

על קרקע מוצקה

תקן שמאות חדש המיועד לנכסי מקרקעין המשמשים כבטוחה לאשראי, משנה את כללי המשחק. הבנקים הובילו מהלך לקביעת פרמטרים ברורים יותר לביצוע השומה ולמניעת תרגילים חשבונאיים שעלולים להשפיע עליה. השמאים טוענים כי התקן מעביר אליהם אחריות רבה מדי ומצפים לתקן הבא – בתחום המשכנתאות

יגאל סומך. החשיבות המרכזית בתקן 19 היא שזו הפעם ראשונה שמתפרסם תקן ייעודי לתחום הבטוחות, ולכן הדיונים סביבו היו סוערים למדי ונמשכו למעלה משנה. חוקית, כל תקן שמאות אינו מחייב, אלא מוגדר כהמלצה בלבד. אבל כל הגורמים הפורעלים בתחום הזה מבינים כי תקנים כאלה, המתפרסמים תחת סמלי המדינה, משרד המשפטים וועדת התקנים – יוצרים סטנדרטיזציה שלא ניתן להתעלם ממנה.

שומת מקרקעין נועדה, כידוע, לאמוד את שווי הזכויות בנכס בהתאם למצב המשפטי והתכנוני של הנכס. השמאי נדרש לבדוק בין היתר אם הנכס בנוי לפי היתרי הבנייה והשימושים בו הם לפי אלה שמורתם בהיתר הבנייה ובתוכניות בניין עיר. בנוסף לכך, בשמאות לבנקים יש נספח בטוחות, שלפיו נקבע כמה יש להפחית מהשווי במקרה של מכירה על-ידי

באחרונה נכנס לתוקף תקן שמאות מספר 19, שאושר על ידי הוועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. התקן מציג פירוט מינימלי הנדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי (כולל גם הנפקה של אגרות חוב). התקן מתייחס למתן אשראי למטרות עסקיות ולא לדיר, כלומר הוא אינו חל על תחום המשכנתאות (הוא יכול לחול על דירת מגורים כאשר הדירה משמשת כבטוחה להלוואה עסקית ולא להלוואה שמטרתה משכנתא).

שלושה קודקודים עיקריים מילאו תפקיד במהלך הכנת התקן החדש: **הרגולטור**, שאותו ייצגה המשנה ליועץ המשפטי לממשלה ויו"ר מועצת שמאי המקרקעין **עו"ד שרית דנה, שמאי המקרקעין**, שיוצגו על ידי ראש לשכת השמאים **אריז כהן, והמערכת הבנקאית**, באמצעות השמאי הראשי של בנק הפועלים,



ענת הירשברג:
"הוועדה אמנם
לא קיבלה את
כל הדרישות
של הבנקים,
אבל התוצאה
הסופית מהווה
בהחלט שיפור"

שונה מול שמאים. התקן קובע דרישות מינימליות שחייבות להיות בשומה, ובנק יכול לדרוש מעבר לכך. אם שמאים יפעלו לפי התקן, הרמה המקצועית של השמאות תעלה. הוועדה אמנם לא קיבלה את כל הדרישות של הבנקים, אבל התוצאה הסופית מהווה בהחלט שיפור לעומת המצב עד כה. במידת הצורך ניזום בעתיד שינויים בתקן."

ספר עבה

כל הצדדים המעורבים בנושא מבינים שהאחריות של השמאים עלתה מאוד בעקבות תקן 19. השמאים מעריכים כי השומה תהפוך לספר הרבה יותר עבה עם יותר סעיפים. השמאי אמור להציף את כל הפרטים הרלוונטיים, גם אם אין לו תשובות עליהם, כדי שהבנק לא יוכל לטעון כלפיו כי לא היה מודע לבעיות

כונס ("מימוש מהיר"). יצוין כי מכירה על-ידי כונס אינה מובילה בהכרח להפחתה במחיר, ופעמים רבות כונסי נכסים מקבלים עבור נכסים מחיר קרוב למחיר השוק.

