



מועצת שמאי המקרקעין
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 18.0

בדבר

גילוי מינימלי ושיטות עבודה בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות עבור נכסי הנדל"ן של "קרנות השקעה במקרקעין" ("ריט") REIT – Real Estate Investment Trust

ספטמבר 2006

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 13/9/2006 —
— תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 10/9/2006 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 18.0:
אינג' יוסף רייטן - ראש ועדת משנה
אינג' יוסף פישלר - רו"ח יזהר קנה
גב' מיכל כספי - גב' מרגלית מור מנשה
מר יצחק בריל - מר אבי מנדלסון
מר אלי כהן - מר אהוד המאירי
מר יוסף זרניצקי - מר אייל יצחקי



1. מטרת התקן

קביעת הגילוי המינימלי ושיטות העבודה הנדרשים בשומת מקרקעין המבוצעת עבור נכסי הנדל"ן של קרנות ההשקעה במקרקעין ("ריט") לאור תיקון מס' 147 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין המבוצעת לנכסי הנדל"ן של "קרנות ההשקעה במקרקעין".

3. הגדרות

- "שומת מקרקעין" (או "שומה") - הערכת שווי זכויות של נכס מקרקעין, לרבות עדכון הערכה קודמת.
- "המועד הקובע" - המועד לגביו נקבע השווי בשומת המקרקעין.
- "חוק שמאי מקרקעין" - חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001, והתקנות שפורסמו מכוחו.
- "שמאי מקרקעין" - שמאי רשום בפנקס שמאי המקרקעין.
- "מקרקעין" - לרבות זכות במקרקעין.
- "קרן השקעות במקרקעין" או "קרן ריט" - קרן אשר פועלת בהתאם להוראות הפרק השני – על פי תיקון מס' 147 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]
- "מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות הנלוות להשכרתם מופקת, או נצמחת הכנסה, לרבות הכנסת אקראי ולרבות הכנסה מדמי שכירות, תמלוגים, דמי מפתח, פרמיות ורווחים אחרים שמקורם במקרקעין אשר בנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל לפחות 70% מהשטח העיקרי לבניה על פי התוכנית החלה עליהם, לרבות מטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין.
- "מקרקעין מניבים זכאי "ריט" - מקרקעין מניבים אשר משמשים לבית מלון, למוסד סיעודי, לדיוור מוגן, לתחנת דלק ולשימושים אחרים שיקבעו ע"י שר האוצר אשר שירותי הניהול בהם ניתנים על ידי קרן השקעות בנדל"ן אשר היא גם בעלי הנכס, או על ידי קרוב שלה ו/או מקרקעין מניבים אשר בנויים עליהם מבנים בשטח של פחות מ-70% מהשטח העיקרי הניתן לבניה על פי התוכנית החלה עליהם.

4. שמירת דינים

ההנחיות המפורטות בתקן זה באות להוסיף על הוראות כל דין.



5. הכנת השומה

שומות מקרקעין לנכסי נדל"ן עבור קרנות "ריט" יעשו אך ורק על ידי שמאי מקרקעין רשום על פי חוק שמאי מקרקעין שהינו בעל ידע ונסיון בהכנת שומות מקרקעין לנכסים כדוגמת הנכסים הנישומים לצורך קרן ה"ריט".

תקן זה מוסיף על הדרישות אשר השמאי נדרש להם לשומות לצרכי דוחות כספיים על פי חוק ניירות ערך ולפיכך יחולו על הכנת שומת מקרקעין לצרכי קרנות "ריט" גם כל הכללים הקבועים בחוק שמאי מקרקעין, ובתקן מספר 17.0 - עבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דוחים כספיים על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 (להלן: "תקן השמאות לדוחים כספיים").

