



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 17.1

בדבר

פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך
דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה
חשבונית

אוקטובר 2010

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 06/10/2010 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 13/10/2010 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 17.1:
גב' גלית אציל לדור - ראש ועדת משנה
מר מיקי עין דור - רו"ח יזהר קנה
גב' דברת אולפינר - מר אייל יצחקי
אינג' יוסף פישלר - מר אברהם כץ



1. מטרת התקן

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

2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח 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

- השומה תערך לשווי השוק של זכויות התאגיד מזמין השומה במקרקעין בין קונה מרצון ומוכר מרצון למועד הקובע שנקבע על ידי מזמין השומה ובכפוף להדגשים הבאים:
- 3.1 שומה לפי תקן זה תיערך ברמת פרוט של שומת מקרקעין מקיפה¹.
 - 3.2 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 את בדיקות הסבירות שביצע ביחס אליהם.
 - 3.5 לשומה יצורפו נספחים כמוגדר בתקן זה (תצלום הנכס, מפת איתור הנכס וכו'), אלא אם הוצאה הנחיה⁴ של הרשות לניירות ערך לא לצרפם לשומה. במקרה כזה, יציין השמאי בשומה כי לבקשת הרשות לניירות ערך לא צורפו נספחים אלה לשומה.

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. שם התאגיד מזמין השומה.
 - ב. שמו ותפקידו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה.

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

² לדוגמא: שטח מגרש, פרטי חוזה החכירה, סטאטוס 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'.



- 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).
- ה. התקן החשבונאי, כפי שנמסר ע"י המזמין, עברו נערכה השומה. אם נערכה 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 מספר ____".
- ו. התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי אם קיימות, או הודעה של השמאי על היעדר התניות.
- ז. תרשם דבר קיומה או אי קיומה של התחייבות לשיפוי השמאי בגין תביעת צד ג' בהקשר לשומה שהוכנה על ידו לרבות פירוט תנאי השיפוי, וזהות האורגן שחתום על כתב השיפוי ותפקידו. נוסח הסעיף המוצע כאשר התקבל כתב שיפוי: "קבלתי כתב שיפוי מחברת ____ מיום ____ לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא".
- ח. נוסח הסעיף כאשר לא התקבל כתב שיפוי: "לא קבלתי כתב שיפוי ממזמין השומה".
- ט. הודעה של השמאי על יחסי תלות בינו לבין מזמין השומה, ומהות התלות או הודעת השמאי על היעדר תלות.

4.3 מטרת השומה

השמאי יציין את המטרה עבורה נערכה השומה (שווי שוק לצורך הנפקת מניות, עסקה בין בעלי עניין וכיוצא בזה).

4.4 פרטי השמאי

בסעיף זה ירשמו הפרטים הבאים:

א. שם השמאי, מספר רשיון השמאי.

ב. פרטי השכלתו וניסיונו של השמאי, באופן תמציתי.

4.5 הסכמה לפרסום

השומה תכלול הסכמת השמאי לפרסום השומה בציבור⁵. נוסח הסעיף יהיה קבוע:

"הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף ל____ (דו"חות כספיים, תשקיף, דיווח

מייד, הצעת רכש) של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור".

סעיף זה לא יחול על שומות הנערכות עבור חברות שאינן תאגידים (חברות ציבוריות שמניותיהן

נסחרות בבורסה) שמדווחים על פי דיני הרשות לניירות ערך.

4.6 המועד הקובע

המועד הקובע יקבע על ידי מזמין העבודה (בדרך כלל תאריך דו"חות כספיים, תאריך רכישה, יום

חתימה על השומה וכיוצ"ב).

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום".

השמאי יציין אם הובא או הגיע לידיעתו כי חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת

⁴ בחלק מהדיווחים מבקשת הרשות שלא לצרף נספחים במטרה לאפשר הצגת דוחות כספיים תמציתיים.

⁵ עפ"י סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1969 ועפ"י סעיף 2 (ו) לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים, תשי"ל-1970).



השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שוויון, לרבות שינויים במאפיינים הפיזיים, המשפטיים והתכנוניים. אם חלו שינויים כאמור, יציין השמאי שינויים אלו, אך לא יביאם בחשבון בהערכת שווי הזכויות הנשומות למועד הקובע.

