

קורס - יזמות והשקעות בנדל"ן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



שיעור 9

קוואוצ'ינג נדל"ני

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:

- תרגול ניהול עסקה
- מבחן

© כל הזכויות שמורות לעוזי מיכאל שטרית



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



נתוני העסקה:

- לילן ואבי דירת מגורים בשווי מיליון וחצי
- יתרת המשכנתא על דירת המגורים 125,000 ש"ח
- על משכורת 12,000 ש"ח ואבי משככר 11,000 ש"ח
- לבני הזוג הון עצמי בגובה 225,000 ש"ח.
- בני הזוג מעוניינים לרכוש דירת מגורים נוספת בגודל 85 מ"ר בשדרות גת 20/30 קריית גת בקומה שנייה כאשר המחיר המוצע הוא 750,000 ש"ח.
- הדירה מושכרת ב-3,250 ש"ח לחודש.
- בני הזוג מעוניינים לבצע עסקת אקזיט

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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



עלות	סוג הוצאה
75,000 ש"ח	שיעור
0.5 אחוז בציורף מע"מ	עו"ד
2 אחוז בציורף מע"מ	מתווך
8%	מס רכישה
920 ש"ח	שמאי מטעם הבנק
0.25 אחוז מגובה המשכנתא	פתיחה תיק משכנתא
2,500 ש"ח	שונות:عمالות, אגרות שליחים

בחינת עלויות וניתוח האפשריות של בני הזוג:

- חשבו את סה"כ ההוצאות בעסקה
- מהי התשואה השנתית בעסקת הנדל"ן המניב
- מהי החזר ההשקעה בעסקת הנדל"ן המניב
- אילו אפשרויות מימון / מינוף עומדות בפני בני הזוג
- מהו גובה החזר החודשי המקיים מלאי של משכנתא אליו יכולים להגיע בני הזוג



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

הערכת שווי של הנכו

בדיקה מחיר למ"ר בראשות המיסים:

מוציא למ"ר לעסקאות שבוצעו בפועל ברשות המינים



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515



בדיקות מחיר למ"ר בעסקאות המוצעות למכירה (יד 2 ומדלן):

מחיר למ"ר	גודל הדירה	מחיר - 5%	מחיר מוצע למכירה	סוג הנכס	אתר
9,7111 ש"ח	90 מ"ר	874,000	920,000 ש"ח	דירה בקומה 3	יד 2
9,706 ש"ח	82 מ"ר	893,000 ש"ח	940,000 ש"ח	דירה בקומה 2	יד 2
8,989 ש"ח	93 מ"ר	836,000 ש"ח	880,000 ש"ח	דירה בקומה 3	יד 2
11,281 ש"ח	80 מ"ר	902,500 ש"ח	950,000 ש"ח	דירה בקומה 2	מדלן
10,608 ש"ח	82 מ"ר	869,925 ש"ח	915,000 ש"ח	דירה בקומה 2	מדלן
סה"כ ממוצע למ"ר: 10,059 ש"ח					

ממוצע למ"ר
לעסקאות
שמוצעות
למכירה



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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





- מחיר למ"ר בשד' גת בעיר קריית גת לדירת 4 חדרים - 9,641 ₪
- המחיר למ"ר מגלם את ממוצע המחיריהם למ"ר ברשות המיסים ובעסקאות המוצעות למכירה
- שווי דירת המגורים – 85 מ"ר × 9,641 ₪ למ"ר = 819,485 ₪
- האם זו עסקת אקזיט?



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



נתוני העסקה:

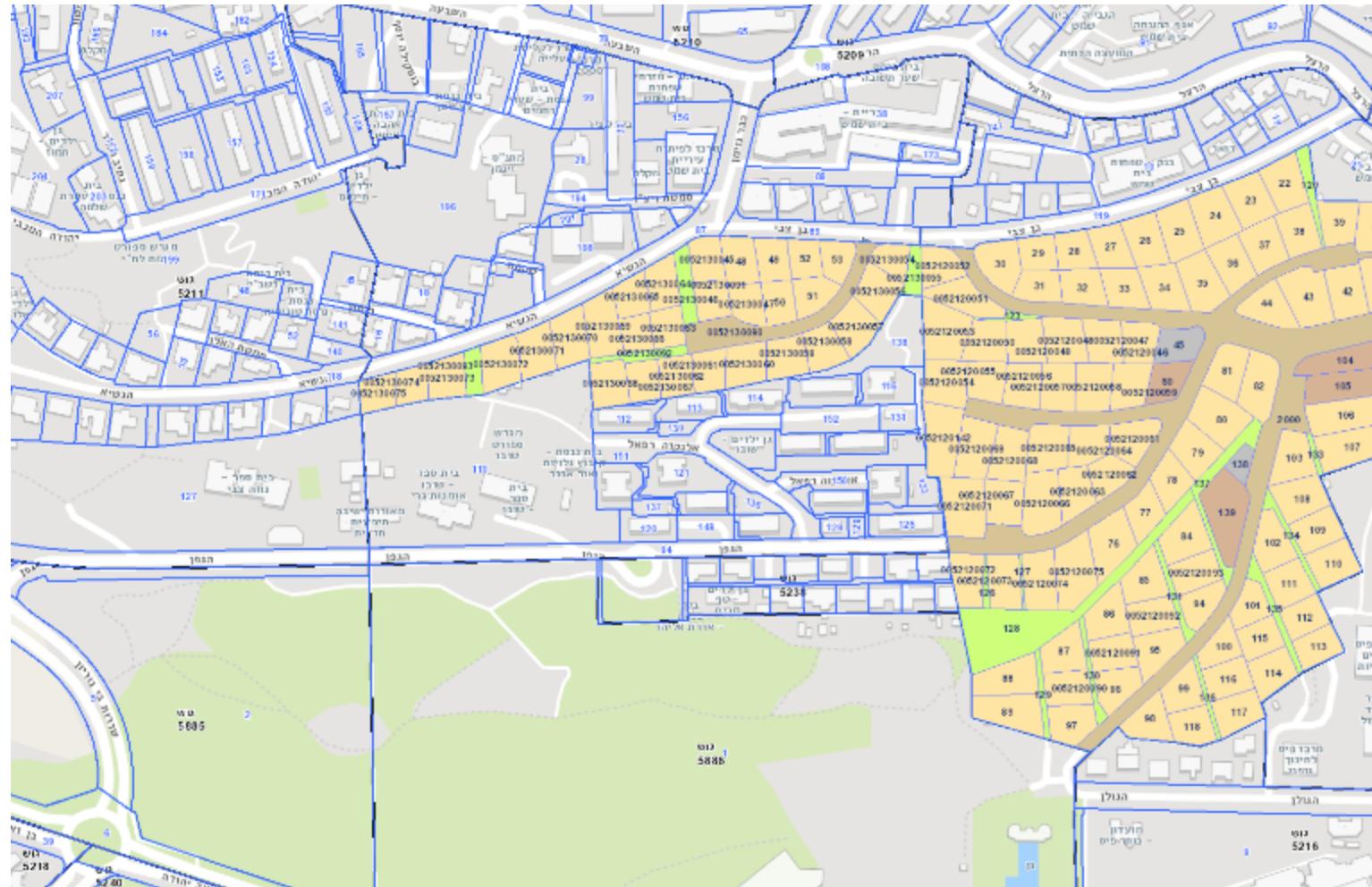
- למכירה בית פרטי בגודל 175 מ"ר בשלושה מפלסים ברחוב בן צבי 7 בית שמש.
- גוש: 5213 חלקה: 52 תת חלקה: 2
- מה ניתן לבנות ע"פ התב"ע
- בוחן את המצב הכספי של הנכס
- בוחן את המצב התכנוני של הנכס.



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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





בחינת תוכנית בניין עיר

- בדיקה באמצעות אתר govmap / רמ"י
- התבע החלטה בש/ה 104
- מה ניתן לבנות ע"פ הוראות התב"ע



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



בדיקה מצב קנייני של הנכס - בcheinת אישור זכויות

תאריך: 18/02/2018 ג' אדר תשע"ח שעה: 09:43
מספר מס' 48066

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מקרקעין בתים משותפים
גוש: 5213 חלקה: 52 תת חלקה: 2

משרד המשפטים מדינת ישראל
הAgency for State Properties and the State Treasury

תיאור הנכס			
חלוקת בperm'	שטחperm'	פירוט קומות	פירוט דירה
1/2	47.10	ראשונה	דירתם

בעלויות			
שם דירה	סוג דירה	כתובת פעלה	תאריך
054106158	ת.ד.	沙龙 עיל	11/05/2012
הBlockchain		מכר ללא תמורה	10044/2012/56
בשלמות			

משכונותאות			
שם דירה	סוג דירה	כתובת פעלה	תאריך
5200000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	23/10/2011
הBlockchain	סיכון	דרגת	23405/2011/1
בשלמות		ראשונה	
		על כל הבעלים	

ערנות			
שם המוטב	כתובת פעלה	תאריך	מספר
	הערנה בדבר העברת לזרם מדינת ישראל	11/05/2012	10044/2012/57
הערנות:	סעיף 4 י"ט להוק רשות מקראין ישראל תש"ר - 1960.		

