



לכבוד
משתתפי הישיבה

הנדון: סיכום ישיבה מס' 228 של מועצת שמאי המקרקעין מיום 01/06/2016

נוכחים:

חברי המועצה:

גב' נעמי זמרת, עו"ד – יו"ר המועצה
מר טל אלדרוטי, שמאי מקרקעין, השמאי הממשלתי הראשי
מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין
מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין
מר רוני וגנר, שמאי מקרקעין
גב' אורנית קלרו, עו"ד, רו"ח, שמאית ראשית רשום המיסים
ד"ר יגאל צירני, מרצה בכיר בחוג לגאוגרפיה ולימודי סביבה, אוני חיפה
מר ירון גרופמן, עו"ד, נציג ציבור

מר שלמה מרלה, מזכיר המועצה
גב' איריס שם טוב, סגנית מזכיר המועצה

גב' שירה שגיא, עו"ד, היועצת המשפטית של המועצה

חברי המועצה גב' כרמית יוליס ומר עמית אלון לא נכחו בדיון. כרגע חסר חבר סגל אקדמי בהרכב המועצה.

1. אישור סיכום ישיבת מועצה מס' 227

סוכם כדלקמן:

המועצה מאשרת את סיכום הישיבה, אשר צורף לסדר היום, לאחר שהוטמעו בו הערות שהתקבלו בדואר אלקטרוני.

2. נבחנים בעלי ציון גבולי (56-59) בבחינות בנושא "גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין" ובנושא "יישומים

בשומת מקרקעין"

הבחינה ב"גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין" והבחינה ב"יישומים בשומת מקרקעין" מורכבות כל אחת משני חלקים:

א. חלק סגור – כולל 20 שאלות מסוג רב ברירה. סה"כ משקל חלק זה 40 נקודות.

ב. חלק פתוח – כולל 3 שאלות לבחירה מתוך 4, כאשר משקל כל שאלה 20 נקודות. כל שאלה נבדקת על ידי בוחן אחר.

כתוצאה מהאמור, ציון הבחינה הסופי נקבע במזכירות המועצה מצרוף של מסי' ציונים ויכול להגיע לציון גבולי מבלי שרכז הבחינה יידע מכך.

גם בשלב בדיקת העררים, ועדת הערר על הבחינה מעיינת בעררים המונחים בפניה בחלוקה לפי שאלות ולפיכך גם בשלב זה מחושב הציון הסופי על ידי המזכירות כתוצאת חיבור אריתמטי של הניקוד של כלל חלקי הבחינה, יחד עם תוספת הנקודות שנתנה ועדת הערר, ויכול להגיע לציון גבולי.

המועצה קבעה בעבר כי בבחינות הכוללות שאלות פתוחות, לא יפורסם ציון גבולי בטווח שבין 56 ל 59 נקודות, וזאת בגלל האופי הסובייקטיבי של בדיקת שאלות פתוחות. החלטה זו פשוטה ליישום כאשר מדובר בבחינות הפתוחות המוקדמות, כי שם בודק את הבחינה בוחן יחיד, וועדת הערר בודקת את העררים בחלוקה לפי נבחנים – כל נבחן והערר שהגיש על כל שאלה שהיא.

בשל מבנה הבחינות הסופיות, כפי שהוסבר לעיל, כדי ליישם החלטה זו בשלב בדיקת הבחינות, רכז הבחינה מבצע כיום בדיקה רוחבית של המחברות של השאלות הפתוחות עבור כל הנבחנים בעלי ציון בטווח האמור ומבצע הפחתה או הוספה לציונים שהעניקו הבודקים בכל אחת מן השאלות הפתוחות כך שהציון הסופי הכולל יופחת ל 55 נקודות או יועלה ל 60 נקודות. במידת הצורך מעדכן הרכז את דף הבדיקה של מחברת השאלה הרלוונטית שבה בחר להוסיף או להוריד ניקוד.

