

תקנות שמאי מקרקעין (בחינות), התשס"ו-2006

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 9(ג) ו-43(א1) לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001¹ (להלן – החוק), אני מתקינה תקנות אלה:

פרק ראשון: סדרי הבחינות

1. בקשה להיבחן תוגש למועצה במועד שקבעה לכך בהודעה שפורסמה ברשומות (להלן – הפרסום); הבקשה תוגש בכתב או במסר אלקטרוני באמצעות אתר האינטרנט של המועצה, לפי הטופס שבתוספת הראשונה; בתקנה זו –
"אתר האינטרנט של המועצה" – כפי שהופיע בפרסום;
"מסר אלקטרוני" – כהגדרתו בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001.²

2. (א) הבחינות ייערכו בכתב. הבחינות כיצד

(ב) המועצה רשאית, בנסיבות מיוחדות, להתיר לנבחן, לפי בקשתו, להיבחן בעל פה בבחינה מסוימת או בחלק ממנה, ככל שהדבר מתאים לחומר הבחינה.

(ג) המועצה רשאית להתנות את ההיתר לבחינה בעל פה כאמור, בהטלת עלויות הבחינה על הנבחן.

3. הבחינות ייערכו בעברית, אך המועצה רשאית להתיר לנבחן פלוני או לסוג נבחרים לענות על שאלות בערבית, ובלבד שיישאו בהוצאות התרגום לעברית לפי קביעת המועצה. שפת הבחינות

4. (א) תוצאות הבחינות יצוינו בנקודות מ"ס עד 100. תוצאות הבחינות

(ב) ציון "עובר" בבחינה יהיה ציון 60 נקודות לפחות.

5. נבחן חייב למלא אחר הוראות המשגיחים על הבחינה. משגיחים

6. המועצה רשאית להתיר לנבחנים להשתמש בשעת הבחינה בספר, רשימה או כתב אחר (להלן – חומר עזר) שתקבע; לא ישתמש הנבחן בחומר עזר זולת חומר העזר שהותר לשימוש כאמור. שימוש בחומר עזר

7. (א) היה למשגיח יסוד להניח כי יש ברשותו של נבחן בשעת הבחינה חומר עזר שהחזקתו אסורה או שהוא עוזר לנבחן אחר או נעזר בו או שהוא מפריע למהלך הבחינה, רשאי המשגיח להפסיק את בחינתו ולהוציאו מחדר הבחינה. משמעת בבחינה

(ב) נבחן שפגע במשמעת כאמור בתקנת משנה (א), בין שהופסקה בחינתו והוא הוצא מחדר הבחינה ובין שלא הופסקה והוצא, רשאית המועצה לפסול את בחינתו.

(ג) לא תחליט המועצה כאמור בתקנת משנה (ב), אלא לאחר שנתנה לנבחן הזדמנות נאותה להשמיע את טענותיו לפנייה.

8. נכשל נבחן בבחינה בנושא מנושאי הבחינות, רשאי הוא לשוב ולהיבחן בו, אולם אם קיבל באותה בחינה פחות מ-40 נקודות בשתי פעמים רצופות, לא יורשה לשוב ולהיבחן בה אלא בבחינה השניה שלאחר הבחינה האחרונה שלא עמד בה. נבחן שנכשל בבחינה

פרק שני: תכנית הבחינות

9. הבחינות לשמאי מקרקעין ייערכו בכתב בשני שלבים כמפורט להלן: שלבי הבחינות

¹ ס"ח התשס"א, עמ' 436.

² ס"ח התשס"א, עמ' 210.

(1) בחינות מוקדמות, לפי תכנית כמפורט בחלק א' בתוספת השניה;

(2) בחינות סופיות, לפי תכנית כמפורט בחלק ב' בתוספת השניה.

10. (א) נבחן יקבל ציון "עובר" בבחינה מן הבחינות המפורטות להלן, רק אם קיבל ציון תנאים "עובר" בכל אחד מחלקי הבחינה, או אם פטרה אותו המועצה מהבחינה או מחלק ממנה:

(1) יסודות הכלכלה;

(2) תכנון ובניה.

(ב) לבחינה במבוא לתורת השמאות רשאי לגשת רק מי שקיבל ציון "עובר" בבחינות בנושאים אלה: יסודות הכלכלה, יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין, שתי בחינות נוספות מן הבחינות המוקדמות.

(ג) לבחינה בגישות ועקרונות בהערכת מקרקעין רשאי לגשת רק מי שקיבל ציון "עובר" בכל הבחינות המוקדמות ובבחינה במבוא לתורת השמאות.

(ד) לבחינה ביישומים בשומת מקרקעין רשאי לגשת רק מי שקיבל ציון "עובר" בכל הבחינות המוקדמות, בבחינה במבוא לתורת השמאות ובבחינה בגישות ועקרונות בהערכת מקרקעין.

ביטול

11. בטלים –

(1) כללי שמאי מקרקעין (תכנית בחינות), התשמ"ו-1985³ (להלן – הכללים);

(2) הפרק השני בתקנות שמאי מקרקעין, התשכ"ג-1963⁴.

תחילה

12. תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן (להלן – יום התחילה).

הוראת מעבר

13. על אף האמור בתקנה 12 –

(1) המועצה תערוך את כל הבחינות בשלושת מועדי הבחינות שלאחר יום התחילה לפי המתכונת שנקבעה בכללים;

(2) במועד הבחינות הרביעי שלאחר יום התחילה תחל המועצה בעריכת הבחינות המוקדמות בלבד לפי הפירוט בחלק א' בתוספת השניה; הבחינות האמורות יבואו במקום הבחינות שנקבעו בכללים, כמפורט להלן:

(1) לוחות שומה, עריכתם והשימוש בהם;

(2) יסודות מדידה ומיפוי;

(3) יסודות התכנון והבניה;

(4) יסודות הכלכלה;

(5) יסודות הנדסת בנין והנדסה אזרחית;

(6) חוקים ופקודות;

(3) נבחן שעד למועד הבחינות הרביעי שלאחר יום התחילה עמד בהצלחה בבחינות המוקדמות שפורטו בסעיף 2 לכללים פטור מהבחינות שלהלן, ובלבד שיירשם בפנקס עד חודש ספטמבר 2011:

(1) סטטיסטיקה;

(2) יסודות בחשבונאות, ניתוח דוחות כספיים;

(3) עיקרים בדיני מסים ומיסוי מקרקעין;

³ ק"ת התשמ"ו, עמ' 235.

