

[סגור חלון](#)



## החלפת שמאי? תן גילוי

אינג' יוסף רייטן 24/8/08

האם חלה חובת גילוי דבר החלפתו של שמאי ששומותיו מצורפות לדו"חות הכספיים? תקן שמאות מס' 17, "גילוי מינימלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים כספיים", מטיל על שמאי המקרקעין חובת גילוי מוגברת לגבי פרטים שיש להם חשיבות לנכס הנישום, ורלוונטיות להערכת השווי. חשוב לדעת, שחלק מהמידע שהשמאי נדרש לגלותו נמצא רק ברשות התאגיד המדווח, ולכן קיימת חשיבות רבה בהעברת המידע לשמאי ובאמצעותו אל ציבור קוראי הדו"חות.

חובת הגילוי מחייבת את השמאי לפרט בגוף השומה בין השאר את המידע הבא: האם הנכס נשוא השומה הוערך על-ידי שמאים אחרים במהלך שלוש השנים שקדמו לביצוע הערכת השווי הנוכחית ולאיזה מטרה (פנימית/חיצונית); האם השווי שננקב בשמאויות הנ"ל סטה ביותר מ-20% מתוצאת השומה הנוכחית - אם כן, יש לפרט את הגורמים העיקריים והסיבות להיווצרות הפערים; האם התאגיד, לרבות תאגיד קשור, הזמין הערכת שווי לנכס הנישום בשלוש השנים האחרונות; האם קיימות תניות כלשהן לגבי תנאי העסקת השמאי, לרבות בקשר לשכר הטרחה, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה; האם ניתנה התחייבות לשיפוי השמאי בגין השומה שהוכנה על-ידו - אם ניתנה התחייבות כזו יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי; האם קיימים יחסי תלות בין מזמין השומה או בעל העניין בו לבין השמאי, תוך פירוט מהות היחסים, או לחילופין הצהרה בדבר אי תלות כנ"ל. יישום חובת הגילוי הרחבה הנ"ל אפשרי רק באם יימסר לשמאי מידע שהוא ברובו מידע פנים הנמצא ברשות התאגיד. הדבר רלוונטי גם כאשר התאגיד מחליט להחליף את השמאי. היה ראוי שעניין זה יבוא לידי ביטוי גם בדו"ח הכספי, בדומה לגילוי שנעשה בעת החלפת רו"ח. גילוי זה יוכל לאפשר שקיפות בכל הקשור לתדירות החלפת השמאי ועיתוייה.

הכותב הוא שמאי מקרקעין ומשפטן, יו"ר לשעבר של הוועדה ליישום התקינה החשבונאית בלשכת שמאי מקרקעין.