



רשומות

קובץ התקנות

25 בספטמבר 2025

12047

ג' בתשרי התשפ"ו

עמוד

תקנות שמאי מרקעין (בחזינות) (תיקון), התשפ"ו-2025 4

תקנות שמאי מקרקעין (בחינות) (תיקון), התשפ"ו-2025

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 9(ג) ו-43(א)(1) לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001¹, אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון תקנה 2. בתקנות שמאי מקרקעין (בחינות), התשס"ו-2006² (להלן – התקנות העיקריות), בתקנה 2, בסופה יבוא:

"(ד) המזכיר, כהגדרתו בתקנות שמאי מקרקעין, התשכ"ג-1963³, או מי מטעמו, רשאי, לבקשת נבחן שהוא אחד מהמנויים להלן, לערוך התאמות הנדרשות לו, לרבות תוספת זמן כך שמשך הבחינה יכול שיעלה על הקבוע לגביה בתוספת השנייה, ואשר יש בהן כדי להבטיח שייבחן בתנאים שווים ככל האפשר לשאר הנבחנים:

(1) אדם עם מוגבלות כהגדרתו בסעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

(2) עולה חדש;

(3) שפת אימו אינה עברית;

(4) אישה בהיריון;

(5) בעל נסיבות דומות לאלה המפורטות בפסקאות (1) עד (4) ובעלות השלכה על יכולתו להצליח בבחינה.

(ה) המועצה תפרסם באתר האינטרנט שלה את רשימת פירוט הנושאים או צירופי הנושאים לבחינה הסופית, מתוך הנושאים המפורטים בחלק ב' שבתוספת השנייה, לכל המאוחר חודש לפני יום הבחינה."

2. בתקנה 4 לתקנות העיקריות, תקנת משנה (ג) – בטלה.

3. אחרי תקנה 4 לתקנות העיקריות יבוא:

"מתן תוספת ניקוד 4ב. (א) בלי לגרוע מהאמור בתקנה 4, השתכנעה המועצה כי

נפלו ליקויים משמעותיים בבחינה מסוימת, רשאית היא להחליט על תוספת ניקוד, באופן אחיד או על פי נוסחה אחידה, לכלל הנבחנים, או לנבחנים שהשיבו על סוג מסוים של שאלות או על חלק מסוים בבחינה שבהם נפל הליקוי.

(ב) המועצה תפרסם לציבור את החלטתה כאמור בתקנת משנה (א), בצירוף נימוקים והסבר בדבר האופן שבו תחושב תוספת הניקוד."

4. בתקנה 10 לתקנות העיקריות –

(1) תקנת משנה (ג) – בטלה;

(2) בתקנת משנה (ד), פסקה (2) – תימחק.

5. בתוספת הראשונה לתקנות העיקריות, בבקשה להיבחן, בקטע שכותרתו "בחינות סופיות", המילים "גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין" – יימחקו, ובמקום "יישומים בשומת מקרקעין" יבוא "בחינת הסמכה (גישות, עקרונות ויישומים בשומת מקרקעין)".

¹ ס"ח התשס"א, עמ' 436; התשס"ח, עמ' 383.

² ק"ת התשס"ו, עמ' 424; התשפ"ג, עמ' 400.

³ ק"ת התשכ"ג, עמ' 1443.

(1) בחלק א', בפרט 3 –

(א) המילים "משך הבחינה 3 שעות" – יימחקו;

(ב) המילים "נושאי הבחינה" – יימחקו;

(ג) בחלק א' –

(1) בכותרת, המילים "(75% מציון הבחינה ביסודות הכלכלה)" – יימחקו;

(2) מתחת לכותרת יבוא:

"משך הבחינה 3 שעות"

נושאי הבחינה";

(ד) בחלק ב' –

(1) בכותרת, המילים "(25% מציון הבחינה ביסודות הכלכלה)" – יימחקו;

(2) מתחת לכותרת יבוא:

"משך הבחינה 3 שעות"

נושאי הבחינה";

(2) בחלק ב', פרט 2 – יימחק;

(3) בחלק ב', בפרט 3 –

(א) במקום "וישומים בשומת מקרקעין" יבוא "בחינת הסמכה (גישות, עקרונות

ויישומים בשומת מקרקעין)";

(ב) אחרי "נושאי הבחינה" יבוא:

"א. גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין;

1. עקרונות ושיקולים במטרות שונות: אומדן 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 והבנייה; היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה; פירוק שיתוף במקרקעין;

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

3. עקרונות ושיקולים בהערכת מקרקעין לפי ייעוד ושימוש: מגורים לסוגיהם (דירות מגורים בבנייה רוויה, בנייה צמודת קרקע, בנייה מעורבת); חצרות וגגות; מסחר; משרדים; שטחים מסחריים בתצורותיהם השונות (לרבות מרכזי מסחר, קניונים וכיו"ב); תעשייה; מלאכה; תעסוקה; אחסנה; נכסים חקלאיים; קרקעות לתכנון בעתיד

וקרקעות "ספקולטיביות"; 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: ברירות, שוכר, מחזיק במקרקעין, דייר מוגן, זכויות אחרות מכוח חוק המקרקעין; בעלות מלאה (Fee Simple); בעלות בחלקים בלתי מסוימים (מושעא); פיצול חבילת הזכויות (במישור המשפטי, הכלכלי והפיזי); 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.

ב. יישומים בשומות מקרקעין:.

7. תחילתן של התקנות העיקריות, כתיקון בתקנות אלה, ביום י"ב בטבת התשפ"ו (1 בינואר 2026) (להלן – יום התחילה), והן יחולו לעניין בחינות שיתקיימו ביום התחילה או לאחריו.

8. נבחן שקיבל ציון "עובר" לפי תקנה 4 בבחינה סופית לפי פרט 3 בחלק ב' של התוספת השנייה לתקנות העיקריות כנוסחן ערב יום התחילה, יראו אותו כמי שקיבל ציון "עובר" בבחינה לפי פרט 3 בחלק ב' של התוספת השנייה לתקנות העיקריות כתיקון בתקנות אלה.

כ"ח באלול התשפ"ה (21 בספטמבר 2025)
(חמ 320–3–1ת)

דוד אמסלם

שר נוסף במשרד המשפטים

תחילה

הוראת מעבר