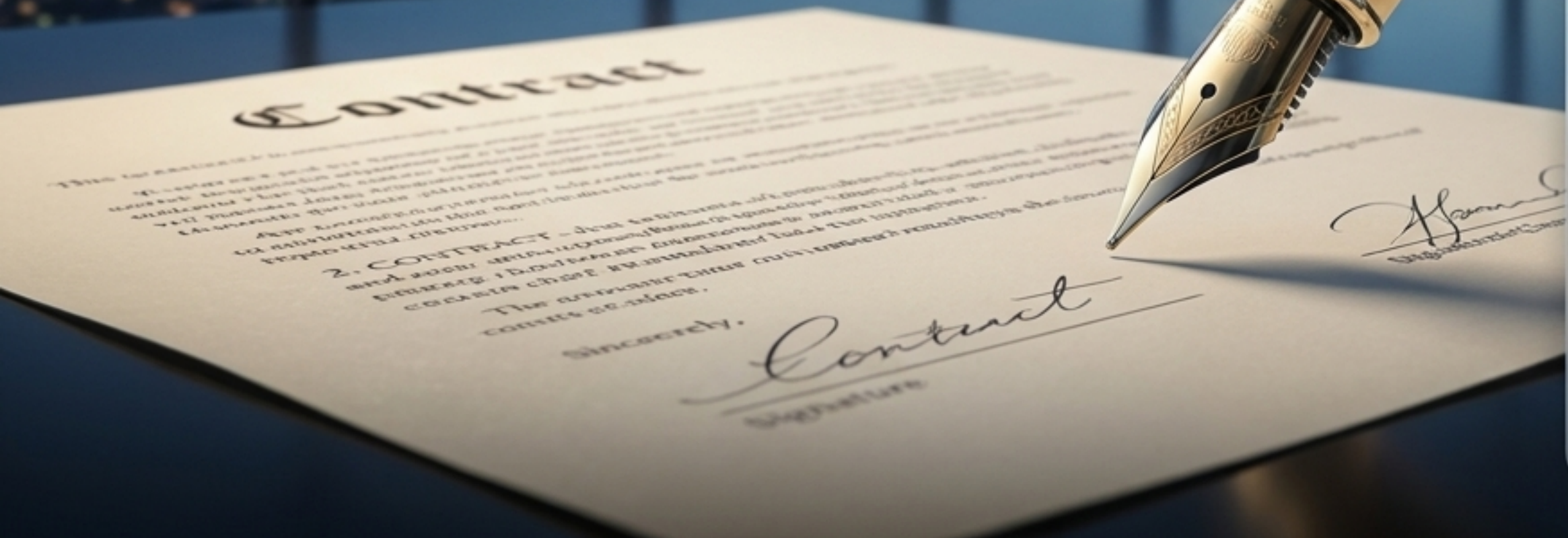


מבנה דוח אפס: של ודאות בנדל"ן

פירוק הסעיפים המרכזיים שמכריעים את גורל הפרויקט

”בלי דוח אפס אין ליווי בנקאי.
בלי ליווי בנקאי – אין פרויקט.”



רגע ה-GO/NO: מנוע קבלת ההחלטות

הגורם המממן
(הבנק/מוסדי):
בוחרן וסיכון לקביעת תנאי
אשראי וערבביות.



היזם:
דרישת סף לליווי פיננסי וכלי
ניהולי לחשיפת עלויות נסתרות
לפני התחייבות.



השמאי:
גורם מוסמך ואובייקטיבי שמתרגם
חזון הנדסי לשורת רווח קשיחה.



מפת הדרכים: השלד של דוח האפס

פרק ד' | הכרעה (Verdict):

- הרווח היזמי וניתוחי רגישות.
- מבחן העמידות של הפרויקט.



פרק ג' | כלכלה (Economics):

- משפך ההוצאות (ישירות, עקיפות, היטלים, מימון).
- בולעני הרווח.



