תכנית משרדית

להפחתת הנטל הרגולטורי

תהליך הסמכת ורישוי שמאי המקרקעין

תחום מדיניות רגולציה, חטיבת תכנון מדיניות ואסטרטגיה

מנהלת היחידות המקצועיות במשרד המשפטים

כתיבת הדו"ח:

עו"ד אביחי כהנא, ראש תחום מדיניות רגולציה, חטיבת תכנון מדיניות ואסטרטגיה.

דניאל להמן, תחום מדיניות רגולציה, חטיבת תכנון מדיניות ואסטרטגיה.

אישור הדו"ח:

גב' קרן רבי, ראש מנהלת היחידות המקצועיות במשרד המשפטים

מועצת שמאי המקרקעין

תוכן העניינים

רקע כללי 3

חלק א' – פעילות הרגולטור : הסבר כללי ונתונים בסיסיים 4

א.1 רישוי מקצועות וחופש העיסוק 7

א.2 מקצוע שמאות המקרקעין והכניסה בשעריו 8

א.3 הבסיס החוקי לפעילות מועצת שמאי המקרקעין 8

א.4 תיאור הרגולציה – הליך הכשרת ורישוי שמאי המקרקעין 10
א.4.1 פרופיל המועמדים 10
א.4.2 בחינות מוקדמות 10
א.4.3. הבחינות הסופיות 13
א.4.4. פרק ההתמחות 14
א.4.5. מסלול לימודי שמאות מקרקעין במוסד אקדמי המקנה פטור מבחינות מוקדמות 14
חלק ב' – הכלים השונים בהם נעשה שימוש בתהליך 15
חלק ג' – מיפוי סוגיות מרכזיות ובעיות רגולטוריות בהליך ההכשרה 18
חלק ד' - בחינת חלופות להליך ההכשרה 25
ד.1. ההנחות העומדות בבסיס הליך ההכשרה 25
ד.2 החלופות המוצעות 26
ד.2.1 חלופת המצב הקיים 26
ד.2.2 תואר ראשון במקצוע "שמאות מקרקעין" 27
ד.2.3 תואר ראשון במקצוע "בעל זיקה" עם התמחות בשמאות מקרקעין: 28
ד.2.4 מסלול מקביל לחלופות ב' וג'; השלמה ללימודי שמאות מקרקעין: 30
ד.3 התייחסות לחלופות אפשריות נוספות: 31
ד.4 בחינת המענים של החלופות השונות לבעיות השונות שהוצגו: 32
ד.5 הצגת מדדים לבחינת יעילות החלופה הנבחרת: 32
חלק ה' – סוגיות נוספות שעלו במסגרת בחינת הליך הרישוי: 35
ה.1 סוגיית ההתמחות 35
ה.2 סוגיית הצורך בעדכון הידע המקצועי תוך העיסוק בשמאות מקרקעין 36
סיכום 37
נספחים 38
נספח א : סיכום הבעיות במצב הקיים על פי דו"ח ועדת הסילבוס (ההדגשות אינן במקור): 38
נספח ב: ממצאי המחקר המשווה ביחס להכשרת ורישוי שמאי מקרקעין במדינות נבחרות 39
נספח ג: ממצאים נבחרים מן התשובות לשאלות הסגורות בשיתופי הציבור 42
נספח ד: התייחסות למענים שהתקבלו לשאלות הפתוחות בשיתופי הציבור: 48
נספח ה: עיקרי דו"ח טיוב רגולציה קודם בנושא שמאי המקרקעין, בצירוף תגובות מטעם מזכירות מועצת שמאי המקרקעין בנוגע ליישום המלצות הדו"ח עד כה: 50
נספח ו: מחקר הכשרת שמאי מקרקעין - טבלה השוואית 53

רקע כללי

בהתאם להחלטות הממשלה מס׳ 2118 ומס׳ 4398 שעניינן ״רגולציה חכמה״, מוגש דו״ח זה הבוחן את הליך הכשרת ורישוי שמאי המקרקעין. דוח זה מציג את עיקרי הנושאים שעלו בתהליך ואת תכנית משרד המשפטים (להלן: ״המשרד״) להפחתת הנטל הרגולטורי בהליך ההכשרה והרישוי.

בדו״ח זה נציג את הסוגיות אודותן נערכה חשיבה מחודשת, ואת החלופות לקידום רגולציה חכמה ויעילה בהליך הכשרת ורישוי שמאי המקרקעין. התהליך נעשה בעזרת הכלים המקובלים במתודולוגיה לבחינת רגולציה חכמה והערכת השפעת רגולציה - RIA: זיהוי העומסים, שיתוף ציבורים רלוונטיים בסוגיה, סקירה משווה בינלאומית, ניתוח סטטיסטי של נתונים רלוונטיים, שיחות עומק עם בעלי עניין בסוגיה, פירוט הדרישות והחובות הרגולטוריות ואומדן העלויות המושתות על הציבור מכח הרגולציה הקיימת.

תקציר מנהלים

בדו״ח זה אנו מציגים את הסוגיות אשר ביחס אליהן נערכה חשיבה מחודשת כחלק מבחינת הרגולציה של הליך הכשרת ורישוי שמאי המקרקעין בישראל, הבעיות המרכזיות שהתגלו בהליך ההכשרה לאור ממצאי הכלים בהם נעשה שימוש בבחינת הרגולציה וכן את החלופות שיתנו מענה מיטבי לבעיות אלו.

כפי שמפורט בהרחבה בגוף הדו״ח, במהלך בחינת הרגולציה התגלו בעיות וחסמים רגולטוריים רבים הדורשים מענה, שסווגו לשבע בעיות מרכזיות. לבעיות אלו הצענו חלופות אפשריות שונות ובכללן חלופה הדורשת מן המבקשים לקבל רישיון לעיסוק בשמאות מקרקעין לימודי תואר ראשון בעל זיקה לתחום, בדגש על לימודי שמאות מקרקעין. כפי שמפורט בהרחבה בגוף הדו״ח, אנו סבורים כי חלופה זו תענה בצורה המיטבית ביותר על הבעיות והחסמים השונים הקיימים בהליך ההכשרה הנהוג כיום.

תחום מדיניות רגולציה

חלק א' – פעילות הרגולטור : הסבר כללי ונתונים בסיסיים

א.1 רישוי מקצועות וחופש העיסוק

חוק יסוד : חופש העיסוק נועד להגן על על זכותו של אדם לעסוק בכל מקצוע או משלח יד. מעצם היותו חוק יסוד, העניקה הכנסת לחוק זה מעמד חוקתי בעל חשיבות עליונה. סעיפים 3 ו-4 בחוק יסוד : חופש העיסוק, קובעים :

"כל אזרח או תושב של המדינה זכאי לעסוק בכל עיסוק, מקצוע או משלח יד"...

"אין פוגעים בחופש העיסוק אלא בחוק ההולם את ערכיה של מדינת ישראל, שנועד לתכלית ראויה, ובמידה שאינה עולה על הנדרש".

בעניינו של דו"ח זה, העוסק ברישוי מקצוע, ביטאה כב' השופטת שטרסברג כהן כי יש ברישוי מקצוע משום הגבלה של חופש העיסוק.[1]

נקודת המוצא אפוא, בבואנו לעסוק באסדרת מקצוע בישראל ובפרט בהליך ההכשרה והרישוי, היא כי לא ניתן להגביל עיסוק במקצוע כלשהו ללא הצדקות משמעותיות לכך. ברור אם כן, שגם כאשר קיים חוק הולם המטיל חובת רישוי על המבקשים לעסוק במקצוע זה או אחר, יש לשמור על מצב בו דרישותיו אינן פוגעות בחופש העיסוק באופן העולה על הנדרש. עניין זה מתבטא קודם לכל בדרישות הרגולטוריות השונות, שעליהן להיות תואמות ומידתיות ולאזן בין הצורך באסדרת המקצוע לבין חופש העיסוק.

בשנתיים האחרונות הועלו ביתר שאת טענות בדבר קשיים רבים בהליך ההכשרה של שמאי המקרקעין ובדבר דרישות רגולטוריות שאינן הכרחיות. במטרה לקדם את האינטרסים של המועמדים לעיסוק בשמאות מקרקעין נוסדה עמותה ייעודית לעניין[2].

בעקבות הטענות השונות בדבר הקושי לסיים את מסלול ההכשרה ולקבל רישיון לעיסוק כשמאי מקרקעין, כחלק מהצורך הכולל בבחינת המדיניות בסוגיות רישוי המקצועות, הוחלט לערוך בחינה מחודשת של הליך הכשרת שמאי המקרקעין. מטרת הבחינה הינה למצוא את הדרך לשמירה על האיזון הנדרש בין השגת התכלית הראויה – היא שמירה על רמה מקצועית נאותה של בעלי הרישיון הנותנים שירות לציבור, לבין נקיטה בתהליכי מיון וסינון ענייניים, מקצועיים ורלוונטיים כלפי המבקשים לבוא בשערי המקצוע. נציין כי תהליך זה העוסק באסדרה של הליך ההכשרה דרישותיו ומבנהו, משלים את התהליך שנעשה לעדכון תכני ההכשרה על ידי וועדת הסילבוס שמונתה מטעם מועצת שמאי המקרקעין, אשר חלקים מעבודתה מוזכרים בחלק א' בנספח.

---

[1] בג"ץ 6300/93 **המכון להכשרת טוענות בית דין נ' השר לענייני דתות, כבוד ראש הממשלה מר יצחק רבין ואחר** , ניתן ב-10 באוגוסט 1994. פ"ד כרך מ"ח, חלק רביעי, עמ' 441–462.

[2] ניתן להתרשם מפעילות העמותה בדף הפייסבוק מטעמה:
https://www.facebook.com/groups/shamaim/about

א.2 מקצוע שמאות המקרקעין והכניסה בשעריו

שמאות מקרקעין הינו מקצוע בעל משמעות רבה בארץ ובעולם. שמאי המקרקעין אמון על הערכת השווי של נכסי קרקע שונים ומגוונים, כאשר שומות מקרקעין נדרשות בין היתר במסגרת עסקאות מכר בין צדדים שונים, קבלת משכנתאות מבנקים, תשלומי היטלי השבחה ועוד. חוות הדעת השמאיות משפיעות במידה רבה על שוק המקרקעין בארץ ובעולם, והן משמשות את רשויות המדינה ואת בית המשפט בקביעת החלטות שונות, כלליות ופרטניות כאחד.

העיסוק בשמאות מקרקעין דורש היכרות עם סוגיות משפטיות, כלכליות והנדסיות כאחד, המהוות בסיס משמעותי והכרחי להערכה מדויקת של שווי הנכס. לאור משמעותו הרבה ומורכבותו של המקצוע, על המבקש לעסוק בשמאות מקרקעין לעמוד בדרישות לקבלת רישיון על פי חוק.

דרישת החזקת הרישיון לעיסוק במקצוע מבטיחה כי השירות הניתן בתחום יעמוד בסטנדרט מסוים, ובכך נמנעת פגיעה בצרכנים הסובלים מפערי מידע בתחום. נכון להיום, נדרש המועמד לעבור בהצלחה אחת עשרה בחינות מוקדמות או לחלופין לצלוח מסלול לימודי שמאות מקרקעין במוסד אקדמי מוכר שקיבל הסמכה מטעם מועצת שמאי המקרקעין לקבלת פטור מבחינות אלו. בנוסף, על המועמד לעבור בהצלחה שלוש בחינות סופיות, ולעבוד כמתמחה אצל שמאי מאמן. על מנת להתחיל את ההתמחות, נדרש המועמד להיות בוגר לימודי תואר ראשון.

אופן קבלת הרישיון לעיסוק בשמאות מקרקעין מאוסדר באמצעות מועצת שמאי המקרקעין, הפועלת במסגרת מנהלת היחידות המקצועיות במשרד המשפטים. מועצה זאת הינה הגוף האחראי על אסדרת העיסוק בשמאות המקרקעין, קיום הבחינות השונות, פיקוח על שמאים, ובכלל זאת על הענקת הרישיונות לעיסוק במקצוע.

אם כן, הצורך להכשיר את המבקשים לבוא בשערי המקצוע ברמה גבוהה הוא חשוב ונדרש. ברי כי מדובר במקצוע רב משמעות ואחריות, אשר דורש מלבד היכרות מעמיקה עם תחומי ידע שונים, גם התנסות מעשית בעבודת השמאות. העמידה בדרישות הכניסה למקצוע כרוכה בהשקעת זמן ומשאבים רבים, הדרושה לשם הכשרה משמעותית לעיסוק בתחום.

א.3 הבסיס החוקי לפעילות מועצת שמאי המקרקעין

- **חקיקה ראשית: חוק שמאי המקרקעין תשס"א-2001:**

חוק שמאי המקרקעין תשס"א-2001 (להלן גם: "**החוק**") קובע בין היתר את הרכב מועצת שמאי המקרקעין, מקנה מעמד רשמי לארגון המייצג את מספר השמאים הרב ביותר, ומזכה אותו בחברות במועצת שמאי המקרקעין על ידי נציג מטעמו. כמו כן החוק קובע את התנאים לרישום בפנקס שמאי המקרקעין ובכלל זה משך הזמן הנדרש להתמחות ודרישה לבחינה סופית. בנוסף, החוק מסמיך את המועצה לערוך בחינות בהתאם להחלטותיה, אך מחייב אותה לעגן זאת בתקנות.

<u>תקנות:</u>

- **תקנות שמאי מקרקעין (ערר על בחינות), התשס"ב – 2002:**

התקנות הנ"ל מסדירות את זהות חברי וועדת הערר על ציוני הבחינות: שמאי עובד מדינה, שמאי שאינו עובד מדינה, חבר סגל אקדמי מתחום בעל זיקה לשמאות מקרקעין ונציג ציבור עורך דין. נציג הסגל האקדמי או נציג הציבור ישמשו כיושבי ראש הוועדה.

- **תקנות שמאי מקרקעין (רישום מתמחים, אימונם ופיקוח על ההתמחות), התשס"ד-2004:**

תקנות המסדירות את נושא ההתמחות, וקובעות בין היתר את תנאי הסף לאמן מתמחים ואת המספר המרבי של מתמחים שניתן לאמן. התקנות מסדירות גם את הליך ההתמחות ואת הפיקוח על ההתמחות.

- **תקנות שמאי מקרקעין (בחינות), התשס"ו-2006:**

תקנות המסדירות את מבנה הבחינות, סדריהן ודרכי הרישום אליהן.

- **תקנות שמאי מקרקעין (ועדת פיקוח על הבחינות), התשס"ז-2007:**

תקנות המסדירות את זהות חברי ועדת הפיקוח על הבחינות. בין חברי ועדת הפיקוח על הבחינות הסופיות: שמאי מקרקעין עובד מדינה, שמאי מקרקעין שאינו עובד מדינה, נציג ציבור שהוא עורך דין וחבר סגל אקדמי עם זיקה לתחום. בין חברי ועדת הפיקוח על הבחינות המוקדמות: חבר אחד בעל מומחיות מקצועית בנושא הבחינה, ושמאי מקרקעין אחד. התקנות מסדירות את תפקידי ועדת הפיקוח: אישור השאלות והפתרונות ואישור תוצאות בחינה ששיעור הנכשלים בה עולה על 75%. התקנות מחליפות תקנות קודמות שהסדירו את וועדת הפיקוח על הבחינות.

- **תקנות שמאי מקרקעין (אגרות), התשע"ב-2012**.

תקנות אלה קובעות את אגרות הבחינה ואגרות הרישוי התקופתיות.

<u>כללי המועצה:</u>

<u>על פי הקבוע בחוק, השר או המועצה רשאים לקבוע כללים בסוגיות שונות. בהתאם נקבעו כללים שונים:</u>

- **כלל העוסק בהכרה בתארים אקדמיים מחו"ל, משנת 2005**.
- **כללי פטור מבחינות על סמך לימודי שמאות מקרקעין משנת 2016**.

א.4 תיאור הרגולציה – הליך הכשרת ורישוי שמאי המקרקעין

א.4.1 פרופיל המועמדים

כפי שיתואר בהרחבה בהמשך, אחד מהכלים בהם נעשה שימוש בבחינת הרגולציה הינו ניתוח סטטיסטי של ממצאים ונתונים רלוונטיים לסוגיה, המאפשרים גיבוש מדיניות מושכלת ובעלת זיקה משמעותית למתרחש בשטח. בין היתר עלו בניתוח הסטטיסטי הממצאים הבאים ביחס לפרופיל המועמדים:

- כ-70% מפותחי התיק במועצה הינם גברים.[3]
- בעת פתיחת התיק, 68% מהנבדקים היו בני 30-20, וכשליש מהנבדקים היו בני שלושים ומעלה.[4] לעומת זאת, בעת קבלת הרישיון, 42% בלבד נמצאו בעשור השלישי לחייהם –ו-58% היו בני שלושים ומעלה.

- כפי שיפורט בהמשך, במסגרת בחינת הרגולציה נערכו מספר שיתופי ציבור ביחס לקהלים שונים, להם התקבלו מענים רבים. על פי שיתוף ציבור התלמידים, לו התקבלו מעל 500 תגובות, כ-96% מקרב המשיבים הינם בוגרי תואר ראשון, כ-34% מקרב המשיבים הינם בוגרי תואר ראשון בכלכלה, 27% הינם בוגרי תואר ראשון במנהל עסקים וכ-10% בוגרי תואר ראשון במשפטים. כ-45% מקרב המשיבים הינם בוגרי לימודי תעודה או הכשרה מקצועית נוספת.
- כ-24% מהתלמידים השיבו כי הם מתלבטים אם ברצונם להשלים את הליך ההכשרה, וכ-4% השיבו כי הם לא מתכננים להשלימו. פילוח התוצאות מובא בחלק ג' בנספח.

<u>המסלול ללימודי שמאות מקרקעין</u>

ישנן שתי אפשרויות ללימודי שמאות מקרקעין: לימודים במסלול בחינות מועצה מלא, ולימודים במוסד מוכר, המקנים פטור מן הבחינות המוקדמות. בתחילה נציג את מסלול הבחינות המלא, ולאחר מכן נפרט אודות מסלול הלימודים בתכנית המקנה פטור מבחינות מוקדמות:

א.4.2 בחינות מוקדמות

הבחינות המוקדמות מהוות שער כניסה הראשוני למקצוע, וניתן לגשת אליהן אף בטרם השלים המועמד את לימודי התואר הראשון. במסגרת הבחינות נשאלים התלמידים על נושאים שונים ומגוונים מעולמות המשפט, ההנדסה, הכלכלה ועוד נושאים אחרים, המהווים את הבסיס לעיסוק המגוון בשמאות מקרקעין. הבחינות המוקדמות נכתבות על ידי ועדה ייעודית, כוללות אחת עשרה בחינות, ומהוות תנאי לגישה לשתי הבחינות הסופיות האחרונות:

[3] פתיחת התיק הינה הפרוצדורה הנדרשת על מנת להתחיל בהליך ההכשרה באופן רשמי.
[4] 20% בני 30 עד 40, ו-12% בני מעל גיל ארבעים.

<u>רשימת מקצועות הבחינות מוקדמות:</u>

1. יסודות המימון ושימושם בשומת המקרקעין.

2 . יסודות מדידה ומיפוי.

3 . יסודות הכלכלה חלק א' מיקרו כלכלה ומקרו כלכלה.

4 . יסודות הכלכלה חלק ב' כלכלה עירונית.

5 . יסודות הנדסת בניין והנדסה אזרחית.

6 . סטטיסטיקה.

7 . דינים.

8. תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני.

9. תכנון ובניה חלק ב' דיני התכנון העירוני.

10 . יסודות בחשבונאות וניתוח דוחות כספיים.

11 . מיסוי מקרקעין ומיסים אחרים.

יש לציין כי ההרשמה לבחינה מוקדמת, או לחלופין הגשת בקשה לקבלת פטור ממנה, כרוכות בתשלומי אגרות על סך 294 ש"ח לבחינה מוקדמת ו-144 ₪ לפטור מבחינה מוקדמת.

<u>בחינות מוקדמות- משך זמן הלימוד ואחוזי המעבר:</u>

מהבדיקות הסטטיסטיות שנערכו עולה כי משך הזמן הממוצע מתחילת הליך ההכשרה ועד לרישום בפנקס, עומד על 7.2 שנים (הרחבה בעניין מובאת בחלק ג.ב).

נתונים אודות אחוזי המעבר של הבחינות השונות מפורסמים באתר המועצה, ומצביעים על קושי ממשי במעבר הבחינות. הנתונים מעידים על חוסר עקביות באחוזי המעבר בין המועדים השונים באותו נושא בחינה, כמו למשל בבחינות 'יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין', 'יסודות מדידה ומיפוי', 'יסודות הכלכלה' ועוד. כמו כן ניתן לראות שהחלטות ועדת הערר עשויות להשפיע באופן דרמטי על אחוזי המעבר, כמו בבחינות 'יסודות הכלכלה' חלק א' ו'מיסוי מקרקעין ומיסים אחרים'.

להלן פירוט אחוזי המעבר בבחינות המוקדמות שנערכו בשנת 2019:

<u>אחוז המעבר בבחינות המוקדמות במועדים שונים, לפני ואחרי החלטות ועדת הערר:</u>

שם הבחינה	אחוזי מעבר לפני ערר מועד חורף	אחוזי מעבר לאחר ערר מועד חורף	אחוזי מעבר לפני ערר מועד קיץ	אחוזי מעבר לאחר ערר מועד קיץ
יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין	83%	90%	40%	40%
יסודות מדידה ומיפוי	78%	78%	58%	58%
יסודות הכלכלה חלק א מיקרו ומקרו	26%	30%	73%	75%
יסודות הכלכלה חלק ב כלכלה עירונית	69%	69%	39%	48%
יסודות הנדסת בנין והנדסה אזרחית	56%	56%	71%	71%
סטטיסטיקה	80%	80%	26%	26%
דינים	36%	36%	65%	65%
תכנון ובניה חלק א יסודות התכנון העירוני	96%	96%	68%	68%
תכנון ובניה חלק ב דיני התכנון העירוני	46%	52%	58%	58%
יסודות בחשבונאות וניתוח דו"חות כספיים	42%	42%	41%	47%
מיסוי מקרקעין ומיסים אחרים	18%	65%	48%	49%

כפי שנאמר לעיל, ויפורט בהרחבה בפרק א.4.5, בפני התלמידים עומדת האפשרות לקבל פטור מהדרישה להבחן בבחינות המוקדמות, במידה וילמדו בתכנית לימודים במוסד אקדמי מוכר ובתכנית לימודים שאושרה על ידי המועצה, המקנה פטור מהן.

