

פורום IVS בישראל נפרד מ IVSC ופועל לקדם את ה IVS בישראל.
מאמר זה אינו מהווה פרסום רשמי של IVSC.

גישות והשקפות בינלאומיות
RICS ומסלולי הקבלה לחברות
בארגון: מיקוד על ישראל
מאי 2021

ג'ן למן, FRICS

א רגון RICS אינו מוכר דיו בישראל. מדובר בארגון בריטי בינלאומי של אנשי מקצוע בתחום הנדל"ן, שנוסד לפני יותר מ-150 שנה וכיום מונה 130,000 חברים ברחבי העולם, מתוכם 30,000 שמאים רשומים. לארגון יש עשרות סניפים באירופה, צפון ודרום אמריקה, אסיה ואסטרליה, המזרח התיכון ואפריקה. הארגון מקיים כנסים, השתלמויות, בחינות הסמכה, מפקח על חבריו ומפרסם תקנים מקצועיים בכל העולם נחשב לסמל של איכות, מקצועיות, יושרה ואתיקה. ומכאן הדרישה הרבה מצד משקיעים בינלאומיים לעבוד בעיקר עם אנשי מקצוע מוסמכי RICS בכל מדינה ומדינה.

המקצועות המיוצגים בארגון כוללים, מודדים, שמאים, סוקרי מבנים, בקרי בנייה, שמאי חקלאות ונוספים. כולם מכונים באופן גנרי 'סוקרים מוסמכים' (Chartered Surveyors), שניתן לתרגם גם כ- 'מודד מוסמך', מאחר והמודדים היו אלה שבאנגליה ייסדו לראשונה את כל שאר המקצועות האלה (לפי מילון אוקספורד לשפה האנגלית, surveyor הוא בוחן או בודק רשמי של קרקע ומבנים, בעיקר לצורכי מדידות והערכות שווי).

בישראל ישנם רק 8 חברי RICS, מתוכם 2 שמאים. במדינות רבות מקובל שבכירי המקצוע חברים הן באיגוד המקצועי המקומי שלהם הן ב-RICS, שמקיים שיתוף פעולה עם מספר רב של ארגונים לאומיים. כדי לעודד מגמה דומה בישראל, ביקשנו מג'ן למן, שמדריכה באנגליה מועמדים לקבלה ל-RICS, לכתוב מבוא קצר במיוחד עבור שמאים ישראלים, על תהליך ההסמכה/הקבלה לארגון.



ג'ן למן

ג 'ן היא שותפה בעלת ניסיון רב ב Property Elite ("עלית הנדל"ן"), פירמה שמעניקה שירותי הדרכה לסטודנטים ומועמדים לקבלה ל-RICS וללקוחות עסקיים. לג'ן ניסיון אקדמי בתור מרצה בכירה באוניברסיטה של מערב אנגליה, מרצה באוניברסיטת פורטסמות' ומתרגלת במכללה האוניברסיטאית לניהול נדל"ן.

הניסיון של ג'ן בהערכת מועמדים לצורך קבלה ל RICS כולל חברות בפאנל מעריכים עבור ההערכה הסופית, פאנל ערעורים למועמדים שנדחו וראש פאנל המעריכים. ג'ן חיברה מאמרים שהתפרסמו במגזין הנדל"ן השבועי Property Week, מגזין מודוס של RICS וכתב העת המקצועי Property Journal של RICS. בנוסף היא בעלת טור קבועה, יחד עם שרה גיקמן, בנושאי תהליך הקבלה ל-RICS, שהוא חלק מפודקסט של עיתון הנדל"ן Estates Gazette. היא השתתפה בכתיבה בנושאי גיהות ובריאות עבור iSurv,

מאגר המידע המקצועי המקוון של RICS. ג'ן חיברה ספר שעתיד לצאת לאור בהוצאת רוטלדג', "כיצד להיות סוקר מוסמך?" (אוגוסט 2021).

מהו RICS?

ה-RICS הוא ארגון מקצועי מוכר בינלאומית שנוסד בבריטניה ב-1868 וזכה לציטרט מלכותי ב-1881. המשמעות היא שבממלכה המאוחדת המונח סוקר מוסמך (Chartered Surveyor) הוא מונח מוגן ודורש הליך הערכה קפדני על מנת שאפשר יהיה לקבל הסמכה כחבר (MRICS) או כעמית (FRICS) בארגון.

