

[סגור חלון](#)

לשכת השמאים מציעה כללים מקצועיים חדשים להכנת שומות לנכסי הריטים

מוצעים סטנדרטים של שקיפות שיחייבו הצגת המידע הנוגע להיסטוריה של הנכס, תכולתו ומצבו התכנוני

צבי לביא 16/1/06

כללים מקצועיים חדשים יחייבו את שמאי המקרקעין בהכנת שומות עבור נכסים של קרנות "ריט". כך עולה מטיטת גילוי דעת (מס' 11) שהכינה הוועדה לתקינה חשבונאית של לשכת השמאים, בראשות אינג' יוסף רייטן.

הטיטת נמסרה בימים אלה לעיון רשות ני"ע ורשות המיסים, וכן לגופים חיצוניים אחרים לקבלת הערות. המסמך התגבש בעקבות תיקון בפקודת מס הכנסה הנוגע למיסוי הכנסות מהשקעה בריטים.

בגילוי הדעת מוצעים סטנדרטים חדשים של שקיפות שיחייבו את השמאי בהצגת המידע הנוגע להיסטוריה של הנכס, תכולתו ומצבו התכנוני על-פי הנתונים שיספק מזמין חוות הדעת.

הם מחייבים בין השאר דיווח על עסקאות שקדמו למועד השומה במשך 3 שנים ובוצעו ע"י המזמין וגופים הקשורים אתו.

רייטן מציין לדוגמה, כי לגבי נכס שהוא חלק מבניין משרדים, כגון מספר קומות ממנו, תהיה חובה לספק מידע על עסקאות שבוצעו באותו בניין גם בקומות אחרות, אם הן נמצאות בשליטת המזמין ו/או בידי גופים הקשורים עמו.

כמו כן נדרש בחוות הדעת פירוט תמציתי של כל החוזים הקיימים על הנכס.

הכללים מדגישים מספר נושאים אשר השמאי חייב לכלול ולפרט בחוות הדעת המיועדת לשימוש עבור נכסי קרנות "ריט", בראשן עניין "השימוש הטוב והיעיל" שנעשה בנכס.

כך נדרש השמאי לבחון את השימוש שנעשה בנכס בפועל ובהשוואה לשימושים חלופיים האפשריים על-פי מצבו הפיסי, התכנוני והמשפטי. אם השימוש בפועל אינו ברמה גבוהה הנדרשת, נדרש השמאי להסביר את הפער.

השמאי יציין במפורש בדו"ח השומה, כי הוא מתייחס לשווי הנכסים בלבד.

רייטן ממליץ לשמאים, להכיר באפשרות הקיימת להגביל את היקף אחריותם, באופן שמזמיני ההערכה יחייבו לשפות את השמאים על הוצאותיהם המשפטיות, שמעבר לסכום שנקבע כ"גבול האחריות" שלהם.

לטיטת גילוי הדעת החדש מצרף רייטן נוסח מוצע של הסכם להגבלת אחריות ושיפוי, שכבר קיבל את האישורים מרשות ני"ע והרשות להגבלים עסקיים.