



# סוגיות בשומות מקרקעין המצורפות לדוחות כספיים

---

יום עיון ארנסט & יאנג – 1/12/2010

אינג' יוסף רייטן, שמאי מקרקעין ומשפטן (M.B.A)



# המסגרת הנורמטיבית לעריכת שומות מקרקעין המצורפות לדו"חות כספיים

---

- תקני שמאות 17 ו - 18.
- תקני שמאות בינלאומיים – IVS.
- הסכמים להגבלת אחריות ושיפוי [בין השמאי לבין מזמין השומה].



# תקן שמאות מס' 17

פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ולצורך ישום תקינה חשבונאית

- הנחות ותחזיות שנמסרו לשמאי ע"י התאגיד.
- היסטוריה של הנכס – שומות ועסקאות.
- מסים ותשלומי חובה.
- תחשיב.
- הצהרה על אי תלות ומתן גילוי בדבר הסכם שיפוי.



# ביצוע שומות בתנאי שוק קיצוניים

---

- שווי שוק בהעדר שוק – לגיטימיות השימוש בגישת העלות.
- שווי שוק במצב בו תנאי השוק משתנים ["שוק דוהר"].



# "מגדלי הגנים היפניים" - ח/300 חולון

## תאור הפרויקט

---

- 2 בנייני מגורים בני 13-14 קומות מעל קומת עמודים, הבנויים על מגרש בשטח כולל של 5,618 מ"ר, הכוללים 95 יח"ד (45 יח"ד ו- 50 יח"ד). 4 הקומות העליונות בכל בניין הן קומות מדורגות.
- זכויות בניה - 110 מ"ר עיקרי ליח"ד. כל החניות תת קרקעיות. רוב הדירות בנות 5 חדרים ודירות מיוחדות.
- דירות היזם- החל משנת 2007 ועד היום שווקו 57 דירות. 2 דירות עדיין נותרו למכירה. יתרת הדירות הן דירות של בעלי הקרקע.
- אירועי רישוי - היתרי בניה הוצאו ל- 2 הבניינים באותו יום 12/2/08.
- טופס 5 ניתן ל- 2 הבניינים באותו יום 15/6/10.
- מחיר מכירה ממוצע לדירה שנצפה ע"י היזם 1.35 - 1.4 מליון ₪.

# "מגדלי הגנים היפניים" - ח/300 חולון

## ניתוח מחירי מכירה במהלך הבניה

שנה	מס' עסקאות	מחיר ממוצע לדירה	גידול ביחס לשנה קודמת	גידול באחוזים ביחס לשנה קודמת
2007	3	₪ 1,321,667		
2008	28	₪ 1,419,286	7.3%	
2009	18	₪ 1,773,889	24.9%	
2010	8	₪ 2,126,875	19.9%	
סה"כ	57	₪ 1,625,439		

# התפתחות מחירי קרקע ליח"ד -

ח/501 חולון

עסקה בשלמות	עסקה במושע	מחיר ליח"ד	מס' יח"ד	מס' מגרש	תאריך
	+	₪ 251,745	3.191	109	28/12/08
	+	₪ 450,000	3.191	109	23/08/09
+		₪ 503,000	82	116	1/2010
	+	₪ 530,000	14	102	5/2010
	+	₪ 587,000	12	104	5/2010
+		₪ 625,000	60	103	6/2010
+		₪ 705,000	60	106	11/2010

# "מגדלי הגנים היפניים" - ח/ח 300 חולון

## ניתוח רווחיות

- היקף מכירות שנחזה בתחילת הפרויקט - M69 ₪.
- היקף מכירות בפועל - M83 ₪.
- השקעה חזויה - M59 ₪.
- רווח יזם חזוי - M10 ₪ (17% על ההשקעה).
- רווח יזם בפועל - M24 (40% על ההשקעה).



# שיעורי היוון

סקירת שיעורי היוון בנכסים מניבים – מאת אגף שומת מקרקעין  
מחצית שנייה לשנת 2008

## נכסי משרדים:

- 8% - משרדים במיקום מרכזי (במע"ר של ערי גוש דן)
- 8.3% - משרדים במיקום בינוני (מע"ר בישוב בינוני)
- 9.1% - משרדים במיקום מרוחק (בישוב פריפריאלי)

## נכסים מסחריים:

- 8.2% - נכסים מסחריים במיקום מרכזי (במע"ר של ערי גוש דן)
- 8.5% - נכסים מסחריים במיקום בינוני (מע"ר בישוב בינוני)
- 8.9% - נכסים מסחריים במיקום מרוחק (בישוב פריפריאלי)

9% - נכסי תעשייה:

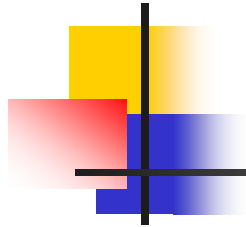


# שיעורי היוון

---

סקירת שיעורי היוון בנכסים מניבים – מאת אגף שומת מקרקעין  
מחצית ראשונה לשנת 2010:

- בנכסי משרדים – 8.4%
- בנכסים מסחריים – 8.5%
- בנכסי תעשייה ומלאכה – 9%



# יחידות מניבות מזומנים

- תקן חשבונאי מס' 15 (סעיף 66ב'), מחייב התייחסות חשבונאית לכל נכס (לנכס הבודד) כאשר זה יכול להניב תזרים מזומנים חיובי באופן בלתי תלוי מתזרימי המזומנים הנובעים מנכסים אחרים בפירמה.
- במקרה בו קיימת תלות ביכולת הנבת המזומנים בין נכסי הפירמה השונים, מנחה התקן לעשות שימוש בימ"מ ("יחידה מניבת מזומנים").
- התקן (בסעיף 67) מגדיר ומאפיין ימ"מ כדלקמן:

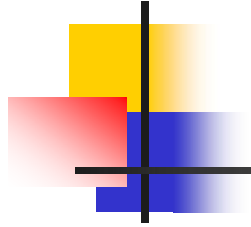
**"...יחידה מניבה - מזומנים של נכס היא הקבוצה הקטנה ביותר של נכסים, המכילה את הנכס, והמניבה תזרימי מזומנים חיוביים משימוש מתמשך שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות. זיהוי היחידה מניבה - מזומנים של נכס מצריך שיקול דעת..."**



# היישום בחברת נדל"ן גדולה

ניתוח הפעילות של החברה באזורים בהם היא פועלת, מצביע על מספר מאפיינים כלליים כדלקמן:

- לחברה כמות גדולה של מבנים באזור המצומצם בשטחו - בד"כ באזור התעשייה של היישוב (אחד או יותר).
- החברה ע"פ רוב מהווה גורם דומיננטי באזור בו היא פועלת הן מבחינה כמותית ו/או באופן יחסי לכלל השוק הרלוונטי (שוק מבני התעשייה להשכרה ביישוב), לעיתים אף מהווה את סך כל ההיצע הקיים באזור מסוים.
- ע"פ רוב, המבנים באזור מסוים מאופיינים במרכיבי בינוי המאפשרים שימוש פונקציונאלי דומה, כפי שהדבר נתפס ע"י שוכרים פוטנציאליים.
- החברה בראייה השיווקית שלה (בחיי היום יום), מתייחסת אל קבוצת נכסים באזור מסוים כאל קבוצה אחת בכל הקשור לרמת דמי השכירות שיש לשאוף אליה בחוזים חדשים ומתחדשים.
- הנהלת החברה מתייחסת אל קבוצת נכסים באזור מסוים כגורם בר דיווח העומד בפני עצמו בדו"חות הניהוליים המשמשים אותה (כגון: סה"כ השטח בר השכרה באזור מסוים, סך השטח המושכר באותו אזור, אחוז התפוסה באותו אזור וכד').



**תודה על ההקשבה !**

**אינג' יוסף רייטן, שמאי מקרקעין ומשפטן (M.B.A)**