בס"ד

**דוח אפס**

איך נראה דוח אפס (דוח 0)?

דוח אפס בעצם בנוי מסעיפים שונים ובאמצעותו היזם מעביר את פרטי ההשקעה, פרטי הנכסים, חישובים וכל מה שיש לדעת, בכדי לבצע את החישובים לכדאיות ההשקעה בפרויקט, על פי הסעיפים הבאים:

1. **מטרת חוות הדעת** – מעין תקציר מנהלים אודות הפרויקט והגדרות כלליות.
2. **נתונים כלליים והתניות** – פירוט נרחב אודות הפרויקט והגבלות חוות הדעת של השמאי.
3. **פרטי הנכס שבעניין** – פירוט הכולל: [גוש חלקה](http://unadlan.co.il/%d7%92%d7%95%d7%a9-%d7%97%d7%9c%d7%a7%d7%94/), שטח, מיקום על המפה, זכויות וכ"ו.
4. **תיאור הנכס והסביבה**  – הסבר על כדאיות העסקה ביחס לסביבה הקרובה.
5. **מצב משפטי**  – זכויות ובעלות על הנכס) [חכירה](http://unadlan.co.il/%d7%97%d7%9b%d7%99%d7%a8%d7%94/), הסכמים כדוגמת אופציות ועוד)
6. **אסמכתאות למידע**  – [נסח טאבו](http://unadlan.co.il/%d7%a0%d7%a1%d7%97-%d7%98%d7%90%d7%91%d7%95/), [חוזה מכר](http://unadlan.co.il/%d7%97%d7%95%d7%96%d7%94-%d7%9e%d7%9b%d7%a8-%d7%93%d7%99%d7%a8%d7%94/), אישורי בניה וכל פרט נוסף שחשוב למהות דוח 0.
7. **המצב התכנוני** – ייעוד הבניה, תמהיל הדירות, שימושים שונים, חלוקת והגבלה של השטח ו/או התכניות ועוד.
8. **תכנון עתידי** – כוונה לבקשת היתר בניה, התייחסות למפרט הטכני ותכניות להרחבת זכויות ועוד.
9. **שיקולים בפרויקט**  – התייחסות למיקום הנכס, סקרי שוק, המצב התכנוני ולזכויות בנכס ועוד.
10. **חישוב כדאיות הפרויקט** – חישובים על הוצאות, אגרות, הכנסות לטווח קצר וארוך בהתאם לטיב הפרויקט.

כפי שניתן לראות **כל מהותו של דוח אפס לשקף עבורנו בצורה הטובה ביותר את מצב הנכס, מיקומו, הסיכונים והמורכבויות לצד ההזדמנויות והרווחים שניתן לגרוף מהשקעה בו**. הבנק ואו הקרן המלווה בוחנים את דוח 0 על ידי אנשי מקצוע ורק במידה והם אכן בטוחים בכך שמדובר בתכנית עבודה ראלית וכדאית כלכלית שהם יעניקו את המימון הדרוש בכדי לצאת לדרך. בדיוק לשם כך, לרוב, דוח 0 נעשה **על ידי שמאי מקרקעין** שחוות דעתו שווה הרבה יותר בעיני הבנקים והגופים הממנים.