

סגור חלון



## המציאות הכריעה: שנה לעבודת השמאי המכריע מסתיימת יפה

פרויקט מיוחד במלאת שנה ליישום "חוק שמאי מכריע": האם השומות מקצועיות והוגנות, מה קרה ללוח הזמנים ולעומס, מה זה עשה למקצוע, ומה עוד דורש שיפור ■ משרד המשפטים, יו"ר לשכת השמאים, שמאי בעלים, שמאי ועדות, שמאי מכריע ועורך דין מומחה מסכמים את מהפכת תיקון 84 ■ וגם: כל המספרים מאחורי 467 שומות מכריעות  
 רון פז 24/5/10

מהפכה, לא פחות. רק כך אפשר להגדיר את תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, הקרוי בפי כל "חוק שמאי מכריע". התיקון, שנכנס לתוקף במאי 2009, בא לקצר הליכי השגה על שומות היטל השבחה, לנתק את התלות בין השמאי לוועדה המקומית, ליצור שקיפות מלאה ולמנוע ניגודי עניינים.

במסגרת התיקון נבחרו 10 שמאים מכריעים שתפקידם להכריע בכל מחלוקת בין אזרח נישום והרשות המקומית בשאלות הנוגעות להיטלי השבחה ובעניין תביעות לירידת ערך המקרקעין (פיצויים לפי סעיף 197). השמאים המכריעים קיבלו מינוי ל-10 שנים, וחויבו לפרוש מפרקטיקה פרטית. עקב העומס מונו עוד שלושה שמאים מכריעים, ושלושה נוספים שנבחרו ייכנסו לתפקידם בחודש יולי. השמאי המכריע ממונה בתוך 15 יום מהגשת הבקשה, והוא מחויב להכריע בתיק שלפניו בתוך 60 יום מקבלת כל החומר.

כעת, עם מלאות שנה ליישום החוק, הגיעה השעה לבדוק ולסכם: האם מטרות החוק הושגו, האם ההליכים קוצרו, כמה תיקים נפתחו וכמה נסגרו, מהו שכר הטרחה ששולם, כיצד השפיע החוק על מקצוע שמאות המקרקעין ומה עוד יש לתקן?

בשנה הראשונה ליישום התיקון ניתנו 467 הכרעות - ממוצע של הכרעה אחת בכל שבוע לכל שמאי, ותוך עמידה בזמנים. כבר בכך יש שיפור עצום מול המצב הקודם, בו תיקים נסחבו חודשים ואף שנים. הצלחת המנגנון באה לידי ביטוי גם במיעוט הערעורים שהוגשו - רק 8 מתוך 467 התיקים, ירידה של כ-70% בכמות הערעורים בהשוואה לתקופה שלפני יישום תיקון 84.

המטרה העיקרית שהציב המחוקק בתיקון 84, כפי שמתבטאת בדברי ההסבר, הייתה מניעת ניגודי עניינים שהיו מובנים בתוך המנגנון הישן. נקבע כי "מטרת התיקון המוצע להסדיר ולקבוע את אופן מינוי של שמאי מכריע, כך שיעסוק אך ורק בעיסוק זה, בדומה למי שמכהן בערכאה מעיין שיפוטית". האם המציאות עמדה בכך?

### "איכות השומות עלתה"

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) במשרד המשפטים, עו"ד שרית דנה, היא ממובילות תיקון 84, עמדה בראש ועדת האיתור שבחרה את השמאים המכריעים והיא הגורם הממשלתי המזוהה ביותר עם מנגנון השמאי המכריע. לדנה אין ספקות בנוגע למהלך. "אנחנו סבורים שתיקון 84 הוא הצלחה רבת", היא אומרת ל"גלובס", "ההליכים המתנהלים בפני שמאים מכריעים מתנהלים בלוחות זמנים קצרים, ביעילות, בהגינות ובמקצועיות. פורסמו עד עתה מאות הכרעות, לרבות בסוגיות עקרוניות, המהוות אסמכתא מקצועית ושמאית לשומות המוצאות על-ידי ועדות מקומיות. ועדות מקומיות רבות נסמכות על הכרעות של שמאים מכריעים, והשומות המוצאות על ידן הינן לפיכך שומות שיוניות, מקצועיות וראיות, לטובת כלל ציבור החייבים".

האם ניתן לומר שליישום התיקון יש השפעה חיובית על ענף השמאות בכלל, מבחינת שיפור השומות של כל הצדדים?

"אחת ממטרותיו של תיקון 84 הייתה העלאת קרנו ואיכותו של המקצוע. מטרה זו אכן מושגת. הן משיחות עם שמאים מכריעים והן משיחות עם שמאים רבים - הן שמאי ועדות מקומיות והן שמאים המייצגים את הנישומים - עולה בבירור שאיכות השומות הנערכות הן על-ידי הוועדות המקומיות והן על-ידי הנישומים עלתה באופן דרמטי. שמאים רבים, צעירים כוותיקים, מעידים על עצמם שהעבודה הנעשית על ידם כיום, ביודעם שעליהם להתדיין בפני שמאי מכריע, היא מקצועית, מעמיקה, מפורטת ומבוססת הרבה יותר מבעבר".

אילו בעיות דורשות עדיין תיקון?

"אנחנו חשים שהתיקון לא הופנם במלואו בקרב כל הוועדות המקומיות, וחלקן נוהגות שלא כדין ונותנות יד להסכמות באופנים כאלה או אחרים. אנחנו פועלים להטעמת החוק בקרב כלל הוועדות המקומיות, ובטוחים שככל שיחלוף הזמן גם התופעות הפסולות שעוד נותרו יחלפו מהעולם".

ישנה ביקורת על היעדר אפשרות להגיע להסכמות בין האזרח הנישום לבין הוועדה המקומית, וכך נגררים להליך יקר וארוך יותר של שמאי מכריע. האם הוכן נוסח תקנות שיאפשר לצדדים להגיע להסכמות לפני הפנייה לשמאי מכריע?

"הוכנו תקנות המבהירות שאם קיימת הסכמה בין הצדדים על סוגיה כזו או אחרת המהווה חלק מהמחלוקת הנדונה בפני השמאי המכריע, הסכמה זו תוכל להיות מוצגת בפני השמאי המכריע, אך זה יצטרך לבחון אותה על פי שיקול דעתו. כך המצב גם על פי הדין כיום, והתקנות לא נועדו אלא להבהיר את הדברים. התקנות ביקשו להסדיר גם דברים נוספים, אולם נוכח ריכוז המאמץ סביב הרפורמה בחוק התכנון והבנייה לא הושלמה העבודה עליהן. אנחנו מקווים שתושלם בתוך תקופה קצרה".

## "שמאים מכריעים לא פוסלים עצמם"

לדברי שמאי המקרקעין עדי צביקל, שכהן בעבר כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין, "לאחר שנה בה ההליך התבסס וקרם עור וגידים מירב החששות פגו. התופעה של מינויים צולבים כבר לא קיימת ועל כך יש לברך. עם זאת, קיימת ביקורת חריפה על העובדה ששמאים שייצגו בעבר ועדות מסוימות או לקוחות פרטיים לא תמיד פוסלים עצמם מלדון בהשבחות הנגזרות מאותן תוכניות עצמן. למעשה, נוצר מצב ששמאים מכריעים פוסקים בהתאם לחוות דעתם שניתנה עבור אחד הצדדים, לפני מינויים כשמאים מכריעים".

לדעת צביקל, החיסרון הגדול ביותר של ההליך הוא העובדה שהתיקון לחוק אוסר על הגעה להסכמה בין הרשות לבין בעל הקרקע בדבר גובה השומה. "איסור ההסכמות גורם נזק מיידי לנישום הקטן. מערך ההסכמות היה מערך יעיל ופותר להערכת כ-70% מהמחלוקות. כניסה להליך הערעור ומינוי שמאי מכריע כרוכה בעלויות כבדות ויוצא שבמקרים רבים לא כדאי לערער על היטל ההשבחה שמוטל שלא בצדק ע"י הוועדה".