⁴ ק"ת התשכ"ג, עמ' 1443.

4) נבחן שקיבל ציון "עובר" בבחינה מן הבחינות לפי הכללים, שהמועצה קבעה כי היא שקולה לבחינה מן הבחינות לפי תקנות אלה, יהא פטור מאותה בחינה, ובלבד שיירשם בפנקס עד חודש ספטמבר 2011;

5) במועד הבחינות השביעי שלאחר יום התחילה תחל המועצה בעריכת הבחינות הסופיות שפורטו בחלק ב' בתוספת השניה; הבחינות האמורות יבואו במקום הבחינות שנבקעו בכללים, כמפורט להלן:

- 1) עקרונות שומה, חלק א' (מבוא לתורת השמאות);
- 2) עקרונות שומה, חלק ב';
- 3) השומה למעשה – ידיעות מקיפות ועריכת שומה.

תוספת ראשונה

(תקנה 1)

בקשה להיבחן

אני מבקש/ת להיבחן במועד הקרוב בבחינות מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שלהלן (סמן X במקום המתאים):

בחינות סופיות:

- מבוא לתורת השמאות
- גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין
- יישומים בשומת מקרקעין

בחינות מוקדמות:

- יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין
- יסודות מדידה ומיפוי
- יסודות הכלכלה
- יסודות הכלכלה – כלכלה עירונית
- יסודות הנדסת בנין והנדסה אזרחית
- סטטיסטיקה
- דינים
- תכנון ובניה
- תכנון ובניה – דיני התכנון העירוני
- יסודות חשבונאות וניתוח דוחות כספיים
- מיסוי מקרקעין ומסים אחרים

פרטים אישיים:

שם משפחה: שם משפחה קודם: שם פרטי:

מין: ז / נ מס' זהות: שם האב:

תאריך לידה:

כתובת: רחוב ומספר: יישוב: מיקוד:

טל' בבית: טל' בעבודה: טל' נייד:

דואר אלקטרוני:

האם זו פנייתך הראשונה למועצת שמאי המקרקעין בבקשה להירשם לבחינות (סמן את האפשרות המתאימה) כן / לא

שם המוסד ללימוד שמאות שלמדת בו לקראת הבחינה:

השכלה (תארים אקדמיים וקורסים מקצועיים):

פרטים נוספים:

תאריך:

תוספת שניה

חלק א' – בחינות מוקדמות

(תקנות 9(1) ו-13(2))

1. יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין

משך הבחינה 3 שעות (מותר להחזיק מחשבון פיננסי).

נושאי הבחינה

1. ערך עתידי וערך נוכחי של סכום חד-פעמי;
2. ערך נוכחי של סדרת תשלומים, תורים מזומנים;
3. ערך עתידי של סדרת תשלומים;
4. ערך נוכחי של סדרת "סכומים צומחים" ושל סדרת סכומים איך-סופיים;
5. הקשר המתמטי בין הערכים האמורים;
6. ריבית נקובה, ריבית אפקטיבית, ריבית ריאלית, החזר הון, שיעור תשואה נקוב וריאלי, ושיקולי אינפלציה;
7. ערך נוכחי נקי ושיעור תשואה פנימי בתהליך בדיקת כדאיות השקעה;
8. בדיקת כדאיות השקעה בתנאי סיכון; שונות, סטיית תקן;
9. שיקולי תוחלת חיים במסגרת חישובי ערך נוכחי;
10. מחיר הון ומנוף פיננסי;
11. קרן פחת ושיטות הפחת השונות;
12. יישומם של הנושאים דלעיל בתחום המקרקעין.

2. יסודות מדידה ומיפוי

משך הבחינה 3 שעות.

נושאי הבחינה

1. מושגים בסיסיים: כדור הארץ (צורתו, גודלו, תנועותיו), זמן (אמיתי, מקומי, G.M.T), היטלים גאודטיים (ביישום להיטלים של מפות ישראל), מערכות קואורדינטות, קנה מידה, חישובים בסיסיים במערכת קואורדינטות (מרחקים, שטחים, אזימוטים);

2. מיפוי: סוגי המפות (מפות בכל קנ"מ, מפות ערים, מפות טופוגרפיות, מפות קדסטריות, מפות הנדסיות, מפות נושא וכיו"ב) ושימושן לשמאי, קריאת המפות לסוגיהן, שימוש במפות (התמצאות, מדידת מרחקים, זוויות ושטחים, העברת נתונים ממפה למפה, קריאת גבהים כולל קווי ראייה ושטחים מתים, קריאת פרטים). מערכת מידע גאוגרפית (GIS), מיפוי ממוחשב, חישה מרחוק, לוויינים לצורכי מיפוי;
3. מדידות: עקרונות המדידה, רשת בקרה אופקית – טריאנגולציה ופוליגונים (הקמה, חישוב, הרשת בישראל) חישוב שטח, חישובי נפח, חישובי הפרשי גובה, חישובי מרחק, חישובי אזימוט, חישובי נקודות, מדידת פרטים (שיטת המשיחה, מדידה פולארית, שימוש בתחנה כוללת (Total station) וב-GPS), מדידת גבהים וחישובם, קווי גובה, ביון (אינטרפולציה), הכרה בסיסית של מכשירי מדידה ושימושם, מושגים בסיסיים בתורת השגיאות;
4. פוטוגרמטריה: יסודות ועקרונות בפוטוגרמטריה, מושגים בפוטוגרמטריה, סוגי צילומים קיימים, שימושי פוטוגרמטריה, התמצאות בתצלומי אוויר, מיפוי פוטוגרמטרי לסוגיו;
5. הסדר קרקעות (קדסטר) – היבט המדידות והמיפוי: תולדות הסדר קרקעות (מהרישום העותומני, הקדסטר המנדטורי עד היום), עקרונות הסדר קרקעות, תהליך ההסדר, תכניות לצורכי רישום, מפות רישום, חוקים ותקנות (פקודת המדידות⁵, תקנות המודדים (מקצוע המדידה), התשמ"ב-1982⁶, תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998⁷, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965⁸ (להלן – חוק התכנון והבניה) – בענין מיפוי לצורכי רישום) רישום בתים משותפים, שיכון ציבורי, משבצות חקלאיות.

3. יסודות הכלכלה

משך הבחינה 3 שעות.

