

חיובי היטל השבחה לאור תא 5000, כיצד מתמודדים?

הרצאתה של
נחמה בוגין, שמאית מקרקעין ומשפטנית

יום עיון ביה"ס לפרקטיקה משפטית
בית ציוני אמריקה, מרץ 2018



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

תא 5000

- תוכנית מתאר כוללנית...
- בתוקף מינואר 2017
- קובעת גבולות תכנון עתידיים = פוטנציאל...
- **אבל!**
- אין לדעת מתי ואם בכלל ימומש!



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

תוכנית מתאר כוללנית

- "יצור" חדש בחקיקה הישראלית...
- חוק התכנון והבניה משנות ה-60 אינו ערוך להתמודד איתו!
- כמו גם עם היטל השבחה בגין תמ"א
(הלכת "אליק רון" ואחרות, אבל זה ליום עיון אחר...)



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

עיריית ת"א

- או יותר נכון – הועדה המקומית
- "נאלצת" להנפיק דרישות תשלום...
- ובאותה נשימה מפנה לקבלת אורכה ופועלת לשינוי חקיקה...
- ובינתיים? חוסר ודאות אצל בעלי הנכסים והקפאת עסקאות!



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

דוגמאות

- דירה בבנין ותיק, כ-80 מ"ר 125,000 ₪
- דירה בבנין ותיק, כ-85 מ"ר 166,000 ₪
- צמוד קרקע טורי, כ-107 מ"ר 64,500 ₪
- משרד בבנין ותיק, כ-238 מ"ר 119,000 ₪



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

אז מה עושים?

- בצד הסוגייה החקיקתית העקרונית יש גם פתרונות פרקטיים במישור השמאי.
- ניתן להגיש שומה "אחרת", באמצעות שמאי מטעם הבעלים, שתובא לדיון בפני שמאי מכריע.



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

האם ניתן להוכיח השבחה?

- ברבות משומות ההשבחה מטעם הועדה מבוסס החיוב על עליית מחירים כללית, שאין בהכרח קשר בינה לבין תא/5000.
- במקרים רבים הישימות הינה קלושה או לא כלכלית.



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

פסיקות שמאים מכריעים

- נרדור 20 ת"א, אייל יצחקי
- קהילת ורשה 33 ת"א, משה נדם
- כורזים 4 ת"א, אלי כהן
- זלמן שז"ר 9-11 ת"א, גד נתן
- טיומקין 10 ת"א, שושי שרביט-שפירא



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

• תודה ובהצלחה!!



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן