ועידת ישראל לנדל״ן 2026 · סדנת השקעות נדל״ן לצעירים

AI היום, עכשיו ומייד!

רו״ח, עו״ד רותם זילבר

שמאי מקרקעין, מעריך שווי · שותף מנהל BYNDbiz

עידן חדש. כולם ירוויחו ממנו — לא באותה מידה.

מי שמוביל ויוזם מרוויח ישירות. מי שממתין מקבל את מה שנשאר.

מה שעוצר אנשים זה לא המחיר ולא הטכנולוגיה. זה הפחד.

וזה החלק היקר — בזמן שאתם חוששים, אחרים כבר עובדים עם זה.

להוביל. ליזום.
לא לפחד.

הסודות שלי

להתחיל עם AI זה לא לפתוח חלון צ׳אט

— נתונים נגישים, מסודרים ומתויגים — הראשון והקשה מכולם

— שיטתיות — תהליך חוזר ומשתפר, לא הדגמה אחת מוצלחת

— בדיקות — בלי לבדוק מול תשובה שאתם כבר יודעים, אין לכם מושג אם זה עובד

— מודלים מתקדמים — לא הכלי החינמי הראשון שנתקלתם בו

— מומחים לצידכם — בונים את הכלים שמתאימים לעסק שלכם

אין קיצור דרך.

אני לא יוצא מהבית בלי ה-AI שלי

כל מה שדיברנו עליו עד כאן הוא מידע ציבורי שכמעט אף אחד לא טורח לסדר. לחברה שיושבת על הנתונים הפרטיים שלה יש פוטנציאל גדול בהרבה — והיא בדרך כלל לא יודעת את זה.

שלוש מדרגות.
כולן בהווה.

לכל עסק בנדל״ן יש עבודה שנעשית מאוחר מדי, ידנית מדי או חלקית מדי. שם AI מתחיל — היום.

מדרגה א׳ · התפעול השוטף

עבודה ידנית

- גבייה ודיירים
- תקלות וספקים
- חשבוניות וסיווג הוצאות
- תזרים ועלות פרויקט
- שיווק ומענה ראשוני

צורה אחת: חוזרת, תלוית מועד, מאחרת וחלקית.

משלם שמאחר — נתפס בזמן.
חריגה — מתגלה בגיל שבוע.

מדרגה ב׳ · הסריקה

עבודה שאי אפשר לעשות ידנית

- תוכניות
- הצהרות
- עסקאות
- פרוטוקולי ועדה
- מכרזים

אדם בודק כתובת אחת. לא עיר.

מתחם הוכרז להתחדשות עירונית.
המחירים סביבו לא זזו.

ההכרזה עצמה איננה מחיר. רק סריקה של העסקאות שבוצעו בפועל מראה את זה — וסריקה כזאת אי אפשר לעשות ידנית.

מדרגה ג׳ · השומה המכרעת

עבודה שמכריעה את המספר שלכם

כשיש מחלוקת על שווי, שמאי מכריע קובע את המספר. לפניו יש עשרות אלפי שומות מכריעות קודמות. אפשר לדעת מה קורה בהן בדרך כלל **לפני** שנכנסים לתהליך — לא אחריו. הגבול: היסטוריה כן, נבואה לא.

שולחן המשא ומתן

נניח שאני יכול לשלוף בשנייה מי אמר מה ובאיזה נושא בפרוטוקולי הוועדה המקומית — ואת עלות הבנייה למ״ר בשומות תקן 21 שאושרו בפינוי-בינוי.

ואז לשבת במשא ומתן משולש: בעלי הזכויות במתחם · צוות התכנון ופורום מהנדס העיר · ובהמשך גם הדיונים בהתנגדויות.

האם זה נותן לי יתרון? ברור שכן.

הכלים האלה קיימים היום.
כמעט אף נותן שירות מקצועי לא מגיע אליהם.

וזו רק דוגמה אחת. הדוגמאות והרעיונות הם ללא סוף — ואף אחד לא יחשוב אותם במקומכם.

האם המספר מחזיק?

אף אחד לא אומר על דוח כספי "זה אקסל". AI לא מחליף את המקצוען — הוא מחליף את העיוורון של מי שלא בדק.

היום אנחנו נמצאים ב-good old days

קריירות שהסתיימו בארגזי נייר נגמרו לפני עשרים שנה. נתונים דיגיטליים מפוזרים בלי קשר ביניהם נגמרים בדיוק עכשיו. מכאן — ידע שנצבר ממשיך לחיות. והנתונים שאפשר לאסוף ולהסיק מהם מסקנות ייחודיות הם אוקיינוס כחול.

אל תצאו מכאן ללמוד AI.

צאו מכאן עם עבודה אחת מהעסק שלכם — זו שנעשית מאוחר מדי, ידנית מדי או חלקית מדי — ותתחילו בה היום.

רו״ח, עו״ד רותם זילבר

שמאי מקרקעין, מעריך שווי · שותף מנהל BYNDbiz