Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

זאב כהן ז"ל – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין	**(1930-2025** Late **Zeev Cohen** –Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין	**(1938-2021** Late **Jacob Cohen** - (M.sc) Engr R.E Appraiser
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין	**Erez Cohen** – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין	**Zahi Tene** – L.L.B, R.E. Appraiser
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים	**Oded Levy** – R.E. Appraiser, M.B.A
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין	**Eyal Klodovsky** - R.E. Appraiser
בנימין רם – שמאי מקרקעין	**Binyamin Ram** – R.E. Appraiser
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין	**Dror Kastro** - R.E. Appraiser- P.Engineer
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין	**Rafi Levi** - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים	**Ori Zlotogora** – R.E. Appraiser Urban Planner
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין	**Nethanel Wieder** – Economist, R.E. Appraiser
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין	**Noam Offer** – Economist, R.E. Appraiser
אלמוג זר – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין	**Almog Zer** – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser
שרון אשכול–כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין	**Sharon Eshkol** – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser

DATE: 12/08/2025 :תאריך
REF: ZC43379 :סימננו

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

שומת תמורות ממימוש מקרקעין

הנדון: גוש 6424 חלקות 236, 237, 239 ו-254 (חלק מחלקה ישנה מס' 148)
הערכת שווי תמורות ממימוש מקרקעין (אולפני הרצליה)
רח' הקסם, הרצליה



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. זהות מזמין השומה

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

מזמין השומה: דירקטוריון אולפני הרצליה

מועד הזמנת השומה: 10/07/2025

נסיבות הזמנת השומה: דו"חות כספיים של החברה ליוני 2025

נמסר לי על ידי החברה כי הנכס הוגדר על ידה בעבר כנדל"ן להשקעה ע"פ התקינה הבינלאומית IFRS ותקן חשבונאי בינלאומי (IAS 40). התמורות ממימוש הנכס נמדדו בהתאם לתקן חשבונאי בינלאומי IFRS 15.

שכר טרחתי בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותיי 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 של התמורות ממימוש המקרקעין המגיעות לחברה על פי הסכמי התקשרות עם **אפריקה ישראל מגורים בע"מ, תדהר השקעות בע"מ וע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ- (להלן ה"יזמים")** להקמת פרויקט מגורים. 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 אולפני הרצליה ושל תיא.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

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.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי

2011 ואילך - 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-ם.

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 מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת כלל תעשיות.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעירית 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 החברה ושל תיא וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה: 30/06/2025

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך מס' רב של פעמים ולאחרונה ביום 11/06/2025 ע"י החי"מ והשמאי דרור קסטרו בידיעת מזמין העבודה.

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש: 6424

חלקה ישנה: 148 חלק

שטח רשום (חלקה ישנה): 43,927 מ"ר

חלקות חדשות: 236, 237, 239 ו- 254

פרטי החלקות החדשות:

חלקה	מגרש	יעוד ע"פ תכנית הר/2180	שטח רשום
236	101	מגורים ד'	4,046 מ"ר
237	102	מגורים ד'	3,232 מ"ר
239	104	מגורים ד'	3,767 מ"ר
254	501	מתחם שימור "אולפני הרצליה" שפ"פ	5,233 מ"ר

כתובת: רח' הקסם 12, הרצליה

מהות הנכסים: שווי התקבולים הצפויים בניכוי הוצאות צפויות בהתאם להתקשרות עם היזמים, להקמת פרויקט דירת מגורים.

שימוש בפועל (ביניים): אולפני הסרטה נכון למועד הביקור בנכס.

שטח בנוי: כ-9,083 מ"ר ע"פ טבלת שטחי בניה שהועברה ע"י החברה.
10,740 מ"ר ברוטו לשימושים מעורבים ע"פ סיכום מפות מדידת ארנונה של עיריית הרצליה משנת 2005.

הזכויות: זכויות החברה לתקבולים צפויים בפרויקט בניכוי הוצאות הצפויות.

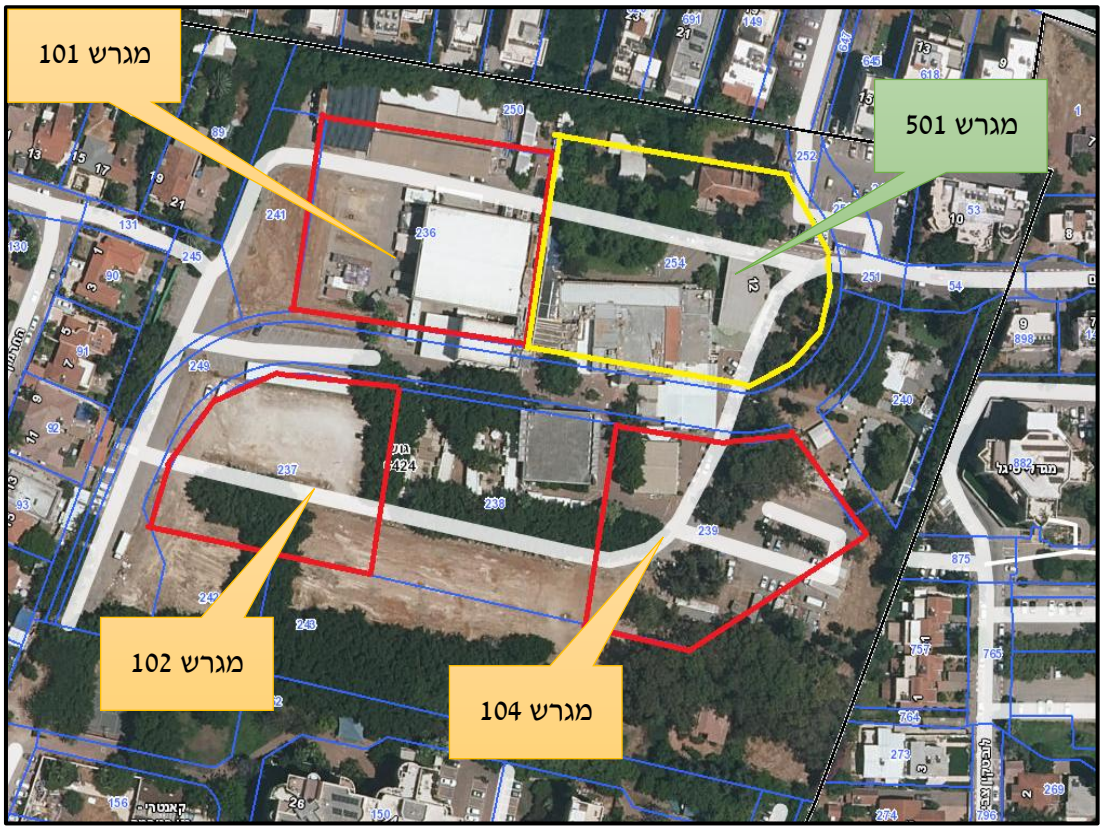
זיהוי הנכס: ע"פ אתר GIS העירוני.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תצ"א עם סימון סכמתי ולא מחייב של החלקה הישנה:



תצ"א עם תצלום סכמתי של החלקות החדשות:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

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 ישנה מס' 148 בגוש 6424, ברח' הקסם, מרכז העיר הרצליה.
כאמור, לאחרונה החלקה הישנה מס' 148 בוטלה ובוצעה חלוקה של החלקה לחלקות חדשות התואמות את תשריט הר/2180. לאחר פינוי המתחם ע"י אולפני הרצליה וע"פ ההסכמות המפורטות עם רמ"י יישארו בידי החברה חלקות 236, 237 ו-239 ביעוד מגורים ד' וחלקה 254 ביעוד מתחם שימור "אולפני הרצליה".

8.2 השטח הבנוי

בבדיקה של היתרי הבניה בתיק הבניין הסרוק בוועדה המקומית הרצליה לא קיים היתר הסוכם באופן מסודר את השטחים הבנויים. השטח הבנוי כיום מיועד ברובו להריסה ואינו רלוונטי לשומה זו.

8.3 תיאור הנכס

המתחם הנדון כולל חטיבת קרקע ועליה בנויים מס' מבנים וותיקים בדגמים[1] 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).

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

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>אולפן ראשי</u>

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).

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

<u>אולפן צילום:</u>

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

<u>מבנים לשימור:</u>

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).

<u>כללי</u>: 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.

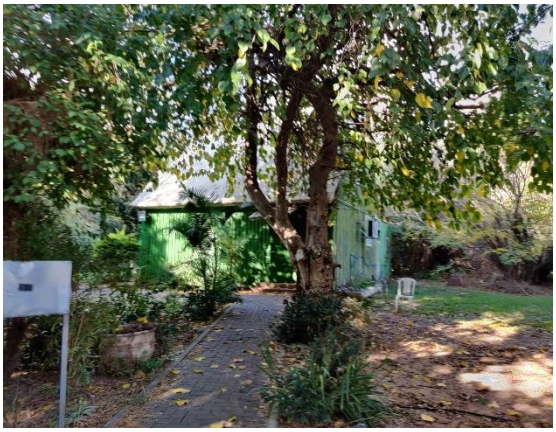
<u>תצלום אוויר למתחם: (כולל סימון המבנים)</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.4. <u>תמונות הנכס</u>:







WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.5. <u>תאור סביבת הנכס</u>

רח' הקסם הינו רחוב צדדי היוצא מרח' בן גוריון ומתחבר לרח' הרב קוק.

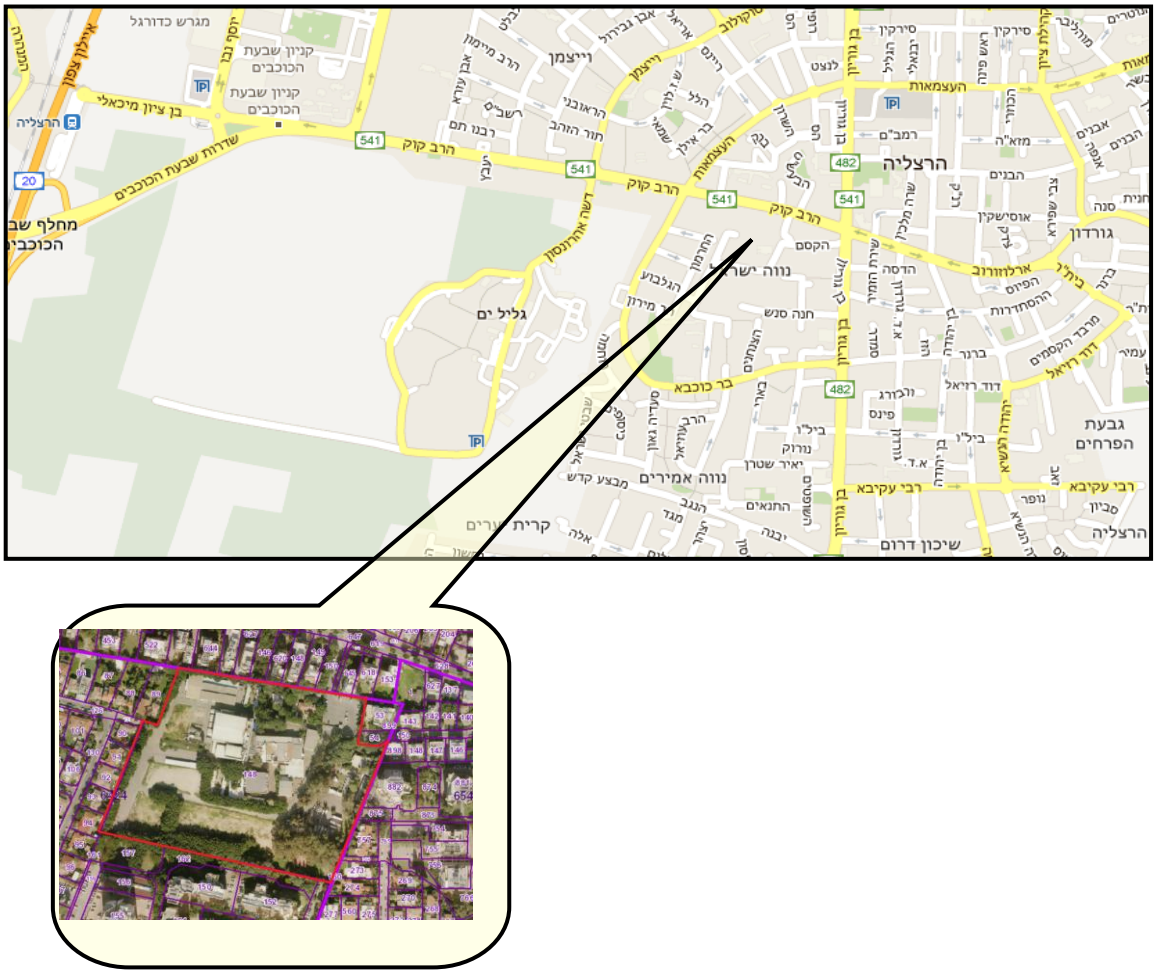
רח' בן גוריון מהווה רח' ראשי המקשר בין הרצליה ורמת השרון ורח' הרב קוק (כביש 541) מהווה רח' ראשי בחלק המערבי של מרכז העיר הרצליה.

אולפני הרצליה מהווים מגרש בשטח של מעל ל-40 דונם הממוקמים ממערב לרח' בן גוריון המחבר בין מרכז העיר הרצליה לרמת השרון מדרום למרכז העיר הרצליה ומצפון לשכונת נווה ישראל.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה לצד בנייה סמי רוויה.

שטח האולפנים מהווה בניה בצפיפות נמוכה בסביבה בניה רוויה למגורים.

ברח' הקסם פיתוח עירוני מלא.



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9. המצב התכנוני

מידע בדבר תכניות מאושרות ומתוכננות:

9.1. <u>תכנית 253/א</u>



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. <u>תכנית הר/663</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1450 מיום 16/05/1968.

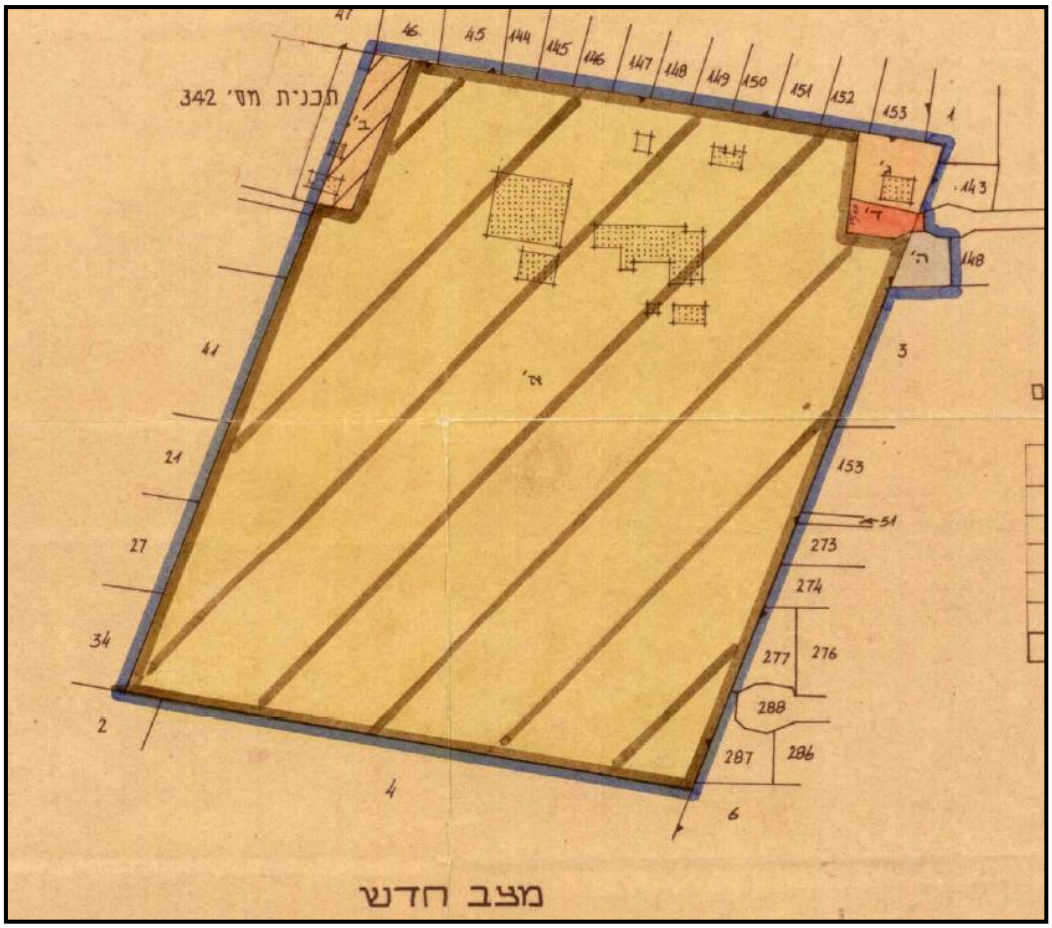
מטרת התכנית לחלק את חלקה 5 בגוש 6424 לאזורים שונים.

חלקה א' - למגרש מיוחד להסרטה.

חלקה ב' - להשלמת מגרש מגורים בשכון נווה ישראל.

