

טעמן נדל"ן מכרה 50% ממתחם ביקור חולים בירושלים לשיכון ובינוי

מחצית המתחם, שמשתרע על 9 דונם במרכז העיר, נמכרה תמורת עשרות מיליוני שקלים ■ טעמן רכשה את השטח מארקדי גאידמק עבור 101 מיליון שקל לפני שנתיים ■ לצד שני מבנים היסטוריים לשימור, מתכננת החברות לבנות בו 180 דירות יוקרה ואלפי מ"ר למסחר

07:14 05.04.2017 מאת: **נמרוד בוסו**

חברת שיכון ובינוי נדל"ן מקבוצת אריסון חתמה באחרונה על עסקה לרכישת 50% מהזכויות במתחם בית החולים ביקור חולים במרכז ירושלים מידי חברת טעמן נדל"ן, שבבעלות איש העסקים שלום חיים. זאת בתום משא ומתן שנערך בין הצדדים במשך יותר משנה. שיכון ובינוי וטעמן סירבו לחשוף את סכום העסקה, ואף להתייחס אליה. מדובר במתחם בן 8.8 דונמים בהצטלבות רחוב הנביאים ונתן שטראוס, שבתחומו יש כיום שני מבנים היסטוריים, ובהם אחד המבנים המרשימים ביותר בעיר - אגף זיו של בית החולים הידוע גם כ"בית החולים הגרמני", שנבנה ב-1894 וכולל מגדל פעמון. לצדו עומד המבנה ההיסטורי של בית החולים ביקור חולים, שנחנך בשנות ה-20 של המאה ה-20. בעשורים האחרונים שימשו שני המבנים את ביקור חולים.

אזור רחוב הנביאים שבו נערכה העסקה נחשב לאחד היוקרתיים בישראל, בעיקר בשל הנוף המרהיב של העיר העתיקה שנשקף ממנו. בשנים האחרונות הוקמו באזור כמה פרויקטים של מגורי יוקרה, הפונים בעיקר לקהל דתי וחרדי. המוכרת, חברת טעמן נדל"ן, מתמחה בפרויקטי מגורים לציבור הדתי והחרדי. רק לפני שנתיים רכשה את המתחם מידי של איש העסקים ארקדי גאידמק עבור 101 מיליון שקל, בתקופה שאיש העסקים חיסל את עסקיו בישראל.

עם זאת, אנשי נדל"ן מעריכים כי לאור תוכנית חדשה שמקדמת טעמן בשטח, עם השתתפות שיכון ובינוי, ברור כי שווי השטח שלפיו נערכה העסקה גבוה משמעותית מזה שלפיו רכשה טעמן את הקרקע מגאידמק, עד כדי פי 2. כלומר, בעוד שעבור המתחם בשלמותו שילמה טעמן לפני שנתיים 100 מיליון שקל, אין זה מן הנמנע כי עבור מחצית הזכויות בלבד שילמה כעת שיכון ובינוי נדל"ן 100 מיליון שקל.

מאז שרכשה את הקרקע, קידמה טעמן תוכנית חדשה למתחם, המשכיחה משמעותית את ערכו. התוכנית מוסיפה לשני המבנים היסטוריים שטחים בנויים בהיקף כולל של עשרות אלפי מ"ר. מטרת התוכנית, שהוגשה לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז ירושלים, היא לשמר את מבנה זיו, ולצדו להוסיף מבנים חדשים בגובה של עד 12 קומות למטרות מסחר, מגורים, מלונאות ושירותים רפואיים.

סך כל שטחי הבנייה המבוקשים במסגרת התוכנית המוצעת הוא 47,846 מ"ר, שמהם 25,124 מ"ר עיקרי, הכוללים 10,141 מ"ר בנוי עבור מבני ציבור, 9,547 מ"ר בנוי בייעוד מגורים עבור בנייתן של 180 דירות, ו-5,436 מ"ר בנוי בייעוד מסחר.

על פי תוכנית שמקדמת כיום עיריית ירושלים, צפוי הקו הכחול של הרכבת הקלה לחלוף בתוואי תת-קרקעי לאורכו של רחוב שטראוס, כשבין שני המבנים היסטוריים של בית החולים תיבנה כיכר ציבורית.

לדברי שמאי המקרקעין יאיר ידיד, המתמחה באזור מרכז ירושלים, "מדובר במתחם

הממוקם באזור רגיש ומהווה קו תפר בין מרכז העיר לשכונות החרדיות. בשנים האחרונות עלתה קרנו של הרחוב בעקבות כמה פרויקטי יוקרה למגורים שנבנו לאורכו, והוא נהפך יעד מבוקש למגורים עבור אוכלוסייה חרדית חזקה. מחירי הדירות באזור נקבעים כיום לפי שווי של 45–50 אלף שקל למ"ר בנוי".

ידיד ציין כי בעת עריכת העסקה עם גאידמק בינואר 2015, נראה היה כי הסכום ששילמה טעמן הוא סכום סביר, אך "אם תאושר התוכנית שמקדמת כיום החברה, יתברר המחיר ששילמה טעמן כאתרקטיבי מאוד. העובדה שהקו הכחול צפוי לחלוף בלבו של המתחם גם היא מעלה את ערכו.

"עם זאת, מדובר בשלבי תכנון ראשוניים ויש הרבה נעלמים. בראש ובראשונה, לא ברור מה יהיה היקף הזכויות שיאושרו. כמו כן, לא ברור מה יהיה היקף השימור שבו יחוייבו היזמים — והעלויות שיהיו כרוכות בכך. כך או כך, מדובר בפרויקט חשוב מאוד למרכז העיר, שעשוי לשמש עוגן ולתרום משמעותית לכלכלת ירושלים".