

ניתוח שוק

פס"ד שעשוי להביא לפיתוח מגרשים שעומדים ריקים

החלטה שנתן לאחרונה בית משפט השלום בהרצליה עשויה להביא לפיתוחם של מגרשים רבים שעמדו ריקים. מדובר במגרשים שיש בהם בעלים מרובים - שחלקם אינם מוזהים.

במסגרת הליך כינוס ביחס למגרש בהרצליה שהיה רשום בבעלותם של למעלה מ-400 בעלים. הזכויות במגרש נרכשו על ידי קבוצת חברות ובהן חברת אקרו, קנדה ישראל ותרהר בתמורה לסך של 57 מיליון שקל. התיק נוהל על ידי כונס הנכסים עו"ד רן ברא"ז ממשרד לוי טילר | נרדיה | הר צבי | ברא"ז ושות', וכאשר ביקש הכונס לפעול להעברת הזכויות במקרקעין על שם הרוכשות נתקל בסירוב של רשם המקרקעין אשר התנה את הסכמתו בכיצוע זיהוי של בעלים רבים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין ללא מספר מזהה.

ברא"ז: "עד שנות ה-80 לא הייתה בלשכת רישום המקרקעין הקפדה על רישום מספרי זיהוי לצד שמות בעלי הזכויות, כתוצאה, בעלי זכויות רבים נרשמו באמצעות שם פרטי ושם משפחה בלבד. דבר שהוביל לרישומים לקויים ולמעשי הונאה והתחזות. בתוך כך, נוהלו הליכים משפטיים בתביעות נזיקיות נגד רשמי המקרקעין, והמדינה נדרשה לפצות את הבעלים שנפלו קורבן להונאות.

"על רקע הרברים הללו הקשיחה המדינה את נהלי הרישום, וכיום ניתן לרשום זכויות רק ביחד עם מספר מזהה (תעודת זהות או דרכון). ולא ניתן לבצע אף פעולה עד שיוכח כי האדם הרשום ללא מספר זיהוי הינו אכן אותו אדם המבקש לבצע את הפעולה במרשם".

בקובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, שעודכן באוקטובר האחרון, נקבע כי "כאשר מתייצבים בעלי עסקה לפני רשם מקרקעין או לפני עורך דין, כדי שיחתים אותם על שטר העסקה ויאמת את חתימותיהם, צריך המחתיים לזהות את הצדדים על פי תעודת זהות או דרכון בר תוקף, כאמור בתקנה 16(א) לתקנות המקרקעין, תשע"ב-2011 (2), רק במקרים חריגים יפעיל רשם המקרקעין שיקול דעת, אם לקבל מספר מזהה אחר שישני את דעתו, לדוגמה: רישון נהיגה".

התנהלות זו מסכנת את ביצוען של עסקאות לפידוק שיתוף במקרקעין ועיכבה את פיתוחן של קרקעות אשר נרכשו במסגרת הליכי פידוק שיתוף.

"רשמי המקרקעין החמירו מאוד את ההתנהלות"

כאמור, כונסי הנכסים, עו"ד רן ברא"ז ועו"ד ניב פינגולד ממשרדו, עתרו לבית המשפט בבקשה לחייב את רשם המקרקעין לבצע את הרישום ללא צורך בויהוי הבעלים. לטענת הכונס, "הליך הזיהוי צריך להתבצע כתנאי לחלוקת כספים לידי הבעלים, אך אינו יכול לנועו ביצוע פעולות במקרקעין". כב' השופטת אילת הרנוף מבית משפט השלום בהרצליה קיבל את עמדת כונס הנכסים ובהחלטה שניתנה חייב את רשם המקרקעין בנתניה לבצע את הפעולה.

ברא"ז ציין כי "רשמי המקרקעין החמירו מאוד את ההתנהלות בניין זה. הפעולה מבוזעת ככל לשנה באופן אישי על ידי רשם המקרקעין אשר הודיש לקבל תצהירים של בעל הזכות, תצהיר מאדם זר אשר יאשר כי אכן מדובר בבעל הזכות וכן אסמכתאות ומסמכים הקושרים בין המבקש לבין המקרקעין". לדבריו, "בהליך כזה של פידוק שיתוף ממנה בית המשפט כונס נכסים לקרקע המצויה בבעלותם של בעלי זכויות שונים, שתפקידו למכור את הקרקע למרבה במחיר. ואולם, כאשר חלק מבעלי הזכויות רשומים ללא מספר זיהוי, לא ניתן לבצע כל פעולה במקרקעין. כך למעשה נוצר חסם המונע את פיתוחם של המקרקעין".

יאסר ואקד

נדל"ן מגורים

בכמה נמכר בית פרטי במגדל העמק?



אלומים: איור דוסטקר נדלן בטאבו

ברחוב קדש במגדל העמק, נמכר בית פרטי, בעל 3 חדרים, 50 מ"ר בנוי על מגרש בשטח 290 מ"ר, כולל חניה פרטית אחת, ב-1.05 מיליון שקל. הבית נמצא בשכונת שלום עליכם, במרכז העיר, ובאזור הנויות, תחנות התבורה ציבורית ושירותים שונים. "בשכונה ישנם מוסדות ציבוריים, יש הנויות אבל לא ברמה של אזור מסחרי. השכונה קרובה למסוף אוטובוסים שמחבר לתחנת רכבת כפר ברזל במרחק כרבע שעה", אומר שי שמילוב - בעלים משרד התיור נדל"ן בטאבו שייצג את המוכרים בעסקה.

