

בדיקות לפני רכישת דירה יד שנייה

צ'קליסט משפטי ושמאי לעבודה מול הדירה, מול הרישום ומול התכנון

הצ'קליסט הזה נועד לשלב שבין ההתעניינות בדירה לבין החתימה על הסכם המכר. הוא מסודר לפי סדר העבודה שבו הבדיקות נעשות בפועל: קודם מי מוכר ומה בדיוק נמכר, אחר כך מה רשום, אחר כך מה מותר לבנות שם ומה נבנה בלי היתר, ולבסוף מי משלם את המסים ואיך מבטיחים את הכסף. סמנו כל שורה רק אחרי שראיתם מסמך, ולא אחרי שקיבלתם תשובה בעל פה.

1 מי מוכר, ומה בדיוק נמכר

- עסקה נכשלת לרוב לא בגלל הדירה אלא בגלל מי שחתום עליה. הבדיקה הראשונה היא זהות ההרשאה.
- ☐ זהות המוכר מול הרישום. שם ומספר זהות של כל אחד מהמוכרים זהים בדיוק לרשום בנסח. שינוי שם, נישואין או תעתיק לועזי דורשים אסמכתה.
 - ☐ כל בעלי הזכויות חותמים. אם רשומים כמה בעלים, כולם צדדים להסכם. חתימה של אחד מהם בשם האחרים דורשת ייפוי כוח נטריוני שנבדק בפועל.
 - ☐ דירה שהתקבלה בירושה. צו ירושה או צו קיום צוואה, והתאמה בין היורשים בצו לבין החותמים. אם העיזבון טרם נרשם, בירו מי מוסמך למכור ומה נדרש כדי להשלים רישום. ראו גם הסכם חלוקת עיזבון.
 - ☐ מוכר שאינו כשיר או שאינו נוכח. אפוטרופוס נדרש לאישור בית משפט למכירה. ייפוי כוח מתמשך, קטין, או מוכר שנמצא בחו"ל, כל אחד מהם משנה את מסמכי החתימה.
 - ☐ בני זוג, גירושין ופירוד. הסכם ממון או הסכם גירושין שאושר, ובדיקה אם קיימת זכות של בן זוג שאינו רשום.
 - ☐ האם הדירה מושכרת. חוזה שכירות קיים, מועד סיום, אופציה שניתנה לשוכר, וערובות שהמשכיר מחזיק. דירה תפוסה משנה את מועד המסירה ואת מה שאתם קונים בפועל.
 - ☐ מה נמכר מלבד הדירה. חניה, מחסן, גג, חצר, מרפסת וזכויות בנייה. שאלו במפורש אם כל אלה צמודים ורשומים, או שהשימוש בהם מבוסס על הסכמה בין שכנים בלבד.

2 נסח הרישום, שורה אחר שורה

- עסקה במקרקעין נגמרת ברישום, ובמקרקעין מוסדרים הרישום מהווה ראייה חותכת לתוכנו. לכן הנסח אינו פורמליות אלא המסמך המרכזי בעסקה.
- ☐ נסח עדכני שהופק על ידכם. לא נסח שקיבלתם מהמוכר או מהמתווך, ולא נסח מלפני חודשים. הנסח משתנה מיום ליום.
 - ☐ פרטי הזיהוי של הנכס. גוש, חלקה ותת חלקה. ודאו שתת החלקה שבנסח היא הדירה שראיתם, ושהצמדות החניה והמחסן נושאות את מספרי התת חלקה הנכונים.
 - ☐ סוג הזכות. בעלות או חכירה לדורות. בחכירה בדקו את זהות המחכיר, את מועד סיום החכירה ואת התנאים להעברה.
 - ☐ משכנתאות. כל משכנתה רשומה מחייבת מכתב כוונות מהבנק, יתרה לסילוק ותאריך תוקף. בלי זה אין לוח תשלומים.
 - ☐ עיקולים, צווים והערות. עיקול, צו מניעה, הערה על הליך פירוק או פשיטת רגל, וכל הערה שאינה מוכרת לכם. כל אחת מהן דורשת בירור לפני החתימה ולא אחריה.
 - ☐ הערות אזהרה קיימות. הערת אזהרה לטובת אדם אחר מונעת רישום עסקה נוגדת ללא הסכמתו. בדקו לטובת מי היא רשומה ומדוע טרם נמחקה.
 - ☐ שטח הדירה כפי שהוא רשום. השוו את השטח שבנסח ובתשריט לשטח שנמסר לכם במשא ומתן. פער בשטח הוא פער במחיר למטר.
 - ☐ זיקות הנאה והגבלות. זכות מעבר, זיקת הנאה לטובת שכן או לטובת רשות, והערה על הפקעה.

