



דוד בוועז

יזום ויעוץ עסקי בע"מ

DAVID BOAS

Business Consultant LTD

תיגמול שמאים מכריעים בתחום המקרקעין

מגדל אביב, רחוב ז'בוטינסקי 7
רמת-גן 52520
טל: 03-5755646
פקס: 03-5757845
office@davidboas.co.il
www.davidboas.co.il

מוגש למשרד המשפטים ולשכת השמאים

מרץ 2007

תוכן עניינים

1. תמצית מנהלים..... 4

1.1 מטרת העבודה..... 4

1.2 מתודולוגיה..... 4

1.3 המודל..... 4

1.4 ממצאים ומסקנות..... 4

1.5 המלצות..... 5

1.6 דברי הסבר..... 6

2. רקע כללי..... 7

2.1 מטרת העבודה..... 7

2.2 המסגרת המשפטית..... 7

2.3 היטל השבחה..... 7

2.3.1 כללי..... 7

2.3.2 ההליך לתקיפת שומת הועדה המקומית..... 7

2.3.3 מינוי שמאי מכריע..... 7

2.3.4 ההצעה לתיקון החוק..... 8

2.4 ירידת ערך..... 8

2.4.1 כללי..... 8

2.4.2 מינוי שמאי מכריע..... 8

2.4.3 ערעור על החלטת שמאי מכריע..... 8

2.4.4 ההצעה לתיקון החוק..... 9

2.5 ניגוד עניינים בפעילותו של שמאי מכריע..... 9

2.6 הפתרון המוצע על ידי משרד המשפטים לניגוד העניינים..... 9

3. המתודולוגיה לגיבוש התיגמול הכספי..... 9

3.1 מתודולוגיה..... 9

4. תיאור המודל..... 10

4.1 כללי..... 10

4.2 אפיון פיזי של תשומות השמאות..... 10

4.2.1 תשומות ישירות..... 10

4.2.2 תשומות עקיפות..... 12

4.3 תמחור התשומות..... 12

4.4 קביעת שכר מטרה של שמאי מכריע בחודש..... 13

4.5 הערכת ההפסד האלטרנטיבי מאי ביצוע פעילויות אחרות..... 13

4.6 הערכת עלות כוללת של תהליך השמאות..... 13

4.7 גזירת התיגמול..... 13

4.8 קביעת התיגמול הראוי של שמאי מכריע ע"פ שיטת המדרגות..... 14

4.8.1 שיטת המדרגות..... 14

4.9 קביעת עקרונות למנגנון הסדרה וויסות בין השמאים המכריעים..... 18

5. המלצות.....18

5.1 המלצות.....18

5.2 דברי הסבר.....19

6. נספחים.....20

6.1 נספח 1 : שכר טרחה של השמאי המכריע – מה החוק אומר?.....20

6.2 נספח 2 : חלופות לקביעת שכרו של השמאי המכריע.....21

6.3 נספח 2 (המשך) : שכר טרחה כאחוז קבוע.....22

6.4 נספח 3 : התפלגות השומות המכריעות של תשעת השמאים.....23

6.5 נספח 5 : שכר הטרחה של שמאי מכריע – המצב הקיים.....24

6.5.1 אשדוד.....24

6.5.2 באר שבע.....24

6.5.3 הוד השרון.....24

6.5.4 חולון.....25

6.5.5 חיפה.....25

6.5.6 ירושלים.....25

6.5.7 כפר סבא.....26

6.5.8 נתניה.....27

6.5.9 פתח תקווה.....28

תוכן לוחות

לוח 1 : תיגמול שמאי מכריע שיבצע 7 שומות מכריעות בחודש.....5

לוח 2 : שלבי הכנה שומה מכרעת.....11

לוח 3 : עלויות ישירות של שמאי מכריע בחודש.....12

לוח 4 : עלויות עקיפות של שמאי מכריע בחודש ובשנה.....12

לוח 5 : התפלגות השומות המכריעות של 9 שמאים מכריעים בשנים 2000-2006.....14

לוח 6 : סכום ההשבחה/ירידת ערך הכולל של 9 השמאים בשנים 2000-2006.....14

לוח 7 : מדרגות תיגמול שכר הטרחה של שמאי מכריע.....15

לוח 8 : תיגמול שמאי מכריע שיבצע 5 שומות מכריעות בחודש.....16

לוח 9 : תיגמול שמאי מכריע שיבצע 6 שומות מכריעות בחודש.....16

לוח 10 : תיגמול שמאי מכריע שיבצע 7 שומות מכריעות בחודש.....16

לוח 11 : תיגמול שמאי מכריע שיבצע 8 שומות מכריעות בחודש.....17

לוח 12 : תיגמול שמאי מכריע שיבצע 9 שומות מכריעות בחודש.....17

לוח 13 : תיגמול שמאי מכריע שיבצע 10 שומות מכריעות בחודש.....17

לוח 14 : פיזור השומות המכריעות של 9 השמאים.....23

1. תמצית מנהלים

1.1. מטרת העבודה

נתבקשנו על ידי משרד המשפטים ולשכת השמאים לגבש מודל לתיגמול שמאי מכריע בעקבות הצעת החוק החדשה של משרד הפנים לפיה יהפוך תפקידו של השמאי המכריע לתפקיד ציבורי בפקוח המדינה. המודל מתייחס לתיגמול הראוי של השמאי המכריע בענייני היטלי השבחה וירידת ערך.

1.2. מתודולוגיה

המתודולוגיה המוצעת לקביעת שכרו הראוי של השמאי המכריע מתבססת על חמשת הפרמטרים הבאים:

1. עלות ממוצעת של הכנת שומה מכרעת.
2. מספר ממוצע של שומות מכרעות שיבצע שמאי מכריע בחודש.
3. קביעת מדרגות תיגמול שכר טרחה.
4. גובה ההשבחה/ירידת ערך בשומות מכרעות בשנים האחרונות.
5. קביעת אחוזי תיגמול בכל מדרגת השבחה/ירידת ערך.

1.3. המודל

המודל על פיו ייקבע שכרו של שמאי מכריע לעניין היטל השבחה וירידת ערך, יבוצע ב-7 שלבים, כדלקמן:

1. אפיון פיזי של תשומות השמאות.
2. תמחור התשומות.
3. קביעת שכר מטרה של שמאי מכריע בחודש.
4. הערכת ההפסד האלטרנטיבי מאי ביצוע פעילויות אחרות.
5. הערכת העלות הכוללת של הליך השמאות.
6. קביעת התיגמול הראוי של שמאי מכריע על פי שיטת המדרגות.
7. קביעת עקרונות הפעלת מנגנון הסדרה לוויסות השומות בין שמאים מכריעים.

1.4. ממצאים ומסקנות

להלן עיקרי הממצאים והמסקנות של עבודתנו:

1. שכרו הראוי של שמאי מכריע נקבע ל-45,000 ש"ח לחודש, כעלות שכרו של שופט מחוזי.
2. צוות של שמאי מכריע ממוצע מורכב מ-4 עובדים בעלות של כ-37,000 ₪ בחודש.
3. עלות התשומות העקיפות בחודש כ-27,500 ש"ח.
4. תוספת סיכון וההפסד האלטרנטיבי מאי ביצוע פעילויות אחרות כ-10,000 ש"ח לחודש.
5. מחזור הכנסות של שמאי מכריע בחודש כ-120,000 ש"ח.
6. שמאי מכריע יבצע בין 5 ל-10 שומות מכרעות בחודש.
7. שכרו של השמאי המכריע ייקבע עפ"י שיטת מדרגות רגרסיבית שתספק לו מחזור הכנסות חודשי של כ-120,000 ₪ כמפורט בטבלה הבאה. טבלה זו מניחה ביצוע של 7 שומות מכרעות בחודש (ראה לוח 1 בעמוד הבא):

לוח 1: תיגמול שמאי מכריע שיבצע 7 שומות מכריעות בחודש
(בש"ח לחודש לפני מע"מ)

מדרגה	גובה ההשבחה/ירידת הערך		אחוזים
	מ-	עד	
1	0	100,000	6.0% ולא פחות מ- 5,000 ש"ח
2	100,001	200,000	3.3%
3	200,001	300,000	2.5%
4	300,001	400,000	2.1%
5	400,001	700,000	1.8%
6	700,001	1,200,000	1.3%
7	1,200,001	1,900,000	1.0%
8	מעל 1,900,000		0.5%

להלן דוגמא לחישוב שכר הטרחה של השמאי המכריע:
גובה ההשבחה שווה ל-452 אלפי ש"ח. שכר הטרחה של השמאי המכריע יחושב על בסיס הטבלה כדלקמן:

גובה ההשבחה	שיעור התיגמול	שווי התיגמול (ש"ח)	שווי התיגמול המצטבר (ש"ח)
עבור ה- 100,000 ש"ח הראשונים	6%	6,000	6,000
עבור ה- 100,000 ש"ח הנוספים	3.3%	3,300	9,300
עבור ה- 100,000 ש"ח הנוספים	2.5%	2,500	11,800
עבור ה- 100,000 ש"ח הנוספים	2.1%	2,100	13,900
עבור ה- 52,000 ש"ח הנוספים	1.8%	936	14,836
סה"כ שכר טירחת השמאי המכריע			<u>14,836</u>

שווי שכר הטרחה של השמאי המכריע במקרה זה הינו 14,836 ש"ח (לא כולל מע"מ).

