

## קורס - יזמות והשקעות בנדל"ן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

# שיעור 2

## אפיקי השקעה ויצירת הכנסה נוספת

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:

- עסקאות נדל"ן מניב
- עסקאות אקזיט
- תמ"א 38
- יזמות בצמודי קרקע
- עסקאות נדל"ן מעבר לים
- יצירת פנסיה מבוססת השקעות נדל"ן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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





מטרת ההשקעה	יצירת תזרים מזומנים חיובי לאורך זמן
איך	רכישת דירה באמצעות הלוואת משכנתא כאשר את הלוואת המשכנתא נממן באמצעות דמי השכירות החודשיים
אזור	מאופיין בביקוש לשכירות- בחינת שטח ומודעות פקטיביות
טווח זמן לביצוע העסקה	עסקה לטווח ארוך
רווח פטנציאלי	חישוב תשואה והחזר השקעה
שיטת הפעולה	כפל מבצעים- בחירת אזור עם עליית מחירים המאופיין בשכירויות
דגשים	בחירת מסלול משכנתא בהתאם לגובה השכירות
הוצאות	ניהול ועלות תחזוקת נכסים
ניהול העסקה	תזמון הסכמי שכירות, ניהול הנכס והדיירים

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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



## נוסחאות חישוב תשואה והחזר השקעה

$$\frac{\text{שכירות חודשית} * 11 \text{ חודשים}}{\text{עלות כוללת של הנכס}} \times 100 = \text{תשואה שנתית}$$

$$\frac{\text{עלות כוללת של הנכס}}{(\text{שכירות חודשית} * 11 \text{ חודשים})} = \text{החזר השקעה בשנים}$$

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



# דירה ברח' שלום שבזי בעיר שדרות בקומה 4 בגודל 90 מ"ר :

שאלות	נתוני עסקה ברכישה :
מה עלות הכוללת של הנכס?	מועד רכישה: אפריל 2017
	עלות נכס: 515,000 ש"ח
	הון עצמי: 162,250 ש"ח
מה סך ההוצאות בעסקה?	משכנתא: מימון של 75% - 386,250
	שכ"ד : 2,650 ש"ח
מה התשואה השנתית של הנכס?	מתווך: 10,000 ש"ח
	עו"ד: 5,000 ש"ח
מה החזר ההשקעה בשנים?	שמאי ואגרות: 3,500 ש"ח
	שיפוץ: 15,000 ש"ח

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



מטרת ההשקעה	הגדלת ההון העצמי
איך	איתור נכסים מתחת למחיר השוק- בין 10% ל- 15%
אזור	מאופיין בנכסים "סחירים" – בחינת שטח ומודעות פקטיביות
טווח זמן לביצוע העסקה	מהיר
רווח פטנציאלי	רווח יזמי בין 15% ל- 20%
שיטת הפעולה	איתור נכסים שאינם נמצאים על המדף
השבחה	דרישה לעשייה אינטנסיבית- שיפוץ, היתר בניה, תוספת בניה, איחוד חלקות
מכירה	לא להתאהב בעסקה- מימוש מהיר!
הטיפ שלנו	ניצול פערי ידע בנינו לבין בעלי הנכסים

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



# עסקאות אקזיט- איתור עסקאות מתחת לרדאר

איתור נכסים עם  
בעיות:  
• ירושה  
• גירושין  
• לחץ כלכלי

איתור נכסים עם פערי  
ידע לטובתנו:  
• הבנת מחיר הדירה  
• תב"ע  
• תמ"א 38

the old fashioned  
way:

• נכסים שמפורסמים  
בעיתון מקומי  
• נכסים עם שלט  
Door 2 door

עבודת רגליים:  
• מעקב אחרי נכסים  
שמפורסמים במחיר  
גבוה  
• שלדים  
• נכסים נטושים



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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





## דירת ארבעה חדרים ברח' הרצל בעיר בית שמש

נתוני העסקה	איך, למה וכמה?
סוג העסקה	אקזיט- ניצול פערי ידע והבנת מצב הדירה
שווי הדירה	1,070,000
בעיות בנכס	דירת ירושה, סכסוך יורשים, 9 אחים, הדירה עומדת ריקה 7 שנים.
איך הגענו לעסקה	אחד האחים פנה אלינו לעזרה בסיוע כלכלי של 60,000 ש"ח, במהלך השיחה התברר כי הוא בעלים של 1/9 של נכס המריבה
שלב ראשון	רכישה של 1/9 הנכס עבור 60,000 ש"ח
שלב שני	רכישה של 4/9 נוספים מהנכס מאת האחיות ששמעו על עסקת המכירה. סה"כ תשלום 60,000 ₪ * 4
שלב שלישי	פונים לארבעת האחים הנותרים, מתנהל משא ומתן שבסופו רוכשים את חלקם של שלושת האחים הנותרים. סה"כ תשלום 75,000 ₪ * 3
שלב רביעי	מגישים תביעה לפירוק שיתוף ופניה להליכי כינוס כנגד האח הסרבן. במסגרת פשרה בבית המשפט הוא מוכר את החלק שלו עבור 100,000 ₪.