6. חובת גילוי בדוח השמאי

בנוסף לחובת הגילוי המפורט בתקן 17 - שמאות לדוחים כספיים, חייב השמאי לפעול ולפרט בדו"ח שומה המיועד לשימוש על ידי קרן השקעות במקרקעין גם את הפרטים שלהלן:

6.1 תיאור הנכס

6.1.1 פירוט שנת ההקמה של הנכס וכן נתונים על תוספות בניה שבוצעו לאחר מכן, ומועדי הבניה של תוספות אלה.

6.1.2 בתיאור המצב הפיזי של הנכס תינתן התייחסות לאלמנטים כגון: מיזוג אוויר, חניה, מעליות, חומרי בניה וכד' והאם נדרשת בטווח הקצר-בינוני השקעה לשיפור/שיפוץ הנכס וההשלכות שיש לכך על השווי והשימוש בנכס.

6.1.3 בפירוט השטחים העיקריים, שטחי השירות ינתנו פרטים לגבי השטחים ברי ההשכרה, לרבות ניתוח היחסים בין השטחים העיקריים ושטחי השירות, תוך מתן הסבר לגודלו של השטח (בר ההשכרה) המהווה בסיס לתחשיבים בשומה.

6.1.4 במצבו הפיזי של המבנה – השמאי יתן פירוט של תחשיב של הפחת פונקציונלי, הפיזי והכלכלי – ככל שהם רלוונטיים לנכס ויציין את השפעתם על השווי המוערך על ידו.

הערה:

השמאי יציין ויצרף דוחות הנדסיים, או דוחות של מומחים מתחומים נוספים, אשר נעשה בהם שימוש לצרכי חוות הדעת השמאית.

6.2 מטלטלין

6.2.1 אם נכללים בהערכה השמאית מטלטלין, לרבות ציוד, יצרף השמאי לדו"ח השומה פירוט של המטלטלין הנכללים בשומה באחד מ-2 האופנים שלהלן:

6.2.1.1 טופס פחת, כפי שזה מופיע במאזן הקרן האחרון וכפי שיאושר על ידי רואה החשבון של קרן ה"ריט".

6.2.1.2 רשימה מפורטת של הציוד בצירוף הערכה שמאית של שמאי הבקיא בהערכת רכוש ובצירוף אישור של רואה חשבון המאשר כי המטלטלין הכלולים ברשימה רשומים בספרי קרן ה"ריט".



6.2.2 תיאור המטלטלין והציוד ברשימה יתייחס למצבם הפיזי, לרבות תחזוקתם, הפחת הנצבר, משך החיים הכלכליים וכד'.

6.2.3 על השמאי לבדוק ולוודא, כי המטלטלין, לרבות הציוד המהווים חלק מהנכס הנישום נדרשים במישרין לפעילותו, כמו כן יתייחס להשפעת המטלטלין על שווי הנכס.

6.3 מצב תכנוני

השמאי חייב לפרט בדו"ח השומה גם את האמור להלן:

6.3.1 השפעת קיום זכויות, או קיום פוטנציאל של זכויות לבניה נוספת, לרבות הסיכוי למימוש הפוטנציאל וההשפעה שיש לכך על שווי הנכס בשומה.

6.3.2 היתרי בניה שנתנו בנכס, תאריך נתינתם והשטחים הבנויים הכלולים בהם.

6.3.3 בדיקה המתייחסת להתאמתו של הנכס הבנוי להיתר הבניה התקף, תוך התייחסות לאמור להלן:

6.3.3.1 התאמת השטח והשימוש הקיים בפועל להיתר.

6.3.3.2 ציון שטחים ושימושים חורגים ובכלל זה האפשרות להכשרת החריגות והעלויות הצפויות בקשר לכך והשפעה של החריגות על נתוני השווי השמאי.

6.3.4 היבטים תכנוניים-סביבתיים אשר להם השלכות על הנכס או על השימוש בו, לרבות הוראות החלות על הנכס (כגון – הוראות שימור, תקנות ארציות וכד') והשפעתן על שווי הנכס.

