

דו"ח השומה - תוכנו והיקפו

מאת

בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

מבוא

תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 קובעות, מה הם המעשים והמחדלים הנעשים על ידי שמאי מקרקעין שיש בהם משום התנהגות שאינה הולמת את כבוד המקצוע. בין היתר, נקבע בתקנה 1(6) לתקנות, כי עריכת דו"ח שומה שאינו מכיל לכל הפחות את הפרטים המנויים בתוספת, יש בה משום התנהגות שאינה הולמת את כבוד המקצוע. עיון בתוספת אינו מגלה מה היקף הפירוט הנדרש בכל הרכיבים המהווים את המינימום הנדרש בדו"ח שומה הנערך בידי שמאי. למשל, בפריט (8) לתוספת מצויין, כי יש לפרט את העקרונות שלפיהם נערכה השומה. מכאן, שללא ציון העקרונות שלפיהם נערכה השומה, חוות הדעת איננה כוללת את מינימום הפירוט שהחוק דורש. אולם, מה ההיקף ורמת הפירוט המתבקשים מהנוסח "העקרונות לפיהם נערכה השומה" - לא נקבע.

מטרת הדיון שלהלן היא לנסות ולקבוע, מהו היקף הפירוט הנדרש משמאי המקרקעין בדו"ח השומה הנערך על-ידו הן לעניין רכיביו המינימליים והן לעניין העקרונות, השיקולים והתחשיבים שעמדו בבסיס חוות דעתו. ההנחה הבסיסית לדיון זה הינה, כי דו"ח השומה צריך לבטא את המומחיות של השמאי גם כלפי אדם מן הישוב. על-כן הדו"ח צריך להיות ברור, מפורט ואסתטי. על הדו"ח להכיל את המידע הרלוונטי לעריכת השומה, לרבות התלבטויות שעמדו בפני השמאי בעריכת חוות-דעתו¹. לצורך קביעת היקף הפירוט השתמשתי בעקרונות השומה המקובלים המופיעים בספרות המקצועית הבינלאומית, בפסיקה הדנה בדו"ח השומה והיקפו ובתקנות שמאי המקרקעין.

יצויין, כי מידע שנמסר בעל-פה על-ידי שמאי מקרקעין, אף הוא נתפס או עשוי להיתפס אצל המאזין כמידע שבמומחיות. לפיכך, גם בבסיס המידע בעל-פה צריכים להימצא בפני השמאי נתונים מדוייקים בהתאם למידע שהוא מוסר וכל מגבלה החלה על המידע שנותן השמאי צריכה להימסר למאזין ברחל בתך הקטנה². על-כן, המונח דו"ח שומה בדיון זה מתייחס גם לדו"ח בכתב וגם לדו"ח בעל-פה.

לעיתים דורש הלקוח דו"ח מוגבל, קרי דו"ח המתייחס להיבט מסוים של הנכס כגון: מצב תכנוני, מצב רישוי, השפעת היבט קנייני זה או אחר. במקרים אלו יש להוסיף לדו"ח פסקת הגבלה. תקנות שמאי המקרקעין קובעות, כי "מעבר לפרטים אלו ניתן להוסיף את המרכיבים הבאים כבעלי חשיבות בהכנת הדו"ח ושאינם כלולים בתקנות... הצגת ההנחות

1. ב. ברזילי, שמאות מקרקעין - עקרונות, גישות ותהליכים (אתיקה, 1996).

2. שם, פרק 11 סעיף 11.1.

ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846

דואר אלקטרוני - boazbar@012.net.il

www.barzilay-appraisers.com

ותנאים מגבילים המשפיעים על השומה". הספרות המקצועית מציינת את הצגת התנאים המגבילים המשפיעים על השומה כחלק אינטגרלי מדו"ח השומה³ ואינה נוקטת בלשון רשות ביחס לאפשרות הצגת המגבלות החלות על השומה. כך ראוי, להערכתנו, לנהוג. מתוך כך שדו"ח השומה הוא דו"ח שבמומחיות, הנוקט לעיתים בלשון מקצועית, הוא עלול להתפרש באופן שגוי על-ידי מי שאינו מומחה בתחום, ומכאן החשיבות בניסוח ברור ומפורט, כאמור.

תהליך עריכת השומה מייגע לעיתים ודורש מהשמאי לבצע משימות רבות ומורכבות. עליו לבקר בנכס, לאסוף מידע ממשרדי תכנון, לערוך מחקר כלכלי ופיננסי ולבצע פעולות רבות נוספות. מאופיו הדינמי של שוק המקרקעין נגזרות הטיית אפשרויות מהתוצאה אליה הגיע השמאי ומגבלות נוספות. לעומת זאת, הקורא רואה רק את הדו"ח הכתוב ולעיתים הוא עלול להתייחס אליו כקביעה "מדעית" חד-משמעית. חשוב שהדו"ח יהיה מאורגן היטב באופן המקל על הקורא בהבנת הנתונים שעמדו בפני השמאי, השיקולים אותם שקל והמהלכים בהם נקט. דו"ח מובן וברור יגשר על הפער שבין השיקולים אותם שקל השמאי, הטיית השוק ו"השורה התחתונה" העומדת בפני הקורא.

מטרת הפירוט בדו"ח השומה אינה רק לגרום לכך שהשומה תהיה מדוייקת, אלא לגרום לכך שהדו"ח יהיה מובנה, קריא וברור לקורא שלא היה מעורב בתהליך השומה.

תהליך ההערכה

כאמור, דו"ח השומה אמור לבטא לא רק את תוצאות הבדיקה השמאית אלא גם את תהליך ההערכה. תורת תהליך ההערכה בספרות המקצועית החלה להתפתח בארה"ב ובאנגליה לפני כמאה וחמישים שנים. באותה תקופה עסקו הכלכלנים בעיקר באומדני קרקע במשקים לאומיים. במשך הזמן שוכללו הגישות ושימשו לאומדן נכסי נדל"ן בשוק מגוון. התפתחות הטכנולוגיה אפשרה לשכלל את תהליך ההערכה באמצעות שימוש במאגרי מידע, במכשור גרפי, באמצעי עזר במדידות ובזמינות צילומי אוויר. הספרות המקצועית מונה שישה שלבים עיקריים בתהליך ההערכה:

- (1) שלב הגדרת הבעיה ;
- (2) שלב איסוף הנתונים ;
- (3) קביעת השימוש המיטבי ;
- (4) שילוב הגישות לאומדני שווי וביקורת שמאית ;
- (5) שלב התאמת התוצאות ;
- (6) עריכת דו"ח השומה.

שלב א' - הגדרת הבעיה

נקודת המוצא להגדרת הבעיה היא השאלה אותה מציב הלקוח בדרישתו לדו"ח שומה. למשל, מה שווי הנכס למכירתו בשוק החופשי, או האם מצב הדירה בפועל תואם את מצב הרישוי בהתאם להיתרי בנייה, או מה המחיר המירבי שעליו לשלם עבור נכס X על-מנת לקבל תשואה Y כאשר יש לו מימון עצמי בשיעור של 50%.

פירוט שלב זה למרכיביו השונים מחייב התייחסויות נוספות:

זיהוי הנכס - רמת הפירוט של פרטי הזיהוי צריכה להבטיח שלא יימצאו שני נכסים בעלי אותם פרטי זיהוי. הדגשת זיהוי של הנכס נובעת מהייחוד של שוק המקרקעין בו נדיר למצוא שני נכסים זהים לחלוטין, בניגוד למוצרים אחרים בשוק משוכלל. לא מספיק לתאר נכס באופן הבא: דירה בת שלושה חדרים בבניין בכתובת נתונה בקומה שלישית בכיוון צפון, אם ייתכן שבכיוון צפון קיימות שתי דירות - צפון-מערב וצפון-מזרח. נכס יכול להיות מוגדר במיקומו המדויק ו/או בפרטיו הרישומיים (גוש/חלקה/תת חלקה). כאשר קיימים נתונים מספיקים, יש להתייחס בשומה להגדרת המיקום והרישום.

