



דגשים בבחינת השקעה בקרקע חקלאית

מאת: עו"ד שי ניזרי

חלק ראשון:

במאמר זה, אסקור מספר דגשים חשובים בבואנו לבחון השקעה ברכישת קרקע חקלאית.

קרקע חקלאית, כשמה כן היא, מותרת לשימוש אך ורק לצרכים חקלאיים ומוגדרת ככזאת על ידי המדינה בתוכניות המתאר.

הליך הפשרתה של קרקע חקלאית, כולל בחובו סדרה של החלטות של רשויות התכנון המובילות להחלטה על שינוי ייעוד הקרקע ושינוי הגדרת הקרקע בתוכנית המתאר במחוזית והארצית ולפיכך, הליך זה מעצם טיבו ומורכבותו אורך תקופה ארוכה.

בשנים האחרונות אנו עדים לתופעה הנרחבת של מסחר ושיווק אגרסיבי של קרקעות חקלאיות באמצעות גורמים שונים ובעיקר באמצעות חברות שיווק המשקיעות הן בפרסום באינטרנט ובעיתונות תוך מתן מצגים כגון: קרקע ב"פרויקט" לבנייה, תשואה גבוהה מובטחת, פוטנציאל גבוה להפשרה והשבחה וכיו"ב מצגים שרבים מהם אינם עומדים בקנה אחד עם המציאות בשטח.

בתקופה בה מחירי הדיור הינם גבוהים, קיימת לגיטימיות לבחינת ההשקעה בקרקע חקלאית כאפיק השקעה נוסף לצד רכישת נדל"ן למגורים ו/או למסחר.

הניסיון מלמד כי חלק גדול מן ההצעות המפורסמות כיום בתחום הקרקעות החקלאיות ניתן להגדירן כהצעות לביצוע השקעה ספקולטיבית גרידא, כאשר הסיכוי לקבל תשואה גבוהה ו/או לממש את ההשקעה בדרך של הפשרה הינו פחות משמעותית לעומת הסיכון כי הקרקע תוסיף לשכב עוד שנים רבות ללא שיעשה בה הליך תכנוני משמעותי שיעלה את שווייה הריאלי בשוק וכך יוצא, כי אותה קרקע תהווה לכל היותר כמנוף לחברות שיווק ולספקולנטים לגריפת רווחים.

יחד עם זאת, קיים אחוז מסוים של קרקעות שאכן צפויות להיות מופשרות כחלק מתכנון עתידי ו/או שכבר מצויות בהליך להפשרתן ואשר לגביהן הסיכוי ליהנות מעסקה איכותית וריוחית גבוה משמעותית ומצדיק, בכפוף לביצוע הבדיקות המקדימות, כניסה להשקעה.

ברור כי ככול ומדובר בקרקעות בעלות פוטנציאל אמיתי בטווח הנראה לעין, המחיר המוצע בעת מכירתן יהא גבוה משמעותית מקרקעות הנעדרות פוטנציאל זה.

כיצד אם כן, נכון להתייחס להשקעה המוצעת לנו לרכישת קרקע חקלאית?

כיצד נדע אם הונחה לפתחנו, עוד הצעה, מיני רבות, לביצוע השקעה ספקולטיבית או שיש ממש במצגים שניתנו לגבי הקרקע?

בחלקו השני של מאמר זה, אסקור את הפעולות העיקריות שעלינו לבצע על מנת לבחון כראוי השקעה באפיק זה.





חלק שני:

להלן מספר דגשים בבואנו לבחון ביצוע השקעה בקרקע חקלאית:

בשלב ראשון, עלינו לבצע בדיקה מעמיקה של תוכניות המתאר החלות על הקרקע. לשם כך, עלינו לכתת רגלינו למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, לקיים פגישה עם הגורם האמון על מתן מידע לגבי תוכניות קיימות ומתוכננות, לשאול שאלות, לעיין ולצלם כל מידע הדרוש לנו על מנת להכיר ולדעת את התוכניות החלות בקרקע. בשלב זה, בעל מקצוע כגון: שמאי יכול לסייע רבות בניתוח המידע ובהסקת המסקנות בכל הנוגע לפוטנציאל הממשי בקרקע.

מבלי לגרוע מהאמור, מומלץ לבצע בדיקה גם באתרי אינטרנט המספקים מידע תכנוני כגון אתר: מנהל מקרקעי ישראל, GIS, אתר הרשות המקומית וכיו"ב.

עם סיום שלב בדיקות התוכניות הקיימות בקרקע, נדע באם מדובר בקרקע חקלאית המיועדת להפשרה כגון: קרקע המופיעה בתוכניות מתאר העירוניות כמיועדת לפיתוח עירוני או שהמדובר בקרקע חקלאית שעל מנת להפשרה, יש צורך באישור תוכניות חדשות ומעבר כל המשוכות שבדרך. השקעה בקרקעות מן הסוג האחרון, עלולה להיות הימור מסוכן ועל כן, קיימת חשיבות עליונה לבחינת התוכניות הקיימות בקרקע כתנאי לקבלת החלטה באם להשקיע ברכישת הקרקע המוצעת.

קרקע בבעלות פרטית או בבעלות מדינת ישראל (באמצעות ממי"י) -

לבחינת שאלת הבעלות חשיבות גדולה שכן, בקרקע בבעלות המינהל יש לתת את הדעת לכך שבמקרים רבים המינהל הבטיח את זכותו במסגרת הסכם החכירה באמצעות סעיף הקובע כי במקרה של הפשרה, תוחזר הבעלות בקרקע לידי המינהל. במקרים אחרים, יתיר המינהל המשך חכירה לחוכר הקיים, במקרה של הפשרה, ואולם תיערך שומה חדשה לקרקע אשר תעריך את שווייה בעקבות ההפשרה ועל החוכר יהא לשאת בעלות ההיוון ו/או דמי החכירה השנתיים על בסיס שוויה של הקרקע המופשרת.

קרקע פרטית אמנם עדיפה כמעט תמיד על פני קרקע בבעלות מינהל, אולם, גם בקרקע פרטית יבוצעו, במקרים רבים, בשלבי התכנון המתקדמים, הפקעות לצורכי ציבור, כאשר במקרה הטוב יופקעו מכל בעל זכות במקרקעין חלק יחסי מזכויותיו לטובת צרכי הציבור. במקרים אחרים, תיתכן הפקעה מלאה של הזכויות בקרקע בתמורה למתן פיצוי נמוך בלבד. דוגמאות מן ההווה, הינן ההפקעות הרבות המבוצעות כיום לטובת הנחת הצנרת להולכת גז טיבעי לתוך שטחי מדינת ישראל. הפקעות אלה מבוצעות תוך מתן פיצוי זעום לבעלי הזכויות בקרקעות חקלאיות וכל זאת מכוח חוק.

אין טוב ממראה עיניים – הגעה לשטח החלקה בו מצויה הקרקע ובחינה פיזית של האזור במראה עיניים הינה חיונית ביותר וזו עשויה לשפוך אור על מיקומה של הקרקע ביחס לגורמים אחרים. באמצעות בדיקה זו, יכול המשקיע הפוטנציאלי לזהות במו עיניו גורמים הקיימים בשטח אשר עלולים ליצור עיכוב ו/או מניעה לקידום הליכי הפשרה בקרקע. גורמים כגון: קווי מתח גבוה העוברים בחלקה ו/או בסמוך לה, מסילת רכבת, צנרת להובלת גז, תחנות כח, מפעלים מזהמים, בסיסי צה"ל, שמורות טבע, יערות וכיו"ב כל אלה הינם גורמים אשר יש בהם כדי להשפיע על היתכנות הפשרתה של הקרקע בעתיד ע"י מוסדות התכנון ועל כן, הבדיקה בעין חשובה כדי לנסות ולזהות מראש הימצאותם של גורמי השפעה בסביבת הקרקע.

יתר על כן, יש לוודא קיומם של אותם גורמי השפעה, כאמור לעיל, גם במסגרת תוכניות המתאר, שכן ועדות התכנון והבנייה מיחסות חשיבות לקיום הפרדה וטווחי ביטחון בין קרקעות בשימושים אחרים כגון: שימושים צבאיים, שימוש למפעלים מזהמים וכיו"ב ובין קרקעות המיועדות לשימוש למגורים.





ערכו בדיקה להכרת השותפים שלכם בקרקע – ברוב המקרים, הזכויות אותן תרכשו תהיינה זכויות במסגרת חלקה עם רוכשים נוספים ולעיתים קרובות יחד עם רוכשים רבים נוספים. רוכשים אלה, הינם למעשה השותפים שלכם בחלקה, בחלקים בלתי מסוימים (במושעא) בחלקה. על כן, נסו לברר מראש מי הם אותם שותפים לחלקה וכן וודאו כתנאי לחתימתכם על הסכם הרכישה, כי ייחתם הסכם שיתוף בין כל בעלי הזכויות בחלקה. להסכם השיתוף חשיבות גדולה שכן הוא קובע למעשה את חובותיהם וזכויותיהם של כלל בעלי הזכויות בחלקה ובכלל זה את הכללים החלים על בעלי הזכויות במקרה של הליכי תכנון בקרקע. על הסכם השיתוף להירשם בטאבו, שכן, הסכם שנרשם, כוחו יפה לא רק כלפי השותפים החתומים עליו אלא גם כלפי צדדי ג' ובתוך כך, כלפי שותפים חדשים בחלקה ובאופן זה, קטן הסיכון לכניסת גורמים כוחניים שינסו לכפות את רצונם על השותפים האחרים שכן הוראות ההסכם ותנאיו, מחייבים את כל בעלי הזכויות באשר הם.

קחו בחשבון הוצאות נוספות – בעת הרכישה, יהא עליכם לשלם מס רכישה בשיעור 5% משווי מחיר רכישת הקרקע, עמלה לחברה המשווקת, שכ"ט עו"ד. בעת מימוש בעת הליכי הפשרה תהיינה הוצאות נוספות כגון: היטל השבחה, היטלי פיתוח, תשלומים למינהל (רק בקרקע בבעלות המדינה) וכן תשלומים נוספים כגון תשלום ליועצים (עו"ד, אדריכל, שמאי, מודד, מהנדס וכיו"ב). בעת מכירת הקרקע, ימוסה המוכר גם במס שבח.

השתדלו להגדיר מראש את מטרת השקעתכם – השקעה בקרקע חקלאית עשויה מעצם טיבה להיות השקעה לטווח ארוך אולם, קיימות קרקעות חקלאיות עם פוטנציאל לעליית שווי מהירה, עקב גורמים שונים כגון מיקום מבוקש וכיו"ב, מה שמאפשר, במקרים מסוימים, ביצוע רווח מהיר על השקעתכם.

האפשרות הרלוונטית ביותר עבורכם תלויה בראש ובראשונה בתכונות ובפוטנציאל הממשי הטמון בקרקע ועל כן, קיימת חשיבות מכרעת לביצוע כלל הבדיקות שפורטו במאמר זה וכן בדיקות נוספות על מנת לוודא כי המטרה שנציב אכן מתיישבת עם האפשרויות הטמונות בקרקע.

