

שלום אני עדי, נשוי ואב לשניים מהמעמד הבינוני, חסכתי בשנים האחרונות סכום יפה של כסף. בתחילה השקעתי אותו בבנק, אחר כך ניסיתי קצת בבורסה ובוקר אחד גיליתי שיש גם אפשרות אחרת, שאם אשקיע בה בתבונה, אני אוכל להרוויח סכום גבוה בהרבה. מהי אותה אפשרות? מי האנשים שמוכרים אותה? מהם הסיכונים בדרך? ומה בכלל צריך לעשות כדי שהכסף יגיע לכיס שלי?

מודעת ענק מאירת עיניים הציתה בי חלום ישן. "קרקע חקלאית בחדרה, רק 99 אלף שקל!" נעצרתי מול המודעה, ועיניי נפערו בתדהמה מהולה בתקווה. הופיעו שם זו לצד זו תמונות של חדרה, האחת מלפני 30 שנה והשנייה היום. מעיירה קטנטונת היא הפכה לעיר מרשימה, מפלצת נדל"נית. הרמז היה ברור: "תראה כמה כסף יכולת להרוויח לו היית קונה בימים ההם קרקע חקלאית בחדרה". אבל עדיין לא מאוחר, חשבתי לעצמי, אם אכנס עכשיו לעניינים, בעוד 30 שנה אהיה לכל הפחות איש עמיד, בעל קרקעות.

חזרתי הביתה, פתחתי את העיתון והופ, את עיניי צדה מודעה נוספת: בעיר רחובות, 129 אלף שקל לדונם. הבטחה לשווי קרקע של 3.5 מיליון לאחר הפשרה. בשטח יוקם מרכז הייטק ואני אוכל להיות אחד הבעלים. לא זאת אף זאת: השטח כבר בתהליכי הפשרה, נטען שם. לא צריך תואר ראשון במתמטיקה כדי להבין שמדובר ברווח של יותר משלושה מיליון שקל, כמעט בלי מאמץ. בכסף הזה אוכל לסגור את המשכנתא ואולי לקנות עוד נכס לילדים.

סגרתי את העיתון, ומהעמוד האחורי קרצה אליי עוד מודעה: קרקע בפרדס חנה ב-150 אלף שקל פלוס תמונות של נקודות נוספות באזור שכבר הופשרו, עם סימן קריאה בובהק. ניתן האות, החלטתי לקנות קרקע חקלאית, ויהי מה. רק בעיה אחת עמדה ביני לבין הגשמת החלום. אין לי שמץ של מושג מהי קרקע חקלאית, מי מוכר אותה, ולמה בכלל שמישהו ימכור את שדה התותים שלו כדי להקים שם שכונה חדשה?

הרמתי את הטלפון וחייגתי למספר הטלפון באחת המודעות. "שלום", נשמע קול נשי מלטף מעברו השני של הקו. "שלום, רציתי לברר עוד פרטים על הקרקע החקלאית שאני שוקל לרכוש". "בוא אלינו לפגישה". "אני מעדיף לשמוע קודם קצת פרטים בטלפון". "אין בעיה. רק תדע שזאת ממש הזדמנות פז, והיא עלולה לחלוף עד שתסיים להתלבט. יש ביקוש מאוד גדול, ואנחנו כבר בתהליכים לקראת

רישום ושינוי ייעוד של הקרקע. אם תיכנס היום, תרוויח בגדול. אם תחכה שבוע-שבועיים זה כבר יעלה יותר". "פרטים?". "כמו שאמרתי, זאת חלקה שכבר ממש נמצאת בתהליכים לקראת הפשרה, ומתוכננת להיבנות בה שכונה קטנה. ואתה, אדוני, תוכל להיות הבעלים של כמה וכמה דירות בשכונה הזאת".

רגע לפני שרצתי לרשום את הצ'ק, החלטתי לעשות סטאז' מהיר כדי להיות מומחה בתחום. הרי כולם רוצים להרוויח, אבל אף אחד לא רוצה למצוא את עצמו כבעלים של ביצה לא מיובשת באיזה חור, או של בית קברות עתידי בדרום.

עברתי שוב על המודעות, והתברר שיש אלמנט אחד משותף לכולן: באחת נכתב באותיות קטנטנות ש"הקרקע להשקעה ואינה זמינה לבנייה". באחרת לא נכתב בכלל בכמה שטח מדובר, ובשלישית הופיעו רק פרטים כלליים ותמונות שנלקחו הישר מגן העדן של אנשי הנדל"ן.

כדי לפשט את הנושא, הכנתי את המדריך להשקעה בקרקעות חקלאיות. מדריך זה נכתב לאחר השקעה מרובה שלי ולמידה מעמיקה של הנושא תוך כדי התייעצות עם אנשי מקצוע.

אני מקווה שתמצאו את כל המידע כאן מועיל ע"מ שתוכלו לבצע את ההשקעה הרווחית והנכונה ביותר עבורכם.

עדי

לנוחיותכם, ריכזתי לכם את הנושאים על פי ראשי פרקים

3.....	מבוא
6.....	הגדרת המטרות והעלויות
10.....	בחירת הקרקע
13.....	המצב המשפטי
16.....	בדיקת כדאיות העסקה
18.....	מימון עסקי
20.....	הפתעות בדרך
23.....	תהליך ההפשרה
25.....	הרווחים
28.....	יועצים מיוחדים ומיסוי

## מבוא

### דרך קצרה- ארוכה

אז האם זאת הדרך המהירה והבטוחה להתעשרות או הדרך הקצרה לזריקת הכסף לפח ולפשיטת רגל? התשובות, כמובן, תלויות בשואל ובמשיב.

כדי לקבל את התשובה האמיתית, צריך להכיר קצת את הנתונים. שטחה של מדינת ישראל הוא כ-22 מיליון דונם (22,072 קמ"ר). 20 מיליון מתוכם, כלומר 93 אחוזים, נמצאים בכלל בשליטת מינהל מקרקעי ישראל, או "רשות מקרקעי ישראל" כפי שהיא נקראת החל מימים אלה. למה? מדינה מוקפת אויבים, כידוע, ורק כך ניתן למנוע מצב שקרקע תועבר לגורמים העוינים את המדינה. כלומר, שלא יבוא איזה שיח' שמזוהה עם אל קאעידה ויקנה את כל שטח ישראל ללא הפרעה.

מתוך כלל השטח בישראל, על 1.3 מיליון דונם כבר בנינו משהו, בעיקר קניונים. סתם, הרבה בניינים. ישובים, מושבים, כפרים, עיירות וערים, וגם כמה שטחי פסולת. 4.9 מיליון דונם הם שטחים מוגנים ו-6.6 מיליון דונם הם שטחי אש. טוב, צה"ל צריך להתאמן איפשהו. כלומר, נשארנו עם 10.4 מיליון דונם. רגע, מתוך אותו שטח, 5.7 מיליון דונם הם שטחים חקלאיים – למרעה, לבריכות דגים, לחקלאות. נשארנו בסך הכל עם קצת פחות מ-5 מיליון דונם של קרקע

קרקעות בישראל	
שטח כללי	22 מיליון דונם
בשליטת המינהל	20 מיליון דונם
שטח בנוי	1.3 מיליון דונם
קרקע חקלאית פרטית	700 אלף דונם

חקלאית שאינה מעובדת. ועדיין, מינהל מקרקעי ישראל מחזיק ברוב רובו של השטח, וחלקים ממנו הוא מחכיר.

בשורה התחתונה, מחזיקים אזרחים פרטיים או גופים שונים שאינם מינהל מקרקעי ישראל בכמה מאות אלפי דונמים של שטחים חקלאיים שכל קשר בינם לבין חקלאות מקרי בהחלט. חלקן מוכרות, אך חלקן בבעלות פרטית לחלוטין. כאן נכנסים לתמונה יזמים שונים שמבינים כמו כל אחד בישראל שאת מצוקת הדיור הקשה כאן צריך לפתור איכשהו, והדרך עוברת בהפשרת קרקעות חקלאיות כדי שניתן יהיה לבנות עליהן עוד בניינים ועוד קניונים.

מה עושים? רוכשים את הקרקע החקלאית, מתחילים תהליך הפשרה ומקווים שזה יעבוד. ממי רוכשים? למשל מגברת כהן מחדרה, שקיבלה בירושה פרדס ואין לה מושג מה לעשות איתו. אז לוקחים את הפרדס, מצלמים יפה ממסוק, בונים ברושור ענק ונוצץ, מציירים מרצדס, סוס ובית פרטי, ומוכרים חלום.

השוק הזה, כפי שניתן לראות מעשרות המודעות שפזורות ברשת, מאוד פורח. מי שמשחק בקרקעות אלה הן לרוב חברות שמוכרות את החלום לאנשים פרטיים – בעיקר ממעמד הביניים. אנשים שחשכו 200-300 אלף שקל ואומרים לעצמם, כמו עדי: "זה הרי כסף שנשאר בצד. גם ככה אני לא מבין בשוק ההון, וכאן בטוח ארוויח משהו מתישהו, גם אם ייקח קצת זמן, לפחות אשאיר משהו משמעותי לילדים".

## הפרס הגדול

קרקעות חקלאיות הפכו בשנים האחרונות לטרנד. משווקים אותן כחלום. כמו טופס לוטו ששמים בכיס וחולמים על הפרס הגדול, אבל אנשים כמוני לא יודעים שלפעמים מדובר בטופס להגרלה שכבר התקיימה.