השמאי החיצוני מצרף לבנק "נספח בטחונות", שבו הוא מפרט מה השווי למימוש מהיר ואלו מיסים צפויים במימוש (מס שבח והיטל השבחה). זה מר-ביל ל"שורה תחתונה" של התמורה נטו הצפויה לבנק במימוש, שמהווה בסיס למתן אשראי על ידי הבנק. בדרך כלל הבנקים מסתמכים על הנכס לביטחון בגיבולות של בין 50% ל-70%, התלויים בעיקר בסחירות של הנכס.

ענת הירשברג, שמאית בנק המזרחי טפחות, שהשתתפה בדיונים על תקן 19, אומרת כי יצירת התקן מביאה לאחידות כמעט מלאה בדרישות מהשמאים העובדים מול הבנקים. "בנקים פעלו בעבר בצורה

הוא יכול להוציא שומה או לא. אם הדירה לא רשומה בבית משותף, לא ניתן ללמוד דבר מנסח הטאבו לגבי השייכות של הלווה לנכס. אם החברה שהקימה את הנכס היא חברה משכנת ועדיין לא רשמו את הזכויות בטאבו, אז למעשה התקן מחייב שתשיג אישור של הזכויות או ממנהל מקרקעי ישראל או מחברות משרת. לכאורה זו דרישה לגיטימית, אבל הרי הבנק יכול היה לדרוש אותה על ידי המחלקה המשפטית שלו כבר עם פתיחת תיק ההלוואה. אין מדובר בפעולות טכנית פשוטות. תהליך של הוצאת זכויות במנהל מקרקעי ישראל יכול לארוך חודש ימים. התוצאה היא שמכניסים לתוך השומה בעיות בירוקרטיות שעלולות לעכב אותה. ההלוואה הרי בכל מקרה תלויה ומאושרת רק כאשר הבנק מקבל את כל המסמכים – אז למה לעכב את תהליך השומה עצמו?"

הירשברג: "אחד התפקידים החשובים של שמאי הבנקים הינו זיהוי ודאי של הזכויות בנכס המוערך בשמאות. השמאי לא יכול להניח הנחות שלא בטוח שהן מתקיימות. ללא זיהוי ודאי ייתכן שאין קשר בין הזכויות שישועבדו לבנק לבין שווי הנכס אותו אמד השמאי".

להתחלק באחריות

בוויכוחים שהתנהלו בתהליך הכנת התקן, טענו השמאים שהבנקים מעבירים אליהם את האחריות בתחומים שלא דווקא קשורים למומחיותם, ביניהם שאלות משפטיות, כלכליות וסביבתיות. "הבנק למעשה מעביר את החיכוך שיש לו עם הלוקח לשמאי, ואנחנו הופכים להיות ה'bad guy'. הייתי מצפה שהבנק יתחלק באחריות, כי בסך הכל התקן נועד לשרת אותו. הכלים שיש לבנקים בתחומים משפטיים ואחרים, מאפשרים להם לקחת יותר אחריות מעבר למה שנדרש מהם בתקן", אומר כהן.

הירשברג: "לדעתי, האחידות בדרישות מהשומאים והעובדה שקיים תקן רשמי אותו ניתן להראות ללוקח, עשויים להקל על השמאים לקבל את המידע הנדרש לביצוע ההערכה".

אחד הנושאים החדשים שמגדיר התקן הוא התייחסות לשווי שוק בהשוואה לערך למטרת בטוח, חה, שאמור להיות יותר שמרני. מתי יכול להיות פער ביניהם?

הירשברג: "במרבית המקרים לא אמור להיות פער בין שווי השוק לשווי למטרת בטוחות. הפער נוצר במקרים בהם קיימת אי בהירות משפטית או בנכסים

כלשהן. גם הבנקים נדרשים להתמקצעות רבה יותר במגוון נושאים מעבר לתחום הפיננסי.

