



מדד נכס

דוח ניתוח נכס לפני שקונים

דוח בדיקת נכס לפני רכישה

גרסת Preview · הדוח המלא — כולל נסח טאבו ובדיקת זכויות — מופק לאחר תשלום

הרב יעקב אדלשטיין 14, דירה 26 · רמת אברהם, בית שמש

3 חדרים · 87 מ"ר · קומה 6 · 2 מעליות · בניין 2021 · מחיר מבוקש: 1,800,000 ₪



מסקנה מהירה

80/100

ציון כדאיות (מגורים)

66/100

ציון כדאיות (השקעה)

57/100 — בינונית

רמת ודאות בדוח

טווח מחיר יעד 1,804,000–1,992,000 ₪

4

דגלים פתוחים

כל נתון בדוח מסומן: מאומת מבוסס שוק אומדן לא ידוע — ומלווה במקור ובתאריך משיכה. גרסת דוח: V4.1 (Preview)

מנוע: v41-engine-1.0 · מזהה דוח: MN-ADL14-2026-09-14

תקציר מנהלים — השורה התחתונה

₪ 5,300

שכירות מוערכת (בסיס) אומדן

1,804,000–1,992,000

טווח מחיר יעד (מודל מדד נכס)

₪ 1,800,000

מחיר מבוקש (20,690 ₪/מ"ר)

5 הדברים החשובים ביותר שמצאנו

• 7 עסקאות אמת ברחוב ובסביבה המיידית, בבניינים מאותה תקופה (2020–2021) — כולל עסקה בבניין עצמו (איידלשטיין 14, 17.3.2024, 1.65 מ' מ' ₪). בסיס השוואה חזק במיוחד. **מאמת**

• מס רכישה 0 ₪ במסלול מגורים — מתחת לסף 1,978,745 ₪ לדירה יחידה (מדרגות 2026). **מאמת**

• המבוקש ~5% מתחת למודל — טווח היעד 1,804,000–1,992,000 ₪; המבוקש 1,800,000 ₪ בקצה התחתון. סביר, לא "מציאה". **מבוסס שוק**

• שכירות תומכת חלקית במסלול השקעה — תשואה נטו ~3.0% על עלות כוללת כולל מס 8%, ותזרים שלילי אחרי מימון (Cash-on-Cash ~1.0%-). **אומדן**

• נסח טאבו ותיק בניין טרם נבדקו — יופקו לאחר תשלום בהתאם למודל; חובה לפני חתימה. **לא ידוע**

מה מצאנו שלא רואים במודעה

98,000 ₪ — פער בין המבוקש למחיר היעד המשוקלל · 144,000 ₪ — הפרש מס הרכישה בין משקיע לרוכש מגורים (הפרש עלות הכניסה הכוללת: 132,000 ₪) · 4 דגלים — לביור לפני חתימה · 7 עסקאות אמת — באותו רחוב לשווי · 21 מודעות שכירות 3 חד' — בעיר לבסיס הערכת השכירות · 180 מכרזי רמ"י היסטוריים — מהם 5 פתוחים כעת

איך חושבו הציונים? (שקוף)

ציון מגורים — 80/100			ציון השקעה — 66/100		
רכיב		ציון	רכיב		ציון
מחיר מול עסקאות דומות		25/30	מחיר מול עסקאות דומות		25/30
שכירות ותשואה		15/20	תשואה נטו		14/25
מיסוי ועלות כניסה		15/15	מיסוי משקיע		5/15
מצב הנכס והבניין		13/20	פוטנציאל עליית ערך		10/15
נילולות וביקוש		12/15	נילולות		12/15

רמת ודאות — 57/100 (בינונית): בסיס 55, +6 לכל מאמת, -4 לכל פער: ✓ עסקאות דומות באותו רחוב (7 עסקאות) · ✓ שנת בנייה מאומתת מרשומות עסקאות (2021) · ✓ חציון שכירות עירוני מ-21 מודעות עדכניות · X נסח טאבו לא הופק (לפי מודל התשלום) · X מצב פיזי פנימי לא נבדק · X תיק בניין לא נבדק · X שכירות ספציפית בשכונה — מודעה אחת בלבד