למרות הפיתוי הרב, רכישת קרקע חקלאית עלולה להיות גם הרפתקה ששמורה למהמרים. לצד המחיר הנמוך של הקרקע (יחסית לדירה כמובן), קיימים גם לא מעט סיכונים. מדובר בעסקה עם מרכיב ספקולטיבי משמעותי, המשתנה מעסקה לעסקה.

איש לא יכול לערוב לרוכש כי הקרקע תופשר בטווח הנראה לעין, אם בכלל, ואם וכאשר היא תופשר, היא אכן תופשר למגורים. ההפשרה תלויה במידה רבה בצרכיה של הרשות המקומית, הוועדה המקומית לתכנון הבנייה, וועדות התכנון המחוזיות, הנגזרות ממדיניות התכנון של תוכניות המתאר הארציות. כך שבפועל נתונים בעלי הקרקעות במידה רבה לחסדיהם של הגופים הללו. המשמעות: הרבה מאוד ביורוקרטיה.

דוגמה בולטת לכך היא תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 3/21 שאושרה לאחרונה וייעדה קרקעות חקלאיות רבות לשטחים ירוקים ולשטחי נופש מטרופוליני במחוז המרכז. התוכנית, שגררה תביעות בהיקף מיליארדי שקלים נגד הוועדות המקומיות, הותירה בעלי קרקעות רבים מאוכזבים, עם קרקע שהפשרתה למגורים לא התממשה. וזוהי רק דוגמה אחת.

מצד שני, דוגמה הפוכה: בכפר שמריהו היו פעם ביצות. שאלו אנשים שהגיעו לארץ איפה אתם רוצים לקבל קרקע, בפרדס חנה או בכפר שמריהו. נחשו איפה בחרו רוב העולים לקבל קרקעות? ובכן, לא בכפר שמריהו. הבודדים שהלכו לשם, מחזיקים היום קרקעות ששוות הרבה מאוד כסף.

פניתי לעו"ד חי עילאי יבלונוביץ, שמתמחה בתחום, כדי לעשות קצת סדר בראש ובכיס. אחרי שהזהיר אותי מפני הסיכונים, עבר עו"ד יבלונוביץ לצד החיובי. "אנחנו במשרד קנינו קרקע דרך כונס נכסים בקדימה", סיפר. "ההנחה הייתה שהקרקע תופשר תוך חמש עד עשר שנים. זה מה שאמרתי ללקוחות שלי, שיש להם

חצי מיליון שקל נזיל וחיפשו השקעה לטווח רחוק. אבל פתאום התברר שבגלל גורם חיצוני שכלל לא היה בשליטתנו ההפשרה קרובה מתמיד וייתכן שכבר השנה הקרקע תופשר. הסיבה לכך היא שבבעלות אחת החברות המוכרות והגדולות קרקע המקנה זכות ל- 400 יחידות דיור, אלא אם כן, הם יבנו כביש גישה (שהגורל רצה והוא עובר דרך החלקה שלנו) שכיום הוא שדה תותים. מסיבה זו, נכנסה הקרקע שלנו לתוכנית קיימת בעדיפות עליונה, והופ – מאוד יכול להיות שכבר בשנה הקרובה יסתיים תהליך ההפשרה וכל הלקוחות שלנו ירוויחו לא מעט כסף”.



עו"ד חי עילאי יבלונוביץ

מהי בכלל אותה הפשרה? בקצרה, כשמדברים על הפשרה הכוונה היא לשנות את ייעוד הקרקע מחקלאי לבנייה. כלומר מגידול תפוזים (למשל), לבניית מבנים מגורים. ברגע שלקרקע מוצמדות זכויות בנייה, שינינו למעשה את הייעוד של הקרקע מקרקע שמיועדת אך ורק לחקלאות, לקרקע שניתן לבנות עליה.

## הגדרת המטרות והעלויות

---

להערכת מומחים בתחום הסיבה להיקפן הרב של העסקאות לרכישת קרקעות חקלאיות נובעת ממצוקת הדיור ומהעדר חלופות מבחינת דירות להשקעה. למעשה, במידה והקרקע תופשר בבוא היום, יפתחו בפני בעליה שורה של אופציות, תוך שההיסטוריה מלמדת אותנו שככל שנמתין יותר, כך ערך הקרקע יעלה.

התחלתי להבין מי נגד מי והחלטתי לבדוק מהן האופציות שתעמודנה בפניי אם וכאשר הקרקע אכן תופשר. “עדי, הדבר הראשון והחשוב ביותר לפני שנכנסים לעסק”, אמר לי עו”ד חי עילאי יבלונוביץ, “הוא לדעת מה בכלל הציפיות שלך, מה המטרה ומה אתה רוצה להשיג בסופו של דבר”.

מה זה אומר, בעצם? "בעקבות התכונה הרבה סביב הנושא, במיוחד כאשר קרקעות חקלאיות במרכז עומדות על הפרק, ניתן במקרים רבים להמתין ולמכור את הקרקע כמו שהיא, כלומר עדיין כקרקע חקלאית, תוך כדי הפקת רווחים לא רעים", מסביר

מחיר לדונם	
שנת 2011	279,000 שקל
שנת 2012	290,000 שקל
שנת 2013	302,000 שקל

עו"ד חי עילאי יבלונוביץ. "מחירה של קרקע חקלאית בשנת 2011 קרוב לוודאי נמוך יותר ממחירה בשנת 2012. המשמעות? השוק במגמת עלייה ומי שקונה עכשיו קרקע טובה, עשוי להרוויח לא מעט".

כשעו"ד יבלונוביץ מדבר על "להרוויח", הוא מתכוון לאופציה הראשונה והפשוטה ביותר: לקנות, וכעבור זמן מה כששווי הקרקע עולה, למכור. כמו עסקה בבורסה. אופציה נוספת שעומדת בפני הקונה היא לחכות עוד קצת, עד שמסתיים תהליך הפשרה הקרקע, ואז למכור כבר ללקוח האחרון, כלומר לזה שבאמת מתכנן לבנות על הקרקע בית או דירה. אופציה שלישית (בהנחה שברשותך קרקע בשטח נכבד) היא לעשות עסקה עם קבלן שיבנה במקום כמה בניינים או שכונה, ובתמורה הוא ישאיר לבעל הקרקע כמה דירות גמורות (עסקת קומבינציה). אופציה נוספת היא לממן את הבניה על הקרקע לאחר הפשרתה ולבסוף למכור בית מוגמר. האופציה האחרונה, ובכן, היא פשוט לגור פיזית על הקרקע שבבעלותכם.

בתחילה, אני מודה, חשבתי לקנות את הקרקע באזור פרדס חנה ולבנות שם את ביתי או בית ילדי העתידי. אחר כך נתקלתי במודעות, הבנתי שאני יכול להרוויח לא מעט כסף והתחלתי להתבלבל. בדיוק בשל כך המליץ לי עו"ד יבלונוביץ להחליט מראש מה אני רוצה ומה הציפיות שלי.

### בין רהט לרמת השרון

אז כמה בעצם עולה קרקע? כמו דירה, הכל תלוי באזור ובתזמון. קרקע ברהט לא תעלה כמו קרקע ברמת השרון. קרקע "בתולה" שלא התחיל לגביה שום תהליך של הפשרה, אין תוכניות ואין פרוטוקולים או כל תהליך אחר, תהיה שווה באופן משמעותי פחות מקרקע שכבר עברה ועדה מקומית והופקדו לגביה תוכניות בוועדה המחוזית.

בשורה התחתונה - לכל קרקע יש מחיר, מסביר עורך הדין המיומן. "גם הביצה הזאת שאתה רואה שם באופק, יש לה מחיר. אולי היא שווה שקל, אולי יותר. אי אפשר לדעת. יתכן שבעוד 350 שנה היא תהיה שווה יותר וגם אם רובנו כבר לא נחיה עד אז, הרי הדבר מעיד שיש לקרקע שווי מסוים גם היום", הוא אומר. "תחילה יש לבדוק למי הקרקע שייכת בכלל. אם היא פרטית ורשומה בטאבו, או שהיא עדיין שייכת למינהל. אחר כך, צריך לברר מה יש בה. כי אם יש שם ביצה – לך תבנה על חלוצים שיביאו אקליפטוסים לייבוש הביצה ואולי יש בה עתיקות ואולי קו מתח גבוה, שמורת טבע, או שעל הקרקע התיישבות לא חוקית שפלשה אליה".

יכולה להיות קרקע שהוועדה המקומית כבר אישרה, אבל הוועדה המחוזית עדיין לא דנה בה, ויש קרקעות שאפילו לא החלו בתהליך. בדיוק בגלל זה צריך להגדיר מלכתחילה את המטרות.

ניגשתי שוב לטלפון, וחייגתי למוכרי הקרקעות בזה אחר זה, בניסיון להבין את הפערים במכיר. "זה כמו לשאול כמה עולה אוטו", עונה אחד מנציגי המכירות. "זה יכול להיות 100-150 אלף שקל לדונם, וגם הרבה יותר. אצלנו זה עולה קצת יותר, כי אנחנו לעומת קרקעות אחרות כבר מתקדמים בתהליך ההפשרה. אם מישהו מוכר לך דונם ב-50 אלף שקל, כנראה שמדובר בשמורת טבע או בקרקע מהצד של היס כלשון גבעת חלפון, שאין סיכוי שיבנו עליה דירות, ואפילו לא את הגרסה החדשה של רמת חובב".

בקדימה, שם קנו עו"ד יבלונוביץ וחבריו קרקע, המחיר של חצי דונם הוא כבר היום כחצי מיליון שקל על פי ההערכות. הם כמובן קנו אותה במחיר נמוך יותר, וכבר בשלב הזה אם יחליטו למכור הרווח שלהם נאה.



## עסקים בעלייה

על פי נתוני משרד האוצר (שפורסמו בתחילת אוגוסט 2013 במגזין הכלכלי "דה מארקר"), בשנת בוצעו בישראל כ-3,500 עסקאות במקרקעין חקלאיים, לעומת כ-

מספר עסקאות בקרקות חקלאיות	
שנת 2007	1,892 עסקאות
שנת 2011	3,150 עסקאות
שנת 2012	3,500 עסקאות
שנת 2013*	כ-4,000 עסקאות

(הערכה)\*

3,150 עסקאות בלבד בשנת 2011 ופחות מ-1,900 עסקאות בשנת 2007. כלומר, שוק הקרקעות החקלאיות בישראל נמצא בפריחה של ממש. על פי ההערכות גם שנת 2013 תסתיים עם שיא חדש של מספר עסקאות בתחום.

"אך רגע לפני שאתה רוכשים קרקע חקלאית, כדאי שתבדקו טוב טוב אם תוכל למכור אותה בתוך שנה, שנתיים או חמש ברווח שיכסה את ההוצאות, ההיטלים והמיסים שתשלמו בדרך", אומר עו"ד חי עילאי יבלונוביץ. "הרי אם זה אכן כך, מדוע מוכן המוכר להסתפק ב-40 או 50 אלף ש"ח? לו היית במקומו לא היית מוכר את המגרש, או לפחות היית מעלה את מחירו. לכן, אפשר להניח שגם המוכר אינו בטוח שההפשרה תתרחש בזמן הקרוב".

"אצלנו", ממהרת נציגת המכירות מחברה אחרת להצטדק, "כבר הוגשה תוכנית לוועדה המקומית, מה שאומר שההפשרה ממש בדרך". יבלונוביץ לא מתרגש, ומנחה אותי להמשיך לברר. "גם אם הוגשה תוכנית לוועדת התכנון, אישורה יכול להימשך שנים, מה גם שתמיד יכול להיות מצב שהוועדה תחליט שלא לאשר את התוכנית וגם אם תאשר, הרי שיש עוד לעבור את אישורה של הוועדה המחוזית. גם צילומי אוויר מרשימים של החלקות בצמוד לשכונות של וילות יוקרתיות הם חסרי משמעות. העובדה שיש בנייה במקום לא מבטיחה לך שהשטח שמוכרים לך מיועד לבנייה ולא לשימוש אחר".

## בחירת הקרקע

"תראי את התמונות", אני אומר לרעייתי בהתלהבות ומצביע על צילומי האוויר שצורפו לאחת המודעות. "תראי איזה יופי". ואז אני נזכר בחוק הראשון בספר: לא צועקים "יש" לפני הגול, ולא קונים קרקע או מתחילים לחשוב על הרווחים לפני שמבקרים שם פיזית ורואים במה מדובר. "ממש להריח את השטח", כמו שהמליץ עו"ד יבלונוביץ. "תכליס", אומרת הרעייה, "לפי המחיר, והעובדה שמדובר במדינת ישראל, יש מצב שמהו שם מסריח".

אז איך בוחרים את הקרקע? הכי בסיסי. כמו שבחרים אתרוג. הולכים לבדוק, רואים שאין פגמים, שהריח והצבע בסדר, שהתחושה טובה, אפילו שהחיבור מוצלח. "קארמה", קוראת לזה אשתי. "לוודא שיש שם קארמה טובה".

ראשית, חשוב לבדוק שלא עובר שם איזה כביש ראשי, ממש על החלקה שמוכרים לך. לראות שלא תקוע שם איזה מגדל מים שאין סיכוי להזיזו. שאין איזה מבצר של הורדוס, עתיקות או בתי קברות אלמוניים (רחמנא ליצלן) שאפילו עיריית תל אביב לא יכולה להרוס. לקחתי את המפתחות, ויצאתי למסע בין קרקעות. המטרה: לוודא שאין בסיסים צבאיים, שטחי אש, שמורות טבע, מפעלים מזהמים, קווי מתח גבוה ושאר מרעין בישין בקרקע שאני חומד.

חלק מהנתונים, אגב, אפשר למצוא כבר אצל הדוד Google שיודע לעזור ולהפנות אתכם לכל מיני ועדות תכנוניות באינטרנט ומסמכים רלבנטיים. שם אפשר למצוא גם תצלומי אוויר אמיתיים ולא מהונדסים כמו שעדי מצא במודעות. קריטריון חשוב אחר, הוא המיקום. "בסירקין, למשל, יורים כל הזמן. מה לעשות, יש שם מטווח", צוחק עו"ד יבלונוביץ. "אבל מתרגלים, כמו שלי יש צפופים באוזניים מתקופת הצבא, אבל זה משהו שכדאי לך לקחת בחשבון".

לא רק מטווחים יכולים להפריע לשלוות הנפש של התושבים העתידיים ב"נווה עדי". מסלולי המראה ונחיתה, למשל, הם משהו שקשה למצוא אם אתם לא מומחים גדולים, ורק סיור מתמשך בשטח ייתן לכם מושג האם הרוכשים העתידיים ימלטו על נפשם ברגע שהמטוס הראשון יטרטר להם במוח.

אגב מטוסים, בשדה דב למשל כבר משווקים קרקעות. "פרויקט המסלולים", קוראים לזה, ואומרים שהצרפתים מתים על זה. המחיר לדונם מתחיל ב- 750 אלף שקל. אנשים שמחזיקים בבעלות על הקרקע הזאת מוכרים אותה לבעלי חזון או חלומות, שמתים לבנות לעצמם בית נופש על הים ביום מן הימים.

גירדתי בפדחתי. בעצם, כל מטוס שעובר שם היום משלם מס לבעלי החלקות? "כנראה שלא", צוחק יבלונוביץ, "אבל אנשים אוספים חתיכות. זה בערך כמו לבנות שטח על הירח. מצד שני ברור לכולם שאם יפונה שדה דב יהיה שם משהו גדול והרבה כסף יעבור מיד ליד".

### לחתוך את קו המתח

נווה עשירים ג', שדה פראי של פרחים מצהיבים מקבל את פניי. "שדה חרדל!", אני קורא בהתפעלות וקוטף כמה פרחים לאישה. עכשיו כל מה שצריך זה שדה קטשופ, שדה המבורגר ואני מסודר.

שלפתי מהכיס את הרשימה שהכנתי מבעוד מועד, והתחלתי לעבור סעיף אחר סעיף. "מבצר קטן מהתקופה הביזנטית? אין. קווי מתח? עושה רושם שלא, אם בכלל הבנתי מה זה קו מתח". אני מסמס לרעייתי. "קשה לפספס את הזמזום. זה כמו צרעה מזרחית על ספידים שצמודה למגבר עצום, ובתוך כמה דקות אתה מתחיל להרגיש גם את הסרטן מתפשט". "אה, אז אין כאן כזה". קברים? אין. רוחות ושדים? צריך לבדוק בלילה אבל אני מאמין (או יותר נכון מקווה) שלא. בסיס צבאי באזור? שלילי. אלא אם כן יש כאן כור אטומי מתחת לאדמה. קרקע מורעלת? אני חופן מעט אדמה, טועם ונשאר בחיים גם אחרי 5 דקות. כנראה שזה בסדר. על פניו, גללי עיזים זה החומר הכי רעיל שאפשר למצוא כאן. לייתר ביטחון אני שולף את סמארטפון ובודק אם בעבר לא היה שם איזה מפעל מזהם. התשובה שלילית, אפשר לסמן עוד וי ברשימה. הלאה. מטוסים? אין בסביבה. שטח אש? אולי בקיץ הישראלי, כשהפרחים מתחלפים בדרדרים. לא משהו שבנייה מאסיבית לא יכולה לפתור.

"מישהו הציע לי פעם לקנות קרקע חקלאית ב- 400 אלף שקל ל- 70 דונם", מסמס לי עו"ד יבלונוביץ. "בדקתי, חקרתי וגיליתי שזה נמצא על איזשהו נחל וכי מדובר

בשמורת טבע. כלומר, גם בעוד 400 שנה זה לא יופשר. באופן אישי, אני לא אקח קרקע שכזו ואנסה לשווקה, למרות שאפילו אם הייתי מוכר דונם ב-20 אלף שקל, הייתי עדיין יוצא ברווח יפה. אבל לזה קוראים לרמות את הלקוח".

אני מתבונן שוב סביב, בודק את המפה. אין נחל באזור, וגם לא שום דבר שנראה כמו שמורת טבע. מקסימום בית זמני לכמה נמלים וחרקים שונים ומשונים. הם בטוח יסכימו להתפנות תמורת פיצוי זניח.

