



לימור גלנטי - ירושלמי
עו"ד ונוטריון

המדריך לרוכש נכס

קונה נכס?

מומלץ שתקרא את הבדיקות הבאות, אולי יש משהו שלא חשבת עליו.



לייעוץ בנושא ניתן לפנות
לעו"ד ונוטריון לימור גלנטי

052-6605506

אודות:

עו"ד משנת 2010, עם ניסיון רב בביצוע עסקאות מקרקעין, על כל גווניו: דירות פרטיות, נכסים מסחריים- חנויות ובניינים.

בעלת רישיון נוטריון ורישיון לתיווך במקרקעין.

הניסיון המקצועי מלמד, שהצלחה בעסקה טמונה עוד בשלביה הראשונים: בקביעת תנאי הסכם המכר: הן מבחינת מערכת ההסכמות מול המוכר/ הקונה והן מבחינת הרשויות.

משרדינו מעניק ליווי אישי, מקצועי ועיקש עד לרישום הסופי.

המדריך לא בא להחליף ייעוץ משפטי.



לימור גלנטי - ירושלמי, עו"ד ונוטריון

052-66605506

1. בדיקת מיקום הנכס:

יש לבדוק שמיקומו של הנכס עונה על דרישותיכם:

- קרבה למכולת/ מרכז מסחרי (מצד אחד יש בכך יתרון, מצד שני קרבה למרכז מסחרי הינו מקור למטרדי ריחה, לכלוך, צפיפות, מחסור בחניה וכו')
- קרבה לבית כנסת
- הגעה נוחה וקלה לקופת החולים
- מתנ"ס
- אוטובוסים
- גני משחקים לילדים (מצד אחד, יש בכך יתרון, מצד שני יש לקחת בחשבון שבשעות הלילה מגיעים בני נוער ומרעישים)
- האם המקום מסוכן לילדים מבחינת קרבה לכביש?
- האם הקומה נוחה לי (שלא תהיה בקומה נמוכה מידי באופן בו ניתן לראות את המתרחש בבית ושלא תהיה בקומה גבוה מידי עם הרבה מדרגות).

2. בדיקה פונקציונאלית של הנכס:

האם הנכס מכיל את הפונקציות הנדרשות עבורי:

- גודלה של הדירה
- חניה
- מדרגות
- האם חשוב לי מעלית?
- כיווני אוויר ושמש
- עד כמה יש פרטיות בדירה?
- האם הקירות והתקרה מעידים על נזילות?



לימור גלנטי - ירושלמי, עו"ד ונוטריון

052-6605506

3. בדיקת הנכס מבחינה רישומית:

3.א. האם הנכס רשום בצורה מדוייקת על שם הבעלים.

יש לבדוק את המצב הרישומי של הנכס בטאבו/ ברשות מקרקעי ישראל ובחברה המשכנת.

ככל ויש חוסר התאמה מלאה בין הרשום בת.ז. לבין הרשום בטאבו- יהיה צורך בביצוע תיקון, דבר שייקח זמן ויעכב העברת תשלום למוכר.

לאיתור גוש וחלקה:

<https://www.govmap.gov.il/?c=215906.27,588782.28&z=0&app=app04>

להורדת נסח טאבו:

https://www.gov.il/he/service/land_registration_extract

להורדת אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל:

<https://www.gov.il/he/service/my-ramitech>

3.ב. קיומם של עיקולים/ הערות/ צווי ביהמ"ש/ הערות תכנוניות/ משכנתאות על הנכס:

יש לבדוק האם הנכס מעוקל/ משועבד/ עם הערות כלשהן.

ככל ויש עיקולים/ הערות/ צווי ביהמ"ש/ הערות תכנוניות/ משכנתאות על הנכס, יש להתייעץ עם עורך דין לגבי הדרך להסירם בצורה הבטוחה והנכונה.

כמו כן יש להוריד עיון משכון לבדוק שאין גורמים נוספים שלהם הנכס ממושכן, והשיעבוד אינו רשום בטאבו (יש חיה כזאת).