הרכוש המשותף			
רשויות	עיריית בית שמש	שם	תאריך
תקנון	תקנון		
שר יזרע	163/1975		

סוף נתונים

נحو חתום בחתימה אלקטרוני מסhörת מהוועה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כמשמעותו בחוק חותמה אלקטרוני, תשס"א-2001

עמוד 1 מתוך 2

- הוצאת נסח טאבו לאתר ecom
- מי הבעלים
- מה הגדול הרשום בנסח
- התיחסות למשכנתא

מה
שטח
הדירה

משכנתא?

מי
הבעלים



④ כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



הזמנת מסמכי הבית המשותף

- בcheinת מסמכי הבית המשותף
- בcheinת תקנון
- בcheinת תשיירט



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



בדיקות מצב קנייני - תקנון בית משותף

נספח א' לתקנון המוסכם

מספר מסמך במועדון	טלפון	כתובת	שם פרטי ושם משפחה	כתובת דomicile	כתובת מושב	כתובת מושב בדרכו	כתובת מושב בדרכו בדרכו	בית המשפט		כתובת רשות	כתובת רשות בדרכו
								מספר מסמך	שם פרטי ושם משפחה		
52	5213	65	65	52/1	63.20	63.20	63.20	52/1	63.20	63.20	63.20
				52/2	47.10	47.10	47.10	52/2	47.10	47.10	47.10
				52/3				52/3			

- במועדון למועדון 62 ו-63 ליום המוקדעתן האס"א-1969
- בגדי ח"מ סדרה ירושלמי ע"י מיבנאל פקרקיין ירושלים, בעלי המקרקעין היודעויות
5213.....52..... בגדים.....
 קובעם גזא צילוקן -
 הגדודו 1. געל דירחון - לאכרי דירה שהוחכרה לחקון שלAMIL מעירם וחוש שדי - החוכר או חוכר משלם
 לפוי העכירות, זולח או נזקע בחוזה החקירה שלעכין החcker לא יראו אותו כבעל
 דירחון.
 הגדודו 2. "הגדוד הכספי של געל דירחון בגדה מושב" שבמסוף למועד המקרקעין האס"א-1969 (להלן)
 המאכרי החקון הכספי) יוציאר את הרישום געל דירחון ואיך כבודהיהם וחובותיהם נקבע בגדה
 מושב, כל עוד אין סכירה בין הוראות החקון הכספי סוכם זה. געל מקרקעין קריינט
 סובייה או עד מההונ בינו הוראות החקון הכספי לבני חקון סוכם זה, יקבע הוראות
 הכספי סוכם זה.
 הגדוד בוגרם פקיד
 הגדוד 3. א. החקיקת ברכוש מושב האכרי לאכרי דירחון לכל דירה שנפסחן בגדרה א' חתום ע"י מוחמד פקיד
 סוכם זה והפוך להקודות סוכם זה בחלם בפדרה הימנזה.
 ב. שניות ו/או חזקה לדירה לא ישנו או החקיקת ברכוש מושב האכרי לאחת דירחון.
 הגדוד בוגרם פקיד
 הגדוד 4. כל געל דירה יתלה רשאי להוציא מושב בגדה לדירחון במאי שקדול חלילה את הסכמת הבעל
 הרשותם של הקוק ורשותה הרשותית הפטנטית להזכיר ולזכיר ובכבודו שופטה הצעיה לא חזרה
 מזכותם של כל געל דירה אחר להוציא מושב בגדה השורה חלם ברכוש מושב האכרי לדירחון.
 הגדוד בוגרם פקיד
 הגדוד 5. געל דירה תידר לחשכה תחגונת הדרישות להתקנתו התקינה ולבדולו של ברוכש מושב
 ולתקבצון המודדים המודדים על פין או פין או המקרקעין לעמץ החזקה, לא ית שפה מושב
 של דירחון בפערן לכין או כל של שפה האכרים בפערן של כל דירחון בגדה מושב האכרי
 לפיד החקיקת ברכוש מושב האכרי לאחת דירחון.
 הגדוד בוגרם פקיד
 הגדוד 6. חתום לתקנה 80 להקודות המקרקעין (געל דירחון), האס"א-1969 אכו סמכים לאשר את התקודה
 המושבם ח"ל ולהוראות על רישומם.