הזכויות המוערכות - חשיבות ציון הזכויות המוערכות נגזרת מתאוריית "חבילת הזכויות", הרואה בשווי המקרקעין חבילת זכויות (בלתי מוחשית, להבדיל מתכונותיו הפיזיות של הנכס) הניתנות להפרדה, כאשר בכל חלק ניתן לבצע פעולות כלכליות נפרדות. השווי הכלכלי של כל זכות בחבילת הזכויות נאמד בהתאם לתועלת שניתן להפיק מאותה הזכות. החיבור של תכונותיה הפיזיות של הקרקע ביחד עם הזכויות המגולמות בה, מניב את כלל ה"מקרקעין". מתוך כך שהתכונות הפיזיות של הקרקע בדרך-כלל קבועות, ניתן להבין כי דווקא התכונות הבלתי-מוחשיות המגולמות ב"חבילת הזכויות" מהוות את המרכיב העיקרי של התועלת שניתן להפיק מהקרקע ולפיכך, הן גם המרכיב העיקרי בקביעת שווייה.⁴ חבילת הזכויות נמדדת אף היא בשלושה מרכיבים: המרכיב הפיזי, המרכיב התכנוני והמרכיב המשפטי. מרגע שנפגע מרכיב אחד באותה חבילת זכויות או שמוטלת עליו מגבלה, נוצר "מטרד" הגורם לירידת ערך חבילת הזכויות. הערך הכלכלי של המטרד (ערך המטרד) הינו המחיר שיש לשלם על-מנת להשתחרר ממנו או לא להגיע אליו מלכתחילה, אם הוא רובץ בפתח. כך למשל, תחת המרכיב המשפטי של חבילת הזכויות, זכות הבעלות היא הזכות בעלת השווי הגבוה ביותר. שוויה של זכות החכירה נמוך הימנה (בין חכירה לתקופה ארוכה מאוד, למשל 999 שנים, בין חכירה לתקופות קצרות יותר), וכך קיימות זכויות נוספות בעלות מעמד יותר נמוך כמו: זכות השימוש, דיירות מוגנת, זכות לזיקת הנאה וכד'. ככלל, ככל שהזכות המשפטית דומה יותר לזכות הבעלות, כך שווי הזכות גבוה יותר.

4. ראה דברי השופטת בן פורת בד"נ 4/80, בעמ' 608 מול אות השוליים 1: "כידוע, לקרקע קרקע גרידא אין כל ערך, שכן ערכה נובע כל כולו מהפוטנציאל הטמון בה, היינו מאפשרויות ניצולה התלויות (בין היתר) ביעודה, מיקומה ושטחה".

מטרת השומה - מטרת שומה שונות עשויות להשפיע הן על השווי המוערך של הנכס⁵ והן על השימוש בעקרונות שומה שונים⁶. הגדרת מטרת השומה חורגת מיחסי השמאי ומזמין העבודה. לעיתים יכולה השומה להגיע לצד שלישי אשר עשוי להשתמש בה לצורך אחר מזה שהתבקש מלכתחילה. הגדרת מטרת השומה תבטיח שלא יחול כשל מהסוג האמור.

הגדרת השווי - הגדרות שונות של שווי עשויות לגרור תוצאות שונות באומדן. למשל, הגדרת שווי כ"מחיר המירבי לנכס המניב תשואה נתונה (שווי להשקעה)" יכולה להיות שונה משווי השוק של הנכס בשוק החופשי. כך גם השווי יכול להיות מושפע ממגבלת שימוש נתון, שאינו תואם את השימוש המיטבי בהתאם להוראות התכניות החלות במקום (שווי בשימוש). גם הגדרת השווי יכולה למנוע כשל שעלול לנבוע משימוש של צד שלישי בשומה, כאמור לעיל.

המועד הקובע להערכה - שוק המקרקעין הוא שוק דינמי המושפע מגורמים מקומיים, איזוריים, ארציים ובינלאומיים. כך למשל, פיחות בשער הדולר, שינוי שער הריבית, אירוע בטחוני פתאומי או שינוי חוקי עלולים ליצור השפעות מיידיות על שוק המקרקעין, בין אם הן לטווח הקצר בין אם יימשכו לטווח הארוך. לפיכך, המועד הקובע להערכה צריך להיות נקוב, ככל הניתן, ברמת דיוק של יום ולא ברמת דיוק של חודש או שנה⁷. גם בשוק יציב, בו לא סביר למצוא שינויים קיצוניים בפרק זמן קצר יחסית, על השמאי להדגיש את המועד הקובע להערכה, שאותו המשתמש בחוות-הדעת יוכל לשקול בעת קבלת החלטתו.

היקף השומה - הכוונה לפירוט אוסף הנתונים הנדרשים לצורך הבנת השומה (ראה בהרחבה להלן), ציון מידת אמינותם של המקורות (חוזה, כתבה עיתונאית וכד') ופירוט מכלול נתונים השוואתיים.

תנאים מגבילים - התנאים המגבילים, בנוסף לכך שהם מאירים את עיני המעיין בדו"ח בכל הקשור להטיות האפשריות בשומה וברקע למסקנות, הם גם מגנים על השמאי מפני טענות של הטעיה. להלן דוגמאות לתנאים מגבילים שניתן למצוא בשומות או להנחות נפוצות העומדות בבסיס חוות הדעת:

- א. אין אחריות לגבי התיאור התכנוני/חוקי, הרישום במשרדי הרשויות. המידע שנמסר על ידי רשויות אלו, בכפוף לבחינתו היסודית על-ידי השמאי, נחשב כנכון.
- ב. הנכס חופשי מכל משכנתה, עיקול, חוב, שיעבוד וזכויות צד ג' - אלא אם מפורט אחרת.

5. כך למשל, אומדן תרומת שווי מבנה בשוק החופשי יכול להיות שונה משווי ערך כינון (ביטוח). בעוד שהאומדן הראשון מתייחס למצבו הפיזי כולל הפחת, האומדן השני מתייחס להקמת המבנה מחדש בהתעלם מפחת. ראה בהרחבה **שמאות מקרקעין - עקרונות, גישות ותהליכים**, לעיל הערה 1.
6. וראה ת"א 258/98 (מחוזי חיפה) **בנק דיסקונט לישראל נ' אחיקם ביתן** (לא פורסם): "פריסה תלויה במטרת השומה והיא רלוונטית לצורך העמדתו כבטוחה, כאשר מתייחסים אל הנכס בשלמותו..." (פיסקה 6 לאותו פסק דין).
7. להוציא מקרים בהם מטרת השומה מוגדרת למשל, כך "שווי ממוצע של המקרקעין בשנה מסוימת".

- ג. על השמאי לנסות ולזהות נתונים הנראים לו כשגויים בהתאם לניסיונו המקצועי, אך אין ערובה לכך שכל הנתונים שקיבל (במיוחד עסקאות השוואה) נכונים ואמינים.
- ד. מחקרים הנדסיים, שאינם מתחום מומחיותו של השמאי, נחשבים כאמינים (למשל, חישוב סטטי של מבנה).
- ה. בחוות הדעת לא כלולים ליקויים נסתרים המפחיתים מערך הנכס, שאינם מתחום מומחיותו של השמאי ואינם גלויים לעיני הבוחנות בעת ביקורו בנכס. אין אחריות בגין מחקרים הנדסיים שהיו אמורים לגלות ליקויים אלו.
- ו. לא קיימים חומרים מסוכנים או מטרדים אחרים הקשורים בחומרים אלו. השמאי אינו אמור לגלות מטרדים אלו ואין לשמאי יכולת, ניסיון או ידע כדי לגלות מטרדים אלו, כל עוד אינם נובעים ישירות מתחום מומחיותו.

