

# יזמות והשקעות בנדל"ן-הלכה למעשה

## כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

צ'ק ליסט לביצוע עסקה

### 1. קבלת החלטה - מה סוג העסקה המבוקש בהתאם לפרופיל המשקיע?

- 1.1 אקזיט – (רכישה מתחת לשווי הנכס – בין 10% - ל-15% מתחת לשווי ומכירה ברווח יזמי של לפחות 20%) סוגי עסקאות יזמות, רכישה מקבלן, שיפוץ, היתר
- 1.2 נדל"ן מניב (חישוב תשואה וחישוב החזר השקעה)
- 1.3 אקזיט משולב (עסקה בת שנתיים המשלבת אקזיט ונדל"ן מניב)
- 1.4 עסקה מעבר לים
- 1.5 תמ"א 38

### 2. מה גובה ההון העצמי?

- 1.1 כמה הון עצמי יש לי
- 1.2 האם אני זקוק לשותף
- 1.3 האם אני זקוק למשקיע
- 1.4 האם אני ממנף נכסים
- 1.5 האם אני עושה כסף בלי כסף

### 3. קבלת אישור עקרוני למשכנתא.

### 4. בחירת עיר לפעילות נדל"נית.

- 4.1 בדיקת "סחורה" בהתאם להון עצמי/משכנתא (לא כולל הוצאות)
- 4.2 מנגנון סינון ערים יד 2.
- 4.3 מנגנון סינון משני- כמה "סחורה" יש בערים שנבחרו בסינון ראשוני.
- 4.4 זיהוי מגמה בתחילת הדרך בערים שנבחרו: תשתיות, חינוך, תחבורה, תעסוקה, מסחר. הסכמי גג.
- 4.5 ביקור במחלקת הנדסה- מידע תכנוני על העיר, מגמות, הטבות, מדיניות לגבי פיצול דירות.
- 4.6 בחירת שכונות
- 4.7 בחירת רחוב
- 4.8 ניהול טבלת נכסים.
- 4.9 בחירת נכס

# יזמות והשקעות בנדל"ן-הלכה למעשה

## כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

5. הערכת שווי + חישוב עלויות נוספות בעסקה

5.1 הערכת שווי – שיטת ההשוואה: השוואת מחירים של דירות דומות ככל האפשר הבנה של המחיר הממוצע למ"ר לדירה הספציפית לה אנו עושים הערכת שווי.

5.1.1 טבלת רשות המיסים (עסקאות של השנה האחרונה לכל היותר שנה וחצי:

מחיר	מ"ר	מחיר למ"ר

5.1.2 טבלת יד 2 / מדלן / מתווכים:

מחיר	מחיר -5%	מ"ר	מחיר למ"ר

5.1.3 ממוצע מתוך טבלת נכסים:

מחיר	מ"ר	מחיר למ"ר

5.1.4 ביצוע ממוצע לממוצע המחירים ברשות המיסים, יד 2, מדלן, מתווכים וטבלת הנכסים.

5.1.5 הכפלת מחיר הממוצע למ"ר בגודל הדירה הנרכשת (יש לקחת בחשבון שטח אקוויוולנטי) = הערכת השווי של הדירה

### 5.2 חישוב עלויות:

עו"ד - 1/2% בצירוף מע"מ (יש לקחת בחשבון שקיים מחיר מינימום)  
מתווך - 2% בצירוף מע"מ  
שיפוץ – משתנה בין עסקה לעסקה  
שמאי - 500-2,000 ₪ (תלוי שמאי מקדים / לא מקדים)  
שונות - 2,500 ₪.  
פתיחת תיק משכנתא - 0.25% מגובה המשכנתא (נתון למשא ומתן  
עמלת מאתר עסקה- בארץ 15,000 ₪ – 20,000 ₪ בחו"ל 6,000 – 10,000 (דולר / יורו).  
חברת ניהול- משתנה בארץ (בין חודש לחודשיים שכירות קיים מחיר פיקס).  
מס רכישה- חישוב בהתאם לסוג העסקה.

### 6. בחינת מצב תכנוני:

ביקור במחלקת ההנדסה – הזמנת תיק הבניין ובחינת המסמכים הבאים: בקשה להיתר, היתר, גרמושקא, טופס 4, תשריט, התכתבויות.

- בדיקת התב"ע החלה על המקום במקרים הרלוונטיים.

# יזמות והשקעות בנדל"ן-הלכה למעשה

## כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

### 7. בחינת מצב קנייני

7.1 הזמנת אישור זכויות (לשכת רישום המקרקעין, רמ"י, חברה משכנת): בחינת סוג הדירה, הצמדות, בעלים, חכירה, משכנתא הערות אזהרה וכדומה.

7.2 הזמנת תיק הבית המשותף (קיים רק אם יש רישום בפנקס הבתים המשותפים): בחינת תקנון, תשריט הבית המשותף.

7.3 בדיקה ברשם המשכונות: הזמנת תמצית עיון.

### 8. בחינת מצב הדירה פיזי:

בחינה של מערכות הדירה, רטיבויות, מיזוג אויר, אינסטלציה, חשמל. יש אפשרות להזמין בדק בית

### 9. הזמנת שמאי מקדים מאת הבנק למשכנתאות טרם ההתקשרות בהסכם המכר.

10. פנייה לעו"ד העוסק במקרקעין.