



פרסום בנושא הערכות שווי למטרת דיווח כספי

פרסום זה אינו מהווה תקן, הוראה או הנחיה כמשמעותם בדין

פרסום זה נועד לסייע בעבודה המקצועית של הערכת שווי

פרסום בנושא הערכות שווי למטרת דיווח כספי
חברי צוות המשימה

דוד גולדברג, רו"ח M.B.A. – יו"ר הצוות

פרופ' יורם עדן, רו"ח
יובל זילברשטיין, רו"ח
אפרת שוסט, רו"ח
עינת שפרלינג, רו"ח
אלי אל-על, רו"ח
ודים פורטנוי, רו"ח
עוזי שמואלי, רו"ח
נבו ברנר, רו"ח
גיל מור, רו"ח
שלומי שוב, רו"ח
שלמה ברטוב, רו"ח

סגל מקצועי
רונית לרנר, רו"ח
עידו וקסלבאום, רו"ח

תוכן העניינים

סעיפים

1-6	מבוא, מטרה ותחולה
	שיקולים בנוגע להתקשרות בכללותה
7-8	מיומנות מקצועית
9	המהות והסיכונים של שירותי הערכת השווי וציפיות הלקוח
10	אובייקטיביות וניגוד עניינים
11	אי תלות והערכת שווי
12-14	ניסוח מכתב התקשרות עם הלקוח
15	הגבלות או מגבלות על היקף עבודת מעריך השווי
16	השימוש בעבודתם של מומחים בהתקשרות לביצוע הערכת שווי
	היבטים בתהליך הערכת השווי
17	סוגים של התקשרות
18	תנאים היפותטיים
19-25	התקשרות לביצוע הערכת שווי
26-38	גישות ושיטות להערכת שווי
39	אירועים עוקבים
40-41	תיעוד
	דוח הערכת השווי
42-44	כללי
45-64	מבנה דוח הערכת השווי

נספח א' - רשימה להמחשה של הנחות ותנאים מגבילים לביצוע הערכת שווי למטרת דיווח כספי

נספח ב' - מילון מונחים

1. פרסום זה יחול על הערכות שווי למטרת דיווח כספי. האמור בפרסום זה יחול ובלבד שאינו נוגד את האמור בתקנים מקצועיים, הוראות חוק או רגולציה רלוונטיים.
2. בשנים האחרונות הצורך בהערכות שווי גבר במידה ניכרת. בשל היקף השימוש ההולך וגדל בהערכות שווי לצרכי דיווח כספי, החליטה לשכת רואי חשבון לאמץ פרסום זה. פרסום זה נועד לשפר את העקביות והאיכות של הפרקטיקה של מעריכי שווי על ידי קביעת סטנדרטים בביצוע הערכת שווי כאמור.
3. בפרסום זה, הערכת שווי היא הפעולה או התהליך של קביעת השווי של עסק, זכות בעלות בעסק, נייר ערך או נכס בלתי מוחשי. כמו כן, בפרסום זה, ההגדרה של עסק כוללת ישויות או פעילויות שלא למטרות רווח.
4. המונח "התקשרות לביצוע הערכת שווי" מתייחס להתקשרות לביצוע הערכת שווי למטרת דיווח כספי. מי שעורך התקשרות לביצוע הערכת שווי ייקרא, בפרסום זה, מעריך שווי.
5. על מעריכי שווי לעבוד על פי מסגרת הדיווח הכספי הרלוונטית והוראות חוק או רגולציה, לפי העניין.
6. בתהליך של הערכת שווי כחלק מהתקשרות, מעריך השווי מיישם גישות להערכת שווי ושיטות הערכת שווי מקובלות, כמצוין בפרסום זה, תוך שימוש בשיקול דעת מקצועי. השימוש בשיקול דעת מקצועי הינו מרכיב חיוני בביצוע הערכת שווי.

מיומנות מקצועית

7. ביצוע התקשרות להערכת שווי דורש מיומנות מקצועית הכרוכה בידע ובכישורים מיוחדים. על מעריך השווי להיות בעל היכרות טובה עם העקרונות והתיאוריה בתחום הערכות השווי והכישורים הדרושים לשם יישום העקרונות הללו. זאת בכדי שהדבר יאפשר לו לזהות, לאסוף ולנתח נתונים, לשקול וליישם גישות ושיטות הערכת שווי מתאימות ולהשתמש בשיקול דעת מקצועי בגיבוש הערכת השווי.
8. על מעריך שווי להעריך באופן סביר האם באפשרותו להשלים את ההתקשרות לביצוע הערכת שווי במיומנות מקצועית. בבואו לעשות כן, עליו להביא בחשבון, לכל הפחות, את הדברים הבאים:
 - א. הישות נשוא הערכת השווי והענף שאליו היא משתייכת.
 - ב. נשוא הערכת השווי.
 - ג. מועד הערכת השווי.
 - ד. היקף ההתקשרות לביצוע הערכת השווי:
 - מטרת ההתקשרות לביצוע הערכת שווי.
 - הנחות ותנאים מגבילים הצפויים לחול על ההתקשרות לביצוע הערכת שווי.
 - הגדרת השווי הרלוונטית (לדוגמא: שווי הוגן, שווי שוק הוגן או שווי שימוש).
 - הנחת בסיס השווי (לדוגמא: הנחת עסק חי).
 - השימוש המיועד והמשתמשים המיועדים בדוח וכן הגבלות על השימוש בדוח.
 - ה. תקנים מקצועיים והוראות חוק או רגולציה רלוונטיים החלים על נשוא הערכת השווי או על ההתקשרות לביצוע הערכת השווי.

המהות והסיכונים של שירותי הערכת השווי וציפיות הלקוח

9. לצורך הבנת מהות שירותי הערכת השווי שיסופקו, הסיכונים הכרוכים בה וציפיותיו של הלקוח, על מעריך השווי לשקול, לכל הפחות, את הדברים הבאים:

- א. התנאים המוצעים של ההתקשרות לביצוע הערכת השווי.
- ב. זהות הלקוח.
- ג. המאפיינים של הזיקה לעסק וזכויות הבעלות בו, של הזכות העסקית, של נייר הערך או של הנכס הבלתי מוחשי נשוא הערכת השווי, לרבות מאפייני שליטה וסחירות של הזכות.
- ד. דרישות ההתקשרות לביצוע הערכת שווי ובאיזו מידה, אם בכלל, הדרישות תהיינה מוגבלות, אם על ידי הלקוח או אם מתוקף נסיבות שמעבר לשליטתו של הלקוח או של מעריך השווי.
- ה. השימוש בדוח ומגבלותיו, והשימוש בתוצאות הערכת השווי.
- ו. מחויבות כלשהי לעדכן את הערכת השווי.

אובייקטיביות וניגוד עניינים

10. מעריכי שווי נדרשים לתת שירות בהקפדה על הגינות, ללא משוא פנים, לפי מיטב שיקול הדעת ותוך המנעות ממצב של ניגוד עניינים. אם יש צורך בכך, הרי שכאשר עשוי להתקיים ניגוד עניינים פוטנציאלי, על מעריך השווי לתת גילויים ברוח זו בדוח הערכת השווי.

אי תלות והערכת שווי

11. פרסום זה בא להדגיש כי בבוא מעריך שווי לבצע התקשרות לביצוע הערכת שווי עליו לקיים את ההוראות בתקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי-תלות כתוצאה מעיסוק אחר), התשס"ח-2008, ככל שהדבר רלוונטי, והוראות רלוונטיות אחרות, לפי העניין, על מנת שלא לפגוע באי התלות שלו ביחס ללקוח.

ניסוח מכתב התקשרות עם הלקוח

12. על מעריך השווי לנסח מכתב התקשרות עם הלקוח לגבי ההתקשרות שתבוצע. על מעריך השווי לשנות את מכתב התקשרות אם הוא נתקל, בעת ההתקשרות, בנסיבות המצריכות זאת.

13. מכתב ההתקשרות עם הלקוח מצמצם את האפשרות שמעריך השווי או הלקוח יפרשו באופן מוטעה את צרכיו או ציפיותיו של הצד האחר. על מכתב ההתקשרות לכלול, לכל הפחות, את המהות, המטרה והיעד של ההתקשרות לביצוע הערכת השווי, את תחומי האחריות של הלקוח, את תחומי האחריות של מעריך השווי, את ההנחות והתנאים המגבילים את מעריך השווי בביצוע עבודתו (ראו סעיף 14 להלן), את סוג הדוח שיפורסם ואת הגדרת השווי (לדוגמא: שווי שוק הוגן, שווי הוגן, שווי שימוש) שבה ייעשה שימוש.

הנחות ותנאים מגבילים

14. הנחות ותנאים מגבילים הינם עניינים שכיחים בהתקשרויות לביצוע הערכות שווי. דוגמאות להנחות ותנאים מגבילים שאופייניים בהערכת שווי של עסק מובאות בנספח א', "רשימה להמחשה של הנחות ותנאים מגבילים בהערכות שווי למטרת דיווח כספי". בדוח הערכת השווי נדרש לתת גילוי להנחות ולתנאים המגבילים.

הגבלות או מגבלות על היקף עבודת מעריך השווי

15. הגבלות או מגבלות על היקף עבודתו של מעריך השווי, או על הנתונים הזמינים לניתוח, עשויות להתקיים ולהיות ידועות למעריך השווי בתחילת ההתקשרות לביצוע הערכת שווי או עשויות להתעורר במהלך ההתקשרות. יש לתת גילוי להגבלות או מגבלות מעין אלה בדוח הערכת השווי.

השימוש בעבודתם של מומחים בהתקשרות לביצוע הערכת שווי

16. כאשר עורכים התקשרות לביצוע הערכת שווי, מעריך השווי עשוי להסתמך על עבודתו של מומחה צד ג' (לדוגמה, שמאי מקרקעין או מעריך שווי של ציוד). על מעריך השווי לציין בהנחות ובתנאים המגבילים באיזו מידה, אם בכלל, מעריך השווי נטל על עצמו אחריות על עבודתו של מומחה צד ג'. מעריך השווי רשאי להחליט אם לכלול את הדוח הכתוב של המומחה צד ג' בדוח שלו, וזאת לאחר שקיבל את הסכמתו לכך.

היבטים בתהליך הערכת השווי

סוגים של התקשרות

17. ישנם שני סוגי התקשרות: התקשרות לביצוע הערכת שווי והתקשרות לביצוע תחשיב שווי. סוג ההתקשרות נקבע במכתב ההתקשרות עם הלקוח.

התקשרות לביצוע תחשיב שווי - מעריך השווי מבצע את תחשיב השווי על פי גישה ושיטה הנקבעת על ידי הלקוח. בסוג התקשרות זה לא נדרש יישום נהלים רבים כפי שנדרש בהתקשרות לביצוע הערכת שווי.

התקשרות לביצוע הערכת שווי – מעריך השווי מבצע התקשרות לביצוע הערכת שווי כאשר (1) ההתקשרות דורשת ממעריך השווי לאמוד את השווי של נשוא הערכת השווי וכן (2) מעריך השווי אומד את השווי כשהוא חופשי ליישם את הגישות, השיטות, ההנחות, התחזיות והחישובים בהערכת השווי שהם נאותים בעיניו בנסיבות העניין. מעריך השווי מביע את מסקנת השווי בתוצאות הערכת השווי; המסקנה עשויה להיות סכום בודד או טווח.

פרסום זה יחול רק על התקשרות לביצוע הערכת שווי.

תנאים היפותטיים

18. תנאים היפותטיים המשפיעים על נשוא הערכת השווי עשויים להידרש בנסיבות מסוימות. כשמעריך שווי משתמש בתנאים היפותטיים בעת התקשרות לביצוע הערכת שווי, עליו להצביע על המטרה שבהכללת התנאים ההיפותטיים ולתת גילוי לתנאים אלה בדוח הערכת השווי.

ביצוע הערכת שווי

19. בעת ביצוע הערכות שווי, על מעריך השווי, בין היתר:

- לנתח את נשוא הערכת השווי.
- לשקול גישות, שיטות, הנחות, תחזיות וחישובים בהערכת שווי שהם נאותים בעיניו בנסיבות העניין וליישם.
- להכין ולשמר תיעוד הולם.

ניתוח של נשוא הערכת השווי

20. ניתוח של נשוא הערכת השווי יסייע למעריך השווי בבואו לשקול, להעריך וליישם את הגישות, השיטות, ההנחות, התחזיות והחישובים השונים בביצוע הערכת השווי על נשוא הערכת השווי. המהות וההיקף של המידע הדרוש על מנת לערוך את הניתוח תלוי, לכל הפחות, בדברים הבאים:

- מהותו של נשוא הערכת השווי.
 - היקף ההתקשרות לביצוע הערכת השווי.
 - מועד הערכת השווי.
 - השימוש המיועד בהערכת השווי.
 - הגדרת השווי הרלוונטית.
 - הנחת בסיס השווי הרלוונטית.
 - הנחות ותנאים מגבילים.
 - תקנים מקצועיים והוראות חוק או רגולציה רלוונטיים.
21. בבואו לנתח את נשוא הערכת השווי, על מעריך השווי לשקול מידע כספי ולא כספי. הסוג, הזמינות והחשיבות של מידע כזה משתנה בהתאם לנשוא הערכת השווי.

מידע לא כספי

22. על מעריך השווי להשיג, כאשר הדבר מתאים, זמין ורלוונטי לביצוע הערכת השווי, מידע לא כספי מספק שיאפשר לו להבין את הישות נשוא הערכת השווי, כגון:

- מאפייניה, הרקע שלה ותולדותיה.
- המתקנים שלה.
- המבנה הארגוני שלה.
- צוות ההנהלה שלה (העשוי לכלול מנהלים בכירים, דירקטורים ועובדי מפתח (key employees)).
- סוגים של זכויות בעלות על מניות והזכויות הנלוות להן.

- מוצרים או שירותים או שניהם.
- סביבה כלכלית.
- שווקים גיאוגרפיים.
- שווקים ענפיים.
- לקוחות וספקים עיקריים.
- תחרות ומתחרים.
- סיכונים עסקיים.
- אסטרטגיה ותוכניות עתידיות.
- הסביבה הרגולטורית.
- נכסים בלתי מוחשיים, לרבות הליכי מו"פ.

מידע על בעלות

23. על מעריך השווי לקבל מהנהלת החברה במכלול המצגים המתקבלים, כאשר הדבר מתאים, זמין ורלוונטי לביצוע הערכת שווי, מידע על בעלות בנוגע לנשוא הערכת השווי אשר יאפשר לו:

- לקבוע את סוג זכות הבעלות שלגביה הוא מבצע את הערכת השווי ולבחון האם הזכות מצביעה על מאפייני שליטה.
- לנתח את זכויות הבעלות השונות של בעלים אחרים ולהעריך את ההשפעה האפשרית על השווי של נשוא הערכת השווי.
- להבין את סוגי זכויות הבעלות על מניות והזכויות הנלוות להם.
- להבין נושאים אחרים העשויים להשפיע על השווי של נשוא הערכת השווי.

מידע כספי

24. על מעריך השווי לקבל מהנהלת החברה במכלול המצגים המתקבלים, כאשר הדבר מתאים, זמין ורלוונטי לביצוע הערכת השווי, מידע כספי על הישות נשוא הערכת השווי, כגון:

- מידע כספי היסטורי (לרבות דוחות כספיים שנתיים וביניים וכן יחסים ונתונים סטטיסטיים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים) למשך מספר מתאים של שנים.

- מידע כספי צופה פני עתיד (לדוגמה, תקציב ותחזית תזרימי מזומנים).
 - מידע על עסקאות עם צדדים קשורים, לרבות הטבות והוצאות אישיות.
 - התקשרויות שאינן בתנאי שוק למועד הערכת השווי.
 - נכסים או התחייבויות תלויים או חוץ מאזניים.
 - מידע על עסקאות קודמות במניות החברה, לרבות עסקאות שלא הושלמו.
 - מידע על עסקאות רלוונטיות ואינדיקציות שווי אחרות לנשוא הערכת השווי.
25. על מעריך השווי לקרוא ולהעריך את המידע שקיבל מהנהלת החברה, בכדי לקבוע האם הוא מספק בסיס סביר לצרכי ההתקשרות לביצוע הערכת שווי.

גישות ושיטות להערכת שווי

26. כשמעריך השווי מגבש את הערכת השווי, עליו להביא בחשבון את הגישות המקובלות ביותר להערכת השווי:

1. גישת ההכנסה.
 2. גישת הנכס, לרבות גישת העלות.
 3. גישת ההשוואה לשוק.
27. על מעריך השווי להשתמש בגישות ושיטות להערכת השווי המתאימות להתקשרות לביצוע הערכת השווי. סעיפים 35-37 מפרטים עניינים ספציפיים שעל מעריך השווי להביא בחשבון בכל אחת מהגישות לעיל בהערכת שווי של נכס בלתי מוחשי.

גישת ההכנסה

28. השיטה הנפוצה להערכת שווי היא שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים (Discounted cash flow method). הגורמים שמעריך השווי יביא בחשבון כוללים, בין היתר:

- שיקולים איכותיים וכמותיים בגין סיכונים המשמשים לחישוב שיעורי ניכיון.
- רווחים או תזרימי מזומנים חזויים וההנחות בבסיס התחזיות.

- ערך סופי (Terminal value).
- פריטי הכנסות והוצאות חד פעמיים (Non-recurring).
- מסים.
- במקרים מסוימים ילקחו בחשבון עלויות מימון ומבנה ההון.
- השקעות הוניות מתאימות ושינויים בהון חוזר.

גישת הנכס, לרבות גישת העלות

29. שיטה נפוצה הנובעת מגישת הנכס היא שיטת השווי הנכסי נטו המותאם. כאשר מעריך השווי משתמש בשיטה זו בביצוע הערכת שווי, למעט הערכת שווי של נכס בלתי מוחשי (ראו להלן), עליו להביא בחשבון, בין היתר ולפי העניין, את המידע שלהלן המתייחס להנחת בסיס השווי:

- זיהוי של הנכסים וההתחייבויות.
- שווי הנכסים וההתחייבויות (בנפרד או במצרפי).
- עלויות פירוק ומימוש (אם רלוונטי).

גישת ההשוואה לשוק

30. שתי שיטות שכיחות להערכת שווי, למעט הערכת שווי של נכס בלתי מוחשי (ראו להלן), הנובעות מגישת ההשוואה לשוק הינן:

- שיטת ההשוואה לחברות נסחרות דומות.
 - שיטת ההשוואה לעסקאות דומות לרבות מכירות של זכויות בישות נשוא הערכת השווי.
31. כאשר מעריך השווי מיישם את השיטות המפורטות לעיל או שיטות אחרות על מנת לקבוע מכפילים או מדדים לצורך ביצוע הערכת השווי, על מעריך השווי להביא בחשבון, בין היתר ולפי העניין, את הדברים הבאים:
- השוואות איכותיות וכמותיות.
 - עסקאות ומחירים שאינם מושפעים מיחסים מיוחדים בין הצדדים.
 - מועד הציטוט של נתוני השוק וכתוצאה מכך, הרלוונטיות שלהם.

32. על מעריך השווי להציג בדוח את ההנמקה והתימוכין לשיטות הערכת השווי שבהן השתמש.

33. **כללי אצבע.** על אף שטכנית, אין מדובר בשיטה להערכת שווי, מעריכי שווי מסוימים משתמשים בכללי אצבע או באינדיקטורים של אמות מידה ענפיות (הללו ייקראו להלן, ביחד, כללי אצבע) לצורך ביצוע הערכות שווי. כלל אצבע משמש, בדרך כלל, לצורך בדיקת הסבירות לעומת שיטות אחרות שבהן משתמשים, ובדרך כלל אין להשתמש בו כשיטה יחידה להערכת השווי של נשוא הערכת השווי.

התאמות בהערכות שווי

34. בביצוע הערכת שווי, על מעריך השווי לשקול האם יש לבצע התאמות לשווי שלפני ההתאמה (pre-adjustment value). דוגמאות להתאמות: ניכיון בגין העדר סחירות, העדר נזילות או העדר שליטה ונכסים עודפים נטו.

נכסים בלתי מוחשיים

35. בביצוע הערכת שווי לנכסים בלתי מוחשיים עולות סוגיות ייחודיות בפני מעריך השווי. על מעריך השווי לקבל מהנהלת החברה במסגרת המצגים המתקבלים, כאשר הדבר מתאים, זמין ורלוונטי לביצוע הערכת השווי, מידע על בעלות, זכויות משפטיות, הסכמי רישוי, הסכמים לרישוי משנה, הסכמי סודיות, זכויות פיתוח, זכויות מסחור או ניצול, וכן מחויבויות חוזיות אחרות.

36. על מעריך השווי להבין את הזכויות הכלולות בכל נכס בלתי מוחשי או המורגות ממנו, וכן לשקול את הרלוונטיות של הגורמים המפורטים להלן:

- אורך החיים השימושיים שנותר.
- השימוש השוטף והחזוי בנכס הבלתי מוחשי.
- זכויות הניתנות לייחוס לנכס הבלתי מוחשי.
- המיקום של נכס בלתי מוחשי במחזור החיים שלו.

37. ביצוע הערכת שווי לנכסים בלתי מוחשיים יעשה לפי הגישות האמורות לעיל (גישת ההכנסה, גישת העלות, גישת ההשוואה לשוק). מעריך השווי יביא בחשבון, כאשר הדבר מתאים, זמין ורלוונטי לביצוע הערכת השווי, היבטים ייחודיים להערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים כדלקמן:

גישת ההכנסה

- שיעור הניכיון המתאים לנכס הבלתי מוחשי.
- ייחוס הכנסות ו/או הוצאות לנכס הבלתי מוחשי, לרבות חיוב בעלות בגין שימוש בנכסים תורמים (contributory asset charge)
- הוצאות מחקר ופיתוח או שיווק הדרושות על מנת לתמוך בנכס הבלתי מוחשי במצבו הנוכחי.
- האם נדרש לכלול הטבת מס (tax amortization benefit) בניתוח.
- תמלוגי שוק.
- פטור מתמלוגים (Relief from royalty) - שיעור התמלוגים, המתבטא לעתים קרובות כאחוז מההכנסות, שהישות אשר משמשת כבעלים או מפעילה את הנכס הבלתי מוחשי תהיה מחויבת לשלם לבעל רישיון צד ג' בגין השימוש באותו נכס בלתי מוחשי.

גישת העלות

כאשר מעריך השווי משתמש בשיטות הנובעות מגישת העלות על מנת להעריך נכסים בלתי מוחשיים, עליו להביא בחשבון את סוג העלות שישמש להערכה (לדוגמה, עלות שכפול [reproduction] או עלות שחלוף), וכן, כאשר רלוונטי, את השיטות המתאימות של פחת והתיישנות, ואורך החיים השימושיים שנותר של נכס בלתי מוחשי.

גישת ההשוואה לשוק

לצורך הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים ניתן לעשות שימוש בשיטת ההשוואה של עסקאות בלתי תלויות (Comparable uncontrolled transactions method). שיטה זו מבוססת על מכירות של נכסים בלתי מוחשיים דומים או מתן רשיונות לנכסים בלתי מוחשיים כאמור, בעסקאות שאינן מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים, במידה וקיימות כאלו.

תוצאות הערכת השווי

38. בבוא מעריך השווי לגבש את תוצאות הערכת השווי, עליו:

- א. לבצע השוואות של התוצאות שהושגו על פי הגישות והשיטות השונות שבהן השתמש.
- ב. לבחון את המהימנות של התוצאות בהתאם לגישות ולשיטות השונות, תוך שימוש במידע שנאסף בעת ביצוע הערכת השווי.
- ג. לקבוע, בהתבסס על סעיפים א' ו-ב', האם תוצאות הערכת השווי צריכות לשקף (1) את התוצאות של גישת הערכת שווי ושיטת הערכת שווי אחת או (2) שילוב בין התוצאות של יותר מגישת הערכת שווי ושיטת הערכת שווי אחת.

אירועים עוקבים

39. מועד הערכת השווי הוא מועד ספציפי שנכון לו מעריך השווי אומד את השווי של נשוא הערכת השווי. באופן כללי, על מעריך השווי להביא בחשבון רק נסיבות הקיימות במועד הערכת השווי. יחד עם זאת, מעריך השווי יתן גילוי, בחלק נפרד בדוח, לנסיבות אשר התעוררו לאחר מועד הערכת השווי ואשר, אילו היו קיימות במועד הערכת השווי, הן היו מביאות לשינוי מהותי בתוצאות הערכת השווי.

תיעוד

40. תיעוד הוא הרישום העיקרי של מידע שמתקבל ומנותח, הנהלים המתבצעים, גישות ושיטות הערכת השווי שנשקלו ואשר שימשו בהערכת השווי. הכמות, הסוג והתוכן של התיעוד נתונים לשיקול דעתו המקצועית של מעריך השווי. תיעוד עשוי לכלול:

- מידע שנאסף ונותח על מנת להגיע להבנה של נושאים העשויים להשפיע על השווי של נשוא הערכת השווי.
- הנחות ותנאים מגבילים.
- הגבלות או מגבלות על היקף עבודתם של מעריכי שווי או הנתונים הזמינים לניתוח.
- הנחות ששימשו בבסיס הערכת השווי והנימוקים לשימוש בהן.
- גישות ושיטות לביצוע הערכות שווי שנשקלו.

- גישות ושיטות לביצוע הערכת שווי שנעשה בהן שימוש בפועל, לרבות ההנמקה והתימוכין לשימוש בהן. ההנמקות והתימוכין יכללו, בין היתר ולפי העניין, התייחסות לשינוי בגישה ו/או שיטה כאמור בהשוואה להערכות שווי קודמות של נשוא הערכת השווי.
- מקורות מידע חיצוניים בהם נעשה שימוש לביצוע הערכת השווי.
- אם רלוונטי, מידע המתייחס לאירועים עוקבים שהובא בחשבון על ידי מעריך השווי.
- לגבי כלל אצבע ששימש לצורך ביצוע הערכת השווי, מקור(ות) של נתונים ששימשו ואופן היישום של כלל האצבע.
- תיעוד אחר שנשקל על ידי מעריך השווי, אשר הינו רלוונטי להתקשרות.

41. על מעריך השווי לשמור את התיעוד לתקופה מספיקה על מנת לעמוד בהוראות תקנים מקצועיים ובהוראות חוק או רגולציה רלוונטיים.

דוח הערכת השווי

כללי

42. דוח הערכת השווי הינו תקשורת בכתב עם הלקוח הכוללת את תוצאות הערכת השווי.

43. על מעריך השווי לציין בדוח הערכת השווי את ההגבלות על השימוש בדוח (אשר עשויות לכלול הגבלות על המשתמשים בדוח, על השימושים בדוח על ידי משתמשים כאמור, או שניהם גם יחד).

44. דוח הערכת שווי בנוי כדי לספק מידע שיאפשר למשתמשים המיועדים להבין את הנתונים, ההנמקות והניתוחים שבבסיס תוצאות הערכת השווי של מעריך השווי. על הדוח לכלול, לפי העניין, את החלקים הבאים תחת כותרות שניסוחן דומה בתוכן לפירוט שלהלן :

- מכתב נלווה.
- תוכן עניינים.
- מבוא.
- מקורות מידע.
- ניתוח של הישות נשוא הערכת השווי ומידע לא כספי קשור.
- דוחות כספיים / ניתוח מידע.
- גישות ושיטות לביצוע הערכת שווי שנשקלו.
- גישות ושיטות לביצוע הערכת שווי שבהן השתמש מעריך השווי.
- התאמות להערכת השווי.
- נכסים לא תפעוליים, התחייבויות לא תפעוליות, וכן נכסים עודפים או חסרים (אם קיימים).
- גילוי של מעריך השווי.
- כישוריו של מעריך השווי.
- תוצאות הערכת השווי.
- נספחים ומצגים רלוונטיים לדוח הערכת שווי.
- ניתן למקם את חלקי הדוח המפורטים לעיל והמידע המפורט המתואר בגוף הדוח או כנספחים לדוח, לפי שיקול דעתו של מעריך השווי.

מבנה דוח הערכת שווי

מבוא

45. על חלק זה לספק תיאור כולל של ההתקשרות לביצוע הערכת השווי. המידע בחלק זה צריך להיות מספק, כך שיאפשר למשתמש המיועד בדוח להבין את המהות וההיקף של ההתקשרות לביצוע הערכת השווי, כמו גם את העבודה שבוצעה. חלק המבוא עשוי לכלול, בין היתר, את המידע שלהלן:
- א. זהות הישות וזהות האורגן בישות כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי.
 - ב. מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך.

- ג. הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד את הערכת השווי והשימוש המיועד לה.
- ד. המשתמשים המיועדים בהערכת השווי.
- ה. זהותה של הישות נשוא הערכת השווי.
- ו. תיאור של נשוא הערכת השווי.
- ז. האם לזכות העסקית יש מאפייני שליטה וציון דרגת הסחירות שלה.
- ח. מועד הערכת השווי.
- ט. מועד הדוח.
- יא. הנחת בסיס השווי הרלוונטית.
- יב. הגדרת השווי הרלוונטית.
- יג. הנחות ותנאים מגבילים.
- יד. הגבלות או מגבלות מסוימות על היקף העבודה של מעריך השווי או על הנתונים הזמינים לניתוח.
- טו. תנאים היפותטיים כלשהם המשמשים בהתקשרות לביצוע הערכת השווי, לרבות הבסיס לשימוש בהם.
- טז. האם היה שימוש בעבודת מומחה לצורך ההתקשרות לביצוע הערכת השווי ותיאור של האופן שבו הסתמכו על עבודת המומחה.
- יז. גילוי של אירועים עוקבים בנסיבות מסוימות.
- יח. יישום כלשהו של תקנים מקצועיים והוראות חוק או רגולציה רלוונטיים.
- יט. כל מידע נוסף שמעריך השווי מחשיב כשימושי על מנת לאפשר למשתמש(ים) בדוח להבין את העבודה שבוצעה.
- אם הפריטים דלעיל רלוונטים להערכת השווי אך אינם נכללים במבוא, יש לכלול אותם במקום אחר בדוח הערכת השווי.

מקורות מידע

- 46. על חלק זה של הדוח לציין את מקורות המידע הרלוונטיים ששימשו לצורך ביצוע הערכת השווי. מקורות מידע יכולים לכלול, בין היתר, את הדברים הבאים :

- א. האם ובאיזה היקף נערך ביקור במתקנים של הישות נשוא ההערכה.
- ב. לצורך הערכת שווי של נכס בלתי מוחשי, האם נבדק הרישום המשפטי, התיעוד החוזי או ראיות מוחשיות אחרות של הנכס.
- ג. שמות, תפקידים ותארים של אנשים שרואיינו ויחסיהם לנשוא הערכת השווי.
- ד. מידע כספי.
- ה. מידע מיסויי.
- ו. במקרים של הערכת פעילות עסקית, יפורטו נתונים ענפיים והסביבה העסקית שבה פועל נשוא ההערכה, וניתוח הסיכונים והסיכויים שהוא ניצב בפניהם.
- ז. נתוני שוק.
- ח. נתונים כלכליים.
- ט. מידע אמפירי אחר.
- י. מסמכים רלוונטיים ומקורות מידע אחרים שסופקו על ידי הישות או המתייחסים אליה.
- היו לדעת מעריך השווי מקורות מידע אחרים שראוי היה לעשות בהם שימוש לצורך ביצוע הערכת השווי, ונבצר ממנו לקבלם או להשיגם, יגלה מעריך השווי עובדה זו בציון הסבר לכך.
47. אם המידע הכספי לביצוע הערכת שווי, כולל דוחות כספיים שפורסמו, מבוקרים או סקורים, על דוח הערכת השווי לתת גילוי לעובדה זו ולסוג הדוח שנעשה בו שימוש. אם מעריך השווי, או הפירמה של מעריך השווי לא ביצעו ביקורת או סקירה של הדוחות הכספיים ולא נתנו חוות דעת של רואה חשבון מבקר לגבי המידע הכספי, על מעריך השווי לציין זאת וכן עליו לציין שמעריך השווי אינו נוטל על עצמו אחריות כלשהי למידע הכספי.
48. המידע הכספי עשוי להיגזר מדוחות מס או עשוי לכלול מידע שנגזר מהם. באשר למידע נגזר כאמור ומידע מיסויי אחר, על מעריך השווי לזהות את דוחות המס שנעשה בהם שימוש והאם קיים קשר כלשהו בין מעריך השווי לבין עורך דוחות המס. אם מעריך השווי או הפירמה של מעריך השווי לא ביצעו ביקורת או סקירה של הדוחות הכספיים ולא נתנו חוות דעת של רואה חשבון מבקר לגבי המידע הכספי שנגזר מדוחות מס המשמשים לצורך ההתקשרות לביצוע הערכת השווי, על מעריך השווי לציין זאת וכן עליו לציין שמעריך השווי אינו נוטל על עצמו אחריות כלשהי למידע הנגזר.

49. אם המידע הכספי ששימש לצורך ביצוע הערכת השווי נלקח מדוחות כספיים שנערכו על ידי הנהלה, אך דוחות כספיים אלו אינם מבוקרים או סקורים על ידי רואה חשבון מבקר, על דוח הערכת השווי:

- לזהות את הדוחות הכספיים.
- לציין שכחלק מההתקשרות לביצוע הערכת השווי, מעריך השווי לא ביצע ביקורת או סקירה של הדוחות הכספיים ולא נתן חוות דעת של רואה חשבון מבקר לגבי המידע הכספי וכי אין הוא נוטל על עצמו אחריות כלשהי לגבי מידע זה.

ניתוח של הישות נשוא הערכת השווי ומידע לא כספי קשור

50. על מעריך השווי לכלול תיאור של המידע הלא כספי הרלוונטי.

דוחות כספיים / ניתוח מידע

51. על חלק זה לכלול תיאור של המידע אשר עשוי לכלול, בין היתר, כאשר הדבר מתאים, זמין ורלוונטי:

- א. השוואה בין ביצועים שוטפים לבין ביצועים היסטוריים.
- ב. השוואה בין ביצועים לבין מגמות ונורמות בענף.