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



# ניתוח המספרים מאחורי עסקת האקזיט

<u>מחיר רכישת הנכס</u>	<u>625,000 ש"ח</u>
מס רכישה	50,000 ש"ח
עלויות ניהול הליך בבית משפט	12,500 ש"ח
אגרת תביעה לפירוק שיתוף	2,798 ש"ח
שיפוץ הנכס	22,750 ש"ח
אגרות ושליחים לרישום הנכס	4,250 ש"ח
סה"כ עלות הנכס	717,298 ש"ח
מחיר מכירה	1,065,000 ש"ח
מס שבח	86,925 ש"ח
סה"כ רווח ב- 20 חודשים	260,777 ש"ח

**סיכום:** ביצוע עסקת אקזיט הסתמכה על מצוקה כלכלית, סכסוך יורשים, נכס עזוב, פער ידע לפיו ניתן לרכוש חלקים מנכס ופער ידע נוסף – פירוק השיתוף בנכס באמצעות בית המשפט.



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



מכרזים  
של רמ"י

איתור  
תב"ע  
govmap

אנשי שטח המעוניינים בעשייה אינטנסיבית

**למי מתאימה העסקה**

איתור מגרש הערכת שווי ורכישה

**בחינת אזור ואיתור תב"ע**

עלויות יועצים  
מודד ויועץ קרקע

מס רכישה 6%

בחינת צורת המגרש  
מיקומו ומגבלותיו

**דגשים ברכישת מגרש**

**הטיפ**  
**שלנו-**  
**החזר מס**  
**רכישה**  
**של 1%**

קומבינציה

בנייה עצמית

מכירה לאחר  
היתר

**בחירת אסטרטגיה מבוססת  
תקציב**

תזמון מכירה

רווח יזמי

התכנות מס שבח

**דגשים במכירה**



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



דגשים בהשתתפות במכרז של רמ"י



- מחיר מינימום אינו כולל מע"מ
- חישוב של סה"כ הוצאות הפיתוח
- מס רכישה 6%
- מה גובה הערבות הבנקאית הנדרשת
- הנחה למשרתי מילואים
- בחינת מימון מקדימה
- בחינת התב"ע החלה

גובה ה ערבות לקיום ההצעה	עמודות 1-3 סה"כ הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות לגבייה ב אמצעות הרשות ב-ש	הוצאות פיתוח נוספות לגבייה באמצעות הרשות ב-ש		מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)	מספר יח"ד מספר	שטח במ"ר בערר	מספר חלקה (בחלק)	מספר גוש	מספר מגרש
		עמודה 3 בגין שדרוגת שתיים בשכונות ותיקות	עמודה 2 בגין השת תפות בה קמת מוסדות ציבור						
45,000	247,241	2,472	5,460	239,309	413,215	1	575	58	3680
47,000	247,011	2,472	5,460	239,079	428,898	1	574		343



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



משה מעוניין לגשת למכרז ולרכוש את מגרש 109:

1. מה גודל המגרש?

2. כמה יחידות דיור ניתן לבנות על המגרש?

3. בהנחה והוא מעוניין להציע 500,000 ₪ על המגרש, מה סך התשלום בפועל בהנחה וזכה במגרש?

4. מה גובה מס הרכישה שישלם?