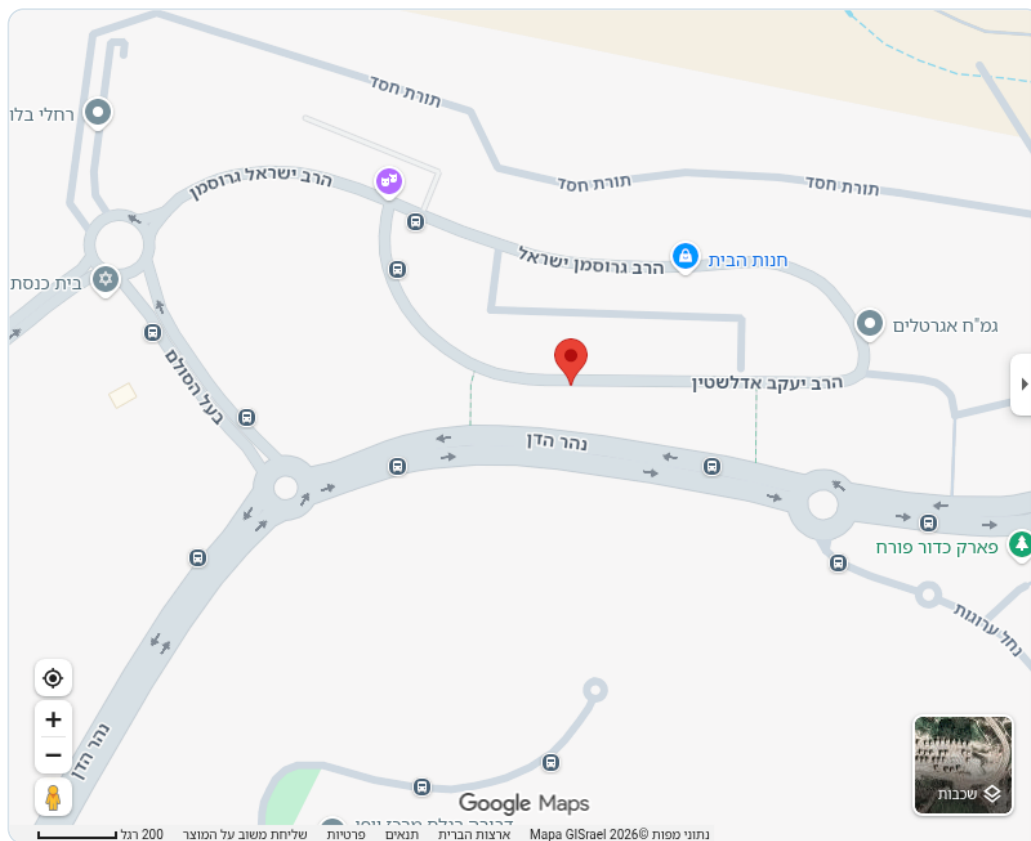
הדוח הופק ללא פרטייך הפיננסיים. בדוח מלא (לאחר תשלום) ישולבו: הון עצמי זמין, הכנסה נטו, מטרת הדירה, אופק החזקה והחזר חודשי נוח — ופרקי המשכנתה והשוואת מגורים/שכירות יחושבו אישית.

מסקנה בשפה פשוטה: המחיר הוגן יחסית לעסקאות אותו רחוב (בניין 2021 זהים), ומסלול המגורים אטרקטיבי במיוחד בגלל פטור מלא ממס רכישה. הפער לבדו אינו "מציאה" — הוא מתיישב עם מצב שוק רגיל. מסלול ההשקעה חלש יותר בגלל התשואה והמס.

זהות הנכס והבניין

פרמטר	ערך	סטטוס	מקור
כתובת	הרב יעקב אדלשטיין 14, דירה 26, רמת אברהם, בית שמש	מאומת	מודעת המוכר + Nominatim/OSM
שכונה	רמת אברהם (תוקן: לא "בית ומנוחה")	מאומת	OSM + חלקו
חדרים / שטח	3 חדרים · 87 מ"ר	מאומת	מודעת המוכר — לאמת מול נכס
קומה	6 (עם 2 מעליות)	מאומת	מודעת המוכר
שנת בנייה	2021	מבוסס שוק	רשומות עסקאות באותו רחוב (נבנה 2021)
חניה / מחסן	לא צוין במודעה	לא ידוע	לברר מול המוכר והנכס
מצב פיזי פנימי	לא נבדק	לא ידוע	נדרש ביקור/בדק בית

מיקום (Google Maps)



Google Maps, עברית · הסיכון האדום על רח' הרב יעקב אדלשטיין · נמשך 14.9.2026 · קואורדינטות: 31.71871, 34.98348

אוטובוס

קווי 12/22 בסמוך לרחוב (תחנות נראות במפה). **מבוסס שוק**

רכבת

תחנת בית שמש - 4.4 ק"מ (קו אווירי, OSM) · קו ירושלים-ת"א. **מבוסס שוק**

מעלית שבת

2 מעליות בבניין חרדי 2021 — לבדוק אם אחת מעלית שבת. **לא ידוע**

אופי אזור

חרדי, משפחות צעירות, צפיפות בינונית. **מבוסס שוק** Realta

מסקנה: בניין צעיר (2021) עם 2 מעליות — יתרון משמעותי לקומה 6 ולמשפחות; המיקום פנים-שכונתי ודורש נסיעה קצרה לרכבת.



