

אומדן שווי נכסי נדל"ן - שווי חשבונאי או שווי שמאי? השלכות תקן חשבונאות מס' 15

מאת

בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

א. רקע כללי

קיימות שלוש גישות עיקריות להצגת השקעות בחברות: השקעה על בסיס שווי מאזני (בסיס "אקוויטי"); השקעה על בסיס העלות (בסיס "קבעי"); השקעה על-פי שווי השוק (השקעה "שוטפת").

השקעת קבע (על בסיס העלות) משמשת במשך שנים כשיטה מקובלת להערכת שווי של נכסי נדל"ן. אולם במשך הזמן התגלה שהשיטה יוצרת עיוותים, בייחוד במצבים בהם קיים פער גדול בין שווי ההשקעה לבין שווי השוק של הנכס. לדוגמה - נכס נרכש בעלות של \$100. לאחר מכן ירד ערכו בשוק החופשי ל-\$50. בהתאם לגישת בסיס העלות, תוצג ההשקעה כשוות ערך ל-\$100. על בסיס השווי הזה יתבצעו עסקאות שונות, כמו קבלת אשראי מבנקים (בהתעלם, בשלב זה מהביקורת של הבנקים על ההשקעה), בשעה ששווי האמיתי של הנכס למימוש הוא רק \$50.

גילוי דעת מספר 44 של לשכת רואי החשבון, אשר ניסה, בין היתר, להתמודד עם בעיה זו, ערך הבחנה בין השקעת קבע אשר יכולה להיות מוצגת על בסיס סכום העלות, לבין השקעה שוטפת אשר צריכה להיות מוצגת לפי שווי השוק שלה. אחת הבעיות שנאלצו להתמודד איתה ביישום גילוי הדעת היתה רישום ירידת ערך שהינה בעלת אופי זמני.

כאן נכנס לתמונה תקן חשבונאי מספר 15 - העוסק בירידת ערך נכסים. תקן 15 מבוסס על התקן הבינלאומי מספר 36. בתקן באה לידי ביטוי מגמה בינלאומית המכונה "חשבונאות שווי הוגן" המעמידה את הצגת השווי על בסיס כלכלי. לפי שיטה זו נכסי הפירמה יוצגו בדוחות בסכום בר-ההשבה שלהן. סכום בר-השבה נקבע כשווי השימוש או לחילופין שווי השוק (מחיר המכירה נטו), לפי הגבוה מביניהם. המשמעות הינה שאם הערך שיתקבל, בהתאם לשימוש בנכס או בהתאם למכירתו בתנאי השוק החופשי, יפחת משווי ההשקעה שלו, תתקן הפירמה את הצגת הנכסים בדוחות שלה לפי הסכום בר-ההשבה ולמעשה תכיר בהפסד הנובע מירידת ערך.

מאמר זה אינו עוסק בביקורת על התקן או בהיבטים החשבונאיים של התקן אלא בהיבטים השמאיים של יישום התקן.

ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846

דואר אלקטרוני - boazbar@012.net.il

www.barzilay-appraisers.com

ב. סכום בר-השבה

סכום בר-השבה הוגדר בתקן כסכום הגבוה מבין האפשרויות הבאות:

מחיר המכירה נטו - הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין "קונה מרצון" ל"מוכר מרצון", בניכוי עלויות מימוש.

שווי השימוש של הנכס - הערך הנוכחי (המהווה) של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך בנכס (למשך יתרת חייו הכלכליים) בתוספת שווי מימושו בתום החיים השימושיים שלו (הסכום המהווה של מימוש הנכס בתום יתרת חייו הכלכליים)¹.

אם במועד עריכת המאזן החברה מגלה באמצעות כלים חשבונאיים סימנים המצביעים על ירידת ערך הנכס (ירידה בשווי השוק שלו, שינויים חיצוניים בעלי השפעה שלילית כמו שינויים טכנולוגיים, שינויים משפטיים בעלי השפעה שלילית, פחת פיזי או נזק וכד') על החברה לאמוד את הסכום בר-ההשבה של הנכס ולהציגו במאזניה כתחליף להצגתו על בסיס שווי ההשקעה שלו.

שווי השוק של הנכס הוא מונח שמאי והערכתו צריכה להיעשות בידי שמאי מקרקעין.

שווי השימוש של הנכס (ראה הגדרתו לעיל) הינו השווי של הנכס על בסיס השימוש הקיים בו², לרבות תקבול ממימושו בתום החיים השימושיים שלו. לפיכך, ייתכן ששווי השימוש של הקרקע יהיה שונה משווי השוק שלה³.

ג. דמי שימוש - האומדן השמאי

1. כללי

ככלל, קיימים שני מצבים שבהם מתבקש אומדן דמי השימוש בנכס: כאשר קיים הסכם בין בעלי הזכות במקרקעין למשתמש בנוגע לשימוש, וכאשר לא קיים הסכם בין בעלי הזכויות למשתמש, או אפילו במצב שבו השימוש נכפה על-ידי המשתמש.

במצבים בהם השימוש מוסכם בין בעלי הזכות במקרקעין למשתמש - מוערך הנכס על בסיס השימוש שנעשה בו.

1. ראה בהרחבה: מימון נדל"ן: גישת ההיוון - כדאיות השקעות, בועז ברזילי (אתיקה, 2000).

2. ראה: שמאות מקרקעין: עקרונות, גישות ותהליכים, בועז ברזילי ומנחם לאוטמן (אתיקה, 1996).

3. שם, בעמ' 5.

במצבים בהם השימוש אינו מוסכם, ניתן לאמוד דמי שימוש באחת משתי החלופות:

* השימוש המיטבי בהתאם להוראות תכנית בניין עיר בתוקף, המבוסס על תשואה הנגזרת מהנכס על-פי שווי השימוש הטוב והיעיל ביותר.

* דמי השימוש על-פי השימוש בפועל.

הפעלת הוראת תקן 15 נותנת עדיפות לכך שאומדן דמי השימוש ייעשה על-בסיס השימוש שמתבצע בנכס בפועל.

2. דמי שימוש בהשוואה לדמי שכירות כלכליים

אחד ההבדלים המהותיים בין שווי השוק לשווי השימוש, הוא שבאומדן דמי השימוש אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני, אלא את ההנאה שיכול להפיק השוכר מהמושכר מהנכס בעת ההשכרה. הגם שהמרכיב הספקולטיבי מהווה גורם חשוב באומדן שווי שוק של קרקע, אומדן דמי שימוש או שכירות מנכס ששווי השוק שלו מגלם ערך ספקולטיבי, יניב ערכים חסרי משמעות⁴. כך לדוגמה, שוויין של קרקעות חקלאיות עשוי להגיע למאות אלפי דולרים לדונם בגלל המרכיב הספקולטיבי, אולם חקלאים משלמים בגין השימוש בהן לא יותר מעשרות דולר לדונם לשנה (היוון של דמי השימוש יביא לתוצאה של אלפי דולרים בודדים).

כך גם למשל שוכר של מחסן הנמצא באיזור שהשימוש המותר בו הוא אחסנה בלבד ואשר כלול באיזור אשר עתיד להפוך לשטח מסחרי. כיוון שלשוכר אין כל הנאה מהשימוש הפוטנציאלי העתידי, דמי השימוש הראויים שלו ייגזרו רק מהשימוש שהוא יכול להפיק מהנכס. בתורת השמאות, ככלל, אין מביאים בחשבון, באומדן דמי השימוש, הנאות עתידיות וספקולטיביות שלא ניתנות למימוש בעת תקופת השימוש.

בתקן 15 שווי השימוש הוגדר כערך הנוכחי (המהוון) של אומדן ההכנסות הצפויות להתקבל בעתיד **משימוש מתמשך** בנכס למשך יתרת חייו הכלכליים בתוספת הסכום המהוון למימושו של הנכס בתום יתרת חייו הכלכליים (תקופת החיים השימושיים שלו). שוויים המהוון של ההכנסות לא יכלול את הערך הספקולטיבי של הנכס ככל שקיים ערך כזה. הערך הספקולטיבי ייוחס רק לשווי המהוון של הנכס בתום תקופת השימוש שלו.

ד. אומדן שווי השימוש - תהליך ההערכה

1. הקושי באומדן החשבונאי

כאמור, תקן 15 נותן עדיפות לאומדן שווי הנכס על-בסיס השימוש. מכאן עולה לכאורה כי מתייטר הצורך באומדן שמאי לפי השימוש המיטבי, שכן ניתן להעריך את דמי השימוש על-פי תזרים ההכנסות בפועל מהנכס ואין צורך לאומדן מחדש (גישה זו יכולה להיות נכונה לגבי נכסים תפוסים ופעילים שמתקיים לגביהם תזרים הכנסות שוטף וקבוע לאורך זמן). אלא שכאן מתעוררים מספר קשיים שפתרונם שמאי בלבד:

א. זרם ההכנסות מקורו על-פי רוב בחוזים זמניים (הגם של מספר שנים). הסכומים שנקבעים בחוזה מייצגים ערכים היסטוריים (שהיו נכונים בעת עריכת החוזה) ולא ניתן בהכרח לקבוע כי הערכים ייצגו את ההכנסות הצפויות לאורך זמן, אפילו לא למועד עריכת המאזן!

ב. שטחים לא מושכרים - אומדן דמי השימוש לשטחים פנויים על-בסיס דמי השימוש המתקבלים בשטחים האחרים התפוסים אינו בהכרח נכון, באשר הוא מתעלם מההתאמות הנדרשות עקב אופי השטחים, מיקומם, קומה, צורה, שטח וכיוצא'ב גורמים שמאיים.

ג. קביעת שיעור ההיוון לזרם ההכנסות.

2. אומדן תזרים הכנסות - היבטים שמאיים

אחת האינדיקציות הראשונות לאומדן ההכנסות מנכסי נדל"ן היא ההכנסות המתקבלות כדמי השכירות בגין השימוש בנכס. להלן דפוסים מקובלים של מרבית חוזי השכירות:

דמי שכירות קבועים

דמי השכירות בסכום קבוע לאורך תקופת השכירות (יש להתייחס לקיומם של הפרשי שער המטבע הקבועים בחוזה).

דמי שכירות משתנים

חוזים הנכרתים לתקופה ממושכת, בהם נקבע מנגנון תקופתי של שינוי דמי השכירות (בנוסף לשינויים בשער המטבע הנקוב בחוזה).

סיכום מחדש

בחוזים ארוכי טווח בדרך כלל גם השוכר וגם המשכיר אינם רוצים להתחייב מראש על סכום דמי השכירות ועל תנאי תשלום למשך פרק זמן ארוך. אחד

המנגנונים לקביעת דמי השכירות שהצדדים יכולים להסכים עליו, הינו מינוי שמאי מוסכם שיאמוד את דמי השימוש הראויים בנקודת זמן המוסכמת בין הצדדים.

הצמדה למדד

הצמדה של סכום בסיסי למדד המחירים לצרכן או מדד מחירים אחר. הצמדת דמי שכירות למדד המחירים נושאת ההשפעה של המדדים הקודמים, שהרי עלייה בשיעור המדד בחודש כלשהו מוכפלת בעליות בשיעור המדד של כל החודשים הקודמים לו.

אחוזים מהמחזור

קביעת דמי השכירות לפי אחוז מסוים מהמחזור. בהסדר זה כרוכים סיכונים לשני הצדדים: אם החנות לא נהנית מהיקף מכירות סביר, המשכיר יקבל דמי שכירות נמוכים והשוכר אינו צריך לשלם הוצאות קבועות מכבידות. אך אם החנות עושה חייל, המשכיר יקבל דמי שכירות גבוהים (אולי גבוהים יותר ממה שעשוי היה לקבל בתנאי השוק) ואילו השוכר נאלץ לשלם הוצאות קבועות גבוהות יותר מתנאי השוק. בנוסף, יש בכך כדי ליצור תמריץ לזים-המשכיר לנהל את המרכז המסחרי בצורה שתמשוך קונים פוטנציאליים לחנות.

תנאים אחרים בחוזי שכירות

מלבד תנאי התשלום, חוזי שכירות כוללים פרטים נוספים:

- * מועד חתימת החוזה
- * תיאור משפטי של הנכס המושכר
- * שמות הצדדים לחוזה
- * תקופת השכירות
- * הנחות בגין תפוסה נוספת
- * תשלומי מיסים, ביטוח, אחזקה
- * זכויות להשכרת משנה
- * אופציות - חידוש, רכישה
- * תנאי הפרה
- * בטחונות
- * שיפוצים
- * סעיפים משפטיים אחרים

ניתוח דמי שכירות

על-פי רוב ההכנסה מנכסים מושכרים מתקבלת כדמי שכירות (קיימים מקרים שכיחים פחות של עסקאות המרה ("ברטר"), בהן המשכיר משכיר את הנכס תמורת הזכות לשכור נכס של השוכר בלי תשלום כספי, או תמורת אספקת שירות למשכיר וכד'). ניתן להבחין בין חמישה סוגים של דמי שכירות:

דמי שכירות חוזיים - אלו דמי השכירות המשולמים על-פי חוזה. דמי השכירות מוסכמים בין המשכיר לבין השוכר.

דמי שכירות ראויים - דמי השכירות הסבירים העשויים להתקבל בתנאי שוק חפשי. מקובל להתייחס לדמי השכירות הראויים כדמי שכירות כלכליים.

דמי שכירות עודפיים - דמי השכירות העודפיים הינם ההפרש בין דמי השכירות החוזיים לדמי השכירות הראויים בתנאי השוק החופשי נכון ליום ההערכה. דמי שכירות אלו בדרך-כלל מהוונים בשיעור היוון גבוה יותר, וזאת עקב הסיכון הקיים בהמשך קיומם של התנאים יוצאי הדופן לאורך זמן.

דמי שכירות כאחוז מהמחזור - נקבעים לפי אחוז מסוים מהמחזור של העסק. הופעת מתחרים באיזור עלולה להשפיע על דמי השכירות.

דמי שכירות נוספים - אלו דמי שכירות אשר משולמים בנוסף לבסיס המסוכם בחוזה. להבדיל מדמי שכירות עודפיים, תנאים אלו מעוגנים בחוזה. דוגמה לדמי שכירות נוספים היא כאשר השוכר מבקש לעשות בנכס שימוש מסוים ומוכן לשלם סכום נוסף בתקופה בה הוא עושה את השימוש הנוסף. דוגמה נוספת הינה כאשר שוכר מבקש לשכן יחד עמו משפחה נוספת, או להבדיל, להחזיק חיות מחמד בדירה ובתמורה מוכן לשלם תוספת לדמי השכירות.

בבואנו להעריך את דמי השכירות המתקבלים מהנכס, על השמאי לבחון איזה סוג מבין חמשת הסוגים הוא המתאים ביותר לנכס הנישום.

שלבי ההערכה .3

בדומה לשיטת ההשוואה לקביעת שווי נכס, שמאים משתמשים בהשוואות כדי להעריך את דמי השכירות שניתן להשיג עבור המושכר הנישום. באופן כללי, התהליך מתבצע כך:

1. איסוף נתוני שכירות/הכנסות מנכסים דומים.
2. התאמת הנכסים הנבדקים לנכס הנישום.
3. התאמת דמי השכירות/הכנסות לפי התאמות הנעשות בשלב השני.
4. אומדן של דמי השכירות/הכנסות עבור הנכס הנישום.

ההתאמות הנעשות בשלב השני מתבססות על מספר מרכיבים: תנאי השכירות (תקופת השכירות, תשלומי מסים, תשלומים אחרים וכד'), תנאי השוק, מיקום, תנאים פיזיים, שימוש במושכר ומרכיבים שאינם קשורים ישירות לנדל"ן⁵.

דמי השכירות המתקבלים מנכסי ההשוואה מהווים בסיס לחישוב דמי השכירות הראויים. דמי השכירות מיוחסים ליחידה הבסיסית האקוויוולנטית, שיכולה להיות מיושמת בנכס הנישום.

כמות הנתונים הנדרשת לאומדן דמי שכירות תלויה במורכבות הבעיה השמאית. כשאין נתוני השוואות מספיקים, יכול השמאי להביא בחשבון השוואות המצריכות התאמות, כמו התאמות מיקום, שטח, הזכות המושכרת, אופי הנכס, השימוש במושכר וכד'.

4. תהליך הערכת דמי שכירות/הכנסה מנכס

הנתונים הדרושים להכנת הערכה לדמי שכירות עבור הנכס הנישום הם:

1. ההוצאות וההכנסות של הנכס המושכר במשך מספר השנים האחרונות כאשר ההערכה מבוססת על הכנסות תפעוליות מהנכס.
2. ההוצאות וההכנסות של מושכרים דומים במשך מספר השנים האחרונות כאשר ההערכה מבוססת על הכנסות תפעוליות מהנכס.
3. הצעות השכרה וחוזי שכירות שנחתמו סמוך למועד ההערכה - הן עבור המושכר הנישום והן עבור מושכרים דומים.
4. שיעורי תפוסה עבור המושכר הנישום ומושכרים דומים.
5. הוצאות ניהול עבור המושכר הנישום ומושכרים דומים.
6. הוצאות תפעול.
7. ציפיות השוק.
8. מיסים ושינויים אפשריים בהם.

5. דוגמה למרכיב שאינו קשור לנדל"ן ניתן למצוא באומדן דמי השכירות של מוסך לתיקון מכוניות. ההכנסות למוסך "מורשה", שהוא חלק מרשת מוסכים מורשים על-ידי היבואן, עשויות להיות גדולות יותר מאשר ההכנסה של מוסך בודד - ללא קשר ישיר לרמת המיומנות של העובדים והתיקונים שהם מבצעים.

לאחר איסוף הנתונים הנ"ל, ניתן להפיק תזרים מזומנים לפני מס של המושכר הנישום המהווה בסיס להערכה השמאית⁶.

ה. רמות הכנסה

ניתן להבחין בארבע רמות הכנסה:

הכנסה ברוטו בכוח, הכנסה ברוטו אפקטיבית, הכנסה תפעולית נטו ותזרים מזומנים לפני מס.

1. הכנסה ברוטו בכוח

הכנסה ברוטו בכוח הינה ההכנסה הכוללת המיוחסת לנכס בתפוסה של 100% לפני הפחתת ההוצאות. מקובל להתייחס להכנסות ברוטו על בסיס שנתי. ההכנסה ברוטו הינה צירוף ההכנסות מכל חלקי הנכס.

ההכנסה ברוטו בכוח כוללת מספר מרכיבים:

שכירויות רשומות (scheduled rent) - אלו ההכנסות המתקבלות מהנכס מתוקף חוזה השכירות. יתכן שהכנסות אלו אינן משקפות את דמי השכירות הראויים הנהוגים בשוק החופשי במועד הקובע להערכה.

הכנסות מדורגות (escalation income) - הכנסות הנובעות מחוזה שכירות מדורגים. הכנסות אלו גדלות במשך הזמן (כאמור לעיל).

שכירות חופשית (market rent) - אלו דמי השכירות עבור שטחים פנויים או שטחים שבשימוש הבעלים, ערכם יקבע לפי דמי השכירות הראויים הנהוגים בשוק.

הכנסות אחרות - כל ההכנסות הנובעות משטחי המושכר כולל אספקת שירותים, קשר, חניה וכד'.

2. **מקדם תפוסה והפסד כללי (vacancy and general loss factor)** - מבטא את ההפחתה מההכנסות ברוטו בכוח שנגרמת כתוצאה מקיומם של שטחים לא מושכרים, ותקופות ביניים בין פינוי הנכס והשכרתו מחדש או אי-קבלת דמי שכירות עבור שטחים מסוימים. על-פי רוב מוערך מקדם התפוסה באחוז מסוים מסכום ההכנסות ברוטו. שיעור זה תלוי בסוג הנכס, תנאי השוק, רמת הביקוש וההיצע וכד'. על השמאי לבחון את תנאי השוק על-מנת לאמוד את מקדם התפוסה.

6. ראה: שמאות מקרקעין: עקרונות, גישות ותהליכים, בועז ברזילי ומנחם לאוטמן (אתיקה, 1996) פרק 9.

3. הכנסה ברוטו אפקטיבית

הכנסה ברוטו אפקטיבית הינה דמי השכירות הצפויים מכל מרכיבי הנכס בניכוי מקדם התפוסה והפסד כללי.

הוצאות תפעול - ההוצאות התקופתיות הדרושות לשימור הנכס ולייצור הכנסה ברוטו אפקטיבית.

הוצאות אלו כוללות הוצאות קבועות והוצאות משתנות.

הוצאות קבועות - אלו הוצאות תיפעול שאינן משתנות בהתאם לרמת התפוסה ומשולמות בין אם הנכס פנוי או תפוס. דוגמאות להוצאות מסוג זה הם ביטוח מבנה, ארנונה, רשיון עסק וכד'.

את הנתונים ניתן למצוא בשנתונים סטטיסטיים, רישומי הנכס המוערך או נכסים דומים לו, אצל הרשויות וכד'.

מומלץ לבחון את הנתונים ולראות את מידת התאמתם לשוק הכללי. אם לדוגמה חלו שינויים בתעריפי הביטוח (הנגזר לדוגמה מהכנסות העסק), במקום או במאוחר יבואו אלו לידי ביטוי גם ברישומי העסק וכדאי שהשמאי יביאם בחשבון מראש.

הוצאות משתנות - הוצאות תיפעול אשר משתנות בהתאם לרמת התפוסה או רמת השירותים המסופקים.

דוגמה להוצאות מסוג זה הם הוצאות ניהול, חשמל, גז, מים, חימום, מיזוג אוויר, ניקיון ותחזוקה, שיפוצים, תיקונים ושימור, הפעלת חניון, אבטחה, משכורות לעובדים וכד'.

ההוצאות המשתנות שצריך להתחשב בהן, הן הוצאות המתייחסות לנכס המוערך. לא ניתן לאמוד את ההכנסות מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות.

סך-הכל הוצאות תיפעול - סיכום של ההוצאות הקבועות והמשתנות, בתוספת מקדם התפוסה והפסד כללי, אך לפני הפחתת הוצאות פחת ומימון.

מרכיב זה מהווה את הבסיס לאומדן השמאי.

4. הכנסות תיפעוליות נטו

הכנסה תיפעולית נטו היא סכום ההכנסות נטו הצפויות הנתרות לאחר הפחתת הוצאות התיפעול מההכנסות ברוטו בכוח, אך לפני הפחתת הוצאות פחת ומימון.

5. תזרים מזומנים לפני מס

תזרים מזומנים לפני מס הוא ההכנסה הנותרת לאחר הפחתת הוצאות מימון.

1. קביעת שיעור ההיוון

אחת הבעיות המרכזיות המתעוררות באומדן ערך הנכס על-בסיס שווי השימוש, היא בחירת שיעור ההיוון בו יש להשתמש. שיעור ההיוון מושפע ממרכיב ההון העצמי מול מרכיב ההון החיצוני. לפיכך, ייתכנו שני נכסים באותו הבניין באותו השימוש ולפי נתוני חוזה דומה, שהשווי המוערך שלהם יהיה שונה רק בגלל מרכיב ההון העצמי. המציאות עד כה לימדה שחברות העריכו במאזניהם את השווי בר-ההשבה של נכסיהם בשיעורי היוון "מגוונים" שבין 8%-13%, כאשר הבדלים בשיעור ההיוון בחלקיק האחוז עשויים להשפיע על שווי בר-ההשבה של הנכס, השפעה מרחיקת לכת.

אין מחלוקת כי חלק מהפערים בשיעורי ההיוון הם תוצאה של מבחנים כלכליים אמיתיים וסבירים. יחד עם זאת, דומני שכבר התפשטה ההכרה בדבר ה"קלות הבלתי נסבלת" של השימוש בשיעורי היוון שונים לצורך התאמת השווי לצרכי הפירמה.

ככלל, בסיס שיעור ההיוון מביא בחשבון את **התשואה מהשקעה בטוחה** (למשל אג"ח ממשלתיות או תכניות חסכון בנקאיות ארוכות טווח). בנוסף לשיעור התשואה הבטוחה, קיימים מרכיבים נוספים, כמו פיצוי על הסיכון הנוסף החל על משקיע בנדל"ן בהשוואה להשקעה הבטוחה, פיצוי על העדר הנזילות והקושי היחסי במימוש הנכס, פיצוי על מרכיב **היזמות** הנדרש ממשקיע הנדל"ן, פיצוי על מרכיב **הפחת החל** על נכסי נדל"ן, ופיצוי על מרכיב **המיסוי** וכד'.