6.3.5 בדיקת השמאי תפרט ותציין אתהאמור להלן:

6.3.5.1 היחס בין השטח הבנוי של הנכס ביחס לשטח הניתן לבניה על פי תוכנית בנין עיר החלה על הנכס.

6.3.5.2 האם הנכס עומד בהוראות החוק והוא זכאי להיכלל בהגדרת "מקרקעין מניביים לקרנות ריט".

6.4 נתונים נוספים

הנתונים דלהלן יופיעו בדו"ח השומה רק באם השמאי יכול להגיע אליהם ושמאי שאינו מצליח לקבל את הנתונים המפורטים לעיל או חלק מהם יציין זאת במפורש בדו"ח השומה.

6.4.1 פירוט של הסכמי החכירה והסכמי שכירות הקיימים בנכס, לרבות נתוני הסכמים שהיו בנכס בתקופה של 3 שנים (לפחות) שקדמו למועד הקובע להערכת השווי.

6.4.2 פירוט הבעלויות הקודמות של הנכס בתקופה של 3 שנים (לפחות) שקדמו למועד הקובע להערכת השווי, לרבות מועד רכישת בעלויות אלה ונתוני עסקאות הרכישה

6.4.3 פירוט נתונים על עסקאות שקדמו לרכישה הנוכחית של מזמין השומה, אם ידועים לו לשמאי הנתונים של עסקאות אלה.

הבהרות

(א) יש להתייחס אל הנכס במובן הרחב, בכפוף לכך שהנתונים לגביו מצויים בשליטתו של המזמין או בידי גופים הקשורים עמו. לדוגמא: אם הנכס הנישום הוא חלק מבניין משרדים



- (קומות 10-20), יש לתת מידע על עסקאות שבוצעו באותו בניין בקומות אחרות באם הם נמצאים בשליטתו של המזמין או בידי גופים הקשורים עימו.
- (ב) על השמאי לדרוש ממזמין השומה, לקבל ולציין בדו"ח השומה הערכות שווי שבוצעו לנכס ושנמסרו על ידי הבעלים, או על ידי גוף קשור עם הבעלים, לרבות הערכות שניתנו לגופים בנקאיים, לרשויות המס, לרשות לניירות ערך, במסגרת הליכים משפטיים וכד'.
 (ג) על השמאי לדאוג לקבל את כל הנתונים המצויים ברשות מזמין השומה, אשר רלוונטיים להערכה השמאית.
 (ד) על השמאי לצרף אישור מזמין השומה, כי הוא העמיד לרשות השמאי לצורך השומה, כל חומר המצוי ברשותו, או ברשות גופים הקשורים אליו.
 (ה) על השמאי להתייחס בדו"ח השומה באופן מפורש לכל הסעיפים המפורטים בסעיף זה גם אם בכולם או בחלקם אין נתונים רלוונטיים.

6.5 השוק הרלוונטי לנכס

השמאי ייתן פירוט של השימוש הנעשה בנכס ושל השוק העסקי:

- 6.5.1 פירוט השוק והקהל אשר אותו משרת הנכס.
 6.5.2 פירוט השוק העסקי, לרבות מגמות חזויות בשוק.
 6.5.3 פירוט המתחרים הקיימים והפוטנציאליים בשוק.
 6.5.4 פירוט ההכנסות בנכסי ההשוואה על פי נתוני השוק העסקי (דמי שכירות למ"ר), לרבות ניתוח והתאמה של הנתונים ההשוואתיים לנכס נשוא השומה.

7. שיטות ההערכה

השמאי ישתמש בדו"ח השומה בשיטות ההערכה המפורטות בתקן השמאות לדווחים כספיים. האמור להלן, מדגיש את הנושאים אשר על השמאי לכלול ולפרט בדו"ח שומה המיועד לשימוש עבור נכסי קרנות ה"ריט".

7.1 השימוש הטוב והעיל – (Highest and Best Use)

- 7.1.1 השמאי יבחן את השימוש הנעשה בנכס בהשוואה לשימושים אלטרנטיביים האפשריים על פי המצב הפיסי, התכנוני והדין וכמו כן יפרט את השימוש הטוב והיעיל שניתן לעשות בנכס.
 7.1.2 במידה והשימוש בנכס אינו השימוש הטוב והיעיל, יתן השמאי הסבר לגבי פערי השימוש.
 7.1.3 השמאי יבחן במסגרת זו גם אפשרויות שימוש פוטנציאליות, וכן את הסיכוי ואת הדרך למימוש אפשרויות שימוש כאלה.

7.2 גישות השומה

- 7.2.1 שימוש בגישות השומה
 7.2.1.1 השמאי יבחן את שווי הנכס בכל גישות השומה המקובלות.
 7.2.1.2 השמאי יפרט ויציין את הגורמים והשיקולים הייחודיים לנכס נשוא השומה ובהתחשב במטרתה.



הערה:

במידה והשמאי בחר שלא להשתמש באחת מגישות השומה עקב אי רלוונטיות או מסיבה אחרת, יצוין הדבר במפורש בדו"ח השומה וייתן הסבר מנומק לכך. **לצורך גילוי דעת זה, השמאי לא יוכל שלא לבחון את שווי הנכס על פי גישת ההכנסות.**

7.2.2 גישת ההשוואה

7.2.2.1 השמאי ידווח על כל העסקאות אשר בהן השתמש כבסיס לתחשיבי השומה, תוך ציון המקור ממנו נאספו העסקאות (חוזים שנמסרו ע"י המזמין, נתוני מס שבח וכד').

7.2.2.2 הפירוט יכלול, ככל הניתן: תיאור העסקה, מיקום, שטח, זהות הקונים והמוכרים, מחיר מדווח, תאריך העסקה וניתוח העסקה ביחידות השוואה (מ"ר בנוי, קרקע לחדר וכד'), לרבות אינדיקציה על איכות המידע.

7.2.2.3 פירוט מנומק של מקדמי התאמה שניתנו לנכס הנישום ביחס לנכסי ההשוואה.

7.2.3 גישת העלות

7.2.3.1 השמאי יתן פירוט של שווי הקרקע והביסוס לו על פי עסקאות השוואה ומקדמי ההתאמה. השמאי יתייחס לתשלומים צפויים למינהל, להיטלי השבחה וכו' ויצוין תנאים מגבילים אם קיימים כאלה.

7.2.3.2 עלות הבניה תתבסס על עלויות הבניה בפועל של הנכס הנישום, ככל שהשמאי מקבל נתונים אלה, וכן על נתונים מוסדיים המתייחסים לעלויות בניה, כולל פירוט המקור ודרך החישוב.

7.2.3.3 השמאי יתייחס להיבטים של פחת פיסי וכלכלי.

7.2.4 גישת הוון ההכנסות

7.2.4.1 השמאי יציג את רמת ההכנסות וההוצאות ב-3 השנים האחרונות וניתוח השינויים בדמי השכירות בתקופה הנ"ל, הכל על בסיס נתונים שימסרו ע"י המזמין. הצגת הנתונים תהיה על פי חוזים או דו"חות המבוקרים ע"י רואה חשבון.

הערה:

במקרה ומזמין השומה לא היה הבעלים של הנכס ב-3 השנים האחרונות והוא אינו גוף הקשור בבעל הנכס בתקופה זו, יהיה שמאי רשאי לפרט את הנתונים האמורים רק לגבי התקופה שמזמין השומה קשור עם הנכס.

7.2.4.2 השמאי יציג בדו"ח השומה את פרטי כל תני הנכסים (יחידות המשנה בנות השכרה) אשר כלולים בנכס הנבדק (ככל שקיימים כאלה) ויפרט לגבי כל תת נכס את הנתונים כלהלן:

- תאריך תחילת החוזה.
- תאריך סיום החוזה, לרבות אופציות קיימות להערכה.



