מדינת ישראל
משרד המשפטים

מועצת שמאי המקרקעין
הועדה לתקינה שמאית

תקן מספר 10.0

בדבר

הגדרה ודווח של שטחים בנויים שאינם למגורים

בשומות מקרקעין

דצמבר 2014

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 14/5/2014 —
— תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 9/10/2013 —

הרכב חברי הועדה המקצועית לתקן 10.0:
מר יוסי פישלר - ראש ועדת משנה
גב' גלית אציל לדור מר יגאל סומך
אינג' מיכאל גופר גב' ענת הירשברג

1. מטרת התקן

1.1 הגדרת "שטח לנכסים שאינם למגורים" בשומות מקרקעין.

1.2 הגדרת שטחי הצמדות לשטחים שאינם למגורים ושטחים אחרים המשויכים לנכסים אלה.

1.3 הוראות בדבר דווח על שטחי נכסים שאינם למגורים בשומות מקרקעין.

2. תחולה

התקן יחול על שומות מקרקעין לנכסים שאינם למגורים.

3. הגדרת שטחי נכסים שאינם למגורים

3.1 **שטח פנים הנכס**

שטח פנים הנכס בתוספת שטח היטל קירות החוץ שאינו עולה על 25 ס"מ ומחצית שטח היטל הקירות המשותפים של הנכס.

במניין שטחי הפנים יכללו ממ"ד/ממ"ק הצמוד פיזית לנכס[1], וכן מחסנים ושטחי שרות מקורים אחרים ובלבד שהם צמודים פיזית לנכס, קיימת אליהם כניסה ישירה מהנכס ואין אליהם כניסה מנכסים אחרים. שטחי מרפסות וגזוזטראות מקורות הצמודות לנכס יצויינו בנפרד.

לגבי בניינים שניתן להם היתר בניה לפני אישורן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) 1992, יהיה השמאי רשאי לקבוע את שטח פנים הנכס עפ"י שטחו המאושר בהיתר הבניה[2].

3.2 **שטחים משותפים קומתיים**

שטח פנים של השטחים המשותפים הקומתיים אשר משמשים את היחידות בקומה שבה מצוי הנכס ואינם צמודים ליחידה מסויימת, בתוספת מחצית שטח היטל הקירות המשותפים של הקומה ובתוספת שטח היטל קירות החוץ של השטחים המשותפים בקומה שאינו עולה על 25 ס"מ, לרבות שטחי פירים המצויים בקומה ואשר משמשים ומיועדים למתקנים טכניים (כגון: מעלית, מיזוג אוויר, אינסטלציה) ולרבות היטל חדרי המדרגות המשמשים את הקומה וכן ממ"ד/ממ"ק/חדרי שירותים שבקומה אשר אינם צמודים לנכס מסויים.

3.3 **שטחים משותפים לבנין**

שטח פנים של השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת אשר משמשים את הבנין, אינם צמודים לנכס מסוים ואינם שטחי פנים של נכסים, או של שטחים משותפים קומתיים ואשר מיועדים לשמש את הנכסים בבניין (כגון: לובי, חדרי אחזקה, חדרי חשמל וכד') בתוספת מחצית שטח היטל הקירות המשותפים של הבנין ובתוספת שטח היטל קירות החוץ של השטחים המשותפים בקומה שאינו עולה על 25 ס"מ, לרבות שטחי פירים הצמודים לשטחים המשותפים אשר משמשים למתקנים טכניים (כגון: מעלית, מיזוג אוויר, אינסטלציה וכד') ולרבות היטל חדרי המדרגות הצמודים לשטחים המשותפים של הבנין.

[1] שטחו יצויין בנפרד.

3.4 **שטח מתחת לכניסה הקובעת (מרתף)**

שטחים שמתחת לכניסה הקובעת של הבנין יפורטו כלהלן:

3.4.1 שטחים מתחת לכניסה הקובעת המהווים שטחים עיקריים בבנין כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, או שטחים הצמודים לנכסים שמעל לקרקע (למעט שטחים המיועדים לחניה), ימדדו בנפרד ושטחם יפורט על פי האמור בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לעיל.