לפי העקרונות השמאיים מחשבים את שיעור התשואה וההיוון של נכסים, הן על בסיס השוואתי והן על בסיס גזירתם בדרכים כלכליות כמפורט לעיל. ביסוס השווי בר-ההשבה של הנכס על כללים אלו עשוי לצמצם את ההבדלים הקיימים בחישוב הסכום בר-ההשבה שנגרמים כתוצאה מכך, שנושא שיעור ההיוון נותר "פרוץ" עם אפשרות רבה ל"משחק" בשיעור ההיוון.

2. תפקיד השמאי באומדן השווי המתחייב מתקן 15

שמאי המקרקעין עשוי לפתור מספר בעיות עקרוניות העלולות להיווצר במהלך יישומו של תקן 15.

באמצעות עקרונות האומדן השמאי ניתן להתגבר על **הקושי שבניתוח שווי על-בסיס ערכים המוצגים בחוזים קיימים באותו הנכס, כאשר עסקאות אלו מקורן בהסכמים היסטוריים שאינם בהכרח מייצגים את השווי במועד עריכת המאזן** (מבחינה שמאית, גם מספר חודשים יכולים להיחשב לנתון "היסטורי", אם אירעו שינויים

בשוק (פרק זמן זה). אם יימצא שקיים הפרש בין דמי השכירות החוזיים לבין אלו שבשוק החופשי, יהוונו דמי השימוש בשיעור היוון שונה לגבי תקופת השכירות החוזית בהשוואה לתקופת השכירות הכלכלית.

באמצעות עקרונות האומדן השמאי ניתן להעריך את שוויים של שטחים פתוחים תוך שימת דגש להבדלים בין השטחים המושכרים בנכס לבין אלו הפנויים (מיקום/קומה/שימוש/שטח וכד') ותוך תשומת לב לשינויים שחלו בשוק המקרקעין בין מועד עריכת הסכמי ההשכרה בנכסים המושכרים, בהשוואה למצב השוק במועד עריכת המאזן.

באמצעות עקרונות האומדן השמאי ניתן לצמצם את הפער שעלול להיווצר בין שווי השימוש של הנכס לבין השווי המוצג במאזן החברה. ניתן לעשות זאת באמצעות שימוש בכללים קבועים ומקובלים לקביעת שיעור ההיוון ועריכת אומדני שווי על בסיס דומה לכלל החברות (בשים לב לשינויים המתחייבים).

דומה כי עריכת אומדנים על בסיס חשבונאי, קרי התחשבות בהכנסות הקיימות בחלק מהנכס תוך הנחה שקיימת זהות בינם לבין השטחים האחרים בנכס, תרחיק את השווי בר-ההשבה משווי השוק של הנכס.

ח. סיכום

תקן חשבונאי מספר 15 מעמיד את הצגת השווי של נכסי הפירמה על בסיס כלכלי כאשר מתגלים בבדיקה חשבונאית סימנים לירידת ערך הנכס. הנכסים יוצגו בדוחות על בסיס הסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-השבה נקבע כשווי בשימוש או לחילופין שווי השוק (מחיר המכירה נטו), לפי הגבוה ביניהם. המשמעות המעשית הינה, שאם הערך שיתקבל מהשימוש בנכס או ממכירתו בתנאי השוק החופשי יהיה נמוך מהעלות שלו, תתקן הפירמה את הצגת הדוחות שלה לפי הסכום בר-ההשבה ולמעשה תכיר בהפסד הנובע מירידת ערך.

מחיר המכירה נטו הוא הסכום שניתן לקבל בעסקה בתום לב בין "קונה מרצון" ל"מוכר מרצון". אומדן זה הינו אומדן שמאי מיסודו.

שווי השימוש של הנכס מבוסס על הערך הנוכחי של ההכנסות הצפויות מהנכס ביתרת חייו הכלכליים (השימושיים) בצירוף ערך המימוש של הנכס בתום חייו השימושיים. ערך המימוש של הנכס בתום חייו השימושיים גם הוא הינו אומדן שמאי ביסודו.

מכאן שעירוב בין התחום השמאי לחשבונאי נותר רק בסוגיית אומדן שווי השימוש על-פי הכנסותיו הצפויות של הנכס במשך חייו השימושיים. השימוש באומדן השמאי כתחליף לאומדן החשבונאי עשוי לפתור מספר קשיים ביישום תקן 15, שעליהם עמדנו לעיל.