

בן סולומון

חישוב שווי דירה

איך תדעו כמה הדירה שלכם

באמת שווה?

המדריך המלא

רשת ברוקר נדל"ן - <https://www.broker-re.co.il>





## תוכן עניינים

01

3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר  
להערכת שווי דירה

02

10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על  
מחיר הדירה

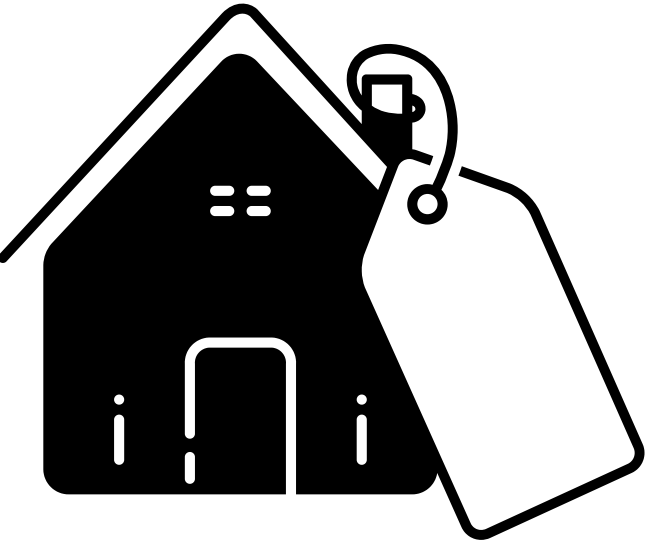
03

לסיכום



# הקדמה

מחיר הדירה הוא "השורה התחתונה" של כל עסקת נדל"ן, ושליטה במרכיב התמחור והבנת המורכבות שלו עד כמה שזה באמת מתאפשר לנו, היא מרכיב מפתח במשא ומתן שלנו מול מוכרים פרטיים או מתוכים. כמובן שאנחנו מראש מניחים שאתם לא אנשי מקצוע אלא רוכשים פרטיים/משקיעים פרטיים שכל מה שהם רוצים זה להבין בערך אם הם בכיוון או שלא. אך אנחנו די בטוחים שמדריך זה יכול לתת ערך מוסף גם לאנשי מקצוע מיומנים שרוצים לקבל כמה כלים וגישה חדשנית לעניין בדיקת שווי הדירה באופן עצמאי.





# הקדמה

אז כמה באמת שווה הדירה שאתם רוצים לקנות? האם יש לכם אומדן? איך תדעו אם הערכת שווי הנכס שעשיתם קרובה או מנותקת מהמציאות? מהן השיטות הטובות ביותר להערכת שווי הדירה? ומהם הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה? ממה מורכב מחיר של דירה?

כשאנחנו עומדים לקנות דירה נרצה לדעת מהי ערכה בצורה הכי מדויקת שניתן, ברור שמחיר דירה הוא בסופו של דבר לא מדע מדויק ואת זה אף ניתן להוכיח כאשר נביא שלושה שמאים שונים לדירה ספציפית שיתנו 3 הערכות שווי שונות. יכול להיות שכרגע זה נשמע לכם מסובך, אבל האמת שבאמצעות הידע הנכון והפעולות הנכונות תוכלו לעשות זאת בצורה טובה למדי ולהיות קרובים מבחינת המספרים.

# הקדמה

במאמר נלמד ונכיר את:

- השיטות והדרכים הטובות ביותר לחישוב והערכת שווי הדירה שלכם.
- הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה.
- אנשי המקצוע שיכולים לסייע לכם בהערכת שווי דירה.





# הקדמה

**כלל אצבע:** בכל עסקת קנייה, מכירה או **השקעה בנדל"ן** אנו ממליצים לכם בחום לבצע את כל הבדיקות הנדרשות בצורה מעמיקה ולהיעזר באנשי מקצוע מנוסים שידאגו לאינטרסים שלכם, ישמרו עליכם מטעויות יקרות ויסייעו לכם לעשות את העסקה הטובה ביותר שתוכלו לעשות.





