



שביל התפוזים

● הוד השרון ●

*הקרקע אינה זמינה לבניה
**ההדמייה להמחשה בלבד

MAN
ייזום ושיווק נדל"ן בע"מ



על הוד השרון

הוד-השרון היא העיר הכפרית הגדולה במדינה, ונחשבת דוגמא לאומית לצמיחה עירונית המשלבת פיתוח מהיר ובנייה יחד עם שמירה קפדנית על ערכי טבע ונוף.

העיר מציעה מרחב אורבני עם ● "ריאות ירוקות", ● פארקים מהגדולים בארץ, ● שפע של גינות, ● פינות נוי ומתקני משחקים, ● אולמות ומגרשי ספורט, ● מוסדות רבים לשרות הציבור, ● כבישים רחבים משולבים בכיכרות תנועה מעוצבות ופורחות להגברת הבטיחות בדרכים, ● ומקדמי איכות חיים נוספים.

בשנים האחרונות נמשכת הבנייה והצמיחה של העיר, על פי תוכנית אב, שהוכנה על ידי טובי המומחים לתיכנון אורבני בישראל ואושרה על ידי גורמי התיכנון הממלכתיים.

נבנו שכונות חדשות בסטנדרט גבוה, עשרות מבני חינוך ותשתית כבישים חדישה, כאשר עוד שכונות וכבישים מתוכננים לביצוע בשנים הקרובות.

כל אלה מושכים תושבים חדשים ברמה סוציו- אקונומית גבוהה מערים אחרות, המצטרפים לתושביה האיכותיים של הוד השרון ברובעי מגורים משופרים ומעוצבים בעיר שהצמחייה הירוקה שולטת בהם.

כי השקעה טובה
בנדל"ן מתחילה
במיקום!

הוד השרון



המיקום



הוד השרון, בה מתגוררים למעלה מ-50,000 תושבים, נחשבת ליעד מועדף עבור משקיעי נדל"ן בשל היותה עיר מרכזית באזור הנחשק ביותר במדינת ישראל.

העיר מציעה לתושביה חיים של עיר באווירה כפרית, ומתהדרת ביחס נאה של שטחים ירוקים על כל מטר בנוי.

בהתאם לכך, פרויקט שביל התפוזים מיועד להקמת מתחם מגורים, תוך התחשבות בפיתוח ציבורי עשיר, כלומר, הקמת גינות ושטחים ציבוריים נרחבים.

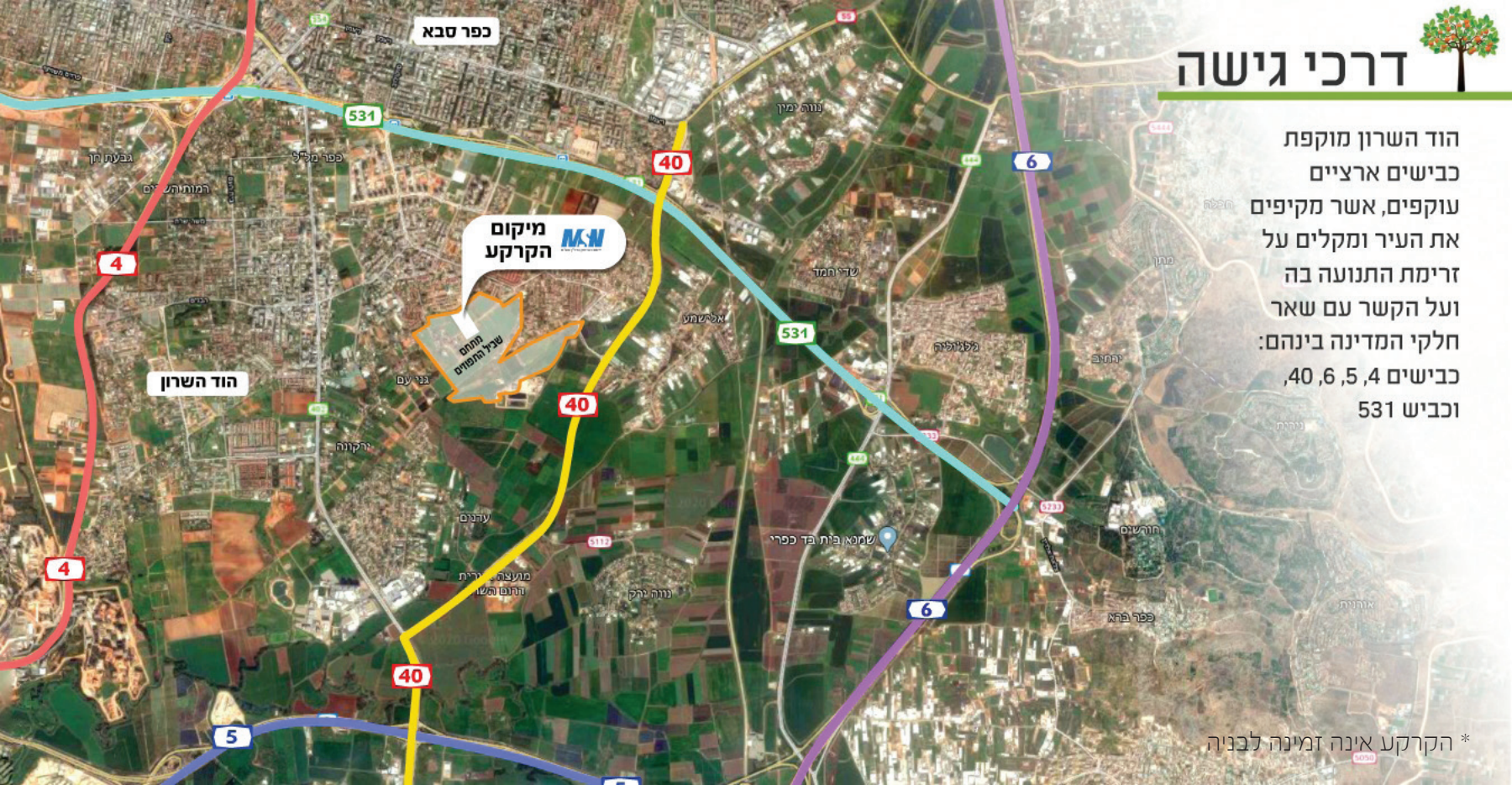
הפרויקט ממוקם בצידה הדרום מזרחי של העיר בסביבה המאופיינת בבנייה צמודת קרקע, ונחשב לאזור נחשק למגורים.

