

דצמבר 2008

קווים מנחים

פרק ז': ביצוע שומה על פי הפדיון העסקי בנכס הנשום

1. כללי

שומת שווי זכויות במקרקעין מסחריים או מיוחדים יכולה להתבסס על נתוני הפדיון של העסק המתנהל במקרקעין וזאת במקרים אשר לגביהם שלוש גישות השומה המקובלות אינן ישימות¹. לחלופין שיטה זו יכולה לשמש כאמצעי לבדיקת סבירות של תוצאת השומה שנערכה תוך שימוש בגישת שומה מקובלת. שיטה זו מבוססת על העיקרון, אשר לפיו מקרקעין הוא גורם ייצור המשתתף בכל עשייה כלכלית והוא מהווה חלק מהתשומות בכל עסק.

2. "שכירות באחוזים" כדרך התקשרות בין משכיר ושוכר בנכסים מסחריים

בחלק מחוזי השכירות בנכסים מסחריים נקבעים דמי השכירות כשיעור מהפדיון² התקופתי של העסק המתנהל בו. לצורת התקשרות זו יתרונות מסויימים לצדדים³, שמשמעותם הכלכלית העיקרית היא שינוי בסל הסיכונים⁴ שנושא בהם כל צד לעסקה. כמו כן, עשויים להיות לצדדים לעסקה מסוג זה יתרונות בניהול העסק. מניחות ממצאי סקר שנערך לאחרונה ביוזמת אגף שומת מקרקעין ומתייחס לשנים 2002-2008 עולה כי ברוב רובם של חוזי "שכירות באחוזים" בחנויות במרכזים מסחריים נקבע גובה דמי השכירות בטווח שבין 5% לבין 9% מהפדיון העסקי⁵ (ראה סעיף 1 בדברי ההסבר). ברובם של חוזים אלה נקבעים גם דמי שכירות קבועים מינימליים. בחלק גדול מהנכסים דמי השכירות המינימליים גבוהים מאלה שמתקבלים לפי הפדיון ולפיכך שיעור דמי"ש באחוזים בפועל הוא בממוצע גבוה יותר מזה הנקוב בחוזים ומצוי בטווח

¹ אפשר לראות בשיטה זו כדרך ליישום גישת הוון ההכנסות (אלא שדמי השכירות הראויים בנכס מחושבים על בסיס נתוני הפדיון ולא על פי השוואה לדמי השכירות בנכסים דומים כפי שמקובל).

² שיטת התקשרות זו נפוצה בחו"ל וקיימת גם בישראל בעיקר בנכסים מסחריים המושכרים לרשתות בקניונים או במרכזים מסחריים. בדרך כלל בחוזים אלה נקבע גם רף דמי שכירות כספי מינימלי. במקרים אחדים חלק מהתמורה בחוזי מכר של זכות הבעלות נקבעת גם עפ"י פדיון עתידי של העסק המתנהל בנכס.

³ חוזים אלה מאפשרים לצדדים להימנע מהחיכוך ואי הוודאות שכרוך בשערוך דמי השכירות בנכס בחלוף התקופות (רויזיה), מאפשרים לצדדים לפרוס תשלומים גם לטווח זמן ארוך, מאפשרים נידוד של גורמי הסיכון ביניהם ומעודדת שיתוף פעולה עסקי בין השוכר והמשכיר. ⁴ לגבי חלק מהסיכונים קיים קיטון לשני הצדדים כגון הסיכון שבהשתנות כוח הקניה של המטבע שבחוזיה ביחס לציפיות.

שבין 6% לבין 10%.

גורמים המשפיעים על שיעור דמי השכירות מהפדיון :

- רמת הביקוש לנכס (במיקום יוקרתי או מבוקש מאוד יהיה שיעור דמי השכירות מהפדיון גבוה יותר מאחר ובעסקים במקומות אלה יהיה בדרך כלל גם שיעור הרווח התפעולי ביחס לפדיון- גבוה יותר).
- ככל ששטחו של המושכר גדול יותר כך שיעור דמי השכירות מהפדיון יהיה נמוך יותר⁶.
- איתנות פיננסית של השוכר. ככל שמעמדו הפיננסי של השוכר מבוסס יותר יוכל להינות משיעורי תשלום נמוכים יותר.

