

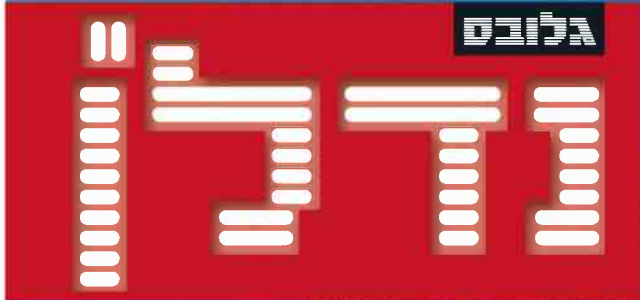
26.99x24.19	31	12 עמוד	נדל"ן	גלובס -	11/02/2013	35693198-4
הברון ז'ה רוטשיל - 100898						

מתחמי הנדל"ן הכי שווים בישראל

ממתחם אלקו ברמת השרון, דרך היקב בראשון לציון ועד מתחם קוקה קולה בבני ברק • עשרות נכסים מיושנים יושבים על הקרקעות הכי אטרקטיביות באזורי הביקוש • שלומית צור



(צילום: תמר מצפי)



אוצר באדמה

עסקת הענק ש"גלובס" חשף השבוע במגרש חכרת כיתן בצפון תל אביב הזכירה לנו: האוצרות האמיתיים של חלק מהחברות והמפעלים טמונים בקרקע / שלומית צור, עמ' 12



(צילום: תמר מצפי ואיל יצחק)

26.85x33.9	32	12 עמוד	נדל"ן	גלובס -	11/02/2013	35693190-6
הברון ז'ה רוטשיל - 100898						

יהלומים לא מלוטשים



עשרות נכסים מיושנים יושבים על הקרקעות האטרקטיביות ביותר באזורי הביקוש. על חלקן גם חלות תוכניות בניין עיר מאושרות להקמת פרויקטים בשווי מאות מיליוני שקלים. אבל חברות רבות בוחרות להמשיך להחזיק בנכסים בייעודן המיושן, ולא לממש את המיליונים / שלומית צור

הלא ממומשות. "אם היה בעל בית לענף הנדל"ן, היו מעודדים את אותן חברות שמפעילות את עסקיהן בנחת ומחזיקות במשאב קרקע נדיר ומבוזבז כבר עשרות שנים, לצאת לפריפריה ולפנות את אותם מתחמים במקביל לקידום תוכניות עליהן", אומר דנוס. "למשל, גביית ארנונה לפי השווי האמיתי של הנכסים באזורי הביקוש, הייתה נותנת תמריץ גדול לאותן חברות לצאת ממקומות כמו תל אביב ורמת השרון. אותן חברות היו מפנות שטחי קרקע נכבדים לטובת פרויקטים של מגורים ותעסוקה שהיו נותנים פתרון למחסור בדירות מגורים גם לעוד 15 שנה. בפועל, לא קיימים תמריצים אמיתיים ומאחר שהחברות עושות שימוש עצמי בנכסים והחברות מנעו מלבצע שינויים בשל שיקולים לוגיסטיים וגם בשל העובדה ששווי הנכסים בספרים ממילא רק עולה".

לאחרונה לקבוצת עזריאלי ב-240 מיליון שקל ומתחם מחלבות תנובה באותו ציר שנמכר שנה וחצי לפני כן לקבוצת קנדה ישראל, אלקטרה ויורוקום נדל"ן ב-535 מיליון שקל. זאת, בשל ייעודן החדש למגורים ותעסוקה מודרנית במרכז תל אביב.

נכסים מיתולוגיים נוספים הנמצאים בלבם של אזורי הביקוש אך משמשים מאז העשורים הראשונים של המדינה באותו הייעוד הם נכסי רשות השידור בדרום הקריה בתל אביב, שאותה צפוי לשווק מינהל מקרקעי ישראל בקרוב, ומבנים של בזק, שמממשת בשנים האחרונות מספר רב של נכסים אשר ברובם שימשו במהלך השנים כמרכזיות, שכיום עם השינויים הטכנולוגיים אין להם דורש.

פרויקט מיוחד של גלובס עם יו"ר לשכת שמאי המקרקעין אוהד דנוס מצביע על פנינות הנדל"ן

שבוע חשף "גלובס" כי הנכס המיתולוגי כיתן סנטר בשכונת הדר יוסף בתל אביב נמכר לפי שווי של 160 מיליון שקל, אף ששווי ההיסטורי הרשום בספרי החברה המוכרת עמד על 8 מיליון שקל בלבד. זאת, מאחר שעל הנכס חלה כבר שנים רבות תוכנית בניין עיר מאושרת לשני מגדלי מגורים ו-143 דירות. נכסים דומים, הנמצאים לעתים בלבם של אזורי ביקוש, משמשים עדיין לייעודים ישנים, ואינם מממשים את הפוטנציאל הנדל"ני שלהם, לא בייעוד הקרקע, לא בזכויות הבנייה בנכס ולא בקידומה של תוכנית בניין עיר חדשה שתחול על הנכס ותזניק את ערכו. נכסים דומים, שהיוו בעבר מפעלי תעשייה ישנים בשולי העיר ולימים הפכו לפנינות נדל"ן באזורים לוחיים הנהנים מביקושים גבוהים, הם מתחם קופת חולים כללית בדרך מנחם בגין בתל אביב שנמכר

נכסים פוטנציאליים

הנכס	כתובת	בעיר	גוש וחלקה	בעלים	שטח קרקע במ"ר	יעוד נוכחי וזכויות בניה	פוטנציאל	שווי פוטנציאל כבנוי בש"ח
קולנוע רמת אביב	ברודצקי 17	תל אביב	6770/10	לא ניתן להוציא נסח כרעג	(מוערך) 600	מסחר ומיוחד - אין זכויות מוגדרות	18 יח"ד	72,000,000
מרכזית בוק רמת אביב	חיים לבנון 67	תל אביב	6649/240	מדינת ישראל/הערת אזהרה לטובת בזק	1,243	מבנים ומוסדות ציבור+דואר, 90% בניה בסה"כ ב-3 קומות	36 יח"ד	126,000,000
מתחם חברת החשמל יד אליהו	קרמיניצקי 7	תל אביב	7095/40,11,49,50	עדיית תל אביב בחכירת חברת החשמל	21,489	תעסוקה - 200% בניה ב-5 קומות, תוספת זכויות למגורים תכנית מאושרת מ'2010	250 יח"ד	625,000,000
מתחם היקב	שד' הרצל פ' הכרמל	ראשון לציון	חלקות שונות בגושים 3936, 3935, 3925	אגודת הכורמים הקואופרטיבית	34,970	מבני היקב הקיימים	תוספת של 250 יח"ד	500,000,000
קוקה קולה	הרב כהנמן 129	בני ברק	6189/843	החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ	32,429	תעשייה - 160% בניה ב-4 קומות	500 יח"ד	700,000,000
אלקו	חרושת 3	רמת השרון	6547/130	קק"ל ובחכירת אלקו החזקות בע"מ	64,839	תעשייה ותעסוקה עד 7 קומות, מגורים מיוחד 5-13 קומות, תכנית מאושרת מ-2009	500 יח"ד	1,850,000,000

שווי לאחר מימוש פוטנציאל
625
מיליון שקל

דנוס. "אם היו למשל גובים ארנונה לפי השווי האמיתי של הנכסים באזורי הביקוש, זה היה נותן תמריץ גדול לאותן חברות"



(צילום: תמר מצפי)

מתחם חברת החשמל ברחוב קרמיניצקי. מטה החברה יעבור לראש"צ

מתחם חברת החשמל

רחוב קרמיניצקי 7
תל אביב

בציר יגאל אלון המתחדש במזרח תל אביב, שיריית הפתיחה להתחדשותו היא הקמת מגדל אלקטרה במרכז הציר, כבר מומשו כמה עסקאות נדל"ן גדולות, שהבולטת בהן היא רכישת מתחם הארגז שבבעלות חגי שלום על ידי קבוצת ב.ס.ר. ב-240 מיליון שקל לפני כשנתיים. ברחוב קרמיניצקי 7 הסמוך לציר עומד נכס עם זכויות בנייה בלתי מנוצלות, ובו מחזיקה לחברת החשמל, החוכרת את הקרקע מעיריית

תל אביב. הנכס בנוי על מגרש בשטח 21 דונם וחלה עליו תוכנית בניין עיר מאושרת משנת 2010 לפרויקט תעסוקה הכולל 200% בנייה משטח המגרש בחמש קומות, ותוספת זכויות בנייה למגורים. להערכת דנוס, הפוטנציאל הקיים בנכס כולל לפחות 250 דירות, ולזכותה של חברת החשמל יצוין כי היא נערכת להעברת מטה החברה לעיר ראשון לציון, שם מתוכננת הקמת משרדים בהיקף של 50 אלף מ"ר. אז, קיימת סבירות גבוהה כי החברה תעמיד את הנכס ברחוב קרמיניצקי למכירה. ●

27.38x30.23	33	12	עמוד	נדל"ן	גלובס -	11/02/2013	35693199-5
הברון דה רוטשיל - 100898							

קולנוע תמוז, תל אביב

זה, יזם יוכל להגיש תוכנית שינוי ייעוד למגורים שתכלול מקסימום 18 דירות (כ־2,000 מ"ר שטח עיקרי למגורים). הפער בין שווי המגרש בייעוד הנוכחי עם מבנה בית הקולנוע עליו לבין שווי הנכס לאחר מימוש הפוטנציאל שלו למגורים, עומד על לא פחות מפי שבעה. ●

רחוב ברודצקי רמת אביב

קולנוע תמוז, הממוקם במרכז המסחרי ברחוב ברודצקי בשכונת רמת אביב, נסגר בסוף שנות ה־80, ובמקומו פעל בית הספר לעיתונאות ותקשורת "כותרת". עם המעבר של כותרת למשכנו החדש באוניברסיטת תל אביב, עמד המבנה ריק ולימים הושכר לארגון העוסק בהינוך ולימודי יהדות הפועל שם כיום. לדברי דנוס, שטח המגרש מוערך בכ־600 מ"ר בייעוד מסחר וייעוד מיוחד, ואין זכויות מוגדרות. על פי הצפיפות הנהוגה באזור

דנוס: "אם היה בעל בית לענף הנדל"ן, היו מעודדים את אותן חברות שמפעילות את עסקיהן בנחת ומחזיקות במשאב קרקע נדיר ומבוצבז כבר עשרות שנים, לצאת לפריפריה ולפנות את המתחמים"

(צילום: תמר תצפי)



קולנוע תמוז. נסגר בסוף שנות ה־80

שווי לאחר מימוש פוטנציאל
72
מיליון שקל



היקב ראשון לציון. לאון בין השימור לבנייה (צילום: איל יצהר)

מתחם היקב, ראשון לציון

שווי לאחר מימוש פוטנציאל
500
מיליון שקל

המתחם, תאושר במקום גם תוכנית להקמת דירות מגורים, על מנת לממן את עלויות השימור המוערכות על ידי מהנדס העירייה אלי יהלום בכ־80 מיליון שקל. "מאחר שהניסיונות לקדם תוכנית למגרלי מגורים במתחם לא צלחו, הפוטנציאל במתחם נשאר 'על הנייר'", הסביר יהלום. "יחד עם זאת, אנחנו לא פוסלים מתן מגורים במגרש היקב לצורך מימון עבודות השימור במתחם". דנוס מעריך כי הפוטנציאל במתחם יכול להגיע גם להקמת 250 דירות (כ־30 אלף מ"ר שטח עיקרי למגורים), נוסף לשטחי המסחר והתעסוקה במקום. ●

רחוב הרצל פינת הכרמל ראשון לציון

מתחם היקב בראשון לציון משתרע על פני 35 דונם ונמצא בבעלות אגודת הכורמים הקואופרטיבית. היקב, שהוקם ב־1887 על ידי הברון רוטשילד, עומד במרכזה של מחלוקת עקרונית בין הרצון לשמר מתחם בעל היסטוריה מפוארת, לבין הרצון למצות את הפוטנציאל הנדל"ני שלו. בעלי המתחם הגישו במשך השנים תוכניות להקמת מגרלי מגורים בני 25 קומות, ו־430 דירות נוסף על שטחי מסחר ומשרדים, אולם עיריית ראשון לציון מתנגדת

לתוכניות, שמעולם לא אושרו. העירייה אף מנהלת מו"מ עם בעלי המתחם על מנת לרכוש אותו מהם ולהבטיח את שימורו. התב"ע שחלה על המתחם מאפשרת הקמת שטחי מסחר ודיוור מוגן על מגרש אחד בצדו הדרומי של המתחם. בעירייה בוחנים אפשרות שלאחר רכישת

מתחם אלקו ברמת השרון

רחוב החרושת רמת השרון

שווי לאחר מימוש פוטנציאל
1.85
מיליארד שקל

שקלים", מוסיף ורדי. הוא מציין כי למרות ריבוי נכסים שטרם מומש הפוטנציאל שלהם באזורי הביקוש, קיימים חסמים רבים גם במקומות שבהם מקודמות תוכניות בנייה. "זה יכול להיות בעיות משפטיות, ריבוי בעלים, תנאים שמציב משרד הביטחון או ויכוחים על היטלי השבחה. הרבה פעמים מדובר בנכסים שעלויות ההעסקה שלהם גבוהות מאוד". קרן ריאליטי מתמחה ברכישת נכסים שלהגדרתם "אינם בשימוש מיטבי", כמו מתחמי בוק במקומות שונים. "צריך לבחון את הצרכים של הסביבה ולשכנע את העירייה שכדאי לשנות את הייעוד במטרה להגיע למטרה שתואמת את הציפיות שלה". ●

ורדי, ממנהלי הקרן, מדובר בשטח ענק שמפעל אלקו משכיר לחברה זרה שמרכיבה שנאי ענק ובמתחם תנועה גדולה של מנופים ומשאיות. "מלבד השיקולים של החברה, קיים חסם שמעכב אפשרות לממש את התוכנית והוא הקמת מחלף שיחבר כניסות ויציאות למתחם, שעלותו מוערכת במאות מיליוני

מתחם אלקו סמוך למורשה ברמת השרון, ממוקם על קרקע בבעלות קק"ל, שאותה חוכרת חברת אלקו החזקות. על הקרקע, בשטח 64 דונם, חלה תב"ע מאושרת משנת 2009 לשטחי תעשייה ותעסוקה בבניינים של עד 7 קומות, ושטחים נוספים בייעוד מגורים מיוחד בבניינים בני 5-13 קומות. לדברי דנוס, הפוטנציאל במתחם זה עשוי להגיע גם למתחם הכולל 500 יחידות דיור (כ־60 אלף מ"ר עיקרי למגורים). אחת החברות שהביעו עניין ברכישת המתחם היא קרן ריאליטי. לדברי אסף

(צילום: תמר תצפי)



בניין אלקו ברמת השרון. כדי לבנות שכונה ידרש מחלף