הציטרט המלכותי מחייב את ה-RICS לקדם את המקצוע לתועלת הציבור בממלכה המאוחדת ובחלקים אחרים של העולם. כיום ישנם יותר מ-134,000 מתמחים ואנשי מקצוע מוסמכים ברחבי העולם וישנם משרדים של RICS בכל המרכזים הפיננסיים החשובים.

בהינתן המוניטין העולמי והמעמד האתי של RICS, ישנן יתרונות רבים להתקבל כחבר (MRICS) או עמית (FRICS). אלה כוללים:

-פוטנציאל קריירה והכנסה משופרים, למשל לפי RICS החברים הבריטים מרוויחים בממוצע 16,000 פאונד לשנה (74,000 ש"ח) יותר מאשר מי שאינם חברים (RICS), 2000 - <https://www.rics.org/uk/surveying-/profession/join-rics/benefits-of-rics-membership/>

-הכרה בינלאומית, יצירת קשרים ותמיכה הדדית,

-מיומנויות משופרות ויכולות העסקה משופרים גלובלית,

-הכרה ואמון מצד לקוחות, במיוחד בכל הקשור לעבודות שמאות,

-ציאות לסדרה של תקנים מקצועיים ואתיים,

-השפעה בנושאים בעלי חשיבות גלובלית, למשל משבר האקלים.

ואולם, למרות הפופולריות העולמית של RICS והתדמית החיובית של חברות ב-RICS, ישנם רק 8 חברי RICS מוסמכים בישראל. המשמעות היא שקיים פוטנציאל גדול לאנשי מקצוע ישראלים בתחום הנדל"ן והבנייה אשר יתקבלו כחברים מוסמכים ב-RICS.

שמאות מקרקעין בישראל

הערכות שווי ושמאויות לנדל"ן בישראל נעשות על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים. שמאים עם רשיון בישראל מוסמכים באמצעות בחינות מקצועיות ארציות שענרכות על ידי מועצת שמאי המקרקעין, חלק ממשרד המשפטים.

רוב השמאים הם בנוסף לכך חברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, ארגון ארצי ללא מטרת רווח שמייצג שמאים ישראלים, שלו מעל 1,400 חברים. לשכת השמאים הישראלית חברה, בדומה ל-RICS, במועצת הערכות השווי הבינלאומית (IVSC).

למרבה הצער, בניגוד לעבר אין היום היום מסלול קבלה ישיר ל- RICS עבור שמאים ישראלים.¹ מאחר וכך, שמאים ואנשי מקצוע אחרים יצטרכו לשקול איזהו מסלול הקבלה ל- RICS המתאים ביותר עבורם.

מהו ה- APC?

ה- APC (Assesment of Professional Competence) 'הערכת המיומנות המקצועית', כולל שני מרכיבים מרכזיים:

- הגשה בכתב שכוללת סיכום הניסיון המקצועי שצבר המועמד, מקרה בוחן של פרוייקט שבו עסק, רשומה של השתלמויות מקצועיות בהן השתתף ומבחן באתיקה מקצועית,

- מבחן מקוון בעל פה באורך של 60 דקות בפני פאנל של 2 או 3 חברי RICS (שלהם הכשרה מיוחדת בהערכת מועמדים).

באתר ה- RICS ישנו תיאור כללי של מסלולי ההערכה השונים למועמדים בקישור:

[/https://www.rics.org/uk/surveying-profession/join-rics/chartered-member-mrics](https://www.rics.org/uk/surveying-profession/join-rics/chartered-member-mrics)

המסלולים הרלוונטיים העיקריים עבור מועמדים ישראלים יהיו:

- מסלול עם התמחות,
- מסלול הערכה ישירה,
- מסלול בדיקה מוקדמת,
- מסלול לאנשי מקצוע בכירים,
- מסלול למומחים,
- מסלול לאנשי אקדמיה.

ישנם שני מסלולים נוספים הידועים בתור **מסלול ישיר** ומסלול AssocRICS, אולם כנראה שאלה לא יהיו רלוונטיים למועמדים ישראלים.

מסלולי ה- APC מתחלקים לשלוש קטגוריות עיקריות: מסלול עם התמחות, מסלול הערכה ישירה ומסלול בדיקה מוקדמת. הזכאות להתקבל דרך כל אחד מהמסלולים תלויה בניסיון ובהכשרה של המועמד. מועמדים עם תואר ראשון או שני צריכים לבדוק אם התואר שלהם מוכר על ידי RICS, דרך הקישור

[/http://www.ricscourses.org/Course](http://www.ricscourses.org/Course)

אם למועמד יש תפקיד מקצועי בכיר שכולל ניהול של עובדים ומשאבים ומנהיגות, סביר שהוא מתאים יותר למסלול הבכירים שיתואר בהמשך.