4.7 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____".
יציין תוארו של המבקר (שמאי, מתמחה וכד').
הביקור בנכס יערך עד שלושה חודשים טרם מועד עריכת השומה.
בשומת נכס בנוי, יערך הביקור גם בתוך הנכס.
נכס בנוי, שבו לא מתאפשר הביקור בתוך הנכס בשל אי שיתוף פעולה מצד המחזיק בפועל או מסיבה אחרת, יירשם הדבר ותירשם הסיבה.

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 הנשום.
ב. השטח הבנוי הנשום.
ג. הזכויות הנישומות בנכס (בעלות/חכירה וכד').

4.9 תמונת חזית הנכס

תצלום חזית הנכס הנישום ישולב בגוף השומה או יצורף כנספח לה.

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:
בקרקעות ובנכסים עיסקיים בנויים, השמאי יציג ניתוח של הסביבה הנדל"נית והעסקית שבה מצוי הנכס נשוא השומה, לרבות התייחסות לנכסים המתחרים עם הנכס הנישום.
תשולב בשומה מפת איתור הנכס או שתצורף לה כנספח.

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. ירשמו זכויות התאגיד במקרקעין שהוערכו בשומה.
ב. יפורטו פרטי הזכויות הרשומות בפנקסי המקרקעין על פי נסח רישום⁶ והפרטים המופיעים באישור זכויות עדכני של מינהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת, שמועד הוצאתו עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה⁷, ובכלל זה כל ההערות הרלוונטיות לנכס הנישום (משכנתאות, שיעבודים ועיקולים, זיקות הנאה וזכות קדימה, הערות לפי סעיף 126, הערות על הפקעות, הכרזות וכד').

⁶ או על פי תדפיס המרשם שהופק באמצעות האינטרנט.



אם נתבקש אישור זכויות וטרם נתקבל, ירשם הדבר בשומה.
ג. בקרקע המנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל או גופים אחרים (כגון כנסיות, פרטיים, עיריות, רשויות אחרות) יפורטו תנאי החכירה או הסכם הפיתוח (אם טרם נחתם הסכם חכירה) כדלקמן:
תקופת החכירה/הפיתוח, מטרת החכירה/השימוש המותר, קיבולת הבניה המותרת, גובה דמי החכירה, תנאים ומידע נוסף, ככל שמשפיעים על שווי הזכויות הנישומות.
ד. המחזיקים בנכס:

- 1) יירשמו סוגי המחזיקים⁸ על פי השימושים הקיימים בנכס כגון: מסחר, משרדים, חניון, אחסנה, אנטנות וכד'. בשימוש למסחר תבוצע חלוקה על פי ענפים, ככל שרלוונטי, לפי שיקול דעת השמאי. נתוני חוזי השכירות המלאים ירוכזו בניירות העבודה של השמאי.
- 2) השמאי יפרט בנפרד מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20% משטחי הנכס לכל שימוש בנפרד ו/או מחזיקים שדמי השכירות שלהם מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס (ללא חובת חשיפת דמי השכירות).
- 3) השמאי יפרט את מספר החוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה לפני התאריך הקובע ואת המחיר הממוצע למ"ר לכל שימוש בחוזים שחודשו.
- 4) השמאי ידרוש מהחברה בכתב, ויתן גילוי לתשובת החברה, מידע אודות מחזיקים שהינם:
 - דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר.
 - מחזיקים בנכס ללא חוזה שכירות, השטח המוחזק ומיקומם בנכס.
 - בעלי עניין בתאגיד מזמין ההערכה כגון: חברות בת⁹, חברות קשורות¹⁰ וכדומה.
- 5) השמאי יפרט את שיעור התפוסה בנכס ויפרט את השטחים הפנויים.
 - ה. בנכסים מניבים יירשם בשומה האם דמי הניהול מצויים בטווח הסביר.
 - בנכסים מניבים בהם שירותי הניהול ניתנים על-ידי בעלי הזכויות הנישומות באמצעות חברת ניהול שבעלותם או באמצעות חברה הקשורה אליהם, השמאי ידרוש דו"ח הכנסות והוצאות מחברת הניהול מלווה בחוות דעת של רואה חשבון המבקר ועפ"י הנוסח שיפורסם על ידי לשכת רואי החשבון בישראל.
 - ו. יפורטו פרטי הפקעות שטרם מומשו.
 - ז. אם 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', אם הובאו לידיעתו של השמאי¹¹, ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית/וועדה מקומית לתכנון ולבניה וכיוצא באלה אם יש להם השפעה על שווי הזכויות הנישומות.
 - ט. השמאי רשאי לרשום בשומה שהשומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניו כמפורט בה.