צביקל מציין ארבעה הישגים משמעותיים שביישום התיקון לחוק: איכות השומות ורמתן המקצועית - הדיונים המקצועיים הנערכים בפני השמאים המכריעים ופומבייתם העלתה ללא ספק את רמת שומות הוועדה והשומות הנגדיות; יצירת מאגר מידע וכלים מקצועיים - השומות המכריעות עצמן נכתבות בפירוט רב וכוללות נימוקים והסברים. רמת השומות יחד עם פרסומן יוצרים מסד נתונים ועקרונות שומה. זהו חומר מקצועי שמהווה בסיס לדיון מקצועי, קובע שיטות עבודה וגישות שומה ותורם לשיח אקדמי וענייני פורה ומקצועי; ודאות ותשלום מס אמת - אחד המרכיבים החשובים והמהותיים בשומות ההשבחה היא הוודאות של הנישום לגבי גובה המס הצפוי ותשלום מס אמת. עיוותים הנובעים מחוסר מקצועיות גרמו בעבר להוצאת שומות מופרזות שגררו לעיתים אי כדאיות בביצוע עסקאות; יעילות הדיון ולו"ז - קביעת זהות השמאי המכריע לפני התיקון חייבה הסכמה בין המערער לבין הוועדה. עד קבלת ההסכמה היו בעלי הקרקע בני ערובה בידי הרשויות. "מוכרים לי מקרים שהסכמה כזו הושגה לאחר דיונים של שנים, ולאחר שהוחלפו בין הצדדים רשימות של עשרות שמאים. תופעה זו חלפה מן העולם", אומר צביקל.

עו"ד צבי שוב, מומחה למקרקעין ולתכנון ולבנייה, מביא את עמדת הצד העסקי: "בחלוף שנה מעת תחילת ההליך חלו שינויים משמעותיים בדרך ההתנהלות בענייני היטל ההשבחה. היום מוגשים הליכים של השגה על שומות הוועדות המקומיות ביתר זהירות. מסתבר כי במקרים רבים הפחתות של השמאים המכריעים נמוכות, ולעיתים שכיחות אף נפסקים על ידי השמאים סכומים העולים על דרישת הוועדה המקומית.

"השמאים, שבעבר עבדו לפי קצב ולוח זמנים משלהם, גילו עתה כי ההליך הינו נוקשה הרבה יותר, יש להגיש מסמכים ויש נטל להרים - הדבר משליך על הצורך במעורבות עו"ד לצד השמאי. מנגד, גם הוועדות המקומיות מקפידות על שומות ריאליות יותר, שכן ברור שיעמדו למבחן", אומר שוב.

שוב מציין, כי שכר השמאים המכריעים מוביל להיסוס בהגשת הליכים. "לדוגמא, בעל קרקע המחזיק חלקה במושב וידוע כי הליך שינהל יהווה תקדים ליתר הבעלים, עלול להמתין שאחר יממן את ההליך ולא הוא לבדו, ובכך נערמות בקשות להליכים בהמתנה, ולאחר התקדים המיוחל שכולם מחכים לו - יבוא מבול בכל תחום ותחום".

## טון מפויס מהלשכה

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, ארז כהן, היה אשתקד בין המבקרים הבולטים של מהפכת תיקון 84, בעיקר בכל הקשור בהשלכות הקשות לדעתו של ביטול הליך הפשרה (ההסכמה). לשכת השמאים בראשותו אף פנתה לשר המשפטים בזמנו בבקשה שלא לאשר את רשימת השמאים המכריעים, בטענה לפגמים קשים בהליך הבחירה. כעבור שנה, כהן נשמע מפויס יותר.

"הרעיון של שמאות מכרעת הוא נכון, ומתנהל לשביעות רצון הצדדים. אם נלך גם למנגנון של שומות מוסכמות, זה יהיה פתרון מושלם. ידעתי שהתיקון הוא כורח המציאות, והוא מיושם נכון. מדובר בטריבונל מקצועי עם דיונים מעמיקים, שמתחיל להיות דומה לתיקים בבית המשפט. רמת השמאות בתחום היטל ההשבחה בהחלט עלתה, השומות מבוססות על תקדימים - אני מוריד את הכובע", אמר כהן.