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

איך יודעים כמה באמת שווה הדירה? התשובה הקצרה: היצע וביקוש. התשובה הארוכה היא שיש כמות גדולה של פרמטרים שקובעת את מחיר הדירה, כשנתקלים בפעם הראשונה בכמות הפרמטרים זה יכול להיראות מסובך אבל פשוט צריך ללמוד ולהיצמד לשיטות הבדוקות. בואו נכיר אותן:

3





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

## הערכת שווי דירה באמצעות שמאי מקרקעין מומחה

איש מקצוע שיכול לעזור מאוד בהערכת שווי דירה הן **לקנייה** והן **למכירה** הוא **שמאי מקרקעין** מומחה. שמאי מוסמך לבצע בדיקות מקיפות ומעמיקות של הנכס והדו"חות שלו נחשבים למהימנים ביותר והם אף יכולים לסייע לנו אם וכאשר נתקל בבעיות משפטיות ברכישה, זה מסמך שבתי משפט מעריכים ומכבדים. אם יש לכם ספק לגבי מחיר הדירה שאתם עומדים לרכוש תוכלו לקחת שמאי באופן פרטי בהליך שנקרא שמאות מקדימה (שמאות שעושים לפני שחותמים חוזה לרכישת דירה ולפני סגירה מול הבנק).





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

שיתוף

לצפייה בהמ...

בן סולומון מארח את חיים מסילתי יו"ר לשכת השמאים לפודקאסט נדל"ן

פודקאסט נדל"ן  
With חיים מסילתי

מראיין: בן סולומון

Subscribe

לצפייה דרך YouTube

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

מתווך נדל"ן מקצוען המכיר את האזור כמו את כף ידו

תוכלו להיעזר גם **במתווך מקצוען** שמכיר מצוין את האזור של הנכס, המתווך יוכל לספק לכם מידע חשוב מאוד על הנכס שאתם עומדים לרכוש, לדוגמה: מחירי נכסים שנמכרו באזור, האם האזור נחשב אזור טוב, מה עתיד להתפתח באזור, מחירי שכירויות, איך השכנים, ועוד.

תוכלו לבחור אם להיעזר בשירותי המתווך גם בהמשך או לבצע את המשך המחקר שלכם עצמאית עם הידע והכלים שקיבלתם.





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

**כלל אצבע:** זכרו שהשקעה של אנרגיה, זמן וגם כסף באנשי מקצוע מעולים לרוב מחזירה את עצמה במכפלות ויכולה לחסוך לכם המון כסף, זמן, אנרגיה וחלילה עוגמת נפש בהמשך.





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

מידע חשוב שמתווך נדל"ן מקצוען יוכל לספק  
לכם על הנכס שאתם עומדים לרכוש





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

## בצעו מחקר שוק מעמיק

בסופו של דבר אין תחליף למחקר איכותי. עליכם לברר באיזה מחיר נמכרו דירות באזור? מהו המחיר המבוקש באזור? (המחיר אותו מבקשים המוכרים), עברו על מודעות למכירה בלוחות הנדל"ן המובילים כמו: יד 2, מדלן, און מאפ. היכנסו לכלים ומחשבונים ושם תוכלו לראות ולבדוק את כל הנתונים ברמת ההיצע (לוחות מודעות) וברמת העסקאות שתכלס בוצעו דרך רשות המיסים, תוכלו לראות איך לאתר **גוש וחלקה** ודרך זה להבין בכמה נמכרו הדירות באזור בו אתם רוצים לרכוש דרך אתר מערכת המידע של רשות המיסים שגם מופיע לכם **בכלים** **ומחשבונים**, כמובן שתוכלו לבדוק אומדן מחיר גם בעזרת בינה מלאכותית באתר דירובוט שגם הוא מופיע בכלים ומחשבונים.





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה



<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה



<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה



<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



# מחקר שוק מעמיק מה נרצה לבדוק?





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

## חישוב שווי דירה באמצעות לוחות נדל"ן

לכל לוח נדל"ן יש יתרונות שונים ותוכלו לשלב מחקר במספר לוחות ולהצליב ביניהם נתונים כדי לקבל מידע כמה שיותר איכותי ומדויק, שימו לב שבאתר **יד 2** יש את רוב המודעות והוא האתר הנדל"ן הכי גדול בארץ עם כ-10 מיליון גולשים, מדלן אחריו עם קצת יותר ממיליון גולשים בחודש, ההבדל ביניהם הוא שביד 2 כמות הגולשים מתחלקת בעשרות קטגוריות כולל גורי חתולים למסירה או וילונות למכירה בירוחם, במדלן זה נטו נדל"ן, סביר להניח שרוב הגולשים באתר יד 2 מתחלקים בין שתי מחלקות מרכזיות - רכב / נדל"ן כאשר לדעתנו קטגוריית הנדל"ן היא הכי חזקה באתר ואפשר לראות את זה על פי כמות הפרסומים וכמות הדאטה מאחורי הקלעים שיש לאתר יד 2.



# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

אך אני ממליץ לשלב בהצלבות הנתונים שלכם גם את אתר און מאפ שהוא אתר רציני ומאוד ידידותי למשתמש עם מאות אלפי גולשים בחודש וכמובן את אתר קומו שגם לו כמה מאות אלפי גולשים בחודש. נראה לי לא סוד גדול עבורכם. אתר מדלן לדוגמה מאפשר לכם לקבל נתונים רבים על האזור, הסביבה, מחירים ברמה ההיסטורית ועוד. תוכלו להיכנס לאתר **מידע נדל"ן של רשות המיסים** ולראות בכמה דירות נמכרו באזור בו אתם עומדים לרכוש את הדירה.







# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

## מידע רלוונטי בקליק

קבלו מידע רלוונטי  
על הכתובת בה  
תרצו לרכוש נכס  
באמצעות מדלן





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

## ביצוע מחקר בשטח

זכרו שלבצע מחקר אונליין זה מצוין אך ברוב המקרים לא מספק משום שיש הבדל בין מה שקורה בפועל בשטח לבין מה שכתוב באינטרנט. אם אני ממליץ להקדיש זמן לבצע מחקר בשטח והגיעו לאזור של הדירה שאתם רוצים לרכוש מספר פעמים ובשעות שונות ביום בשביל להכיר טוב יותר את האזור שבו אתם עומדים לקנות דירה.





# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

הגעתם לשטח, מה עכשיו? דברו עם השכנים ותשאלו אותם איך הסביבה והאזור, כמה אנשים מחזיקים בדירה וכמה גרים בשכירות, בדקו בעירייה ובמחלקת ההנדסה מה עומדים לבנות באזור, ובדקו שאין מפגע רעש או אנטנה סלולרית לדוגמה, שיכולה להוות סכנה בריאותית או בטיחותית. כמובן שאלו רק חלק מהבדיקות ועליכם לבצע את כל הבדיקות הנוספות ולחקור כל מה שחשוב לכם לדעת על האזור, הרחוב והבניין בו אתם עומדים לגור.

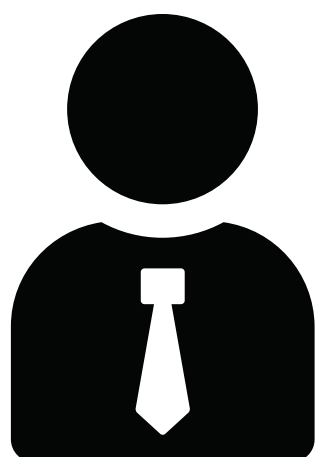






# 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה

אם אין לכם את הזמן או האנרגיה לעשות בדיקות אלו היעזרו באנשי מקצוע מומחים ביניהם: עורכי דין, שמאי מקרקעין, מלווי משקיעים, מתווכי נדל"ן שיוכלו לבדוק עבורכם את הכל, רק זכרו, מומלץ מאוד לבדוק בצורה עצמאית לפחות חלק מהדברים, גם אם אתם עושים בדיקות רק באינטרנט, אתם עומדים לקנות דירה שזו כנראה העסקה היקרה בחייכם, השקיעו את הזמן הדרוש כדי לדעת גם מה לבקש מאנשי המקצוע השונים ולא להיות מנותקים לגמרי מתהליך הרכישה.



# ביצוע מחקר בשטח - מה בודקים?



1

דברו עם השכנים ותשאלו אותם איך הסביבה והאזור, כמה אנשים מחזיקים בדירה וכמה גרים בשכירות?



2

בדקו בעירייה ובמחלקת ההנדסה מה עומדים לבנות באזור.



3

בדקו שאין מפגע רעש או אנטנה סלולרית לדוגמה, שיכולה להוות סכנה בריאותית או בטיחותית.



## 3 השיטות הטובות והבדוקות ביותר להערכת שווי דירה



הערכת שווי דירה  
באמצעות שמאי  
מקרקעין מומחה



מתווך נדל"ן מקצוען  
המכיר את האזור כמו  
כף ידו



בצעו מחקר שוק  
מעמיק

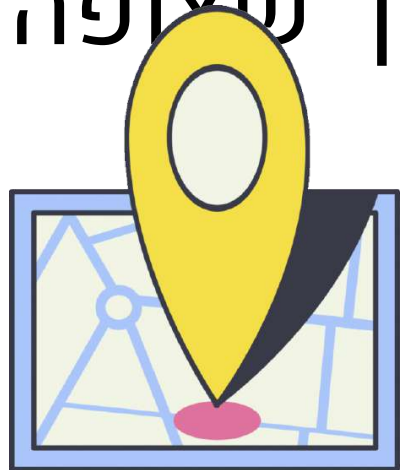


# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

יש 10 פרמטרים מרכזיים המשפיעים על מחיר הדירה. בחלק הבא נכיר ונפרט על כל אחד מהפרמטרים.

**מיקום, מיקום, מיקום**

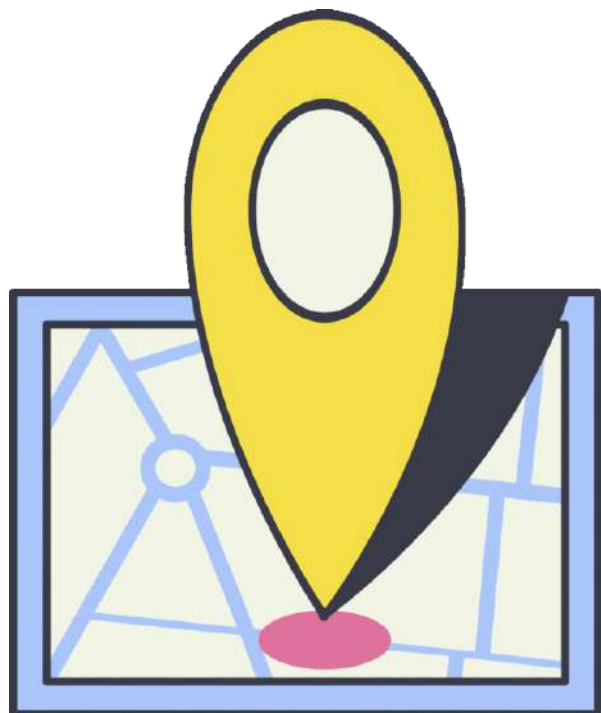
מכירים את האמרה המפורסמת ששלושת הדברים הכי חשובים בנדל"ן זה לוקיישן לוקיישן לוקיישן? אז כן, מדובר בפרמטר החשוב ביותר בקביעת שווי הדירה. ככל שהדירה נמצאת באזור מבוקש יותר, במיקום נחשק יותר, בכיוון טוב יותר כך מחירה יהיה גבוה בהתאם, ולהפך שהמיקום לא מבוקש וטוב מחיר הדירה ירד גם כן. דירה שצופה לים תעלה הרבה יותר מדירה באותו הבניין שצופה לחנייה, מסכימים נכון?





# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

כשאנחנו עומדים לקנות דירה נרצה לגור באזור שתואם את האופי שלנו, את המצב הכלכלי והמשפחתי שלנו ואת הצרכים שלנו. אנחנו נשאל את עצמנו מי האנשים שנרצה שיהיו בסביבתנו, האם יש לדוגמה יש בתי ספר, גני ילדים, גני משחקים, חדרי כושר, מקומות בילוי ומסעדות באזור, סופר או כלבו, מה עומדים לבנות בסביבה ומה התוכניות לעתיד, כל אלה פרמטרים שקשורים במיקום שמשפיעים על מחיר הדירה.





# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

## באיזה מצב נמצאת הדירה?

אם הדירה נראית מוזנחת וזקוקה לשיפוץ מהיסוד, מחיר הדירה יהיה מן הסתם נמוך יותר מדירה משופצת או דירה שמורה. גם אם אתם מוכנים לקנות דירה שנראית מוזנחת ומוכנים לבצע שיפוץ חשוב שתבדקו מה מצב התשתיות, כשאנחנו אומרים תשתיות אנחנו מתכוונים לחשמל, מים, צנרת. מהי איכות הבנייה? באיזה מצב נמצאים הקירות? תוכלו לבדוק זאת באופן עצמאי בשיתוף פעולה מלא עם בעל הדירה או להזמין שירות של **בדק בית** שתמורת תשלום יספק לכם דו"ח מפורט על כל הליקויים בדירה. כאשר תדעו מה הם כלל הליקויים תוכלו להשתמש במידע זה לטובתכם במשא ומתן על הדירה, לא תמיד זה עובד, כי יש לא מעט מוכרים שיאמרו לכם בישירות "זו הכלה, זה המחיר אם אתם לא רוצים לא צריך, יש עוד 100 קונים", באזורי ביקוש חזקים זה מורגש באופן גס יותר.



