

קורס - יזמות והשקעות בנדל"ן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



• 14 שיעורים

- סיור שטח
- מבחן אמצע
- תרגולים פרקטיים
- אזור הסטודנט מכללת פסגות
- פרויקט סיום קורס



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



שיעור 1

תורת הנדל"ן – משחק המשתתפים

מרצה: עו"ד מיכאל שטרית



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



נושאי השיעור:

- סקירת שוק
- השוואה בין השווקים השונים
- מה משפיע על מחירי הנדל"ן
- מחירי הנדל"ן לאן
- משחק המשתתפים, מושגים בעולם הנדל"ן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

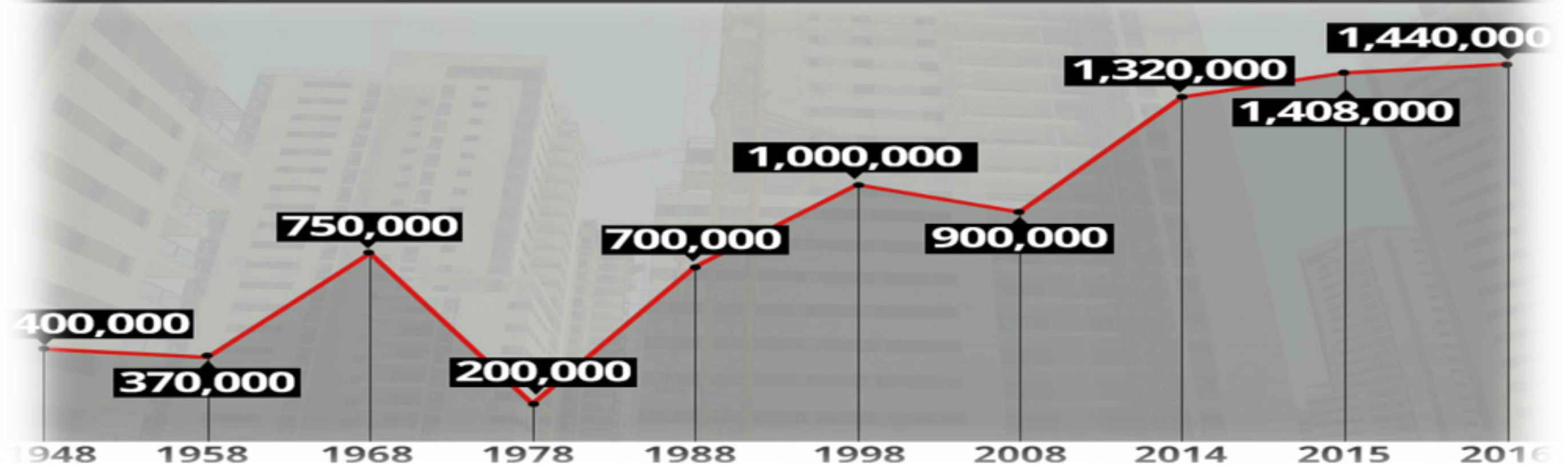


psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



ממוצע מחירי דירת 4 חדרים

מחירי הדירות מאז ועד היום



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



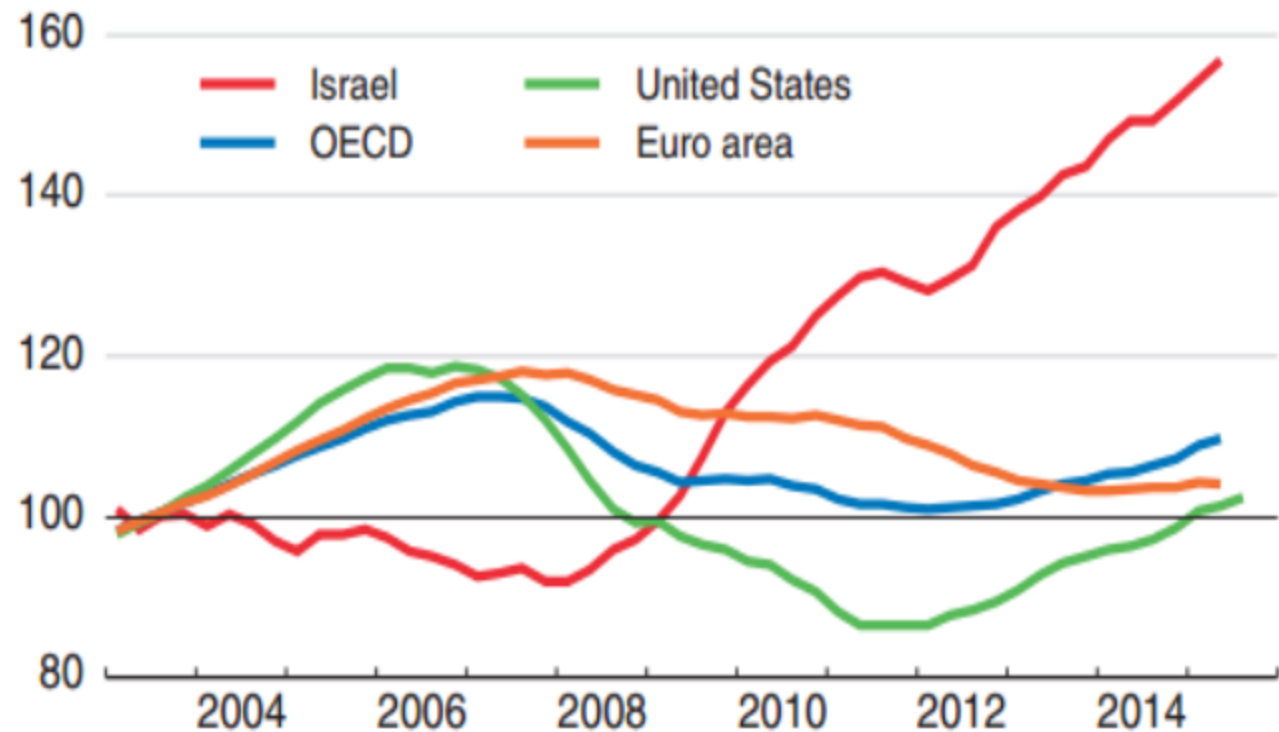
סקירת שוק הנדל"ן המקומי

- העשור הראשון להקמת המדינה- מחירי הדירות עמדו על מחיר ממוצע של 400,000 ₪
- 1967 והילך - מחיר ממוצע של דירת 4 חדרים עומד על 700,000 ש"ח