סמכני ירושלים
 מזוזה ירושלים
 מזוזה ירושלים

אבי ח"מ, עוזר דמות בקמ, מחברת "עמדר", תל-אביב
 בעידך זהה, כי בירום 20.2.74 הוציא פקיד ירושלמי אליעזר בשם מיבנאל פקרקיין ירושלים ואישר כי
 התחייבות והודחות על התקודה מושב זה געל דמות ואכרי והוא חתום זה שלו ובד עדר את התקודה
 מושבם ואמ אכום האס"א מראודו מושב ורשותה דוחבב והזקן מהזקן.
20.2.74.....
 אבי מסחר/ה התקודה לרישום
 רישום

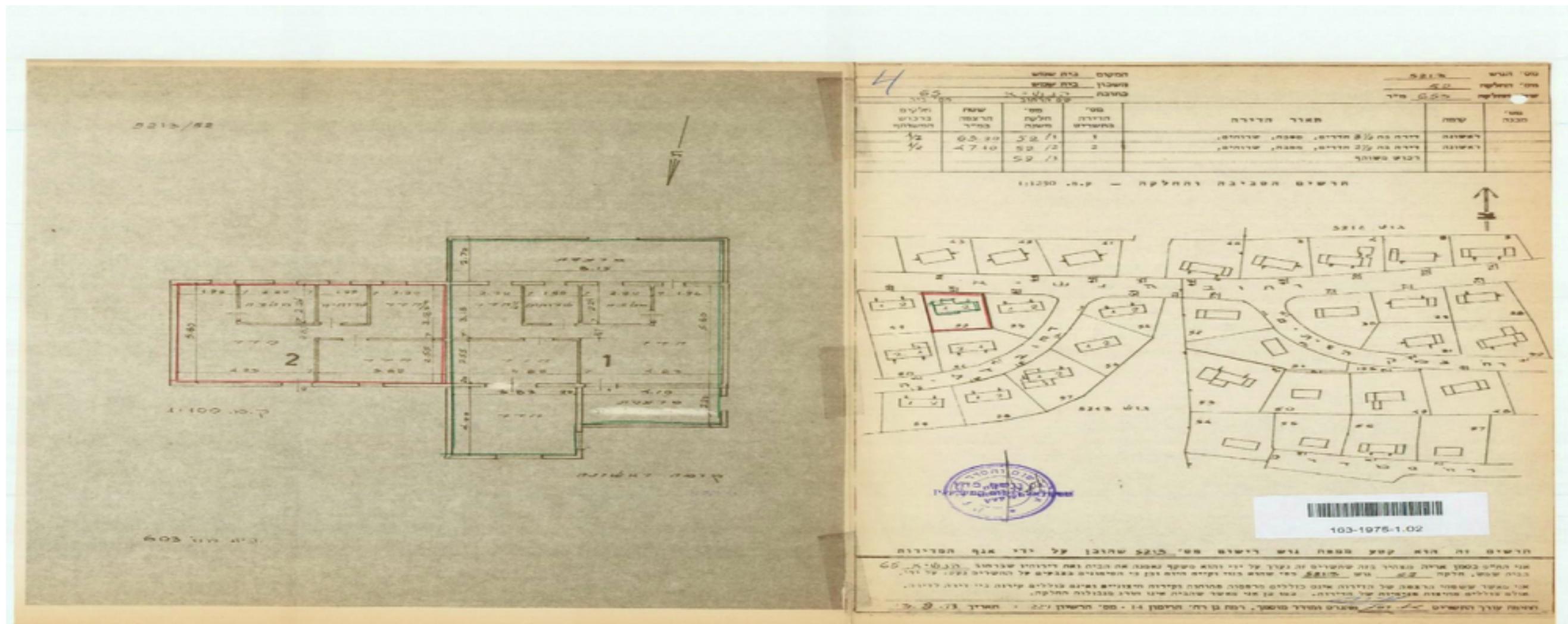


② כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



בדיקות מצב קנייני - תשריט בית משותף



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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



בדיקות מצב תכוני - בחינת היתר הבניה

מספר חדרים מרוצח	קיים	שיטה קידול של בניה (במ"ר)												קוות	
		שלנות	ציבורו	עסק : הארחה : וכך	מבודדים בדירות	מעל 90 מ"ר	עד 90 מ"ר	עד 65 מ"ר	עד 45 מ"ר	אחרן הבנייה	סך הכל	מוציא	קיים		
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	6. לקילו	
											7.04	7.04	—	הבנייה תקיימת לבנות	
											31. —	101.39	—	א	
											16.29	53.21	53.21	ב	
														ג	
														ד	
														ה	
														ו	
														ז	
														חדרי בודדים	
														בניין צור	
											47.29%	154.60	53.21	101.39	סך הכל
														הנתון המוצע: של הבניין העיקרי	
														מ"ק. של בנין צור	

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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





שוק ההון - יזמות נדל"ן - יזמות עסקית
ברכת עצמאות פיננסית!
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

