

31.5.16

גלובס

עיתון העסקים של ישראל

מטיית תקן

תקן שמאות 22 נכנס לתוקף בדצמבר 2014 תוך הבטחה לשים קץ לשרלטנות במכירת קרקע חקלאית. שנה וחצי עברה, ורק לאחרונה חתם שר הכלכלה בנימין נתניהו על התקנות, שוקקות עדיין לאישור ועדת הכלכלה / אורי חודי



קרקע
לדעת המשטרה
לא יקרא עוד
המטון (צילום: גרמן)

ואולי יש אור בקצה המנהרה? מסוף בימים האחרונים חתם שר הכלכלה הנוכחי, ראש הממשלה בנימין נתניהו, על התקנות, ובעת הן יוכלו להתקדם לישראל האחרונה. "שר הכלכלה חתם על התקנות והן יועברו לוועדת הכלכלה", נמסר מהרשות להגנת הצרכן. "ברגע שהתקנות עוברות לוועדה אצטוו מחליטים שיעלו את הנושא למדור היום, אך אין לנו שליטה טוטלית על כך". לרוכשים של חברת ארמה זה כנראה מאוחר מדי, אך לפחות הנושא סתם. טל אלרודי, המנכ"ל הממשלתי הראשי במשרד המשפטים, האמין בן היתר

הקמעות. "ישנם ואכילה שרם אשור. הכל מוכן, אבל התקנים היו צריכים לקבל את תמיכתו המופת של השר המכהן, שהתעקב שפוסם מה. כך, בעוד כל הצדף רועש וגועש הפעם מהדיווחים שמגיעים מבית המשפט במקרה של חברת ארמה, התקנות יוכלו למנוע את הטרנדיות הטרנדית טעלות אבק, בעוד סקרה של "הצי עבודה" ושל עיטובים הנובעים אך ורק מבירוקרטיה מוגזמת. הרשות להגנת הצרכן והשר הוגן סמיה לנו כי חילופי השמים התמוסים ממשיך הכלכלה הם שהובילו לכך שהתקנות לא נחתמו.

עד 204 אלף שקל
נמכר שלוש התקנות, חברה המסודרת קרקע חקלאית שלא תירדע את חלקה מתוך השמאי הרגיל - סטנדרט את המסומן המודרני של הקרקע - ולא תמצי אותו במני אותו לוקח פוסטבאלי, תעמוד במני קום כספי של 22 אלף שקל לכל לקוח שבו (22 אלף לתאגיד 7,880 שקל לשו שאינו תאגיד), כמא יוחלט על ידי הרשות להגנת הצרכן והשר הוגן כי מוכר במקרה המצריך אישום פלילי, יונס כתב אישום שבו. לפי התקנות, העונש המינימלי והמזוי למסוק קרקע שיאושם יעמוד על עד 294 אלף שקל.

אלרודי: "כרגע זה מעין מסוף תקנים. מעין חג אימות שקל מיר תרכה טיפוס פועלים, אבל רק בן הם רוצים לפעול. במצב הנוכחי שאני יכול להצדיק לעבור על פיו, אז לעשות שיטה אחרת בלי סמל והתקנה. המטרה שלי בניכוס התקן חיתה שכל רוכש קרקע חקלאית, בעריבת חדרה בנית, יקבל שומה שבנשטתה על פי התקן. חלקה של הרשות להגנת הצרכן והשר הוגן חיה להעביר תיקון לחוק הגנת הצרכן, תיקון שנועד לחייב את כל מי שמסוים קרקע כזו לפי הגדרות מסיימות, לציף שומה ערוכה על פי תקן 22. ככה זה היה בעל מובנה הקודת". אבל, אמרה, התקנות שרם אשור מושרת הכלכלה ואף מסוק קרקע לא חייב להביג שומה, מה לא שומה שקומרת בתקן. אלרודי: "מדיניות של אין כוונת משרד המשפטים למנוע ממשרד בקרקע חקלאית. עם זאת, המטרה היא שכל מי שמאליט לרכוש קרקע כזו יבין בדיוק מה הוא קונה, מה המצי, מה הערך העמדי, מה סיכויי ההשקעה ומה המשלולים שבגרים לו ברך, כמו גם המינימום לדרישה, אם אני