אחת החובות הבסיסיות שמטיל התקן על השמאי היא החובה לבקר בכל חלקי הנכס הנישום. לדבר הירשברג: "אחד הנוסחים של התקן דרש ביקור ב'מרבית חלקי הנכס'. אנחנו לא יכולים להרשות לעצמנו שהשמאי לא יבקר בכל חלקי הנכס הנישום. לדוגמה, אם אומדים שווי זכויות במבנה בן 54 דירות, נדרש ביקור בכל אחת מהדירות ולא רק ב-28 דירות שמהוות מרבית חלקי הנכס הנישום.

"הביקור בנכס חשוב לצורך בדיקת התאמת השטח הבנוי להתיר הבניה (מבחינת שטחים ושימושים) ובדיקת רמת הגמר בנכס. מעבר לכך, ביקור השמאי בנכס חשוב על מנת לוודא מי המחזיק בנכס. אם השמאי לא יבקר בנכס ובמקרה של מימוש יתברר כי הנכס נמכר לבעל זכות אחר, שלא הגן על זכויותיו ולא רשם הערת אזהרה בטאבו, הבנק עשוי להפסיד את המשכנתא הרשומה לטובתו. במקרה כזה הבנק עלול להישאר ללא בטחונות כנגד האשראי שנתן ללוקח. זו הסיבה שהתעקשתי בנושא הזה", אומרת הירשברג.

מבחינת השמאים גם נושא הזיהוי, שנראה פשוט וברור, אינו כזה, מאחר שהסביבה החוקית בנושא המקרקעין בישראל הינה סבוכה ביותר. **אזי כהן, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל,** אומר: "נושא הרישום וההסדר של נכסי מקרקעין בישראל הוא מאוד בעייתי. לא כל בית משותף רשום בטאבו ככזה, וגם אם הוא רשום, לא תמיד ניתן לזהות את הדירה הנישומה ללא התשריט, שאינו בנמצא ואורך זמן לא מבוטל להוציא ממשרדי הטאבו. קיימת בעיה קשה של רישום והסדר, בעיקר של בתים משותפים, גם בנושא הגדרת הזכויות. מרבית הנכסים לא מוסדרים סופית בטאבו ולפיכך מצבם המשפטי אינו מוגדר".

מה המשמעות של החובה המוטלת על השמאי לזהות את הנכס? התקן קובע כי השמאי יזהה את הנכס באמצעות אחד מארבעה מסמכים: תשריט בית משותף, תשריט שצורף לחוזה, תשריט שצורף להסכם שיתוף ותיאור מילולי בחוזה המכר. אחד המקרים השכיחים הינו היעדר רישום של הדירה בבית משותף.

מה קורה כאשר אתם מתבקשים להשלים שומה תוך שבוע ולא קיים תשריט בית משותף?

אזי כהן: "התקן קובע מה לעשות במקרה שאין תשריט של בית משותף. השמאי מציג את המידע שקיים ברשותו, ולפיו הוא קובע בסופו של דבר, האם



כאשר יש מספר גדול של שוכרים בנכסים מגובים גדולים, כמו קניונים, עולה חשש כי לקוחות יבצעו שיפטינג בין שכן הדירה והתשלומים לחברת הניהול של הנכס



אחד הנושאים
היותר מהותיים
בתקן החדש
מתייחס לנכסים
מניבים, כמו
משרדים,
מושכרים,
תחנות דלק, בתי
מלון, קניונים
וכו'. השמאי
חייב לבדוק
אותם ולאמת
את הנתונים
הכספיים
שמציגה החברה



נויים במתחם, וכבר היו מקרים שהעירייה לא הסכימה להאריך את תקופת החכירה.

אז מהי המשמעות מבחינת הבנק?

