



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות, תכנון וניהול נכסים
Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals Planning & Assets Management

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
ZAHY TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

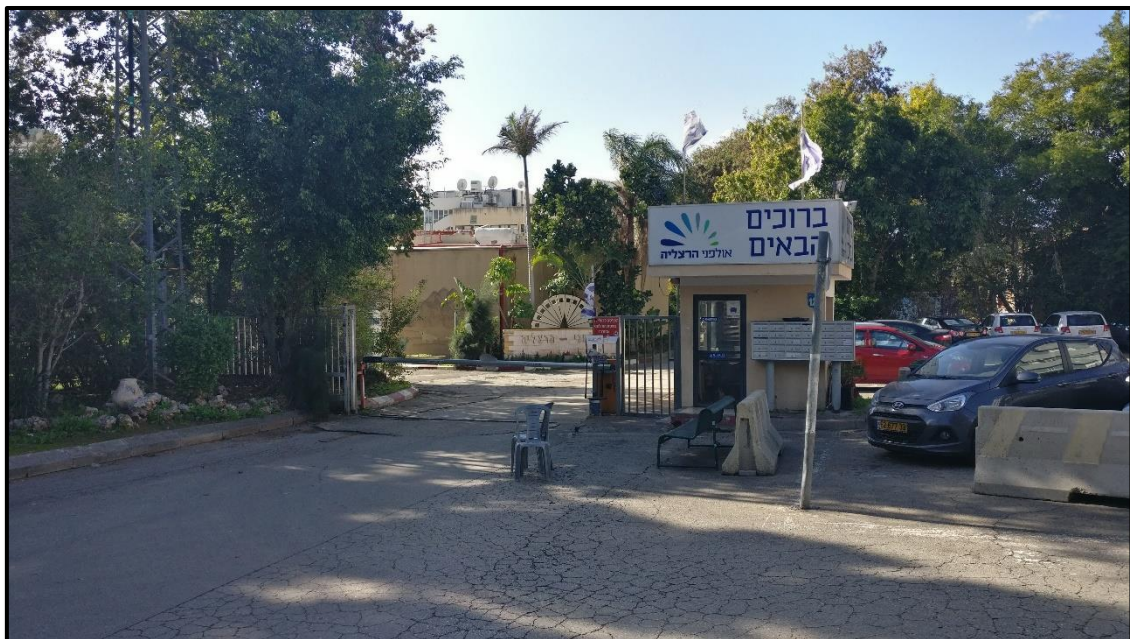
זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אריז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

תאריך: 04/03/2019 : DATE:
סימננו: 25252.1 : REF:

לכבוד
דירקטוריון תיא חברה להשקעות בע"מ
אולפני הרצליה בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה ע"פ תקן מס' 17.1

הנדון: גוש 6424 חלקה 148
הערכת שווי מקרקעין (אולפני הרצליה)
רח' הקסם, הרצליה



1. זהות מזמין השומה

שם התאגיד מזמין השומה: תיא חברה להשקעות בע"מ (להלן - תיא), המחזיקה בשליטה משותפת באולפני הרצליה בע"מ (להלן - החברה).

מזמין השומה: דירקטוריון תיא.

מועד הזמנת השומה: 30/01/2019.

נסיבות הזמנת השומה: דו"חות כספיים של תיא לשנת 2018

נמסר לי על ידי החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה ע"פ התקינה הבינלאומית IFRS ותקן חשבונאי בינלאומי (IAS 40)¹.

שכר טרחתי בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותי והכשרתי המקצועית.

קיבלתי כתב שיפוי ממזמין השומה.

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו לבין תיא והחברה.

2. מטרת השומה

הערכת שווי שוק של זכויות החברה בנכס הנדון בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון (המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים למשתתף בשוק). השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של תיא.

¹ השומה נערכה גם בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 (מדידת שווי הוגן).

3. פרטי עורכי חוות הדעת

שם המומחה: ארז כהן

רשיון מס': 324

מקום עבודה: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: משפטן, שמאי מקרקעין, גאוגרף, מנהל חברת ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי

2011-2018 - מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, המשרד מונה 13 שמאים ועוסק במגוון

רחב של תחומי הערכות שווי מקרקעין לחברות, בנקים, משרדי ממשלה ופרטיים.

2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.

חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים, שימש כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.

2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.

2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.

2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.

2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.

2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.

2000 - בוגר קורס עדים מומחים.

1999 - בוגר קורס גישור ופישור.

1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ס.

1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין חברות גדולות - טבע, כלל תעשיות, נשר

מפעלי המלט, תנובה, קרן אייפקס, ישרוטל, אורכידיאה וכד'.

1993 - רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993

1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.

בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייצע לגופים הבאים :

- יועץ לחברת המלט - נשר.

- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.

- יועץ לחברת כלל תעשיות.

- עורך שומות לבתי משפט.

- יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.

- יועץ לרשת ישרוטל ואורכידיאה מלונות.

4. הסכמות

הנני נותנים בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של תיא וכן את הסכמתי

כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה: 31/12/2018

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 13/02/2019 ע"י שמאי המקרקעין דרור קסטרו בליווי חשב האולפנים מר ירון פסטרנק.

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש: 6424
חלקה: 148
שטח רשום: 43,927 מ"ר
כתובת: רח' קסם 12, הרצליה
מהות הנכסים: קרקע ביעודים שונים כגון: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים
ע"פ תכנית הר/2180.
שימוש בפועל: אולפני הסרטה נכון למועד הביקור בנכס.
שטח בנוי: כ-8,700 מ"ר ע"פ טבלת שטחי בניה שהועברה ע"י החברה.
10,740 מ"ר בורטו לשימושים מעורבים ע"פ סיכום מפות מדידת ארנונה של עיריית הרצליה משנת 2005.
הזכויות: חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 20/04/2047.
זיהוי הנכס: ע"פ אתר GIS העירוני.
תצ"א עם סימון סכמטי ולא מחייב של החלקה:



8. תאור הנכס והסביבה

8.1. תאור ומהות הנכס

הנכס הנדון מהווה מתחם קרקע בשימוש אולפני הסרטה ומיועד ברובו לבניה רוויה ע"פ תכנית הר/2180 וידוע כחלקה 148 בגוש 6424, ברח' הקסם, מרכז העיר הרצליה.

8.2. השטח הבנוי

בבדיקה של היתרי הבניה בתיק הבניין הסרוק בוועדה המקומית הרצליה לא קיים היתר הסוכס באופן מסודר את השטחים הבנויים. מאחר והנ"ל אינו מהותי לשווי הקרקע אפרט בשומה את שטחי הבניה ע"פ טבלה פנימית שהועברה לי ע"י החברה.

8.3. תיאור הנכס

המתחם הנדון כולל חטיבת קרקע ועליה בנויים מס' מבנים וותיקים בדגמים² שונים ובשימושי משרדים ואולפני טלוויזיה, כמתואר להלן:

מבני קראוונים:

מבני קרוואנים חד קומתיים הבנויים מבניה קלה עם גג אסכורית המשמשים כמשרדים. הקרוואנים ממוקמים בחלק הדרומי והמערבי של המתחם (מסומנים באות A ו-E). רמת הגמר, כוללת: ריצוף באריחי קרמיקה, מזגן מפוצל, חלונות בזיגוג אלומיניום.

מבנים דו קומתיים

מבנים דו קומתיים הבנוי מבניה קשיחה (קירות בלוקים ובטון בחיפוי טיח וגג אסכורית/בטון שטוח) המשמשים כאולפני צילום ו/או חדרי עריכה. המבנים ממוקמים בחלק הדרומי של המתחם (מסומנים באות B ו-D) וכן במרכז המתחם (מסומן באות G).

רמת הגמר, כוללת: פרקט מעץ/אריחי קרמיקה, חלונות בזיגוג אלומיניום, מזגן מפוצל, תקרה אקוסטית.

מבנה משרדים בן 5 קומות

מבנה בן 5 קומות עם מעלית נוסעים הבנוי מבניה קשיחה (קירות בלוקים ובטון בחיפוי טיח וגג בטון שטוח) המשמש כאולפן/משרדים. המבנה ממוקם בחלק המרכזי של המתחם (מסומן באות C). רמת הגמר, כוללת: פרקט מעץ, חלונות בזיגוג אלומיניום, מזגן מפוצל, תקרה אקוסטית.

מחסן:

מבנה חד קומתי הבנוי מבניה קלה עם גג אסכורית המשמש כמחסן תפאורה. המחסן ממוקם בחלק הצפון מרכזי של המתחם (מסומן באות F).

אולפן ראשי

מבנה חד קומתי ברובו הבנוי מבניה קשיחה (קירות בלוקים ובטון בחיפוי טיח וגג בטון שטוח) ומשמש כאולפן צילום מס' 1 הכולל טריבונה של מושבים לקהל וחדרי עריכה בקומה א' (חלקית) של המבנה. המבנה ממוקם בחלק המרכזי של המתחם (מסומן באות H).

² יוטעם כי לצורך הקלה בהמחשת המבנים הבנויים בפועל, סומנו וחולקו המבנים ע"י הח"מ באותיות (ראה מיקום המבנים בתצלום אוויר בהמשך).

רמת הגמר, כוללת: רצפת בטון עם חיפוי PVC, תקרה גבוהה, תאורת ספוטים, מיזוג אוויר.

אולפן צילום:

מבנה חד קומתי הבנוי מלבנה קלה עם גג אסבסט המשמש כאולפן צילום. המבנה ממוקם בחלק הצפון מערבי של המתחם (מסומן באות I).

מבנים לשימור:

שני מבנים לשימור הממוקמים בחלק הצפוני של המתחם, כדלקמן:

מבנה חד קומתי המסומן באות K בנוי מקירות וגג עץ המשמש כאולפן צילום.

רמת הגמר תואמת למשרדים.

מבנה חד קומתי המסומן באות J בנוי מקירות בלוקים ובטון בחיפוי וגג רעפים המשמש כמשרדים.

רמת הגמר תואמת למשרדים.

מבנה וילה חד קומתי המסומן באות L מהווה אולפן צילום לתכניות הבוקר (בית מרגוט).

כללי: במתחם קיים פיתוח פנימי, הכולל דרכי גישה לרבות כבישים היקפיים הסלולים אספלט מהודק, שבילים, מקומות חניה, גידור בהיקף המתחם וביתן שמירה בכניסה עם שער חשמלי.

תצלום אוויר למתחם: (כולל סימון המבנים)



8.4. טבלת שטחי הבניה במתחם ע"פ דו"ח תקציב של החברה:

מיקום	תאור	הערות	סיווג	מספר חדרים	שטח (מ"ר)	סה"כ שטח נטו
1 קראוונים קרייה מערבית	הנהח"ש		הנהלה	1	30	30
	חשב וחשבוניות		הנהלה	4	12	48
	ביטחון ולוגיסטיקה		אחזקה	1	30	30
	תיא		נכסים	3	12	36
	נכסים		נכסים	2	12	24
	הפקות פנימי	הערפד	הפקות	4	12	48
	ריק		נכסים	1	12	12
2 קראוונים מתחם וסלי	כללי		נכסים	4	12	48
	קסטינה+תשרי		נכסים	3	12	36
	צ'ארלטון		נכסים	3	12	36
	נכסים		נכסים	9	12	108
3 קראוונים קרייה צפונית	נכסים		נכסים	2	12	24
	הפקות פנימי	פיוג'ן מפנה	הפקות	3	12	36
	הפקות פנימי	תוכנית הבוקר לערוץ 10	הפקות	1	117	117
4 קראוונים מפוזרים	מול המבנה	היפרויז'ן	נכסים	4	12	48
	מול המבנה	צ'ארלטון	נכסים	2	12	24
	מול המבנה	הסוכנות	נכסים	2	12	24
	צריף	הפקות פנימי	הפקות	1	106	106
	צריף	אמיר + שי	אולפנים	1	50	50
	מאחורי אולפן 8	דקר	נכסים	2	12	24
	מאחורי אולפן 8	ריק	נכסים	2	12	24
	ליד אולפן 8	מוזה	נכסים	1	40	40
	מאחורי אולפן 6	ישראלים	נכסים	1	117	117
	ליד ארכיון	תשרי	נכסים	2	12	24
	ליד ארכיון	חדר עריכה	עריכה	1	12	12
	ליד ארכיון	טכנית	טכנית	1	12	12
5 קראוונים חורשה	קידמי	קסטינה	נכסים	1	150	150
	אחורי	קסטינה	נכסים	1	130	130
6 אולפנים	אולפן 1		אולפנים	1	863	863
	אולפן 1	כולל קונטרול ושטחי שירות	אולפנים	1	510	510
	אולפן 2	כולל קונטרול ושטחי שירות	אולפנים	1	298	298
	אולפן 3	כולל שטחי שירות	אולפנים	1	460	460
	אולפן 4+אלפן 5		אולפנים	1	350	350
	אולפן 6	כולל קונטרול ושטחי שירות	אולפנים	1	474	474
	אולפן (חלל) 7	כולל קונטרול ושטחי שירות	אולפנים	1	238	238
	אולפן (חלל) 8	כולל משרדים	אולפנים	1	150	150
	וילה		אולפנים	1	208	208
	מחסנים		אולפנים	1	770	770

453	453	1	עריכה		פוסט	7
75	75	1	ארכיון		ארכיון	
40	40	1	נכסים		הפוסט	
60	60	1	נכסים	קסטינה (פינת-ניו מדיה לשעבר)	הפוסט	
50	50	1	עריכה	חלק מהארכיון	הפוסט	
60	60	1	עריכה	VTR	קומת קרקע	8 מבנה קומות
139	139	1	טכנית	מעבדה+שרתים	קומת קרקע	
101	101	1	נכסים	נכסים	קומה א'	
50	50	1	נכסים	נכסים	קומה א'	
43	43	1	הפקות	הפקות שילון	קומה א'	
194	194	1	נכסים	ריק (2), יד הפקות (2), צפרייר (5)	קומה ב'	
218	218	1	נכסים	ריק	קומה ג'	
152	152	1	נכסים	צ'ארלטון	קומה ג'-מדרגות	
48	48	1	נכסים	צ'ארלטון	קומה ג'-מדרגות	
205	205	1	נכסים	צ'ארלטון	קומה ד	
120	120	1	נכסים	נכסים	קומת קרקע	9 מבנה מרכזי
139	139	1	נכסים	מזנון אדיר	קומת קרקע	
252	252	1	אולפנים	יעלי+מבצעים+מבואה וחדרים	קומת קרקע	
10	10	1	אחזקה	חדר מרכזי	קומת קרקע	
17	17	1	טכנית	חדר סיביליה	קומת הנהלה	
40	40	1	הנהלה	חדר ישיבות + מאיה	קומת הנהלה	
256.5	256.5	1	הפקות	הפקות	קומת הנהלה	
256.5	256.5	1	הנהלה	הנהלה	קומת הנהלה	
8,718.00						סה"כ

ע"פ הדו"ח הנ"ל עולה כי סה"כ שטח מבנים מבינה קשיחה- 7,300 מ"ר

שטח קראוונים- 1,418 מ"ר. נמסר לי כי משטח הקראוונים הנ"ל קיים צו הריסה לכ- 371 מ"ר.