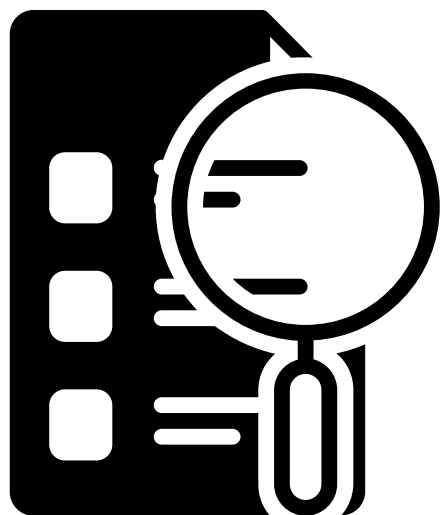


# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

## מצב הזכויות על הנכס

כשאתם קונים דירה, אחד הגורמים שישפיעו בצורה משמעותית על השווי שלה - הוא פוטנציאל **ההשבחה** שלה. חשוב שתדעו האם תוכלו להגדיל ולהרחיב את הדירה, לדוגמה: לבנות עוד חדרים, להוסיף מרפסת, האם הדירה מיועדת לתמ"א או פינוי בינוי? האם כבר בוצע שדרוג במסגרת תמ"א שהעלה את שווי הנכס?

**כלל אצבע:** מחיר הדירה שאתם עומדים לקנות מגלם בתוכו את פוטנציאל השדרוג שלה, ישראל ישראלי שמודע לכך שיהיה **תמ"א** בדירה שלו יתמחר לכם את זה יופי יופי במחיר שהוא ידרוש, אז קחו זאת בחשבון.





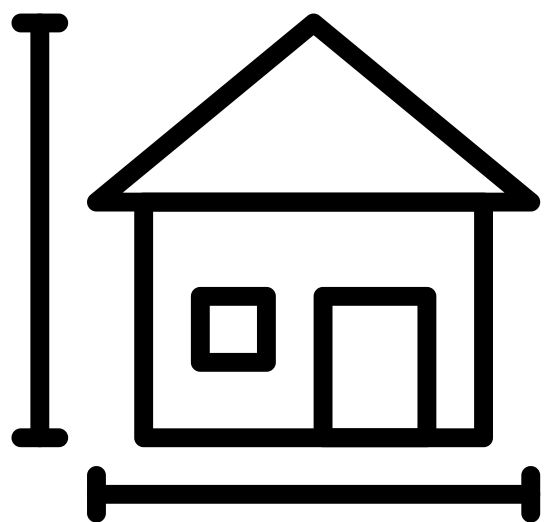


# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

## גודל הדירה בפועל

מחיר הדירה שאתם עומדים לרכוש נקבע בהתאם ל-2 פרמטרים: גודל במ"ר ומספר חדרים. כאשר אתם מחשבים את שווי הדירה בין אם בעזרת אנשי מקצוע או באופן עצמאי קחו בחשבון את שטח הדירה מדלת הכניסה פנימה, הכניסו גם את הקירות והממ"ד לחישוב. מה שלא נכנס לחישוב הם השטחים המשותפים (לובי, מחסן, חדר מדרגות).

גם לקומה בה מצוייה הדירה יש השפעה גדולה על המחיר שלה, אם אתם קונים דירה בבניין ללא מעלית השווי שלה ירד ככל שעולים גבוה יותר. לדוגמה דירה בקומה 4 בבניין ללא מעלית תהיה שווה יותר מדירה בקומה 5 באותו בניין. במידה שיש מעלית בבניין אוטומטית גם מחיר הדירה יעלה מעצם כך שיש מעלית בבניין.