שלב ב' - איסוף הנתונים

לאחר הגדרת הבעיה השמאית, ניגש השמאי לאסוף נתונים. הספרות המקצועית מחלקת את מכלול הנתונים שעל השמאי לאסוף לשלושה רבדים:

הרובד הכללי - מטרת הפירוט ברובד הכללי הינה ציון מגמות כלליות, חברתיות, סביבתיות ושלטוניות ובכלל זה שינויים דמוגרפיים, מגמות של היצע וביקוש, מדיניות ממשלתית, איזורית ומקומית, ככל שיש בהם להשפיע על אומדן השווי.

הרובד הפרטני - ברובד הפרטני יפורטו התכונות הקשורות בנכס עצמו כמו מיקומו, צורתו, תכונותיו הפיזיות, התכנוניות, המשפטיות, ככל שיש בהם להשפיע על אומדן השווי.

הרובד השיווקי - מתייחס לשוק הקונים/שוכרים בכוח. בין היתר, נתוני היצע וביקוש עבור נכסים דומים, תפוסה, רקע סוציו-אקונומי של האוכלוסייה ויכולתה הכלכלית להיות שחקן, סמיכות לשימושים משלימים (כגון נגישות למקומות עבודה באיזורי מגורים), ככל שיש בהם להשפיע על אומדן השווי.

סוגי הנתונים והיקפם תלויים בגישת ההערכה (גישת השוואה הישירה תדרוש נתוני השוואה לעומת גישת ההיוון שהמרכיב המרכזי בה יכול להיות שער הריבית) וייקבעו בהתאם לאופי השומה ומטרתה⁸.

8. וראה ת"א 258/98, שם: "... הפחתה בגין רווח יזמי אינה נדרשת מהשמאי בעבודתו מול המערכת הבנקאית.. הפחתה בגין רווח יזמי היא חלק מאותן הפחתות כלכליות אשר במידה ומבוצעות, צריכות להתבצע על-ידי המערכת הבנקאית והיא תלויה בעיקר בשימוש שהבנק מבקש לעשות בחוות הדעת השמאית לגבי הנכס...".

שלב ג' - קביעת השימוש המיטבי

בסוף המאה השמונה-עשרה פותחה תורת הרנטה הקרקעית אשר ראתה בקרקע גורם ייצור. נקודת המוצא היתה, שמקרקעות שונות ניתן להפיק תפוקה שונה ולפיכך, ניתן לאבחן קרקע אחת מקרקע אחרת בעלת נתונים דומים על-ידי העודף שנשאר לחקלאי לאחר שניכה מההכנסה את ההוצאות. אסכולה זו התפתחה לימים לגישת השווי השיורי (residual value) שבוחנת את שווי הקרקע מתוך היתרה הנותרת לקרקע לאחר שמפחיתים מההכנסות מהנכס (על פי השימוש המיטבי, המניב את התועלת הכלכלית הגבוהה ביותר) את החלק בהכנסות המיוחס להשבחות שנעשו בקרקע (מבנה). את עודף ההכנסה המיוחס לקרקע, מהוונים⁹. עקרון השימוש המיטבי החל לעמוד כעקרון עצמאי, לפיו שימוש מיטבי (highest and best use) הינו השימוש האפשרי והחוקי בנכס שיניב את הערך הגבוה ביותר.

ניתוח השימוש המיטבי אפשרי בקרקע בנויה ובקרקע מבונה. ניטול, לדוגמה, בית מפואר באיזור תעשייה. ככלל, אנשים מעדיפים לנהל חיי משפחה באיזור מגורים ולא ליד בתי מלאכה ומפעלים מרעישים. הבית יישאר ללא תפוסה ותתקבל תמורה פחותה בגינו. במצב זה, המגרש יישא ערך גבוה יותר ללא המבנה. במצב בו הקרקע פנויה, יוכלו בעלי הזכויות בקרקע להקים מבנה או להשתמש בנכס בהתאם לניצולו היעיל והטוב, המניב תמורה גבוהה יותר, ובמקרה זה - שימוש תעשייתי. ניתוח השימוש המיטבי דורש מהשמאי לזהות את השימוש הרווחי ביותר עבור הקרקע הנישומה, כאשר השימוש המיטבי נקבע על ידי כוחות השוק.

בקביעת השימוש המיטבי יש להתייחס לארבעה גורמים מרכזיים: מצבו התכנוני של הנכס והזכויות המשפטיות (ביחד יכוונו להלן המצב החוקי), תנאי השוק הכלכליים (אשר יימדדו בגישת השווי השיורי אשר לפיה ייערך אומדן של שווי הקרקע לפי ההכנסות המהוונות מהנכס בניכוי הוצאות בגין מבנה ופיתוח. השימוש המקנה לקרקע את ההכנסה הגבוהה ביותר הוא השימוש המיטבי), סביבתו הפיזית של הנכס (לרבות תכונותיה הפיזיות והגיאוגרפיות).

השימוש המיטבי יכול להיות של קרקע מבונה (as improved) ואז המסקנה תהיה שכדאי להשאיר את המבנה הקיים במצבו הנוכחי, בתוספת פעילות אחזקה מתחייבת, לשפץ את המבנה או להוסיף בנייה על המבנה הקיים בהתאמות כאלו ואחרות.

השימוש המיטבי יכול להיות של קרקע ריקה (as vacant). שימוש זה נותן את מרחב התמרון המירבי, מכיוון שקרקע ריקה (בין כריקה, בין אם יש עליה מבנה המיועד להריסה) תותר מרווח תכנוני רחב ללא אילוצי מבנה קיים. במסגרת זו ניתן להגיע למסקנה, כי עדיף להותיר את הקרקע ריקה ואין חובה לזהות את השימוש המיטבי כבנוי (למשל, באיזור צפוף בו לעיתים כדאי להשאיר את הקרקע פנויה לצרכי חניה). כאשר נדרש פירוט של מרכיב הקרקע בנפרד משווי הכולל של הנכס כבנוי, על השמאי לזהות את השימוש המיטבי בקרקע כריקה, אלא אם השומה מיועדת למטרה אחרת (שווי בשימוש), ובלבד שיפרט זאת בחוות דעתו.

9. ראה בהרחבה ב. ברזילי, מימון נדל"ן - גישת ההיוון וכדאיות השקעות (2002).

יש מקרים בהם השימוש המיטבי משתנה במשך הזמן. למשל, אם ידוע כי המצב התכנוני של מגרש מסוים ישתנה (למשל תותר בניית שש קומות במקום ארבע), אזי ייתכן כי לא כדאי יהיה להיחפז ולבנות בניין בן ארבע קומות ובסיום הבנייה לבצע התאמות יקרות. זיהוי השימוש המיטבי כבר בשלב זה יכול להוביל למסקנה, כי עדיף להותיר את הקרקע ריקה עד לגמר הליכי התכנון. שימוש המתחשב במצב התכנוני הצפוי והשפעתו על שווי הנכס נקרא **שימוש ביניים**.

ישנם מקרים בהם שימוש ביניים הוא השימוש המיטבי בתקופת הביניים, כאשר קיימת ציפייה לשינוי השימוש המיטבי בעקבות שינוי צפוי במצב החוקי/התכנוני. השימוש המיטבי הוא אובייקטיבי במהותו ונגזר ממספר תנאים:

מצב חוקי (תכנוני¹⁰ ומשפטי): מה מותר ומה אסור מבחינה קניינית (למשל, השפעתן של הוראות בהסכמי שכירות, מגבלות בין צדדים) ותכנונית (למשל, קווי בניין, גובה מירבי, צפיפות דוור, זכויות בנייה). מצב תכנוני עתידי אינו ודאי ועלול להקשות על ניתוח נכון של שימוש מיטבי.

מצב פיזי/גיאוגרפי: נתוני הנכס הפיזיים ואיפיוני הקרקע, ככל שאלה יכולים להשפיע על שומת המקרקעין. שימוש פיזי צריך להתאים לתנאי הקרקע. ייתכן שסוג קרקע ייקר את עלויות הביסוס עד כדי כך שלא תהיה תועלת בהקמת המבנה.

ערך עודף/שווי שיווי (המבחן הכלכלי): לפי גישת השווי השיווי, נאמוד את שווי הקרקע לפי ההכנסות המהוונות מהנכס בניכוי הוצאות בגין מבנה ופיתוח. הערך העודף לקרקע (surplus productivity) מוגדר כשווי הנכס כולו בניכוי כל הוצאות המבנה (כולל החזר בגין סיכון הקמה) אשר הביאוהו למצבו (זאת, כאשר קיימת תועלת כלכלית במבנה, אם לא כן ההתייחסות תהיה להריסתו של המבנה). ניקח, לדוגמה, נכס אשר המצב התכנוני והפיזי שלו מאפשר הקמת בית פרטי או לחילופין הקמת משרד:

שווי מוערך	בית פרטי	משרד
שווי מוערך	750,000 ש"ח	900,000 ש"ח
עלות בנייה	200,000 ש"ח	400,000 ש"ח
ערך עודף	550,000 ש"ח	500,000 ש"ח

למרות ששווי המבנה כמשרד בנוי יניב ערכים גבוהים יותר, ערך הקרקע לפי עיקרון הערך העודף יזהה את השימוש המיטבי כמגורים. מבחן הניצול היעיל ביותר מיושם גם במקרים נוספים, כגון בחירת השימוש המיטבי בקרקע מתוך מגוון השימושים המותרים, בחירת גודל השטח אותו כדאי לנצל (במידה שהנכס אינו בשימוש המיטבי של הקרקע, שווי הנכס מבטא את תרומת הקרקע לשווי אבל לא את שווי השוק של קרקע ריקה ופנויה).

10. למעמדה של תכנית בניין עיר כחיקוק ראה ע"א 398/63 לאה ליבוביץ ומשה מטלון בע"מ נ' משה כץ ואח', פ"ד יח(1) 384.

שלב ד' - שילוב הגישות לאומדני שווי וביקורת שמאית

תורת השמאות מכירה בגישות שונות לשומת מקרקעין, שלא כאן המקום לפרט אותן או את משקלן היחסי בהערכה (גישת ההשוואה, גישת העלות, גישת היוון ההכנסות, גישת העסק החי, גישת עליית המחירים הכללית, גישת ההקצאה, גישת החילוץ, גישת הערך השיורי, גישת היוון דמי השכירות מהקרקע, גישת חלוקת התשתיות, גישת התשוואה הכלכלית). במצבי שוק אופטימליים ובמשק יציב יניבו בדרך-כלל הגישות השונות תוצאות דומות לגבי אותו הנכס. שוויו הסופי של הנכס אינו מהווה ממוצע אריתמטי אלא ממוצע משוקלל, שיביא בחשבון את משקלה של כל גישה בהערכה ואת זמינות הנתונים שעמדו בבסיס כל גישה.

שלב ה' - התאמת התוצאות

שימוש בגישה מסויימת לשומת מקרקעין, הגם שהיא עדיפה לאותו סוג נכס (למשל גישת ההשוואה), אינו פוטר משימוש ביקורתי בגישות נוספות (למשל, גישת היוון ההכנסות), כאשר בבסיס הגישה השנייה עומד מסד נתונים אמין יותר מאשר זה העומד בבסיס הגישה המועדפת. למשל, נכס שגישת ההערכה המועדפת לגביו הינה גישת ההשוואה, אולם הנתונים הזמינים לגביו הם דיווחי עיתונות לגבי עסקאות דומות וחוזי שכירות. במקרה כזה, שימוש בגישת ההשוואה לא יפטור את השמאי מהתייחסות גם לגישת היוון ההכנסות, וככל שיימצאו פערים בין הגישות, יידרש השמאי מתוך הבנתו וניסיונו המקצועי להכריע בין התוצאות ולהביא בחשבון, כאמור, את משקלה של כל גישה בהערכה, בהתחשב גם במטרת השומה.

שלב ו' - עריכת דו"ח השומה

כאמור, דו"ח השומה צריך לכלול פירוט לא רק של ממצאי השמאי אלא גם של תהליך ההערכה. הדו"ח צריך להיות ברור לקורא שלא היה מעורב בתהליך השומה.

תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 קובעות מה הם הפרטים המינימליים שיש למסור בדו"ח שומה שנערך בידי שמאי מקרקעין, ואלו הם¹¹:

- (1) זיהוי הנכס (המיקום, מהות הנכס, שטח הנכס, גוש חלקה או מספר מגרש לפי תכנית בניין עיר, מען);
- (2) תיאור הנכס והסביבה;
- (3) הזכויות המוערכות (בעלות, חכירה, דיירות מוגנת);
- (4) המצב התכנוני (ייעוד הקרקע והתכניות החלות עליה);

11. אין חובה לסדר את הפרטים בסדר מסויים. רצוי שהסדר ייקבע באופן שיקל על הקריאה בנסיבות העניין.

- (5) מטרת השומה ;
- (6) הודעת השמאי על עריכת ביקור בנכס בציון שמו של המבקר ומועד הביקור ;
- (7) המועד הקובע לעניין השומה ;
- (8) העקרונות שלפיהם נערכה השומה ;
- (9) בהערכת מקרקעין : יתוסף פירוט של אפשרויות השימוש בנכס, לרבות אפשרויות שינוי השימוש בו, תוספות בנייה אפשריות וכיוצא באלה ;
- (10) נעזר השמאי בעריכת השומה במומחה - יפורטו זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין שבו חיווה את דעתו.

בתקנות אלו נקבעו הפרטים המינימליים שצריכים להיות כלולים בדו"ח השמאי. אי-הכללת כל הפרטים הנ"ל בדו"ח השומה תביא לפסילת המסמך מלשמש כדו"ח שומה. גם שומה הערוכה לצרכי שיעבוד על ידי בנק, המכונה בפי העוסקים בתחום "שומה מקוצרת", צריכה לכלול את כל פרטי המינימום בדו"ח השומה. בשומה מסוג זה, השמאי יכול לצמצם את רמת הפירוט של אותם הפרטים הכלולים במסגרת הדו"ח¹². כאמור לעיל, מעבר לפרטים הנ"ל ניתן ורצוי להוסיף מגבלות החלות על דו"ח השומה בהתאם לנסיבות. השימוש שעשה בית המשפט במונח "שומות מקוצרות" (מתוך השלמה או שלא מתוך השלמה עם אופן עבודה זה) מלמד, כי שומה שאינה מקוצרת צריכה לכלול היקף רחב יותר של פירוט.

יצויין, כי תהליך ההערכה נחשב לחלק מעקרונות השומה המקובלים בספרות המקצועית הבינלאומית, הגם שהחקיקה והתקנות העוסקות בעריכת השומה לא תמיד חופפות את תהליך ההערכה המוכר בספרות המקצועית.

דו"ח השומה והיקפו

על הרכב דו"ח השומה והיקפו ניתן ללמוד מתקנות שמאי המקרקעין, מהספרות המקצועית ומהפסיקה שדנה בכך. להלן נסקור את תוכן הדו"ח בהתאם לפרטים המינימליים המצויים בתקנות שמאי המקרקעין תוך הרחבתם על בסיס הספרות המקצועית והפסיקה.