קיימים עסקים שלגביהם שיעור דמי השכירות מהפדיון חורג מטווח זה :

- א. "חנויות עוגן" במרכזים מסחריים המנוהלים על ידי בעלים אחד. לשימושים אלה מייחס הבעלים תרומה במשיכת לקוחות למרכז המסחרי כולו. תרומה זו תבוא לידי ביטוי בשיעור דמי שכירות מהפדיון נמוך יותר מאשר בעסקים אחרים באותו מקום.
- ב. במינימרקטים סופרמרקטים וחנויות למוצרי חשמל⁷ שבהם שיעור הפדיון העסקי למ"ר גבוה ואילו שיעור הרווח הגולמי נמוך יחסית נקבעים דמי השכירות נמוכים מהמקובל ואף עשויים לרדת מתחת ל- 3% מהפדיון העסקי.
- ג. בענפים מיוחדים שבהם שיעורי פדיון ורווח יחודיים (כגון : בתי קולנוע, תחנות דלק, מכוני כושר חנויות פטורות ממס בנמלי תעופה וכו').

3. התייחסות הצדדים לעסקה לנתון הרווח התפעולי של העסק

על אף שהנתון העיקרי שאליו מתייחס השוכר הפוטנציאלי בבואו לשקול כדאיות שכירות של נכס מקרקעין עסקי הוא הרווח התפעולי או הרווח הגולמי בעסק, לא נקבעים דמי השכירות בחוזים כשיעור מהרווח התפעולי או הגולמי וזאת מהסיבות הבאות :

- א. הפדיון הוא נתון ראשוני ואילו הרווח הוא נתון תוצאתי ותלוי גם בהוצאות.
- ב. נתון הרווח חשוף להטייה מגמתית על ידי שינוי בצורת הצגת העלויות/ההוצאות.
- ג. רגישות הפדיון לאיכות הניהול נמוכה יותר מרגישות הרווח לאיכות הניהול.
- ד. בעלי עסקים מעדיפים שלא לחשוף נתוני רווחיות.

4. שומת לנכס מסחרי על פי הפדיון העסקי

שומת דמי השכירות הראויים מהפדיון עשויה להיות בעלת תוקף גבוה יותר מגישות השומה הרגילות בנכס מסחרי מיוחד (כגון קיוסק למבקרים בשמורת טבע, מסעדה מבודדת, מזנון למבקרים, יחידה מסחרית בודדת הממוקמת בלב שכונת מגורים וכיוצא באלה) ובפרט כאשר המועד הקובע לשומה היסטורי.

לצורך יישום שיטה זו יעריך השמאי את הפדיון העסקי הצפוי בנכס הנשום ואת שיעור דמי השכירות הראויים מתוכו כדלקמן :

⁵ נפוץ ברשתות הלבשה והנעלה, קוסמטיקה, בתי מרקחת, בתי קפה, מזון מהיר, מסעדות, אופטיקה ועוד.
⁶ עפ"י נתוני המדגם נמצא מתאם של 0.0008- בין שטח המושכר ושיעור השכירות מהפדיון בנכסים ששטחם עד 1,000 מ"ר (ז"א שהגדלה של נכס ב- 100 מ"ר מקטינה את התשואה החוזית הממוצעת ממנו באחוזים מהפדיון בכ- 0.08%).
⁷ בענף רשתות המזון מחזורים עסקיים גבוהים, "עלות מכר" גבוהה של מעל 80% כמו כן שטחם בד"כ גדול, חלקם משמשים "עוגן" ורוב הרשתות בעלות איתנות פיננסית גבוהה. גורמים אלה יחד מביאים את שיעור דמי השכירות מהפדיון לשיעורים נמוכים.

א. הערכת הפדיון העסקי בנכס:

במידת האפשר, ישתמש השמאי בנתוני הפדיון, שדווחו לרשויות המס בתקופות הסמוכות למועד הקובע בעסק המתנהל בנכס. בהעדרם של נתוני פדיון, יעריך את הפדיון על בסיס "קווי הנחיה כלכליים לבחינת סבירות הכנסה", שנקבעו על ידי מחלקת המחקר של רשות המיסים המתפרסמים מעת לעת או על בסיס השוואה לעסקים דומים ככל האפשר.

ב. הערכת שיעור דמי השכירות מהפדיון:

השמאי יקבע את שיעור דמי השכירות מהפדיון עפ"י הנהוג בשוק השכירויות באחוזים ועל פי מאפייני הנכס (קביעת השיעור בטווח בין 6% לבין 10% תיעשה על פי רמת הביקוש, גודל הנכס, איתנות פיננסית וכו').

