

ניתוח עסקה

בית גולדין, נחלת בנימין 7 תל אביב

90 אלף שקל למ"ר בפנטהאוז ללא חניה

העסקה: לאחרונה, עם סיום גיבוש קבוצת הרכישה, מומש הסכם אופציה לרכישת בית גולדין ברח' נחלת בנימין 7 בתל אביב, ע"י קבוצת רכישה שמארגנת חברת פסורגוב, בסכום של 49 מיליון שקל + מע"מ. סכום העסקה מגלם שווי של כ-30,500 שקל למ"ר (עיקרי + ממ"ד) וניתוח שווי השוק של יח"ד המתוכננת בפרויקט מצביע על שווי שוק (כולל מע"מ) שנע בין כ-65 אלף שקל למ"ר עיקרי ביח"ד הטיפוסיות ויותר מ-90 אלף שקל למ"ר בפנטהאוזים.

הנכס: ממוקם במדרחוב נחלת בנימין בשכונת לב תל אביב (רובע 5), בלב אזור העיר הלבנה ובסמיכות לשוק הכרמל ולרחוב אלנבי. הרחוב, שבעבר היה ידוע בחנויות הטקסטיל הרבות שהיו בו ובשנים האחרונות הפך למוקד בילוי, הוא אחד היפים בת"א, ופעמיים בשבוע מתקיים בו שוק ססגוני. לאורך הרחוב מבנים רבים בסגנון אקלקטי וחלקם הגדול מוגדר כמבנים לשימור. הנכס ממוקם על מגרש בשטח של 570 מ"ר, וב-1994 הוגדר לשימור. הוא בן שתי קומות - קומת מגורים (נטושה כיום), הכוללת 3 יח"ד, מעל קומת מסחר, הכוללת 2 יחידות מסחריות ופונה לרחוב. הבעלות על הקרקע פרטית.

ההיסטוריה של הנכס: הבניין נבנה עבור סוחר הטקסטיל יצחק גולדין בשנת 1923. הוא תוכנן על ידי האדריכל דב רוניקוב בסגנון אקלקטי, ולו חלונות מעוגלים וגגות מלבניים. במרוצת השנים המבנה החליף ידיים רבות של יזמים (בין היתר ניקולאס ברגרואין, חברת דמרי ועוד). בפברואר 2019 נרכשה אופציה לרכישת המבנה על ידי היזמים שמר גוב ועידן פסו, המתמחים, בין היתר, בפרויקטים הכוללים מבנים לשימור במרכז תל אביב במתכונת של קבוצת רכישה.

התכנון: על פי היתר הבנייה שניתן לפרויקט בסוף שנת 2018, על בסיס

תוכנית 22650'ב' (תוכנית לשימור מבנים של עיריית ת"א), המבנה מוגדר כמבנה לשימור לא מחמיר הכולל שימור מבנה קיים ותוספת בנייה על ובצמוד לקיים. המבנה המחודש יכלול קומת מרתף הכוללת 3 דירות, קומת קרקע הכוללת 3 יחידות מסחר ושתי דירות גן, שלוש קומות טיפוסיות למגורים (סה"כ 15 יחידות דיוור טיפוסיות) וקומת גג חלקית עם שלושה פנטהאוזים עם בריכות פרטיות/ג'קוזי. צפי אכלוס: 2022. שטח הבנייה המתוכנן לפרויקט יעמוד כל כ-1,700 מ"ר ויכלול 23 יח"ד 3 יחידות מסחר.

עסקאות בסביבה: רחוב נחלת בנימין והרחובות הסמוכים לו משופעים במבנים לפני ואחרי שימור. העסקאות בסביבה מגלמות את העלייה בביקוש לדירות יוקרה למגורים במבנים היסטוריים בעלי אופי ייחודי (מבנים לשימור) בשילוב עם מסחר בקומת הקרקע, ביקוש שגואה בשנים האחרונות בכל רחבי תל אביב ובעיקר באזור לב העיר, כרם התימנים ונווה צדק. בין העסקאות שבוצעו באזור ניתן למנות את עסקת רכישת הקרקע בבית העמודים, בפינת הרחובות רמב"ם והתבור, בצמוד לרחוב נחלת בנימין, אשר בוצעה בסוף שנת 2018 תמורת 125.5 מיליון שקל בתוספת מע"מ. הפרויקט יכלול 57 יח"ד למגורים ושבע יחידות מסחר. נכסים בנויים התבצעו במהלך השנים האחרונות עסקאות רבות במבנים לשימור (אשר עברו שיפוץ ותוספת בנייה), אשר מגלמות שווי למ"ר פלדלת בגבולות 70-120 אלף שקל ואף יותר במכירה של דירות מיוחדות (דירות גן ופנטהאוז) כגון נחלת בנימין 6, אלנבי 52 ועוד.

ליסיכום: כדאיות העסקה היא, כרגיל, בעיני המתבונן. מחד גיסא, מדובר מסוג הנכסים הייחודיים, נכסים



השמאי שמוליק כהן
צילום: תמונה פרטית



השמאי קרני גטריידה
צילום: תמונה פרטית

נדירים בעלי היצע מוגבל הכולל רכיבים פסיכולוגיים רגשיים שניתן לשווק ללא תקרה לשווי. אלה הן דירות בעלות עבר היסטורי ועיצוב אדריכלי מפואר, "דירות אספנות" שמהוות אטרקציה אדריכלית ותיירותית במרחק הליכה ממוקדי עניין רבים - שד' רוטשילד, נווה צדק, שוק הכרמל וכמובן חוף הים. רמת הגמר המתוכננת בפרויקט כוללת מפרט גבוה במיוחד. מאידך, הנכס ממוקם במדרחוב שוקק, שבו מתקיים פעמיים בשבוע יריד אמנות לצד הפנינג של מופעי רחוב ומוזיקה, במתווה של קבוצת רכישה (על כל הקונוטציות השליליות שדבוק בשנים האחרונות במתווה זה) וללא חניות (הקו הסגול של הרכבת הקלה מתוכנן לפעול בקרבת הנכס החל משנת 2026).

• אריק מירובסקי

את ניתוח העסקה ביצעו השמאים שמוליק כהן וקרני גטריידה מחברת SK שמאות מקרקעין

צילום: איל יצחק, הדמיה: סטודיו בונסאי