

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 4047 18 באוקטובר 2021

## "מרבה שמאים, מרבה שומות וממילא מרבה מחלוקות"\*

ועדת הערר קבעה עקרונות לחישוב היטל השבחה לתחום תוכנית רע/2015

ענייננו בשורת עררים העוסקים כולם בהיטלי השבחה בגין תוכנית רע/2015\*\* שנכנסה לתוקפה בשנת 2012. התוכנית היא תוכנית איחוד וחלוקה והיא חלה על כ-816 דונם וכוללת 3,500 יח"ד.

לוועדת הערר הוגשו עשרות עררים כנגד הכרעות של שמאים מכריעים שהוצאו עקב אישור התוכנית.

ועדת הערר: "ככל ששמענו יותר עררים והתעמקנו בהם, כך התחזרה לנו המורכבות העומדת בפנינו שנעוצה בעיקרה בתפיסות ובמתודות שמאיות שונות של השמאים המכריעים, שהביאו לפערים בשווי קרקע ליח"ד במצב חדש וכפועל יוצא מכך בגובה היטל השבחה ליח"ד במתחם התכנית".

ועדת הערר הוסיפה: "היות והתכנית הנדונה כוללת אלפי יחידות דיור, הפערים בהערכות הנ"ל מסתכמים עבור הקופה הציבורית במאות מיליוני שקלים ששולמו ביתר או בחסר".

לפיכך, החליטה ועדת הערר, בשלב הראשון, לבצע "בחינה רוחבית" ולהכריע "בסוגיות משפטיות ואחרות שחזרו כחוט השני בעררים השונים", ובשלב השני לבחון באופן פרטני את העררים.

ההחלטה כוללת כ-200 עמודים, וכרבע מהם כוללים הכרעה בסוגיות העקרוניות. ביומון זה וביומון של מחר נסקור את עיקרי הדברים.

סוגיית המע"מ - "ככלל, בשומות שעמדו בפנינו קבעו השמאים המכריעים כי היות ומדובר בשוק של עוסקים או למצער שוק מעורב אין להוסיף את רכיב המע"מ בשווי המצב החדש לצורך חישוב היטל השבחה..."

המערכת מודה לעו"ד הדר בדש בלומשטיין ולשמאי המקרקעין ליאור יוסף בדש שייצגו חלק מבעלי הדין, על שהביאו את ההחלטה לידיעתה.

\* כך מתחילה ההחלטה מושא היומון (הציטוט מבר"מ 2049/15).  
\*\* תוכנית רע/2015 – "שכונת מגורים בצפון העיר רעננה".

ערר 8082/13 ואח' טובי כרמון ואח' (ע"י עו"ד אברהם בבג'נוב) ואח' נ' ועדה מקומית רעננה (ע"י עו"ד ארו שפירא) ואח'. ניתן ביום 14.10.21 בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז. יו"ר: עו"ד רונית אלפר. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.  
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט  
הוצאה לאור  
בע"מ

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105  
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224  
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!