

אול יו ניד תשלם 15 דולר למ"ר במתחם הבורסה

חברת אול יו ניד, מפעילת אתר האינטרנט AllJobs להצעות עבודה, שכרה 250 מ"ר בבית בן דוב במתחם הבורסה ברמת גן, מחברת טקס אינווסט ליצוא והשקעות. החוזה נחתם לתקופה של שלוש שנים עם אופציית הארכה לשנתיים נוספות, לפי 15 דולר למ"ר.

חסעדות ישלמו 60 דולר למ"ר בקניון סביונים ביהוד

הנהלת קניון סביונים ביהוד, שבבעלות אפריקה ישראל, חתמה באחרונה על כמה עסקות שכירות בתחום המסעדות. סניף של פאפאגאיו אקספרס שכר במקום 40 מ"ר לחמש שנים, רשת כוכבית הפיצה שכרה 48 מ"ר לארבע שנים, וחנות "גרגרים" למאכלים מזרחיים שכרה בקניון שטח של 22 מ"ר לארבע שנים. כל העסקות נחתמו לפי התוצאה הגבוהה בין שתי האפשרויות: 60 דולר למ"ר או 8%-10% מהמ"ר.

עסקות אריק מיובסקי

מאפריקה ישראל נמסר, כי מחירי השכירות הממוצעים בקניון הם כ-65 דולר למ"ר, וכי הקניון, הכולל 6,000 מ"ר מסחר ו-5,000 מ"ר משרדים, מאוכלס במלאו.

50-27 דולר למ"ר במרכז וייצמן בתל אביב

חברת אביב-אוסף, בעלת המרכז המסחרי וייצמן הסמוך לבית החולים איכילוב, מדווחת על עסקות שכירות שבוצעו בו באחרונה. במפלס האופנה של המרכז הושכרו חנויות במחיר 50 דולר למ"ר או 7%-8% מהמחזור – הגבוה ביניהם. בין השך כרות: באג שכרה 41 מ"ר, TO GO – 70 מ"ר, אניס למוצרים טבעיים – 31 מ"ר, תכשיטי ב.ב. צבן – 40 מ"ר, ליידי קומפורט – 31 מ"ר וטורקזי שכרה 28 מ"ר. במפלס העליון המחירים ירדו ב-36%-46% והם נעים בין 27 ל-32 דולר למ"ר. בין השוכרים: אתלטיקס לבגדי ספורט שכרה 43 מ"ר וגיול קוסמטיקס – 43 מ"ר.

מסעדה תשלם 60 דולר למ"ר בקניון הגדול בפ"ת

המסעדה המקסיקאית קרפאצ'ו שכרה שטח של 28 מ"ר בקניון הגדול בפתח תקוה של ריט ישראל. ההסכם נחתם לתקופה של שלוש שנים עם אופציה לשלוש שנים נוספות. דמי השכירות יהיו 60 דולר למ"ר.

סטודיו C תשלם 12 דולר למ"ר בראשל"צ ובפ"ת

רשת סטודיו C לעיצוב וחיתוב הגוף שכרה שטחים בראשון לציון ובפתח תקוה, לפתיחת סניפים חדשים. במרכז המסחרי ברחוב יהודה הלוי בראשון לציון שכרה הרשת 320 מ"ר מפר"טיים; במרכז המסחרי רוטשילד בפתח תקוה נפתח באחרונה סניף של 450 מ"ר, שנשכר מידי ירון ישעיהו. תנאי השכירות בשני הסניפים דומים: 12 דולר למ"ר, לתקופה של 10 שנים בלי אופציית הארכה.