למה זה מכריע. קונה שרכש בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום מוגן גם כשהרישום היה שגוי, ולכן ההגנה שווה בדיוק כמו טיב הבדיקה שעשיתם בנסח. כשמוכר התחייב בעסקאות נוגדות ידו של הראשון על העליונה, אלא אם השני פעל בתום לב ובתמורה והעסקה נרשמה לטובתו. מכאן החשיבות של רישום הערת אזהרה מיד עם החתימה.

3 כשהזכויות אינן רשומות בטאבו

- חלק גדול מהדירות בישראל אינו רשום על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין. במצב כזה הבדיקה עוברת לגורם שמנהל את הזכויות.
- ☐ **רשות מקרקעי ישראל.** הפיקו אישור זכויות עדכני, ובדקו את תנאי החוזה, את מועד סיום החכירה, אם שולמו דמי היוון, ומה נדרש לצורך העברה.
 - ☐ **חברה משכנת.** אישור זכויות מהחברה, מי רשום אצלה, אילו שעבדים רשומים אצלה, ומה העלות והמועד להעברה.
 - ☐ **בניין שטרם נרשם כבית משותף.** בררו באיזה שלב הרישום, מי אחראי לו, ומה מובטח לכם בהסכם לגבי השלמתו. זה משפיע גם על מועד רישום הזכויות על שמכם וגם על מימון.
 - ☐ **תשלומים לגורם המנהל.** דמי היוון, דמי הסכמה או דמי הסכמה להעברה, ואגרות טיפול. אלה סכומים שמופיעים מאוחר ומפילים את לוח התשלומים אם לא נלקחו בחשבון.
 - ☐ **ייפוי כוח בלתי חוזר וההיסטוריה בתיק.** בדקו מה מונח בתיק אצל הגורם המנהל, ומי רשאי לחתום בשם הבעלים.
 - ☐ **קרקע חקלאית, מושב או נחלה.** כאן מערכת הכללים שונה לחלוטין מדירה עירונית, ואין להסתמך על בדיקה רגילה של דירה.

4 הבית המשותף

- הרבה סכסוכים אחרי הרכישה נולדים ממה שלא נבדק בתיק הבית המשותף, ולא מהדירה עצמה.
- ☐ **תשריט הבית המשותף.** האם הדירה בתשריט תואמת את מה שראיתם, והאם החניה והמחסן שהובטחו לכם מסומנים כצמודים ליחידה שלכם.
 - ☐ **תקנון מצוי או תקנון מוסכם.** תקנון מוסכם יכול להסדיר הצמדות, זכויות בנייה עתידיות, שימוש ברכוש המשותף וחלוקת הוצאות. קראו אותו, אל תסתפקו בקיומו.
 - ☐ **הרכוש המשותף וזכויות הבנייה בו.** בדקו אם הוצאו מהרכוש המשותף שטחים כמו גג או חצר, ולטובת מי.
 - ☐ **שינויים שביצעו שכנים ברכוש המשותף.** סגירת חדר מדרגות, השתלטות על חצר או על גג, ומתקנים שהוצבו בלי החלטה. אלה מחלוקות שעוברות אליכם עם הדירה.
 - ☐ **ביטוח הבניין ותחזוקה שוטפת.** קיומה של פוליסה משותפת, מצב המעלית, ותחזוקה שנדחתה ועומדת להגיע כהוצאה.
 - ☐ **נציגות הבית, חובות ופרויקטים.** אישור על היעדר חוב לוועד, החלטות אסיפה שהתקבלו, תכנית התחדשות עירונית או חיזוק שנמצאת בתהליך, וכל הליך משפטי שמתנהל בין הדיירים.