1.5. המלצות

- להלן שש המלצותינו לאופן קביעת התיגמול לשמאי מכריע:
1. לאמץ את שיטת המדרגות כדרך לחישוב שכר טרחתו של שמאי מכריע.
 2. לקבוע עקרונות למנגנון ויסות דיפרנציאלי של השומות.
 3. לבחון מחדש את אחוזי התיגמול אחת למספר שנים.
 4. לשלול את האפשרות של שכר טרחה מקסימאלי.
 5. להצמיד את שכר הטרחה של שמאי מכריע לשכרו של שופט מחוזי.
 6. לשלול את האפשרות של מספר לוחות תיגמול המותאמים למספר סוגי שומות.

1.6. דברי הסבר

להלן דברי הסבר לשש ההמלצות:

1. שיטת המדרגות עדיפה על שאר השיטות בכך שהיא קובעת את שכר טרחתו של השמאי המכריע באופן גרסיבי כלומר שכרו של השמאי המכריע נגזר בשיעורים הולכים ופוחתים מגובה ההשבחה/ירידה של הנכס, בתחילת התהליך שכר הטרחה ידוע (בשונה משיטת דיווח שעות) ואין שיטת המדרגות מתגמלת בשכר נמוך מאוד או גבוה מאוד את השמאי המכריע (בשונה משיטת אחוז קבוע).
2. קביעת עקרונות למנגנון ויסות דיפרנציאלי של השומות יכול לשמש בין היתר כמכשיר למשיכת השמאים הטובים ביותר בשוק כיום לתפקיד השמאי המכריע, בכך שהוא יצור אפליה מתקנת בינם לבין שמאים מתחילים.
3. יש לשוב ולבחון אחת למספר שנים את אחוזי התיגמול של השמאי המכריע. בחינה זו נחוצה על מנת למנוע עיוותים אפשריים בשכר הטרחה (קביעת תמורה נמוכה או גבוהה מדי), בגלל היעדר מידע לגבי גודלו האמיתי של שוק השומות המכריעות ועוצמת הביקושים לשומות כאלה.
4. קביעת שכר טרחה מקסימאלי עשויה להפוך לרף מינימום לענף כולו ולפגוע בכך בשוק שומות המקרקעין בישראל, בנוסף לכך קביעת שכר טרחה מקסימאלי עשויה להעמיס עלויות יתר על הצדדים.
5. הצמדת שכר הטרחה של שמאי מכריע לשכרו של שופט מחוזי תימנע את שחיקת שכרו של השמאי המכריע.
6. קיומם של מספר לוחות תגמול המותאמים לכל סוג שומה יגרום לסיבוך התהליך וסרבול בחישוב שכר הטרחה של השמאי המכריע, בגלל פרשנויות משפטיות ומקצועיות של שיוך השומה ללוח המתאים. קביעת מספר לוחות עלולה לגרום לניגוד עניינים של השמאי המכריע בכך שהוא יטה תמיד ללוח השומה היותר מתגמל.

2. רקע כללי

2.1. מטרת העבודה

נתבקשנו על ידי משרד המשפטים ולשכת השמאים לגבש מודל לתיגמול שמאי מכריע בעקבות הצעת החוק החדשה של משרד הפנים לפיה יהפוך תפקידו של השמאי המכריע לתפקיד ציבורי בפקוח המדינה. המודל מתייחס לתיגמול הראוי של השמאי המכריע בענייני היטל השבחה וירידת ערך.

2.2. המסגרת המשפטית

חוק התכנון והבניה קובע כי ניתן למנות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה (לפי סעיף 196א' והתוספת השלישית לחוק) או בענייני תביעה לפיצוי בגין תוכנית פוגעת (ירידת ערך - לפי סעיף 197 לחוק). סעיף 196א' לחוק התכנון והבניה מקנה לוועדה המקומית זכות לגבות היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה. סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מקנה לבעלי מקרקעין שנפגעו על-ידי תכנית מתאר, שלא בדרך הפקעה, זכות תביעה מול הוועדה המקומית בגין הנזק שנגרם להם. שיעור הפיצויים הינו בגובה ההפרש שבין שווי המקרקעין ערב הפגיעה לבין שוויים מיד אחריה. במידה והוגש ערעור ולא הגיעו הצדדים להסכמה על גובה החיוב, ממנים הצדדים, בהסכמה, שמאי מקרקעין אחר ושומתו תהיה מכרעת.

2.3. היטל השבחה

2.3.1. כללי

היטל השבחה מוטל ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה מכוח התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה במקרים של השבחת מקרקעין עקב אישור תכנית בנין עיר, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. ההיטל הינו בשיעור של 50% מההשבחה. ההשבחה נקבעת על ידי שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית בהתאם לעליית שוויים של מקרקעין עקב האישור, מתן ההקלה או התרת השימוש החורג, ומהווה את ההפרש בין שווי הנכס במצבו החדש לעומת שווי במצב הקודם. החבות בהיטל נוצרת ביום אישור התוכנית והוא חל על בעל המקרקעין או החוכר לדורות במועד זה.

2.3.2. ההליך לתקיפת שומת הוועדה המקומית

הליך תקיפת שומת הוועדה המקומית מתבצע באמצעות הגשת שומה אחרת אשר הכין שמאי מקרקעין מטעם הבעלים.

2.3.3. מינוי שמאי מכריע

בעל הנכס והוועדה המקומית, או השמאים מטעמם, רשאים להגיע להסכמה באשר לסכום ההיטל ("שומה מוסכמת"). אם אין ביניהם הסכמה עליהם לבחור שמאי מקרקעין אשר ישמש כשמאי מכריע שפסיקתו תהיה סופית, כאשר כל אחד מ-1,200 שמאי המקרקעין הפעילים כיום בישראל יכול לשמש כשמאי מכריע. השמאי מכריע קובע את שכרו (ראה נספח 1). על החיוב בהיטל ועל הכרעת השמאי המכריע ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד, לבית משפט השלום, תוך 45 ימים מהיום שבו נודעה ההחלטה שעליה מערערים.

2.3.4. ההצעה לתיקון החוק

בהתאם לתיקונים 74 ו-77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 פקיד מוסמך של הועדה המקומית נדרש להשיב להשגה בהחלטה הדוחה או מקבלת את ההשגה, במלואה או בחלקה. החלטה כאמור צריכה להיות מנומקת, ובאם הנישום חולק על ההחלטה בהשגה בידי לפנות ליו"ר מועצת השמאים אשר ימנה שמאי מכריע. לחילופין, יכול הנישום לפנות לוועדת הערר שיכולה למנות שמאי מומחה בהליך. הן על החלטת שמאי מכריע והן על החלטת ועדת ערר ניתן לערר לבית המשפט לעניינים מנהליים.

2.4. ירידת ערך

2.4.1. כללי

כשם שתוכנית יכולה להשביח מקרקעין כך היא גם יכולה לגרום לירידה בערכם. פרק ט' לחוק התכנון והבניה קובע מנגנון לפיצוי בעל זכות במקרקעין שנפגעו מתוכנית, בין אם המקרקעין בתחום התכנית ובין אם המקרקעין גובלים בתכנית. מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה. יצוין כי הלכה למעשה, רבות מהתכניות נושאות לצידן כתב שיפוי מאת יזם התכנית, כך שהחבות בפיצוי מוטלת על יזם התכנית הלוקח חלק פעיל בהליכי בירור התביעות.

סוגי הפגיעות השכיחות קשורות בשינוי ייעודם של מקרקעין עובר להפקעתם, פגיעה עקב שינוי בזכויות בניה ופגיעה סביבתית כתוצאה משינויים תחבורתיים, הסתרת נוף, פגיעה בפרטיות וכד'. תביעה לירידת ערך מלווה בחוות דעת של שמאי מקרקעין מטעם הנפגע המעריכה את ירידת ערכם של המקרקעין עקב אישור התכנית, נכון ליום האישור. ירידת הערך מהווה את ההפרש בין שווי הנכס במצבו החדש לעומת שווי במצב הקודם. התביעה מוגשת לוועדה המקומית אשר צריכה לדון בה תוך 90 יום ולהחליט באם לדחותה או לקבלה, במלואה או בחלקה. מעשית, רובן המוחלט של התביעות נדחות בשלב זה, בהסתמך על חוות דעת של שמאי מקרקעין מטעם הועדה.

2.4.2. מינוי שמאי מכריע

במקרה בו הועדה המקומית אינה דוחה את התביעה ומחליטה על תשלום פיצוי אך חולקת על הסכום, על הצדדים לבחור שמאי מכריע¹. ברם, כאמור ברוב רובם של המקרים נדחית התביעה כך שהשמאי המכריע ממונה במסגרת ערר על החלטת הועדה המקומית שאותו מגיש התובע לוועדת הערר.

2.4.3. ערעור על החלטת שמאי מכריע

על החלטת השמאי המכריע ניתן לערער לוועדת הערר ועל החלטת ועדת הערר ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מנהליים.

¹ בהתאם לתיקון 74 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אשר יכנס לתוקף לאחר הסדרת נושא השמאי המכריע, מסלול השמאי המכריע

כרוך בהסכמה של שני הצדדים ודרך המלך הינה לפנות לוועדת הערר

2.4.4. ההצעה לתיקון החוק

בהתאם לשינויים הצפויים לאחר יישום תיקונים 74 ו-77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יהיו שני מסלולים חלופיים למינוי שמאי בתביעות לירידת ערך:

- א. **מסלול השמאי המכריע** – במסלול זה השמאי ימונה ע"י יו"ר מועצת השמאים לפי פנייה בהסכמה של הצדדים למחלוקת, בנסיבות בהן התביעה התקבלה בחלקה. ערעור על החלטת השמאי המכריע יהיה לבית המשפט לעניינים מנהליים.
- ב. **מסלול השמאי המומחה** – במסלול זה השמאי ימונה ע"י יו"ר מועצת השמאים לפי פנייה של יו"ר ועדת ערר. החלטתו של השמאי תהיה חלק מהחלטתה של ועדת הערר, עליה ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מנהליים.

2.5. ניגוד עניינים בפעילותו של שמאי מכריע

עבודתו של שמאי מקרקעין גם כשמאי מכריע יוצרת ניגוד עניינים מהותי במקרים הבאים:

- א. כאשר אחד הצדדים הוא לקוחו של השמאי.
- ב. כאשר אחד משמאי הצדדים משמש כשמאי מכריע או כמומחה מטעם בית משפט בעניין שטרם הסתיים ואשר בו מעורב השמאי המכריע בהליך הנוכחי.
- ג. כאשר השמאי כלול ברשימת שמאים מכריעים של ועדה מקומית.

2.6. הפתרון המוצע על ידי משרד המשפטים לניגוד העניינים

לשם מניעת ניגוד העניינים בפעילותו של השמאי המכריע, החליט משרד הפנים בהצעת חוק חדשה להפוך את תפקיד השמאי המכריע לתפקיד ציבורי שיפוקח על ידי המדינה. על פי ההצעה, השמאים ימונו על ידי שר המשפטים ויאסר עליהם להמשיך לעבוד בשוק הפרטי. שכרו של שמאי יהיה שווה ערך לשכרו של שופט מחוזי בהתאם לקריטריונים שיפורטו בהמשך וימומן על ידי שני הצדדים.

3. המתודולוגיה לגיבוש התיגמול הכספי

3.1. מתודולוגיה

המתודולוגיה המוצעת לקביעת שכרו הראוי של השמאי המכריע מתבססת על חמשת הפרמטרים הבאים:

1. עלות ממוצעת של הכנת שומה מכרעת.
2. מספר ממוצע של שומות מכריעות שיבצע שמאי מכריע בחודש.
3. קביעת מדרגות תיגמול שכר טרחה.
4. גובה ההשבחה/ירידת ערך בשומות מכריעות בשנים האחרונות.
5. קביעת אחוזי תיגמול בכל מדרגת השבחה/ירידת ערך.

הנתונים עליהם מבוססת המתודולוגיה נאספו מהגורמים הבאים:

- א. 17 מנהלי מחלקות להיטל השבחה בערים נבחרות.
- ב. 30 שמאי מקרקעין נבחרים.
- ג. יו"ר מועצת השמאים.
- ד. יו"ר לשכת השמאים.

4. תיאור המודל

4.1. כללי

המודל על פיו ייקבע שכרו של שמאי מכריע לעניין היטל השבחה וירידת ערך, יבוצע ב-7 שלבים, כדלקמן:

1. אפיון פיזי של תשומות השמאות.
2. תמחור התשומות.
3. קביעת שכר מטרה של שמאי מכריע בחודש.
4. הערכת ההפסד האלטרנטיבי מאי ביצוע פעילויות אחרות.
5. הערכת העלות הכוללת של הליך השמאות.
6. קביעת התיגמול הראוי של שמאי מכריע על פי שיטת המדרגות.
7. קביעת עקרונות למנגנון הסדרה לוויסות השומות בין שמאים מכריעים.

4.2. אפיון פיזי של תשומות השמאות

היקף התשומות המושקע בהכנת שומה מכרעת הינו בעל שונות גבוהה ונגזר מהפרמטרים הבאים:

1. סוג השומה המכרעת – הסוגים הקיימים השכיחים הינם הקלה, שימוש חורג, תוכנית מתאר למגרש או מבנה בודד, תב"ע לשכונה וירידת ערך.
2. מספר המגרשים או המבנים.
3. מספר הבעלים של המגרשים או המבנים.
4. התמשכות דיוני השמאי המכריע עם הצדדים.
5. מרחק נסיעה.

התשומות הדרושות להכנת שומה סטנדרטית נחלקות לשתיים: ישירות ועקיפות. התשומות הישירות הינן שעות העבודה של השמאי ועוזריו, והתשומות העקיפות הן כל התשומות הנלוות להכנת השומה כגון שכר דירה, ארנונה וכדומה. בבואנו לבחון את היקף התשומות ערכנו פגישות עם שמאים נבחרים אשר תיארו בפנינו את הליך הכנת השומה, לרבות אפיון פיזי ישיר של כל שלב והיקף התשומות הנלוות.

4.2.1. תשומות ישירות

התשומות הישירות הכרוכות בהכנת שומה הינן שעות עבודה של השמאי המכריע ועובדיו, אשר נגזרות בעיקר מסוג השומה וכן ממספר המבנים, מספר המגרשים, מספר הבעלים ועוד. לשם אמידת היקף השעות אספנו נתונים משמאים נבחרים ביחס להיקף שעות העבודה השכיח המושקע על ידם בשלבים השונים של הכנת השומה. השלבים המפורטים בטבלה הינם בהתאם לסעיף 16(1) לתקנות האתיקה, כאשר בחירת הנתונים השכיחים הינה לצורך מניעת הטיות ועיוותים. להלן טבלה מרכזת של שלבי הכנת שומה, תיאור הפעולות הדרושות בכל שלב והמבצע:

לוח 2: שלבי הכנה שומה מכרעת

מבצע	הפעולה	השלב	
מזכירה	תיאום ישיבות	1	1 כללי
שמאי	לימוד החומר	2	
שמאי + עוזר	ישיבות	3	
שמאי	כתיבת הפרוטוקול	4	
שמאי והצדדים	אישור הפרוטוקול	5	
שמאי	יציאה לשטח	1	2 תיאור הנכס והסביבה
שמאי	איתור הנכס	2	
שמאי	סיור בנכס	3	
שמאי	בדיקת התאמת הנכס לתוכניות	4	
שמאי	תיאור הסביבה	5	
שמאי	תיאור הגבולות	6	
שמאי	התרשמות מאופי הסביבה – ס"ד	7	
שמאי	נסיעה לוועדה המקומית	1	3 מצב תכנוני
שמאי	פגישה עם פקיד מוסר מידע	2	
שמאי	קבלת תקנון ותסריט	3	
שמאי	קריאת החומר	4	
שמאי	השלמת תוכניות	5	
שמאי	צילום החומר	6	
שמאי	איתור תיק הבניין	1	4 תיק בנין
שמאי	קריאת החומר	2	
שמאי	צילום החומר הרלוונטי	3	
שמאי	קבלת החומר המשפטי מהצדדים	1	5 מצב משפטי
שמאי	איתור חומר משפטי נוסף	2	
שמאי	ניתוח החומר המשפטי	3	
שמאי	כתיבת פסיקת המצב המשפטי	4	
שמאי	קריאת הפרוטוקולים	1	6 טענות צדדים
שמאי	קריאת תגובות על הפרוטוקולים	2	
שמאי	מיפוי החומר הרלוונטי	3	
שמאי	כתיבת פסקת טענות הצדדים	4	
שמאי	חיפוש פס"ד	1	7 ההחלטה
שמאי	חיפוש ספרות מקצועית	2	
שמאי	כתיבת ההחלטה	3	
שמאי	בדיקת עסקאות הצדדים	1	8 תחשיב
שמאי	איתור עסקאות השוואה חדשות	2	
שמאי	ביצוע התחשיב	3	

נתוני השעות שהתקבלו היו בעלי שונות גבוהה מאוד הנעה ממינימום של 61 שעות למקסימום של 600 שעות לשומה אחת. אי לכך, לא מצאנו לנכון להציג את הנתונים הממוצעים של תוצאות המדגם אלא לקבוע את מספר השומות ששמאי מכריע יוכל לבצע בחודש באמצעות מידע שהתקבל משמונה שמאים מכריעים מובילים. לפי הנתונים שהציגו שמאים אלו בפנינו עולה כי שמאי עם צוות של 4 עובדים שיעסוק אך ורק בשומות מכריעות יוכל לבצע בין 5 ל-10 שומות מכריעות בחודש. את ההחלטה הסופית כמה שומות מכריעות יבצע שמאי מכריע בחודש תקבל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

4.2.2. תשומות עקיפות

התשומות העקיפות בהליך הכנת שומה כוללות את כל התשומות המפורטות בלוח 4.

4.3. תמחור התשומות

עלות תשומות ישירות לחודש מפורטת בטבלה שלהלן:

לוח 3: עלויות ישירות של שמאי מכריע בחודש

מספר נושאי משרה		מספר נושאי משרה		תפקיד
מקסימום	מינימום	מקסימום	מינימום	
6,000 ש"ח	6,000 ש"ח	6,000 ש"ח	1	מזכירה
12,000 ש"ח	6,000 ש"ח	6,000 ש"ח	2	מתמחה
14,000 ש"ח	14,000 ש"ח	14,000 ש"ח	1	שמאי מתחיל (1-3 שנים)
18,000 ש"ח	0 ש"ח	18,000 ש"ח	1	שמאי ותיק (4-9 שנים)
<u>50,000 ש"ח</u>	<u>26,000 ש"ח</u>		<u>5</u>	<u>סה"כ</u>

עלות תשומות עקיפות לחודש מפורטת בטבלה שלהלן:

לוח 4: עלויות עקיפות של שמאי מכריע בחודש ובשנה

מס"ד	סעיף הוצאה	היקף התשומה	מחיר	עלות חודשית (ש"ח)	עלות שנתית (ש"ח)
1	שכר דירה	120 מ"ר	\$14 למ"ר	7,000	84,000
2	אחזקה + ארנונה	120 מ"ר	\$9 למ"ר	4,500	54,000
3	ניקיון	120 מ"ר	\$1 למ"ר	500	6,000
4	חניון בבנין	3 עובדים	500 ש"ח	1,500	18,000
5	חשמל			700	8,400
6	בזק			1,000	12,000
7	פלאפון	2 עובדים	400 ש"ח	800	9,600
8	מחשבים				6,000
9	תוכנות				800
10	תחזוקת מחשבים	30 שעות	\$40		5000
11	חניונים			500	6,000
12	נסחי טאבו			500	6,000
13	צילומים			1,500	18,000

המשך הטבלה...					
מס"ד	סעיף הוצאה	היקף התשומה	מחיר	עלות חודשית (ש"ח)	עלות שנתית (ש"ח)
14	דמי חבר ללשכה	3 עובדים			4,000
15	כנסים, ימי עיון והשתלמויות				10,000
16	ספרות				1,300
17	אחזקת אופנוע				500
18	דלק			1,000	12,000
19	כיבודים			1,000	12,000
20	שליחויות			200	2,400
21	עיתון גלובוס			200	2,400
22	הנהלת חשבונות				6,500
23	ריהוט				5,000
24	ציוד משרדי			1,000	12,000
25	בצ"מ			2,500	30,000
	סה"כ			27,500	331,900

4.4. קביעת שכר מטרה של שמאי מכריע בחודש

בהתאם להצעת החוק, בסיס השכר של שמאי מכריע יהיה זהה לעלות שכרו של שופט מחוזי, העומדת כיום על כ-45,000 ש"ח.

4.5. הערכת ההפסד האלטרנטיבי מאי ביצוע פעילויות אחרות

על פי הצעת החוק על שמאי מכריע לעסוק בשומות מכריעות בלבד במשך כל הקדנציה העומדת על 7 שנים. בהתאם לכך, שמאי מכריע חשוף למספר גורמי סיכון, כדלקמן:

- א. ביצוע תפקיד חדש שלא נוסה מעולם.
- ב. קיצוב שכר עתידי.
- ג. ויתור על מעגל לקוחות.
- ד. הפסד הכנסות עקב הגבלות עיסוק.
- ה. קושי לשחזר פעילות בשוק עם שובו לתפקיד של שמאי רגיל.

לצורך גילום גורמי הסיכון המפורטים לעיל, הוספנו מקדם ביטחון של 10% מגובה העלות הכוללת של התהליך.

4.6. הערכת עלות כוללת של תהליך השמאות

סכימת העלויות הישירות והעקיפות בתוספת עלות שכרו של שמאי מכריע ומקדם הביטחון מביאה לעלות כוללת של כ-120,000 ש"ח להכנת שומות מכריעות בחודש.

4.7. גזירת התיגמול

תיגמול שכר הטרחה של שמאי מכריע נגזר כיום משווי המקרקעין ובמקרים מסוימים מגובה ההשבחה (ראה נספח 5). במודל שלנו בחרנו לגזור את שכר הטרחה מגובה ההשבחה מכיוון שקיימת בעייתיות בגזירת תיגמול משווי המקרקעין. הבעייתיות נובעת מכך שבעליהם של נכסי יקרי ערך, שקיבלו הקלות או

שימושים חורגים אשר השביחו אותם בשיעור זניח ומעוניינים בשומה מכרעת, לא ייגשו לשמאי מכריע אם שכר טרחתו ייגזר משווי המקרקעין כאשר שווי השבחה שווה לאחוז זניח משווי הנכס.

4.8. קביעת התיגמול הראוי של שמאי מכריע ע"פ שיטת המדרגות

קיימות חמש חלופות לקביעת שכרו של שמאי מכריע (ראה נספח 2). השיטה המוצעת על ידי משרד המשפטים ואשר גובשה בהצעת החוק הינה גזירת שכרו של שמאי מכריע מגובה ההשבחה/ירידת ערך על פי שיטת מדרגות המפורטת להלן.

4.8.1. שיטת המדרגות

על פי שיטה זו שכר הטרחה של שמאי מכריע נגזר מגובה ההשבחה של הנכס שנקבע על פי הועדה או מירידת הערך הנקבעת על פי התובע. בהתאם נקבעות מספר מדרגות של השבחה/ירידת ערך בסדר עולה שהאחוזים הנגזרים מההשבחה/ירידת ערך בכל מדרגה הולכים ופוחתים כמקובל בשכר טרחה רגרסיבי.

בהתאם להחלטה שתתקבל על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה שמאי מכריע יבצע בין 5 ל- 10 שומות מכריעות בחודש (ראה סעיף 4.2.1). בסיס החישוב של מדרגות התיגמול לשמאי מכריע אמור להניב הכנסות של כ-120,000 ש"ח כשווי הערכת העלות הכוללת של ההליך לחודש (ראה סעיף 4.6). בניית המדרגות נעשתה בעזרת נתוני ההשבחה של 9 שמאים מכריעים נבחרים שביצעו יחדיו כ-335 שומות מכריעות בשנים 2000-2006, המייצגים כ-20% מהשומות המכריעות בערים גדולות נבחרות בישראל.