3.4.2 שטחים מתחת לכניסה הקובעת המהווים שטחי שירות ו/או שטחים משותפים של הבנין ו/או שטחים המיועדים לחניה, ימדדו ויפורטו על פי שטח המרתף המצוי מתחת לכניסה הקובעת הכלוא בין קירות החוץ של המרתף (לרבות קירות משותפים עם מרתפים גובלים) בתוספת שטח היטל קירות החוץ שלא יעלה על 20 ס"מ.

במניין שטחי המרתף יכלל גם היטל חדר המדרגות העולות או יורדות ממנו לקומה שמעליו או מתחתיו.

3.5 **שטח קירות חוץ עודפים**

שטח קירות החוץ הגובלים בנכס או בשטחים משותפים שאינם נכללים בשטח הנכס הנמדד כאמור בסעיף 3.1 עד 3.4 לעיל.

3.6 **שטחי חניה**

בשטחי חניה יפורט בנוסף על האמור לעיל גם מספר מקומות החניה התקניים בכל אחת מקומות הבנין על פי המפורט בהיתר הבניה.

השמאי רשאי לציין בנוסף גם את מספר המקומות בפועל ו/או את שטח החניה האפקטיבי ללא המעברים והשטחים המשותפים.

4. <u>הגדרת שטחי הצמדה, או שטחים משוייכים לנכסים</u>

4.1 **שטחי חניה צמודים**

בשטחי חניה צמודים יצויינו בנוסף על האמור בסעיף 3, גם מספר מקומות החניה התקניים הצמודים על פי המפורט בהיתר הבניה. השמאי רשאי לציין בנוסף את מקומות החניה בפועל ואת שטח החניה הצמוד.

ככל שיש חניות עוקבות ו/או מתקני חניה השמאי יציין זאת בנפרד.

4.2 **שטח חצרות ומשטחים לא מקורים כגון, מרפסות לא מקורות וגזוזטראות, מרפסות גג לא מקורות וכד'**

שטח הרצפה הכלוא בין קירות החוץ של המרפסת/חצר ומשטח לא מקורה בתוספת שטח היטל קירות החוץ של המרפסת/חצר ו/או מעקה המרפסת ומחצית שטח היטל קירות המשותפים למרפסת עם מרפסות, או נכסים אחרים.

במניין שטחי המרפסת/חצר לא יכלל היטל קירות החוץ של הנכס אליו היא צמודה.

4.3 **שטח מחסנים/סככות וכד'**

השטח הכלוא בין קירות החוץ של המחסן/סככה בתוספת מחצית עובי הקירות המשותפים של המחסן עם מחסנים, או נכסים אחרים ובתוספת שטח היטל קירות החוץ של המחסן.

[2] במקרה זה השמאי יביא בחשבון בתחשיב השווי את הבדלי השטחים הנוצרים עקב שינוי התקנות.

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 בשומה ביחד עם נתון השטח.

5. <u>ייחוס שטחים משותפים לנכס המהווה חלק מבנין</u>

שטחים משותפים קומתיים ושטחים משותפים לבניין יוחסו ויפורטו באופן יחסי לכל אחד מהנכסים בקומה, או בבניין, עפ"י יחס שטח פנים הנכס לשטח פנים של כל הנכסים בקומה או לשטח הפנים הכולל של כל הנכסים בבניין, לפי עניין.

6. <u>פרוט על שטח בנוי בנכסים שאינם למגורים בשומות מקרקעין</u>[3]

שומת מקרקעין תכלול דווח של השטחים הבנויים לרבות שטחי הצמדה ושטחים משוייכים.
השטחים הבנויים המדווחים בשומה יחושבו על פי נתוני היתרי הבניה. ככל שלא אותר היתר הבניה, יתבסס השמאי על תשריט הבית המשותף או על מדידה.

6.1 **דווח המבוסס על מקור כתוב**

בסמוך לנתון השטח ירשם המקור כאמור לעיל.
לא יתבסס שמאי בשומתו על מקור לשטח אם לדעתו המקור אינו מהימן כגון: שטח עפ"י קבצי ארנונה.

6.2 **דווח המבוסס על מדידה פיזית**

המדידה הפיזית תהיה עפ"י ההגדרה שבסעיפים 3 ו- 4 לעיל.
בסמוך לנתון השטח ירשם: "עפ"י מדידה פיזית", תאריך המדידה ושם מבצע המדידה וכן כי שטח הנכס תואם תקן זה.

