



מועצת שמאי המקרקעין
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

29/6/2010

תקן מספר 17.1

בדבר

פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך
דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום
תקינה חשבונאית

יוני 2010

— תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום _____
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום _____

האצעת תקן להערכת חובי



1. מטרת התקן

קביעת רמת פרוט מזערית בשומות מקרקעין המבוצעת לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית.

2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית.
תקן זה מחליף את תקן 17.0 שאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 13/9/2006.

3. כללי

- 3.1 שומה לפי תקן זה תיערך ברמת פרוט של שומת מקרקעין מקיפה¹.
- 3.2 שמאי מקרקעין (להלן: "השמאי") לא יניח הנחות לגבי עובדות הניתנות לבדיקה באמצעים סבירים².
- 3.3 שמאי אשר שומתו מתבססת על הנחות עבודה יפרט הנחות אלה בגוף השומה³ ובמסקנותיה וכן יציין את ההשפעות של הנחות אלו על שווי הנכס.
- 3.4 ירשמו נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו לשמאי על ידי התאגיד מזמין השומה ושהערכת השווי מתבססת עליהם, השמאי יציין אם עשה בהם שינויים כלשהם לצורך הערכת השווי וכן יפרט השמאי את בדיקות הסבירות שביצע ביחס אליהם.
- 3.5 כל מסמך הנדרש לצרפו לשומה עפ"י תקן זה (תצלום הנכס, מפת איתור הנכס וכו') יצורף לשומה, אלא אם הוצאה הנחיה של הרגולטור לא לצרפו לשומה. אם הוצאה הנחיה זו, יציין השמאי כי בשומה צורפו המסמכים אך לבקשת הרגולטור הוצאו מהשומה.

4. הסעיפים המדווחים והוראות לעריכתם

4.1 דיווח על סוג השומה ומועד כתיבתה

בכותרת דו"ח השומה יירשם "שומת מקרקעין מקיפה".
בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי הנכס.

4.2 פרטי הזמנת השומה

- בסעיף זה ירשמו הפרטים הבאים:
- א. זהות התאגיד מזמין השומה.
 - ב. זהות ותפקיד האורגן בתאגיד האמור אשר החליט על הזמנת השומה.
 - ג. מועד ההתקשרות בין מזמין השומה לבין שמאי המקרקעין.
 - ד. הנסיבות בגינן בוצעה השומה (תשקיף להנפקת מניות/פרסום דו"חות כספיים/עסקה עם בעל שליטה וכיוצ"ב).

¹ בהתאם להנחיות תקן מס' 1 (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן).

² לדוגמא: שטח מגרש, פרטי חוזה החכירה, סטטוס של תכנית וכל נתון עובדתי הניתן לבדיקה.

³ לדוגמא: הנחה בדבר המועד בו תכנית מופקדת תאושר, הנחה בדבר חידוש חוזה שכירות או חוזה חכירה וכד'.



ה. התקן החשבונאי, כפי שנמסר ע"י המזמין, עבורו נערכה השומה וככל שנערכה לצרכים חשבונאיים.

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "נמסר לי על ידי החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס _____ (להשקעה או רכוש קבוע) עפ"י תקן חשבונאי מס' _____".

ו. התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי אם קיימות, או הודעה של השמאי על היעדר התניות כאמור.

ז. קיומה של התחייבות לשיפוי השמאי בגין השומה שהוכנה על ידו לרבות פירוט תנאי השיפוי, וזהות האורגן נותן השיפוי ותפקידו של החתום על כתב השיפוי או הודעה של השמאי על העדר שיפוי.

ח. הודעה של השמאי על יחסי תלות בינו לבין מזמין השומה, ומהות התלות או הודעת השמאי על היעדר תלות כאמור.

4.3 מטרת השומה

השמאי יציין את המטרה עבורה נערכה השומה (שווי שוק, שווי להנפקת מניות, עסקה בין בעלי עניין וכיוצ"ב).

4.4 פרטי השמאי

א. שם השמאי, מס' רשיון השמאי.

ב. פרטי השכלתו וניסיונו של השמאי, באופן תמציתי.

4.5 הסכמה לפרסום

השומה תכלול הסכמת השמאי לפרסום השומה בציבור⁴.