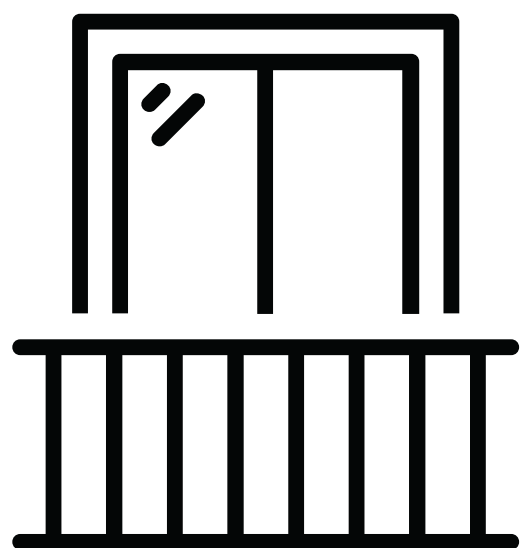




# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

## גודל המרפסת

ברוב המקרים מ"ר של מרפסת יהיה שווה לחצי מ"ר משטח דירה. אם אתם מתכננים לרכוש דירה בבניין עם נוף פתוח לים או לשטחים ירוקים נרחבים שווי מ"ר מרפסת בבניין זה יהיה שווה למ"ר של שטח הדירה.





# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

יש חנייה?

אם אתם גרים בישראל אתם יודעים שהיחס בין כמות הרכבים לבין החנויות הפנויות במדינה הוא לא שיווני בלשון המעטה. בניין שיש בו חנייה צמודה לנכס יגרום למחיר הדירה לעלות, ובמידה שהחנייה מקורה הנכס יהיה שווה עוד יותר.





# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

## רישום בטאבו

במידה והדירה שאתם רוצים לרכוש לא הוסדרה בטאבו ערכה אולי יהיה נמוך יותר, טאבו הוא הרישום הכי חזק ויש לא מעט קונים שמבחינתם אם אין נסח טאבו הם פשוט לא ירכשו את הדירה, והיו לנו כאלה. חשוב להבין שברגע שהדירה לא מוסדרת גם יותר קשה למכור אותה וגם לכם כקונים יעלו חששות טבעיים בקשר להאם כדאי לכם לרכוש בכלל את הדירה?

**כלל אצבע:** בדקו תמיד את **נסח הטאבו** והבינו מי הבעלים, האם יש הערות או אזהרות שחשוב שתגלו ותדעו מראש לפני שאתם קונים את הדירה?. אולי תתפלאו אך לפעמים תוכלו לגלות שמי שרוצה למכור לכם את הדירה הוא בכלל לא הבעלים או שהדירה מוגדרת כנכס מסחרי שאינו מיועד למגורים. ניתן להוציא נסח טאבו באופן מקוון בעלות זניחה של 15 שקלים בקליק. מומלץ מאוד להיעזר בעורך דין מומחה שיבצע עבורכם את כל **הבדיקות הנדרשות** לפני רכישת הנכס, ואם בעורך דין עסקינן, זכרו לשכור עורך הדין המתמחה בנדל"ן.

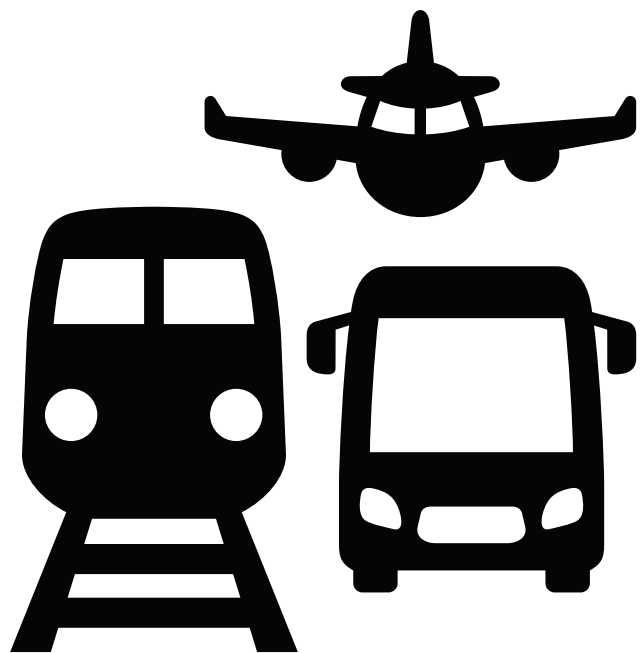


# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

עד כמה הדירה נגישה מבחינה תחבורתית?

