

גו"ח – 6438/119,287,339
 ,88,119,120,290,338

הסכם

שנעוץ ונחתם בכפר-סבא ביום ___ לחודש _____ שנת _____

בין: עיריית כפר-סבא מס. 500269006

מרח' ויצמן 135 כפר-סבא

ע"י המוסמכים לחתום בשמה:

1. מנכ"ל העיריה – אשל ארמוני

2. גזבר העירייה – שגיא רוכל

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לכין: קופת חולים מאוחדת

אגודה עותומאנית מס' 5849/99

רח' אבן גבירול 124 תל – אביב

ע"י המוסמכים לחתום בשמה:

1. מנכ"ל הקופה – זאב וורמברנד

2. מנהל אגף חשבות חשבונאות – רו"ח יניב קורן

(להלן: "קופת חולים" או "הקופה")

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 6438 חלקות 287 ו-339 בשלמות, חלקי חלקות 88, 119, 120, 290, 338, ברח' המייסדים 20 בשטח כולל של 1,059 מ"ר, כמתוחם בצבע אדום בתשריט המצ"ב, מסומן כנספח א' להסכם, וכמפורט בנסחי רישום מקרקעין המצ"ב, מסומנים כנספחים ב' (1)-(7) להסכם (להלן: "המקרקעין" או "הנכס");

והואיל: והקופה הקימה על המקרקעין מבנה למטרת מרפאה ומתן שירות למבוטחים, תושבי כפר-סבא, שהקמתו הסתיימה בשנת 1985 (להלן: "המרפאה הישנה");

והואיל: והצדדים חתמו על הסכם חכירה מיום 10/3/98 שעניינו חכירת המקרקעין שעליו בנתה הקופה את המרפאה הישנה, ואשר הסתיים ביום 31/12/2010 (להלן: "ההסכם הישן");

והואיל: והקופה מצהירה בזה כי שנים אחדות לפני תום תקופת החכירה לפי ההסכם הישן, השקיעה מעל 8 מליון ₪ בשיפוץ יסודי של המרפאה הישנה, מהמסד ועד הטפחות, וכך הושלמה בסמוך לתום תקופת החכירה בנייתה של מרפאה חדישה ומודרנית (להלן: "המבנה");

והואיל: ובנסיבות אלה נוהלו בשנים האחרונות משאים ומתנים בין הצדדים בדבר אופן המשך ההתקשרות החוזית בין הצדדים;

והואיל: ומועצת עיריית כפר-סבא בישיבתה מיום _____ אישרה הסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים ביניהם כאמור בהסכם זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא להסכם זה ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הצהרות והתחייבויות קופת חולים

- א. החותמים על הסכם זה מצהירים כי הם מורשי החתימה מטעם קופת חולים ומוסמכים לחתום בשמה.
- ב. קופת חולים מצהירה כי תשתמש במבנה שהוקם על המקרקעין למטרת מרפאות ומשרדים של קופת חולים מאוחדת בכפר-סבא בלבד, ולמטרה זו בלבד.
- ג. קופת חולים מצהירה כי קיבלה את המקרקעין כמפורט לעיל, בדקה אותו ומצאה אותו מתאים למטרותיה, והיא מוותרת על כל טענת ברירה מחמת מום וכל ברירה אחרת.
- ד. קופת חולים מצהירה כי קראה את ההסכם, הבינה את תכנו ומסכימה לתנאיו.
- ה. הקופה מצהירה כי התקבלו כל האישורים הדרושים במוסדות קופת-חולים מאוחדת לצורך המשך החכירה ל- 25 שנים נוספות ממועד סיום ההסכם הישן והחתימה על הסכם זה (להלן: "תקופת החכירה הנוספת").
- ו. קופת חולים מתחייבת כי לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
- ז. קופת חולים מתחייבת כי לא תיעשה פעילות פוליטית מפלגתית שהיא בנכס.
- ח. קופת חולים מצהירה כי ידוע לה שייעוד המקרקעין הינו שטח לבניין ציבורי והיא מתחייבת כי במשך תקופת החכירה הנוספת היא לא תהא זכאית ליזום או לקדם

הליך תכנוני שעניינו פיתוח המקרקעין למטרות מסחריות, או שינוי ייעוד המקרקעין.

3. הצהרות העירייה

א. החותמים על הסכם זה מצהירים כי הם מורשי החתימה מטעם עיריית כפר-סבא ומוסמכים לחתום בשמה.

ב. העירייה מצהירה כי קראה את ההסכם, הבינה את תוכנו ומסכימה לתנאיו.

4. תקופת החכירה

תקופת החכירה על פי הסכם זה תהא למשך 25 שנים החל מיום 1/1/2011 ועד יום 31/12/2035.

5. מטרת השימוש

מטרת השימוש במקרקעין ובמבנה שעליו הינה לשם הפעלת מרפאות ומשרדים של קופת חולים מאוחדת, ומתן שרות למבוטחים תושבי העיר. קופת חולים לא תהיה רשאית בכל מקרה שהוא להשתמש במקרקעין ובמבנה שנבנה עליו למטרה אחרת.

6. שמאות

מוסכם בזה כי השמאות אשר נערכה ע"י הכלכלן והשמאי אמיר חופשי, אשר העתקה מצ"ב, מסומנת כנספח "ג" - מהווה בסיס לתשלום התמורה.

7. התמורה

העירייה מתכירה בואת את המקרקעין לקופה, והקופה חוכרת בזה מהעירייה את המקרקעין, תמורת הסך של 1,450,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), שישולם עד ולא יאוחר מיום 31/12/2014.

8. דיווחים

א. הצדדים ידווחו לשלטונות מיסוי מקרקעין על העסקה נשוא הסכם זה.

ב. העירייה מתחייבת להעביר את סכום המע"מ לרשויות המס בתוך 21 ימים ממועד ביצוע תשלום התמורה על ידי הקופה ולהמציא לידי הקופה אישור לעניין זה.

ג. במקרה בו ההסכם לא ייחתם על ידי העירייה עד ליום 31/12/14, הקופה תהא רשאית לדחות את מועד תשלום התמורה על פי הסכם זה, עד ולא יאוחר מ- 7 ימים לאחר מועד חתימתו בפועל על ידי העירייה.

9. מיסים ותשלומים

- א. מס שכח מקרקעין, ככל שיחול, ישולם ע"י העירייה.
- ב. מס רכישה, ככל שיחול, ישולם ע"י הקופה.
- ג. מיסים ותשלומים שוטפים בגין תקופת החכירה, לרבות תשלומים והיטלים המוטלים על מחזיק בנכס, יחולו וישולמו ע"י הקופה.

10. מסירת חזקה

עם תשלום מלוא התמורה, תיחשב הקופה כמחזיקה כדין במקרקעין, החל ממועד תחילת תקופת החכירה, קרי מיום 1/1/2011.

11. ייפוי כח ומסמכי רישום

מוסכם בזה כי ב"כ הקופה יטפלו בהליכי רישום זכויות החכירה במקרקעין על שם הקופה, על חשבונה.

אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובת העירייה להמציא ו/או לחתום על כל אישור או מסמך הדרוש לצורך רישום הזכויות כאמור, ובלבד שחובה זו מוטלת על העירייה בהתאם לכל דין.

12. הפרה יסודית

סעיפים 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10 בהסכם הינם סעיפים אשר הפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

במקרה בו צד להסכם יפר את ההסכם הפרה יסודית, יהיה זכאי הצד השני לכל הסעדים בהתאם להוראות כל דין ובתנאי שניתנה לצד המפר אורכה של 30 יום לתיקון ההפרה, וההפרה לא תוקנה עד לאותו מועד.

13. הודעות

כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה, והודעה אשר תישלח מצד אחד למשנהו, עפ"י הכתובות הנ"ל, תיחשב כהגיעה לתעודתה בחלוף 72 שעות מעת בו נשלחה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קופת חולים מאוחדת

עיריית כפר סבא

27 בנובמבר 2014
ח' בכסלו תשע"ה
אסמכתא: 106299

לכבוד
מועצת העיר כפר-סבא

א.ג.נ.,

הנדון: מתן זכות חכירה במגרש ברח' המייסדים 20 לקופת חולים מאוחדת

בהתאם להוראות סעיף 7(ג) לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי) תשל"ו - 1975 הריני לחוות דעתי ביחס להסכם שבנדון, חמוכא לאישור מועצת העיר, כדלקמן:

1. עיריית כפר-סבא (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של מגרש הידוע כגוש 6438 חלקה 287 ו-339 בשלמות, חלקי חלקות 88, 119, 120, 290, 338, ברח' המייסדים 20 בשטח כולל של 1,059 מ"ר (להלן: "המגרש").
2. בעבר, ביקשה קופת חולים מאוחדת (להלן: "קופת החולים" או "הקופה") לבנות על המגרש מבנה שימש למטרת מרפאה ומתן שירות למבוטחים, תושבי כפר סבא. לפיכך, בין העירייה לבין הקופה נחתם הסכם חכירה לתקופה 1/1/1986 - 31/12/2010 ביחס למבנה המרפאה (להלן: "המרפאה הישנה"), שהקמתו הסתיימה בשנת 1985 (להלן: "ההסכם הישן").
3. קופת החולים פנתה לעירייה בבקשה לתתם על תוזה חכירה ללא תשלום לתקופה נוספת. העירייה הודיעה לקופה כי הנחיות משרד הפנים, שניתנו בסמוך לפני מועד סיום תקופת החכירה על פי ההסכם הישן, קובעות כי אין להקצות מקרקעין לקופות החולים ללא תשלום תמורה.
4. קופת החולים חשקה מעל 8 מיליון ₪ בשיפוץ יסודי של המרפאה הישנה, מחומסד ועד הטפחות, ובסמוך לתום תקופת החכירה על פי ההסכם הישן הושלמה בנייתה של מרפאה חדשה ומודרנית.
5. בניסבות אלו, הסכימה הקופה לשלם עבור חכירת המגרש בלבד, על פי תווז דעת שמאית. השמאי אמיר חופשי קבע בהוות דעתו כי שווי דמי החכירה של מרכיב הקרקע לתקופה של 25 שנה הינו 1,450,000 ₪ בצירוף מע"מ (ראה חלופה 3 לחוות הדעת השמאית המצ"ב).
6. מטרת הסכם החכירה המוצע הינה הפעלת מרפאות ומשרדים של קופת חולים מאוחדת, ומתן שרות למבוטחים תושבי העיר.



