא), כיוון שמדובר באותה עבודה ובאותן התשומות הנדרשות מצד השמאי.

6. סיכום ומסקנות :

א. מסלול השומות למשכנתא מתנהל כיום בנפרד ממסלול שומות למטרת בטוחה עבור בנקים מסחריים. תקן מספר 19 של מועצת שמאי המקרקעין אינו חל עליהן.

ב. פורמט ה"שומה המקוצרת" אינו עולה בקנה אחד עם הוראות הדין, הינו חלקי, שטחי ואינו נותן מענה מספק לרמת הסיכון והרגישות המאפיינים את הנכסים הנישומים ואת מטרת השומה. שימוש בפורמט זה חושף את הצדדים לסכנה לנזק ולהפסד.

ג. אין לאפשר עריכת שומות ללא התייחסות למצב התכנוני, או גריעת איזה מן הנתונים המינימאליים הקבועים בחוק ובתקנות האתיקה.

ד. מרבית הבנקים מצויים בהליך של צמצום קשת הנכסים לגביהם הם מתירים להגיש "שומה מקוצרת", ומעלים את דרישות האיכות והפירוט מהשמאים.

ה. תעריפי שכר הטרחה לא התעדכנו מזה מספר שנים, ולא הדביקו את רמת השומות הנדרשת כיום. קיים מתאם שלילי מובהק בין שכר הטרחה לבין רמת האחזיות ותשומות העבודה הנדרשות להכנת השומה למשכנתא.

ו. התעריף שנקבע במכרז מאגר השמאים למשרדי הממשלה, עבור הערכת דירת מגורים בסיסית בבניה רוויה, עומד ע"ס 650 ₪ + מע"מ, עם תוספת של 20% בגין "שומה דחופה" המוגשת בתוך 7 ימים (=780 ₪ + מע"מ).<sup>3</sup>

ז. מנגד - יש להתחשב במדיניות הממשלה לעניין הסיוע לזכאים לדור, העומדים בקריטריונים אותם קובע מעת לעת משרד הבינוי והשיכון.

ח. יש לזכור כי לאור רמת המחירים של דירות מגורים בישראל, ובשל הצמצום הזוחל בהיקף ההטבות לזכאים - שיעור הזכאים המנצלים רק את כספי הזכאות הוא מזערי, עד בטל בשישים.

<sup>3</sup> מדובר על לקוח בטוח: ממשלת ישראל, ללא סיכון, כשהבחון בביצוע התשלום- גבוה, ובהיקפי העסקה גבוהים.

ט. כמו כן, הזכאים, להם מסייעת הממשלה, רוכשים בדרך כלל את הנכסים הבסיסיים ביותר, דהיינו דירות סטנדרטיות בערכי שווי נמוכים.

7. המלצות:

- א. יבוטל פורמט ה"שומה המקוצרת".
  - ב. יגובש פורמט של "שומה בסיסית", כפי שיפורט להלן, אשר יבוצע רק לגבי נכסים בסיסיים, פשוטים, סטנדרטיים, בעלי רמת סיכון נמוכה יחסית.
  - ג. נכסים בקטגוריה זו יוגדרו כדירות מגורים הממוקמות בבית משותף בבניה רוויה, שאינן בקומת הקרקע או בקומת הגג, ולא משויכות להן זכויות בניה נוספות. הדירות בקטגוריה זו תהיינה בשווי מרבי אשר ייקבע מעת לעת ע"י משרד הבינוי והשיכון.
  - ד. "שומה בסיסית" תכלול את כל רכיבי השומה הנקובים בחוק ובתקנות האתיקה לעניין הפרטים המינימאליים הנדרשים בשומת מקרקעין, אולם תבחן האפשרות להפחית את הדרישות לעריכתה של שומה כזו מבלי לסטות מהוראות הדין.<sup>4</sup>
  - ה. תעריף שכ"ט הראוי ל"שומה בסיסית" יהא לפחות כתעריף הבסיסי בטבלת שכ"ט של "מאגר השמאים למשרדי ממשלה", דהיינו 650 ₪ + מע"מ.
  - ו. לנכסים המיועדים לבטוחה למשכנתא, אשר אינם כלולים בקטגוריה כמפורט בסעיף ג' לעיל, תיערך שומת מקרקעין רגילה.
  - ז. לשומות אלה יקבע תעריף שכ"ט הנע בין פי שניים לפי שלושה מהתעריף הנקוב בסעיף ה' לעיל, תלוי בסוג הנכס, מאפייניו ושוויו.
  - ח. לנכסים מורכבים במיוחד, וכן לנכסים ששווים עולה על סך מסוים כפי שיוגדר על ידי הבנק – תבוצע שומת מקרקעין מלאה ע"פ תקן 19 של מועצת השמאים.
- לשומות אלה ייקבע שכ"ט בהתאם למנגנון המופעל על יד הבנקים המסחריים לשומות הנערכות ע"פ תקן 19.

ב ב ר כ ה ,  
טל אלדרוטי  
השמאי הממשלתי הראשי

4 הסדרת מתווה עריכתן של שומות מקרקעין נעשה בשנים האחרונות על ידי מועצת השמאים. ככל שיתקבל אישור עקרוני למתווה, יובא עניין "השומה הבסיסית" לדיון והכרעה במועצת השמאים.