הירשברג: "אם לדוגמה מגיע לבנק נכס כזה, שבשנת 2020 תסתיים תקופת החכירה שלו, בראיית השוק ייתכן שרוכש פוטנציאלי יהיה מוכן לשלם גם עבור הפוטנציאל של הארכת תקופת החכירה, לאור המחשבה שיצליח להסתדר עם העירייה ולגרום לה לחדש את הסכם החכירה, גם אם לעירייה זכות לא להאריך את התקופה. אבל אנחנו, כבנק, אומדים בשווי למטרת בטוחה את שווי הזכויות של יתרת החכירה הוודאית. תקופת החכירה הוודאית נלקחת גם בשיקולי האשראי. במקרה כזה עשוי שווי השוק להיות גבוה יותר מהשווי למטרת בטוחה".

בעיני השמאים, זהו חלק מבעיה כוללת של אומי

בהם קיים מרכיב שווי ספקולטיבי. לדוגמה: בתל-אביב קיימים נכסים בהם הקרקע מוחכרת מעיריית תל-אביב – חכירה שאינה דומה להסכמי החכירה ממנהל מקרקעי ישראל, לאור העלויות להארכת תקופת החכירה וחוסר הוודאות בהארכת תקופת החכירה. רוב החכירות מעיריית תל אביב, שעליהן יש בעיקר מבני תעשייה ומסחר, הן לטווח קצר – חלקן הסתיימו השנה וחלקן מסתיימות בשנת 2020, כאשר בחוזים מסויימים לעיריית תל אביב יש זכות לא להאריך את תקופת החכירה. במקרה כזה הנכס חוזר לעירייה בלי שום פיצוי לחוכר.

"בכל מקרה, הארכת תקופת החכירה ל-49 שנה נוספות מותנית בתשלום של 91% משווי הקרקע. יש אזורים בעיר שלא ברור אם העירייה תאריך את תקופת החכירה, מאחר שיתכן שהיא מתכננת שי

דן שווי זכויות המקרקעין. "93% מהקרקעות במדינה הן של מינהל מקרקעי ישראל, ובאזורים החקלאיים, לדוגמה, יש בעיה כי חוזי החכירה שנהוגים שם אינם ארוכי-טווח. במקרים רבים החוזים אינם תקפים, ואז נשאלת השאלה מה עושים – האם לתת שומה או לא, האם להחמיר בהתאם לתקן. גם במגזר העירוני ני קיימת בעיה. לדוגמה, בניין שבו אני חוכר זכויות בנייה של 100% ובעתיד יאפשרו בנכס בנייה רוויה. תיאורטית, קיימים הליכים סדורים להערכת העלות של שינוי היעוד, אבל לא בכל מקרה המינהל מאפשר את השינוי. התוצאה היא שהשמאי צריך להיות מעין יועץ משפטי שמחליט על היתכנות ששינויים כאלה יקרו, כי אחרת הוא לא יכול לתת לנכסים האלה שווי", אומר **ארז כהן**.

עושים שיפטינג

הירשברג: "התקן נותן כללים מאוד ברורים איזה פרמטרים לקחת בחשבון בשווי למטרת בטחונות. ייתכן שנכס המוחזק מעיריית תל אביב (כאמור לעיל) יסחר בשוק בשווי גבוה יותר משווי למטרת בטחונות. השמאי נותן גם את שווי השוק וגם את השווי למטרת בטחונות".

כהן: "בנכסים מורכבים תמצא מעט מאוד מקרים שבהם יש התאמה מלאה בין מסמך ההיתר הרשמי שנמצא בוועדה המקומית או בעיריה, לבין מה שבנוי בפועל. שמאי נדרש בתקן להתאמה הזו. כאשר אתה עושה את זה בדירה בבית משותף, יש סבירות שתמצא התאמה בין ההיתר למה שנבנה בפועל, אבל כאשר אתה מכין שומה למפעל עם 15 אלף מ"ר בנויים, הסיכוי שאתה, כשמאי, תאתר חריגה בבנייה שואף לאפס. ראיתי את זה כבעיה מאוד קריטית, כי קשה מאוד לזהות חריגות, וזו גם אינה עבודתו המיידית של השמאי. שמאי לא מודד את הנכס, לשם כך יש מקצוע של מודד מוסמך. בנוסף, כאשר אתה צריך להציף את בעיית החריגה, השמאי נדרש למעשה לקבוע מה הסבירות שאפשר יהיה להכשיר את החריגה. זוהי פרשנות משפטית העשויה ליצור חיכוך קשה בין מזמיני עבודות השמאות עבור הבנקים לבין השמאים".

איך תתמודדו עם הדרישה הזו?

כהן: "אני מקווה ששמאי הבנקים ידרשו עמידה אחידה בסטנדרטיזציה, כדי שלא ייווצר מצב שלקוחות יבקשו לעבור מבנק לבנק רק משיקול של הקלה בדרישות. אם יהיה מצב שיהיו שמאים של בנקים שיעבדו לפי התקן ואחרים לא יעבדו לפיו – זה מצב



ארז כהן:

"הבנק מעביר את החיכוך שיש לו עם הלקוח לשמאי, ואנחנו הופכים להיות ה'bad guy'. הייתי מצפה שהבנק יתחלק באחריות, כי בסך הכל התקן נועד לשרת אותו"

שלילי שעלול לפגוע ביישום התקן". אחד הנושאים היותר מהותיים בתקן החדש מתייחס בעיקר לנכסים מניבים, כמו משרדים מושכרים, תחנות דלק, בתי מלון, קניונים וכו' – נכסים שבהם שמאים משתמשים יותר בגישה של היוון הכנסות. התקן מחייב את השמאי לראות חוזים ולבדוק אותם, כלומר לאמת את הנתונים הכספיים שמציגה החברה.

כאשר יש מספר גדול של שוכרים בנכסים מניבים גדולים, כמו קניונים, עולה חשש כי לקוחות יבצעו שיפטינג בין שכר הדירה והתשלומים לחברת הניהול של הנכס. אם האינטרס של הלקוח הוא להגדיל את שווי הנכס לצורך הצגתו כבטוחה, הוא ישאף להציג דו"ח עם מרכיב נמוך יותר של דמי ניהול ומראה הכנסות גבוהות משכר דירה, ואז מהוונים את דמי השכירות ומקבלים שווי נכס גבוה, תוך הצגת גירעון לא סביר בחשבון של חברת הניהול.

הירשברג אומרת, כי במקרים שנבדקו על ידה, אומדן השווי השתנה בעשרות אחוזים, לאחר שהתברר שדמי השכירות כללו גם את הוצאות האחזקה והניהול. רואי החשבון שהשתתפו בדיוני הוועדה הציגו כללים לבדוק את הנושא הזה, כדי למנוע שיפטינג בין דמי השכירות לדמי הניהול, והשמאים נדרשים לקבל פירוט מרואי חשבון שלפיו ניתן לראות שההכנסות מדמי ניהול מאזנות את העלויות. השמאים רואים בסעיף הזה עוד דוגמה להטלת אחריות כבדה מדי עליהם. לדברי **ארז כהן**: "אם הבעלות בנכס ובחברת הניהול זהה, הטילו על השמאי חובה להיכנס למאזנים של חברת הניהול. אני מבין את הלוגיקה של הגישה, כי אכן עושים שיפטינג בין דמי הניהול להכנסות משכירות. עד היום כל שמאי פעל לפי שיקול הדעת, ואני מסכים שצריך לבדוק את הסבירות של גובה דמי הניהול, אבל התקן הרחיק לכת בדרישה שלו מהשמאים. האחריות על השמאים כבדה מדי, ולכן אני ממליץ לעמיתי השמאים להתייעץ במקרים כאלה ברואה חשבון או ביועץ אחר ולציין בשומה כי הם מסתמכים על מומחה כזה. המשמעות בתחום הזה כבדות מאוד ויכולות לנוע בערכים של עשרות מיליונים שקלים בשווי הנכס".

רשימה נחשקת

בשונה מגופים פיננסיים אחרים במשק, שאין להם פונקציה כזו, כמעט כל הבנקים בישראל מחזיקים כיום



צילום: חמר תצפי



ענת הירשברג:

"לרוב לא אמור להיות פער בין שווי השוק לשווי למטרת בטחונות. הפער נוצר במקרים בהם קיימת אי בהירות משפטית או בנכסים בהם קיים מרכיב שווי ספקולטיבי"



כהן: "לדעתי, תקן 19 היה צריך לחול גם על משי-כנתאות. אנחנו מסתכלים על בטוחה לבנק כמו על משכנתא, אז למעשה אין הבדל, בשניהם הנכס הוא הבטוחה. הבעיה היא שבתנאים הנוכחיים לא ניתן להחיל את התקן על משכנתאות, משתי סיבות עיקריות: אחת, משרד השיכון קבע תעריף הזוי לשרי-מה למשכנתא ולא ניתן לדרוש משמאי שמקבל 320 שקל עבור שומה למשכנתא לעמוד בדרישות תקן 19. סיבה שנייה היא לוחות הזמנים. בשומה לצורך משי-כנתא המשמאי חייב להגיש דו"ח תוך יומיים, וזה לא ריאלי אם אתה מחויב לעמוד בדרישות של תקן 19". לדבריו, במועצת שמאי המקרקעין בוחנים עכשיו את האפשרות ליצור תקן לשומות למשכנתאות. "הסיכון של שמאים שעורכים שומות לצורך משכנ-תאות הוא מאוד גדול, וחייבים להביא לשינוי בתחום הזה. אולי המודעות לתקן 19 תסייע לנו לעשות סדר במשכנתאות. אולי מישוהו יתעורר ויאמר שלא יתכן לקבל ספר עבה לשומה לפי תקן 19 ועמוד אחד לנכס שמשמש כבטוחה למשכנתא – כאשר לעיתים זה עשוי להיות אותו נכס".

שמאי בית, שבודק את השמאות של נכסי הנדל"ן הגדולים שמשעבדים לבנק. עצם זה שהשמאים יודעים שבבנק קיים גוף מקצועי שעובר על השמאות, מדבר איתם באותה שפה, מבקר את עבודתם ויכול לשאול שאלות – מעלה את הרמה המקצועית של השמאות. במקרה הצורך שמאים נדרשים לתקן את השמאות ולהוסיף בהם פרטים חסרים.

השמאים מוטרדים בנושא שמאי הבית מסיבה אחת. לדברי **ארז כהן**, ידוע שרשימת השמאים בבנקים היא רשימה מאוד נחשקת. "אני, כראש לשכה, חושב שלא צריכות להיות רשימות. שמאי הבנקים אמרו לי שאם תהיה תקינה מסודרת, נוכל לחשוב על הסרת הרשימה, כי התקינה מחייבת תיאורטית כל שמאי. במצב כזה, אני מקווה, לטובת אוכלוסיית השמאים, שכל שמאי יוכל להכין שומה עבור הבנקים לפי תקן 19 וזה ירחיב את מעגל השמאים החיצוניים המועסקים על ידי הבנקים".

הירשברג מגיבה: "בשלב זה בכוונתו לוודא כי שמאי הבנקים יעבדו לפי דרישות התקינה".

האם ניתן להחיל את תקן 19 גם על משכנתאות?

סביבה מסוכנת לשומה

עוגן חקיקתי. כלי האכיפה של המשרד להגנת הסביבה ורשות המים מטילים אחריות משפ-טית ומאפשרים לגופים האלה לפעול. קיימות גם הנחיות של כונס הנכסים הרשמי, שמפנות כונסים לנושא הסיכונים הסביבתיים, כולל בכל הנוגע לזיהום קרקע ופינוי פסולת מסוכנת. בת-חום הבנקאי, קיימות הנחיות שפרסם המפקח על הבנקים, בתוקף מיוני 2009, שבהן נדרשו הבנקים להכיר בסיכונים סביבתיים כחלק מה-ערכת הסיכונים הכוללת ולפעול להטעמת ניהול החשיפה לסיכונים האלה בתהליכי מתן אשראי ומימון. באחרונה עברו גם התקנות שיזמה רשות ניירות ערך המחייבות חברות ציבוריות להרחיב את הדיווח ביחס לחשיפה לסיכונים סביבתיים. המסר של כל המהלכים האלה הוא ברור – חייבים להכיר בכך שסיכון סביבתי הוא כמו כל סיכון אחר וכי יש לפעול לזיהוי ולצמצום שלו.

ענת הירשברג, שמאית בנק מזרחי טפחות, אומרת כי ככלל קיימת מודעות נמוכה בקרב הש-מאים לנושאים של סיכונים סביבתיים. מרבית השמאים עדיין לא יודעים לזהות שקיים סיכון סביבתי שעשוי להשפיע על שווי הזכויות המור-ערכות. אומדן שווי הזכויות עשוי להיות מושפע מעלויות הפינוי של הזיהום הסביבתי, הזמינות במימוש הזכויות והפגיעה בתזרים המזומנים.

מהן הציפיות של הבנקים מהשמאים?

הירשברג: "אין ציפייה ששמאים ידעו לאמוד את עלויות פינוי ושיקום סביבתי. אומדנים מסוג זה צריכים להעשות על-ידי יועצים סביבתיים מתאימים. בשלב זה שמאי המקרקעין נדרשים 'לה-ציף' את הסיכון ולהסביר מדוע הם חושבים שקיים סיכון. בעתיד ככל הנראה, כנהוג בחו"ל, יצורף דו"ח יועץ סביבתי מתאים לאומדן השמאי".

מהו בסיס המידע על סכנות בתחום הזה?

הירשברג: "המשרד להגנת הסביבה פרסם במ-חוז תל אביב הנחיות לשילוב הליכי תכנון ובנייה עם סקירת קרקעות החשודות כמזהמות. להנ-חיות אלו מצורפת מפה (תשריט) של האזורים החשודים בזיהום. המשרד מכין כעת הנחיות

התקן החדש דורש לראשונה משמאים לה-תייחס לכל חשד כי בנכס שהם עורכים לו שומה קיימים סיכונים סביבתיים. איך מזהים סיכונים כאלה ומהו תג המחיר שלהם?

אחד החידושים המהותיים בתקן 19 הוא איזכור סיכונים סביבתיים, ולאור דרישות המפקח לבנ-קים להתייחס לסיכונים סביבתיים, בבנקים רואים חשיבות רבה בהכנסת הסעיף לתקן החדש.

התקן קובע כי נכס שנקבע לגביו בתוכנית או בהיתר שתנאי לבנייה או לשימוש בו הוא ביצוע סקר לאיתור זיהום קרקע, או אם נודע לשמאי שניתנה הוראה או חוות דעת באשר לזיהום או חשש לזיהום קרקע – יפורט המידע על כך. פי-רט כזה נדרש גם במקרה שהנכס שימש בעבר או משמש כיום לשימוש שמוגדר על ידי המשרד להג-נת הסביבה כ"שימוש החשוד כמזהם את הקרקע".

ד"ר עו"ד רות דגן, מנהלת תחום איכות הסבי-בה במשרד הרצוג פוקס נאמן, אומרת כי החידוש בתקן הוא שקיימת הכרה פורמלית בכך שזיהום קרקע משפיע על שווי הנכס. "אין מנוס מהכרה בעובדה שזיהום פוטנציאלי עלול להשפיע על היכולת לפתח את הנכס וכמובן על שווי. קיימות אמנם שיטות לטיהור קרקעות, אבל גם אם מי-שהו מוכן לממן את הטיהור, מדובר בתהליך שע-שוי להימשך זמן רב".

לדברי דגן, שמאים במדינות המפותחות נד-רשים להתייחס לסיכונים סביבה ולא רק לסוגיית הקרקע, ובחלק מהמדינות האלה שמאים שוכרים מומחים לסיכונים סביבה ולזיהומי קרקע ומצרפים את חוות הדעת שלהם כנספח לשמאות. אמנם נוסחו הסופי של התקן צר יחסית בהשוואה למ-קובל בעולם, אבל עדיין מדובר בשינוי מהותי. הדרישה בתקן מהשמאי לפרט מידע במקרים של שימוש בנכס ה'חשוד כמזהם' – היא דרישה מר-חיבה ביחס למצב הקודם".