העסקאות הדומות ביותר — הרחוב והסביבה המיידית

7 עסקאות מכר אמת (רשות המסים) ברחוב איידלשטיין/גרומן הסמוך, בבניינים שנבנו 2020–2021 — כולל עסקה בבניין עצמו. **מאומת**

כתובת	תאריך	חד'	מ"ר	קומה	מחיר	ש/מ"ר	ש/מ"ר מותאם*	דמיון
הרב איידלשטיין 14 (הבניין עצמו)	17.3.2024	3	86	8	1,650,000 ₪	19,142	20,807 ₪	96
הרב איידלשטיין 20	18.2.2024	3	87	7	1,870,000 ₪	21,594	23,532 ₪	99
הרב איידלשטיין 16	4.2.2024	3	86	7	1,600,000 ₪	18,561	20,253 ₪	97
הרב ישראל גרומן 16	30.1.2024	3	95	3	1,700,000 ₪	17,895	19,535 ₪	76
הרב איידלשטיין 20	7.1.2024	3	87	4	1,750,000 ₪	20,115	22,005 ₪	98
הרב איידלשטיין 16	1.11.2023	3	86	8	1,900,000 ₪	22,093	24,317 ₪	96
הרב ישראל גרומן 62	27.9.2023	3	73	5	1,710,000 ₪	23,425	25,866 ₪	66

* התאמת מועד: העלאה לפי מגמת העיר +3.4% לשנה (מגמת 12 החודשים האחרונים, רשות המסים/WizBid — המקור הזמין היחיד; מדד שכונתי ארוך-טווח לא זמין). עמודת "דמיון": ציון 0–100 לפי שטח/חדרים/קומה/שנת בנייה. **אומדן**

מה מלמדות העסקאות על הנכס שלנו?

דירות 3 חד' של 86–87 מ"ר ברחוב נמכרו ב־1.60–1.90 מ' ₪ (18,561–22,093 ש/מ"ר) בסוף 2023–תחילת 2024. לאחר התאמת מועד: חציון **22,005 ש/מ"ר**. הנכס שלנו (87 מ"ר, קומה 6, 2 מעליות) מתומחר ב־20,690 ש/מ"ר — כ־6% מתחת לחציון המותאם. שימו לב: ההתאמה היא אומדן, והעסקאות מ־2023–2024.

מקור: nadlanist.co.il/neighborhood/רמת-אברהם-בית-שמש (עסקאות רשות המסים) · נמשך 14.9.2026 **רמת-אברהם-בית-שמש**/nadlanist.co.il/neighborhood



טווח מחיר יעד — מודל מדד נכס (שקוף)

הטווח מחושב משלוש שכבות עצמאיות. זהו טווח החלטה מבוסס נתונים לצורך בחינת עסקה וניהול מו"מ — אינו שומת מקרקעין.

שיטת חישוב	תוצאה	משקל	סטטוס
עסקאות דומות באותו רחוב, מותאמות מועד (חציון 22,005 ש"מ/מ"ר × 87 מ"ר)	1,914,000 ש"מ (טווח 1,700,000–2,250,000)	55%	מבוסס שוק
כלכלת שכירות: 12×5,300 ÷ תשואת שוק עירונית 3.49%	1,822,000 ש"מ	30%	אומדן
חציון עירוני לדירת 3 חדרים (1,391 עסקאות)	1,990,000 ש"מ	15%	מבוסס שוק
טווח מחיר יעד משוקלל	1,804,000–1,992,000 ש"מ		אומדן

גבול עליון כלכלי

1,936,000 ש"מ
מעליו יתרון העסקה נשחק

מחיר יעד

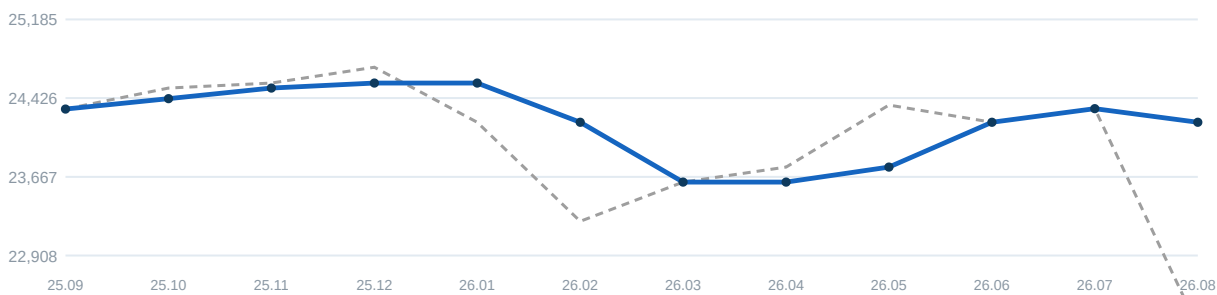
1,898,000 ש"מ
מרכז הטווח

מחיר פתיחה למו"מ

1,719,000 ש"מ
~4.5% מתחת למבוקש

איך נקבעו המספרים? מחיר היעד (1,898,000 ש"מ) הוא הממוצע המשוקלל של שלוש השכבות. רוחב הטווח (±94,000 ש"מ) נגזר מפזיור העסקאות המותאמות (חצי סטיית תקן של ש"מ/מ"ר × 87 מ"ר, מעוגל). **הגבול העליון** (1,936,000 ש"מ) הוא מחיר היעד + 2% מרווח ביטחון — נתון נפרד מהטווח הסטטיסטי: מעליו העסקה כבר לא משתלמת יחסית לעסקאות. **אומדן**

מגמת מחיר למ"ר — בית שמש (קו מקווקו: חודשי · קו מלא: חציון מתגלגל 3 חודשים)



12 חודשים אחרונים: +3.4% (24 חודשים: גרף על בסיס 4,465 עסקאות; 5 שנים — לא זמין). **לא ידוע**. אוגוסט 2026 חלקי (6 עסקאות) — לא נכלל בקו המתגלגל כמסקנה. מקור: רשות המסים/WizBid, נמשך 13.9.2026.

מדד נזילות — כמה קל יהיה למכור בעתיד?

81/100 — נזילות בינונית-גבוהה. 1,391 עסקאות 3 חד' בעיר בשנתיים, 7 עסקאות ברחוב עצמו, ביקוש יציב ממשפחות חרדיות. מגבלה: היצע עתידי בעיר (לא מפורק לסטטוסים) עלול להאט מכירה חוזרת. **מבוסס שוק**



דירות שמוצעות כעת למכירה — מול מי המוכר מתחרה

עסקאות עבר אומרות כמה שילמו; מודעות פעילות אומרות מול מי המוכר מתחרה היום. שילוב השניים הוא כלי המו"מ החזק. מודעות = מחירי ביקוש, לא עסקאות — בפועל נסגרות בדרך כלל נמוך יותר. מבוסס שוק

מיקום	חד'	מ"ר	קומה	מחיר מבוקש	זמן באוויר	הערות
הרב יעקב אדלשטיין (הרחוב עצמו)	4	93	קרקע	2,380,000 ₪	לא ידוע	—
הרב ישראל גרוסמן (סמוך)	4	110	6	2,950,000 ₪	ירד ב־250,000 ₪	—
רועי קליין 18, רמת בית שמש ה	3	80	3	1,870,000 ₪	3 שעות	חניה, מעלית, ממ"ד
רמת בית שמש ה (רועי קליין)	3	80	2	1,950,000 ₪	137 ימים	—
נחל דולב, רמת בית שמש א	3	78	2/2	1,890,000 ₪	לא ידוע	—
הרצל 30, רמת בית שמש א	4	90	1/8	1,815,000 ₪	לא ידוע	—

מקורות: Komo (מודעות חיות, נמשך 14.9.2026) ויד2 דרך אינדקס גוגל (גישה ישירה חסומה לסריקה אוטומטית). "זמן באוויר" זמין רק בחלק מהמקורות. מבוסס שוק

מה לומדים מזה?

דירות 3 חד' מתחרות ברמת בית שמש א/ה מבוקשות ב־1.87–1.95 מ' ₪ — ודירת 4 חד' בהרצל ב־1.815 מ'. למוכר יש תחרות אמיתית במחיר דומה ואף נמוך מהמבוקש שלו. זה מחזק את עמדת הקונה: אין הצדקה למהר או לשלם פרמיה. מודעה ברחוב עצמו (אדלשטיין, 4 חד' קרקע, 2.38 מ') אינה מתחרה ישירה — גדולה יותר ובקומת קרקע. מבוסס שוק

לתשומת לב: המודעה ברמת בית שמש ה שנמצאת 137 ימים באוויר מלמדת שבמחיר 1.95 מ' ₪ דירת 3 חד' לא נמכרת מהר — נתון נוסף לטובת הקונה.



שוק השכירות וניתוח השקעה

שיטה: נתוני יד 2 ומקורות נוספים דרך אגרגטור Realta (מתעדכן יומית מ-Yad2, Madlan, OnMap, Homeless, Komo, FB); חלון מתגלגל 30 יום). גישה ישירה ליד 2 נחסמה לסריקה אוטומטית (Radware) — ולכן זהו המקור החלופי המאומת. **מבוסס שוק**

נתוני שכירות עדכניים (אוגוסט 2026)

