



מועצת שמאי המקרקעין
הועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 9.0

בדבר

הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין

ספטמבר 2006

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 13/9/2006 —
— תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 10/9/2006 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 9.0:
מר אייל יצחקי - ראש ועדת משנה
אינג' זוהר בר ניר, מר אבי שנער



1. מטרת התקן

- 1.1 הגדרת "שטח דירה" בשומות מקרקעין.
- 1.2 הגדרת שטחי הצמדות לדירות מגורים ושטחים אחרים המשויכים לנכסים אלה.
- 1.3 הוראות בדבר דווח על שטחי דירות מגורים בשומות מקרקעין.

2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין לדירות בבניה רוויה ודירות בבניה צמודת קרקע.

3. הגדרת שטח דירה

3.1 שטח דירה חד מפלסית בבניה רוויה או צמודת קרקע

שטח פנים הדירה בתוספת שטח היטל קירות החוץ ומחצית שטח היטל הקירות המשותפים. במניין השטחים יכללו מרפסות מקורות, ממ"ד, מחסנים ושטחי שרות מקורים ובלבד שהם צמודים פיזית לדירה, קיימת אליהם כניסה ישירה מהדירה ואין אליהם כניסה מדירות אחרות.

3.2 שטח דירה רב מפלסית בבניה רוויה או צמודת קרקע

סכום שטחי הדירה בכל הקומות. שטח כל קומה או מפלס יכלול את שטח היטל המדרגות העולות ממנו אל הקומה שמעליו. שטח המפלס העליון לא יכלול את שטח היטל המדרגות העולות אליו.

4. הגדרת שטחי הצמדה או שטחים משוייכים

4.1 שטח מרתף

שטח מרתף יהיה השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף (לרבות קירות משותפים עם מרתפים גובלים) בתוספת שטח היטל קירות תאורטי בעובי של 20 ס"מ. במניין שטחי המרתף יכלול גם היטל המדרגות העולות ממנו אל הקומה שמעליו.

4.2 שטח מרפסות פתוחות (גזוזטראות), חצרות ומרפסות גג

שטח מרפסות וחצרות יהיה השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרפסת/חצר (לרבות קירות החוץ של הדירה) בתוספת שטח היטל קירות החוץ של המרפסת/חצר ומחצית שטח היטל קירות משותפים. במניין שטחי המרפסת/חצר לא יכלול היטל קירות החוץ של הדירה.

4.3 שטח מחסנים/ חניות בנויות

השטח הכלוא בין קירות החוץ של המחסן/חניה בתוספת שטח היטל קירות החוץ ומחצית עובי הקירות המשותפים.

4.4 הצמדות אחרות ושטחים אחרים

אופן המדידה של שטחי הצמדות ושטחים משוייכים אחרים ייקבע עפ"י שיקול דעתו של השמאי ובהתאם למטרת השומה ובלבד שאופן המדידה יצויין בסמוך לנתון השטח.



5. דווח על שטח בנוי בדירות מגורים בשומות מקרקעין

שומת מקרקעין לדירות מגורים תכלול דווח של השטחים הבנויים לרבות שטחי הצמדה ושטחים משוייכים. השטחים הבנויים המדווחים בשומה יתבססו על מקור כתוב מהימן או לחלופין על מדידת השמאי (גראפית מתשריט או פיזית):

5.1 דווח המבוסס על מקור כתוב

לא יתבסס שמאי בשומתו על מקור לשטח אם לדעתו המקור אינו מהימן. בסמוך לנתון השטח ירשם המקור.

5.2 דווח המבוסס על מדידה פיזית

המדידה הפיזית תהיה עפ"י ההגדרה שבסעיפים 3,4 לעיל. בסמוך לנתון השטח ירשם: "עפ"י מדידה פיזית" וכי שטח הדירה תואם תקן זה.