7. חתוקשרות בחסכם זה טענית על פי תקנה 3(ג') לתקנות העיריית (מכרזים), התשמ"ח - 1987, המתירח לעירייה לחתקשר בחוזה ללא מכרז אם המקרקעין מועברים למוסד ציבורי למסרת בריאות.
8. בעסיבות שפרטו לעיל, לא מצאתי כל מניעה משפטית לאישור וחחסכם למתן זכות הכירה, נשוא חוות דעתי זו, בין העירייה לבין קופת חולים מאוחדת.
9. חסכם זה מוכא לאישור מועצת העיר בחתום לסעיף 188 למקודת העיריית [נוסח חדש], באופן שנדרש אישור של רוב חברי המועצה.

כבוד רב,
שלום בן דקל, מ"ד
היועץ המשפטי לעיריית





תאריך: 20.11.2014
מספרי: 2427.14

לכבוד
עו"ד אילה זיו
מנהלת מחלקת נכסים
עיריית כפר סבא

ג.ג.

הנדון: הערכת מרכיב הקרקע בחלופות שונות
למבנה ציבורי המשמש את קופ"ח מאוחדת
רח' המייסדים 20 כפר סבא



א. רקע ומטרת השומה:

התבקשתי ע"י עו"ד אילה זיו, מנהלת מחלקת נכסים בעיריית כפר סבא, להעריך 4 חלופות ואת היחסים ביניהן למועד חוות הדעת כדלקמן:

- הערכתבדיקת שווי הבעלות של מרכיב הקרקע בנכס שבנדון.
- הערכתבדיקת דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע בנכס שבנדון.
- הערכתבדיקת שווי החכירה של מרכיב הקרקע בנכס שבנדון לתקופה של 25 שנים.
- הערכתבדיקת שווי החכירה של מרכיב הקרקע בנכס שבנדון לתקופה של 49 שנים.

כמו כן התבקשתי לחוות דעתי בעניין היתרונות והחסרונות של כל אחת מהחלופות.

ירושלים:
רח' סרש 6
ירושלים 44 | 04
טל: 02-5025626

עמוד 1 מתוך 15



סניף ראשי: טל: 08-6874846. סניף: 03-6874848
רחוב נירים 8. תל-אביב 67080. בית קנדה, אב"י 8
www.valuers.co.il info@valuers.co.il



ב. פרטי הנכס:

מחוז הנכס: מבנה המשמש מרפאות של קופי"ח מאוחדת.
כתובת: רח' המייסדים 20, כפר סבא.
גוש מס': 6438
חלקות מס': 339, 287
חלקי חלקות: 338, 290, 120, 119, 88

ג. המועד הקובע:

20.11.2014 מועד ראות הדעת.

ד. מועדי הביקור בנכס:

19.11.2014 ו- 07.03.2013

ה. עורך הביקור בנכס:

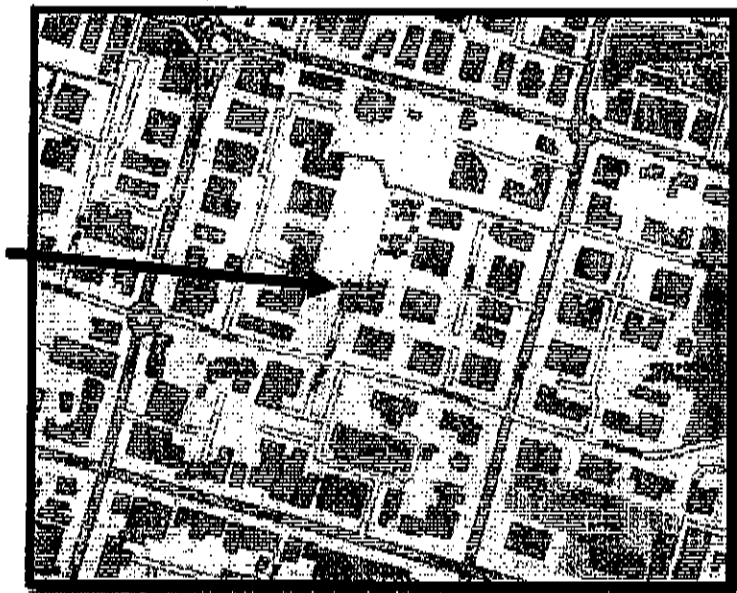
אוהד תדהר – שמאי מקרקעין (בתאריך 19.11.2014).
משרד חופשי נטל כהן בע"מ.

ו. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס חגדון מהווה את מרכיב הקרקע של מבנה בעל אופי ציבורי המשמש את קופ"ח "מאוחדת" וע"פ היתר הבניה מיום 30.12.2007 בנוי על חלקות 339, 120, 119 בנוש 6428, רח' המייסדים 20, במרכז העיר כפר סבא.
סביבת הנכס הינה אזור מגורים המאופיין בבניה רוויה לצד שטח מסחרי, גני ילדים, בית כנסת ובסמוך לגינה ציבורית הממוקמת בעורף המבנה.
רח' המייסדים הינו רח' פנימי, חד סיטרי, המחבר את רח' תל-חי ממזרח עם רח' רוטשילד ממערב.
הפיתוח הסביבתי מלא.



לחלן תרשים איתור הנכס על רקע הסביבה:



המבנה הבנוי על החלקות השונות הינו מבנה במצב תחזוקה טוב מאוד, ניכר כי עבר שיפוץ חיצוני ופנימי יסודי, בבינוי של 2 קומות הכוללות מרפאות ובית מרקחת, מעל קומת מרתף הכוללת אולם פעילויות ומרחב מוגן.