### כמה זה אחוז?

אחרי שעברנו את השלב הזה בהצלחה, הגיע הזמן למפות את השטח ואת הפוטנציאל שלו. כדי לבחון האם קיימת בכלל היתכנות להפשרת הקרקע, מומלץ לבדוק תחילה היטב את תוכנית המתאר הארצית (תמ"א 35), אשר נותנת הכוונה וקובעת את עקרונות הפיתוח והבנייה של קרקעות בישראל. אפשר לעשות זאת על ידי פנייה פשוטה לוועדות התכנון והבנייה ולעיתים המידע נגיש גם באינטרנט. אני מסמן עוד וי במחברת.

הסוגיה השנייה שרלוונטית גם לבחירת הקרקע היא המחיר. לא במובן של יקר או זול, שכן לעיתים מחירה של הקרקע יכול להעיד לא מעט על מצבה הנוכחי. עדי זוכר היטב את המשפט של אמא: "אם מוכרים לך שמנת ב-90 אחוז הנחה, תסתכל טוב טוב על התאריך. אין דבר כזה מאוד בזול. מה שבא בזול, יעלה בסוף ביוקר". אמא חכמה.

ההנחה היא שככל שמחיר הקרקע נמוך יותר כך סביר להניח שאין כרגע הפשרה למגורים באופק. חברות רבות משווקות קרקעות לאחר אישור הוועדה המקומית, אך טרם אישורה של הוועדה מחוזית. ובלי אישור של הוועדה המחוזית, הקרקע לא תופשר לעולם.

עוד סוגיה חשובה היא סוג הבעלות: כפי שנכתב במבוא, לעניין הבעלות יש השלכות כלכליות דרמטיות. אם היא שייכת למינהל מקרקעי ישראל והזכויות הנרכשות הן זכויות חכירה בלבד, עם שינויו של הייעוד הקרקע תשוב לבעלות המדינה. ואז אכלנו אותה. החוכר, כלומר אתם, תוכלו להמשיך ליהנות משינוי הייעוד ולהחזיק בקרקע, אך לשם כך תאלצו לשלם סכום לא קטן אשר יחושבו בהתאם למחיר

הקרקע המלא. כלומר, המדינה היא זו שתגרוף את הרווחים ולא אתם. והרי אין דבר מבאס יותר מאשר ללתת למדינה לחגוג על חשבוננו.

הנושא האחרון שאינו ניתן בדרך כלל לבדיקה גם בביקור בשטח הוא מספר הבעלים. ברוב המקרים, הרכישה מתבצעת על ידי כמה רוכשים ביחד, גם אם אין לכם מושג מי האחרים. המשמעות היא שבעצם רכשתם שיעור מסוים מהקרקע, ולא חלק מסוים ומוגדר. כלומר, אחוז אחד מתוך כל גרגר וגרגר חול שבאותם 100 דונם, ולא דונם אחד ספציפי.

ועוד לא דיברנו על האפשרות שתמצאו את עצמכם שותפים בנכס עם גורמים לא רצויים, כמו חמותכם, או האיש שהציק לכם בכיתה ו'. לכן חשוב לברר, עוד לפני הקנייה, כמה שותפים יש לקרקע ומי הם הרוכשים הנוספים. נסח טאבו או אישור זכויות יגידו לכם מי השותפים העתידיים שלכם בקרקע. אפשר לסמן עוד וי. יאללה, לשלב הבא.

## המצב המשפטי

---

בחודש ספטמבר האחרון פורסמה ידיעה די דרמטית הנוגעת לשוק רכישת הקרקעות החקלאיות. "אחרי שנים שבהן משווקים יזמים ספקולנטים קרקעות חקלאיות למשקיעים, ומבטיחים לרוכשים שייעודן ישתנה למגורים וערכן יעלה, פרסם משרד המשפטים תקנה שתחייב שמאים להעריך את הקרקעות לפי שוויין החקלאי".

על פי הידיעה, מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים פרסמה לעיון והערות הציבור את התקן העוסק בשומה של קרקע שאינה מאושרת לבנייה, המשווקת לצרכים ספקולטיביים על ידי גורמים שונים, מתוך ציפייה שתאושר בה בנייה בעתיד. בתרגום חופשי: קרקע חקלאית שאיש עוד לא אישר לבנות עליה שום דבר, אבל מוכרים לנו אותה כשכונת פאר שממש עוד מעט תקום ותהפוך אותנו למיליונרים.

המטרה : לסייע בהסדרת הנושא ולשפר את המידע הניתן לציבור לצורך גילוי נאות באשר למצב המשפטי והתכנוני של הנכס. על פי ההצעה, בשומות מקרקעין – כלומר, ההערכות של השמאי לגבי שווי השטח – הוא יחויב לאמוד תחילה את ערך הקרקע במצבה הנוכחי, ולהניח כי ההפשרה המובטחת לא תאושר ולא תתקיים. בעברית פשוטה, כמה שווה הקרקע היום, ולא בעוד חמש / עשר / עשרים שנים. בנוסף, יבחן השמאי את התוכנית לשינוי יעוד הקרקע המוצגת על ידי הגורם המשווק אותה, ואם ימצא שקיימת סבירות לאישורה והיא בת מימוש, יהיה עליו לפרט את כל התהליכים והשלבים שיש לעבור עד לאישורה מול ועדות התכנון, רשות מקרקעי ישראל ויתר הגופים הרלוונטיים; וכן לאמוד את פרקי הזמן שיידרשו להשלמת תהליכים אלה, ואת התשלומים והמסים שיהיה על הרוכש לשלם לאורך הדרך לשם אישור התוכנית.

"לצד השווי העכשווי, השמאי יקבע את השווי ההיפותטי של הקרקע, כאילו אושר שינוי ייעודה. אם לדעת השמאי אין סיכוי ממשי כי היא תמומש (למשל, אם הקרקע בתחום שמורת טבע או אם היא מופקעת לשם הקמת תשתית), הוא לא יקבע את שווי ההיפותטי, אלא רק את שווייה לפי מצבה העכשווי.

בזכות השינוי הקטן אך הדרמטי הזה, משווקי הקרקעות לא יוכלו עוד למכור לכם בחצי מיליון שקל איזו ביצה רקובה בין שדרת איקליפטוסים בעמק החולה. השווי של הקרקע ייקבע על פי המצב הנוכחי שלה, ואיש לא יוכל לרמות אותנו.

### **התערבות מתבקשת**

על פניו, נראה כי מדובר בחקיקה שמתערבת בחיי המסחר ואף עלולה לפגוע בחופש העיסוק של כל אדם, אשר מעוגן גם כזכות יסוד. אולם מבט מעמיק מוכיח שלא כך הם פני הדברים. "מסחר חופשי הוא דבר ראוי כל עוד איננו פוגע במי מהצדדים ומתיישב עם הוראות הדין, היושר וההגינות", מסביר עו"ד חי עילאי יבלונוביץ. "הבעיה עם שיווק הקרקעות החקלאיות היא שעל פי רוב הכל מבוסס על ההנחה שאחרי ההפשרה יזנק ערכן של הקרקעות במאות אחוזים. במקרים אלה אין לך יכולת לדעת את האמת ואתה נאלץ להסתמך על הנתונים של נציגי המכירות כמו אלה שאיתם דיברת. הבעיה היא שחלקם סתם משפצים נתונים, וחלקם נותנים לך מצגי שווא או מסתירים מידע רלוונטי ומוכרים לך חלום שאין סיכוי שיתממש".

דבר דומה נעשה בעבר, בשנת 2008, לאחר פרשת חפציבה כשנדרש תיקון לחוק שיגן על כספם של הרוכשים במקרה של הונאה או אי עמידה ביעדים. "המטרה האמיתית היא פשוט להגן על הלקוחות, שלא תמיד יש להם מושג מה הם עושים", מסביר עו"ד יבלונוביץ. "בסופו של דבר זאת הדרך היחידה".

### משפטים מסובכים

מה עוד כולל המצב המשפטי? למשל, השאלה אם יש הסכם שיתוף או לא; אם יש תוכנית שהופקדה כבר בועדות הרלוונטיות; ולאיזה קרקעות היא חלה במידה שכן; אם יש תוכנית, על מה היא מדברת? אולי בכלל הייעוד הוא מסחרי ומוסכים; גם אם זה מגורים וגם אם מסחרי, באלו אחוזים מדובר בכלל, מה ניתן יהיה לבנות? צמודי קרקע או בנייה רוויה?

תוכנית תמ"א 35 – שמגדירה את טוואי השטח של מדינת ישראל – היא המסמך החשוב ביותר. למשל, אם כתוב שם שמקום מסוים הוא שמורת טבע זה כנראה לא יופשר לעולם. "על מקום אחר יכול להיות כתוב שזה יהיה לפיתוח עירוני, והיום זה עדיין שטח חקלאי", אומר עו"ד יבלונוביץ, "אבל מבחינת התמ"א קיימת היתכנות תיאורטית להפשרה".

לפתע תקפה אותי סחרחורת. הסוגיה המשפטית עייפה אותי, וגרמה לי לשקול לוותר על הכל. "רגע", עודד אותי עו"ד יבלונוביץ, "כמו שכבר אמרתי לך – אני הייתי לוקח מלכתחילה שמאי, מיד אחרי שבחרתי את הקרקע. אחרי זה תעשה בעצמך בדיקה על כל אחד מהיזמים, הרי כל אחד מאיתנו הוא איש עסקים קטן ובשביל כל הצד המשפטי יש לך עורך דין. להזכיר לך שאתה איש היי-טק, ולא צריך להתעסק בדברים האלה? שלם למשפטן קצת, ותחסוך לעצמך כאב ראש בהווה ונזק בעתיד ותרכוש לך פוליסת ביטוח בדמות איש מקצוע העוסק בתחום שיכול להדריך וללוות אותך בתהליך הרכישה או אי הרכישה".