התפלגות השומות המכריעות של תשעת השמאים המכריעים הנבחרים המצוינים לעיל בשנים 2000-2006 מפורטת בטבלה שלהלן:

לוח 5: התפלגות השומות המכריעות של 9 שמאים מכריעים בשנים 2000-2006

שנה	מספר שומות	שווי ההשבחה/ירידת ערך הממוצע לשומה	שווי ההשבחה/ירידת ערך הממוצע לשומה (כולל שומות שמעל 10 מיליון ש"ח)
2000	18	819,699	819,699
2001	20	7,910,129	1,019,000
2002	62	855,626	640,000
2003	63	9,194,805	536,000
2004	55	2,487,559	881,000
2005	62	1,780,554	901,000
2006	55	2,229,138	702,000
סה"כ	335	5,317,598	750,000

לוח 6: סכום ההשבחה/ירידת ערך הכולל של 9 השמאים בשנים 2000-2006

מספר שומות	סכום ההשבחה (בש"ח)	שומות מתחת ל-10 מ' ש"ח
325	243,624,942	שומות בין 10 ל-100 מ' ש"ח
8	245,077,223	שומות מעל 100 מ' ש"ח
2	684,686,540	סה"כ
335	1,173,388,705	

מנתוני לוחות 5 ו-6 עולה כי תשעת השמאים ביצעו בשנים 2000-2006 335 שומות מכריעות בשווי השבחה כולל של כ- 1.17 מיליארד ש"ח. שווי ההשבחה הממוצע לשומה בשנים האמורות הינו כ-5.3 מ' ש"ח. מספר השומות הנמוכות מ-10 מיליון ש"ח הינו 325 ושווי השבחתם הכולל שווה כרבע מיליארד ש"ח. שווי ההשבחה הממוצע לשומות הנמוכות מ-10 מ' ש"ח בשנים 2000-2006 הינו כ-0.8 מ' ש"ח.

המסקנה המתבקשת מלוח 6 הינה כי בחישוב שכר הטרחה הממוצע לשמאי מכריע יש לנכות את השומות הגבוהות מ-10 מ' ש"ח מכיוון ששומות אלה נדירות מאוד ולכן אי ניכיון יטה את ממוצע ההשבחה כלפי מעלה ואת אחוזי התיגמול כלפי מטה ובכך יפגע בתיגמול שכר הטרחה של שמאי מכריע.

א) בניית מדרגות התיגמול

לשם בניית מדרגות התיגמול בחנו את שכיחות השומות המכריעות בשנים 2000-2006 על פי גובה ההשבחה/ירידת הערך (ראה נספח 3). מבחינת שכיחות השומות גזרנו שמונה מדרגות בהתאם לגובה ההשבחה/ירידת ערך השכיח ביותר. להלן טבלה המרכזת את מדרגות התיגמול בהתאם לגובה ההשבחות/ירידות הערך השכיחות ביותר:

לוח 7: מדרגות תיגמול שכר הטרחה של שמאי מכריע

מדרגה	גובה ההשבחה/ירידת הערך	מ-	עד	אחוזים	אחוז מצטבר
1	0	0	100,000	15%	15%
2	100,001	100,001	200,000	19%	34%
3	200,001	200,001	300,000	13%	47%
4	300,001	300,001	400,000	10%	57%
5	400,001	400,001	700,000	14%	71%
6	700,001	700,001	1,200,000	9%	81%
7	1,200,001	1,200,001	1,900,000	6%	87%
8	מעל 1,900,000	מעל 1,900,000		13%	100%

ב) קביעת אחוזי התיגמול לפי מדרגות

- אחוזי תיגמול השמאי המכריע נקבעו כתוצאה מהשלב הבאים:
- ניכוי כל השומות הנמוכות מ-50 אלפי ש"ח והגבוהות מ-10 מ' ש"ח על מנת שלא יטו את הממוצע.
 - חישוב שכר טרחה לכל שומה על פי פונקציה המקיימת תיגמול שולי פוחת.
 - חישוב שכר הטרחה הממוצע.
 - הכפלת שכר הטרחה הממוצע במספר השומות החודשיות והשוואתו לעלות ההליך החודשי העומד על כ-120,000 ש"ח.
 - קביעת אחוזי התיגמול על פי יחס תוספת שכר הטרחה לתוספת ההשבחה.

כאמור בסיפא של סעיף 4.2.1 יש להחליט כמה שומות מכריעות יבצע שמאי מכריע כל חודש. מכיוון שטרם התקבלה הכרעה בנושא ביצענו את שלב ד' של ההליך שש פעמים עבור 5-10 שומות בחודש. לוחות 8-13 מציגים את תיגמול שמאי מכריע על פי מספר השומות שיפיק בחודש:

לוח 8: תיגמול שמאי מכריע שיבצע 5 שומות מכריעות בחודש

מדרגה	גובה ההשבחה/ירידת הערך (ש"ח)		אחוזים
	מ-	עד	
1	0	100,000	6.0% ולא יפחת מ- 5,000 ש"ח
2	100,001	200,000	4.6%
3	200,001	300,000	3.5%
4	300,001	400,000	3.0%
5	400,001	700,000	2.5%
6	700,001	1,200,000	1.9%
7	1,200,001	1,900,000	1.4%
8	מעל 1,900,000		0.8%

לוח 9: תיגמול שמאי מכריע שיבצע 6 שומות מכריעות בחודש

מדרגה	גובה ההשבחה/ירידת הערך (ש"ח)		אחוזים
	מ-	עד	
1	0	100,000	6.0% ולא יפחת מ- 5,000 ש"ח
2	100,001	200,000	3.8%
3	200,001	300,000	2.9%
4	300,001	400,000	2.5%
5	400,001	700,000	2.1%
6	700,001	1,200,000	1.5%
7	1,200,001	1,900,000	1.2%
8	מעל 1,900,000		0.6%

לוח 10: תיגמול שמאי מכריע שיבצע 7 שומות מכריעות בחודש

מדרגה	גובה ההשבחה/ירידת הערך (ש"ח)		אחוזים
	מ-	עד	
1	0	100,000	6.0% ולא יפחת מ- 5,000 ש"ח
2	100,001	200,000	3.3%
3	200,001	300,000	2.5%
4	300,001	400,000	2.1%
5	400,001	700,000	1.8%
6	700,001	1,200,000	1.3%
7	1,200,001	1,900,000	1.0%
8	מעל 1,900,000		0.5%

לוח 11: תיגמול שמאי מכריע שיבצע 8 שומות מכריעות בחודש

מדרגה	גובה ההשבחה/ירידת הערך (ש"ח)		אחוזים
	מ-	עד	
1	0	100,000	6.0% ולא יפחת מ- 5,000 ש"ח
2	100,001	200,000	2.9%
3	200,001	300,000	2.2%
4	300,001	400,000	1.9%
5	400,001	700,000	1.6%
6	700,001	1,200,000	1.2%
7	1,200,001	1,900,000	0.9%
8	מעל 1,900,000		0.5%

לוח 12: תיגמול שמאי מכריע שיבצע 9 שומות מכריעות בחודש

מדרגה	גובה ההשבחה/ירידת הערך (ש"ח)		אחוזים
	מ-	עד	
1	0	100,000	6.0% ולא יפחת מ- 5,000 ש"ח
2	100,001	200,000	2.6%
3	200,001	300,000	2.0%
4	300,001	400,000	1.7%
5	400,001	700,000	1.4%
6	700,001	1,200,000	1.0%
7	1,200,001	1,900,000	0.8%
8	מעל 1,900,000		0.4%

לוח 13: תיגמול שמאי מכריע שיבצע 10 שומות מכריעות בחודש

מדרגה	גובה ההשבחה/ירידת הערך (ש"ח)		אחוזים
	מ-	עד	
1	0	100,000	6.0% ולא יפחת מ- 5,000 ש"ח
2	100,001	200,000	2.3%
3	200,001	300,000	1.8%
4	300,001	400,000	1.5%
5	400,001	700,000	1.2%
6	700,001	1,200,000	0.9%
7	1,200,001	1,900,000	0.7%
8	מעל 1,900,000		0.4%

שכר הטרחה של שמאי מכריע לא כולל מע"מ ויהיה צמוד לשכרו של שופט מחוזי.