רמת הגימור והתחזוקה של המבנה טובה וכוללת חצר מטופחת, חיפוי שיש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, ריצוף קרמיקה בקומות, חלוקה לחדרי משרד ומרפאות.

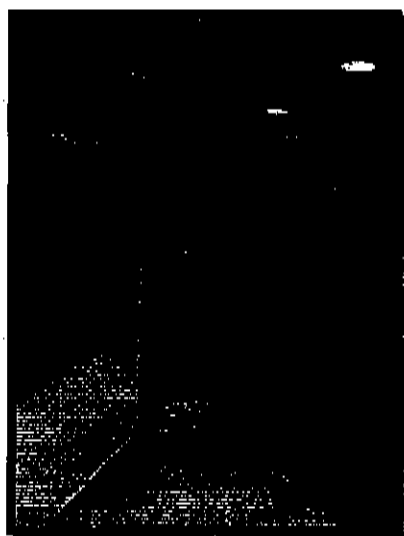
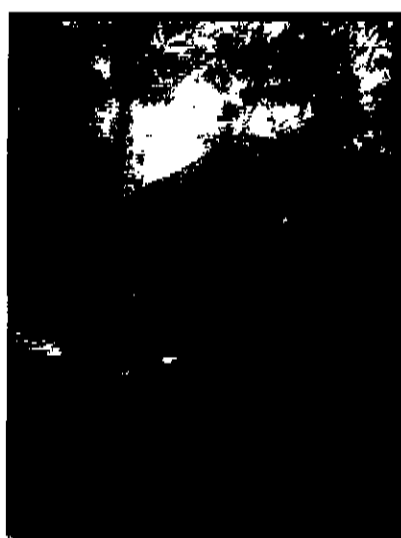
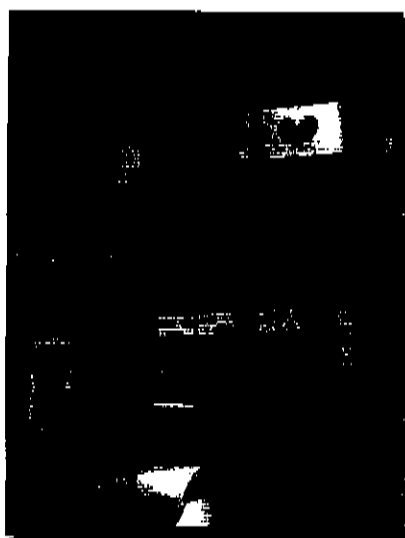
בכניין קיימת מעלית וחניה מוסדרת בחזית הבניין לשימוש המבקרים.

הגישה למבנה הינה דרך מגרש החניה ממפלס רחוב המייסדים.

קיימת אפשרות לגישה נוספת לקומה העליונה דרך שביל גיבורי ישראל הממוקם בעורף המבנה.



לחן תצלומי הנכס וסביבתו:



עמוד 4 מתוך 15



ז. רישום הבעלות:

הוצגו בפני העתקי נסחי רישום (העתקי אינטרנט מיום 13.03.2013) מפנקס הזכויות לפיהם עולים הנתונים הבאים:

שם הבעלים	שטח רשום	חלקה מס'	גוש מס'
עיריית כ"ס	446 מ"ר	88	6438
עיריית כ"ס	626 מ"ר	119	
עיריית כ"ס	268 מ"ר	120	
עיריית כ"ס	137 מ"ר	287	
עיריית כ"ס	171 מ"ר	290	
עיריית כ"ס	260 מ"ר	338	
עיריית כ"ס	195 מ"ר	339	

ח. הסכם חכירה:

הוצג בפני הסכם חכירה מיום 10.03.1998 לפיו עולים הנתונים כדלקמן:

- המחכיר: עיריית כפר סבא.
- החוכר: קופת חולים מאוחדת.
- הנכס: חלקה 287 בשלמות וח"ח 10, 119, 120 ו-290 בשטח כולל של 1,059 מ"ר.
- הייעוד: בניני ציבור לפי תכנית כס/28/א.
- מטרת החכירה: אך ורק לצורך מרפאות ומשרדים של קופת חולים מאוחדת.
- תקופת החכירה: 25 שנים. החל מיום 01.01.1986 וכלה ביום 31.12.2010.

בהתאם לתשריט המצורף להסכם החכירה השטחים עליהם נמצאה המבנה הינם כדלקמן:

- חלקה 287: 137 מ"ר.
- מתוך חלקה 290: 23 מ"ר.
- מתוך חלקה 120: 170 מ"ר.
- מתוך חלקה 119: 396 מ"ר.
- מתוך חלקה 88: 59 מ"ר.
- מתוך חלקה 10: 274 מ"ר.
- סה"כ: 1,059 מ"ר.



ט. המצב התכנוני:

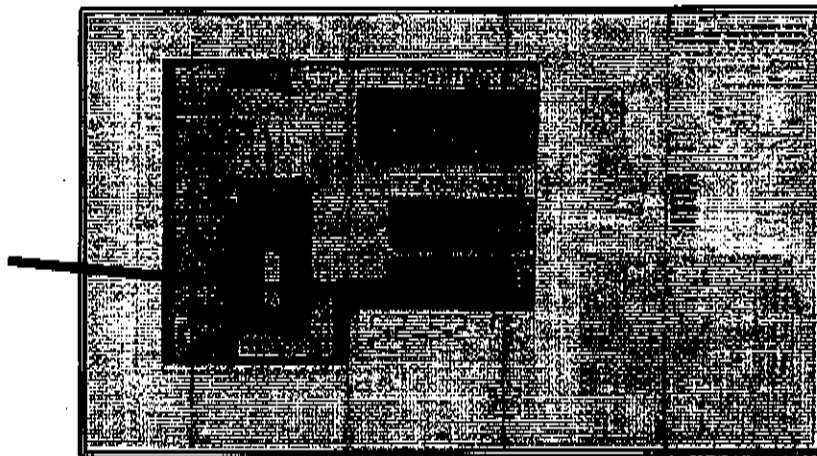
על החלקות עליהן בנוי מבנה המרפאה חלות בין היתר (לאינפורמציה בלבד) תב"ע כדלקמן:

1. **תכנית כס/28/3/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2495 מיום 21.12.1978.**

ייעוד המגרש הינו ל"כנין ציבורי".

זכויות הבניה הינן בהתאם להחלטת הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

התכליות המותרות הינן על פי החלטת הועדה המקומית.



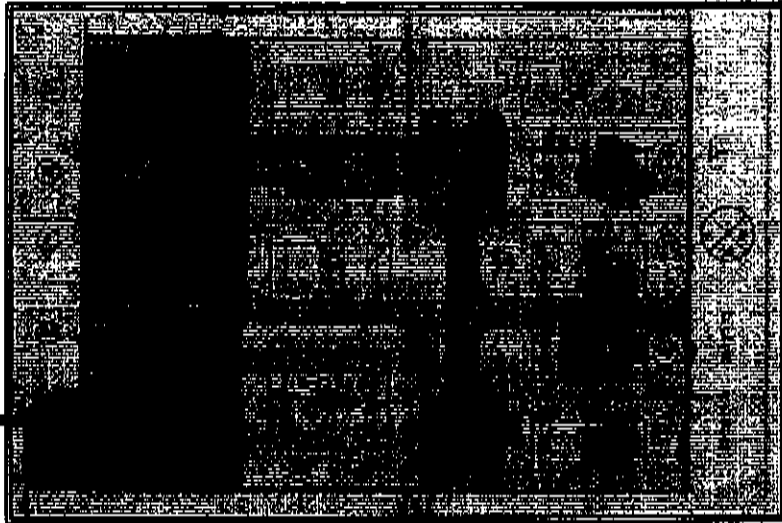
תשריט תכנית כס/28/3/א'

2. **תכנית כס/28/3/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2866 מיום 18.11.1982.**

עפ"י תקנון התכנית- הוראות תכנית מתאר כס/1/1 על תיקוניה חלות במלואן על הוראות תכנית זו.

בין מטרות התכנית: קביעת שטחים למבני ציבור.

המגרש הנדון המיועד לשכ"צ אינו כלול בשלמות במסגרת הקו הכחול, חלקו המערבי נמצא מחוץ לקו הכחול.



תשריט תכנית כס/28/3 בי

3. תכנית כס/1/1/שב"צ מרסמה למתן תוקף בי.פ. 5619 מיום 24.1.2007. עפ"י הוראות התכנית בשטחים המיועדים לבנייה ציבורית יותרו השימושים הבאים, בנוסף לאלה המפורטים בתכנית המתאר כס/1/1: גינון, חניה, חדרי שניים תת קרקעיים. השימושים המותרים עפ"י תכנית כס/1/1 הינם: בנייני ציבור, מגרשי משחקים, מקומות חניה בשכר, כל בנין אחר לשימוש הציבור שיאושר ע"י הועדה המקומית.

רישוי ובניה:

מעיון בתיק הבניין במשרדי מינהל החנדסה של עיריית כפר סבא, עולים הנתונים כדלקמן:

1. בהתאם להיתר בניה מס' 339 מיום 04.01.1983 אושרה הקמת מרפאה מקצועית.
2. בהתאם להיתר בניה מס' 20060205 מיום 30.12.2007 אושר שימוץ מרפאת קופ"ח מאוחדת, כולל תוספת שטח בקומת הקרקע ותוספת חדר מכונות בקומת הגג.

שטח המגרש עליו הוקם המבנה הינו 643 מ"ר.

להלן פירוט השטחים כפי שאושרו בהיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח
מרתף	-	182.68 מ"ר	182.68 מ"ר
קרקע	262.84 מ"ר	191.78 מ"ר	454.78 מ"ר
א'	242.72 מ"ר	195.44 מ"ר	438.16 מ"ר
גג	-	33.45 מ"ר	33.45 מ"ר
סה"כ			1,108.91 מ"ר

עמוד 7 מתוך 15



יא. עקרונות, גורמים ושיקולים:

בבואי לאמוד את שווי החלופות השונות למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הבאתי בין היתר את הגורמים והשיקולים כדלקמן:

1. מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר כ"ס בכלל ובאזור מגורים בפרט.
2. סטח המגרש נשוא חוות הדעת בהתאם למפה טופוגרפית מהיתר בניה משנת 2007.
3. תכניות מאושרות על המגרש והעובדה כי השימוש במבנה חקיים על המגרש הינו שימוש כמרפאות של קופ"ח מאוחדת.
4. שטחי הבניה בהתאם להיתרי הבניה מאושרים.
5. ההערכה כוללת 4 חלופות:
 - חלופה מס' 1: הערכתבדיקת שווי הבעלות של מרכיב הקרקע.
 - חלופה מס' 2: הערכתבדיקת דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע.
 - חלופה מס' 3: הערכתבדיקת שווי זכות החכירה של מרכיב הקרקע עבור 25 שנים.
 - חלופה מס' 4: הערכתבדיקת שווי זכות החכירה של מרכיב הקרקע עבור 49 שנים.
6. המועד הקובע הינו מועד מתן חוות הדעת 20.11.2014.



