

סוף להטעיית המשקיעים: שמאי יחויב להעריך מתי תאושר בנייה בקרקע חקלאית

לפי טיוטת תקן חדש של מועצת שמאי המקרקעי, אם השמאי סבור שהתוכנית שמציג משווק הקרקע אינה בת ביצוע - עליו להימנע מלנקוב בשווי היפותטי • יו"ר לשכת השמאים: "התקן החדש יצמצם את יכולתם של סוהרי הקרקעות להתל במשקיעים"

נמרוד בוסו

מנקים את הקרקע עיקרי טיוטת התקן החדש

השמאי יחויב לאמוד את ערך הקרקע במצבה הנוכחי בנפרד מערכה לפי תוכנית הפיתוח המוצגת על ידי הגורם המשווק

אם השמאי יסיק שסביר שהתוכנית תאושר, יהיה עליו לפרט את כל התהליכים והשלבים שיש לעבור עד לאישור, את פרקי הזמן שידרוש להשלמתם ואת התשלומים הכרוכים בכך

השמאי יציג את השווי ההיפותטי של הקרקע רק אם להערכתו יש סיכוי ממשי שהתוכנית המוצגת על ידי היום תמומש



קרקע חקלאית. 10,000 עסקות בשש שנים צילם: עופר וקנין

מועצת שמאי המקרקעי עין במשרד המשפטים פורסמה אתמול לעיון והערות הציבור מיוזמת תקן חדש שנועד דח לשם סוף למניפולציות ולהטעיית הרוכשים בשיווק קרקעות חקלאיות.

קרקעות חקלאיות המשווקות בשטח פתוח ללא תוכנית פיתוח תקפות נהפכו בשנים האחרונות לאפיק השקעה פופולרי, עם מספר רב של פרסומות בעיתונים המדיה השונים. במקרים רבים מוצגת הקרקע לרוכשים פוטנציאליים ככזו שתופשר לבנייה ולמגורים בעתיד. הפרסום האגרסיבי הוכיח את עצמו: נתוני האוצר מראים כי ב-2007-2013 נערכו יותר מ-10,000 עסקות בקרקעות חקלאיות, בסך של יותר מ-4 מיליארד שקל. רבות מהרכישים היו מצד משקיעים תמימים

השמאי לאמור תחילה את הערך של הקרקע במצבה הנוכחי, בכך שפוף להגנה שההפסדה המובטחת לא תאושר ולא התקיים. בנוסף לכך יבחן השמאי את תוכנית הפיתוח המוצגת על ידי הגורם המשווק את הקרקע - ואם ימצא כי קיימת סכנת רדת לאישורה והיא בת מימוש, יהיה עליו לפרט את כל התהליכים והשלבים שיש לעבור עד לאישורה (מול ועדות התיכנון, רשות מקרקעי ישראל וכן הלאה). בנוסף יהיה על השמאי לאימור את פרקי הזמן שידרוש להשלמת תהליכים אלה, ואת כל התשלומים והמסים שיהיה על הרוכש לשלם לאורך הדרך לשם אישור התוכנית. על פי הטיוטה, לצד השווי העכשווי, יהיה על השמאי לציין גם את השווי ההיפותטי של הקרקע, כאילו תוכנית הפיתוח כבר מאושרת. אם לדעתו אין

סיכוי ממשי שהתוכנית המוצגת על ידי היום תמומש, הוא ימנע מקביעת שווי היפותטי לקרקע - ויסתפק בקביעת שווי לפי מצב עכשווי בלבד. "ברוך זו יהיו בידו ה"הפוטנציאלי כלים יעילים יותר, כדי לבחון את הסיכוי והסיכון הגלומים ברכישת קרקעות מסוג זה", נאמר בהודעת מועצת השמאים. יו"ר לשכת שמאי המקרקעי, אהרן רנוס, אמר: "התקן יצמצם את יכולתם של סוהרי הקרקעות להמשיך להתל במ"שקיעים, תוך הגנת מצג שוא, ויהפוך את אפיק ההשקעה בקרקע חקלאית לשקוף ונגיש יותר. תקוותי היא שהתקנה החדשה גם תרחיק את הנוכחים הפועלים בתחום הקרקעות החקלאיות, שהשתחררו את שמו של הענף, שיכול להיות פתרון לעתים עבור מי שדים אינה משגת לר"כישת דירה".