איך בוחנים עסקת נדל"ן יד שנייה

10 בדיקות לפני שקונים דירה בהתחדשות עירונית
מהנסח בטאבו ועד הבקשה להיתר

מתן ויסטוך, רו"ח
THE GROUP

לפני שמתחילים

המדריך הזה הולך יחד עם הסרטון "איך בוחנים עסקת נדל"ן יד שנייה". כל בדיקה כאן היא פרק בסרטון, ולצד כל בדיקה כתוב באיזו דקה היא מתחילה.

כל הנתונים חשופים לציבור באתרים של המדינה ובאתרי הנדל"ן. לא צריך ידע מוקדם, רק לעבור על הבדיקות לפי הסדר. ובכל עסקה לוקחים עורך דין שמלווה אותנו ומסביר כל פרט.

העסקה שבודקים לאורך המדריך

דירה של 50 מ"ר בקומה רביעית, בשכונת נווה דוד בחיפה, בתוך מתחם פינוי בינוי. בבדיקה 9 עוברים לדוגמה נוספת ברחוב ברנר בחיפה.

1	נסח טאבו	בסרטון 0:31
2	הסכם פינוי בינוי	בסרטון 2:28
3	תיק בניין והיתר	בסרטון 3:42
4	סטטוס תכנוני	בסרטון 5:20
5	עסקאות באזור	בסרטון 9:42
6	מחיר מול דירה חדשה	בסרטון 10:19
7	דוח של חברה יזמית	בסרטון 11:07
8	מחיר קנייה והיטל השבחה	בסרטון 11:59
9	עסקה לדוגמה ברחוב ברנר חיפה	בסרטון 13:47
10	לוחות מודעות ובקשות להיתר	בסרטון 15:52

1 נסח טאבו

בסרטון 0:31

הנסח הוא תעודת הזהות של הנכס. אפשר להוציא אותו באינטרנט, והנתונים בו חשופים לציבור.

על מה מסתכלים

- מי הבעלים, החלק של כל אחד ומתי הנכס נרשם על שמו
- האם יש משכנתה, באיזה בנק וכמה נלקח
- גוש, חלקה ותת חלקה, סוג הנכס, קומה ושטח
- הערות אזהרה ושטח המגרש
- מה לא אמור להופיע: עיקולים, הוצאה לפועל ורשות המסים

בעסקה שלנו

גוש **10743** חלקה **73** תת חלקה **16** קומה **רביעית** שטח **50.70 מ"ר**

מגרש **900 מ"ר**

הערת אזהרה משנת 2018 לפי סעיף 126 (הימנעות מעסקה) לטובת חברת אזורים. זה הסימן שהנכס בתוך מתחם התחדשות עירונית.

הערת האזהרה אומרת שיש יזם. השלב הבא הוא לראות מה הוא הבטיח.

2 הסכם פינוי בינוי

בסרטון 2:28

מבקשים לראות את ההסכם שנחתם בין בעלי הדירות לחברה היזמית. הוא באורך עשרות עמודים, ובשלב הזה מסתכלים רק על התמורה: איזו דירה חדשה מקבלים.

בעסקה שלנו

נחתם ב-**2018** דירה היום **50 מ"ר** דירה חדשה **87 מ"ר** תוספת **37 מ"ר**

היום התוספת הרגילה לבעלי דירות היא 12 עד 15 מ"ר, ולכל היותר 25 מ"ר. תוספת של 37 מ"ר היא גבוהה מאוד.

אחרי שיודעים מה מקבלים, בודקים שהדירה עצמה בנויה כחוק.

3 תיק בניין והיתר

בסרטון 3:42

בכל עיר יש אתר של הוועדה לתכנון ובנייה. שם נמצא תיק הבניין.

על מה מסתכלים

- הגרמושקה: היתר עם חותמת הוועדה, תיאור של כל קומה וכל דירה, ואיזו דלת היא הדירה שלנו
- תשריט בית משותף: תואם לנסח הטאבו, הדירה באותה קומה ובאותו צד כמו בפועל, ואין דירות מראה

מה מזהה כל מספר

תת חלקה **הדירה** חלקה **המתחם** גוש **השכונה**

הדירה בסדר. עכשיו בודקים מה מתוכנן סביבה.

4 סטטוס תכנוני

בסרטון 5:20

לא מסתמכים על מה שהמתווך סיפר. הכול חשוף באתרים של מינהל התכנון.

איפה בודקים

- קווים כחולים: התוכניות שהוגשו לוועדה המחוזית והסטטוס של כל אחת. מחפשים לפי כתובת או גוש וחלקה. כחול זה אישור
- אתר המידע התכנוני: רשימת הרחובות במתחם, הסטטוס, מסמכי התוכנית (הוראות, זכויות בנייה, תשריטים וטבלאות איזון) ושלבי התוכנית
- יש ערים עם ועדה מקומית עצמאית. זה יכול לקצר את התהליך, וגם אז רואים את התוכנית במינהל התכנון

בעסקה שלנו: פינוי בינוי מלך שלמה, נווה דוד

אושרה ב-**17.09.2020** היום **219 יח"ד** אחרי **1,212 יח"ד** **12** בניינים עד **22** קומות

קודם בונים 3 מגדלים, הדיירים עוברים אליהם, ואז בונים את השאר. התוכנית מאושרת, והשלב הבא הוא היתרי בנייה.

יודעים מה ייבנה. עכשיו בודקים אם המחיר אטרקטיבי.

