

**רשימת מיקוד בבחינה ב"יישומים בשומת מקרקעין" מועד שני שנת 2024 - 12.12.2024
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. הערכת שווי מקרקעין למטרת בטוחה בנקאית לרבות עריכת נספח הפחתות/ניכויים כולל מיסוי מקרקעין עבור נכס מסחרי. תקן 19.
3. תחנות תדלוק. פרק כ' לקוים המנחים.
4. פרק ד' קוים מנחים- שומת המחיר הראוי בחלקה משלימה ונשלמת וזכויות משלימות.
5. ניתוח זכויות בניה לרבות בתוכניות כוללניות.
6. ניתוח עסקאות פינני בינוי והתחדשות עירונית.
7. ניתוח עסקאות קומבינציה.
8. עלות סילוק מי תהום.
9. הפקעה קרקע לתקופה קצובה -פקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור. הנחיה מקצועית השמאי הממשלתי לחישוב גובה פיצויים מיום 20.04.2020 - דמי שכירות.
10. איחוד וחלוקה מחדש. תקן 15 לרבות הבהרה מס' 1 לתקן.
11. היטל השבחה לכל סוגי הנכסים והשימושים
12. בדיקת רווחיות פרויקטים, לרבות ניתוח עסקאות bot.
13. פיצויים בגין השבת קרקע חקלאית לרמ"י בהתאם לסעיף 8.18.11 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
14. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) + תמ"א 38 - ניתוח שמאי של תמורות דיירים.
15. תשלומים לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לרבות תשלומים עבור שיוך דירות בקיבות לפי נוהל רמ"י B.38.03.
16. הערכת שווי קרקע לרשות מקרקעי ישראל, לפי הוראות פרק כ"ה לקוים המנחים.

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