האם הדירה קרובה לתחנת אוטובוס? רכבת? יחסית קרובה לכביש ראשי? או שהיא נמצאת באזור מבודד שקשה להגיע אליו? חשבו גם על עצמכם, האם יש לכם רכב פרטי? האם אתם מתניידים בתחבורה ציבורית? גורמים אלו ישפיעו על האזור בו תבחרו לגור לפי הסטטוס האישי שלכם.

**כלל אצבע:** ערכה של דירה שממוקמת על קו ראשון לכביש יהיה נמוך יותר משום מפגע הרעש וזיהום האוויר הפוטנציאלי.

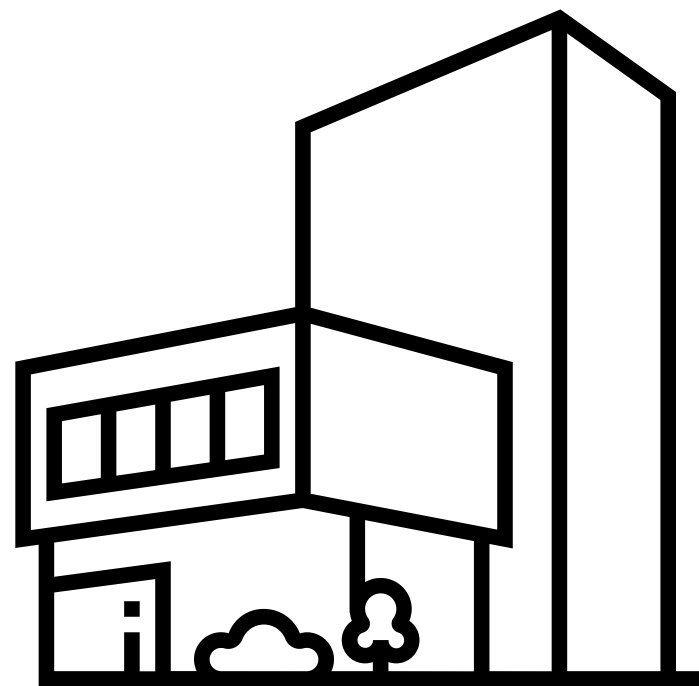




# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

אילו מוסדות ציבוריים נמצאים בסביבת הנכס?

יכול להיות שבתי ספר, גני ילדים או בתי כנסת שנמצאים קרוב לדירה שתרצו לקנות יגרום לערכה של הדירה לעלות בעיניכם או שלא, זה נתון לסטטוס האישי ולצרכים שלכם.





# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה

## מדדים כלכליים

חלק מהגורמים המשפיעים על מחיר הדירה הם מדדים כלכליים. לדוגמה: מה גובה הריבית? עד כמה חזק השקל? **מדד מחירי הדירות**, **מדד תשומות הבנייה**, ומדד המחירים לצרכן, מה המצב הכלכלי במדינה, מה קורה בשוק המשכנתאות?

**כלל אצבע:** בדקו את כל המדדים הכלכליים טרם הרכישה וכך תוכלו לקבל החלטות ממקום שקול יותר, האם אתם באמת יכולים לעמוד ברכישה אחרי כל המחקרים שעשיתם?







# 10 הפרמטרים המשפיעים ביותר על מחיר הדירה





# לסיכום

הערכת שווי הדירה היא קריטית לפני שמתקדמים לעסקה של קניית דירה. תוכלו לחשב את ערך הדירה לבד באופן עצמאי באמצעות השיטות במדריך זה, או להיעזר באנשי מקצוע מומחים ומנוסים בשוק שיבדקו עבורכם את שווי הדירה, גם אם בחרתם במסלול של איש מקצוע, היו מחוברים לתהליך כי אז ככל הנראה העסקה היקרה ביותר שתעשו בחייכם.

במידה ואתם מעוניינים להעריך את שווי הדירה שלכם בצורה מקצועית תוכלו להיעזר בשירותים של מומחי רשת ברוקר נדל"ן. בין המומחים של רשת ברוקר נדל"ן: עורכי דין, שמאי מקרקעין, יועצי משכנתאות, מתווכי נדל"ן וכל סוללת המומחים שתדאג לכך שתעשו את העסקה הטובה ביותר עבורכם. השאירו פרטים בטופס **כאן** וניקח אתכם יד ביד לרכישה מוצלחת ומיטבית עבורכם ובכל הארץ.