פרטי הזיהוי של הנכס

רמת הפירוט הנדרשת צריכה להבטיח שלא ייתכנו שני נכסים בעלי אותם פרטי זיהוי (ראה הנושא של "זיהוי הנכס" המפורט לעיל במסגרת תהליך ההערכה). בנוסף, צריכים פרטי הזיהוי הראשוניים לתאר את מהות הנכס במטרה לקבל מושג ראשוני וכללי על מהות הנכס

12. ראה ת"א (שלום תל-אביב-יפו) 42973/01 בנק לאומי למשכנתאות נ' סימה בן-דוד שמאית, מתפרסם בחוברת זו.

ושימוש. לצד פרטי הזיהוי (למשל, גוש, חלקה, תת חלקה) יש צורך להוסיף תיאור של הנכס לדוגמה: "הנכס מהווה קרקע בשטח של כדונם עליה מבנה צמוד קרקע, דו-קומתי, דו-משפחתי המשמש למגורים. החלק המוערך מהווה את היחידה הדרומית בשטח של כ-220 מ"ר בנוי על שטח קרקע של כ-500 מ"ר". כפי שצויין - אין הכרח לשמור על סדר מסויים של סעיפי השומה. יחד עם זאת, הופעת פרטי הזיהוי של הנכס כבר בשלב הראשוני של השומה תקל על הבנתה ותתרום ליצירת דו"ח מובנה וברור.

הזכויות המוערכות - (ראה פירוט במסגרת תהליך הערכה).

תיאור הנכס והסביבה - בסעיף זה יש לציין את הפרטים העשויים להשפיע על שיקול דעתו של השמאי בקביעת שווי הנכס לעומת נכסים דומים להשוואה בסביבה. כמו כן, יש לציין פרטים המספקים מידע אשר יוצר התרשמות כללית לגבי הנכס הנישום. תיאור מפורט שלא ייצור תמונה כללית אינו מספק, כמו שגם התרשמות כללית שתחסיר פרטים מהותיים, שהשפיעו על ההערכה, אינה מספקת. תיאור הנכס חשוב לצורך אפיונו והכללתו בתבנית התייחסות מוכרת. מקובל ואף רצוי במקרים שהדבר נדרש, לצרף את תמונות הנכס לחוות הדעת.

בפרק של תיאור הנכס, אין הכוונה לתאר רק את המבנה או את הקרקע הנישומה. במסגרת זו יש לכלול את תיאור סביבתו של הנכס. למשל, רצוי לציין את המרחק והנגישות למקום העבודה. בתיאור הסביבה יש להפריד בין תיאור "הסביבה" לתיאור "האיזור". המונח **סביבה** מתייחס לשטח נתון בו מתקיימים שימושים וייעודים בעלי פונקציה משלימה. כך, איזור המיועד למגורים רצוי שיכלול שטחים מסחריים לסיפוק צרכי האיזור, שירותים קהילתיים (כמו בתי-ספר, מועדונים, ספריות, בית-כנסת), שירותי תרבות (כמו קולנוע, תיאטרון, מועדני ספורט וכד') - אלו מהווים שירותים המשלימים את צרכי המגורים. באיזור המיועד לתעשייה ניתן לצפות למבני משרדים, בתי מלאכה, חניונים, מסעדות ובנקים. אלו יהיו שירותים משלימים לאיזור תעשייה. לעומת המונח **סביבה**, המונח **איזור** מבטא שימושים מצומצמים והומוגניים יותר. כך למשל, בשימוש בביטוי 'איזור מסחרי' הכוונה לאותו קטע המשמש למסחר באיזור מסחרי או באיזור מגורים. לאחר תיאור הסביבה והאיזור ברמת הפירוט הנדרשת להבנת תחשיביו ושיקוליו של השמאי, מגיעים לתיאור המגרש הנישום. תיאור המגרש כולל את תיאור הקרקע ואת תיאור המבנה.

תיאור הקרקע - הספרות המקצועית האמריקאית כוללת בתיאור המקרקעין גם את התיאור החוקי - רישומים בלשכת המקרקעין, חוזים, הסכמים ושימושים אחרים בקרקע. נתונים אלו, תוך השוואת המגרש לסביבתו הקרובה, מהווים נדבך חשוב בשומה ובקביעת השימוש המיטבי של הקרקע. בספרות המקצועית הישראלית ובתקנות שמאי המקרקעין קיימת הפרדה בין התיאור המשפטי לזה הפיזי. ניתן להניח, שהפער בין הגישות נובע, בין היתר, מהמציאות הישראלית בה מרבית הקרקעות הן קרקעות מדינה וטרם הוסדר רישומן של חלקן הגדול של הקרקעות. הפרדת התיאור המשפטי מתיאור הקרקע עשויה לתרום לעריכת דו"ח מובנה וברור.

קיימות שלוש שיטות עיקריות לתיאור הצורה הפיזית של המקרקעין:

ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846

דואר אלקטרוני - boazbar@012.net.il

www.barzilay-appraisers.com

נקודות ציון (metes and bounds): בשיטה זו, הנקודות (bounds) מוגדרות על-ידי סימנים ברורים, כמו צמתים, עמודי חשמל או מבנים ידועים. הקווים (metes) נמתחים מנקודה אחת לשנייה. שיטה זו מתאימה לנכסים בעלי צורות לא רגולריות.

מערכת מדידה מלבנית (rectangular survey system): בשיטה זו, המתאימה לשטחים נרחבים, מוסדות התכנון מחלקים את האדמות למלבנים ולמלבנים בתוך מלבנים. בדרך-כלל, בשיטה זו אין מייחסים מספר זיהוי לכל נכס ונכס.

גוש וחלקה (lot and block): השיטה הנפוצה ביותר בארץ, אשר תחילתה ברישום הקרקעות בתקופה המנדטורית. המאפיין גישה זו בכך שכל חלקה מהווה יחידת רישום משפטית (או מגרש המהווה יחידת רישום תכנונית). קרי, תיאור זה חופף את מצבה המשפטית של הקרקע.

בתארו את הצורה הפיזית של המגרש, על השמאי לשקול גודל, צורה, מיקום ביחס למגרשים אחרים, טופוגרפיה, מבנים קיימים וסביבה. לגודל יש חשיבות, מכיוון שהגבלת צפיפות הדיור עלולה למנוע פיתוח השטח לחלוטין. צורת המגרש, הנמדדת על-ידי חזית/עומק, משפיעה אף היא על השימושים (וכן על השווי) של הקרקע. האפשרות של חלוקת המגרש (פרצלציה) עשויה אף היא להשפיע על שווי הקרקע. טופוגרפיה מהווה מרכיב חשוב בשימוש בקרקע ויש לציין כאשר היא משפיעה על שווי הנכס. בדרך-כלל, טופוגרפיה של מעל 10% שיפוע נחשבת ככזו הדורשת ציון בדו"ח השומה. כאשר מדובר בקרקע חקלאית, טיב האדמה חשוב ולכך דרושה חוות-דעת של מומחה בתחום זה. כאשר מדובר בקרקע לבנייה, יש לקחת בחשבון את יכולת הניקוז, תוואי ותשתית קיימת. בכל מקרה, על השמאי לציין את אותם הפרטים שהביא בחשבון באומדן והמשפיעים על שיקול דעתו. אם הוסיף השמאי 5%, למשל, לשווי הנכס בעקבות מצבו הטופוגרפי של הנכס הנישום לעומת נכסי ההשוואה, עליו לתאר את מצבו הטופוגרפי של המגרש בסעיף תיאור הסביבה והנכס.

מיקום הנכס מתייחס למשך הנסיעה, הן בזמן והן במרחק, למקומות עבודה או למגורים. כן יש להתייחס לנגישות המגרש. לפעמים, יש יתרון בקירבה לעורקי תנועה ואיזורים מיושבים, ולפעמים יש חסרון בתכונות אלו. כן יש לקחת בחשבון מטרדים העלולים להשפיע על השימוש המיוחד של המגרש, כמו רוח, רעש, זיהום או הפרעות הנובעות ממגרשים סמוכים. על התיאור להיות מפורט מספיק בכדי שלא יהיה ניתן להתבלבל בין הנכס הנישום לבין נכס אחר מנכסי ההשוואה ששימשו לאומדנו.

