



## בחירת הנכס והפוטנציאל הטמון בו

בזמן שמחירי הנדל"ן ממשיכים לעלות, התשואות יורדות וההזדמנויות לעסקאות אקזיט מתמעטות, חוץ מלהיות עקבי, מהיר יותר, סבלני יותר ולערוב להזדמנויות ישנם דברים נוספים, רבים ומהותיים ביותר שניתן לעשות בהשקעה מינימאלית כדי לבחון ואף לממש את הפוטנציאל הטמון בנכס. בחינה ומימוש של הפוטנציאל רלוונטיים הן למשקיעים המחפשים נכסים להשקעה והן למשקיעי נדל"ן שיש ברשותם לפחות נכס אחד להשקעה ומעוניינים למקסם את פוטנציאל הרווח.

בדיקת הנכס ובחינת פוטנציאל ההשבחה הטמון בו, נושא מהותי יש לרוב אינו נמצא בסדר עדיפות עליון וטומן בחובו פערים חיוביים או שליליים ברמה של עשרות ומאות אחוזים. אנשים רבים נרתעים, מתעצלים ואינם מודעים לכך שמתחת לאפס קיים נכס עם בעיות או לחילופין נכס עם שלל הזדמנויות מדהימות למקסום רווחים.

על מנת לבחון את הנכס והפוטנציאל הטמון בו יידרש ידע, מחקר, זמן ואנרגיות אך ללא כל צל של ספק מדובר בהשקעה מינימאלית ברמת סיכון נמוכה בעלת פוטנציאל רווח גבוה.

ראשית ובחשיבות עליונה יש להכיר ולבחון את הנכס הפוטנציאלי ובכדי לייצר הכרות מעמיקה, אחת הבדיקות שנדרש לעשות היא לעיין בתיק הבניין, תיק הבניין נמצא בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בגנזך הנדסה ומכיל את ההיסטוריה של הנכס ואת מצבו הנוכחי המאושר בהיתר. תיק הבניין יספק מידע על קנסות שהוטלו, תשלומים שביצע הבעלים, צווי הריסה, בניין מסוכן, תוכניות לתוספות בנייה שהוגשו ואושרו, היתר הבנייה העדכני של הנכס ועוד...

יש לבדוק מהי מדיניות העירייה בנושא עיון בתיקי בניין, בעיריות מסוימות יש צורך להזמין את התיק מראש ולקבוע פגישה, באחרות יש צורך להציג ייפוי כוח מהבעלים וישנן עיריות המאפשרות עיון בתיק בהגעה פיזית ללא תיאום מראש וללא ייפוי כוח. לאחר קבלת התיק לעיון ניתן לצלם את מסמכים המצויים בו. חשוב לציין כי העיון בתיק בניין אינו כרוך בתשלום.

באמצעות היתר הבנייה הנמצא בתיק הבניין ניתן לבחון את ההתאמה למצבו הפיזי של הנכס. יש לבחון האם קיימות חריגות בנייה, פתח יציאה לגינה ללא אישור, מרפסות שנסגרו, קירות חיצוניים שעברו שינוי, או כל שינוי פיזי אחר שאינו תואם להיתר המקורי והמעודכן של הנכס, חשוב לשים לב שעל גבי ההיתר חייבת להימצא חותמת של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

לתופעת חריגות בנייה משמעותיות רבות כגון: אי חוקיות היכולה לגרור קנסות, החזרה של הנכס למצבו המקורי ואף מדובר בעבירה פלילית. בנוסף, הבנק יכול להערים קשיים בתנאי המימון לעסקה דבר שיגרום להבאת הון עצמי גבוה מהמתוכנן, קושי במכירת הנכס בעתיד ועוד.

מעבר לעיון תיק בניין והכרות עם הנכס יש לבחון האם קיים לנכס פוטנציאל השבחה כתוצאה מזכויות בנייה נוספות.

