



27 אוקטובר 2011
כ"ט תשרי, תשע"ב

לכבוד
מר טל אלדרוטי
השמאי הממשלתי הראשי
באמצעות הדוא"ל

שלום רב,

הנדון: עמדת לשכת שמאי המקרקעין בישראל בנושא תעריף שומות למשכנתאות

לקראת הישיבה אליה הוזמנה לשכת שמאי המקרקעין בנושא הנדון, הריני להציג בפניך את תמצית עמדתנו, כלהלן:

1. ראשית, אנו מברכים על החלטתך לקיים דיון בנושא הנדון, הגם שפניית משרד הבינוי והשיכון אליך הייתה בנושא מצומצם יותר, שהוא קביעת תוספת העלות לבדיקה תכנונית בשומות משכנתא בישובים בהם יוענקו מענקי מקום.
2. שוק המשכנתאות כולל כיום שני סוגי לקוחות, זכאים וכאלה שאינם זכאים, כששכר הטרחה הינו נגזרת ישירה של סיווגם זה, במנותק מהיקף העבודה (ובשונה מהיקף האחריות).
3. במצב עניינים זה, וכתוצאה מתשלום שכר בגובה מגוון לשומות הנ"ל לאורך השנים, התפתחה פרקטיקה "של החיים", שבאה לענות הן על אילוצי הזמן המהיר הנדרש להכנת השומות והן על התשלום הנמוך באופן קיצוני המשולם בגינן, המכונה "שומה מקוצרת". שומה זו מהווה, בדרך כלל, פורמט תמציתי של שומה מלאה ואינה כוללת בדיקה תכנונית ורישוי (בדירות מגורים).
4. עמדת לשכת שמאי המקרקעין בישראל היא, שניתן להמשיך במצב הקיים הכולל שומות מקוצרות, מאחר ומהוות מצרך לגיטימי בו מעוניין היה השוק עד עתה, אך מן הראוי לעדכן באופן משמעותי את השכר הנמוך המשולם בעבורן, כפי שיפורט בהמשך.

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



5. לחילופין, מאחר והובהר לנו כי ברצון משרד המשפטים לחייב מעבר לשומה מלאה תמציתית, בפורמט אשר ייקבע בתקן שיוכן בהמשך, הרינו להתייחס גם לאפשרות זו.
6. חשוב לציין כי תעריפי השומות למשכנתאות הקיימים כיום, הם תולדה של תעריפים נמוכים מלכתחילה שעוד הלכו ונשחקו עם השנים, כך שמזה זמן רב, אינם משקפים את מידת ההשקעה הנדרשת משמאי מקרקעין בעת עריכת שומה למשכנתא, הכוללת מעבר לזמן העבודה ולניסיון שמביא עימו השמאי, גם הוצאות נסיעה, עלויות ביטוח, תקורות ניהוליות ועוד.
7. תעריפי משרד הבינוי והשיכון עודכנו 3 פעמים בלבד מאז התקנתם בשנות ה-90, כשבפעם האחרונה בוצע עדכון ביום 22.10.02! (לפני 9 שנים בדיוק)
העדכון לא משקף נכון להיום, אפילו את עליית מדדי המחירים לצרכן או התשומות לבניה למגורים.
כך למשל, עלה התעריף לבניה רוויה מ-240 ש"ח בשנת 1999 ל-269 ש"ח כיום ובבתים צמודי קרקע, מ-350 ש"ח בשנת 1999 ל-393 ש"ח כיום.
כך גם תעריף הבנקים למשכנתאות (ללוויים שאינם זכאים) נע בממוצע בין 350 ש"ח ל-1,200 ש"ח (במקרים נדירים כשמדובר בדירות יוקרה שמחירן נע סביב 4 מיליון ש"ח), בהתאם לשווי הנכס.
8. בהנחה כי הכנת "שומה מקוצרת" אורכת כ- 8 ש"ע, כשאינן חשיבות לסוג הנכס או לסיווג הלקוח לצורך העניין, יש להבין כי שמאי מקרקעין מוסמכים, נשים וגברים כאחד, שמרביתם בעלי תואר שני ולאחר שנות התמחות רבות במקצוע, משתכרים סכומים הנעים בין 34 ש"ח ל- 150 ש"ח ברוטו לש"ע כולל מע"מ.
- סכומים אלה, אין להם אח ורע בשום מקצוע חופשי אחר, לא כל שכן במקצוע שחשיבותו לחיי הכלכלה והחברה במדינת ישראל כה רב ובפרט כשמביאים בחשבון את זמן התגובה הקצר לו אנו נדרשים (2-3 ימי עבודה).



9.