גישות ושיטות להערכת שווי שנשקלו

52. בחלק זה יש לציין שמעריך השווי שקל את גישות הערכת השווי הרלוונטיות לדוח הערכת שווי.

גישות ושיטות להערכת שווי שבהן השתמש מעריך השווי

53. בחלק זה על מעריך השווי לציין את שיטות הערכת השווי והפרמטרים הרלוונטיים שנעשה בהם שימוש בכל אחת מהגישות לביצוע הערכת שווי, ולנמק מדוע השתמש בהם. בכלל זאת, עליו לפרט את העובדות, ההנחות, החישובים והתחזיות שעליהם הסתמך, לפי העניין.

54. נוסף על האמור בסעיפים 28, 29 ו-30, לפי העניין, על מעריך השווי לתת גם את המידע שלהלן לגבי כל אחת משלוש הגישות:

גישת ההכנסה :

- ההרכב של זרם ההטבות החזוי.
- גורמי המפתח העשויים להשפיע על התחזיות.
- התמצית של גורמי הסיכון הרלוונטיים ביותר שהובאו בחשבון בבחירת שיעור הניכיון המתאים.
- גורמים אחרים רלוונטיים (ראו סעיף 28).

גישת הנכס, לרבות גישת העלות :

גישת הנכס – תיאומים כלשהם שבוצעו על ידי מעריך השווי למידע הכספי הרלוונטי.

גישת העלות – סוג העלות ששימש, כיצד נאמדה העלות כאמור וכן, אם רלוונטי, שיטות הפחת וההתיישנות והעלויות הקשורות אליהן, ששימשו לפי גישה זו.

גישת ההשוואה לשוק :

לגבי שיטת ההשוואה לחברות נסחרות דומות ולגבי שיטת ההשוואה לעסקאות דומות :

- החברות שנבחרו להשוואה והנימוקים לבחירתן.
- מכפילי השוק ששימשו, כיצד שימשו וההנמקה לבחירתן. אם נערכה התאמה למכפילי השוק, ההנמקה להתאמות הללו.

55. כאשר משתמשים בכלל אצבע בצירוף עם שיטות אחרות, על דוח הערכת השווי לתת גילוי למקור(ות) של נתונים ששימשו וכיצד יושם כלל האצבע.

התאמות להערכות שווי

56. חלק זה (א) יציין כל התאמה שהובאה בחשבון בהערכת השווי ונקבעה כרלוונטית, לדוגמה, ניכיון בשל העדר סחירות; (ב) יתאר את הנימוקים לשימוש בהתאמה ואת הגורמים שהובאו בחשבון בבחירת הסכום או האחוז שבהם השתמשו; וכן (ג) יתאר את השווי לפני התאמה שעליו חלה ההתאמה.

נכסים לא תפעוליים ונכסים עודפים

57. כאשר נשוא הערכת השווי הינו עסק, זכות בעלות על עסק או נייר ערך, דוח הערכת השווי יציין נכסים לא תפעוליים, התחייבויות לא תפעוליות, או נכסים עודפים או חסרים כלשהם ואת השפעתם על הערכת השווי.

גילוי של מעריך השווי

58. כל דוח כתוב יכול גילוי של מעריך השווי. הגילוי הוא אותו חלק של הדוח שבו מעריך השווי מתמצת את הגורמים שהנחו את עבודתו במהלך ההתקשרות. להלן דוגמאות לגורמים כגון אלה:

א. הניתוחים, השיקולים והמסקנות הנכללים בדוח הערכת השווי כפופים להנחות מוגדרות ולתנאים המגבילים המוזכרים בדוח זה והם מהווים את הניתוחים, השיקולים והמסקנות האישיים של מעריך השווי.

ב. הנתונים הכלכליים והענפיים הכלולים בדוח הערכת השווי הושגו ממקורות מודפסים או אלקטרוניים שונים שמעריך השווי סבור שהם מהימנים ורלוונטיים. מעריך השווי לא ביצע הליכי אימות כלשהם כדי לאמת את הנתונים.

ג. ההתקשרות לביצוע הערכת השווי נערכה בהתאם לפרסום של לשכת רואי חשבון בנושא הערכות שווי למטרת דיווח כספי.

ד. ציון הצדדים שהמידע והשימוש בדוח הערכת השווי מוגבל להם; דוח הערכת השווי אינו מיועד לשימוש על ידי מי שאינו נמנה על הצדדים הללו ואל לצדדים אלה להשתמש בו. צריכה להינתן הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה במקרה של חברה נסחרת.

ה. ציון דרך התגמול של מעריך השווי, לרבות התניות, אם היו כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי ומידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת שווי.

ו. הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו. יפורטו בהערכת השווי תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי.

ז. עניין אישי, אם קיים, של מעריך השווי בנושא הערכת השווי או במזמין הערכת השווי.

ח. מעריך השווי הסתייע בעבודה של מומחה אחד או יותר בעת ההתקשרות לביצוע הערכת השווי (מומחה חיצוני הוא מומחה שאינו מועסק בפירמה של מעריך השווי). אם נעשה שימוש בעבודתו של מומחה כזה, יש לציין את שם המומחה. דוח הערכת השווי יכלול הצהרה המציינת את רמת האחריות, אם קיימת, שמעריך השווי נוטל על עצמו לגבי עבודתו של המומחה. כמו כן, יצורפו להערכת השווי ההערכות של המומחים הנוספים.

יובאו הפרטים הנדרשים גם ביחס להערכות המומחים הנוספים, בשינויים המחוייבים.

ט. למעריך השווי אין מחויבות כלשהי לעדכן את הדוח או את חוות הדעת לגבי השווי בגין מידע המגיע לידיעתו לאחר מועד הדוח.

י. מעריך השווי והאדם (אנשים) הנוטלים על עצמם אחריות על הערכת השווי.

גילוי בנוגע למידע שנמסר למעריך השווי

59. יתכן שראוי כי מעריך השווי ישיג גילוי בכתב לגבי מידע שההנהלה של הישות נשוא הערכת השווי מספקת למעריך השווי לצורך ביצוע ההתקשרות על ידו.

ההחלטה האם להשיג מכתב המגלה זאת, נתונה לשיקול דעתו של מעריך השווי.

כישוריו של מעריך השווי

60. על הדוח לכלול מידע בנוגע לכישוריו של מעריך השווי ולפרטי השכלתו של מעריך השווי.

61. כמו כן על הדוח לכלול פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי דומות לאלה של נשוא ההערכה הנוכחית.

תוצאות הערכת השווי

62. על חלק זה להציג הסבר לאומדן של מעריך השווי או לאומדנים שונים של השווי על נשוא הערכת השווי. בנוסף לדיון שבבסיס תוצאות הערכת השווי, חלק זה יכלול את הגילויים הבאים:

א. נערכה התקשרות לביצוע הערכת שווי, לרבות נשוא הערכת השווי ומועד הערכת השווי.

ב. הניתוח בוצע רק לצורך המתואר בדוח זה, ואומדן השווי כתוצאה ממנו לא ישמש לשום צורך אחר.

- ג. גילוי כי המסקנות מההתקשרות לביצוע הערכת שווי מתבטאות בתוצאות הערכת השווי.
- ד. יוסבר היקף העבודה או הנתונים הזמינים לניתוח, לרבות הגבלות או מגבלות כלשהן.
- ה. ייכללו ניתוחי רגישות לשווי בהתאם להנחות המהותיות מאוד בהערכה.
- ו. תיאור תוצאות הערכת השווי, בין אם כסכום בודד או כטווח.
- ז. תוצאות הערכת השווי כפופות להנחות ולתנאים מגבילים ולגילוי של מעריך השווי.
- ח. היה נשוא ההערכה פריט המוצג בדוחות הכספיים של התאגיד, יצוין ערכו כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים הסמוכים לתאריך התוקף של ההערכה; היה נשוא ההערכה תאגיד, יצוין הערך בספרים של ההון העצמי של התאגיד המוערך.
- ט. היה נשוא ההערכה נכס הנסחר בבורסה, יצוין השער הגבוה ביותר, הנמוך ביותר והממוצע של שווי הנכס בששת החודשים שקדמו לתאריך התוקף, בהתחשב בכל חלוקה, פיצול או הנפקת זכויות בתקופה האמורה.
- י. נעשו, למיטב ידיעת התאגיד, עסקאות קודמות בנשוא ההערכה, במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התוקף, יפורט השווי בעסקאות אלה.
- יא. סטה השווי שנקבע בהערכת השווי בעשרים וחמישה אחוזים או יותר, מהשווי הממוצע בבורסה בששת החודשים אשר קדמו לתאריך התוקף או מהשווי הנגזר מעסקאות דומות כאמור, יוסברו ההפרש בין שווי כאמור להערכת השווי וההצדקה לכך.
- יב. סטה השווי שנקבע בהערכת השווי בארבעים אחוזים או יותר מהשווי שנקבע בהערכות שווי אחרות שפורסמו בציבור במסגרת דיווח לפי חוק ניירות ערך, במהלך השנתיים שקדמו להערכת השווי, יובאו הנתונים מהערכות השווי האחרות וההנחות שבבסיסן.
- יג. הערכת השווי תכלול פרטים על הערכות שווי קודמות של נשוא ההערכה, שעשה אותו מעריך שווי, לרבות פרטים אלה:
1. ניתנו הערכות שווי בשלוש השנים שקדמו למועד הערכת השווי הנוכחית, יפורט השווי שנקבע בהן.