ומהם החסרונות לדעתך?

כהן: "בתיקים הקטנים יש בעיה גדולה. כאשר מחלוקות על סכומים קטנים, אפילו 5,000 שקל, מגיעות לשמאי מכריע - זו בעיה, זהו תהליך יקר ופעמים רבות השומה שיוצאת מהשמאי המכריע גבוהה מסכום החיוב ומהווה סיכון מבחינת הנישום. הטיפול המקצועי בתיקים הקטנים הוא הולם, אבל עצם ההיסחבות של הצדדים למנגנון ארוך ויקר שלא לצורך - זו הבעיה. הכשל הוא בנייתוק היכולת של האזרח לדבר עם הרשות, וזה לא מה שרצינו. לדעתי גם השמאים המכריעים חושבים שתיקים קטנים צריכים להיפתר בהסכמה, או שלפחות תהיה אפשרות לכך.

"נושא אחר שבעייתי בעיני הוא הפסיקות מחוץ לטווח המחלוקת, בדרך כלל מעל שומת הוועדה. אנו לא מרגישים נוח עם המגמה הזו, שאינה עושה צדק עם הנישום. אומנם השמאי צריך לפעול לפי צו מצפוני, אך לדעתי המטרה היא לפסוק בתוך גבולות המחלוקת".

המנגנון הצליח למנוע ניגודי עניינים?

"בהחלט הצליחו לפתרון סוגיית ניגוד העניינים, ויש אי תלות מוחלטת. שמאי מכריע (הממונה ל-10 שנים - ר.פ) אינו חושש שיקבל היום החלטה נגד הרשות, ובעקבותיה לא ימנו אותו יותר לדון בתיקים. לכן הוא יכול לפסוק לפי שיקול דעתו, ואינו תלוי באף צד.

"מצד שני, יש תיקים ששמאי מכריע כבר הביע בהם את דעתו בהכרעות קודמות או שייצג צד, ולמרות זאת לא נפסל. שרית דנה לא

נוטה לפסול שמאי מן הטעם הזה. הטענה היא לא לשמאי המכריע, כי לא הוא פוסל את עצמו אלא דנה אמורה לפסול - אבל בפועל יש אי נוחות רבה מהעניין הזה".

איך מרגישים בשטח לגבי העמידה בזמנים ולגבי שכר השמאים המכריעים?

"בהתחלה השמאים עמדו יפה במועדים, אך עכשיו יש עומס גדול של תיקים והימשכות הליכים. צריך למנות עוד שמאים, לדעתי צריך לפחות 20, לעומת ה-16 שמונו עד כה. הפתרון הוא בהוספת שמאים ולא העלאת השכר - כשבבית משפט יש עומס תיקים, קוראים לתוספת שופטים ולא להעלאת שכר. השכר כבר עלה לאחרונה מ-100 אלף שקל לחודש ל-140 אלף שקל, עם התחייבות להעסיק במשרד שני שמאים לפחות. בפועל השכר ששולם היה גבוה פי 2 (לפי פרוטוקול דיוני ועדת הפנים בדבר הגדלת שכרו של שמאי מכריע, בתשעת החודשים הראשונים ליישום החוק שולם שכ"ט של 20.3 מיליון שקל בסה"כ, שהם 225 אלף שקל במוצע לחודש לשמאי - ר.פ). איך משרד המשפטים יכול לחרוג מתקנות של עצמו?

"לגבי שכר השמאים בארץ שאינם שמאים מכריעים, אין ספק שביטול נושא ההסכמות בין הנישום לוועדות פגע בהכנסות. יש לחץ בנושא מהשוק, ואנו עושים מאמץ להכניס זאת לרפורמה. מצד שני, שכר השמאי המערער עלה בפועל בעקבות תיקון 84. שמאי הוועדות עובדים קשה יותר כדי לעמוד בסטנדרטים החדשים, אך אינם מתוגמלים בהתאם".

