

דצמבר 2009

קווים מנחים

פרק טז': סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים

1. כללי

בשומות מקרקעין המבוצעות למשרדים נדרשת בדרך כלל התייחסות לסוגיות ייחודיות הקשורות למאפיינים פיזיים ולניהול. במסמך זה מרוכזות סוגיות ייחודיות אלה והתייחסות מומלצת אליהם.

2. מאפיינים פיזיים של בנייני משרדים

החל משנות התשעים התרבתה הבנייה של בנייני משרדים מודרניים שמאפייניהם טיפוסיים:

- א. בניינים רבי קומות המחופים בקירות מסך¹.
- ב. בניינים המשלבים מפלסי חניה ומסחר כשימושים משלימים לשימוש המשרדים.
- ג. בניינים שבהם רמת רווחה גבוהה המתבטאת בריבוי שטח ציבורי: לובי כניסה מרווח, אזור שרותים קומתי שבו חדרי שרותים, מרחב מוגן, מעליות, חדרי מדרגות כפולים, שטחים ופירים מובנים למערכות.
- ד. ריבוי מערכות טכניות משותפות, מורכבות ויקרות אשר דורשות תחזוקה מקצועית וניהול:
 - מיזוג אויר מרכזי (ציילרים² או מגדלי קרור)
 - מעליות מהירות וחכמות
 - מערכות גילוי וכיבוי אש
 - מערכות בקרת מבנה ובקרת חניון
 - מערכות גיבוי ושרידות (גנרטור חרום, מערכות אל פסק)
 - מערכות תקשורת ומתח נמוך
 - מערכות חשמל מתח גבוה (רכישת חשמל מרוכזת וחלוקתו – "רכישה בצובר")

1 קיר מסך (Curtain wall) הוא אלמנט חיפוי מעוצב לקירות חוץ עשוי לרוב מזכוכית, המאפשר לכמות אור גדולה לחדור למבנה, קיר המסך מחובר לשלד הבניין ואינו נושא אף את משקלו העצמי.
2 מתקן מיזוג באמצעות מים המאפשר שימוש נפרד לאזורים השונים במבנה בהתאם לדרישה.

3. יחס ברוטו-נטו

יחס ברוטו נטו הוא היחס שבין שטח הקומה (או כלל שטח הבניין³) לבין השטח שנמסר בלעדית למשתמשים. היחס נמדד כשיעור ההעמסה על השטח נטו (באחוזים⁴).

השטחים המשותפים **קומתיים** נחלקים לשני סוגים:

א. שטח שירות קומתי שבו מעליות, מדרגות, מעברי מילוט, פירי תשתיות⁵, מתקנים טכניים קומתיים, חדרי שירותים וכו'. שטח זה יכונה להלן "גרעין"⁶.

שטח הגרעין הוא תוצאה של תכנון הבניין ושיעורו בדרך כלל גבוה יותר ככל שמספר הקומות בבניין רב יותר. שטח הגרעין קבוע בכל בניין ובדרך כלל לא ניתן לשינוי במהלך חיי הנכס (בדומה לחדר מדרגות בבניין מגורים משותף).

להלן שיעור ההעמסה ממוצעת של שטח שירות גרעיני בסוגי בנייני משרדים שונים:

| ממוצע "העמסה" של שטח גרעיני | סוג בנין |
|-----------------------------|-------------------------|
| 18% | בנין משרדים בן 7 קומות |
| 20% | בנין משרדים בן 16 קומות |
| 22% | בנין משרדים בן 24 קומות |
| 24% | בנין משרדים בן 31 קומות |
| 26% | בנין משרדים בן 40 קומות |

* בקומות העליונות בבניינים רבי קומות עשוי היחס להיות נמוך יותר.