השטחים הנ"ל מהווים שטחים נטו.

ע"פ סיכום שטחי בניה לפי מדידות ארנונה של עיריית ארנונה משנת 2005 עולה כי שטחי הבניה

הכוללים הינם כ- 10,740 מ"ר ברוטו.

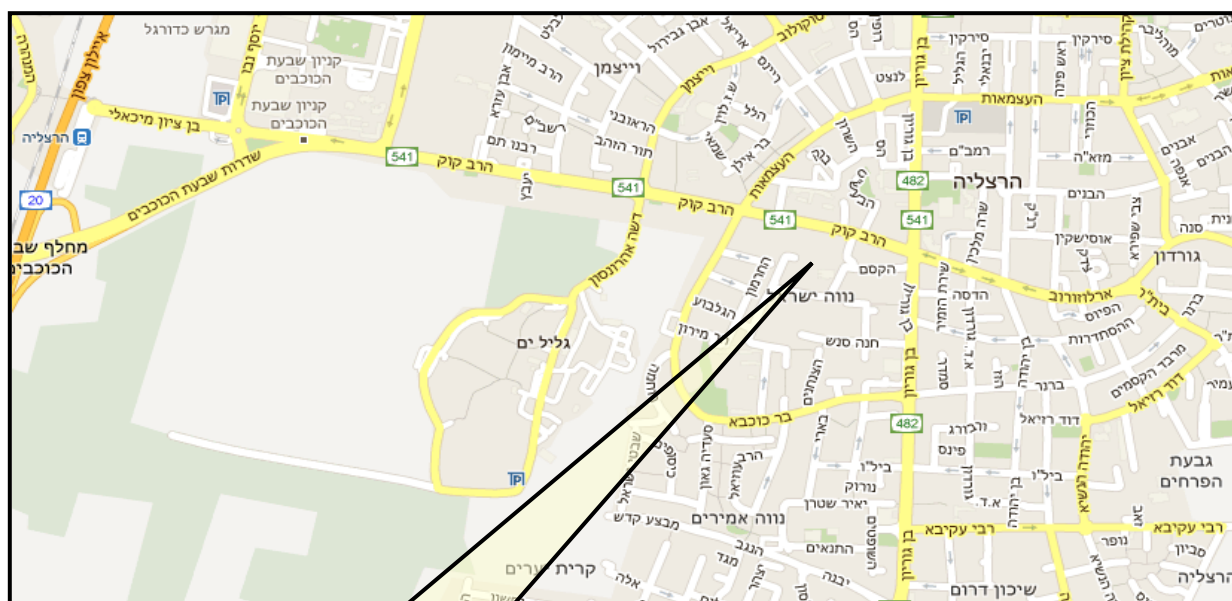
8.5. תמונות הנכס:





8.6. תאור סביבת הנכס

רח' קסם הינו רחוב צדדי היוצא מרח' בן גוריון ומתחבר לרח' הרב קוק.
רח' בן גוריון מהווה רח' ראשי המקשר בין הרצליה ורמת השרון ורח' הרב קוק (כביש 541) מהווה רח' ראשי בחלק המערבי של מרכז העיר הרצליה.
אולפני הרצליה מהווים מגרש בשטח של מעל ל-40 דונם הממוקמים ממערב לרח' בן גוריון המחבר בין מרכז העיר הרצליה לרמה"ש מדרום למרכז העיר הרצליה ומצפון לשכונת נווה ישראל.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה לצד בנייה סמי רוויה.
שטח האולפנים מהווה בניה בצפיפות נמוכה בסביבה בנויה רוויה למגורים.
ברח' קסם פיתוח עירוני מלא.



9. המצב התכנוני

מידע בדבר תכניות מאושרות ומתוכננות :

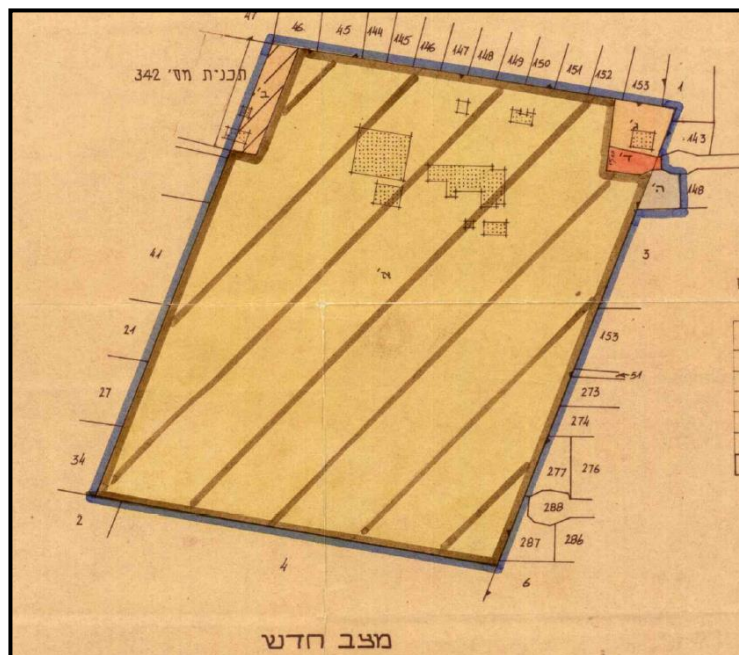
9.1. תכנית א/253



התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08/06/1961.
ע"פ התכנית הנכס הנדון ביעוד : מגרש מיוחד.
זכויות הבניה :
שטח מגרש מינמלי- 1,000 מ"ר
שטח בניה מכסימלי- 30%
ברשימת התכליות סעיף 44 יג'- המגרש מוגדר כמגרש מיוחד בגוש 6424 – אולפני הסרטה.

9.2. תכנית הר/663

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1450 מיום 16/05/1968.
מטרת התכנית לחלק את חלקה 5 בגוש 6424 לאזורים שונים.
חלקה א' - למגרש מיוחד להסרטה.
חלקה ב' - להשלמת מגרש מגורים בשכון נווה ישראל.
חלקה ג' - לאזור מגורים א'
חלקה ד' - להתוויית דרך חדשה



9.3. תכנית הר/1614

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3788/05/08/1990.

מטרת התכנית:

- שינוי יעודי שטחים מאזור מגורים ב' להרחבת דרך ולשטח ציבורי פתוח, מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', מאזור מגרש מיוחד לדרך.
 - התוויית דרך חדשה המחברת בין הרב קוק לבין רח' בן גוריון דרך רח' הקסם, כמסומן בתשריט.
 - הרחבת דרכים קיימות – כמסומן בתשריט מצב מוצע.
 - הוראות המיתירות בניה חדשה בקיר משותף בחלקות 144,145 בגוש 6546 ע"פ זכויות הבניה המותרות ולאחר שיהרסו המבנים הקיימים.
 - הוראות לפיתוח ולתשתית.
 - קביעת מועד לביצוע התכנית.
 - קביעת טבלת שטחים.
- במגרש מיוחד תחולנה הוראות תכנית הר/253 א' על תיקוניה.
ע"פ תשריט התכנית היא חלה על חלק מאולפני הסרטה.
המתחם כולל את מגרש 56 ב' ביעוד מגורים ב' בשטח של כ- 900 מ"ר המיועד לבניה של 84% בשלוש קומות ע"ע.



9.4. תכנית הר/2180

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7126 מיום 19/10/2015.
להלן דברי ההסבר לתכנית:

מטרת התכנית היא הפסקת פעילות "אולפני הרצליה" המהווים מטרד לטענת תושבי השכונה, ובינוי שכונת מגורים הכוללת בנייני מגורים, שצ"פ, שב"צ ודרכים חדשות המשתלבים ברקמה העירונית הקיימת, תוך שימור 4 מבנים קיימים ושילובם בבינוי המוצע בשני תאי שטח: האחד מיועד לשטח ציבורי, והשני ב"מתחם שימור אולפני הרצליה".
הקמת 4 בנייני מגורים בני 15 קומות + גג טכני + מרתפים הכוללים 350 יח"ד.
בצמוד לכל בניין יוקם בניין בגובה 5 קומות (קומה 5 בנסיגה) - של בנייה מרקמית.
שינוי ייעוד משטח מגרש מיוחד - "אולפני הרצליה" ל - אזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, מבני ציבור, מבני ציבור ושטחים פתוחים, דרך מוצעת.

מטרת התכנית:

- א. חלוקת החלקה בהסכמת הבעלים.
- ב. הפסקת פעילות "אולפני הרצליה" המהווה מטרד לתושבי השכונה ובינוי שכונת מגורים הכוללת בנייני מגורים, שצ"פ, שב"צ, מתחם שימור אולפני הרצליה המשלב מסחר ותעסוקה, דרכים חדשות המשתלבת ברקמה העירונית הקיימת.
- ג. תותר הקמת 4 בנייני מגורים בגובה מרבי של 15 קומות (כולל קומת קרקע) + מתקנים טכניים על הגג + 2 קומות מרתף ובנוסף 4 מקבצים של בנייה מרקמית בגובה 3 קומות + קומת קרקע + קומה חמישית חלקית בנסיגה + 2 קומות מרתף ובסה"כ 350 יח"ד. שינוי יעוד משטח "מגרש מיוחד" ל - אזור מגורים ד' "מתחם שימור אולפני הרצליה" ביעוד שפ"פ שטח ציבורי פתוח, מבני ציבור, מבני ציבור ושטחים פתוחים, דרך מוצעת.
- ד. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לשטח ציבורי ושטחים פתוחים, דרך מוצעת.
- ה. שינוי ערכת מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "אולפני הרצליה" ובכללם מבנה A הידוע כ"בית מרגוט", מבנה B הידוע כ"משרד" (מבנה עץ ירוק), מבנה C הידוע כ- "בית המנהל", מבנה D הידוע כ-"אולפני הסרטה", על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
 1. הוראות לשימור והעתקת עצים.
 2. הוראות להריסת מבנים שלא הוגדרו לשימור.
- עקרי הוראות התכנית:
 1. חלוקת החלקה בהסכמת הבעלים.
 2. שינוי יעוד מאזור מגרש מיוחד (אולפני הסרטה הרצליה) ל-אזור מגורים ד', מתחם שימור אולפני הרצליה המשלב מסחר ותעסוקה, שצ"פ, בנייני ציבור, מבני ציבור ושטחים פתוחים ודרך מוצעת.
 3. הקמת בינוי חדש הכולל:
 - א. 4 בנייני מגורים בני 15 קומות (כולל קומת קרקע) + מתקני טכניים על הגג + 2 מרתפים.
 - ב. צמוד לכל בניין יוקם בניין בגובה 5 קומות (קומה 5 בנסיגה) - בני מרקמית.
 - ג. סה"כ 350 יח"ד.
 - ד. סה"כ השטח העיקרי למגורים 43,750 מ"ר.

- ה. סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע 154,312 מ"ר.
ו. סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע 24,500 מ"ר.
ז. מבנה חדש ב"מתחם שימור אולפני הרצליה" הכולל 250 מ"ר שטח עקרי.
4. הריסת מבנים.
5. קביעת הוראות בניה פיתוח בתחום התכנית, תוך התחשבות במרחב הציבורי.
6. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לשטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
7. הוראות לשימור מבנים.
8. הוראות לשימור והעתקת עצים.
9. הקצאת שטחים למבני ציבור, סה"כ השטח העקרי 5,400 מ"ר סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע 2,160 מ"ר. סה"כ שטח שירות מתחת לקרקע 6,000 מ"ר.
יעודי קרקע ושימושים:

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (כולל בניינים לשימור)
4.1.1	שימושים
א.	שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה וכדומה.
ב.	במבנה A בית "מרגוט קלאוזנר" (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) יותרו שימושים כגון מוזיאון, ספרייה, ארכיון לתולדות האולפנים ו/או שימושים אחרים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו בחנה את השימוש המוצע ותרומתו לשימור המבנה ו/או המורשת ההיסטורית.
4.1.2	הוראות
א.	בית מרגוט ישומר ללא שינוי בגובה המקורי עפ"י הקיים בתיק התיעוד.
ב.	יישמר חצי ירוק בין תא שטח 202 לגבול התכנית (בתחום תא שטח 202).

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם להוראות תכנית הר/253/א', שימושים של בריכת שחיה, מלתחות וקיוסקים לא יותרו מכוח תכנית זו.
4.2.2	הוראות
א.	לא תתאפשר חניה בשצ"פ.
ב.	בתא שטח 303 תותר זיקת מעבר לרכב לטובת כניסה למגרשי המגורים הגובלים ממערב בהתאם למסומן בתשריט.

4.3	שם ייעוד: מבני ציבור ושטחים פתוחים
4.3.1	שימושים
	שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה וכדומה.
4.3.2	הוראות
	תותר המרה בין הייעודים שצ"פ ושצ"צ לפי החלטת הוועדה המקומית והצורך במימוש שטחים נוספים עבור מבני ציבור.