א.4.3. הבחינות הסופיות

שלוש הבחינות הסופיות נכתבות גם הן על ידי ועדה ייעודית, ומהוות שלב קריטי ומשותף למועמדים בשני המסלולים. הצלחה בבחינה הסופית הראשונה, 'מבוא לתורת השמאות', מהווה תנאי להתחלת התמחות. לבחינה הסופית השניה מתוך השלוש, 'גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין', ניתן לגשת במהלך ההתמחות. לבחינה הסופית האחרונה, 'יישומים בשומת מקרקעין', ניתן לגשת רק לאחר ההתמחות. הצלחה בבחינה הסופית האחרונה הינה השלב הסופי המזכה את התלמיד ברישום בפנקס שמאי המקרקעין.

<u>רשימת מקצועות הבחינות הסופיות:</u>

12 . מבוא לתורת השמאות.

13 . גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין.

14 . יישומים בשומת מקרקעין.

הבחינה 'מבוא לתורת השמאות' מהווה סיכום של החומר העיוני בו עסקו הבחינות המוקדמות, וכן של החומר הנלמד במסגרת תכנית הלימודים המוכרת לפטור (שתתואר בהרחבה בהמשך). לעומת זאת, שתי הבחינות הסופיות האחרונות בוחנות מיומנויות מעשיות של יישום החומר הנלמד, בעזרת מקרי בוחן המדמים דילמות מעבודת שמאי המקרקעין. כפי שיתואר בהרחבה בהמשך, נשמעות טענות בדבר דמיון רב בתוכן של שתי הבחינות הסופיות האחרונות, וכן בדבר מחסור משמעותי של זמן בבחינות, ביחס למורכבות השאלות עליהן נדרשים הנבחנים לענות.

<u>אחוזי המעבר בבחינות הסופיות:</u>

בהתאם לנתונים המובאים באתר המועצה, ניתן לראות כי אחוזי המעבר של הבחינות הסופיות, ובעיקר של שתי הבחינות האחרונות, נמוכים בצורה משמעותית. כמו כן ניתן לראות כי החלטות ועדת הערר לא משפיעות בצורה דרמטית על אחוזי המעבר הסופיים.

<u>אחוז המעבר בבחינות הסופיות לשנת 2019, לפני ואחרי החלטות ועדת הערר:</u>

שם הבחינה	מועד חורף לפני ערר	מועד חורף אחרי ערר	מועד קיץ לפני ערר	מועד קיץ אחרי ערר
מבוא לתורת השמאות	51%	51%	60%	62%
גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין	23%	25%	26%	28%
יישומים בשומת מקרקעין	46%	49%	33%	34%

נתוני המעבר בבחינות הסופיות נמוכים למרות העובדה שרבים מהתלמידים נעזרים במכוני הוראה פרטיים לשם הכנה לבחינות אלה. כ–62% מהתלמידים שהשיבו לשיתוף הציבור נעזרו זה מכבר במכוני הכנה פרטיים לבחינות. כמו כן, 82% מקרב המתמחים שהשיבו לשיתוף הציבור העידו כי הם נעזרו במכוני הוראה פרטיים (כמובא בחלק ג' בנספח).

על פי ממצאי הניתוח הסטטיסטי, בקרב התלמידים שהחלו לגשת לבחינות הסופיות משנת 2016 ועד היום, תלמיד ניגש **בממוצע פעמיים לכל בחינה סופית**. **יוצא אם כך, שתלמיד ניגש בממוצע שש פעמים לכל הבחינות הסופיות בסך הכל. יש בנתון זה כדי להעיד שמשך הזמן הממוצע הנדרש למעבר כלל הבחינות הסופיות לבדן, עשוי להגיע לכ-3 שנים.**

א.4.4. פרק ההתמחות

על מנת לענות על הצורך בתרגול מעשי של עבודת השמאי, נדרש המועמד לעבוד כמתמחה במשך שנה או שנתיים אצל 'שמאי מאמן'. על השמאי המאמן להיות בעל וותק של שלוש שנים לפחות בכדי לאמן מתמחה אחד, ובעל וותק של שבע שנים לפחות בכדי לאמן שני מתמחים. על המאמן להצהיר כי הוא עוסק בתחומים שונים של שמאות מקרקעין. ניתן להתמחות בשני מסלולים: במשרה מלאה במשך שנה או בחצי משרה במשך שנתיים. בפועל, הרוב המוחלט של המאמנים מקבלים מתמחים למסלול של שנה: על פי הניתוח הסטטיסטי, כ – 98% מהמתמחים מועסקים במסלול של משרה מלאה למשך שנה. בנוסף, על פי הניתוח הסטטיסטי כ – 65% מהמאמנים מאמנים בפועל מתמחה אחד בלבד.

במשך ההתמחות נדרשים המאמן והמתמחה להגיש דיווחים רבעוניים למועצה אודות העבודה שנעשתה על ידי המתמחה, וגוף פיקוח על ההתמחות אף פועל מטעם המועצה. עם השלמת ההתמחות ניתן לגשת לשלב האחרון בהכשרה, והיא הבחינה הסופית האחרונה ב'יישומים בשומת מקרקעין'.

א.4.5. מסלול לימודי שמאות מקרקעין במוסד אקדמי המקנה פטור מבחינות מוקדמות

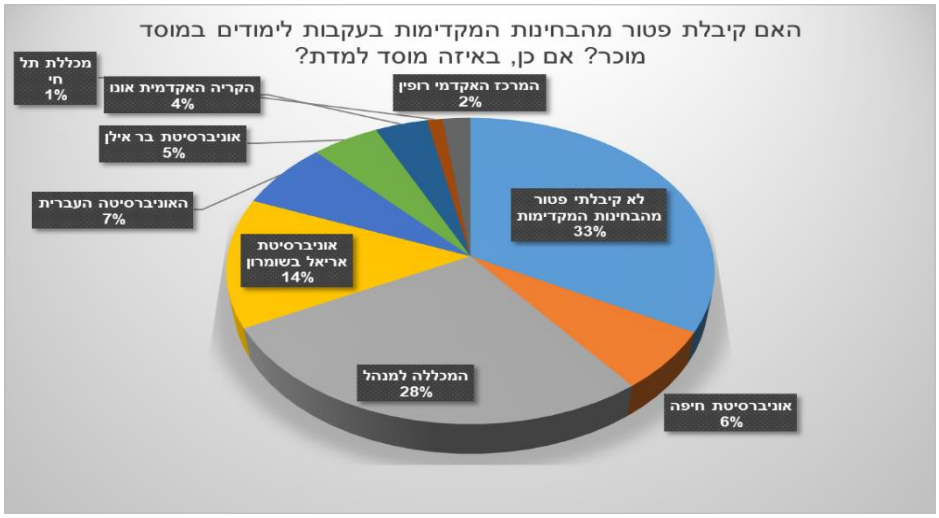
<u>אודות המסלול:</u>

בפני התלמידים עומדת האפשרות לקבל פטור מהדרישה להבחן בבחינות המוקדמות, במידה וילמדו לימודי שמאות מקרקעין במוסד אקדמי המוכר על ידי המועצה.[5] ניתן לראות כי שני שלישים מקרב המשיבים לשאלון התלמידים לוקחים חלק בתכנית המקנה פטור מהבחינות המוקדמות:

כפי שניתן לראות בגרף, 6% מהמשיבים לומדים באוניברסיטת חיפה, 28% במכללה למנהל, 14% באוניברסיטת אריאל בשומרון, 7% באוניברסיטה העברית, 5% באוניברסיטת בר אילן, 4% בקריה האקדמית אונו, 1% מכללת תל חי ו-2% במרכז האקדמי רופין. מוסדות אלו הינם המוסדות

[5] בהתאם לכלל המועצה משנת 2016

המוכרים ללימודי שמאות מקרקעין המקנים פטור מבחינות כיום, כאשר בעבר זכו להכרה מוסדות נוספים כמו הטכניון.



בחלק ממוסדות הלימוד התכנית נלמדת כתוספת לתואר ראשון ובחלק ממוסדות הלימוד התכנית נלמדת כתוספת לתואר שני. בכל אופן כיום התכנית לא מוכרת כתואר אקדמי עצמאי אלא כלימודים נוספים.

שכר הלימוד משתנה בין המוסדות: באוניברסיטת בר אילן למשל, שכר הלימוד לשנתיים אקדמיות בהן התכנית נלמדת בנוסף ללימודי תואר ראשון הינה בסך הכל 43,170 ש"ח (כולל שכר הלימוד על התואר הראשון בשנים אלו), ובמכללות הפרטיות הסכום עשוי להגיע אף לסכום של כ-100,000 ש"ח ללימודים הכוללים לימודי תואר ראשון ולימודי שמאות מקרקעין יחד. יש להדגיש כי סכומים אלו משולמים על ידי סטודנטים עבור תכנית לימודים המקנה פטור מן הבחינות המוקדמות בלבד, אך לימודים אלו אינם כוללים פטור או הכנה לשלוש הבחינות הסופיות.

חלק ב' – הכלים השונים בהם נעשה שימוש בתהליך

כחלק מבחינת הליך ההכשרה לעיסוק בשמאות מקרקעין, נעשה שימוש בכלים המקובלים לבחינת רגולציה:

שיתופי ציבור שונים בעזרת שאלונים מותאמים וממוקדים:

במסגרת התהליך הופצו שאלונים ממוקדים, הן לציבור הכללי והן לבעלי עניין רלוונטיים. <u>לכלל השאלונים התקבלו כאלף תגובות</u>:

1. שיתוף הציבור הכללי נערך במטרה לקבל רשמים מן השטח אודות השירות שניתן מטעם שמאי המקרקעין, ובסה"כ התקבלו כ-10 תגובות.
2. שיתוף ציבור השמאים הפעילים נערך במטרה לשמוע את עמדת העוסקים בתחום ביחס להליך ההכשרה שהם חוו ולהליך הנוכחי כפי שהם נחשפים אליו דרך בוגריו, ובסה"כ התקבלו 335 תגובות.

3. שיתוף ציבור התלמידים נערך במטרה לשמוע מהם אודות הקשיים המרכזיים שהם חווים בהליך ההכשרה, וכן במטרה לקבל אינפורמציה שתסייע בהבנת פרופיל המועמדים. בסה"כ התקבלו 513 תגובות.
4. שיתוף ציבור גורמי האקדמיה נערך במטרה לשמוע באופן ישיר את חוות דעתם של העוסקים בהוראת שמאות מקרקעין ביחס לשאלת האקדמיזציה של המקצוע. בסה"כ התקבלו 5 תגובות.
5. שיתוף ציבור המאמנים נערך במטרה לשמוע מהם המאפיינים והקשיים המרכזיים במהלך ההתמחות מזווית הראיה שלהם, ובסה"כ התקבלו 25 תגובות.
6. שיתוף ציבור המתמחים נערך במטרה לשמוע אודות הקשיים המרכזיים שהם חווים בהליך ההכשרה בכלל ובהתמחות בפרט, ובסה"כ התקבלו 85 תגובות.

בנוסף לשיתופי הציבור בשלבים המוקדמים של התהליך, נערכו שני סקרים נוספים בשלב מאוחר יותר: האחד סקר תלמידים לבחינת התחלת הליך ההכשרה עם תואר ראשון, השני סקר לשמאי מקרקעין, הנוגע לתמריץ העסקת מתמחים, ממצאיהם יפורטו להלן.

פילוחים של תשובות לשאלות סגורות מרכזיות בשיתוף הציבור, ומוטיבים מרכזיים שעלו בתשובות לשאלות הפתוחות בשיתוף הציבור, מובאים בחלקים ג' וד' בנספח.

הפצת קול קורא למוסדות האקדמיים:

באוגוסט 2020 הופץ קול קורא העוסק בזיקה שבין הליך הכשרת שמאי המקרקעין לעולם האקדמי, וכן באקדמיזציה אפשרית של המקצוע. הקול הקורא נשלח למוסדות בהם נלמדת תכנית לימודים המקנה פטור מבחינות מוקדמות, ולכלל האוניברסיטאות בישראל. שלוש מוסדות בחרו להגיב באופן רשמי לקול הקורא.

שיח ממוקד מול בעלי עניין:

במסגרת התהליך רואיינו בעלי עניין נבחרים ובכללם אנשי אקדמיה, מאמנים, שמאים פעילים, תלמידים, נציגי לשכת שמאי המקרקעין, חברי מועצת שמאי המקרקעין בעבר ועוד.

מחקר משווה בינלאומי:

סקירה משווה נערכה במטרה לגלות מהן הדרישות הרגולטוריות בהליכי הכשרת שמאי מקרקעין במדינות נבחרות. ממצאי הסקירה שפכו אור על מידת הצורך באסדרת שוק שמאי המקרקעין, על האפשרויות השונות של הכניסה לשערי המקצוע, על הדגשים השונים בהכשרה שניתנו במדינות השונות ואף על סוגיות נוספות המשיקות להליך ההכשרה. המחקר סקר את המדינות: בריטניה, גרמניה, ארה"ב, סינגפור, דרום אפריקה ואוסטרליה. המחקר נערך על ידי מחלקת המחקר של משרד המשפטים בחטיבת תכנון מדיניות ואסטרטגיה. טבלה המציגה סקירה השוואתית של ממצאי המחקר, מובאת בחלק ב' בנספח.

ממצאים מרכזיים מהמחקר המשווה:

- ברוב המדינות הנבדקות קיימת **חובה להיות בוגר תואר כתנאי לקבלת הרישיון**. בדרך כלל, החובה הינה להחזיק בתואר **המאושר על ידי הרגולטור**.
- בכל המדינות הנבדקות **נדרשים השמאים לרענן את הידע המקצועי שלהם** כתנאי לחידוש רישיונם או לשמירה על תוקפו.
- ברוב המדינות אותן בחנו, מבחן הרישוי הינו בכתב. בבריטניה, בסינגפור וב-API שבאוסטרליה, מבחן הרישוי נערך בעל פה. ב-Hypzert שבגרמניה רישיונות מסוימים דורשים עריכת שני מבחנים – בכתב ובעל פה.
- בכל המדינות אותן בחנו ישנה **חובת התמחות תחת השגחה כתנאי לקבלת רישיון**, כאשר תנאי ההתמחות משתנים בין המדינות ובין מסלולי ההכשרה השונים. בתהליך ההכשרה של ארגון ה-RICS הבריטי למשל, תקופת ההתמחות מהווה בסיס למבחן סופי בעל פה, בו המועמד נבחן על המיומנויות שצבר במהלך ההתמחות.
- ברוב המדינות אותן בחנו ישנה חלוקה בין **"דרגות" או תחומי רישוי לעיסוק בשמאות מקרקעין.** בארה"ב למשל, כל דרגה מאפשרת עריכת שומה ביחס לנכסים בעלי רמות שווי כלכלי ומורכבות שונות. בדרום אפריקה, ההבדל בין רישיון שמאי מקצועי ורישיון שמאי "associate", הינו ביכולת לערוך שומות מכל הסוגים ולא רק מסוגים מסוימים.

אומדן עלויות הרגולציה:

בהתאם למתודולוגיה המקובלת בהליך, נערך ניתוח רגולציה שבכללו פורטו כלל הדרישות המושתות על הציבור מכוחה. לאחריו, נאמדו עלויות דרישות אלו ברמת הפרט וברמה המשקית:

בתהליך אומדן עלויות הרגולציה נמצא כי העלות של האגרות לבדן במסלול כולו נעה בין 4,015 ש"ח עבור תלמידים הפטורים מהבחינות המוקדמות מחמת לימודים במסגרת אקדמית, לבין 5,665 ש"ח, עבור תלמידים הניגשים לבחינות המוקדמות. תלמידים הלוקחים חלק בתכנית לימודים המקנה פטור מבחינות מוקדמות נדרשים לשלם החל מ- 20,000 ש"ח עבור שכר הלימוד של התכנית לבדו. כמו כן, נדרש המועמד להחזיק בתואר ראשון בבואו להתחיל בהתמחות, שעלותו נעה בין כ- 35,000 ש"ח באוניברסיטאות לכ-100,000 ש"ח במכללות. יש לציין כי בחלק מהמוסדות התכנית נלמדת כחלק מלימודי תואר ראשון או שני ועלותה נכללת בעלות לימודי התואר.

בהתאם למתודולוגיה הנהוגה לאומדן עלויות, נמצא כי העלויות הכוללות של העמידה בדרישות הרגולציה וההליכים הבירוקרטיים הכרוכים בתהליך[6], , עשויות להגיע לכ-19,500 ₪ לכל תלמיד בשנה, ובכלל זאת לכ- 90-120 ימי המתנה בשנה (לציונים או לאישורים אחרים מהמועצה). ברמה המשקית, עלות הרגולציה לשנה הינה כ- 9,833,000 ש"ח ובכלל זאת כ - 110,000 ימי המתנה בשנה. זאת מלבד עלות התפעול של מערך הבחינות בידי מועצת שמאי המקרקעין. יש להדגיש כי סכומים

[6] בכלל זאת נכללות כלל ההוצאות הנדרשות לעמידה בדרישות הרגולציה והביורוקרטיה הכרוכה בה, להוציא האגרות המחושבות בנפרד.

אלו כוללים את העלויות העקיפות הנדרשות מכח הרגולציה, ובכללן ערכו של הזמן הנדרש ללמידה ולגישה לבחינות השונות, עמידה בדרישות הבירוקרטיות בשלבים השונים, עמידה בדרישות הנלוות להתמחות ועוד.

א. ניתוח סטטיסטי ואיסוף נתונים רלוונטיים:

עם תחילת התהליך נעשה ניתוח סטטיסטי של ממצאים ונתונים רלוונטיים לסוגיה, המאפשרים גיבוש מדיניות מושכלת ובעלת זיקה משמעותית למתרחש בשטח. ניתוח הנתונים נערך על סמך בסיס המידע המוחזק בידי מועצת שמאי המקרקעין. הניתוח בוצע מטעם מנהלת היחידות המקצועיות, ביחס ל–450 מועמדים שפתחו תיק במועצת שמאי המקרקעין בשנת 2015, וביחס לתוצאות סקרים שהופצו בקרב כלל שמאי המקרקעין הפעילים בישראל, אליהם התקבלו מאות תגובות.

חלק ג' – מיפוי סוגיות מרכזיות ובעיות רגולטוריות בהליך ההכשרה

בהתאם לממצאים שהתגלו באמצעות הכלים השונים לבחינת הרגולציה, נערך מיפוי של הסוגיות המרכזיות בהן יש לשקול מחדש את הדרישות הרגולטוריות המושתות על הציבור. להלן מוצגות סוגיות אלו יחד עם פירוט הבעיות השונות הכלולות בהן.

<u>סוגיות רגולטוריות מרכזיות בהליך ההכשרה, אודותן נדרשת חשיבה מחודשת:</u>

א. דרישות סף לא מותאמות להליך ההכשרה.

ב. משך זמן ארוך מתחילת הליך ההכשרה ועד לקבלת הרישיון.

ג. עלות גבוהה של הליך ההכשרה, באופן ישיר ועקיף.

ד. קשיים במציאת התמחות ומשך זמן ההתמחות.

ה. בעיות במהלך ההתמחות.

ו. העדר זיקה בין הלימודים במוסדות ובין בחינות המועצה, לעבודת שמאי מקרקעין בפועל.

ז. העדר מענה לצורך בעדכון הידע המקצועי של שמאי המקרקעין.

כעת נציג את הסוגיות המרכזיות והבעיות הקשורות בהן, בפירוט.

א. <u>דרישות סף לא מותאמות להליך ההכשרה:</u>

בכל בחינת נושא הכשרת שמאי מקרקעין נמצא כי המדובר במקצוע פרופסיונאלי הדורש מומחיות רבה בתחומים רבים, ושילובם גם יחד. מסקנה זאת אומתה בכל הראיונות שהתקיימו במסגרת המחקר לדו"ח זה, הן משיתוף הציבור והן מהמחקר ההשוואתי במדינות אחרות בעולם.

תלמידים רבים ציינו בשיתוף הציבור שנערך במסגרת הדו"ח כי לא היו מודעים עם כניסתם להליך ההכשרה, לקושי הרב הכרוך במעבר הבחינות המקצועיות. זאת ועוד, רבים מהתלמידים ציינו כי בעוד שאת הבחינות המוקדמות העוסקות בכל מקצוע ונושא לגופו ניתן לעבור יחסית בצורה פשוטה יותר, פעמים רבות ישנו קושי משמעותי במעבר הבחינות הסופיות המסכמות את הידע הנדרש בתחום.

כיום, תנאי הסף הניצב בפני הפונים ללימודי שמאות מקרקעין הינו השלמת לימודי תואר ראשון, מכל סוג שהוא, עד לתחילת ההתמחות. יודגש, כי אין צורך בתואר בתחום מסוים.

שמאים ותלמידים העלו בשיתוף הציבור סימני שאלה הן ביחס לדרישת הסף להשלמת תואר ראשון, הן ביחס להעדר דרישה לתואר ראשון בעל זיקה לשמאות מקרקעין. על פי שיתוף הציבור, חלק ניכר מהתלמידים שהשיבו על השאלון הינם בעלי תואר ראשון בכלכלה או במנהל עסקים, כמובא בחלק ג' בנספח.