5 עסקאות באזור

בסרטון 9:42

GovMap הוא אתר ממשלתי עם שכבות: גנים, בתי ספר ועסקאות. מחפשים לפי גוש וחלקה, כמו בקווים כחולים.

על מה מסתכלים בכל עסקה

- כתובת, שנה, גוש וחלקה
- גודל וקומה
- המחיר שנמכרה בו בפועל

כך יודעים כמה שווה דירה ישנה. אבל אנחנו נקבל דירה חדשה.

6 מחיר מול דירה חדשה

בסרטון 10:19

משווים תפוח לתפוח: כמה היזם ימכור דירה חדשה באותו גודל כמו זו שנקבל. באתר מדלן רואים את העסקאות בפרויקט החדש, עם תאריך, מחיר וגודל.

בעסקה שלנו

הדירה שנקבל **87 מ"ר** מחיר ממוצע למטר **22,000 עד 23,000 ₪**

המחיר למטר עולה עם השנים. ועוד דבר שהרבה אנשים לא יודעים: המטר הראשון לא שווה כמו האחרון. בדירה קטנה המחיר למטר גבוה יותר מאשר בדירה גדולה.

כדי לוודא את המחיר, הולכים למקור: הדוח של היזם.

7 דוח של חברה יזמית

בסרטון 11:07

חברות יזמיות ציבוריות מדווחות לבורסה: דוח כספי כל רבעון ודוח שנתי. הכול באתר מאיה, פתוח לכל הציבור.

בעסקה שלנו

מחיר מכירה מוצע למטר בפרויקט חיפה **כמעט 22,000 ₪** כולל מע"מ

87 מ"ר כפול 22,000 ₪ = **לפחות 1,900,000 ₪**

במכירה מחשבים גם מרפסות ושטחי שירות, ולכן בפועל הדירה תימכר ביותר.

8 מחיר קנייה והיטל השבחה

בסרטון 11:59

ב-GovMap מוצאים בכמה נמכרה הדירה עצמה.

בעסקה שלנו

נקנתה ב-**28.07.2024** מחיר **1,375,000 ₪**, כולל היטל השבחה

שווי הדירה החדשה **1,900,000 ₪** פער ביום הרכישה **525,000 ₪**

הפער הוא התמורה על הסיכון ועל הזמן. הזמן עד הדירה החדשה כאן הוא 5 עד 7 שנים.

היטל השבחה

- חל בין אישור התב"ע להיתר, על הקונה או על המוכר. בעסקה הזו על המוכר
- השיעור הוא 25% עד 75%, ויש מקומות בלי היטל

על מה בונים: לא על עליית מחירים, אלא על הגדלת הזכויות. דירה גדולה בבניין חדש, עם מחסן, חניה ומרפסת.

9 עסקה לדוגמה ברחוב ברנר חיפה

בסרטון 13:47

בקווים כחולים מחפשים "ברנר חיפה". בצד הזוגי של הרחוב (2 עד 18) יש פינוי בינוי, ובצד האי זוגי אין תוכנית.

ברנר 6 לפני ואחרי אישור התוכנית (15.10.2024)

05.2024 **1,100,000 ₪** 03.2025 **1,410,000 ₪** 06.2025 **1,360,000 ₪**

ברנר 12 נמכרה ב-1,510,000 ₪.

הלקח

- תוכנית שהוגשה למינהל התכנון: סיכוי גבוה שתתממש. אחרי אישור: קרוב לוודאות
- מי שקנה לפני האישור חיכה 2 עד 3 שנים, קנה ב-1.1 עד 1.2 מיליון ומכר ב-200 עד 300 אלף יותר, בלי שיפוץ ובלי עבודה יזמית

10 לוחות מודעות ובקשות להיתר

בסרטון 15:52

ביד 2, במדלן ובלוחות מודעות בודקים בכמה נמכרות דירות ברחוב. כל כתובת שונה: ברנר הזוגי עם תוכנית מאושרת, ברנר האי זוגי עדיין לא.
אחרי קבלת התוכנית, הוועדה המקומית מאשרת ליזם להגיש לוועדה המחוזית. אחרי האישור היזם חוזר לוועדה המקומית ומגיש בקשות להיתר. באתר הוועדה המקומית מחפשים לפי כתובת.

הבקשה בברנר 18 (היזם: שכטמן פרוייקטים)

הריסת המבנה הקיים | קומות **10** | יחידות דיור **60** | תיק מידע **06.2025**

צ'קליסט לפני שקונים

- [ ] הוצאתי נסח טאבו ובדקתי בעלים, משכנתה והערות אזהרה
- [ ] וידאתי שאין עיקולים, הוצאה לפועל או רשות המסים
- [ ] קראתי בהסכם הפינוי בינוי איזו דירה חדשה מקבלים
- [ ] מצאתי היתר וגרמושקה בתיק הבניין והדירה תואמת לנסח
- [ ] בדקתי בקווים כחולים ובמידע התכנוני את הסטטוס של התוכנית
- [ ] השוויתי עסקאות באזור ב-GovMap
- [ ] בדקתי במדלן ובדוח של היזם כמה תימכר דירה חדשה
- [ ] חישבתי את הפער בין מחיר הקנייה לשווי הדירה החדשה
- [ ] בדקתי מי משלם את היטל ההשבחה
- [ ] בדקתי בקשות להיתר באתר הוועדה המקומית
- [ ] עורך דין עבר איתי על העסקה

מידע כללי, לא ייעוץ. הנתונים הם מהעסקאות שמוצגות בסרטון ונכונים למועד ההקלטה. בכל עסקה בודקים את הנתונים העדכניים ולוקחים עורך דין.