על השמאי לציין נתוני מיקום אחרים המשפיעים על השומה. במסגרת זו יש לציין גם נתונים דמוגרפיים, אם ימצאו רלוונטיים (למשל תהליכי הגירה וגיטריפיקציה בשכונת נווה צדק יכולים להיות רלוונטיים לשווי הנכס), היקפי בנייה, היצע וביקוש. ניתן להסתיע בפרסומים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנתונים מחקריים אקדמיים. כך לדוגמה ניתן לציין, אם למרכיבים יש השפעה על שווי הנכס המוערך, מרחק וכיוון מאיזורי תעסוקה, כבישים ותחבורה ציבורית, מרחק לאיזורי מסחר, מרחק למוסדות חינוך, מטרדים (למשל, סמיכות לשדה תעופה), רקע סוציאקונומי של האוכלוסייה, מגמות

דמוגרפיות בשכונה או באיזור, אחוזי תפוסה (באומדן נכסים שאחוזי התפוסה מהווים חלק באומדן כמו בתי אבות ובתי מלון), הסדרי חניה.

יש לכלול בדו"ח את הנתונים הרלוונטיים בהתאם למטרת השומה. למשל, עבור משקיע חוץ, ראוי יהיה לתת פירוט רב יותר באשר לסביבת הנכס, התנאים הכלכליים בארץ בכלל ובאיזור הנכס בפרט. כאשר מדובר בחנות, יש לשים דגש על הסדרי חניה ותחרות קיימת. יש להימנע מלהציג רצף נתונים סטטיסטיים מספריים בלי לתת להם הסבר ופירוט. לשמאי יש את הידע והניסיון כדי לתת מהות למספרים ולדון בנכס במסגרתם. יש להציג נתונים הקשורים למצב הפיזי של הנכס: חזית/עומק, שטח, צורה, טיב האדמה, ניקוז, זכויות גישה ומבנים המהווים יתרון או חסרון לנכס. יש להציג את התאמת הנכס לשימוש.

תיאור מבנים - אין צורך לפרט כל פריט ריהוט או נקודת חשמל, אך יש לתת תמונה ברורה של מרכיבי המבנה שיש להם השפעה על שיקולי השומה.

לדוגמה: גיל המבנה וגודלו; צורת הבנייה; ציוד מכני הכלול בנכס כחלק אינטגרלי ממנו; מצב פיזי; התאמה לשימוש שנעשה במבנה; מצבו התחזוקתי; רמת הגימור. בחלק זה ניתן ורצוי להציג תמונות או שרטוטים התומכים בחוות-הדעת. לעניין זה רצוי לצרף את תרשימי המבנה לדו"ח השומה (ראה להלן מדידת המבנה).

תיאור המבנים שכולל פירוט לגבי גודל, עיצוב, מרכיבי בנייה, חומרים, ציוד ומערכות מכניות, אמור לסייע לשמאי בסקר השוק ובהתאמות לנכסים דומים המשמשים להשוואה. כמו-כן, נתונים אלה מסייעים לשמאי לקבוע פחת פיזי (ביחס למרכיבי המבנה עצמו), פחת תכנוני (הן ביחס למרכיבי המבנה עצמו והן ביחס למבנים בסביבה) וכלכלי (ביחס לנתוני הסביבה החיצונית לנכס בלבד).¹³

מדידת מבנה - קיימות מספר שיטות למדוד מבנה¹⁴. השטח ברוטו נחשב כקנה מידה בסיסי, אך עבור שימושים ספציפיים קיימות שיטות אחרות. כאשר מדובר בדירות מגורים, נהוג לחשב את "שטח המגורים ברוטו", שבדרך-כלל לא כולל חניה למכונית, מרפסת פתוחה, גג ומחסן. עבור נכסים מסחריים, קנה מידה נפוץ הוא "שטח ברוטו שניתן להשכיר". בקניונים, שטח זה כולל את החלק היחסי של מעברים, שירותים ציבוריים, וחניה. בכל מקרה, יש לוודא שהרישום בהיתר הבנייה מתאים למבנה בפועל. לא אחת נבנים מבנים בלי ידיעת הגורמים הממלכתיים¹⁵. התקן הישראלי¹⁶ מבחין בין שטח "אפקטיבי" של דירה - הכולל את שטח הפנים, החלק שמתחת לקירות החוץ, לרבות מעקים ומרפסות ושטח המרפסות - לבין שטח "נומינלי" של דירה אשר כולל את השטח האפקטיבי ובנוסף חלק יחסי של הדירה בחדר המדרגות. שיטות מדידה שונות ומגוונות

13. ראה בהרחבה בפרק העוסק בגישות לאומדני פחת, ב. ברזילי, **שמאות מקרקעין - עקרונות, גישות ותהליכים**, הערה 1 לעיל.

14. ראה ב. ברזילי, **פירוק שיתוף במקרקעין**, (אתיקה, 2004) עמ' 115.

15. על הפערים שיכולים להיווצר מהגדרות שונות של מדידות, השפעתם על שווי הנכס ואחריות השמאי בעניין זה, ראה ת"א 42973/01 (שלום תל-אביב), **בנק לאומי למשכנתאות נ' סימה בן-דוד ואח'**, הערה 12 לעיל.

16. תקן ישראלי 975, מאי 1995 (מחליף את התקן מאוגוסט 1981).

קשורות עם מטרת המדידה. למשל, מדידה לצרכי ארנונה לא תהיה בהכרח זהה למדידה לצרכי רישוי. גם במדידה לצרכי ארנונה - רשויות שונות נוקטות בשיטות מדידה שונות. ההגדרות השגורות אצל הציבור הלא-מקצועי כוללות אף הן מגוון שיטות חישוב כמו נטו כולל קירות, נטו ללא קירות, ברוטו, ברוטו-ברוטו (כולל חלק יחסי ברכוש משותף). קשת ההגדרות הרחבה והכשל האפשרי בהבנת הדו"ח בעקבות כך, מחייבים הגדרה של צורת המדידה בדו"ח השומה. על השמאי להבהיר באיזו שיטת מדידה ינקוט, על ידי ציון השטח שנלקח בחשבון במדידה והשטח שנותר מחוץ למדידה (למשל, קירות חיצוניים, חלק יחסי ברכוש משותף, מרפסות).

תיאור המבנה מחולק לתיאור חוץ ולתיאור פנים. חשוב לציין בתיאור החוץ את מרכיבי המבנה, כולל בעיות נצפות כמו סדקים, שקעים או בליטות. כמו כן, יש לפרט את מרכיבי הנכס כגון דלתות, חלונות, גג וכל מרכיב אחר העשוי לתרום לערך הנכס או לגרוע ממנו.

בתיאור הפנים יש לפרט את המרכיבים שיש להם השפעה על שומת הנכס¹⁷ כגון: העיצוב, גובה התקרה, בלאי או נזקים מצטברים. כאן יפורטו ארונות מיוחדים, מרצפות ומיזוג מרכזי המהווים חלק קבוע של המבנה (ארונות נישה להבדיל מארונות קיר ניידים). לעיתים קרובות, מבנים תעשייתיים ומסחריים כוללים ציוד מיוחד, כמו מערכות כיבוי, אזעקות וצנרת. המיקום של חנות או בית-המלאכה בתוך בניין תעשייתי מהווה מרכיב חשוב. יש לציין אם קיימת מעלית, רמפה להובלות והסדרי פינוי אשפה. בתיאור של מבנים חקלאיים, יש לפרט את סוג ציוד הקבע וגילו.