### "אין ניגוד עניינים"

איך נראים הדברים מבפנים? "גלובס" פנה לשמאי המכריע אמנון ניזרי, מהעשירייה הראשונה שמונתה ב-1 במאי אשתקד.

ניזרי: "אנו מתייחסים בחרדת קודש ממש לכל שומה, גדולה כקטנה, ומשקיעים את כל הזמן הדרוש. זו עבודה לא פשוטה, איננו משאירים אבן על אבן במטרה להגיע לתוצאה הצודקת ביותר. בסך הכל, זו עבודה מעניינת מאוד והעומס אינו גדול מדי".

המנגנון עובד היטב, בעיני כל הצדדים?

"המנגנון עובד כמו שצריך, חד משמעית. תיקון 84 יצר שני דברים עיקריים: הסרת כל חשש לניגוד עניינים, ושקיפות מלאה. ההליך הוא הליך מוסדר, יעיל, ברור, מקצועי וצודק. אין ספק גם שרמת השמאות עלתה, הרמה המקצועית עלתה גם בשומות הצדדים וגם בשומות המכריעות".

התיקים הקטנים לא מעמיסים עליכם? אולי הגיע הזמן לאפשר בתקנות הגעה לשומה מוסכמת ולחסוך את התהליך כולו?

"מניעת האפשרות לשומה מוסכמת בין הוועדה לנישום היא מדיניות שלטונית, ולא ראוי שאביע את דעתי בעניין".

הועלו טענות קשות לגבי מקרים של ניגודי עניינים. שמאים מכריעים שדנים בתיקים הנוגעים לתוכניות בהן הם כבר ערכו שומות בעבר, לפני התיקון.

"הבעת עמדה קודמת לא מהווה ניגוד עניינים. לא יעלה על הדעת שבגלל שדעתי הובעה בעבר בנושא מסוים, היא לא תוכל לעלות בשנית. כל שמאי מכריע נגע לאורך הקריירה שלו במרבית התוכניות בארץ, והביע עמדה בצורה כזו או אחרת - האם יהיה מנוע מלדון בה? הבעת עמדה קודמת לא צריכה לכוול את השמאי. השמאים המכריעים נטולים כל חשש לניגוד עניינים, מה גם שהשומות פתוחות לציבור. מעבר לזה, לשמאי המכריע גם אין שום תמריץ לעבוד בניגוד עניינים - אם יש חשש לניגוד עניינים הוא מדווח, ומשרד המשפטים מוסמך להחליף את התיק באחר".

הושמעו טענות גם לגבי חריגות שכר של השמאים המכריעים.

"הנתונים שעלו בוועדת הפנים של הכנסת (225 אלף שקל לחודש לשמאי במוצע - ר.פ) יתכן וכוללים הרבה תיקים שבוטלו, שנמשכו על ידי הנישום מבלי ששולם בסופו של דבר שכר טרחה. שנית יש לזכור, כי מדובר בהכנסה ולא ברווח, שכן יש למשרד הוצאות גבוהות והשקעה גדולה בכח אדם".

בהקשר זה יוער, כי החוק עומד מעל לתקנות (השכר), וכיוון שהחוק מחייב מינוי שמאי מכריע תוך 15 יום בלי קשר לתקרות השכר, נוצר מצב בו היו חריגות מתקרת השכר כדי לעמוד בדרישות התיקון לחוק.

יש צורך במינוי שמאים נוספים?

"אני חושב ש-16 שמאים זה כמות שיכולה לענות על הנדרש. הצפי הוא לירידת כמות העבודה בעתיד - השוק יתיישר לפי השומות המכריעות, וצריך לקחת גם את זה בחשבון (שמאי מכריע חדש מחויב לחסל את פעילות משרדו הפרטי ל-10 שנים - ר.פ).

### דוגמה לדרך הרצויה

יוסי ברק ומיכל שימקיביץ, שמאים שותפים במשרד ברק פרידמן כהן ושות', מייצגים מספר ועדות מקומיות בהליכים בפני שמאים מכריעים.