5.3 דווח המבוסס על מדידה גראפית מתשריט הנכס

מדידה מתשריט כפופה לבדיקה מדגמית של השמאי את נכונות התשריט (אימות של 3 מידות לפחות ביחס למדידה פיזית בנכס). התשריטים המתאימים לביצוע מדידה גראפית יהיו: תשריט בקשה להיתר, תשריטי הרישום בטאבו, מפת מודד וכל תשריט רשמי אחר. המדידה הגראפית תהיה עפ"י ההגדרה שבסעיפים 3,4 לעיל. בסמוך לנתון השטח ירשם: "עפ"י מדידה גראפית מתשריט _____" וכי שטח הדירה תואם תקן זה.

6. דווח על שטחים קומתיים משותפים

שטח משותף קומתי לא יכלל בשטח הדירה בבניה רוויה. אם ימצא לנכון השמאי לפרט בנוסף לשטח הדירה, גם את השטחים המשותפים הקומתיים בבניה רוויה (כביטוי למידת הרווחה בבניין) יציין את סך השטח המשותף הקומתי ואת סך שטח הדירות הקומתי.

7. גובה מינימלי

מניין השטחים כמפורט יחול על השטחים שגובהם תואם את תקנות התכנון והבניה. שמאי יהיה רשאי לפרט בנפרד שטחים נוספים שגובהם אינו עומד בגובה המינימלי אם הוא סבור כי יש בכך כדי לבטא נכונה את מידת התועלת הכוללת מהנכס.

8. איפסור אי תחולה

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות והמלצות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

9. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/11/2006 ואילך.



דברי הסבר לתקן מספר 9.0

בדבר

הגדרה ודוח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין

1. הקדמה

- השטח הבנוי הינו ללא ספק אחד המשתנים החשובים אשר משפיעים על שווי נכס מקרקעין. לשטח הבנוי הגדרות שונות בשימוש גופי השלטון השונים, בחוקים ובתקנות השונים. בתי המשפט עסקו בהרחבה בנושא וניתנו מספר פסיקות כולל פסיקת בית המשפט העליון. אי האחידות בשיטות המדידה משפיעה באופן שלילי על איכות השומה:
- קיימים פערים גדולים בשטח הדירתי הבנוי המדווח בין שומות לאותו הנכס.
 - קיים קושי בהתאמת שטח בין הנכס הנשום ובין עסקות ההשוואה הנובע מאי אחידות שיטת המדידה.

2. ההגדרות השונות לשטח דירה

- א. שטח פנים הדירה לפי תקן ישראלי 975 כולל השטח שמתחת לקירות הפנים לרבות המרפסות המקורות אך אינו כולל השטחים שמתחת לקירות החוץ, גוזזטראות ושטחים נמוכים מהגובה המינימלי.
- ב. שטח אפקטיבי לפי תקן ישראלי 975 שטח פנים הדירה בתוספת השטח שמתחת לקירות החוץ, מחצית השטח שמתחת לקירות המשותפים ושטח הגוזזטראות.
- ג. שטח נומינלי לפי תקן ישראלי 975 שטח אפקטיבי בתוספת החלק היחסי בחדר המדרגות כאשר חדר המדרגות מוגדר כצרוף חדר מדרגות קומתי (למעט ממ"ק), מבואה, מפלס עליון וכד'.
- ד. בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, סימן ב' סעיף 1.00.3 מוגדר שטח דירה: מספר המ"ר הכולל – של שטח רצפתה לרבות גבליות, של השטח מתחת לקירותיה הפנימיים והחיצוניים, של השטח מתחת לקירותיה הפנימיים והחיצוניים, של מחצית השטח מתחת לקירות החוצצים בינה לבין מבנה אחר, למעט חדר המדרגות, של שטח ההשלכה האופקית של מרפסות, מרפסות מטבח ומרפסות גג.
- ה. בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, (העוסק בבתים משותפים) בחישוב שטח דירה לעניין הצמדת החלק ברכוש המשותף נקבע בסעיף 57 כדלהלן:
- שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנות שיעור אחר.
 - בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחים של גוזזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבע בתקנות הוראה אחרת.