- זהות השוכר, והענף העסקי שבו הוא פעיל.
 - סיווג איכות השוכר ומעמדו הפיננסי של השוכר, על פי הערכת השמאי.
- הערה:** במידה ולא קיימים חוזים יצוין הדבר בדו"ח.
- 7.2.4.3 השמאי יציג בדו"ח וייתן פירוט נפרד להכנסות נלוות הקשורות בנכס, כגון: הכנסות מתפעול חניונים, ממכונות מזון, מדמי ניהול, מפרסום, מאירועים מיוחדים וכד'.
- 7.2.4.4 השמאי יציג לפחות לגבי כל אחת מ-3 השנים שקדמו למועד השומה את אחוזי התפוסה הממוצעים בנכס וינתח את המגמות על בסיס הנתונים ותנאי השוק.
- 7.2.4.5 השמאי יפרט בנפרד הכנסות מדמי שכירות (ככל שקיימים) משטחים הבנויים ללא היתרים או שאין להם רשיון עסק.
- 7.2.4.6 ניתוח
- 7.2.4.6.1 השמאי ינתח את דמי השכירות וההכנסות בנכס בהשוואה לדמי שכירות בנכסים דומים בשוק.
- 7.2.4.6.2 השמאי יתייחס לרמת התחזוקה ויציין את השפעתה (אם קיימת) על שוכרים פוטנציאליים ועל דמי השכירות.
- 7.2.4.6.3 השמאי יתייחס לרמת הניהול ולדמי הניהול הנגבים, ישווה אותם למקובל בשוק ויפרט את ההשפעה שיש להם על דמי השכירות וההכנסות בנכס.
- 7.2.4.6.4 השמאי יתייחס לעלויות הכרוכות בניהול הנכס. כמו כן יש להתייחס לפחת והפחתות פיסיות וכלכליות (לדוגמה השקעה נדרשת בשיפוץ מעליות), לקרן פחת תחזוקה שנתית והוצאות אחרות. עלויות והוצאות אלה יקוּזְזו מההכנסה מדמי שכירות (לצורך ביצוע הוון תזרים מזומנים מנוכה).
- 7.2.4.7 שיטות ההיוון אשר בהן יוכל השמאי להשתמש בגישת ההכנסות:
- (א) היוון ישיר – (Direct Capitalization)**
1. בשימוש בשיטת ההיוון הישיר יציג השמאי את גובה ההכנסה אשר על פיה חושב שווי הנכס, לרבות התאמתה לרמת ההכנסה הקיימת בפועל במועד הדו"ח.
 2. במידה והשמאי צופה עליה עתידית של ההכנסה מהנכס – יפורטו ההבדלים בין המצב הקיים והמצב החזוי, המועדים הצפויים לעליה ומשמעותם וכן רמת הבטחון למימוש תחזית השמאי.
- (ב) היוון תזרים מזומנים מנוכה – (D.C.F. - Discount Cash Flow) קביעת שווי הנכס בשיטת היוון תזרים הכנסות מנוכה DCF תעשה בכפוף לאמור להלן:**
1. השווי יקבע בהתאם להנחיות מקצועיות כפי שיעודכנו מפעם



לפעם.

2. תזרים המזומנים הצפוי (הכנסות והוצאות) יוצג לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים ולא תעלה על 15, ויינתנו הסברים לתזרים והערכות לגבי הסיכונים במימוש התחזית.

הערה

השמאי יוכל להגדיל את תקופת התזרים ובלבד שינמק את הסטיה.

3. שווי הנכס בתום התקופה יתבסס על תחזיות מנומקות, המבוססות על תנאי שוק צפויים בניכוי הפחת הנובע מהשימוש בנכס.

7.2.4.8 שיעור ההיוון

- (א) השמאי יציג את נימוקיו לבחירת שיעור ההיוון אשר בו הוא משתמש להיוון תזרים המזומנים באמצעות השוואה לעסקאות בנכסים מניבים דומים.