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף ל_____ (דו"חות כספיים, תשקיף, דיווח מידי, הצעת רכש) של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור". סעיף זה לא יחול על שומות הנערכות עבור חברות שאינן תאגידים שמדווחים עפ"י דיני הרשות לניירות ערך.

4.6 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה - המועד שלגביו בוצעה השומה לפי בקשת המזמין (תאריך דו"חות כספיים, תאריך רכישה, יום חתימה על השומה וכיוצ"ב).

אם הובא או הגיע לידיעת השמאי כי חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שוויו, לרבות שינויים במאפיינים הפיזיים/ המשפטיים/ התכנוניים – יציין השמאי שינויים אלו, ובלבד ששינויים אלה לא יובאו בחשבון בהערכת שווי הזכויות הנשומות למועד הקובע.

⁴ עפ"י סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1969 ועפ"י סעיף 2 (ו) לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים, תש"ל-1970).



4.7 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____".
כן יצויין תוארו של המבקר (שמאי, מתמחה וכד').
חובה לבקר בכל חלקי הנכס הנישום פרט למקרים בהם קיים בנכס מחזיק אחד, נעשה בו שימוש יחיד ולדעת השמאי חלקי המבנה הטיפוסיים מייצגים נאמנה את מצב הנכס (כגון: בית מלון, בית אבות, דיור מוגן וכד'). בנכס, בו לא ניתן היה לבקר במקצתו, ירשם באיזה חלק לא ביקר השמאי ותרשם הסיבה. במקרה זה יודגש הדבר גם בסעיף השומה.
ביקור בנכס יערך עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.

4.8 פרטי זיהוי הנכס

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין ובנוסף יירשמו הפרטים הבאים:
א. שטח הקרקע הנישום.
ב. השטח הבנוי הנישום.
ג. הזכויות הנישומות בנכס (בעלות/חכירה וכד').

4.9 תמונת חזית הנכס

לשומה יצורף תצלום חזית הנכס הנישום.

4.10 תאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין, ובכפוף לתוספות והשינויים כדלקמן:
בנכסים עיסקיים מיוחדים (כגון: בתי מלון, תחנות דלק, דיור מוגן), וכן בקרקעות לייעודים כאמור - השמאי יציג ניתוח של הסביבה הנדל"נית והעסקית שבה מצוי הנכס נשוא השומה, לרבות התייחסות לנכסים המתחרים עם הנכס הנישום מבחינת מיקום וסוג הנכס.
לשומה תצורף מפת איתור הנכס.

4.11 המצב התכנוני

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין.

4.12 המצב המשפטי

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לשינויים והתוספות כדלקמן:
א. יפורטו פרטי הזכויות הרשומות בפנקסי המקרקעין על פי נסח רישום⁵ או הפרטים המופיעים באישור זכויות עדכני של מינהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת, שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה⁶, ובכלל זה כל ההערות הרלוונטיות לנכס הנישום (משכנתאות, שיעבודים ועיקולים, זיקות הנאה וזכות קדימה, הערות לפי סעיף 126, הערות על הפקעות, הכרזות וכד').
אם נתבקש אישור זכויות וטרם נתקבל, ירשם הדבר בשומה וכן יצוין אילו זכויות הוערכו בשומה.

⁵ או על פי תדפיס המרשם שהופק באמצעות האינטרנט.