- בנוסף לגובה הבניין יש גורמים נוספים המשפיעים על שיעור ההעמסה של השטח הגרעיני:
- שטח הקומה שאותה משרת הגרעין⁷. ככל שהשטח שאותו משרת הגרעין גדול יותר, כך יקטן "יחס ברוטו נטו".
 - גיל הבניין. בבניה מודרנית מוקצים שטחים משותפים רחבים יותר וזאת כתוצאה משינויי תקינה⁸ וגם במטרה להגדיל את רמת הרווחה בבניין.
 - אילוצי תכנון. חלק מאילוצי התכנון (כגון צורת חלקה בלתי רגולרית, רוחב חזית צר וכו') מביאים לעליה ב"יחס ברוטו נטו".
- ב. שטח מעברים ופרוזדורים שהקצאתם נדרשת לצורך השכרת הקומה ליותר משוכר אחד. שטח זה יכול להשתנות במהלך חיי הנכס ובפרט לאחר שינוי במספר המשתמשים בקומה. שטח זה כולו היה מתבטל אילו היתה הקומה בשימוש של משתמש יחיד.

בשומות המבוצעות עבור משרדי הממשלה יובא בחשבון "שטח ברוטו נטו קומתי למשתמש יחיד" שהוא היחס בין שטח הגרעין הקומתי (כולל חדרי השירותים) לבין יתרת השטח הקומתי. בבניינים שבהם יחס ברוטו נטו לשטח הגרעין גבוה מהטווח הנורמטיבי (דהיינו שטח גרעין גדול), משקלל השוק את עודף השטחים המשותפים באמצעות הפחתה של המחיר למ"ר. בתחשיבי השומה יביא בחשבון השמאי את עודף השטח שחורג מתחום הנורמה באמצעות הכפלה במקדם שוליות קטן מאחד.

3 בחלק מהנכסים נעשה שימוש ביחס נטו ברוטו קומתי ובחלק מהנכסים נעשה שימוש ביחס לבניין כולו.
 4 בבניין שבו שטח קומה 1,000 מ"ר שמהם 800 מ"ר משרדים ו-200 מ"ר שטחים משותפים יהיה יחס ברוטו נטו 25%.
 5 פירי תשתיות קומתיים אינם שטחים לרישוי אך לרוב הם נספרים לעניין השטח המושכר ולכן השטח המושכר הקומתי בד"כ גדול משטח הקומה בהיתר הבניה.
 6 יש שנוהגים שלא להכליל את חדרי השירותים המשותפים כחלק משטח הגרעין הקומתי.
 7 בבניינים רחבי מימדים עשויים להבנות שניים או יותר גרעינים במקרה זה יהיה השטח הרלוונטי זה אשר הגרעין משרת אותו.
 8 כגון החובה בבניית מרחבים מוגנים החל משנת 1991 תקינה בנושא כיבוי אש ותקינה בנושא מעליות.

לעומת זאת, בבניינים שבהם יחס ברוטו נטו לשטחים המשותפים הגרעיניים נמוך מהטווח הנורמטיבי, לא יעיד הדבר בהכרח על יעילות תכנונית אלא יתכן והוא מעיד על פחת תכנוני הנובע מהיותו של הבניין רחב מימדים⁹ באופן שיוצר עודף של שטחים פנימיים ללא חלון, שאינם מוארים באור טבעי ושהתועלת מהם נמוכה יותר ועשויים להתאים לשימושים מסויימים בלבד (כגון חדרי ישיבות, מעבדות, מרחבי עבודה פתוחים (Open Space), חדרי המתנה וכיוצא באלה).

4. שרותי ניהול בבנייני משרדים

ריבוי המערכות המשותפות ומורכבותן בבניין משרדים מודרני מחייב ניהול מקצועי של הרכוש המשותף. שירותי הניהול כוללים שלושה תחומי פעילות בסיסיים:

- שרותים "מסורתיים" שוטפים שניתנים גם על ידי ועד בית משותף (כגון ניקיון של השטחים המשותפים, שמירה, מענה בחרום, רישוי, קשר עם הרשויות וכו')
- תפעול מקצועי של מערכות משותפות (קליטה, הפעלה, אחזקה שוטפת, אחזקת שבר ובדיקות בטיחות)
- עבודת משרד (גביה מהדיירים, מעקב תקציבי, ביטוח, התקשרויות מול ספקי משנה וכו')

במקצת הבניינים מספקת חברת הניהול גם שירותים נוספים מתקדמים כגון חיבור לאינטרנט, ניהול חוות שרתי מחשב וכיוצא באלה.