- הוצמד חלק מסוים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יובא שטחו בחשבון לעניין סעיף קטן (א) בשיעור שנקבע לכך בתקנון, ובאין קביעה כזאת – בשיעור שקבע המפקח לפי הנסיבות.

ו. תקנות הבינוי ופינוי של אזורי שיקום (דיוור חלוף), התשל"ג-1973

בסעיף 1 הגדרות נאמר כי "שטח דירה משמעותו: שטח ברוטו כולל קירות חוץ, קירות פנים, מרפסות וחלק יחסי מתאים של חדר המדרגות לפי יחס שטח הרצפה של הדיוור החלוף לשטח הרצפה של כל הדירות בבנין שבו הוא נמצא; אולם לצורכי חישוב השטח האמור לא יובא בחשבון העובי של קירות החוץ העולה על 20 ס"מ".

ז. הוראות משרד הבינוי והשיכון

במסגרת **סיוע לישובים בנגב, קבע משרד הבינוי והשיכון בחוזר 176/01 מיום 24.4.01** כי הסיוע יינתן לפי שטח דירה נטו המוגדר: שטח רצפה + שטח מרפסות שלהן שלושה קירות מבניה קשיחה ותקרה. **ח. שטח לעניין חיובי ארנונה עירונית** – קיימות הגדרות רבות לשטחים ברשויות השונות.

3. עיקרי הפסיקה

בפס"ד שניתן בבית משפט השלום בתל אביב ת"א 17608/95 מרשה רחף נ' פנומה בע"מ, קבע כב' השופט גל כי "שטח ברוטו של דירה כולל את שטח הפנים של הדירה, לרבות הקירות והמרפסות המקורות אך אינו כולל מרפסות פתוחות, שטחי מדרגות ויתר הצמדות, כמו מחסנים וחניות".

בפס"ד שניתן בעליון ע"א 6025/92 צמיתות (81) בע"מ נ' חרושת חומר בע"מ, קבעה כב' השופטת דורנר כי כאשר מצמידים את המונח "שטח ברוטו" למילה "דירה" הרי כל מי שאינו נמנה על חוגי המקצוע בענף הבניה, לא יעלה על דעתו כי שטח דירתו ברוטו כולל גם חלקים במדרגות, בפיר המעלית, בחניה וכד'. השופטת קבעה כי "שטח ברוטו של דירה" אינו חד משמעי והוא ניתן לשני פירושים.

4. השיטה המומלצת אשר אומצה בתקן זה כ"שטח דירה" לעניין שומות מקרקעין

שיטת המדידה בעלת המתאם (קורלציה) הגבוה ביותר לשווי הנכס הינו "השטח האפקטיבי" כמפורט בסעיף 2 לעיל. שטח זה יהיה "שטח דירה" לעניין שומות מקרקעין לנכסי מגורים. רמת המתאם בין שטח בנוי של שטחים משותפים בנכס מגורים (חדרי מדרגות, ממ"קים וכיו"ב) לשווי הנכס הינה נמוכה ולפיכך אין להכלילם בשטח הדירת. מניינם אינו חובה ויעשה בנפרד ובתחשיב קומתי.

5. שטח דירה בבניה צמודת קרקע

שטח דירה לעניין תקן זה תואם את השטחים המפורטים בהיתר הבניה בבניה צמודת קרקע. לפיכך בשומות ליחידות דיוור בבניה צמודת קרקע ניתן לציין שטח דירה עפ"י היתר במספר הסתייגויות:

- בהיתר הבניה קיימים שטחי שירות שיש לצרפם לשטח הדירה (ממ"ד, מזווה, מחסן וכיו"ב) בכפוף להתאמתם להגדרת שטח דירה בס' 3.1 לתקן.
- לא יובא בחשבון שטח בליטות המופיעות בהיתר הבניה.
- בשטחי מרתף לא יכלל שטח קיר שמעל ל 20 ס"מ.