- אם הוצא נסח לאחר התאריך הקובע, יציין השמאי כל פעולה שנעשתה בנכס לאחר התאריך הקובע ועד למועד עריכת השומה.
- העתק נסח הרישום/אישור הזכויות יצורף כנספח לשומה.
- ב. בקרקע המנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל יפורטו תנאי החכירה או הסכם הפיתוח (אם טרם נחתם חוזה חכירה) כדלקמן: תקופת פיתוח/חכירה, מטרת החכירה/שימוש מותר, קיבולת בניה, שיעור דמי החכירה והאם הנכס מהוון, הערות בחוזה ומידע נוסף, ככל שרלוונטי לשומה ומשפיע על שווי הזכויות הנשומות.
- ג. בשומת זכות חכירה מגופים אחרים (כגון: כנסיות, פרטיים, עירויות, רשויות) יפורט שם המחכיר ותנאי החכירה על פי חוזה החכירה, כאמור בסעיף 4.12 ב'.⁶
- ד. יירשמו סוגי המחזיקים עפ"י השימושים הקיימים בנכס כגון: מסחר, משרדים, חניון, אחסנה, אנטנות וכד'. בשימוש למסחר תבוצע חלוקה עפ"י ענפים כגון: הלבשה, מזון, עוגנים, צעצועים, כלי בית, דוכנים, בתי קפה ומסעדות וכד'.⁷
- נתוני חוזי השכירות המלאים ירוכזו בניירות העבודה של השמאי.
- מחזיק מהותי שדמי השכירות שלו מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס, יצויין בנפרד (ללא חובת חשיפת שמו ושכ"ד).
- השמאי יציין את מספר החוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה ומהו המחיר הממוצע למ"ר לכל שימוש בחוזים שחודשו.
- השמאי יציין, ככל שידוע לו, אם קיימים בנכס מחזיקים בעלי עניין כגון: חברות בת,⁸ חברות קשורות⁹ וכד'.
- השמאי יציין את שיעור התפוסה בנכס ויפרט את השטחים הפנויים.
- השמאי יפרט מחזיקים בנכס ללא חוזה שכירות, לרבות השטחים המוחזקים ומיקומם בנכס. יצויין קיומם של דיירים מוגנים, ככל שהובאו לידיעתו של השמאי, לרבות השטחים המוחזקים ומיקומם בנכס.
- כן יבקש השמאי מהחברה הצהרה בדבר קיום/אי קיום דיירים מוגנים בנכס.
- ה. בנכסים מניבים יירשם בשומה האם דמי הניהול סבירים.
- בנכסים מניבים בהם שירותי הניהול ניתנים על-ידי בעלי הזכויות הנישומות באמצעות חברת ניהול שבבעלותם או באמצעות חברה הקשורה אליהם, השמאי ידרוש דו"ח הכנסות והוצאות מחברת הניהול מלווה בחוות דעת של רואה חשבון המבקר ועפ"י הנוסח שיפורסם ע"י לשכת רואי החשבון בישראל.
- ו. יפורטו פרטי הפקעות שטרם מומשו.

⁶ כאשר החכירה אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין.

⁷ ראה דוגמא בסעיף 4 לדברי ההסבר.

⁸ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

⁹ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל בנכס. לעניין הגדרת בעקיפין יראו תאגידים שצד כאמור לעיל מחזיק בו עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות או מכוח ההצבעה בו או מהזכות למנות מנהליו, כחברה קשורה.



- ז. כאשר רשומות הערות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין (בגין מכירה) יפורטו פרטי המכר ככל שעולים מחוזה הרכישה, ככל שרלוונטי לזכויות המוערכות.
- ח. ירשם דבר קיומו של הסכם עם צד ג', ככל שהובא לאור דרישתו של השמאי, ובכלל זה הסכם בניה, הסכם והתחייבות שניתן לרשות המקומית/וועדה מקומית וכיוצא בזה ואשר יש לו משמעות על שווי הנכס.
- ט. השמאי רשאי לרשום בשומה שהשומה מבוססת על כל המידע המשפטי שהובא בפניו וכפי פורט בשומה.

4.13 הסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

- א. ירשם מועד רכישת הזכויות המוערכות ע"י התאגיד מזמין השומה. אם רכישת הזכויות בוצעה עד חמש שנים מהמועד הקובע, יפורטו פרטי רכישת הזכויות (לכל הפחות יפורטו מועד הרכישה וסכום הרכישה).
- ב. ירשמו עסקאות מכר במקרקעין הכוללים את הנכס הנישום (אם בוצעו) ככל שידועות לשמאי וככל שמצויות במאגרי המידע של רשות המיסים, שמועדן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד שלוש שנים¹⁰.
- ג. ירשמו שומות מקרקעין קודמות, שערך השמאי בנכס הנישום, המתייחסות למועדים קובעים המצויים בטווח של עד שלוש שנים מהמועד הקובע, יפורטו בשומה. יפורטו, לכל הפחות תאריך השומה, המועד הקובע לשומה, מטרת השומה וסכום השומה.
- ד. על השמאי לדרוש מהתאגיד מזמין השומה, ולתת גילוי בשומה לדרישתו ולתשובת התאגיד, פרוט שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י שמאים אחרים בנכס הנישום שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים עובר למועד הקובע. יפורטו, לכל הפחות שם השמאי, תאריך השומה, המועד הקובע לשומה, מטרת השומה, סכום השומה.
- ה. במידה וסכום עסקה בנכס, או הערכת שווי קודמת כאמור לעיל, בתקופה של עד שלוש שנים עובר למועד הקובע להערכה, שונה ביותר מאשר 20% מתוצאות השומה הנוכחית, או אם (לגבי הערכות שווי קודמות) יש שינוי בשיטת ההערכה - ייתן השמאי גילוי לסוגיה זו תוך הדגשתה.