נתון חשוב ומשמעותי שעלה במהלך הניתוח הסטטיסטי שנערך לצורך דו"ח זה מעלה כי כ-80% מהמועמדים שהתחילו בהליך ההכשרה על ידי פתיחת תיק במזכירות המועצה מאז שנת 2010, ועברו בהצלחה את המסלול, החזיקו בתואר בעל זיקה לתחום: כלכלה, משפטים, ניהול, גיאוגרפיה עם דגש על תכנון עירוני, לימודי הנדסה וארכיטקטורה.

לעומת זאת, רק כ- 25% ממי שהחלו את הליך הרישוי כשהתואר הראשון איננו "בעל זיקה", סיימו את מסלול ההכשרה בהצלחה.

נתון זה מתקשר לעובדה שמספר רב של תלמידים טענו כי ישנו פער בין פשטות הכניסה למסלול ההכשרה, לבין העובדה שישנו קושי משמעותי להשלים את המסלול. כאמור, רבים טענו כי אם היו מכירים את המצב לאשורו מלכתחילה, היו נמנעים מראש מכניסה למסלול ההכשרה, על השקעת הזמן והממון הכרוכה בכך.

ב. <u>משך הזמן עד לקבלת הרישיון:</u>

בהתאם לניתוח הסטטיסטי, משך הזמן שבין פתיחת התיק במועצה לבין הרישום בפנקס שמאי המקרקעין, אורך שלוש עד ארבע שנים עבור 52% מהנבדקים, וארבע עד חמש שנים עבור כ – 30% מהנבדקים. יש לציין שפתיחת תיק במועצה נעשית פעמים רבות לאחר שהמועמד הקדיש כשלוש שנים ללימודי תואר ראשון או כשנתיים במסלול לימודים המקנה פטור מבחינות.

בשיתוף הציבור טענו רבים כי משך הזמן של מסלול ההכשרה מהווה הכבדה משמעותית, ושהוא אורך כך בין היתר, בשל סיבות שונות, וביניהן תדירות מועדי הבחינות, העובדה שאין "מועדי ב" מגבלת התיישנות על ציוני המבחנים, וכן הוראה הקובעת כי תלמיד שקיבל ציון הנמוך מארבעים פעמיים באותה הבחינה, לא יוכל לגשת לאותה בחינה בשלישית במועד הסמוך. גם על מדיניות זו נמתחה ביקורת, שכן היא עשויה לעכב את השלמת הליך ההכשרה באופן משמעותי.

לצורך הבנת משך הזמן שלוקח בפועל להליך ההכשרה, מהתחלתו ועד לקבלת הרישיון, ערכנו סקר משלים לשיתוף הציבור ממנו עלו הממצאים הבאים:

ראשית, נשאלו התלמידים האם היו זכאים כבר לתואר ראשון כלשהו בעת פתיחת התיק במזכירות מועצת שמאי המקרקעין, לצורך התחלת הליך ההכשרה. 73% מבין הנשאלים השיבו בחיוב, 27% אחוזים השיבו בשלילה. קרי, רובם של התלמידים בהליך ההכשרה מגיעים אליו עם תואר ראשון שהם זכאים לו – זה מכבר.

שנית, נשאלו התלמידים האם למדו בתכנית לימודים המקנה פטור מבחינה מוקדמת. 57% אחוזים השיבו בשלילה, 43% השיבו בחיוב.

בהתאם לממצאים אלו ולאלו שעלו מהנתונים השונים שהתקבלו ממזכירות מועצת שמאי המקרקעין, עולה כי משך הזמן הממוצע שבין הזמן בו החלו המשיבים את הליך ההכשרה ועד לרישום בפנקס כמשאי מקרקעין הינו 7.2 שנים[7].

עוד יש לציין לעניין זה, כפי שראינו לעיל בפרק הראשון, כי כל תלמיד נבחן בממוצע פעמיים בכל אחת משלוש הבחינות הסופיות. ניתן לראות בכך חלק משמעותי מאוד בגורם המביא להארכת משך תקופת ההכשרה, שכן יוצא אפוא שרק למעבר הבחינות הסופיות נדרש משך של 3 שנים.

ג. <u>עלות גבוהה הכרוכה בקבלת הרישיון, באופן ישיר ועקיף:</u>

מחיר שכר הלימוד בתכניות הפטור האקדמיות: מחיר שכר הלימוד משתנה בהתאם למוסד הלימוד ובהתאם לתכנית הלימודים הספציפית, אך ניתן לומר כי טווח המחירים נע בין כארבעים אלף ש"ח באוניברסיטאות ועד כמאה אלף ש"ח במכללות. מובן כי המוסדות השונים רשאים לקבוע את שכר הלימוד בכפוף לכללים אליהם הם מחויבים, אם ישנם. כמו כן בחלק מהמקומות שכר הלימוד כולל לימודי תואר.

מחירם הכולל של כלל הבחינות והפטורים: מסלול ההכשרה כולל שלבים שונים המחייבים את המועמדים בתשלומי אגרות שונות. מחיר האגרה עבור הזכות לגשת לבחינה מוקדמת הינו 294 ש"ח לכל בחינה, מחיר האגרה עבור הזכות לגשת לבחינה סופית הינו 469 ₪ לכל בחינה, ועבור בקשת פטור מבחינה נדרש מגיש הבקשה לשלם אגרה על סך 144 ₪ לכל בחינה. זאת בנוסף לאגרת רישום כמתמחה ואגרת סיום התמחות אשר עלות כל אחת מהן הינה 171 ש"ח, ובנוסף לעלות אגרת הרישום הסופי בפנקס על סך 682 ש"ח.

יוצא אם כן שעלות האגרות הכוללת של המסלול עבור תלמידים שלא למדו במוסד מוכר הינה לכל הפחות 5,665 ש"ח, ועבור תלמידים הלומדים במוסד מוכר 4,015 ש"ח, מלבד דמי שכר הלימוד המשולמים בנפרד למוסדות.

---

[7] <u>ההנחות בבסיס החישוב:</u>
א. משך הזמן הממוצע מפתיחת תיק ועד לרישום בפנקס שמאי המקרקעין הינו 4.8 שנים, להלן: "הזמן הממוצע". אך זאת מבלי שמתחשבים בכך שחלק ניכר מהנרשמים הקדישו שנים ללימודי שמאות בתכנית פטור או ללימודי תואר הראשון הנדרשים לקבלת הרישיון, בטרם פתיחת התיק במועצה.
ב. מי שהיה בעל זכאות לתואר בעת פתיחת התיק, ולא למד בתכנית המקנה פטור מבחינות, מחושב כ-7.8 שנים (בהוספת 3 שנים ללימודי התואר לזמן הממוצע).
ג. מי שהיה בעל זכאות לתואר בעת פתיחת התיק, ולמד בתכנית המקנה פטור, מחושב כ-7.8 שנים (כנ"ל).
ד. מי שלא היה בעל זכאות לתואר בעת פתיחת התיק, ולמד בתכנית המקנה פטור, מחושב כ-6.8 שנים (בהוספת שנתיים לממוצע).
ה. מי שלא היה בעל זכאות לתואר בעת פתיחת תיק, ולא למד בתכנית המקנה פטור, מחושב כ-4.8 שנים.

ברור כי לאור אחוזי המעבר הנמוכים בחלק מהבחינות, סביר להניח שתלמידים רבים נאלצים לשלם סכומים גבוהים משמעותית מסכומים אלו. יש לציין כי בחישוב העלויות הכוללות והעקיפות של הליך ההכשרה, כפי שנעשה, נלקחו בחשבון שעות העבודה הנדרשות ללמידה ולהגעה לבחינות.

כפי שתואר לעיל בהרחבה, בתהליך אומדן עלויות הרגולציה נמצא כי העלויות הישירות והעקיפות של שנת מועמדות לשמאות מקרקעין עשויות להגיע לכ-19,500 ₪ לכל תלמיד, מלבד ימי ההמתנה.

ד. <u>קשיים במציאת התמחות, ומשך זמן ההתמחות:</u>

בשיתופי הציבור נראה כי היתה הסכמה בקרב כל קבוצות המשיבים (מאמנים, שמאים ותלמידים כאחד) שההתמחות הינה השלב החשוב ביותר בהכשרה, בשל העובדה שהיא מקנה למתמחה מיומנויות מעשיות שידרשו ממנו בעבודתו כשמאי מקרקעין: 73% מהמתמחים השיבו כי הם נחשפים במהלך התמחותם לסוגיות מגוונות, ו-83% מהמתמחים מעידים כי ההתמחות תורמת לקידומם המקצועי במידה רבה.

<u>מחסור בהיצע מקומות להתמחות:</u> תלמידים ומתמחים רבים העידו כי **היצע מקומות ההתמחות נמוך באופן משמעותי ביחס לביקוש**. מצב זה מביא לתוצאות לא רצויות – שעיקרן המתנה ארוכה מאוד עד לקבלה להתמחות, אם בכלל.

בענין זה עלה משיתוף הציבור כי 18% העידו שלקח להם בין חצי שנה לשנה למצוא התמחות, 24% העידו כי לקח להם יותר משנה למצוא התמחות ו-8% העידו כי לקח להם אף יותר משנתיים למצוא התמחות, כמובא בחלק ג' בנספח. על פי הניתוח הסטטיסטי, **משך הזמן שחולף מהיום בו תלמיד רשאי להתחיל התמחות ועד לרגע שהוא מתחיל אותה בפועל הינו 268 ימים בממוצע.**

שמאים, מתמחים ותלמידים הציעו פתרונות שונים להתמודדות עם בעיית המחסור בהיצע מקומות ההתמחות: **הוצע להוסיף תקני מתמחים בגופים ציבוריים** כמו השמאי הממשלתי הראשי, רשויות מקומיות וכד'. בנוסף, הוצע **להפחית את סף הותק למאמן, לאפשר לאמן יותר מתמחים במקביל, לתמרץ שמאים לאמן** על ידי הכוונת עבודות ממשלתיות לדוגמה לשמאים מאמנים, העלאת שכר הטרחה של שמאים מאמנים ועוד. מעניין לציין שבעוד שכ- 65% מהמתמחים סבורים כי מאמן יכול לאמן במקביל עד ארבעה ואפילו שישה מתמחים, 84% מהמאמנים מצידם סבורים כי לא ניתן לאמן יותר משנים או שלושה במקביל (כמובא בחלק ג' בנספח).

<u>משך זמן ההתמחות:</u> בקשר ישיר להיצע הנמוך של המקומות להתמחות, **מאמנים טוענים כי משך זמנה של ההתמחות קצר ביותר, עד כדי כך שלא משתלם להם להעסיק מתמחים. מאמנים רבים דיברו על כך שהמתמחים מגיעים כאשר אין להם את הידע הנדרש לעבוד בפועל, והליך הכשרתם לעבוד גם כמתמחים אורך זמן משמעותי.** לטענתם, עד שהמתמחה מתחיל להפיק תועלת בעבודתו, מגיע מועד סיום ההתמחות. 66% מהמאמנים סבורים כי בתום שנת ההתמחות הבוגר לא מקצועי ברמה מספקת לעבוד כשמאי מקרקעין (כמובא בחלק ג' בנספח).

מסיבה זו, מציעים מגיבים רבים בשיתוף הציבור, הן שמאים והן מאמנים, להאריך את משך ההתמחות, כאשר חלק מהמאמנים אף מציעים **שלאחר שנת התמחות יונהג פיקוח** על שכר המתמחים כך שיהיה גבוה מהמקובל בשנה הראשונה.

תוך הדיון בחלופות שונות לפתרון בעיית מציאת ההתמחות, מצאנו לנכון לערוך סקר נוסף בנושא שהופנה לציבור שמאי המקרקעין. במסגרת הסקר ניסינו לבחון האם מענה לבעיית מידת ההכנה המעשית של התלמידים, במסגרת לימודי פרקטיקום ולימודים מעשיים, יתמרץ שמאים להעסיק יותר מתמחים במשרדם. תוצאות הסקר היו חד משמעיות, כאשר למעלה מ-350 שמאים השיבו כך:

עמדה	סה"כ	אחוז
לא מועסקים אצלי מתמחים כיום, וזה לא ישנה את דעתי. לא אעסיק גם בעתיד	46	13%
לא מועסקים אצלי מתמחים כיום, אך תכנית כזו עשויה לגרום לי לשקול לאמן מתמחים בעתיד	179	51%
מועסקים אצלי מתמחים גם כיום, אך תכנית כזו תגרום לי להעדיף מתמחים בוגרי התכנית	105	30%
מועסקים אצלי מתמחים גם כיום ותכנית כזו לא תשנה את העדפותיי בעניין	20	6%

נתייחס להלן בחלופות לתוצאות הסקר, אך כבר ניתן לראות כי הבעיה שעלתה ביחס ללימודים מעשיים בתחום (ראו להלן סעיף ו', קשורה גם לסוגית מציאת ההתמחות).

ה. <u>בעיות במהלך ההתמחות:</u>

במהלך שיתוף הציבור עלו מצד מתמחים לשעבר טענות רבות וחוזרות ביחס לתנאי העסקה בלתי הולמים בכללן היו שטענו אף "לניצול לא חוקי של מתמחים": מתמחים העידו על דרישה לעבודה ללא שכר או בשכר הנמוך משכר המינימום, כמו כן יש שהעידו על דרישה לעבודה במשרה מלאה במשך שנתיים בתנאי מתמחה (שלא בהלימה עם מסלולי ההתמחות הקיימים כיום), על יחס לא ראוי מצד מאמנים, העדר חפיפה ראויה, מדיניות קשוחה ביחס לבקשות המתמחים לחופשת למידה לבחינות ועוד. מעניין לציין כי בניגוד לדברים אלו, במענים שהתקבלו לשאלות הסגורות נרשמה מידת שביעות רצון גבוהה של המתמחים מהליך ההתמחות, כמובא בחלק ג' בנספח.

הפיקוח על מהלך ההתמחות אינו במרכזו של דו"ח זה העוסק בהליך הרישוי. יחד עם זאת, לנוכח הטענות השונות יושקעו מאמצי פיקוח מטעם המועצה ביחס לתנאי העסקת המתמחים, לצד הפיקוח ביחס להיבטים המקצועיים של עבודתם.

ו. <u>העדר זיקה בין הלימודים במוסדות ובין בחינות המועצה, לעבודת שמאי מקרקעין בפועל ובעיות שונות הנוגעות לחומר הנבדק בבחינות:</u>

שמאים, מתמחים ומאמנים טוענים כי מסלול הלימודים לא מקנה לתלמידים את הידע המעשי הנדרש לעבודת המתמחה ובהמשך אף לעיתים לעבודת השמאי. זאת מאחר והבחינות אותן עובר התלמיד לפני ההתמחות עוסקות בשאלות בעלות אופי תאורטי שאינו מחובר ללימודי שמאות מקרקעין דווקא, ומשכך הן אינן מכינות את התלמידים לאתגרים היום יומיים שיפגוש במהלך ההתמחות.

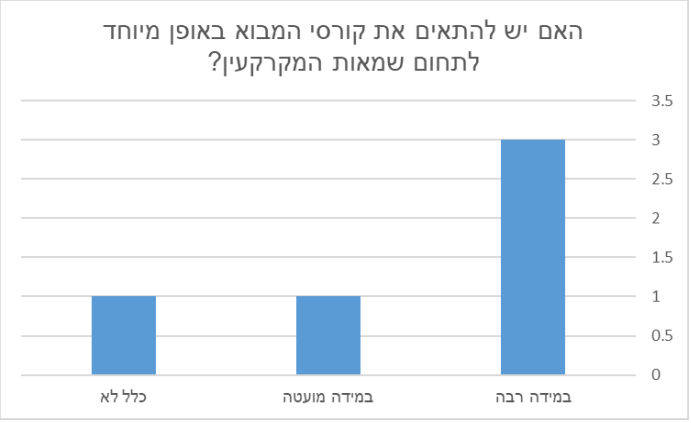
70% מן המתמחים שהשיבו לשאלון מעידים שהבחינות לא הכשירו אותם לעבודתם כמתמחים כלל, או שהן הכשירו אותם במידה מועטה בלבד. זהו נתון משמעותי ביותר.

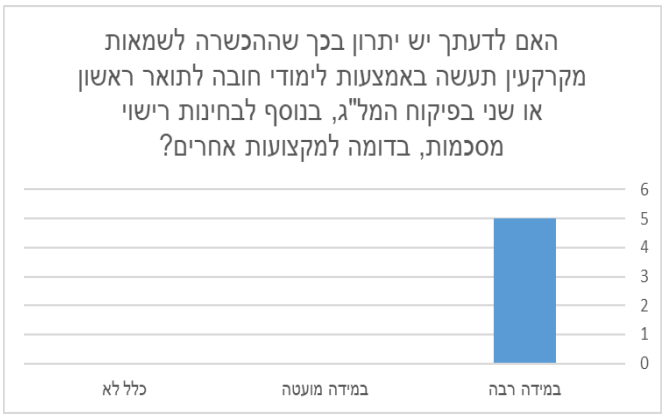
כמו כן, שמאים רבים טענו כי הפורמט של הבחינות הסופיות לא משקף את עבודתו של השמאי: בעוד שבבחינות מובאים הנתונים הרלוונטיים לשאלה בפני הנבחן, והוא נדרש לפתור את השאלה לאורם, במציאות איתור הנתונים ואיסופם מהווה חלק משמעותי מעבודת שמאי המקרקעין. בין היתר הוצע לערוך מבחן ממוחשב שידרוש שימוש במאגרי המידע המקובלים בתחום השמאות ובכך לבחון בצורה ממוקדת כישורים הנדרשים משמאי המקרקעין בפועל. בנוסף הוצע כי התלמיד יידרש לתת הסברים על שומת מקרקעין שהוא הכין לבדו, בפני צוות בוחנים. יצוין כי הצעות אלו עלו על ידי ועדת הסילבוס גם כן, ובקרוב מועצת שמאי המקרקעין תחל לערוך בחינות ממוחשבות כך שההצעה בדבר מחשוב הבחינות תיושם.

עוד נטען כי לבוגר מסלול ההכשרה הנהוג כיום לא נערכת היכרות עם הכלים והתהליכים השגרתיים בעבודתו של שמאי המקרקעין, כגון: יכולת לקרוא תכנית בניין, היכרות עם רמ"י ועם הליכי התכנון בישראל, קריאת תב"ע וטבלאות זכויות, תהליכי רישום ומדידה של מגרשים, תוכנות המשמשות לעבודה היום יומית ועוד.

על רקע האמור, הוצע על ידי שמאים, מתמחים ותלמידים רבים לשלב במהלך הלימודים פרקטיקום: הכשרה מעשית אשר בעזרתה יכירו התלמידים את המונחים הבסיסיים, יתנסו בתוכנות המחשב המקובלות בתחום, יראו לראשונה שומה ויתרגלו כתיבה והבעה של עמדה שמאית. הפרקטיקום יכול להיערך על ידי מוסדות לימוד, המשרדים, המועצה, המוסדות האקדמיים ועוד.

לענין זה ראו הנתונים הבאים שעלו משיתוף ציבור בעלי העניין באקדמיה: רוב הנשאלים סברו שיש להתאים את קורסי המבוא לתחום שמאות המקרקעין. בקרב המשיבים שררה תמימות דעים כי יש לייחד תואר ללימודי שמאות מקרקעין.





על פי רוב, נמצא בשיתוף הציבור כי שמאים ותלמידים הסכימו **שאופי הבחינות כעת הוא תאורטי, שהן עוסקות במקרי קצה** ושלא קיים בהכרח קשר בין מידת ההצלחה בבחינה למידת ההבנה של החומר הנלמד. מסיבה זו, כך נטען, יש להתאים את הבחינות לאתגרים המקצועיים העומדים בפני שמאי המקרקעין בפועל. כמו כן, נטען רבות **כי משך הזמן של הבחינות איננו מספיק כדי לפתור את כל השאלות** הנדרשות, ומשכך תלמידים נכשלים מחמת העדר זמן הולם לפתרון הבחינה.

תלמידים ושמאים רבים טענו כי **שתי הבחינות הסופיות ״גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין״ ו״יישומים בשומת מקרקעין״ דומות זו לזו**, ושיש לאחד אותן לבחינה אחת.

<u>התחומים הנלמדים:</u>

שמאים רבים טוענים כי **בתהליך ההכשרה לא ניתן מענה לימודי לתחומי ידע חשובים** כגון: חשבונאות, זכויות קנייניות מול זכויות תכנוניות, הליכי רישוי ותכנון, הערכות שווי הנדסה אזרחית, בניה ירוקה ועוד נושאים המפורטים בחלק ד׳ בנספח. בנוסף, טענה שנטענה רבות על ידי שמאים ומתמחים הינה שיש להוסיף לימוד מיומנויות של האמצעים הטכנולוגיים בהם השמאי משתמש כמו אקסל, אתרים ממשלתיים בהם מידע חיוני לסוגיות נדל״ן ועוד (GIS,govmap).

נושאים אלו קשורים עם הסילבוס הנלמד, ורבים מהם קיבלו התייחסות במסגרת דו״ח ועדת הסילבוס, ואולם נראה בבירור כי נדרש חיבור מעשי ללימודי שמאות המקרקעין.

ז. <u>העדר מענה לצורך בעדכון הידע המקצועי של שמאי המקרקעין:</u>

במהלך הראיונות הרבים שהתקיימו לצורך בחינת נושא הכשרת שמאי המקרקעין, היתה תמימות דעים בקרב הנשאלים הרבים לגבי רמת מקצועיותם, באופן כללי, של כלל שמאי המקרקעין בשוק. רבים מאוד מהמשיבים עד כדי כולם השיבו כי להערכתם במצב הדברים הנוכחי כיום, רבים מאוד

מאלו שכן עברו את הליך ההכשרה והרישוי בעבר, אינם מקצועיים דיים כיום, וכי רבים משמאי המקרקעין בישראל אינם מקצועיים מספיק ומעודכנים בידע הנדרש.

נושא זה עלה גם משיתוף הציבור. שמאים רבים העלו את **הצורך בעדכון הידע המקצועי ובהכשרות במהלך החיים המקצועיים**. בבסיס הטענה עומדת העובדה כי שוק הנדל"ן מתפתח ומשתנה בקצב מהיר בעולם כולו, מבחינה כלכלית, משפטית והנדסית. נטען כי יש לשקול התניה של חידוש הרישיון בקורסי ריענון מקצועיים שילמדו באופן עצמאי או בעזרת המועצה.

לעניין זה יש לציין כי במחקר המשווה שנערך עלה כי בכל המדינות הנסקרות ישנה חובה להמשך התמקצעות ולימודים – על מנת להאריך את הרישיון לעסוק בשמאות מקרקעין. כלומר, בכל המדינות שנבחנו שמאי מקרקעין נדרשים להראות כי השתתפו בהכשרות שונות, ובמדינות שונות אף ישנו מבחן לחידוש הרישיון לעסוק בשמאות מקרקעין, אחת לכמה שנים.

חלק ד' - בחינת חלופות להליך ההכשרה:

בפרק הקודם הוצגו באופן מפורט סוגיות הדורשות חשיבה מחדש בהליך הכשרת שמאי המקרקעין. כאמור לעיל, ביחס לסוגיות השונות הועלו טענות והתגבשו הצעות לייעול ולשיפור, בעזרת הכלים השונים בהם נעשה שימוש בתהליך בחינת הרגולציה.

בבואנו לבחון חלופות שיתנו מענה מיטבי לסוגיות ולבעיות הרגולטוריות המשמעותיות שהוצגו, לקחנו בחשבון את הנחות היסוד העומדות בבסיס תהליך ההכשרה הנוהג כיום. הנחות יסוד אלו תוקפו מחדש ובהמשך להן מוצעות חלופות המביאות לידי ביטוי גם את הבעיות שהתגלו בהליך ההכשרה, באופן שיביא לדעתנו לפתרון מיטבי של הסוגיות השונות.

ד.1. ההנחות העומדות בבסיס הליך ההכשרה:

א. **עיסוק בשמאות מקרקעין מצדיק דרישה רגולטורית מסוג רישוי.** שמאות המקרקעין הוא מקצוע מורכב הדורש הבנה וידע במגוון תחומים שהם אקדמיים בעיקרם. מדובר במקצוע המשפיע מאוד על המשק הכלכלי בתחום המקרקעין, חוות דעתם של שמאי מקרקעין משמעותית מאוד בערכאות שונות וגופים רבים, מוסדיים ועסקיים, מסתמכים על מקצועיותה. אסדרת מקצוע באמצעות רישוי היא פעולה רגולטורית משמעותית, אך נמצא שהיא מוצדקת במקצוע זה.

ב. **ישנו צורך בברירת הבאים בשערי המקצוע באמצעות תנאי סף.** עיקרון זה תוקף גם במסגרת הדו"ח, אך צעד זה נעשה כיום באמצעות הדרישה להחזקת תואר ראשון, מכל סוג שהוא, והנתונים שהובאו לעיל מראים כי יש פער גדול בין הצלחת תלמידים שלמדו מקצועות בעלי זיקה לבין אלו שלא, דבר שאינו בא לידי ביטוי בדרישות הכניסה להליך ההכשרה כיום.

ג. **ישנו צורך בהיכרות עם עולמות תוכן מגוונים המשיקים למקצוע שמאות מקרקעין.** עיקרון זה קיבל תוקף גם במסגרת הדו"ח, ואולם כיום היכרות זו נעשית באמצעות הבחינות המוקדמות או מסלול הלימודים במוסד מוכר, ובאמצעות הלימוד לבחינת 'מבוא לתורת השמאות'. בחינות היסוד אינן מותאמות לשמאות מקרקעין דווקא, ויש פער גדול בין הלימודים התאורטיים הכלליים לבין הידע המעשי והכלים הנדרשים לשמאי מקרקעין בפועל. נראה כי ניתן לחשוב על אופן יעיל יותר מתן ידע מקצועי נרחב לעוסקים בתחום, בשים לב ללימודים המותאמים לשמאי מקרקעין דווקא.

ד. **ישנו צורך בהכשרה מעשית ובתרגול מיומנויות המקצוע.** עיקרון זה, הבא לידי ביטוי כיום רק בחובת התמחות, עלה גם בועדת הסילבוס ותוקף במסגרת הדו"ח. כמו כן התברר שנדרש חיזוק של ההכשרה המעשית במסגרת הלימודים וכי ישנו פער בין הידע הנרכש לבין זה הנדרש. כמו כן ברור כי ישנו צורך בבחינת יכולת היישום של כלל הכישורים הנדרשים לעיסוק במקצוע.

בחלופות הרגולטוריות המוצגות להלן, נעשה ניסיון לשמר את מימוש ההנחות העומדות בבסיס הליך ההכשרה הנוכחי, במקביל לניסיון לתת מענה רחב ככל שניתן לסוגיות והבעיות הרגולטוריות שעלו בבחינת הרגולציה.

נקודת מוצא חשובות לחלופות שיובאו להלן: מסקנות הדו"ח והחלופות עוסקות בהליך הרישוי ולא בסילבוס הלימודים. לכל חלופה יותאם סילבוס לימודים, בהתאם לעקרונות העל שיובאו להלן.

ד.2 החלופות המוצעות:

ד.2.1 חלופת המצב הקיים:

בכל תהליך של שיפור רגולציה אנו מתחילים עם חלופת מצב אפס, קרי בחינת האפשרות להישאר במצב הקיים. במקרה דנן המשמעות היא 11 בחינות מוקדמות לצד מסלול לימודים מוכר המזכה בפטור מהן, 3 בחינות סופיות והתמחות, וזאת לאחר שהמועמד השלים לימודי תואר מוכר.

בשים לב לכלל הבעיות והעומסים הרגולטוריים שעלו במסגרת הדו"ח, אנו סבורים כי לא מומלץ לבחור בחלופה זאת. יתרה מכך, אנו חושבים שהמצב הקיים יוצר כשל רגולטורי של ממש בהליך הכשרת שמאי המקרקעין. הליך ההכשרה הנוכחי מסובך, ארוך, קשה - ואינו מביא בהכרח להכשרת שמאי מקרקעין מקצועיים וטובים די הצורך.

מסלול הלימודים כיום טומן בחובו בעיות ועומסים רגולטוריים וכספיים, המביאים למצב שבו תלמידים רבים אינם מצליחים לסיימו בהצלחה. גם אלו המצליחים לעשות זאת – מצליחים רק לאחר תקופת לימודים ארוכה מאוד והשקעה כספית מרובה. זאת ועוד, מסלול ההכשרה כפי שהוא היום אינו מותאם באופן מיטבי ללימודי שמאות מקרקעין. רבות מהבחינות המוקדמות אינן מותאמות באופן ייחודי ללימודי שמאות מקרקעין, וישנו פער גדול מאוד בין הלימודים לעבודה כמתמחה במקצוע ואף לעבודה כשמאי מקרקעין

רשום. נוסף לזאת, עקב מספרן הגבוה של הבחינות, נדרשת השקעת תשומות משמעותיות, שאינן עולות בקנה אחד עם כמות התלמידים הנבחנים. הדבר משית עלויות גבוהות ומיותרות על מנהלת היחידות המקצועיות במשרד המשפטים.

על בסיס האמור, עמדתנו היא כי יש לשנות את מסלול ההכשרה והרישוי לעיסוק במקצוע שמאות מקרקעין, באופן שיתאים את ההליך לאתגרים הכרוכים באסדרת מקצוע ייחודי זה, ואף יקל באופן משמעותי על המועמדים. חלופת השארת המצב הקיים, בשים לב לבעיות הרבות שפורטו לעיל- אינה מומלצת.

2.2.ד תואר ראשון במקצוע "שמאות מקרקעין"

החלופה השניה העומדת על הפרק היא אקדמיזציה מלאה של הלימודים, בדמות תואר ראשון מיוחד בתחום שמאות מקרקעין, כתנאי חובה לעיסוק במקצוע. כיום לא נלמד בישראל תואר ראשון מסוג זה. לאחר לימודי תואר ראשון בשמאות מקרקעין, בהתאם לדרישות שונות שיענו על רובן ככולן של הבעיות והעומסים שתוארו לעיל, יידרש המועמד לעבור תקופת התמחות ובסיומה להבחן בבחינת גמר כוללת אחת בלבד מטעם מועצת שמאי המקרקעין.

<u>כלומר, המסלול יכלול:</u>

א. לימודי תואר ראשון בשמאות מקרקעין- הכוללים פרקטיקום ולימודים מעשיים לצד הלימודים העיוניים. לימודים אלו באחריות מוסדות הלימוד האקדמיים בתכנית שתאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין.
ב. תקופת התמחות (משך זמן ההתמחות יידון להלן).
ג. בחינת גמר מטעם המועצה- במקומן של שתי הבחינות "גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין" ו"יישומים בשומת מקרקעין".

<u>יתרונות חלופה זו:</u>

כאמור לעיל, שמאות מקרקעין דורשת הבנה במקצועות שונים ומגוונים. רובם הגדול של מקצועות אלו (כלכלה, משפט, תכנון, גאוגרפיה) הם מקצועות שדורשים היום לימודים אקדמיים. אנו סבורים אפוא שגם מקצוע שמאות המקרקעין נכון שילמד במסגרת מוסדות אלו.

למוסדות האקדמיים מומחיות בהכשרה מקצועית בכלל, ובפרט בתהליכי מיון, הוראה ותפעול מערך לימודים ובחינות. במסגרת הבדיקה נמצא כי מקצוע שמאות המקרקעין הוא מקצוע פרופסיונאלי הדורש מומחיות רבה בתחומים נרחבים שרובם ככולם נלמדים כיום במסגרות אקדמיות.

אנו סבורים כי הגדרת המוסדות האקדמיים כמקום הבלעדי ללימודי שמאות מקרקעין תואמת אפוא את דרישות המקצוע הייחודי ותביא להשלכות חיוביות: רמת ההכשרה המקצועית תהיה גבוהה יותר מאחר והמוסדות האקדמיים מעסיקים מומחים בתחומים הרלוונטיים בעלי ניסיון בהוראה, תהליך ההכשרה יהיה יעיל וקצר יותר מאחר והוא יתנהל במסלול אחיד וסדור, ומערך הבחינות יתייעל אף הוא מאותן הסיבות. בנוסף, לימודי

שמאות מקרקעין במסגרת אקדמית יאפשרו הכשרה מעשית בחסות המוסד, בדומה לקליניקות הנלמדות במסגרת הכשרה של מקצועות אחרים. אנו סבורים שיש להדגיש את הלימודים המעשיים במסגרת הליך ההכשרה ודבר זה צריך לבוא לידי ביטוי במסגרת הדרישות לתואר כפי שיקבעו על ידי מועצת שמאי המקרקעין.

<u>חסרונות חלופה זו:</u>

החיסרון העיקרי בחלופה זאת הוא שאלת הישימות, ובפרט בטווח הזמן הקרוב.
אישור תכנית לתואר ראשון ייחודי בתחום שמאות המקרקעין תלויה בתנאים שונים שקובעת המל"ג. אישורים אלו ינתנו לאחר בדיקות שונות שיבוצעו במל"ג והראשונה שבהן קשורה לשכיחותו של תואר דומה במדינות אחרות בעולם.
מהמחקר ההשוואתי בעולם שבוצע במסגרת הדו"ח על ידי מחלקת המחקר בחטיבת תכנון מדיניות ואסטרטגיה עלה כי ישנם מסלולי לימוד מיוחדים לשמאות מקרקעין במספר ארצות, ובפרט בדרום אפריקה שבה יש בבירור תואר ייחודי לתחום זה. יחד עם זאת, לא ניתן לומר בבירור כי זהו המצב ברוב המדינות הרלוונטיות בעולם, ואף לא במדינות שנבחנו.
זאת ועוד, פתיחת מסלול לימודי תואר ראשון ייחודי ומוגדר בתחום שמאות המקרקעין תהיה ככל הנראה תלויה ברמת הביקוש ללימודים במסלול זה. לא ניתן להבטיח רמת ביקוש גבוהה ללימודים במסלול זה, לנוכח מספרם המוגבל של שמאי המקרקעין כיום, ולא ניתן להבטיח כי בעתיד יהיה ביקוש בהיקף שיצדיק מסלול ייחודי ללימודי שמאות מקרקעין.

נמצא אפוא כי עשויה להיות בעיית ישימות ביחס לחלופת הלימודים האקדמיים בתואר מיוחד לשמאות מקרקעין, ובפרט בטווח הזמן הקרוב. לנוכח הממצאים שהובאו בדו"ח, ניכר כי נדרש פתרון יעיל שעשוי להיות אפקטיבי גם בטווח זמן קצר, שכן הקשיים של הלומדים בתחום כיום הינם משמעותיים ורבים. בשל כך אנו סבורים כי יש לבחון חלופה נוספת שתכלול את יתרונותיה של חלופה זאת, לצד מידה גבוהה יותר של ישימות.

ד.2.3 תואר ראשון במקצוע "בעל זיקה" עם התמחות בשמאות מקרקעין:

לנוכח קשיי הישימות בחלופה ב', ביקשנו למצוא חלופה שתאמץ את היתרונות השונים של האקדמיזציה למקצוע, אך תהיה פשוטה יותר לביצוע בטווח הקצר.
כאמור, על פי גורמים באקדמיה, על מנת לפתוח מסלול לימודי תואר ראשון ייחודי לדיסציפלינת שמאות המקרקעין, יש לעמוד בדרישות רגולטוריות משמעותיות הנדרשות על ידי המל"ג. בין היתר, נדרש כי המוסדות יפנו למל"ג בבקשה לפתיחת מסלול הלימודים, תוך ביסס משמעותי של הצורך בקיומו, הצגת מקבילות למסלול זה במוסדות אקדמיים מובילים בעולם, ועמידה בדרישות שונות ביחס לאנשי סגל ההוראה של המסלול.

מסיבה זו, ועל רקע היתרונות הרבים שנמצאו לחלופה השניה, מוצעת חלופה זאת המציעה לשלב את הלימודים המיוחדים והמשלימים של שמאות מקרקעין, המהווים תנאי לעיסוק

במקצוע, במסגרות תארים שונים שנמצאו "בעלי זיקה" לתחום שמאות המקרקעין. כלומר, המסלול יכלול:

א. לימודי תואר ראשון במקצועות שיקבעו כ"בעלי זיקה" לשמאות מקרקעין, בשילוב עם תכנית משלימה ללימודי שמאות מקרקעין הכוללת פרקטיקום ולימודים מעשיים לצד הלימודים העיוניים. לימודים אלו יהיו באחריות מוסדות הלימוד האקדמיים בתכנית שתאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין.
ב. תקופת התמחות (משך ההתמחות יידון בהמשך).
ג. בחינת גמר מטעם המועצה- במקומן של בחינות "גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין" ו"יישומים בשומת מקרקעין".

יצויין כי מעין חלופה זו מצוי כיום באופן מסוים במוסדות הלימוד בהם נלמדת תכנית לימודי שמאות מקרקעין המקנה פטור מבחינות מוקדמות. תכנית זו נלמדת במקביל ללימודי תואר ראשון או שני מוכר. כיום לא ניתן לבחון את מידת התועלת הצומחת מתכניות אלה, הן בשל מסד נתונים מוגבל בתחום זה ברשות מזכירות מועצת שמאי המקרקעין (אין מידע מרוכז על שיוכו של כל נבחן למוסד בו למד), וכן כיום המסלול מקביל ללימודים הרלוונטיים לבחינות המוקדמות בלבד, ללא הכנה לבחינות הסופיות וללא לימודי פרקטיקה מעשית.

חלופה זאת ללימודי תואר ראשון במקצועות שיוגדרו בעלי זיקה יחד עם תכנית ללימודי שמאות מקרקעין עונה על רובם ככולם של הקשיים והבעיות שפירטנו בפרק ג'- ביחס להליך הרישוי כיום:

לימודים לתואר ראשון במקצועות בעלי זיקה לתחום השמאות המקרקעין כוללים כבר כיום **תנאי סף מוגדרים** באופן שנמצא באופן מובהק תואם גם הצלחה בלימודי שמאות מקרקעין. כאמור לעיל, מבחינת הנתונים עלה כי 80% מהלומדים שמאות מקרקעין כשבאמתחתם תואר ראשון בעל זיקה - סיימו לבסוף בהצלחה את מסלול ההכשרה וקיבלו רישיון. זאת לעומת תלמידים שהחלו את הליך ההכשרה עם תואר ראשון שאינו בעל זיקה, מתוכם כ- 25% בלבד סיימו בהצלחה את תהליך הרישוי.

לימודי שמאות מקרקעין במסגרת התואר הראשון בעל זיקה, **יקצרו מאוד את הליך הבחינות והרישוי**. הבחינות העיקריות יתקיימו במהלך לימודי התואר, עם אחריות מלאה של מוסדות הלימוד הן ללימוד במקצועות אלה והן לקיום הבחינות. מסלול הלימודים המוגדר והמסודר, יביא ליעילות גבוהה יותר של הליך ההכשרה וקיומו יציב בפני המועמדים מועמדים את דרישותיו הגבוהות, מלכתחילה.

בנוסף, ביטול שתי הבחינות הסופיות הראשונות אף יקצר משמעותית את משך זמן ההכשרה והרישוי. כיום, ניגש כל נבחן בממוצע פעמיים לכל בחינה סופית. כלומר - שש פעמים בממוצע לכלל הבחינות הסופיות, דבר שעשוי לארוך כשלוש שנים. **כעת, הגם**

שבמסגרת הלימודים האקדמיים ידרשו התלמידים לגשת לבחינות מטעם מוסד הלימודים, לאחר ההתמחות ידרשו התלמידים להבחן בבחינת מועצה סופית אחת בלבד. בהתאם לבדיקה שערכנו, הלימודים במסגרת תואר ראשון בעל זיקה במסלול שמאות מקרקעין יביאו גם **להפחתה בעלות הליך הרישוי וההכשרה,** שכן לא יהיה צורך בתשלום אגרה לשם הרשמה ל - 11 הבחינות המוקדמות או לשם קבלת פטור מהן. מובן כי גם ביטול שתי הבחינות הסופיות תביא להפחתת עלויות ההכשרה, וזאת על רקע העובדה כי כ - 70% מהתלמידים כיום משלמים גם על הכנה למספר בחינות סופיות במכונים פרטיים. כמו כן, ביטול הבחינות יחסוך באופן משמעותי גם בעלויות מנהלת היחידות המקצועיות האחראית על הכנתן ועל תפעול מערך הבחינות.

על פי המתודולוגיה לאומדן עלויות הנהוגה בתהליכי טיוב רגולציה, ניתן להעריך כי אימוץ חלופות 2.3 או 2.4 יביא לחסכון שנתי משמעותי למועמדים: בביטול 13 הבחינות (כאשר 11 מתוכן הינן בחינות 'מוקדמות' ו – 2 מתוכן הינן בחינות 'סופיות') יחסכו לפרט כ – 3,645 ₪ בשנה, ולמשק כ - 2,187,000 ₪ בשנה. זאת בחישוב של עלויות הרגולציה עצמה, ללא התחשבות בחסכון הנוסף הצפוי בביטול האגרות הנדרשות כיום למבחנים אלו. בנוסף, צפויים להיחסך לפרט כ - 30 ימי המתנה בשנה, ולמשק כולו כ - 5,400 ימי המתנה בשנה.

<u>העמקת הידע המקצועי הנדרש:</u> בכל חלופה של לימודים באקדמיה, אנו מדגישים שיש לשלב לימודים מעשיים, פרקטיקום, באופן שיקבע בהמשך על ידי מועצת שמאי המקרקעין. לימודי הפרקטיקום וחיבור הלימוד התיאורטי למקצוע שמאות המקרקעין יביא להכשרה טובה יותר של התלמידים, ואנו סבורים כי הדבר עשוי אף להביא **להקלה בקושי שקיים כיום במציאת התמחות בתחום.** בסקר שעסק בסוגיה, אליו השיבו למעלה מ-350 שמאים, 81% השיבו כי במידה ותועבר במהלך הלימודים תכנית הכשרה מעשית, הדבר עשוי לגרום להם לשקול לאמן מתמחים בעתיד ואף להעדיף מתמחים בוגרי התכנית על פני מתמחים אחרים. לימודים מעשיים יכינו טוב יותר את המועמדים לעבודה כשמאי מקרקעין, ויפתרו את בעיית הפער שהתגלה בין הלימודים התיאורטיים לבין העבודה בפועל כך **שתהיה זיקה ברורה יותר בין הלימודים לבין העבודה המעשית כשמאי מקרקעין.**

ד.2.4 מסלול מקביל לחלופות ב' וג'; השלמה ללימודי שמאות מקרקעין:

כפי שהוסבר בפירוט לעיל, מקצוע שמאות המקרקעין הינו מקצוע רב תחומי המתבסס על תחומי ידע שונים. מסיבה זו, וכפי שניתן לראות בחלק 'פרופיל המועמדים', רבים מבקשים לעשות הסבה למקצוע לאחר שנים של עיסוק במקצועות שונים המשיקים לתחום. לכן, אנו מציעים שבמקביל לחלופות שהוצגו לעיל, תתאפשר כניסה למקצוע שמאות המקרקעין לבעלי מקצועות המשיקים לתחום. הדבר יתאפשר באמצעות מסלול מיוחד ללימודי שמאות מקרקעין, במסגרת תארים שניים במקצועות בעלי זיקה, בדומה למפורט בחלופה

ג' דלעיל. מבחינת דרישות הסילבוס, המסלול יקבע גם הוא באופן מפורט על ידי מועצת שמאי המקרקעין, אך באופן עקרוני הוא יכלול לימודים לתואר שני בעל זיקה במסלול שמאות מקרקעין, התמחות ומעבר של הבחינה הסופית.

