

11.68x26.85	1	עמוד 31	נדל"ן - גלובס	28/11/2022	83995281-5
לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

ניתוח עסקה: 120 מיליון שקל על טחנת קמח בדרום ת"א

כמה דירות צריך לבנות במתחם כדי שהעסקה תהיה כלכלית

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, עמ' 31

עסקאות

ניתוח שוק

רכישת טחנת הקמח ביפו: כמה דירות צריך לבנות בשביל עסקה כלכלית?



אילום: צחי קובנשטיין

לאחרונה דווח כי קבוצת ריאליטי, קבוצת קרנות ההשקעה בנדל"ן, רכשה יחד עם קבוצת יצחקי מגרש בדרך סלמה 25 בדרום תל אביב, שעליו ממוקמת טחנת קמח יפו. מחיר הרכישה - 120 מיליון שקל. מדובר בקרקע בשטח של 2.6 דונם, עליה מתכננות החברות לבנות מתחם בעירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה, תוך הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה. בקרקע קיימים כיום שני מבנים בשטח בנוי כולל של כ-2,700 מ"ר וממגורות המשמשות לאחסון קמח. זכויות הבנייה בקרקע הן בהיקף של 250% (כ-6,500 מ"ר) בייעוד לתעשייה, למלאכה ולמסחר. חלק ממבני המלאכה של טחנת הקמח והאחסון מיועדים לשימור.

האזור: דרום תל אביב הוא מהאזורים הכי מתחדשים כיום בעיר ובגוש דן בכלל. פוטנציאל ההשקעה שם גבוה מאוד. להערכתנו, המחירים באזור צפויים להגיע ל-50-60 אלף שקל למ"ר בנוי למגורים, ואם ישולבו גם שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים, ניתן יהיה לייצר במתחם תמחיל מעניין.

המחירים: עלות קרקע ליח"ר צפויה לעמוד על כ-2 מיליון שקל, ובהתחשב במחיר ששילמו עבור הקרקע - 120 מיליון שקל - שתי היוזמות יצטרכו לקבל מהוועדה המקומית אישור להקמת לפחות 60 יחידות דיור במתחם. זאת על מנת לייצר כדאיות כלכלית לעסקה, ולפני תוספת יח"ר בגין עלויות נלוות נוספות.

עירוב שימושים: השימושים המותרים כיום בקרקע הם לתעשייה, למלאכה ולמסחר וכדי לשלב מגורים יש לשנות את התב"ע, תהליך הצפוי לקחת כשלוש שנים. עבור המגורים יידרש תשלום היטל השבחה הצפוי לעמוד על כ-30% וכן תידרשנה עלויות שימור שצפויות להיות גבוהות.

כדי לכסות על כל העלויות ועדיין להרוויח מהעסקה, תידרש כמות דירות מינימלית שתאפשר בנייתן במתחם. נראה כי 90-100 דירות יכולות לענות על צורך זה - והן בהחלט יכולות להיבנות במתחם - במגדל או שניים בני 10 קומות או מעט יותר. יש להביא בחשבון שעיריית ת"א נוטה היום לדרוש מהיזמים גם דיור ברה-השגה כחלק מהפרויקט, או מעונות לסטודנטים וכד', וכן את האפשרות שמחירי הדירות בשוק לא יעלו כפי שצופים בשוק, מה שעלול לפגוע בכדאיות הכלכלית כולה.

חיים מסילתי

250%

זכויות הבנייה

120

מיליון שקל
סכום הרכישה