ג) דוגמא לחישוב שכר הטרחה

נניח מקרה בו גובה ההשכחה שווה ל-452 אלפי ש"ח. שכר הטרחה של השמאי המכריע יחושב על בסיס הטבלה כדלקמן:

גובה ההשכחה	שיעור התיגמול	שווי התיגמול (ש"ח)	שווי התיגמול המצטבר (ש"ח)
עבור ה- 100,000 ש"ח הראשונים	6%	6,000	6,000
עבור ה- 100,000 ש"ח הנוספים	3.3%	3,300	9,300
עבור ה- 100,000 ש"ח הנוספים	2.5%	2,500	11,800
עבור ה- 100,000 ש"ח הנוספים	2.1%	2,100	13,900
עבור ה- 52,000 ש"ח הנוספים	1.8%	936	14,836
סה"כ שכר טירחת השמאי המכריע			<u>14,836</u>

שווי שכר הטרחה של שמאי מכריע במקרה זה הינו 14,836 ש"ח (לא כולל מע"מ).

4.9 קביעת עקרונות למנגנון הסדרה וייסות בין השמאים המכריעים

עקב השונות הגדולה בגובה ההשכחה/ירידת ערך השומות עוסקות בהן, מוצע כי ההקצאה של השומות תעשה באמצעות מנגנון מוסדר שייצור חלוקה מאוזנת בין השומות המועברות לשמאים כך שלא ייוצר מצב בו שמאי מסוים יקבל אך ורק שומות בעלות ערך כספי גבוה, ולהיפך. קביעת מנגנון וייסות דיפרנציאלי של השומות יכול לשמש כמכשיר למשיכת השמאים הטובים ביותר בשוק כיום לתפקיד השמאי המכריע, בכך שהוא ייצור אפליה מתקנת בינם לבין שמאים מתחילים. המנגנון יבצע גם פיקוח על איכות עבודתם של השמאים המכריעים. מומלץ כי בתחילת התהליך ימונו מספר מצומצם של שמאים מכריעים וזאת עד קבלת אומדן מדויק של מספר השומות המכריעות והיקפן הכספי. במידה ויתברר כי היקף השומות דורש מינויים של שמאים מכריעים נוספים, ועדת המנגנון תפעל להגדלת מספר התקנים בהתאם.

5. המלצות

5.1 המלצות

- להלן שש המלצותינו לאופן קביעת התיגמול לשמאי מכריע:
1. לאמץ את שיטת המדרגות כדרך לחישוב שכר טרחתו של שמאי מכריע.
 2. לקבוע עקרונות למנגנון וייסות דיפרנציאלי של השומות.
 3. לבחון מחדש את אחוזי התיגמול אחת למספר שנים.
 4. לשלול את האפשרות של שכר טרחה מקסימאלי.
 5. להצמיד את שכר הטרחה של שמאי מכריע לשכרו של שופט מחוזי.
 6. לשלול את האפשרות של מספר לוחות תיגמול המותאמים למספר סוגי שומות.

5.2. דברי הסבר

להלן דברי הסבר לשש ההמלצות:

1. שיטת המדרגות עדיפה על שאר השיטות בכך שהיא קובעת את שכר טרחתו של השמאי המכריע באופן גרסיבי כלומר שכרו של השמאי המכריע נגזר בשיעורים הולכים ופוחתים מגובה ההשבחה/ירידה של הנכס, בתחילת התהליך שכר הטרחה ידוע (בשונה משיטת דיווח שעות) ואין שיטת המדרגות מתגמלת בשכר נמוך מאוד או גבוה מאוד את השמאי המכריע (בשונה משיטת אחוז קבוע).
2. קביעת עקרונות למנגנון ויסות דיפרנציאלי של השומות יכול לשמש בין היתר כמכשיר למשיכת השמאים הטובים ביותר בשוק כיום לתפקיד השמאי המכריע, בכך שהוא יצור אפליה מתקנת בינם לבין שמאים מתחילים.
3. יש לשוב ולבחון אחת למספר שנים את אחוזי התיגמול של השמאי המכריע. בחינה זו נחוצה על מנת למנוע עיוותים אפשריים בשכר הטרחה (קביעת תמורה נמוכה או גבוהה מדי), בגלל היעדר מידע לגבי גודלו האמיתי של שוק השומות המכריעות ועוצמת הביקושים לשומות כאלה.
4. קביעת שכר טרחה מקסימאלי עשויה להפוך לרף מינימום לענף כולו ולפגוע בכך בשוק שומות המקרקעין בישראל, בנוסף לכך קביעת שכר טרחה מקסימאלי עשויה להעמיס עלויות יתר על הצדדים.
5. הצמדת שכר הטרחה של שמאי מכריע לשכרו של שופט מחוזי תימנע את שחיקת שכרו של השמאי המכריע.
6. קיומם של מספר לוחות תגמול המותאמים לכל סוג שומה יגרום לסיבוך התהליך וסרבול בחישוב שכר הטרחה של השמאי המכריע, בגלל פרשנויות משפטיות ומקצועיות של שיוך השומה ללוח המתאים. קביעת מספר לוחות עלולה לגרום לניגוד עניינים של השמאי המכריע בכך שהוא יטה תמיד ללוח השומה היותר מתגמל.

6. נספחים

6.1. נספח 1: שכר טרחה של השמאי המכריע – מה החוק אומר?²

בסיפא לסעיף קטן 14 (ב) לתוספת השלישית נקבע-

14 (ב)...**השמאי המכריע יפסוק גם בדבר השתתפות בהוצאות שומתו.**

סעיף קטן 14 (ב) לתוספת השלישית הקנה לשמאי המכריע סמכות לקבוע את שכרו בעד ניהול הליכי השומה המכרעת ומתן ההחלטה. סמכותו של השמאי המכריע מעלה את השאלה, לפי אילו כללים יקבע השמאי המכריע את שכרו?

להלן מספר פסקי דין העוסקים בעניין זה:

1. בת"א 86/1849 קולנוע הדר בע"מ נ' הוועדה המקומית כפר-סבא, החליט השמאי המכריע לחלוק את ההוצאות בין הצדדים. נפסק, שאין למצוא פגם בהחלטתו, שהרי פסק בהיטל השבחה הרבה פחות ממה דרשה המשיבה, והרבה יותר ממה שהייתה המערערת מוכנה לשלם.

2. בע"ה 87/687 הוועדה המקומית רעננה נ' מילר, השיגה המערערת על שכר הטרחה, שקבע השמאי המכריע, בסך שווה ערך בשקלים ל-\$4,000 בטיעוניה צירפה המערערת תצלום מהתעריף של אגודת שמאי מקרקעין בישראל. מדובר בתעריף מינימאלי ולא בתעריף מחייב. נפסק, כי שכר הטרחה שקבע השמאי גבוה, אולם בהתחשב בעבודה הרבה והיסודית, שהשקיע השמאי, בהוצאות ובשווי החלקה (\$280,000) אין מקום להתערב בגובה שכר הטרחה.

3. בע"ה 94/1 שאולי נ' הוועדה המקומית ירושלים, תקף המערער את החלטת השמאי בשל פגמים ש"בפסק" שלו בתורת "בורר", בעיקר בשל קביעת שכרו כאחוז מן השווי של המקרקעין שהוא קבע. נפסק, כי לשמאי המכריע ניתנה סמכות לפסוק "בדבר השתתפות בהוצאות שומתו", "אף מבלי לקבוע את מידת החישוב ואת שיטת החישוב של הוצאות שומתו, ולכאורה עניין זה נותר פתוח לפסיקתו של השמאי. פסיקת שכר טרחה, כאחוז מן השומה שהוא קבע, מעוררת קושי, ואולי אף חשש או "לזות שפתיים", שככל שהשומה גבוהה יותר, כך גדל שכרו של השמאי. השאלות הן: האם שמאי שהסכימו לו הצדדים, בין אם קביעתו על פי דין ובין אם לאו, הינו בורר או מעין בורר; האם פסיקת הוצאותיו על-ידו, כאחוז משווי המקרקעין שקבע, יש בה פגם היורד לשורש החלטתו, כדי פסילתו של השמאי או פסילת החלטתו. תקיפת החלטת השמאי המכריע, מחמת החשש לניגוד אינטרסים בשל קביעת שכרו כאחוז מן השומה, אינה חלק מן הערעור שלפי סעיף קטן 14 (ג) לתוספת השלישית. אם עניין לנו ב"בוררות", הרי תקיפת הכרעת השמאי צריכה לבוא בבית המשפט המוסמך ולא בתקיפה עקיפה, הדעת אינה נוחה מכך ששכרו של השמאי המכריע נקבע על-ידו. כפי שהוסמך לקבוע אותו בסעיף קטן 14 (ב) לתוספת השלישית, מבלי לקבוע הנחיות והגבלות לעניין זה, וגם אם אין זה ראוי מחמת "חשש" או "לזות שפתיים" העלולים לעלות כאשר השכר נקבע כאחוז מן השומה, קבע בית המשפט, כי ערעור זה אינו המקום הראוי להעלות טענה זו.