הצעת חוק חדשה: אחידות מסדר בתחום הפרוץ

מקביל לתקן השמאי, ולהתעוררות הטרנדיות העדיכי הדין בעקבות המטרה האחרון של החוק, אומת, מוסדת בעת גם הצעת חוק הנוגעת לשיקוף הקלאות הכלכליים שיש להחיל על מסוקי הקרקעות. "החוקים הפרוץ מתייב רגולציה לטעורה על כספי הרוכשים. מטרת החוק ליצור אחידות ומדר מתחום, להגן על כספם של הרוכשים במקצת של קרקעות חקלאיות מופשטות", מסביר יוזם החוק, ח"כ אלי כהן מליגה, "לפי הצעת החוק חוקת ניחול כספי הרוכשים בנשטת נאמנות, ונאמון חיה ע"ד שאינו גנוע בניגוד עניינים. כספי הרוכשים יאשוו אך ורק למצורת רכישה המקרקעין הנוכחי תורה חובה צריכה חיה שומה שתחייבם לסייבי המפתח המקרקעין, כדי למנוע מכירת אילנות לציבור". הצעת חוק, המפורסמת כקן לראשונה נבטת על ידי יוזמי ראש מדרם מקרקעין מלשט עוזיבי חודי, ערד אברתם ללום ור"ד יאקן מנדיבי. לדברי ללום, "הצעת חוק מתיימרת לחסלטים סינדרו להחבת נאמנות מלבר, להסלום שבר המרה למסוק הקרקע או לאמטר קבוצה לפי שכלי התקן אז שינוי חידוד, חובת הגנה של תקן 22 על ידי המטון או הושרת המטון". ערד מנדיבי: "מדינת ישראל היא מדינת חוק, והחוקים הם המיישמים את רכישה, אבל הרוכש חייב לדעת את המסומן. כל המידע צריך להיות מונח בפניו כדי שידע כמה הוא סומל על הרכישה ומה עוד מנבא לו

כונסר. לפי התקן השמאי, צריך גם תמיד בלשין מוכנת לכל אור, גם אם הוא לא שמאי. על פי הצעת החוק, "מכל עסקה המבוצעת במסגרת מדרם מאנו לרכישה פרטת חקלאית שאינה מופשטת, חובה לכלול חוות דעת על פיו תקן 22, חוות הדעת תכלול את המינימום להשקעה המקרקעין, וזאת כדי למנוע מכירת אילנות לציבור". הצעת החוק מבקשת ליצור אחות למשפטים בהתאמה לרכישה פרטת חקלאית ברך של הגרדת החוטי אחריות למאגרי הקבוצות והמטון כספי הרוכשים, באופן שבו מלוא התמורה שתשולם על ידי משפטים בניו רכישה פרטת חקלאית החוק כיוון נאמן, והכסף יועבר רק למודר רכישה פרטת או תשלום לרצוה תב"ע רדישה לצדד סיני ייעודי הקרקע. כמו כן, שר רמת המאגר לא יחולל במלואו פרוץ, אלא כשליבים קבועים מראש ונדחמם להתקרות הפרוייקט. הצעת החוק נכנסת בן "אין מטרתה של הצעת זו למנוע רכישה מקרקעין חקלאיים, להחרידה או להפוך אותה לעסקה ליימים בלבד, כי אם אך להחרידה את המסלים והחריגות הנלוות מה כיום במקרים שהמאגר פועל שלא נחמם לכללים העדריים. מטרת העל של חוק זה הנה לקבוע את דרכי פעילות המשתלשלת לרכישה פרטת חקלאית אל מול המאגר, וכל תוך הגנת כספי המשתלשלים (השכח נאמנות/לידי מדרה המינימום) במקרקעין. עוד מוצע בחוק לקבוע פרוצדורה ברורה של השבת כספים במקרה של ביטול בקשת הצטרפות היא קפוזת הרכישה".



Ronnen Tzur communication

תקן 22: השווי הנוכחי ופוטנציאל החלומות

תקן 22 קובע כי כסיווק קרקע שארבעה מאפיינים לבנייה הוא חובה לבדוק שומה שמעריכה את הערך של הקרקע מבחינה הנוכחית, ועל פי התכנית המאושרת וזולת עליה כלבר, תחת הנחה כי ההפסדה המסוימת לא תאפשר ולא תתקיים. זהו שינוי מהותי לשיטת המבד הקיים, שבו יכולים משווקי קרקע חקלאית להציג שומה המתייחסת רק למצב הנוכחי של הקרקע בנת הפשרה.

