



סוגיות בשומות מקרקעין המצורפות לדוחות כספיים

כנס חורף של לשכת רו"ח – 22/02/2012

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



המסגרת הנורמטיבית – שמאית לעריכת שומות מקרקעין המצורפות לדו"חות כספיים

- תקני שמאות 17.1 ו- 18
- תקני שמאות בינלאומיים – IVS
- הסכמים להגבלת אחריות ושיפוי [בין השמאי לבין מזמין השומה]
- עריכת שומה מלאה אל מול מכתבי עדכון בדבר העדר שינוי בשווי



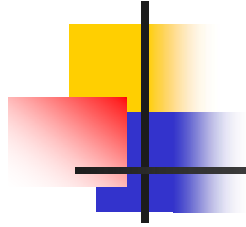
תקן שמאות מס' 17.1

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
- הצגת תחשיב
- הצהרה על אי תלות ומתן גילוי בדבר הסכם שיפוי

שימוש בגישת העלות

Cost Approach



- טכניקת החילוץ או טכניקת השווי השירי
Extraction method, Residual method
- חסרונות גישת העלות
- עמדת תקן שמאות מס' 3 להערכת נכסים לא בנויים
ע"פ גישת העלות
- שימוש בגישת העלות ע"פ תקן שמאות 17.1
- שימוש בגישת העלות לנכסים בהקמה



ביצוע שומות בתנאי שוק קיצוניים

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



שיעורי היוון

סקירת שיעורי היוון בנכסים מניבים – מאת אגף שומת מקרקעין
מחצית ראשונה לשנת 2011:

- בנכסי משרדים – 8.2%
- בנכסים מסחריים – 8.2%
- בנכסי תעשייה ומלאכה – 8.8%

שיעורי היוון

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

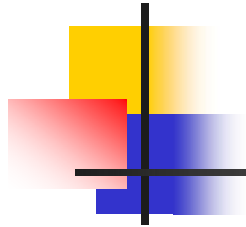
נכסי משרדים:

- 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:



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:

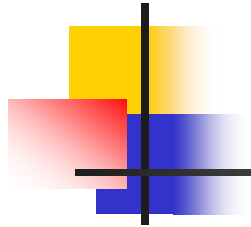
"...יחידה מניבה - מזומנים של נכס היא הקבוצה הקטנה ביותר של נכסים, המכילה את הנכס, והמניבה תזרימי מזומנים חיוביים משימוש מתמשך שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות. זיהוי היחידה מניבה - מזומנים של נכס מצריך שיקול דעת..."



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.
- החברה ע"פ רוב מהווה גורם דומיננטי באזור בו היא פועלת הן מבחינה כמותית ו/או באופן יחסי לכלל השוק הרלוונטי.
- ע"פ רוב, המבנים באזור המדובר 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.



תודה על ההקשבה !

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