⁷ כאשר החכירה אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין.

⁸ ראה דוגמא בסעיף 4 לדברי ההסבר.

⁹ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

¹⁰ 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.

¹¹ על השמאי לדרוש מתאגיד מזמין השומה דבר קיומו של הסכם עם צד ג'.



4.13 הסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

- א. 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 שבהם מצוי הנכס הנישום (אם בוצעו) ככל שידועות לשמאי וככל שמצויות במאגרי המידע של רשות המיסים, שמועדן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד שלוש שנים¹².
- ג. ירשמו שומות מקרקעין קודמות, שערך השמאי בנכס הנשום, המתייחסות למועדים קובעים המצויים בטווח של עד שלוש שנים מהמועד הקובע. יפורטו, לכל הפחות תאריך השומה, המועד הקובע לשומה, מטרת השומה וסכום השומה.
- ד. השמאי ידרוש מהתאגיד מזמין השומה, פרוט שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בנכס הנישום שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים לפני ואחרי המועד הקובע. השמאי יתן גילוי בשומה לדרישתו ולתשובת התאגיד. יפורטו לכל הפחות שם השמאי, תאריך השומה, המועד הקובע לשומה, מטרת השומה וסכום השומה.
- ה. אם ההפרש בין תוצאות השומה הנוכחית לבין סכום עסקה בנכס, או הערכת שווי קודמת¹³ (אשר נערכה בתקופה של עד שלוש שנים), גדול מ-20%, או אם יש שינוי בשיטת ההערכה - ייתן השמאי גילוי לסוגיה זו.

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. שומת זכויות בקרקע ריקה לא תוערך ב"שיטת החילוץ" (גישת העלויות), כגישת שומה יחידה אלא כגישת ביקורת ובהתבסס על תוכניות מאושרות בלבד. במקרה של פוטנציאל תכנוני ממש (כגון במקרים שבהם קיימת תוכנית בהכנה או מופקדת הצפויה להתאשר) יוכל השמאי להתייחס בנפרד לרכיב הפוטנציאל בתחשיב (ראה סעיף 4.15 ד).
- ג. בשומת נכסים בהקמה ניתן להשתמש בגישת העלויות לפי הוראות התקינה החשבונאית המאפשרת שימוש בגישה זו.
- ד. ניתן להעריך "שווי בשימוש" באותם מקרים בהם ההצגה החשבונאית והתקינה החשבונאית מאפשרים זאת והחברה נוהגת לפי תקן חשבונאי בינלאומי מס' 36¹⁴. אם העריך השמאי "שווי בשימוש" ירשום בשומה כי כך הוערך הנכס ויציינו כי שווי השוק של הנכס גבוה יותר ומבטא שימוש מיטבי בנכס.

¹² 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.

¹³ ההסבר יינתן להפרש מהשומה הקודמת הסמוכה ביותר למועד הקובע ולא לשומות מרוחקות ממנה, גם אם נערכו בטווח של שלוש שנים מהמועד הקובע.

¹⁴ 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.



- ה. השמאי יציין האם לדעתו גלומים בנכס הנישום, סיכונים ו/או סיכויים, שמעבר לסיכוני/סיכויי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך העשויים להשפיע על שווי¹⁵.
- ו. במקרים בהם קיימים בנכס שימושים חורגים או שטחים הבנויים ללא היתר אשר הוערכו בשומה, יביא השמאי בחשבון הפחתות מתאימות בשווי הנכס תוך גילוי מלא של השיקולים אשר הנחו אותו באומדן ההפחתות.
- ז. במקרים בהם קיים שיתוף בזכויות בנכס ("מושעא") שמשפיע על שווי זכויות התאגיד ייתן לכך השמאי גילוי בשומה ויציין את הערכתו אודות השפעתם על שווי הזכויות.

4.15 התחשיב

- 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, יוצגו, ככל שניתן: 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 יערך 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 לפער.
- ו. התחשיב יכלול ניתוח רגישות לשווי לפי שיקול השמאי. בנכסים המוערכים בגישת היוון הכנסות יבוצע ניתוח רגישות לשיעור ההיוון¹⁶.