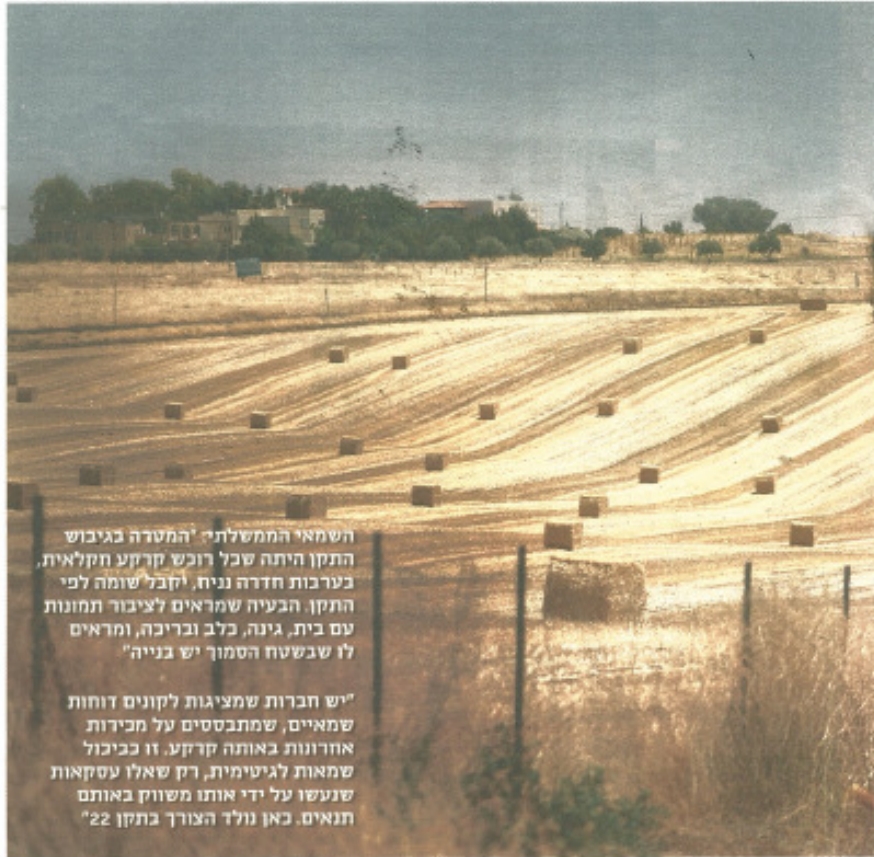
עוד על פי התקן, היות חובה על השמאי לבחון את התיכנית המוצגת על ידי הרושם המשווק את הקרקע, אם ישנא כי קיימת סכירות לאישורה והינה בת מיושם, עליו יהיה לפרט את כל החליטות והמלצות שיש לקבוע על לאישורה. הנונה היא לתהליכים מול ועדת התכנון, רשות מקרקעי ישראל ויחיד הנדסה רלוונטיות. במקביל, על השמאי יהיה גם לאמוד את פרטי המון שידרשו להשלמת תהליכים אלה, ואם כל החלטות הרישום שיוהו על הרכוש יושם לאורך הדרך לשם אישור התיכנית. במקביל יתייחס השמאי גם לאפשרויות של התקנה או מימון אחרים שעל הרכוש לקחת בחשבון.

סעיף משמעותי בתקן

בנוסף, השמאי יקבע את השווי התיאורטי של הקרקע המשווקת על פי התיכנית, כאילו היא מאושרת חטיבה לבנייה, רק במידה ולרשימת התקניעית יש סיכוי להפסדת הקרקע ושינוי ייעודה. כלומר, אם לדעת השמאי אין סיכוי מסוים ליישום התיכנית הוא לא יקבע את שווי הרישומי אלא רק את שווי לפי מצבה העכשווי. מקרים אלו רלוונטיים לטיפול כאשר הקרקע משויכת מתחום שמות טבע או אם היא מופקעת לשם הקמת הסתרת. מדובר במעפי משמעותי בתקן, על פני שמאי שיעריך סיכויי ההפסדה אפסיים לא יוכל להעריך שווי עתיד, מה שיוצא את האוויר ממאנצי השוויים של מד שמנה לשינוי קרקעות עם הכחחות שהיא ואו שהוא יספיר לחפש שמאי שמוכן לשכן את עתידו ואת שמו הטוב.

מוכרים לעצמם

הפונה לא תאפשר הכללת עסקאות אחרונות שנכסו באותה הקרקע במחיר גבוה של המשווק כלי לבנין מה שווי הקרקע המקורי, בייצור העכשווי, שבו רכש המשווק עצמו את הקרקע. במקרה כזה, אם משווק קרקע רכש רונג הקלאי בחצי מיליון שקל שלל בגינה, וכבר מבי 100 מ"ד מאותה קרקע ב-200 אלף שקל ולפעמים הוא ימכור את הגינה הזו לצפוף - רק כדי להציג בגני הלקוחות את העסקה הנהנית שהוא מציע להם, בהשוואה לאותה עסקה שמוציא בדריסמות, הרכוש הפוטנציאלי שיעיין במשפחה יראה מה שווי הקרקע העכשווי, ודע מה הסיכון האישי שעומדת לפניו, ויכול לקבל החלטה מושכלת לגבי הרכישה. ●



השמאי הממשלתי: המטרה בגיבוש התקן היתה שכל רוכש קרקע חקלאית, בערכות חדרה נניח, יקבל שומה לפי התקן, הבעיה שמראים לציבור תמונות עם בית, גינה, כלב ובריכה, ומראים לו שבשעת הסמוך יש בנייה

"יש חברות שמציגות לקונים דוחות שמאיים, שמתבססים על מכירות אחרונות באותה קרקע. זו כביכול שמאות לגיטימית, רק שאלו עסקאות שנעשו על ידי אותו משווק באותם תנאים. כאן נולד הצורך בתקן 22"

עיקרי התקן

קנס של עד 204 אלף שקל למוכרי חלומות	עלויות וליז עד למימוש התוכנית	שווי תיאורטי במימוש התוכנית - רק אם יש סיכוי של ממש להפשרה	שומה של הקרקע לפי ייעודה הנוכחי
-------------------------------------	-------------------------------	------------------------------------------------------------	---------------------------------

הקסוד לפרוה לא מאפשרים מעקב אמיתי והדוק, לכל הפחות, חובה לוודא שלפחות הציבור יודע לדרוש את הושה על פי התקן מפי שיציע לו, כ"הדמנות אחרונה מסובן", לקנות במחיר מציאה קרקע חקלאית. ●

קרקע חקלאית - גלובס TV



הפוטנציאלי הנונה מפורטת של המצב הנוכחי הקרקע בקרקע. כמה זמן יישא להגרת השמאי עי להפשרה לאיוזה יעוד ונישול. מוכר במסגרת מקצועי, אולי כה שלא רואה מוכן לכל אחר, אבל הוא יתן בידי הרושם הפוטנציאלי דוח מפורט, ובאשר עניין, כראו שהרגולטור יודע למבול גם הכבד פשוט נהדר באותו דה, כזה שלא רק נורטי מקצוע יוכלו להבינו. בנוסף, הרושם מאיר להתעכב גם על נושא התיקות והסכנות ובה האדם של הרישום להגנת הרושם, של משרד הכלכלה כמו גם של משרד משפחה אחרים ככל

כלום. יש חברות שמציגות לקונים רוחות שמאיים, אבל מוכר במסאות שנעשית על פי עסקאות באוה, זו כביכול שמאות לגיטימית, שמתבססת על המכירות האחרונות באותה הקרקע, רק שאלו עסקאות שנעשו ברוד כלל על ידי אותו משווק באותם תנאים. כאן בריוס נולד הצורך בתקן 22, כי הוא קובע שעל קרקע חקלאית צריכים לעשות שומה אחרת, אבל כשכיל זה צורך הקנות, שיהפכו את השומה למחייבת". גם בלשנת שמאי המקרקעין מבינים שישאלת הקרק היא קיימת. לוכרי יורו הלשכה אחר רנט, התקן יתן לרושם

כמו שמכיוון אלוהים: איך התחם הזה עיבדו באים לבעל קרקע והסלטים לו הרכה, כמה על שנה חקלאי ברול, כלי קשר לשינוי העכשווי שלו בקרקע חקלאית. אחר כך, הרכוש מולק את השנה שמורידת לחתיכות קטנות ומוכר 'זכות לדירה', בגינה 125 מ"ד ב-120 אלף שקל, בא זוג עניין, אמורים לו שיש קרקע לדירה ב-120 אלף שקל או ב-300 אלף שקל, מראים לו שיש לירי הקרקע כבינים, ובסכונה שם מוכרים כבר ב-2 מיליון שקל ריח, אנשים מתממים ואחר כך מתאם מגלים שהקרקע לא שווה