תיאור סוג המבנים ותפקידם - לכל מבנה קיימות שתי תכונות תכנון: עיצוב (אופי הבניין, קישוטיו ומראהו) ושימוש (היכולת למלא את תפקידו המעשי). לאדריכל יש הכלים והמיומנות לשלב שתי תכונות אלו למכלול אחד כדי ליצור מבנה בעל ערך גבוה. קיימות שתי מגמות באדריכלות. הראשונה מתייחסת לצרכים בסיסיים - הצורך להקים מבנים כדי לספק פתרונות מינימליים למשפחה ולעובד (קוטג'ים טוריים, בנייני רכבת, בניינים בסגנון הבינלאומי). המגמה השנייה באדריכלות מתייחסת לפתרונות ממוקדים יותר, המתאימים למגמות השוק, שינויים בצורת החיים בחברה, אופנה ויכולת כלכלית. הביקוש עבור סגנון בנייה מושפע מרצון לשמור על "מורשת אדריכלות" אך בו בזמן לשלב שכלולים ושיפורים. דוגמה בולטת לשמרנות אדריכלית בארץ היא חוסר הקליטה של בנייה מעץ או בנייה טרומית. כללית, סגנונות אדריכליים מתחלפים כל כמה עשרות שנים. בספרות האמריקאית נוטים להתייחס לתקופה של 30-50 שנים כתקופת חיים של סגנון אדריכלי. אולם ייאמר, כי ההגדרה אינה פשוטה כלל ועיקר. סגנונות הבנייה מותאמים לרוח התקופה. השמאי צריך לתת דעתו למגמות השוק לצד מגמות הבנייה באופן כללי, שכן מגמות אופנתיות יכולות להשפיע על שווי הנכס ולקבוע לו פחת תכנוני, השבחות יתר והשבחות חסר.

17. לכאורה, כל עוד הנכס שומר על איזון, לכל מרכיב יש השפעה על שווי הנכס. הביטוי "השפעה על שווי הנכס" מתייחס בעיקר לנתוני ההשוואה. למשל, אם גובה הפנים של דירת המגורים הנישומה הוא 2.60 מ' וכל נתוני ההשוואה גם הם 2.60 מטר גובה פנים, הרי שבמקרה זה גובה הפנים לא יהווה מרכיב התאמה באומדן השווי. אולם, אם בנתוני ההשוואה גובה הפנים הוא 2.80 מטר גובה פנים, יובא מרכיב זה במניין ההתאמות ואז ראוי לציין את גובה הפנים כחלק מתיאור הנכס.

בכלל זה ניתן להביא בחשבון התאמות הקשורות בחוסר יכולת של המבנה למלא את תפקידו בהשוואה למבנים אחרים בשוק, נשוא ההשוואה בשומת המקרקעין. מבנים נוטים להתיישן, כיוון שקצב השיפוצים לא מדביק את קצב ההתקדמות הטכנולוגית הכלולה במבנים חדשים. תופעה זו נקראת "התיישנות תפקודית" (functional obsolescence) וביחס לנתוני ההשוואה, אם קיים שוני במרכיב זה בין הדירה הנישומה לעסקאות ההשוואה, השמאי צריך ליחס לנכס פחת תפקודי ולהביאו בחשבון בהערכת שווי הנכס.

הקושי להעריך את כושר התפקוד של המבנה משתנה לפי סוגו. דירות מגורים או משרדים ניתנים לסיווג באופן קל יחסית, אך כאשר מדובר במבנים פחות נפוצים, כמו בתי-מלון, עבודת ההערכה הופכת לקשה יותר. לדוגמה, בית-מלון משקיע בלוחות הבקרה החדשים ביותר עבור מעליותיו. האם השקעה זו מעלה את כושר התפקוד של המבנה כולו? באיזה היקף? האם כדאי יהיה להשקיע אותו סכום בשטיחים חדשים באולם הקבלה? שאלות מסוג זה דורשות מיומנות רבה.

המצב התכנוני - הכוונה לנתונים המלמדים אותנו על אפשרויות השימוש והניצול של הנכס¹⁸. בין נתונים אלו: ייעוד הנכס, זכויות הבנייה כולל אחוזי בנייה/שטח בנייה, קווי בניין, מספר קומות, הפקעות, השימושים המותרים. המצב התכנוני מהווה פרק חשוב באומדן שווי הנכס, מידת ניצולו והשימוש המיטבי בו. על המצב התכנוני ניתן ללמוד מתכניות בניין עיר הן ברמה המקומית, הרמה המחוזית ואף ברמה הארצית, ומתיק הבניין הכולל היתרי בנייה/שימושים חורגים. על השמאי לציין את כל התכניות הקשורות באפשרויות הניצול של הנכס, שיש להן השפעה על שווי. באשר לתכניות שבתכנון, יצויין כי לעיתים רשות התכנון אינה מנדבת מידע ביחס אליהן¹⁹. בפועל קורה שבעלי עניין "מוצאים" את הדרך להגיע למידע חסוי זה ולא אחת נפגע בעל הקרקע התמים, שמוכר את חלקתו מבלי לדעת את שינוי הייעוד הצפוי. כאמור, אחת מהנחות העבודה היא, שהשמאי אינו יכול להיות אחראי על מידע שאין לו כל דרך סבירה לגלות אותו ושאינו לגביו חובת פרסום. יחד עם זאת, כאשר השמאי מזהה התנהגות שוק שאינה מאפיינת את השימושים הנוכחיים של הנכס, ראוי שיעשה כל מאמץ לגלות מידע נוסף באמצעות התייעצות עם בעלי מקצוע המכירים את הסביבה (כולל שמאים מקומיים). ייתכן שמידע לא גלוי שיקבל (בכפוף לבחינת אמינותו) ישפיע על הערכתו את הנכס.

מטרת השומה - ראוי להוסיף, כי חובת זהירותו של השמאי נפרסת גם כלפי צד ג', שאינו מזמין העבודה, שהסתמך על חוות דעתו. כך יכול מישוהו להשתמש בשומה למטרה אחרת מזו שנערכה על-ידי השמאי ובלא שהזמין כלל חוות דעת אצל השמאי, הגם שמטרה אחרת יכולה להשפיע על השווי²⁰. במידה שלא צויינה באופן ברור מטרת חוות הדעת, עלול

18. ראה בהרחבה ב. ברזילי, **תכנון בניין עיר הלכה ומעשה** (2004).

19. חובת הפרסום על-פי חוק התכנון והבנייה מתחילה בשלב ההפקדה או לעיתים פרסום על הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה.

20. ראה גם המ' 106/54 **צבי וינשטיין נ' קדימה - אגודה שיתופית**, פד"י ח' 1317, 1344: "בעל מקצוע יחול חובה שלא להתרשל בהכנת חוות דעת מקצועית אם הוא עורכה למטרת עסקה מסוימת בעלת היקף מוגדר וכי הוא יחוב חובה זו כלפי הניזוק, אם התכוון שזה האחרון יסמוך עליה, בין אם ידע, שעה שהכין ומסר את חוות דעתו המקצועית, את זהותו של העתיד לסמוך עליה ובין שידע שזהותו עתידה להקבע...".

להיגרם נזק כספי למי שהשתמש בה והסתמך עליה²¹. השמאי עלול למצוא עצמו חב חובת זהירות כלפי צד שלישי שלא ידע על קיומו²², אם לא הגביל במפורש את חוות דעתו והודיע על קיום הקשר והרלוונטיות שבין מטרת השומה לשווי הנכס. זאת, כאשר הסתמכותו של הצד השלישי נעשתה באופן סביר²³.