נושאי הבחינה

חלק א': מיקרו כלכלה ומקרו כלכלה (75% מציון הבחינה ביסודות הכלכלה)

מיקרו כלכלה

1. תופעת המחסור:

א. גורמי ייצור;

ב. עקומת התמורה;

ג. עלות אלטרנטיבית (כוללת, ממוצעת, שולית);

ד. התמחות וחליפין;

ה. יתרון יחסי ויתרון מוחלט.

2. מבנה השוק (מקבלי החלטות).

3. פונקציית הייצור:

א. תפוקה: כוללת, ממוצעת ושולית (חוק התפוקה השולית הפוחתת);

ב. קביעת היקף הייצור;

ג. שווי המשקל.

⁵ חוקי א"י, עמ' 1368.

⁶ ק"ת התשמ"ב, עמ' 1606.

⁷ ק"ת התשנ"ח, עמ' 908.

⁸ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

4. פונקציית ההיצע:
 - א. הכמות המוצעת;
 - ב. עקומת ההיצע;
 - ג. עודף יצרן.
5. קביעת הרכב הצריכה:
 - א. שיעור התחלופה השולי;
 - ב. מגבלת תקציב;
 - ג. שווי משקל.
6. פונקציית הביקוש:
 - א. עקומת הביקוש;
 - ב. ביקוש ותועלת;
 - ג. תועלת כוללת ושולית;
 - ד. עודף הצרכן;
 - ה. רנטה חקלאית/ביקוש נגזר.
7. השוק התחרותי (שוק משוכלל):
 - א. ביקוש והיצע מצרפים;
 - ב. שווי המשקל בשוק תחרותי (משוכלל);
 - ג. גמישות עקומת הביקוש וההיצע;
 - ד. שוק תחרותי מול שוק המקרקעין.
8. התערבות ממשלתית (מסים ופרמיות).
9. מונופול, אוליגופול.

מקרו כלכלה

1. החשבונאות הלאומית;
2. ייצור מצרפי;
3. צמיחה כלכלית;
4. חיסכון והשקעה במשק סגור ופתוח;
5. כסף, מחירים, אינפלציה, שער חליפין;
6. אבטלה שווי משקל קיינסיאני;
7. המשק הפתוח (סחר בין-לאומי, מאזן תשלומים).

חלק ב': כלכלה עירונית (25% מציון הבחינה ביסודות הכלכלה)

1. שוק המקרקעין והמבנה העירוני:
 - א. קביעת מחירי קרקע עירוניים: תאוריית הרנטה של ריקרדו, רנטה מקרקעין ורנטה ביחס למיקום Bid (Rent) המודל של פון תונן (Von Thunen);

- ב. היצע הקרקע בעיר;
- ג. מודל העיר החד-מוקדית (המודל של אלונסו, מות-מילס) (Alonso, Muth-Mills);
- ד. מודל העיר הרב-מוקדית (המודל של מקמילן ומקדונלד) (McMillen And Mcdonald).
2. שוק הדיור:
- א. צפיפות עירונית, השפעה על ערכי קרקע ושימושי קרקע;
- ב. תכונות מלאי הדיור בהיבט של היצע (ירושה, חלחול כלפי מטה שיקום מלאי הדיור);
- ג. העדפת הדיור של הפרט;
- ד. מודלים של מחירי דיור.
3. שוק הנדל"ן לתעשייה מסחר ושירותים:
- א. תאוריות מיקום של פעילות כלכלית;
- ב. המע"ר (מרכז עירוני ראשי) והשפעתו על רנטות, שכר ושימושי קרקע;
- ג. התפתחותם של מוקדים חוץ-עירוניים.
4. שוק העבודה בעיר:
- א. מוקדי תעסוקה עירוניים והשפעתם על בחירת מקום מגורים;
- ב. יזמויות ויצירתם של מוקדי עבודה (השפעתם על הביקוש למגורים);
- ג. גורמים המשפיעים על עלות העבודה בעיר.
5. תהליכי צמיחה עירוניים:
- א. מודל הבסיס הכלכלי של העיר;
- ב. המכפיל העירוני הקיינסיאני;
- ג. תופעת האגלומרציה ותשואה עולה לגודל, המודלים החדשים של הנדרסון קרוגמן (Henderson Krugman).
4. יסודות הנדסת בנין והנדסה אזרחית
- משך הבחינה 3 שעות.
- נושאי הבחינה**
1. כללי:
- א. תכניות לסוגיהן (לרבות תכניות הגשה והיתרי בניה, תכניות עבודה ותכניות פרטי בנין) וקריאתן;
- ב. מפרטים טכניים, המפרט הכללי;
- ג. חוקים תקנים ותקנות בעניני בניה (חוק התכנון והבניה והתקנות שלפיו, תקני תכנון, תקני בדיקה, תקני בטיחות).
2. הנדסת בנין:
- א. עבודות בניה:
- (1) סיווג בנינים על פי ייעודם ושימושיהם, על פי תכנונם הקונסטרוקטיבי ועל פי סוגי החומרים;

- (2) סוגי קרקעות ושיטות הביסוס המתאימות להם;
- (3) שלד הבנין ורכיביו והתקנים השונים לתכנונם;
- (4) הכוחות הפועלים על המבנה והעומסים התקניים המתייחסים לסוגי מבנים שונים;
- (5) מצבי תכנון בהתייחס לתקנים השונים;
- (6) שיטות ביצוע לשלדי בנינים מסוגים שונים, לרבות שיטות הבניה המקובלות (יציקה באתר, טרומי, מתועש, דרוך) ויישומם בסוגי מבנים שונים;
- (7) אלמנטים במבנה, הערכת מידותיהם, תכונותיהם והתקנים הרלוונטיים להם (יסודות, קורות יסוד, רצפה תלויה, תקרות מסוגים מקובלים שונים, גגות בטון, אלמנטים דרוכים, סוגי קירות חוץ, מחיצות וקירות פנים לסוגיהם, מרחב מוגן דירתי, מרחב מוגן קומתי, מקלט וחניון).

ב. עבודות גימור:

- (1) שיטות וחומרים (לחיוץ, לגמר רצפות, לגמר תקרות, לגמר קירות חוץ, לחיפויים (לרבות לבידוד ואיטום), מערכות אינסטלציה ותברואה, מערכת החשמל, כוח ותאורה, מתח נמוך, מעליות, מערכות מיזוג אוויר לסוגיהן, עבודות נגרות, מסגרות ואלומיניום, עבודות פיתוח);
- (2) מערכות גילוי אש, בטיחות וכיבוי אש;
- (3) מערכות תקשורת פנים לסוגיהן.