ד. 3.2 התייחסות לחלופות אפשריות נוספות:

במסגרת הצגת החלופות, עסקנו בחלופות שככל הנראה יספקו את המענה הרחב היותר לבעיות שהתגלו בבחינת הרגולציה. עם זאת, אנו רואים לנכון להתייחס לשתי אפשרויות נוספות הכוללות שינויים מינוריים ביחס למצב הקיים:

אפשרות אחת הינה ביטול הדרישה להחזקת תואר ראשון כתנאי סף להתמחות: דרישה זו מתבקשת לכאורה, על רקע העובדה שבמצב הנוכחי אין כל זיקה בין תוכן התואר הנלמד לתחום שמאות המקרקעין. בנוסף, בשנים האחרונות מתגברת מגמה של הכשרות מקצועיות בתחומים רבים, הנותנות מענה לדרישות המקצועיות הנדרשות בפועל. עם זאת, אנו סבורים שבשל אופיו הרב תחומי של מקצוע שמאות המקרקעין, המורכב מתחומי ידע שונים בעלי אופי אקדמי מובהק, ניתן לצפות כי הכשרה לעיסוק במקצוע במסגרת אקדמית תכין את התלמידים לעיסוק במקצוע באופן הטוב ביותר.

אפשרות נוספת ההופכית לקודמתה הינה הקשחת דרישת הסף לתואר, כך שרק בוגרי תארים בעלי זיקה לתחום יוכלו להבחן בבחינות המועצה, וזאת תוך שמירת המצב הנוהג כיום ביחס לבחינות השונות ודרך ביצוען. בהתאם לממצאים שהוצגו לעיל, בדבר אחוז ההצלחה הגבוה של מועמדים בוגרי תארים בעלי זיקה לתחום, דרישה זו עשויה להוות סנן כניסה למסלול בפני מי שבאופן הסתברותי סיכויי ההצלחה שלהם נמוכים יחסית. סביר להניח כי עמידה על קיום דרישה זו תביא לכך שאחוזי ההצלחה יעלו ושמשך זמן ההכשרה הממוצע יתקצר. עם זאת, אנו סבורים כי אין להסתפק בצעד זה, מאחר ואין בו כדי להתמודד עם חלק ניכר מהבעיות המרכזיות שהתגלו בהליך ההכשרה, והוצגו לעיל.

אנו סבורים כי החלופות שהוצגו בתת הפרק הקודם יתנו מענה טוב ומקיף יותר ביחס לאפשרויות שהוצגו לעיל: שילוב של החמרה רגולטורית בתחילת התהליך, על ידי דרישת תואר בעלת זיקה, **יחד עם** הקלה רגולטורית משמעותית בהמשך התהליך, בדמות ביטול רוב הבחינות והעברת מוקד ההכשרה לאקדמיה, תביא לאיזון אופטימאלי, בכך ששערי הכניסה למקצוע יהיו פתוחים בעיקר בפני בעלי סיכויים גבוהים להצלחתו, ובנוסף לכך הנכנסים בשעריו יזכו למסלול מוסדר ויעיל במסגרת המוסדות האקדמיים.

בנוסף, לימודי שמאות במסגרת מסלול אקדמי בהתאם לחלופות ב' וג', יביאו להפחתת העלויות המושתות על המועמדים אף ביחס לאפשרות על פיה תבוטל חובת התואר: מלבד עלויות שכר הלימוד, נדרשים המועמדים להתכונן, להירשם ולהבחן בצורה עצמאית

בבחינות מועצה רבות. הכנות אלו כרוכות בהוצאות משמעותיות, אשר עתידות להיחסך במסגרת חלופות ב' וג' עם ביטול חובת רוב הבחינות. יישום אחת החלופות יביא לכך שההוצאה העיקרית של המועמדים תהיה שכר הלימוד למוסדות.

ד.4 בחינת המענים של החלופות השונות לבעיות השונות שהוצגו:

עומס רגולטורי	תואר ראשון ייעודי	לימודי שמאות כחלק מתואר בעל זיקה	מסלול ההסבה
א. דרישות סף לא מותאמות	+	+	+
ב. משך הזמן עד לקבלת הרישיון.	+	+	+
ג. עלותה הגבוהה של ההכשרה	+	+	+
ד. קשיים במציאת התמחות ומשך זמן ההתמחות.	+, בהנחה שלימודי הפרקטיקום יספקו הכשרה בסיסית לעבודה כמתמחה ויתמרצו שמאים לשמש כמאמנים	+, כנ"ל	+, כנ"ל
ה. בעיות במהלך ההתמחות.	-, אך כצעד משלים גוף הפיקוח על ההתמחות הפועל בחסות המועצה יחל לפעול לאכיפת זכויות סוציאליות של המתמחים והתלמידים, במקביל לפתיחת תיבת מייל ייעודית לפניות בנושא	-, כנ"ל	-, כנ"ל
ו. העדר זיקה בין הלימודים במוסדות ובחינות המועצה לעבודת השמאי.	+, כאשר במקביל לפיקוח על תכנית הלימודים תתאים המועצה את תכני הבחינות ותעבור לבחינות ממוחשבות.	+, כנ"ל	כנ"ל בחלק הרלוונטי: הבחינות
ז. הצורך בעדכון הידע השמאי	-, יש לערוך דיון נרחב אודות מדיניות בנושא	-, כנ"ל	-, כנ"ל

ד.5 הצגת מדדים לבחינת יעילות החלופה הנבחרת:

לאחר בחירת החלופה ויישומה בפועל, תידרש המועצה לבחון את יעילות החלופה שנבחרה ואת מידת המענה שהיא נתנה לבעיות השונות. להלן נציג את הבעיות ואת המדדים המומלצים לבחינת יעילות החלופה במתן מענה ביחס לכל בעיה:

בעיה שזוהתה	מדד לבחינת יעילות המענה

א. דרישות סף לא מותאמות להליך ההכשרה.	60% ומעלה מהנרשמים למסלול האקדמי ירשמו לבחינה הסופית מטעם המועצה
ב. משך זמן ארוך מתחילת הליך ההכשרה ועד לקבלת הרישיון.	משך הזמן הממוצע מתחילת הלימודים במסלול האקדמי ועד לקבלת הרישיון יעמוד על בין חמש לשש שנים
ג. עלות גבוהה של הליך ההכשרה, באופן ישיר ועקיף: ביורוקרטיית הרישום ל-14 הבחינות, ההכנה הלימודית הנדרשת עבור הצלחה בהן וכן הקדשת הזמן לימי הבחינה הרבים, מהווה מעמסה כלכלית משמעותית על המועמדים..	עלויות הליך הרישוי הכוללות יכללו שכר לימוד במוסד האקדמי, הכנה לבחינה סופית ואגרות. באופן זה ייחסכו העלויות הכרוכות בעמידה ב13 הבחינות הנוספות הנדרשות כיום.
ד. קשיים במציאת התמחות ומשך זמן ההתמחות.	משך הזמן החציוני מסיום הלימודים ועד לתחילת ההתמחות יעמוד על חצי שנה
ה. בעיות במהלך ההתמחות.	בשל העובדה שבעיה זו לא היתה בלב ההליך, ובשל מורכבות מדידתה, אנו מציעים מדד ביצוע: כל ביקורת התמחות תבחן הן את הרכיב מנהלי והן רכיב הקשור לתנאי העסקת המתמחים.
ו. העדר זיקה בין הלימודים במוסדות ובין בחינות המועצה, לעבודת שמאי מקרקעין בפועל.	אופן הבחינה לעניין זה יקבע על ידי המועצה לאחר יישום החלופה בפועל.
ז. העדר מענה לצורך בעדכון הידע המקצועי של השמאים.	אופן הבחינה לעניין זה יקבע על ידי המועצה לאחר יישום החלופה בפועל.

ד.5 מועדי ביצוע של חלקים משמעותיים בתהליך:

תהליך	מועד
א. אישור הדו"ח במועצת שמאי המקרקעין	מרץ 2021
ב. כניסה לתקופת הביניים יישום התכנית החדשה במקביל לבחינות המועצה	2022
ג. סוף תקופת הביניים: תחילת מסלול הלימודים הבלעדי באקדמיה	בהתאם להוראת מעבר שתיקבע בהמשך

תחום מדיניות רגולציה

חלק ה – סוגיות נוספות שעלו במסגרת בחינת הליך הרישוי:

ה.1 סוגיית ההתמחות:

ההתמחות בשמאות מקרקעין הינה שלב חשוב בהכשרה, המקנה למתמחה מיומנויות מעשיות שידרשו ממנו בעבודתו כשמאי מקרקעין. דווקא על רקע חשיבות מרכיב זה בהכשרה, בולט הקושי במציאת מקום התמחות, הגורם לעיכוב בהשלמת ההכשרה ודורש צעדים שיקלו על קושי זה. תלמידים ומתמחים רבים העידו בשיתוף הציבור כי היצע מקומות ההתמחות נמוך באופן משמעותי ביחס לביקוש, טענה שאף נתמכה בנתונים מטעם מועצת שמאי המקרקעין שהובאו לעיל. בהתייחס לכך, מאמנים טענו בשיתוף הציבור כי משך זמנה של ההתמחות קצר ביותר, עד כדי כך שלא משתלם להם להעסיק מתמחים. לטענתם, מתמחים מגיעים כאשר אין להם את הידע הנדרש לעבודה בפועל, והכשרתם לעבודה כמתמחים אורכת זמן רב. מסיבה זו הציעו שמאים ומאמנים להאריך את משך ההתמחות, כך שבמהלכה יספיקו המתמחים לרכוש את הכלים הנדרשים לעבודה מקצועית ואיכותית כשמאי מקרקעין, לתרום למשרד המאמן בעבודתם ולהשלים את ההתמחות כאשר הם מוכשרים ברמה גבוהה לעיסוק בתחום.

להארכת משך ההתמחות משמעויות רבות, שנשקלו בתהליך בחינת הרגולציה. מחד, כפי שעלה מדברי השמאים והמאמנים, הארכת משך ההתמחות תסייע להכשיר בצורה טובה יותר את המתמחים, ואף עשויה לסייע בעידוד שמאים לשמש כמאמנים. עם זאת כפי שפורט בהרחבה, מסלול הכשרת שמאי המקרקעין איננו קצר כבר במצב הנוכחי, בו ההתמחות אורכת שנה בלבד, ולכן הארכת משך ההתמחות עשויה לפגוע במתמחים בצורה משמעותית. בנוסף, יש בהארכת המסלול כדי לצמצם בפועל את מספר התקנים הזמינים, שיתפנו לעיתים רחוקות יותר ביחס למצב הקיים בו הם מתפנים מדי שנה.

בניסיון למצוא פתרון לטענות המאמנים, נבחנה האפשרות לערוך למועמדים הכשרה מעשית, פרקטיקום, שתסייע להם להגיע לשלב ההתמחות כאשר הם בעלי הכשרה מעשית בסיסית. בכך, יוכלו המאמנים להקדיש חלק קטן יותר מההתמחות להכשרה בסיסית ביחס למצב הנוכחי, והמתמחים יוכלו לתרום לתפוקת המשרד המאמן בשלב מוקדם יותר של התמחותם ביחס למצב הנוכחי. ההכשרה המעשית תועבר במסגרת הלימודים במוסדות האקדמיים, בהתאם לחלופות ב׳ וג׳ שהוצגו לעיל.

כאמור בחלק ד, בניסיון לבחון האם יש בהכשרה מעשית איכותית כדי לעודד מתמחים לאמן ולהקל על בעיית ההיצע הנמוך של מקומות ההתמחות, נערך סקר שעסק בעניין. תוצאות הסקר מובהקות, וניכר כי הכשרה מעשית איכותית תביא לתוצאות המבוקשות: מבין למעלה מ-350 שמאים, 81% השיבו כי במידה ותועבר במהלך הלימודים תכנית הכשרה מעשית, הדבר עשוי לגרום להם לשקול לאמן מתמחים בעתיד ואף להעדיף מתמחים בוגרי התכנית על פני מתמחים אחרים.

על סמך הדברים הללו, אנו סבורים שהכשרה מעשית איכותית תסייע לשפר את הרמה המקצועית של המתמחים, תקל על המאמנים, ותסייע להגדלת היצע מקומות ההתמחות, בלא להחליט בשלב זה על הארכת משך ההתמחות. עם זאת, אנו ממליצים לקבוע יעדים לבחינת תרומתו של צעד זה להגדלת היצע המקומות להתמחות, שייבדקו במשך מספר שנים מתחילת יישום הצעדים. בהגדרת

היעדים ראוי להתייחס לפרמטרים כמו משך הזמן הממוצע שחולף מהיום בו מועמד רשאי להתחיל התמחות ועד לרגע שהוא מתחיל אותה בפועל, שכיום עומד על 268 ימים (ובשים לב למדד שנקבע בחלק ד.6), אחוז השמאים המאמנים מקרב כלל המאמנים הרשאים לאמן, שכיום עומד על 11.4%, ולמספר השמאים המוכנים לאמן ביחס לשנים קודמות. אנו ממליצים לשקול שוב את סוגיית הארכת משך ההתמחות, במידה והיעדים לא יושגו.

ה.2 סוגיית הצורך בעדכון הידע המקצועי תוך העיסוק בשמאות מקרקעין

שמאי מקרקעין רבים ציינו בשיתוף הציבור כי יש צורך בעדכון הידע המקצועי שלהם במשך השנים, טענה שנתמכה על ידי בעלי עניין בתחום. נטען כי שוק הנדל"ן בישראל ובעולם כולו מתפתח כל העת ועובר תמורות טכנולוגיות ואחרות, ושמסיבה זו נדרשים שמאי המקרקעין ללמוד ולהשתלם על מנת שיוכלו לספק שומות מקרקעין עדכניות ומקצועיות. יתירה מכך, יש שהציעו לשקול התניה של חידוש הרישיון בקורסי ריענון מקצועיים, הצעה המקבלת תימוכין מממצאי המחקר המשווה שהעלה כי בכל המדינות הנבחנות נדרשת חובת ריענון מקצועי באופנים שונים. למרות שסוגיה זו לא קשורה במישרין להליך ההכשרה, בו עסקה בחינת הרגולציה, ניתן לראות בה צעד המשלים את הליך ההכשרה, בכך שהוא מעדכן ומתקף אותו לאורך השנים.

מחד ניכר כאמור הצורך בעדכון הידע השמאי לאורך השנים. עם זאת, נכון להיום, משרד המשפטים אינו מתנה חידוש רישיון במקצועות אחרים עליהם הוא אחראי, בריענון מקצועי או בדרישה הדומה לכך. ייתכן כי יש מקום לשקול את התניית חידוש הרישיון באופן רוחבי, ביחס לכלל המקצועות עליהם אחראי המשרד. אנו סבורים כי יש לערוך דיון ייעודי בנושא, בו תתגבש מדיניות המשרד בנושא. במקביל, אנו ממליצים לעודד השתתפות וולונטארית בהכשרות מקצועיות על ידי תמריצים כלכליים או אחרים.

סיכום

בדו"ח זה הצגנו את הסוגיות אודותן נערכה חשיבה מחודשת כחלק מבחינת הרגולציה של הליך הכשרת ורישוי שמאי המקרקעין בישראל, את הבעיות המרכזיות שהתגלו בהליך ההכשרה לאור ממצאי הכלים בהם נעשה שימוש בבחינת הרגולציה וכן את החלופות שיתנו מענה מיטבי לבעיות אלו.

במהלך בחינת הרגולציה הובהר כי למקצוע שמאות המקרקעין משמעות רבה בארץ ובעולם. העיסוק במקצוע דורש היכרות עם תחומי ידע רבים. לאור משמעותו הרבה ומורכבותו של המקצוע, על המבקש לעסוק בשמאות מקרקעין לעמוד בדרישות לקבלת רישיון על פי חוק. עם זאת, נקודת המוצא לבחינת הסוגיה היתה כי לא ניתן להגביל עיסוק במקצוע כלשהו ללא הצדקות משמעותיות לכך, וכי על הדרישות הרגולטוריות השונות להיות תואמות ויעילות.

במהלך בחינת הרגולציה התגלו בעיות וחסמים רגולטוריים רבים הדורשים מענה, שסווגו לשבע בעיות מרכזיות: מידת ההתאמה של דרישות הסף להליך ההכשרה, משך הזמן הארוך מתחילת הליך ההכשרה ועד לקבלת הרישיון, עלותו הגבוהה של הליך ההכשרה, קשיים במציאת התמחות ומשך זמן ההתמחות, בעיות במהלך ההתמחות, העדר זיקה בין הלימודים במוסדות ובין בחינות המועצה לעבודת שמאי מקרקעין בפועל, והעדר מענה לצורך בעדכון הידע המקצועי של שמאי המקרקעין.

במסגרת הצגת חלופות אפשריות שונות שיספקו מענה לבעיות המרכזיות, הצגנו חלופה הדורשת מן המבקשים לקבל רישיון לעיסוק בשמאות מקרקעין לימודי תואר ראשון ייעודי בתחום, במקביל לביטול 13 מתוך 14 בחינות המועצה. טענו כי חסרונה של חלופה זו הינו מידת ישימותה הנמוכה. בנוסף, הצגנו חלופה הדורשת מן המבקשים לקבל רישיון לעיסוק בשמאות מקרקעין לימודי תואר ראשון בעל זיקה לתחום, בדגש על לימודי שמאות מקרקעין. חלופה זו תספק ככל הנראה מענה לרוב הבעיות שהתגלו בהליך ההכשרה, תבטל גם היא 13 מתוך 14 בחינות המועצה, ולה סיכויי ישימות גבוהים לצד העובדה כי בחלופה זו הנטל הכלכלי על הציבור יוקל משמעותית . נציין כי במסגרת שתי החלופות יידרשו המועמדים לעבור הכשרה מקצועית מעשית כחלק מתכנית הלימודים. על פי המתודולוגיה לאומדן עלויות הנהוגה בתהליכי טיוב רגולציה, ניתן להעריך כי אימוץ החלופה יביא לחסכון שנתי משמעותי למועמדים: בביטול 13 הבחינות (כאשר 11 מתוכן הינן בחינות 'מוקדמות' ו – 2 מתוכן הינן בחינות 'סופיות') יחסכו לפרט כ – 3,645 ₪ בשנה, ולמשק כ - 2,187,000 ₪ בשנה. זאת בחישוב של עלויות הרגולציה עצמה, ללא התחשבות בחסכון הנוסף הצפוי בביטול האגרות הנדרשות כיום למבחנים אלו. בנוסף, צפויים להיחסך לפרט כ - 30 ימי המתנה בשנה, ולמשק כולו כ - 5,400 ימי המתנה בשנה.

כמו כן, התייחסנו לשתי בעיות להן נדרש מענה ייחודי מאחר והן לא צפויות לקבל מענה במסגרת החלופות המוצעות: סוגיית משך זמן ההתמחות, אותה מומלץ לבחון בעתיד לאור השלכות יישום החלופות, וסוגיית הצורך בעדכון הידע המקצועי של שמאי המקרקעין, אותה מומלץ לבחון כחלק ממדיניות משרדית כוללת.