חצר	ערך	מודעות	סטטוס
חציון דירת 3 חדרים — בית שמש	5,082 ₪/חודש	21	מבוסס שוק
קרית אריה (שכונה חרדית סמוכה)	5,345 ₪	11	מבוסס שוק
מרכז העיר	6,103 ₪	32	מבוסס שוק
רמת אברהם	מודעה יחידה (5 חד' 160 מ"ר, 9,999 ₪) — לא מייצגת	1	לא ידוע
משקפיים (שולי טווח תחתון)	4,350 ₪	2	מבוסס שוק

טווח שכירות לנכס (3 חד', 87 מ"ר, בניין 2021, 2 מעליות)

שמרני 5,100 ₪ חציון עירוני 3 חד'	בסיס 5,300 ₪ + פרמיית בניין חדש/מעליות	אופטימי 5,600 ₪ בקיץ/ביקוש שיא
---	---	---

מידע שנמסר מהלקוח — לא אומת: לדברי הלקוח אין בשכונה שכירות מתחת ל-5,200 ₪. הערכת המודל אינה מסתמכת על מידע זה; היא מבוססת מקורות בלבד (Realta — אגרגציה יומית, חלון 30 יום) ומגיעה באופן עצמאי לטווח דומה. **לא ידוע**

מקור: Realta — אגרגציית יד 2 ושות' · נמשך 14.9.2026 realta.co.il/he/beit-shemesh/rent-prices

מדדי השקעה (מחיר מבוקש)

מדד	ערך	חישוב	סטטוס
Gross Yield	3.5%	1,800,000 / 12×5,300	אומדן
NOI (נטו תפעולי)	58,512 ₪/שנה	הכנסה פחות ~8% ריקות ותחזוקה	אומדן
Net Yield (על עלות כוללת (כולל מס 8%))	3.0%	1,969,400 / 58,512	אומדן
Cash-on-Cash (50% מימון, 20 שנה)	-1.0%	NOI פחות החזר שנתי / הון עצמי 1,069,400	אומדן

מסקנה: כהשקעה פיננסית העסקה שולית: תשואה נטו ~3.0% ותזרים חודשי קרוב לאפס או שלילי אחרי מימון. הכדאיות תלויה בעליית ערך (+3.4% בשנה כיום) — שהיא אומדן, לא עובדה. IRR עתידי לא מוצג: מספר מדויק לתרחיש היפותטי יטעה.



עלות אמיתית עד קבלת המפתח

רכיב	מגורים	השקעה	סטטוס
מחיר דירה	1,800,000 ₪	1,800,000 ₪	מאומת מחיר מבוקש
מס רכישה 2026	0 ₪ (דירה יחידה, מתחת לסף 1,978,745 ₪)	144,000 ₪ (8%)	מאומת מדרגות רשות המסים
עו"ד (-0.5%+מע"מ)	10,500 ₪	10,500 ₪	אומדן
שמאות מקדימה	2,500 ₪	2,500 ₪	אומדן
אגרת רישום (טאבו)	400 ₪	400 ₪	אומדן
רישום משכנתה + נסחים	2,000 ₪	2,000 ₪	אומדן
מעבר דירה	4,000 ₪	—	אומדן
ריהוט ראשוני (אופציונלי)	8,000 ₪	—	אומדן
רורבה בלתי צפויה	10,000 ₪	10,000 ₪	אומדן
עלות כוללת עד אכלוס	1,837,400 ₪	1,969,400 ₪	אומדן

עלויות שוטפות (חודשי)

רכיב	ש/חודש	סטטוס
ארנונה (87 מ"ר × 50 ₪/מ"ר/שנה)	~365	אומדן — לאמת מול עיריית בית שמש
ועד בית (בניין 2021, 2 מעליות)	~150	אומדן — לבקש אישור ועד מהמוכר
ביטוח מבנה	~40	אומדן
סה"כ	~555	אומדן

מסקנה: במסלול מגורים העלות הכוללת כ־1,837,400 ₪ — הון עצמי נדרש כ־487,400 ₪ (75% מימון). במסלול השקעה כ־1,969,400 ₪, מהם 144,000 ₪ מס.

משכנתה, Stress Test ותרשיש שמאות נמוכה

ריבית בנק ישראל: 3.25% (החלטת הוועדה המוניתרית 01/09/2026, boi.org.il, נמשך 14.9.2026) ← פריים 4.75%. קל"צ ~4.6% ומ"צ ~3.0% — אומדן ממוצעי שוק; הריבית בפועל תיקבע בבנק. **אומדן**

מסלול מגורים — משכנתה 1,350,000 ₪ (75% מימון)

תמהיל	החזר/חודש (20 ש')	סה"כ (20 ש')	החזר/חודש (30 ש')	סה"כ (30 ש')
א' מאוזן (שליש/שליש/שליש)	₪ 8,275	₪ 1,985,992	₪ 6,552	₪ 2,358,551
ב' מגורד פריים (2/3 פריים + 1/3 קל"צ)	₪ 8,687	₪ 2,084,948	₪ 7,002	₪ 2,520,621
ג' שמרני (60% קל"צ + 40% מ"צ)	₪ 8,163	₪ 1,959,147	₪ 6,429	₪ 2,314,469