5 תכנון, היתרים וחריגות בנייה

- זו הבדיקה שהכי הרבה רוכשים מדלגים עליה, והיא זו שמייצרת את החשיפה הכספית הגדולה ביותר אחרי הקנייה.
- ☐ **תיק הבניין בוועדה המקומית.** הזמינו עיון בתיק וקבלו את היתר הבנייה, את התוכנית המאושרת שצורפה לו ואת תעודת הגמר.
 - ☐ **השוואה בין ההיתר לבין המצב בפועל.** סגירת מרפסת, פרגולה, תוספת חדר, מרתף, פיצול יחידה או שינוי בחזית. כל פער בין התוכנית לבין מה שקיים הוא ממצא שדורש הכרעה לפני החתימה.
 - ☐ **שימוש חורג והליכי אכיפה.** בדקו אם קיים שימוש שאינו תואם את הייעוד, ואם נפתח הליך פיקוח, צו הריסה או כתב אישום.
 - ☐ **התוכניות החלות על המגרש.** ייעוד, זכויות בנייה, קווי בניין וגובה מותר. לצד זה בדקו תוכניות שנמצאות בהכנה או בהפקדה בסביבה הקרובה.
 - ☐ **מידע תכנוני רשמי.** הוציאו דף מידע תכנוני מהוועדה, ואל תסתמכו על מה שנאמר בטלפון או על מה שמופיע בשיווק.
 - ☐ **התחדשות עירונית בבניין או בסביבה.** הליך של תמ"א 38, חיזוק או פינוי ובינוי משנה את מה שאתם קונים ואת לוח הזמנים. בדקו אם נחתמו הסכמים ובאיזה שלב הם נמצאים.
 - ☐ **הפקעות ופגיעה תכנונית.** בדקו אם מיועד חלק מהמגרש להפקעה, ואם אושרה בסביבה תוכנית שפוגעת בשווי הנכס.

מה עושים עם ממצא של חריגת בנייה. חריגה אינה בהכרח סוף הדרך, אבל היא חייבת להיות מתומחרת ומוסדרת בהסכם. שלוש השאלות המעשיות הן: האם ניתן להכשיר את החריגה, כמה זמן וכסף זה דורש, ומי נושא בכך. הסכם שאינו אומר דבר על החריגה משאיר אותה אצל הרוכש.

6 הבדיקה השמאית

- שתי עסקאות באותו בניין יכולות להיראות זהות ולהיות שונות בעשרות אלפי שקלים, בגלל שטח, קומה, כיוון אוויר וזכויות שלא נוצלו.
- ☐ **שטח הדירה מול השטח שנמסר לכם.** בדקו מה רשום בתשריט הבית המשותף, מה מופיע בהיתר, ומה נמדד בפועל. שטח הוא הפרמטר שהכי הרבה טועים בו, והוא נכנס ישירות למחיר למטר.
 - ☐ **מה נכלל בשטח.** מרפסת, ממ"ד, מחסן וחלק ברכוש המשותף אינם שווים למטר של שטח עיקרי, וגם אינם נמדדים באותו אופן.
 - ☐ **זכויות בנייה שלא נוצלו.** אם נותרו זכויות, הן שוות כסף, והן משפיעות גם על המחיר וגם על חשבון המס של המוכר. בדקו אם הן מגולמות במחיר שאתם משלמים.
 - ☐ **עסקאות השוואה אמיתיות.** השוו לעסקאות שנרשמו בפועל באותו בניין ובאותו רחוב, ולא למחירי מודעות.
 - ☐ **קומה, חזית וכיוון אוויר.** שני נכסים זהים בשטח נבדלים בשווי לפי קומה, חשיפה לרעש, נוף ומיקום ביחס לחניה ולמעלית.
 - ☐ **שמאות מטעם הבנק המלווה.** אם אתם נוטלים משכנתה, הבנק יבצע שמאות משלו. שמאות נמוכה מהמחיר שסוכם מגדילה את ההון העצמי שתידרשו להביא, ולכן כדאי להעריך את הפער מראש.
 - ☐ **מצב פיזי ורטיבות.** בדיקה הנדסית של הדירה, ובבניין ישן גם של הרכוש המשותף, כולל תשתיות, גג וחניה.

