

לראשונה: DUN'S100 מדרגת את ענף השמאות וייעוץ הנדל"ן

לנוכח ההשפעה הגדולה של שמאי המקרקעין על ענף הנדל"ן, הכולל היום כ-2,000 שמאים רשומים, דירג DUN'S100 לראשונה את שמאי המקרקעין

06:34, 18/04/2016 דורר מרמור

לשכת שמאי המקרקעין שמאות מקרקעין Dun's 100 נושאים למעקב <<



מיסוי מקרקעין / צילום: איל יצהר

Recommend 6

שמאות המקרקעין סופגת גם בימים כתיקונם לא מעט ביקורת. מאחר ששום נכס אינו דומה למשנהו, שום דירה/משרד/חנות אינם דומים לנכס אחר (תמיד יהיו פרמטרים שונים - מיקום, שטח, קומה, כיווני אוויר, זכויות בנייה ועוד ועוד), "מואשם" מקצוע השמאות לא פעם בתחזית מופרכת. הקלישאה אומרת שהשמאות היא "מדע מדויק" - תבקש הערכת שווי, ותקבל בדיוק מה שביקשת (ושילמת) עליו.

עם זאת, חשוב להבין שההשפעה של שמאי המקרקעין על שוק הנדל"ן בפרט ועל המשק בכלל היא אדירה. כל תוכנית מחיר למשתכן של שר האוצר משה כחלון נשענת למשל על השומות שמכינים השמאים - שמהן גוזרים את מחיר הקרקע במכרזים (כך שיגלמו הנחה של כ-200 אלף שקל לדירה). גם שווי הנכסים של החברות בבורסה, שמשפיעים על ההון העצמי המדווח של אותן חברות, הוא פועל יוצא של הערכת שווי ההשקעות והנכסים המניבים בדוחות הכספיים (בהתאם לתקן הבינלאומי, IFRS).

לאור החשיבות וההתמקצעות בענף, הכולל היום כ-2,000 שמאים רשומים, דירג DUN'S100 לראשונה את שמאי המקרקעין. בדירוג מופיעים משרדי שמאות וכן חברות יעוץ נדל"ן בעלות מחלקות המתמחות בשמאות. הדירוג מתבסס על שני פרמטרים: מספר השמאים והיקף השומות. כמו כן, מוצגים תחומי ההתמחות של כל חברה.

לדברי אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל, "שמאי המקרקעין מהווים בשנים האחרונות חלק בלתי נפרד מהמאבק שמנהלות ממשלות ישראל במחירי הדירוג. אם בתכנית מע"מ אפס, מחיר מטרה או מחיר למשתכן, הכל תלוי בסופו של דבר בעבודת השמאים ובהערכות השווי שיציאו תחת ידם".

"אבן בוחן למשק"

אפרת שגב, סמנכ"ל הפיתוח העסקי בDN אנד ברדסטריט ישראל, מציינת כי "לאור התפקיד המשמעותי שממלאים השמאים בענף הנדל"ן, בחרנו לדרג לראשונה את המשרדים המובילים בתחום. במסגרת העבודה בחנו פרמטרים מהותיים לליבת הפעילות, וביניהם: מספר והיקף השומות, תמהיל הלקוחות - חברות פרטיות, ציבוריות, ממשלתיות, בנקים וכד'. בהתאם למתודולוגיית הדירוג נבחרו משרדי השמאים הבולטים בענף".

"חשוב לזכור", מדגיש דנוס, "כי נדל"ן הוא הבסיס לכל עשייה כלכלית. שווי נכסי הנדל"ן, אפשרויות פיתוח ומגמותיהם לצמיחה או דעיכה, מהווים אבן בוחן לא רק לכלל העוסקים בענף, אלא גם קשורה לכל פעילות כלכלית וממשלתית במשק. שמאי המקרקעין נמצאים בדיוק שם, להגן ולהשביח את נכסי הנדל"ן של ישראל".

הדירוג עצמו מגלה לנו שענף השמאות המקומי מבוזר מאוד. משרדי השמאות קטנים יחסים - בעשרת המשרדים הראשונים עובדים בסה"כ 110 שמאים - כ-5% בלבד ממאגר השמאים בישראל.

בנוסף, גם העובדה שרבים מהמשרדים הרחיבו את פעילותם לתחום הייעוץ הנדל"ני מלמדת על הצורך לייצר עוד ועוד מקורות הכנסה מלבד שמאות.

10 בחינות

מקצוע שמאות המקרקעין מוסדר פועל תחת פיקוח מועצת שמאי המקרקעין, היושבת במשרד המשפטים. שמאי המקרקעין עוברים בחינות רישוי ומשלמים אגרה שנתית (410 שקל בשנתיים הראשונות, ו-1,400 שקל החל מהשנה החמישית). השמאים כפופים לבית דין משמעותי במשרד המשפטים והם חברים בלשכת שמאי המקרקעין. דרישות הסף לשמאי מקרקעין הן השכלה אקדמאית, עמידה בכל הבחינות של מועצת השמאים (10 בחינות), והתמחות של שנה אחת, לפחות 40 שעות בשבוע.

DUN'S 100 2016: שמאות מקרקעין						
שם החברה	מספר שמאים	היקף שומות במיליארדי ש"ח	מועסקים	תחום התמחות	תחום התמחות 2	תחום התמחות 3
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ	22	40	38	שומות IFRS	שומות להיטל השבחה ו-197	שומות לבנקים ולבטחונות
פו כלכלה והנדסה	11	47	89	שומות לבנקים ולבטחונות	ליווי בנקאי	שומות IFRS
ירון ספקטור שמאות מקרקעין	13	18	31	שומות לבנקים ולבטחונות	ליווי בנקאי	שומות IFRS
דנוס - כהן שמאי מקרקעין	8	20	12	שומות להפקעות	שומות להיטל השבחה ו-197	ליווי תכנון
האושנר מלול	19	4.5	26	שומות לבנקים ולבטחונות	ליווי בנקאי	שומות IFRS
יצחק זרניצקי הנדסה ושמאות מקרקעין	7	8.8	11	ליווי בנקאי	שומות IFRS	ליווי תכנון
דרורי שקד שמאים	8	4.5	15	שומות לבנקים ולבטחונות	ליווי בנקאי	ליווי תכנון
בירנבאום שמאי מקרקעין	6	6.5	9	שומות להיטל השבחה ו-197	ליווי תכנון	הערכות שווי כלליות
קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן	10	2.5	14	שומות להיטל השבחה ו-197	ליווי תכנון	הערכות שווי כלליות
אביב גלעד - הנדסה ושמאות מקרקעין	6	2.5	15	שומות לבנקים ולבטחונות	ליווי בנקאי	שומות IFRS