הודעת השמאי על עריכת ביקור בנכס - הודעה זו כוללת את ציון מועד הביקור, עורך הביקור ותפקידו במשרד. לסעיף זה חשיבות כפולה: קיימת חשיבות למועד הביקור בנכס מהנכס ומהסביבה. יתרה מזו, קיימת חשיבות לציון מועד הביקור בנכס. נכסים יכולים להשתנות תוך זמן קצר מאוד. שמאי מקרקעין רשאי להיעזר גם במתמחה ממשרדו שיערוך את הביקור. יחד עם זאת, בדו"ח השומה על עורך הדו"ח לציין את שמו של עורך הביקור ותפקידו במשרד. בשומות המיועדות מראש להצגה בבית משפט ו/או בדיון משפטי או על-פי מינוי מבית המשפט, קיימת חשיבות שהשמאי עורך הדו"ח יבקר בעצמו בנכס, מכיוון שהוא יעיד על הדו"ח²⁴. אם השמאי לא ערך בעצמו את הביקור בנכס, הוא עשוי למצוא עצמו במצב בו יעיד על פרטי תיאורו של הנכס, אותו לא ראה וממנו לא התרשם. בין אם ביקורו של השמאי בנכס יהיה מהותי לעניין אומדן השווי, בין אם לאו, ראוי שעדות השמאי בפני בית משפט תסתמך על ביקורו בנכס²⁵.

המועד הקובע לעריכת השומה - כיוון שלא כל אדם מתמצא ברזי שוק הנדל"ן וער לשינויים שיכולים להתחולל בו, לא מספיק שהשמאי יבהיר בעל-פה ללקוח את משמעות המועד הקובע להערכה בחוות דעתו אלא עליו לכתוב בחוות הדעת את המועד, שכן אחריותו של השמאי כאמור, הינה גם כלפי נזקים שנגרמו למי שהסתמך עליה על אף שלא היה הצד המזמין²⁶.

העקרונות שלפיהם נערכה השומה - מתקנות שמאי המקרקעין עולה החובה לפרט את העקרונות שלפיהם נערכה השומה. לשון החוק בלבד אינה מגלה לנו מהו היקף הפירוט הנדרש מהשמאי. לעיתים מוגשות חוות-דעת המכילות עקרונות כלליים בלבד בלא לרדת לעומקם של התחשיבים ומידת ההשפעה של העקרונות בהם השתמש השמאי על שווי הנכס. לא כך ראוי שינהג השמאי. חובתו המקצועית של השמאי הינה להעמיד חוות-דעת ברורה ומקצועית, המפרטת את ההתלבטויות אם קיימות, באופן שגם מי שאינו מכיר את יסודות השמאות יוכל להתייחס אליה.

21. ת"א 258/98, הערה 6 לעיל.

22. ראה ע"א 5302/93, **בנק מסד נ' מרדכי לויט ואח'**, פ"ד נא(4) 591, 599: "עלול מוסר מידע להתחייב בנוזיקין כלפי מקבל המידע שהסתמך על מידע זה בפועל ונגרם לו נזק, גם כאשר מקבל המידע לא היה צד לפניו אל מוסר המידע וגם כאשר מוסר המידע אינו יודע בפועל אך צריך היה לדעת כי מקבל המידע עלול להסתמך עליו ולפעול על פיו...".

23. **שם**.

24. על חשיבות הביקור בנכס על-ידי השמאי עורך השומה בחוות-דעת המוגשת לבית-המשפט, ראה עמ"ש (ת"א) 475/89 **אברהם וצביה טייירי נ' מנהל מס שבח**, "מיסים" ה/4 עמ' ה-178.

25. ראה גם הוראת ביצוע מס שבח 5/93, מיום 10.5.93 (נוהל בקורת חוץ לקביעת שומת מקרקעין), "מיסים" ז/3 עמ' ג-127.

26. ת"א 258/98, הערה 6 לעיל.

בחוות-דעת המוגשת לבית-המשפט יש להחמיר עוד יותר בדרישות הפירוט. מומחיותו של השמאי נגזרת כל כולה מהיכולת להעריך מכלול של נתונים ולערוך חישובים המביאים בחשבון את המערכת העובדתית כולה, לרבות חישובי ההתאמה וההשוואה. השמאי צריך להביא לידי ביטוי את מומחיותו בחוות-דעתו באופן שתהיה ברורה לאדם רגיל, וזוהי יוכל להעמידה בביקורת הסבירות. מכל כך עולה, כי שומתו של השמאי חייבת להיות מפורטת ומנומקת לא רק לגבי העקרונות בהם השתמש השמאי אלא אף לגבי דרכי החישוב ושילוב אותם העקרונות בגיבוש הסופי של השומה²⁷.

פירוט אפשרויות השימוש - בהערכת מקרקעין צריך להופיע פירוט של אפשרויות השימוש בנכס, לרבות שינוי השימוש בו ותוספות בנייה. לכאורה, סעיף זה הוא מובן מאליה ומהווה למעשה נגזרת של הסעיפים הקודמים. במצב התכנוני, על השמאי לברר את אפשרויות השימוש בנכס ("תכליות ושימושים"), זכויות הבנייה לרבות זכויות בנייה עודפות. אם כך, מדוע מצא המחוקק לנכון להקדיש לפירוט אפשרויות השימוש חלק נפרד? נראה כי אין די בכך שהשמאי יפרט את הזכויות התכנוניות, אלא עליו להביא לידי שקלול וביטוי בתחשיביו הסופיים (בשלב ההערכה ממש). לדוגמה - יש לבחון האם יש לתוספת הבנייה ערך כלכלי, האם עלויות התאמת המבנה לא יהפכו את התוספת לבלתי כדאית. בדיקות כאלה מביאות בחשבון את השימוש המיטבי של הנכס. על השמאי להביא בחשבון בתחשיביו השומה את השווי המירבי שניתן לקבל מהנכס בהתאם לניצולו היעיל ביותר. פירוט של מרכיב זה מקבל משנה חשיבות מבחינה שמאית, שכן הוא מתייחס למצב שאינו קיים בפועל. מידע כזה יכול לגרום למזמין השומה לערוך שינויים בנכס שיש להם עלויות גבוהות. על-כן חשוב להבהיר גם את התועלת הכלכלית הנוצרת משימוש שונה, עלותו והסיכונים הגלומים בו.

סיכום

מטרת הדיון במאמר זה היתה לנסות ולקבוע, מה היקף הפירוט הנדרש משמאי המקרקעין בדו"ח השומה הנערך על-ידו. בתקנות שמאי המקרקעין נקבעו הפרטים המינימליים שצריכים להופיע בדו"ח השומה. אולם, התקנות לא קבעו מהו הפירוט שצריך להופיע בכל רכיב מרכיבי השומה. בכדי לענות על שאלות אלו השתמשתי בספרות המקצועית המשווה, בפסקי דין העוסקים בדו"ח השומה והיקפו ובתקנות שמאי המקרקעין.

במסגרת המאמר הצגתי את תהליך ההערכה השמאית, תוך ניסיון להתמודד עם שאלת היקף חוות הדעת ותוכנה.

ככלל, המסקנה אליה הגעתי הינה, כי אין די בהכללת הפרטים המינימליים בדו"ח השומה לפי תקנות שמאי המקרקעין בישראל אלא נדרשים פירוט והסברים בהיקף רחב יותר.

כפי שהובהר לעיל, אחריותו של השמאי הינה גם כלפי צדדים שלישיים שהסתמכו על חוות דעתו. על כן פירוט המגבלות החלות על דו"ח השומה, תוך ציון הלבטים, התחשיבים וההטיות האפשריות, לא רק שיש בו תועלת למזמין השומה, אלא בסופו של דבר הוא מגן על השמאי עורך הדו"ח מפני תביעות של רשלנות מקצועית.

27. ראה ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי פ"ד (לט) 185; ע"פ 389/79 חמו נ' מדינת ישראל; ת"א 503/86 מ.ח.מ. ואח' נ' הוועדה המקומית כ"ס. לעניין חוות-דעת בלתי-מנומקת ראה גם ע"א 409/84 מדינת ישראל נ' עו"ד שגב, פ"ד (מ) 706.