* הקרקע אינה זמינה לבניה



דרכי גישה

הוד השרון מוקפת
 כבישים ארציים
 עוקפים, אשר מקיפים
 את העיר ומקלים על
 זרימת התנועה בה
 ועל הקשר עם שאר
 חלקי המדינה ביניהם:
 כבישים 4, 5, 6, 40,
 וכביש 531



* הקרקע אינה זמינה לבניה

למה כדאי לרכוש קרקע בשביל התפוזים?



עם צמיחתה של הוד השרון והפיכתה ליעד מגורים אטרקטיבי, הפכו בשנים האחרונות הקרקעות החקלאיות המוצעות להשקעה בהוד השרון ליעד אטרקטיבי עבור משקיעי נדל"ן



בשנים האחרונות עוברת העיר תהליכי פיתוח ובינוי בהיקפים גדולים מאד, וקצב גידול האוכלוסייה בה נמצא במגמת עלייה מתמשכת.



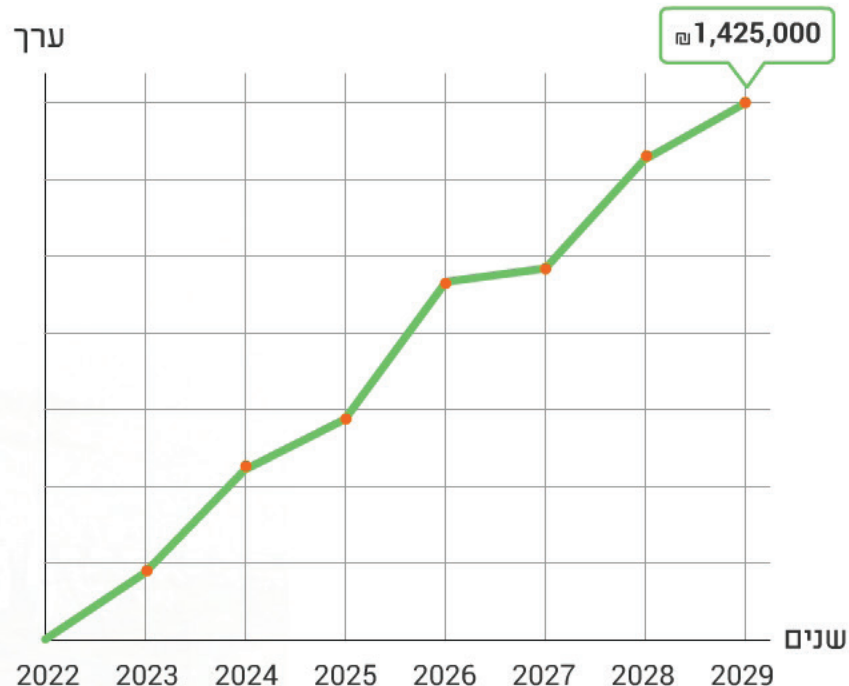
הוד השרון חוותה קפיצה משמעותית בשוק הנדל"ן בשנים האחרונות. הסמיכות לערי המרכז והשרון, ולמרכזי עבודה גדולים, יחד עם האופי המיוחד שלה, המשלב חיים של עיר באווירה כפרית, הפכו אותה לעיר נחשקת במיוחד.

* הקרקע אינה זמינה לבניה



רווח צפוי ע"פ תקן 22

כי השקעה טובה
בנדל"ן מתחילה
במיקום!



הערך קפץ ב-60% בשנה:

עסקת ענק לישראל קנדה ב"בית הנערה" בהוד השרון

את הקרקע, המיועדת להקמת יותר מ-460 דירות, רכשה ישראל קנדה לפני פחות משנה וכעת מכרה 50% ממנה והיא צופה "רווח מהותי מאוד" • הקונה, יוסי אברהמי: "יש שוק, ואם אתמול מחיר עגבניה היה 3 שקלים והיום 6 שקלים - היא שווה 6 שקלים"

אריק מירובסקי | אביב לוי | 25.01.2022



מבנה נטוש במתחם בית הנערה בהוד השרון
צילום: תמר מצפי

על רקע נסיקת מחירי הקרקעות במרכז הארץ מציגה חברת הנדל"ן ישראל קנדה הצפת ערך מהירה נוספת מהכנסת שותף לנכס שבידיה, והפעם מדובר במתחם "בית הנערה" שבהוד השרון. ישראל קנדה עדכנה על מכירת 50% מהקרקע, המיועדת להקמת יותר מ-460 דירות, לידי חברת הנדל"ן יוסי אברהמי, תמורת כ-44 מיליון שקל.

מדובר, לפי הנתונים, בעסקה המשקפת לקרקע שווי של יותר מ-880 מיליון שקל - גבוה בכ-60% מערך הקרקע בדוחותיה הכספיים האחרונים של ישראל קנדה, שעמד על כ-550 מיליון שקל - מה שלפי ישראל קנדה עשוי לייצר לה "רווח מהותי מאוד".

הערכה זו, מדגישים בישראל קנדה, היא ראשונית, ובכפוף להשלמת העסקה כמתוכנן, כך שהיא ואברהמי יהפכו לשותפים שווים בקרקע המדוברת.

ישראל קנדה זכתה במאי 2021 במכרז שפרסמה עיריית תל אביב לרכישת זכויות הבעלות במתחם "בית הנערה", הכולל שישה מגרשים בשטח כולל של כ-034 דונם, תמורת 51 מיליון שקל. המתחם נמצא בחלקה המערבי של הוד השרון, סמוך לרחוב הבנים. בפרויקט שיוקם במתחם מתוכננות להיבנות כ-464 דירות ב-24 בניינים בני 6-8 קומות.

אברהמי מספר, כי הוא מודע היטב למחיר שהוא שילם, אולם הוא סבור שבהתחשב במצב היום - העסקה שביצע טובה: "יש שוק, ואם אתמול מחיר עגבניה היה 3 שקלים והיום 6 שקלים - היא שווה 6 שקלים. ואם אתה לא קונה עכשיו, המחיר יגיע כבר ל-7 שקלים. זה השוק ואין מה לעשות".

רווח מהותי מאוד" גם מעסקאות בבית יורקום

רק בסוף חודש אוקטובר האחרון דיווחה ישראל קנדה על "רווח מהותי מאוד" שהיא צופה משתי עסקאות להכנסת שותפים בבית יורקום (כיום בית ישראל קנדה), קצת יותר משנתיים מאז החלה לרכוש אותו, בשלבים.

מדובר בהסכם למכירת 20% מחברה נכדה המחזיקה בנכס לידי קבוצת הביטוח והפיננסים מנורה מבטחים תמורת 55 מיליון שקל, ובמכירת 9% ממניות אותה חברה זמן קצר טרם לכן תמורת כ-30 מיליון שקל.

רווח של כ-100 מ' ש"ח על קרקעות לבעלי קנדה-ישראל

מתוך **גלובס**
עיתון העסקים של ישראל

ברק רוזן - 5 במאי 2016 - אזכורים בתקשורת / אסי טוכמאייר / ברק רוזן / קדימה-צורן

רוזן וטוכמאייר גרפו כ-100 מ' ש' על קרקע חקלאית בקדימה-צורן

הנוסחה של בעלי קנדה ישראל: רכישה של קרקעות חקלאיות או קרקעות לתעשייה באזורי הביקוש, ושיווקן ברווח נאה, תוך ניצול "הבהלה לנרד"ן" ■ רוזן: "הלקוחות שלנו בקדימה-צורן שילמו 50 אלף דולר לדונם והיום זה שווה כפול"

גלובס
עיתון העסקים של ישראל

20.02.16 10:04:21
קדימה ישראל / ברק רוזן / אסי טוכמאייר / טאטום למעקב א.א.



פרויקטים בולטים של שינוי ייעוד קרקעות בישראל קנדה

מכירות עד היום	היקף הרכישה	שפת הקרקע (דונ"ם)	תאריך הסכם רכישה	התפקיד
193	96.9	956	2006	קרימת צורן
*95	181	64.8	2015	ימתחם אלקי רמת השרון
*81	104.1	103.6	2015	ישביל המזרחי הוד השרון

*מחיר כוללת השקעה

קרקעות חקלאיות או בעלי ייעוד לתעשייה באזורים מבוקשים ושיווקו אותם ברווח נאה. את שנת 2015 החברה סגרה עם רווחים של 35 מיליון שקל.

פעילויות נוספות של קנדה-ישראל

אסף טוכמאייר וברק רוזן רכשו באמצע העשור הקודם כ-1000 דונם של קרקע חקלאית תמורת כ7 מיליון ש"ח. כ-94% מהקרקעות נמכרו תמורת כ-193 מיליון ש"ח, רווח של 110%. הרוכשים בקדימה צורן קנו קרקעות ב-50 אלף דולר לדונם כאשר היום כל קרקע שווה פי שניים מהסכום שבה נקנתה.

חברת קנדה-ישראל פועלת היום לביצוע שינוי ייעוד קרקעות בפרויקט "רמת השרון החדשה", הנמצא בסמוך לצומת מורשה בשכונת מורשה ברמת השרון.

גם באזור הדרום מזרחי של הוד השרון רכשו רוזן וטוכמאייר כ-104 דונם המיועדים לחקלאות בפרויקט "שביל התפוזים".

גם באזור הדרום מזרחי של הוד השרון רכשו רוזן וטוכמאייר כ-104 דונם המיועדים לחקלאות בפרויקט "שביל התפוזים".

מנרב חתמה על הסכם קומבינציה על קרקע חקלאית בהוד השרון



חברת הנדל"ן מנרב, שבבעלות אברהם קוזניצקי ומנוהלת על ידי בנו דרור, חתמה על עסקת קומבינציה עם בעלי קרקע פרטיים להקמת פרויקט בשטח של כ-18 דונם במתחם שביל התפוזים שבמזרח הוד השרון.

מדובר בקרקע חקלאית, כאשר בימים אלה החלה מנרב לתכנן את התב"ע (תוכנית בניין עיר) על הקרקע מול רשויות התכנון. להערכת החברה, השטח יופשר לבנייה רוויה בהיקף של 100 יחידות דיור, ובעוד כמה חודשים תוגש התוכנית לוועדה המקומית לתכנון ובנייה. **"להערכתנו, אם תהליך ההפשרה יהיה מהיר, ייעוד הקרקע ישונה למגורים בעוד כשלוש שנים, ויכול לקחת עד עשר שנים"** אמר מנכ"ל מנרב, דרור קוזניצקי.

התקשרות בעסקה על קרקע חקלאית היא צעד חריג יחסית שבו בוחרת חברה יזמית הנוהגת בדרך כלל לרכוש קרקעות זמינות לבנייה למגורים. את הצעד מסבירים במנרב כתוצאה של היצע נמוך של קרקעות. "לא נותרו כמעט קרקעות זמינות לבנייה במרכז, ולכן אנו מחפשים ערוצים נוספים, כמו פינוי-בינוי והתקשרות עם בעלי קרקע חקלאית בהסכם קומבינציה", אמר קוזניצקי. "מדובר בפזיזר הסיכונים שלנו בתחומים שונים".

בסמוך לקרקע החקלאית שעם בעליה התקשרה מנרב, נמצא פרויקט שביל התפוזים של חברת פריזט חסון, הכולל 42 יחידות דיור בבניה רוויה ובבנייה צמודת קרקע. מדובר בקרקע של 10 דונמים שהופשרה למגורים לפני כעשור וכיום הפרויקט מאוכלס.

לדברי קוזניצקי, החברה פועלת לאיתור קרקעות חקלאיות נוספות באזור ומרחיבה את פעילותה בהוד השרון. באחרונה החלה החברה לשווק את פרויקט מנרב פרימיום במתחם 1200 בעיר, הכולל שני מגדלים בני 18 קומות 1220 דירות. את קרקע זו רכשה מנרב ב-2010 מחברת שרביב תמורת 67 מיליון שקל.



לבחור בטובים ביותר

חברת MSN משוייכת לדירוג החברות המובילות



חותם אמינות פרימיום של דן אנד ברדסטריט