2. סטה השווי שנקבע בהערכות השווי קודמות רלוונטיות בעשרים אחוזים או יותר מהשווי שנקבע בהערכת השווי, או סטה הרווח או ההפסד שחושב בהתאם להערכות שווי קודמות רלוונטיות בעשרה אחוזים או יותר מהרווח או ההפסד שמחושב לפי הערכת השווי, או ששיטת ההערכה בהערכת השווי הייתה שונה משיטת ההערכה מהערכות שווי קודמות רלוונטיות ייתן לכך מעריך השווי גילוי ויסביר את השינויים העיקריים בהנחות ובאומדנים המהותיים בציון העובדות שהביאו לשינויים אלה.

3. היו הפרשים מהותיים בין התוצאות הכספיות שהונחו בבסיס הערכות השווי הקודמות לבין התוצאות הכספיות בפועל, יצוינו הפרשים אלה וינתן הסבר לכך.

יד. יצוינו שינויים מהותיים בהערכת השווי שנעשו בעקבות בקשות גילוי או הבהרה של רשות ניירות ערך, במידה ורלוונטי.

טו. בחר מעריך השווי לעשות שימוש בשיעור נכיון, יפורטו שיעורי הנכיון שנבחרו וינתנו הסברים לבחירה בשיעור נכיון זה ולאופן חישובו.

טז. הדוח חתום בשם מעריך השווי או הפירמה של מעריך השווי.

63. להלן דוגמה לחוות דעת שבה ניתן, אך לא נדרש, להשתמש כאשר מדווחים על התוצאות של התקשרות לביצוע הערכת שווי:

ערכנו התקשרות לביצוע הערכת שווי (כהגדרתו של המונח בהתאם לפרסום של לשכת רואי חשבון בישראל בנושא הערכת שווי למטרת דיווח כספי) על [נשוא הערכת השווי] נכון ל[מועד הערכת השווי]. הערכת שווי זו בוצעה אך ורק כדי לסייע בנושא [מטרת הערכת השווי]; אין להשתמש בתוצאות הערכת השווי שהתקבלה כתוצאה מהערכת שווי זו לשום מטרה אחרת או על ידי שום צד אחר שאינו מפורט לעיל. ההתקשרות לביצוע הערכת השווי נערכה בהתאם לפרסום של לשכת רואי חשבון בישראל בנושא "הערכת שווי למטרת דיווח כספי". אומדן השווי שהתקבל כתוצאה מההתקשרות לביצוע הערכת שווי מובע כתוצאות הערכת השווי.

[אם חל] היקף עבודתנו או הנתונים הזמינים לצורך ניתוח היו תחת הגבלות או מגבלות כדלהלן: [תארו את ההגבלות או המגבלות].

בהתבסס על הניתוח שלנו, כפי שתואר בדוח הערכת שווי זה, אומדן השווי של [נשוא הערכת השווי] היה [שווי, בין אם סכום בודד או טווח]. תוצאה זו כפופה ל"גילוי בדבר ההנחות והתנאים המגבילים" המצויה ב[אזכור של החלק הרלוונטי בדוח הערכת השווי] ולגילויים מעריך השווי המצויה ב[אזכור של החלק הרלוונטי בדוח הערכת השווי]. אין לנו מחויבות כלשהי לעדכן דוח זה או את תוצאות הערכת השווי שלנו בגין מידע המגיע לידיעתנו לאחר מועד דוח זה.

הרינו לאשר כי אין לנו עניין אישי ב[נשוא הערכת השווי] וב[מזמין הערכת השווי], למעט [תארו חריגים כלשהם].

אנו מסכימים כי העתק חוות דעת זאת יימסר לרואה החשבון המבקר של [חברה אבג] כחלק מעבודת הביקורת המתבצעת על ידו ואנו מאשרים בזאת כי ידוע לנו שהוא יסתמך על חוות דעת זו בבואו לחוות דעתו על הדוחות הכספיים של [חברה אבג] ליום XXX.

[חתימה]

[מועד]

נספחים ומוצגים

64. ניתן להשתמש בנספחים או מוצגים לצורך מידע נדרש או מידע אשר משלים את או מבהיר את דוח הערכת השווי. לעתים קרובות, ההנחות והתנאים המגבילים והגילוי של מעריך השווי מופיעים בנספחים לדוח.

נספח א'

רשימה להמחשה של הנחות ותנאים מגבילים לביצוע הערכת שווי למטרת דיווח כספי

על דוח הערכת השווי לכלול רשימה של הנחות ותנאים מגבילים שההתקשרות בוצעה בהתאם להם. נספח זה כולל רשימה להמחשה של הנחות ותנאים מגבילים אשר עשויים לחול על הערכת שווי של עסק.

רשימה להמחשה של הנחות ותנאים מגבילים

1. תוצאות הערכת השווי שהתקבלה בזאת תקפה רק עבור המטרה המוצהרת נכון למועד הערכת השווי.
2. דוחות כספיים ומידע קשור אחר שסופקו על ידי [חברת אבג] או נציגיה, במהלך התקשרות זו, התקבלו ללא אימות כמשקפים באופן מלא ומדויק את התנאים העסקיים של התאגיד ואת התוצאות התפעוליות בגין התקופות המתאימות, למעט כפי שמצוין במפורש להלן. [הפירמה שביצעה את הערכת השווי] לא ביצעה ביקורת, סקירה או ערכה מידע כספי שסופק לנו וכן, בהתאם לכך, איננו מביעים חוות דעת כלשהי או סוג אחר כלשהו של ביטחון (assurance) לגבי מידע זה.
3. מידע פומבי ומידע ענפי וסטטיסטי הושגו ממקורות שאנו מחשיבים כמהימנים ורלוונטיים. אולם איננו מצהירים דבר לגבי הדיוק או השלמות של מידע כאמור ולא נקטנו הליכים כלשהם לצורך אימות המידע.
4. איננו מספקים ביטחון לגבי האפשרות ש[חברה אבג] תשיג את התוצאות החזויות מכיוון שלעיתים קרובות, האירועים והנסיבות אינם מתרחשים כמצופה; הבדלים בין התוצאות בפועל לבין התוצאות החזויות עשויים להיות מהותיים; והשגת התוצאות החזויות תלויה בפעולות, בתוכניות ובהנחות של ההנהלה.
5. תוצאות הערכת השווי שאליה הגענו בזאת מבוססת על ההנחה שרמת המומחיות והאפקטיביות הנוכחית של ההנהלה יישמרו, וכי האופי והיושרה של התאגיד לא ישתנו באופן מהותי או משמעותי באמצעות מכירה, ארגון מחדש, החלפה או הקטנה של מעורבות הבעלים.
6. דוח זה ותוצאות הערכת השווי שהתקבלו בזאת הינם לצורך שימוש הבלעדי של הלקוח שלנו ולצרכים הספציפיים שיצינו להלן. אין להשתמש בהם לצורך מטרה אחרת כלשהי או על ידי צד אחר כלשהו למטרה כלשהי. כמו כן, המחבר לא התכוון שהדוח תוצאות הערכת השווי ישמשו כייעוץ השקעות באופן כלשהו, ואל לקורא להתייחס

אליו באופן זה. תוצאות הערכת השווי מייצגת את חוות דעתה השקולה של [הפירמה שביצעה את הערכת השווי], בהתבסס על מידע שסופק לה על ידי [חברת אבג] ומקורות אחרים.

7. תוכן הדוח כולו או חלק כלשהו הימנו (בפרט תוצאות הערכת השווי, זהותו(ם) של מומחה(ים) להערכות שווי כלשהם או הפירמה שאליה קשורים מומחי הערכת השווי כאמור או התייחסות כלשהי לתפקידיהם המקצועיים) לא יופצו לציבור באמצעות אמצעי פרסום, יחסי ציבור, אמצעי תקשורת, אמצעי מכירות, דואר, העברה ישירה, או כל אמצעי תקשורת אחר ללא הסכמה מוקדמת בכתב ואישור של [הפירמה שביצעה את הערכת השווי].