רשם המשכונות- עיון משכון:

<https://ica.justice.gov.il/SearchPledge/PledgeBrowse>



לימור גלנטי - ירושלמי, עו"ד ונוטריון

052-6605506

3.ג) עיון בתשריט ובצו הבית משותף –

יש להוריד תשריט בית משותף כדי לראות שאכן הנכס הנמכר תואם למצב בפועל, לרבות הצמדותיו.

כגון: מרפסת, חניה, מחסן, גינה. כך לדוגמא, יש להיזהר ממצב בו החניה הצמודה לדירה רשומה כך, גם בתשריט הבית המשותף.

בדירה שנרכשה מקבלן וטרם נרשמה בטאבו- חשוב לבקש את: התשריט שנחתם עם הקבלן, חוזה המכר, מפרט טכני שנחתמו בין הרוכש הראשוני לבין הקבלן. מומלץ גם לבקש את חוזה החכירה מרשות מקרקעי ישראל, ולראות את שטח הדירה ואת הצמדותיה.

להורדת תשריט, צו ותקנון בית משותף, יש להוריד באתר:

<https://fileextractor.justice.gov.il/tabu>

3.ד) עיון בתקנון הבית המשותף –

יש לראות שאכן בתקנון אין כללים חריגים.



לימור גלנטי - ירושלמי, עו"ד ונוטריון

052-6605506

4. בדיקת הנכס מבחינה תכנונית:

4.א) האם הנכס הינו תואם להיתר הבניה.

יש לבדוק שאכן המצב הבנוי בפועל, הינו תואם להיתר הבניה של הנכס.

כל נכס, נבנה בכפוף להיתר בניה, וחייב להיות תואם לו. כל בניה בקירות החיצוניים של הנכס שנעשה ללא היתר, מהווה חריגת בניה.

***שימו לב!**

ככל ויש חריגות בניה בנכס, העירייה עלולה שלא להפיק תעודה לטאבו, ולכן לא ניתן יהיה לקבל משכנתא ולא לרשום את הנכס על שמכם בעתיד.

לאיתור תיק רישוי בעיריית ירושלים:

<https://ykpubdata.jerusalem.muni.il/#/?SystemCode=26400046>

4.ב) האם השימוש בנכס תואם להיתר הבניה ולתב"ע (תכנית בנין עיר):

יש לבדוק שהשימוש העתידי בנכס הינו שימוש המותר לעשות בו, ע"פ היתר הבניה של הנכס.

ככל ואתם קונים נכס למטרת מגורים, יש לוודא שאכן אתם קונים נכס שהייעוד החוקי שלו, הינו מגורים.

לאיתור תב"ע בעיריית ירושלים:

<https://ykpubdata.jerusalem.muni.il/#/?SystemCode=26400001>



לימור גלנטי - ירושלמי, עו"ד ונוטריון

052-6605506

5. מימון ומשכנתא:

5.א) ההוצאות שעליכם להביא בחשבון:

עלות הדירה וכן שיפוצים.

5.ב) אישור עקרוני למשכנתא- כדאי לפני החתימה על החוזה:

מומלץ לפנות לבנק ולקבל אישור עקרוני למשכנתא, לפני שמתחייבים לרכוש דירה שיכול ולא תקבלו עליה משכנתא.

גם מוכרים מעדיפים להתקשר בחוזה עם קונה שיש בידיו אישור עקרוני למשכנתא בתוקף.

5.ג) התמחרות בין הבנקים ויועץ משכנתא:

מומלץ לבדוק משכנתא בכמה בנקים, ולקחת את המשכנתא עם הריביות הנמוכות ביותר.

כדי לקבל את המשכנתא הזולה ביותר, צריך לעשות התמחרות בין הבנקים השונים. מומלץ להתייעץ עם יועץ משכנתא, אשר יכול להשיג לעיתים ריביות אף יותר נמוכות משלכם.

5.ד) גובה המשכנתא שתוכלו לקבל:

גובה המשכנתא- תלוי בדירה הנכרשת.