נספחים

נספח א - סיכום הבעיות במצב הקיים על פי דו"ח ועדת הסילבוס (ההדגשות אינן במקור):

- בחלק ניכר מהמקצועות **תכנית הלימודים הקיימת אינה ברורה דיה**. לעיתים, יש **חפיפה בין המקצועות השונים** ובאף אחד מהמקצועות אין המלצה של המועצה על **ביבליוגרפיה**. לפי נוסח התקנות כיום, הנוסח המחייב ביחס לחלק מהבחינות הינו למעשה עצום ורב. **התוצאה: לסטודנטים לא ברור מה נדרש ללמוד** לכל בחינה, **לבוחנים לא תמיד ברור מהו החומר עליו יש לשאול** ולמרצים לא תמיד ברור מהו החומר שיש ללמד.
- תכנית הלימודים, המפורטת בתקנות משנת 2006 , **אינה כוללת נושאים מרכזיים הקיימים כיום בעולם השמאות בישראל**, ובכללם: התקינה השמאית, שאושרה על ידי מועצת שמאי המקרקעין, והקווים המנחים, מטעם השמאי הממשלתי הראשי.
- **מוסדות הלימוד אינם מספקים הכשרה מספקת** לבחינות הסופיות.
- חלק מנושאי הבחינות המוקדמות **אינו מבטא את הידע הנדרש להתמחות ולבחינות הסופיות**, שמבוססות גם על הידע שאמור להירכש בבחינות המוקדמות.
- כיום **תקופת ההתמחות קצרה** ולכן יש לדאוג לכך שסטודנט יגיע להתמחות במוכנות גבוה יותר מהמוכנות היום.
- שמאי מקרקעין נדרש, בין היתר, **להציג את עבודתו בעל פה** בפני גורמים שונים (הלקוח, בית המשפט) כעד מומחה (, שמאי מכריע, ועדת ערר, ועדת השגות ועוד). פעמים רבות השמאי נדרש להסביר ולשכנע שעבודתו נכונה ומדוייקת. **נכון להיום אין בתכנית הלימודים כל התייחסות לנושא זה.**
- שילוב של **תסכול ממושך של הסטודנטים וחוסר שביעות רצון מהליך ההכשרה.** הליך שבא לידי ביטוי, אולי באופן המשמעותי ביותר, בבחינות הסופיות.
- **בשנים האחרונות חלו שינויים רבים שמשפיעים על עבודת השמאי.** שינויים אלו פועלים בכמה רבדים הם באים לידי ביטוי בהיבטים טכנולוגיים - בסביבת העבודה של השמאי, במאגרי מידע חדשים העומדים לרשותו, בתקנים חדשים שאומצו באשר לשיטות הערכה בישראל, בתקנים ושיטות עבודה שונות שאומצו בחו"ל, ואשר בדומה לתחום החשבונאות, ייקלטו אולי בעתיד בארץ ועוד.
- **החוסר בתוכנית לימודים מסודרת:** מקצוע שמאות המקרקעין הוא מקצוע ייחודי במובן זה שהוא מצריך ידע רב בתחומים שונים ומגוונים. אף על פי כן, ובניגוד למקצועות חופשיים אחרים בני השוואה, דוגמת עריכת דין וראיית חשבון, מרביתם המכריעה של השמאים אינה עוברת הליך הכשרה מוסדי מוסדר של לימוד לקראת המעבר של הבחינות הסופיות ולקראת עבודה בפרקטיקה השמאית. בעוד שמקצוע עריכת הדין, למשל, מחייב תוכנית לימודים מסודרת, הכוללת מקצועות ליבה שנלמדים במסגרת אוניברסיטה או מכללה, תקופת התמחות, ולבסוף קורסי הכנה יעודיים למבחנים המסכמים, **לפרחי השמאים אין מערך הכנה מוסדר דומה.**
- **החוסר במבחני התאמה מקדמיים:** כיום אין הליך מקדמי מובנה הבוחן את התאמת המועמדים להיכנס בשערי המקצוע, בטרם החלו בלימודים. שוב, לשם השוואה, לימודי

משפטים מחייבים קבלה לאחד ממוסדות הלימוד המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה)המל״ג(. הסינון למוסדות אלו, שמורכב לרוב משילוב כזה או אחר של ציוני בגרות ומבחן פסיכומטרי, משפיע על הרכב הסטודנטים המתקבלים וכפועל יוצא על הכשרתם וכשירותם לתפקד כעורכי דין. יש גם מתאם בין המוסד אליו מתקבל הסטודנט, ציון הקבלה המתואם הנדרש באותו מוסד וההצלחה במבחן הסופי. במובן זה תוכניות לימוד מוסדרות, המוכרות על ידי המל״ג, לפרח השמאים, יכולות היו לקבע רף פתיחה נוקשה יותר, שיבחן את התאמת הסטודנט לתחום. **העדרן של אלו מוריד את חסמי הכניסה לתחום, ועשוי אולי ליצור מצג שווא, בדבר ההתאמה הפוטנציאלית של פרחי השמאים לשוק שמאות המקרקעין**. סינון בשלב הראשוני היה מונע השקעה של שנים בהכשרה, שמתבררת כמיותרת ומתסכלת לאור חוסר התאמה בסיסי בין פרח השמאים לאופי עבודת השמאי.

נספח ב: ממצאי המחקר המשווה ביחס להכשרת ורישוי שמאי מקרקעין במדינות נבחרות

חטיבת תכנון מדיניות ואסטרטגיה, מחלקת המחקר

לבקשת מחלקת רגולציה ומועצת שמאי המקרקעין במנהלת היחידות המקצועיות, ערכנו מחקר משווה בנושא אסדרת מקצוע שמאות המקרקעין והליך רישוי שמאי מקרקעין.

המדינות שנסקרו במסגרת המחקר הן בריטניה, גרמניה, ארה״ב, סינגפור, דרום אפריקה ואוסטרליה.

<u>מסקנות המחקר:</u>

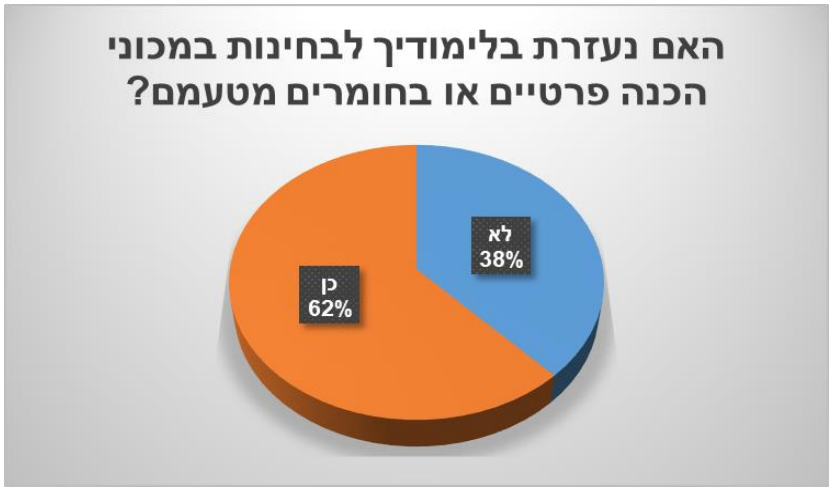
- בכל המדינות אותן בדקנו, מלבד בגרמניה ובקווינסלנד שבאוסטרליה, ברוב המסלולים ישנה **חובה להחזיק בתואר כתנאי לקבלת רישיון** (בין אם כתנאי להרשמה ראשונית או כתנאי לגשת למבחן הרישוי). כאמור, ישנם מסלולים מסוימים בהם לא קיימת דרישה לתואר (למשל, בארה"ב קיימות חלופות להחזקת תואר אקדמי, זאת מלבד ברישיון ה-Certified General בו נדרש לפחות תואר ראשון ממוסד אקדמי מוכר, אם כי לא בהכרח תואר בתחום מסוים. כמו כן, ב- RICS הבריטי וב-API האוסטרלי ישנם מסלולים מסוימים שאינם מחייבים להחזיק בתואר). בדרום אפריקה הלימודים האקדמיים נחשבים כחלק מתהליך ההכשרה וכתנאי לגשת לבחינה הסופית,. מלבד מקרים אלו, קיימת הדרישה להחזיק בתואר **שמאושר על ידי הרגולטור**, בין אם הוא ממשלתי או פרטי. כלומר, מתקיים שיתוף פעולה בין מוסדות אקדמיים לבין הרגולטור.
- בכל המדינות אותן בחנו, נדרש **ריענון של הרישיון** על ידי עמידה בדרישות מסוימות. אלה נקראות **CPD** - Continuous Professional Development או **CET** – Continuing Education and Training hours. כלומר, חידוש רישיון שמאות מקרקעין דורש ריענון והמשך לימודים ו/או הכשרה. בחלקן תוקף הרישיון הוא ל-X שנים בלבד, ובחלקן אין דרישה לחדש את הרישיון, אלא רק לעמוד בדרישות המתמשכות (ובמידה ולא עומדים בהן, ההשלכות לאי עמידה מפורטות בטבלה).

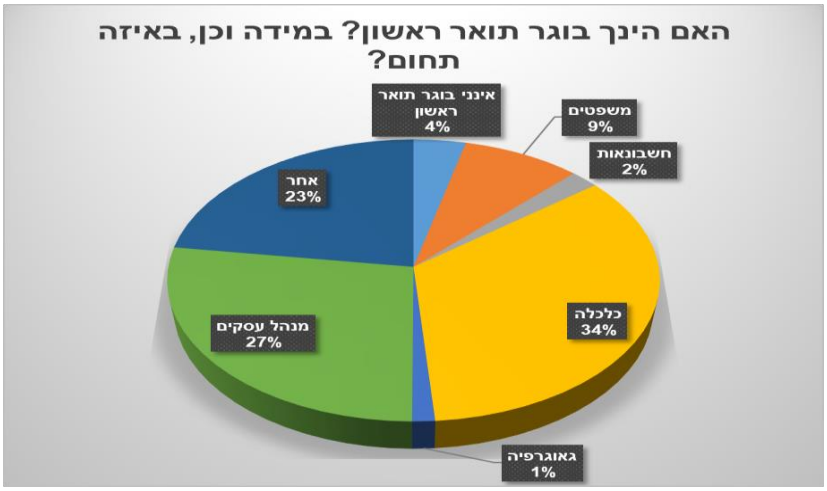
- ברוב המדינות אותן בחנו, מבחן הרישוי הינו **בכתב**, וכאמור מבחן זה איננו נערך כחלק מתוכנית הלימוד לתואר בתחום שמאות מקרעים, אלא מבחן נפרד (בין אם הוא בעל פה או בכתב). בבריטניה, בסינגפור וב-API שבאוסטרליה, מבחן הרישוי נערך **בעל פה**. ב-Hypzert שבגרמניה רישיונות מסוימים דורשים עריכת שני מבחנים – בכתב ובעל פה.
- בכל המדינות אותן בחנו ישנה **חובת ניסיון מעשי תחת השגחה כתנאי לקבלת רישיון**. תנאי זה משתנה בין המדינות ובין מסלולי ההכשרה המוצעים בה, מבחינת אורך תקופת הניסיון, ומבחינת משמעותה. למשל, בתהליך ההכשרה של ה-RICS, תקופת הניסיון המעשי מהווה הבסיס למבחן הסופי שבעל פה, שכן המועמד נבחן בו על המיומנויות שצבר במהלך ההתמחות. כמו כן, ב-RICS הושם דגש על המשכיות של ההתמחות בה עסק מועמד.
- ברוב המדינות אותן בחנו ישנה חלוקה של **"דרגות" שמאות**. בארה"ב למשל כל דרגה מאפשרת הערכת נכסים מורכבים ויקרים יותר, וניתן לעבור, בכפוף לתנאים מסוימים, בין הדרגות. בדרום אפריקה למשל ההבדל בין שמאי מקצועי ושמאי "associate", הינו היכולת וההרשאה להעריך כל נכס שהוא, או שמא השמאי התמקצע בסוג עבודה מסוים, ועל כן רשאי לעבוד רק בה. פירוט אודות סוגי הרישיונות וסוגי המסלולים השונים המוצעים במסגרת הארגונים הפרטיים, קיים במסמך ההרחבה.
- מבין המדינות אותן בחנו, הרגולציה הנערכת בדרום אפריקה היא הדומה ביותר לזו שנערכת בישראל. **מועצת השמאים**, שהיא הרגולטור, **כפופה למשרד הרווחה**, בדומה

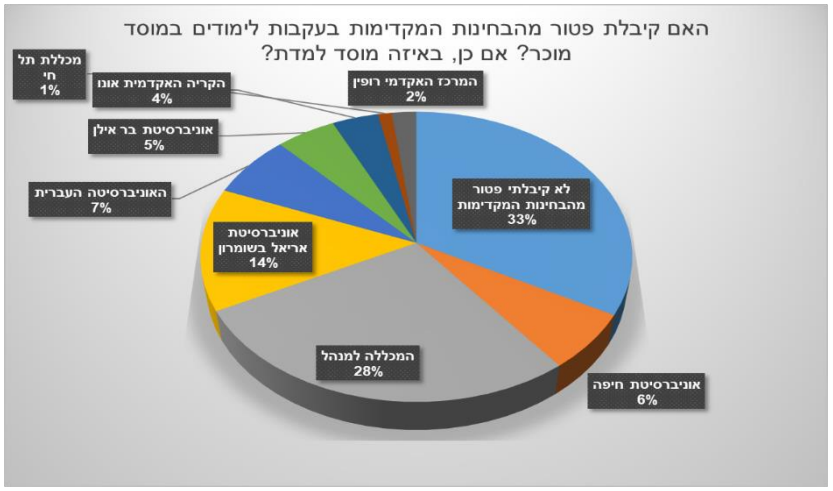
למצב בישראל בו היא כפופה למשרד המשפטים, (ובניגוד לרוב המדינות אותן בחנו, אשר מערכת הרגולציה בהן הינה פרטית ולא ממשלתית).

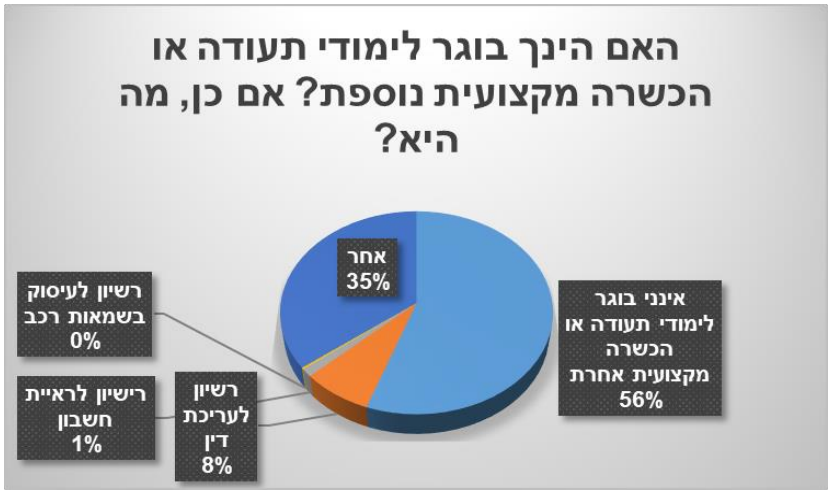
נספח ג: ממצאים נבחרים מן התשובות לשאלות הסגורות בשיתופי הציבור

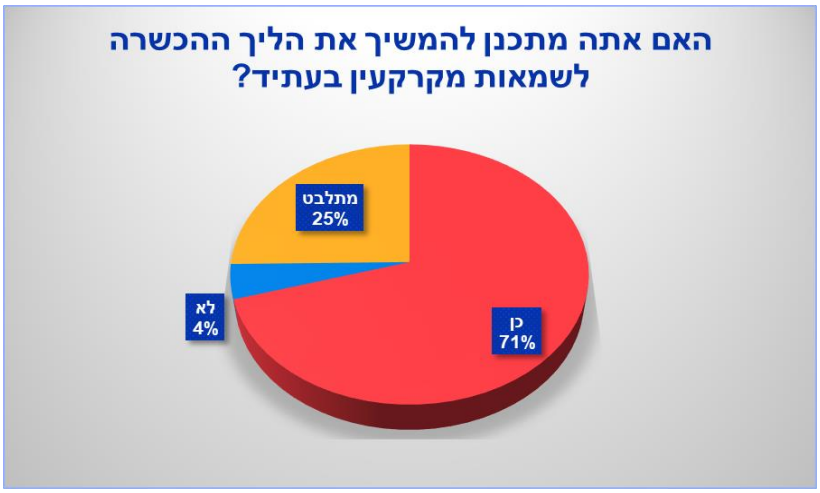
שיתוף ציבור התלמידים:



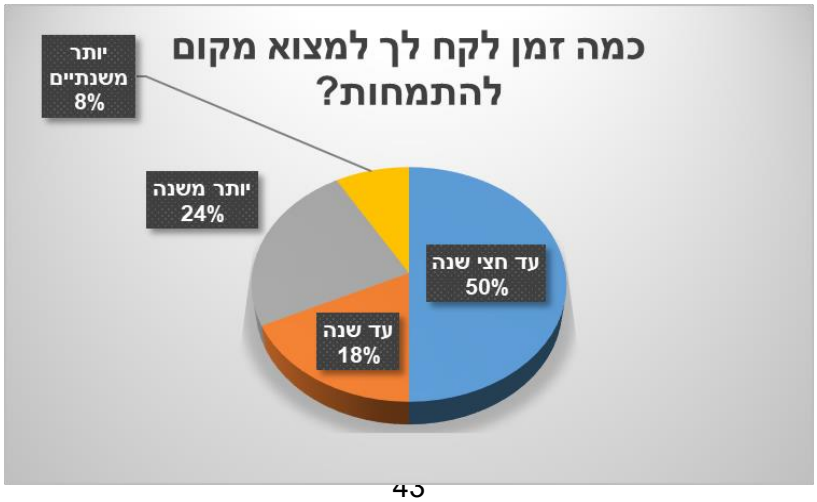






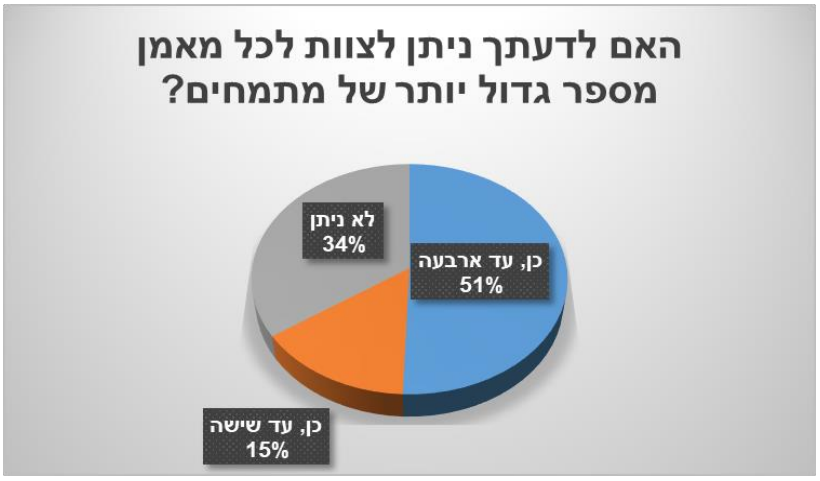


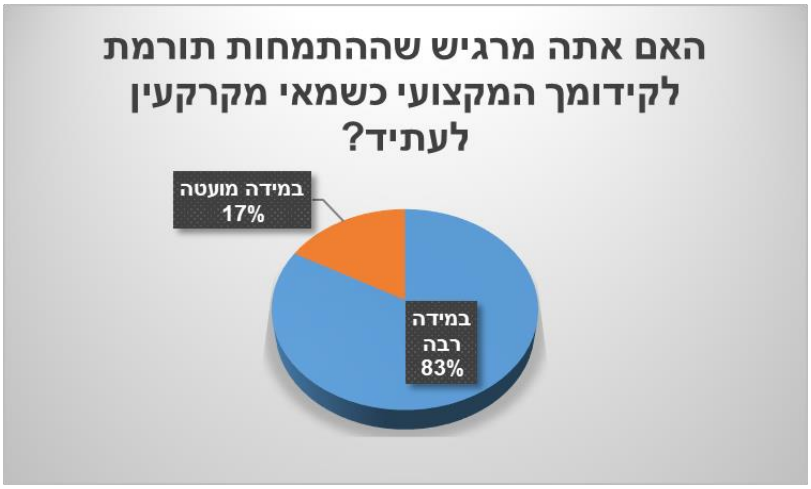
<u>שיתוף ציבור המתמחים:</u>

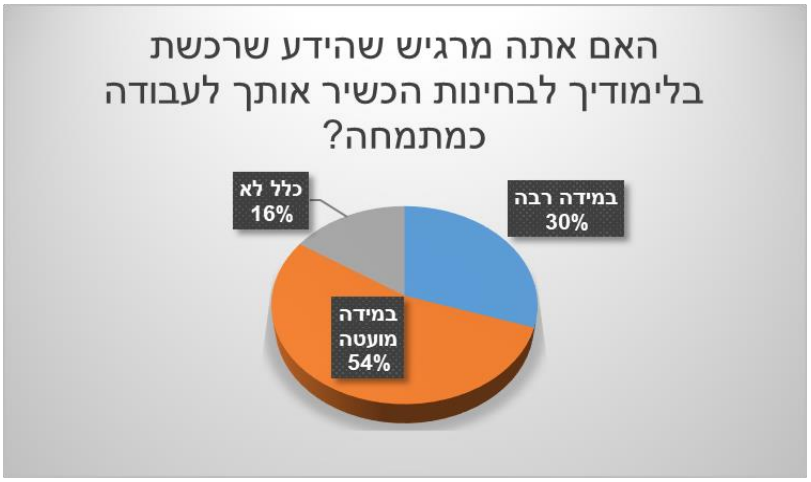


תחום מדיניות רגולציה

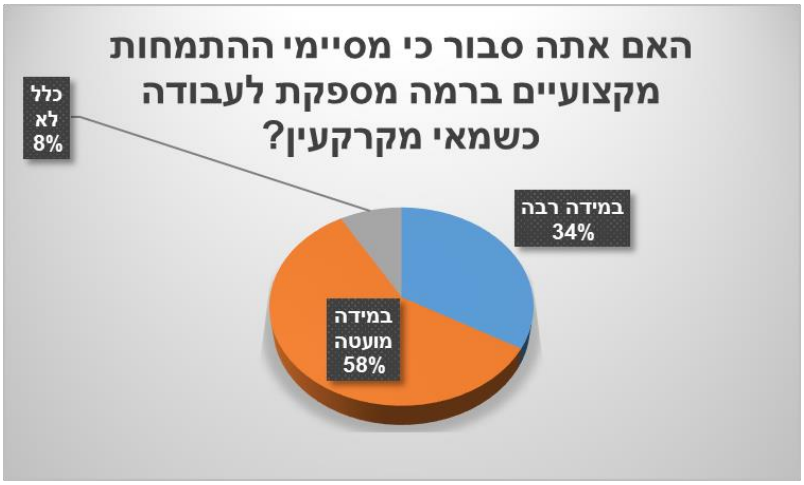


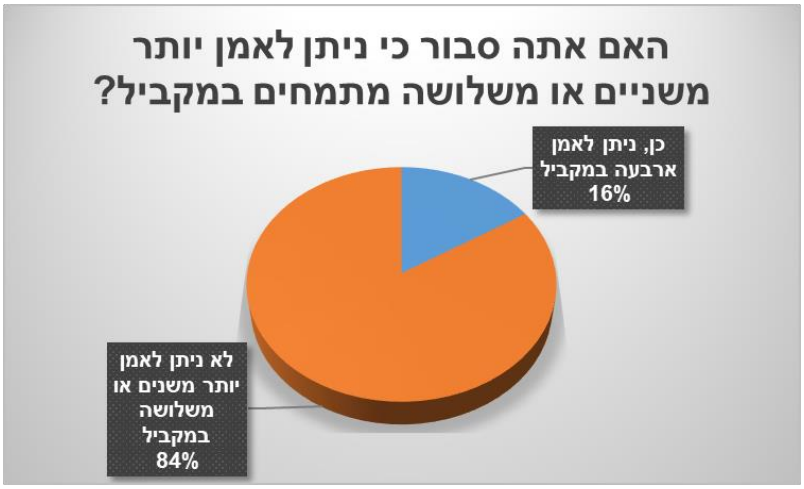






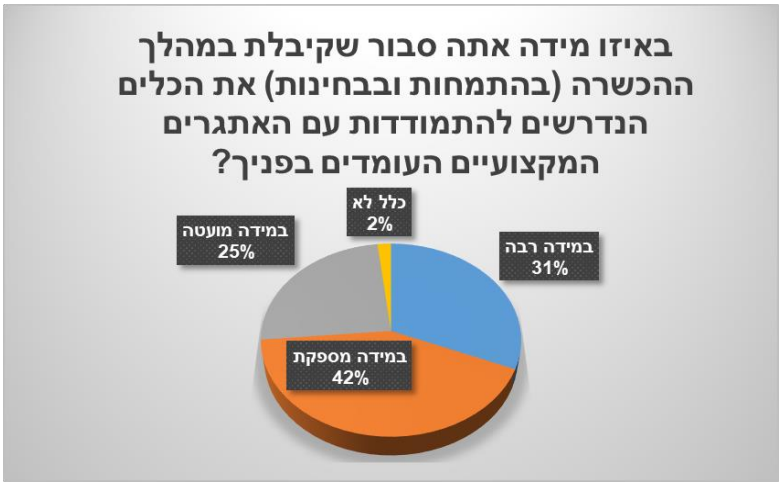
<u>שיתוף ציבור המאמנים:</u>

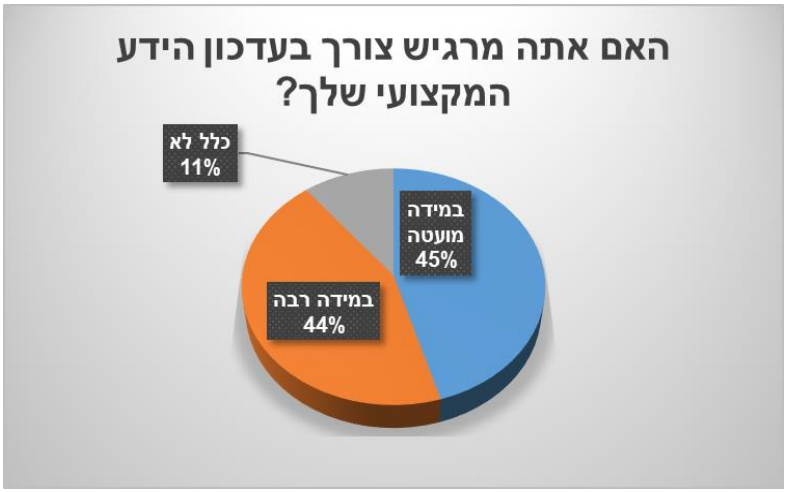


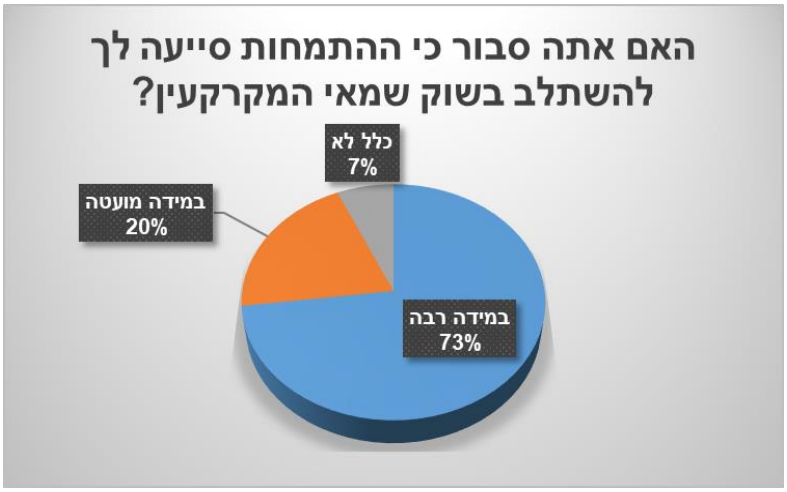


שיתוף ציבור השמאים:








האם אתה סבור כי ההתמחות סייעה לך להשתלב בשוק שמאי המקרקעין?
כלל לא 7%
במידה מועטה 20%
במידה רבה 73%

נספח ד: התייחסות למענים שהתקבלו לשאלות הפתוחות בשיתופי הציבור:

קהל היעד של השאלון	טענה שכיחה	התייחסות בעקבות התהליך
הציבור הכללי, ציבור השמאים	ישנה בעייתיות ברשימות השמאים אותם מעסיקים הבנקים באופן בלעדי	התהליך דנן עסק בהליך ההכשרה, ואין ברשותנו המנדט להתערבות בפעילות הבנקים
ציבור השמאים	יש להוסיף להכשרה פרק מעשי, פרקטיקום	המלצה זו התקבלה ותמומש בעזרת החלופה שתתקבל
ציבור השמאים	יש להרחיב את השכלת המועמדים בתחומים נוספים על הנלמדים כיום	וועדת הסילבוס עמלה על עדכון התכנים הנלמדים בהליך ההכשרה, וועדה ייעודית תגבש את הסילבוס של התכניות שילמדו במסגרת החלופה שתבחר
ציבור השמאים	יש להאריך זמן התמחות	אפשרות זו נידונה בדו"ח, וככל הנראה הכשרת מעשית תסייע לממש את אותם יעדים
ציבור השמאים, ציבור התלמידים	הבחינות צריכות להיות עדכניות, ממוחשבות, בזמן סביר לפתרון ובעלות זיקה למקצוע בפועל.	תהליך מחשוב הבחינות יצא לפועל, מרכז הכובד של ההכשרה יוסת מבחינות המועצה למוסד הלימודים, הבחינות נכתבות כיום בהליך הכנה מדוקדק ובשיתוף פעולה עם שמאים ועם המרכז הארצי לבחינות והערכה. **משך זמן הבחינות ייבחן**
ציבור השמאים	טענות בדבר איכות ירודה של מסלול הלימודים המוכר לפטור	במסגרת מימוש החלופה שתבחר, יעודכן הסילבוס הנדרש ויוגבר הפיקוח אודות מסלול הלימודים, כמו כן יפורסמו הישגי תלמידיו בבחינה הסופית

ציבור השמאים, ציבור המתמחים	בעיות במהלך ההתמחות: חוסר השקעה מצד המאמן, תנאים בעיתיים, פערי מידע משמעותיים, קושי להבחן במהלכה	אנו סבורים כי יש בהכשרה המעשית שתילמד במסגרת החלופות המוצעות כדי לעודד את המאמנים לקבל מתמחים, להשקיע בהם, ועם גדילת ההיצע גם התחרות בין המאמנים וההשקעה במתמחים תגדל. בנוסף, יונהג פיקוח ביחס לתנאי המתמחים, ויבוטלו הבחינות בהן רשאים המתמחים להבחן במהלך ההתמחות
ציבור השמאים	חסרים תנאי סף להכשרה	תנאי הסף הוחמרו לכדי תואר ייעודי או תואר בעל זיקה לתחום
ציבור השמאים	העדר מועדי ב	צמצומן המשמעותי של מספר הבחינות יקל על קושי זה
ציבור השמאים	יש צורך בעדכון הידע המקצועי	הנושא נידון בדו״ח
ציבור התלמידים	ישנה כפילות בבחינות 'גישות' ו'יישומים' ובכלל ריבוי בחינות המקשה על המועמדים	בחינות גישות ויישומים יאוחדו, הבחינות המוקדמות וכן בחינת 'מבוא' יבוטלו.
ציבור התלמידים	תלונות בדבר מגבלת עשר השנים לנכשלים מספר פעמים	עם ביטול רובן המכריע של הבחינות, תופעה זו תצומצם ממילא
ציבור התלמידים	אי היכרות בתחילת המסלול עם הקשיים הכרוכים בו	מסלול מוסדר במסגרת מוסד אקדמי יקל על שקיפות המסלול ואתגריו
ציבור המאמנים	מתמחים לא בקיאים בידע בסיסי פרקטי	ההכשרה המעשית, פרקטיקום, מוכוונת לפצות על פער זה

נספח ה: עיקרי דו"ח טיוב רגולציה קודם בנושא שמאי המקרקעין, בצירוף תגובות מטעם מזכירות מועצת שמאי המקרקעין בנוגע ליישום המלצות הדו"ח עד כה:

ד.1 עומסים רגולטוריים – רישוי ודרישות כניסה למקצוע:

- נדרשת תכנית לימודים מסודרת לבחינות מטעם המועצה. הסילבוסים המפורטים בתקנות חסרים בפירוט.
תגובת מזכירות המועצה: ועדת הסילבוס מונתה למטרה זו. מעבר להרחבת הסילבוסים ויצירת רשימות קריאה, הם הוסיפו את העדכונים בתכנית כמו הוספת בחינות וכדומה.
- ייעול הפיקוח על הקורסים שמקנים פטור מבחינות מועצה במוסדות האקדמיים.
תגובת מזכירות המועצה: המועצה גיבשה נוהל לפיקוח על תכניות הלימוד ועדיין נותר לאשר מתווה לאישור חידוש תכנית לימודים מדי שנה.

ד.2 הצעות לפתרון – רישוי ודרישות כניסה למקצוע:

- תוקנו כללי הפטור מבחינות, כך שהפטור יהיה על תכנית לימוד המאושרת מראש במקום אישור על סמך קורס בדיעבד (לאחר השלמת הקורס על ידי הנבחן).
תגובת מזכירות המועצה: כללי שמאי מקרקעין (פטור מבחינות), התשס"ו-2016 עונים בדיוק על עניין זה.
- הוחלט לעבות את הסילבוסים שבתקנות ולפרסם רשימות קריאה לכל בחינה.
תגובת מזכירות המועצה: ראה לעיל בנקודה הראשונה לגבי ועדת הסילבוס.

ד.3 עומסים רגולטוריים - בחינות:

- מחצית מבחינות המועצה נכתבות ללא ליווי מקצועי בתחום ניסוח שאלות.
תגובת מזכירות המועצה: כיום בכל הבחינות הסופיות ישנו ליווי מקצועי מסודר של המרכז הארצי לבחינות ולהערכה עם מתכונת מוסדרת לאופן פיקוח על הבחינה ואישורה.
- הליווי הקיים אינו ממצה, נדרשת הדרכה של כותבי הבחינות וניתוח השאלות לאחר התוצאות.
תגובת מזכירות המועצה: כנאמר לעיל, המרכז הארצי גם מקיים הדרכה לבוחנים וכמו כן המרכז הארצי גם עורך ניתוח סטטיסטי לבחינות הסופיות לאחר התוצאות ולאחרונה נקבע כי לאחר כל בחינה, לפני פרסום התוצאות, יתקיים שיח עם נציג שלהם לעניין הסקת מסקנות מהנתונים הסטטיסטיים.
- נבחן משלם בממוצע סך של 4,812 ₪ רק עבור אגרות בחינה (ללא עלות הלימודים עצמם שיכולה להגיע ל-27,000).

תגובת מזכירות המועצה: נכון להיום אין כוונה להוזיל את האגרות ואף במצב הנוהג כוים אין כיסוי לעלויות.

- תוצאות הבחינות מתפרסמות ללא נתונים סטטיסטיים דבר המקשה על יכולת הערעור ופוגע בשקיפות פעילות המועצה.

תגובת מזכירות המועצה: כיום מפורסמים אחוז העוברים ומספר העוברים בכל בחינה, לפני ערר ואחרי ערר.

ד.4 הצעות לפתרון – בחינות:

- יתבצע מעבר הדרגתי למבחנים ממוחשבים.

תגובת מזכירות המועצה: בבחינות המוקדמות, רוב הבחינות כבר מבוצעות על גבי מחשב. בימים אלו יש תהליך מכרזי למיחשוב הבחינות הסופיות.

- המועצה תצא להתקשרות עם חברה חיצונית, מומחית בתחום כתיבה וניתוח של בחינות, כדי שזו תנחה את כותבי הבחינות ותבחן את הניסוחים של הבחינות שכיום לא נבדקות חיצונית.
- תגובת מזכירות המועצה: ראה לעיל לעניין המרכז הארצי – יושם.
- יתבצעו בדיקות סטטיסטיות לניתוח תוצאות המבחנים באופן רחב ומעמיק יותר מהקיים כיום.

תגובת מזכירות המועצה: ראה לעיל לעניין המרכז הארצי.

- המועצה תפרסם את תוצאות הבחינות באופן מלא כך שנבחנים יוכלו לנתח אותן מבחינה סטטיסטית לצורך ערעור.

תגובת מזכירות המועצה: פרסום ציוני כלל הנבחנים טרם מתבצע בפועל, אך כאמור מפורסמים הנתונים הסטטיסטיים שהזכרו לעיל.

- תיקון נוהל ציונים גבוליים כך שתבוטל ההנחיה שגרמה לעיכוב ויצירת מצב לפיו ציון של נבחן לא יוכל לרדת בעקבות הנוהל.

תגובת מזכירות המועצה: כיום בעקבות בדיקת גבוליים הציון יכול רק לעלות או להישאר כמו שהוא.

ד.4 עומסים רגולטוריים - התמחות:

- משרות ההתמחות לא מפורסמות בפומבי, על פי רוב, אלא עוברות "מפה לאוזן".

תגובת מזכירות המועצה: באתר המועצה הפניה לאתר הלשכה ששם ניתן לפרסם מקומות התמחות.

- דרישות אשר מכבידות הן על הרישום כמתמחה והן על קבלת אישור לאמן (תצהיר עו"ד, הגשת טפסים ומסמכים מקוריים, מספר רב של טפסים).

תגובת מזכירות המועצה: מסמכי מקור כבר לא נדרשים היום. הטופס מקוון חלקי ובתכנית העבודה יש כוונה להופכו למקוון מלא. המועצה אישרה המלצה לעדכון תקנות ההתמחות אשר מבטלת את דרישת התצהיר.

- כל בקשה לאמן נידונה במועצת שמאי המקרקעין דבר היוצר עיכוב מיותר.

תגובת מזכירות המועצה: רוב הבקשות להתמחות (כל בקשה להתמחות כוללת בקשה לאמן) מוגשות בטופס של "מסלול מהיר" שבו אם מצהירים על עמידה בכל הדרישות, מקבלים אישור בלי צורך לעבור לוועדת התמחות או למועצה.

- מבחינה מקצועית – אין בהכרח גיוון מקצועי בהתמחות, דבר אשר פוגע בסיכוי למצוא עבודה לאחר מכן.

תגובת מזכירות המועצה: בטופס ייעודי צריך המאמן להצהיר על תחומי השמאות שהוא עוסק בהם. אם לא עוסק בשלושה לפחות, לא מקבל אישור. עם זאת, יש אחריות גם למתמחה לבחור במקום התמחות שיספק לו את הניסיון הנדרש.

- נדרש פיקוח קפדני יותר על תחום ההתמחות על מנת למנוע ניצול של מתמחים או עבירה על כללי המועצה.

תגובת מזכירות המועצה: המועצה מינתה מפקחים על ההתמחות. במחצית השניה של 2019 נערך סבב פיקוח ראשון ובימים אלו כבר מבוצע סבב שני לאחר הפקת לקחים מסבב ראשון.

ד.5 הצעות לפתרון - התמחות:

- קישור באתר המועצה יפנה לאתר לשכת מועצת שמאי המקרקעין, אשר העלתה מעין "לוח דרושים" לעוסקים במקצוע. קישור זה יאפשר למועמדים להתמחות ומאמנים למצוא אחד את השני באופן מהיר, יעיל ובלתי אמצעי.
- שורה של הקלות בקבלת היתר לאמן: טופס חדש ומקוון, אישור אוטומטי של מי שעומד בתנאי הסף (שיפורסמו) לאמן ללא הצורך בדיון בוועדת ההתמחות וביטול הגבלות מסוימות על מאמנים.
- הקלות בבקשה לרישום כמתמחה: ביטול הדרישה לתצהיר בפני עו"ד, ביטול דרישה למסמך מקור לעניין זכאות לתואר אקדמי וטופס מקוון לרישום כמתמחה.
- חיוב מאמנים לעסוק במספר תחומים מתוך רשימה שהמועצה תפרסם.
- הגברת וייעול הפיקוח על ההתמחות.

תגובת מזכירות המועצה לנקודות אלו הובאה לעיל בנקודות הקודמות.

נספח ו: מחקר הכשרת שמאי מקרקעין - טבלה השוואתית

לבקשת מחלקת רגולציה ומועצת שמאי המקרקעין במנהלת היחידות המקצועיות, ערכנו מחקר משווה בנושא אסדרת מקצוע שמאות המקרקעין והליך רישוי שמאי מקרקעין. המדינות שנסקרו במסגרת המחקר הן בריטניה, גרמניה, ארה"ב, סינגפור, דרום אפריקה ואוסטרליה.

מסקנות המחקר:

- בכל המדינות אותן בדקנו, מלבד בגרמניה ובקווינסלנד שבאוסטרליה, ברוב המסלולים ישנה **חובה להחזיק בתואר כתנאי לקבלת רישיון** (בין אם כתנאי להרשמה ראשונית או כתנאי לגשת למבחן הרישוי). כאמור, ישנם מסלולים מסוימים בהם לא קיימת דרישה לתואר (למשל, בארה"ב קיימות חלופות להחזקת תואר אקדמי, זאת מלבד ברישיון ה-Certified General בו נדרש לפחות תואר ראשון ממוסד אקדמי מוכר, אם כי לא בהכרח תואר בתחום מסוים. כמו כן, ב- RICS הבריטי וב-API האוסטרלי ישנם מסלולים מסוימים שאינם מחייבים להחזיק בתואר). בדרום אפריקה הלימודים האקדמיים נחשבים כחלק מתהליך ההכשרה וכתנאי לגשת לבחינה הסופית,. מלבד מקרים אלו, קיימת הדרישה להחזיק בתואר **שמאושר על ידי הרגולטור**, בין אם הוא ממשלתי או פרטי. כלומר, מתקיים שיתוף פעולה בין מוסדות אקדמיים לבין הרגולטור.
- בכל המדינות אותן בחנו, נדרש **ריענון של הרישיון** על ידי עמידה בדרישות מסוימות. אלה נקראות **CPD** - Continuous Professional Development או **CET** – Continuing Education and Training hours. כלומר, חידוש רישיון שמאות מקרקעין דורש ריענון והמשך לימודים ו/או הכשרה. בחלקן תוקף הרישיון הוא ל-X שנים בלבד, ובחלקן אין דרישה לחדש את הרישיון, אלא רק לעמוד בדרישות המתמשכות (ובמידה ולא עומדים בהן, ההשלכות לאי עמידה מפורטות בטבלה).
- ברוב המדינות אותן בחנו, מבחן הרישוי הינו **בכתב**, וכאמור מבחן זה איננו נערך כחלק מתוכנית הלימוד לתואר בתחום שמאות מקרעים, אלא מבחן נפרד (בין אם הוא בעל פה או בכתב). בבריטניה, בסינגפור וב-API שבאוסטרליה, מבחן הרישוי נערך **בעל פה**. ב-Hypzert שבגרמניה רישיונות מסוימים דורשים עריכת שני מבחנים – בכתב ובעל פה.
- בכל המדינות אותן בחנו ישנה **חובת ניסיון מעשי תחת השגחה כתנאי לקבלת רישיון**. תנאי זה משתנה בין המדינות ובין מסלולי ההכשרה המוצעים בה, מבחינת אורך תקופת הניסיון, ומבחינת משמעותה. למשל, בתהליך ההכשרה של ה-RICS, תקופת הניסיון המעשי מהווה הבסיס למבחן הסופי שבעל פה, שכן המועמד נבחן בו על המיומנויות שצבר במהלך ההתמחות. כמו כן, ב-RICS הושם דגש על המשכיות של ההתמחות בה עסק מועמד.
- ברוב המדינות אותן בחנו ישנה חלוקה של **"דרגות" שמאות**. בארה"ב למשל כל דרגה מאפשרת הערכת נכסים מורכבים ויקרים יותר, וניתן לעבור, בכפוף לתנאים מסוימים, בין הדרגות. בדרום אפריקה למשל ההבדל בין שמאי מקצועי ושמאי "associate", הינו היכולת וההרשאה להעריך כל נכס שהוא, או שמא השמאי התמקצע בסוג עבודה מסוים, ועל כן רשאי לעבוד רק בה.

- מבין המדינות אותן בחנו, הרגולציה הנערכת בדרום אפריקה היא הדומה ביותר לזו שנערכת בישראל. **מועצת השמאים**, שהיא הרגולטור, **כפופה למשרד הרווחה**, בדומה למצב בישראל בו היא כפופה למשרד המשפטים, (ובניגוד לרוב המדינות אותן בחנו, אשר מערכת הרגולציה בהן הינה פרטית ולא ממשלתית).