8. שירותים עתידיים בנוגע לנושא הדוח הנוכחי, לרבות, אך מבלי לגרוע, מעדות או הופעה בבית משפט, לא יידרשו מ[הפירמה שביצעה את הערכת השווי] למעט אם נערכו הסדרים מוקדמים לכך בכתב.

9. [הפירמה שביצעה את הערכת השווי] איננה יועצת או מבקרת סביבתית, ואין היא נוטלת על עצמה אחריות כלשהי בגין התחייבויות סביבתיות בפועל או בכוח. אנו מעודדים כל אדם הזכאי להסתמך על דוח זה, אשר מעוניין לדעת אם התחייבויות כאלה קיימות או את היקפן והשפעתן על שווי הרכוש, להשיג בדיקה סביבתית מקצועית. [הפירמה שביצעה את הערכת השווי] אינה מבצעת או מספקת בדיקות סביבתיות ולא ביצעה בדיקה כזאת בגין הרכוש נושא הערכת השווי.

10. [הפירמה שביצעה את הערכת השווי] לא קבעה באופן בלתי תלוי האם [חברת אבג] כפופה להתחייבות נוכחית או עתידית כלשהי הקשורה לעניינים סביבתיים או לתחולת התחייבויות כאלה. הערכת השווי של [הפירמה שביצעה את הערכת השווי] לא הביאה בחשבון התחייבויות כגון אלה כלשהן, למעט אם הללו דווחו ל[פירמה שביצעה את הערכת השווי] על ידי [חברת אבג] או על ידי יועץ סביבתי העובד בשירות [חברת אבג], ואם כן, רק במידה שההתחייבות דווחה לנו בסכום ממשי או כאומדן של סכום כזה. עניינים כאלה, אם קיימים, מצוינים בדוח הזה. במידה ומידע כזה דווח לנו, [הפירמה שביצעה את הערכת השווי] הסתמכה עליו ללא אימות ואינה מספקת אחריות או הצהרה כלשהן לגבי הדיוק או השלמות שלו.

11. במקרים בהם יש הוראות חוק או רגולציה רלוונטיות, תוצאות הערכת השווי בדוח זה סוטה מפרסום בנושא הערכת שווי למטרת דיווח כספי כתוצאה מפרסום של רשות ממשלתית, משפטית או חשבונאית. בנסיבות כאלה, סטיות כאמור מפורטות בדוח זה.

12. אף שינוי בפריט כלשהו בדוח הערכת שווי, לא יתבצע על ידי מישהו למעט [הפירמה שביצעה את הערכת השווי], ולא נישא באחריות כלשהי בגין שינוי לא מוסמך כלשהו כאמור.
13. אלא אם כן צוין אחרת, לא נעשה כל מאמץ לקבוע את ההשפעה האפשרית, אם קיימת, על העסק נשוא הערכת השווי של הוראות חוק או רגולציה נוכחית ועתידית, לרבות נושאים סביבתיים או אקולוגיים או פרשנויות של חקיקה כאמור.
14. אם מידע כספי צופה פני עתיד שאושר על ידי ההנהלה שימש לנו בעבודתנו, לא בחנו או הבענו חוות דעת של רואה חשבון מבקר על מידע כספי זה, ועל כן איננו מביעים חוות דעת של ביקורת או סוג אחר כלשהו של ביטחון באשר למידע כספי זה או להנחות הקשורות אליו. לעתים קרובות, אירועים ונסיבות אינם מתרחשים כמצופה ובדרך כלל יהיו הבדלים בין מידע כספי צופה פני עתיד לבין תוצאות בפועל, והבדלים אלה עשויים להיות מהותיים.
15. ערכנו ראיונות עם ההנהלה הנוכחית של [חברת אבג] באשר לתוצאות התפעוליות של החברה בעבר, בהווה ובעתיד.
16. למעט כאשר צוין הדבר, הסתמכנו על ההצהרות של הבעלים, ההנהלה וצדדים שלישיים אחרים באשר לשווי ולמצב השימוש של כל הציוד, נכסי הנדל"ן וההשקעות המשמשים את העסק, וכן לגבי נכסים והתחייבויות אחרים כלשהם, למעט כאשר צוין אחרת באופן ספציפי בדוח זה. לא ניסינו לאמת האם כל הנכסים של העסק נקיים מכל שיעבודים ועיקולים או שלישות יש בעלות נקייה משיעבודים על כל נכסיה. עם זאת, לא הובא לידיעתנו דבר הגורם לנו לסבור כי ההצהרות האמורות הינן בלתי סבירות.

נספח ב'

מילון מונחים

אירוע עוקב (Subsequent Event). אירוע המתרחש עוקב למועד הערכת השווי.

גישת ההכנסות (גישה מבוססת הכנסות) (Income (Income-Based Approach) - דרך כללית לקביעת שווי של עסק, זכות בעלות על עסק, נייר ערך או נכס בלתי מוחשי תוך שימוש בשיטה אחת או יותר אשר ממירה/ות הטבות כלכליות חזויות לסכום נוכחי בודד.

גישת ההשוואה לשוק – (Market -Based Approach) – דרך כללית לקבוע שווי של עסק, זכות בעלות בעסק, נייר ערך או נכס בלתי מוחשי על ידי שימוש בשיטה אחת או יותר המשוות את נשוא הערכת השווי לעסקים, זכויות בעלות בעסק, ניירות ערך או נכסים בלתי מוחשיים דומים שנמכרו.

גישת הנכס (גישה מבוססת נכס) Asset (Asset-Based) Approach – דרך כללית לקבוע אינדיקציית שווי של עסק, זכות בעלות בעסק, או נייר ערך תוך שימוש בשיטה אחת או יותר המבוססות על השווי של הנכסים לאחר ניכוי ההתחייבויות.

גישת העלות (Cost Approach) – צורה כללית לקביעת אינדיקציה לשווי של נכס באמצעות כימות סכום הכסף הדרוש להחליף את יכולת השירות העתידית של אותו נכס.

גישת הערכת שווי (Valuation Approach) – דרך כללית לקביעת אינדיקציית השווי של עסק, זכות בעלות בעסק, נייר ערך או נכס בלתי מוחשי תוך שימוש בשיטת הערכת שווי אחת או יותר.

הגדרת השווי (Standard of Value) – הזיהוי של סוג השווי שבו עושים שימוש בהתקשרות מסוימת; לדוגמה, שווי שוק הוגן, שווי הוגן, שווי שימוש.

הון שהושקע (Invested Capital) - סכום ההון והחוב בתאגיד עסקי. חוב הינו בדרך כלל (א) כל החוב נושא הריבית או (ב) חוב ארוך טווח נושא ריבית. כשמשתמשים במונח, יש להשלימו על ידי הגדרה ספציפית בהקשר של הערכת שווי נתונה.

הנחות ותנאים מגבילים (Assumptions and Limiting Conditions) - פרמטרים וגבולות שלפיהם מתבצעת הערכת שווי, כפי שהוסכם בין מעריך השווי לבין הלקוח או כפי שאישרו או הבינו מעריך השווי והלקוח כי הם נובעים מנסיבות קיימות. דוגמה לכך היא כאשר מעריך השווי מקבל מן הלקוח, ללא אימות נוסף, את הדוחות הכספיים של הלקוח ומידע קשור.

הנחת בסיס השווי (Premise of Value) – הנחה לגבי מערך הנסיבות הסביר ביותר של עסקה אשר ניתן לישמו על נשוא הערכת השווי; לדוגמה, עסק חי, פירוק.

הנחות ששימשו בבסיס הערכת השווי (Valuation Assumptions). הצהרות או נתונים ששימשו כבסיס ליישום של שיטות הערכת שווי מסוימות.

הערכת שווי (Valuation) – הפעולה או התהליך של קביעת השווי של עסק, זכות בעלות בעסק, נייר ערך או נכס בלתי מוחשי.

התקשרות לביצוע הערכת שווי (Valuation Engagement). התקשרות לצורך ביצוע הערכת שווי שבה מעריך שווי קובע שווי של נשוא הערכת השווי על ידי ביצוע של נוהלי הערכת שווי מתאימים, כמפורט "פרסום בנושא הערכות שווי למטרות דיווח כספי", והוא חופשי ליישם את הגישות, השיטות, ההנחות, התחזיות והחישובים בהערכת השווי שהם נאותים בעיניו בנסיבות העניין. מעריך השווי מביע את תוצאות הערכת השווי, העשויות להיות סכום בודד או טווח.