# בדיקת כדאיות העסקה

אף אחד לא אוהב לצאת פראייר, בטח כשמדובר במקרה של השקעה לטווח ארוך ובוודאי כשמדובר בישראלי. והרי בעברית, המונח "לצאת פראייר" לא מדבר רק על להיכנס לעסקה ולהפסיד, אלא אפילו על כניסה לעסקה ולהרוויח ממנה פחות מהמצופה. וכשמדובר ברכישת קרקעות חקלאיות, העניין מורכב במיוחד.

קודם כל, כשהמדינה מחליטה סוף סוף על שינוי ייעוד קרקע, זה תמיד כרוך גם בהפקעה של שטחים מסוימים לצורכי הציבור – בניית גנים ציבוריים, כבישים, דרכי גישה, מוסדות ציבור, מקוואות, בתי כנסת, מסגדים, בתי חולים או השד יודע מה. לפעמים הרוכש עלול לאבד את כל שוויה של הקרקע תמורת קבלת פיצוי נמוך ביחס להפקעה, אבל ברוב המקרים ההפקעה תהיה חלקית והנכס הנדל"ני שברשותך יושבת. נניח, אחוז מסוים מהשטח ולא כולו. איך יודעים? ניתן להעריך באמצעות בדיקות בוועדות ובתוכנית על איזה אחוזי הפקעה מדובר.



שיקול כלכלי נוסף שצריך לקחת בחשבון הוא ההיטלים והמיסוי שתצטרכו לשלם בהמשך. לעיתים המסים וההיטלים עלולים "לשתות" לכם את כל הרווח. בדיוק בגלל זה צריך לקחת את כל המשתנים בחשבון לפני שרוכשים את הקרקע, ולא כשהשטח כבר בבעלותכם ומאוחר מדי לבטל הכל.

"בדיקת כדאיות משמעותה כמה אתה משלם, מתי להערכתך תופשר הקרקע, מהם המיסים, ההיטלים וההוצאות שיש לשלם בדרך וכמה כסף יישאר לנו בסוף ביד", מסביר עו"ד יבלונביץ. "לשים היום 100 אלף שקל כדי להרוויח, אולי, 150 אלף בעוד עשור, זה לא שווה את הסיכון. אני רוצה לעשות הרבה יותר ממה שהייתי מרוויח בתיק מניית טוב שהצליח לי בבורסה. לצורך העניין, 200-300 אחוז רווח בתוך שנים ספורות. הרי בשורה התחתונה אתה משקיע כסף שלא עובד. אתה לא



יכול ללכת איתו למכולת. לא כל בנק אוהב לממן רכישת קרקע חקלאית וגם אם כן, שיעור המימון אינו גבוה ואז נכנסות גם הוצאות המימון. ככל שהסיכון בעסקה עולה, גם הרווח צריך לעלות".

אף ישראלי לא אוהב לצאת פראייר ולשלם הוצאות מיותרות, אבל לפעמים עדיף לשלם בהווה כמה אלפי שקלים, כדי לחסוך בעתיד מכה של עשרות אלפים. בדיוק בגלל המציאו את המקצוע "שמאי". לי באופן אישי, המקצוע הזה מזכיר את הבחור ההוא מהבנק שדפק אותי בשמאות כשרכשתי דירה, והוא נתן לה ערך נמוך בעשרים אחוז מהמחיר שאותו התבקשתי לשלם, אבל אולי באמת אין ברירה.

"מדברים היום על לעשות תיקון בחוק שעל פיו שמאים יהיו חייבים לתת שמאות לפי שווי הקרקע הנוכחי כחקלאית", אומר עו"ד יבלונוביץ. "ואם אותו שמאי קובע שיש סיכוי טוב להפשרה עתידית, הוא חייב לכתוב בחוות הדעת: מה התהליך והעלויות בכל שלב ושלב עד להפשרה המיוחלת. הדבר נועד למנוע מכל אותם יזמים וחברות להטעות את הציבור, כמו שעשו לך במהלך החיפושים שלך אחר קרקע להשקעה".

### קונים באהבה

הבעיה בקרקע חקלאית, כמו באהבה ונישואין, היא שעוברת דרך ארוכה עד שרואים בסוף את הפירות: ילדים, לצורך העניין, או רווח כלכלי. עם זאת, חייבים להגיד שבקרקעות חקלאיות יש עסקאות שבסופו של דבר אפשר לרשום בהן רווחים מאוד יפים.

ואם בכדאיות עסקינן, חשוב לדעת שאפשר לצאת מהעסקה כמעט בכל שלב ולמכור את הקרקע למישהו אחר, ברגע שיש התקדמות כלשהי. יש יזמים שקונים קרקע, שולחים כמה מכתבים ותוכניות בסיסיות ביותר ומיד משווקים אותה כקרקע שנמצאת בתהליך ומוכרים אותה ללקוח, שבעצמו מחכה להתקדמות קטנה ומוכר שוב. ממש כמו פירמידה, עד שמגיע הלקוח הסופי שרוצה לבנות את בית חלומותיו. "בשלב מסוים נגמר התהליך היזמי", אומר עו"ד יבלונוביץ. "יש צרכן שרוצה לגור בקדימה, והוא הקונה הסופי שלא מתכוון לעשות כסף, אלא ממש לגור שם".

זה המקום לציין שסיכויי ההפשרה של קרקע חקלאית תלויים רבות במדיניות הכללית של המדינה. הדבר הראשון שיש לבדוק בנוגע לכדאיות העסקה הוא מצבה של הקרקע החקלאית בתמ"א 35 – הלוא היא "תוכנית המתאר הארצית לתכנון ופיתוח", מכיוון שהדבר מהווה קו מנחה לרוב תוכניות הפיתוח בארץ, ומסקנותיה של תוכנית המתאר הזו קריטיות להערכת סיכויי הפשרת הקרקע החקלאית.

התחנה הבאה היא תוכנית המתאר המחוזית אשר מתכננת תוכניות משל עצמה לכיוון הפיתוח במחוז הרלוונטי. בדיקתן והשוואתן של שתי תוכניות אלו יכולות לתת נתונים רבים לגבי סיכויי הפשרת הקרקע החקלאית לצורכי מגורים. מקומות נוספים שניתן להשיג מהם מידע בעניין סיכויי הפשרת קרקעות באזור הם משרדי הוועדה המקומית שאחראים באופן מפורט יותר על תוכניות הפיתוח באזור מסוים; במשרד הפנים ובמשרד השיכון שיכולים לקדם מגמות אכלוס כלל ארציות ובמנהל מקרקעי ישראל האחראים בסופו של דבר על כלל השטחים במדינה.

## מימון עסקי

---

אחרי שעברנו את השלב המתיש של חיפוש העסקה המשתלמת, בחירת הקרקע ובדיקת כדאיות העסקה, מגיע השלב החשוב ביותר: התשלום. ברוב המקרים, התשלום הראשוני מורכב מההון העצמי שחסכו הרוכשים. כאיש היי-טק מהמעמד הבינוני, חסכתי במהלך השנים סכום יפה, אבל עדיין היו חסרים לי כמה אלפי שקלים טובים כדי לרכוש את הקרקע שעליה חלמתי.

כאן נכנס לתמונה שוק ההלוואות. חבר של אחי לווה פעם כסף בשוק האפור, ומאז רודפים אחריו ויורדים לחייו, נזכרתי לפתע. הבן אדם לקח הלוואה של עשרת אלפים שקל, ועד היום החזיר כבר 50 אלף, וזה עדיין לא נגמר. סיוט.

ובכן, אם אתם מתכוונים לקחת הלוואה בשוק האפור רק לצורך רכישת קרקע – בקשו מהאישה או החברים לשפוך עליכם דלי של מים קפואים, או שתורידו על ראשכם את המים באסלה פעם או פעמיים. זה בטח יעזור.

מה בכל זאת אפשר לעשות? נעים מאוד, הבנקאים למשכנתאות. כן, רכישת קרקע חקלאית כמוה כרכישת דירה. אפשר לגשת לבנק או למקורות מימון חוץ בנקאיים לצורך קבלת הלוואה, אבל הרבה יותר משתלם לקחת משכנתא.

הבעיה: בניגוד לרכישת דירה, ובניגוד מוחלט לעבר הלא מאוד רחוק, הבנקים לא ממהרים לאשר משכנתאות בסכומים גדולים לרוכשי קרקעות. אם בעבר ניתנו משכנתאות של 80 אחוזים ויותר, היום נדרש מהלקוח להביא מהבית בדרך כלל 50 אחוז מהסכום הדרוש ולעתים יותר.

"היתרון של הבנקים", אומר עו"ד יבלונוביץ, "הוא שהם עושים בשבילך עבודה טובה מאוד בכל מה שקשור לבדיקות המשפטיות. אך השאלה האמיתית מבחינתך היא האם הבנק יסכים לשעבד את הקרקע ולתת לך הלוואה וכמה".