התוספת השלישית לא קבעה כללים לעניין שיעור שכרו של השמאי המכריע. התעריף המקובל של שמאי המקרקעין אינו רלוונטי לעניין זה. הליכי השומה המכרעת הם הליך שיפוטי, המתקיים על פי התוספת השלישית, השמאי המכריע פועל כמותב שיפוטי, וחלילה מלראות בו בעל מקצוע חופשי, הנותן שירות "לקוחותיו". בהעדר כללים מנחים בדבר המבחנים לפיהם ניתן לקבוע את שכר השמאי המכריע, ניתן לאמץ את הכללים הבאים:

א. מספר שעות העבודה, שהשקיע השמאי המכריע בהליכי השומה המכרעת

² ה. רוטטוביץ, פ. גלדקוב, א. קמיל וא. פרידמן (1996), "היטל השבחה", הוצאת אוריאן, תל אביב.

- ב. סכום היטל ההשבחה השנוי במחלוקת
 ג. נוהג - הסכום ש"שמאים מכריעים" נוהגים לקבוע כשכר
 ד. כללי סבירות אחרים בנסיבות העניין.

6.2. נספח 2: חלופות לקביעת שכרו של השמאי המכריע

מס'	החלופה	יתרונות	חסרונות
(1)	על בסיס שעות עבודה	1. המחיר לשעה ידוע מראש. 2. המנגנון דומה לזה הנהוג בבוררויות. 3. ניתן לקבוע תעריף אחד לשעות שמיעה ותעריף אחר לשעות עבודה.	1. מספר השעות אינו ידוע מראש ולכן גורם אי הוודאות נשאר. 2. להבדיל מבוררות בה שעות השמיעה הן העיקר, בשמאות מכרעת שעות העבודה שמעבר לשמיעה הן העיקר, כך שעלול להיווצר אצל הצדדים חשש מ"ניפוח שעות".
(2)	נגזרת של ההשבחה/תביעת הפיצויים כפי שנקבעה בשומת הועדה המקומית/התובע. שכר הטרחה יהווה מעין אגרה מדורגת מהסכום.	1. העקרון ימתן את שומת הועדה/התובע, ניתן לצפות כי השומות יהיו יותר ריאליות. 2. צמצום הפער בין דרישת הועדה/התובע לבין הסכום שייפסק. 3. ההשבחה/הפיצוי הנתבע ידועים מראש ולכן אין מרכיב של אי ודאות באשר לשכר הטרחה הצפוי.	1. שכר טרחת השמאי מהווה סכום קבוע ידוע מראש והוא מנותק מהנסיבות המסוימות של כל מקרה, ההסדר המוצע עלול לפגוע לעיתים בשמאי ולעיתים בצדדים המתדיינים בפניו. 2. שכר הטרחה הופך למעין אגרת בית משפט.
(3)	הסדר דיס-פוזיטיבי של חלופה (2), נוסח לפיו "בהיעדר הסכמה אחרת בין השמאי המכריע לבין הצדדים יהיה שכר השמאי המכריע:"	הסדר זה נהנה מיתרונות חלופה (2) ובנוסף נותן מענה לאיזון הנדרש בין האינטרסים של השמאי המכריע לבין אלו של הצדדים. שכר הטרחה ב"דרך המלך" אשר תגובש יהיה ידוע מראש, כאשר ניתן יהיה להתלות עליו מקום בו נסיבות ייחודיות פוגעות בשמאי או בצדדים (סכום היטל/פיצוי קטן שבצידו הרבה עבודה או סכום גדול שבצידו מעט עבודה).	אף שההסדר המוצע נותן מענה לחסרונות חלופה (2), קיים חשש שהסדר דיס-פוזיטיבי לא יהנה מתוקף נורמטיבי ויזמין סטואציות של מו"מ לגבי כל תיק.
(4)	נגזרת של שווי הנכס המוערך	1. עקבי עם עקרונות שכה"ט המשולם ע"י ועדות מקומיות וגופים ציבוריים אחרים. 2. משקף בד"כ את היקף העבודה הנדרשת, ככל ששוויו של נכס גבוה יותר, בד"כ גם המורכבות של הערכת ההשבחה או ירידת הערך גבוהה יותר.	1. מקפח במקרים רבים (דילמת ההשבחה של פרגולה בוילה בסביון). 2. אי ודאות לשכה"ט הצפוי מכיוון שהבסיס ממנו יגזר שכה"ט יקבע ע"י השמאי המכריע בתום העבודה.

6.3. נספח 2 (המשך): שכר טרחה כאחוז קבוע

על פי שיטה זו שכר טרחתו של שמאי מכריע יקבע כאחוז קבוע מגובה ההשבחה.

ברוב המקרים שיטה זו תתגמל את השמאי בצורה הוגנת, אך "אליה וקוץ בה" במקרים של השבחות נמוכות השמאי לא יתוגמל כראוי ומנגד במקרים של השבחות גבוהות השמאי יקבל שכר טרחה גבוה מאוד. תופעה זו מוכרת בכלכלה ומכונה סבסוד צולב, כלומר ההשבחות הגבוהות יממנו את שכר טרחתו של השמאי המכריע בהשבחות הנמוכות.

שכר טרחתו של השמאי יהיה בגובה של 2.5% מגובה ההשבחה. הערכת העלות הכוללת של ההליך על פי שווה לכ- 120,000 ש"ח לחודש. מכאן ששמאי מכריע צריך לקבל מספר שומות בעלות השבחה מצטברת של כ-4.8 מ' ש"ח לחודש.

$$\frac{120,000}{2.5\%} = 4,800,000$$

יתרונות:

1. קלה מאוד לחישוב.
2. תאפשר לבעלי השבחות נמוכות, שנמנעו עד היום מאופציית השמאי מכריע עקב אי הכדאיות הכלכלית, לממש את זכותם.
3. בשיטה זו אין מקום לפרשניות משפטיות בדבר סיווג סוג השומה.
4. קל מאוד להגן על שיטה זו הנהוגה כיום בבתי המשפט בישראל.

חסרונות:

1. שכר הטרחה בהשבחות גבוהות מאוד יהיה חסר פרופורציה לזמן המושקע, ולהיפך.
2. עלייה תלולה במספר השומות המכריעות עקב מימוש זכותם של בעלי השבחות הנמוכות אשר נמנעו עד היום מאופציית השמאי המכריע.

6.4. נספח 3: התפלגות השומות המכריעות של תשעת השמאים

לוח 14: פיזור השומות המכריעות של 9 השמאים

גובה ההשבחה/ירידת ערך		אחוזים	אחוז מצטבר
עד 50,000		6.3%	6.3%
מ- 50,001	עד- 100,000	8.7%	14.9%
100,001	200,000	18.8%	33.7%
200,001	300,000	13.1%	46.9%
300,001	400,000	10.1%	57.0%
400,001	500,000	7.5%	64.5%
500,001	600,000	4.2%	68.7%
600,001	700,000	2.7%	71.3%
700,001	800,000	3.3%	74.6%
800,001	900,000	3.0%	77.6%
900,001	1,000,000	1.8%	79.4%
1,000,001	1,100,000	0.3%	79.7%
1,100,001	1,200,000	0.9%	80.6%
1,200,001	1,300,000	1.5%	82.1%
1,300,001	1,400,000	0.9%	83.0%
1,400,001	1,500,000	0.3%	83.3%
1,500,001	1,600,000	1.2%	84.5%
1,600,001	1,700,000	1.2%	85.7%
1,700,001	1,800,000	0.6%	86.3%
1,800,001	1,900,000	0.3%	86.6%
1,900,001	2,000,000	0.9%	87.5%
2,000,001	3,000,000	4.2%	91.6%
3,000,001	4,000,000	3.0%	94.6%
4,000,001	5,000,000	0.9%	95.5%
5,000,001	10,000,000	1.5%	97.0%
10,000,000	20,000,000	1.5%	98.5%
20,000,001	50,000,000	0.3%	98.8%
50,000,001	100,000,000	0.6%	99.4%
מעל 100,000,000		0.6%	100.0%
		100%	

6.5. נספח 5: שכר הטרחה של שמאי מכריע – המצב הקיים

שכר הטרחה של השמאים המכריעים הינו בעל שונות גבוהה, ומחושב כיום בדרכים שונות. להלן סקירה של שכר הטרחה המשולם כיום במספר ערים בישראל.

6.5.1. אשדוד

משתמשים בתעריף הישן משנת 1993 (ראה נתניה) כבסיס לחישוב שכר הטרחה, עליו מוסיפים 150% ומפחיתים 40%. לאחר מכן, מתקיים עוד מו"מ להורדת שכר הטרחה של השמאי מכריע.

6.5.2. באר שבע

השמאי המכריע מגיש הצעת מחיר למנהל מחלקת היטל השבחה שביחד עם שמאי הוועדה מחליטים האם הצעת המחיר סבירה. אם ההצעה אינה סבירה בעיניהם מתחיל מו"מ עם השמאי המכריע.

6.5.3. הוד השרון

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בהוד השרון קבעה 2 תעריפים:

1. שכר הטרחה בעד היטל ההשבחה ייקבע לפי שווי המקרקעין בתכנון החדש.

שווי מקרקעין ב-\$	תוספת פרומיל	שכר טרחה ב-\$
עד 20,000		280
	4.50	
100,000		640
	3.00	
300,000		1,240
	1.75	
500,000		1,590
	1.40	
1,000,000		2,290
	1.10	
1,500,000		2,840
	0.80	
3,000,000		4,040
מעל 3,000,000	0.50	

2. שומות השבחה להקלות בנייה.

שכר טרחה ב-\$	תוספת באחוזים	סכום ההשבחה ב-\$
עד 10,000		280
	1.0	
25,000		430
	0.6	
50,000		580
מעל 50,000	0.3	

- 3. שמאי מכריע מקבל תוספת של 100%.
- 4. השמאי ייתן הנחה של 30% מהתעריף הנ"ל.

6.5.4. חולון

השמאי המכריע קובע את שכרו, מגיש את ההצעה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה שמקבלת את הצעתו.

6.5.5. חיפה

- בשנת 2004 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כי שכר הטרחה של שמאים מכריעים בגין הקלות ושימוש חורג לא יעלה על 5,000 ש"ח (לא כולל מע"מ), כאשר החלוקה בין הצדדים שוויונית. במקרים של תוכניות מתאר מקומיות ו/או מקומיות או במקרים של ירידת ערך (סעיף 197) ששם העבודה מוגדרת כמורכבת יותר, השמאי המכריע נכנס למו"מ עם הצדדים על גובה שכר הטרחה.
- א. תבע לשכונה חדשה, תוספת של 100 יח"ד ומעלה. - שכ"ט הנע מ 25,000 ש"ח ועד 100,000 ש"ח ביחס ישר למספר יח"ד ונספר הישיבות.
 - ב. תב"ע נקודתית- לבניין חדש/ מבנה ציבור/ חניון וכו'- שכ"ט הנע מ 5000 ש"ח ועד 25,000 ש"ח ביחס ישר למספר הישיבות
 - ג. הקלה עקב החלטת ועדה מקומית- 5000 ש"ח.
 - ד. שימוש חורג עקב החלטת ועדה מקומית- 5000 ש"ח.
 - ה. הסך הנ"ל אינו כולל מע"מ ומתחלק שווה בשווה בין הצדדים.

6.5.6. ירושלים

במחלקת היטלי השבחה בירושלים קיימים שני תעריפים :

- 1. תעריף בסיסי לשומה לצורך היטל השבחה בגין תב"ע והקלות, או שומה בגין תביעת פיצויים (סעיף 197).

שכר טרחה בש"ח	תוספת פרומיל	שווי מקרקעין בש"ח
1,500		עד 100,000
	4.50	
3,300		500,000
	3.00	
4,800		1,000,000
	2.00	
7,800		2,500,000
	1.50	
11,550		5,000,000
	1.00	
14,050		7,500,000
	0.75	
17,800		12,500,000
	0.50	מעל 12,500,000

2. תעריף בסיסי לשומה, להיטל השבחה, בגין שימוש חורג.

שכר טרחה בש"ח	תוספת באחוזים	סכום ההשבחה בש"ח*
2,500		עד 50,000
	1.0	
3,000		100,000
	0.75	
3,750		200,000
	0.5	מעל 200,000

*סכום ההשבחה על פי שומה שמאי הועדה.

לכל תעריף תינתן הנחה, מהסכום הכולל, כמפורט להלן:

שיעור ההנחה לכל סכום שכר הטרחה	סכום שכר הטרחה לפני הנחה בש"ח
אין הנחה	0 – 2500
25%	2500 – 5000
30%	5,001 – 10,000
35%	10,001 – 20,000
40%	20,001 – 30,000
לפחות 45%*	30,001 ומעלה

*שיעור ההנחה יהיה לפחות 45%, כפוף למו"מ לכל מקרה לגופו, לפני ביצוע השומה.

הערות כלליות:

- א. בגין שומה הכוללת דיון והצגת טענות הצדדים תינתן תוספת של 50% לתעריף הבסיסי המתאים.
- ב. שכר הטרחה לעיל אינו כולל מע"מ.
- ג. שכר הטרחה כולל תשלום בגין ישיבה אחת וביקור בשטח.
- ד. על כל ישיבה נוספת ישולם סכום נוסף של 300 ש"ח לשעה – דיון בפועל – ולא יותר מ-600 ש"ח לישיבה, לא ישולם שכר טרחה עבור זמן הכנה לישיבה.
- ה. שכר טרחה עבור דיון בבית משפט או/ו ועדת ערר – 750 ש"ח לדיון.
- ו. בכל מקרה שכר הטרחה לא יעלה על סך של 100,000 ש"ח לשני הצדדים יחד.

6.5.7. כפר סבא

השמאי המכריע קובע את שכרו, מגיש את ההצעה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה שאמורה לאשר את הבקשה. ב-6 השנים האחרונות הוועדה קיבלה את בקשת השמאי המכריע. עם זאת חשוב לציין כי בשנים אלה נעשו 2 שומות מכריעות בלבד.

6.5.8. נתניה

1. שכר הטרחה בעד היטל ההשבחה ייקבע לפי שווי המקרקעין בתכנון החדש.

שווי מקרקעין ב-	תוספת פרומיל	שכר טרחה ב-\$
עד 20,000	4.50	280
100,000	3.00	640
300,000	1.75	1,240
500,000	1.40	1,590
1,000,000	1.10	2,290
1,500,00	0.80	2,840
3,000,000	0.50	4,040
מעל 3,000,000		

אם התוכנית החדשה כוללת יותר ממגרש אחד – יתווספו לשכר הטרחה סכומים לפי מספר המגרשים בתוכנית, בהתאם לטבלה דלהלן:

מספר מגרשים בתוכנית	תוספת לכל מגרש ב-\$
עד 5 מגרשים	72
מ-6 – 10 מגרשים	60
מ-11 – 20 מגרשים	45
מ-21 – 50 מגרשים	28
מ-51 – 100 מגרשים	14
עולה על 100 מגרשים	9

2. שומות השבחה להקלות בנייה.

סכום ההשבחה ב-\$	תוספת באחוזים	שכר טרחה ב-\$
עד 10,000	1.0	280
25,000	0.6	430
50,000	0.3	580
מעל 50,000		

3. שמאי מכריע מקבל תוספת של 150%.

4. השמאי ייתן הנחה של 30% מהתעריף הנייל.

6.5.9. פתח תקווה

ברוב המקרים של שמאות מכרעת בענייני השבחה שמאי מכריע יקבל שכר השווה לשכר שקיבל שמאי הועדה, כאשר שכר הטרחה המקסימאלי הינו – 10,000 ש"ח (כולל מע"מ). במקרים יוצאי דופן, מורכבים מאוד, יתנהל מו"מ עם השמאי מכריע, וניתן לאשר שכר טרחה הגובה מ- 10,000 ש"ח. שומה מכרעת לפיצויים (סעיף 197) – ועדת הערר קובעת את שכר הטרחה.