סה"כ הוצאות פיתוח ב"ש כולל מע"מ	הוצאות פיתוח לרשות ב"ש כולל מע"מ נכון למדד יולי 2017						גובה הערבות לקיום ההצעה	מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)	מס' יח"ד	שטח בניה	שטח במ"ר בערך	מספר חלקה חלק	מס' גוש	מס' מגרש
	ח' חשמל- ללא הצמדה	ה"פ ימ"ח צ.מ.בניה	הפ מ'ציבור צ.מ.בניה	החזר ק'מימון צ.מ.בנ	פ'בחצר ח"מ צ.מ.בניה	פ' באתר ח.מ.צ.מ.בניה								
384,397	10,200	4,972	10,565	10,343	55,936	292,381	48,000	443,625	2	469	499	294	7726	105
384,397	10,200	4,972	10,565	10,343	55,936	292,381	48,000	443,625	2	469	499	298	7726	109
384,397	10,200	4,972	10,565	10,343	55,936	292,381	48,000	443,625	2	469	499	304	7726	115

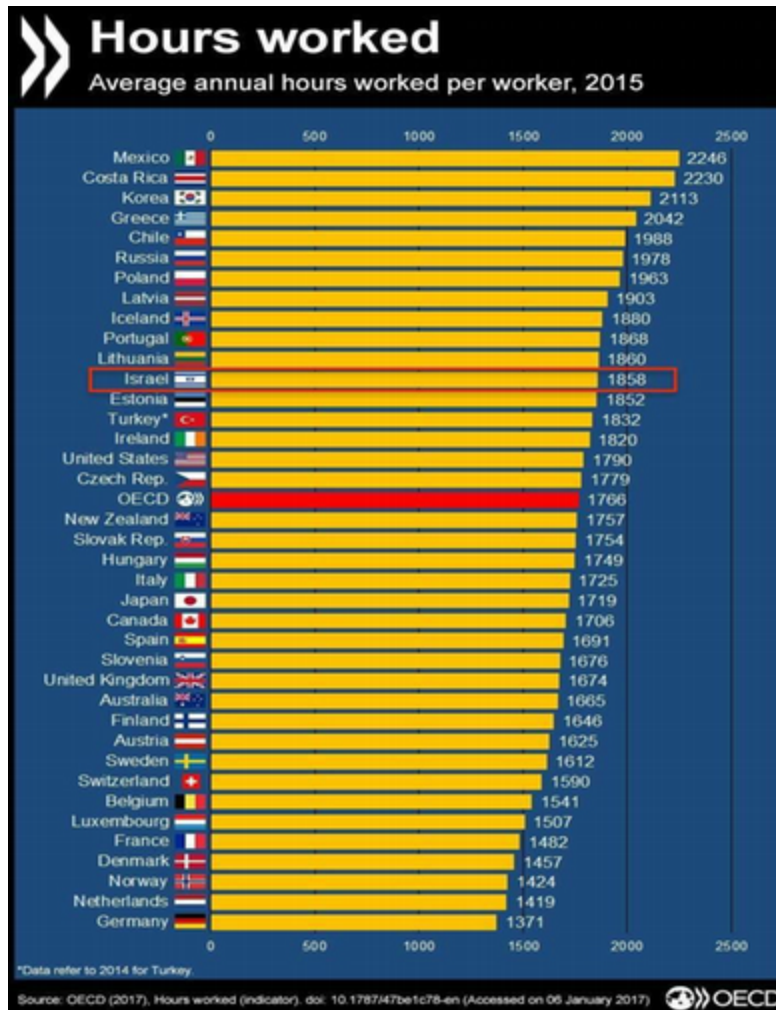
© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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



# פנסיה מבוססת השקעות נדל"ן



## הידעת?

מחשבון  
פנסיה

- בישראל עובדים בממוצע 1,858 שעות בשנה
- הפרשות לקרן הפנסיה עומד על 12.5% (6% עובד ו-6.5% מעסיק)
- גיל הפרישה 67 לגברים ו-62 לנשים
- כמה כסף אקבל בפועל ולכמה זמן הוא יספיק?