במסלול עם התמחות יש שתי אופציות והוא מתאים למועמדים עם פחות מ- 10 שנות ניסיון, שהם בוגרי תואר מוכר על ידי RICS:

¹ לפני כעשור הוכן הסכם הכרה הדדית בין לשכת השמאים ל- RICS, אך הוא לא מומש על ידי הצד הישראלי ותוקפו פג - הערת המתרגם.

– התמחות של 24 חודשים - נדרש מינימום של 400 ימי ניסיון שאותם יש לתעד עם תחילת ההתמחות. למועמדים צריך שיהיה תואר מוכר על ידי RICS ואין צורך שיהיה להם ניסיון קודם. בשל כך מסלול זה משמש בדרך כלל בוגרי אוניברסיטה טריים.

– התמחות של 12 חודשים - נדרש מינימום של 200 ימי ניסיון שאותם יש לתעד עם תחילת ההתמחות. גם כאן צריך שלמועמדים יהיה תואר מוכר על ידי RICS ומעל 5 שנות ניסיון רלוונטי. בשל כך מסלול זה בדרך כלל משמש מועמדים עם ניסיון רב יותר, או כאלה שלמדו תואר בערבים או בלימוד מרחוק.

מועמדים עם תואר מוכר על ידי RICS וניסיון רב יותר יכולים לגשת ישירות להערכה הסופית. דבר זה דורש מעל 10 שנות ניסיון רלוונטי ומתאים למועמדים עם ניסיון שעדיין מבצעים באופן יום יומי עבודה טכנית, ולא תפקיד מקצועי בכיר. כלומר בניגוד למועמדים עם ניסיון מקצועי בכיר שעוסקים מעט מאוד בעבודה טכנית ביום יום ובעיקר עוסקים בתפקידי הנהגה וניהול צוותים. האחרונים מאצילים משימות לאחרים ויש להם תפקיד אסטרטגי רחב יותר בעסק או בפרוייקט.

לבסוף, מסלול עם בדיקה מוקדמת הוא האופציה שתתאים למועמדים עם תואר שלא מוכר על ידי RICS או בתחום שלא קשור לנדל"ן, או שהם חברים בארגון מקצועי שמוכר על ידי RICS ויש להם לפחות 5 שנות ניסיון רלוונטי. צריך שיתקיים ש-12 חודשים לפחות מתוך ניסיון זה נצברו לאחר קבלת התואר.

ישנם מספר הבדלים יסודיים בין מסלולי ה-APC השונים.

מועמדים למסלולים עם התמחות נדרשים למלא יומן מקוון שמתעד את פעילותם, באתר מיוחד למועמדים המכונה 'מרכז משאבי הערכה' (ARC). זו אינה דרישה עבור מועמדים במסלולים להערכה ישירה או בדיקה מוקדמת.

מועמדים במסלול עם בדיקה מוקדמת צריכים להגיש את עבודתם לבדיקה מוקדמת בערך 4-6 חודשים קודם שהם מגישים את ההגשה הסופית שלהם. הדבר מהווה בקרת איכות מבחינת RICS דרך הגשה כתובה, כתחליף לתואר מוכר על ידי RICS. המבנה והתוכן של ההגשה זהה להגשה לצורך ההערכה הסופית. דרישה זו לא קיימת עבור מסלול עם התמחות או מסלול ישיר להערכה.

למסלולים לאנשי מקצוע בכירים, מומחים ואנשי אקדמיה ישנן דרישות שונות מאלו של שלושת המסלולים העיקריים שתוארו לעיל.

המסלול לאנשי מקצוע בכירים דורש שלמועמדים יהיה לפחות 10 שנות ניסיון רלוונטי ו-5 שנות ניסיון רלוונטי לבעלי תואר שני. התפקיד של המועמד צריך לכלול אחריות מקצועית בכירה, בכלל זה מנהיגות, ניהול אנשים וניהול משאבים.

מסלול ההערכה למומחים דורש גם הוא 10 שנות ניסיון רלוונטי ושוב 5 שנים לבעלי תואר שני. המועמדים צריכים להיות בעלי אחריות מתקדמת עבור תחומי מומחיות מיוחדת או נישות מקצועיות.