כימות כמות השעות הממוצעת שתידרש לעריכת שומה מלאה תמציתית, מביא לכ- 12 שעות עבודה, בהתאם לפירוט דלהלן:

ביקור בנכס ובסביבתו - כשעתיים, כולל תיאומים, זמני נסיעה אל הנכס וממנו, חניות (כולל עלותן) סיור בנכס ובסביבתו.

ביקור בוועדת התכנון ובמחלקה הטכנית - כ- 4 שעות, כולל תיאומים, זמני נסיעות לוועדה וממנה, חניות (כולל עלותן), זמן המתנה בוועדה, בדיקת מצב תכנוני הכולל לימוד וניתוח תכניות ומידת השפעתן על הנכס, צילומים ובדיקת תיק הבניין בכפוף להליכים שונים בוועדות שונות.

בדיקת מצב משפטי - כשעתיים, כולל בדיקת נסח רישום או רישום במינהל או בחברה משכנת, לימוד וניתוח חוזה המכר, לימוד וניתוח חוזים נוספים במידת הצורך (שכירות, חכירה וכד').

סקר מחירים כשעתיים. עודף המידע הקיים כיום דורש בדיקה וניתוח מקיפים לכל העסקאות הקיימות. אסור להתעלם מאף נתון וקיימת חשיבות רבה בבדיקת הרלוונטיות של כל מידע הקיים ונגיש כיום לציבור. בהקשר זה, חשוב לציין כי בכ-80% מהגושים בפריפריה, למס שבח קיימת חלוקת גושים עצמאית שאינה תואמת את המרשם. איתור העסקאות ומיקומן לוקח זמן רב שכן יש להשוות ולאמת את הנתונים מול נתוני הגוש חלקה במרשם.

כתיבת השומה - כשעתיים, כולל: עלות החזקת משרד, תקורות ניהוליות, ביטוח אחריות מקצועית ושולי רווח מינימאליים.

10.

בנוסף לעיל, ראוי להתחשב בכך שבאזורים שונים בארץ, נתקלים השמאים במורכבויות נוספות על אלה שנלקחו בחשבון בתחשיב. כך למשל, המרחק בין היישובים לבין ועדות לתו"ב באזורי הפריפריה (מועצות אזוריות) הינם גדולים במיוחד. לעיתים קרובות מדובר בעשרות ק"מ והדבר מעלה בשיעור ניכר את הוצאות השמאי בעת עריכת השומה, המחייבת ביקור בנכס ובוועדת התכנון, לפחות פעם אחת ולעיתים קרובות יותר, הן מבחינת זמן עבודה והן מבחינת עלויות הנסיעה. כמו כן, איזור הדרום לדוגמא, מתאפיין בריבוי משקים חקלאיים, בהם קשה במיוחד למצוא עסקאות השוואה, מה שמאריך, מסבך ומייקר את השומה.



11. גם בסוגיית איסוף המידע התכנוני וניתוחו קיימות בעיות שונות. ישנן ועדות אשר מוסרות מידע תכנוני בכתב בלבד, תמורת אגרה כמובן.
בערים מסוימות, ההליך לוקח כשבועיים ואף יותר וכרוך בתשלום אגרה של - 183 ש"ח.
חשוב לציין כי לטעמנו, השמאי הוא זה החייב לעשות את הבדיקה בתיק הבניין באופן אישי, כיוון שאיסוף המידע בוועדות דורש מומחיות ולא ניתן לסמוך על הלקוח ש"יביא את ההיתר", בעוד שתעריפי הבנקים למשכנתאות מניחים שהלקוח הוא זה שמביא את המידע.
מובן כי גם לשמאי הנושא עלול לגזול זמן רב.
12. תעריף החשב הכללי ליועצים חיצוניים שעודכן בשנת 2011, קובע ליועץ 3 (בעל ותק של בין 5-10 שנים), תעריף של 181 ש"ח לשעת עבודה, בתוספת מע"מ כחוק.
בהתאם לתעריף ולכמות השעות הנדרשת לעריכת השומות כפי שפורטה בהרחבה לעיל, מתקבל סך של **2,520 ש"ח לשומה כולל מע"מ**.
- הערה: לדעת הח"מ, מרבית השמאים העוסקים במלאכה הינם בוותק גבוה יותר התואם סיווג כ"יועץ 2" לו נקבע תעריף של - 261 ש"ח לש"ע + מ.ע.מ..
13. על - כן, אנו סבורים כי יש לעדכן את תעריף השומות למשכנתאות לפחות לסכום זה (בנכסים ששוויים אינו עולה על - 2,000,000 ש"ח), מבלי להתייחס לסיווג הלווה (שהרי מהות העבודה אינה משתנה), כך שהציבור ימשיך ליהנות משירות חשוב זה, תוך תיקון העוול שכבר נגרם ותגמול ראוי לשמאי המקרקעין בגין עבודתם.


בכבוד רב,
אוהד דנוס

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין