



לכבוד  
משתתפי הישיבה

**הנדון: סיכום ישיבה מס' 237/17 של מועצת שמאי המקרקעין מיום 18/10/2017**

**נוכחים:**

**חברי המועצה:**

מר דוד שני, עו"ד, יו"ר המועצה  
מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי  
מר חיים מסילתי, שמאי מקרקעין, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין  
מר יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין  
מר יעקב הלוי, שמאי מקרקעין  
גב' אורנית קלרו, עו"ד, רו"ח, שמאית ראשית רשום המיסים  
גב' כרמית יוליס, עו"ד, ראש אשכול נדל"ן, מחלקת ייעוץ וחקיקה-אזרחי  
מר יעקב אודיש, מרצה בכיר, ראש היחידה ללימודי שמאות מקרקעין, אוני' אריאל  
מר ירון גרופמן, עו"ד, נציג ציבור

גב' קרן רבי, ראש מנהלת היחידות המקצועיות, סמנכ"ל שירות במשרד המשפטים  
גב' איריס שם-טוב, מזכירת מועצת שמאי המקרקעין  
גב' שירה שגיא, עו"ד, יועצת משפטית של המועצה  
גב' שני שושני, עו"ד  
מר אמיר צאיג, מתמחה

מר הרצל יחזקאל, מלשכת שרת המשפטים  
חברי המועצה ד"ר יגאל צירני וגב' מירי כהן לא נכחו.

**להלן סיכום הישיבה:**

- (1) נערכה היכרות עם מר הרצל יחזקאל, נציג לשכת שרת המשפטים.
- (2) אושר סיכום ישיבת מועצה מס' 236/17 שהועבר לחברים בדואר אלקטרוני.
- (3) המועצה רואה חשיבות רבה בטיוב הליך הבחינות ואיכותן. לצורך בחינת הנושא התקשר משרד המשפטים (מנהלת היחידות המקצועיות) עם \*\*\* , במטרה לבחון את המצב הקיים ולהציע הצעות לשיפור.  
הצורך בשיפור התהליך הקיים התחזק עוד יותר לאור האירוע האחרון בבחינה "מבוא לתורת שמאות", בו במהלך הבחינה תוקנו שאלות ולאחריה נפסלו חלק.  
קרן רבי הציגה את חוות הדעת של \*\*\* , שכללה ניתוח מעמיק של התהליך הקיים היום - החל משלב הגדרת חומר הלימוד הנבדק בבחינה (בניית סילבוס), דרך אופן קביעת מועד לבחינה סופית, הפעלת נותני השירותים החיצוניים בתפקידים השונים, סוגי הבחינה ועוד, ועד לפרסום ציוני הבחינות. כמו

כן, בהתבסס על הניסיון העשיר של \*\*\*, כללה חוות הדעת המלצות לשיפור המצב הקיים, בהתייחס לכל הפרמטרים שנבדקו.

הוצגו תרשים המסכם את המסמך של \*\*\*, שנשלחו לחברים כחלק ממצע לדיון.

תרשים זה, מציג את השלבים השונים ליישום והטמעת ההליך החדש המוצע. עקרונות התהליך החדש:

- 1) מעבר מכתובת מבחן לכתובת מאגר שאלות;
- 2) הוספת נותני שירותים נוספים למערך הבחינות, במטרה לייצר בקרה לכל אורך התהליך.

השלב הראשוני והמקדים לתחילת ההליך החדש הוא בדיקת תכנית הלימודים (סילבוס) הקיימת היום, בתוספת השניה בתקנות שמאי המקרקעין (בחינות), התשס"ו-2006, וכן כתיבת מפרט מתאים לכל אחת משלוש הבחינות. לכן, יש צורך בהקמת "צוות לבדיקת סילבוס בחינות סופיות".

התקיים דיון רחב באשר להליך החדש המוצע.

נשמעו דעות החברים וניתנה התייחסות עניינית למספר נושאים מכמה היבטים, הן לגבי ההליך והן לגבי מתכונת שתי הבחינות הסופיות "גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין" ו-"יישומים בשומת מקרקעין", הנמשכות עד לשעה 22:00. הועלה הצורך בסיוע לרכז הבחינה העונה לשאלות הנבחנים בשעת קיומה, שכן בשנים האחרונות מספר הנבחנים גדל ממועד למועד.

כן הועלתה התייחסות באשר להארכת פרק זמן תקופת ההתמחות, שכן יש בה משום הקניית ניסיון והכרת עולם השמאות. מאידך, קיים קושי במציאת מקומות להתמחות ויש לתת גם על כך פתרון.

הוסכם כי המשוואה האידיאלית היא ליצור איזון בין שירות הוגן ומתן מענה לנבחנים לבין שמירת הליך איכותי ומקצועי בכתובת הבחינות. יש לקחת בחשבון עמידה בלוח הזמנים בין מועדי הבחינה ואת העומס האדמיניסטרטיבי.

מבחינה מעשית, מדובר בהליך ארוך יותר המצריך נותני שירות נוספים, אך מדובר בשלבים חיוביים נדרשים, שכן מדובר על הליך אופטימלי לכתובת בחינות שבסופו מתקבלת בחינה מקצועית ואיכותית המונחת לשולחן הנבחנים.

הסילבוסים המצויים היום בתקנות הני"ל אינם ממוקדים, אינם מפורטים ואף יש זליגת נושאים בין הבחינות השונות. לכן, יש צורך לבדקם במהירות האפשרית. ובשלב המאוחר יותר, לבצע מהלך דומה בבחינות המוקדמות.

בשלב זה יצא הרצל יחזקאל מהדיון. הודיע כי שמח להכיר ולהתוודע לתחום השמאות, בירך על הדיון הפורה ועל השינויים שיבוצעו.

#### החלטה:

1. לבחון את אימוץ חוות הדעת של \*\*\*, על ידי פיילוט, שיערך בשתי בחינות סופיות – הבחינה במבוא שתתקיים באוגוסט 2018 והבחינה ביישומים שתתקיים בספטמבר 2018.

2. יוקם "צוות לבדיקת סילבוס בחינות סופיות". מטרת הצוות לבחון את תכנית הלימודים הקיימת ומידת התאמתה לידע הנדרש משמאי מקרקעין, להמליץ למועצה על תכנית לימודים חדשה, כולל רשימת קריאה רלוונטית. להמליץ למועצה על מפרט בחינה חדש לשלוש הבחינות הסופיות. ואלה הם חברי הצוות:

הוסרו חברי הוועדה

הצוות יתייעץ עם אנשי מקצוע מתאימים. מומלץ לצוות לנצל את הניסיון שיש לרשומים מטה בתחום הבחינות הסופיות.

הוסרו שמות אנשי מקצוע.

מזכירות המועצה תעביר לצוות רשימת אנשי מקצוע נוספים אשר קיימת להם התקשרות עם המשרד. כמו כן במידת הצורך תיבחן התקשרות עם אנשי מקצוע נוספים/אחרים. הצוות יגיש את חוות דעתו והמלצותיו עד 4 חודשים לאחר ההתקשרות עם היועצים הנוספים.

3. אוהד עיני ציין כי ישנה חשיבות לייצר תהליך זהה גם לבחינות המוקדמות כולל כתיבת סילבוסים ברורים. סוכם שכך ייעשה. עם זאת תינתן קדימות לשלוש הבחינות הסופיות כאמור לעיל.

#### דיון:

דוד עדכן כי התקיימה פגישה עם נבחנים מהבחינה "מבוא לתורת השמאות" שהתקיימה ביום 8.8.2017. בפגישה זו נשמעו טענות מצד הנבחנים העולות בקנה אחד עם שינוי התהליכים בהם אנו עוסקים.

התקיים דיון האם לאפשר רשימת מיקוד לבחינות הסופיות הקרובות, שכן הסילבוס הנוכחי אינו נותן מענה מספק לנבחנים ללמוד לבחינות כנדרש.

#### החלטה:

על אף מצוקת הנבחנים, אין לאפשר רשימת מיקוד לבחינות שכן אנו נכנסים להליך של שינוי סילבוסים, בו יוגדרו ויובהרו נושאי הלימוד.

#### דיון:

התקיים דיון בבקשה של המתמחה \*\*\*, להכרה בתקופת התמחות בהתאם לתקנה 8 (l) לתקנות שמאי מקרקעין (רישום מתמחים, אימונם ופיקוח על התמחות), התשס"ד-2004.

#### החלטה:

הבקשה אושרה.

#### דיון:

התקיים דיון בערר על החלטת וועדת התמחות, הנבחן \*\*\*, בהתאם לתקנה 17 (ה) לתקנות שמאי מקרקעין (רישום מתמחים, אימונם ופיקוח על התמחות), התשס"ד-2004.

הערה: בשלב זה יצא מר חיים מסילתי מהדיון, מיוזמתו, בשל היכרות קודמת עם אחד הצדדים.

החלטה:  
הבקשה נדחת.

לעניין ניגוד העניינים שצוין במסגרת הבקשה (להיתר לעיסוק נוסף) –  
לאחר עיון בפניית המבקש ובשים לב לכך שבמספר הזדמנויות הציג תיאורי עיסוק שונים זה מזה ביחס  
לעיסוק הנוסף, סברה המועצה כי כל אחד מתיאורי התפקיד שנמסרו מעורר חשש לניגוד עניינים שאינו בר  
התגברות.  
בהקשר זה אף יצויין כי המועצה לא קיבלה את הטענה בדבר הפרדה גיאוגרפית בין העיסוקים (וזאת נוכח  
טיב העיסוק השמאי), וכן לא מצאה בהצהרתו של הפונה כדי להשפיע על החלטתה.

לענין אישור תקופת ההתמחות שביצע המבקש עד כה אצל השמאי \*\*\*\* –  
בשים לב להגשת הבקשה בחלוף חודשיים מתחילת ההתמחות, נוכח החשש לניגוד העניינים בין ההתמחות  
לבין עבודתו הפרטית, ובהתאם להוראת תקנה 9 לתקנות שמאי מקרקעין (רישום מתמחים, אימונם ופיקוח  
על ההתמחות), תשס"ד-2004 (להלן: "התקנות"), סברה המועצה כי לא ניתן לאשר את תקופת ההתמחות  
האמורה.

באשר לאישור תקופת ההתמחות שביצע המבקש בשנת 2015 אצל השמאי המכריע, \*\*\*-  
בשים לב לכך שהבקשה הוגשה בחלוף כשנתיים מתקופת ההתמחות, ובהתחשב בכך שהיה על המבקש לקבל  
היתר עיסוק נוסף גם משרת המשפטים (כיוון שהתמחה אצל שמאי מכריע) סברה המועצה כי לא ניתן לאשר  
את תקופת ההתמחות וזאת מעצם השיהוי בהגשת הבקשה. יתר על כן, מבירור עם מזכירות המועצה,  
ובהתאם לתקנה 6(א) לתקנות עלה כי המבקש לא היה זכאי להירשם כמתמחה בתקופה זו שכן טרם קיבל  
פטור מהבחינות המוקדמות.

\*\*\* רשמה: איריס שם-טוב