אנשים רבים אינם מודעים לכך שהנכס אשר בבעלותם או הנכס הפוטנציאלי לרכישה טומן בחובו אפשרויות בנייה נוספות ובחינה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, תאפשר לדעת האם קיימות זכויות בנייה נוספות לנכס. דירת קרקע עם חצר שניתן לממש זכויות בנייה בחצר, דירה בקומה עליונה שניתן להוסיף חדר על הגג, בית פרטי ישן שניתן להוסיף לו בנייה ועוד. כך תהיה אפשרות לקבל החלטה מושכלת על המשך תהליך ההשבחה. במידה ואכן קיימות זכויות בנייה נוספות ובהנחה והמוטיבציה היא לממש זכויות, לבנות ולמכור ברווח, יש לבחון את העלויות הכוללות במסגרת תהליך ההשבחה, הוצאות נלוות במכירה וכמובן את המחיר של הנכס לאחר השבחתו וכך נבין מהו פוטנציאל הרווח.





ההוצאות שיכולות לחול במסגרת תהליך ההשבחה והמכירה העתידית הינן: היטל השבחה, אדריכל, מהנדס, אגרות בנייה, עלויות ישירות לבנייה, תיווך במכירה, עו"ד, מס שבח ועוד.

גם בהנחה וההחלטה תהיה לא לממש את זכויות הבנייה הנוספות מהיבטי זמן, תקציב וכדומה, המידע יוכל לשמש במכירה העתידית.

מעבר לפוטנציאל במימוש זכויות בנייה נוספות, לעיתים קיים פוטנציאל רב בחלל הנכס ובבניין שבו נמצא הנכס, שינויים קוסמטיים בלבד הן בנכס והן בבניין יכולים להשפיע על התקבולים הן ברמת השכירות החודשית והן ברמת מחיר המכירה העתידי.

ישנן אפשרויות רבות לפוטנציאל שניתן לממש בחלל הדירה המיועדת להשקעה, דירת 3.5 חדרים שניתן להופכה לדירת 4 חדרים והאפשרות החדשה להשכיר ליותר סטודנטים, שינוי שיכול להוביל להעלאת שכ"ד במאות שקלים ובמחיר הדירה במימוש עתידי, החלפת חלונות המגנים מפני רעשים סביבתיים בדירה הממוקמת ברחוב מרכזי סואן, צביעת לובי הכניסה לבניין ישן ברמת תחזוקה נמוכה, החלפת נורות שרופות בכניסה לבניין, צביעת מעקה בחדר מדרגות, הבלטת נוף מרשים שיש לדירה או כל רעיון אחר ותשומת לב שהנכס ולא הבניין צריכים כדי לשפר ולהעלות את הערך במסגרת תהליך המכירה או ההשכרה.

מעבר לשינויים הקוסמטיים, חשוב שלכל דירה תהיה נגיעה אישית תוך מטרה להכניס אנרגיה טובה, אנרגיה שתעבור הלאה ותהיה לזכות המוכר או המשכיר, תליית וילונות, אהילים, מדפים, החלפת ידיות לדלתות, צביעת המשקופים של הדלתות, תחושת החיים בבית תעשה פלאים.

השינויים ככל שיהיו גם אם מדובר בהשקעה מינימאלית ישפיעו באופן ישיר בכך שהנכס יושכר ביתר קלות וכמובן האפשרות שפוטנציאל ההכנסות יהיה גבוה יותר הן בהשכרה והן במכירה.

ללא כל צל של ספק, בדיקות המבוססות ידע לפני הרכישה יחסכו עוגמת נפש גדולה או ישקפו פוטנציאל רווח משמעותי.

כותב המאמר: מר שחר בוזין, מנהל מקצועי של תחום הנדל"ן במכללת פסגות, הינו יזם בעל רקורד של עשייה בתחום המקרקעין, תוך מעורבות אישית בביצוע עסקאות אקזיטוקידום פרויקטים יזמיים.





להלן תמונות של דירה בב"ש אשר במקור הייתה 3.5 חדרים ולאחר שיפוץ הפכה לדירת 4 חדרים.





החסרונות בנכסים בעלי פוטנציאל לא ממומש או ההזדמנויות למי שנמצא בצד של הקונה, מהוות הפסדים אלטרנטיביים בהיבטי תשואה, יכולת מיקוח אגרסיביות יותר במשא ומתן וחסרונות נוספים אחרים. אתם תחליטו באיזה צד אתם רוצים להיות!!!