חלקה ג' - לאזור מגורים א'

חלקה ד' - להתווית דרך חדשה



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.3. <u>תכנית הר/1614</u>

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

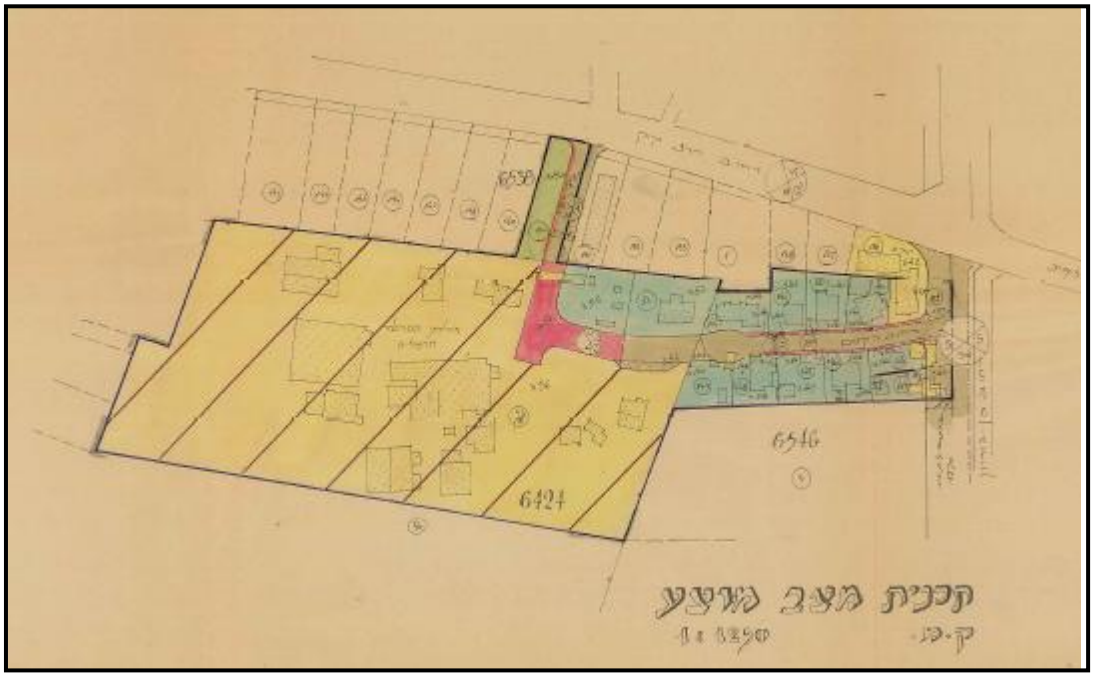
מטרת התכנית:

- שינוי יעודי שטחים מאזור מגורים ב' להרחבת דרך ולשטח ציבורי פתוח, מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', מאזור מגרש מיוחד לדרך.
- התווית 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.



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.4. <u>תכנית הר/2180</u>

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 גבוה 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" בייעוד 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 ואדרכילית 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.

ו. הוראות לשימור והעתקת עצים.

ז. 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.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ה. סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע 15,312 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 בנייניים 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 כגון מוזיאון, ספריה, ארכיון לתולדות ההאולפנים 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 חיץ 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 ושב"צ לפי החלטת הוועדה המקומית והצורך במימוש שטחים נוספים עבור מבני ציבור.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

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 תותר 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: *"ימתחם שימור אולפני הרצליה" שפ"פ*
4.6.1	**שימושים**
א.	מבנים לשימור בהגבלות מחמירות: מבנה B– משרד (צריף עץ ירוק): בית קפה, חנות ספרים, גלריה, ספריה ו/או שימושים דומים אחרים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו בחנה את השימוש המוצע ותרומתו 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 מזכרות 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 התיעוד.
ב.	מבנה D (אולפני ההסרטה) גובה מירבי יהיה 2 קומות עפ"י המצב הקיים, תתאפשר תוספת בנייה מצומצמת לצורך מיגון והנגשה. שימור פנים מבנה D יכלול את חלל הכניסה /מבואה הראשי למבנה והנחיות שימור נוספות יהיו בהתאם לממצאי תיק תיעוד מלא ובכפוף לדרישות יועץ השימור לעיריית הרצליה.
ג.	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 מבנ ה 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:

יעוד	מס' תא שטח	סה"כ שטח מגרשים (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי - ימני	צידי - שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ד [כולל זיקת הנאה למעבר רגלי]	101-104	14,887	43,750 125 מ"ר ליח"ד	15,312 (35%)		29,500	59,062		350				15+ גג	2	*	בהתאם לתשריט		
*"מתחם שימור אולפני הרצליה" שפ"פ	501	5,233	250 כ-1800**				250 כ-1800 **						2		*	בהתאם לתשריט		
מבני ציבור[כולל מבנה לשימור]	201	1,479	1,800	720		2,000	2,520						3	2	*	בהתאם לתשריט		
מבני ציבור (שטחים פתוחים	202	1,245	1,800	720		2,000	2,520						3	2	*	בהתאם לתשריט		
מבני ציבור (שטחים פתוחים	203	1,151	1,800	720		2,000	2,520						3	2	*	בהתאם לתשריט		
ש.צ.פ	301-303	12,088																
דרך משולבת	402	2,661																
דרכים	401,403-405	5,183																
סה"כ		43,927	51,200	17,472		35,500	68,672		350									

1. באישור מהנדס העיר ניתן יהיה במידת הצורך להוסיף קומת חניה תת קרקעית נוספת מבלי שהדבר יהווה סתירה לתכנית.
2. תותר בניית מחסנים דירתיים במרתפים ובקומת הקרקע, בנפרד מדירות המגורים, בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.
3. 20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 75 מ"ר.
4. ניתן יהיה לאשר בכל בניין חדר כושר ו/או מועדון דיירים בשטח של עד 200 מ"ר, שטחים אלה יירשמו כרכוש משותף על שם כל הדיירים ויהוו תוספת לשטחים המופיעים בטבלה לעיל.
5. השטח העיקרי לבניה כולל את שטחי המרפסות.
6. קווי בניין מירביים לקומות שמתחת למפלס ה -00 יהיו בגבולות המגרשים אך בהתאם למגבלות הקבועות בעניין תכסית תת קרקעית מותרת.
7. לכל מבנה ניתן יהיה להוסיף בקומת הקרקע בלבד דירה יעודית לנכה בשטח של 100 מ"ר עיקרי ובנוסף שטח עבור ממ"ד לכל יח"ד - בתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית. זכויות הבניה הללו יהיו בנוסף לזכויות הבניה המוצעות בתכנית זו.
8. שטחי הבנייה במגרש 201 אינם כוללים את השטחים הבנויים במבנים לשימור.
9. תותר תוספת שטחי שירות למבנים לשימור במגרשים 201,501 במידה והם נדרשים לצורך מיגון ו/או נגישות ובכפוף לאישור ועדה מקומית הרצליה.
10. מספר הקומות המירבי בתאי שטח 101-104 יהיה בהתאם למופיע בנספח הבינוי. הגבהת בנינים אלו עד 15 קומות מותנת בקבלת אישור משרד הביטחון.

** הערכת שטחים קיימים במבנים לשימור במגרש 501 , שטח סופי בפועל יינתן לאחר הכנת תיק תיעוד למתחם.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תנאים להוצאת היתר בניה:

6.1 . תנאים למתן היתר בנייה	
6.1.1	תנאי להיתר ראשון במתחם יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הציבוריות וביצוע התשתיות הדרושות עבור עבודות הבנייה, כולל מערך הדרכים הנגישות לכלי רכב ולהולכי רגל וחנייה ציבורית. תוצג תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, 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 עצוב אדריכלי. התכנית תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מקנה מידה 1:500 ויוגדרו בה חומרי גמר ועקרונות לעיצוב אחיד של חזיתות וגגות. יוגדר גם אופן הטיפול בתחום השטחים הפתוחים שבתחום מגרשי המגורים לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך שימת דגש על פתרונות נאותים, לרבות לעניין פתרונות לתנועת הולכי 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 והגטיעות 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 ותגישה אליהם, והכל על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה 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. התכנית תובא לאישור המחלקה לפיתוח סביבתי בעיריית הרצליה. ה. פתרון עיצובי להסתרת מתקני עזר ומערכות טכניות.
6.1.6	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון למגורים בתכנית יהיה הגשת תיק תיעוד לועדה מקומית, כנדרש עפ"י הנחיות משרד הפנים, למבנים המיועדים לשימור במגרש 501 למטרת שימור המעטפת החיצונית של מבנה C הידוע כ- "בית המנהלי" 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 הועדה המקומית לבקשה/ות להיתר לביצוע עבודות השימור למטרת שימור המעטפת החיצונית של מבנה C הידוע כ- "בית המנהלי" 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 ההמגרשים 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 שתגישה לחניה 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

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

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.
פינוי ההריסות יהיה לאתר מסודר עפ"י הנחיית 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 צמויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקוים והיחס בין קווי הביוב והתיעול לקווי המים בתכנית.

6.1.14 בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה עבור מבנה קיים, יש להתנות 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, יהוו 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. תכסית 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 הבי 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 זרמפות גישה משותפות לחניונים לא יהוו 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. תכסית בניה מרבית בהתאם לקווי הבניין סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

עיצוב אדריכלי:

1. **בינוי:** הבינוי יהיה עפ"י הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי המנחה והחתכים 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 יהוו 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 בנייה 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 ובועדה 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 מרגוטי" 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 בנייה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י ממונה השימור.

מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות:

מבנה C הידוע כ- "בית המנהלי" 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.

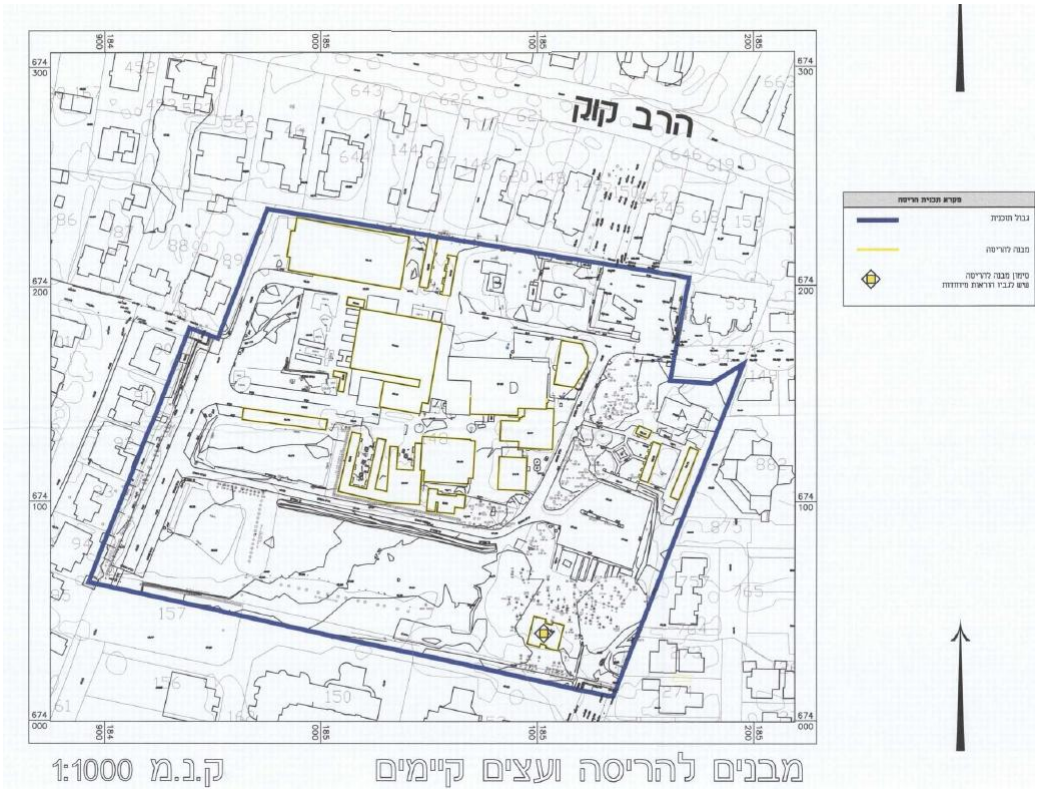
6.13 טיפול בעצים קיימים

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.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

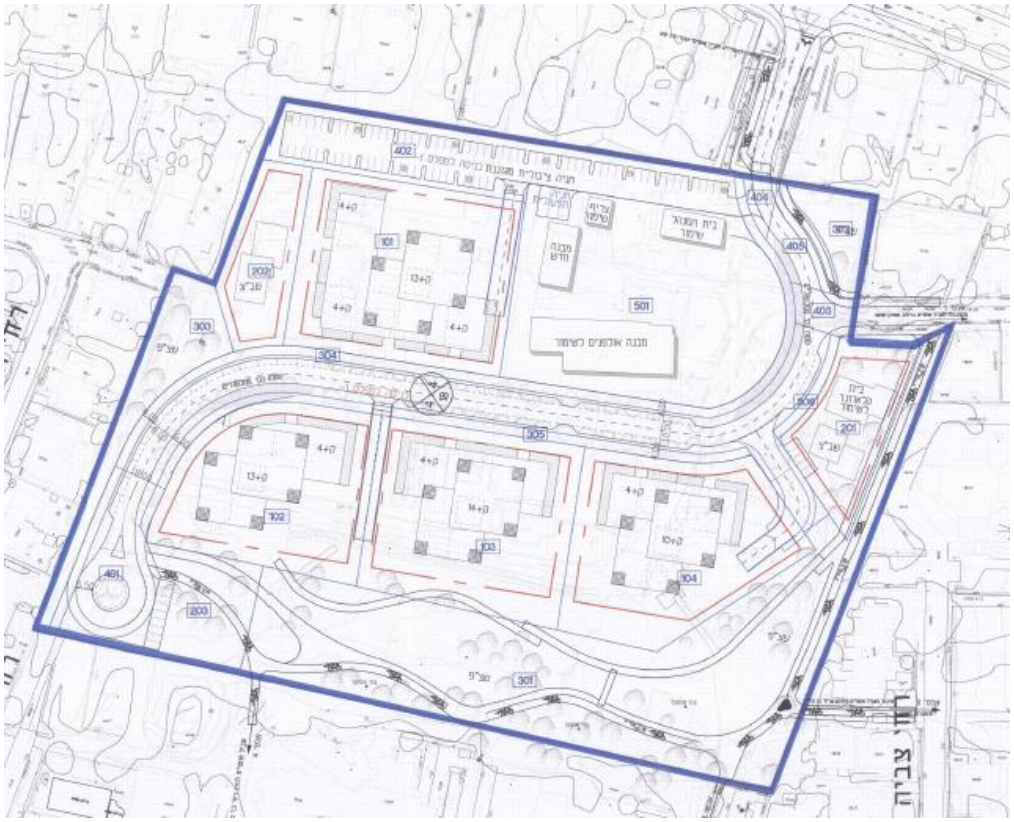
חלק מתשריט התכנית:





WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

נספח חניה :



טבלת מאזן חניה:

טבלת מאזן חניה
מתחם אולפני הרצליה

שמוש קרקע	כמות תקן	דרישה על בסיס תקן	חניה פרטית	חניה תפעולית משאית	חניה תפעולית אוטובוס	חניה מתוכננת רכב פרטי כמות	חניה מתוכננת רכב תפעולי כמות
מתחם מגורים: מגרשים: 101-104							
מגורים עד 75 מ"ר	70 יח"ד	1:1	70				
מגורים מעל 75 מ"ר	280 יח"ד	2:1	560				
סה"כ:			630			792	
מגרש 501							
מסחר	1200 מ"ר	1:25	48	3 1:400			
משרדים	600 מ"ר	1:40	16				
סה"כ:			64	3		82	3
סה"כ:			694	3		874	3

משאיות 9% 30- 1
משאיות 7% 50 1
מנדר % 20 1

- 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

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

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

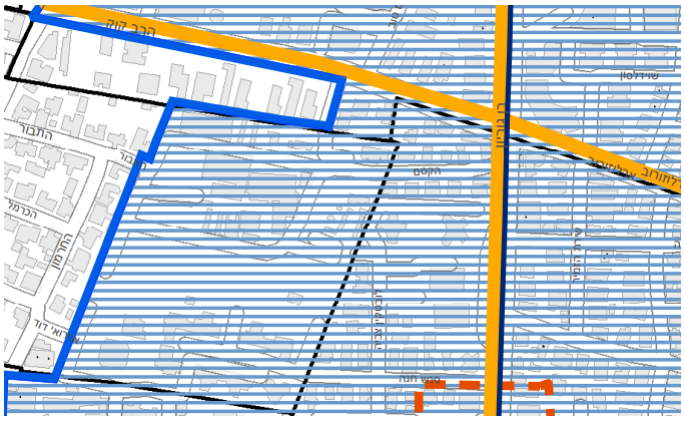
פרטי המגרשים המוקצים

מס"ד	גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי/ סופי*	שם הבעלים הרשום**	שם החוכר הרשום**	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים	יעוד המגרש המוקצה	מס' יח"ד**	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 2. צו הריסה בית משפט לעיניינים מקומיים הרצליה ,לפי שטר 004420/0001 מיום 11.3.04 3. הערה לפי סעיף 126 לטובת: אפריקה ישראל מגורים בע"מ , תדהר השקעות ג.ב בע"מ וע. לחזן והשקעות בע"מ		4,046	1/1	מגורים ד'	350		
2	6424	102						3,232		מגורים ד'			
3	6424	103						3,842		מגורים ד'			
4	6424	104						3,767		מגורים ד'			
5	6424	501						5,233		שטח פרטי פתוח			
6	6424	201						1,473		מבנים ומוסדות ציבור			
7	6264	202						1,245		מבני ציבור			
8	6424	202						1,151		ושטחים פתוחים			
9	6424	301						8,443		שטח ציבורי פתוח			
10	6424	302						631		שטח ציבורי פתוח			
11	6424	303						1,201		שטח ציבורי פתוח			
12	6424	304						1,039		שטח ציבורי פתוח			
13	6424	305						665		שטח ציבורי פתוח			
14	6424	306						115		שטח ציבורי פתוח			
15	6424	401						4,473		דרך מוצעת			
16	6424	402						2,661		דרך משולבת			
17	6424	403						251		דרך מאושרת			
18	6424	404						139		דרך מאושרת			
19	6424	405						320		דרך מוצעת			

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

9.5. <u>תמ"א 70- תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב</u>

סטטוס התכנית- פרסום לאישור בי.פ. 13469 מיום 21/05/2025.





האזור מסומן כמרחב עירוני מוטה מטרו.

אזור עירוני מוטה מטרו – מרחב עירוני בנוי, המסומן בתכנית זו ומיועד בעיקרו להתחדשות עירונית המבוססת על עקרון תכנון מוטה תחבורה ציבורית.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.1. אזור פיתוח ומרחב עירוני מוטה מטרו

8.1.1. תכנון כולל באזור פיתוח ובמרחב עירוני מוטה מטרו

8.1.1.1. הבניה והפיתוח ב**אזור פיתוח** יהיו לפי תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל או המהווה תכנון כולל.
בפסקה זו – **"תכנון כולל"** משמעו תכנית מפורטת או תכנית מקומית שיאושרו למתחם הפיתוח בשלמותו.