לצורך שומת שווי בשימוש (או שווי זכות הבעלות/החכירה המהוונת וכו') יהוונו דמי השכירות הראויים שחושבו לעיל לפי שיעור ההיוון המקובל בנכסים מסחריים.

5. שומה לזכויות בנכסים מיוחדים אחרים במקרקעי ישראל

שיטה זו לשומת זכויות במקרקעין ישימה בכפוף להגבלות גם בנכסים מיוחדים אחרים כגון:

- מיזמים תיירותיים מיוחדים (אטרקציה תיירותית, אתרי נופש, ספורט וכו').
- מיזמים טכנולוגיים או חדשניים (מיזם אנרגיה סולארית, מקרקעין בים וכו').
- מיזמים כלכליים מיוחדים (מעגנה, הפרחת בלון תקשורת, שימוש במקרקעין לפרסום וכו').
- שימוש בשכבות קרקע מיוחדות שאין להן שימוש אלטרנטיבי.

יישום השיטה ייעשה באמצעות אומדן הפדיון העסקי באותו המיזם וגזירת דמי השכירות באחוזים המקובל בענף דומה ככל האפשר. בכפוף לאבחנות הבאות:

א. שימושים שבצדם תועלת לכלל הציבור

שימושים שהוגדרו על ידי הגורם המוסמך⁸ ככאלה שיש בצדם תועלת מיוחדת לכלל הציבור יישומו על פי עלותם האלטרנטיבית למשק (ז"א עלות שבהוצאתם של המקרקעין ממלאי המקרקעין הלאומי). במקרים שבהם המיזם מוקם על קרקע חקלאית או בסביבה חקלאית יישום השמאי את העלות האלטרנטיבית כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל (ראה קווים מנחים – פרק ח').

ב. השימוש במקרקעין שאינו השימוש המיטבי

במקרקעי ישראל שבהם קיים שימוש חוקי אלטרנטיבי רווחי יותר לבעלים (ז"א שהשימוש המיטבי אחר מזה שנשום) יקבע השמאי את דמי השימוש על פי הגדרת מזמין השומה⁹.

ג. שימושים שבצידם השפעה שלילית על הסביבה או משתמשים גובלים

ככל ששימוש מהווה מטרד או גורם מזהם לסביבתו, תתווסף לדמי השכירות הראויים, עלות נוספת שתבטא את אותה השפעה שלילית.

⁸ על פי גורם ממשלתי מוסמך בתחום או על פי הגדרת המשרד הממשלתי מזמין השומה.
⁹ משכיר פרטי יעדיף בדרך כלל להשכיר את הנכס לשימוש שניב את דמי השכירות הגבוהים ביותר, אולם, במקרקעי ישראל עשוי הגורם המוסמך לבקש שומה לשימוש המסוים במקרקעין לשם הגשמת מדיניות קרקעית או אחרת.

6. יתרונות וחסרונות השיטה

- א. שימוש בשיטה זו עשוי לחסוך את הצורך להעריך מקדמי התאמה עסקיים מיוחדים הדרושים ביישום גישות השומה הרגילות (כגון התאמה לעונתיות, התאמה לשעות פעילות ייחודיות, פעילות בשבת, חשיפה מסחרית מיוחדת של הנכס ועוד) זאת מאחר והשפעתם של גורמים אלה כבר מגולמת בנתון הפדיון שבנכס הנשום.
- ב. בשומה הנגזרת מהמחזור העסקי מובאים בחשבון גם איכות הניהול של העסק והמוניטין שאותו הוא צבר (גורמים אלה עלולים להשפיע על תוצאת השומה הן כלפי מעלה והן כלפי מטה).
- ג. בנכסים מסחריים שבהם מאפייני פדיון ייחודיים (כגון מכוני כושר, בתי קולנוע וכו') תהיה שיטה זו בעלת תוקף נמוך ובמידת האפשר¹⁰ יוערכו הזכויות בו כ"עסק חיי" (על פי תחשיב של הוון הרווח התפעולי בניכוי רווח סביר למנהל העסק).
- ד. יישום השיטה בעסקים המתנהלים במספר אתרים שונים בדרך כלל בלתי אפשרי וזאת מאחר והוא מחייב ייחוס תאורטי של הפדיון לאתרים השונים.

אייל יצחקי
השמאי הממשלתי הראשי

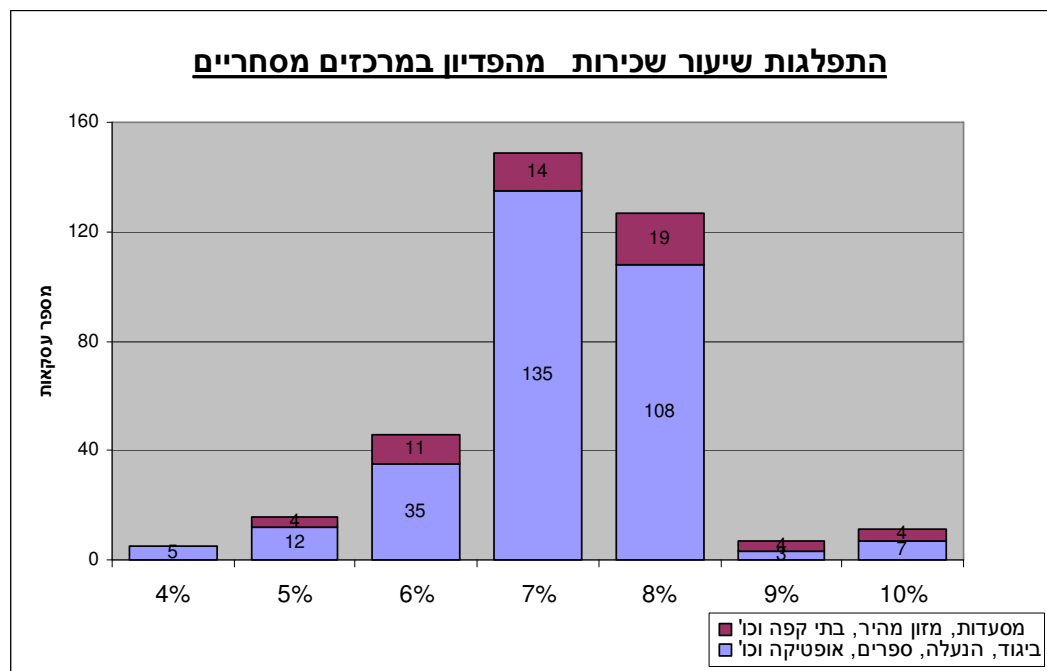
נספח : דברי הסבר ודוגמאות.

¹⁰ שומת זכויות בנכס "כעסק חיי" אפשרית בדרך כלל כאשר יש ברשות השמאי דוחות כספיים של העסק או מקור מידע אמין אחר וזאת לנוכח רגישותה הגבוהה של השיטה לשגיאה בנתוני הפדיון והעלות (שגיאה של 5% בפדיון תביא לשגיאה זהה של 5% בתוצאת השומה לפי מחזור אך בשיטת "העסק החיי" היא עשויה להביא לשגיאה של עשרות אחוזים ואף למעלה מ-50%).

קווים מנחים פרק ז' - דברי הסבר ודוגמאות

1. כללי:

קביעת גובה דמי השכירות באחוזים מהפדיון מקובלת במרכזים מסחריים ובקניונים בישראל. גישה זו לגבי נכסים מיוחדים אינה נפוצה בישראל אך נפוצה בחו"ל (למשל השכרת נמלי הים בין המדינה לבין פרטיים, מיזמים תיירותיים, שטחי אחסנה וכיוצא באלה). במקרים מסויימים השתכללה השיטה בחו"ל כך שמלבד שיעור דמי השכירות מהפדיון נקבעים גם מדדים נוספים לגזירת דמי השכירות (למשל היקף תנועת מטען בנמל, מספר מבקרים באתר התיירות וכיו"ב¹¹). לשיטת התקשרות זו יתרונות מסויימים לשני הצדדים והיא בעיקר מאפשרת לצדדים לנייד גורמי סיכון ביניהם. להלן דיאגרמה המציגה את דמי השכירות באחוזים במדגם של 361 עסקאות במרכזים מסחריים בכל הארץ:



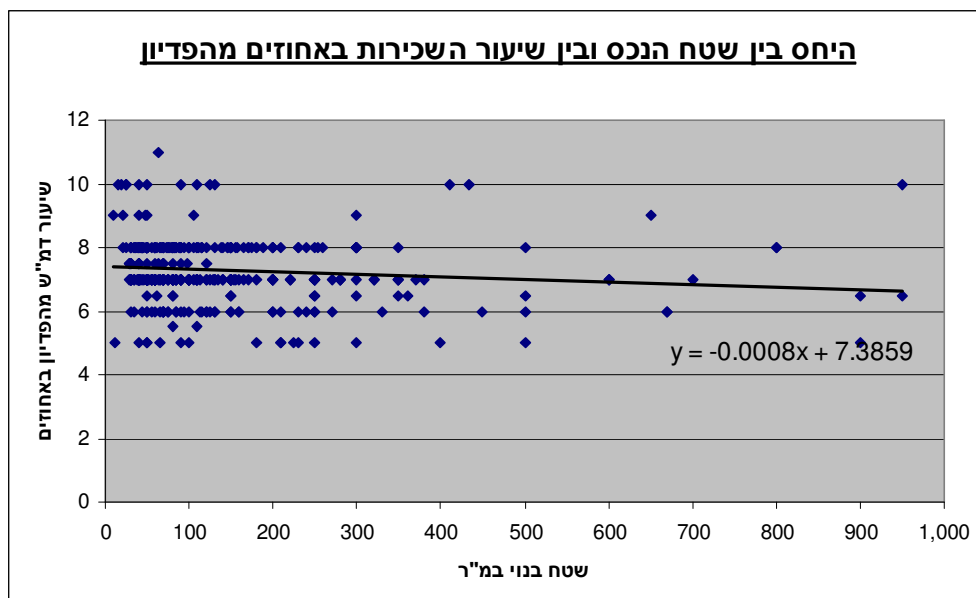
הערכים בדיאגרמה זו מוטים כלפי מטה מאחר וברוב החוזים בישראל נקבעו בנוסף לשיעור מהפדיון גם דמי שכירות קבועים מינימליים ובחלק גדול מהנכסים אלה היו דמי השכירות משולמים לפיהם ובכך למעשה היו דמי השכירות באחוזים בפועל גבוהים יותר ביחס למחזור מאלה שנקובים בחוזה. בדיאגרמה לא נכללו סופרמרקטים, תחנות תדלוק, בתי קולנוע, חנויות עוגן וחנויות פטורות ממס בנמל התעופה בן גוריון. חלק קטן ממחירי השכירות באחוזים שבמדגם הם בחנויות שאינם בקניון (מרכז מסחרי או עסק בחזית מסחרית במע"ר. גובה דמי השכירות בעסקים אלה דומה לזה שנצפה בקניונים).

¹¹ בישראל נצפו חוזים אחדים בלבד בחנויות שבהם דמי השכירות באחוזים נקבעו גם על פי מדד נוסף. (חנויות הדיוטי פרי בשדה התעופה בן גוריון שבהם השיעור המדויק של השכירות מהפדיון נקבע עפ"י תנועת הנוסעים השנתית בנמל).

2. גורמים המשפיעים על שיעור דמי השכירות באחוזים:

מניתוח מדגם העסקאות וכן מספרות מקצועית מחו"ל עולה כי קיימים מספר גורמים המשפיעים על שיעור דמי השכירות מהפדיון:

- במיקום יוקרתי או מבוקש מאוד יהיה שיעור דמי השכירות מהפדיון גבוה יותר וזאת מאחר ושיעור הרווח התפעולי ביחס לפדיון בנכסים אלה גבוה יותר (בנכסים מבוקשים במיוחד נצפה שיעור של 9%-10).
- ככל ששטחו של המושכר גדול יותר כך שיעור דמי השכירות מהפדיון יהיה נמוך יותר (בדומה להתאמה לגודל המקובלת בשומת דמי שכירות ראויים לנכס גדול).
- להלן דיאגרמה המציגה קו מגמה (רגרסיה ליניארית) של היחס בין שיעור השכירות ושטח הנכס:



- איתנות פיננסית של השוכר. ככל שמעמדו הפיננסי של השוכר מבוסס יותר יוכל להינות משיעורי תשלום נמוכים יותר. וזאת לנוכח הקיטון בסיכון שנושא בו המשכיר.

3. שומת מקרקעין לפי פדיון עסקי:

ככלל, גישות השומה השונות מדמות חשיבת שוק:

- גישת ההשוואה היא הדמיה של חשיבת רוכש ומוכר סבירים, אשר רואים לנגד עיניהם את החלופות (שהם הנכסים הדומים לנכס הנישום) אשר "מתחרים" בנכס באותו השוק שאליו הוא משתייך.
- גישת הוון ההכנסות היא הדמיה של חשיבת המוכרים והרוכשים של נכס, אשר מכמתים באופן כלכלי את כדאיות הרכישה או המכירה וזאת על ידי היוון זרם ההכנסות הצפויות בנכס (או לחלופין החסכון האלטרנטיבי הצפוי ממנו).
- גישת העלויות היא הדמיה של חשיבת המוכרים והרוכשים, אשר רואים בנכס המוצע למכירה כאלטרנטיבה להקמת נכס, שנצמחת ממנו רמת תועלת דומה.
- גם פתרון השאלה השמאית של קביעת דמי השכירות הראויים בנכס עסקי ייחודי שלגביו לא קיים שוק

של נכסים דומים ושגישות השומה הרגילות לא ישימות לגביו ייעשה ע"י הדמיה של חשיבת השוכרים הפוטנציאליים של הנכס.
שוכרים אלה ישקלו את כדאיות שכירתו של הנכס הייחודי תוך השוואה לנתונים העסקיים הצפויים מניהול העסק בנכס.
את רובו של הפדיון (שהוא המחזור העסקי) מעביר בעל הנכס המסחרי לספקים (מכונה בספרים "עלות המכר") היתרה משמשת לכיסוי ההוצאת המשתנות והקבועות ובהם דמי השכירות לנכס¹².

4. דוגמה לשומת נכס מסחרי מיוחד ששלוש גישות השומה אינן ישימות לגביו:

דרושה שומה לדמי השכירות הראויים במזנון בית המשפט למועד קובע הסטורי 1998.
גישת ההשוואה לנכס זה בדרך כלל אינה ישימה¹³ וכך גם גישת העלויות והיוון ההכנסות.
שומה לזכויות בנכס כזה יכולה להיעשות ע"י גזירת דמי השימוש השנתיים הראויים מתוך הפדיון.
במקרה זה, יקבע השמאי את הפדיון בהתאם לדו"חות מס הכנסה לשנים הרלוונטיות. ומהם ויגזור את שיעור דמי שכירות הראויים השנתיים המקובל באותו סוג של עסק.
בהעדרם ישתמש השמאי בנתוני הפדיון הסביר שקבועים ב"קווי הנחיה כלכליים לבחינת סבירות הכנסה¹⁴ לפי פרסום זה ב"ענף מס' 4600 - מזנונים והקיסוסקים" מחושב הפדיון הסביר למזנון הנישום בסך 850,000 ₪ ללא מע"מ לשנת 1998.
דמי השכירות הראויים לנכס יחושבו בגבולות הטווח (למשל 8.5%) לסך שנתי של 72,250 ₪ ללא מע"מ לשנה.
שווי בשימוש למועד הקובע יחושב באמצעות חילוק בשיעור היוון הכולל המקובל במסחר (למשל 9%) לסך של 800,000 ₪ ללא מע"מ.

5. דוגמה לשומת נכס מיוחד שאינו מסחרי:

חטיבת קרקע בנגב מתוכננת לשמש מיזם נסיוני להפקת חשמל שאינו רווחי בשנותיו הראשונות.
במקרה כזה יגזרו דמי השימוש מהעלות האלטרנטיבית למשק קרי דמי השכירות האלטרנטיביים בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל. או לחלופין לפי 2% מהפדיון המסחרי של המיזם (פדיון מכירת החשמל) וזאת לאחר הגדרת העסק כבעל תרומה לציבור או למשק ע"י הרשות המוסמכת.

6. שומה בשיטת "העסק החי":

שיטת העסק החי היא תחשיב שבו מנוכים מהפדיון סעיפי העלות השונים לקבלת הרווח התפעולי וגזירת חלקם של המקרקעין ממנו. שיטה זו רגישה מאד לאי דיוקים בנתוני ההכנסות וההוצאות של העסק ולכן היא אינה מומלצת בעסקים מסחריים רגילים שלגביהם ידוע טווח השכירות באחוזים המקובל.
שיטה זו תיושם בנכסים שבהם מאפייני פדיון מיוחדים ושלגביהם נתוני ההכנסות וההוצאות ידועים ברמת ודאות טובה (שגיאה של 5% בנתון הפדיון תביא לסטיה של 5% בשומה הנערכת לפי שיעור מהפדיון אך עלולה להביא לתוצאה הסוטה בעשרות אחוזים ואף בלמעלה מ-50% בשיטת "העסק החי").

¹² היתרה משמשת להוצאות שכר עבודה, עלות אחזקת מלאי, רווח לבעל העסק, דמי שכירות ועוד.
¹³ השוואה תהיה לעסקאות מכר של מזנונים דומים.

¹⁴ הפדיון לבית עסק בכל ענף נקבל פי מאפייני העסק וזאת עפ"י סקרים תקופתיים של המחלקת המחקר ברשות המיסים.