ג. סוגי בניה מיוחדת:

- (1) בניה טרומית, מתועשת ודרוכה;
- (2) בניה מקונסטרוקציית פלדה – יתרונות וחסרונות;
- (3) מבנים קלים.

ד. נזקים וליקויים במבנים, שיטות בדיקה לפי תקנים ותקנות, הגורמים להיווצרותם ושיטות תיקונם.

3. הנדסה אזרחית:

- א. ידיעה כללית ואמדן כמויות;
- ב. תשתיות רטובות (תיעול, ניקוז, ביוב, מכוני טיהור, מים);
- ג. תשתיות תחבורה (גשרים, כבישים ומסילות ברזל);
- ד. עבודות עפר, מבנה כבישים (חתכים טיפוסיים), מעבירי מים.

4. אמדני עלויות:

- א. סיווג עלויות, עלויות ישירות, עלויות עקיפות, אגרות והיטלים, עלויות יזם ומימון;
- ב. מחירוניהם לאמדן עלויות השימוש בהם, יתרונותיהם ומגבלותיהם, סוגי מחירים ועלויות (מחיר למ"ר כללי, מחיר ספציפי לעבודה וכיו"ב);
- ג. בניית תקציב לפרויקט;
- ד. מדד תשומות הבניה;

- ה. עלויות הקמה של מבנים שונים וסוגי פעילויות בניה ומערכות בבנין;
- ו. שיטות מדידה בבנינים לצורך תמחיר או אמדני עלויות, כתבי כמויות, אמדון של כמויות;
- ז. חלקי בנין ומשקלם בעלות הכוללת;
- ח. התפלגות העבודות השונות בעלות הבניה (בעיקר למגורים);
- ט. עלויות פיתוח כללי וצמוד ומערכות תשתית;
- י. עלויות החזקה של מבנים (בעיקר מבני משרדים);
- יא. השפעת התכנון על העלות;
- יב. סוגי התקשרות עם קבלנים לצורך בניה (עסקת קומבינציה, בניה ישירה, בניה עם קבלני משנה, בניה במחיר פאושלי, בניה ב"עלות + (Cost +), הזמנת בניה);
- יג. שיעורי רווח יזם ורווח קבלני;
- יד. גורמים המשפיעים על עלות הבניה: מיקום הבנין, טופוגרפיית השטח, טיב הקרקע, מפלס מי התהום, צורת הבנין ואופן תכנונו, לרבות חומרי הבניה המתוכננים, היקף הבניה, רמת הגמר הנדרשת, משך הבניה, השפעת תקנות ותקנים על העלות;
- טו. גיל פיזי וגיל אפקטיבי של מבנים ותוחלת החיים הפיזיים;
- טז. ליקויים ופחתים הניתנים לתיקון וכאלה שאינם ניתנים לתיקון ויוצרים פחת שווי.

5. סטטיסטיקה

משך הבחינה שעתיים (מותר להחזיק חומר עזר).

נושאי הבחינה

1. סטטיסטיקה תאורית: סולמות מדידה, מדדי מיקום ופיזור, מדדי קשר, רגרסיה פשוטה;
2. מבוא לתורת ההסתברות: מרחב מידגם, מאורעות, פעולות במאורעות, הסתברות מותנית, משתנים מקריים, תוחלת ושונות, התפלגויות נבחרות;
3. מושגי יסוד בהסקה סטטיסטית: דגימה, התפלגות דגימה, משפטי גבול;
4. אמידה: אמידה נקודתית, רווחי סמך;
5. בדיקת השערות: מבחנים פרמטריים ואי-פרמטריים;
6. מודלים לינאריים: רגרסיה לינארית פשוטה, ניתוח שונות חד-כיווני;
7. מבוא לסדרות עתיות: הגדרות, מיתאם סדרתי, מגמה, עונתיות, ממוצע נע, Arima.

6. דינים

משך הבחינה 3 שעות (מותר להחזיק חומר עזר).

הנבחנים נדרשים לגלות בקיאות בחוקים, בתקנות ובפסיקה העדכנית (עד 6 חודשים לפני הבחינה).

נושאי הבחינה

1. דיני קניין;

(1) חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969⁹;

⁹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

- (2) חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972¹⁰;
- (3) פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969¹¹;
- (4) חוק-יסוד: מקרקעי ישראל¹²;
- (5) חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960¹³;
- (6) חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960¹⁴;
- (7) החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן – המינהל) בתחום העירוני ובתחום החקלאי (לדוגמה החלטות שענינן זכויות בקרקע, עסקאות, הסכמים והתשלומים השונים למינהל, דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה, דמי היוון);
- (8) חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973¹⁵;
- (9) חוק המכר, התשכ"ח-1968¹⁶;
- (10) חוק המשכון, התשכ"ז-1967¹⁷;
- (11) חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971¹⁸;
- (12) חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), התשמ"א-1981¹⁹.
2. דיני הפקעה (לרבות, תנאי ההפקעה, הליכייה ושלביה):
- (1) פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943²⁰;
- (2) חוק התכנון והבניה (סעיפים 188-202);
- (3) חוק לתיקון דיני רכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964²¹;
- (4) פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943²²;
- (5) חוק לתיקון פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), התשי"א-1951²³;
- (6) חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953²⁴;
- (7) חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994²⁵;
- (8) הפקעות – היבטים של המשפט המינהלי – האיזון בין האינטרס הציבורי וההגנה על זכות הקניין הפרטי; צמצום פגיעת ההפקעה (קרקע חליפית, ביצוע עצמי, שיהוי בביצוע ההפקעה על ידי הרשות, החזרת קרקע שלא נוצלה או שונה ייעודה לבעליה).

¹⁰ ס"ח התשל"ב, עמ' 176.

¹¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 13, עמ' 293.

¹² ס"ח התש"ך, עמ' 56.

¹³ ס"ח התש"ך, עמ' 56.

¹⁴ ס"ח התש"ך, עמ' 57.

¹⁵ ס"ח התשל"ג, עמ' 196.

¹⁶ ס"ח התשכ"ח, עמ' 98.

¹⁷ ס"ח התשכ"ז, עמ' 48.

¹⁸ ס"ח התשל"א, עמ' 160.

¹⁹ ס"ח התשמ"א, עמ' 105.

²⁰ ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

²¹ ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

²² ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 40.