Stress Test — תמהיל א' ל-20 שנה

מודל הצמדה נכון: במסלול צמוד-מדד הריבית קבועה (3.0%), והקרן וההחזר מתעדכנים לפי המדד בלבד. תרשישי האינפלציה מציגים את ההחזר הצפוי בשנה 5 תחת מסלול מדד שנתי של 0.5%/3%/2%. **אומדן**

תרשיש	החזר/חודש	שינוי מבסיס
מצב בסיס (תמהיל א', שנה 1)	₪ 8,275	0+ ₪
ריבית +1% (כל הרכיבים)	₪ 9,007	732+ ₪
ריבית +2% (כל הרכיבים)	₪ 9,773	1,498+ ₪
אינפלציה 2% לשנה — החזר בשנה 5	₪ 8,535	260+ ₪
אינפלציה 3% לשנה — החזר בשנה 5	₪ 8,672	397+ ₪
אינפלציה 5% לשנה — החזר בשנה 5	₪ 8,964	690+ ₪

תרשיש שמאות בנק נמוכה

אם שמאי הבנק יעריך ב־1,804,000 ₪ (קצה תחתון של טווח היעד): המימון ירד ל־1,353,000 ₪ ויידרשו ~3,000 ₪ הון עצמי נוסף. זו הסיבה ששמאות מקדימה (~2,500 ₪) כדאית לפני חתימה. **אומדן**

כושר החזר: החזר ~8,275 ₪ דורש הכנסה פנויה ~20,687 ₪+ (מגבלת 40%).



מגורים מול שכירות – השוואה מלאה

שכירות דומה		בעלות (תמהיל א' 20 ש')	
תשלום חודשי	8,275 ₪	5,300 ₪	
מתוכו קרן (שנה 1, משוער)	~3,644 ₪/חודש חיסכון כפוי	—	
מתוכו ריבית (שנה 1)	~4,631 ₪/חודש	—	
ארנונה+ועד+ביטוח	~555 ₪	ארנונה+ועד בלבד ~515 ₪	
עלות הון עצמי (487,400 ₪, 3% אלטרנטיבי)	~1,218 ₪/חודש	—	
עלות כלכלית חודשית אמיתית	~6,405 ₪	~5,815 ₪	

מסקנה: העלות הכלכלית החודשית של בעלות (~6,405 ₪) גבוהה משכירות (~5,815 ₪) ב~590 ₪. הפער קטן יחסית, והקרן נצברת כחיסכון; כל נקודת עליית ערך שנתית מוסיפה ~18,000 ₪ להשוואה. במחיר הזה — בעלות הגיונית לטווח +5 שנים. [אומדן](#)

שימו לב: אין בטבלה הבטחת עליית ערך. אם המחירים יעמדו במקום, שכירות זולה יותר במונחים כלכליים טהורים.



זכויות, תיק בניין ותכנון

א. בדיקת זכויות (נכס טאבו)

נכס טאבו ממוקד יופק רק לאחר תשלום הלקוח (מודל העסקה), ולכן לא מצורף כאן. הבדיקות שייכללו: בעלים, גוש/חלקה/תת-חלקה, סוג זכות (בעלות/חכירה/רמ"י), משכנתאות רשומות, הערות אזהרה, שטח רשום, הצמדות (חניה/מחסן), חלק ברכוש משותף, תשריט. [לא ידוע](#)

גבולות הבדיקה: עיקולים וסנקציות אישיות מחייבים ת"ז של המוכר ושיתוף פעולה — לא ניתן לבדוק ללא פרטיו. פרשנות משפטית (זכויות, הסכם, חריגות) נותרת לעורך דין — הדוח אינו תחליף לייעוץ משפטי.

ב. תיק בניין וחריגות

לא ניתן לאמת דיגיטלית — נדרש לבדיקה לפני חתימה. יש לבדוק בעיריית בית שמש: היתר בנייה מקורי, טופס 4/תעודת גמר (בניין 2021), תשריט בית משותף, חריגות (סגירת מרפסת, תוספות, חלוקה פנימית), צווים. [לא ידוע](#)

ג. תכנון ועתיד ההיצע

נושא	מצב	סטטוס
מכרזי רמ"י פתוחים כעת בעיר	5	מבוסס שוק 13.9
מכרזים היסטוריים בעיר (כולל זכו/אוכלוס)	180 מכרזים, -39,000 יח"ד — רובם כבר אינם היצע עתידי	מבוסס שוק
פירוק ל-Pipeline (זוכה ← היתר ← בבנייה ← לקראת אכלוס)	לא זמין ממקור נגיש — נדרשת שליפה ידנית ממערכת רמ"י/GIS	לא ידוע
הערכת היצע ב-3 שנים ברדיוס סמוך	לא ניתן לאמוד מהנתונים הקיימים — לא מוצג מספר שלא ניתן לגבות	לא ידוע
השפעה אפשרית	כיוון סביר: לחץ על מחירי מכירה חוזרת ושכירות — ללא מספר מאומת בשלב זה	אומדן
תוכניות על הגוש/חלקה של הנכס	לא נבדק (XPLAN חסום לסריקה אוטומטית)	לא ידוע
התחדשות עירונית ברחוב	לא נמצא מידע מאומת — בניין 2021, סבירות נמוכה	אומדן

מסקנה: אין דגל תכנוני ידוע על הנכס, אך בדיקות הגוש ותיק הבניין פתוחות — שתיהן חובה לפני חתימה. היצע עתידי: ההיסטוריה גדולה אך לא מפורקת לסטטוסים במקורות נגשים, ולכן לא נקבע מספר. הערכה איכותנית בלבד: לחץ אפשרי בשנים הקרובות. [אומדן](#)



דגלים וסיכונים

• דגלים אדומים

נכס טאבו ותיק בניין לא נבדקו. למה חשוב: עסקה בלי אימות זכויות וחריגות היא הימור. השפעה: עלולה לפצץ את העסקה או לשנות מחיר. מה לעשות: להפיק נכס ממוקד (לאחר התשלום) ולבקש תיק בניין מהעירייה לפני חתימה. **לא ידוע**

• נדרש בירור

מצב פיזי פנימי לא ידוע. בניין 2021 מקטין סיכון, אך קומה 6 מחייבת בדיקת איטום גג ולחץ מים. מה לעשות: ביקור + בדק בית (~1,500 ₪). **לא ידוע**

חניה/מחסן לא צוינו. השפעה על שווי: עשרות אלפי ₪. מה לעשות: לברר מול המוכר ולאמת בנסח. **לא ידוע**

חובות ועד/ארנונה לא אומתו. מה לעשות: לבקש אישור ועד בית ושובר ארנונה עדכני. **לא ידוע**

תשואת השקעה שולית (~3.0% נטו). למשקיע — לדרוש מחיר נמוך יותר או לוותר. **אומדן**

• נקודות חיוביות

7 עסקאות אמת ברחוב ובסביבה המיידית, בניינים מאותה תקופה — בסיס תמחור חזק, כולל הבניין עצמו. **מאומת**

מס רכישה 0 ₪ למגורים — חיסכון של עד 144,000 ₪ מול משקיע. **מאומת**

בניין 2021, 2 מעליות, 87 מ"ר ל-3 חד' — מפרט חזק לשכונה חרדית; ביקוש יציב. **מבוסס שוק**

המבוקש מתחת לטווח היעד — שולי מיקוח קיימים בלי שהמחיר חשוד. **מבוסס שוק**

אסטרטגיית מו"מ

כלי מיקוח שמצאנו (כל טענה מגובה בנתון)

טענה	הנתון שמוכיח	סטטוס
עסקאות זהות ברחוב נסגרו ב־1.60–1.90 מ' ₪	7 עסקאות רשות המסים, 2024–2023	מאומת
שכירות לא מצדיקה מחיר גבוה מהמבוקש	חציון 3 חד' בעיר 5,082 ₪ → תשואה 3.5% בלבד	מבוסס שוק
קומה 6 תלויה במעליות — סיכון תחזוקה	2 מעליות; עלות עתידית אפשרית	אומדן
היצע היסטורי גדול בעיר; עתידי לא מפורק	180 מכרזים היסטוריים, 5 פתוחים כעת	מבוסס שוק

הצעת פתיחה מגובה בעסקאות הרחוב 1,719,000 ₪	יעד סביר מרכז טווח המודל 1,898,000 ₪	גבול — מעליו לצאת יתרון העסקה נשחק 1,936,000 ₪
--	--	--

נוסח מיקוח מומלץ

"יש לנו את עסקאות הרחוב מרשות המסים: דירות זהות בניינים של 2021 נמכרו ב־1.6–1.9 מיליון. אנחנו רציניים ומסודרים מימונית, ומוכנים להתקדם מהר ב־1,719,000 ₪ בכפוף לנכס ותיק בניין תקינים."

מה יכול לשנות את המסקנה?

תרחיש	השפעה על הדוח
מתברר שיש חניה רשומה (לא צוין במודעה)	שווי משוער עולה ב־40–70 אלף ₪ — המבוקש הופך אטרקטיבי יותר; לאמת בנסח
מתברר שאין חניה	יש להתאים את ההשוואה מטה ביחס לעסקאות שכללו חניה
שכירות בפועל 5,600 ₪ (תרחיש אופטימי)	תשואה נטו משתפרת ל־~3.1% — מסלול ההשקעה עדיין שולי אך פחות
שמאות בנק 1,700,000 ₪ בלבד	המימון יורד ל־1,275,000 ₪ ← נדרשות עוד 75,000 ₪ הון עצמי
בדק בית מגלה ליקויים ב־50,000 ₪	צידוק לדרישת הפחתה: יעד המו"מ יורד ל־1,848,000 ₪

כלל: לא לעלות מעל 1,936,000 ₪. אם המוכר מתעקש — לדרוש בתמורה: ריהוט/מזגנים, מועד פינוי גמיש, או תיקון ליקויים שיתגלו בבדק בית.



מה לעשות עכשיו — תכנית פעולה

לפני הצעת מחיר

- לבקש מהמוכר: נסח טאבו עדכני, שובר ארנונה, אישור ועד בית על איזן חובות, פרטי חניה/מחסן.
- לבדוק בביקור: מעלית שבת, לחץ מים בשעות עומס, רטיבות תקרה/מרפסת, מצב מזגנים ודוד.
- לקבל אישור עקרוני למשכנתה (1,350,000 ₪, 75%).
- בדק בית מקצועי (~1,500 ₪) — מומלץ בבנין מעל קומה 4.

לפני חתימה

- עו"ד: מעבר על נסח, הערות אזהרה, שעבודים, הצמדות; בדיקת עיקולים מול ת"ז המוכר.
- שמאות מקדימה (~2,500 ₪) — מונע תרחיש שמאות נמוכה (עמוד 9).
- עירייה: תיק בניין, טופס 4, חריגות; וועדה מקומית: תוכניות על הגוש.
- אישור מימון סופי לפני חתימת חוזה.

מה עדיין לא הצלחנו לאמת — ואיך סוגרים את הפער

פער	איך סוגרים
נסח טאבו (יופק לאחר תשלום)	הפקה ממוקדת 15-ש + מעבר עו"ד
מצב פיזי פנימי	ביקור + בדק בית
תיק בניין / חריגות	בקשה לוועדה המקומית בית שמש
חובות ועד / ארנונה	אישור ועד + שובר עדכני מהמוכר
חניה/מחסן	שאלה למוכר + אימות בנסח ותשריט

מקורות (נמשכו 13-14.9.2026)

- עסקאות רחוב: nadlanist.co.il (רשות המסים) — עסקאות איידלשטיין/גרומן **מאומת**
- שוק עירוני: wizbid.co.il/nadlan (רשות המסים) — 4,465 עסקאות, מגמה **מאומת**
- שכירות: realta.co.il/he/beit-shemesh/rent-prices — אגרגציית יד2 יומית, חלון 30 יום **מבוסס שוק**
- מס רכישה 2026: gelberglaw.co.il/purchase-tax **מאומת**
- מיקום: Google Maps + OpenStreetMap/Nominatim **מאומת**
- תשואה עירונית: madadirot.co.il/areas/2610 (3.49%) **מבוסס שוק**
- ריבית בנק ישראל 3.25% (החלטת 01/09/2026): boi.org.il — נמשך חי בהפקה **מאומת**
- מודעות מכירה פעילות: komo.co.il + יד2 (אינדקס גוגל) **מבוסס שוק**

QA אוטומטי שבוצע לפני הפקה

- מחיר/מ"ר = מחיר÷שטח (87 ÷ 1,800,000 = 20,690) ✓ · סכומי עלויות נסכמים לסה"כ ✓ · אחוזי פער מחושבים מחדש ✓ · גרף המגמה תואם לטבלה ✓ · כל מקור עם תאריך משיכה ✓ · שכונה תוקנה לרמת אברהם ✓ · כל מספר מחושב פעם אחת במנוע ומוזן לכל העמודים (QA חוצה-עמודים) ✓ · ריבית בנק ישראל נמשכה חיה ואומתה טריותה (502 יום) ✓ · מודל הצמדה למדד תוקן ✓ · אין מספרי היצע עתידי לא-מאומתים ✓

דיסקליימר מלא: דוח זה הוא כלי עזר לקבלת החלטה בלבד. אינו שומת מקרקעין. ייעוץ משפטי, ייעוץ מס, ייעוץ פנסיוני או ייעוץ השקעות, ואינו מחליף בעלי מקצוע. נתוני מודעות הם מחירי ביקוש ולא עסקאות. ייתכנו שינויים בנתוני המקורות מאז המשיכה. מספרי אומדן מסומנים ומפורטת שיטתם.

מדד נכס · דוח ניתוח נכס לפני שקונים · kfggbi@mail.instinct.com · מזהה דוח: MN-ADL14-2026-09-14 · גרסה: V4.1 (Preview) · מנוע: v41-engine-1.0 · הופק: 14.9.2026