

28.6.16



צילום: כפיר סיוון



## קרקע מיד ראשונה

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין אוהד דנוס ממליץ ממי לקנות קרקע חקלאית ואיך לחסוך כסף

הדרך הנכונה לקנות קרקע חקלאית היא קודם כל להעזר בבעלי מקצוע, כלומר עורך דין מטעמך ושמאי מקרקעין. הראשון ידאג להפקת כסף בחשבון נאמנות בתחילת הדרך ויבטיח את השלמת העסקה ברישום בטאבו על שמך. השני, יבדוק עבורך את התכנון ברמה הארצית, מחוזית ומקומית וייתן לך בוודאות גבוהה, את הצפי לשינוי ייעור והפשרת הקרקע בעתיד, אם בכלל.

ככלל, לא מומלץ לרכוש קרקעות חקלאיות ממשווק קרקע מקצועי, אלא דווקא מהבעלים המקוריים של הקרקע. קנייה ישירות מהחקלאי תבטיח

לך את המחיר ההגון ביותר (שאותו השמאי שלך יוכל לבדוק ולאשר), וכן תאפשר לך לרכוש באותו הסכום חלקת קרקע גדולה יותר, אשר תבטיח לך שבכל הפשרה עתידית תיוותר בידיך זכות המספיקה לקבל נכס בנוי, ללא הוצאה נוספת.

צריך לזכור שכשמפשירים קרקע, 50 אחוז ממנה מופקע לטובת מבני ציבור, דרכים וגינות. מהיתרה עליך לשלם היטל השבחה, מס שבה ואת מיסי הרשות המקומית, כולל עלויות התכנון. אחרי כל ההוצאות, תבקש לערוך עסקת קומבינציה עם יום ותשלם גם לו מע"מ על שירותי הבנייה. אם תרצה להימנע מכל התשלומים הללו, עליך להחזיק במספיק קרקע על מנת שתוכל לשלם לכולם, ועדיין תותיר בידיך נכס בנוי. גם את התח" שיב הזה יוכל לערוך עבורך השמאי. השקעה בקרקע חקלאית אפשרית כל עוד כל הנתונים בידך, הבטחת את השלמת העסקה ומחירה ההגון, ושריינת סבלנות של כמה עשרות שנים.

אם בכל זאת בחרת ללכת למשווק, אם כתוצאה מפרסום שאליו נחשפת או בקבוצת רכישה שאליה הציעו לך להצטרף, רצוי שלא תמהר לחתום על העסקה בטרם בדקו אותה עבורך היטב. במקרה כזה חשוב לבדוק את מהימנותו של מארגן הקבוצה והמוניטין שצבר. בשום מקרה לא לוותר על בדיקות מקצועיות עצמאיות. קח בחשבון כי המחיר הריאלי לקרקע שולם לבעל הקרקע על ידי המשווק. אתה כנראה תשלם מחיר שהקשר בינו לבין היגיון כלכלי הוא מקרי. זכור תמיד כי אם הבוננזה הייתה מעבר לפינה, המשווק לא היה ממהר למכור לך את הקרקע. הוא היה מחכה מעט וגוזר את הקופון בעצמו. זכור תמיד שהפראיירים רק מתחלפים.

**אוהד דנוס**