האם נותקה שליטת הוועדות המקומיות על ההליך ותוצאותיו, וכיום ההליך אכן מאוזן?

ברק ושימקיביץ: "מועצת השמאים במשרד המשפטים היא כיום האחראית לניתוב התיקים לשמאי המכריע, באופן שלוועדות המקומיות ולנישומים אין כל נגיעה בהליך בחירתו. אין ספק כי כיום בחירת השמאי המכריע ע"י גוף בלתי תלוי הוא ההליך הראוי.

"אף שמדובר בתיקון חדש יחסית שאינו חף מבעיות, ניתן לומר בשלב זה כי מעלותיו עולים משמעותית על מגרעותיו, ועם חלוף חבלי הלידה הוא יהווה דוגמה לדרך הרצויה ליישוב מחלוקות גם בתחומים נוספים. סביר להניח שכוחות השוק יביאו בהמשך להקטנת כמות השומות המכרעות, וזאת לאחר שהוועדות המקומיות, הנישומים וועציהם יפנימו את ההלכות שנוצרו. בסופו של יום, תיקון 84 מביא לציבור בשורה במובן של ערכאה מקצועית שיפוטית בלתי תלויה, ובעלת תודעת שירות משודרגת."

האם שכרם של השמאים המייצגים ועדות מקומיות נפגע, משום שהיקף העבודה גדל מאוד ללא תגמול בהתאם?

"אין חולק כי היקף עבודתו של שמאי הוועדה בהליך על פי תיקון 84 גדל. על פי התיקון, שמאי הוועדה נדרש להגיב בכתב לטענות הבעלים, לרבות המצאת עסקאות השוואה, פסקי דין וכדומה, וזאת עוד בטרם החל הדיון בעניינו. בשלב הבא נערכים דיונים מקצועיים בנושא, ולבסוף קיימים מקרים בהם נדרש השמאי לתגובות נוספות. מרבית הוועדות המקומיות מודעות להיקף העבודה הנדרש ולהליך המורכב, אך עדיין לא מתגמלות ביחס ישר את שמאי הוועדות. לאור הניסיון שנצבר עד כה ולאור הפסיקות, הפנימו הוועדות המקומיות את העובדה כי נדרש ייצוג מקצועי הולם, ואין זה מן הנמנע כי בעתיד יגדילו את שכרם בהתאם."

## השומות המכרעות החשובות של השנה

**מרתפים בת"א.** השמאי המכריע ניקי פרימו קבע כי תוכנית ע', המסדירה בניית מרתפים בתל אביב, אינה תוכנית משביחה לאור תוכנית קודמת משנת 1955 שאפשרה הקמת מרתפים. להחלטה זו השלכות רוחביות לשטחים נרחבים בתחומי העיר ת"א, בהם הוועדה המקומית גבתה לאורך השנים היטל עודף של עשרות מיליוני שקלים.

**קרקע חקלאית בעלת פוטנציאל.** השמאית המכרעה לבנה אשד קבעה נוסחה נוחה וקלה לשימוש לעניין הערכת שווי קרקע חקלאית בעלת פוטנציאל לשינוי ייעוד. יש לצפות כי הנוסחה תשמש כמדד בקביעת שווי קרקעות ברות פוטנציאל.

**שטח ברוטו מול נטו.** השמאי המכריע אמנון נזרי כי יש לבצע את חישוב היטל ההשבחה לפי השטח ברוטו, בעוד ששמאי הבעלים טען שהשימוש שהותר למשרדים בת"א מתייחס לשטח עיקרי בלבד. הנימוק: השוק מתמחר שטחי משרדים כשטחי ברוטו בלבד.

**מרתפים ברמת השרון.** השמאי המכריע רן וירניק קבע כי תוכנית המתאר של רמת השרון (210 א) מאפשרת בניית מרתפים, ולפיכך לא חלה השבחה בגין מרכיב המרתף בכל תוכנית מאוחרת לה. החלטה הפוכה באותו עניין ניתנה ע"י השמאית המכרעה לבנה אשד, ונכרעה שלבסוף תינתן בנושא הכרעה שיפוטית.