חברות הניהול מציעות בדרך כלל לשוכרים שרותים נוספים או משלימים בשטח המושכר בהתקשרות נפרדת (כגון, ניקיון, טיפול בתיקונים, שיפוצים וכו') תמורת תשלום נוסף.

5. שיטות הניהול של בנייני משרדים

שרותי הניהול יכולים להינתן באחת מהדרכים¹⁰ הבאות:

- א. ניהול על-ידי הבעלים - בשיטה זו בעלי הבניין מחוייבים לספק את שירותי הניהול. הבעלים גובים מהדיירים את דמי הניהול (בנפרד מדמי השכירות) ומתקשרים עם קבלני ביצוע. בדרך כלל מתמקחים הבעלים את דמי הניהול לפי שיטת COST+. התוספת המועמסת על העלות עשויה להיות מרכז רווח נוסף לבעלים. שיעור התוספת השכיחה על העלות הישירה היא כ- 15%.
- ב. ניהול על ידי חברת ניהול – הבעלים מוסרים או מוכרים את זכות הניהול של הבניין לחברת ניהול חיצונית כאשר הדיירים מחוייבים לחתום עימה על הסכם ניהול שבו מוגדר סל השרותים וגובה דמי הניהול. בחלק מהנכסים משלמת חברת הניהול לבעלים עבור זכות הניהול בבניין. שיעור תשלום זה גדל ככל שהבניין גדול יותר ועשוי להגיע עד ל- 8% מדמי הניהול בבניינים גדולים (מעל 10,000 מ"ר).
- ג. ניהול על ידי השוכר – כאשר בנכס מחזיק שוכר גדול יחיד הוא עשוי להעדיף לנהל בעצמו את המבנה או לחלופין לבצע בעצמו חלק מפעילות הניהול ולהותיר את השאר לבעלים. בשיטת ניהול זו עשוי להיווצר מתח בין השוכר לבין הבעלים באשר לרמת האחזקה השוטפת של המערכות בבניין (הבעלים מעוניין בתחזוקה ברמה גבוהה שתאריך את משך חיי המערכות ואילו השוכר מעוניין בתחזוקה חסכונית ברמה בסיסית).

9 בניין משרדים שרוחבו מעל ל- 20 מ' נוצר בדרך כלל עודף של חדרים/חללים פנימיים ללא חלונות אל החוץ. השימוש המתאים יותר בבניינים אלה הוא היי-טק/תעשייה קלה.

6. השתת דמי הניהול על השוכרים

עלות הניהול הכוללת לבניין מושגת על השוכרים לפי שטח המושכר המוחזק על-ידם. בבניינים שבהם שימושים מעורבים של מסחר ומשרדים מושגים על שטחי המסחר בדרך כלל דמי ניהול גבוהים יותר למי"ר לנוכח הוצאות הנקיון הגבוהות במפלסיהם ואילו לשטחי החניונים בדרך כלל לא מחושבים דמי הניהול בנפרד ועלות זו מתווספת למחיר השכירות של מקומות החניה. לשוכרים ניתנת הזכות לעיין בחשבונות הניהול ובתחשיב החלוקה של העלות הכוללת בין השוכרים. לפיכך, יוכל השמאי לעיין בחשבונות הניהול של הנכס אם הוא זוכה לשיתוף פעולה מהשוכר או הבעלים. להלן טבלה המרכזת את טווח דמי הניהול השכיח בבנייני משרדים:

| טווח עלויות למ"ר/חודש | | המשקל מסך העלות | סעיף |
|-----------------------|-------|-------------------------------------|----------------------------------|
| מזערי | מירבי | | |
| ₪1.1 | ₪2.4 | 15%-20% | שכר ונלוות (אב הבית מזכירה וכו') |
| ₪1.8 | ₪5.0 | 25%-30% | ניקיון ושמירה |
| ₪1.5 | ₪3.7 | 15%-20% | אחזקה |
| ₪0.7 | ₪3.5 | 12%-25% | חשמל ומים |
| ₪0.2 | ₪0.6 | 4%-5% | מעליות |
| תלוי בעלים | | 5%-6% | ביטוח |
| ₪0.1 | ₪1.0 | 3%-6% | כלליות |
| תלוי בעלים | | 2%-5% | קרן פחת |
| ₪5.4 | | טווח לעלות ניהול | |
| ₪6.2 | | סה"כ דמי ניהול לחיוב בשיטת COST+15% | |

7. התייחסות שמאית לגובה דמי הניהול ולשיטת הניהול

כאמור, דמי הניהול הם תשלום שמשלמים השוכרים עבור סל של שרותים שוטפים שהם מקבלים. גובה דמי הניהול משקף בדרך כלל את ההיקף ואת האיכות של שרותי הניהול המסופקים בבניין. לפיכך, בדרך כלל דמי הניהול לא יובאו בחשבון בשומת שווי זכויות בנכסי משרדים. יחד עם זאת, קיימים מצבים שבהם לגובה דמי הניהול עשויה להיות השפעה על השומה ובהם נדרשת התייחסות שמאית נפרדת לגורם זה כדלקמן:

- א. במקרים שבהם דמי הניהול חורגים מתחום הנורמה, עשוי להיפגע הביקוש לנכסים בבניין ולירידה בדמי השכירות הראויים בו (בין אם עלות הניהול גבוהה מהמקובל ובין אם העלות נמוכה מהמקובל בשל רמת שרותים ואחזקה נמוכים מדי).
- ב. בבנייני משרדים שבהם שרותי הניהול מסופקים על ידי הבעלים, עלול הבעלים משיקולי מיסוי או משיקולים אחרים ליצור סבסוד צולב בין דמי השכירות לבין דמי הניהול. תופעה זו מטבע הדברים אינה נפוצה.
- הסבסוד אינו משנה את סך התשלום שמשלמים השוכרים ולכן השוכרים אדישים לו.
- התוצאה של סבסוד צולב שכזה הוא הטיה הן של דמי השכירות הנהוגים בבניין והן של דמי הניהול בו. במקרים שבהם דמי הניהול חורגים מטווח הנורמה יבדוק השמאי במידת האפשר¹¹ קיומו של

10 קיימת שיטת ניהול ע"י ועד בית בדומה לנהוג בבניין מגורים משותף אך זו אינה נפוצה בבנייני משרדים מודרניים.
 11 השמאי יוכל לעיין בספרי החשבונות של חברת הניהול אם הוא זוכה לשיתוף פעולה עם שוכרי הנכס או בעליו.

סבסוד צולב.

ג. בבנייני משרדים המנוהלים על ידי שוכר יחיד נשללת מהבעלים ההכנסה הנוספת בגין הניהול או בגין מכירת זכות הניהול. הרווח לבעלים מתחום עשייה זה בדרך כלל אינו משמעותי בבנייני משרדים קטנים מאחר והוא מתקזז עם הוצאות התקורה והגביה שנושא בהם הבעלים. אך בבנייני משרדים גדולים (מעל 10,000 מ"ר), עשויה להיוותר לבעלים יתרת רווח מהניהול.

8. רמת הגמר

משרדים עשויים להימכר או להיות מושכרים ברמת מעטפת אשר דורשת השקעה ניכרת בהשלמת הבניה. על הרוכש/שוכר להשלים בדרך כלל את המלאכות הבאות: חלוקה פנימית לחדרים, תקרות אקוסטיות, ריצוף, תאורה, אביזרי חשמל ותקשורת. בחלק מהנכסים נדרשות גם מלאכות הקשורות במיזוג אוויר. ההשקעה הדרושה בנכס ברמת גימור של מעטפת, מצוייה בטווח של כ- 800 ₪ - 1,500 ₪ למ"ר וכרוכה בתקופת אי שימוש של חודשים אחדים. בהסכמי שכירות של נכסים שבהם השוכר נושא בעלויות השלמת הגמר, מובאות בחשבון עלויות אלה על ידי הקטנת גובה השכירות בשנות השכירות הראשונות (בדרך כלל נפרשת על פני 10 שנים). נמצא כי יחס ההחזר השכיח בהסכמי שכירות הוא כ- 10-12 ₪ לחודש לכל 1,000 ₪ שהושקעו בנכס. אם מופסקת השכירות קודם להשלמת 10 שנים בדרך כלל ישלם הבעלים לשוכר החזר בגין ההשקעה.

9. ארנונה

השוכרים רואים בארנונה כחלק מעלות השכרת הנכס (עלות זו מתווספת לדמי שכירות ולדמי הנהול). גובה החיוב בארנונה שונה מרשות עירונית לרשות עירונית וכן קיימים הבדלים בשיטת המדידה¹² של הנכסים בין הרשויות. לפיכך, דמי שכירות הנהוגים בישוב מסוים מושפעים גם מהפרשי הארנונה ביחס לישובים מתחרים.

ניתן לחלק את טווח מחירי הארנונה במגזר העירוני לקבוצות מחיר¹³ כדלקמן:

- תעריפי ארנונה גבוהים (מעל 200 ₪/מ"ר לשנה)
- תעריפי ארנונה בינוניים (בין 150 ₪/מ"ר לשנה לבין 200 ₪/מ"ר לשנה)
- תעריפי ארנונה נמוכים (בין 100 ₪/מ"ר לשנה לבין 150 ₪/מ"ר לשנה)
- תעריפי ארנונה נמוכים מאד (פחות מ- 100 ₪/מ"ר לשנה) נפוץ בעיקר במועצות אזוריות ובישובים בפריפריה.

בשומות הנערכות בגישת השוואה שבהן מחירי השוואה מצויים בישובים שבהם רמת תעריפי ארנונה שונה תובא בחשבון התאמה לגובה חיובי הארנונה. התאמה שכזו נדרשת בעיקר בשומות למשרדים המצויים במועצות אזוריות או בישובים פריפריאליים שבהם לא קיימות עסקאות השוואה באותו הישוב.

12 על פי החלטת הממשלה פועלת כיום וועדה שתפקידה האחדה של עקרונות החישוב בארנונה אשר עשויה לסיים המלצותיה במהלך 2009.

10. שקלול איכות שוכר בשומת דמי השכירות הראויים

התשואה המתקבלת בהשכרת נכס מניב מגלמת בחובה גם מרכיבי סיכון שונים שנושא בהם הבעלים. אחד הסיכונים שאליהם חשוף הבעלים הוא הוצאות בניהול סיכסוכים עם השוכר, הוצאות גביה או גבית חסר.