4.14 עקרונות גורמים ושיקולים

- הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין, ובכפוף לשינויים, לתוספות ולהתאמות הבאות:
- א. השמאי יפרט וינמק את גישות השומות שבהן בחר לביצוע הערכת השווי.
- ב. (1) שומת זכויות בקרקע ריקה לא תוערך בגישת השווי השירי ("שיטת החילוץ"), כגישת שומה יחידה אלא כגישת ביקורת.
- (2) על אף האמור בפסקה (1) ניתן להשתמש בגישת החילוץ במקרים של נכסים בהקמה או במקרים אחרים בהם התקינה החשבונאית מחייבת שימוש בגישה זו.

¹⁰ לדוגמא: אם הנכס הנישום הינו קומה בבניין משרדים ובבניין נמכרה קומה אחרת בטווח של עד שלוש שנים, יפרט השמאי את פרטי העסקה ככל שמצויה במאגרי המידע של רשות המיסים.



- 3) על אף האמור בפסקה 1) ניתן להעריך "שווי בשימוש" באותם מקרים בהם ההצגה החשבונאית והתקינה החשבונאית מאפשרים זאת והחברה נוהגת לפי תקן חשבונאי בינלאומי מס' 36¹¹.
- ג. השמאי יציין האם לדעתו גלומים בנכס הנישום, סיכונים ו/או סיכויים, שמעבר לסיכוני/סיכויי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך העשויים להשפיע על שוויו¹².
- ד. השמאי יבחן את השימוש שנעשה בפועל בנכס. אם הוא שונה מהשימוש הטוב והיעיל, השמאי יתן הסברים לגבי פערים בין השימושים, וזאת כאשר קיימת השפעה על השווי.
- ה. בכל מקרה של שיתוף בזכויות בנכס ("מושעא") ייתן לכך השמאי גילוי בשומה ויציין את הערכתו אודות השפעתם על שווי הזכויות.

4.15 תחשיב

- א. התחשיב יופיע בגוף השומה (ולא כנספח לה).
- ב. התחשיב יכלול פירוט מלא של נתוני ההשוואה למרכיבי התחשיב (נתוני עסקאות מכר, דמי שכירות, שיעורי היוון, התאמות וכו'). לגבי כל אחד מנתוני ההשוואה, יפורטו, ככל הניתן (נוסף לנתון ההשוואה): מקור הנתון, תאריך, סוג נכס ההשוואה, גודל נכס ההשוואה, מיקום נכס ההשוואה, התאמות שבוצעו בין נכסי ההשוואה לבין הנכס הנישום (מיקום, זמן, היקף וכיוצ"ב).
- ג. התחשיב יהיה מפורט ויכלול נימוקים לנתונים והנחות העבודה, המקדמים והמרכיבים הכלולים בו.
- ד. בנכסים הכוללים מספר רכיבי שווי, התחשיב ייערך, כאמור, לכל רכיב בנפרד.
- ה. בוצע התחשיב בשתיים או יותר מגישות השומה, ונמצא פער מהותי בשיעור העולה על 20%, בין ערכי השווי שהתקבלו בגישות השונות, ינמק השמאי את הסיבות לפערים אלה.
- ו. התחשיב יכלול ניתוח רגישות לשווי בהתאם להנחות העיקריות בהערכה. בנכסים המוערכים בגישת היוון הכנסות יבוצע ניתוח רגישות לשיעור ההיוון¹³.

4.16 פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בשומתו

אם נעזר השמאי בשומתו במומחה (לדוגמא: מהנדס בניין לשם בדיקת התכנות הנדסית בניצול זכויות בניה, יועץ סביבתי, עו"ד לצורך מתן פרשנות משפטית וכיו"ב) יפורטו בשומה: זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין שבו חיווה דעתו.