²³ ס"ח התשי"א, עמ' 74.

²⁴ ס"ח התשי"ג, עמ' 58.

²⁵ ס"ח התשנ"ה, עמ' 38.

3. דיני שמאות, בוררות וגישה:

- (1) חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001, התקנות שמכוחו, תקנות שמאי מקרקעין, התשכ"ג-1963²⁶, ותקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966²⁷;
- (2) חוק הבוררות, התשכ"ח-1968²⁸; הסכם בוררות, מינוי הבורר, סיום כהונת הבורר, פסק הבורר, אישור לביטול פסק הבורר בבית המשפט;
- (3) גישור – ההליך, תנאיו ותוקפו;
- (4) שמאי, מעריך, שמאי מכריע, בורר, מגשר: ההבחנות בין בעלי התפקידים, היקף סמכויותיהם ותוקף קביעתם;
- (5) חוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984²⁹, סעיפים 79א, 79ב, 79ג, 79ד;
- (6) תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984³⁰, תקנות 234-239 (אבעיות), תקנות 125, 126, 129, 130, 131, 133, 134, 134א, 136 (מומחים).

4. דינים אחרים:

- (1) חוק החברות, התשנ"ט-1999³¹; סוגי חברות, האישיות המשפטית הנפרדת, תוכיר ותקנות, המניה, סוגי המניות, אסיפות כלליות, סוגי החלטות האסיפה הכללית; גיוס הון על ידי חברה ציבורית, תשקיף;
- (2) פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983³²; שעבודים, כינוסים ופירוקים;
- (3) פקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975³³; שותפות מהי? הבחנה בינה לבין חברה, היחסים בין השותפים בינם לבין עצמם, היחסים בין אנשים המתקשרים עמם, מהי שותפות מוגבלת;
- (4) חוק הירושה, התשכ"ה-1965³⁴; ירושה על פי צוואה, ירושה על פי דין, צו ירושה וצו קיום צוואה, מנהל עיזבון – סמכויותיו וחובותיו, עסקאות במקרקעין הדורשות אישור בית משפט, חלוקת העיזבון בידי מנהל העיזבון;
- (5) חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973³⁵; הצעה וקיבול, כריתת חוזה, ביטול חוזה בשל פגם בכריתתו;
- (6) חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970³⁶; תרופות הנפגע בשל הפרת חוזה – אכיפה, ביטול ופיצויים;
- (7) חוק ההתיישנות, התשי"ח-1958³⁷; התיישנות מהי, תקופת ההתיישנות במקרקעין, חישוב תקופת ההתיישנות;
- (8) חוק המיטלטלין, התשל"א-1971³⁸, סעיף 10א;

²⁶ ק"ת התשכ"ג, עמ' 1443.

²⁷ ק"ת התשכ"ו, עמ' 712.

²⁸ ס"ח התשכ"ח, עמ' 184.

²⁹ ס"ח התשמ"ד, עמ' 198.

³⁰ ק"ת התשמ"ד, עמ' 2220.

³¹ ס"ח התשנ"ט, עמ' 189.

³² דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 37, עמ' 761.

³³ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 28, עמ' 549.

³⁴ ס"ח התשכ"ה, עמ' 63.

³⁵ ס"ח התשל"ג, עמ' 118.

³⁶ ס"ח התשל"א, עמ' 16.

³⁷ ס"ח התשי"ח, עמ' 112.

³⁸ ס"ח התשל"א, עמ' 184.

- (9) חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969³⁹;
- (10) חוק השליחות, התשכ"ה-1965⁴⁰;
- (11) חוק הנאמנות, התשל"ט-1979⁴¹;
- (12) חוק נכסי נפקדים, התש"י-1950⁴²;
- (13) חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), התש"י-1950⁴³;
- (14) חוק המים, התשי"ט-1959⁴⁴;
- (15) חוק הנפט, התשי"ב-1952⁴⁵;
- (16) חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998⁴⁶;
- (17) חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965⁴⁷;
- (18) חוק העתיקות, התשל"ח-1978⁴⁸;
- (19) תקנות מקרקעי ישראל (כללים להעברת בעלות לנפקדים), התשכ"ג-1963⁴⁹;
- (20) פקודת הנוזיקין [נוסח חדש]⁵⁰, פרקים א'-ג', ה'.

7. תכנון ובניה

חלק א': יסודות תכנון עירוני (50% מציון הבחינה בתכנון ובניה)

משך הבחינה שעתיים וחצי (מותר להחזיק חומר עזר)

נושאי הבחינה

1. תאוריית התכנון:

- א. החשיבה הרגולטיבית והיחס בין התערבות לאי-התערבות;
- ב. סוגי התכנון העיקריים (תכנון מסדיר, מקצה, מכוון, מסגור);
- ג. גישות שונות בתכנון (התכנון הרציונלי-ליניארי, התכנון הפרוגרסיבי, התכנון האסטרטגי וכד');;
- ד. יעדים בתכנון ויישומם.

2. הליכי תכנון:

- א. תפקיד המתכנן בהליך התכנון והיחסים בינו לבין היום, השלטון (ארצי ומקומי) והציבור;
- ב. מעורבות הציבור בשלבים השונים של התכנון;
- ג. מרחבי תכנון וגבולותיהם.

³⁹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 250.

⁴⁰ ס"ח התשכ"ה, עמ' 220.

⁴¹ ס"ח התשל"ט, עמ' 128.

⁴² ס"ח התשי"י, עמ' 86.

⁴³ ס"ח התשי"י, עמ' 278.

⁴⁴ ס"ח התשי"ט, עמ' 169.

⁴⁵ ס"ח התשי"ב, עמ' 322.

⁴⁶ ס"ח התשנ"ח, עמ' 202.

⁴⁷ ס"ח התשכ"ה, עמ' 279.

⁴⁸ ס"ח התשל"ח, עמ' 76.

⁴⁹ ק"ת התשכ"ג, עמ' 2076.

⁵⁰ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 10, עמ' 266.

3. יסודות הכנת התכנית:

- א. מושגי יסוד בתכנון (אחוזי בניה, קווי בנין, רזולוציה וקני מידה, צפיפות אובייקטיבית ונתפסת, שטחי בניה כוללים ועיקריים, קו כחול של התכנית וכד');
 - ב. הקשר בין תכנון מיתארי-מפורט לבין תכנון אדריכלי של המבנה הבודד;
 - ג. שלבים בהכנת תכנית (יעדים, ניתוח שטח, הכנת פרוגרמה, תשריטים, עקרונות עיצוביים וקונספציות תכנוניות, ניסוח האילוצים, אלטרנטיבות, תהליכי בחירה האופציה המועדפת וכד');
 - ד. כלי ניתוח נוספים בטיפול בהיבטים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים (חיזוי, הקצאה, אופטימיזציה וכד');
 - ה. היבטי תכנון (לרבות, תכנון של תחבורה, תשתיות-על ותשתיות מקומיות, שטחים ציבוריים ופתוחים);
 - ו. קביעת יעדי תכנון, יצירת חלופות והערכתן ותהליך ביצוע התכנון;
 - ז. התכנון הפיסי (הנתונים הפיסיים, ההנדסיים, החברתיים, הכלכליים והביטחוניים שהם הגורמים לתכנון הארצי, האזורי, המקומי ולתכנון המגרש הבודד);
 - ח. עקרונות התכנון בהתאם ליעודי קרקע השונים; הקצאת שטחים ליעודים שונים (קביעת אזורים), מדיניות צפיפות הדיור, ייעודים ציבוריים ומידת הקשר בינם לבין הצפיפויות, מערכות תחבורה וחניה, דרישות איכות סביבה;
 - ט. התפתחות ערים (אורבניזציה);
 - י. נורמות ותקנים (לרבות לשטח ציבורי פתוח, שכונתי, עירוני, לשטחים, לבניני ציבור לגני ילדים, לבתי ספר, תקני חניה, רוחבי דרכים שכונתיים, מאספים ראשיים);
 - יא. שיקולים כלכליים ושמאיים בהכנת תכניות מיתאר;
 - יב. תכניות מיתאר ארציות עיקריות לישראל.

חלק ב': דיני התכנון עירוני (50% מציון הבחינה בתכנון ובניה)

משך הבחינה שעתיים וחצי (מותר להחזיק חומר עזר)

הנבחנים נדרשים לגלות בקיאות בחוקים, בתקנות ובפסיקה עדכנית (עד 6 חודשים לפני הבחינה).

נושאי הבחינה

1. העקרונות המשפטיים ביסודו של חוק התכנון והבניה;
2. מוסדות התכנון (הרכבם, סמכויותיהם, ודרכי פעולתם): המועצה הארצית, הוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה, הוועדות המקומיות לתכנון ולבניה, ועדות ערר מחוזיות, ועדות המשנה של הוועדות השונות;
3. ועדות ורשויות אחרות הפועלות על פי חוק התכנון והבניה;
4. התכנון הסטטוטורי (הסדיר) והדרכים לביצועו: התכניות השונות (לרבות תכנית מיתאר ארצית, תכנית מיתאר מחוזית, תכנית מיתאר מקומית, תכנית מפורטת, תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה, תשריט חלוקת קרקע);
5. תכניות אחרות: תכנית אב, תכנית למבנני/מתחמי תכנון, תכנית בינוי, תכניות רקע לתכניות סטטוטוריות;
6. תכנון נוקדתי ותכנון מיתארי (מחוזי או ארצי);

7. נספחים בתכניות: לרבות, נספח תנועה/תחבורה וחניה, נספח שמאי/כלכלי, נספח השפעה על הסביבה, נספח פרוגרמטי;
8. שיתוף הציבור בהליכי התכנון: הליך פרסום התכנית, הפקדתה, שמיעת התנגדויות, ופרסומה למתן תוקף; ניגודי ענינים בהליכי התכנון ובמוסדות התכנון; איזון האינטרסים בין זכויות הפרט לאינטרס הציבורי בהליך התכנון;
9. תכניות להתחדשות עירונית – "פינוי בינוי": שיקולים פיזיים, תכנוניים, וכלכליים; חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964⁵¹, מטרתו, התהליך בהכנת תכנית שיכון ציבורי ואישורה;
10. שימור, תכניות שימור, התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה;
11. הליכי רישוי: בקשה להיתר, הקלה ושימוש חורג; הקלות ושימושים חורגים – האיזון בין הגמישות בתכנון לבין הפגיעה בתכנון המיתארי;
12. עררים על תכניות והיתרים לפני ועדות ערר מחוזיות;
13. פגיעה במקרקעין – פיצויים בגין נזקי תכנית: עקרונות לקביעת פיצויים נזקים שנגרמו על ידי התכנון; הליכי הגשת תביעת פיצויים ודרכי בירורה, שיקולים כלכליים בבחינת תכנית, כתיבי שיפוי;
14. התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לרבות, היטל השבחה בגין אישור תכנית, הקלה ושימוש חורג על פי תכניות שונות (תכנית מיתאר, תכנית מפורטת, תכנית בנין, תכנית חלוקה) לרבות תשריט ותקנות; קביעת תשלומי איזון לצורך איחוד וחלוקה מחדש; פטורים מהיטל השבחה – תנאים ומגבלות, תשלומים על ידי מינהל מקרקעי ישראל;
15. עבירות ועונשין לפי פרק י' בחוק התכנון והבניה: היבטים כלכליים וחברתיים של עבירות הבניה ומשמעותם הכלכלית;
16. הגנה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

8. יסודות חשבונאות וניתוח דוחות כספיים

משך הבחינה שעתיים וחצי.

נושאי הבחינה

1. מבוא לניתוח דוחות כספיים:
 - א. מידע חשבונאי מול מידע כלכלי;
 - ב. סקירת עקרונות החשבונאות;
 - ג. דוחות נומינליים ודוחות מתואמים לאינפלציה;
 - ד. רווח חשבונאי ורווח לצורכי מס.
2. המרכיבים העיקריים של הדוחות הכספיים ומשמעותיהם:
 - א. המאזן;
 - ב. דוח רווח והפסד;
 - ג. דוח על השינויים בהון העצמי;
 - ד. דוח על תורימי המזומנים;
 - ה. ביאורים לדוחות הכספיים.

⁵¹ ס"ח התשכ"ד, עמ' 52.