הערה:

שיעור הריבית לצורך ההיוון אינו משקף רק את מצב השוק הקיים, שכן עליו לשקף הערכה שוטפת של התפתחות השוק לטווח ארוך, תוך התחשבות בשימושים רב-תכליתיים או בשימושים חלופיים המתאימים ביכולת הנכס להניב רווחים, כמו גם ביכולת לשווק את הנכס בעתיד.

- (ב) השמאי יבצע מבחן רגישות להשפעת שערי היוון שונים על השווי שנקבע על ידו, ויפרט את בדיקת הרגישות בדו"ח השומה.

8. הסתמכות על מומחים

שמאי המסתמך בשומתו על חוות דעת או על נתונים אשר הומצאו לו על ידי יועצים ומומחים אחרים ונתונים אלה הינם מהותיים לשומה ולתוצאותיה, יצרף השמאי את חוות דעת המומחים לשומה הנערכת על ידו.

9. סיכום השומה ופירוט השווי

סיכום השומה יכלול את הפירוט דלהלן:

- 9.1 שווי הנכס, כפי שנקבע בחוות הדעת, ושווי הנכס בדוחות הכספיים של קרן ה"ריט".
- 9.2 התאריך הקובע שאליו נקבע השווי, פירוט דרך הצמדתו של השווי לתאריך חוות הדעת (באם תאריך זה שונה מהתאריך הקובע) ותאריך התוקף של חוות הדעת.
- 9.3 הערות השמאי בקשר לגורמי מפתח אשר שימשו אותו לצורך ההערכה ומשמעותם.
- 9.4 הצהרת השמאי בדבר אי תלות או גילוי נאות בדבר מהות היחסים בינו ובין מזמין השומה.
- 9.5 מגבלות השימוש בחוות הדעת על פי מטרתה (במידה וקיימות מגבלות).

הערה:

השמאי יציין במפורש כי דו"ח השומה מתייחס לשווי הנכסים בלבד.



הערכת שווי קרן ה"ריט" כגוף המחזיק נכסים, לרבות חוסנו הכלכלי, איכות הניהול וכו' – אינם בתחום מומחיותו של שמאי המקרקעין.
9.6 הסכמת השמאי לפרסום חוות דעתו בציבור.

10. הצהרת השמאי

שמאי המכין שומה לצורך דווח כספי על פי הנחיות גילוי דעת זה, יכלול בשומה הצהרה, שבה הוא מאשר כי השומה נערכה על פי ההנחיות בגילוי דעת זה.

11. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/10/2006 ואילך.



דברי הסבר לתקן מס' 18.0

בדבר

גילוי מינימלי ושיטות עבודה בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות

עבור נכסי הנדל"ן של "קרנות השקעה המקרקעין" ("ריט")

REIT – Real Estate Investment Trust

1. כללי

תיקון מס' 147 לפקודת מס הכנסה יצר מכשיר פיננסי המאפשר לציבור להשקיע בקרנות השקעה בנדל"ן מניב ולהנות מזרם התשואה מהשכרת נכסיה של הקרן. תקן זה קובע את שיטות העבודה ואת מידת הפרוט המינימלי הדרושה בשומות מקרקעים לנכסי קרנות ההשקעה במקרקעין.

2. הבהרה

בנוסף לקבוע בתקן זה, יחולו על שומות המקרקעין המבוצעות לנכסי הנדל"ן לנכסי קרנות הריט גם הוראות חוק שמאי מקרקעין, תקנות האתיקה המקצועית ותקן מספר 17 לגילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

3. הגבלת היקף אחריות

בהתייחס להיקף הסיכונים בהערכת מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, אפשר כי שמאי המקרקעין המכניס שומות כגון אלה יכירו כי קיימת אפשרות להגביל את היקף אחריותם – באופן שמזמיני ההערכה ישפו את השמאים עבור הוצאות בגין תביעות משפטיות בסכומים שהם מעבר לסכום שנקבע כ"גבול האחריות".