7 מסים, היטלים ואישורים לרישום

- אין רישום על שמכם בלי אישורים, ואין אישורים בלי שהמסים טופלו. לכן שלב המס הוא חלק מלוח התשלומים ולא נספח לו.
- ☐ **דיווח למיסוי מקרקעין.** המוכר והרוכש מדווחים כל אחד על העסקה בתוך שלושים ימים מיום המכירה. איחור אינו רק קנס, הוא מעכב את כל השרשרת.
 - ☐ **מס רכישה.** חשבו אותו לפני החתימה ולא אחריה. דירה יחידה, דירה נוספת ורוכש שיש לו דירה שהוא מתכוון למכור, כל אחד מצבים אלה מביא לתוצאה אחרת.
 - ☐ **מס שבח של המוכר.** גם אם אינו על חשבונכם, הוא קובע אם המוכר יוכל להביא אישורים בזמן. בקשו לדעת באיזה מסלול הוא פועל.
 - ☐ **היטל השבחה.** מכירה היא מימוש זכויות, ולכן ההיטל מתגבש במכירה וחל על המוכר. שיעורו מחצית ההשבחה. בקשו מהוועדה המקומית שומת היטל לפני החתימה, ולא אחריה.
 - ☐ **הרחבה שנעשתה בעבר בדירה.** בנייה או הרחבה של דירת מגורים עד 140 מ"ר על ידי המחזיק או קרובו אינה נחשבת מימוש זכויות במועד הבנייה. המשמעות היא שהחיוב יכול להתעורר במכירה, ולכן זו נקודה שנבדקת מראש ולא מתגלה בסוף.
 - ☐ **אישורי הרשות המקומית.** אישור עירייה לצורך העברת הזכויות, לרבות ארנונה, מים והיטלים.

הנושא	על מי הוא חל בדרך כלל	מה לבדוק לפני החתימה
מס רכישה	הרוכש	מספר הדירות שבבעלותכם ביום הרכישה, והאם אתם בתוך תקופה שמאפשרת לראותכם כבעלי דירה יחידה
מס שבח	המוכר	באיזה מסלול פטור או חישוב הוא פועל, ומה לוח הזמנים שלו לקבלת אישור
היטל השבחה	המוכר	שומת היטל מהוועדה המקומית, ואם בוצעה בעבר הרחבה שלא חויבה
אישור לרישום	שני הצדדים	מסלול האישור שבו העסקה תתקדם, והתנאים שכל צד צריך להשלים כדי לקבלו
אישור עירייה	המוכר	חובות ארנונה ומים, והיטלים שטרם שולמו

נקודת החיבור בין המס לרישום. רשם המקרקעין אינו רושם עסקה בלי אישור ממנהל מיסוי מקרקעין. קיימים מסלולים שמאפשרים להגיע לאישור מוקדם יותר, ובהם תשלום מקדמה ומסלול של מכירה פטורה. השאלה המעשית בכל עסקה היא באיזה מסלול היא מתקדמת, כי מכאן נגזר מתי ייכנס התשלום האחרון ומתי תירשמו בפועל.

8 כסף, בטוחות ורצף התשלומים

- ☐ הערת אזהרה מיד עם החתימה. זו הבטוחה הבסיסית של הרוכש, והיא מה שמונע רישום עסקה נוגדת ללא הסכמתכם.
- ☐ לוח תשלומים שנגזר מהבטוחות. כל תשלום משמעותי צריך להיות צמוד לאירוע שניתן לאמת: רישום הערה, המצאת מכתב כוונות, סילוק משכנתה, מסירת חזקה.
- ☐ נאמנות לתשלום האחרון. סכום שנשאר בנאמנות עד השלמת האישורים והרישום, ובנפרד סכום שמיועד לתשלומי המס אם טרם הוסדרו.
- ☐ משכנתה של הרוכש. אישור עקרוני לפני החתימה, והתאמה בין מועדי הבנק לבין מועדי ההסכם. פער כאן הוא מקור קלאסי להפרה.
- ☐ מסירת החזקה. מועד, מצב הדירה במסירה, פינוי תכולה, וקריאת מונים של חשמל, מים וגז ביום המסירה.

9 המסמכים שצריך לאסוף

- ☐ נסח רישום עדכני
- ☐ תשריט ותקנון הבית המשותף
- ☐ תעודת גמר או טופס איכלוס
- ☐ שומת היטל השבחה
- ☐ אישור היעדר חוב לוועד הבית
- ☐ צו ירושה או צו קיום צוואה, אם רלוונטי
- ☐ אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל או מחברה משכנת
- ☐ היתר בנייה והתוכנית שצורפה לו
- ☐ מידע תכנוני מהוועדה המקומית
- ☐ מכתב כוונות מהבנק הממשכן
- ☐ אישור ארנונה ומים
- ☐ ייפוי כוח נוטריוני, אם מי מהצדדים אינו חותם בעצמו

10 סדר העבודה

1 איסוף המסמכים

נסח, אישור זכויות, תיק הבניין ומידע תכנוני. לפני משא ומתן על מחיר, לא אחריו.

2 בדיקה משפטית ושמאית במקביל

הרישום והתכנון נבדקים יחד, כי ממצא בתכנון משנה את השווי וממצא ברישום משנה את המבנה של העסקה.

3 הכרעה: ממשיכים, מתמחרים מחדש, או יורדים מהעסקה

זו נקודת ההחלטה. כל ממצא שנמצא עד כאן ניתן לתרגם למחיר, לבטוחה או לתנאי בהסכם. אחרי החתימה כוח המיקוח נעלם.

4 הסכם מכר והערת אזהרה

ההסכם מסדיר את הממצאים במפורש, והערת האזהרה נרשמת מיד.

5 דיווח למיסוי מקרקעין ותשלומי המס

בתוך שלושים ימים מיום המכירה, על ידי שני הצדדים.

6 אישורים, מסירה ורישום

אישורי המס והרשות המקומית, מסירת החזקה, ורישום הזכויות על שמכם.

11 מקורות

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, סעיף 7 גמר עסקה ברישום, סעיף 9 עסקאות נוגדות, סעיף 10 רכישה בתמורה ובתום לב בהסתמך על הרישום, סעיף 125 כוח ההוכחה של הרישום, סעיפים 126 ו-127 הערת אזהרה ותוצאותיה. נוסח הפרסום הרשמי: fs.knesset.gov.il
התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, סעיף 1 הגדרת מימוש זכויות, סעיף 2 מי חייב בהיטל, סעיף 3 שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה, סעיף 19(ג) בנייה או הרחבה של דירת מגורים עד 140 מ"ר.
חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חובת ההצהרה בתוך שלושים ימים מיום המכירה, ואישור מנהל מיסוי מקרקעין כתנאי לרישום בפנקסי המקרקעין, לרבות המסלולים לפי סעיף 15(ט) ולפי סעיף 16(א2). מקור רשמי: רשות המסים, **טופס 7000 ובקשה לאישור לרישום בפנקסי המקרקעין**.

המסמך נכון לספטמבר 2026 ונועד למידע כללי ולשימוש ככלי עבודה בלבד. הוא אינו ייעוץ משפטי ואינו חוות דעת שמאית, ואינו תחליף לבדיקת העסקה הספציפית. שיעורי מס ומועדים משתנים מעת לעת ויש לאמת אותם מול המקור הרשמי במועד העסקה.