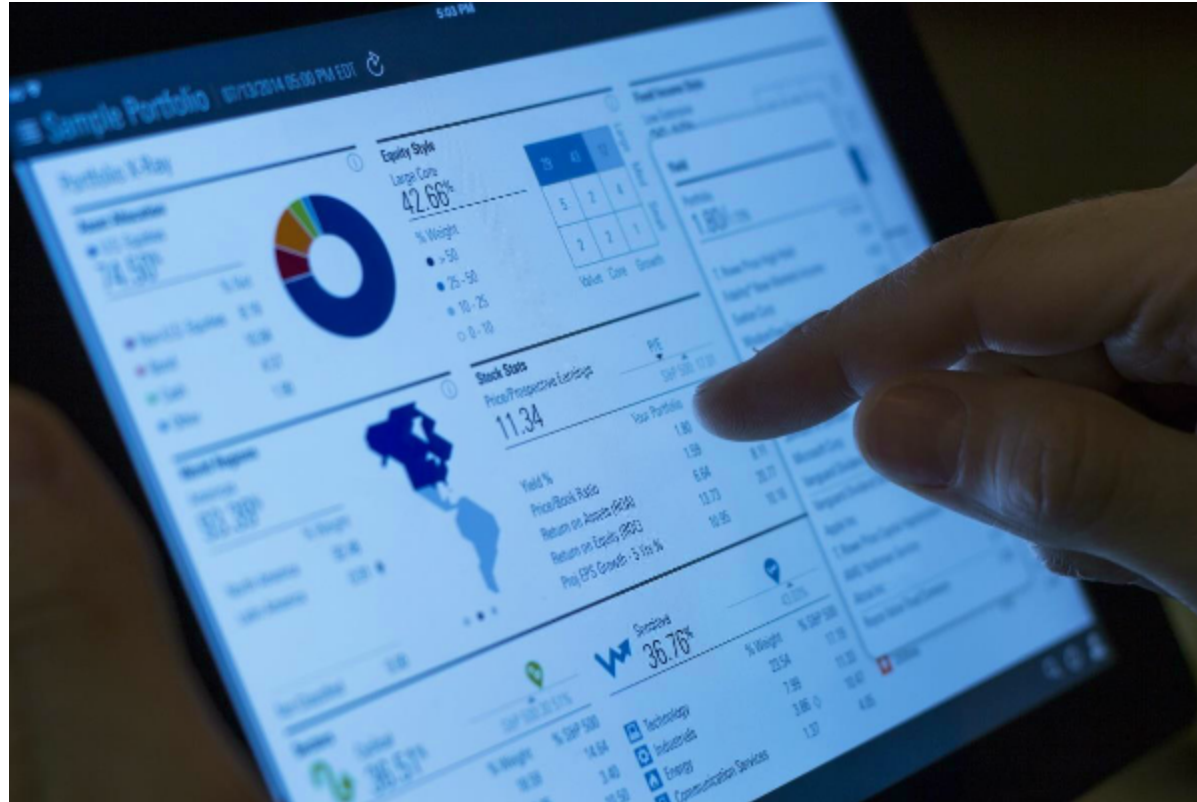
© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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



## דוגמא לבניית תוכנית "חסכון" מבוססת נדל"ן



- מהו כפל המבצעים בעולם הנדל"ן
- שימוש ב"מינוף" ו"הון כלוא"
- נתוני עזר לדוגמא:  
גיל- 30  
הון עצמי 150,000 ₪  
מעוניין לרכוש דירת מגורים  
משכורת- ממוצעת



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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





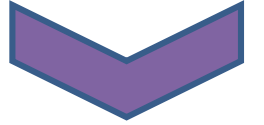
# פנסיה מבוססת השקעות נדל"ן

משכנתא- 75%

דירת מגורים יחידה בעיר שדרות - מחיר  
₪ 600,000

הון עצמי-  
150,000 ש"ח

גיל : 30



## שיטת עבודה:

באמצעות ניתוח עיר לפעילות נדלנית, בוחרים לרכוש נכס מניב ראשון בעיר שדרות, צפי של עליית מחירים. דמי שכירות 2,000 ₪. מימון העסקה באמצעות הבנק.

משכנתא- דירה  
נוספת ודירה  
קיימת

רכישת דירת מגורים נוספת בעיר שדרות- מחיר  
₪ 800,000

הון עצמי-  
80,000 ש"ח

גיל : 45



## שיטת עבודה:

רכישת נכס נוסף תוך ניצול האפשרויות הבנקאיות- משכנתא על דירה קיימת ומשכנתא עבור דירה נוספת.  
טיפ: בחירת העיר בעסקה הראשונה הובילה ל"כפל מבצעים" עליית ערך הנכס ותשואה חודשית

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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





# פנסיה מבוססת השקעות נדל"ן

משכנתא- דירה  
נוספת ודירה  
קיימת

רכישת דירת מגורים שלישית בעיר חיפה-  
1,000,000 ₪.

הון עצמי-  
100,000 ש"ח

גיל : 60



## שיטת עבודה:

רכישת נכס נוסף תוך ניצול האפשרויות הבנקאיות- משכנתא על דירה קיימת ומשכנתא עבור דירה נוספת.  
טיפ: ניתוח עיר לפעילות נדל"נית מעניק לנו את תשואת עליית הערך

**חומר למחשבה:** באמצעות בחירת עיר נבונה, תוך "ניצול" אפשרויות המינוף שהבנק העניק לנו, בנינו לנו תיק השקעות כאשר בבעלותנו 3 דירות המניבות תשואה שנתית קבועה

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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





© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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