100-80 דולר למ"ר בקניון איילון המחודש

קניון איילון, הקניון הראשון במדינה, שעבר מתיחת פנים לאחר 20 שנות פעילות, רשם באחרונה 12 עסקות שכירות, לצד פתיחת 15 בתי קולנוע. בין השאר שכרה רשת נעלי קליגולה 80 מ"ר, אופנת הנשים רונה גיי – 30 מ"ר, נעלי נמרוד – 70 מ"ר, כן ולא – 150 מ"ר, רשת ההלבשה לה צנזה – 140 מ"ר, תמנון – 100 מ"ר, TNT – 140 מ"ר, אדידס – 140 מ"ר, ליוויס – 110 מ"ר, הוינגמן – 140 מ"ר, ורשתות מקס ברנר ופרימיר שכרו דוכנים. מחירי השכירות ששולמו בעסקות נעים בין 80 ל-100 דולר למ"ר.

קפה ג'ו תשלם 35 דולר למ"ר ברחביה בירושלים

רשת קפה ג'ו שכרה 140 מ"ר בפנינת הרחובות קרן היסוד ו'בוטינסקי, בשכונת רחביה בירושלים, בשותפות עם שי כהן וערן רביר. מהרשת נמסר, כי בהקמת הסניף הושקעו כ-300 אלף דולר וכי החוזה נחתם לתקופה של חמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות – לפי 35 דולר למ"ר.

60-50 דולר למ"ר בקניון ארנה בהרצליה

קאזה ווג, רשת מקסיקאית למוצרי עור, שכרה שטח של 71 מ"ר בקניון ארנה במדינה בהרצליה לתקופה של שלוש שנים עם אופציה לשלוש שנים נוספות. הרשת תשלם דמי שכירות של 60 דולר למ"ר. מסעדה יפאנית חדשה, אושי אושי, שכרה 200 מ"ר סמוך לטיב טעם בקומה העליונה של הקניון. החוזה נחתם לפי 50 דולר למ"ר, לתקופה של חמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות. בנוסף לדמי השכירות ישלמו השוכרים דמי ניהול של 15 דולר למ"ר.

מס רכישה – כל הטיפים

משפט שי עמית

שווי התמורה, להפחיתו לערך הנכון ליום חתימת ההסכם, ורק על הסכום המופחת יש להחיל את מס הרכישה. זוהי מהפכה משפטית לא קטנה שמשמעותה הפחדת תשלומי מס רכישה בעסקות רבות. כיוון שרשויות המס לא אוהבות מהפכות – בעיקר לא כאלה שמרדלות את קופת המדינה – הונחו לשכות המס שלא לאפשר היוון עד לשינוי ההלכה שנקבעה על ידי בית המשפט. כאשר העסקה כוללת מע"מ, מס הרכישה חל רק על סכום העסקה

כל עסקת מכר מקרקעין מחייבת את הקונה לשלם מס רכישה. שיעור המס הוא 5% מסכום העסקה כשמדובר במגרש, בניין, מבנה מסחרי או משרד, והוא מחויב שב ביום עריכת ההסכם. לצורך ההמחשה, כששווי העסקה הוא 100 אלף דולר והחוזה נחתם ב-1 בינואר 2006, יחושב מס הרכישה לפי השווי השקלי של הסכום הדר"ל על בסיס שער הדולר ביום חתימת ההסכם.

הנוסחה הזו מחייבת גם אם התשלומים על הנכס נפרסו לתקופה שלאחר חתימת ההסכם, ובמועד ביצוע התשלומים בפועל השתנה שער הדולר. כלומר, התחשיב לא ישתנה גם במקרה שבו הסכומים ששולמו בפועל בשקלים, היו גבוהים או נמוכים מסכום העסקה שנקבע ביום חתימת ההסכם. חשוב להבהיר כי במספר פסקי דין שניתנו בעת האחרונה, הכירו בתי המשפט בעקרון היוון של התמורה בעסקה, כאשר התמורה משולמת בתשלומים נדחים ארוכי טווח. במקרה זה, נקבע על ידי בית המשפט, יש להוון את

הרכישה על שאר נכסי מקרקעין. שיעור מס הרכישה קבוע במקרקעין עין אך בדירות מגורים קיים מס פרוגרסיבי, שמדרוג בהתאם לפר"מטרים שונים. כאשר מדובר בדירה נוספת של הנישום שנרכשת לצרכי השקעה או אחזקה, קיימות מדרגות מס: עד סכום של כ-750 אלף שקל חל מס בשיעור 3.5%, מעל לסכום זה מוטל מס בשיעור 5%. המדרגות מתערכות נות אחת לרבעון, ויש לבחון תמיד את מדרגות המס שהיו בתוקף במור עד חתימת ההסכם.

אם אתם בעיצומו של חיפוש אחר דירה, תומלץ לנסות לחתום על הסכם הרכישה עד סוף 2006. כך תיהנו מהטבה ייחודית שהעניקה המדינה אשר עלולה להתבטל בשנת המס הבאה

לעומת זאת, רכישת דירת מגורים יחידה – דירה שאמורה לשמש למגורי התא המשפחתי – מחויבת במדרגות מס מופחתות. עד סכום של כ-500 אלף שקל המס יהיה בשיעור של 0.5%, על ההפרש בין מדרגה זו לבין סכום של כ-750 אלף שקל קיימת מדרגה

קה ללא מע"מ. הכלל הזה אינו תקף כאשר רוכשים דירה מקבלן, וסכום העסקה מופרד לסכום בסיסי שעליו מיתוסף מע"מ. במקרה כזה מס הרכישה חל על מלוא סכום העסקה כולל מע"מ. וזה לא ההבדל היחיד בין מס רכישה על דירות מגורים לבין מס

גה בשיעור 3.5%, ואילו על היתרה חל מס בשיעור 5%. ב-2006 יצאה הוראת שעה שלפיה ברכישת דירה יחידה, תופחת מדרגת המס הראשונה ל-0%. זוהי הטבה משמעותית לרדי כשי דירה יחידה שאינה מיועדת לצורכי השקעה, אלא למגורי המשפחה. יודגש כי ההטבה במס הרכישה אינה מותנית במגורים בפועל בדירה, אך העיקרון הוא שלכל תא משפחתי מגיעה דירה אחת על שמו לצורך מגוריו שבע"ב בורה ההטבה תקפה. אם אתם מצויים בימים אלה בעיצומו של חיפוש אחר דירה לרכישה ומדובר בדירה יחידה שלכם, מומלץ לנסות לחתום על הסכם הרכישה עד סוף 2006 כדי ליהנות מההטבה, שסביר להניח שלא תוארך גם לשנת המס הבאה.

ועוד הערה לעניין הדירה היחידה. החוק מאפשר למי שבבע"לותו דירה יחידה, לרכוש דירה חלופית, למכור את הדירה הישנה תוך 24 חודשים, ועדיין להיחשב כבעל דירה יחידה לצורך הטבת מס הרכישה. אם רוכשים דירה חדשה מקבלן, פרק הזמן למכירת הדירה הישנה יכול להיות אף ארוך מ-24 חודשים. הנוחה הוא עורך דין ממשרד שלמה טייטלבו

חשבוונאות נדל"ן 2007, שקוף יותר, הגון יותר

שטח פתוח

מאת יוסף רייטן

תקן חשבוונאות מס' 16 יאפי שר הפירמה להסתמך על שמאי מקרקעין בלתי תלוי, בעל כשרות רים מקצועיים רלוונטיים, וניי סיון ערכני לגבי מיקום וסוג הנדל"ן המוערך. התקנים החשבונאיים החדשים מציינים בפני שמאי המקרקעין של הפירמה אתגר מקצועי לא פשוט, אחריות מוגברת כלפי מומיני השי"רות – הנהלת הפירמה והדירקטור ריון, וכן כלפי בעלי המניות וציבור המשקיעים שצפוי להסתמך על מצגי השווי שבמאוזן. לאור החשיבות הציבורית והמקצועית של הסוגיה ולצורך הערכות מקדימה, אושר באחרונה על ידי ועדת התקינה של מועצת שמאי מקרקעין תקן שמאות מס' 17. התקן עוסק בגיי לוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. התקן תואם באופן מלא את הנחיות הרשות לניירות ערך למעריכי שווי שפורסמו ב-2002. רמת הגילוי הנדרשת משמאי המקרקעין על פי תקן השמאות החדש, מחייבת גילוי שלא היה

קיים בעבר במספר תחומים: א. חובת גילוי לגבי פרטי ההתיקשרות עם מזמין השומה התקן החדש מחייב מתן אינפורמציה אודות מטרת השומה, זהות התאגיד מזמין השומה, וזהות הארגון בתאגיד שהחליט על ההתקשרות. בנוסף, קיימת חובת גילוי בדבר הנסיבות שבגינן מבוצעת השומה (דו"חות כספיים, קבלת הלוואה, עסקה עם בעל שליטה וכד'), וההתנאות שהיו לגבי שכר טרחה, או התנאות אחרות שיש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה. חובה לציין אם ישנה התחייבות לשיפוי השמאי בגין השומה שהוכיח, תנאי השיפוי, לרבות קיומם של יחסי תלות בין מזמין השומה או בעל עניין בה ובין השמאי, וכן פירוט מהות התלות. ב. חובת גילוי נתוני השומה המהותיים חובת גילוי זו מרחיבה את החובה הקיימת לגבי פרסום נתונים מינימליים בשומות מקרקעין על פי תקנות חוק שמאי מקרקעין עין התשס"א – 2001. בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ני"ע, נדרש השמאי – בנוסף להוראות הקיימות – להציג נתונים בדבר בעלויות קודמות על הנכס, בתקופה של שלוש שנים (לפי חוק) לפני מועד השומה. כמו כן על השמאי לתת גילוי על הערכות שווי קודמות שבוצעו בנכס בשלוש השנים שקדמו למועד השומה. אם השווי שנקבע בהן סטה בשיעור של יותר מ-20%

מהשווי שנקבע בשומה הנוכחית, מחויב השמאי לספק הסברים באשר לגורמים העיקריים לפערים בין השומות. תקן חשבוונאות מס' 16 ישפיע מאוד על דרך הצגת נכסי חברות בדו"חות הכספיים. המע"ב לחשבוונאות שווי הוגן מחייבת הערכות מקדימה של הפירמה. עליה להכין למשל את סט המסמכים החיוניים לגבי כל נכס כגון: אישורי זכויות קנייניות, היתרי בניה, תוכניות מאור שרות, טופסי 4, תעודות גמר, וכן תיעוד של כל הערכות השווי שבוצעו לנכס בשנים האחרונות. זאת בנוסף לביצוע הערכות שווי פרטניות לגבי כל נכס שיאפשרו בעתיד לבצע בהן ערכונים תקופתיים. לחברות עתירות נכסים כדאי להקדים את הערכותן על מנת שיוכלו להטמיע את התהליך, לאתר כשלים, ולהתמודד איתם בהצלחה תוך פרק הזמן שנתרם עד לתחילת היישום. תקן השמאות החדש מצייב בפני הפירמות ושמאי המקרקעין סטנדרטים גבוהים שנועדו ליצור שקיפות בפני ציבור קוראי הדו"חות באשר למצבת הנכסים ושווי השוק שלהם ליום המאוזן. זהו ללא ספק נדבך חשוב נוסף בהשלמת המעבר לתקינה הבינלאומית. המעבר יגביר את השקיפות של תהליכי הדיווח הכספי והמידע הגלום בו. הנוחה הוא יו"ר הוועדה לתקינה חשבונאית בלשנת שמאי מקרקעין בישראל

המעבר לחשבוונאות שווי הוגן מחייבת הערכות מקדימה של הפירמה. עליה להכין למשל את סט המסמכים החיוניים לגבי כל נכס, וכן תיעוד של כל הערכות השווי שבוצעו לנכס בשנים האחרונות