

דוח אפס בעידן ה-AI

בדיקה מקדימה לפני ההתחייבות: ממסמך סטטי למנוע אסטרטגי



שומר הסף המוחלט של הפרויקט

ללא דוח אפס מאושר



אין ליווי פיננסי וערבויות חוק מכר



אין היתכנות לפרויקט נדל"ן

רגע האפס: זו אינה שמאות בדיעבד, אלא מנגנון ה-GO/NO-GO הקריטי ביותר שמכריע אם העסקה תצא לדרך.

מציאות 2026: כיווץ מרווח הביטחון

זינוק בעלויות ביצוע (Hard Costs)
סביבת ריבית גבוהה (עלויות מימון
(עלויות מימון כבדות)

הרווח היזמי
(סף הכדאיות: 15%-18%)

מיסוי מתהדק (מס יסף, מס רכוש)
חוסר ודאות במדרגות היטל השבחה

בתנאי שוק כאלה, כל טעות בהערכה המוקדמת
מתורגמת ישירות למחיקת הרווח היזמי.

מלכודת הזמן בגישה המסורתית

שלב 1:
איתור קרקע
ומו"מ ראשוני

שלב 2:
שריפת הון עצמי
(זמן, עורכי דין, תכנון ראשוני)

שלב 3:
התחייבות חוזית
בעלי קרקע/דיירים

שלב 4:
הזמנת דוח
אפס רשמי

שלב 5:
התרסקות הכדאיות
תחת מבחן המציאות

הון בסיכון

**הגישה המסורתית מאלצת את היזם להתחייב פיננסית לפני
שיש בידיו את התמונה הכלכלית המלאה והמבוקרת.**

שינוי התפיסה: בדיקת ה-Pre-Zero



לא כתחליף לדוח האפס, אלא כמסנן אסטרטגי המונע המונע שריפת זמן וכסף על עסקאות מתות.

מחישוב ליניארי למנוע תרחישים רב-ממדי

תנודות בריבית - חיזוי עלות
הוצאות מימון (פריים + מרווח).

התייקרות תשומות בנייה -
ספיגת הפתעות ביצוע.

עיכובים בלוחות זמנים -
"רכיב הזמן" שנוגס ברווח.

קצב מכירות וירידת מחירים -
רגישות לתנודות ביקוש.

בניגוד לגיליון חישוב סטטי, מערכת ה-AI בוחנת מה קורה לרווח היזמי תחת שילוב של כל התרחישים במקביל.

השאלה אינה "מה הרווח?", אלא "כמה הוא עמיד?".

הבחנה אסטרטגית: בדיקת AI לעומת דוח מלא

פרמטר	בדיקת Pre-Zero (מבוססת AI)	דוח אפס רשמי (שמאי מוסמך)
מטרה מובהקת	סינון מוקדם, ניהול מו"מ והחלטת GO/NO-GO יזמית	קבלת ליווי פיננסי סגור מהבנק / גוף מוסדי
גמישות ותרחישים	דינמית: הרצת עשרות תרחישים רב-ממדיים בזמן אמת	סטטי: נקודת ייחוס (אפס) קשיחה המקבעת את הפרויקט
תוקף ומשקל משפטי	כלי ניהולי בלבד (ללא חותמת רשמית)	מסמך מחייב, נשען על אחריות מקצועית של השמאי
השקעת זמן והון	שעות/ימים – עלות שולית לפני התחייבות	חודשים – עלות גבוהה, דורש תכנון ובשלות

ניטרול "הרוצחים השקטים" של הפרויקט

מלכודת הזמן והמימון

הרווח שמתאדה

הערכת ההשפעה הפיננסית של עיכובי ועדות ועררים על הוצאות המימון המחמירות בסביבת ריבית גבוהה.

היטל השבחה

ההפתעה הגדולה ביותר

סימולציה מוקדמת של מדרגות היטל השבחה המשתנות (0% הרשות המקומית הספציפית, 25%, 50%) לפי מדיניות.

התחדשות עירונית ותקן 21: מבינארי לטווח כדאיות

0%-19%

סכנת קריסה - דחייה
על ידי הוועדה
המקומית וגופי המימון.

20%-25%

טווח הרווח היזמי
הסביר (לפי
עדכון תקן 21.1).

>25%

תמורות דיירים
מופרזות שוחקות את
הפרויקט אל מתחת
לרף.

בישות של התחדשות עירונית, הבדיקה המקדימה מונעת את הטעות הקטלנית ביותר: הצעת תמורות מופרזות לדיירים שאינן עומדות במבחן השמאי הממשלתי ולעולם לא יקבלו מימון.

גבולות המערכת: מה ה-AI לעולם לא יחליף

- אינו תחליף לשמאי מקרקעין מוסמך. X
- אינו נושא משקל משפטי או רגולטורי מול רשויות המס. X
- אינו קריטריון לגיטימי בעיני בנק או גוף מממן לקבלת ליווי פיננסי. X
- אינו מזהה ניואנסים פיזיים במגרש (טופוגרפיה חריגה, מצב פיזי של מבנים לשימור). X

ה-AI מאיץ את ההחלטה, אך אינו מקבל אותה במקום האדם. הוא חכוה זמקום האדם. הוא שולח אתכם לשמאי רק כשיש פרויקט אמיתי ביד.

שכבת האמת: הסכנה שבביטחון-שווא

THE WRONG WAY

נתוני שוק משוערים /
חוסר בנסחי טאבו
מאומתים

סימולציית AI

החלטה הרסנית
(ביטחון שווא)

THE RIGHT WAY (בקרת אמת)

אסמכתאות חוקיות
(תב"ע, טאבו) + עסקאות
השוואה אמיתיות

סימולציית AI

יתרון אסטרטגי

דוח אפס מבוסס-AI חייב להישען על בקרת אמת קשיחה.
מודל ללא אימות נתונים אינו כלי החלטה - הוא מקור לסיכון.
איכות הפלט לא עולה על איכות הקלט.

הסטת הפוקוס האסטרטגי

העתיד

השאלה החדשה: "האם
הזכויות האלה ישרדו את
דוח האפס?"

העבר

השאלה הישנה: "כמה
זכויות בנייה אנחנו יכולים
להוציא מהמגרש?"

"מי ששולט ביכולת להריץ תרחישי Pre-Zero מבוססי נתונים לפני חתימת החוזה, מנטרל את הסיכון הגדול ביותר בענף הנדל"ן – ושולט בשורת הרווח."