לבסוף, מסלול ההערכה לאנשי אקדמיה מתאים לאנשי מקצוע בתחום האקדמי, כמו למשל מרצים או חוקרים עם לפחות 3 שנות ניסיון אקדמי ותואר מתחום הנדל"ן. מועמדים אלה לא יעסקו בעבודה טכנית יומיומית בתחום הנדל"ן ולכן מסלול זה אידיאלי עבורם.

ל- RICS יש פרוצדורות סינון עבור כל אחד משלושת המסלולים לעיל (אנשי מקצוע בכירים, מומחים ואנשי אקדמיה). המועמדים צריכים לעבור את הסינון לפני שיתקבלו לאחד מהמסלולים. אם מועמד לא הצליח, RICS ימסור לו יעוץ לגבי איזה משלושת המסלולים הרגילים (מסלול עם התמחות, מסלול עם בדיקה מוקדמת או מסלול ישיר להערכה) מתאים עבורו.

מה נדרש מהמועמדים?

ייתכן והמועמדים ישימו לב לשימוש במושג pathway (נתיב או מגמה) באתר RICS ובהנחיות. הדבר נוגע לתחום ההתמקצעות של המועמד בהבדל ממסלול הקבלה. הדוגמאות כוללות מגמות של מודדי כמויות ('כמאים'), מודדי/סוקרי מבנים, תכנון ובנייה, נדל"ן מסחרי ושמאות נדל"ן.

למועמדים בכל המגמות יש את אותן דרישות הגשה ובחינה. ואולם, בחירת המיומנויות האינדיבידואליות [המקצועות בהן המועמד צובר ניסיון בהתמחות - המתרגם] תשתנה בהתאם לדרישות של אותה מגמה.

בכל הקשור למגמת השמאות, זו עודכנה לאחרונה באוגוסט 2018. מועמדים שהוסמכו במגמה זו יכולים להשתמש בתואר 'מודד/סוקר שמאות מוסמך' ויכולים להירשם בתור 'שמאי רשום ב-RICS'. רישום בדרך כלל נדרש אם מעניקים שירותי שמאות בהתאם לספר האדום של ה-RICS (RICS Valuation - Global Standards 2020).²

המיומנויות מתפלגות לשלוש רמות של הישגים; רמה 1, 2 ו-3 [כמו יחידות לימוד בבגרות - המתרגם]. הרמה הנדרשת לכל מיומנות מפורטת בהנחיות לכל מגמה.

רמה 1 נוגעת לידע והבנה תיאורטיים. דוגמאות לכך מפורטות עבור כל מגמה במדריך ההנחיות לאותה מגמה. רמה 2 נוגעת ליישום הידע ושוב דוגמאות לכך ניתנות עבור כל מיומנות בהנחיות למגמות השונות. רמה 3 נוגעת להוכחת ניסיון בייעוץ מושכל ללקוחות, יחד עם ידע טכני טוב ויישום בפועל. שוב, דוגמאות מופיעות בהנחיות לכל מגמה.

המועמדים צריכים לשקול היטב את בחירת המיומנויות והרמות כדי שיתאימו לתפקיד אותו הם ממלאים ולנסיובם. אם ישנה דרישה לרמה 2 או 3, אז המועמד יזדקק להוכיח ניסיון יישומי באותה מיומנות, כולל דוגמאות רחבות ומעמיקות לנסיוב זה. ברמה 1 המועמדים צריכים רק ידע כללי על מיומנות ולא נדרשים לנסיוב יישומי.

כל מגמה כוללת מיומנויות חובה (כישורים רכים או כישורים עסקיים) ומיומנויות טכניות (כלומר כישורים מקצועיים). המיומנויות הטכניות מתפצלות שוב למיומנויות ליבה ומיומנויות אופציונליות.

לכל המגמות יש את אותן מיומנויות חובה ובכל מגמה נדרש להשיג את אותן רמות במיומנויות החובה. אלה כוללות:

ברמה 3

אתיקה, כללי התנהגות ומקצועיות.

ברמה 2

טיפול בלקוחות,

תקשורת ומשא ומתן,

בטיחות וגיהות.

² הספר האדום הוא קובץ תקני השמאות של ה-RICS. הוא תואם את תקני הערכת השווי הבינלאומיים (IVS) ומרחיב ומפרט עליהם - המתרגם.