השמאי יצרף לשומה את חו"ד המומחה בקשר לנכס הנישום וכן יצרף את הסכמת המומחה להתבססות חוות דעתו ו/או נתוניו לצירופה לשומה הנדונה, וכן יצורפו הצהרות בדבר אי תלות/תלות המומחים.

4.17 השומה

הסעיף יכלול את סעיפי המשנה הבאים:

- א. סיכום שווי הזכויות נשוא הדיווח החשבונאי.
- ב. בנכסים בישראל, השווי יוערך בשקלים חדשים.
- ג. יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.
- ג. המועד הקובע לשומה.

¹¹ לדוגמא: כאשר השימוש בנכס הוא כגורם ייצור בפעילות העסקית של החברה. כגון: נכס המשמש כתחנת טרנספורמציה (פעילות כלכלית לחברת חשמל) והוא ממוקם באזור מגורים ויעוד הקרקע והשימוש המיטבי הוא מגורים.

¹² סיכונים הנובעים מהשימוש בנכס, מהמיקום שלו, מעצם הפעילות. לדוגמא בתחנת תדלוק- שינויים במשק הדלק.



ד. יירשם ערך הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים שנחתמו, ככל שרלוונטי למטרת השומה¹⁴.
ה. תירשם ההתייחסות למרכיב המע"מ בהערכה עפ"י תקן מס' 11א' - סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' – התייחסות למע"מ).

4.18 מיסים ותשלומי חובה

בסעיף זה יפורטו המיסים ותשלומי חובה הרלוונטיים כדלקמן:

א. השמאי יציין אם צפויה חבות בהיטל השבחה, וכן יציין מהו האמדן הכספי לגובה החבות במועד הקובע לשומה. במידת האפשר ייקבע גובה ההיטל על פי שומת הוועדה המקומית או על פי שומה מכרעת בנכס ובהעדרן, ירשום השמאי אומדן משוער להיטל השבחה.

במקרים בהם קיימים בנכס שימושים חורגים או שטחים הבנויים ללא היתר אשר הוערכו בשומה ולא שולם בגינם היטל השבחה, יופחת היטל השבחה משומת שווי הנכס.

ב. אומדן לתשלומי מינהל מקרקעי ישראל או למחכיר אחר אשר חלים בעת מכירת הנכס (דמי הסכמה, דמי היתר שמחוייבים בעת המכירה וכד').

במקרים בהם קיימים בנכס שימושים חורגים או שטחים הבנויים ללא היתר אשר הוערכו בשומה ולא שולם בגינם דמי היתר/דמי היוון, יופחת תשלום זה משומת שווי הנכס.

ג. אם הובא לידיעת השמאי לאור דרישתו או בדרך אחרת כי קיימת אפשרות לחבות פיצויים בגין גגיעה במקרקעי צד שלישי, יתן השמאי גילוי לאפשרות זו.

לגבי כל אחד מהסכומים המהווים אומדן משוער, השמאי יצרף הסתייגות לגבי אי הוודאות באמדן הכספי כאמור.

4.19 הצהרות, חתימת השמאי ותאריך חתימה

השמאי יצהיר על כך שהוא בעל ידע ונסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה¹⁵ ויצהיר על העדר עניין אישי שלו בנכס, על כל קשר שיש לו עם בעל הנכס או עם מזמין השומה ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית¹⁶.

4.20 הכללת נושאים נוספים בשומת מקרקעין

הכללת נושאים נוספים בשומה מותרת לשם גילוי היבטים יחודיים לנכס הנשום על פי שיקול דעתו של השמאי. לדוגמא: "אקוסטיקה", "תחבורה" וכיו"ב.

סדר העלאתם של הנושאים הנוספים בשומת המקרקעין תהיה על פי שיקול דעתו של השמאי.

5. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתרשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

6. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום _____ ואילך.

¹³ ראה דוגמא בסעיף 5 לדברי ההסבר.

¹⁴ עפ"י סעיף 3 (ד) לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים).

¹⁵ עפ"י סעיף 2 (ט) לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים).



