

רשימת מיקוד בבחינה ב"יישומים בשומת מקרקעין" - 24.07.2023

מיקוד לבחינה ללא סדר חשיבות:

1. הערכות שווי שוק של כל סוגי הנכסים, בגישות השומה השונות, לרבות ניתוח עסקאות השוואה, ניתוח מקדמי תועלת, ניתוח שיעור היוון, תקן חניה וניתוח שימוש מיטבי.
2. מיסוי מקרקעין - דירות מגורים פינוי בינוי/תמ"א 38/2.
3. זכויות דיירות מוגנת לרבות חילוף דיירים.
4. מדידת שטחים תכניות בקשה להיתר (פרק י"ז לקווים המנחים).
5. ניתוח שטחי בניה לפי תב"ע, לרבות תקן חניה ותב"ע נפחיות.
6. הערכת שווי נחלות לרבות תשלומים לרמ"י כגון : דמי רכישה, דמי היוון ועלות פיצול מגרש.
7. היטל השבחה לכל סוגי הנכסים, לכל סוגי השימושים, לרבות מימוש בהיתר ומימוש במכר.
8. ניתוח עסקאות פינוי בינוי והתחדשות עירונית.
9. בדיקת רווחיות פרויקטים.
10. עסקאות B.O.T. (בנה-הפעל-העבר).
11. תשלומים לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) קרקע עירונית (כגון : חידוש חוזי חכירה, דמי היתר, שימוש לא מורשה בקרקע והקניית זכות בעלות).
12. שומות למטרת בטוחה למתן אשראי לפי תקן 19 לרבות עריכת נספח בטחונות/הפחתות מהשווי.
13. ערך כינון לפי תקן 19.
14. ניתוח הסכמי שכירות.

בכל נושא על הנבחן להיות בקיא בישום כל גישות השומה הרלוונטיות, חקיקה משפטית תקפה, פסיקה משפטית מחייבת, החלטות מועצת רמ"י, קווים מנחים ותקינה שמאית.