



י"ח אב תשס"ח
18.08.2008

לכבוד, **מר אייל יצחקי**
השמאי הממשלתי הראשי
לכבוד, **עו"ד כרמית יולוס**
מחלקת ייעוץ וחקיקה

ג.א.ג.,

הנדון: שכר השמאי המכריע

הודעתכם לציבור שמאי המקרקעין מיום 12.08.08

הנני להתייחס להודעתכם שבסימוכין כדלקמן:

1. במהלך הדיונים על הצ"ח סוכם בין משרד המשפטים (להלן "המשרד") לבין לשכת שמאי המקרקעין (להלן: "הלשכה") על פניה משותפת לכלכלן אשר יכין חוות דעת אובייקטיבית בדבר התגמול הראוי לשמאי המכריע במתכונתו החדשה כפי שנקבעה בתיקון 84 (אז 83) לחוק התכנון והבניה.
 2. בעקבות סיכום דברים זה פנתה הלשכה לרשימת כלכלנים אשר היו מקובלים על המשרד ובחרה להתקשר עם הכלכלן דוד בועז הממונה על אגף התקציבים לשעבר.
 3. נציגי הלשכה ערכו ישיבות עבודה רבות עם הכלכלן והעמידו לרשותו כל מידע שנתבקש על ידו.
 4. חוות דעתו של הכלכלן (להלן: "חוות הדעת") הוגשה למשרד וללשכה במהלך חודש מרץ 2007 ורצופה לפנייה זאת.
 5. הלשכה סברה, ועדיין סוברת, כי המלצות חוות הדעת **מתגמלות בחסר** את אותם שמאים שיבחרו לסגור את משרדם בפני לקוחותיהם, לוותר על מוניטין שצברו במשך שנים רבות, להקדיש את עתידם המקצועי לטובת מיזם שאין כל וודאות להצלחתו ולהיקף העבודה שיופנה אליו. חובה לזכור כי אותם שמאים שייבחרו לשמש כשמאים מכריעים נוטלים על עצמם סיכון כלכלי בלתי מבוטל. רמת הסיכון זו חובה להביא לידי ביטוי בתגמול הצפוי.
 6. יתרה מכך, חוות הדעת הכלכלן אינה עדכנית, הן בהיבט המקצועי - בכל הקשור לתוספת העבודה המשמעותית הנדרשת לכל בירור היטל השבחה לאחר הלכת פמיני¹ (כאשר חוות הדעת נערכה עדיין לא היה ברור מה ההשלכות של הילכת פמיני על היקף העבודה), והן בהיבט הכלכלי, לאור העלייה התלולה שחלה בתקופה האחרונה בדמי השכירות למשרדים, משכורות עובדים, ביטוחים בכלל וביטוח אחריות מקצועית בפרט, פחת לרכב ועוד.
- תשומת ליבכם לעובדה שהדו"ח חסר התייחסות לתשלום פוליסת ביטוח מקצועית המתחייב מעבודת השמאי ומהווה מרכיב הוצאה משמעותי, באין כל הגנה מפני תביעות בחוק.

¹ רע"א 4217/04 ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים פורסם בנבו

7. בנסיבות אלו, תמוה שבשונה מקביעות חות הדעת, שכר השמאי המכריע ייגזר מהיטל ההשבחה, במקום מגובה ההשבחה כפי שקבע הכלכלן. להזכירכם תפקיד השמאי המכריע להעריך את גובה ההשבחה ולא את ההיטל, המהווה נגזרת חוקית מההשבחה והיא עשויה להשתנות בכל עת (לדוגמה בתמ"א 38 היטל ההשבחה עומד על 10% בלבד) וכן קיימים פטורים למיניהם כקבוע להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.
8. תשומת לבכם לכך שחוות הדעת הכלכלן מבוססת על בדיקה רחבה ביותר, חסרת תקדים בהיקפה, של איכויות וכמויות השומות המכריעות בשוק, ניתוח מעמיק (גם אם שמרני לטעמנו) של ההוצאות הצפויות במשרדו של שמאי מכריע, וכן ממצאים של ראיונות רבים שנערכו עם הפעילים בתחום.
9. העיסוק בנושא שכר השמאי המכריע מבוסס על סיכונים רבים, ואין אנו יכולים לצפות את היקף הצורך בהכרעת שמאי מכריע במשטר החדש, וכנגזרת מכך את ההכנסה הצפויה של השמאים המכריעים. המשתנה הוודאי הוא היקף ההוצאות הצפויות והויתור שעושה כל שמאי שיבחר לתפקיד.
- יחד עם זאת, אנו חולקים אינטרס משותף להצלחתו של המיזם.
10. חלק מהותי בהצלחה יהיה ביכולתנו לגרום לבכירים ולמנוסים שבין שמאי המקרקעין, דווקא אותם אלו שמנהלים משרדים משגשגים ומצליחים, לוותר על הישגיהם ועל הכנסה בטוחה ולהציג מועמדותם.
- אנו רואים בכל אותם שייבחרו לשמש כשמאים מכריעים ככאלה הלוקחים על עצמם שליחות ציבורית.
- כל פשרה במנגנון התגמול תתורגם ישירות לפשרה באיכות המועמדים, ומכאן נובעת עמדתנו לפיה אפילו נשגה באומדנים, נרוויח בשיעור קומתם של השמאים שיבחרו.
11. לאור כל האמור לעיל, נוקיר תודה באם טבלאות התגמול של השמאי המכריע כנוסחן בתקנות שיוכנו לצורך זה יהיו בהתאמה לאמור בחוות הדעת הכלכלן, אגב שיפור התגמול בהתאמה לתמורות שחלו כמפורט בס' 6 לעיל.

לרשותכם לכל הבהרה שתידרש

בכבוד רב,

ארז כהן
יו"ר הלשכה

העתק
עו"ד שרית דנה
יו"ר מועצת שמאי המקרקעין