דברי הסבר לתקן מספר 17.1

בדבר

פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ויישום תקינה חשבונאית

1. יחודיותה של השומה למטרת יישום תקינה חשבונאית

נוכח השונות הרבה הקיימת בין סוגי הנכסים, קובע תקן זה פרטי מינימום הכרחיים. מידע נוסף יוצג בשומה על פי שיקול דעתו של השמאי בהתאם לסוג הנכס. תקני חשבונאות ישראליים מתפרסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית. הערכות השווי הנפוצות הנערכות עפ"י התקינה החשבונאית הינן הערכות בהתאם לתקן חשבונאות מס' 16 ותקן חשבונאות בינלאומי מס' 40. תקן זה מעודד, אך אינו דורש, לקבוע את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה על בסיס הערכה של שמאי בלתי תלוי. תקנים אלו מגדילים באופן ניכר את הצורך בשימוש באומדנים שמאיים ככלי לביסוס הערך שבו מוצגים נכסי נדל"ן בדו"חות הכספיים של החברות. לפיכך אנו עדים לשימוש מוגבר של הערכות נכסי נדל"ן לצורך הצגתם בדו"חות הכספיים. השימוש באומדנים שמאיים לדיווח כספי מחייבים את שמאי המקרקעין במתן חוות דעת מקצועיות, בלתי תלויות ובעלות אמינות וקריטריונים ציבוריים ברורים. להלן מספר דגשים:

- א. במקרים שבהם קיימת אי וודאות באשר לנתון פיזי, תכנוני או משפטי, או במקרים בהם חסרים נתונים, יבחר השמאי בערך אשר יביא לתוצאת שומה זהירה.
- ב. בנוסף, ככל שקיימת אי וודאות לגבי סוגיה עובדתית כלשהי, על השמאי לכמת את אי הוודאות ולהעריך את שווי הנכס בהתחשב באי הוודאות כאמור.
- ג. לא תיערך שומה תוך התעלמות מסוגיות עובדתיות (לדוגמא: אם קיים בנכס מחזיק שלא ברור מעמדו, השומה לא תיערך לנכס ריק ופנוי).

2. שומות הנערכות עפ"י דיני הרשות לניירות ערך

רמת הגילוי הנדרשת בהערכות שווי לנכסי מקרקעין הנערכות ע"י שמאי מקרקעין, בהתאם לדיני הרשות לניירות ערך, נקבעה בתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל – 1970. בתקן זה נכללו ההנחיות שנקבעו בתקנות אלה.

¹⁶ ראה דוגמאות בסעיף 6 לדברי ההסבר.



3. מטרת התקן

מטרת התקן היא קביעת כללים צורניים ומקצועיים ברורים אשר יביאו לשיפור באיכות השומות, בבהירותן ובאפשרות שימוש בהן, ללא צורך בהתאמות.

4. דוגמה לטבלת ריכוז פרטי המחזיקים בנכס

להלן דוגמה לטבלה המרכזת את פרטי המחזיקים:

שימוש בנכס*	ענף**	סוג המחזיק***	שטח במ"ר	מס' שוכרים	סה"כ דמי שכירות בש"ח	סה"כ דמי ניהול בש"ח****
סה"כ						

* משרדים, מסחר, אחסנה, חניה, אנטנות וכד'.

** בשימוש למסחר יפורטו ענפי משנה כגון: הנעלה, הלבשה, מזון, בתי קפה, דוכנים וכד'.

*** כגון: שוכר, דייר מוגן, חברת בת, חברה קשורה, הבעלים.

**** בנכסים מניבים בהם שירותי הניהול ניתנים על-ידי בעל הזכויות הנישומות באמצעות חברת ניהול שבבעלותו או באמצעות חברה קשורה.

בסיכום הטבלה יש לצרף את % התפוסה בנכס ופירוט השטחים הפנויים.

5. דוגמה לטבלת רגישות

להלן דוגמה לטבלת רגישות לנכס המוערך בגישת היוון הכנסות:

סה"כ הכנסות לשנה – 3,000,000 ₪

שיעור היוון נבחר ע"י השמאי – 8%

סה"כ שווי הנכס – 37,500,000 ₪

השמאי יבחן את ההשפעה של שינוי בהנחה עקרונית בשומה - שיעור ההיוון כדלקמן:

שעור היוון			שווי הנכס בש"ח
8.5%	8%	7.5%	
35,294,000	37,500,000	40,000,000	



6. דוגמה להצהרות

נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין): "הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה".

נוסח ההצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקנות והתקינה השמאית: "הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית".

נוסח הצהרה בדבר ניסיונו של השמאי: "הנני בעל הידע והניסיון לביצוע הערכה זו".

7. שימוש בסמל התקינה השמאית

שמאי יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".