ברמה 1

- עקרונות ופרוצדורות בחשבונאות,
- תכנון עסקי,
- מניעת עימותים, פרוצדורות של ניהול ופתרון מחלוקות,³
- ניהול מידע,
- גיוון, הכלה ועבודת צוות,⁴
- סביבה מכילה,
- קיימות.⁵

במגמת שמאות, מיומנויות הליבה הטכניות הן שמאות ברמה 3, בדיקות ברמה 3 [כולל ביקור בנכס - המתרגם] ומדידות ברמה 2.

המיומנויות האופציונליות הטכניות ישפיעו על תוכן עבודת ההגשה של המועמד. בסיכום הניסיון נדרשת הצהרה לגבי כל רמה וכל מיומנות. ברמות 2 ו-3 זו תכלול 2-3 דוגמאות מעשיות לניסיון רלוונטי של המועמד במיומנות המסויימת. על מקרה הבוחן להתרכז ב-2-3 מיומנויות ברמה 3, כולל התייחסות למיומנויות אחרות וכישורים עסקיים. לבסוף, רשימת ההשתלמויות צריכה לכלול פעילויות שהן רלוונטיות למיומנויות שנבחרו על ידי המועמד.

מי תומך בי?

כל המועמדים צריכים מאמן, אותו הם יכולים לבחור מתוך הפירמה שבה הם עובדים או מאמן חיצוני (למשל יועץ של Property Elite). על המאמן להיות חבר או עמית של RICS.⁶ המאמנים יחתמו למועמד על ההתמחות ויתמכו בו לאורך כל תהליך המועמדות.

מה הן ההמלצות העיקריות של PROPERTY ELITE למועמדים?

- בחרו בזהירות את מסלול הקבלה ואת מגמת ההתמחות; אם תבחרו נכון כבר מההתחלה, תהליך המועמדות כולו יהיה הרבה יותר פשוט ויתלווה לו פחות מתח.
- מפו את בחירת המיומנויות שלכם, כולל הטכניות האופציונליות. בדקו שהן רלוונטיות לתפקידכם ולניסיונכם; אל תבחרו מיומנויות שעבורן לא תוכלו להציג ניסיון.
- תחזקו רשומות מדוייקות, כולל דוגמאות של ניסיון רלוונטי במיומנויות שבחרתם. אם אתם נמצאים במסלול עם ההתמחות, עדכנו את היומן שלכם באופן שוטף.

³ מדובר בנושאים כמו גישור ובוררות - המתרגם.

⁴ הכוונה לגיוון בכח אדם מרקעים שונים ומניעת גזענות - המתרגם.

⁵ הכוונה לנושאי סביבה - המתרגם.

⁶ עמית RICS היא דרגת חברות גבוהה יותר שמוענקת לאנשי מקצוע בכירים ומסומנת על ידי האותיות FRICS (ר"ת Fellow of RICS) לאחר השם; זאת בניגוד לחבר רגיל שמוסמן על ידי האותיות MRICS לאחר השם (ר"ת Member of RICS) - המתרגם.

4. היו מודעים לתאריכי ההגשה שלכם ותכננו קדימה; הכינו תוכנית פעולה והיצמדו אליה!
5. בצעו בזהירות הגהה למסמכים שלכם והשיגו תמיכה אם יש צורך בכך. בקשו מאחרים לבצע ביקורת עמיתים לעבודתכם והבטיחו שהיא מוכנה להגשה לפני שאתם מגישים אותה.

תרגום: רון כהן

© כל הזכויות שמורות ל- Property Elite ולפורום IVS בישראל

משרד Property Elite מספק תמיכה מלאה וחונכות לכל אורך תהליך ההערכה המקצועית למועמדים, כולל מאמן במקרים של חונכות ארוכת טווח. אנחנו מעניקים 15 דקות של חונכות חינם לכל המועמדים, שניתן להירשם אליה באופן מקוון בקישור <https://www.property-elite.co.uk/free-consultation>. מועמדים יכולים גם ליצור קשר ישיר עם ג'ן באמצעות הדוא"ל על מנת לשאול אותה שאלות.

פורום IVS בישראל היא קבוצה של בכירי מקצועות הנדל"ן בישראל ובעלי עניין בתחום, אשר שמה לה למטרה לקדם את אימוץ תקני השמאות הבינלאומיים (IVS) בישראל ולהפיץ בישראל ידע בינלאומי על נדל"ן. בין היתר אנחנו מקיימים ובינרים עם מומחים מחו"ל ומישראל ומפרסמים מאמרים מקצועיים בעברית ובאנגלית. האתר שלנו: www.ivsforum.org