האם אין בעיה של היעדר עוגן חקיקתי בת-

חום זה?

דגן: "אין חוק שעוסק בצורה ייעודית בזיהומי קרקע, אבל גם ללא כותרת ומסגרת סדורה, קיים



הצפוי מהתחנה גם את נושא הזיהום של הקר-קע. כמובן שיש משמעות כלכלית לעצירה של פרויקט. יש דוגמאות לפרויקטים שקיבלו את כל ההיתרים, אבל אז המשרד להגנת הסביבה התערב וביקש לעצור אותם.

בתל-אביב נסגרו בחמש השנים האחרונות 32 מפעלים עקב אי מילוי דרישות הרשויות לאיכות הסביבה והליכי אכיפה. ברור שעדיף שבנקים יהיו מודעים לכך שקיים חשש להמשך פעילות המפעל לפני מתן אשראי לפעילותו השוטפת.

באחרונה, כאמור, התפרסמו ההנחיות הכנ"ר (כנס הנכסים הרשמי), בעקבות מקרים בהם נדרש להסדיר מפגעים סביבתיים במהלך הליכי חדלות פרעון. מטרת ההנחיות הינה להתוות אחי-דות בטיפול הגורמים הממונים ומניעת החלטות סותרות בכל הנוגע לטיפול במפגעים סביבתיים ובהיבטים אחרים של הגנת הסביבה בעת חדלות פירעון של תאגיד, אך יותר מכך – למנוע מקרים שבהם מפעלים שקרסו בעבר הותירו זיהומי קרקע נרחבים, מבלי שבקופת הפירוק יוותר כסף על מנת לשקמם. הכנ"ר מדגיש כי יש להנחות את השמאי העורך שמאות לנכסים שבקופת הכינוס או הפירוק להתייחס גם לעלויות הסביבתיות, כך שבביצוע עריכת מלאי הנכסים ירשמו גם הנכסים ה"שליים" ובהם פסולת של כימיקלים מסוכנים, זיהומים למיניהם וירידת ערך קרקע.

מקבילות ארציות שילוו במיפוי ארצי. על פי הערכות קיימים בישראל כ-14,600 אתרי קרקעות מזוהמים ממקורות שונים.

"מקורות זיהומי הקרקע העיקריים הינם משק הדלק (מעל 90% מתחנות הדלק חשודות כמזה-מות), תעשייה (תעשייה כימית ומפעלי ציפוי מתכות בפרט), מפעלים בטחוניים, מטמנות פסולת ישנות ועוד".

כל עוד אין בישראל חוק קרקעות המגדיר בצורה ברורה מהי קרקע מזוהמת, מתי הקרקע מר-כרזת כ"נקה" קיימת אי בהירות רבה בנוגע ל-עדי הטיפול בזיהום ובהליך הנדרש. בפועל, היקף הטיפול בזיהום יכול לנוע בין כמה אלפי שקלים, לצורך חפירה מקומית של כמות קרקע קטנה ופי-נוי לאתר פסולת מעורבת, ועד מאות אלפי שקלים ואף למעלה מזה, אם כתוצאה מזיהום קרקע או בנוסף לה הזדהמו גם מי התהום בסביבה.

הכלים של הבנק להתמודדות עם נושא הסיכון הסביבתי כוללים קביעת רשימת יועצים חיצוניים לשימוש הלקוחות, העסקת יועצים מומחים על-ידי הבנק, קיום פוליסות ביטוח, הטמעת הנר-שא בנהלי הבנק, איסוף נתונים פתוחים לציבור, הכנת שאלונים יעודיים ועוד.

לדוגמה, מצינת הירשברג, "לאור הסיכון לזיהום סביבתי של תחנות דלק, בשלב מתן אשראי אנחנו בודקים מעבר לתזרים המזומנים