

השקעות

עו"ד חגי שבתאי

בעלי משרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא • בן 55, בזוגיות • מתגורר בתל אביב • בוגר הפקולטה למשפטים באוני' העברית, לומד לתואר שני בהיסטוריה של המזה"ת בעת החדשה באוני' ת"א • חובב טרקים בארץ ובחו"ל, אוסף אמנות ישראלית, ומלחין ומנגן בפסנתר, שימש בעבר כיו"ר הפועל חולון בכדורסל

צילום: איל יצחק

"אדם שיש לו יותר כסף, יכול לגוון את התיק שלו בספקולציית קרקעות כמו שאני מניח שיש לו בבורסה עם מניות ואג"חים יותר מסוכנים"

יש עוד כלל אצבע שכדאי להכיר - ככל שהקרקע צמודה יותר ליישובים קיימים, סביר להניח שתופשר קודם, הוא אומר.

בעלות או חכירה

תחום לא פחות חשוב (או מסובך) הוא עניין הקניין. "אדם צריך לשאול את עצמו 'מה אני מקבל? איזו זכות קניינית אני מקבל. האם זו קרקע שאני הופך להיות הבעלים שלה או שאני חוכר? רוב הקרקעות בישראל הן בבעלות או בניהול של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) והרבה פעמים קונים זכות חכירה ולא זכות בעלות".

במשווקים לנו קרקע מדברים איתנו בעיקר על גדול השטח - מוכרים לנו רבע דונם או חצי דונם. "השאלה היא האם היום יום שינוי ייעוד או שהוא קנה קרקע כזול, יצר מבנה של 'כאילו שינוי ייעוד' של חלקות חצי דונם או של רבע דונם, ומוכר את החלום הזה, במחיר מאוד גבוה. בעיניי זה בניין קלפים". נתקלת בדוגמאות כאלה?

"כן. סליחה שאני מצנן. בדרך כלל כשפונים אליי אנשים ואומרים לי, 'אני רוצה חצי דונם קרקע חקלאית בגוש חלקה כך וכך', אני נתע מלייצג אותם ומציע לא להתעסק בזה. אדם שאין לו הון נוזל רב, לא הייתי מציע לו להשקיע חלק ניכר בכסף בספקולציה של הפשרת קרקע. זה כמו לקנות אופציה בבורסה. הייתי מעדיף השקעה יותר סולידיית. לפנסיונר בכלל, מתי הוא ייראה את הכסף? "אדם שיש לו יותר כסף, יכול לגוון את התיק שלו בספקולציית קרקעות כמו שאני מניח שיש לו בבורסה עם מניות ואג"חים יותר מסוכנים".

איפה יעמוד הבית

נקודה נוספת שיש לזכור לגבי קרקעות חקלאיות היא שגם במקרה המיוחד של הפשרת הקרקע לבנייה, סביר להניח שלא תקים בניין במקום שבו קימת. "זה קורה מכמה סיבות", מסביר שבתאי. "קודם כולו, יהיו הפקעות. דבר שני, הרבה פעמים יש איחוד וחלוקה או המיזוג של שני יעבור למקום אחר. צריך גם לזכור שיש תשלומים שאתה צריך לשאת בהם כשינוי ייעוד שזה בעיקר היטל השבחה - בעת מכירת הקרקע או בעת הוצאת היתר בנייה".



"לא הייתי מציע להשקיע את הכסף הנזיל היחיד בקרקע חקלאית"

עו"ד חגי שבתאי, מומחה בתחום הקרקעות החקלאיות, כבר ראה כל טריק לשיווק של חלקי דונמים למשקיעים שמקווים להתעשר יום אחד מהפשרת הקרקע • בשיחה בפודקאסט "כסף בקיר" הוא מספק אזהרות, וגם המלצות / גיא ליברמן

גם אם יש הפשרה בקרקע זה לא אומר שהמחיר הוא כדאי. במצב כזה, עלויות הבריקה הופכות את העניין למחסום משמעותי. ובכל זאת, מה כן אפשר לעשות? "לפי תקן 22 (תקן שמאי), אם יש יום שקנה קרקע חקלאית גדולה ומחלק אותה ומוכר בה מגרשים, או זכויות, הוא צריך להציג בפני הקונה שומה בהתאם לתקן. השומה הזאת צריכה להציג את המצב הקיים של הקרקע, גם את התוכניות שיש עליה, גם ערך הקרקע הנוכחי במצבה הקיים, וגם התייחסות שלו לגבי ספקולציות עתידיות, אם יש לו יסוד מקצועי להאמין שיש פה באמת היתכנות לשינוי ייעוד. לכן, אם אדם מקבל הצעה לרכישת קרקע חקלאית, הוא צריך לבקש את השומה. אישית לא הייתי סומך רק עליה, אבל זה מעין כרטיס כניסה. מכאן אפשר להתחיל".

מעבר לשומה, שבתאי מציע לברוק תוכניות תכנוניות, "בראשן היום זה תמ"א 1. ויש את תמ"א 35 שקבעה למעשה אילו קרקעות אפשר להפשיט ואילו אי אפשר להפשיט". אם נהיה מעשיים, איפה הכי טוב להסתכל בתוכניות הללו? "הכלים הולכים ומשתכללים. יש באתר האינטרנט של מינהל התכנון לשונית שנקראת 'קוים כחולים' שבה אתה יכול לשים סיכה בקרקע ולראות את התוכניות שחלות עליה. אבל הייתי לוקח איש מקצוע".

עיתונים, ברדיו וברשתות החברתיות: כבר שנים שיומים משווקים לנו קרקעות חקלאיות תוך הבטחה להשקעה גדולה מוצלחת. לא אחת המסרים אגרסיביים כאילו מוכר ב"קרקעות אחרונות", או שהקפיצה במחיר נמצאת ממש מעבר לפינה ולכן כדאי להזרוז ולקנות. בשיחה שקיימנו עם עו"ד חגי שבתאי, המתמחה בתחום, הוא לא פוסל השקעה בקרקע חקלאית, אך מצביע על האתגרים הגדולים ביותר של משקיעים כשישגיש לעסקה שכזו. את שבתאי פגשנו בפודקאסט הנדרל"ן של גלובס, "כסף בקיר", שם הוא הצביע, בין היתר, על הפער הגדול שבין המסרים השיווקיים בתחום לבין חוסר הידע לגבי שני הדברים המרכזיים בעסקאות מעין אלה: התכנון והטיפול בקניין לאחר הרכישה.

"נתחיל בתכנון שקובע מה מותר לבנות בקרקע: מגדל מגורים, משרדים או תעשייה, או שבכלל אי אפשר לבנות שום דבר, כי זו קרקע חקלאית שניתן לבנות עליה רק לולים". איך אני יכול לדעת את הדברים האלה בעצמי, בלי שאני מפעיל אנשי מקצוע שעולים לי בכסף? "הבעיה היא באמת שזה עולה כסף, וזו השקעה כספית ניכרת", לדבריו, שומה עצמאית מסוג זה עולה 20-10 אלף שקל. "סביר להניח שמתוך עשר עסקאות שמוצעות לך, יהיו מעט מאוד כאלה שתרצה להתקשר בהן.



פינת המומחה / אריק מירובסקי

זו לא השקעה, שלא יספרו מעשיות

אנשים נוהרים לקרקעות החקלאיות אחרי סיפורים וחלומות וכל מיני בריוות, ורובם ככולם מאבדים המון המון כסף, כתוצאה מהתנהלות רשלנית או לא מקצועית. בדרך כלל הטווח להשקעה צריך להיות חמש-שמונה שנים, זה טווח נראה לעין שאתה יכול להעריך פחות או יותר מה תהיה התוצאה של ההשקעה. מעבר לזה, זו לא השקעה אלא הימור. יכול להיות שאחרי כמה שנים תגיע למסקנה שכדאי לך להוסיף ולהחזיק בנכס, אבל בקרקע חקלאית ברור מראש שמדובר בטווח זמן שמעבר לזה, לכן לרעתי זה הימור.

אני הייתי רוצה שלא יספרו לנו מעשיות. על כל שטח שהוא, בעיקר במרכז הארץ, יש תוכניות מתאר מחוזיות שאומרות באופן גס אבל מספק מה רוצים לעשות עם הקרקעות האלה ומה המדינה חושבת שייבנה בהן בעתיד. נכון שהדברים האלו יכולים להשתנות בעתיד, אבל זה בנצ'מרק יותר אמין ממשווק קרקעות שמספר לך שרוצים להפשיט את הקרקע, ושיש כבר תוכניות שמשום מה הוא לא מראה לך. אפשר גם לקפוץ לוועדות לתכנון ובנייה. אנשים שם הרבה פעמים ישמחו לספר לכם מה מתוכנן שם. צריך ללכת לברוק בעצמכם.