איך קוראים נסח טאבו: מה כתוב בכל חלק, ומה בודקים לפני עסקה

כלי עבודה להדפסה לקונים ולמוכרים של דירה או מגרש, לשלב שבו יש ביד נסח רישום ורוצים להבין מה הוא אומר על העסקה.

הכלל, במשפט אחד. נסח רישום מקרקעין מראה מה רשום בפנקסי המקרקעין לגבי הנכס ביום שבו הוא הופק: מי הבעלים הרשומים, ואילו משכנתאות, עיקולים, צווים, הערות והגבלות רשומים עליו. המשמעות המעשית: הנסח הוא נקודת המוצא של כל בדיקה לפני עסקה, אבל הוא מראה רק את מה שנרשם, ורק נכון ליום ההפקה.

איזה נסח להוציא

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין מנפיקה שלושה סוגי נסח. לעסקה רגילה מספיק הנסח הרגיל.

סוג הנסח	מה הוא כולל	מתי משתמשים בו
רגיל	את כל המידע העדכני על הנכס, כפי שהוא רשום בפנקסי המקרקעין	ברוב המקרים, ובהם קנייה ומכירה
היסטורי	גם רישומים שכבר נמחקו	כשצריך לבדוק את ההיסטוריה של הנכס, למשל מי החזיק בו בעבר ומה נרשם ונמחק
מרוכז	מידע כללי על כל בעלי הדירות בבית משותף, בלי כל פרטי הרישום	לתמונה כללית של הבניין. אינו מחליף נסח רגיל של הדירה שקונים

מה צריך כדי להזמין נסח

המספרים

גוש וחלקה, ובדירה בבית משותף גם מספר תת חלקה. אפשר לאתר אותם באתר המרכז למיפוי ישראל לפי כתובת, בחשבון הארנונה או בחוזה הרכישה הקודם. השירות פתוח לכל אדם, בתשלום, ואין צורך להיות בעל הנכס.

תת חלקה אינה מספר הדירה

מספר תת החלקה בטאבו אינו בהכרח זהה למספר הדירה בבניין. נסח של תת חלקה שגויה יראה דירה אחרת, ולכן הבדיקה הראשונה היא שהנסח מתאר את הדירה שבאמת נמכרת.

מתי מוציאים נסח במהלך עסקה

לפני המשא ומתן

כדי לדעת מי הבעלים, מה רובץ על הנכס ואם הוא בכלל רשום, לפני שמשקיעים בבדיקות נוספות.

בשבוע החתימה

נסח עדכני שעליו נשען החוזה. זה הנסח שבודקים מולו את זהות החותמים.

לפני כל תשלום משמעותי

כדי לוודא שלא נרשם מאז עיקול, צו או הערה חדשה.

אחרי הרישום

נסח שמראה את הקונה כבעל הזכות, ושההערות והמשכנתאות של המוכר נמחקו.

נקודת ההכרעה: לפי איזה נסח חותמים ומעבירים כסף

הנסח רשמי ומוכר כמסמך מקורי רק בצורתו הדיגיטלית, עם החתימה האלקטרונית, ולא כשהוא מודפס. והמידע בו נכון ליום הפקתו. נסח שהמוכר הביא לפני חודש אינו מראה עיקול שנרשם אתמול. לכן מוציאים נסח חדש בשבוע החתימה, ושוב לפני כל העברה משמעותית של כסף.

חמשת החלקים שקוראים בנסח

דוגמה סכמטית להמחשה בלבד. אינה העתק של פריסת הנסח הרשמי, והפרטים בה בדויים.

נסח רישום מקרקעין	הופק ביום ההפקה · נכון ליום זה בלבד
1 תיאור הנכס גוש 0000 · חלקה 00 · תת חלקה 00 · שטח רשום · תיאור הדירה וקומתה	
2 בעלים או חוכרים שם · מספר זהות · החלק בנכס (למשל חצי וחצי) · סוג הזכות	
3 משכנתאות לטובת מי · דרגה · על חלקו של מי מהבעלים	
4 הערות, עיקולים וצווים הערת אזהרה לטובת מי · עיקול · צו שיפוטי · הגבלה	
5 בבית משותף: הצמדות, רכוש משותף ותקנון חניה, מחסן, גג או חצר שהוצמדו · החלק ברכוש המשותף · תקנון מצוי או מוסכם	

#	מה רואים	מה בודקים לפני העסקה
1	**זיהוי הנכס.** גוש, חלקה, תת חלקה ותיאור	שהגוש, החלקה ותת החלקה זהים לחוזה ולחשבון הארנונה. השטח הרשום אינו בהכרח השטח שמופיע בארנונה או בשמאות, ופער כזה הוא שאלה ולא בהכרח בעיה
2	**מי בעל הזכות, ומה הזכות.** שמות, מספרי זהות וחלקים	שכל מי שרשום חותם על החוזה, ושאין בעלים שלא חותם. שהחלקים מסתכמים לנכס השלם. אם רשומה חכירה ולא בעלות, הקרקע בדרך כלל של רמ"י, ויש לבדוק את תנאי החכירה ואת תקופתה מול אישור הזכויות של רמ"י. אם בעלים רשום נפטר, נדרש צו ירושה או צו קיום צוואה
3	**משכנתה רשומה** לטובת בנק	משכנתה של המוכר אינה סיבה לוותר על העסקה. בודקים שיש מכתב כוונות מהבנק, שהחוזה קובע איך החוב מסולק מכספי התמורה, ושהיתרה עוברת למוכר רק אחרי שהסילוק מובטח
4	**הערה רשומה**, למשל הערת אזהרה, עיקול או צו	לכל הערה צריך לדעת מה היא, לטובת מי נרשמה ואיך היא נמחקת. הערת אזהרה לטובת אדם אחר מעידה על התחייבות קודמת בנכס. עיקול או צו עוצרים תשלום עד שיש דרך מסודרת להסיר אותם
5	**הצמדות ותקנון** בבית משותף	שכל מה שהמוכר מציג כחלק מהדירה, חניה, מחסן, גג או חצר, אכן מוצמד אליה בנסח. מה שאינו רשום כהצמדה עשוי להיות רכוש משותף של כל הדיירים

חלק 4 הוא החלק שקובע. הערה, עיקול או צו בנסח הם הממצאים שיכולים להפוך תשלום ראשון לסיכון. כשמופיע בנסח רישום שאינו מוכר לכם, מבררים אותו לפני החתימה ולא אחריה.

שלוש שאלות שהנסח צריך לענות עליהן

מי יכול למכור? חלק 2, ובו כל מי שחייב לחתום. **מה רובץ על הנכס?** חלקים 3 ו־4, ובהם כל מה שצריך להסיר לפני שהזכות עוברת נקייה. **מה בדיוק נמכר?** חלקים 1 ו־5, ובהם הדירה עצמה ומה שמוצמד אליה. נסח שאינו עונה בבירור על אחת מהשאלות האלה הוא סיבה לעצור ולברר.

מה לא תמצאו בנסח, ואיפה בודקים את זה

נסח נקי אינו אומר שהעסקה נקייה. הנסח מראה רישומים בפנקסי המקרקעין, ושורה של עניינים שמשפיעים על העסקה פשוט אינם רשומים שם.

מה לא רואים בנסח	איפה בודקים	למה זה חשוב
חריגות בנייה והיתרים	תיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובנייה	תוספת בלי היתר עוברת עם הדירה לקונה
מצב תכנוני וזכויות בנייה	מידע תכנוני מהוועדה המקומית	משפיע על השווי ועל היטל השבחה בעתיד
חובות לרשות המקומית	אישור העירייה לרישום, שהמוכר מציג	בלי האישור לא רושמים את הדירה על שם הקונה
משכון על זכויות שאינן רשומות	רשם המשכונות	בדירה שאינה רשומה בטאבו השעבוד נרשם שם ולא בנסח
מי גר בדירה בפועל ובאיזה הסכם	ביקור בנכס ושאלה ישירה למוכר	שוכר עם חוזה בתוקף אינו מופיע בנסח
הסכמים שלא נרשמה לגביהם הערה	הצהרות המוכר בחוזה, ובדיקה מול מסמכיו	התחייבות קודמת שלא נרשמה אינה נראית בנסח
חובות לבית המשותף	נציגות הבית, ואישור מהמוכר	חוב לוועד הבית או לתיקון משותף אינו נרשם בנסח
מצב הבניין והליכי התחדשות	נציגות הבית והוועדה המקומית	הסכם חתום עם יזם או תכנית בהליך משנים את התמונה

כשאין לדירה נסח בטאבו

לא כל דירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם בעליה. דירה בבניין שעדיין לא נרשם כבית משותף, דירה שהזכויות בה מנוהלות ברשות מקרקעי ישראל, או דירה שרשומה אצל חברה משכנת, אין לה נסח שמראה את המוכר כבעל הזכות בדירה עצמה.

מה מוציאים במקום

אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל, או מהחברה המשכנת שבה הזכויות מנוהלות. בדיקת רשם המשכונות חשובה כאן במיוחד, כי שם נרשמים שעבודים על זכויות שאינן רשומות בטאבו.

מה משתנה בעסקה

הזכויות עוברות אצל הגוף שמנהל אותן ולא רק בלשכת רישום המקרקעין, ולוח הזמנים והמסמכים שונים. לפני החתימה מבררים איפה הזכויות רשומות ומה אותו גוף ידרוש כדי להעביר אותן.