בשלב העררים מועברות התוצאות הסופיות לאחר ערר חזרה לוועדת הערר וזו מבצעת בדיקה רוחבית חוזרת לכל השאלות הפתוחות של נבחנים בעלי ציון סופי בטווח האמור, אף אם לא עררו על שאלות אלו. בסופו של דבר מחליטה ועדת הערר האם יש מקום לתת לנבחנים אלו ציון עובר, ואז ציונם נקבע על 60 נקודות, או אם אינם ראויים לעבור את הבחינה לנוכח הבדיקה הרוחבית, ואז ציונם נקבע על 55 נקודות. בדיקה דומה מבוצעת גם עבור נבחנים שציונם הגיע לכדי ציון בטווח הגבולי בעקבות החלטות של ועדת הערר בחלק הסגור, וזאת אף אם נבחנים אלו לא עררו כלל.

לנוכח טענות שונות שעלו לגבי ההתייחסות לציונים גבוליים, הן מצד נבחנים והן בדיונים בבית המשפט בהן עלה עניין זה, הובא הנושא לדיון נוסף בפני המועצה.

המועצה קיימה דיון בנושא.

סוכם כדלקמן:

1. מכאן ואילך תחזור המועצה לפרסם ציונים בכל טווח הציונים האפשרי, כולל ציונים בטווח 56-59, וזאת הן בבחינות המוקדמות והן בבחינות הסופיות.

2. בגלל האופי המיוחד של בדיקת הבחינות בבחינה ב"גישות ועקרונות בשומת מקרקעין" ובבחינה ב"יישומים בשומת מקרקעין", כפי שהוסבר לעיל, תבוצע בדיקה חוזרת לשאלות הפתוחות עבור נבחנים שציונם יהיה בטווח שבין 56-59, וזאת לפי המתווה שלהלן:

שלב בדיקת הבחינות לפני פרסום הציון הראשוני:

עבור נבחן שציונו יגיע לכדי ציון בטווח האמור, רכז הבחינה יבצע בדיקה חוזרת עבור מחברות החלק הפתוח שנבדקו על ידי בוחנים אחרים ויתן את הניקוד הראוי בעיניו לשאלות אלו. הניקוד הסופי שיינתן לכל שאלה יהיה הניקוד הגבוה מבין שתי הבדיקות. (אם אחת המחברות נבדקה לכתחילה על ידי הרכז, הוא יבצע בשלב זה בדיקה חוזרת גם למחברת זו). לאחר מכן תבוצע סכימה מחדש של כל הניקוד העדכני בכל השאלות. צירופם לציון שניתן לנבחן בחלק הסגור יהווה את ציונו הסופי, לרבות אם יהיה בטווח שבין 56-59.

שלב בדיקת העררים:

עבור נבחן שיגיש ערר, ולאחר בדיקת העררים ציונו יהיה בטווח האמור, בין אם היה בטווח זה לפני בדיקת העררים ובין אם לאו, ואף אם הציון לא השתנה בעקבות בדיקת העררים, תבצע ועדת הערר עיון ובדיקה נוספת של כל שאלות החלק הפתוח של נבחן זה, בין אם ערר עליהן ובין אם לאו, ותבחן האם יש מקום להוסיף לו ניקוד. אם לא תמצא ועדת הערר מקום לתוספת ניקוד, יפורסם ציונו של הנבחן כמו שהוא. נבחן שלא יגיש ערר והחלטות של ועדת הערר בחלק הסגור יביאו לשינוי בציונו והוא יהיה בטווח האמור, תבצע הוועדה באופן יזום על ידיה גם עבורו בדיקה מחודשת של החלק הפתוח כמתואר.

3. החלטה זו תחול על כל הבחינות שתקיים המועצה מכאן ואילך קרי, הבחינה ב"יישומים בשומת מקרקעין" מועד 7/6/2016 ולאחר מכן על כל הבחינות החל ממועד קיץ 2016.

3. פרידה מחברי המועצה מר דותן דרעי ומר רונן וגנר

חברי המועצה מר דותן דרעי ומר רונן וגנר מסיימים את כהונתם ביום 13/6/2016. המועצה הודתה למר דרעי ולמר וגנר על תרומתם ועל ההשקעה בתקופת כהונתם.

**** רשם: שלמה מרלה

**** אושר בישיבת מועצה מסי' 229 מיום 03/08/2016