שמילוב מציין כי הבית הוא דרמשפחתי, "על המגרש יש שתי יחידות דיור. החלק שנמכר הוא יחידת דיור קטנה שהוא בית ירושה שהיה ריק במשך תקופה ארוכה. הנכס נוצר ממש ליד המשרד שלנו, יום אחד פנה אלינו אחד הרושים וביקש שנמצא עבורו קונה".

במה זמן היה על המדף? ובמה מתעניינים בנכס? "הנכס היה בשיווק שמונה חודשים, והיו לו 15 מתעניינים, מתוכם שש הצעות היו רציניות", אומר שמילוב. "אחרי תקופה קצרה מצאנו קונה במחיר קרוב למה שביקשו המוכרים, ובתנאי שלום מעולים. קבענו פגישה לחתימת חוזה אולם בבוקר הפגישה הקונה הודיע שהתחרט ורוצה לבטל את הקנייה. המשך השיווק של הנכס היה בתקופת סחרור השוק כך שהמכירות קצת נעצרו וקצב העסקאות ירד".

שמילוב סבור כי במגדל העמק מחירי הדיור עלו בכ-20% בשנה האחרונה, "לפני שנה היה אפשר למצוא דירות כסביבות 450 אלף שקל, היום אין פחות מ-550 אלף שקל". ובאשר לשכירות, מגדל העמק זוכה מנוכחות מכללת עמק יזרעאל, המרוחקת כ-10 ק"מ מהעיר. "באזור יש את מכללת עמק יזרעאל והרבה סטודנטים באים לכאן, בית כזה אפשר להשכיר בכ-3,000 שקל. דירה רגילה בבניין מושכרת כיום ב-2,200 שקל".

הערכת שמאי: המחיר משקף שווי שוק

מיכל וייס, שמאית מקרקעין וכלכלנית, מתמחה באזור עמק יזרעאל והסביבה, מעריכה כי המחיר ששולם עבור הנכס משקף את שווי השוק שלו. "מדובר בבית צמוד קרקע המהווה יחידה במבנה דרמשפחתי. מדובר בבית קטן ותיק מאוד, על שטח קרקע של כ-290 מ"ר, על כן מרבית התמורה הינה בעבור הקרקע וזכויות הבנייה".

מאפיינים דומים, חלקם בשטח בנוי מעט גדול יותר או בעלי חצר גדולה יותר, אך כאשר מנתחים את העסקאות, נראה כי התמורה במקרה זה משקפת את שווי השוק של הנכס".

יאסר ואקד

שמילוב סבור כי במגדל העמק מחירי הדיור עלו בכ-20% בשנה האחרונה. לדבריו, לפני שנה היה אפשר למצוא דירות בסביבות 450 אלף שקל, היום אין פחות מ-550 אלף שקל"

DSRE Investment Group
בצפון מתחם תעשייתי
מיניב כ-8% תשואה
55 מיליון ש"ח
דניאל שליכטר
050-5274914

איגה בר-יהודה
יזום ופיתוח נדל"ן מסחרי
שטחי מסחר,
משרדים ואחסנה
להשכרה
נתניה - חדרה
נשר - ק. אתא - עכו
04-6273434
www.bar-yehuda.co.il

הזמנה להציע הצעות לרכישת נכס
(בניין בשלמות) בשכ' פלורנץ
בח"א (חלקה 9 בגוש 7425)
1. מומחית ביה הצעות לרכישת מלוא זכויות הבעלות בנכס, על פי הפרוטוקול...
2. הצעות לרכישת הנכס תגלין של להישלח לחינם בכתובת משרד עו"ד פריזט עד יום 21.2.2023 בשעה 12:00...
3. מחיר המינימום להצעת הצעות הינו 178 מ"מ ברוברוען 33 ח"א...
4. ניתן לקבל את נוסח הסכם הרכישה ונוסח ההצעה, במשרד הח"מ...
5. מוצע שהצעתו תתקבל ע"י המעלים, יתוכם על הסכם רכישה בנוסח ההסכם שנערך ע"י משרד הח"מ...
6. רכישת המקרקעין ורכישתם מכל הבחינות, לרבות מבחינת הכנסות, תשכיות, פיסות וכלכל תעשה על אחריותו הבלעדית של הרוכש, כאשר הנכס יימכר במצבו AS-IS...
7. שייכות ע"י הח"מ, בבדי לרבות סגור נאר מידע מומיבי...
8. מדינה או רחב בבית המונה להציע תשלום לטל מומיבי עם המציעים...
9. המעלים האו הח"מ לא ישלמו דמי תיווך...
גילת ברא"ז, עו"ד
משרד עו"ד פריזט
מרחב 18, גוש 32, ת"א
office@parizat-law.co.il
ב"כ המעלים

17654 תל תת חס' תינו 17654
1974 1001
בנפשי
תעשיות אלומיניום
רשימה חלקית של פרויקטים לשנים 2020-2021
www.benefshi.com
יחסי, שיווק 054-4252861