	שם המקצוע הרשמי בשפת מקור	הרשאות רשמיות של שמאי מקרקעין	המצבים בהם החוק מחייב שירות שמאי מקרקעין?	האם העיסוק מותנה ברישיון (והאם מוגבל בזמן)	מהו הזמן הממוצע לקבלת רישיון ומהם התנאים לקבלתו	תנאי קבלה לתהליך ההכשרה: האם החזקת תואר הוא תנאי, ובמידה וכן – ראשון או שני, ומאיזה סוג. (האם קיימת רשימה סגורה)	האם יש לעבור מבחן רישוי? במידה וכן – כמה ואילו, ומהם אחוזי המעבר	האם קיימת תוכנית לימודי שמאות מקרקעין מלאה	האם ישנה חובת התמחות? מהם התנאים לקבלה להתמחות, ומהן הדרישות מהמתמחה במהלכה	יחס שמאי המקרקעין במדינה ל-10,000 תושבים
ה	RICS Registered Valuer, RICS Registered Valuer Assoc RICS or RICS Chartered Valuation Surveyor פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 14-15.	אין הרשאה ממשלתית רשמית, אך ה-RICS מוכר תחת צ'ארטר מהמלכה. הארגון אחראי על הרגולציה של המקצוע, בנוסף למקצועות נוספים בעלי אופי נדל"ני. הרגולטור הוא פרטי. ככל הנראה, הפרופסיה איננה מוגנת בחוק, אלא השוק מסדיר אותה – RICS הוא ארגון בעל שם בינלאומי, הפועל מסביב לעולם ולא רק בבריטניה. חברים בו שמאי מקרקעין רבים מסביב לעולם. לפי המידע שניתן לנו, אף על פי שהרגולציה אינה ממשלתית, בבריטניה, מי שאינו חבר ב-RICS יתקשה למצוא עבודה בתור שמאי	עקרונית החוק לא מחייב שירותי שמאי מקרקעין. ישנן סיטואציות מסוימות בהן נדרש שמאי של RICS להעריך "ענייני מיסוי לאומיים".	מבחינת המדינה אין צורך ברישיון, אך בפועל ניתן לומר שמועסקים רק שמאים שעברו הכשרה שלRICS ולכן יש להיות חבר בארגון. החברות יכולה להיות באחת מבין שלוש רמות (מפורט במסמך ההרחבה). לרישיון אין תוקף, אולם יש מחויבויות **שנתיות** שיש לעמוד בהן (מינימום של 20 שעות CPD)- פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 17-18. אי עמידה בהן	לפי ערוץ הקבלה הנפוץ ביותר (ערוץ מס' 1) – עד 4 או 5 שנים מעת הגשת הבקשה ועד קבלת רישיון. נאמר כי התמודדות נפסלת לאחר חמש שנים (מרגע הגשת הבקשה). כמו כן, יש לעמוד בכללי אתיקה מקצועית, או שהחברות עלולה להישלל. פירוט אודות שלבי ההכשרה במסמך ההרחבה בעמ' 16.	ישנם ארבעה ערוצי קבלה שדרכם ניתן להתקבל להכשרה (פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 15) - הדרך המוכרת והנפוצה ביותר דורשת כתנאי מקדמי תואר המאושר (accredited) ע"י הארגון (יש רשימה סגורה של מוסדות מוכרים., פירוט אודות הכרת ה-RICS בתארים נמצא בלינק המופיע במסמך ההרחבה בעמ' 15). ככל שלאדם יש ניסיון ארוך יותר בתחום רלוונטי, או שהוא בכיר במוסד מסוים – הדרישות נהיות קלות יותר. במידה ולאדם ניסיון מתאים, התואר שלו יכול להיות גם ממוסד אחר (ערוץ מס' 2). ערוץ הכניסה מס' 4 מאפשר כניסה ל-RICS בלי עמידה	לא. במקום מבחנים ל-RICS יש שיטת הכשרה שבה לאורך ההתמחות נצברות מספר "מיומנויות" (פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 16), ובסופו של דבר יש ראיון (APC) שנועד לבדוק את השליטה במומחיות שנצברו, ואת הקשר שביניהן לבין ההתמחות שעבר – במטרה לוודא שהעבודה היא מקצועית ככל הניתן. אחוזי מעבר של כ-60% לכלל המסלולים שקיימים ב-RICS, כאשר אחד מהם הוא	מאחר ואין מבחני הכשרה אין למעשה תוכניות לימודים "מלאות".	תלוי בערוץ הקבלה – בערוץ מס' 1 כן, נדרשת הכשרה של שנתיים, ולאחריה ההרשאה היא לעסוק בתחום הספציפי בהתאם להתמחות, אלא אם קיימת לחבר היכולת להוכיח שהוא כשיר לעבוד בהתמקצעות אחרת (למשל אם עבר לעבוד בחברה שמתמחה בשמאות מקרקעין מסוג אחר).	0.0002 % (לפי החישוב: 13,368 שמאי מקרקעין ב-UK, מתוך אוכלוס ייה של בערך 68 מיליון).

		מקרקעין. (אם כי קיים ארגון נוסף בשם CAAV – The Central Association of Agriculture Valuers– של שמאות חקלאית).		עלולה לשלול רישיון (מלבד במקרים של אישור חריג).		בתנאים. אולם, ערוץ זה מאפשר להיות associate ולא חבר, וכך מוגבל בהרשאותיו. (פירוט אודות כך במסמך ההרחבה בעמ' 15). ניתן להפוך מ-associate לחבר על ידי הרחבה של מיומנויות.	שמאות. (יש כ-22 מסלולים שונים, מפורט במסמך ההרחבה בה"ש מס' 16 בעמ' 15).		
ה	אין למקצוע שם רשמי מאחר והמקצוע לא מוסדר. השם הכי נפוץ הוא real estate valuer, או בגרמנית: Immobilien gutachter, Sachverständiger für Grundstücksbewertung/ Immobilienbewertung	אין הרשאה רשמית כיוון והמקצוע לא מוסדר. יחד עם זאת, בחקיקה הרלוונטית העוסקת בתחום נקבע כי שמאי מוכרח להיות "מוכשר ביותר" במקצועו. המידע המובא במחקר הוא ביחס ל-Hypzert בלבד., מדובר בארגון פרטי. יש עוד ארגונים שאמורים להיות מקבילים לו, אולם המידע אודותיהם הוא בגרמנית בלבד, ועל כן פנינו לפרופסור גרמני החוקר תחום זה ואולי יוכל לעזור לנו להבין את התמונה המלאה. הסבר אודות מערכת הרגולציה בגרמניה במסמך ההרחבה בעמ' 19.	ישנם שמאים הממונים ע"י בימ"ש "to clarify facts and circumstances". כמו כן, בנקים למשכנתאות דורשים כחלק מקביעת משכנתא דוח שנערך ע"י שמאי עצמאי ביחס להלוואות.	לא בהכרח, אם כי בנקים בדרך כלל יעסיקו שמאים שהוסמכו תחת RICS או HypZert. רישיון של HypZert פג תוקף לאחר חמש שנים שבסופן יש לעבור מבחן בכדי לחדש את הרישיון. כמו כן, יש לעמוד בדרישות CPD- של שלושה ימי לימוד בכל שנה. פירוט אודות הפיקוח הממושך והדרישות לחברות במסמך ההרחבה בעמ' 28.	תנאי להגשת הבקשה לרישיון של Hypzert הוא כ-3 שנות ניסיון מעשי מקדימות לפחות. תהליך קבלת רישיון מרגע הגשת הבקשה ועד קבלתו לוקח לפחות כחצי שנה, במסגרתו יש לעבור את המבחן/מבחנים של Hypzert. בנוסף, התנאים של Hypzert לקבלת רישיון משתנים בין סוגי הרישיונות (פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 23) וכוללים שנים נוספות של ניסיון מקצועי (למי שהוא בעל תואר אקדמי רלוונטי- סה"כ לפחות כ-5 שנות ניסיון מקצועי סה"כ, ולמי שאינו בעל תואר-סה"כ לפחות כ-8 שנים) חלק מהרישיונות דורשים	כאמור, אין דרישה כזו בכדי לעסוק בשמאות מקרקעין בגרמניה, וכנראה שגם לא בכדי להגיש בקשה לקבלת רישיון של HypZert. כאמור, חלק מהרישיונות דורשים תואר אקדמי (למשל – בעמ' 25 במסמך ההרחבה). כמו כן, ישנם מוסדות אקדמיים המציעים תוכניות הכנה לצליחת המבחן של HypZert.	קבלת רישיון של HypZert דורשת מעבר של מבחן בכתב, ובנוסף גם מבחן בעל פה במקרה של חלק מסוגי הרישיונות המוצעים (לינק למידע המורחב נמצא בה"ש 26 בעמ' 20 של מסמך ההרחבה). יש לצלוח את כולם. HypZert לא הסכימה לשתף את אחוזי המעבר של המבחנים.	כן, ישנו תואר שני: Real Estate Valuation studies (Immobilienbewertung) at Anhalt University לבעלי אחד מהתארים הראשונים הללו: architecture, civil engineering, geodesy, land surveying or business studies.	קיימים כ-2,000 שמאי מקרקעין שהוכשרו בHypZert, אך מאחר והשוק א. אינו מוסדר, וב. מנוהל גם ע"י שמאים שהוכשרו ע"י ארגונים אחרים – לא ידוע מספר מוחלט של שמאים.	כאמור, בכדי להגיש בקשה לקבלת רישיון יש להיות בעל ניסיון מקצועי.

					תואר בכל מקרה. (פירוט בהרחבה בעמ' 25).					
	Real property appraiser Licensed, certified, or certified general (ההבדלים בין ההגדרות מפורטים במסמך ההרחבה החל מעמ' 2 ועד עמ' 13.	הרגולציה נערכת על ידי המדינות, אם כי הכללים הבסיסיים (אליהם מדינות יכולות להוסיף ולהחמיר) נקבעים ברמה הפדרלית. הערכת שווי של מבני מגורים ושטחים פנויים. יש סיווגים לפי רמות מורכבות של הנכסים, ולכל סיווג יש דרישות שונות (פירוט במסמך נפרד) הרגולטור מורכב מגורמים פדרליים, מדיניים, ומה-TAF (The Appraisal Foundation).	עסקאות פדרליות שהן commercial real estate transaction, ושהן בשווי של מעל 500,000$ – לשם כך נדרש שמאי שהוא certified general.	כן. פדרלית, ה-TAF דורש שכל שנתיים שמאי יעבור קורס "עדכון" של שבע שעות, ללא מבחן בסופו. כל מדינה רשאית להציב מחויבויות נוספות לחידוש הרישיון (למשל – קליפורניה: כל 4 שנים להשלים 49 שעות לימוד, אילינוי: 28 שעות לימוד, כל שנה אי זוגית).	לא התקבלה תשובה חד משמעית, וכנראה שמשתנה בין מדינות. התנאים הם צליחת לימודים והכשרה מעשית.	כן, אבל לא לכל רמה. מצורפת טבלה במסמך נפרד. למשל, גם רמת ה-Licensed שלא דורשת תואר, כן דורשת השלמת 30 שעות לימוד סימסטריאליות במסגרת מכללה או אוניברסיטה, או השלמת לימודי תעודה. ברמות המורכבות יותר ניתן להמיר את תנאי התואר ללימודים מסוימים – תואר ראשון בכל נושא **או** לימודי תעודה ברשימת נושאים שנוגעים לתחום **או** למידה לפי שעות סימסטריאליות שקשורות לתחום (פירוט נוסף במסמך ההרחבה בעמ' 6).	כן, וניתן לגשת אליו בתנאי שהושלמו שעות הלימוד לפי הסילבוס הקבוע לכל רמת סיווג (פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 3). אחוזי המעבר: אחד מבין כל שלושה נבחנים נכשל ב-Licensed, ואחד מבין כל ארבעה נבחנים ברמות המורכבות יותר (פירוט נוסף במסמך ההרחבה בעמ' 13).	לפי מיטב הבנתי כמו בארץ. קיימת תוכנית שמטרתה לאפשר עמידה בתנאי הקבלה לקורסים שנלמדים במסגרת ההכשרה המקצועית	כן, האורך משתנה לפי רמת הסיווג (נמדד בשעות, פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 10).	לא ידוע.

ר	Real estate valuer or property valuer	בכדי לעבוד כשמאי מקרקעין בסינגפור יש להחזיק ברישיון שמונפק על ידי ה-IRAS (The Inland Revenue Authority of Singapore), הרגולטור הוא מדיני.	נדרש דו"ח שמאות לתשלום מס בולים ומשיכת קופת הגמל המרכזית בסינגפור.	כן. הוא מונפק על ידי הIRAS ובתוקף למשך שנה. יש לחדש אותו לקראת היותו פג תוקף. כמו כן, יש לחדש חברות ב-SISV (כמפורט בעמודה משמאל) פירוט אודות חובות ה-CPD של ה-SISV במסמך ההרחבה בעמ' 33, וטבלה החל מעמ' 34.	3-4 שנים. התנאים לקבלת רישיון הם: להיות בעל תואר מוכר, להיות חבר בSISV, ה- Institute of Surveyors and Valuers ולהיות בעל ניסיון מעשי רלוונטי של לפחות כשנתיים. (כאמור, התנאים לחברות נפרדים מהתנאים לרישיון, ובחלקם חופפים – למשל תנאי הלימודים) פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 30-31. דרישות החברות ב-SISV מפורטות במסמך ההרחבה בה"ש 41 בעמ' 32.	בכדי לקבל רישיון המונפק על ידי הIRAS, יש להיות בעל תואר Real estate" degree וללמוד את קורס הבחירה על שמאות מקרקעין, מהאוניברסיטה הלאומית של סינגפור (NUS), או מקבילה שלה. פירוט אודות התואר במסמך ההרחבה בעמ' 36-39.	מבנה התהליך מבוסס על זה של ה-RICS. לכן, יש לעבור את ה-APC.	כן. כמו RICS/	כמו RICS. המסלולים שונים, ובכל אחד הדרישה היא שונה לאורך הניסיון המעשי. יש גם דרישה לפיקוח על תקופת ההתמחות, ודרישה לתעד את המומחיות הנצברת לפחות לאורך שנה.	כ-450 500 מתוך כ-5.6 מליון. כלומר, כמעט 0.0001
ה	Property valuer	הרגולציה היא על ידי משרד הרווחה ולכן דרום אפריקה היא המדינה שהכי דומה לישראל. כלקוח מאתר המועצה – דרום אפריקה היא אחת מהמדינות היחידות שיש להן גוף סטטוטורי המסדיר את מקצוע שמאות המקרקעין. הרגולטור הוא מדיני.	שמאות נדרשת ל: קבלת החלטות בקנייה, מכירה או הפקעה של מקרקעין; עיזבונות שנפטרו, אג"ח משכנתא; גביית תעריפים; ביטוח והשקעות; קביעות שכירות; חוזי שכירות ועבור	כן. הרישיון מוגבל ל**חמש שנים**, אך הוא לא מבוטל בתום חמשת השנים, אלא מתחדש אוטומטית כל עוד עומדים בתנאי הפיקוח המתמשך (CET - מי שלא משלים את הדרישות מקבל הארכה אוטומטית	לא ידוע הזמן הממוצע. בכדי לעסוק בשמאות על פי חוק, יש לעמוד בדרישה האקדמית ולהשלים את לימודי התואר המאושרים על ידי המועצה (accredited). כמו כן, יש לצבור ניסיון מעשי תחת השגחה, בהתאם לדרישות המועצה. בכדי להפוך מ.assoc למקצועי, יש להיות רשום לפחות כשלוש שנים במועצה,	תהליך ההכשרה מורכב מהתניה להירשם ללימודים במוסד שאושר על ידי מועצת השמאים (בדומה לשיטת האישור של RICS, כלומר הרשימה היא סגורה). בעבר דיפלומה הספיקה, אבל שינו את החקיקה. כיום בכדי לעסוק בשמאות מקרקעין לאחר הרישום ללימודים, יש להירשם בתור valuer candidate.	כן, ישנו מבחן סופי בודד שנקבע על ידי המועצה. (פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 42-43). המבחן הוא שונה בין associate professional valuer לבין professional valuer. בכדי לגשת למבחן יש להיות רשום אצל המועצה	כן. כל 4 שנים מועצת השמאים מאשרת מחדש כל מסלול לימודים המוכר על ידה, כולל את הסילבוס. (פיקוח מתמשך על המוסדות). יש כ-7 אוניברסיטאו	כן, כתנאי לגשת למבחן הסופי. ההתמחות היא תחת אדם הנחשב מנטור בדומה לRICS (ניתן להחליף מנטורים במהלך ההתמחות, שאינה מוגבלת בזמן אבל יש לשלם עמלה גבוהה יותר לאחר חמש שנים).	כ-1400 שמאי מקרקעין סה"כ, כאשר כ-650 associates, כ-700 שמאים מקצועיים, וכ-500 candidates

			מטרות רבות אחרות.	לשנה בלבד. (פירוט אודות תנאי ריענון הרישיון במסמך ההרחבה בעמ' 41-42). כמו כן, ניכר כי ישנן שתי אפשרויות להכשרה – להפוך לשמאי מקצועי או להפוך ל-associate valuer שהוא שמאי בעל התמקצעות ספציפית המוגבל לעבוד בתחום זה. (תחומי התמקצעות בהרחבה. ניתן לעבור מ.assoc לשמאי מקצועי.) (פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 40).	ולהשלים מחויבות הנקראת Practical Workschool (פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 44). כמו כן, יש לעבור את המבחן הסופי בהצלחה.	ההכרה בהשלמת השלבים (מלבד הלימודים האקדמיים אותם ניתן להשלים לפני ההרשמה) תתרחש רק במידה והושלמו במהלך היות המועמד רשום.	לפחות שנתיים לאחר השלמת הדרישות האקדמיות: יש להיות רשום במועצה למשך שנתיים לפחות לאחר סיום ההסמכה המוכרת ו/או להירשם מחדש למשך שנה (אם בוטלה ההרשמה בעבר) לפני הגשת בקשה לרישום בחינת הקבלה.	ת בהן אושרו תוכניות לימוד. (הפנייה במסמך ההרחבה בה"ש 54, בעמ' 43). יש לצלוח את התואר, ובמסגרתו ללמוד קורסים מסוימים שקשורים למקצוע (בהתאם לרשימה של המועצה).		מתוך 59 מליון. מאחר והקבוצ ה האחרונ ה אינה נחשבת כשמאי ם מורשים , האחוז הוא 0.00001 .5
ליה	Valuer	באוסטרליה קיימת רגולציה ממשלתית בשתי מדינות בלבד – קווינסלנד ואוסטרליה המערבית. במחקר בחנו את קווינסלנד. מלבד כך, בכל	לדוגמה: - צווי בית משפט לענייני משפחה באוסטרליה. - הערכות שווי קרקע של הממשלה	חובת הרישיון קיימת רק בקווינסלנד ואוסטרליה המערבית. כאמור, מחוץ למדינות אלו הרגולציה	בקווינסלנד: יש להיות: א. אדם שמועצת רישום השמאים של קווינסלנד (the board) התרשמה שהוא אדם המסוגל להיות שמאי מקצועי וטוב,	בקווינסלנד לא קיים תנאי מקדים להחזיק בתואר אקדמי. ב-API: בין המסלולים הקיימים, קיים גם מסלול שלא דורש תואר אקדמי כתנאי	בקווינסלנד: רק במידה ולמועמד קיימת תעודת כשירות מארגון מסוים, שקיבלה אישור של המועצה, לא	כן, בשביל להיות חבר ב-API יש להיות בעל תואר המאושר על ידי הארגון, ואלה קיימים	בקווינסלנד: מועמד מוכרח לצבור ניסיון מקצועי באורך של לפחות שלוש שנים. ניתן להמיר חלק מתקופה זו במידה ולמועמד ניסיון	לא ידוע (אין גורם שעוקב אחר נתון זה).

		אוסטרליה ישנה רגולציה על ידי ארגונים פרטיים, ביניהם ה-API (Australian Property Institute). בכדי לעבוד כשמאי מקרקעין באחת משתי המדינות בהן קיימת רגולציה ממשלתית יש לעמוד בדרישות המקומיות, ובכדי להיות חבר ב-API גם בדרישות של הארגון. כלומר, שמאי באחת ממדינות אלו שהוא גם חבר ב-API צריך לעמוד בכל הדרישות של שני הגורמים. כאמור, מחוץ לקווינסלנד ולאוסטרליה המערבית, אסדרת המקצוע תלויה בארגונים פרטיים כדוגמת ה-API. כלומר, הרגולטור הוא מעורב בשתי המדינות המאוזכרות, ובשאר אוסטרליה הוא פרטי.	המקומית לקביעת תעריפים. -יישוב סכסוכי שכירות.	נערכת על ידי ארגונים פרטיים. גם בקווינסלנד וגם ב-API יש לחדש רישיון בכל שנה קלנדרית ע"י עמידה בתנאי הריענון. (תשלום, CPD, פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 45-49).	ב. בעל ניסיון מעשי של לפחות שלוש שנים, ג. או להיות בעל תעודת כשירות המוכרת על ידי המועצה, או לעבור בהצלחה מבחן שאושר על ידיה. ב-API: בדומה ל-RICS יש מסלולי כניסה לארגון שונים, ולכל אחד התנאים משתנים מעט. (פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 50-52). תהליך הנפקת החברות ב-API לוקח כמינימום של שלוש שנים.	במידה ולמועמד כבר יש ניסיון מקצועי. אולם, בכדי להשתלב בארגון דרך המסלול הנפוץ ביותר, יש להיות בעל תואר המאושר על ידי ה-API. (שוב, בדומה ל-RICS – רשימה סגורה, פירוט במסמך ההרחבה בעמ' 50, ופירוט מעבר בה"ש 60 שבאותו עמוד).	יחויב לעבור את המבחן. ב-API: אין דרישה לעבור מבחן בכתב, אלא מכתב בעל פה. בכדי לגשת למבחן יש להשלים הן את הדרישה האקדמית (להיות בעל תואר מאושר) והן את הדרישה המעשית (להיות בעל ניסיון מעשי) (בדומה ל-RICS, ולדרום אפריקה).	באוניברסיט אות שונות באוסטרליה. אולם, כאמור, יש לעבור מבחן בעל פה על ידי ה-API.	מקצועי בתחום קרוב לשמאות, או במידה והשלים קורס שאושר על ידי המועצה. ב-API: מועמד מוכרח לצבור ניסיון מקצועי תחת השגחה של שמאי מורשה שהוא חבר ב-API, באורך של כשנה עד שנתיים.	