## הסטטיסטיקה של השנה האחרונה: ההפחתה הממוצעת - 41%

בשורה התחתונה, האם לנישום החולק על שומת היטל ההשבחה שקבעה הרשות המקומית שווה לפנות לשמאי מכריע, ועד כמה? השמאי אחיקם ביתן, המתמחה בנושא היטלי השבחה לרבות מידע מלא על כל השומות המכרעות ושומות הוועדות, ייסד בשותפות את המכון לכלכלה ושומאות מקרקעין ב-1971.

ביתן, ביחד עם שמאי מקרקעין ממשרדו, אבי בוכשרייבר, אספו ועיבדו נתונים על 300 השומות המכרעות הראשונות שפורסמו לפי תיקון 84. ביתן מדגיש כי אין באיסוף וניתוח נתונים זה להביע עמדה כלשהי באשר לטיב ואיכות השומות המכרעות. כן יתכן ש-167 שומות מאוחרות יותר שלא מופיעות בסטטיסטיקה שינו את הנתונים. להלן הממצאים:

סה"כ במהלך תקופת הבדיקה נרשמו 300 פניות שכללו התייחסות ל-795 שומות משנה (בכל תיק יש בדר"כ מחלוקת על היטל השבחה הנוגעת לכמה תוכניות, עם פסיקה נפרדת לכל תוכנית). התפלגות שומות המשנה: 135 בקשות להקלות, 20 שימוש חורג ו-640 תוכניות בניין עיר.

הוועדות המקומיות ששומותיהן הגיעו להכרעת שמאי מכריע בשכיחות הגבוהה ביותר היו: תל אביב - 86 פניות (29%); רמת השרון - 20; פ"ת - 20; חולון - 17; רמת גן - 14; ירושלים - 14. כלומר, רוב מוחלט לגוש דן. חיפה ובאר שבע בולטות בהיעדרותן ממפת השומות המכרעות: רק שומה אחת מתוך ה-300 לכל עיר. במגזר הערבי ניתנו כ-10 שומות מכרעות בלבד.

ב-75 שומות משנה עלתה שומת השמאי המכריע על שומת הוועדה (10% מהמקרים). מקרים אלו נכנסו לסטטיסטיקת הנתונים הפחתה בגובה אפס.

שיעור ההפחתה הממוצע של שומת הוועדה ע"י שמאי מכריע הוא 41%. הפחתה של עד 20% בלבד נרשמה ב-34% מהמקרים; הפחתה בשיעור 20%-40% נרשמה ב-23% מהמקרים; הפחתה של 40%-60% נרשמה ב-16% מהמקרים; הפחתה של 60%-80% נרשמה ב-10% מהמקרים; הפחתה עד כדי מחיקה, בשיעור של 80%-100%, נרשמה ב-17% מהמקרים (כולל הפחתות משפטיות).

לא כל שמאי פסק לפי ממוצעים אלה. השמאי המכריע הנדיב ביותר כלפי האזרח חתך את שומת הוועדה המקומית ב-53% בממוצע בכל שומותיו; השמאי המכריע שנטה הכי הרבה לכיוון שומות הוועדות המקומיות הפחית בממוצע את שומותיהן ב-29% בלבד. הממוצע, כאמור, עמד על 41%.

מתאמים (קורלציה): נמצא קשר הדוק בין שומת הוועדה המקומית לשומה המכרעת, ולא נמצא קשר בין שתיהן לשומת שמאי הנישום. כלומר, כשהוועדה המקומית קבעה שומה גבוהה - גם השמאי המכריע קבע שומה גבוהה (כ-60% מגובה שומת הוועדה), וההיפך. ובמספרים סטטיסטיים: מתאם שומת שמאי אחר ביחס לגובה שומת שמאי מכריע או ביחס לגובה שומת שמאי ועדה: 0.38 (משמעו: משתנים כמעט בלתי תלויים אחד בשני). מתאם שומת שמאי ועדה ביחס לגובה שומת שמאי מכריע: 0.97 (משמעו: משתנים תלויים במידה רבה מאוד אחד בשני).