4.5	שם ייעוד: מגורים ד
4.5.1	שימושים-מגורים
א.	בקומת הקרקע יותרו התכליות: חלל כניסה, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים, מועדון דיירים ודירות צמודות קרקע.
ב.	בקומת המרתף יותרו חניה, מתקנים הנדסיים, שטחי שרות, שטחים משותפים לכלל הדיירים, ומחסנים דירתיים.
ג.	בקומות עליונות – מגורים, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים
4.5.2	הוראות
א	20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 75 מ"ר, ותמוקמנה ככל האפשר במבנים הנמוכים.

4.6	שם ייעוד: 'מתחם שימור אולפני הרצליה' שפ"פ
4.6.1	שימושים
א.	מבנים לשימור בתגובות מחמירות: מבנה B – משרד (צריף עץ ירוק): בית קפה, חנות ספרים, גלריה, ספרייה ו/או שימושים דומים אחרים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו בחנה את השימוש המוצע ותורמתו לשימור המבנה ו/או המורשת ההיסטורית.
ב.	מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות: מבנה C בית המנהל, מבנה D אולפני ההסרטה: בתי קפה, מסעדות, חנויות ספרים מוכרות גלריות וכו'. שימושים אלו יחולו גם על המבנה החדש במגרש 501.
4.6.2	הוראות
א.	מבנים B ו-C ישומרו ללא שינוי בגובה המקורי עפ"י הקיים בתיק התייעוד.
ב.	מבנה D (אולפני ההסרטה) גובה מירבי יהיה 2 קומות עפ"י המצב הקיים, ותאפשר תוספת בנייה מצומצמת לצורך מיגון והנגשה.
ג.	שימור פנים מבנה D כולל את חלל הכניסה /מבואה הראשי למבנה והנחיות שימור נוספות יהיו בהתאם לממצאי תיק תיעוד מלא ובכפוף לדרישות יועץ השימור לעיריית הרצליה. המבנה החדש המוצע במגרש 501 יוגבל לגובה 2 קומות ולא יותר גבוה ממבנה D - אולפני ההסרטה, המבנה יוקם במרחק של לא פחות מ-5 מ' מכל מבנה לשימור. ניתן יהיה לפצל מבנה זה ל-2 מבנים עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוכן למגרש 501 בשלמותו, תוך שמירה על מכלול המגבלות הנ"ל ושטחי המבנים בטבלה 5.

טבלת זכויות בניה:

ייעוד	מס' תא שטח	סה"כ שטח מגרשים (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחידות	צמימות (יחידות לדונם נטו)	תכנית תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מכלל לכוניסה הקובעת	מכלל לכוניסה הקובעת	מכלל לכוניסה הקובעת	מכלל לכוניסה הקובעת						מכלל לכוניסה הקובעת	מכלל לכוניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)
מגורים (כולל זיקת הנאה למעבר רגלי)	101-104	14,887	43,750 מ"ר לכוניסה	15,312 (35%)	29,500	59,062	350					2	15+	בחתם לתשריט *	בחתם לתשריט *
שימור אולפני הרצליה/שפ"פ	501	5,233	250 כ-1800**	250		250						2		בחתם לתשריט *	בחתם לתשריט *
מבני ציבור (כולל מבנה לשימור)	201	1,479	1,800	720	2,000	2,520						3		בחתם לתשריט *	בחתם לתשריט *
מבני ציבור ושטחים פתוחים	202	1,245	1,800	720	2,000	2,520						3		בחתם לתשריט *	בחתם לתשריט *
מבני ציבור ושטחים פתוחים	203	1,151	1,800	720	2,000	2,520						3		בחתם לתשריט *	בחתם לתשריט *
ש.צ.פ.	301-303	12,088													
דרך משולבת	402	2,661													
דרכים	403-405	5,183													
סה"כ		43,927	51,200	17,472	35,500	68,672	350								

- באישור מהנדס העיר ניתן יהיה במידת הצורך להוסיף קומת חניה תת קרקעית נוספת מבלי שהדבר יחווה סתירה לתכנית.
- תותר בניית מחסנים דירתיים במרתפים ובקומת הקרקע, בנפרד מדירות המגורים, בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד.
- 20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 75 מ"ר.
- ניתן יהיה לאשר בכל בניין חדר כושר ו/או מועדון דיירים בשטח של עד 200 מ"ר, שטחים אלה יירשמו ככרוש משותף על שם כל הדיירים ויהוו תוספת לשטח המופיעים בטבלה לעיל.
- השטח העיקרי לבניה כולל את שטחי המרפסות.
- קווי בניין מירביים לקומות שמתחת למפלס ה-00 יהיו בגבולות המגרשים אך בהתאם למגבלות הקבועות בעניין תכנית תת קרקעית מותרת.
- לכל מבנה ניתן יהיה להוסיף בקומת הקרקע בלבד דירה ייעודית לנכה בשטח של 100 מ"ר עיקרי ובנוסף שטח עבור ממו"ד לכל יחיד - בתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית. זכויות הבניה חללו יהיו בנוסף לזכויות הבניה המוצעות בתכנית זו.
- שטחי הבניה במגרש 201 אינם כוללים את השטחים הבנויים במבנים לשימור.
- תותר תוספת שטחי שירות למבנים לשימור במגרשים 201, 501 במידה והם נדרשים לצורך מיגון ו/או גישות ובכפוף לאישור ועדה מקומית הרצליה.
- מספר הקומות המירבי בתאי שטח 101-104 יהיה בהתאם למופיע בנספח הבינוי. הגבחה בנינים אלו עד 15 קומות מותרת בקבלת אישור משרד הביטחון.
- ** הערכת שטחים קיימים במבנים לשימור במגרש 501, שטח סופי בפועל ייתן לאחר הכנת תיק תיעוד למתחם.

תנאים להוצאת היתר בניה:

6.1. תנאים למתן היתר בניה
6.1.1 תנאי להיתר ראשון במתחם יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הציבוריות וביצוע התשתיות הדרושות עבור עבודות הבנייה, כולל מערך הדרכים הנגישות לכלי רכב ולחולכי רגל וחנייה ציבורית. תוצג תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקים מקווי הביוב וההטלה, חלוקה למתחמים לביצוע ותובא לאישור הרשויות המוסמכות. יוצג פתרון ניקוז המגרש והשתלבותו בפתרון ניקוז השכונה כולה. 6.1.2 תנאי להיתר בנייה במגרשים המיועדים למגורים יהיה הכנת תכנית עיצוב הבינוי והפיתוח הכוללת עיצוב אדריכלי. התכנית תכלול תכנית בינוי ופיתוח בק"מ שלא יפחת מקנה מידה 1:500 ויוגדרו בה חומרי גמר ועקרונות לעיצוב אחד של חזיתות וגגות. יוגדר גם אופן הטיפול בתחום השטחים הפתוחים שבתחום מגרשי המגורים לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך שימת דגש על פתרונות נאותים, לרבות לענין פתרונות לתנועת חולכי הרגל במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם. בתכנית הפיתוח ייקבעו מפלסים. 6.1.3 תנאי להיתר בתאי שטח בהם מוגדרים עצים לשימור ו/או העתקה יהיה מינוי חברת גינון בעלת ניסיון מתאים לשם טיפול בעצים לשימור ו/או העתקה. תנאים להנפקת רישיונות כריתה והעתקה לעצים בוגרים בתחום התכנית יימסרו בשלב הבקשה להיתר בנייה על ידי פקיד היערות. 6.1.4 תנאי להוצאת היתר הבנייה הראשון למגורים במתחם יהיה תכנון אחד של הפיתוח על ידי היזם ובאישור מחלקת עיצוב סביבתי, תוך הבחנה ברורה וניכרת בין שטחים פתוחים שהאחריות על אחזקתם תחול על בעלי הנכס ובין שטח ציבורי שיתוחזק על ידי העירייה, כולל מערכות תשתית נפרדות. פרטי הפיתוח, החומרים והנטיעות יתואמו באופן שיתקבל מרחב רציף וגדול. 6.1.5 אשור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש או המגרשים נושאי הבקשה יהווה תנאי למתן היתר בנייה. התכנית תהיה בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול: א. העמדת הבניין או הבניינים, קביעת נפחם, צורתם והגישת אליהם, והכל על רקע תכנית מדידה וחלוקה שמערכה על ידי מודד מוסמך. ב. חזיתות הבניין ופרטים עקרוניים של חומרי גמר (לרבות גגות) בהתאם להנחיות שיוגדרו בתכנית עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 6.0.6 לעיל. ג. תכנית חנייה עפ"י התקן הנדרש. ד. תכנית פיתוח סביבתי עפ"י הנחיות מהנדס העיר הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבניין. ה. תכנית תובא לאישור המחלקה לפיתוח סביבתי בעיריית הרצליה. ו. פתרון עיצובי להסתרת מתקני עזר ומערכות טכניות. 6.1.6 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון למגורים בתכנית יהיה הגשת תיק תיעוד לוועדה מקומית, כנדרש עפ"י הנחיות משרד הפנים, למבנים המיועדים לשימור במגרש 501 למטרת שימור המעטפת החיצונית של מבנה C הידוע כ- "בית המנהל" ומבנה D הידוע כ- "אולפני ההסרטה" וכן למטרת שימור מלא של מבנה B הידוע כ- "משרד" (צריף העץ הירוק). 6.1.7 תנאי להוצאת היתר בניה ל-70 יח"ד האחרונות בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לבקשה/ות להיתר לביצוע עבודות השימור למטרת שימור המעטפת החיצונית של מבנה C הידוע כ- "בית המנהל" ומבנה D הידוע כ- "אולפני ההסרטה" וכן שימור מלא של מבנה B הידוע כ- "משרד" (צריף העץ הירוק), בהתאם לתיק תיעוד שאושר. שימור ושיפוץ המבנים יכלול גם התאמתם לשימושים המותרים עפ"י תכנית זו. 6.1.8 הקמת עגורנים בשטח המגרשים תעשה רק לאחר קבלת אישור רת"א, סימון המבנים הגבוהים במגרשים 104-101 ייעשה ע"פ תקן ישראלי 5139. 6.1.9 גובה המילוי מעל תקרת החניון, באזורים המתוכננים לנטיעות לא יפחת מ- 1.5 מ'. 6.1.10 יש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר לבנייה ירוקה. 6.1.11 במגרשים שהגישו לחניית שלהם תהיה משותפת למגרשים אחרים תרשם לזכותם זיקת הנאה למעבר רכב. 6.1.12 תנאי להוצאת היתר הבנייה הראשון למגורים במתחם יהיה הריסה ופינוי של כל השטחים

הציבוריים בתכנית באופן מלא ומוחלט (למעט מבנים לשימור) והבטחת פיתוח של התשתיות הנדרשות לאכלוס המבנה. הריסת המבנה המשמש למגורים בתא שטח 301, המסומן בתשריט המבנים להריסה, לא תהווה תנאי להוצאת היתר, והריסתו תהיה כפופה לתוצאות ההליך המשפטי המתקיים בעניינו. פניו ההריסות יהיה לאתר מסודר עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית בעירייה. 6.1.13 תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה אישור תוכניות מפורטות ע"י משרד הבריאות להלן: א. תוכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים תנוחה חתכים וחומרים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע, התקנת מזח"ים וברזי דיגום בנקודות נדרשות. ב. תוכנית מערכת הביוב והתיעול שתכלול: צינורות והגדלת קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צמיות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים והיחס בין קווי הביוב והתיעול לקווי המים בתכנית. 6.1.14 בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה עבור מבנה קיים, יש להגות את ההיתר לתוספת הבניה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. 6.1.15 תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית (לא כולל היתרי הריסה) יהיה: ביצוע תכנית המשך דיגום גז קרקע פאסיבי בהתאם לתכנית מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה. לאחר ביצוע התכנית וקבלת תוצאות דיגום הגז הפאסיבי יידרש איתור הזיהום בקרקע באמצעות דיגומי קרקע וכן יידרש דיגום גז קרקע (לאחר הטיפול בזיהום הקרקע במידה וימצא) לבחינת הצורך במיגון המבנים העתידיים. השלמת תיחום הזיהום בקרקע ובגז הקרקע ובחינת הצורך במיגון מבנים, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית העירונית, יהיו תנאי מקדים להוצאת היתרים לאתר."	6.2. תנאי להיתר אכלוס. 6.2.1 תנאי להיתר אכלוס כל בנין הוא ביצוע הפיתוח במגרש נשוא ההיתר. 6.2.2 תנאי להיתר אכלוס ל-70 יחידות הדיור האחרונות בשטח התכנית יהיה השלמת עבודות השימור למבנים B,C,D בהתאם להיתרים שהוצאו.
6.3. הוראות בינוי 1. תכנית בניה מירבית בכניסה הקובעת ומעליה תהיה בהתאם לקווי הבניין. 2. תותר הקמת דירות "דו קומתיות" לופט הכוללות מרפסות גג. שטח המרפסות יהיה בשטח כל הגג הנותר של הדירה מתחתיהם, שטחים אלו לא יכללו במניין השטחים בבניין. 3. המרחק בין כל שני מגדלים בנקודה הכי קרובה, לא יפחת מ-15 מ', מרחק זה ימדד מעל קומה מספר 6.	6.4. חניה 1. תקן החנייה במגרשי המגורים יעמוד על 2 חניות ליח"ד, מלבד לדירות הקטנות בשטח של עד 75 מ"ר עיקרי, 1 חניה ליח"ד. ליתרת השימושים במתחם ע"פ התקן התקף בעת מתן אישורי הבנייה. 2. כל החנייה למגורים תהיה בתחומי מגרשי המגורים בתת הקרקע, ניתן יהיה לאשר חניית אורחים במפלס הקרקע בהיקף של 10%. 3. חיבור בין חניונים ודממות גישה משותפות לחניונים לא יהיו חריגה מהוראות תכנית זו. 4. הדרך המשולבת תהווה חניה ציבורית, על כל 4 חניות יינטע עץ בהתאם לתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר.
6.5. סטייה ניכרת 1. תכנית בניה מרבית בהתאם לקווי הבניין סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.	

