



שמאי מקרקעין??? למה צריך אותו בכלל?



אוהד עיני
השמאי הממשלתי הראשי

טבת תשע"ח
ינואר 2018



13:03, 24/07/2017
דור מרמור

חדשות



חיפוש



מקצוע שייעלם: האם אלגוריתמים יחליפו בקרוב את השמאים?

התוכנות הופכות יותר מתוחכמות ולומדות לזהות אפילו רעש של מטוס
בחוץ ■ גם בנקי המשכנתאות החלו להשתמש בשמאי אוטומטי בחלק
מהעסקאות



TheMarker

גילי מלניצקי | ✉ התראות במייל
15:49 26.12.2017

נדל"ן

תביעה: שילמו 1.7 מיליון שקל על דירה בלב תל אביב - וגילו שרכשו מחסן

לאחר שעסקה נחתמה התבהר לבני הזוג כי הדירה שקנו לא מחזיקה בהיתרים הדרושים למגורים - בניגוד למה שלטענתם הובהר להם ■ הם תבעו את עורכי הדין שתיווכו להם את הנכס, שמצדם טוענים: "התובעים רוצים לבטל את העסקה לאחר שהתחרטו"



הארץ

27.06.2017 18:19 | עודכן ב: 23:16
ניר חסון | התראות במייל

הכנסייה מכרה את אדמותיה בירושלים ליזמים פרטיים; אלפים עלולים לאבד את בתיהם

הכנסייה היוונית אורתודוקסית החכירה עד כה את הקרקעות לקק"ל, אך כעת לראשונה יועברו מלוא הזכויות לידיים פרטיות. בעוד 30 שנה יסתיים החוזה של 1,500 משפחות, שיוותרו לבד מול היזמים



משפטי מפתח:

- "שמאות???" זה לא מקצוע!!"
- "כולנו שמאים."
- "ישמחו השמאים."
- "שמאות - מדע מדויק – כמה שאתה מבקש אתה מקבל."
- "לא ברור מאיפה זה בא בכלל?!"
- "מי שקבע את המחיר הזה לא מבין כלום בנדל"ן/ בשוק."
- ועוד...



שמאות מקרקעין "על קצה המזלג"

על מה נדבר:

ייחודיות הנדל"ן

מחיר לעומת שווי שוק

תפקיד השמאי

מה כוללת שומת מקרקעין

עסקאות השוואה

אז מתי ניקח שמאי?



"כשם שפרצופיהם שונים כך דעותיהם שונות."

הוא בריאה

משל עצמו.



ם זה

מה וא



אין

בפנ



כך גם בנדל"ן

■ אין שני נכסים זהים לזה:

כל נכס הוא יצירה בפני עצמה, עם "נשמה ואישיות"
ייחודית משל עצמו.

בשונה, למשל, מפס יצור של מכוניות.

■ יחס בני האדם לנדל"ן - דעות שונות העדפות שונות.



אין דירה דומה לרעותה...

לא פונה לכביש הראשי. בעלי
הבית "מוכרים למשטרה".

קומה ג' הרבה מדרגות
ללא שכנים מרעישים
מלמעלה. יש זכויות בניה
על הגג להרחבת הדירה.

קומה ב' שופצה
לאחרונה

קומה א' מעט
מדרגות





מה בין "מחיר" ל "שווי שוק"

שמאות מקרקעין עוסקת, ביסודה, בהערכת "שווי שוק" של

נכס מקרקעין להבדיל מקביעת מחיר של נכס.

"מחיר" הוא ערך כספי סובייקטיבי וספציפי, שמשולם בעסקה

מסויימת בין קונה מסויים למוכר מסויים.

במילים אחרות - התשלום שמשולם בפועל בעסקה.



הגדרה מקובלת ל"שווי שוק": (יש הגדרות שונות)





שווי השוק כבר קיים צריך רק למצוא אותו





תפקיד השמאי "לצלם" את שווי השוק,



השמאי מבטא במספרים את פסיכולוגיית

ההמונים של שוק הנדל"ן.



השמאי "עושה סדר"

רואה את כלל הנתונים

יועץ רב ערך

שמאי מקרקעין אינו רק מעריך שווי, אלא ובעיקר,

מומחה רב ידע בנדל"ן



שומת מקרקעין – מה היא כוללת:

חוות הדעת של השמאי היא סיכום של **עבודת חקר**:

הגדרת הבעיה:

■ **מטרת השומה.**



איסוף נתונים:

■ **ביקור בנכס** ובסביבתו בציון שם עורך הביקור ומועד הביקור.

■ **המועד הקובע** לעניין השומה (לעולם לא מועד עתידי).

■ **זיהוי הנכס** (המיקום, מהות הנכס, שטח הנכס, גוש חלקה או מספר

מגרש לפי תכנית בנין עיר, מען וכיוצא באלה).



שומת מקרקעין – מה היא כוללת - המשך:

המשך איסוף נתונים:

■ **תיאור הנכס והסביבה.**

■ **המצב המשפטי** והזכויות המוערכות (בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה).

■ **המצב התכנוני** (ייעוד הקרקע והתכניות החלות עליה), כולל:

פירוט של אפשרויות השימוש בנכס, לרבות אפשרויות שינוי השימוש בו, היתרי בניה, תוספות בניה אפשריות וכיוצא באלה.

■ **עסקאות השוואה.**



שומת מקרקעין – מה היא כוללת - המשך:

ניתוח הנתונים ומסקנות:

- **הגישות והעקרונות** שלפיהם נערכה השומה.
- **תחשיב השומה** – על פי התקינה השמאית, שאינה מחייבת.

מסקנת השומה בהתייחס למטרתה:

- **קביעת השווי הסופי.**



"התורה כולה על רגל אחת"

כל שומה מבוססת על עסקאות השוואה

עסקאות השוואה = עסקאות בנכסים דומים לנכס הנישום

התורה:

ניתוח עסקאות השוואה בהתאמה לנכס הנישום



מתי לשכור את שירותיו של שמאי מקרקעין

- **רכישת/מכירת נכס מקרקעין**

- **בחינת התכנות כלכלית למיזם נדל"ן (לדוגמא: התחדשות עירונית)**

- **חלוקת זכויות בין שותפים (פירוק שיתוף, טבלאות איזון בבית**

- משותף, איחוד וחלוקה ועוד...)**

- **הכנת תכנית (תב"ע)**



מתי לשכור את שירותיו של שמאי מקרקעין

- **קבלת הודעה על הפקעה**
- **אישור תכנית בסביבה (בחינת השפעות ותביעת פיצויים)**
- **דרישת תשלום היטל השבחה מהוועדה המקומית**
- **דרישת תשלום מרשות מקרקעי ישראל**
- **ועוד...**



חשוב לזכור!

השמאי אינו קובע את שווי השוק.

תפקיד השמאי "לצלם" את השוק ולבטא במספרים את

פסיכולוגיית ההמונים של שוק הנדל"ן.

לפיכך, בניגוד אולי לצפייה מהשימוש במספרים,

מקצוע השמאות אינו מדע מדויק,

אינו מתיימר להיות כזה ולא יכול להיות!



חזון השמאי הממשלתי

השמאי הממשלתי ישמש **פִּיחידה הממשלתית לשמאות מקרקעין, המסייעת לקידום מדיניות ממשלת ישראל בתחום הנדל"ן.**

השמאי הממשלתי **יוביל ויתווה את הדרך בענף שמאות המקרקעין, ויפעל במקצועיות, באובייקטיביות ובשקיפות למתן שירות איכותי ויעיל לממשלת ישראל ולאזרחי המדינה.**



תודה רבה