6.3 **דווח המבוסס על מדידה גראפית מתשריט הנכס**

שמאי יהיה רשאי להסתמך על מדידה גרפית לשטחי הנכס כפוף לאמור להלן:

א. מדידה מתשריט כפופה לבדיקה מדגמית של השמאי לאימות נכונות התשריט.
ב. התשריטים המתאימים לביצוע מדידה גראפית יהיו: תשריט היתר בניה, ככל שלא נמצא ההיתר תשריטי הרישום בלשכת רישום המקרקעין אם נראה לשמאי שהללו תואמים את המצב בפועל ו/או מפת מודד. המדידה הגראפית תהיה עפ"י ההגדרה שבסעיפים 3 ו- 4 לעיל.
ג. בסמוך לנתון השטח ירשם: "עפ"י מדידה גראפית שנערכה בתאריך _____ ע"י _____ מתשריט _____" וכן יצויין כי שטח הנכס תואם תקן זה.

7. <u>גובה מינימלי</u>

מניין השטחים כמפורט יחול על השטחים שגובהם תואם את תקנות התכנון והבניה.
שמאי יפרט <u>בנפרד</u> שטחים נוספים שגובהם אינו עומד בגובה המינימלי, אם יש בכך כדי להשפיע על השווי ולבטא נכונה את מידת התועלת הכוללת מהנכס.

8. <u>פרוט על שטח בנוי בנכסים שונים</u>

8.1 להלן הדיווח המינימאלי הנדרש לכל אחד מסוגי הנכסים (בכפוף לסייגים המפורטים בסעיפים 8.2-8.6):

סוג הנכס	שטח פנים הנכס	שטחים משותפים קומתיים	שטחים משותפים לבנין	הצמדות/שטחים משוייכים
מסחר	+	-	-	+
משרדים	+	+	+	+
תעשייה ומלאכה/תעסוקה	+	+	+	+
חניונים עצמאיים	+	+	-	+
נכסים אחרים	+	+	+	+

8.2 השמאי רשאי לציין בנפרד את שטחי קירות החוץ העודפים כאמור בסעיף 3.5.

8.3 בבניינים המחולקים ליחידות משנה אשר נסחרים רק עפ"י שטחי הפנים של יחידות המשנה יציין השמאי את העובדה, כי היחידות בבניין נמכרות על פי שטחי הפנים, ובמקרה זה לא נדרש לציין את הנתונים לגבי השטחים משותפים, אם אינם נדרשים לצורך הערכת השווי.

8.4 בשומה הנערכת לבנין שלם שאופיו אינו מכתיב שימוש יחיד כגון: קניון, מרכז מסחרי וכד' שבהם יש גם לשטחים המשותפים משמעות שמאית כלכלית, יפרט השמאי גם את השטחים המשותפים הקומתיים ו/או השטחים המשותפים לבנין, שיש להם, לדעתו, משמעות שמאית כלכלית כזו.

8.5 בשומה הנערכת לבנין שלם שאופיו מכתיב שימוש יחיד (כגון: בית אבות, בית מלון, מבנה ציבור וכד') ואין לדעת השמאי משמעות שמאית כלכלית לחלוקה שבין השטחים המשותפים הקומתיים ובין השטחים המשותפים של הבנין, רשאי השמאי לפרט, בנוסף לפרוט שטחי פנים הנכס, רק את סך השטחים המשותפים של הבנין, תוך שהוא מציין כי לא נעשתה הפרדה בין סוגי השטחים כאמור בהעדר נפקות שמאית כלכלית[4].

8.6 בשומה הנערכת לבניין שלם כאמור בסעיף 8.5, יפרט השמאי בנוסף גם את מספר היחידות בבניין (מספר חדרי המלון, מספר החדרים בבית האבות, או מספר המיטות בבית החוליסוכד').

8.7 שטחים הבנויים ללא היתר יפורטו בנפרד כאמור בתקן מס' 6.

[3] ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר.
[4] לענין סעיף זה לא יראו שטחים המושכרים לשימוש שונה בהיקף של עד 3% משטחו הכולל של הנכס והתואמים את אופי הנכס כשימוש שאינו של משתמש יחיד.

9. <u>יחס השטחים השימושיים בקומה</u>

השמאי יציין את היחס שבין שטח פנים הנכס לבין שטח פנים הנכס בתוספת שטחים משותפים קומתיים.

10. <u>סטיה מתקן</u>

במקרים מיוחדים יהיה השמאי רשאי לסטות מהוראות והמלצות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה וינתן הסבר למהות החריגה זו והסיבה לה.