עיצוב אדריכלי:

1. **בינוי:** הבינוי יהיה עפ"י הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי המנחה והתחתיים העקרוניים, ניתן יהיה לשנותו באישור אדריכל העיר.
2. **בניה מרקמית:** המבנים הנמוכים יבנו על קו הבניין בבנייה מלווה דופן רחוב בגובה 4 קומות וקומה חמישית חלקית. מימדים היקף ואיתור המבנים המדויק ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי ובתיאום עם מהנדסת העיר.
3. **חמרי גלם:** המבנים והגדרות יצופו בחומרים קשיחים ורחיצים באישור אדריכל העיר.
4. **גגות:** הגגות יהיו עפ"י תכנית שתפרט כל המתקנים על הגג.
5. **מתקנים:** לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית. מיקום המתקנים יהיו חלק מהיתר הבניה.
6. **שלטים ומתקני פרסום:** במגרשי המגורים לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזית הבנין. למעט מספר מואר ושילוט רחובות ושלט קטן הנושא את שם היזם, הכול עפ"י אישור אדריכל העיר.

6.7. שימור מבנים

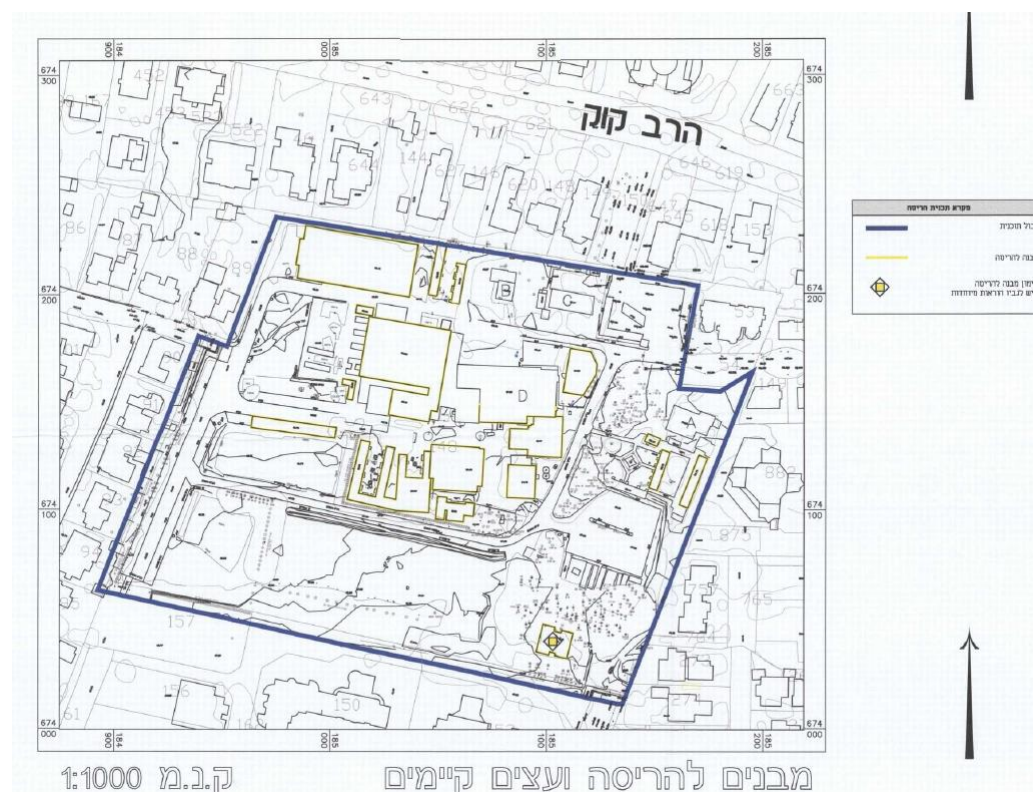
1. תנאי לכל היתר בניה למבנים המסומנים במגרשים 501, 201, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח המגדירה את השימור האדריכלי והנופי.
 - תנאי לביצוע עבודות בניה/הריסה/שיפוץ במבנים המיועדים לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא ואישורו בועדת השימור העירונית ובעדה המקומית. והכנת תכנית שימור ושיקום המבנה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים. כל עבודה שתאושר במבנים אלה, תהיה בהתאם לתיק התיעוד.
- מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:**
- מבנה A הידוע כ- "בית מרגוט" ומבנה B הידוע כ- "משרד" (מבנה העץ הירוק) כוללים רחבת גינון היקפית עם צמחיה מקורית ותיקה וגדר אבן מקורית בחזית מזרחית מבנה A ומיועדים כולם לשימור בהגבלות מחמירות.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י ממונה השימור.

מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות:

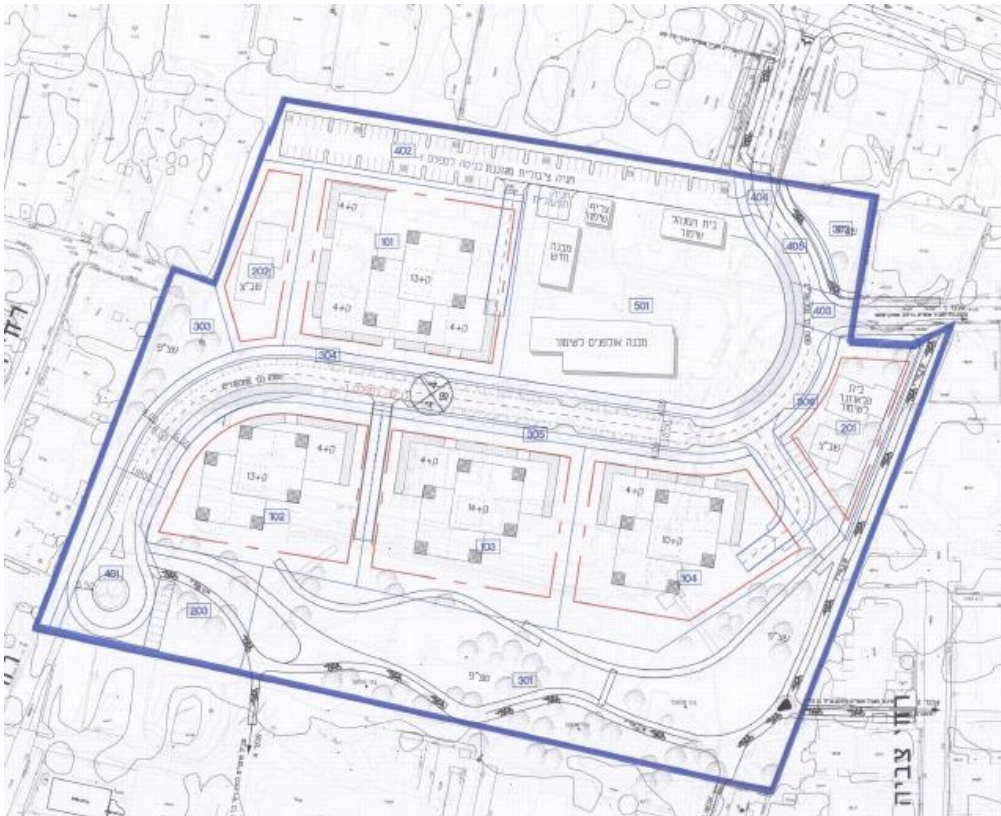
- מבנה C הידוע כ- "בית המנהל" ומבנה D הידוע כ- "אולפני ההסרטה".
- הרחבה, עבודות שינוי והתאמה במבנים אלו תותר תוך שמירה על מאפיינים ארכיטקטוניים של חוץ ופנים המבנים, בחללים הציבוריים והראשיים של המבנים ותוך נקיטת כל הפעולות לשימורם.
- תתאפשר תוספת בניה להתאמה לתקנות פיקוד העורף, כיבוי אש, ונגישות בכפוף לאישור הוועדה המקומית, תוך הגבלת גובה אל מתחת לרום גג המבנה הקיים. הטיפול בחזיתות יהיה עפ"י הנחיות שימור פרטניות.
- מבנה C – יותרו שינויים פנימיים במבנה חלוקה ו/או הסרת מחיצות/ חלוקות פנימיות.
- מבנה D – יותרו שינויים פנימיים נוספים במבנה תוך הבטחה על שמירת מבואת הכניסה המקורית של המבנה בצורתה ותפקודה המקורי.

6.13. טיפול בעצים קיימים

1. ככול שמסומנים עצים לשימור לפי הנספח הנופי בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי סומנו בנספח לתכנית זו, או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.
2. ככלל, עקרון מנחה בעת הוצאת היתרי הבניה יהיה שמירה על העצים הבוגרים. ככול הניתן יועתקו עצים בקירבה למקום הימצאם בתוך תחום התכנית, או בסמוך אליה.



נספח חניה:



טבלת מאזן חניה:

טבלת מאזן חניה מתחם אולפני הרצליה

חניה מתוכננת	חניה תפעולית	חניה פרטית	דרישה על בסיס תקן	כמות תקן	שמוע קרקע
רכב פרטי	אוטובוס	משאית			
כמות	כמות	כמות			
					מתחם מגורים:
					מגרשים: 101-104
			70	1:1	70 יחיד
			560	2:1	280 יחיד
	792		630		סה"כ:
					מגרש 501
		3	1:400	48	1200 מ"ר
			16	1:40	600 מ"ר
3	82	3	64		סה"כ:
3	874	3	694		סה"כ:

1 משאיות 30-
1 משאיות 7
1 סנדר 20 %

- סה"כ חניות אורחים - 55 מקומות
- מהווה כ - 15% מס"כ יח"ד
- חניה בשב"צ תהיה בהתאם לתקן בתחום המגרש.
- חניה למגרש 501 תינתן בתחום מגרש 402

טבלת הקצאה המצורפת לתכנית הנידונה :

1

טופס 2 (תקנה 5)

תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009

טבלת הקצאה לתכנית מס' הר / 2180

מס' ד'	גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעית / סופית	שם חלקה הבעלים הרשום**	שם החוכר הרשום**	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים	יעוד המגרש המוקצה	מס' יחיד**	חתימת בעלים	תאריך חתימת בעלים
1	6424	101		ק.ק.ל.	אולפני הרצליה בע"מ	1. משכנתא לטובת בנק לאומי ע"ס \$1,600,000, לפי שטר 018195/1001 מיום 26.11.96		4,046	1/1	מגורים ד'	350		
2	6424	102				2. צו הריסה בית משפט לעניינים מקומיים הרצליה, לפי שטר 004420/0001 מיום 11.3.04		3,232		מגורים ד'			
3	6424	103				3. הערה לפי סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, תדירה השקעות ג.ב בע"מ וע. לחון והשקעות בע"מ		3,842		מגורים ד'			
4	6424	104						3,767		מגורים ד'			
5	6424	501						5,233		שטח פרטי פתוח			
6	6424	201						1,245		מבני ציבור			
7	6264	202						1,151		מבני ציבור ושטחים פתוחים			
8	6424	202						8,443		שטח ציבורי פתוח			
9	6424	301						631		שטח ציבורי פתוח			
10	6424	302						1,201		שטח ציבורי פתוח			
11	6424	303						1,039		שטח ציבורי פתוח			
12	6424	304						665		שטח ציבורי פתוח			
13	6424	305						115		שטח ציבורי פתוח			
14	6424	306						4,473		דרך מוצעת			
15	6424	401						2,661		דרך משולבת			
16	6424	402						251		דרך מאושרת			
17	6424	403						139		דרך מאושרת			
18	6424	404						320		דרך מוצעת			
19	6424	405											

* ימולא בידי מודד/רשם המקרקעין.
** הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום במקדמי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם במקדמי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
*** ימולא לפי העניין.

10. היתרי בנייה

10.1. להלן טבלת ריכוז הייתרי בניה באולפני הרצליה:

תאריך היתר	היתר	המבקש
30/10/1949	1239	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
08/02/1950	19500000	גיטיל רוזנבאום
26/08/1952	19520000	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
24/01/1961	19610000	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
05/11/1962	380	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
23/04/1963	184	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
30/11/1968	19680000	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
20/03/1973	99	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
20/03/1973	100	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
21/03/1973	102	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
21/03/1973	101	אולפני הסרטה בישראל בע"מ
20/09/1973	19730000	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
08/09/1974	291	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
18/12/1975	383	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
20/03/1975	98	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
31/12/1996	326	אולפני הסרטה הרצליה בע"מ
01/12/1999	202	אולפני הרצליה

10.2. מיצוי הזכויות בנכס

בנכס קיימת בניה בשטח של כ- 8,700 מ"ר אשר מיועדת ברובה להריסה בעת מימוש זכויות הבניה למעט החלק המיועד לשימור (כ- 1,800 מ"ר ע"פ תכנית הר/2180).

11. הזכויות במקרקעין

11.1. מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רשום המקרקעין - נתניה, אשר הופק באמצעות רשת האינטרנט
ביום 12/02/2019, עולים הפרטים הבאים:

תאריך 12/02/2019 ז' אדר תשע"ט שעה: 13:18 נסח מס' 28533	 משרד המשפטים האגף לרישום והסדר מקרקעין מדינת ישראל																																																																						
לשכת רישום מקרקעין: נתניה העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 6424 חלקה: 148																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">הנכס נוצר ע"י שטר:</td> <td style="width: 20%;">18195/1996</td> <td style="width: 20%;">מיום:</td> <td style="width: 20%;">26/11/1996</td> <td style="width: 10%;">סוג שטר:</td> <td style="width: 10%;">פרצלציה רצונית</td> </tr> </table>		הנכס נוצר ע"י שטר:	18195/1996	מיום:	26/11/1996	סוג שטר:	פרצלציה רצונית																																																																
הנכס נוצר ע"י שטר:	18195/1996	מיום:	26/11/1996	סוג שטר:	פרצלציה רצונית																																																																		
תיאור הנכס																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">רשויות</td> <td style="width: 70%;">שטח במ"ר</td> </tr> <tr> <td>עיריית הרצליה מ. א. חוף השרון</td> <td>43,927.00</td> </tr> </table>		רשויות	שטח במ"ר	עיריית הרצליה מ. א. חוף השרון	43,927.00																																																																		
רשויות	שטח במ"ר																																																																						
עיריית הרצליה מ. א. חוף השרון	43,927.00																																																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">המספרים הישנים של החלקה</td> <td style="width: 20%;">6424/56</td> </tr> </table>		המספרים הישנים של החלקה	6424/56																																																																				
המספרים הישנים של החלקה	6424/56																																																																						
בעלויות																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 15%;">מס' שטר</th> <th style="width: 15%;">תאריך</th> <th style="width: 15%;">מהות פעולה</th> <th style="width: 15%;">הבעלים</th> <th style="width: 40%;">מס' זיהוי</th> </tr> <tr> <td>18195/1996/2</td> <td>26/11/1996</td> <td>פיצול</td> <td>קרן קימת לישראל</td> <td>510055007</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>החלק בנכס</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>בשלמות</td> </tr> </table>		מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	18195/1996/2	26/11/1996	פיצול	קרן קימת לישראל	510055007					החלק בנכס					בשלמות																																																		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי																																																																			
18195/1996/2	26/11/1996	פיצול	קרן קימת לישראל	510055007																																																																			
				החלק בנכס																																																																			
				בשלמות																																																																			
חכירות																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 15%;">מס' שטר</th> <th style="width: 15%;">תאריך</th> <th style="width: 15%;">מהות פעולה</th> <th style="width: 15%;">שם החוכר</th> <th style="width: 40%;">מס' זיהוי</th> </tr> <tr> <td>25443/2012/1</td> <td>27/12/2012</td> <td>תיקון סעות סופר בחוכר</td> <td>אולפני הרצליה בע"מ</td> <td>510055007</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>החלק בזכות</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>בשלמות</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>תקופה בשנים</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>בתנאי שטר מקורי</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ראשית</td> <td>957/1970/0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>החלק בנכס</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ק"מת הגבלה בהעברה</td> <td>ק"מת הגבלה בירושה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>צבע בתשריט</td> <td>בשלמות</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>סימון בתשריט</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>שטרי תיקון:</td> <td>7935/1991</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">על כל הבעלים</td> </tr> </table>		מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	מס' זיהוי	25443/2012/1	27/12/2012	תיקון סעות סופר בחוכר	אולפני הרצליה בע"מ	510055007					החלק בזכות					בשלמות					תקופה בשנים				בתנאי שטר מקורי	49				ראשית	957/1970/0					החלק בנכס				ק"מת הגבלה בהעברה	ק"מת הגבלה בירושה				צבע בתשריט	בשלמות				סימון בתשריט					1					שטרי תיקון:	7935/1991	על כל הבעלים				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	מס' זיהוי																																																																			
25443/2012/1	27/12/2012	תיקון סעות סופר בחוכר	אולפני הרצליה בע"מ	510055007																																																																			
				החלק בזכות																																																																			
				בשלמות																																																																			
				תקופה בשנים																																																																			
			בתנאי שטר מקורי	49																																																																			
			ראשית	957/1970/0																																																																			
				החלק בנכס																																																																			
			ק"מת הגבלה בהעברה	ק"מת הגבלה בירושה																																																																			
			צבע בתשריט	בשלמות																																																																			
			סימון בתשריט																																																																				
			1																																																																				
			שטרי תיקון:	7935/1991																																																																			
על כל הבעלים																																																																							

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	
18195/1998/1001	26/11/1998	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי
		ראשונה	1,800,000 דולר	החלק בנכס
		שטרי תיקון:	7935/1991	בשלמות
על כל החוכרים				

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
4420/2004/1	11/03/2004	צו הריסה	בימ"ש לעינים מקומים הרצליה	
		הערות:	תיק: עמק 2770/00 + 000030/98 מיום 25/02/04	
על כל החוכרים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3643/2008/1	19/02/2008	הערת אזהרה סעיף 126	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	חברה	520034760
			תדהר השקעות ג.ב. בע"מ	חברה	512733918
			ע. לחזון נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512198490
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
25888/2012/1	31/12/2012	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה	
על כל החוכרים				

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

11.2. חוזה חכירה מיום 9/8/2000

בתאריך 9/8/2000 נחתם חוזה חכירה (לתקופת חכירה נוספת- מגורים או מסחר בבנייה נמוכה/תעשייה/תיירות), בין המינהל לבין החברה (להלן: "החוכר"), שבו כתוב בין השאר, כי:
".... על פי חוזה החכירה המקורי.... החוכר לחוכר המגרש על כל הבנוי עליו כדין והמחוכר אליו כדין חיבור קבע, הכל כמפורט להלן במבוא (להלן: "המחוכרים") (המגרש ביחד עם המחוכרים ייקרא להלן: "המחוכר")....".

".... ותקופת החכירה על פי חוזה החכירה המקורי הסתיימה בתאריך הנקוב להלן (חוזה מתאריך 23/3/69 לתקופה של 49 שנים, החל מ- 1/6/49 ועד ליום 31/5/98) והחוכר ביקש מהמחכיר להאריך את החכירה לתקופת חכירה נוספת וזאת למטרה, ליעוד ולקיבולת הבנייה האמורים לעיל והמחכיר הסכים לכך בכפוף לתנאיו של חוזה זה".

".... והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמטרה, הייעוד וקיבולת הבנייה הנ"ל נקבעו על פי תכנית חוקית שהייתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה והוא מתחייב בזה לא לבוא בתביעות או טענות כלשהן כלפי המחכיר אם כתוצאה משינויים בתכנית החוקית, שחלו עד חתימת חוזה זה, המשך ההחזקה והשימוש במוחכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבנייה הנ"ל אינם בהתאם לתכנית שהינה בת תוקף בתאריך חתימתו של חוזה זה".
על כל החוכרים.

פרטי המגרש

המקום-	הרצליה.
השטח במ"ר-	43,927 מ"ר בערך,
מס' מגרש-	ס.
לפי תכנית-	253 א ו- 663.
גוש-	6424.
חלקה-	148, בשלמות.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מ- 21/4/98 ועד 20/4/2047.

מטרת החכירה: "אולפני הסרטה בלבד".

הייעוד: כאמור בחוזה החכירה המקורי ועל פי תכנית חוקית שהייתה בת תוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה דהיינו: "**מגרש מיוחד**".
קיבולת הבנייה: 30% משטח המגרש.

דמי חכירה מהוונים: דמי חכירה שנתיים ששולמו מראש לתקופה שממועד תשלומם ועד תום תקופת החכירה כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר.
הערך היסודי של המגרש: לא נרשם.

תנאי החכירה

תנאי החכירה כוללים בין השאר, סעיפים אלה:

הערכה חדשה (ס' 8):

א. המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש ע"י השמאי הממשלתי ומבלי להביא בחשבון את עליית ערך המגרש, כתוצאה מפיתוחו ע"י החוכר אן על חשבונו בכל אחד מהמקרים הבאים:

1. כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בס' 14 להלן.

2. אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.

שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול (ס' 9):

א. החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:

1. שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש – מהייעוד המוגדר במבואר לייעוד אחר.

2. הגדלת קיבולת הבנייה האמור במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש.

3. חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.

ב. החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו בטרם קיבל את הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

ג. המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש ע"י החוכר או להתנות את מתן הסכמו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

העברת זכויות (ס' 14):

א. העברת זכויות טעונה הסכמה. החוכר אינו רשאי להעביר זכויות בחוזה זה, אלא בהסכמת המחכיר מראש ובכתב.

ב. המחכיר רשאי להתנות מתן הסכמתו להעברת זכויות החוכר שבחוזה זה בתנאים שונים ובהם: תשלום דמי הסכמה כמפורט בס"ק (ד), שעיקרו תשלום שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמת המחכיר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכת השמאי הממשלתי ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.

ג. ...

ד. ...

ה. העברת זכויות ללא דמי הסכמה: המחכיר לא יתנה הסכמתו למהעברת זכויות החכירה בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכיר כמפורט שם.

11.3. הסכם מיום 17/2/2008

ההסכם נחתם בין החברה (להלן: "בעל הקרקע") מצד אחד, לבין "אפריקה ישראל מגורים בע"מ", "תדהר השקעות ג.ב. בע"מ", "ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ" (להלן ביחד: "היזם"). להן פרטים רלוונטיים:

בעל הקרקע הינו בעל זכות חכירה מהוונות ממינהל מקרקעי ישראל במקרקעין שבנדון בהתאם להסכם חכירה.

נכון למועד חתימת הסכם זה, ייעוד המקרקעין הינו למטרת אולפני הסרטה.

בעל הקרקע מעוניין לשנות את ייעוד המקרקעין מאולפני הסרטה למגורים ולנצלם למטרה זו וכי לצורך זה נדרשת בין השאר, עריכה ואישור תכנית בנין עיר חדשה, בניית פרויקט מגורים ומכירת יחידות הפרוייקט, על כל הכרוך בכך.

היזם מצהיר שהינו חברה יזמית בעלת ידע רב, ניסיון ומוניטין בכל התחומים הנחוצים לצורך ביצוע התחייבויותיו לפי חוזה זה.

ברצון הצדדים להתקשר בהסכם מכר, אשר בעל הקרקע יהיה זכאי לבטל במידה ויתקיים התנאי המפסיק.

הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר לשינוי היעוד ומכירת המקרקעין כנגד התמורה, כאמור לעיל ובהסכם זה.

הפעולות לשינוי הייעוד

ס' 5.1: היזם יהיה אחראי דריע התב"ע ולכל שלבי הכנתה ואישורה, לרבות קבלת האישורים וההסכמות מרשויות התכנון.

התנאי המפסיק

הסכם החכירה המתוקן

התמורה (ס' 9):

9.1.1 במקרה ומחיר המכירה למ"ר בשלב יעמוד על סך של עד 11,535 ש"ח/מ"ר לא כולל מע"מ, יהיה בעל הקרקע זכאי לקבל 43.5% מתקבולי המכירות של היזם באותו השלב.

9.1.2 במקרה ומחיר המכירה למ"ר בשלב יעמוד על סך העולה על 11,535 ש"ח/מ"ר לא כולל מע"מ, אזי עד לסכום של 11,535 ש"ח/מ"ר יהיה בעל הקרקע זכאי לתקבולים שפורטו בס' 9.1.1 ועל מחיר מכירה למ"ר בשלב בסכום העולה על 11,535 ש"ח/מ"ר, יהיה בעל הקרקע זכאי לקבל מהיזם תמורה נוספת של 60% מההפרש.

9.1.3 כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבנייה.

שיעור התקבולים שיועבר לבעל הקרקע בגין כל שלב, ייקבע בהתאם למועדים שפורטו בסעיף 9.2.

11.4. הסכם שכירות ראשי

חוזה שכירות מיום 01.06.2008, שנחתם בין החברה (להלן "המשכיר") לבין האולפנים המאוחדים בע"מ (להלן "השוכרת"), לפיו מושכרים המקרקעין המהווים שטח של כ- 44 דונם הידועים כגוש 6424 חלקה 148 ברחוב הקסם 1 בהרצלייה במשך עשרות שנים ע"י השוכרת. תקופת השכירות: 4 שנים בתמורה לדמי שכירות שנתיים של 2,000,000 ₪ בתוספת מע"מ הצמוד למדד המחירים לצרכן. למען הסר ספק, סכום זה יהא בנוסף לכל סכום אותו משלמת השוכרת כיום בהתאם להסכמים קודמים. לשוכרת קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות 3 פעמים לתקופה של שנתיים נוספות בכל פעם, באותם תנאים. כאשר סך כל התקופות השכירות לא יעלה על 10 שנים. כפי שנמסר לי ע"י חשב האולפנים ההסכם הנ"ל אינו תקף יותר.

11.5. דוחות כספיים

ע"פ הדוחות הכספיים של החברה סה"כ הכנסות השכירות לשנת 2018 הינה כ- 2.07 מיליון ₪. הערה: להערכתי הנ"ל אינו מייצג את דמי השכירות הראויים בנכס מאחר ומדובר בחברות קשורות. (כפי שנמסר לי מהחברה, החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין 70% מהון המניות של האולפנים המאוחדים).

11.6. בתאריך 19/02/2017 הועבר מסמך מרשות מקרקעי ישראל ולפיו:

הנדון: אולפני הרצליה – גוש 6424, חלקה 148

בהמשך לפנייתך למשרדנו לביצוע עסקת שינוי יעוד וניצול למתחם שבנדון, הריני להביא לידיעתך כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1293 היא ההחלטה הרלבנטית החלה על מתחם זה, ובכוונתנו לפעול בהתאם לאמור בה.

בכבוד רב,

צחי דוד
מנהל מרחב עסקי תל אביב

11.7. החלטת רמ"י 1293³ "שינוי יעוד בקרקע המוחזקת בחוזה חכירה למטרת תעסוקה עתיר שטח:

מס' החלטה : 1293

תאריך : 21/7/13

שינוי יעוד בקרקע המוחזקת בחוזה חכירה למטרת תעסוקה עתיר שטח

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום יד' באב תשע"ג (21 ביולי 2013) כדלהלן:

1. הגדרות:

בהחלטה זו תהא למונחים הבאים המשמעות שלהלן:

- | | | |
|------------------|---|---|
| מבנה לתעשיה | - | מבנה מקונסטרוקציית פלדה מצופה פח שכבתי עם בידוד פנימי, רצפת בטון מזוין לפי הנחיות קונסטרוקטור ויועץ קרקע, גג מקונסטרוקציית פלדה, וכיסוי פח מבודד. |
| מבנה טרומי | - | מבנה מפלטות טרומיות היצוקות במפעל ומורכבות בשטח. |
| מבנה קונבנציונלי | - | שלד מבטון מזוין עם מילוי בלוקים טרומים, גג מבטון מזוין, ורצפה ובסוס יצוקים מבטון מזוין לפי הנחיות קונסטרוקטור ויועץ הקרקע. |
| בניה | - | בניה של מבנה לתעשיה, מבנה טרומי או מבנה קונבנציונלי. |
| שימוש אקסטנסיבי | - | שימוש ביחידת שטח בה אחוז ניצול הקרקע לבניה הוא פחות מ- 40% מתכסית יחידת השטח (יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח קטן מ- 40%), כאשר השטח בו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי. |
| שימוש אינטנסיבי | - | שימוש ביחידת שטח בה אחוז ניצול הקרקע לבניה הוא לפחות 40% מתכסית יחידת השטח (יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח הוא לפחות 40%), כאשר השטח בו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי. |
| תכנית | - | התכנית לפיה ומכוחה יוצאו היתרי בניה במקרקעין אשר שונה יעודם. |
| שינוי יעוד | - | שינוי יעוד של קרקע על פי תכנית מתאר מקומית או מפורטת מאושרת, למטרת מגורים או תעסוקה. |

³ מס' ההחלטה שונה מס' פעמים וכיום מספרו 1602.

2. במקרה של שינוי יעוד בקרקע המוחזקת בחוזה חכירה למטרת העסקה על שטח של מועד ל- 20 דונמים, אשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי, יחולו התנאים בהתאם למפורט להלן:

א. על חלק המקרקעין אשר שונה יעודו, בו מנשה שימוש אינטנסיבי (יחידת שטח מתוך כלל שטח החוזה אשר בכל מקרה לא תפחת מ- 20 דונם), יחולו תנאי החלטה 1245 או כל החלטה אחרת, שעניינה תשלום דמי היתר במקרה של שינוי יעוד, אשר תבוא במקומה.
ב. השטח אשר שונה יעודו, בו מנשה שימוש אקסטנסיבי יושב לרשות (כלל שטח החוזה פחות השטח הנזכר בסעיף א').

ג. לחוכר או מי מטעמו (לעניין סעיף זה להלן: "**החוכר**"), תינתן זכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכנית, מתוך שטח המקרקעין בו מנשה שימוש אקסטנסיבי (כלל שטח החוזה פחות יחידת שטח המקרקעין הנזכר בסעיף א') אשר שווים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו לעניין זה, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים, במצבם לפי התכנית, ובהתאם לתנאים שלהלן:

1) הרשות תקבע לפי שיקול דעתה את המגרשים אותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולי תכנון, פיתוח ושיווק.

2) החוכר יהיה זכאי לרכוש מגרשים, כפורט להלן:

א. מתוך שטח 50 הדונמים הראשונים – 20%.

ב. מתוך 50 הדונמים הבאים – 10%.

ג. מתוך השטח מעל 100 דונמים – 5%.

3) מחיר המגרשים אותם יהיה רשאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז כאמור יקבע לאחר שיווק של 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתכנית, ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרזים כאמור או שומה, בהתאם לשיקול דעת הרשות. ככל שמאפייניהם התכנוניים או הפיזיים של המגרשים, אותם זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז, יחייבו התאמות למחיר שנקבע במכרז כאמור, יקבעו ההתאמות הדרושות על ידי השמאי הממשלתי הראשי או מי שמינה לעניין זה.

4) קיבל החוכר, אשר השיב את המקרקעין, הודעה על האפשרות לרכוש את המגרשים ועל המחיר בו ניתן לרכושם, יודיע, תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה, האם הוא מבקש לרכוש את המגרשים אותם הציעה לו הרשות לרכוש כאמור במחיר שנקבע; לא הודיע החוכר לרשות על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו את החוכר כמי שויתר על זכותו לרכוש את המגרשים והרשות תשווקם.

5) החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות כאמור, תוך 180 ימים מיום אישור העסקה ברשות. עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העסקה ועד לתום 180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מבניהם, דמי החכירה המהוונים ישוערכו בהפרשי הצמדה על פי מדד יוקר

המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים. לא שולם הסכום תוך 180 יום, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו לו בהתאם להחלטה זו, והמגרשים ישווקו על ידי הרשות.

6) החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות המועצה עבור רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית;

7) החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח לפי הוראות אשר יקבעו על ידי הרשות לעניין זה וכתנאי להקצאת המקרקעין בפטור ממכרז.

8) מסירת החזקה במקרקעין המושבים לידי הרשות, תהיה כאשר הם פנויים מכל אדם ואם חפץ ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ואם כל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ואם קיום הערת אזהרה או הערה אחרת, המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין; היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או השכירות במקרקעין רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ואם רישום כאמור תנאי לרכישת המגרשים. החוכר יפקיד יפוי כח בלתי חוזר בידי הרשות לביטול ההערה ואם הרישום כאמור. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת יפוי הכח אינה גורעת מחובתו של החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, ככל שקיימת, מן המרשם.

9) חתימת הסכם השבה בנוסח המקובל ברשות, ובמסגרתו הודעת החוכר לפיה הוא יודע שחובה החכירה ביחס לקרקע המושבת בוטל ואין לו התנגדות לביטולו של החובה ולגרירת השטח ממכסת הקרקע שבחזקתו.

10) המצאות כל האישורים הנדרשים לפי דין, לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים.

11) למען הסר ספק, כל צד ישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין. כל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על החוכר.

12) א. ככל שיחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע אשר בידי החוכר לפי סעיף 2(א) החוכר יישא בחיוב.

ב. ככל שיחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע שתוקצה על פי סעיף 2.ג.2, יקוזז החלק היחסי של החיוב מתוך התשלום הנדרש על פי 2.ג.3, ובלבד שבסכום לתשלום לא יפחת מ- 51% מערך הקרקע. הרשות תשא בחיוב היטל השבחה בגין יתרת השטח שיושב.

היה ויושת מס שבח בגין המקרקעין המושבים תשא הרשות בחיוב.

ד. ככל ששינוי היעוד חל על חלק משטחי החובה, באופן שלא ניתן לממש את מטרת החכירה ביתרת שטח החובה שלא שונה יעודו, יושב כל שטח החובה לרשות.

ה. בגין שטחי החובה אשר יושבו לרשות, ינתן פיצוי עבור השקעות בקרקע במבנים או מתקנים, אשר נבנו לצורכי הפעילות התעשייתית, כדין. הפיצוי ינתן בהתאם לשומה

- פרטנית אשר תערך על ידי שמאי הרשות או מי מטעמו. החוכר יהיה רשאי להשיג על שומה זו בהתאם להחלטת מועצה 1181 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
1. ככל שחווה החכירה מהווה, ינתן פיצוי בגין יתרת תקופת החכירה שלא נוצלה.
3. עסקת שינוי יעוד תאושר בתכנית שקודמו על ידי גורם ממשלתי, בהתאם לתנאים המפורטים בהחלטה זו. ככל שהתכנית המשנה את יעוד המקרקעין קודמה שלא על ידי גורם ממשלתי, לרשות יהיה שיקול דעת לאישור עסקת שינוי יעוד ולקביעת תנאיה.
4. במקרים חריגים, בהתאם לבקשת החוכר להעתקת המופעל הקיים על המקרקעין למקום אחר, הרשות, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית להקצות לחוכר קרקע חלופית לצורך העתקת המופעל. מיקום וגודל הקרקע ואופי ההקצאה יהיו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות. ככל שתוקצה קרקע חלופית לחוכר, מספר המגרשים אשר יוכל החוכר לרכוש בפטור ממכרז יפחת ביחס לשווי הקרקע החלופית.
5. חוכר המחזיק במספר חוזים, אשר השימוש במקרקעין השונים נעשה לצורכי אותה מטרה והמשרת את אותה יחידת יצור, לעניין החלטה זו יראו את מקרקעי כל החוזים כיחידת שטח אחת, כאשר התנאים המפורטים בהחלטה זו יחולו על כל השטח כאילו מדובר בחווה אחד על כל השטח.
6. ככל שחוכר העביר זכויות בחלק מהמקרקעין, לעניין החלטה זו, יש לראות חלקים אלו ואת הקרקע שנותרה בידי החוכר כיחידת שטח אחת.
7. ככל שמעשתה עסקת שינוי יעוד בעבר על חלק מהמקרקעין אשר הוחכרו לחוכר, לעניין החלטה זו, יש לראות את הקרקע ששונה יעודה בעבר ואת הקרקע שנותרה בידי החוכר כיחידת שטח אחת, ואת כל עסקות שינוי היעוד כעסקות שנעשו במועד אחד.
8. חוכר הזכאי במועד שינוי היעוד להקצאה על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל שעניינה החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים, יהא רשאי להותיר ברשותו את המקרקעין עד גודל השטח שניתן להקצות בפטור ממכרז ובהתאם להוראות ההחלטה. חוכר החוכר במסלול האמור לא יחולו תנאי החלטה זו.
- * עם כניסתה לתוקף של החלטה זו, תבוטל החלטת מועצה מס' 980, ההחלטה אינה בתוקף.

אורי אריאל
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך

- 11.8. בתאריך 23/12/2018 נתקבלה הודעה בנוגע לשינוי יעוד וניצול הקצאה בפטור ממכרז אולפני הרצליה. ההודעה הני"ל מיישמת את החלטה 1550 (עדכון החלטה 1293) ולפיה חלק מהנכס יוקצה לאולפנים לפי תשלום לרמ"י של 31%, חלק אחר לפי 91% וחלק מהמתחם יימסר לרמ"י.
- ע"פ המפרט הכספי שצורף רמ"י דורשת תשלום של 117,278,796 ₪ בתוספת מע"מ.
- הובא בחשבון כי הנהלת החברה לאחר שבחנה את החלטת רמ"י עם יועציה המקצועיים, סבורה כי על שינוי היעוד של מקרקעי החברה לא צריכה לחול החלטה 1293 והיא מנהלת מו"מ מול רמ"י בנושא וכרגע מנהלים מתווה פשרה בנוגע לנדון.

החברה שומרת לעצמה לפנות לבימ"ש במידה ולא יצלח המו"מ מול רמ"י בטענה כי החלטה 1293 אינה חלה לגבי הנכס הנדון.

12. עסקאות ומחירים

לצורך אומדן שווי הנכס ערכתי סקר עסקאות בקרקע לבנייה רוויה בעיר הרצליה ולהלן הממצאים:

12.1. עסקאות בקרקע לבנייה רוויה

12.1.1. בתאריך 06/05/2013 נחתם חוזה לרכישת מגרש 210 ע"פ תכנית הר/1985/ א' הכולל זכות ל-20 יח"ד בסך של 14,700,000 ₪. הנ"ל מהווה כ- 735,000 ₪ ליח"ד.

שטח דירה ממוצעת 110 מ"ר עקרי +12 מ"ר ממ"ד. שווי למ"ר מבונה דירה - 6,000 ₪

12.1.2. בתאריך 06/06/2013 נחתם חוזה לרכישת 75% ממגרש 209 ע"פ תכנית הר/1985/ א' הכולל זכות ל-10.5 יח"ד בסך של 7,350,000 ₪. הנ"ל מהווה כ- 700,000 ₪ ליח"ד.

שטח דירה ממוצעת 110 מ"ר עקרי +12 מ"ר ממ"ד. שווי למ"ר מבונה דירה - 5,740 ₪

12.1.3. ע"פ מכרז רמ"י מס' תא/260/2013 שתוצאתו פורסמו ביום 26/01/2014 למגרשים 207 ו-214 ע"פ תכנית הר/1985/ א' עולים הפרטים הבאים:

מגרש 207:

מס' יח"ד - 24

מחיר זכייה - 25,777,555 ₪

הוצאות פיתוח במכרז - 385,368 ₪

סה"כ מחיר זכייה ליח"ד ללא הוצאות פיתוח - 1,074,064 ₪

שטח יח"ד ממוצעת כולל ממ"ד - 122 מ"ר

שווי מ"ר מבונה - 8,800 ₪

מגרש 214:

מס' יח"ד - 51

מחיר זכייה - 52,020,180 ₪

הוצאות פיתוח במכרז - 818,907 ₪

סה"כ מחיר זכייה ליח"ד ללא הוצאות פיתוח - 1,020,000 ₪

שטח יח"ד ממוצעת כולל ממ"ד - 126 מ"ר

שווי מ"ר מבונה - 8,095 ₪

12.1.4. בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מוטי דיאמנט לגוש 6424 חלקה 49 מגרש 213 נקבעו הערכים הבאים:

שווי קרקע ליח"ד 950,000 ₪ (כ- 8,200 ₪/מ"ר מבונה פלדלת). הנ"ל לפני התאמות.

השווי הנ"ל למגרש הכולל 19 יח"ד בשטח של כ- 117 מ"ר ליח"ד (עקרי + ממ"ד).

הנ"ל נכון לתאריך הקובע 30/10/2012.

12.1.5. בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע בצלאל קציר לגוש 6424 חלקה 37 מגרש 202 נקבעו הערכים הבאים:

שווי קרקע ליח"ד 793,000 ₪.

השווי הנ"ל למגרש הכולל 18 יח"ד בשטח של כ- 122 מ"ר ליח"ד (עקרי + ממ"ד).

הנ"ל נכון לתאריך הקובע 30/10/2012.

שווי מ"ר מבונה- 6,500 ₪ למ"ר

12.1.6 ע"פ מכתב שיש בידי קבעו רשויות המס כי שווי קרקע ליח"ד במגרש 202 בסעי' 12.1.4 נכון למועד עסקת הקומבנציה 27/03/2014 הינו כ- 900,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה- 7,377 ₪ למ"ר.

12.1.7 ע"פ אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים עולה כי בתאריך 08/05/2016 נמכרה קרקע בשטח של כ- 1,000 מ"ר בגוש 6532 חלקה 35 ברח' הדר בסך של 18,954,000 ₪.

בבדיקת זכויות הבניה החלות על הקרקע (עם חזית לסוקולוב בנוסף) עולה כי זכויות הבניה הינן 50% מסחר ו-180% מגורים. בהנחה ששווי מ"ר מבונה עקרי מסחר הינו כ- 8,000 ₪ עולה כי שווי מ"ר מבונה (כלדלת) כ- 7,100 ₪.

12.1.8 ע"פ אתר מידע נדל"ן עולה כי בתאריך 15/02/2015 נמכרה קרקע בשטח של 9.62 ד' בגוש 6526 חלקה 335 בסך של 93,000,000 ₪.

ע"פ תכנית הר/1960 שחלה על הנכס עולה כי שטח הקרקע תואם למגרשים 201-207 להם זכויות לכ- 77 יח"ד בשטח עקרי + ממ"ד של כ- 10,241 מ"ר המהווה כ- 133 מ"ר ליח"ד.

הנ"ל מהווה כ- 9,080 ₪ למ"ר (פלדלת).

להערכתי המיקום הנ"ל טוב מהנכס הנישום וככול הנראה צפויה בנכס תוספת יח"ד בגין "שבס".

12.1.1 להלן טבלה הבאה לרכז הכרעות שמאים מכריעים בעיר הרצליה :

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	תאריך קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
אבישי זיו	6526/318	רח' דורי הרצליה	28/12/2016	10,000 ₪	מיקום טוב בהרבה קרבה לבינתחומי
אבישי זיו	6530/188	טשרניחובסקי 10	17/08/2016	8,100 ₪	מיקום טוב יותר הרצליה הירוקה
אבישי זיו	3526/315	רח' דורי הרצליה	28/12/2016	10,000 ₪	מיקום טוב בהרבה קרבה לבינתחומי
ש.ש.ש.	6524/80	רבקה גובר - אורכידאה	01/04/2015	10,000 ₪	מיקום טוב בהרבה פרויקט יוקרתי בוטיק 18 יח"ד בלבד. מתם אפולוניה
אלי כהן	6528/45	בני בינימין 18	18/02/2016	8,500 ₪	הרצליה הירוקה
אריז כהן	6538/450	בן יהודה 17	27/05/2015	8,200 ₪	אזור תחנה מרכזית
אריז כהן	6528/54	בני בינימין 13 ב'	18/02/2016	9,000 ₪	הירוקה
אריז כהן	6529/163	הניצנים 14	18/02/2016	8,500 ₪	הירוקה
אריז כהן	6526/374	דליה רביקוביץ 8	04/05/2016	9,000 ₪	מיקום טוב בהרבה קרבה לבינתחומי
אריה אריאל	6531/52	הגליל 12	18/02/2016	9,000 ₪	
אריה אריאל	6530/227	מלכי ישראל 4	18/02/2016	9,000 ₪	הרצליה הירוקה מיקום עדיף
בועז קוט	6529/138	השושנים 6	06/12/2017	8,400 ₪	הרצליה הירוקה מיקום עדיף
בועז קוט	6531/152	יגאל אלון פ' החלוץ	09/06/2016	8,000 ₪	הרצליה הירוקה מיקום עדיף
ד"ר גד נתן	6534/62	אבן גבירול 39	22/11/2017	7,400 ₪	
ד"ר גד נתן	6530/52	הנדיב 14	23/11/2016	9,000 ₪	הרצליה הירוקה מיקום עדיף
גרבי נורית	6538/185	מאז"ה 8	27/05/2015	8,500 ₪	
מוטי דיאמנט	6424/49	רח' אהרנסון דשה	23/12/2016	9,200 ₪	גליל ים מיקום עדיף
אריה אריאל	6533/301	סוקולוב 21	12/12/2017	9,000 ₪	
דוד טיגרמן	6527/290	יהודה הלוי פ' אבטליון	26/06/2017	8,500 ₪	
משה נדם	6527/366	הרב מימון 8	22/02/2017	7,800 ₪	
אמנון ניזרי	6525/33	חנה רובינא	01/12/2014	9,000 ₪	זרובבל
אלי כהן	6531/97	סוקולוב 37	10/02/2016	8,000 ₪	
עאטף עאלם	6531/22	העצמאות 21	18/03/2016	8,500 ₪	
בועז קוט	6538/332	הס 40 פ' שולמית	27/05/2015	7,500 ₪	

12.2. להלן סקירת עסקאות לדירות בנויות ומהן חילוץ שווי מ"ר מבונה מגורים:

12.2.1. חילוץ משווי פרויקט דירות פנורמה ומגדלי סיגל המצויים בסמוך לאולפני הרצליה :

תאריך	חלקה	כתובת	תמורה	שטח	שווי למ"ר	שנת בניה
08/05/2017	152	חנה סנש 22	2,238,751 ₪	127 מ"ר	17,627.96 ₪	1994
27/03/2017	154	חנה סנש 21	2,730,000 ₪	100 מ"ר	27,300.00 ₪	1980
22/02/2017	155	דוד אלרואי 32	2,550,000 ₪	110 מ"ר	23,181.82 ₪	2003
06/03/2017	151	חנה סנש 27	2,250,000 ₪	110 מ"ר	20,454.55 ₪	1998
02/08/2017	150	חנה סנש 26	2,350,000 ₪	101 מ"ר	23,267.33 ₪	2002
24/04/2018	154	חנה סנש 21	2,760,000 ₪	134 מ"ר	20,597.01 ₪	1993
07/06/2018	151	חנה סנש 23	2,640,000 ₪	134 מ"ר	19,701.49 ₪	1994
24/10/2018	151	חנה סנש 27	3,060,001 ₪	128 מ"ר	23,906.26 ₪	1998
06/07/2017	6546/881	בן גורייין 42 מגדלי סיגל	2,370,000 ₪	100 מ"ר	23,700.00 ₪	1995
12/12/2018	6546/882	בן גורייין 44 מגדלי סיגל	2,405,000 ₪	117 מ"ר	20,555.56 ₪	1991
29/06/2017	6546/882	בן גוריון 44 מגדלי סיגל	2,760,000 ₪	131 מ"ר	21,068.70 ₪	1990
שווי מ"ר בנוי ע"פ ממוצע משוקלל						21,759.87 ₪

שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ		21,760 ₪
חילוף שווי מע"מ	1.17	18,598 ₪
יזמות שחוקה	1.17	15,896 ₪
עלות בניה ישירה +	ישירה	6,000 ₪
עקיפה שחוקות	עקיפה	1,500 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה		8,396 ₪



12.2.2. לאור מיקום הנכס בשכונת נווה ישראל בקרבה לרח' הרב קוק ובן גוריון והצורך בבניית מרתפים תת קרקעיים של 2 קומות שווי מ"ר עולה כי שווי מ"ר במונה הינו :
שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 31/12/2018 – 8,500 ₪.

13. הערכות ועסקאות קודמות

- 13.1. הנכס הוערך על ידי השמאי רונן פריימן בחודש מרץ 2016 נכון למועד הקובע 31/12/2015 בסך של כ- 130 מיליון ₪.
- 13.2. הנכס הוערך על ידי השמאי רונן פריימן בחודש מרץ 2017 נכון למועד 31/12/2016 בסך של כ- 130 מיליון ₪ ובמידה ותחול החלטה 1293 - 85 מיליון ₪.
- 13.3. בתאריך 12/09/2017 הועברה לבעלים שומת היטל השבחה של הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ולפיה שווי מצב חדש - 391 מיליון ₪ והיטל ההשבחה הינו כ- 161 מיליון ₪.
- בהסכמת הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה הטיפול ומועדי סדרי הדין לטיפול בהשגה הינם בהקפאה עד להגעת מתווה מוסכם מול רמ"י בנוגע להחלטה 1293.
- 13.4. בתאריך 23/12/2018 נתקבלה שומת רמ"י לנכס הנדון ולפיו שווי כלל הזכויות בנמצא חדש נכון לתאריך 26/02/2018 הינו 498,770,000 ₪. ע"פ המפרט הכספי עולה כי שווי החלק המשוויך לאולפנים ע"פ הינו כ- 309,069,000 ₪. סה"כ דרישת רמ"י לתשלום הינה כ- 117 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
- 13.5. כאמור אולפני הרצליה באמצעות יועציה חלוקים על השווי ודרישות רמ"י וצפויים לערר על הדרישות הנ"ל.
- 13.6. הנכס הוערך על ידי בחודש מרץ 2018 נכון למועד 31/12/2017 בסך של כ- 111 מיליון ₪.
- 13.7. לא ידוע לי על הערכות שווי אחרות שנערכו לנכס ב-3 שנים האחרונות למעט המפורט בחוות דעת זו.

14. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של תיא ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

14.1. מטרת השומה: "הערכת שווי השוק של הנכס הנדון בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון".

14.2. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק) - The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות) - The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שער היוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה. מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

יישום גישות השומה

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "בנין משרדים, מלאכה או תעשייה" הינן גישת ההשוואה וגישת הון הכנסות.

שווי הנכס הנדון הוערך בגישת ההשוואה מאחר וההכנסות משכירות אינן רלוונטיות.

- 14.3. הובא בחשבון מיקום הנכס במרכז העיר הרצליה בקרבה לרח' בן גוריון והרב קוק.
- 14.4. הובאו בחשבון נתוני הפיזיים של הנכס - שטח קרקע, שטח בנוי, טופוגרפיה, צורה, וכיוצ"ב.
- 14.5. הבאנו בחשבון את המצב התכנוני החל על הנכס
- 14.6. הובאו בחשבון כי השווי הטוב והיעל הינו הריסת המבנים למעט מבני השימור והערכת שווי זכויות הבניה ע"פ תכנית הר/2180.
- 14.7. הבאנו בחשבון את זכויות החברה במקרקעין כחכירה מהוונת. אומדן תשלום עבור שינוי יעוד לרמ"י ואומדן היטל השבחה הובאו בנפרד.
- 14.8. הבאנו בחשבון מחירי מקרקעין דומים בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- 14.9. הובא בחשבון בתחשיב השווי פריסה לשווי הקרקע ע"פ קצב מכירת דירות של 70 יח"ד לשנה בכלל המתחם. הנ"ל מגלם הפחתה לגודל הנכס ביחס לעסקאות השוואה.
- 14.10. הובא בחשבון כי דמ"ש בהתאם לאישור רו"ח עבור השימוש כאולפני הרצליה אינם רלוונטים מאחר ומדובר בחברות קשורות.
- 14.11. הובא בחשבון כי לצורך מימוש זכויות הבניה יש לפנות דיירת מוגנת ולפיכך הובא בחשבון סכום לפיצוי אשר מהווה אומדן בלבד ואינו מחייב את מזמין העבודה. מיקום בית הדיירת המוגנת הינו בשצ"פ וכפי שנמסר לי אינו מונע בניה במגרשי המגורים. ע"פ הוראות תב"ע הר/2180 פינוי הדיירת המוגנת אינו מהווה תנאי לקבלת היתר בניה.
- 14.12. הובא בחשבון כי קיים צו הריסה לשטח של חלק מהקרוואנים אך הנ"ל לא הובא בחשבון מאחר והשטח הבנוי מיועד ברובו להריסה.

- 14.13. הובא בחשבון אומדן עלויות הריסה כפי שמצויין בתחשיב השווי.
- 14.14. הובא בחשבון דחייה להוצאת היתר בניה של 2.5 שנים.
- 14.15. הונח כי לא קיים זיהום בקרקע בנכס הנדון.
- 14.16. **הובא בחשבון כי התשלומים לרשויות מהווים אומדן ראשוני ובלתי מחייב בלבד. על התשלומים ניתן לערר ע"פ הוראות הדין. התשלומים הסופיים ישנו באופן מהותי אומדן זה.**
- 14.17. נמסר לי כי עבור השטחים הבנויים משולמים דמי שכירות ע"י שוכרי משנה אך הנ"ל לא הובא בחשבון בחוות דעת זו מאחר והשימוש הטוב והיעיל הינו כקרקע למגורים.
- 14.18. הובאה בחשבון הודעת רשות מקרקעי ישראל מיום 19/02/2017 לחברה כי על המקרקעין חלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1293 על תיקוניה וכי בכוונתה לפעול בהתאם לה על המקרקעין.
- 14.19. הובאו בחשבון הוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1293, לרבות סעיפים 3 ו-4 וכי יוזם תכנית הר/2180 אינו גורם ממשלתי.
- 14.20. הובא בחשבון כי הנהלת החברה לאחר שבחנה את החלטת רמ"י עם יועציה המקצועיים, סבורה כי על שינוי היעוד של מקרקעי החברה לא צריכה לחול החלטה 1293 והיא מנהלת מו"מ מול רמ"י בנושא וכרגע מנהלים מתווה פשרה בנוגע לנדון.
- החברה שומרת לעצמה לפנות לבימ"ש במידה ולא יצלח המו"מ מול רמ"י בטענה כי החלטה 1293 אינה חלה לגבי הנכס הנדון.
- 14.21. יובהר, כי לאור חוסר הבהירות והבנת פרשנות החלטה 1293, אומדן שווי זכויות החברה במקרקעין בכפוף להחלטה זו כמצוין בגוף השומה יכול להיות שונה באופן מהותי בהתאם לפרשנות זו או אחרת בהן ינקוט שמאי זה או אחר.
- 14.22. אומדן שווי זכויות החברה במקרקעין בכפוף להחלטה 1293 נערכה בהתאם למיטב הבנתו של הח"מ לעניין הוראות ההחלטה, ומביאה בחשבון את הנחות העבודה ומו"מ המתנהל מול רמ"י נכון למועד הקובע, בין היתר, כלהלן:
- החברה יזמה וקדמה את תכנית הר/2180 (סעיף 3).
 - השטח בו נעשה שימוש אינטנסיבי מתוך המקרקעין כ- 23 דונם (סעיף 2א').
 - יתרת השטח כלולה במסגרת סעיף 4 להחלטה – כעלות קרקע חלופית.
 - הובא בחשבון כל האמור לעיל בסעיף זה.
- 14.23. הנכס הוערך בש"ח, למועד הקובע 31/12/2018, ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.
- 14.24. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 11 כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, למעט שכירויות ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש.

15. תחשיב

לצורך מימוש הזכויות הנ"ל יש לשלם היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ותשלום דמי היתר לרמ"י.

תחשיב אומדן התשלומים (היטל השבחה ודמי היתר):

היטל השבחה- בחודש ספטמבר 2017 נתקבלה שומת היטל השבחה ולפיה ההיטל המבוקש **הינו בסך 161 מיליון ₪ עבור כלל שטח האולפנים.**

להערכתנו גובה היטל השבחה אמור להיות נמוך יותר ותערך בעתיד השגה בנדון אשר סדרי הדין לגביה נמצאים כיום בהליך הקפאה לאור החלטת רמ"י מס' 1293.

דמי היתר- בתאריך 23/12/2018 נתקבלה דרישה כספית מרמ"י לצורך מימוש החלטת 1293 על תיקוניה ולפיה דרישת רמ"י לתשלום הינה כ- **117 מיליון ₪**. החברה חלוקה על החלטת החלטה 1293 על הנכס הנישום והן על ערכי השווי בשומת רמ"י והזיכויים אותם רמ"י אמור לזכות את החוכרים ע"פ החלטה 1293.

במידה ומיישמים את ערכי שווי בשומת רמ"י להחלטה מס' 1500 (כלומר דמי היתר לפי 31% לכלל הנכס) עולה כי שווי הנכס במצב היוצא ללא פיתוח ומע"מ הכולל את מגרשים 101-104 ושטח המסחר במגרש 501 הינו **498,770,000 ₪**

דמי ההיתר המשווערים ע"פ נתוני שומת רמ"י כ- **127 מיליון ₪**.

כאמור החברה חולקת על השוויים אותם קבעו בשומת רמ"י וכתוצאה מכך על גובה דמי ההיתר ונערכת השגה משפטית ושמאית לנדון.

לפיכך שומה זו נערכה בחלופות הבאות:

חלופה א' – מימוש מלא לפי החלטה 1500 ללא חלות של החלטה 1293.

חלופה ב' – מימוש חלקי ע"פ החלטה 1500 והיתרה ע"פ החלטה 1293 על תיקוניה בהתאם לפרשנות יועצי החברה בנוגע להחלטה 1293.

חלופה א':

		שטח המגרש הכולל	43,927 מ"ר		
		אחוז ניצול לחוכרים	100.0%		
		סה"כ יחיד לאולפנים	350.0 יחיד		
		תחשיב שווי			
		שטח עקרי בניכוי מרפסות	שרות עילי	שרות מתחת	מס' יחיד
		39,550 מ"ר	15,312 מ"ר	29,500 מ"ר	350
		סה"כ שטח עקרי + ממ"ד		43,925 מ"ר	
		ע"פ הוראות התכנית 20% מהיחידות יהיו עד 75 מ"ר עקרי			מס' יחסי
		מס' יחידות דיור עד 75 מ"ר עקרי		70 יחיד	70.00 יחיד
		יתרת יחידות דיור		280 יחיד	280.00 יחיד
		שטח יחידת דיור קטנה כולל ממ"ד		88 מ"ר	
		שטח ממוצע ליתרת יחיד		135 מ"ר	
	8,500 ₪	שווי מ"ר מבונה ע"פ עסקאות השוואה לדירות בשטח 135 מ"ר			
	9,350 ₪	שווי מ"ר מבונה לדירת קטנה תוספת 10%			
		שווי קרקע ליחיד לדירה קטנה בשטח 87.5 מ"ר			
		שווי קרקע ליחיד לדירת 135 מ"ר			
		שווי מגרשי המגורים סה"כ 350 יחיד במידה והיו זמינים כיום לפי 70 יחיד "קטנות" ו-280 דירות "ממוצעות"			
		הנחה שיווק של 70 יחיד בשנה			
		דחייה עד להוצאת היתר 2.5 שנים/פינוי האולפנים			
		שנה ראשונה		67,019,550 ₪	
		שנה שנייה		63,828,143 ₪	
		שנה שלישית		60,788,708 ₪	
		שנה רביעית		57,894,007 ₪	
		שנה חמישית		55,137,150 ₪	
		סה"כ שווי יחיד נכון להיום		304,667,558 ₪	
		עלויות הריסה 5,500 מ"ר לאחר הפחתת שימור לפי 300 ₪ למ"ר			
		פינוי דייר מוגן		4,000,000 ₪	
		שווי שטח השפ"פ ומבנים לשימור			
		סה"כ שטח בנוי לשימור ע"פ התב"ע		1,800 מ"ר	
		שווי פזי במצבו לאור עלויות שימור		8,000 ₪	14,400,000 ₪
		שטח למסחר חדש במגרש 501		250 מ"ר	
		שווי מ"ר מבונה מסחר		10,000 ₪	2,500,000 ₪
		מאחר והובא בחשבון שווי לשימור במצבו לא הופחתו עלויות התאמה			
		סה"כ שווי הנכס לאחר הפחתות			
		הפחתת עלויות פיתוח לפי 80,000 ₪ ליחיד כפול 350 יחיד			
		סה"כ שווי לאחר הפחתת היטלי פיתוח			

תחשיב אומדן תשלומים לרמ"י ולוועדה המקומית לת"ב:

סה"כ אומדן תשלום עבור דמי היתר ואומדן היטל השבחה לחלופה א' - 159,000,000 ₪

שווי חלופה א' בניכוי תשלומים לרמ"י ולוועדה המקומית:

		סה"כ שווי מסחר, שימור ופיתוח ל-350 יחיד בדחייה לשיווק וכו'			
		תשלום אומדן היטל השבחה צפוי ל-350 יחיד + אומדן תשלום דמי היתר ל-350 יחיד לפי 31%			
		סה"כ יתרת שווי לחלופה א' בניכוי אומדן תשלומים לרמ"י ולוועדה המקומית			

תשלומים לרשויות

התשלומים הנ"ל מהווים אומדן ראשוני בלבד בלתי מחייב.

התשלומים הסופיים עשויים לשנות באופן מהותי את אומדן זה.

התשלומים נקבעים ע"י שמאיי מקרקעין מטעם הרשויות וע"פ שיקול דעתם.

על הסכומים הנ"ל ניתן לערר ע"פ הקבוע בהוראות החוק והדין.

חלופה ב' במידה והחלטה 1293 חלה על הנכס הנדון:

בהמשך לדו"ח משנה קודמת החלו בניהול מו"מ מול רמ"י בנוגע להחלת החלטה 1293 על הנכס הנדון:
ערכתי תחשיב המגלם את פרשנות היועצים המקצועיים של החברה ולפיה לא צפוי להיות שינוי מהותי בשווי הקרקע לעומת חלופה א' וזאת מהסיבות הבאות:

- היטל ההשבחה שישולם ע"י הבעלים הינו רק עבור יחיד לפי החלטה 1500.
- הבעלים יקבלו פיצוי עבור הבנוי, תשתיות והחזרת יתרת הקרקע ע"פ החלטה 1293.
- תתאפשר לזים התכנית רכישת יחידות השלמה ע"מ ליצור הפרדה ממגרש רמ"י.
- החזר הוצאות חלקי תכנון ותב"ע.

להלן תחשיב שווי חלופה ב':

שטח המגרש הכולל		43,927 מ"ר	
אחוז ניצול לחוכרים במגורים לפי 211 יחיד לפי 31% ל-211 יחיד ו-91% ל-45 יחיד			
סה"כ יחיד לאולפנים		256.0 יחיד	
תחשיב שווי	שטח עקרי בניכוי מרפסות	39,550 מ"ר	שרות עילי
מגורים ד'	15,312 מ"ר	שרות מתחת	29,500 מ"ר
		מס' יחיד	350
סה"כ שטח עקרי	ללא מרפסות לפי 256/350 יחיד	32,128 מ"ר	
ע"פ הוראות התכנית 20% מהיחידות יהיו עד 75 מ"ר עקרי		מס' יחסי	מעוגל
מס' יחידות דיור עד 75 מ"ר עקרי		51.20 יחיד	
יתרת יחידות דיור		204.80 יחיד	
שטח יחידות דיור קטנה עקרי + ממ"ד		88 מ"ר	
שטח ממוצע ליתרת יחיד עקרי + ממ"ד		135 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה ע"פ עסקאות השוואה לדירות בשטח 123 מ"ר			8,500 ₪
שווי מ"ר מבונה לדירת קטנה תוספת 10%			9,350 ₪
שווי קרקע ליחיד לדירה קטנה בשטח 75 מ"ר עקרי			818,125 ₪
שווי קרקע ליחיד לדירת 123 מ"ר עקרי			1,147,500 ₪
שווי מגרשי המגורים סה"כ 256 יחיד במידה והיו זמינים כיום לפי 51 יחיד "קטנות" ו-205 דירות "ממוצעות"			276,896,000 ₪
הנחה שיווק של 70 יחיד בשנה			
דחייה עד להוצאת היתר 2.5 שנים/פינוי האולפנים			
עלויות הריסה 5,500 מ"ר לאחר הפחתת שימור לפי 300 ₪ למ"ר			
פינוי דייר מוגן		4,000,000 ₪	
שווי שטח השפ"פ ומבנים לשימור			
סה"כ שטח בנוי לשימור ע"פ התב"ע		1,800 מ"ר	
שווי פזיז במצב לאור עלויות שימור		8,000 ₪	14,400,000 ₪
שטח למסחר חדש במגרש 501		250 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה מסחר		10,000 ₪	2,500,000 ₪
מאחר והובא בחשבון שווי לשימור במצב לא הופחתו עלויות התאמה			
סה"כ שווי הנכס לאחר הפחתות			16,900,000 ₪
סה"כ שווי שווי שימור + זכויות			256,350,069 ₪
הפחתת עלויות פיתוח לפי 80,000 ₪ ליחיד כפול 256 יחיד			20,480,000 ₪
סה"כ שווי לאחר הפחתת היטלי פיתוח			235,870,069 ₪

תחשיב אומדן תשלומים לרמ"י וזיכויים ע"פ החלטה 1293 על תיקוניה והיטל השבחה לוועדה המקומית לתו"ב:

סה"כ אומדן תשלומים לרמ"י בניכוי זיכויים ותשלום היטל השבחה חלקי לוועדה המקומית לתו"ב-
107,177,000 ₪.

שווי חלופה ב' בניכוי תשלומים לרשויות וזיכויים בהתייחס להחלטה 1293 על תיקוניה:

סה"כ שווי קרקע ל-256 יחיד וחלק מסחרי כולל שימור וכו'	235,870,069 ₪
תשלום היטל השבחה צפוי ל-211 יחיד ומסחר + דמי היתר לרמ"י עבור 211 יחיד לפי 31% ותשלום לרמ"י עבור 45 יחיד לפי 91% כולל אומדן זיכויים עבור תכנון, תשתיות והחזר קרקע ע"פ החלטה 1293 על תיקוניה	107,177,899 ₪
סה"כ יתרת שווי חלופה ב'	128,692,170 ₪

לאור הני"ל אני מעריך כי שווי הקרקע בחלופה הני"ל זהה לשווי הקרקע בחלופה א'.

תשלומים לרשויות
התשלומים הנ"ל מהווים אומדן ראשוני בלבד בלתי מחייב.
התשלומים הסופיים עשויים לשנות באופן מהותי את אומדן זה.
התשלומים נקבעים ע"י שמאי מקרקעין מטעם הרשויות וע"פ שיקול דעתם.
על הסכומים הנ"ל ניתן לערר ע"פ הקבוע בהוראות החוק והדין.

16. השומה

לאור הגורמים, השיקולים והתחשיב שפורטו לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי השוק של הנכס (**בניכוי אומדן דמי היתר והיטל השבחה**) לצורך הדוחות הכספיים למועד 31/12/2018 בחלופות הבאות:

חלופה א':

₪ 128,775,000

הסיבה להעלאת בשווי הקרקע לעומת שנה קודמת הינו בשל עליה בשווי הקרקע למגורים ע"פ ניתוח העסקאות השוואה וקביעת שמאים מכריעים.

חלופה ב': ראה תחשיב שווי ללא שינוי מהותי מחלופה א'.

סייגים:

- הובא בחשבון כי התשלומים לרשויות מהווים אומדן ראשוני ובלתי מחייב בלבד. על התשלומים ניתן לערר ע"פ הוראות הדין. התשלומים הסופיים ישנו באופן מהותי אומדן זה.
- יובהר, כי לאור חוסר הבהירות והבנת פרשנות החלטה 1293, אומדן שווי זכויות החברה במקרקעין בכפוף להחלטה זו כמצוין בגוף השומה יכול להיות שונה באופן מהותי בהתאם לפרשנות זו או אחרת בהן ינקוט שמאי זה או אחר.

17. מיסים ותשלומי חובה

17.1. היטל השבחה

היטל השבחה - בחודש ספטמבר 2017 נתקבלה שומת היטל השבחה ולפיה ההיטל המבוקש הינו בסך 161 מיליון ₪ עבור כלל שטח האולפנים.

להערכתנו גובה היטל השבחה אמור להיות נמוך יותר ותערך בעתיד השגה בנדון אשר סדרי הדין לגביה נמצאים כיום בהליך הקפאה לאור החלטת רמ"י מס' 1293.

17.2. תשלומים לרמ"י

בתאריך 23/12/2018 נתקבלה דרישה כספית מרמ"י לצורך מימוש החלטת 1293 על תיקוניה ולפיה דרישת רמ"י לתשלום הינה כ- 117 מיליון ₪. החברה חלוקה על החלטת החלטת 1293 על הנכס הנישום והן על ערכי השווי בשומת רמ"י.

במידה ומתרגמים את ערכי שווי בשומת רמ"י לדמי היתר לפי 31% עולה כי שווי הנכס במצב היוצא ללא פיתוח ומע"מ הכולל את מגרשים 101-104 ושטח המסחר במגרש 501 הינו 498,770,000 ₪

דמי ההיתר המשוערים ע"פ נתוני שומת רמ"י כ- 127 מיליון ₪.

כאמור החברה חולקת על השוויים אותם קבעו בשומת רמ"י וכתוצאה מכך על גובה דמי ההיתר.

17.3. אומדן דמי היתר ותשלום היטל השבחה ע"פ חלופה א' – 159 מיליון ₪

אומדן דמי היתר בניכוי זיכויים לרמ"י ותשלום היטל השבחה בחלופה ב' - 107,177,000 ₪

הערה: הסכומים שלעיל מהווים אומדן משוער בלבד ואינם מחייבים את הועדה המקומית ו/או רשות

מקרקעי ישראל. יתכן כי בעת מימוש זכויות בדרך של מכירה / הוצאת היתר בניה ו/או בקשה לשימוש חורג תעלה דרישת תשלום מצד הועדה המקומית ו/או ממ"י, עליה ניתן להגיש ערעור בהתאם להוראות החוק (תיקון 84 לחוק התו"ב לענין היטל השבחה) או נהלי ההשגה כפי שנקבעו ע"י ממ"י. התשלומים דלעיל נקבעים ע"י שמאי מקרקעין מטעם הרשויות (רמ"י והעיריה) וע"פ שיקול דעתם. על שומות אלו ניתן להגיש השגה.

ייתכן והתשלומים הסופיים שייקבעו, ישנו באופן מהותי את אומדן שווי שומה זו.

18. הצהרות

הנני מצהיר כי אני בעל ידע ונסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