התקשרות לביצוע תחשיב שווי (Calculation Engagement) - התקשרות לביצוע תחשיב של שווי שבה מעריך השווי מבצע את התחשיב על בסיס גישות הערכת שווי מוגדרות ועל שיטות הערכת שווי שנקבעות על ידי הלקוח. מעריך השווי והלקוח מסכימים על היקף נוהלי הערכת השווי שמעריך השווי יבצע על מנת לאמוד את הערך של נשוא הערכת השווי. התקשרות לביצוע תחשיב שווי אינה כוללת בדרך כלל את כל נוהלי ההערכת השווי הנדרשים בהתקשרות לביצוע הערכת שווי. לו היתה נערכת התקשרות לביצוע הערכת שווי, התוצאות עשויות היו להיות שונות. מעריך השווי מביע את תוצאות הערכת השווי כשווי מחושב, העשוי להיות סכום בודד או טווח.

זכות בעלות בעסק (Business Ownership Interest) - החלק הרלוונטי מהבעלות בעסק (תאגיד עסקי).

כלל אצבע (Rule of Thumb) – נוסחה מתימטית שפותחה מתוך יחס בין מחיר לבין משתנים מסוימים בהתבסס על ניסיון, תצפית, שמועות או צירוף של הללו; בדרך כלל ספציפי לענף מסוים.

מבנה הון (Capital Structure) – הרכב ההון המושקע של תאגיד עסקי; תמהיל המימון של החוב וההון.

מועד הדוח (Report Date) – המועד שבו המסקנות מועברות ללקוח.

מועד הערכת השווי (Valuation Date) – נקודת זמן ספציפית שחוות הדעת של מעריך השווי נכונה לה.

מכפיל שוק (Market Multiple) - שווי השוק של מניה של חברה או הון שהושקע לחלק לאמות מידה (measure) ספציפיות לחברה (כגון הטבות כלכליות, מספר לקוחות).

מעריך שווי (Valuation Analyst). לצורכי פרסום זה, מי שמבצע התקשרות לצורך אומדן שווי המסתכם בתוצאות הערכת שווי.

נזילות (Liquidity) – היכולת להמיר רכוש למזומן או לפרוע התחייבות במהירות ובעלות מינימלית.

ניכיון בגין היעדר סחירות (Discount for Lack of Marketability) – סכום או אחוז המנוכים משווי זכות הבעלות על מנת לשקף את היעדרה היחסי של סחירות.

ניכיון בגין העדר שליטה (Discount for Lack of Control) – סכום או אחוז המנוכים מחלק יחסי של שווי של 100% של זכות הונית בעסק על מנת לשקף את היעדרן של חלק מסמכויות השליטה או של כולן.

נכסים בלתי מוחשיים (Intangible Assets) – כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים.

נכסים עודפים (Excess Operating Assets). נכסים העודפים על אלה הדרושים לצורך תפעול רגיל של עסק.

נשוא הערכת השווי (Subject Interest). עסק, זכות בעלות בעסק, נייר ערך או נכס בלתי מוחשי המהווה נשוא להתקשרות לביצוע הערכת שווי.

סחירות (Marketability) – היכולת להמיר רכוש למזומן או לפרוע התחייבות במהירות.

עלות שחלוף (Replacement Cost New) – העלות למועד הערכת השווי של רכוש דומה חדש שהשימוש בו הוא הדומה ביותר לרכוש שאת שוויו מעריכים.

עלות שכפול (Reproduction Cost New) – העלות למועד הערכת השווי של רכוש חדש זהה.

ערך נוכחי (Present Value) – השווי, נכון למועד מוגדר, של הטבות כלכליות עתידיות ו/או תקבולים ממכירה, המחושב תוך שימוש בשיעור הנכיון המתאים.

ערך סופי (Terminal Value) – ראו ערך שייר (Residual Value).

ערך שייר (Residual Value) – הערך, נכון לסוף תקופת התחזית הדיסקרטית, במודל של היוון תזרימי מזומנים.

שווי הוגן (Fair Value). לצורך יישום בהערכות שווי, ישנן שתי הגדרות שגורות לשווי הוגן:

1. למטרות דיווח כספי בלבד, המונח מוגדר על ידי מסגרת הדיווח הכספי הרלוונטית. למשל, בתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) המונח מוגדר באופן הבא: המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם בגין העברת התחייבות בעיסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מקור: תקן דיווח כספי בינלאומי 13 "מדידת שווי הוגן" (IFRS 13) של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

2. לצורכי עניינים משפטיים בלבד, למדינות מסוימות יש חוקים העושים שימוש במונח שווי הוגן בעניינים של בעלי מניות ושותפים. לפיכך, לצורכי עניינים משפטיים בלבד, המונח עשוי להיות מוגדר על ידי חוק או פסיקה באיזור שיפוט מסוים.

שווי לפני התאמה (Pre-adjustment Value). השווי שהתקבל לפני היישום, אם רלוונטי, של נכיון או פרמיה לצורך הערכת השווי.

שווי שוק הוגן (Fair Market Value) – המחיר, המובע במונחים של שווי מזומנים, שבו רכוש יחליף ידיים בין קונה מרצון היפותטי לבין מוכר מרצון היפותטי, הפועלים במסגרת עסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים בשוק פתוח ובלתי מוגבל, כאשר אף אחד מהם אינו מוכרח לקנות או למכור וכאשר לשניהם יש ידע סביר לגבי העובדות הרלוונטיות.

שווי שוק של הון שהושקע (Market Capitalization of Invested Capital) – שווי השוק של ההון בתוספת שווי השוק (market value) של רכיב החוב של ההון שהושקע.

שיטת ההשוואה לחברות דומות (Guideline company transactions method). שיטה הנכללת בגישת השוק, שעל פיה מכפילי שוק נגזרים ממחירי שוק של חברות העוסקות בתחומיים עסקיים זהים או דומים.

שיטת ההשוואה לחברות נסחרות דומות (Guideline Public Company Method) – שיטה הנכללת בגישת השוק שלפיה מכפילי שוק נגזרים ממחירי שוק של מניות של חברות אשר עוסקות באותם תחומי פעילות עסקיים ואשר נסחרות באופן פעיל בשוק חופשי ופתוח.

שיטת הוון תזרימי המזומנים העתידיים (Discounted Cash Flow Method) – שיטה הנכללת בגישת ההכנסה לפיה הערך הנוכחי של תזרימי מזומנים נטו חזויים עתידיים מחושב תוך שימוש בשיעור נכיון.

שיטת הערך הנכסי המותאם (Adjusted Book Value Method) – שיטה הנכללת בגישת הנכס לפיה כל הנכסים וההתחייבויות (לרבות נכסים חוץ מאזניים, נכסים בלתי מוחשיים ונכסים תלויים) מותאמים לשווי השוק ההוגן שלהם.

שיטת הערכת שווי (Valuation Method) – דרך ספציפית לקבוע שווי במסגרת גישות.

שיטת השוואת עסקאות בלתי תלויות (Comparable Uncontrolled Transaction) - שיטה לקביעת השווי של נכסים בלתי מוחשיים באמצעות השוואה בין העיסקה נשוא הערכת השווי לבין עסקאות דומות בשוק שנעשו בין צדדים בלתי תלויים.

שיטת השווי הנכסי נטו המותאם (Adjusted Net Asset Method) – ראו שיטת הערך הנכסי המותאם.

שיטת פטור מתמלוגים (Relief from Royalty Method). שיטת להערכת שווי המשמשת לצורך הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים מסוימים (לדוגמה, סימנים מסחריים ושמות מסחריים) המתבססת על ההנחה שהערך היחיד שרוכש של הנכסים מקבל הוא הפטור מתשלום תמלוגים בגין השימוש בהם. יישום של שיטה זו כרוך בדרך כלל באומדן שווי השוק ההוגן של נכס בלתי מוחשי על ידי כימות הערך הנוכחי של הזרם של תשלומי תמלוגים הנגזרים מהשוק אשר הבעלים של הנכס הבלתי מוחשי פטור או "משוחרר" מלשלם אותם.

שיעור ניכיון (Discount Rate) – שיעור תשואה המשמש על מנת להמיר סכום כספי מסוים לערך נוכחי.

שיעור תשואה (Rate of Return) – סכום של הכנסה (הפסד) ו/או שינוי בערך הממומש או החזוי של השקעה, המתבטא כאחוז מאותה השקעה.

תוצאות הערכת השווי (Conclusion of Value). אומדן של שווי עסק, זכות בעלות בעסק, נייר ערך או נכס בלתי מוחשי, שהתקבל על ידי יישום של נוהלי הערכת שווי מתאימים בהתקשרות לביצוע הערכת שווי, תוך שימוש בשיקול דעת מקצועי באשר לשווי או לטווח השוויים בהתבסס על נוהלים כאמור.

תנאי היפותטי (Hypothetical Condition). תנאי הנוגד את הקיים או שעשוי להיות נוגד את הקיים אך מניחים את קיומו לצורך הניתוח.