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. שווי השוק של זכויות התאגיד מזמין השומה במקרקעין.
- בנכסים בישראל, השווי יוצג בשקלים חדשים.
- ב. יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.
- ג. המועד הקובע לשומה.

¹⁵ 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 השומה¹⁷.
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 הרלוונטים החלים בעת מכירת הנכס¹⁸ 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.
ב. אומדן לתשלומי מינהל מקרקעי ישראל או למחכיר אחר אשר חלים בעת מכירת הנכס (דמי
הסכמה, דמי היתר שמחוייבים בעת המכירה וכד').
ג. אם הובא לידיעת השמאי לאור דרישתו או בדרך אחרת כי קיימת אפשרות לחבות פיצויים בגין
פגיעה 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 וחתימת השמאי

השמאי יצהיר על כך שהוא בעל ידע ונסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה
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 שמאית.
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 הוועדה
לתקינה שמאית".

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 שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

6. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין אשר יערכו למועד הקובע 31/12/2010 ואילך.

¹⁶ ראה דוגמא בסעיף 5 לדברי ההסבר.

¹⁷ עפ"י סעיף 3 (ד) לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים).

¹⁸ השמאי רשאי לציין את האומדנים הכספיים במסמך נלווה שיהווה חלק נפרד מהשומה.



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. שומה המיועדת ליישום תקינה חשבונאית

תקני חשבונאות ישראליים מתפרסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית והם בעיקרם תואמים את התקינה הבינלאומית IFRS. הערכות השווי נערכות בהתאם לתקני החשבונאות השונים בהתאם להגדרת הנכסים ע"י החברות. תקנים אלה מעודדים, אך אינם מחייבים, לקבוע את השווי ההוגן של נדליין על בסיס הערכה של שמאי בלתי תלוי. תקנים חשבונאיים אלו מגדילים באופן ניכר את הצורך בשימוש אומדנים שמאיים ככלי לביסוס הערך שבו מוצגים נכסי נדליין בדו"חות הכספיים של החברות. לפיכך אנו עדים לשימוש מוגבר של הערכות נכסי נדליין לצורך הצגתם בדו"חות הכספיים. השימוש באומדנים שמאיים לדיווח כספי מחייבים את שמאי המקרקעין במתן חוות דעת מקצועיות, שבהן רמת גילוי גבוהה באשר לרמת התלות של השמאי, לעקרונות השומה, הנחות, הפרשים בין שומות עבר ועוד. להלן מספר הדגשים:

א. במקרים שבהם קיימת אי וודאות באשר לנתון פיזי, תכנוני או משפטי, או במקרים בהם חסרים נתונים יתן השמאי גילוי לאי הוודאות תוך הדגשתה ויבחר 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 (לדוגמה: אם קיים בנכס מחזיק שלא ברור מעמדו, השומה לא תיערך לנכס ריק ופנוי).

2. שומות הנערכות לתאגידיים עליהם חלים כללי הרשות לניירות ערך

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



3. דוגמה לטבלת ריכוז פרטי המחזיקים בנכס

להלן דוגמה לטבלה המרכזת את פרטי המחזיקים:

סה"כ דמי ניהול בחודש בש"ח ⁴	סה"כ דמי שכירות בש"ח	מספר שוכרים	שטח במ"ר	סוג המחזיק ³	ענף ²	שימוש בנכס ¹
₪ 8,000	₪ 96,000	1	320	שוכר	בנקאות	מסחר
₪ 62,000	₪ 225,000	12	2,500	שוכרים	-	משרדים
₪ 5,500	₪ 22,000	1	250	חברה קשורה	-	משרדים
₪ 75,500	₪ 343,000	14	3,070			סה"כ

- 1 משרדים, מסחר, אחסנה, חניה, אנטנות וכד'.
2 בשימוש למסחר יפורטו ענפים, ככל שרלוונטי, עפ"י שיקול השמאי.
3 כגון: שוכר, דייר מוגן, חברת בת, חברה קשורה, הבעלים.
4 בנכסים מניבים בהם שירותי הניהול ניתנים על-ידי בעל הזכויות הנישומות באמצעות חברת ניהול שבבעלותו או באמצעות חברה קשורה.
בסיכום הטבלה ירשם שיעור התפוסה בנכס ופירוט השטחים הפנויים.

4. 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:

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

5. שימוש בסמל התקינה השמאית

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