- שנות השבעים- ירידות במחירי הדיור כאשר מחיר ממוצע של דירת 4 חדרים עומד על סך של 200,000 ש"ח
- שנות השמונים ותחילת שנות התשעים- עליות מחירים כאשר דירת 4 חדרים נמכרת בממוצע של 700,000 ₪.
- אמצע שנות ה- 90- מחיר ממוצע של דירה עומד על 1,000,000 ₪.
- שנת 2000 עד שנת 2008 – ירידה במחירי הדיור כאשר הממוצע עומד סל כ- 900,000 ₪.
- 2014 – מחיר דירת 4 חדרים ממוצע עומד על סך של 1,320,000 ₪
- 2015- מחיר דירת 4 חדרים ממוצע עומד על סך של 1,400,000 ₪
- 2016 – 2017 מחיר דירת 4 חדרים עומד על סך של 1,440,000 ש"ח



G. Real house prices

Index 2003 = 100



השוואת עליית מחירי הדיור בעולם ע"פ דוח ה- OECD שהתפרסם ב- 1.3.2018

- ישראל עלייה של 55%
- מדינות ה- OECD עלייה של 10%
- אירופה עלייה של 5 אחוזים
- ארצות הברית עלייה של כ- 2%



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



מה משפיע על מחירי הנדל"ן

אבטלה

ביקוש

משברים כלכליים

היצע

מצב ביטחוני

ריבית



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



ביקוש מול היצע

קצב גידול האוכלוסייה במדינת ישראל

אוכלוסיית ישראל גודלת משנת
2010 בממוצע ב- 1.8 אחוזים בכל
שנה.