8.1.1.2. הבניה והפיתוח ב**מרחב עירוני מוטה מטרו** יהיו לפי תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל או המהווה תכנון כולל.
בפסקה זו- **"תכנון כולל"** משמעו תכנית התואמת את הוראות תכנית זו, ואשר חלה על מרחב עירוני מוטה מטרו כולו, או על חלק משמעותי ממנו, או על רובע שלם, או על שכונה שלמה וכן תכנית מפורטת, התואמת את הוראות תכנית זו, והחלה על כל מרחב הליבה, או על רובו .

8.1.1.3. תכנית המהווה תכנון כולל כאמור בסעיפים 8.1.1.1 ו8.1.1.2 וכן תכנית החלה על חלק משמעותי ממתחם פיתוח כאמור בסעיף 8.1.2.9 (א) להלן יכללו, לכל הפחות, את כל אלה:

א. קביעת השטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד, בכפוף לרח"ק המינימלי הקבוע בלוח 1 .

ב. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל ייעוד, בכפוף לתמהיל השימושים הקבוע בלוח 1.

ג. על אף האמור בסעיפים קטנים א-ב לעיל מוסד התכנון יהיה רשאי לקבוע כי שטח שבו קיימות מגבלות תעופה, מגבלות ביטחוניות או מגבלות סביבתיות, לא יבוא בחישוב הרח"ק ותמהיל השימושים, אם השתכנע שקיים קושי תכנוני לעמוד ברח"ק או בתמהיל השימושים בשטח זה, בשל המגבלות כאמור.

ד. קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחי ציבור מבונים ופתוחים או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה ובהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיפים 1.2.2 ו- 1.4.2 לנספח עקרונות תכנון בעניין צרכי ציבור.

ה. קביעת גובה הבינוי ואופי הבינוי.

ו. בחינת תמהיל הדיור ואופן פריסת דיור מכליל.

ז. קביעת הוראות בדבר רשת הליכה ורכיבה תוך מתן דגש לנגישות לתחנות מתע"ן.

ח. קביעת דרכים עיקריות.

ט. **במרחב עירוני מוטה מטרו** - קביעת מתחמים המיועדים להתחדשות עירונית וכללים בדבר סוג ההתחדשות בתכניות מפורטות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. היתרי בנייה

10.1. להלן טבלת ריכוז הייתרי בניה באולפני הרצליה:

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

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).

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11. הזכויות במקרקעין

11.1. מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רשום המקרקעין - נתניה, אשר הופק באמצעות רשת האינטרנט ביום 17/07/2025, עולים הפרטים הבאים:

11.1.1. חלקה 236 בגוש 6424 בשטח 4,046 מ"ר

11.1.2. חלקה 237 בגוש 6424 בשטח 3,232 מ"ר

11.1.3. חלקה 239 בגוש 6424 בשטח 3,767 מ"ר

11.1.4. חלקה 254 בגוש 6424 בשטח 5,233 מ"ר (לחלקה הנ"ל קיימת זיקת הנאה לטובת הציבור)

הבעלות על החלקות הנ"ל:

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
528/2022/1 לשכת פרצליה	07/09/2022	חלוקה	קרן קימת לישראל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40436/2024/3	29/12/2024	העברת שכירות	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	חברה	520034760
				החלק בזכות	
				51 / 100	
40436/2024/3	29/12/2024	העברת שכירות	תדהר השקעות גב בע"מ	חברה	512733916
				החלק בזכות	
				49 / 200	
40436/2024/3	29/12/2024	העברת שכירות	ע. לחזן נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512198490
				החלק בזכות	
				49 / 200	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	957/1970/0	49	05/02/2069
					החלק בנכס
		חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	בשלמות
		סימון בתשריט	צבע בתשריט		
		1	אדום		
		שטרי תיקון:	40436/2024, 16213/2020, 7935/1991		
			על כל הבעלים		

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40436/2024/4	29/12/2024	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	חברה	520034760
			ע. לחזן נכסים והשקעות בע"מ	חברה	512198490
			תדהר השקעות גב בע"מ	חברה	512733916
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות:	ביחד עם גוש 6424 חלקות 236, 237, 239, 254		
			על כל החוכרים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
528/2022/4 לשכת פרצליה	07/09/2022	צו הריסה	בימ"ש לעינים מקומים הרצליה		
				בתנאי שטר מקורי	
				4420/2004/1	
		הערות:	תיק: עמק 2770/00 + 000030/98 מיום 25/02/04		
			על כל החוכרים		

סוף נתונים

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.2. <u>מכתב אישור עסקה שינוי ניצולי ויעוד מיום 06/02/2020</u>

דואר רשום עם אשור מסירה
תאריך: 06/02/20
מס' תיק: 50170918א
מס' חשבון: 625326525
אגף עירוני

רשות מקרקעי ישראל

6.2.2020

לכבוד
מיכל פקטור עו"ד
דניאל פריש 3
תל אביב יפו 64731

א.ג.נ.

<u>הנדון: אישור עיסקת שינוי יעוד וניצול - חתימת המסמך חכירה</u>

הננו להודיעך כי בישיבתה ביום 06/02/20 (להלן - המועד הקובע) אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) את בקשתך בדבר שינוי ניצול ו/או יעוד של את הקרקע הידועה כ: גוש 6424 חלקה 148, תכנית הר/2180 מגרש 101, מגרש 102, מגרש 104, מגרש 501, ב: הרצליה בשטח של כ- 16,278 מ"ר, (להלן - הקרקע) למטרת 256 יח"ד + מגרש 501 לשימור , בכפוף לאמור בהודעה זו.

העסקה אושרה בתנאים מיוחדים, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי העסקה.

<u>התנאים המיוחדים :</u>
תנאים בעסקה-

על אף האמור בפרטי לקוח בעמוד הראשון להלם חלוקת הזכויות בין החוכרים:
אפריקה ישראל מגורים בע"מ 51% .
תדהר השקעות נ.ב. בע"מ 24.5%.
ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ 24.5% .
ידוע לחוכר כי חוזה זה מתייחס למגרשים 501 ,101,102 ו-104 בהתאם לתוכנית הר/2180.
זכויות הבניה נקבעו במסגרת התוכנית ?
במגרשים 101,102 ו-104 זכות להקמת 256 יח"ד, 20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי עד 75 מ"ר ושטחי שירות .
במגרש 501- עקרי 250 מ"ר +כ-1800 מ"ר מבנים קיימים לשימור B,C,D.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, כל בניה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה כמוגדר בסעיף זה, תהיה טעונה הסכמת המחכיר, לרבות תשלום תמורה והכול בהתאם להחלטות מועצה ונהלים שיהיו תקפים באותו המועד .

בגין יחידות הייזום המוקצות לחוכרת במסגרת חוזה זה בפטור ממכרז תיערך בין הרשות לבין החוכרת התחשבנות בהתאם לתוצאות מכרז לשיווק מגרש מס' 103, אשר ייערך לאחר השבת המקרקעין בהתאם לקבוע בחוזה זה.
החוכרת מתחייבת כי תשלם בגין יחידות הייזום את התמורה שתחושב בהתאם לתוצאות המכרז, כאמור, והיא לא תוכל לבוא אל הרשות בכל טענה בעניין זה.

התניות תכנוניות ותנאים לקבלת היתר בניה ?
התנאים לבנייה במגרשים מפורטים במסמכי התכניות, ובאחריות החוכרים לברר את כל הנוגע להם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ומבלי להמעיט מחשיבות כלל התנאים להיתר, מנויים, בין יתר התנאים לקבלת היתר בנייה, גם התנאים שלהלן אשר הינם מפורטים בהרחה בתקנון התוכנית :
1. ידוע לחוכר כי עליו להגיש תיק תיעוד לוועדה המקומית למבנים לשימור במגרש 501 , האמור יהיה באחריותו וע"ח החוכר בלבד .

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

2. תנאים להוצאת היתר בניה ראשון הינו הריסה ופינוי של כל השטחים הציבוריים בתוכנית והבטחת התשתית הנדרשת לאכלוס. החוכר מתחייב לבצע את האמור באחריותו וע"ח בלבד.

3. תנאי להוצאת היתר בניה ל- 70 יח"ד אחרונות יהיה אישור בקשה להיתר לעבודות שימור מבנים C,D ושימור מלא של מבנה B. תנאי לאכלוס 70 יח"ד אחרונות יהי השלמת שימור למבנים B,C,D. החוכר מתחייב לבצע את האמור באחריותו וע'ח בלבד .

תנאים נוספים מפורטים בתקנון התוכנית, בכל מקרה על החוכרים חלה אחריות לברר ולבדוק אצל רשויות התכנון, ובכל מקום נדרש אחר, את כל התנאים, הנתונים והדרישות התכנוניות המלאות לצורך מימוש הבנייה במגרשים .

לאור העובדה כי רמ"י מתעתדת לשווק את מגרש 103 להקמת 94 יח"ד ומטלת שימור המבנים במגרש 501 הינה על החוכרת, החוכרים מתחייבים לפעול לעניין השלמת מטלות השימור בלוחות זמנים קצרים כך שהוצאת היתר בניה ואכלוס יח"ד המשווקות ע"י רמ"י לא יפגע .

פרצלציה ?
הכנת המפה לצורכי רישום (פרצלציה) בטיפולה ובאחריותה של החוכר ובכל מקרה הוצאת רישום התוכנית ככול שיהיו וינבו ע"י ?הרשות יחולו על החוכר.
עד למועד הכנת העיסקה הליך רישום התוכנית טרם הסתיים . לאור האמור.

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

3.2.5.8 החוכרת מצהירה ומתחייבת, כי היא מוותרת על כל זכויותיה, מכל מן וסוג שהוא, במקרקעין המושבים לידי הרשות- מגרש 103 (להלן- המקרקעין המושבים), לרבות, אך מבלי למעט, על כל המצוי בקרקע ו/או כל הנובע ממנה וכי אין לה כל זכות ו/או רשות ו/או טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס לזכויותיה במקרקעין המושבים.

3.2.5.9 החוכרת מתחייבת למסור את החזקה במקרקעין המושבים לידי הרשות כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ו/או נטוע על שורשיו ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או כל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ו/או קיום הערת אזהרה או הערה אחרת, המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין.

3.2.5.10 ידוע לחוכרת ומוסכם עליה, כי ככל ורשומות הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או השכירות במקרקעין על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לרכישת המגרשים נשוא העסקה.

3.2.5.11 החוכרת מצהירה ומתחייבת, כי במעמד חתימת הסכם זה היא תחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הרשות, לצורך ביטול ההערה ו/או הרישום כאמור . למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת ייפוי הכוח אינה גורעת מחובת החוכרת לגרום לביטול רישום זכותה במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, אם קיימת, מן המרשם.

3.2.5.12 החוכרת מצהירה כי ידוע לה ומוסכם עליה, כי חוזה החכירה ביחס למקרקעין המושבים לרשות (מגרש 103) מבוטל,ואין להתנגדות לביטולו של חוזה החכירה כאמור ולגריעת השטח ממכסת הקרקע שבחזקתו.

3.2.5.13 החוכרת תמציא לרשות את כל האישורים הנדרשים לפי דין, לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים.

3.2.5.14 כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין.

3.2.5.15 כל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על החוכרת.

3.2.5.16 ככל ו יחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע אשר תישאר בידי החוכרת, אשר עליה חלה עסקת שינוי היעוד נשוא חוזה זה- - החוכרת תישא בחיוב.

3.2.5.17 אם יחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע שתוקצה על פי סעיף 3.2.3, יקוזז החלק היחסי של החיוב מתוך התשלום הנדרש על פי סעיף 3.2.4, ובלבד שבסכום לתשלום לא יפחת מ ? 51% מערך הקרקע. הרשות תישא בחיוב היטל ההשבחה בגין יתרת השטח שהושב. אם יושת מס שבח בגין המקרקעין המושבים - תישא הרשות בחיוב.

1.1.1 החוכרת מצהירה כי ידוע לה ומוסכם עליה, שבגין שטחי החוזה אשר יושבו לרשות

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.3. <u>הסכם מיום 17/2/2008</u>

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 מעונין 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 הפרויקט, 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.

<u>הפעולות לשינוי הייעוד</u>

<u>ס' 5.1</u>: היזם יהיה אחראי לעריכת התב"ע ולכל שלבי הכנתה ואישורה, לרבות קבלת האישורים וההסכמות מרשויות התכנון.

<u>התנאי המפסיק</u>

<u>הסכם החכירה המתוקן</u>

<u>התמורה (ס' 9)</u>:

9.1.1 במקרה ומחיר המכירה למ"ר בשלב יעמוד על סך של עד 11,535 ₪/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 מ"ר לא כולל מע"מ, אזי עד לסכום של 11,535 ₪/מ"ר יהיה בעל הקרקע זכאי לתקבולים שפורטו בס' 9.1.1 ועל מחיר מכירה למ"ר בשלב בסכום העולה על 11,535 ₪/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.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.4. <u>פרוטוקול מיום 10/10/2019</u>

<u>להלן עיקרי הפרוטוקול (הרלוונטיים)</u>

אולפני הרצליה והיזמים חתמו על פרוטוקול ליישום ההסכם ביניהם משנת 2008, בקשר עם עסקת תמורות להקמת פרויקט מגורים במקרקעי אולפני הרצליה.

הצדדים פנו לרשות מקרקעי ישראל לשם קבלת הסכם החכירה המתוקן כהגדרתו בהסכם ומאחר ובשלה העת למימוש הסכם המכר והפרויקט, הצדדים מעוניינים להסדיר בינהם את מימוש ההסכם כמפורט בפרוטוקול.

מוסכם על הצדדים כי לשם מימוש הפרויקט היזם יתקשר עם המינהל ובכלל כך, יחתום על המפרט הכספי ועל ההסכם החכירה המתוקן שיונפק ע"י המינהל, ישלם למינהל בתוך 90 יום ממועד חתימת מסמך זה את מלוא התשלום בהתאם לשובר שיתקבל מהמינהל עבור חוזה חכירה מתוקן כנגד שיעבוד הזכויות במקרקעין במתכונת שתוסכם עם הבנק המממן.

מוסכם כי היזם ישלם לוועדה המקומית הרצליה (מבלי לפגוע בערר היטל ההשבחה) את מלוא תשלום היטל ההשבחה הנדרש ע"י העירייה וזאת במועד הוצאת היתר הבניה. היזם יסכים להקדים תשלום היטל השבחה לפני מועד הוצאת היתר הבניה הראשון וזאת בכפוף להגעה להסכמה עם בעל הקרקע בתנאי ההקדמה לקבוע ביחס לעלויות.

תשלומי המימוש (למינהל והיטל השבחה) שישולמו כאמור ע"י היזם יילקחו בחשבון בערכם הנומינאלי בתשלום התמורה המגיעה לבעל הקרקע ע"פ ההסכם.

בגין הקדמת תשלומי המימוש מתחייב בעל הקרקע לשלם ליזם , וזאת אך ורק בדרך של קיזוז מתמורות המגיעות לבעל הקרקע מכח הסכם תשלום חלף ריבית בסכום קבוע, מוערך ומוסכם מראש של 33 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין. סכום זה יקוזז מתשלומים רבעוניים על התמורה.

בהתאם לנהלי המינהל הוגשה השגה משפטית כנגד המפרט הכספי וכן תוגש יחד עם החתימה על המפרט הכספי השגה שמאית כפי שנערכה ע"י השמאי ארז כהן. עוד הוגש ערר היטל השבחה. וכן יהיו רשאים לנקוט על פי הצורך ועל פי דין בהליכי השגה שניה /ערעור/עתירה מנהלית/המרצת פתיחה.

ככל שמטעם כלשהו לרבות בעקבות הליכי ערעור יוקטנו תשלומי המימוש ויושבו על ידי המינהל או ועדה מקומית הרצליה, כי אז יושב סכום ההחזר לבעל הקרקע.

ככל שמטעם כלשהו ובעקבות הליכי ערעור יוגדלו תשלומי המימוש, הם יושלמו על ידי היזם לרשות הרלוונטית.

תשלומי התמורה

מוסכם כי מועד תחילת תשלום התמורה , על ידי היזם לבעל הקרקע יחול לפני המוקדם מבין המועדים הבאים:

א. מיום 31/12/2021

או

ב. החל ממועד בו יוצא היתר הבניה (לא רק היתר חפירה/מרתפים) לבניין הראשון על ידי היזם וזאת בהתאם להוראות ושיעורי התקבולים.

התחייבות היזם לשלם את התמורה החל ממועד תשלום התמורה ובתשלומים רבעוניים רצופים כאמור הינה התחייבות מוחלטת.

סעיף 4.7:

ככול שבעל הקרקע יבקש לדחות את מועד פינוי המקרקעין (למעט מתחם השימור שלא יפונה) למועד לאחר 31/12/2021 יחולו הוראות כדלקמן:

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- כל עוד לא הוצא היתר בניה לרבות חפירה ודיפון, יהיה רשאי בעל הקרקע להמשיך ולהחזיק במקרקעין אולם המועד לתחילת תשלום התמורה יידחה עד למועד הפינוי בפועל אך לא יותר מ -12 חודשים מיום 31/12/2021.
- החל ממועד בו הוצא היתר בניה, לרבות חפירה ודיפון, יותנה המשך החזקת המקרקעין על ידי בעל הקרקע בסיכום עם היזם ביחס לתשלום בגין משך ההחזקה כאמור.
- להסרת ספקות, בעל הקרקע יהיה רשאי להמשיך ולהחזיק במתחם השימור עד לתחילת ביצוע עבודות השימור אך לא מוקדם מ- 12 חודש מהוצאת ההיתר בפועל.

11.5. <u>פרוטוקול ועדת היגוי מיום 17/08/2023:</u>

<u>להלן עיקרי הפרוטוקול:</u>

1. **כללי –** היזמים יפעלו בשקידה ראויה לקידום הפרוייקט ולהוצאת היתרי בניה ובכלל זאת לקדם את התב"ע החדשה לתוספת 70 יח"ד (להלן: **"התב"ע החדשה"**) בסמכות ועדה מקומית והבעלים ישתפו פעולה עם היזמים בהתאם.