פרק ב' | חזון (Vision):

- המודל התכנוני ותחזית ההכנסות.
- הפיכת זכויות לכסף.



פרק א' | יסודות (Foundation):

- מצב משפטי ותכנוני (נסח, תב"ע, היתרים).
- נקודת הפתיחה הקשיחה.

פרק א' – היסודות: היכן שעסקאות נופלות בדממה

המצב המשפטי והתכנוני מהווה את התשתית הקשיחה ביותר של הפרויקט.

הנתונים היבשים
(מה מגישים)

נסח טאבו עדכני והסכמי
חכירה/בעלות.

בחינת שעבודים והערות
אזהרה.

תקנון תב"ע, ייעוד וזכויות
בנייה מפורטות.

התובנה היזמית
(המלכודות)

חכירה מול בעלות: חכירה מגבילה שווי
וחופש פעולה.

הערות אזהרה: התחייבות נסתרת אחת
יכולה למחוק את כדאיות העסקה כולה.

השטח הבלתי מניב: טעות בהבחנה בין
'שטח עיקרי' ל'שטח שירות' שוחקת
ישירות את הרווח.

פרק ב' - החזון: מודל תכנוני ומשפך ההכנסות

חזון מול מציאות

תמהיל דירות

הנתון
פרוגרמה אדריכלית מתוכננת.

המציאות
אותן זכויות בנייה יניבו הכנסות שונות בתכלית אם התמהיל אינו תואם את הביקוש המקומי.

תחזית מחירים

הנתון
מחירי מכירה חזויים.

המציאות
סכנת האופטימיות היתרה. התבססות על שאיפות במקום על עסקאות השוואה אמיתיות בסביבה.

קצב שיווק

הנתון
זמן חזוי למכירת המלאי.

המציאות
קצב מהיר על הנייר 'מייפה' את הדוח ומתפוצץ כשהשוק מאט.

פרק ג' – משפך ההוצאות: בניית התקציב מלמטה למעלה המקום בו מסתתרות הפתעות. כל קיצור דרך כאן מתפוצץ באמצע הבנייה.

עלויות עקיפות – Soft Costs

אדריכלות, פיקוח, עורכי דין ושיווק.

נקודת תורפה: הערכת-חסר דרך 'אחוז גורף' במקום פרוט (שיווק לבדו יכול להגיע ל-5% בשוק איטי).

עלויות ישירות – Hard Costs

עלות הבנייה הפיזית (שלד, גמר, מערכות) ורווח קבלן מפתח.

נקודת תורפה: התייקרות תשומות וביצוע חסרת תקדים המחייבת הצעות מחיר עדכניות לחלוטין.

פרק ג' (המשך) – בולעני הרווח הבלתי נראים

היטל השבחה

ההפתעה הגדולה ביותר. משתנה מרשות לרשות (50%, 25%, 0%) ויכול להגיע למיליונים. חובה לאמוד טרם היתר.

מיסוי כפול

מס רכישה, מע"מ, ומס שבח יזמי (כולל מס יסף ומס רכוש מעודכנים ל-2026).

עלויות מימון

הזמן = כסף. כל חודש עיכוב מנפח את הריביות ונוגס בשורה התחתונה.

בצ"מ (בלתי צפוי מראש)

כרית הביטחון (5%-10%). צמצום מלאכותי של הרזרבה כדי לייפות את הרווח הוא הימור קטלני.

פרק ד' - שורת המחץ: רווח יזמי ומבחן עמידות

מספר בודד הוא אשליה. השאלה אינה 'מה הרווח?', אלא 'כמה הוא עמיד לזעזועים?'