הבנקים, יאמר כל מומחה קטן בתחום, יעשו את כל הבדיקות האפשריות וילכו לחומרא על כל דבר. הם גם יביאו שמאי משלהם שיגיד כמה שווה הקרקע למקרה של מימוש מהיר. "יש כאלה שיגידו שהם מאמינים שתהיה הפשרה בעוד שנתיים, לוקחים הלוואת בלון מהבנק, משלמים רק את הריבית או כלום, וביום שזה יופשר הם מוכרים ולא מוציאים בעצם שקל אחד מהכיס", אומר עו"ד יבלונוביץ. "אבל אתה באמת צריך לבדוק אם הבנק בכלל מסכים לתת מימון. לא כל עסקה הבנק מסכים לממן".

### **בנק המטרות**

ובכן, בלית ברירה ניגשתי לעשות את העבודה השחורה בעצמי. במשך יום שלם התקשרתי לכל הבנקים, בזה אחר זה, מקטן ועד גדול, במטרה להבין מה הם מציעים. בסופו של יום התברר שבסך הכל מדובר בתנאים די דומים למשכנתא שלקחתי לקניית הבית הפרטי שלי.

בבנק אחד הציעו מימון ל-30 אחוז מערך העסקה, בריבית קבועה למשך שנתיים – פריים מינוס חצי אחוז. בנק אחר הציע הלוואת משכנתא של 25 אחוז מערך העסקה, בריבית פריים מינוס 0.25 האחוז. "תדע לך שזאת לא תקופה טובה במיוחד לקחת משכנתא לצורך רכישת קרקע חקלאית", אמרה נציגת המשכנתאות בבנק

המקומי. "המדינה קצת מערימה קשיים בנושא, ויש לא מעט אנשים שנפלו – ולכן אנחנו נותנים משכנתא רק לאחר שעשינו את הבדיקות המחמירות ביותר".

מה זה אומר בעצם? "שאם מהבדיקות שלנו יתברר שיש סיכויים טובים להפשרה של הקרקע תוך זמן סביר של שנתיים עד חמש שנים, נסכים לתת לך אפילו אחוז מימון גבוה יותר, ובתנאי תשלום נוחים – נניח 'גרייס', כך שתשלם במשך כל התקופה הזאת רק את הריבית על ההלוואה, לא משהו רציני, ואת הקרן תחזיר ברגע שתממש את הרווחים מהמכירה".

גם במקורות החוץ בנקאיים, כל מיני סוכנויות ביטוח שלא היה לי מושג שהן נותנות הלוואות, ניתנו תשובות דומות. מכיוון שההון העצמי שלי בסך הכל לא קטן, הם הסכימו אפילו להרחיק ולתת לי הלוואה של 35% מגובה העסקה, בתנאים מעולים (תשלום דחוי) – בתנאי שיתברר להם שיש אפשרות למימוש רווחים מהיר.

היו גם כאלה שלא ראו את הבקשה בעין יפה כלל. "שלום, מדברים מבנק --- למשכנתאות, איך נוכל לסייע לך?", "הייתי רוצה לדעת האם אוכל לקחת משכנתא לצורך רכישת קרקע חקלאית". "מצטערת, אבל אנחנו לא נותנים הלוואות לשוק הזה של העסקאות, אם אתה רוצה אתה יכול לקחת הלוואה לכל מטרה, עד 60 אלף שקל כמו שמתיר החשבון שלך. ובאופן כללי הריבית שתקבל בהלוואה הזאת גבוהה יותר מהריבית שהיית מקבל לו היית לוקח משכנתא".

בסופו של דבר, אחרי מחשבה רבה, מצאתי פתרון יצירתי: ההורים של רעייתי, שחיו באושר ועושר, הסכימו לפרגן בעוד סכום כסף משמעותי. עוד צעד אחד לעבר הגשמת החלום.

## הפתעות בדרך

---

אחרי יום מתיש של שיטוט, חיפוש, גלישה באינטרנט ושיחות טלפון עם נציגי מכירות, חזרתי הביתה מותש. החנתי את הרכב בחנייה הפרטית, ולפתע זיהית שהבית כולו מוחשך. מוזר. השעה הרי הייתה עדיין די מוקדמת, וקשה להאמין שהאישה והילדים כבר נרדמו. אולי קרה משהו?

טיפסתי במהירות במדרגות, ובעודי מתנשף הכנסתי את המפתח לחור המנעול. הדלת נפתחה, ומסביב דממה. הושטתי את ידי למתג, הדלקתי את האור ו... "הפתעה". כמעט חטפתי התקף לב. בסלון, מולי, עמדו כמה עשרות מבני המשפחה והחברים ובידיהם בלונים ועוגות. "היום יום הולדת, היום יום הולדת, היום יום הולדת לע-ע-עדי". אחרי הנשיקה מרעייתי וה"מזל טוב אהובי, בטח שכחת שאתה היום בן 40", ניגש אליי אחד מחברי הילדות ובוט – עוגה עסיסית נמרחת על פרצופי. גם כן הפתעה.

כשכולם עזבו, שחזרתי את ההפתעות ולפתע נזכרתי בעסקה המתקמת. "רגע", פניתי לאשתי, "איך יודעים שגם כאן לא מתקמת לה איזו הפתעה? ובכלל, אילו הפתעות יכולות להתרחש בעסקאות כאלה?". היא חייכה אליי ולחשה: "מה זה משנה? כולם אוהבים הפתעות, לא?". ובכן, לא. בוודאי בעסקאות של מאות אלפי שקלים, הפתעות יכולות להיות חיוביות, אבל גם רעות מאוד.

### עטור ביתך זהב שחור

"מה קורה אם אני מוצא שק עם זהב?", אני מקשה. "אם מישהו ידרוש עליו בעלות ויוכיח שהוא שייך לו, אז זה לא יהיה שייך לך", עונה עו"ד יבלונוביץ. "אם מי שמכר לך את הקרקע היה הבעלים של אותו שק זהב, נסתכל בהסכם מה הוא מכר לך יחד עם הקרקע והאם ידע שבקרקע נמצא אותו שק אבוד".

יש גם, כמובן, הפתעות מסוג אחר, כגון עתיקות. בזמן שחופרים את הקרקע מתברר לפתע שתחתיה שוכן איזה מקווה מתקופת בית שני. מה עושים? "ובכן, אין דרך קלה לומר את זה", אומר עו"ד יבלונוביץ לעדי, "אם מוצאים לך מבצר קטן או כל דבר עתיק אחר בקרקע – פשוט אכלת אותה. אין מה לעשות".

לפעמים, מתברר, רושמים את האפשרות שיימצאו עתיקות מתחת לקרקע כבר בנסח הטאבו (בפ"ת למשל). בשורה התחתונה - זה ההבדל בין קניית קרקע מופשרת לבניה, שכבר עברה את כל המסכת הזאת. מצד שני, כשקונים אחרי הפשרת הקרקע, המחיר כבר גבוה מאוד והפסדנו כבר את כל הרווח היזמי שהיה טמון בה".

אבל לא רק אוצרות טבע או קולות מן העבר יכולים להפגיע (לטוב או לרע). "קח את ארגוני הסביבה, מה שמכונה הירוקים", אומר עו"ד יבלונוביץ. "הם מסכלים היום הרבה מאוד פרויקטים באמצעות הגשת התנגדויות לפרויקטים בדרישה לשמור על צביון ירוק במקומות מסוימים או במטרה להפוך אתרים אחרים



לשמורות טבע. בנוסף על כך הם נלחמים, ואי אפשר לומר שלא בצדק, נגד זיהום האוויר".

### מי רוצה תותים?

אגב, הביטוי "קרקע חקלאית" הוא במקרים רבים תיאור מדויק של השטח. לעיתים אתה מגיע לקרקע ומגלה שמגדלים עליה תותים ולא תמיד אתה יודע מי בכלל מגדל.

מצד שני, היי, אתה הבעלים של חלקה שמגדלים בה תותים. אולי תוכל לקבל קצת מהפרי האדום המופלא הזה בחינם, לא? "יש מצב, זו שאלה משפטית. אם קנית את הקרקע עם התותים או עם הסכם השכירות של הקרקע עם אותו חקלאי, אז כן. אתה זכאי לדרוש לקבל אותם אם אתה מעבד את האדמה, או חלק מהרווח אם מישהו אחר מעבד את האדמה עבורך. הבעיה שאם יש לך רק 10% מהשטח (נניח) ייתכן שיתר הבעלים משכירים את הקרקע לאותו חקלאי או מעבדים אותה בעצמם. נכון שמשפטית יש לך 10% מהשטח שעליו מגדלים את התותים, אבל רצוי להתרכז יותר בהפשרת הקרקע ולא במאבק עם החקלאי על קבלת 7 ק"ג תותים מרוססים להפליא לשבת.

והנה עוד הפתעה, קצת מופרכת אבל אפשרית במקרים קיצוניים: בהנחה ששדה התותים המדובר מניב רווח יומי של עשרות אלפי שקלים, הסיפור כבר שונה. הרי לכם סוגיה סבוכה שעלולה להסתיים בבית המשפט. עו"ד יבלונוביץ מגנחך. "אם הרווח היומי ממכירת התותים הוא עשרות אלפי שקלים, נראה לי שמדובר בתותים מזהב ואולי כדאי להמשיך לגדל אותם במקום לבנות שם בניינים".