3. ניתוח יחסים פיננסיים:
- נזילות;
 - רווחיות;
 - איתנות פיננסית;
 - יעילות;
- ה. מידע מאזני וחץ-מאזני (Off-Balance Sheet) ורווחים/הפסדים סמויים.
4. עקרונות יסוד בדיווח כספי:
- עיקרון "העסק החי";
 - עיקרון העלות;
 - עיקרון הצבירות;
 - ההכרה בהכנסות והוצאות;
 - ההכרה בנכסים והתחייבויות;
 - התוכן הכלכלי לעומת הצורה המשפטית.
5. מושג ההון העצמי והבעיות הכרוכות בו:
- מרכיבי ההון העצמי;
 - מקורות השינויים בהון העצמי;
 - ההבחנה בין הון, התחייבויות וסעיפים מעין הוניים;
 - ניירות ערך הניתנים להמרה;
 - מניות הניתנות לפדיון;
 - הון הנובע משערוך נכסים;
 - חלוקת דיבידנד במזומן;
 - חלוקת מניות הטבה.
6. חיזוי קשיים פיננסיים וזיהוי עיוותים חשבונאיים:
- כלים חשבונאיים וסטטיסטיים בחיזוי קשיים פיננסיים ופשיטות רגל;
 - השתקפות תהליכי משבר והבראה בדוחות הכספיים;
 - דפוס עיוותים חשבונאיים, תרמיות ומנגנוני בקרה בעסקים.
7. הערכת שווי חברות:
- השווי בספרים, שווי השוק והשווי הנכסי של חברות;
 - שיטת "המכפיל" והשוואה לחברות דומות;
 - היוון תזרים המזומנים (שיטת D.C.F) ומחירי ההון (CCAW);
 - ניתוח TOWS ("עוצמות, חולשות, הזדמנויות, אימים");
 - מוניטין ופרמיית שליטה בחברות;
 - שווי מניות בלתי סחירות ומניות חסומות;
 - שווי חברות לצורכי הנפקה.

8. רכישה ומיזוג של עסקים:
- א. המניעים לרכישה או מיזוג של עסקים;
 - ב. ההבחנה בין רכישה למיזוג;
 - ג. עקרונות הדיווח הכספי ברכישה ומיזוג;
 - ד. ארגון מחדש של קבוצת חברות לקראת הנפקה לציבור.
9. דוחות כספיים מאוחדים:
- א. מתי יש לאחד ומתי אין לעשות זאת;
 - ב. עקרונות בסיסיים של האיחוד;
 - ג. בסיס הצגת הנכסים במאזן המאוחד;
10. הדיווח הכספי לגבי השקעות:
- א. בסיס השווי המאזני;
 - ב. ההבחנה בין השקעות קבע להשקעות שוטפות;
 - ג. הדיווח לגבי סוגים שונים של השקעות.
11. דוחות כספיים מתואמים לאינפלציה:
- א. המשמעות הבסיסית של תיאום לאינפלציה;
 - ב. מטבע הדיווח ויחידת המדידה;
 - ג. משמעות מספרי ההשוואה בדוחות המתואמים;
 - ד. השלכות התיאום על משמעותם של סעיפים שונים בדוחות הכספיים;
 - ה. השלכות התיאום על איחוד חברות בנות בארץ ובחור"ל.
12. נושאים נוספים:
- א. דוחות ביניים;
 - ב. עלויות מימון;
 - ג. שינויים בעקרונות החשבונאיים;
 - ד. פרטים מיוחדים;
 - ה. הפסקת פעולות של מגזר או מחלקה;
 - ו. אירועים לאחר תאריך המאזן;
 - ז. יחסים פיננסיים חשובים ומשמעותם;
 - ח. משמעות המושג "כללי חשבונאות מקובלים".
13. תקנים חשבונאיים:
- עיקרים בגילויי הדעת של המוסד לתקינה חשבונאית הרלוונטיים לשומות מקרקעין (על פי גילויי הדעת של לשכת שמאי המקרקעין).

9. מיסוי מקרקעין ומסים אחרים

משך הבחינה שעתיים וחצי (מותר להחזיק חומר עזר).

נושאי הבחינה

1. עקרונות יסוד בדיני מסים;
2. מסים ישירים ומסים עקיפים;
3. פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]⁵², על סעיפים 1, 2, 17, 18, 21, 28, 88-101 (מס על רווחי הון);
4. מיסוי השכרת זכויות במקרקעין, פקודת מס הכנסה סעיפים 8, 9(ב), 9(25), 32(1)-(7), 122, 122א, חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירות מגורים) (הוראת שעה), התש"ן-1990⁵³, תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים), התשמ"ט-1989⁵⁴;
5. חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963⁵⁵ (להלן – חוק מיסוי מקרקעין);
 - א. מיסוי הזכויות השונות במקרקעין;
 - ב. עיקרים במיסוי איגודי מקרקעין;
 - ג. מושג ה"שווי", והגדרתו בחוקים אחרים (פקודת מס הכנסה, חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961⁵⁶ (להלן – חוק מס רכוש וקרן פיצויים), וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975⁵⁷ (להלן – חוק מס ערך מוסף));
 - ד. מס רכישה (לפי החוק והתקנות);
 - ה. מס מכירה (לפי החוק והתקנות);
 - ו. יום המכירה ויום הרכישה;
 - ז. ניכויים;
 - ח. שיעורי המס;
 - ט. פריסת המס;
 - י. פטור לדירת מגורים מזכה (לרבות סעיף 149 לחוק);
 - יא. אופציה במקרקעין;
 - יב. חילוף זכויות במקרקעין;
 - יג. מיסוי עסקאות קומבינציה (מס שבח, רכישה ומע"מ על שירותי בניה);
 - יד. מיסוי עסקאות פינוי בינוי;
 - טו. דיווח על עסקאות ומועדי התשלום (מס שבח, מס רכישה ומס ערך מוסף);
 - טז. עסקאות מול המדינה ומוסדות ציבור;

⁵² דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.

⁵³ ס"ח התש"ן, עמ' 148.

⁵⁴ ק"ת התשמ"ט, עמ' 1389.

⁵⁵ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

⁵⁶ ס"ח התשכ"א, עמ' 100.

⁵⁷ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

- יז. מיסוי הפקעות, חלוקה ואיחוד וחלוקה;
- יח. העברת זכויות מנאמן לנהנה;
- יט. העברת זכויות באיגוד מקרקעין לרבות פירוקים ומיזוגים (סעיפים 70 עד 72 לחוק מיסוי מקרקעין; סעיפים 103 עד 105 לפקודת מס הכנסה);
- כ. הליכי השגה וערעור על שומות במיסוי מקרקעין ומס ערך מוסף;
- כא. הורשה.
6. חוק מס רכוש וקרן פיצויים (עקרונות החוק);
7. חוק מס ערך מוסף (בכל הנוגע למקרקעין בלבד, לרבות סעיפים 1 עד 10, 27 עד 31, 43א, 51 עד 54, 137א, וכן תקנה 6 לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976⁵⁸);
8. ארנונה עירונית, לרבות החבות במס, מועדי תשלום והפטורים;
9. חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959⁵⁹ (פרק שביעי 1: הטבות במס לגבי בנינים להשכרה).

