

19.8x19.28	1	עמוד 14	ישראל היום! - נדל"ן	22/10/2021	79178404-0
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

צלום: עידית מיאריה



כנס הפשרת קרקעות של קבוצת נדל"ן נשי ולשכת שמאי המקרקעין. משמאל: שרון מוזס ביטון ודליה מזעקי מוזס עם חיים מסילתי

לזרוע ספקולציות ולקצור רווחים

שיש בהשקעה בקרקע חקלאית. "מעבר לכך שאנחנו מתפרנסים משמאות, אנחנו באים להציל אנשים מעויות קטסטרופליות. לפני שמשקיעים בקרקע חקלאית מומלץ להסתייע בחוות דעת של שמאי ולבדוק האם זו קרקע חקלאית מוכרזת, מה התוכנית החלה באזור, מה הסיכויים להפשרה בתוכנית מחוזית והאם הוכנה שומה לפי תקן 22. הקונים צריכים להבין שכגודל הסיכון כך גודל התשואה".

שרון מוזס ביטון ודליה מזעקי מוזס, מנכ"ליות משותפות בנדל"ן נשי, טענו כי השקעה בקרקע חקלאית היא אמנם ספקולטיבית, אך אם יודעים לבחור בקרקע הנכונה אפשר לדאוג שהכסף יעלה את ערכו. "חשוב מאוד לנתח את הסיכונים מול הסיכויים. יש לבחור בהשקעה לאחר הבנתה לעומק".

השמאי הממשלתי אוהד עיני ויו"ר לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי הביעו תרעומת על חברות רבות, שמנסות לשווק קרקעות חקלאיות שאין סיוע כשיופשרו בעתיד הקרוב. "תשכחו מספקולציה על קרקעות מדינה, כי מי שייחנה הוא לא הרד"כש הפרטי אלא המדינה", אמר עיני. "אם הקרקע בבעלות פרטית אפשר להמשיך".

לגבי תקן 22, שקובע כללים לעריכת שומות לקרקעות שיעודן אינו מאפשר בנייה מיידית, אמר עיני: "יש יזמים שמנצלים זאת לרעה בפרסום מים שיווקיים. צריך לבדוק לעומק מה בדיוק השומה קובעת. מדובר לרוב בקרקע ספקולטיבית, שקשה מאוד להעריך אותה". חיים מסילתי חידד את הסיכון הרב

"רשות מקרקעי ישראל מצפצפת על כולם ולא פועלת להפשרת קרקעות באזורי ביקוש", כך האשים ראש עיריית רחובות רחמים מלול בכנס בנושא הפשרת קרקעות חקלאיות, שיזמה וארגנה קבוצת נדל"ן נשי בשיתוף לשכת שמאי המקרקעין.

"לא תהיה הגדלת היצע של יחידות באזורי ביקוש אם לא תהיה הפשרת קרקעות", הוסיף מלול. "יש הרבה לוביסטים וגורמים שעושים הכל כדי למנוע הפשרת קרקעות".

מלול ניצל את הבמה להספדת יזם הנדל"ן אלדד פרי, שנרצח בסוף השבוע בעירו. "הוא פעל לטובת החברה, תרם מיליונים לאוכלוסיות נזקקות ותרם מזמנו וממרצו לתושבי העיר. הוא עשה טעויות, אבל הן עמדו לקראת פתרון".