2. **קידום תב"ע חדשה –**
   2.1. הבעלים אישרו ליזמים לפעול לקידום התב"ע החדשה.
   2.2. בהתאמה להסכם מובהר כי היטל ההשבחה ותשלום דמי ההיתר לרמ"י בגין התב"ע החדשה, יחולו על הבעלים. הבעלים ישלמו את היטל ההשבחה החל עליהם באופן שלא יעכב את רישום החכירה.
   2.3. כתב שיפוי ל-197 בגין התב"ע החדשה – היזמים יפעלו לקדם ככל הניתן את ניסוח כתב השיפוי בגין התב"ע החדשה באופן שהעירייה תישא בפיצוי שיידרש בגין השינויים בשטחים הציבוריים, ואילו הצדדים (הבעלים והיזמים), יישאו בשיפוי שיידרש (ככל שיידרש), בגין הקומות הנוספות ותוספת יח"ד, לפי אחת משתי חלופות לבחירת הבעלים. הבעלים יבחרו אחת בלבד מהחלופות תוך 14 ימים מסיכום זה:
      2.3.1. חלופה ראשונה –
         2.3.1.1. פיצוי שייפסק בגובה של עד 400 א' ₪ - על חשבון הבעלים.
         2.3.1.2. ככל שהפיצוי שייפסק יעלה על 400 אש"ח - בגין החלק שמעל 400 אש"ח ועד 1 מ' ₪ ע"ח היזמים.
         2.3.1.3. ככל שהפיצוי יעלה על 1 מ' ₪ ועד 1.5 מ' ₪ - בגין החלק שמעל 1 מ' ₪ ועד 1.5 מ' ₪ - בחלוקה שווה (חצי חצי) בין הבעלים והיזמים.
         2.3.1.4. הפיצוי ככל שיהיה מעל 1.5 מ' ₪ - כל החלק שמעל 1.5 מ' ₪ ע"ח הבעלים בלבד.

      2.3.2. חלופה שניה –
         2.3.2.1. פיצוי שייפסק בגובה של עד 1 מ' ש"ח - ע"ח הבעלים בלבד.
         2.3.2.2. ככל שהפיצוי שייפסק יעלה על 1 מ' ₪ ועד 2 מ' ש"ח - יהיה חלק זה ע"ח היזמים בלבד.
         2.3.2.3. ככל שהפיצוי יעלה על 2 מ' ש"ח בגין החלק של 2 מ' ₪ ואילך- ע"ח הבעלים בלבד.

3. היזמים יעמידו לבעלים מימון לתשלום היטל ההשבחה כמפורט בסעיף 1.2 לפרוטוקול מימוש העסקה מיום 10.10.2019 (להלן: **"פרוטוקול מימוש העסקה"**) בגין התב"ע הקיימת, התב"ע החדשה ודמי היתר בגין התב"ע החדשה, בתנאים שידונו ויסוכמו בין הצדדים.

4. לגבי מימון תשלום היטל השבחה ותשלום דמי ההיתר לרמ"י בגין התב"ע החדשה יחול ההסדר הקבוע בסעיף 1.2 לפרוטוקול מימוש העסקה ביחס ל"תשלום היטל ההשבחה" כהגדרתו שם.

5. **תזרים** – התשלומים הרבעוניים על חשבון התמורה כהגדרתם בסעיף 2.3 לפרוטוקול מימוש העסקה יחלו בתאריך 30.8.2023 על פי הטבלה המצורפת לפרוטוקול זה **<u>כנספח "א"</u>** (כאשר אין בכך כדי להוות הסכמה מצד הבעלים לתחשיב על בסיסו הוכנה הטבלה, ובמסגרת תשלומים "על חשבון" בלבד). מוסכם כי במועד הפעלת הליווי הבנקאי לפרויקט, או בחלוף חמישה רבעונים, לפי המוקדם, תבוצע הערכה מחודשת של תחשיב סכום התשלומים הרבעוניים המגיעים לבעלים על חשבון התמורה בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 2.3 האמור. מובהר, כי התשלומים הרבעוניים יבוצעו על ידי היזמים לבעלים על חשבון התמורה המגיעה על פי העסקה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

6. **בניה** –
6.1. היזמים יבצעו הפרדה, באמצעות גדר כמקובל באתרי בניה, במיקום ובמפרט כפי שיסוכם בין הצדדים (בכפוף לאישור רשות רישוי), בין החלק הצפוני בתחום התוכנית התקפה, בו תמשיך להתקיים פעילות האולפנים, לבין החלק הדרומי בתחום התוכנית התקפה. היזמים יפעלו, ככל שהדבר תלוי בהם, לגרום לכך שהשלב הראשון של בניית הפרויקט יחל במגרש 104, המצוי במתחם הדרומי.
6.2. ככל שהשלב השני של הפרויקט יבוצע במגרש 101, המצוי בחלק הצפוני בתחום התוכנית התקפה, הבעלים לא יידרשו לפנות את המקרקעין אלא בחלוף 24 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה המלא למגרש 104, ולא לפני 1.3.2026, ללא תשלום דמי שימוש.
6.3. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 6.2, היזם ישתדל לממש את מגרש 102 כשלב שני לפרויקט (חלף מגרש 101).

7. **ערבות ביצוע** – הערבות בתוקף עד 13.7.2023. הערבות הוארכה ללא שינוי סכום הערבות הקיימת, ובאותם תנאים של הערבות הקיימת.

8. **מס רכישה שכבר שולם ע"י היזמים בסך של 6.395 מיליון ₪** – המחלוקת בין הצדדים בנושא זה תועבר לגישור והמלצה של עו"ד מאיר מזרחי.

9. מובהר כי סעיף 5 לפרוטוקול מימוש העסקה יחול אף ביחס מסמך זה.

בהתאם להודעת החברה היזמים חדלו לשלם לאחר 5 רבעונים.

11.6. <u>בתאריך 23/12/2018 נתקבלה הודעה בנוגע לשינוי יעוד וניצול הקצאה בפטור ממכרז אולפני הרצליה.</u>

ההודעה הנ"ל מיישמת את החלטה 1550 (עדכון החלטה 1293) ולפיה חלק מהנכס יוקצה לחברה לפי תשלום לרמ"י של 31% , חלק אחר לפי 91% וחלק מהמתחם יימסר לרמ"י.

ע"פ המפרט הכספי שצורף רמ"י דרשה תשלום של **117,278,796** ₪ בתוספת מע"מ.

11.7. <u>בתאריך 07/08/2019 נתקבלה הודעה מעודכנת בנוגע לשינוי היעוד וניצול הקצאה בפטור במכרז אולפני הרצליה.</u>

ההודעה הנ"ל כוללת מפרט כספי מעודכן ולפיה רמ"י דרשה תשלום של **95,999,403** ₪[2] בתוספת מע"מ.

13.9. על החיוב הנ"ל הוגשה השגה אשר ניתנה לגביה החלטה של השמאית המחוזית כמפורט בסע' **הוגשה השגה שניה על ידי שני הצדדים.**

11.8. בחודש ינואר 2024 נתקבלה החלטת ועדת השגות אשר הפחיתה את שווי המצב היוצא. לפיכך בוצעה פניה לרמ"י ע"מ לקבל החזר כספי.

11.9. בחודש נובמבר 2024 בוצע החזר כספי מרמ"י לאור החלטת ועדת השגות. ההחזר הסתכם בסך -52 מ' ₪ וכולל הצמדה וריבית בסך של כ- 10 מ' ₪.

11.10. <u>ע"פ ההסכם מול רמ"י עולים הפרטים הבאים:</u>

עבור 211 יח"ד + זכויות המסחר (213 יח"ד כולל יחידות נכים במידה ויוקמו) תשלם דמי היתר לפי 31% + היטל השבחה.

עבור 45 יח"ד (46 יח"ד כולל יח"ד דיור לנכה במידה ותוקם) תשלם החברה דמי היתר לפי 91% (כאשר ההיטל ההשבחה יחול על רמ"י).

[2] הסכום שולם ע"י היזמים לצורך הגשת הערר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מן התשלומים לרמ"י יקוזזו חלק מעלויות המבנים, חלק מהחזר הוצאות התכנון, ושווי יחסי של הזכויות החוזיות בהתאם למטרה המקורית.
מגרש 103 נותר בידי רמ"י (כ-94 יח"ד).

11.11. בתאריך 20/05/2024 זכו היזמים במכרז רמ"י מס' 184/2023 למגרש 103 תמורת **144,855,984** ₪ כולל פיתוח. ראה ניתוח המכרז בסע' 12.3.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12. עסקאות ומחירים

12.1. להלן סקירת עסקאות לדירות בנויות בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס ע"פ אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

רוני דן נגבה						
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006532-0240-026-00	06/03/2025	₪ 2,525,000	2025	58 מ"ר	2	₪ 43,534
006532-0240-011-00	30/04/2025	₪ 2,400,000	2025	58 מ"ר	2	₪ 41,379
006532-0240-019-00	26/01/2025	₪ 4,034,188	2025	114 מ"ר	5	₪ 35,388
אשדר העצמאות						
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006532-0241-038-00	20/03/2025	₪ 3,506,000	2023	101 מ"ר	4	₪ 34,713
006532-0241-040-00	20/03/2025	₪ 3,474,000	2023	102 מ"ר	4	₪ 34,059
006532-0241-034-00	04/06/2025	₪ 3,480,000	2023	102 מ"ר	4	₪ 34,118
פרויקט ברח' שמעיה						
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006527-0279-012-00	26/01/2025	₪ 3,510,000	2,023 מ"ר	98 מ"ר	4	₪ 35,816

פרויקט ברח' הנדיב						
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר
006527-0310-021-00	25/06/2025	₪ 5,000,000	2026	132 מ"ר	5	₪ 37,879
פרויקט ברח' הנדיב 45						
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006527-0192-005-00	03/06/2025	₪ 3,500,000	2,026	97 מ"ר	4	₪ 36,082
006527-0192-012-00	09/01/2025	₪ 6,000,855	2,026	160 מ"ר	6	₪ 37,505

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

פרויקט של פרשקובסקי גן רש"ל						
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006663-0207-018-00	08/05/2025	₪ 3,286,809	2026	74 מ"ר	3	₪ 44,416
006663-0207-033-00	04/02/2025	₪ 3,426,809	2026	74 מ"ר	3	₪ 46,308
006663-0207-025-00	29/04/2025	₪ 3,776,809	2026	102 מ"ר	4	₪ 37,028
006663-0207-030-00	16/04/2025	₪ 3,906,809	2026	102 מ"ר	4	₪ 38,302
006663-0207-032-00	11/03/2025	₪ 4,284,509	2026	108 מ"ר	4	₪ 39,671
006663-0207-037-00	04/03/2025	₪ 4,313,609	2026	108 מ"ר	4	₪ 39,941
006663-0207-037-00	25/02/2025	₪ 4,306,809	2026	108 מ"ר	4	₪ 39,878
006663-0207-037-00	14/01/2025	₪ 4,006,523	2024	108 מ"ר	4	₪ 37,097
006663-0207-019-00	06/02/2025	₪ 4,606,809	2026	126 מ"ר	5	₪ 36,562
006663-0207-031-00	02/04/2025	₪ 4,747,309	2026	134 מ"ר	5	₪ 35,428

פרויקט של אזורים ברבנו תם פינת אבן עזרא						
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
6527/231	27/02/2025	₪ 3,700,259	2027	79 מ"ר	3	₪ 46,839
6527/231	14/01/2025	₪ 7,087,818	2027	175 מ"ר	6	₪ 40,502

סיכום מחירים בפרויקטים בסביבת הנכס :

ממוצע דירות קטנות עד 2-4 חדרים	₪ 39,324
ממוצע דירות 5 חדרים	₪ 36,221

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן עסקאות מכר נוספות מאתר מידע נדל"ן לדירות יד שניה או דירות הצפויות להתאכלס בקרוב:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
6533/172	בר אילן 21	09/06/2025	₪ 3,100,000	2028	75 מ"ר	3	₪ 41,333
6529/153	השושנים 13	02/02/2025	₪ 2,980,000	2024	60 מ"ר	3	₪ 49,667
6529/153	השושנים 13	09/04/2025	₪ 3,130,000	2022	71 מ"ר	3	₪ 44,085
6529/93	הניצנים 6	21/04/2025	₪ 2,850,000	2022	77 מ"ר	3	₪ 37,013
6527/314	עזרא הסופר 11	06/01/2025	₪ 3,900,000	2022	95 מ"ר	4	₪ 41,053
6530/103	כ"ט בנובמבר 8	26/02/2025	₪ 3,450,000	2025	95 מ"ר	4	₪ 36,316
6530/103	כ"ט בנובמבר 8	29/01/2025	₪ 3,587,500	2025	96 מ"ר	4	₪ 37,370
6530/103	כ"ט בנובמבר 8	17/03/2025	₪ 3,600,000	2025	96 מ"ר	4	₪ 37,500
6529/93	הניצנים 6	18/02/2025	₪ 3,700,000	2022	102 מ"ר	4	₪ 36,275
6530/103	כ"ט בנובמבר 8	09/02/2025	₪ 3,500,000	2025	104 מ"ר	4	₪ 33,654
6527/402	אבן שפרוט 14	28/04/2025	₪ 4,150,000	2025	111 מ"ר	4	₪ 37,387
6527/403	אבן שפרוט 12	29/01/2025	₪ 4,490,000	2025	119 מ"ר	5	₪ 37,731
6527/347	אבן שפרוט 1	20/02/2025	₪ 5,445,000	2023	131 מ"ר	5	₪ 41,565
6529/93	הניצנים 6	06/03/2025	₪ 4,000,000	2022	131 מ"ר	5	₪ 30,534

סיכום המחירים ע"פ חלוקה לגודל דירות:

ממוצע דירות קטנות עד 2-4 חדרים	₪ 39,241
ממוצע דירות 5 חדרים	₪ 37,268

12.2. <u>בשקלול הנתונים הנ"ל</u>

שווי ממוצע לדירות קטנות (2-4 חדרים) כולל מע"מ במעוגל - **39,300** ₪ למ"ר לעומת **39,400** ₪ למ"ר בדו"ח קודם.

שווי ממוצע לדירות גדולות (5 חדרים) כולל מע"מ במעוגל- **36,750** ₪ למ"ר לעומת **36,300** ₪ למ"ר בדו"ח קודם.

נכון למידע שהיה ידוע בסוף חציון ראשון שנת 2025 לאור רמת הריבית הגבוהה במשק, התמתנות הביקושים והשפעת מבצעי המימון של הקבלנים על מחירי הדירות הובא בחשבון הפחתה של מחיר הדירות ב- 5%. בהתבסס על הודעה של בנק ישראל לעיתונות בחודש מרץ 2025 כי הפיקוח על הבנקים מטיל מגבלות על מכירות דירה בדחייה תשלום במימון הלוואות בולט/בלון באמצעות הוראת שעה עד סוף שנת 2026.

לאור הנ"ל מחירי הדירות בתחשיב יובאו בהפחתה של 5%. לפיכך דירות קטנות (3-4 חדרים) יובאו בשווי 37,335 ₪ ודירות הגדולות בשווי 34,913 ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.3. <u>בתאריך 20/05/2024 פורסמה תוצאת מכרז 184/2023 למגרש 103 במתחם להלן ניתוח התוצאה ובדיקת שווי ממוצע למ"ר בגישת העלות- כביקורת בלבד :</u>

תמורה		₪ 142,555,555		
הוצאות פיתוח		₪ 2,300,429		
סה"כ		₪ 144,855,984		A
שטח עקרי		43,750 מ"ר	כולל מרפסות	
מס' יח"ד		350		
מרפסת ליח"ד		12 מ"ר		
שטח עקרי בניכוי מרפסות		39,550 מ"ר		
בתוספת ממ"ד		12 מ"ר		
מס' יח"ד		350		
סה"כ שטח ממ"ד		4,200 מ"ר		
סה"כ כולל ממ"ד		43,750 מ"ר		
שטח ממוצע ליח"ד		125 מ"ר		D
מס' דירות במכרז		94		
סה"כ שטח עיקרי + ממ"ד		11,750 מ"ר		
הנחה תוספת דירת נכה + ממ"ד		112 מ"ר		
שטח סחיר כולל דירת נכה		11,862 מ"ר		B
שווי מ"ר מבונה		**12,212** ₪		A/B
עלות ישירה לדירה בהתאם לדקל בינוי ממוצע רמה רגילה וגבוהה			₪ 1,332,000	
עלויות עקיפות		0.35	₪ 466,200	
סה"כ עלות ישירה ועקיפה			₪ 1,798,200	C
סה"כ שווי קרקע למ"ר			₪ 12,212	
סה"כ עלות בניה למ"ר (לפי 125 מ"ר ליחידה)			₪ 14,386	C/D
סה"כ קרקע + עלות בניה			₪ 26,597	
רווח יזמי		0.2	₪ 5,319	
סה"כ כולל רווח יזמי			₪ 31,917	
סה"כ מחיר צפוי למ"ר בתוספת מע"מ 18%			**37,662** ₪	

לאור הנ"ל , השווי דומה לממוצע משוקלל של שווי מ"ר דירה 5 חדרים ושווי דירה 3/4 חדרים בהתאם לעסקאות השוואה- **36,750** ₪ **(80%)** ו-**39,300** ₪ **(20%) שהינו 37,260** ₪ **בממוצע.**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.4. <u>ערכי שווי למסחר ושטח לשימור</u>

שווי מ"ר מבונה למסחר ושימור הוערך ע"י השמאית המחוזית לני וייל בסך 10,000 ₪ למ"ר נכון ליוני 2018. וע"פ ועדת השגות לאותו מועד – 9,600 ₪ וניתן שווי נוסף לשפ"פ. סה"כ שווי זכויות במגרש 501 ללא הבנוי הוערך בסך **19,285,000** ₪.

חלק מהשטח לשימור הינו דו קומתי ולא ברור השימוש העתידי עד לכשיושלם השימור.