חלק ב' – בחינות סופיות

(תקנות 9(2) ו-13(5))

1. מבוא לתורת השמאות
- משך הבחינה 4 שעות.
- נוסף על נושאי הבחינה המפורטים להלן נדרשים הנבחנים לגלות ידע והבנה בנושאי הבחינות הקודמות ויישומם בפתרון שאלות הבחינה.
- נושאי הבחינה**
1. השמאי ושוק המקרקעין;
 2. תאוריית השווי;
 3. עקרונות לשיקולי שווי (עקרונות אוניברסליים);
 4. שוק הכספים ושוק ההון;
 5. תורת התועלת (לרבות, "שווה ערך ודאי", אפיון המשקיע (שונא סיכון, אוהב סיכון, אדיש סיכון) פונקציות תועלת, סך הכל תועלת לעומת תועלת שולית);
 6. אפיון רשות מקרקעין;
 7. סביבה במקרקעין;
 8. השימוש המיטבי;
 9. תהליך השומה;
 10. איסוף ועיבוד מידע במקרקעין;
 11. גישת ההשוואה;
 12. גישת השווי הפיזי;

⁵⁸ ק"ת התשל"ו, עמ' 1590.
⁵⁹ ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

13. גישת היוון ההכנסות;

14. חבילת זכויות והערכת זכויות חלקיות.

2. גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין

משך הבחינה 5 שעות (מותר להחזיק חומר עזר).

נוסף על נושאי הבחינה המפורטים להלן נדרשים הנבחנים לגלות ידע והבנה בנושאי הבחינות הקודמות ויישומם בפתרון שאלות הבחינה.

נושאי הבחינה

1. עקרונות ושיקולים במטרות השומה השונות: אופן שווי שוק; בטוחות לאשראי; הנפקת מניות ואג"ח; הערכת חברות; לוחות הקצאה ואיזון; ליווי פיננסי; עסקות קומבינציה לסוגיהן; נושאי חכירה; נושאי ביטוח שונים; הפקעות על פי חוקי ההפקעה השונים; ביתור שטחים; הערכת נזקי הפקעה (לרבות התקרבות דרך למקרקעין וכל נזק אחר); מיסוי לפי חוקי המיסוי השונים; קביעת פיצויי פינוי לכל סוגי המקרקעין, וכן לעסקים ולמוניטין; פגיעה במקרקעין לפי סעיפים 197 ו-200 לחוק התכנון והבניה; היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה; פירוק שיתוף במקרקעין;

2. עקרונות ושיקולים בשומת סוגי מקרקעין: קרקע פנויה; שטחים מבונוים; זכויות בניה; שטחים בלא זכויות בניה נכסים מניבים וכיו"ב;

3. עקרונות ושיקולים בהערכת מקרקעין לפי סוגי ייעוד ושימוש: מגורים לסוגיהם (דירות מגורים בבניה רוויה, בניה צמודת קרקע, בניה מעורבת); חצרות וגגות; מסחר; משרדים; שטחים מסחריים בתצורותיהם השונות (לרבות מרכזי מסחר, קניונים וכיו"ב); תעשייה; מלאכה; תעסוקה; אחסנה; נכסים קלאיים; קרקעות לתכנון בעתיד וקרקעות "ספולטיביות"; בתי מלון והארכה; בתי אבות ודיור מוגן; דירות נופש; תחנות תדלוק; ייעודים ציבוריים (לרבות ייעודים מיוחדים דוגמת חניונים וחניות, זכויות אוויר (Air Rights), מוניטין, חופי ים ונכסי חוף, מקרקעין לייעוד ספורט ונופש, נמלי ים ואוויר, מסופים בתחבורה יבשתית);

4. עקרונות ושיקולים בהערכת מקרקעין לפי סוגי זכויות במקרקעין: זיהוי זכויות בנכס והגדרתן (The Bundle Of Rights Theory); שומת קרקע משלימה ונשלמת; זכויות חלקיות בנכסים (Partial Rights In Real Estate Properties) לרבות: בר-רשות, שוכר, מחזיק במקרקעין, דייר מוגן, וזכויות אחרות מכוח חוק המקרקעין; בעלות מלאה (Fee Simple); בעלות בחלקים בלתי מסוימים (מושעא); פיצול חבילת הזכויות (במישור המשפטי, הכלכלי והפיסי); עקרונות בשומת חכירות לסוגיהן (מינהל מקרקעי ישראל ואחרים), לרבות שווי זכויות חוכר מחכיר ושווי זכות החכירה עצמה; עקרונות שומת נכסים מוחזקים על ידי דיירים מוגנים, לרבות דמי מפתח, זכויות הדייר, זכויות הבעלים והנכס התפוס עצמו.

3. יישומים בשומת מקרקעין

משך הבחינה 6 שעות (מותר להחזיק חומר עזר).

נוסף על נושאי הבחינה המפורטים להלן נדרשים הנבחנים לגלות ידע והבנה בנושאי הבחינות הקודמות ויישומם בפתרון שאלות הבחינה.

נושאי הבחינה

1. הערכת כל הייעודים והשימושים במקרקעין;

2. הערכת כל סוגי הזכויות במקרקעין;

3. הערכה לכל מטרות השומה;

4. מחירי מקרקעין – ניתוח עסקאות ומחירים, תנודות מחירים, ידיעת מחירים ועלויות בניה לכל סוגי המבנים והפיתוח;
5. מיסוי מקרקעין;
6. הערכת אדמות מינהל מקרקעי ישראל;
7. הערכת מקרקעין חקלאיים לסוגיו השונים;
8. הערכת מקרקעין לענין חוק התכנון והבניה (היטל השבחה, פגיעה במקרקעין, הפקעות, איחוד וחלוקה וכל נושא אחר);
9. הפקעות;
10. פינויים;
11. פסיקה בנושאים הקשורים לעבודת השמאי ובנושאים הקשורים למקרקעין.

א' בטבת התשס"ו (1 בינואר 2006)

(חמ 320-3)

ציפי לבני
שרת המשפטים