יב. תחשיבים:

1. חלופה 1- שווי הבעלות של מרכיב הקרקע בנכס שבנדון:

חישוב שטח אקווי:

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
מרתף	182.68	0.5	91.34
מסד			
עיקרי	379.98	1	379.98
שרות	72.64	0.5	37.32
קומה א'			
עיקרי	421.34	1	421.34
שרות	16.82	0.5	8.41
גג	33.45	0.35	11.71
סה"כ שטח אקווי'			950.10

שווי 1 מ"ר קרקע מבונה בסיסי:

3,200 ₪ (חישוב בנספח)

שווי 1 מ"ר קרקע בחתאמה למבנה ציבור (0.85):

2,720 ₪ ($3,200 \times 0.85$)

סה"כ שווי מרכיב הקרקע לנכס שבנדון:

2,584,272 ₪ ($2,720 \times 950.10$ מ"ר

אקווי)

2,580,000 ₪

ובמעוגל:



2. חלופה 2- הערכת דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע בנכס שבנדון:

2.1. שיעור דמי החכירה השנתיים הראוי:

הקרקע נשוא השומה מהווה קרקע בבעלות עיריית כפר סבא.

לגוף כמו קופת חולים מאוחדת יש אפשרויות לשימוש למראות בקרקעות בבעלות פרטית, עירייה או בקרקעות בניחול רמ"י (בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח).

בד"כ, אם מדובר בשכירות של שטחים בנויים, אזי דמי השכירות משקפים את דמי השכירות בשוק מקרקעין חופשי. בעסקה של חכירת קרקע מהסוג הנ"ל הרי שבד"כ העסקאות יערכו מול גופים ציבוריים כגון רמ"י או עירייה.

דמי החכירה שגובה רמ"י למטרה ציבורית הינם בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל מסי 1105 מיום 27.03.2007, עבור קרקע המוקצית למטרה ציבורית ישלם המוסד הציבורי לרשות דמי חכירה מהוונים בשיעור של 36.4% (מחושב לפי תשלום של 2% לשנה משווי הקרקע לפי תקופה של 49 שנים).

בשוק הפרטי דמי החכירה השנתיים עבור קרקעות עשויים להגיע גם עד לכ-6% לשנה משווי הקרקע.

המעמד של רשות מקומית הינו מעין מעמד ביניים (לא קרקע בניהול רמ"י מצד אחד, אך גם לא קרקע פרטית מצד שני) וכך לדוגמה מחכירה עיריית ירושלים את שטחי השוק הסיטונאי בעיר בדמי חכירה שנתיים בשיעור של 4% משווי מרכיב הקרקע.

לאור האמור לעיל ההערכה בחלופות השונות חושבה לפי דמי חכירה שנתיים של 4% משווי מרכיב הקרקע המהווים ממוצע בין דמי חכירה למטרה ציבורית שגובה רמ"י בשיעור 2%, לבין דמי חכירה בשוק הפרטי שהינם בשיעור של כ-6%.

בהתאם לאמור, דמי השכירות השנתיים הראויים למרכיב הקרקע בנכס שבנדון הינם בשיעור 4% משווי מרכיב הקרקע ובסה"כ:

$$103,200 \text{ ₪} = 2,580,000 \text{ ₪} \times 4\%$$

2.2. לחלן סבלה הממחישה את הרגישות שבין שיעור דמי השכירות שנעים בין 2% ל-6%

משווי מרכיב הקרקע לבין התשלומים:

שיעור דמי השכירות משווי מרכיב הקרקע:	2%	3%	4%	5%	6%
התשלום השנתי:	₪ 51,600	₪ 77,400	₪ 103,200	₪ 129,000	₪ 154,800
התשלום החודשי הראוי במעוגל:	₪ 4,300	₪ 6,450	₪ 8,600	₪ 10,750	₪ 12,900

עמוד 10 מתוך 15



3. חלופה 3- שווי זכות החכירה של מרכיב הקרקע לתקופה של 25 שנים:

דמי שכירות שנתיים ראויים (pmt): ₪ 103,200

שיעור החיוון הראוי לקרקע (i): 5% (כמו ברשות מקרקעי ישראל)

תקופת החכירה (n): 25 שנים

סה"כ ערך נוכחי לתקופה של 25 שנים (p.v): ₪ 1,454,495

ובמעוגל: ₪ 1,450,000

להלן טבלה הממחישה את הרגישות שבין דמי השכירות השנתיים שנעים בין 2% ל-6%, לבין הערך הנוכחי של התקבולים (שיעור חיוון לקרקע: $i = 5\%$, תקופת החכירה: 25 שנים $n = 25$).

שיעור דמי השכירות משווי מרכיב הקרקע:	2%	3%	4%	5%	6%
התשלום השנתי (pmt)	₪ 51,600	₪ 77,400	₪ 103,200	₪ 129,000	₪ 154,800
הערך הנוכחי:	₪ 727,247	₪ 1,090,871	₪ 1,454,495	₪ 1,818,118	₪ 2,181,742

4. חלופה 4- שווי זכות החכירה של מרכיב הקרקע לתקופה של 49 שנים:

דמי שכירות שנתיים ראויים (pmt): ₪ 103,200

שיעור החיוון הראוי לקרקע (i): 5% (כמו ברשות מקרקעי ישראל)

תקופת החכירה (n): 49 שנים

סה"כ ערך נוכחי לתקופה של 49 שנים (p.v): ₪ 1,875,012

ובמעוגל: ₪ 1,875,000

לחלן טבלה הממחישה את הרגישות שבין דמי השכירות השנתיים שנעים בין 2% ל-6%, לבין הערך הנוכחי של התקבולים (שיעור חיוון לקרקע: $i = 5\%$, תקופת החכירה: 49 שנים $n = 49$).

שיעור דמי השכירות משווי מרכיב הקרקע:	2%	3%	4%	5%	6%
התשלום השנתי (pmt)	₪ 51,600	₪ 77,400	₪ 103,200	₪ 129,000	₪ 154,800
הערך הנוכחי:	₪ 937,506	₪ 1,406,259	₪ 1,875,012	₪ 2,343,765	₪ 2,812,518

עמוד 11 מתוך 15



יג. יתרונות וחסרונות של כל אחת מהחלופות:

מבלי להיכנס לחיכטים המשפטיים הקשורים במכירת הנכס, חלופה מס' 1- שווי חבילות, הינה החלופה המעניקה את התשלום החד פעמי המירבני, אשר ניתן למינוף בהשקעות אלטרנטיביות שונות. מצד שני, העירייה מאבדת את נכסיה הציבוריים הכוללים גם שטחים פתוחים שמבחינה תכנונית עלול ייעודם להשתנות. בניגוד לשאר החלופות, עסקה זו היא "חד כיוונית" ושינויים שיתקיימו בנכס הן מבחינה קניינית והן מבחינת תנודות בשוק המקרקעין כבר לא יחיו בשליטתה של העירייה.

חלופה מס' 2- דמי שכירות שנתיים הינה חלופה המעניקה תזרים מזומנים שוטף (חודשי או שנתי) ובהשוואה לתקופת הזמן של החלופות השונות, ובהנחה תיאורטית כי לא יחולו שינויים בשוק המקרקעין- עשויה לחביא לתקבולים הגבוהים ביותר. בנוסף, העירייה לא מתחייבת לתקופת זמן מסוימת, ויכולה ליהנות משינויים ותכנוניים (שינוי יעוד), עליה במחיר הקרקע והחלפות של שוכרים בהתאם לשיקוליה. מצד שני, העירייה לוקחת סיכון בכל הנוגע לירידת מחירי הקרקע ומעויבה של השוכר (קופ"ח מאוחדת) אשר בסה"כ מהווה שוכר טוב.

חלופה מס' 4- חכירה ל-49 שנים הינה חלופה המעניקה סכום רב וחד פעמי, אשר ניתן למינוף בהשקעות שונות ומעניקה "שקט תעשייתי" לעירייה הנחנת משוכר טוב לתקופה של 49 שנים. מצד שני, ושלא כמו בחלופה מס' 2, מאחר שהעירייה חתומה על חוזה ארוך טווח, היא לא תוכל ליהנות משינוי הייעוד של הקרקע ומסתכנת באובדן הכנסות גבוהות יותר אם וכאשר תחול עלייה במחירי המקרקעין.

חלופה מס' 3- חכירה ל-25 שנים מהווה את מצב הביניים. מצד אחד החלופה תביא לתשלום סכום גבוה יחסית וחד פעמי תוך ניצול של היתרונות המוזכרים בחלופה מס' 4, ומצד שני, 25 שנים הינה תקופה סבירה של רצף תכנוני וקנייני ובמידה ויחול איזשהו שינוי חיובי ביעוד הקרקע או במחירי המקרקעין- תחנה ממנו העירייה. חלופה מס' 3 מהווה שיעור של 77% (1,875,000 ₪ / 1,450,000 ₪) מחלופה מס' 4, למרות שתקופת הזמן היא פי 2. דהיינו יש יתרון כלכלי של קבלת רוב הסכום (77% מתקופה של 49 שנים) ומצד שני יש אפשרות להנאה עתידית בהתאם לשוק המקרקעין ובהתאם לצרכי העיר העתידיים במרחק זמן סביר (25 שנים) שאינו ארוך מידי (49 שנים).

עמוד 12 מתוך 15



להלן טבלה הממחישה את היחסים בין החלופות השונות:

חלופה	סוג העסקה	שווי העסקה	אחוז מהשווי בבעלות מלאה
1	מכר (בעלות)	2,580,000 ₪	100%
2	דמי שכירות שנתיים	103,200 ₪ (לשנה)	4% (לשנה)
3	חכירה ל-25 שנים	1,450,000 ₪	56% (77% מחלופת החכירה ל-49 שנים)
4	חכירה ל-49 שנים	1,875,000 ₪	73%

לאור האמור לעיל, ומבלי להיכנס לשיקוליה הכלכליים של העירייה, ולאור העובדה כי מדובר בגוף ציבורי, הנני סבור כי החלופה חכרואית ביותר מבחינת העירייה הינה חלופה מס' 3, מברחינה נדל"ינית.

י. הערכה:

לאור התיאור והנתונים הנ"ל ומבלי לנקוט עמדה לגבי המחלוקות המשפטיות הריני מעריך את שווי החלופות כפי שהוגדרו בפרק י' כדלקמן:

- חלופה 1 (שווי הבעלות של מרכיב הקרקע): 2,580,000 ₪.
- חלופה 2 (דמי שכירות שנתיים ראויים למרכיב הקרקע): 103,200 ₪.
- חלופה 3 (שווי זכות החכירה של מרכיב הקרקע לתקופה של 25 שנים): 1,450,000 ₪.
- חלופה 4 (שווי זכות החכירה של מרכיב הקרקע לתקופה של 49 שנים): 1,875,000 ₪.

הערכה אינה כוללת מע"מ.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אמיר חופשי
כלכלן ושמאי מקרקעין

עמוד 13 מתוך 15



נספח ערכי שווי:

1. לחץ עסקאות מכר בנכסים בשימוש למשרדים וסמי מסחריים בסביבת הנכס הנדון כפי שדווחו למערכת מס שבה למועדים סמוכים למועד הקובע:

האריך	כתובת	מחיר הנכס	שטח ברוטו (מ"ר)	שנת בניה	תמורה (₪)	מחיר למ"ר (₪)
28.9.2014	גלגלי הפלדה 1	מסחר	122	2014	1,775,000	14,549
10.7.2014	דוכיפת 5	מסחר	47	1990	476,720	10,143
11.6.2014	עמרמי 3	משרד	90	1991	680,000	7,556
28.1.2014	ויצמן 106	מסחר	25	1930	400,000	16,000
25.2.2014	התע"ש 20	משרד	87	1998	1,000,000	11,494
27.1.2014	ויצמן 43	משרד	25	1989	295,000	11,800
5.1.2014	ויצמן 132	משרד	28	1980	332,034	11,858
26.12.2013	התע"ש 20	משרד	134	1998	1,350,000	10,075
3.10.2013	עמרמי 11	מסחר	28	1990	325,000	11,607
31.7.2013	גאולה 2	מסחר	83	1954	1,325,000	15,964

מניתוח חנתונים שלגיל עולה כי שווי מ"ר ברוטו בנוי לשימוש משרדים הינו בגבולות 10,500 ₪ ושווי מ"ר ברוטו בנוי לשימוש מסחר הינו בגבולות 13,650 ₪ למ"ר. בהתחשב שהשטחים הנ"ל קטנים יחסית לנכס המוערך, הרי ששווי מ"ר בנוי למשרדים וסמי מסחריים, (בהתאמה לנכס שבנדון שהשטח האקווי הינו כ-910 מ"ר) הינו בסך 10,500 ₪ למ"ר ברוטו בנוי בסיסי.

2. בבדיקת הנתונים בין הרבעון ה-2 וה-3 בנתוני משרדים ברעננה עפ"י סקר שוק שערכה חברת מאן נכסים מאוקטובר 2014 עולה כי קיימת מגמה של ירידת שווים ברבעון השלישי לעומת הרבעון השני בכ-3.5% כאשר שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר הוערך ברבעון השלישי בכ-58 ₪ ע"מ המשקפים שווי מ"ר בנוי בסך 9,280 ₪. הערה: מכיוון שלא פורסמו סקרי שוק באזור כפר סבא הוצגו סקרי שוק בסביבה הקרובה ברעננה.



3. להלן נתוני ביקוש לדמ"ש מלווחות נדליץ לנכסי משרדים בסביבת הנכס הנדון:

דמ"ש (למ"ר (ש"ח))	דמ"ש מבוקשים	שטח ברוטו (מ"ר)	כתובת
66	5,150	78	ויצמן
56	2,800	50	תל חי 40

מכירור נתוני ביקוש לדמ"ש ברח' ויצמן עבור שטחי משרדים עולה כי דמ"ש חודשיים למ"ר הינם בסך של 65 ש"ח/מ"ר. בהיוון ראוי של 8.2% מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 9,500 ש"ח.

הערה: עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים במחצית השנייה של שנת 2013 של השמאי הממשלתי שיעור התשואה לנכסי משרדים הינו 8.2%.

4. סיכום הנתונים בסעיפים 1-3:

סעיף 1 נתוני מכירה: 10,500 ש"ח/מ"ר.

(בהתאמה משטחים קטנים, לא ברורה רמת גמר).

סעיף 2 סקר מאן נכסים: 9,580 ש"ח/מ"ר (לשטחים גדולים ברמת מעטפת).

סעיף 3 בהתאם לנתוני ביקוש: 9,500 ש"ח.

משקלול הנתונים חנ"ל השווי הבסיסי הינו 9,600 ש"ח למ"ר ברוטו בנוי.

5. חילוץ למרכיב חקרע:

שווי מ"ר בנוי ברוטו בסיסי: 9,600 ש"ח.

בניכוי 25% יזמות: 7,680 ש"ח.

עלויות בניה ברמת גמר מעטפת: (4,500) ש"ח.

שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי במעוגל: 3,200 ש"ח.