בשומות לדמי שכירות הראויים למשרדים המושכרים למדינת ישראל יביא השמאי בחשבון קיטון במרכיב סיכון הן בשל איתנות פיננסית של השוכרת, קיטון בסיכון לסכסוך והן בשל הסתברות גבוהה לחידוש תקופות השכירות לתקופה מצטברת ארוכה. בנוסף, קיים לבעלי נכס מניב המושכר למדינה יתרון בקבלת מימון בנקאי המתבטא הן בשיעור ההתבססות לבטחון והן בתמחור האשראי (שער ריבית נמוך). שיעור ההפחתה בגין איכות השוכרת בשכירות למדינת ישראל יהיה בטווח של 10%-5%¹⁴. בבחירת שיעור ההפחתה בגין איכות השוכרת יובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- מיקום הנכס (הקיטון במרכיב הסיכון יהיה משמעותי יותר באזורים בעלי ביקוש נמוך או אזורים פריפריאליים, שבהם מרכיבי סיכון גבוהים יותר ומשמעותי פחות באזורי ביקוש).
- גודל הנכס (ההפחתה תהיה משמעותית יותר בנכסי משרדים קטנים ומשמעותית פחות בנכסי משרדים גדולים שמטבעם פונים לשוכרים פוטנציאליים בטוחים יחסית).
- משך תקופת החוזה (ככל שתקופת ההתקשרות עם המדינה ארוכה יותר כך תהיה ההפחתה משמעותית יותר).

11. מרכיב המע"מ

משרד הוא נכס עסקי מניב, לפיכך שומת משרד לא תכלול מע"מ ובסמוך לשווי הזכויות ירשם "לא כולל מע"מ".

אייל יצחקי
השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר ודוגמאות.

13 ראה ריכוז צווי הארנונה באתר <http://www.nadlanneto.co.il/arnona.html>. ודוגמאות בסעיף 3 לדברי ההסבר.
14 על פי הערכה שנערכה בשיטת דלפי בקרב שמאים פרטיים וממשלתיים.

קווים מנחים פרק טז': דברי הסבר

1. שומות מקרקעין למשרדים עבור המדינה

שומות מקרקעין רבות לדמי השכירות הראויים במשרדים דרושות לצורך חידוש תקופת השכירות בין המדינה לבין בעלי הנכס או בעת מימוש תקופת אופציה (שיערוך של דמי השכירות בנכס). בשומות אלה נדרשת בדרך כלל אבחנה מיוחדת וכימות של משתנים ייחודיים אשר משפיעים על רמת התועלת המיוחסת לנכס (יחס ברוטו נטו, רמת הגמר, התאמות מיוחדות וכו'). מאחר והמדינה היא שוכרת גדולה ואף שוכרת בניינים בשלמותם, ביצוע השומה בהשוואה לשכירויות בבניין עצמו בדרך כלל אינה ישימה. מצב דברים זה מחייב השוואה לבניינים אחרים בסביבה תוך ביצוע התאמות ייחודיות לגודל הנכס, לאיכות השוכרת וכו'.

2. שטח המשרדים בשומה

שטח הנכס בשומות מקרקעין המבוצעות עבור מדינת ישראל יחושב במידת האפשר¹⁵ כשטח "ברוטו קומתי" ללא העמסה של שטחים משותפים בקומות אחרות מהסיבות הבאות:

א. שטח זה מבטא בדרך כלל באופן נאמן יותר את רמת התועלת שניתן להפיק מהנכס.

ב. תחשיבי העמסה של שטחים במפלסים אחרים דורשים כימות וחלוקה של כל השטחים בבניין (בכל הקומות) ולכן קשים לביצוע ולבקרה.

3. דוגמאות לגובה חיובי ארנונה בערים מרכזיות

דוגמאות לערים שבהן נהוג תעריף ארנונה גבוה (מעל 200 ש"ח/מ"ר): ירושלים, תל אביב, רמת השרון, רעננה, רמת גן, גבעתיים, גבעת שמואל, בת ים, ראשון לציון.

דוגמאות לערים שבהן נהוג תעריף ארנונה בינונית: פתח תקוה, חולון, רמלה, מודיעין, חוף השרון.

דוגמאות לערים שבהן נהוג תעריף ארנונה נמוכה (פחות מ- 150 ש"ח/מ"ר): לוד, נתניה, אזור, כפר סבא.

ראה דוגמאות נוספות באתר http://www.tower-land.co.il/asp/arnona_price.asp

15 פרט למקרים שבהם בעסקאות ההשוואה נקוב שטח ברוטו בנייני.