התחדשות עירונית: דוח אפס לעומת תקן 21

פרמטר	דוח אפס סטנדרטי (בנייה חדשה)	תקן 21 (פינוי-בינוי / התחדשות)
בסיס הקרקע	שווי קרקע ריקה הנרכשת בכסף	אין רכישת קרקע – הבסיס הוא תמורות הדיירים
מבחן ההצלחה	רווח יזמי כללי באחוזים באחוזים מול עלויות	"רווח יזמי סביר" מוגדר (לרוב 20%-25%) כתנאי לאישור ועדה
רמת סיכון	משתנה בהתאם לאסטרטגיית שיווק	נשען על מכפיל צפיפות והצדקה כלכלית קשיחה מול הדיירים
עדכון 2026	בחינה רציפה מול הבנק	מעבר מגתישה בינארית לטווח רווחיות' לניהול סיכוני מלחמה וריבית

5 המלכודות הקטלניות במבנה הדוח

1

צמצום מלאכותי של
הבצ"מ: הורדת
הרזרבה (מתחת ל
5%-) רק כדי לייפות
שורת רווח. יוצר
משבר תזרים ודאי
ודאי.

2

עיוורון היטל השבחה:
אי-בדיקת מדרגות
המס של הרשות
המקומית והופעת
דרישת מיליונים
בשלב ההיתר.

3

אופטימיות מכירות:
ציור תחזית מחירי קצה
מנותקת מהשטח,
שקורסת בתקופת
קיפאון שוק.

4

עיוורון זמן (הלוואות
וריבית): התעלמות
מהתארכות משך
הפרויקט (עיכוב של
שנה יכול למחוק את כל
הרווח).

5

חיסכון בשכר שמאי:
הסתמכות על
'בדיקות מדף' זולות
במקום ניתוח
אובייקטיבי מקיף.

זירת 2026: אתגר הכדאיות והצטלבות הצירים

הדוח אינו ננעל. בתנאי שוק תנודתיים, הבנקים דורשים פתיחה ועדכון רציף.

עלויות ביצוע מזנקות:

שרשראות אספקה ומשבר כוח אדם
מקפיצים את סעיף ה-Hard Costs
בעשרות אחוזים.

מימון יקר: ריבית בנק ישראל/פריים
ירדה קלות אך נותרה בסביבה גבוהה
היסטורית (סביב 5.5%-5%).
הכסף עולה יותר.

**התוצאה: פרויקטים של
2021 שחצו את ה-18%
רווח, נאבקים היום
לחצות את רף ה-12%.**

מיסוי כבד מאי פעם: מס יסף
מורחב (2%+3%), עדכוני מס
עדכוני מס רכישה, ומס רכוש על
קרקעות רדומות.

עידן ה-AI: מודל ה-Pre-Zero כמנוע החלטה

בינה מלאכותית לא מחליפה את הדוח הרשמי – היא מסננת מידית אילו עסקאות ראויות לו.



הזנת נתונים (Input):

גוש/חלקה, תב"ע, מגמות שכונה, ומדיניות מס מקומית.

אומדן חכם והרצת מאות תרחישים (Processing):

סימולציות משולבות של ריבית, עלויות בנייה ועיכובים בזמן אמת.

GO: מרווח ביטחון גבוה. הצדקה מלאה לגיוס שמאי והוצאת דוח אפס.

CAUTION: רגישות קיצונית למשתנה אחד (למשל, עלות הקרקע או אחוז היטל השבחה).

NO-GO: סיכון מוקדם שחוסך חודשים, אגרות ושריפת זמן על פרויקט מת.

סיכום: מעבר מטופס בירוקרטי לתעודת ביטוח יזמית

AI² NADLAN

"מי ששולט בנתוני דוח האפס, שולט בגורל הפרויקט."

הבנה: הפרויקט לא נופל על זכויות, אלא על שחיקתן.

בקרה: דוח חי שמתעדכן עם עלויות המימון והביצוע של 2026.

הכרעה: שימוש בטכנולוגיית AI לסינון מהיר, וגיוס שמאי מוסמך לחותמת ודאות.