

קורס - יזמות והשקעות בנדל"ן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

שיעור 14

נטוורקינג בעולם הנדל"ן

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:

- טכניקות לניהול משא ומתן
- שיתופי פעולה
- יצירת מערכת נטוורקינג
- אפשרויות השקעה ללא הון עצמי



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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





- משא ומתן מושתת על עקרון של תן לי ממה שאני רוצה ואני אתן לך ממה שאתה רוצה
- משא ומתן הוא כלי להשגת אינטרסים ואמצעי לבניית מערכות יחסים מתגמלות
- משא ומתן בעולם הנדל"ן הוא כלי להשגת הסכמים, בניית מערכת נטוורקינג ובניית שיתוף פעולה לצורך השגת האינטרסים של הצדדים
- Win or lose/ Win win



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



טכניקות לניהול משא ומתן

- טכניקת "ידידות" - משא ומתן מתנהל בין אנשים
- איסוף מל"מ - "הכר את המוכר", "הכר את הנכס", הכן מראש מסמכים שיחזקו את הטיעון שלך (התמקחות על המחיר - הצג הערכת שווי, תחשיב הוצאות לשיפוץ הנכס, בעיות בנכס וכדומה)
- ערעור הביטחון של הצד השני (דוח בדק בית, הערכת שמאי נמוכה, עסקה דומה באיזור)
- המנע מלהציג מומחיות בתחום הנדל"ן
- הימנע מהצעת פתיחה
- לא להסכים להצעת פתיחה ראשונית
- קארמה טובה
- מלחמת התשה



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



- מיקום המשא ומתן- יש יתרון פסיכולוגי למגרש ביתי
- איך יתנהל המשא ומתן- פנים מול פנים, באמצעות הטלפון, באמצעות המייל
- הכר את הנכס ברמה אבסולוטית (יתרונות וחסרונות- בדגש על חסרונות)
- הכר את המוכר
- מיפוי אינטרסים של הצדדים
- חפש את הרווח ההדדי
- הערך עם מספר אופציות



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



משחק המשתתפים – שיתופי פעולה

מועדון
המשקיעים
של פסגות

משקיעים

אדריכלים

עורכי דין

קבלנים

מתווכים



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



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



מפגש אינטרסים

יזם בתחום החדשות עירונית

תמא 38 (1) חיזוק מבנים – הסכמה של 66% מהדיירים

איש שטח

היכולת לאתר ולהחתים דיירים בבניינים המתאימים לתמ"א 38

תמא 38 (2) הריסה ובניה מחדש-
הסכמה של 80% מהדיירים



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



מפגש אינטרסים

מינוף נכסים

משכנתא עבור דירה קיימת – מימון
של עד 50%

משכנתא עבור דירה נוספת – מימון
של עד 50%

שיתופי פעולה

רכישת דירה נוספת באמצעות מינוף נכסים

רכישה משותפת- האחד לוקח משכנתא
כנגד דירה קיימת השני לוקח משכנתא כנגד
דירה נוספת / יחידה



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



מפגש אינטרסים

משקיע עם הון עצמי ללא יכולת
החזר משכנתא



משקיע ללא הון עצמי עם יכולת החזר של
משכנתא

משקיע עם הון עצמי נמוך



משקיע עם הון עצמי נמוך

משקיע עם יכולת החזר והון
עצמי



מאתר עסקאות (תיווך / אופציה)

בעל קרקע



קבלן – עסקת קומבינציה

הון עצמי נמוך



רכישת דירה מקבלן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

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



- חנה מעוניינת לרכוש דירת פנטאהוז על הנייר מקבלן בפרויקט TOPIA בצור הדסה. הדירה תימסר בתוך שנתיים מחיר הדירה 2,300,000. להערכתה מדובר בעסקת אקזיט הואיל ולאחר קבלת הדירה תוכל למכור אותה בכ- 2,600,000 ₪. חנה מעוניינת לרכוש את הדירה ללא מימון בנקאי- ההון העצמי שלה הוא בגובה של 2,300,000 ₪. הרווח הפוטנציאלי לטענתה 300,000 ₪ בתוך שנתיים.
- חנה מגיע אליך- יועץ הנדל"ן, על מנת להתייעץ איתך האם לרכוש את הדירה או לא. אם לא- מה חלופות ההשקעה שהייתה מציע לה נוכח הנתונים הנ"ל.



© 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