ואם כבר העלינו את נושא החקלאות, עניין אחרון: עד שיבנו בשטח, תמיד אפשר להשכיר חלק מהקרקע לחקלאים, למרות שלרוב החקלאים בישראל לא חסר שטח לגדל את הפירות, הירקות וכל שאר הדברים האלה שחקלאים מגדלים.

## תהליך ההפשרה

---

רוכש קרקע חקלאית צריך להשקיע בידיעה שמדובר בהשקעה לטווח הבינוני או הארוך. בניגוד לעסקים אחרים, התהליכים בעולם הזה איטיים יותר. ביורוקרטיה היא שם המשחק, ומדובר במשחק שיכול להיות לעתים מתיש.

אז מהו בעצם תהליך הפשרת הקרקע החקלאית וכמה זמן זה לוקח? "כשרוכשים קרקע חקלאית, המבחן מבחינתי הוא היתכנות לרווח משמעותי בטווח זמן שבין חמש לחמש עשרה שנים, אומר עו"ד חי עילאי יבלונביץ. "הדבר הכי חשוב להבין הוא שזה עסק לאנשים סבלניים. ישראל היא מדינה מאוד ביורוקרטית, ובכל שלב הכל יכול להתקע לחודשים ולפעמים לשנים. זאת בהחלט לא סיבה לוותר או להתייאש".

ועכשיו להסבר: קחו קרקע חקלאית של דונם. עד היום גידלו בה תותים או חיטה, ועכשיו הולכים לבנות שם בניינים. כדי שזה יקרה צריך לבנות כביש, לתכנן חניות לרכבים, אולי להקים בית ספר ממול בשביל הילדים, להוסיף תשתיות – כי ככה התב"ע (תוכנית בניין עיר) קובעת, וגם כי רצוי שהצרכים שלכם לא יזרמו ברחוב, אלא יועברו אחר כבוד למקום הראוי להם, רמת חובב למשל.

בכל הפשרה יש גם הפקעה: במקרים רבים 40 אחוז מהקרקע ללא פיצוי, וזה יכול להגיע גם ל-50 ו-60 אחוז. בחלק מהמקרים הפיצוי די זעום. הסיבה להפקעה היא הצורך בבניית גינות ציבוריות, גנים, מוסדות חינוך, כבישים, תשתיות וכו'.

על כל פנים, "נניח שיש כאן היום שדה", מסביר עו"ד יבלונביץ. "כדי לעשות שינוי צריך לבדוק קודם כל איזה זכויות יש לקרקע. האם זה למגורים, האם אפשר לבנות כאן עוד מגדלי עזריאלי? האם בניין 25 קומות? דירת קרקע? בית פרטי? במידה ואי

אפשר לבנות למגורים, האם יש סיכוי לעשות שינוי נקודתי בתוכנית באמצעות הגשת תוכנית חדשה?".

בראשית תהליך ההפשרה מביאים אדריכל ומגישים יחד איתו תוכנית מסודרת ומפורטת עד לפרטים הקטנים ביותר, על פי זכויות הבנייה. הבקשה להפשרה שמוגשת לוועדה המקומית היא בעצם תוכנית שמותאמת לתוכנית, או כזו שמבקשת לשנות אותה. האדריכל הוא בעצם צייר מומחה, שמגיש לוועדה ציור מפורט של הבניין או השכונה שמתוכננת להיבנות במקום שדה התותים.

לאחר הגשת התוכנית, הוועדה יכולה להחזיר תשובות שונות ומגוונות. למשל, כפי שהתברר לי בשכונה ההיא בחדרה הסמוכה לקרקע שבה אני מבקש לקנות חלק "ניתן הקלה של חנייה, אבל אנחנו דורשים להקים במקום גם מרכז מסחרי". הקבוצה שרכשה את אותה קרקע עשתה תיקונים, הגישה מחדש, ושוב קיבלה תיקונים: "התשתיות לא מספקות, אין מספיק חניות". האדריכל הוסיף חניות ועמד בכל דרישות הוועדה, וזה עדיין לא נגמר. "הוועדה המקומית יכולה למנות ועדות משנה קטנות", מסביר עו"ד יבלונוביץ את הסחבת. "הרי צריך לבדוק את ההג"א (הגנה אזרחית), ותשתיות וביוב וכל זה. הכל בסופו של דבר חלק מאותה תוכנית".

### ועדה ועוד ועדה

הללויה, עברנו את הוועדה המקומית. רגע, עדיין מוקדם לצאת במחולות. השלב הבא הוא הוועדה המחוזית, שהיא זו שמחליטה האם להפשיר את הקרקע. "גם הוועדה המחוזית יכולה להחזיר את התוכניות לוועדה המקומית לצורך ביצוע שינויים", מסביר עו"ד יבלונוביץ.

בשלב הבא, מפרסמת הוועדה המחוזית את התוכנית לצורך התנגדויות. תושבים מקומיים, ארגונים ירוקים ואחרים יכולים להגיש התנגדויות. הולילנד, מכירים? זה בדיוק מה שקרה שם. הוגשו עוד ועוד ועוד התנגדויות, אך בסוף התוכנית עברה (בשל סיבות "כאלה ואחרות" הידועות לכולנו). במקרה אחר, כמו עמק הצבאים בירושלים, ההתנגדויות של הארגונים הירוקים הפילו את התוכנית והיזמים איבדו את כספם.



אם קניתם במקרה קרקע בבעלות המינהל, נכנסתם לעולם עוד יותר ביורוקרטי. אומר עו"ד יבלונוביץ. "גם בקרקע של המינהל צריך לעבור את אותו תהליך רק שיש שותף נוסף – המינהל, שצריך לקבל את חלקו ולעכב הכל".

שלי ההפשרה
1. הגשת תוכנית של אדריכל
2. דיון בוועדה המקומית
3. דיון בוועדה מחוזית
4. הגשת התנגדויות
5. אישור סופי

ברגע שהוועדה המחוזית מאשרת את התוכנית אפשר לצאת לדרך. זה השלב שבו אתם, הבעלים, צריכים להחליט האם לממש את הרווחים ולמכור, או לחכות עוד וממש לבנות ולמכור את המוצר המוגמר – בית או דירה.

## הרווחים

**כמו בקזינו, גם בנדל"ן צריך לדעת מתי להיכנס ומתי לצאת, מתי לקנות ומתי למכור. אז מתי, בעצם, כדאי להיכנס ומתי הכי כדאי למכור? ואלו אופציות עומדות בכלל בפניכם?**

העולם הוא מקום דינמי, ועולם העסקים דינמי אף יותר. רוב המשקיעים בעולם עושים זאת מתוך מחשבה שהרווח יגיע במהירות. אנשי העסקים הגדולים ומוצלחים יותר הם אלה שיש להם אורך רוח. חוסר סבלנות זו תכונה גרועה מאוד כשמדובר בעולם העסקים.

מסחר במטבע חוץ, השקעות בבורסה ומשחקי מזל הם ענפים שהשינויים בהם מתרחשים מהיום למחר, ואפשר לפעמים לגרוף רווחים במהירות, או לחילופין להפסיד סכומים גדולים בדקות ספורות, אבל גם שם המרוויחים הגדולים הם אלה שיודעים מתי להיכנס ומתי לצאת. תזמון. מילה לא יפה במיוחד, שמספרת את כל הסיפור.

בחברת ההיי-טק שלי, למשל, השקיעו כמה וכמה כרישים גדולים. איש מהם לא ציפה לראות את כספו מוחזר לו בטווח הקצר. חמש שנים מרגע שהחברה נפתחה, ולאחר עבודה מאומצת, כמעט מטורפת, נמכרה החברה לאחד הגופים הגדולים בארצות הברית. התוצאה: אקזיט של כמה מיליוני שקלים, ורווח גדול מאוד גם למשקיעים.

בקרקות, המצב דומה. צריך אורך רוח, סבלנות וגם קור רוח כדי לדעת מתי לסיים את הסיפור, לקחת את הכסף ולברוח לאי בודד עם כל המשפחה. כשמדובר ביזמים, הם קונים, לוקחים שמאי, שולחים כל מיני מכתבים ופרוטוקולים לתת "נפח". יש כאלה שאפילו מפקידים תוכנית, אבל זה לא רלוונטי כי יש עוד שלבים רבים בדרך, ואז מממשים מיד, תחת הסלוגן "הנה, התוכנית כבר מופקדת, אנחנו דקה מאקזיט".

"למעשה, עדי, גם אתה יכול לעשות את אותו הדבר", אומר עו"ד יבלונוביץ.  
"לקנות, לחכות להגשת התוכנית, ואז למכור. אבל במקרה כזה אתה צריך לקחת בחשבון ששלטונות המס יכולים להתיישב עליך ולקחת נתח גדול יותר".

### להיכנס או לצאת?

אז מה בעצם האופציות? יש כמובן כאלה שרוצים ללכת עד הסוף ולגור בקרקע שהם קנו. ממש לבנות בה את ביתם. "אולי באמת נעשה את זה בשביל הילדים והנכדים?" תהיתי בקול, לפני שרעייתי הורידה אותי לקרקע: "ממש, אתה חושב שהילדים והנכדים שלנו ירצו לגור שם? בוא נשקיע, ניקח את הכסף ונקנה להם בית ממש לידינו".

עבור מי שרוצה לגור פיזית בשטח, כל הצד המיסויי פחות רלוונטי. אמנם תמיד תרצה לדעת ששילמת את השווי האמיתי של הקרקע ולא יותר, אבל פחות חשוב אם יהיה או לא יהיה פטור ממס. ובכל מקרה, עבור מי שרוצה לגור – הרווח לא ממש משנה.

האופציה השנייה היא זאת שהוזכרה למעלה: קנייה ומימוש מהיר, אבל זו מתאימה בעיקר ליזמים שמחפשים רווחים מהירים, גם אם לא מאוד גבוהים, סיבוב ועוד סיבוב.

האופציה השלישית, הנפוצה יותר, היא השקעה בכל התהליך עד שהקרקע מופשרת, ורק אז מכירה ללקוח שמתכנן לבנות שם את ביתו. במקרה הזה הרווח לא קטן, אך עדיין לא מקסימלי.

האופציה האחרונה, שבה בחרתי בסופו של דבר, היא להמשיך עוד שלב, עד שתוקם על הקרקע שלי שכונה של ממש. איך זה בעצם עובד? לוקחים קבלן, משלמים לו כדי שיתכנן את הבניין או השכונה, ואז מוכרים את הדירות או הבתים ישר ללקוח. האופציה הזאת מתאימה יותר ליזמים עם כיסים עמוקים. לקוחות פרטיים ופחות עשירים יכולים להציע לקבלן עסקת קומבינציה: אתה תבנה עבורי, ובתמורה תקבל 50-60 אחוז מהדירות בקרקע שלי, ואני אמכור את השאר.



במקרה של קרקע בבעלות משותפת, כשתאושר התוכנית שתוגש והקרקע תופשר לבנייה – מבצעים הגרלה בפיקוח עורך הדין, שמציג את הקרקע ואת התוכנית: איזה מגדל יקום איפה ועוד. "אתה רואה כמה יחידות יש לכל קרקע, ומבצעים תשלומי איזון", מסביר עו"ד יבלונוביץ. "למשל בצד הימני צריך לבנות 20 קומות, ובצד השמאלי קוטג' אחד.

לכן יש תשלומי איזון ואתה תבחר לפי מספרך בהגרלה מה אתה מעדיף? וילה יוקרתית ולשלם ליתר הבעלים בקרקע שמקבלים רק דירה או שמא לבחור בדירה ולקבל כספים ממי שיקבל את הזכות לבניית וילה. אגב, ההגרלה מאוד פשוטה: מי שקיבל את הפתק הראשון בוחר ראשון איזו דירה או חלקה בקרקע הוא יקבל ובהתאם לכך ישלם או יקבל תשלומי איזון".

### מה יצא לנו?

בשורה התחתונה, הרווח הוא עניין של ציפיות. הציפייה שתהיה רכבת, גם אם אין רכבת אמיתית, מעלה מיידית את המחיר. אותם הדברים אמורים על הציפייה שהקרקע תופשר. "זה בדיוק מה שקובע את שווי הקרקעות, ולפעמים אפילו סוחרים בקרקעות רק על בסיס הציפייה", מסביר עו"ד יבלונוביץ. "אנשים קונים לטווח ארוך "בגלל שתהיה הרכבת", "בגלל שקיים שקט ביטחוני" תקופה ארוכה. הרבה מאוד מהדברים האלה, שמבוססים על מה שכתוב בעיתון, הם פסיכולוגיה. ולפעמים פסיכולוגיה יוצרת מציאות. כמובן שאם אתה יודע שהולכים לבנות בעתיד



רכבת – זה יתרון משמעותי. די בטוח שמי שידע שהרכבת תעבור בפרדס חנה וקנה על בסיס זה קרקעות או בתים שם, הרוויח בדיעבד המון כסף.

# יועצים מיוחדים ומיסוי

קנייתם קרקע ועכשיו אתם מוכרים. חושבים שכל הרווח יילך לכיס שלכם? ובכן, תחשבו שוב. האדריכל, הקבלן ובעיקר המדינה ידרשו במהירות את חלקם. מי יקבל כמה, וכמה בכלל יישאר לכם בסוף ביד? ניסינו לעשות קצת סדר בג'ונגל המס הפראי.

מעבר לסכום ההשקעה הראשוני לכל עסקת מקרקעין נלוות עוד הוצאות רבות. "אם אתה חושב שבזה הכל מסתכם, אתה עלול להיתקע", מודיע לי עו"ד יבלונוביץ. "מראש צריך לדעת שיהיו לך עוד ועוד עלויות שיתווספו במהלך הדרך, ובסופו של דבר תצטרך לשלם גם מס, שלפעמים יכול להיות גבוה. בדיוק בגלל זה רצוי להשתמש ביועצים שמתמחים בתחומים האלה ולא לעשות הכל לבד על בסיס גוגל או על בסיס הערכות אישיות".

היועצים שלכם והתשלום להם	
1,500-2,000 דולר	אדריכל
3,000-5,000 שקל	שמאי
0.25-0.5 אחוז מהעסקת + מע"מ	עורך דין
אלפי שקלים	יועץ מס
עשרות אלפי שקלים או אחוז מהבנייה	קבלן

היועצים שלהם תצטרכו לשלם, אבל יחסכו לכם כאב ראש, עורך דין המתמחה בתחום הנדלני והמיסוי, אשר גם ילווה את העסקה ושמאי בהמשך הדרך יצטרף אדריכל שבונה ומגיש את התוכניות.

## מס אחת

אחרי שסיימנו עם ההוצאות על היועצים, הגיע הזמן לשלם למדינה את חלקה. והמדינה, כידוע, אוהבת שמשלמים לה, ואוהבת להיות שמחה מאוד בחלקה. זה מתחיל במס רכישה של שישה אחוזים על שווי הקרקע, ממשיך בהיטל השבחה כשהקרקע מופשרת, עובר דרך היטלי פיתוח (ביוב, וכ"ו) ואגרות של היתרי בנייה, ואז מגיע גם מס שבח – 25 אחוז מהרווח. כלומר, אם קנית ב-100 אלף שקל ומכרת ב-200 אלף, תצטרך להיפרד מ-25 אלף שקל לטובת המדינה.

אם יש לכם מזל, כאן זה נגמר. אם לא, אתם בצרה צרורה. "יש משהו שנקרא עסקת אי בעלת אופי מסחרי, ואז אתה משלם מע"מ על כל העסקה (18% אחוז)

פלוס מס הכנסה (לפי מס שולי הנקבע בהתאמה להכנסה שלך), וגם ביטוח לאומי יכול לדרוש ממך תשלום, עוכר עו"ד יבלונוביץ את שלוותי, ולמען האמת את שלוותם של כל רוכשי הקרקעות הפוטנציאליים. "אם הגעת למקום של עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי – הפסדת בעסקה. אתה פשוט לא נכנס למצב כזה".

"זה כמעט לא קורה, וצריך להיות מאוד רשך כדי להפסיד ממש, אבל אם אדם קונה קרקע חקלאית, והיא מקבלת אישורים מהירים, ואז הוא בונה ומוכר, הוא יכול לצאת מהעסקה אפילו מופסד. תהיה חכם, דבר עם האנשים הנכונים, שלם להם שילוו וייעצו לך ותרוויח יפה מאוד".

איך נמנעים מזה? גשו לעורך דין, הוא כבר יסביר לכם במשרדו. ככלל, הרעיון הוא להראות שמכרתם את הקרקע לא מתוך מחשבה כזאת מלכתחילה – להיכנס ולצאת. עסקת אקראי כזו נכונה למשל גם לכאלה שקונים דירות, משפצים מהר ומוכרים ברווח של 300 אלף שקל בתוך זמן קצר מאוד.

כשהקרקע מופשרת היא כבר השביחה את עצמה. יש היטל השבחה מידי של 50 אחוז מההשבחה.

מסים והטלים	
מס רכישה	6% מהמחיר
מס שבח	25% מהרווח
אגרת פיתוח	מאות שקלים
היטלי תשתיות	אלפי שקלים
אגרות היתרי בניה	מאות שקלים
היטל השבחה	50% מההשבחה
מס הכנסה*	עד 44% מההכנסה
עסקת אקראי*	18% מע"מ

\*רק במקרים חריגים

בתהליך הרגיל משלמים היטל השבחה, אגרות פיתוח, היטלי תשתיות, פיתוח, אדריכל. מדובר בעשרות ואולי מאות אלפי שקלים. "הכל תלוי בחלקך בקרקע", מסביר עו"ד יבלונוביץ.

### הסתבכנו

הגענו לשלב הבנייה. אם הקרקע פרטית, הרבה פעמים אנשים בנקודה הזאת מוכרים. לא מעניין אותם לבנות. ממש לפני זמן לא רב בוטלה התקנה שנתנה פטור על מכירת דירת מגורים יחידה. "בעבר אנשים היו קונים קרקע, משלמים את הכל, בונים, מחכים שיהיה טופס 4 לדירת המגורים, ואז היו מוכרים אותה בפטור ממש. בהרבה מקרים אנשים היו קונים כמה דירות או קרקעות ורושמים כל אחת מהן על שם בן משפחה אחר", אומר עו"ד יבלונוביץ. "היום זה בלתי אפשרי. ברגע שמכרת קרקע אתה צריך לשלם רווח הון. אם קנית ב-100 אלף, שילמת עוד 400 אלף הוצאות ומכרת ב-900 אלף? אתה משלם 25 אחוז על 400 אלף השקלים שהרווחת".