

תוכן העניינים

13	מבוא
15	פרק 1: סוגי זכויות במקרקעין
15	1. מהן זכויות במקרקעין
20	2. פירוק שיתוף
23	3. פולש
23	4. דיירות מוגנת ודמי מפתח
28	5. סיווג קרקעות לפי חוק הקרקעות העות'מני
32	פרק 2: סיווג נכס מקרקעין
32	1. חלוקה לפי ייעודים ושימושים
33	2. חלוקה לפי שימוש ציבורי ופרטי
33	3. חלוקה לפי היתכנות פוטנציאל לשינוי שימוש ו/או ייעוד:
34	4. חלוקה לפי רמת החשיפה לסיכון
35	פרק 3: תכנון
35	1. התכנון גורם דומיננטי לשוויו של הנכס
35	2. מוסדות התכנון
36	3. סוגי תוכניות
46	4. תוכנית איחוד וחלוקה מחדש
64	5. הפקעות לצורכי ציבור
69	6. פיצויים על ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה
76	7. מקדמי צפיפות
78	8. התהליך לשינוי ייעוד

82	פרק 4: זיהוי נכס
82	1. מהו רישום זכויות במקרקעין
82	2. איתור על פי מפת גוש
83	3. זיהוי ואיתור על פי תשריט התב"ע
83	4. זיהוי ואיתור על פי תשריט הסכם שיתוף
84	5. זיהוי ואיתור על פי תשריט שטח מוחכר
85	6. זיהוי ואיתור על פי תשריט בית משותף
86	פרק 5: המחיר ושלבי העסקה במקרקעין
86	1. הגדרות שווי שונות
88	2. ערכי שווי שונים
89	3. עקרון השימוש המיטבי (Highest and Best Use)
92	4. שימושים חורגים
93	5. עסקה בזכויות חכירה
95	6. עסקת קומבינציה
98	7. חבילת הזכויות - "bundle of rights"
100	8. טבלת שלבי עסקה במקרקעין
101	פרק 6: יחידות מדידה של שווי
101	1. ניתוח תמורה על פי יחידות מדידה
102	2. דוגמאות לניתוח מחיר
104	פרק 7: גישות שומה
104	1. השומה כבסיס למחיר
104	2. שלוש גישות שומה
105	3. גישת ההשוואה
107	4. גישת היוון הכנסות
110	5. גישת השווי הפיזי (גישת העלות)

116	פרק 8: תבחינים לקביעת שווי זכויות במקרקעין
116	1. מונח השומה
117	2. מונח השווי
117	3. מונח המחיר
118	4. הבחנה בין המונחים שווי למחיר
118	5. המונח עלות
118	6. תבחינים לקביעת שוויים של זכויות המקרקעין
119	7. הנתונים שראוי לבדוק לפני רכישת נדל"ן
125	8. אופיו של שוק המקרקעין
129	פרק 9: קרקע חקלאית – קרקע לתכנון בעתיד
129	1. היסטוריה
130	2. המצב כיום
130	3. חלומות התעשרות
131	4. מבנה השווי של קרקע חקלאית
132	5. השקעה ספקולטיבית
135	פרק 10: מנהל / רשות מקרקעי ישראל
135	1. המנהל – זכויות חכירה
135	2. המנהל – סמכויותיו ותפקידיו
137	3. חכירת מקרקעין – רקע ועקרונות
138	4. סוגי זכויות וקרקעות
140	5. תשלומים עבור זכויות שימוש
145	6. סוגי חוזים
150	7. דוגמה לעסקה בזכויות חכירה מהמנהל
152	8. חכירה עירונית שונה מחכירה מהמנהל
153	9. נקודות לסיכום
154	10. נוהל ערעורים על שומות המנהל

155	פרק 11: מיסוי בעסקאות מקרקעין
155	1. מיסוי לממשלה, מיסוי לעירייה
155	2. חוק מיסוי מקרקעין
156	3. מס שבח
156	4. מס רכישה
157	5. מקדמה
158	6. חישוב מס השבח – גובה המקדמה
158	7. תיקון 76 – משטר מס חדש
167	8. חישוב מס הרכישה
171	9. דוגמה לשיעור המס ההיסטורי
171	10. היטל השבחה
181	פרק 12: קבוצת רכישה
181	1. מהי קבוצת רכישה
182	2. יתרונות בהתאגדות בקבוצת רכישה
183	3. חסרונות בהתארגנות קבוצת רכישה
184	4. סיכום
185	פרק 13: התחדשות עירונית – פינוי-בינוי
185	1. מהי התחדשות עירונית?
185	2. עסקת פינוי-בינוי
186	3. הכרזה על מתחם לפינוי-בינוי
186	4. הסתערות יזמים על ועדי בתים
186	5. שלבי התארגנות
187	6. בירור מוקדם
187	7. חתימה על מסמכים טרום הסכם
188	8. בחירת היזם
188	9. ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט
189	10. ההסכם

190	.11 .התמורה
192	.12 .ביטחונות
193	.13 .בדק ואחריות
193	.14 .ביטוח
193	.15 .גילוי ושקיפות
194	.16 .הקצאת דירה חדשה לדייר
195	.17 .הטבות מס לדיירים
197	.18 .סיכום
199	סוף דבר
201	נספחים
203	נספח 1: בחירת שיעור היוון כולל
215	נספח 2: תקן שמאות 1
223	נספח 3: החלטות מועצת המנהל – תוספת בנייה
	נספח 4: טבלת ריכוז החלטות רשות מקרקעי ישראל עסקאות –
246	יובל חכירה
252	נספח 5: טבלת הקצאה ואיזון שנערכה על פי התקן