11. <u>תחילה</u>

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 01/04/2015 ואילך.

דברי הסבר לתקן מספר 10.0

בדבר הגדרה ודווח של שטחים בנויים בנכסים שאינם למגורים בשומות מקרקעין

1. <u>הקדמה</u>

1.1 השטח הבנוי הינו ללא ספק אחד המרכיבים החשובים אשר משפיעים על שווי נכס מקרקעין, ואולם שמאים שונים עושים שימוש בשיטות מדידת שטח שונות.

1.2 שיטות המדידה השונות של שטח נכסים. נבדלות זו מזו בהכללה או השמטה של שטחים בנויים כגון: שטח שמתחת לקירות הפנים, שטח שמתחת לקירות החוץ ולקירות משותפים, שטח המדרגות בדירות רב מפלסיות, שטח יחסי בשטחים משותפים קומתיים (כגון חדר מדרגות, מעליות ושטחים טכניים), שטח יחסי בשטחים המשותפים בכלל הבניין (מבואה, חדרים טכניים, חדר אשפה וכיוצא בזה). ההפרשים בין שיטות המדידה השונות עשויים להגיע לפער גדול והוא הולך וגדל בבניה מודרנית עקב ריבוי שטחים משותפים (מעליות חללים ופירים למערכות טכניות, מעברים ומבואות רחבים, תקנות כיבוי אש המחייבות ניתוק פירי מדרגות ועוד), בהתאמה לרמת הבניה של הבניינים השונים.

1.3 אי האחידות בשיטות המדידה משפיעה באופן שלילי על איכות השומה:

- קיימים פערים גדולים בשטח הנכס הבנוי המדווח בין שומות לאותו הנכס.
- קיים קושי בהתאמת שטח בין הנכס הנשום ובין עסקות ההשוואה הנובע מאי אחידות שיטת המדידה.

מטרת התקן הינה ליצור אחידות בהגדרות שטחי נכסים שאינם למגורים.

2. <u>מקור מידע למדידת שטח</u>

ככל מקור השטחים יהיה עפ"י היתרי הבניה. ככל שלא אותר היתר הבניה, יתבסס השמאי על תשריט הבית המשותף או על מדידה. השמאי רשאי לסטות מסעיף זה רק וככל ולא נמצא היתר הבניה, אין תשריט בית משותף ולא ניתן לבצע מדידה בשטח.
בכל מקרה לא יתבסס השמאי על השטח עפ"י קבצי הארנונה.

3. <u>הגדרת שטח הנכס בחוק המכר</u>

3.1 חוק המכר (דירות) תשל"ב, מגדיר כ"דירה" גם יחידות המשמשות לעסק, או למטרה אחרת.
חוק המכר קובע כללים לחישוב שטח כלהלן:

3.1.1 שטח נכס

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הנכס.
לעניין זה:

1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הנכס לבין מה שמחוצה לו לרבות בין הנכס לבין מרפסת שמש, בינו לבין שטח משותף בקומה או בינו לבין נכס אחר.
כאשר קיר חוץ מפריד בין הנכס לבין נכס אחר יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.

2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

ב) בנכס רב מפלסי יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בנכס; שטח היחידה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בנכס.

ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בנכס יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות התכנון והבניה) (בקשה להיתר).

3.1.2 שטחים צמודים

3.1.2.1 שטחים נוספים המוצמדים לנכס או המשמשים את הנכס באופן בלעדי:

א) מרפסות (יש להפריד בין שטחי מרפסות מקורות ולא מקורות).

ב) חניה (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה מוצמדת).

ג) מחסן דירתי.

ד) מרתף דירתי.

ה) גג מוצמד לנכס.

ו) גינה מוצמדת לנכס.

3.1.2.2 הערות לחישובי השטחים:

א) מרפסת – מרפסת חיצונית לדירה;
שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

ב) מחסן:
שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח קירות כלהלן: כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של יחידה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

ג) מרתף :

שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס״מ. כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של נכס אחר ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

ד) שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה.

4. התקינה השמאית תואמת את הוראות חוק המכר ונותנת ביטוי גם להיבטים השמאים הנדרשים בשומת המקרקעין ותביא לאחידות המידע לשפה משותפת בין הגורמים השונים העוסקים בענף.