



מועצת שמאי המקרקעין
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 17.0

בדבר

גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

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 17.0:

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 אמות מידה לגילוי המינימלי הנדרש בשומת מקרקעין המבוצעת לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין המבוצעת לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

3. הגדרות

- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- "דווח" - תסקיף וכל דו"ח לפי חוק ניירות ערך.
- "שומת מקרקעין" (או "שומה") - הערכת שווי 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 על פי חוק שמאי מקרקעין.

4. שמירת דינים

תקן זה בא להוסיף על הוראות כל דין.

5. הכנת השומה

שומות מקרקעין לפי גילוי דעת זה יעשו אך ורק על ידי שמאי מקרקעין רשום על פי חוק שמאי מקרקעין, שהינו בעל ידע ונסיון בהכנת שומות מקרקעין כדוגמת הנכסים הנישומים.

6. חובת גילוי בדו"ח השומה

שומת מקרקעין אשר הוכנה לצורכי דווח תכלול את הפרטים המינימליים המפורטים להלן. השמאי יהיה רשאי להוסיף פרטים נוספים הנדרשים לדעתו לצורך קביעת שווי מקצועית ומלאה של הנכס הנישום תוך גילוי נאות של כל העובדות ופריטי המידע החיוניים להבנתה ולהערכתה.

6.1 זיהוי נשוא השומה

זיהוי הנכס הנשום יכלול את מהות הנכס המוערך ויפרט, בין היתר, גוש, חלקה, מספר מגרש לפי תוכנית בניין עיר, כתובת עירונית, המיקום, שטח הנכס וכיו"ב. השמאי יצרף תצלום של חזית הנכס וכן תשריט איתור הנכס על רקע הסביבה.

6.2 פרטי הזמנת השומה

- 6.2.1 מטרת השומה – השמאי יציין את המטרה עבורה נערכה השומה.
- 6.2.2 זהות התאגיד מזמין השומה וזהות האורגן בתאגיד האמור אשר החליט על ההתקשרות עם השמאי - לרבות: דירקטוריון, ועדת ביקורת, מנכ"ל, מנהל כספים, מנהל נכסים וכיוצא באלה.
- 6.2.3 מועד ההתקשרות בין מזמין השומה ושמאי המקרקעין.



- 6.2.4 הנסיבות בגינן בוצעה השומה (דוחות כספיים, קבלת הלוואה, עסקה עם בעל שליטה וכד').
- 6.2.5 במידה וההתקשרות בוצעה לצורך יישום כללי חשבונאות מקובלים יש לציין זאת במפורש, לרבות פירוט שם התקן עבורו הוזמנה העבודה.
- 6.2.6 התניות, אם היו, לגבי שכר הטרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.
- 6.2.7 קיומה של התחייבות לשיפוי השמאי בגין השומה שהוכנה על ידו, אם ניתנה התחייבות כזו, לרבות פירוט תנאי השיפוי וזהותו של נותן השיפוי.

6.3 פרטי השמאי

- 6.3.1 שם השמאי, מס' רשיון השמאי.
- 6.3.2 פרטי השכלתו וניסיונו של השמאי.
- 6.3.3 הסכמה של השמאי לפרסום חוות דעתו בציבור.

6.4 יחסי תלות

- קיומם של יחסי תלות (אם קיימים) בין מזמין השומה או בעל עניין בו ובין השמאי, ומהות התלות.
- 6.5 הודעת השמאי על עריכת ביקור בנכס, בציון שם המבקר ומועד הביקור.
- 6.6 המועד הקובע לעניין השומה
- לענין הערכות לצורך דיווחים כספיים על פי חוק ניירות ערך של המוסד לתקינה חשבונאית, לא יהיה המועד הקובע רחוק ביותר מאשר 2 חודשים ממועד הביקור בנכס.

6.7 פרטים שמאיים

- 6.7.1 תיאור הנכס הנישום וסביבתו, לרבות:
- 6.7.1.1 פירוט שנת ההקמה של הנכס וכן נתונים על תוספות בניה שבוצעו לאחר מכן, ומועדי הבניה של תוספות אלה.
- 6.7.1.2 תיאור המצב הפיזי של הנכס.
- 6.7.1.3 פירוט השטחים העיקריים, שטחי השירות והשטחים המהווים בסיס לתחשיבים שומה.
- 6.7.1.4 מצבו הפיזי של המבנה - השמאי יתייחס לפחת פונקציונלי, פיזי וכלכלי, ככל שהם רלוונטיים לנכס, ויציין את השפעתם.

הערה:

- השמאי יציין ויצרף דוחות הנדסיים, או דוחות של מומחים מתחומים נוספים אשר נעשה בהם שימוש לצרכי חוות הדעת.
- 6.7.2 פירוט הזכויות המוערכות (בעלות, חכירה, שכירות, דיירות מוגנת וכיוצא באלה)
- 6.7.3 המצב התכנוני:
- 6.7.3.1 ייעוד הקרקע, התוכניות המאושרות החלות על הנכס הנישום במועד הקובע לשומה, פירוט השימושים מותרים, זכויות בנייה והוראות הבנייה.
- 6.7.3.2 קיומן או אי קיומן של זכויות בנייה מאושרות נוספות, מידת האפשרות למימושן (מעשית, הנדסית, אדריכלית וכלכלית, לרבות עלויות התאמה).
- 6.7.3.3 קיום ציפיות, או קיום פוטנציאל של זכויות לבנייה נוספת, לרבות הסיכוי



למימוש הפוטנציאל וההשפעה שיש לכך על מחיר השוק של הנכס במועד הקובע לשומה, לרבות התשלומים וההוצאות שידרשו כדי לממש את זכויות הבנייה הנוספות הקיימות, או הפוטנציאליות (כגון: היטלי השבחה, תשלומי פיתוח, תשלומים למינהל מקרקעי ישראל וכד'') והמועדים הצפויים לתשלומים אלה.

הערה:

יש לפרט מה מקור הציפיות או הפוטנציאל, מה המצב התכנוני של ציפיות אלה וכן הערכה של השמאי לגבי הסיכוי והמועד למימושם.

6.7.3.4 מצב הרישוי של הנכס וכן הוראות אחרות החלות על הנכס (כגון: הוראות שימור, תקנות ארציות וכד''), לרבות אי התאמות להיתר הבנייה התקף (באם הובאו לידיעת השמאי, או שגילה אותם תוך כדי בדיקה בתיקי הבנייה בהתייחס לנתונים שלהלן:

6.7.3.4.1 התאמת השטח והשימוש הקיים בפועל להיתר.

6.7.3.4.2 שטחים ושימושים חורגים, לרבות השפעת החריגות על השווי.

6.7.4 נתונים נוספים

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

6.7.4.2 פירוט הבעלויות הקודמות של הנכס בתקופה של 3 שנים (לפחות) שקדמו למועד הקובע להערכת השווי, לרבות מועד רכישת בעלויות אלה, ונתוני העיסקאות (אם ידועים לשמאי).

6.7.4.3 על השמאי לדרוש ממוזמין השומה, לקבל ולציין בדו"ח השומה הערכות שווי שבוצעו לנכס ושנמסרו על ידי הבעלים, או על ידי גוף קשור עם הבעלים.

6.8 עקרונות ושיטות ההערכה

6.8.1 פירוט וניתוח העקרונות השמאיים שעל פיהם נערכה השומה.

6.8.2 פירוט יישום העקרונות השמאיים בשומה, והרלוונטיות של כל אחת משלוש גישות השומה המקובלות בשומה (גישת ההשוואה, גישת הוון ההכנסות וגישת השווי הפיסי).

הערה:

במידה ואחת או יותר מגישות השומה המקובלות אינה רלוונטית בשומה, לדעת השמאי, ייתן השמאי הסבר מתאים אשר יבהיר מדוע הגישה אינה רלוונטית וכן ייתן הסבר לגישה שבה נקט.

6.8.3 ניתוח הסביבה הנדל"נית והעסקית שבה מצוי הנכס נשוא השומה, לרבות נכסים המתחרים עם הנכס הנישום מבחינת מיקום הנכס וסוג הנכס.

6.8.4 ניתוח זה יכול גם סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס נשוא השומה, וגורמים העשויים להשפיע עליהם.



6.8.5 פירוט ההנחות, נתוני הבסיס, התחזיות ותחשיב השומה, שעליהם הסתמך השמאי, לרבות נתוני עסקאות הקיימים בידי השמאי, אשר משמשים בסיס לתחשיבי חוות דעת ופירוט מקורות המידע להם (במידה והשמאי משתמש בנתוני בסיס אשר אין בידיו הוכחות מפורשות להם, יצויין דבר זה בשומה וכן ינתן הסבר מדוע מצא השמאי לנכון לעשות שימוש בנתונים על אף שאין בידיו הוכחות מפורשות להם.

6.8.6 פירוט גורמי המפתח בשומה וניתוחי רגישות של מסקנות השומה ביחס אליהם :

6.8.6.1 בתחשיבי שומה הנערכים בשיטת ההשוואה יפרט השמאי את עסקאות ההשוואה ואת ההתאמות שנערכו בין עסקאות ההשוואה לנכס הנישום.

6.8.6.2 בתחשיבי השומה הנערכים בשיטת הוון ההכנסות יפרט השמאי את עסקאות השכירות או אחרות אשר שימשו בסיס לשומה, את שיעור ההיוון שבחר, ייתן הסברים לבחירת שיעור ההיוון, לרבות היחסים בין שיעור היוון זה ובין מחיר ההון העצמי ומחיר ההון הזר של התאגיד בעל הזכויות בנכס הנישום, ויבחן את רגישות התוצאות אליהן הגיע.

6.8.6.3 בתחשיבי שומה הנערכים בשיטת השווי הפיסי – או הגישה השיורית – ייתן השמאי הסברים המתייחסים לשווי הפיסי של המבנה בהתייחס לפחת הפיסי והכלכלי ולעלויות שהובאו בתחשיב השומה ויבחן את רגישות תוצאות השומה לנתונים אלו.

6.9 אפשרויות שימוש

יובא פירוט הגורמים להלן ואופן השפעתם על שווי הנכס בשומה :

6.9.1 בחינת השימוש הנעשה בנכס בפועל בהשוואה לשימוש הטוב והיעיל והסבר לגבי פערים הקיימים בין השימושים.

6.9.2 בחינת אפשרויות שימוש פוטנציאליות, לרבות אפשרויות פוטנציאליות של שינוי ייעוד, הדרך וכן הסיכוי להשגת שימושים פוטנציאליים אלה.

6.9.3 התייחסות למושע או שיתוף תכנוני אשר מונעים מימוש זכויות בנכס.

6.9.4 בחינת אפשרויות לשינויים מבניים בנכס, על-ידי הריסתו ובנייתו מחדש, או על-ידי תוספת בניה אפשרית או באמצעים אחרים, לרבות הדרך והסיכויים להשגתם.

6.10 הערכות שמאיות קודמות

6.10.1 השמאי יפרט באם הנכס נשוא השומה הוערך על ידו בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע לשומה (להלן: "הערכות קודמות של השמאי"), מועדי הערכות השמאיות הקודמות, הנסיבות בגינן ניתנה הערכת השווי והשווי שנקבע בהן.

6.10.2 סטה השווי שנקבע בהערכות הקודמות שנקבעו על-ידי השמאי ביותר מאשר 20% במונחים ריאליים, או ששינה את גישת השומה, יגלה השמאי את הדבר תוך הדגשתו וייתן הסברים לשינויים העיקריים שבבסיס חוות הדעת ולגורמים העיקריים להיווצרות ההפרשים בין השווי שנקבע בהערכות הקודמות ובין השווי בשומה הנוכחית.

6.10.3 השמאי יפרט קיומן של עבודות שמאיות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים אשר קדמו למועד הקובע לשומה, במידה והערכות שומה אלו הובאו לידיעתו על ידי מזמין



השומה או על ידי אחרים וכן יפרט קיומה של עסקה במקרקעין הנישומים בתקופה בת שלוש שנים שקדמו לשומה.

- 6.10.4 במידה והשווי המוערך בשמאויות הנ"ל או בעסקה שנעשתה בנכס שונה ביותר מאשר ב – 20% מתוצאות השומה הנוכחית, ייתן השמאי גילוי נאות לעסקה שנעשתה או לשומה הקודמת, וכן יתן הסברים לגורמים העיקריים ולסיבות להיווצרות הפרשים בשומה.

6.11 הסתמכות על מומחים

6.11.1 הסתמך השמאי בשומתו על חוות דעת או נתונים אשר הומצאו לו על ידי יועצים ומומחים אחרים ונתונים אלה הינם מהותיים לשומה ולתוצאותיה, יצרף השמאי את חוות דעת או את נתוני מומחים לשומה הנערכת על ידו.

לחוות דעת כל יועץ או מומחה תצורף הצהרה בדבר אי תלות.

- 6.11.2 הסתמך השמאי בשומתו על עבודתם של שמאים אחרים יחולו לגביהם הוראות סעיף 6.3 לעיל.

6.12 סיכום השומה ופירוט השווי

סיכום השומה יכלול את הפירוט דלהלן:

- 6.12.1 שווי הנכס, כפי שנקבע בחוות הדעת, ושווי הנכס בדו"חות הכספיים של התאגיד בעל הזכויות בו.
- 6.12.2 השתמש השמאי בשתיים, או יותר, מגישות השומה המקובלות, כאמור בסעיף 6.8.2 לעיל (להלן: "גישות השומה") והיה שווי הנכס נשוא שומה בהתבסס על אחת מגישות השומה שונה מהותית מהשווי המתבסס על אחת או יותר מגישות השומה האחרות יתן השמאי הסבר לפער האמור.
- 6.12.3 התאריך הקובע שאליו נקבע השווי, פירוט דרך הצמדתו של השווי לתאריך חוות הדעת (באם תאריך זה שונה מהתאריך הקובע).
- 6.12.4 הצהרת השמאי בדבר אי תלות או גילוי נאות בדבר מהות היחסים בינו ובין מזמין השומה.
- 6.12.5 מגבלות השימוש בחוות הדעת על פי מטרתה (במידה וקיימות מגבלות).
- 6.12.6 הסכמת השמאי לפרסום חוות דעתו בציבור.

6.13 הצהרת השמאי

השמאי יאשר, בהצהרה, כי השומה נערכה על פי התקן.

6.14 חתימת השמאי

חתימת השמאי בצירוף שמו, ותאריך החתימה.

7. תחילה

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