



בס"ד, תאריך: ד' סיון, תשפ"ג
בסיוון תשפ"ג
24 במאי 2023
מספרנו: 2023-70

לכבוד:
שמאי אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים
שמאי מקרקעין, מאגר השמאים מטעם השמאי הממשלתי הראשי

הנחיה – הסתמכות על חוות דעת מומחה (תיקון)

1. כללי:

עניין מהותי, בחוות דעת של שמאי מקרקעין, הוא לשכנע את הקורא, שמסקנת חוות הדעת נשענת על אדנים יציבים ומכאן שמסקנת חוות הדעת סבירה.

לעיתים, במסגרת עריכת חוות דעת שמאית, נדרש השמאי להביא בחשבון מרכיבים, אשר אינם בתחום מומחיותו של שמאי מקרקעין. במקרים אלה, ראוי שהשמאי יסתייע בחוות דעת מומחה.

נושא זה עלה לכותרות לאחרונה, עת ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה (מחוז חיפה), בראשותה של עו"ד מאיה אשכנזי, ביטלה שומת השבחה שהוצאה לחברת החשמל, על סך של 1.185 מיליארד ₪ (ההיטל מחצית), בגין בקשה להיתר בניה בתחנת הכוח "אורות רבין", בחדרה.¹

בהחלטה ניתן משקל רב לבחינת הסוגיה - האם הוועדה המקומית עמדה בנטל הוכחת עליית ערך המקרקעין, עקב אישור התכנית?

טענות העוררת (חב' החשמל לישראל בע"מ) נתמכו בחוות דעת של שמאי מקרקעין וכן בחוות דעת כלכלית חתומה, של הכלכלן ד"ר אסף אילת, שכיהן כיו"ר רשות החשמל.

מאידך, עמדת הוועדה המקומית נתמכה בחוות דעת של שמאי מקרקעין, אליה צורפו כנספח, קורות חיים של ד"ר נורית גל, ששימשה סמנכ"לית חשמל ורגולציה ברשות החשמל. בשומה נטען, כי ד"ר גל העניקה "ליווי מקצועי" לשמאי הוועדה המקומית בעת הכנת השומה. אולם, חוות דעתה לא צורפה, והתחשיבים בשומה התבססו, לפי הניסוח של ועדת הערר - "על תחזיות עתידיות שאינן מעוגנות במאומה, זולת הערכות והנחות של שמאי המקרקעין של הוועדה המקומית." לגביהם נקבע באותה החלטה ש"הנחות והערכות אלו - כמו גם ההסתברות להתממשותן, אינן נמצאות, בכל הכבוד, בתחום המומחיות של שמאי מקרקעין - מקצועיים ומוערכים ככל שיהיו."

ועדת הערר הבהירה, כי גם אם היתה מצורפת חוות דעת המגבה את ההנחות וההשערות לא היה בכך כדי להבטיח בהכרח את קבלתן ואימוצן, אולם על אחת כמה וכמה שלא ניתן להסתמך עליהן כאשר אינן נתמכות אפילו בחוות דעת מומחה בתחום הרלוונטי.

כמו כן נקבע כי ככל שנדרשת חוות דעת מומחה בתמיכה לשומה מקומה של חוות הדעת הינו במצורף לשומה (ולא בתגובה לטענות העותרת או בדיון או לאחריו).

¹ ערר מס': [82022 /1021/tn](https://www.tn.gov.il/82022/1021/tn) חברת חשמל לישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>



2. המצב הנורמטיבי:

- 2.1 תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966 - בתוספת:
אלה הפרטים המהווים את המינימום הנדרש לדו"ח שומה שנערך ביד שמאי:
(10) נעזר השמאי בעריכת השומה במומחה, יפורטו זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין שבו חיווה את דעתו;
- 2.2 התקינה השמאית - תקן מספר 1.0, בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן, סעיף 5.12:
אם נעזר השמאי בשומתו במומחה (לדוגמא: מהנדס בניין לשם בדיקת היתכנות הנדסית בניצול זכויות בניה בגג, אקוסטיקאי לשם בדיקת מפגעי רעש וכיו"ב) יפורטו בשומה: זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין שבו חיווה דעתו.

3. הנחיות:

- האמור בסעיף "המצב הנורמטיבי", לעיל, מתייחס, כאמור שם, למינימום המחויב לפי הדין. עם זאת, לאור המפורט בסעיף 1 לעיל, שמאי מטעם השמאי הממשלתי יפעל, בנוסף למינימום הנדרש, בהתאם להנחיות הבאות:
- 3.1 שמאי, אשר במסגרת עבודתו נדרש לכתוב חוות דעת מקצועית, אשר כוללת התמודדות עם נושא מורכב, שמחייב הנחות עבודה שאינן בתחום מומחיותו, יעזר במומחה בתחום, כך ששומתו תתבסס על חוות דעת מפורטת, מנומקת וחתומה על ידי המומחה. חוות דעת המומחה תצורף כנספח לשומה.
- 3.2 שמאי מאגר, יפנה למשרד מזמין העבודה בבקשה מנומקת, הכוללת את מפרט חווה"ד הנדרשת מהמומחה. בפנייתו יוכל לציין הנחיה זו, ולא יכין את השומה ללא חוות דעת חתומה, כאמור.
- 3.3 שמאי מחוזי, שדן בהשגה, או ועדת ההשגות, ימנו מומחה, בהתאם לאמור בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לרבות במקרים האמורים בסעיף 3.1:
"בנושאים הקשורים לשומה ואשר אינם בתחום מומחיות שמאי מקרקעין, כמו נתונים הנדסיים ועלויות הקמה או בנייה של נכסים מיוחדים, ימנה השמאי הדן בהשגה או ועדת ההשגות, מומחה בתחום זה. הוצאות המומחה ישולמו על ידי הצדדים באופן שווה." (סעיף 40.20.16 (ט), בקובץ)
מינוי מומחה על ידי שמאי, שדן בהשגה, יהיה בתיאום עם מנהל המחוז.

בהצלחה,

אוהד עיני

השמאי הממשלתי הראשי