<u>ע"פ דו"ח נת"מ לחציון שני שנת 2024 עולים הפרטים הבאים:</u>

סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **111** מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,251,526 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	שיעור אכלוס חציון שני 2024	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	20	272,337	95.39%	**95.70%**	102.00	**100.75**	20.85	665.00
מודיעין וסובב נתב"ג	12	180,670	88.68%	**85.80%**	75.00	**75.00**	19.17	500.00
פתח תקווה	22	533,472	65.55%	**66.67%**	73.64	**73.68**	19.45	665.00
רעננה	11	295,741	78.54%	**79.26%**	74.50	**74.00**	19.67	522.22
נתניה – פולג	12	154,200	91.62%	**86.90%**	71.18	**71.18**	14.73	368.33
רחובות - נס ציונה	12	154,030	85.67%	**88.70%**	80.00	**79.17**	14.17	460.42
כפר סבא - הוד השרון	8	154,956	85.52%	**85.70%**	78.88	**77.50**	18.81	537.50
ראש העין	5	75,840	85.63%	**82.20%**	57.00	**56.60**	15.96	370.00
בני ברק	9	490,280	88.05%	**87.85%**	70.56	**70.00**	17.28	860.00
סה"כ/ממוצע	**111**	**2,251,526**	**82.39%**	**82.37%**	**75.86**	**75.32**	**17.79**	**549.83**
השינוי			**-0.02%**		**-0.54%**			

סקר בנייני משרדים Class B בערים סביב תל אביב

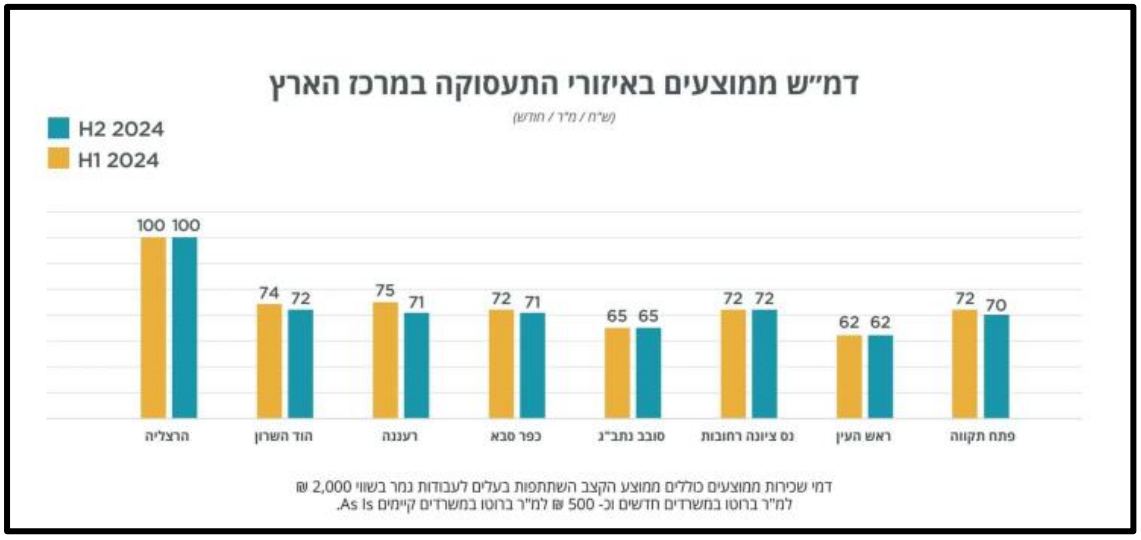
בסקר זה נבדקו **75** בנייני Class B ב-7 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **823,321 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

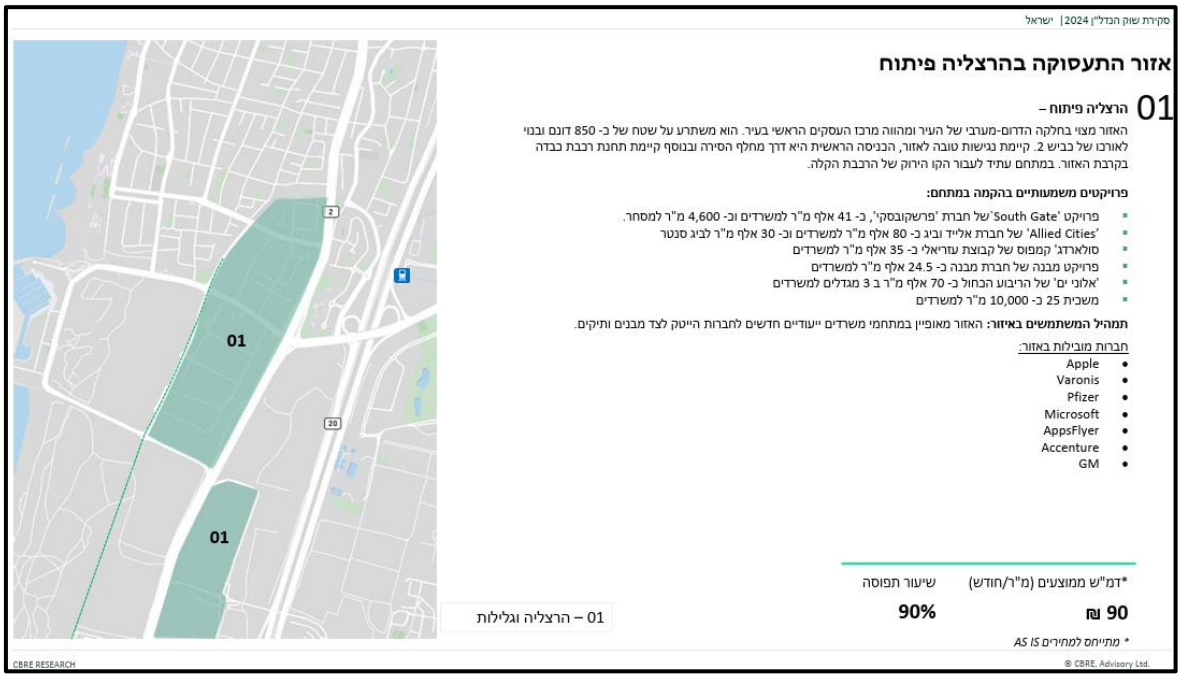
אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	שיעור אכלוס חציון שני 2024	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	19	163,526	85.36%	**81.00%**	79.00	**76.00**	21.50	660.00
מודיעין וסובב נתב"ג	9	83,126	89.48%	**92.60%**	54.50	**54.50**	13.61	381.11
רעננה	10	143,836	78.53%	**79.58%**	62.00	**61.50**	17.80	433.00
נתניה – פולג	7	123,832	94.67%	**93.14%**	62.43	**60.57**	10.71	411.43
רחובות - נס ציונה	17	156,492	97.27%	**94.89%**	61.47	**63.06**	13.00	419.12
כפר סבא - הוד השרון	10	81,564	90.65%	**85.43%**	65.00	**62.60**	17.50	460.00
בני ברק	3	70,945	82.80%	**82.80%**	50.00	**50.00**	19.67	746.67
סה"כ/ממוצע	**75**	**823,321**	**88.55%**	**86.98%**	**62.06**	**61.18**	**16.26**	**501.62**
השינוי			**-1.57%**		**-0.88%**			

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

סקר חברת אינטר ישראל לחציון שני שנת 2024:



סקירת חברת CBRE לשנת 2024:



12.5. <u>להלן סקירת דמ"ש למשרדים ומסחר מתוך דיווחים בורסה ו/או נתונים שיש במשרדי:</u>

- ע"פ נתונים שיש במשרדי לבניין אקרשטיין באזו"ת הרצליה עולים הפרטים הבאים:

דמ"ש ממוצעים למשרדים בשנת 2024 בבניין A- **102.6** ₪ **למ"ר**

דמ"ש ממוצעים למסחר בשנת 2024 בבניין A- **173** ₪ **למ"ר** (למעט 2 שוכרים שמשלמים כ- 90 ₪ למ"ר).

דמ"ש ממוצעים למשרדים שנת 2024 בבניין B- **106.3** ₪ למ"ר

<u>דמ"ש לחניה שעולים ע"פ נתונים שיש בידי משנת 2024:</u>

חברה שוכרת 39 חניות לפי **672** ₪ לחניה לחודש.

חברה שוכרת 33 חניות לפי **824** ₪ לחניה לחודש.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

חברה שוכרת 6 חניות לפי **787** ₪ לחניה לחודש.

חברה שוכרת 36 חניות לפי **570** ₪ לחניה לחודש.

חברה שוכרת 70 חניות לפי **895** ₪ לחניה לחודש.

- ע"פ דיווח של חברת גב ים לבורסה נכון ליום 31/12/2024 עולים הפרטים הבאים:
  - דמ"ש במרכז גב ים בהרצליה פיתוח למ"ר **110** ₪ ולחוזים שנחתמו השנה **98** ₪.
    שיעור התשואה המייצג **7.3%**
  - דמ"ש בפארק גב ים הרצליה צפון למ"ר **89** ₪ ולחוזים שנחתמו השנה **98** ₪
    שיעור התשואה המייצג **6.4%**.
- ע"פ שומה שנערכה לחברת אינטרגאמא ברח' אבא אבן 16 בהרצליה נכון לתאריך הקובע 31/12/2024 עולים הפרטים הבאים:
  דמ"ש ממוצעים לשטח מסחר הינו **144** ₪.
  דמ"ש לחניה – **536** ₪
- ע"פ מידע במשרדי עולה כי בית קפה במרכז הרצליה במיקום מרכזי משלם עבור מבנה בשטח 48 מ"ר דמ"ש נכון לדצמבר 2024 של כ- **364** ₪ למ"ר.
- ע"פ מידע במשרדי עולה כי חנות בשטח 160 מ"ר משלמת דמי שכירות נכון לחודש דצמבר 2024 ברח' סוקולוב בחלק המזרחי הפחות מבוקש לפי **200** ₪ למ"ר.

<u>לאור פרוט העסקאות הנ"ל להלן הונח כי:</u>

שווי זכויות בניה למסחר מבנה חדש חד קומתי בודד יחושב בשיטת החילוץ לאור דמ"ש בסך **200** ₪ למ"ר.

שווי השטח לשימור שהינו דו קומתי יחושב לפי דמ"ש למשרדים **65** ₪ (בהתאמה למיקום ומצב פיזי לעומת העסקאות המפורטות לבניינים חדשים באזו"ת הרצליה פיתוח) והתאמה לשימור בהפחתת 20% לשווי הבנוי.

<u>להלן תחשיב השווי למ"ר מבונה מסחר:</u>

חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר				200 ₪
שיעור היוון ראוי ע"פ סקירת השמאי הממשלתי				6.75%
שווי למ"ר				35,556 ₪
חילוץ רווח יזמי		1.25		28,444 ₪
ע. בניה ישירה + עקיפה+ מימון מבנה עצמאי				14,000 ₪
יתרה לקרקע מבנה מסחר עצמאי חדש				**14,444 ₪**
שווי מ"ר מבונה במעוגל				**14,000 ₪**

להלן תחשיב השווי למ"ר לשימוש בפועל לשטח הבנוי כאולפנים/משרדים לשטח המוגדר כשימור:

דמ"ש ראויים למ"ר משרדים/אולפנים		65 ₪
שיעור היוון ראוי		6.70%
שווי למ"ר בנוי משרדים		11,642 ₪
הפחתה לשימור/מצב פיזי 20%		9,313 ₪
שווי מ"ר בנוי לשימוש במעוגל		**9,000 ₪**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13. הערכות ועסקאות קודמות

13.1. בתאריך 12/09/2017 קיבלה החברה 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 להסדרת מתווה מוסכם מול רמ"י בנוגע להחלטה 1293.

13.2. בתאריך 23/12/2018 נתקבלה שומת רמ"י לנכס הנדון ולפיו שווי כלל הזכויות במצב חדש נכון לתאריך 26/02/2018 הינו **498 מיליון** ₪. ע"פ המפרט הכספי עולה כי שווי החלק המשוייך לחברה ע"פ הינו כ- **309 מיליון** ₪. סה"כ דרישת רמ"י לתשלום הינה כ- **117 מיליון** ₪ בתוספת מע"מ.

כאמור החיוב הנ"ל תוקן במפרט הכספי מיום 07/08/2019 לסך של **95,999,403** ₪ [3]בתוספת מע"מ.

13.3. **כאמור אולפני הרצליה באמצעות יועציה חלוקים על השווי ודרישות רמ"י והגישו השגה אשר ניתנה לגביה הכרעה בהשגה ראשונה ראה סע' 13.4 והשגה שניה ראה סע' 13.5.**

13.4. בחודש ינואר 2020 פרסמה השמאית המחוזית הגב' לני וייל את הכרעתה בהשגה ראשונה ולפי שווי המצב היוצא ללא פיתוח ומע"מ הכולל את מגרשים 101-104 ושטח המסחר במגרש 501 הינו **411,575,179** ₪.

על השומה הנ"ל השיגו רמ"י והחברה לוועדת השגות (סע' 13.5).

13.5. בחודש ינואר 2024 נתקבלה החלטת ועדת השגות ולפיה שווי המצב החדש נכון לתאריך הקובע ל-100% מהזכויות ומגרש 501 כולל פיתוח וללא מע"מ – **391,500,000** ₪.

13.6. הנכס הוערך על ידי בחודש מרץ 2021 נכון למועד 31/12/2020 בסך של **135,110,000** ₪ (בניכוי השבחה ורמ"י)

13.7. הנכס הוערך על ידי בחודש מרץ 2022 נכון למועד 31/12/2021 בסך של **216,452,000** ₪(בניכוי השבחה ורמ"י)

13.8. הנכס הוערך על ידי בחודש מרץ 2023 נכון למועד 31/12/2022 בסך של **240,903,000** ₪ (בניכוי היטל השבחה ותשלום לרמ"י).

13.9. התמורות ממימוש הנכס הוערך על ידי בחודש מרץ 2024 נכון למועד הקובע 31/12/2023 בסך של **223,393,000** ₪ (בניכוי היטל השבחה ותשלום לרמ"י).

13.10. בתאריך 25/07/2024 פורסמה שומת השמאית המייעצת חגית רובינסון ובה נקבע כי שווי הנכס במצב החדש הינו כ- **363,866,301** (בחלופה ללא ממ"דים ו- **399,303,801** בחלופה כולל ממ"דים. היטל ההשבחה לחלופה ללא ממ"דים הינו כ- **116 מ'** ₪. הנ"ל ל-100% מזכויות החכירה (כולל מגרש 103). השומה נבחנה ע"י ועדת ערר וב"כ החברה והוועדה המקומית. החברה והוועדה המקומית השיגו על שומת השמאית המייעצת והתקיים דיון בחודש פברואר 2025 ודיון המשך בוצע בחודש מאי 2025. ביום 07/08/2025 ניתנה הכרעת וועדת ערר שדחתה את כלל העררים וקבעה כי החברה תשלם רק על היחידות שלגביהם שולמו דמי היתר. ובנוסף יחול היטל השבחה על דירות הנכים בהתאם למו"מ המתנהל בין הצדדים.

13.11. התמורות במימוש הנכס הוערכו על ידי בחודש יולי 2024 נכון למועד הקובע 30/06/2024 בסך של **236,028,000** ₪ (בניכוי היטל השבחה ותשלום לרמ"י).

[3]הסכום שולם ע"י היזמים לצורך הגשת הערר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13.12. בחודש נובמבר 2024 התקבלה הודעה מרמ"י כי ניתן החזר דמי היתר בסך כ- 52 מ' ₪ כולל הצמדה וריבית בסך כ-10 מ' ₪.

13.13. התמורות במימוש הנכס הוערכו על ידי בחודש מרץ 2025 נכון למועד הקובע 31/12/2024 בסך של **217,094,000** ₪ (בניכוי היטל השבחה ותשלום לרמ"י).

13.14. לא ידוע לי על הערכות שווי אחרות שנערכו לנכס ב-3 שנים האחרונות למעט המפורט בחוות דעת זו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

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 של ההכנסות הצפויות ביכוי ההוצאות בהתאם להסכם עם היזמים)

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 שעור ההיוון 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 וההשבחות 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, תעשיה, מלאכה ומסחר"*** עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה למגורים הינה גישת ההשוואה.

14.3. הובא בחשבון מיקום הנכס במרכז העיר הרצליה בקרבה לרח' בן גוריון והרב קוק.

14.4. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של הנכס - שטח קרקע, שטח בנוי, טופוגרפיה, צורה, וכיוצ"ב.

14.5. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

14.6. הובא בחשבון התמורות הצפויות לאור מערכת ההסכמים בין היזמים לחברה.

14.7. הובא בחשבון ההוצאות הצפויות לחברה לאור ההסכמות החוזיות עם היזמים.

14.8. הובא בחשבון מחירי דירות בפרויקטים דומים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.9. הובא בחשבון הפחתה בשווי הדירות בהתאם לסקר של 5% כמפורט בסע' 12.2 .

14.10. היזמים הפסיקו לשלם את תקבולי התמורות לאחר 5 רבעונים כאשר הסכום האחרון שבהם התקבל מהיזמים בתאריך 30/09/2024 . היזמים נימקו את הפסקת תשלומי התמורות בשל עיכובים בהליך היתר הבניה. החברה והיזמים מנהלים משא ומתן בדבר תקבולי התמורות אך טרם הגיעו להבנות נכון למועד חתימת דוח זה.

14.11. בהתבסס על ישיבה ועדת היגוי שנערכה בחודש יולי 2025 עם היועצים המקצועיים של היזמים אשר מנהלים את הליך היתר הבניה מול עיריית הרצליה, נתקבלה מהם הערכה כי הצפי להוצאת היתר בניה הינו במחצית השניה של שנת 2026.
בהתחשב בעיכובים של קצב התקדמות הליך היתר הבניה בשל דרישות עיריית הרצליה לתוספת שטחים ציבוריים ופתרונות תחבורתיים לפרויקט, הערכתי כי המועד הצפוי להוצאת היתר הבניה צריך להיות מאוחר יותר מזה שהעריכו היזמים ולכן האומדן הצפוי ביותר להוצאת היתר בניה יהיה לא לפני מחצית שנת 2027. **הערכה הנ"ל הינה לזכויות המאושרות ע"פ תכנית בלבד ולא הביאו בחשבון תכנון לתוספת יח"ד מעבר לנקוב בתוכניות המאושרות (לא הובא בחשבון תוספת יח"ד-שב"ס).**

14.12. בהתבסס על הצפי למועד הוצאת היתר בניה, הנחתי כי התחלת השיווק ומכירת הדירות בפרויקט תחל ברבעון השני של שנת 2028 על פי קצב מכירת דירות של כ-64 דירות לשנה, על פני 4 שנים עד לרבעון ראשון שנת 2032.

14.13. יובהר כי באמור לעיל בסעיפים 14.10 , 14.11, 14.12 אין משתמע כי החברה ויתרה על דרישתה מהיזמים לעמוד בכל התחייבויותיהם כלפי החברה במלואם ובמועדם כפי שנקבעו בהסכמים ביניהם.

14.14. הונח כי לא קיים זיהום בקרקע בנכס הנדון.

14.15. הובא בחשבון כי הן ההכנסות והן ההוצאות מושפעות מאומדנים.

14.16. אומדן שווי זכויות החברה במקרקעין בכפוף להחלטה 1293 נערכה בהתאם למיטב הבנתו של החו"מ לעניין הוראות ההחלטה, ומביאה בחשבון את הנחות העבודה וההסכמות שנחתמו עם רמ"י.

שלהלן עיקריהם:
עבור 211 יח"ד + זכויות המסחר (213 יח"ד כולל יחידות נכים במידה ויוקמו) ישולמו דמי היתר לפי 31% + היטל השבחה.
עבור 45 יח"ד (46 יח"ד כולל יח"ד דיור לנכה במידה ותוקם) ישולמו דמי היתר לפי 91% (והיטל ההשבחה יחול על רמ"י).
מן התשלומים לרמ"י יקוזזו חלק מעלויות המבנים, חלק מהחזר הוצאות התכנון, ושווי יחסי של הזכויות החוזיות בהתאם למטרה המקורית.

14.17. לגבי תמ"א 70 התכנית שאושרה לאחרונה, כל תכנית שתופקד מיום 01/01/2023 לתוספת זכויות, יחול עליה חוק רכבת התחתית תשפ"ב (חוק המטרו) ולפיו היטל ההשבחה יהיה 40% ובנוסף יחול מס מטרו בשיעור של 32% מההשבחה כך שלמעשה ישולם מס של 72% מההשבחה. לאחרונה אושר בממשלה כי במידה ויוצא היתר עד שנת 2030 מס המטרו שיחול יהיה 20% ולפיכך כולל היטל השבחה המס שיחול יהיה 60%. הזכויות המוערכות בחוות דעת זאת הינן זכויות מאושרות ולא ידוע על הכנת תכנית להגדלת זכויות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.18. לגבי מגרש 501 מגרש לשימור + מסחר נמסר לי ע"י החברה כי סוכם כי אופן המימוש/ישום הסכם הקומבינציה ביחס למתחם השימור ידון ויוסכם בוועדת היגוי.

14.19. התמורות ממימוש הנכס הוערך בש"ח, למועד הקובע 30/06/2025, ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

14.20. 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

תחשיב מגרש 501 לשימור ומסחר:

לעניין המגרש הנדון הוסכם כי אופן המימוש/ישום הסכם הקומבינציה ביחס למתחם השימור ידון ויוסכם בוועדת ההיגוי.

לפיכך, הונח כי חלק אולפני הרצליה הינו לכל הפחות כשווי המצב הנכנס שהינו שווי מופחת לבנוי בהתאם למפורט בסע' 12.5 ושווי זכויות בניה ל-250 מ"ר (בגין המגרש הנ"ל שולם דמי היתר וישולם היטל השבחה) המהווה את השווי הנכון למחצית שנת 2025.

שווי מגרש 501 חלק האולפנים ע"פ השימוש בפועל:

שווי שטח השפ"פ ומבנים לשימור				סה"כ שווי	
סה"כ שטח בנוי לשימור ע"פ התב"ע			1,800 מ"ר		
שווי מ"ר בנוי במצבו ולאור השימור			₪ 9,000	₪ 16,200,000	
שטח למסחר חדש במגרש 501			250 מ"ר		
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 14,000	₪ 3,500,000	
סה"כ שווי שטח בנוי לשימור במצבו 1,800 מ"ר + 250 מ"ר מבונה למסחר					**₪ 19,700,000**

לצורך ביקורת להלן תחשיב שווי כלל מגרש 501 תחת הנחה שיושלמו כל עלויות הבניה והשימור:

ביקורת לנושא מגרש 501			
שטח לשימור		1,800 מ"ר	
שטח זכויות נוספות		250 מ"ר	
סה"כ		2,050 מ"ר	
חלק מהשטח לשימו היו בקומה א'			
לשם הזהירות אניח			
מבנה	שטח	שווי למ"ר	שווי
מבנה B	150 מ"ר	₪ 35,556	₪ 5,333,333
מבנה C	50 מ"ר	₪ 35,556	₪ 1,777,778
קומת קרקע מרכזי	800 מ"ר	₪ 26,667	₪ 21,333,333
קומה א'	800 מ"ר	₪ 20,000	₪ 16,000,000
סה"כ חלק לשימור	1,800 מ"ר		₪ 44,444,444
שווי מבנה חדש	250 מ"ר	₪ 35,556	₪ 8,888,889
סה"כ שווי הנכס כבנוי מגרש 501	**2,050 מ"ר**		**₪ 53,333,333**
מקדם לפי תמורות שקלול מגורים		50%	₪ 26,666,667
דחיה			
שיעור היוון ע"פ מומחה		7.25%	
מס' שנים	2.75		
שווי כדחוי		**₪ 21,997,643**	

דמ"ש ראויים למ"ר מסחר מבנה מרכזי ק. הקרקע			₪ 150
שיעור היוון ראוי			6.75%
שווי למ"ר			**₪ 26,667**
שווי קומה א' בשימוש מסחר	**0.75**		**₪ 20,000**
מבנה חדש/בודד			
דמ"ש ראויים למ"ר מסחר			₪ 200
שיעור היוון ראוי			6.75%
שווי למ"ר			**₪ 35,556**

לאור הנ"ל ועד להסכמה בוועדת היגוי יובא בחשבון הערך הנמוך לפי ₪ 19,700,000

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>תחשיב התקבולים וההוצאות:</u>

לצורך הערכת שווי זכויות החברה חושבו התקבולים הצפויים בפרויקט בהתאם להסכם עם היזמים וכו'. הוצאות שנוכו כוללות בין היתר: אומדן היטל השבחה לחלק יחסי המבוסס על החלטת השמאית המייעצת, תשלומים לרמ"י בהתאם להחלטת ועדת השגות בניכוי החזר שנתקבל (כולל ריבית והצמדה)

<u>הוצאות צפויות:</u>

טבלת הוצאות	
פרוט הוצאות	**סכום מתואם**
מקדמה מהיזמים	**18,000,000 ₪**
ריבית מוסכמת ליזמים	**33,000,000 ₪**
מס רכישה - **יצויין כי חבות החברה לתשלום זה מצויה במחלוקת מול היזמים, שטרם הוכרעה**	**6,357,000 ₪**
תשלום היטל השבחה ודמי היתר וחכירה לרמ"י בקיזוז אומדן החזרים	**131,089,280 ₪**
דמי הקמה מי הרצליה- יצויין כי החבות במחלוקת מול היזמים על מי חל התשלום	**610,639 ₪**
סה"כ הוצאות	**189,056,919 ₪**
קיזוזים	
החזר הייטלי פיתוח ששולמו לעיריית הרצליה	**7,568,811 ₪**
סה"כ הוצאות בניכוי קיזוזים	**181,488,108₪**

ההוצאות הנ"ל כוללות אומדן תשלום היטל השבחה לחלק יחסי המבוסס על החלטת השמאית המייעצת בתוספת אומדן לדירות נכים, החיוב הסופי ייקבע ע"י ועדת ערר (בהתאם להליך השגה וערר שמתקיים).

<u>תחשיב תמורות צפוי בהתאם למחירי הדירות:</u>

הסכם מיום 17/02/2008			
בעל הקרקע	אולפני הרצליה		
היזם	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
	תדהר השקעות ג.ב. בע"מ		
	ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ	כולל מע"מ	ללא מע"מ
שווי מ"ר בנוי בממוצע ע"פ עסקאות לדירות 5 חדרים בניכוי הפחתה של 5% בחציון ראשון 2025		₪ 34,913	₪ 29,587
שווי מ"ר בנוי בממוצע ע"פ עסקאות 3-4 חדרים בניכוי הפחתה של 5%		₪ 37,335	₪ 31,640
עקרי הסכם האולפנים - יזמים			
מחיר למ"ר שעד אליו 43.5% לאולפנים		₪ 11,535	
הצמדה למדד תשומות הבניה		₪ 17,582	
	מחיר ללא מע"מ	שיעור התמורה באחוזים לאולפנים	
עד מחיר	₪ 17,582	43.5%	
יתרה	₪ 12,005	60.0%	
סה"כ	₪ 29,587		

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

חלק יחסי בזכויות הבניה לפי 256 יח"ד מתוך 350 יח"ד לא כולל דירות נכים אשר בנוסף לפי 3 דירות			באחוזים		73.14%
תחשיב שווי					
	שטח עקרי בניכוי מרפסות	שרות עילי	שרות מתחת	מס' יח"ד	
מגורים ד'	39,550 מ"ר	15,312 מ"ר	29,500 מ"ר	350	
סה"כ שטח עקרי + ממ"ד לאולפנים ללא מגרש 103 הכולל 94 יח"ד שעובר לרמ"י			32,128 מ"ר	מס' יח"ד	256
ע"פ הוראות התכנית 20% מהיחידות יהוו עד 75 מ"ר עקרי				מס' יחסי	
מס' יחידות דיור עד 75 מ"ר עקרי- 20%			51 יח"ד		
יתרת יחידות דיור			205 יח"ד		
שטח יחידת דיור קטנה כולל ממ"ד			88 מ"ר		
שטח ממוצע ליתרת יח"ד			135 מ"ר		
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ לדירות מעל 130 מ"ר			₪ 29,587		
שווי מ"ר בנוי לדירת קטנה			₪ 31,640		
סה"כ שווי יח"ד הקטנות			₪ 141,746,441	A	
סה"כ שווי יח"ד הגדולות			₪ 818,017,627	F	
דירות נכים בשטח 100 כולל ממ"ד הונח 3 לאולפנים			₪ 9,491,949		
סה"כ שווי יח"ד			**₪ 969,256,017**		
שווי חלק האולפנים					
שווי הדירות הקטנות עד לשווי		₪ 17,582	מחיר חוזי מוצמד		
מס' דירות		51 יח"ד			
שטח ליח"ד		88 מ"ר			
סה"כ שווי דירות קטנות עד מחיר חוזי ל-43.5%			₪ 78,767,360	B	
חלק האולפנים לפי 43.5%			₪ 34,263,802	C	
יתרת השווי לדירות הקטנות מעבר ל-16,580 ₪ לפי A-B		₪ 62,979,081		A-B	
לפי 60% תמורה לאולפנים			₪ 37,787,448	D	
סה"כ לאולפנים בגין יח"ד קטנות C+D			₪ 72,051,250	C+D	
יח"ד גדולות					
שווי דירות גדולות עד		₪ 17,582	מחיר חוזי מוצמד		
מס' יח"ד		205 יח"ד			
שטח יח"ד		135 מ"ר			
סה"כ שווי התמורה ע"פ חוזה עד ל43.5 %			₪ 486,107,136	E	
חלק אולפנים לפי 43.5%			₪ 211,456,604		
יתרה שווי דירות גדולות		₪ 331,910,491		F-E	
לפי 60% תמורה לאולפנים			₪ 199,146,295		
סה"כ לאולפנים דירות גדולות			₪ 410,602,899		
דירות נכים					
שווי דירות נכים עד		₪ 17,582			
מס' יח"ד		3 יח"ד			
שטח יח"ד		100 מ"ר			
סה"כ שווי התמורה ע"פ חוזה עד ל43.5 %			₪ 5,274,600		
חלק אולפנים לפי 43.5%			₪ 2,294,451		
יתר תשווי דירות נכים		₪ 4,217,349			
			₪ 2,530,409		
סה"כ שווי אולפנים בדירות נכים			₪ 4,824,860		
סה"כ תמורה ממכירה צפויה של הדירות לאולפנים ע"פ החוזה			₪ 487,479,009		

<u>אומדן שווי התמורה הנוספת לדירות המגורים מעבר לתשלומי המקדמות של היזמים:</u>

כאמור היזמים הפסיקו לשלם לאחר 5 רבעונים.

חלק החברה בתמורות ממכירת הדירות	שווי/תשלום
סה"כ שווי הדירות - חלק החברה	**₪ 487,479,009**
תשלומים רבעוניים בהתאם להסכם עם היזמים	**₪ 107,252,813**
יתרת התמורה	**₪ 380,226,197**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>פריסת התשלומים והתקבולים בהתאם להסכם וקיזוז הוצאות ע"פ פריסה:</u>

הונח כי הדירות ימכרו בדחייה של 3.0 שנים ובפריסה ל-4 שנים.

שיעור ההיוון השנתי שהונח הינו <u>7.25% לשנה בהתאם לקביעת המומחה שנשכר ע"י החברה</u>. הנ"ל גבוה משיעור התשואה למגורים ובא לגלם את הסיכון של היזמים.

מועד קובע	30/06/2025							
	באלפי ₪							
	מספור רבעוני	תאריך	תקבולי תמורות	תשלומי הוצאות	תקבול נטו	תקבול נטו מהוון		שיעור היוון 7.25%
שלב א' תמורה בסיס								
לפי נספח לפרוטוקול ועדת היגוי אוגוסט 2023								
תשלום 16 רבעונים רצופים מספטמבר 2023	1	30/09/2023	₪ 21,451	₪ 19,306	₪ 2,145	₪ 2,145	התקבל	
בכל רבעון מקוזז 90% ע"ח מקדמות והוצאות	2	31/12/2023	₪ 21,451	₪ 19,306	₪ 2,145	₪ 2,145	התקבל	
שלב א' הופסק ע"י היזמים לאחר תשלום מס' 5	3	31/03/2024	₪ 21,451	₪ 19,306	₪ 2,145	₪ 2,145	התקבל	
	4	30/06/2024	₪ 21,451	₪ 19,306	₪ 2,145	₪ 2,145	התקבל	
	5	30/09/2024	₪ 21,451	₪ 19,306	₪ 2,145	₪ 2,145	התקבל	
סה"כ שלב א'			**₪ 107,253**	**₪ 96,528**	**₪ 10,725**	**₪ 10,725**		
שלב ב' תמורה נוספת			**₪ 380,226**	**₪ 84,961**				
דחייה 3.0 שנים - מועד תחילת שיווק רבעון שני 2028								
פריסת שיווק דירות לינארי במשך 4 שנים								
החל מאמצע שנת 2028 עד רבעון ראשון 2032								
	1	30/06/2028	₪ 23,764	₪ 21,388	₪ 2,376	₪ 1,926		
	2	30/09/2028	₪ 23,764	₪ 21,388	₪ 2,376	₪ 1,892		
	3	31/12/2028	₪ 23,764	₪ 21,388	₪ 2,376	₪ 1,859		
	4	31/03/2029	₪ 23,764	₪ 20,797	₪ 2,967	₪ 2,281		
	5	30/06/2029	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 17,958		
	6	30/09/2029	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 17,644		
	7	31/12/2029	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 17,335		
	8	31/03/2030	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 17,038		
	9	30/06/2030	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 16,744		
	10	30/09/2030	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 16,451		
	11	31/12/2030	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 16,163		
	12	31/03/2031	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 15,887		
	13	30/06/2031	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 15,612		
	14	30/09/2031	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 15,339		
	15	31/12/2031	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 15,071		
	16	31/03/2032	₪ 23,764	₪ 0	₪ 23,764	₪ 14,810		
סה"כ שלב ב'			**₪ 380,226**	**₪ 84,961**	**₪ 295,266**	**₪ 204,009**		
סהכ שלבים א+ב			**₪ 487,479**	**₪ 181,488**	**₪ 305,991**	**₪ 214,735**		
					₪ 0			
שווי מתחם שימור למסחר						**₪ 19,700**		
סיכום כולל						**₪ 234,435**		

<u>טבלה שווי מסכמת היוון הכנסות והוצאות בערך נוכחי:</u>

	באלפי ₪
סה"כ הכנסות נטו בגין 5 תקבולים רבעוניים שנתקבלו (ללא תקבולים נוספים בשלב א')	**₪ 10,725**
סה"כ יתרת הכנסות נטו צפויות בערך נוכחי בגין שלב ב'	**₪ 204,009**
סה"כ חלק מסחרי ולשימור	**₪ 19,700**
סה"כ יתרת שווי בערך נוכחי	**₪ 234,435**
תקבולי נטו שהתקבלו נכון לתאריך הקובע	**₪ 10,725**
שווי בניכוי תקבולים נטו נכון ליום 30/06/2025	**₪ 223,709**

החברה הכירה בתמורה המשתנה בהתאם לשיטת הסכום הסביר ביותר אשר נקבע בהערכה זו. להערכתי צפוי ברמה גבוהה שלא יחול היפוך משמעותי בסכום התמורה המצטברת שהוכרה בגין העסקה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16. השומה

לאור הגורמים, השיקולים והתחשיב שפורטו לעיל הגעתי לכלל דעה כי ערך נוכחי של שווי התקבולים והתמורות **בניכוי הוצאות השונות כמפורט הכוללות בין היתר אומדן דמי היתר והיטל השבחה** לצורך הדוחו"ת הכספיים למועד 30/06/2025 :

223,709,000 ₪

השינויים העיקריים בהערכת שווי זו ביחס להערכת שווי קודמת ליום 31/12/2024 :

הגדלת האומדן היטל ההשבחה בשל תוספת מרכיב דירות הנכים.

סייגים :

נושא היטל ההשבחה מהווה אומדן המבוסס על החלטת השמאית המייעצת אשר עיקרי קביעתה אושרו ע"י ועדת ערר.

- **להערכתי צפוי ברמה גבוהה שלא יחול היפוך משמעותי בסכום ההיטלים כפי שהוערכו בשומה זו.**

רגישות למחיר המגורים (השינויים הנ"ל בנוסף להפחתה של 5% כמפורט בסע' 12.2) :

במידה ושווי מ"ר בנוי למגורים **יעלה ב- 10%** השווי הינו-	267,073,000 ₪
במידה ושווי מ"ר בנוי למגורים **יעלה ב- 5%** השווי הינו -	245,391,000 ₪
במידה ושווי מ"ר בנוי למגורים **יעלה ב- 2.5%** השווי הינו -	234,550,000 ₪
במידה ושווי מ"ר בנוי למגורים **ירד ב- 2.5%** השווי הינו -	212,869,000 ₪
במידה ושווי מ"ר בנוי למגורים **ירד ב- 5%** השווי הינו -	202,028,000 ₪
במידה ושווי מ"ר בנוי למגורים **ירד ב- 10%** השווי הינו -	180,346,000 ₪

רגישות לשיעור ההיוון :

במידה ושיעור ההיוון יעמוד **על 6%** השווי הינו-	236,679,000 ₪
במידה ושיעור ההיוון יעמוד **על 6.5%** השווי הינו -	231,373,000 ₪
במידה ושיעור ההיוון יעמוד **על 7%** השווי הינו-	226,226,000 ₪
במידה ושיעור ההיוון יעמוד **על 7.5%** השווי הינו-	221,230,000 ₪
במידה ושיעור ההיוון יעמוד **על 8%** השווי הינו-	216,382,000 ₪
במידה ושיעור ההיוון יעמוד **על 8.5%** השווי הינו-	211,675,000 ₪

17. מיסים ותשלומי חובה

17.1. היטל השבחה- נכלל בהוצאות

היטל ההשבחה מבוסס על החלטת השמאית המייעצת כמצויין בסע' 13.10 אשר נבחנה בוועדת ערר והוחלט לא לקבל את ערר הצדדים. לפיכך, היטל ההשבחה אמור להתאשר בתוספת אומדן היטל השבחה עבור דירות נכים ע"פ טיוטת הסכמות בין הצדדים וצפוי לעמוד כולל הצמדה על **139 מיליון** ₪ עבור כלל השטח. בפועל חלק מההיטל יחול על רמ"י בהתאם להחלטת ועדת ערר.

להערכתי לא צפוי היפוך משמעותי בהכרעת השמאית המייעצת וועדת הערר.

במסגרת הליכי שומה וערר מול עיריית הרצליה בקשר לשומת היטל ההשבחה, עולה כי מועד מימוש ההשבחה יהא בעת הוצאת היתר הבניה ובמועד זה ישולם היטל השבחה (בתוספת הצמדה כחוק).

כמו בכל פרוייקט בניה אחר, הוצאת היתר בניה מותנה בתשלום היטל השבחה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

17.2. <u>תשלומים לרמ"י- (נכלל בהוצאות ושולם)</u>

תשלום לרמ"י הינו סופי לאור החלטת ועדת השגות בהשגה שניה והחזר כספי שבוצע ע"י רמ"י.

להערכתי צפוי ברמה גבוהה שלא יחול היפוך משמעותי בסכום ההיטלים כפי שהוערכו בשומה זו.

18. <u>הצהרות</u>

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,

ארז כהן
שמאי מקרקעין



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

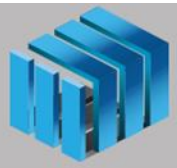
C value
Business consulting

אולפני הרצליה בע"מ

אולפני הרצליה

בחינת שיעור ריבית היזמים בפרויקט הרצליה

מרץ 2024







Valuations | Litigation support | Financial reporting | Solvency | Business Plans

20 מרץ, 2024

לכבוד:

הנהלת חברת אולפני הרצליה בע"מ

הנהלה נכבדת,

מכתב זה מיועד לספק לכם סקירה אודות המטרה וההיקף של הניתוחים והמסקנות שלנו. הנכם מופנים לדוח המצ"ב ובו דיון והצגת הניתוחים שבוצעו בקשר להתקשרות זו.

בהתאם לבקשתכם, C - Value Business Consulting Ltd. (להלן: "מעריך השווי") הכין ניתוח עצמאי בקשר לשיעור הריבית הראויה להיוון של היזמים בפרויקט הרצליה, נכון ליום 30 באוגוסט, 2023 (להלן: "מועד ההערכה") למטרות דוחות כספיים.

<u>מטרה והיקף</u>

מטרת התקשרות זו הינה לסייע להנהלת החברה להעריך את שווי ההוגן של חוב היזמים לחברה בגין חלקה בתקבולים העתידיים ממכירת הדירות בפרויקט אולפני הרצליה בעזרת חישוב שיעור הריבית הראויה להיוון של חוב היזמים בפרויקט הרצליה וזאת לצרכי דיווח כספי <u>לשנת 2023</u>

<u>היקף הניתוח</u>

בביצוע הערכת השווי, הבדיקות והניתוחים אותם ביצענו נכללו, בין היתר, הצעדים הבאים:

- ניתוח נתונים היסטוריים וצפויים, מבוקרים ובלתי מבוקרים, ונתונים פיננסיים ותפעוליים אחרים בנוגע לחברת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ שנמצאת בשליטת עמוס לוזון נכסים והשקעות בע"מ.
- יישום מתודולוגיית הדירוג של חברת מדרוג;
- הכנת דו"ח המסכם את המתודולוגיות ששימשו אותנו בעבודתנו, ההנחות עליהן התבססנו, ניתוח השווי והממצאים.

תקציר הממצאים

בבחינת שיעורי הריבית הראויה להיוון לתקבולי הפרויקט, להלן שיעור ההיוון המשוקלל:

שם החברה	שיעור היוון	אחוז החזקה	שיעור ההיוון המשוקלל
אפריקה ישראל	7.25%	67%	4.86%
עמוס לוזון נכסים והשקעות	7.25%	33%	2.39%
סה"כ			**7.25%**

אין לנו זיקה לחברה ואין לנו זכות נוכחית או צפויה בחברה או בנכסיה. התוצאות של ניתוחינו לא הושפעו, בכל דרך שהיא, מהשכר ששולם עבור שירותינו. הוראות ותנאים עסקיים נוספים אשר לפיהם בוצעה המשימה שלנו, כלולים כצרופה המהווה חלק מדוח זה על דרך ההפניה.

בכל מקרה של שאלה בנוגע לניתוח או לדוח שלנו, אנו צרו קשר עם C- Value Business Consulting במספר טלפון +972-3-7653333.

בכבוד רב,

הצהרה אודות תנאים מגבילים:

1. בהתאם לאתיקה המקצועית המוכרת, שכר הטרחה המקצועי עבור שירות זה אינו מותנה במסקנה שלנו אודות השווי, ולמעריך או לעובדיו אין כל אינטרס כספי, נוכחי או מתוכנן, בחברה אשר נכסיה מוערכים.

2. חוות הדעת לגבי השווי, אשר באה לידי ביטוי במסמך זה, מתייחסת אך ורק למטרה המוצהרת נכון לתאריך ההערכה.

3. דוחות כספיים ומידע קשור אחר שסופקו על ידי החברה או נציגיה במהלך בדיקה זו, התקבלו, ללא אימות נוסף, כמשקפים באופן מלא ונכון את מצבה העסקי של הפעילות ואת תוצאותיה התפעוליות עבור התקופות השונות, למעט ככל שמצוין אחרת בדוח זה.

4. מידע ציבורי ומידע ענפי וסטטיסטי, הושגו ממקורות שלדעתנו הינם אמינים ; עם זאת, איננו מתחייבים לדיוק או לשלמות של מידע כאמור, וקיבלנו מידע זה ללא אימות נוסף.

5. איננו מתחייבים לסיכויי השגת התוצאות החזויות על ידי החברה, מכיוון שאירועים ונסיבות לעתים קרובות אינם מתרחשים כמצופה ; הבדלים בין תוצאות בפועל לבין תוצאות חזויות, עשויים להיות מהותיים ; והשגת התוצאות החזויות תלויה בפעולות, תוכניות והנחות של ההנהלה.

6. המסקנות לעניין השווי, מבוססות על ההנחה כי רמת המומחיות והאפקטיביות הנוכחית של ההנהלה, תמשיך להתקיים, וכי טיבה ואיכותה של החברה לאחר מכירה, ארגון מחדש, חליפין או דילול חלקם של הבעלים, לא ישתנו באופן מהותי או ניכר.

7. דוח זה והמסקנות שבו, מיועדים לשימוש בלעדי של הלקוח שלנו למטרה היחידה והמסוימת כפי שמצוינת בדוח. כמו כן, הדוח והמסקנות אינם מיועדים על ידי המחבר, ועל הקורא להימנע מלפרשם, כייעוץ השקעות בכל אופן שהוא. המסקנות הכלולות בדוח זה מייצגות את דעתו של מעריך השווי, בהתבסס על המידע שסופק לו על ידי החברה ומקורות אחרים.

8. תוכנו של דוח זה, כולו או חלקו (בעיקר מסקנות באשר לשווי, זהות מומחה(ים) הערכת שווי, או הפירמה אליה קשורים מומחי הערכת שווי כאמור, או כל התייחסות לתפקידיהם המקצועיים), אין להפיץ בציבור באמצעות מדיות פרסום, יחסי ציבור, מדיות חדשות, מדיות מכירות, דואר, העברה ישירה, או כל אמצעי תקשורת ציבורי אחר, ללא אישור מראש ובכתב מאת מעריך השווי. למרות האמור לעיל, אין לנו התנגדות לצירוף הדוח, במידה ותידרשו בהתאם לתקנות והנחיות הרשות לניירות ערך, לדוחותיה הכספיים של החברה.

9. אנו מאשרים כי הננו מעריכי שווי בלתי תלויים בהתאם לעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

קיצורים:

מעריך השווי או C - Value	C - Value Business Consulting Ltd.
החברה	אולפני הרצליה בע"מ
היזמים	אפריקה ישראל מגורים בע"מ, תדהר השקעות ג.ב. בע"מ ,עמוס לוזון נכסים והשקעות בע"מ
מועד הדירוג	30/06/2023
מועד הערכת השווי	30/08/2023
Earnings before interest, tax, depreciation, and amortization	EBITDA
Earnings before interest and tax	EBIT

תוכן העניינים:

1. תיאור החברה ופעילותה 7
1.1.אולפני הרצליה בע"מ 7
1.2.תיאור הפרויקט בהרצליה 7
2. קביעת דירוג עמוס לוזון נכסים והשקעות בע"מ 8
2.1.הגישה הנבחרת - דירוג סינטטי 8
2.2.הערכת הדירוג של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ- יישום מתודולוגית הדירוג 9
3. קביעת דירוג לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ 13
4. קביעת דירוג לחברת תדהר ג.ב בע"מ 13
5. מח"מ פרויקט אולפני הרצליה 13
6. פירוט אודות חלק החברות בפרויקט 14
7. סיכום שיעור הריבית הראויה להיוון 14
נספח א': פירוט חישוב אודות מח"מ משוקלל 15
נספח ב': פירוט חישוב אודות ניתוח רגישות 16

1. תיאור החברה ופעילותה

1.1. אולפני הרצליה בע"מ

החברה נוסדה על ידי מרגוט קלאוזנר בשנת 1949,והיום היא בבעלות של משפחת שפילמן ותיא חברה להשקעות אשר מחזיקות בחברת אולפני הרצליה בע"מ בשיעור החזקה של כ-48.5% ו-48.5%, בהתאמה. קיימים מספר בעלי מניות נוספים שמחזיקים כ- 3%.אולפני הרצליה החזיקה בזכויות חכירה של מקרקעין ממנהל מקרקעי ישראל על שטח של כ-44 דונם בהרצליה. תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2047. בחודש אוגוסט 2023 זכויות החכירה הועברו לבעלות היזמים.

נכון למועד הערכת השווי, משרדי חברת אולפני הרצליה בע"מ ממוקמים ברחוב הקסם 12 בעיר הרצליה.

1.2. תיאור הפרויקט בהרצליה

בפברואר 2008, נחתם הסכם בין אולפני הרצליה לבין החברות - אפריקה ישראל מגורים בע"מ, תדהר השקעות ג.ב. בע"מ, ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ (להלן - היזמים) הסכם לפיתוח הקרקע של אולפני הרצליה בהרצליה, לשימוש למגורים.

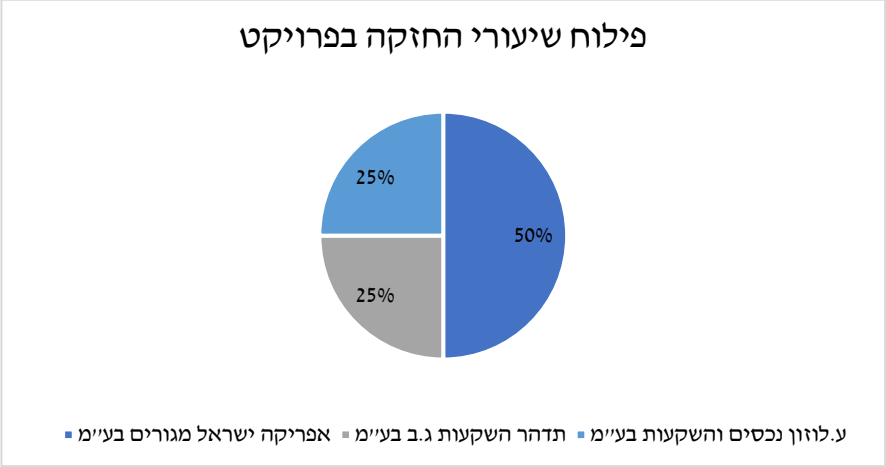
במהלך חודש אוגוסט, 2023, הושג סיכום בין היזמים לבין אולפני הרצליה ובו הוסכם כי היזמים יתחילו בביצוע תשלומי התמורות לאולפני הרצליה החל מחודש ספטמבר, 2023 וזאת במשך 16 רבעונים רצופים, תוך כדי שנקבעו הסדרים לגבי עדכון תחשיב סכומי התמורות.

מנגד, תעמיד אולפני הרצליה לרשות היזמים את החלק הדרומי של המקרקעין ותאפשר ליזמים להתחיל בביצוע הפרויקט בחלק האמור וזאת בעוד שבחלק הצפוני של המקרקעין תמשיך ותתבצע פעילות האולפנים המאוחדים עד להתרחשותם של אירועים המקימים חובת פינוי של החלק הצפוני במקרקעין.

בנוסף, במסגרת ההסכם אשר נחתם בין אולפני הרצליה ליזמים, תכלול התוכנית בנייני מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבניינים ציבוריים מתחם שימור מיועד למסחר ותעסוקה ודרכים חדשות אשר ישתלבו ברקמה העירונית הקיימת.

שנית, במסגרת התוכנית, תותר הקמת ארבעה בנייני מגורים בגובה מירבי של 15 קומות, 2 קומות מרתף ובנוסף ארבעה מקצים של בניה מרקמית בגובה של 3 קומות, קומת קרקע, קומה חמישית חלקית בנסיגה ושתי קומות מרתף אשר יהוו, בסך הכל, 350 יחידות דיור.

להלן גרף אשר משקף את חלקו של כל אחד מהיזמים בפרויקט:



כפי שמשתקף מהגרף שלעיל, חלקה של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ בפרויקט הינו 50% כאשר ה-50% הנותרים מתחלקים באופן שווה בין קבוצת

עמוס לוזון נכסים והשקעות בע"מ לבין תדהר ג.ב בע"מ כך שכל אחת משתי החברות המצוינות מחזיקה 25% מהפרויקט.

2. קביעת דירוג עמוס לוזון נכסים והשקעות בע"מ

2.1. הגישה הנבחרת - דירוג סינטטי

חברת עמוס לוזון נכסים והשקעות הינה חברה פרטית שמחזיקה בשליטה בקבוצת לוזון יזמות ואנרגיה שהינה חברה ציבורית, ולכן לדעתנו קבוצת לוזון יזמות ואנרגיה משמשת אינדיקציה טובה לקביעת הדירוג עבור חברת האם עמוס לוזון נכסים והשקעות.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 לא בוצע לאיגרות החוב של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ דירוג חיצוני אודות רמת הסיכון של אגרות החוב אשר הנפיקה קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ובנוסף, בביאורי הדוחות הכספיים של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ אין נתונים אודות תנאי ההלוואות שנטלה החברה, אשר מהן אפשר לגזור את דירוג החברה. משכך, בוצע דירוג סינטטי לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ על מנת לקבוע את דירוגה נכון ליום 30/6/2023.

ראוי לציין כי דירוג החברה נקבע למועד 30 ביוני, 2023 מטעמים מתודולוגיים אשר מחייבים לדרג את החברה במונחים שנתיים ועל כן הנחנו כי במהלך החודשיים שממועד הדירוג ועד מועד הערכת השווי לא חל שינוי מהותי בחברה אשר היה עתיד להשפיע על דירוגה.

<u>להלן הקריטריונים המרכזיים ומשקלם היחסי בבחינת דירוג החברה</u>:

ענף הפעילות, 20%

אפיון ענף הפעילות בה פועלת החברה על פי ניתוח מבנה שרשת הערך בענף, מאפייני הביקושים, רמת התחרות ותמורות מבניות בהיבטים של רגולציה, טכנולוגיה, טעמי צרכנים ועוד.

פרופיל עסקי, 25%

<u>היקף ההכנסות, 10%</u> - היקף ההכנסות מהווה אינדיקטור לעמידות בפני שינויים בביקוש, תנודות בעלויות וכן אינדיקטור בנוגע ליכולת מיקוח מול לקוחות וספקים.

<u>מעמד עסקי, 15%</u> - בחינת נתחי השוק בהם מחזיקה החברה, בחינת הבידול העסקי של החברה ביחס למתחרותיה ובחינת מספר סגמנטים וריכוזיות לקוחות.

רווחיות, 10%

<u>שולי רווח תפעולי, 10%</u>- הרווחיות הינה פרמטר המשקף את מאפייני הענף וחסמי הכניסה של הענף בו פועלת החברה. הפרמטר המוביל לבחינת הרווחיות הינו שיעור הרווח התפעולי של החברה, פרמטר זה הינו הרווח מפעילות לפני הוצאות מיסים והוצאות מימון ביחס להכנסות מהפעילות.

פרופיל פיננסי - יחסים פיננסיים, 45%

<u>רמת מינוף, 10%</u>- יחס זה בוחן את שיעורי המינוף של החברה, את יכולתה לגייס הון זר בעת הצורך ואת יכולתה לנווט את פעילותה בעת שינויים כלכליים ועסקיים. יחס זה מחושב על ידי חלוקה של ההון העצמי של החברה בסך המאזן שלה.

<u>חוב/EBITDA, 15%</u> - יחס זה מחושב על ידי חלוקת סך החוב הפיננסי ברווח התפעולי לפני הוצאות פחת, מיסים ומימון. יחס זה בוחן את מידת החוב שהחברה נטלה ביחס לרווחיה השוטפים ומהווה אינדיקציה לחוזק שירות

החוב של החברה.

<u>רווח תפעולי/ הוצאות ריבית, 10%</u> - יחס זה מחושב על ידי חלוקת סך הרווח התפעולי בהיקף הוצאות הריבית של החברה, פרמטר זה בוחן את יכולת החברה לשלם את הריבית מהפעילות השוטפת והוא מהווה מדד ליכולת החברה להמשיך למחזר את חובה ומעיד על גמישות פיננסית.

<u>מדיניות פיננסית, 10%</u> - פרמטר זה בוחן את המדיניות הפיננסית של החברה על ידי ניתוח רמת המינוף ומדיניות הנזילות של החברה המשפיעה על גמישותה העסקית והפיננסית של החברה.

2.2. הערכת הדירוג של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ- יישום מתודולוגית הדירוג

כאמור, התבקשנו לחשב את הריבית הראויה להיוון של היזמים בפרויקט הרצליה ליום 30 באוגוסט ,2023. אולם, מכיוון שלקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ לא בוצע דירוג לאגרות החוב שלה ואין בדוחותיה נתונים אשר מהם ניתן לגזור את דירוג קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ביצענו דירוג סיננטי ליום 30 ביוני, 2023 כפי שצוין לעיל, ראוי לציין כי דירוג החברה נקבע למועד זה מטעמים מתודולוגיים אשר מחייבים לדרג את החברה הנבחנת במונחים שנתיים ועל כן הנחנו כי במהלך החודשיים שממועד הדירוג ועד מועד הערכת השווי לא חל שינוי מהותי בחברה אשר היה עתיד להשפיע על דירוגה.

<u>להלן ההנחות שבבסיס הערכת הדירוג של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ:</u>

ההנחות המוצגות נבדקו על מצב החברה ונתוניה הכספיים המעובדים על ידינו נכון ליום 30 ביוני, 2023 ובחישוב שנתי וזאת בהתאם לדרישות והקריטריונים של חברת מדרוג כדלהלן:

קריטריון 1 - ענף הפעילות, 20%

פרמטר זה בוחן את מידת הסיכון הענפי על בסיס ההכנסות והתזרימים של המנפיק בפני מחזורים מאקרו כלכליים, תחרות ושינויים במבנה השוק.

<u>להלן סרגל הדירוג:</u>

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג
Aa.il ומעלה	1
A.il	3
Baa.il	6
Ba.il ומטה	9

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ עוסקת במספר פעילויות מגוונות כגון אשראי חוץ בנקאי, אנרגיה סולארית ונדל"ן. כאשר בוחנים את היקפי הפעילות, כל אחד לחוד, אל מול מתחרי המפתח בשוק, כל אחד לחוד ובהתאם לענף הפעילות, ניתן לומר כי החברה נחשבת כשחקן קטן כאשר אנחנו בוחנים כל פעילות שלה באופן נפרד, אל מול השחקניות המובילות בכל ענף פעילות.

בהתאם למתודולוגיית מדרוג וניתוח הענף בו פועלת החברה, בקריטריון זה החברה קיבלה דירוג ברמת **Ba.il** למועד הדירוג.

קריטריון 2 - פרופיל עסקי, 25%

א. <u>היקף ההכנסות, 10%</u>

פרמטר זה מדורג בהתאם להיקף הכנסות קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ על נתוני דוחותיה הכספיים.

<u>להלן סרגל הדירוג:</u>

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	הכנסות (במיליוני ש"ח)
Aaa.il	1	>=8,000
Aa.il	3	2,500-8,000
A.il	6	800-2,500
Baa.il	9	200-800
Ba.il ומטה	12	<=200

להלן טבלה המרכזת את הכנסות קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

מועד דירוג	הכנסות (בש"ח)	דירוג
30 ביוני, 2023	878,175,000	**A.il**

כמשתקף מהטבלה לעיל, הכנסות החברה הסתכמו לכ-878,175,000 ש"ח לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023. בהתאם, על פי מתודולוגית הדירוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **A.il.**

ב. <u>מעמד עסקי, 15%</u>

פרמטר זה בוחן את מעמדה העסקי של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ביחס למתחרותיה בענף בו היא פועלת.

<u>להלן סרגל הדירוג</u>:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג
Aaa.il	1
Aa.il	3
A.Il	6
Baa.il	9
Ba.il ומטה	12

נכון למועד הדירוג, קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ הינה שחקן קטן מאוד בהשוואה למתחרי מפתח בשווקים בהם היא פועלת וזאת כאשר אנו בוחנים כל פעילות בנפרד. בנוסף, לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ מספר השקעות (כגון חברת טריא) אשר לא הניבו לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ רווחים חריגים.

שנית, ראוי לציין כי למוצרי החברות אשר מוחזקות על ידי קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ לא קיים בידול מיוחד למוצרים/לשירותים אשר מסופקים על ידן. בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il** למועד הדירוג.

קריטריון 3 - רווחיות, 10%

קריטריון זה בוחן את שיעורי הרווחיות של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ בענף בה היא פועלת.

<u>להלן סרגל הדירוג</u>:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	שיעור רווח תפעולי
Aaa.il	1	>=12%
Aa.il	3	8%-12%
A.il	6	4%-8%
Baa.il	9	2%-4%
Ba.il ומטה	12	<=2%

להלן טבלה המרכזת את שולי הרווח התפעולי של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

מועד דירוג	הכנסות (באלפי שקלים)	רווח תפעולי (באלפי שקלים)	שיעור רווח תפעולי	דירוג
30/06/2023	878,475	144,313	16.43%	**Aaa.il**

כמשתקף מהטבלה לעיל, שולי הרווח התפעולי של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ הסתכמו לכ-16.43% בחישוב שנתי, נכון למועד הדירוג.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il**.

קריטריון 4 - פרופיל פיננסי 45%

קריטריון זה מודד ארבעה פרמטרים כדלהלן:

א. <u>רמת מינוף, 10%</u>

פרמטר זה בוחן את שיעור המינוף של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ על פי נתוני דוחותיה הכספיים.

<u>להלן סרגל הדירוג:</u>

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	שיעור מינוף
Aaa.il	1	>=55%
Aa.il	3	40%-55%
A.il	6	25%-40%
Baa.il	9	10%-25%
Ba.il ומטה	12	<=10%

להלן טבלה המרכזת את שיעורי המינוף של חברת קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ובהתאם את דירוגה למועד דירוגה:

מועד דירוג	סה"כ הון (באלפי שקלים)	סך המאזן (באלפי שקלים)	שיעור מינוף	דירוג
30/06/2023	624,838	1,919,738	33%	**A.il**

כמשתקף מהטבלה לעיל, שיעור המינוף של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ הסתכם כ- 33%, נכון למועד הדירוג. לשנת 2023 בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **A.il**.

ב. <u>חוב פיננסי/רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, 15%</u>

פרמטר זה בוחן את יכולת קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ לשרת את התחייבויותיה ואת הגמישות הפיננסית שלה ליטול חוב נוסף.

<u>להלן סרגל הדירוג:</u>

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	מקדם
Aaa.il	1	<=1
Aa.il	3	3-1
A.il	6	5-3
Baa.il	9	7-5
Ba.il ומטה	12	>=7

להלן טבלה המרכזת את חישוב היחס בין החוב הפיננסי של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ מסך הרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

מועד דירוג	חוב פיננסי (באלפי ש"ח)	רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות (באלפי ש"ח)	יחס	דירוג
30/06/2023	733,404	156,334	4.69	**A.il**

כמשתקף מהטבלה לעיל, יחס החוב הפיננסי מהרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ הסתכם לכ-4.69 לשנת 2023 נכון למועד הדירוג. בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **A.il**.

ראוי לציין כי הרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות חושב ליום 30 ביוני, 2023 לתקופה של 12 חודשים רטרואקטיבית, כפי שנדרש על ידי חברת מדרוג.

ג. <u>רווח תפעולי/ הוצאות מימון נטו, 10%</u>

פרמטר זה מבטא את היכולת של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ לשלם ריביות בגין חובות פיננסים מהפעילות השוטפת שלה.

<u>להלן סרגל הדירוג:</u>

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	מקדם
Aaa.il	1	>=8
Aa.il	3	6-8
A.il	6	3-6
Baa.il	9	1-3
Ba.il ומטה	12	<=1

להלן טבלה המרכזת את חישוב מקדם הרווח התפעולי מהוצאות הריבית ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

מועד הערכה	רווח תפעולי (באלפי שקלים)	הוצאות מימון (באלפי שקלים)	רווח תפעולי מהוצאות ריבית	דירוג
2023	144,131	-11,058	13.05	**Aaa.il**

כמשתקף מהטבלה המוצגת לעיל, יחס הרווח התפעולי מהוצאות הריבית הסתכם לכ-13.05, נכון למועד הדירוג. בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il.**

ראוי לציין כי הרווח התפעולי והוצאות המימון חושבו ליום 30 ביוני, 2023 לתקופה של 12 חודשים רטרואקטיבית, כפי שנדרש על ידי חברת מדרוג.

<u>מדיניות פיננסית, 10%</u>

פרמטר זה בוחן את המדיניות הפיננסית של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ על ידי ניתוח רמת המינוף ומדיניות הנזילות של החברה.

<u>להלן סרגל הדירוג:</u>

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג
Aaa.il	1
Aa.il	3
A.il	6
Baa.il	9
Ba.il ומטה	12

סך ההון הזר של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ הינו 66% כלומר קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ פועלת על בסיס 2/3 הון זר מסך ההון העצמי שלה. בנוסף, החוב הפיננסי של החברה מהווה כ-56% מסך ההתחייבויות שלה כלומר 56% מסך ההתחייבויות של החברה הינן לא במסגרת הפעילות השוטפת והחברה תידרש להעמידן לפירעון מיידי בעת מכירה.

בנוסף, לחברה היסטוריה של רכישות מגוונת אשר חלקן אינן בליבת הפעילות העיקרית של החברה (כגון רכישת חברת אשראי חוץ בנקאי, רכישת חברת אנרגיה לתחומי נדל"ן שונים) במידה שיש בה הגדלה של סיכון האשראי ותנודתיות תזרימית.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג וניתוח המדיניות הפיננסית של חברת קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, הדירוג שנקבע לפרמטר זה למועד הדירוג הינו **Ba.il.**

להלן הדירוג המשוקלל של 4 הקריטריונים למועד הדירוג:

דירוג משוקלל	דירוג	ערך מתקבל	משקל יחסי	ערך משוקלל
קריטריון 1 - ענף הפעילות	**Ba.il**	9	20%	1.8
קריטריון 2 - פרופיל עסקי				
היקף ההכנסות	**A.il**	6	10%	0.6
מעמד עסקי	**Ba.il**	12	15%	1.8
קריטריון 3 - רווחיות				
שיעור רווח תפעולי	**Aaa.il**	1	10%	0.1
קריטריון 4 - פרופיל פיננסית				
רמת מינוף	**A.il**	6	10%	0.6
חוב פיננסי/EBITDA	**A.il**	6	15%	0.9
רווח תפעולי/ הוצאות מימון, נטו	**Aaa.il**	1	10%	0.1
מדיניות פיננסית	**A.il**	6	10%	1.2
סה"כ			100%	7.1
דירוג משוקלל				**A3.il**

בהתאם לנתוני קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ נכון למועד הדירוג 30 ביוני, 2023 ובהתאם למתודולוגיית הדירוג של מדרוג, הדירוג המתקבל לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ הינו A3.il. ראוי לציין כי הננחנו כי הדירוג אשר התקבל עבור חברת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ מצייג גם את דירוגה של חברת האם הפרטית, עמוס לוזון נכסים והשקעות בע"מ.

3. קביעת דירוג לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דירוג חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ נקבע, נכון למועד הערכת השווי, על פי דירוג איגרות חוב מסדרה ד' ו-ה' אשר בוצע על ידי חברת מדרוג. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, דירוג איגרות החוב מסדרה ד' ו-ה', נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, הינו A2.il.

אולם, מכיוון שסדרות אגרות החוב של אפריקה ישראל מגובות בבטוחות לעומת העסקה הנוכחית בה אפריקה ישראל אינה מעמידה בטוחות, ביצענו התאמה לדירוג של אפריקה ישראל כך שדירוגה של אפריקה ישראל בעסקה נוכחית זו הינו A3.il.

בהתאם לעסקה הנוכחית ולמועד הדירוג, אפריקה ישראל קיבלה דירוג ברמת A3.

בנוסף, נכון לפרסום חברת מדרוג מיום 31 בדצמבר, 2023, דירוג איגרות החוב מסדרה ד' ו-ה' נשארו על כנן ועל כן, ניתן להניח כי 8 חודשים לאחר מועד הדירוג מיום 31 בדצמבר, 2022 דירוג חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ נותר ללא שינוי.

4. קביעת דירוג לחברת תדהר ג.ב בע"מ

תדהר השקעות ג.ב. בע"מ הינה חברה פרטית ועל כן לא ניתן לגשת אל דוחותיה הכספיים ולהשיג נתונים אודות ביצועיה הכספיים לצורך ביצוע דירוג סינטטי על מנת לקבוע את דירוגה.

משכך וזאת עקב המגבלות החלות על יכולתנו לדרג את חברת תדהר ג.ב בע"מ וכפי שסוכם עם צוות הביקורת, בעת חישוב שיעור ההיוון המשוקלל משקלה של תדהר אינה נלקח בחשבון וזאת עקב קושי ביכולת להעריך את סיכונה ובהתאם להעריך את דירוגה.

5. מח"מ פרויקט אולפני הרצליה

מח"מ הפרויקט 4 שנים חושב על בסיס לוח סילוקין אשר התקבל מהנהלת החברה, לוח הסילוקין כולל את זרם התקבולים וההוצאות של הפרויקט אולם,

ראוי לציין וכפי שנמסר לנו מהחברה פריסת התקבולים מבוססת על הערכות שמאיות ואינה מהווה לוח סילוקין חלוט .

לפירוט אודות לוח הסילוקין ראה נספח א'

בוצע ניתוח רגישות עבור הריבית להיוון של כל אחד מהיזמים, לפני שקלול, על בסיס שתי פרמטרים (מח"מ ודירוג).

לפירוט אודות ניתוחי הרגישות ראה נספח ב'

6. פירוט אודות חלק החברות בפרויקט

כאמור, שיעורי ההחזקה של היזמים בפרויקט מחולק בין שלושתם כאשר חלקה של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ בפרויקט הינו 50% כאשר ה-50% הנותרים מתחלקים באופן שווה בין עמוס לוזון נכסיוהשקעות בע"מ לבין תדהר ג.ב בע"מ כך שכל אחת משתי החברות המצוינות מחזיקה 25% מהפרויקט.

אולם, מכיוון שאין באפשרותנו להעריך את סיכונה ודירוגה הנגזר של חברת תדהר ג.ב בע"מ בעת שקלול הריבית הראויה להיוון, ביצענו התאמה לחלקן היחסי בפרויקט של עמוס לוזון נכסים והשקעות בע"מ וחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ כאשר כל אחת מהן תחזיק 33.33% ו-66.67%, בהתאמה.

7. סיכום שיעור הריבית הראויה להיוון

בבחינת שיעורי הריבית הראויה להיוון לתקבולי הפרויקט, להלן שיעור ההיוון המשוקלל:

שם החברה	שיעור היוון	אחוז החזקה	שיעור ההיוון המשוקלל
אפריקה ישראל	7.25%	67%	4.86%
עמוס לוזון נכסים והשקעות	7.25%	33%	2.39%
סה"כ			**7.25%**

כמשתקף מהטבלה שלעיל, הריבית המשוקללת הראויה להיוון של היזמים בפרויקט הסתכם לכ-7.25%.

נספח א': פירוט חישוב אודות מח"מ משוקלל

חלקיות שנה	מועד החזר	סה"כ תקבול	ערך נוכחי	ערך נוכחי * תקופה
0.00	30/09/2023	2,145	2,145	0
0.25	30/12/2023	2,145	2,114	527
0.50	30/03/2024	2,145	2,084	1,039
0.75	30/06/2024	2,145	2,053	1,541
1.00	30/09/2024	2,145	2,023	2,029
1.25	30/12/2024	2,145	1,994	2,497
1.50	30/03/2025	2,145	1,966	2,946
1.75	30/06/2025	2,145	1,937	3,391
2.00	30/09/2025	2,145	1,909	3,823
2.25	30/12/2025	4,762	4,177	9,406
2.50	30/03/2026	21,451	18,544	46,335
2.75	30/06/2026	21,451	18,274	50,266
3.00	30/09/2026	21,451	18,007	54,072
3.25	30/12/2026	21,451	17,748	57,717
3.50	30/03/2027	21,451	17,495	61,207
3.75	30/06/2027	21,451	17,239	64,660
4.00	30/09/2027	12,522	9,917	39,694
4.25	30/12/2027	12,522	9,774	41,558
4.50	30/03/2028	12,522	9,633	43,360
4.75	30/06/2028	12,522	9,492	45,120
5.01	30/09/2028	12,522	9,354	46,820
5.25	30/12/2028	12,522	9,219	48,443
5.50	30/03/2029	12,522	9,087	49,993
5.75	30/06/2029	12,522	8,955	51,521
6.01	30/09/2029	12,522	8,824	52,994
6.25	30/12/2029	12,522	8,697	54,398
6.50	30/03/2030	12,522	8,573	55,736
6.75	30/06/2030	12,522	8,448	57,053
		303,029	**239,681**	**948,147**

נספח ב': פירוט חישוב אודות ניתוח רגישות

חישוב ריבית להיוון של חברת אפריקה ישראל בע"מ:

BAA1	A3	A2	A1	AA3	
8.258488	7.177188	6.377488	6.065788	5.756988	2
8.012319	7.071019	6.313419	5.897419	5.532019	3
8.064771	**7.253871**	6.543671	6.015871	5.603871	**4**
8.236551	7.552151	6.891851	6.248951	5.794551	5
8.399241	7.820341	7.203541	6.461941	5.972441	6

חישוב ריבית להיוון של עמוס לוזון נכסים והשקעות בע"מ:

BAA1	A3	A2	A1	AA3	
8.258488	7.177188	6.377488	6.065788	5.756988	2
8.012319	7.071019	6.313419	5.897419	5.532019	3
8.064771	**7.253871**	6.543671	6.015871	5.603871	**4**
8.236551	7.552151	6.891851	6.248951	5.794551	5
8.399241	7.820341	7.203541	6.461941	5.972441	6