א) מי שמעולם לא הייתה לו דירה- מימון של 75%

ב) מי שמוכר את דירתו היחידה דירה וקונה דירה חדשה שתהיה דירתו היחידה- מימון של 70%

ג) מי שקונה דירה נוספת (יותר מדירה אחת)- מימון של 50%

5.ה) משכנתא של המוכר: יתרה לסילוק:

יש לבקש מהמוכר יתרה לסילוק, כדי לדעת את סכום יתרת המשכנתא המדויקת.



לימור גלנטי - ירושלמי, עו"ד ונוטריון

052-6605506

6. מיסים החלים על הנכס:

6.א) מס שיחול על המוכר- היטל השבחה-

יש לבדוק האם חל על המוכר חיוב בהיטל השבחה.

היטל השבחה- זהו חיוב בתשלום מס לעירייה/ מועצה מקומית, בשל השבחת הנכס מבחינה תכנונית (או בשל בניה נוספת בנכס או בשל קבלת זכויות בניה בשל תב"ע שהשביחה את הנכס, אף אם לא בוצעה בניה בנכס).

ככל ויש חיוב בהיטל השבחה, מומלץ להיעזר בשמאי לשם הערכת גובה היטל השבחה והתייחסות מתאימה בהסכם המכר.

לבדיקת היטל השבחה באתר של עיריית ירושלים (האישור יכלול את התשובה האם יש או אין חבות ולא לגבי גובה החבות):

<https://jeronlineforms.jerusalem.muni.il/ImprovementTax>

6.ב) מס שיחול על המוכר- מס שבח-

יש לבדוק האם חל על המוכר חיוב במס שבח.

מס שבח, הינו מס שמשולם לרשות המיסים בגין הרווח שנוצר למוכר בעקבות מכירת הנכס(עליית ערכו של הנכס מהשווי אותו המוכר קנה).

ככל והמוכר חייב במס שבח (יש להתייעץ עם עו"ד האם הוא יכול לנצל פטור במכירת דירה), הרי שעליו לשלם שבח של 25% עבור ההפרש שבין מחיר הדירה שרכש לבין מחיר הדירה שמוכר (לאחר ניכוי הוצאות).

לדוגמא: אם דירה נרכשה ב1,000,000 ₪, ונמכרה ב1,700,000 ₪ והיו לה הוצאות של 200,000 ₪, החישוב הינו כדלקמן:
א. הרווח לפני חישוב הוצאות: 1,700,000 ₪ - 1,000,000 ₪ = 700,000 ₪

₪

ב. הרווח לאחר הפחתת הוצאות: 700,000 ₪ - 200,000 ₪ = 500,000 ₪

ג. גובה המס על הרווח: 500,000 ₪ * 25% = 125,000 ₪



מחשבון לחישוב מס שבח:

<https://www.misim.gov.il/svtsvazmitnew/FrmHadrachaRashit.aspx>

לימור גלנטי - ירושלמי, עו"ד ונוטריון

052-6605506

ג.6) מס שיחול על הקונה- מס רכישה-

רוכש הדירה, צריך לשלם מס רכישה ע"פ מדרגות מס רכישה, המתעדכנות מידי שנה.
יש מדרגות מס מופחתות למי שרוכש את דירתו היחידה, ויש מדרגות מס למי שרוכש דירה שאינו דירתו היחידה.

סימולטור לחישוב מדרגות מס רכישה:

<https://www.misim.gov.il/svsimurechisha/FrmFirstPage.aspx#nbb>



לימור גלנטי - ירושלמי, עו"ד ונוטריון

052-6605506

7. לסיכום:

הבדיקות המקדמיות טרם מכירה או רכישה של נכס הינן קריטיות וחשובות. יש נכסים ומצבים מורכבים, המחייבים ייעוץ מקצועי לגבי האופן בו ניתן לבצע את העסקה באופן הבטוח ביותר.

נושא המס, הוא נושא חשוב לא פחות וחשוב להתייעץ עם עו"ד המבין בתחום.

לשם קבלת ייעוץ משפטי, צרו קשר עם משרדנו.



לימור גלנטי - ירושלמי, עו"ד ונוטריון

052-6605506