

26.24x9.39	2	עמוד 42	הארץ - the marker week	17/05/2013	37010379-0
ערן ברק סמנכל שיווק בחברת עמרם אברה - 89427					

ניתוח עסקה / נמרוד בוסו

קוטג' בפרדס חנה - ב-1.74 מיליון שקל

כיום כ-50 קוטג'ים בשכונת נוה פרדסים, במערב היישוב. נכסים אלה מיועדים לאכלוס בעוד כשנה וחצי, ונמכרים בהחל מ-1.39 מיליון שקל ליחידה. גם בפרויקט זה מוצעים קוטג'ים דו-מפלסיים בני חמישה חדרים, אך בשטח בנוי קטן יותר, 140 מ"ר. ההבדל במחיר משמעותי, אך יש לזכור, מלבד הפער בשטח ובמועד האכלוס, מרכז המושבה הוא אחד האזורים המבוקשים ביישוב, בעוד שנוה פרדסים תמשיך להיות כולה בבנייה גם בשנים הקרובות. ניתן להשוות את העסקה גם לעסקות יד שנייה בשכונת פרחי הדר, מדרום למרכז, שם נעים מחירי קוטג'ים בני כ-15 שנה על מגרשים של כ-300 מ"ר ב-1.6 מיליון שקל בממוצע.

שורה תחתונה: המחיר אינו נמוך, אך משקף יתרונות יחסיים של הנכס, ובפרט מיקום מוצלח וזמן המתנה קצר יחסית לאכלוס.

השתתפו בנייתו העסקה: ערן ברק, סמנכ"ל שיווק בחברת עמרם אברהם; אלון אשר, זכיון סניף רימקס פרדס חנה

העסקה: קוטג' דו-מפלסי בן חמישה חדרים בשכונת מרכז המושבה בפרדס חנה, נמכר תמורת 1.74 מיליון שקל. שטחו הבנוי של הנכס 160 מ"ר, על מגרש של כ-220 מ"ר, וכולל חצר, שתי חניות ומחסן צמוד. את הקוטג' שיווקה חברת עמרם אברהם, הבונה במקום את פרויקט "מג' דרין בוטיק", הכולל 12 קוטג'ים בסך הכל. הרוכשים הם זוג עם שני ילדים, שהתגוררו עד כה בשכירות בתל אביב, וזוהי דירתם הראשונה.

השכונה: מיקום הנכס בפנת הרחובות השומר והגלעד, סמוך לרחוב הדקלים, המהווה חלק ממרכז הוותיק של המושבה. באזור כמה חנויות ובתי קפה, סופרמרקט וסניף בנק. במרחק הליכה נמצאים גם גני ילדים, בית הספר היסודי 'יצחק רבין', בית הספר החקלאי פרדס חנה, הכולל חטיבת ביניים ותיכון, וקופת חולים. פרדס חנה ממוקמת בין הכבישים 4 ו-6, ובמרחק כמה דקות נסיעה מכל אחד מהם. תחנת הרכבת של פרדס חנה נמצאת גם היא במרחק כמה דקות נסיעה מהמרכז.

ניתוח עסקה: את העסקה ניתן להשוות לפרויקט שבמסגרתו נבנים

