

## טבע תוכל למכור את קרקעותיה בירושלים

מפעלי טבע בירושלים אמנם יושבים על קרקעות חכורות, אך לפי החוזה החברה תוכל למכור את הקרקעות ששוויין מוערך ב-200-300 מיליון שקל

נמרוד בוסו ועמרי מילמן | 03.01.18 06:52

**במסגרת תוכנית ההתייעלות של טבע**, צפויה ענקית התרופות הישראלית לסגור את שני מפעליה בירושלים, שלטענתה אינם רווחיים, תוך פיטוריהם של כ-1,000 מעובדי החברה. ל"כלכליסט" נודע כי לצד ההתייעלות, טבע תוכל למכור את הקרקעות שעליהן בנויים המפעלים לאחר שתסגור אותם, ולהפיק רווחים נוספים בהיקף של מאות מיליוני שקלים מהמהלך.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [הסתיים הסכסוך במפעל טבע בירושלים - ייסגר סופית בתום 2019](#)
- [המשבר בטבע: מרבית הפיטורים במפעל בירושלים נדחו לסוף 2019](#)
- [הנהלת טבע הודיעה לעובדים בפתח תקווה על סגירת המפעל](#)

לפי חוזה החכירה שבאמצעותו הקצתה המדינה קרקעות בירושלים לטבע כדי שתבנה עליהם מפעלים, החברה ראשית לסחור במגרשים ולמכור אותם לכל המרבה במחיר ללא צורך באישור מצד המדינה, וזאת חרף העבודה שטבע אינה בעלת הקרקעות. מבחינה פורמלית, המדינה היא בעלת הקרקעות. אולם מבדיקה שערך "כלכליסט" מול רשות מקרקעי ישראל ומול משרד הכלכלה עולה כי לפי התנאים של חוזה החכירה שמציעה המדינה למפעלים, האחרונים מחויבים להשתמש בקרקע לצורך תעשייה במשך שבע שנים מרגע שקיבלו את הקרקע. בתום תקופה זו הופך מעמדו של החוכר - טבע במקרה זה - למעמד שקרוב מאוד לזה של בעלים, שכולל גם את הזכות לקדם תוכניות שמשנות את ייעודה של הקרקע וכן את הזכות למכור אותה.



צילום: בלומברג

קאר שולץ מנכ"ל

### 58.3 דונם בשני מתחמים

כיום לטבע יש שני מתחמים בירושלים. שני המתחמים ממוקמים באזור התעשייה הר החוצבים שבצפון העיר. במתחם שברחוב המרפא, ששטחו 27.6 דונם, פועל מפעל הטבליות של החברה. קרקע זו נחכרה ב-1972 והחכירה תסתיים ב-2021. במתחם ברחוב הרטום, ששטחו 30.7 דונם, פועל המפעל הרב-תחומי. קרקע זו נחכרה ב-2003 והחכירה תסתיים ב-2052.

משיחות עם שמאים שמכירים את האזור עולה כי שווי קרקע לתעשייה באזור זה עומד על כ-2.5-3 מיליון שקל לדונם. כלומר, שווי הקרקעות עומד על כ-150 מיליון שקל. אולם על כך יש להוסיף את המבנים שטבע בנתה על הקרקע לאורך השנים - בעיקר משרדים ואולמות ייצור - שמעלים את ערך הקרקעות בעשרות מיליוני שקלים. לפי הערכת השמאים, שוויים



צילום: עמית שעל

אהוד המאירי שמאי מקרקעין

### קרקע וקוץ בה

למרות שווין הגבוה של הקרקעות, משימת מציאת הרוכש למתחמים האלו אינה צפויה להיות פשוטה משום שמדובר בקרקעות שעליהן בנויים מפעלים. במילים אחרות, רכישת הקרקעות עשויה להתאים למספר מוגבל מאוד של קונים. ככל הנראה, כל הרוכשים הפוטנציאליים יהיו מעוניינים לבצע שינויים בבינוי, אם באמצעות הריסת חלק מהמבנים ובניית מבנים אחרים, ואם באמצעות ביצוע התאמות במבנים הקיימים.

לדברי שמאי המקרקעין אהוד המאירי, "לא פשוט למצוא היום מפעל שצורכי קווי הייצור שלו מתאימים למבנים שהותאמו לפעילות העסקית של טבע. כשנדרשות התאמות גדולות עבור רוכשים פוטנציאליים, הדבר צפוי להפחית מהתמורה שתשולם בסופו של דבר". לדברי המאירי, "אם לא ימצא קונה רלבנטי, אפשר לשקול להפוך את השטח למרכז תעשיות הייטק על ידי חלוקת השטח לחברות שונות".

לדברי שמאי המקרקעין הירושלמי יאיר ידיד, למגרש שבו שוכן מפעל הטבעליות יש חיסרון משמעותי שצפוי לפגוע בערכו - שצפוי להסתיים ב-2021. המשמעות היא שהרוכשים הפוטנציאליים ידרשו לשלם לרמ"י דמי חכירה מהוונים בשיעור של עשרות אחוזים משווי הקרקע. כלומר, התמורה שטבע תוכל לקבל עבור הקרקע הזו תיפגע. עם זאת, לדברי ידיד, למתחם יש גם יתרון - המיקום: "הוא נמצא בחלק העליון של הר החוצבים. אין כמעט מתחמים בגודל הזה בירושלים. זה אומר שהוא יכול להתאים גם לשימושים רבים אחרים - קמפוס אקדמי, או מגה-חנות דוגמת איקאה".

בניגוד לכך אומר ידיד כי קרקעות המפעל הרב-תחומי "הן כבר סיפור אחר. מיקום הקרקע פנימי יותר ופחות אטרקטיבי, אך המבנה חדש ואיכותי. יש סיכוי גבוה שהוא ירכש על ידי מי שרצה לעשות בו שימוש בתחום הפארמה".

מרמ"י נמסר כי "מדובר בשני חוזי חכירה. בשני הנכסים לא קיימת אפשרות לקבלת בעלות. עם זאת, ניתן להעביר זכויות בנכסים, בכפוף להסכמת משרד הכלכלה. מאחר שחלפו יותר משבע שנים מיום חתימת החוזה, החברה רשאית לבצע שינוי ייעוד, בכפוף לתב"ע ולתשלום עבור העסקה". מטבע לא נמסרה תגובה.

לדברי שמאי המקרקעין הירושלמי יאיר ידיד, למגרש שבו שוכן מפעל הטבליות יש חיסרון משמעותי שצפוי לפגוע בערכו - הסכם החכירה שצפוי להסתיים ב-2021. המשמעות היא שהרוכשים הפוטנציאליים ידרשו לשלם לרמ"י דמי חכירה מהוונים בשיעור של עשרות אחוזים משווי הקרקע. כלומר, התמורה שטבע תוכל לקבל עבור הקרקע הזו תיפגע.

- [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)