

רכישת קרקע חקלאית/ עו"ד עופר גת

כולנו חשופים לפרסומות באתרי האינטרנט, בעיתונות הכתובה וברדיו, המזמינות אותנו לרכוש קרקע חקלאית, עם הבטחה לפוטנציאל הגלום בהפשרה עתידית.

המשווקים מצרפים בדרך כלל מפה המעידה כי הקרקע החקלאית סמוכה לאיזורי מגורים, דבר שאמור להצביע על סבירות שהקרקע הנמכרת תופשר גם היא. משפטים כגון "עתודת הקרקע האחרונה שנותרה באיזור" נועדו גם הם לגרום לקונים לחשוב שההפשרה נמצאת "מעבר לפינה".

כמובן שקרקעות אלה נמכרות במחירים העולים על השווי העכשווי שלהן כקרקעות חקלאיות. המחיר מגלם בתוכו את ה"פוטנציאל" הגלום בסיכוי שהקרקע תופשר בעתיד.

לעיתים מוצגת לקונים חוות דעת של שמאי מקרקעין, המעריך את שווי הקרקע לפי ערכים המגלמים את פוטנציאל שינוי היעוד מחקלאות למגורים ולא לפי היעוד הנוכחי של הקרקע.

הבעיה היא שכידוע קרקעות חקלאיות רבות המצויות בסמיכות לשכונות מגורים נותרות חקלאיות ללא כל תכנית באופק להפשרה. גם קרקעות שיש כוונה להפשירן מתי שהוא בעתיד, צפויות להליכי תכנון של שנים ארוכות מאוד, וקשה לצפות את מישכם ואת סיכוייהם.

מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים היתה ערה לכך שמשווקים מציגים לעיתים חוות דעת של שמאים, דבר התורם לתעשיית החלומות של מכירה קרקעות חקלאיות לשגשג. לאחרונה נכנס לתוקף תקן חדש שאושר ע"י מועצת השמאים, המתייחס לקרקעות חקלאיות ולקרקעות שאינן מאושרות לבניה.

התקן החדש (תקן מס' 22) מחייב את השמאי להעריך את שווי הקרקע לפי הייעוד הנוכחי שלה (חקלאי), תוך התעלמות מפוטנציאל ההפשרה. השמאי מחוייב לצאת מנקודת ההנחה שלא תחול הפשרה בקרקע ולהעריך את השווי של הקרקע כקרקע חקלאית בלבד.

כמו כן, השמאי מחוייב להתייחס לתכנית המוצגת על ידי המשווק ואם הוא סבור שיש סיכוי לאישורה בעתיד, עליו להעריך את משך הזמן שיידרש לאישור התכנית, לפרט את כל השלבים והתהליכים הצפויים עד אישור התכנית וכן עליו להעריך ולפרט את כל התשלומים וההיטלים שעל הקונים יהיה לשלם אם התכנית תאושר.

יש לקוות כי התקן החדש יתרום להבנה טובה יותר של הציבור לכך שהשקעה בקרקע חקלאית היא בדרך כלל השקעה ספקולטיבית, שיש להתייחס אליה בזהירות רבה.

המידע הנ"ל הינו כללי בלבד ואין להסתמך אליו ללא קבלת יעוץ פרטני לגופו של ענין.