טעות בנסח. כשנראה שפרט בנסח שגוי, אפשר להגיש ללשכת רישום המקרקעין בקשה לתיקון טעות. כדאי לברר את זה לפני החתימה, כי פרט שגוי בזיהוי הנכס או בשם הבעלים עלול לעכב את הרישום על שם הקונה.

מה לבקש מהמוכר בכתב, לצד הנסח

אישור זכויות כשהדירה אינה רשומה בטאבו; מכתב כוונות מהבנק כשיש משכנתה; הסבר ומסמכים לכל הערה שרשומה בנסח; צו ירושה או צו קיום צוואה כשבעלים רשום נפטר; ומידע על שוכרים, על הסכמים קודמים בנכס ועל הסכם עם יזם אם נחתם. מוכר שאינו יכול להמציא חלק מהם מסמן לכם היכן נמצא הסיכון בעסקה.

צ'קליסט: הנסח לפני החתימה

- ☐ **הוצאתי נסח רגיל עדכני** בפורמט הדיגיטלי, בשבוע החתימה, ולא הסתמכתי על נסח שהמוכר הביא
- ☐ **הגוש, החלקה ותת החלקה** תואמים לחוזה ולחשבון הארנונה, והנסח מתאר את הדירה שנמכרת
- ☐ **כל הבעלים הרשומים** חותמים על החוזה, החלקים שלהם מסתכמים לנכס השלם, ואם אחד מהם נפטר יש צו ירושה או צו קיום צוואה
- ☐ **סוג הזכות ברור:** בעלות או חכירה, ובחכירה בדקתי את התנאים ואת התקופה מול אישור הזכויות של רמ"י
- ☐ **לכל משכנתה** יש מכתב כוונות מהבנק, והחוזה קובע איך היא מסולקת מכספי התמורה
- ☐ **לכל הערה** אני יודע מה היא, לטובת מי נרשמה, ואיך ומתי היא נמחקת
- ☐ **אין עיקול או צו.** אם יש, לא משלמים עד שנקבעה דרך מסודרת להסרתו
- ☐ **בבית משותף** ההצמדות והחלק ברכוש המשותף תואמים למה שהוצג לי
- ☐ **בדקתי את מה שהנסח לא מראה** לפי עמוד 3, כולל תיק הבניין ורשם המשכונות
- ☐ **אוציא נסח נוסף** ממש לפני כל העברה משמעותית של כסף

גיליון ממצאים מהנסח

פריט	מה כתוב בנסח שהוצאתי	תקין
תאריך הפקת הנסח		☐
גוש, חלקה, תת חלקה		☐
בעלים וחלקיהם		☐
משכנתאות		☐
הערות, עיקולים וצווים		☐
הצמדות		☐

אחרי הרישום על שמכם: התראות מטאבו נט

בעלי זכויות בנכס רשום יכולים להירשם, בלי תשלום, לשירות שמשלח התראה בדוא"ל או בנייד על כל פעולת רישום שנעשית בנכס. השירות אינו מונע את הרישום עצמו, אבל מאפשר לפנות מיד ללשכה כשנרשמה פעולה שלא ביקשתם. הוא מיועד לבעלי הזכויות בלבד, ולא לעורך דין מייצג או לחברה.

מתי לעצור ולהתייעץ לפני שחותמים. הנסח לא תואם את החוזה; בעלים רשום אינו חותם או נפטר; רשומה הערת אזהרה לטובת מי שאינו צד לעסקה; יש עיקול, צו או הגבלה; הזכות היא חכירה ואינכם יודעים את תנאיה; או שלדירה אין נסח בכלל.

מקורות

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין. דף השירות הפקת נסח רישום מקרקעין מיום 14.12.2025, דף השירות התראות על פעילות בנכס, טאבו נט מיום 23.12.2025, ודף השירות בקשה לתיקון טעות מיום 14.12.2025, כפי שנבדקו ביום הפקת הכלי.

חקיקה. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובכלל זה הפרק על בתים משותפים וסעיף 126 בעניין הערת אזהרה.

תוקף ומגבלות. הכלי נכון למועד העדכון שבתחתית העמוד ונשען על המקורות שלעיל כפי שנבדקו ב-21.10.2026. הדוגמה בעמוד 2 סכמטית ואינה מציגה את פריסת הנסח הרשמי. המסמך הוא מידע כללי ואינו ייעוץ משפטי, אינו מחליף בדיקה של הנכס ושל המסמכים הקונקרטיים, ואינו נוקב באגרות, כי אלה מתעדכנות באתר התשלומים הממשלתי.