

13 במרץ 2017

## טיפ ממעריך שווי: התיאוריה הבסיסית

ערכו הפנקסני של ההון העצמי בספרי החברה (Book Value) איננו מייצג שווי שוק הוגן (Fair Market Value).

בשנת 1990, פירמת הייעוץ הבינלאומית ארתור אנדרסן ושות' (לשעבר אחד ממשרדי ה-BIG 5) סיפקה הגדרה מוזרה לשווי שוק הוגן:

*"שווי שוק הוגן הינו הסכום, המחיר, המחיר הגבוה ביותר, המחיר סביר ביותר, המזומן או המחיר שווה המזומן שבו רכוש כלשהו יכול היה להחליף ידיים, לחילופין שמשקיע זהיר היה מוצא אותו מוצדק עבור הבעלות על אותו רכוש או לחילופי חילופין שקונה ומוכר מרצון היו מחליפים, היו מסכימים להחליף, הסכימו להחליף, אמורים להסכים להחליף או סביר שישכימו להחליף, כששני הצדדים מודעים לחילופין שיש להם ידע או לחילופי חילופין לפחות מתנהגים כמי שמכירים את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות, אפשר שאפילו פועלים באופן רציונלי ומבקשים להשיא את תועלתם הכלכלית לא תחת כפייה או לחץ"*

בארה"ב, הגדרת השווי המוכרת והמקובלת ביותר נקראת שווי שוק הוגן. זוהי הגדרת השווי המשמשת בכל ענייני המס הפדרליים, בין אם מדובר במסי מתנה, מסי עזבון, מס הכנסה או מסי ירושה. ה-IRS (רשות המסים בארה"ב) הגדירה את שווי השוק ההוגן בהחלטה מקדמית (Revenue Ruling) 59-60 כדלקמן:




*"המחיר שבו רכוש יחליף ידיים בין קונה מרצון ומוכר מרצון כאשר הראשון אינו תחת לחץ לקנות והאחרון אינו תחת לחץ למכור, ולשני הצדדים יש ידע סביר לגבי העובדות הרלוונטיות"*

חשוב לזכור ש- "הקונה מרצון והמוכר מרצון" שהוזכרו לעיל נחשבים להיפותטיים ולא לספציפיים. לפיכך מחיר מייצג לא ייחשב לשווי שוק הוגן אם הוא הושפע ממניעו הייחודיים של הקונה או המוכר. זה יכול להיות דוגמא של שווי השקעה, המוגדרת במינוח הנדלייני כ- "שווי למשקיע מסוים בהתבסס על דרישות השקעה פרטניות וציפיות".

 [WWW.IAVFA.ORG](http://WWW.IAVFA.ORG)



רחוב נתן ברניצקי 5, ראשון לציון 7524205, ישראל

 077-5070590  153-77-5070590  IAVFA1020@GMAIL.COM



במילון הבינלאומי למונחים בתחום הערכות השווי של עסקים, ההגדרה של שווי שוק הוגן הינה כדקלמן:

"שווי שוק הוגן- המחיר, המבוטא 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." (נציין כי בקנדה מקובל להחליף את המונח "המחיר" במונח "המחיר הגבוה ביותר")."

להרחבה בנושאים אלו ניתן לפנות לתוכניות ההסמכה השונות של הלשכה בתחומי הערכות השווי.

בכבוד רב,




רועי פולניצר

יו"ר ומנכ"ל לשכת מעריכי השווי והאקטוארים הפיננסיים בישראל

 [WWW.IAVFA.ORG](http://WWW.IAVFA.ORG)



רחוב נתן ברניצקי 5, ראשון לציון 7524205, ישראל

 077-5070590  153-77-5070590  [IAVFA1020@GMAIL.COM](mailto:IAVFA1020@GMAIL.COM)