המשמעות- גידול של כ- 175,000
תושבים בשנה

קצב התחלות הבניה

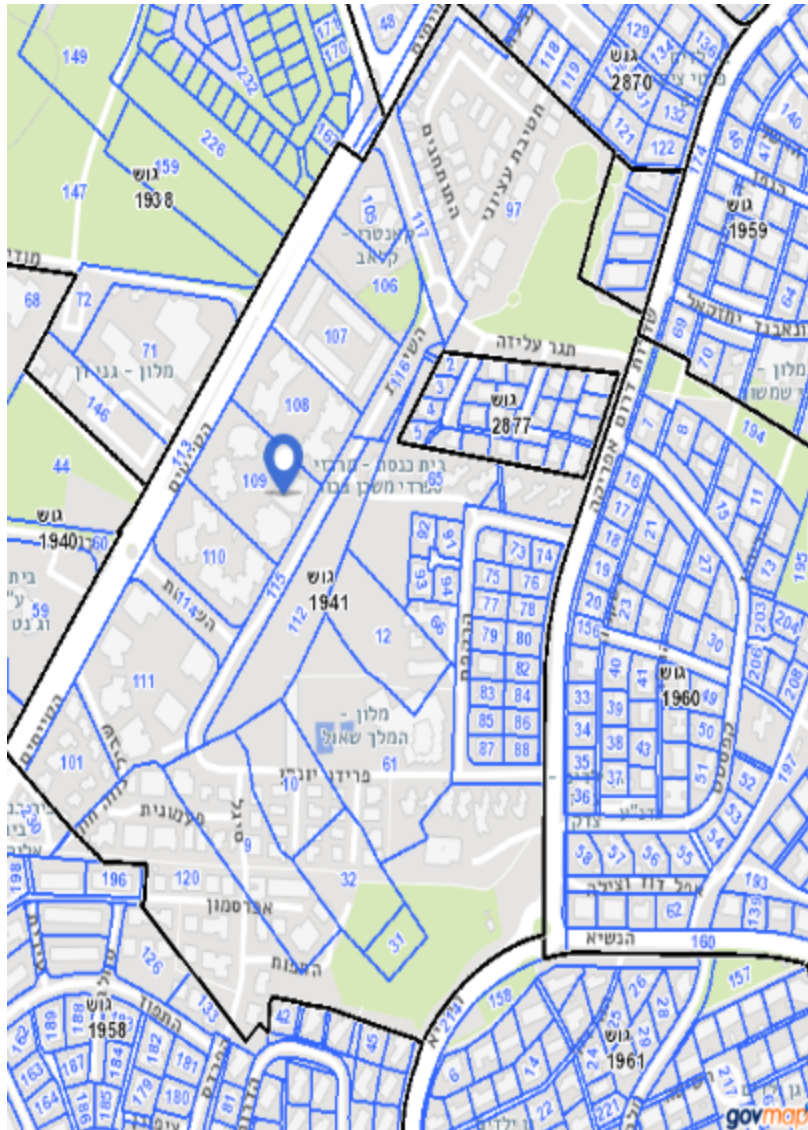
קצב התחלות הבניה בישראל
בממוצע עומד על כ- 42,000 יחידות
דיוור בשנה.



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע





גוש: אזור מוגדר של מקרקעין המכיל בתוכו מגרשים ומהווה יחידה למדידה ורישום.

חלקה: מגרש המהווה יחידת שטח בסיסית במקרקעין בתוך גוש.

תת חלקה: נכס ספציפי בתוך חלקה כשקיים רישום בפנקס הבתים המשותפים

צירוף המספרים של הגוש, החלקה ותת החלקה, מהווים "מספר תעודת הזהות" של הנכס ובאמצעותם נבצע זיהוי מדויק של הנכס.

[govmap](https://govmap.gov.il)
מערכת



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



אישור הזכויות של הנכס – "נסח טאבו"

הפקת
נסח
טאבו

- אישור הזכויות מהווה תעודת הזהות של הנכס, מכיל מידע עבור הנכס הכולל- תיאור הנכס, הצמדותיו, מידע לגבי הבעלים, האם מדובר בחכירה / בעלות, משכנתאות הקיימות על הנכס והערות שונות הרשומות על הנכס.
- סוגים של נסח הטאבו

08/03/2018
כ"א אדר תשע"ח
שעה: 11:09

תאריך

משרד המעסיקים
מנהל תחום אסדר חקירות

61056

מס' מס'

לשכת רישום מקרקעין ירושלים

העתק רישום ממקום בתים משותפים

מס': 5239 חלקה: 25 חת חלקה: 21

מס' רישום בית המגורים

מס' מס'

תאריך

מס' מס'

15/02/2001

1958/2001

החלק ברישום המשותף

שטח במ"ר

השאר קטנה

החלק ברישום

מס' מס'

מס' מס'

8/133

81.50

הביטול

החלק ברישום

מס' מס'

מס' מס'

מס' זיהוי

מס' זיהוי

הבעלים

מס' מס'

תאריך

מס' מס'

[REDACTED]

1.2

[REDACTED]

מס' מס'

07/02/2006

3135/2006/1

החלק בגג

1 / 2

מס' זיהוי

מס' זיהוי

הבעלים

מס' מס'

תאריך

מס' מס'

[REDACTED]

1.2

[REDACTED]

מס' מס'

07/02/2006

3135/2006/1

החלק בגג

1 / 2

מס' זיהוי

מס' זיהוי

בעלי המשותפות

מס' מס'

תאריך

מס' מס'

520000522

מס' מס'

בית מדרש שפוחות ב"מ חברה

מס' מס'

22/11/2009

25927/2009/1

החלק בגג

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

בשולח

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' זיהוי

מס' זיהוי

בעלי המשותפות

מס' מס'

תאריך

מס' מס'

520000522

מס' מס'

בית מדרש שפוחות ב"מ חברה

מס' מס'

10/08/2017

23915/2017/1

החלק בגג

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

בשולח

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' רישום בית המשותף

מס' מס'

תאריך

מס' מס'

15/02/2001

1956/2001

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' מס'

מס' 1 מתוך 2



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



משכנתא

הטיפ שלנו
מחשבון
משכנתא

- הגדרה- שיעבוד של מקרקעין על ידי בעל זכות הבעלות, לטובת אחר, על מנת להבטיח את זכויותיו.
- סוגי משכנתא-

דירה יחידה – מימון עד 75%

דירה נוספת – מימון עד 50%

דירה קיימת – מימון עד 50%

שיפור דיור- מימון עד 70%



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



איתור
תב"ע
ברמ"י

תב"ע- תוכנית בניין עיר. מטרתה להסדיר תכנון ובניה בפועל של שטחי הבניה בעיר תוך הסדרת ייעודם.

איתור
תב"ע
govmap

איתור
תמ"מ
ברמ"י

תמ"מ- תוכנית מתאר מחוזית מטרתה לקבוע איך יבוצעו תוכניות המתאר הארציות והנחיית הרשות המקומית בדרכי ביצוע התב"ע. קיימים 6 מחוזות.

איתור
תמ"מ

איתור
תמ"א
ברמ"י

תמ"א- תוכנית ברמה הארצית המשפיעה על התוכניות המחוזיות והמקומיות בנושאים בעלי משמעות ארצית.

איתור
תמ"א



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



שלמה מעוניין לרכוש דירת מגורים בת 3 חדרים ברח' הנורית 108 ירושלים בסך של 1,200,000 ש"ח:

1. בהנחה שמדובר בדירה יחידה שלו, מה ההון העצמי הנדרש לביצוע העסקה?

2. מה אחוזי המימון המקסימאליים שיקבל מהבנק?

3. מה הגוש והחלקה של הדירה הנ"ל?

4. מאיזה אתר אפשר להוציא את אישור הזכויות של הדירה הנ"ל?



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דירה ברח' שדרות ששת הימים בעיר אילת בקומה 3 בגודל 105 מ"ר :

נתוני עסקה ברכישה :	נתוני עסקה במכירה:
מועד רכישה: נובמבר 2016	מועד מכירה: אוגוסט 2017
עלות נכס: 700,000 ש"ח	מחיר מכירה: 1,170,000
הון עצמי: 225,000 ₪ (75,000 ש"ח כ"א)	עו"ד מכירה: 7,000 ₪
משכנתא: מימון של 75% - 525,000 ש"ח	אגרות מכירה: 172 ₪
שכ"ד : 3750*2 ש"ח	מס שבח: 109,519 ש"ח
מתווך: 14,250 ש"ח	רווח במכירה: 328,559 ש"ח
עו"ד: 7,000 ש"ח	רווח ב- 9 חודשי שכירות: 67,500
שמאי ואגרות: 3,500 ש"ח	סה"כ רווח: 396,059 ש"ח

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית





© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע

