

22.79x22.24	1	11 עמוד	HAARETZ - FRONT	08/09/2009	19411787-8
26890 - דרום הקרי					

State hopes for record price in South Kirya Tel Aviv land sale

By Arik Mirovsky and Raz Smolsky

Bidding on the most prestigious parcel of land that the Israel Lands Administration has ever offered via public tender will close on Sunday. The parcel, located near the Defense Ministry in the South Kirya area of Tel Aviv, is being offered for a minimum price of about NIS 260 million.

The area is slated for the construction of three apartment towers with 108 apartments each, in addition to commercial space and offices. Industry observers anticipate sky-high bidding, which could add between NIS 350 million and NIS 400 million to state coffers.

"The only winner in the South Kirya tender will be the state, which will receive high prices that are out of all proportion to the [value of the] land. Whoever wins could soon discover that he lost, because he will pay much higher than market prices for his apartments," said appraiser Ehud Hameiri, and he is not alone in his opinion. The feeling among real estate industry sources is that developers' enthusiasm, especially among those entering the bidding, will generate record prices that are not justified.

The property in question lies north of and parallel to the Platinum and Millennium office towers on Ha'arba'a Street and south of the historic Sharona neighborhood.

The tender's terms give bidders two options: Either they can submit separate bids for one or more of the plots on which each of the three towers is to be built, or they can bid for the entire parcel,



encompassing all three towers. The minimum bid on the north and south parcels is NIS 85.5 million each, whereas the middle parcel will cost at least NIS 91 million. The prices include development costs, but not value-added tax.

If sold as three separate parcels, the minimum that the state is prepared to accept is therefore NIS 262 million. But if a bidder is willing to fork over the purchase price for the whole site, the state

will accept a minimum price of NIS 234 million.

At the moment, the residential market in general and the luxury market in particular are fetching record prices. As a result, the Israel Lands Administration thinks the land is now worth NIS 350 million. Yet when the state first attempted to sell the parcel, last year, it was unable to attract takers even at lower minimum bids. At that time, the state estimated that the

land was worth over NIS 300 million.

Although the state is asking for more this year, about 15 potential bidders appear to be seriously interested. Most are purchasing consortia rather than contractors. Competition for the property is therefore expected to be stiff.

The need to monitor apartment prices closely has led some of the bidders, mostly purchasing groups, to set up "intelligence units" to scruti-

nize every twist and turn in the market.

There are those who argue that the tender is less attractive than initially meets the eye because the site is not a classic residential area. But others contend that a massive project involving over 300 apartments, along with expectations that three additional towers will be constructed in the future, will transform the area into a true residential neighborhood.

עמוד 2

23.11x13.3	4	עמוד 12	המודיע - מדורים	08/09/2009	19411307-6
שרון - 26890					



נדל"ן

מידאס השקעות ורוגובין זכו במכרז שרונה בתל-אביב; מקבץ של 27 מבנים

ב-90 מיליון שקל ■ מחיר המינימום שפירסם המינהל נקבע ל-33 מיליון שקל



השימוש והייעוד, מחיר המינימום שקבע שמאי המינהל עמד על כ-33 מיליון שקל ואולם הזוכים הציעו כאמור, סכום הגבוה כמעט פי 3 לפי ממוצע של 3.3 מיליון שקל למבנה.

מידאס השקעות ניגשה למכרז בשיתוף מנכ"ל אזורים לשעבר מתי דוב והפרסומאי ראובן אדלר (אדלר חומסקי-טריו) וזכתה במקבץ של 15 מבנים בצידו המערבי של המתחם בתמורה ל-45 מיליון שקל. קבוצת רוגובין זכתה במקבץ של 12 מבנים בצדו המזרחי של המתחם בתמורה לסכום זהה.

למכרז ניגשו 8 קבוצות בהן קבוצת קנית (דוד עזריאלי) וחברת הביטוח מגדל בשיתוף חברת החיווך עטיה נכסים.

■ חאת שי רזון

חברת מידאס השקעות בשליטת עו"ד יורם זיפסוף וקבוצה בראשות הקב"ן הוותיק יעקב רוגובין ומשפ' אירני בעלת עסקי פיננסים, זכו במכרז השימור בשכונת שרונה במתחם הקריה בת"א בתמורה ל-90 מיליון שקל. המתחם כולל 27 כבנים ותיקים ששימשו כעבר את משרדי הממשלה בת"א, טרם פינוי מתחם הקריה.

מתחם שרונה הוכרז על ידי עיריית ת"א כמתחם לשימור במגבלות מחמירות ועשרות מבני הטמפלרים ששימשו בעבר את משרדי הממשלה בת"א, מיועדים לשיפוץ ולהסבה לשימושים מסחריים, כולל מלונאות. בשל מגבלות

"הזוכים במכרז בדרום הקריה ישלמו הרבה יותר ממחיר השוק"



בחודשים האחרונים נרשמו עליות מחירים נכמה מקבוצות הרכישה, לאחר שהמארגנים שלהן העריכו שבמחירים המקוריים שוקבו לא יהיה די נדי לזכות במכרז

מגדלים בדרום, מחירים בצפון
קבוצות הרכישה מתנפלות על מכרז דרום הקריה שייסגר ביום ראשון

כבר הרבה זמן לא נראתה תחרות עזה כל כך סביב מכרז של מינהל מקרקעי ישראל • קבוצות רכישה שמעוניינות להשתתף במכרז דרום הקריה בתל אביב כבר העלו את מחירי הדירות שייבנו בשטח, ולא בטוח שזה הסוף • אנשי גדל"ן מזהירים כי מחירי הקרקע הסופיים יהיו מופרזים, אך כל הנוגעים בדבר עוסקים בריגול תעשייתי ובהפצת דיסאינפורמציה

בעוד רוכש רירה מקבלן יודע מלכתחילה מה יהיה מחירה, עבורם מחיר הדירה אינו סופי והוא עשוי להשתנות במהלך הבנייה. אנשי מקצוע חיצוניים ומארגני קבוצות רכישה מדברים על כך שכבר בחודשים האחרונים נרשמו עליות מחירים אצל כמה קבוצות רכישה, ואפילו יותר מפעם אחת, לאחר שהמארגנים שלהן העריכו שנקבו לא יהיה די כדי לזכות במכרז.

הצורך להתעדכן כל הזמן כמה שקורה אצל המתחרים הביא להקמת "אגפי מודיעין" אצל כמה מהמתמודדים במכרז, בעיקר אצל קבוצות הרכישה. מטרת ה"אגפים" הללו היא להוציא כמה שיותר מידע על המתחרים האחרים: על אנשי המקצוע שמלווים אותם, על חברי הקבוצות ועל המחירים שבהם הם מתכננים לשווק את הדירות. במסגרת פעילות המודיעין הזו יש גם לא מעט דיסאינפורמציה. משיחות עם גורמים שונים עלה כי חלק מהזימים מנסים להנמיך ציפיות וטוענים כי אין ברעתם להשתתף

שהמינהל העריך אז את שווי הקרקע ביותר מ-300 מיליון שקל. כיום שוק המגורים בכלל ומגדרי היוקרה בפרט נמצאים בשיא של כל הזמנים, ובשל כך מעדיכים במינהל את שווי הקרקע ב-350 מיליון שקל. המחיר אמנם גבוה בהרבה מההצעה הגבוהה של השנה שעברה - אך הקופצים הפעם רבים, וכ-15 קבוצות רכישה ויוזמים רכשו את טופסי המכרז (את החוברות ניתן להוריד חינם באינטרנט). אין ספק שהתחרות תהיה קשה.

אבל הגאות במחירי הדירות היא חרב פיפיות. היא מאפשרת למתמודדים להציע הצעות גבוהות יותר במכרז, אך משך הקמת המגדלים יהיה ארוך (שלוש שנים לפחות), ובמהלך הבנייה המצב עלול להשתנות. קבלנים עדים לתהפוכות השוק הללה מארגני קבוצות הרכישה רגישים פחות לתסריט הזה מפני שהם כבר שיווקו את הדירות והם אינם חשופים לשינויים במחיריהן.

עם זאת, לתכרי קבוצות הרכישה יש בעיה אחרת -

על פי המכרז, למתמודדים יש שתי אפשרויות להגשת הצעות. האחת הצעה על קרקע לכל מגדל בנפרד, והשנייה על המגרשים לכל המגדלים. מחיר המינימום למגדלים הוא 262 מיליון שקל - כ-85.5 מיליון שקל עבור המגדלים המזרחיים והמערביים, ו-91 מיליון שקל עבור המגדל האמצעי (המחירים כוללים עלויות פיתוח ואינם כוללים מע"מ). לעומת זאת, מחיר המינימום למי שיציע הצעה כוללת לכל המגדלים הוא 234 מיליון שקל.

"אגפי המודיעין" פועלים בשטח

עיתוי המכרז משחק תפקיד משמעותי מאוד בהתלהבות הסחפת. בשנה שעברה ניסה מינהל מקרקעי ישראל לשווק את המתחם, אלא שההצעות היו נמוכות ולא עברו את סף 75% ממחיר המינימום שהציב המינהל. בין החרות שניגשו אז היו שיכון ובינוי, אשר החזן אביב ושפיר הנדסה, אך ההצעה הגבוהה ביותר היתה 157 מיליון שקל, בעוד

בתקופה האחרונה, בהיקף מינימלי של כרבע מיליארד שקל, נמצא ימים ספורים לפני סגירתו, והתחושה בקרב אנשי הנדל"ן היא שההתלהבות בקרב יוזמים, ובמיוחד קבוצות רכישה, מרקיעה שחקים ותביא למחירי שיא בלתי מוצדקים שיתקבלו במכרז.

מדובר בקרקעות שנמצאות צפופות ובמקביל למגדלי המשרדים פלטינום, התיכון ומילניום ברחוב הארבעה בתל אביב, ומדרום למתחם שרונה. במקום מתוכננים להיבנות שלושה מגדלים בני 108 דירות כל אחד, שטחי מסחר בהיקף של 2,800 מ"ר ו-10,000 מ"ר משרדים. שטחי המגורים יהיו שווים בכל המגדלים, אך שטחי המשרדים המסחר יחולקו בצורה שונה ביניהם. מתחת למבנים יוקמו חניונים תת-קרקעיים שאליהם יובילו דרכים תת-קרקעיות באורך כולל של 1.5 ק"מ. מי שירכוש את הקרקע למגדל המערבי יצטרך לשמר מבנה שנמצא במגרש ולהקצות שטחים לצורכי הציבור לטובת עיריית תל אביב.

מאת אריק מירובסקי ורז סמולסקי

«הזוכה היחידה במכרז דרום הקריה תהיה המדינה, שתקבל על הקרקע מחירים גבוהים ללא שום פרוסורציה. מי שחכו במכרז עתידים לגלות מהר שהם הפסידו, משום שישלמו על הדירות שלהם מחירים גבוהים בהרבה ממחירי השוק». ההערכה היא אוטומטית הזאת מגיעה מהשמאי אהוד המאירי, והוא לא היחיד שסבור כך. מכרז הקרקעות היזקתי ביותר שסירסם מינהל מקרקעי ישראל

«**שטח 3 מגרשים בשטח כולל של 11 דונם**»
«**מיקום** בסמוך לרחוב קלמן מנג, בין מגדלי פלטינום, מילניום והתיכון למתחם שרונה»
«**התוכנית** להקים שלושה מגדלים, 324 דירות, 10,000 מ"ר משרדים ו-2,800 מ"ר מסחר»
«**מחיר מינימום לקרקעות** 85-91 מיליון שקל (תלוי במגרש)»
«**מתעניינים במכרז** כ-15 קבוצות רכישה ויזמים»

מכרז דרום הקריה

26.08x27.02	32	4	עמוד	הארץ - THE MARKER	08/09/2009	19409725-7
26890 - דרום הקרי						

הקבוצות המתחרות על הפרויקט

בסר

רקע: אחת הקבוצות הוותיקות והמונסות בארגון קבוצות רכישה למגורים ולמגדלי משרדים. בשנים האחרונות פעלה בעיקר בייזום נדל"ן בארה"ב ובמזרח אירופה, ובעקבות משבר הנדל"ן בעולם חזרה לארגון קבוצות רכישה **אדריכל: אבנר ישר אדריכלים שמאי מלווה:** דניאלה פז **משרד עו"ד מלווה:** הרמן, מקוב ושות' **אומדן מחירי דירות:** דירת 4 חדרים: 1.6-2.1 מיליון שקל. **דירת 5 חדרים:** כ-2.2 מיליון שקל **המגדל שאותו רוצה לרכוש:** מתמודדת על שלושת המגדלים

ג'קי סוויסה, תוסי פלד וחברת תדהר

רקע: סוויסה אירגן קבוצת רכישה של אנשי קבע במסגרת תפקידו כראש מינהלת המגורים בצה"ל. תדהר היא חברת יזום ובנייה שבאחרונה התחילה לארגן קבוצות רכישה בעצמה **אדריכל:** משה צור **שמאי מלווה:** עדינה גרינברג, גרינברג, אולפניר ושות' **משרד עו"ד מלווה:** מ.זליגמן ושות' **אומדן מחירי דירות:** דירת 4 חדרים: 1.6 מיליון שקל. **דירת 5 חדרים:** 2.4 מיליון שקל **המגדל שאותו רוצה לרכוש:** המרכזי

יכל המחירים הם אומדנים שעשויים להשתנות בהתאם לתחשיבי היזמים וקבוצות הרכישה

חנן מור

רקע: חברה יזמית ציבורית שפועלת גם במזרח אירופה. בתחילת דרכו אירגן מור עם שותפו אבי מאור קבוצות רכישה, ומאז עברו להתמקד בעיקר ביזמות **אדריכל:** פלג אדריכלים **שמאי מלווה:** בועז הלפרין **משרד עו"ד מלווה:** עיני ליטבך לור ושות' **אומדן מחירי דירות:** דירת 4 חדרים: החל ב-2 מיליון שקל. **דירת 5 חדרים:** החל ב-2.5 מיליון שקל **המגדל שאותו רוצה לרכוש:** המרכזי

אורי חייצ'וק - קבוצת רוכשים

רקע: מארגן קבוצת רוכשים, ככל הנראה למגדל המזרחי **אדריכל:** ככל הנראה משרד יסקי מור סיון **שמאי מלווה:** עדינה גרינברג, גרינברג, אולפניר ושות' **משרד עו"ד מלווה:** רם כספי ושות' **המגדל שאותו רוצה לרכוש:** המזרחי

מצלוואי בשיתוף המחלקה המסחרית של ריחקס - קבוצת רוכשים

רקע: הקבוצה של מצלוואי אינה קבוצת רכישה אלא קבוצת רוכשים. כלומר, מצלוואי רוכש את הקרקע כיום ומוכר את הדירות לפני המכר. כך הוא יכול להבטיח מחירים סופיים של הדירות **אדריכל:** משה צור **משרד עו"ד מלווה:** רז כהן, פרשקף ושות' **אומדן מחירי דירות:** דירת 4 חדרים: 2.2-2.7 מיליון שקל. **דירות 5 חדרים:** כ-3 מיליון שקל **המגדל שאותו רוצה לרכוש:** מתמודדת על המגדל המזרחי ושוקלת להתמודד גם על המערבי

קודה ישראל

רקע: פועלים כיום בשיתוף עם קבוצת משקיעים פרטיים **אדריכל:** נענע שנהב **משרד עו"ד מלווה:** ברגמן וקסלר **המגדל שאותו רוצה לרכוש:** מרכזי ומערבי

יזמים שגילו עניין בפרויקט:

אשר, אזורים, חבס, גינדי החזקות, דורון אביב, שיכון ובינוי ואפריקה ישראל מגורים

אהוד המאירי,
שמאי: "המלצנו
ללקוחות למשך
ידיהם מהמכר,
משום שכדי
לזכות בו יצטרנו
להציע מחיר כה
גבוה, שלא יישאר
מקום לרווח"

שייכנו בפרויקט הנוכחי ושלושת הבניינים שאמורים להיבנות כמתחם בעתיד יהפכו אותו לשכונת מגורים לכל דבר. בעיה נוספת היא עירוב השימושים - רוכשים לא תמיד אהבים לגדל במגדל שבחלקו משמש גם למשרדים ואפילו למסחר. בעיה נוספת שקבוצות הרכישה יצטרכו להתמודד אתה היא המטלות הציבוריות הרבות - החינוכים והמנהרות התת-קרקעיות - שמעמיסות על מחיר הדירות. הבעיה העיקרית שעשויה להכשיל את הקבוצות היא השיווק. קבוצה שבה יישארו דירות לא מכורות לוקחת על עצמה סיכון, עד כדי כך שינסו מארגנים שטוענים שאם הקבוצה שלהם לא תהיה סגורה ומכורה במלואה - הם לא ייגשו למכור. כיום ראשון הקרוב ייסגר המכרז ובעוד זמן מה כל השאלות הללו, או לפחות רובן, ייפתרו.

ירון ספקטור,
שמאי: "קבוצות
הרכישה בונות על
פנטזיה של
אנשים. במציאות,
דרום הקריה הוא
עדיין לא אזור
מגורים, אלא אזור
משרדים"

בתחשיבי עלויות הבנייה. חלו באחרונה שינויים גדולים, ואני לא בטוח שטבלאות האקסל של כולם מעודכנות".
מארגן נוסף ומנהל שיווק של יום שאינו בטוח אם ייגש למכרז שמים את הדגש על כך שהמגדלים אינם ממוקמים בצורה הטובה ביותר. "הם נמצאים בסמוך למגרלי המשרדים של רחוב הארבעה, המגדל המזרחי סמוך מדי לדרך גיזן, וגם המגדל המערבי - שהוא לכאורה הטוב ביותר - עתיד להיות פחות טוב בעתיד, כשיתפרסם חלקו השני של המכרז להקמת שלושה מגדלים נוספים שיסתיירו לו את היים", אומר האמרגן. "הנקודה החזקה של המגדלים זה שהם צופים אל הפארק של מתחם שדונה". יש הטוענים שהמכרז אטרקטיבי פחות ממה שנדמה, כי לא מדובר באזור מגורים קלאסי. אחרים גורסים כי 300 הדירות

ובסך הכל, הדברים יוצאים מפרופורציה".
לדברי מנהל השיווק של חברה שמתלבטת אם להשתתף במכרז, "בזמן האחרון נמכרו דירות במגדלים בפארק צמרת ב-4,000 דולר למ"ד, אז כמה יכולות דירות בפרויקט הזה לקבל? זה הדי לא אקדוב, זה לא G. אני חושש שמארגני הקבוצות יקחו את המחירים לרמות של 6,000 דולר למ"ד וזה לגמרי לא סביר, ולכן אנחנו לא בטוחים שנתמודד במכרז הזה".
האזהרות האלה בהחלט לא מפחידות את הרוכשים. קבוצת רכישה עדיין נתפשות פחות בעיני הקורנים כהודמנות לקנות דירה במחיר נמוך ממחיר השוק. בהנחה שיוגשו לפחות שמונה הצעות של קבוצות רכישה למגדלים השונים, כמה מאות אנשים פרטיים מעורבים במכרז הזה. מדובר באנשים שכבר שילמו מקדמות כדי להיות שותפים בקבוצות הרכישה.
על ההתעניינות הרבה אפשר ללמוד מקבוצות שהתכוונו להתמודד על מגדל אחר בלבד, אך לאור הביקושים שוקלות להתחרות גם על מגדל נוסף. מארגני קבוצות מדווחים שהם מקבלים שיחות מסכיב לשעון מבכירים במשק שמנסים לרשום קרובים לקבוצות הרכישה. ומה אומרים מארגני הקבוצות? "המקום מעולה, אבל עם השיפור הגדול שנרשם בשוק הנדל"ן בחודשים האחרונים נוצר כאן ממש שיגעון", אומר אחד מהם. לדעתו, עיקר הבעיה הוא

המכרז והעריך עד כמה כדאי להם להשתתף בו. "המלצנו ללקוחות למשוך את ידיהם מהמכרז, משום שכדי לזכות בו יצטרכו להגיש הצעת מחיר כה גבוהה, שבה לא יישאר להם מקום לרווח", הוא מסביר. "ההתלהבות מהמכרז הזה נמצאת בשמים, ומרוכזת התלהבות גם ישלמו מחירים בשמים. במכרז עומדות להתמודד קבוצות קבלנים וכמה קבוצות רכישה, וקבלן לעולם לא יוכל לעמוד במחירי הקרקע שיציעו קבוצות הרכישה, משום שהוא יאבד את הרווח היזמי שלו. ייווצר מצב שבו הקבוצות יתחרו אחת בשנייה. מארגני הקבוצות יחששו שאם לא יזכו במכרז, המאמצים שהשקיעו בארגון הקבוצות יירדו לטמיון, ולכן הם ישתוללו במחיר. ממילא מי שישלם בסוף יהיו הקונים - לא הם".
השמאי ירון ספקטור מסכים: "קבוצות הרכישה בונות על פנטזיה של אנשים לגדל במגרלי יוקרה, וכמו שאנחנו יודעים, חלומות תמיד נראים טוב יותר מהמציאות. במציאות, דרום הקריה הוא עדיין לא אזור מגורים אלא אזור משרדים, ואני לא רואה שום סיבה הגיונית להתלהבות הסוחפת הזו. מעבר לזה, קבוצות הרכישה מדברות כל הזמן על כך שהיתרון שלהן הוא במחירים הנמוכים ב-20% ממחירי דירות מקבלנים, אבל במקרה הזה אני לא רואה את היתרון הזה בא ליד ביטוי. לפי התחרות, הקבוצות ימכרו את הדירות במחירי שוק לכל דבר, חלקן עלולות להיתקל בכעיות ארגוניות או חיסוביות

במכרז, ולמרות זאת אי אפשר לדעת עד לסגירה ממש: קבוצות מדברות על מחירי דירות, שלא ברור אם באמת יוכלו לעמוד בהם. תעלומה אחרת היא עד כמה הצליחו מארגני קבוצות הרכישה לגייב את מספר החברים הנדרש לקיומן. יש כאלה שמתנהלים בסודיות של ממש, ולא ברור באיזו מתכונת, אם בכלל, הם ייגשו למכרז.
הדבה מוטל על הכף, בעיקר המוניטין של מארגני קבוצות הרכישה. אם יום פרטי לוקח על עצמו את הסיכון שבהשתתפות במכרז, בקבוצת רכישה אנשים פרטיים משקיעים מקדמות כדי להשתתף, וחברי קבוצת רכישה שלא תזכה יאבדו הרבה כסף. קבוצה שתזכה במכרז ותיפול בגלל פרישה של הרבה שותפים לוקחת על עצמה סיכון גדול עוד יותר, שכן היא תיתקע עם הקרקע בלי יכולת לבנות עליה, ולמארגני אותה קבוצה ייגרם נזק תרמיתי כבר. בחלק מהקבוצות ההסכמים שבין המארגנים לחברי הקבוצה מעניקים למארגנים מנרת להעלות מחירים עד לרמות מסוימות, בלי שחברי הקבוצה יוכלו להתלונן.

"הדברים יוצאים מפרופורציה"

ובחזרה לשאלת השאלות - האם מחירי הקרקעות שיושגו על הקרקעות יהיו הגיוניים, או שהיה גבוהים ואף לא סבירים? המאירי מספר כי באחרונה התבקש על ידי יזמים לבחון את