



קורס השקעות חכמות בנדל"ן


milestone
הבית לנדל"ן

שלב 3+4

שיטת הון
נדל"ן!

שיעור 3

בחירת רחובות, איתור הזדמנויות ועסקאות EXIT

מרצה: שחר בוזין

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



נושאי השיעור

שלב 3+4

שיטת הון
נדל"ן!

- **נלמד על שלבים 3+4 (מתוך 10) בשיטת הון נדל"ן!!!**
- כיצד בוחרים רחובות לפעילות נדל"נית – ניתוח יעיל של הסביבה
- נעשה צ'ק ליסט יציאה לשטח
- נלמד כיצד מאתרים הזדמנויות בנדל"ן ומבצעים עסקאות Exit

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

שלב 3 בשיטת הון נדל"ן!!!

בחירת רחובות ספציפיים לפעילות

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

בחינת רחובות ספציפיים לפעילות נדל"נית

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



תוסף של HANDZ ליד 2

שלב 3
שיטת הון
נדל"ן!

מחוזות 39
דירה, יפו ד', גבעת

פרטים נוספים

1 קומה
3.5 חדרים

משרד התיור: לש.מ.ה

תיאור הנכס

דירת 3.5 חדרים משופצת מעולה. דקות הליכה לתחנת הרכבת ולמרכז העיר. מצב הנכס משופץ. תאריך קומות בבנין 4 חניות 1

מה יש בנכס?

נכס בבלעדיות
גישה לנכים
דלתות פנדור

מיזוג
ממ"ד
מזגן תדיראן

סורגים
משופצת
ריהוט

מעלית
מחסן

שכונה מצויינת
ברמה גבוהה
צה"ל 68, תי
27.10.19

1,430,000 ₪

03/05/2019 - 1,430,000 ₪
18/02/2019 - 1,499,999 ₪
04/02/2019 - 1,550,000 ₪

המודעה נצפתה לראשונה ב-04/02/2019

לקבלת התראות על שינויים במודעה הנוכחית התחבר

חדש! סוכן חכם לעדכונים ומודעות חדשות בתל אביב יפו

דירת 5 חדר' ענקית במחיר מיוחד!

ארתור רופין, חולון
2,780,000 ₪

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

טבלת מעקב

מס"ד	תאריך הגעה לבכס	עיר	חוב	מס' בניין	סוג בניין	מס דירה	קומה	קומה מתוך	עם\ללא מעלית	חדרים	מ"ר בניי	תאריך מכירה	סך שבועות עד למכירה (לעשות מעקב עד למכירה)	מחיר לפני מו"מ	מחיר לפני מו"מ	מחיר מו"מ	מחיר למ"ר בניי	מחיר למ"ר בניי בפועל	רמת גמר- מצב הדירה (הערכת שיפוץ)	דמי שכירות מקובלים	שנתית (ללא עלויות נלוות)	פוטנציאל קיים לדירה	סיבת מכירה	שם וטלפון של הבעלים
1																								
2																								
3																								
4																								
5																								
6																								
7																								
8																								
9																								
10																								
11																								
12																								
13																								
14																								
15																								
16																								
17																								
18																								
19																								
20																								
21																								
22																								
23																								
24																								
25																								
26																								
27																								
28																								
29																								
30																								

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



כניסה לתיק בניין - בחינת היתרים ובקשות להיתרים

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!



עזרה

לאתר העירייה

פניה מקוונת
לארכיון

עיריית ת"א - ארכיון הנדסי - תוצאות חיפוש תיק בניין



בצע חיפוש מחדש

תיק מספר 37750120

נמצאו 211 מסמכים					סה"כ כתובות/גושים (1) כתובות גושים/חלקות (1)	כתובות סומקן 12	גושים/חלקות 179 / 6997
תאריך מסמך	סוג המסמך	בקשה מקוונת	בקשה	היתר	גודל	קובץ	
20/08/2019	נספח גנים ונוף	15858	0		1.1MB	PDF	
20/08/2019	נספח גנים ונוף	15858	0		380.1KB	DWF	
20/08/2019	נספח גנים ונוף	15858	0		118.6KB	JPG	
20/08/2019	רישום לפי תקנה 27	15858	0		3.2MB	DWF	
13/08/2019	טופס 1	15858	0		152.8KB	PDF	
07/08/2019	תכנית מתקנת (אדריכלות)	15858	0		2.8MB	DWF	
07/08/2019	חישוב שטחים	15858	0		1.7MB	DWF	
18/07/2019	מפת מדידה להיתר	15858	0		72.6KB	DWF	
18/07/2019	נספח תנועה וחניה	15858	0		6.3KB	DWF	
18/07/2019	נספח אשפה	15858	0		123.7KB	DWF	

כל המסמכים

היתרים (11)

ועדות (11)

תעודת גמר (3)

אגרות והיטלים (20)

אישורים/חוות דעת (16)

נושאים נוספים

חיפוש מתקדם

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהוה הפרה של זכויות יוצרים.

בחינת היתרים ובקשות להיתרים

שלב 3
שיטת הון
נדל"ן!



עזרה

לאתר העירייה

פניה מקוונת
לארכיון

עיריית ת"א - ארכיון הנדסי - תוצאות חיפוש תיק בניין



בצע חיפוש מחדש

תיק מספר 37750120

סה"כ כתובות/גושים (כתובות (1) גושים/חלקות (1)						נמצאו 11 מסמכים	
גושים/חלקות 179 / 6997						כל המסמכים	
כתובות סומקן 12						היתרים (11)	
קובץ	גודל	היתר	בקשה	בקשה מקוננת	סוג המסמך	תאריך מסמך	
	1.0MB	18-0056	20171946		היתר מילולי חתום	11/02/2018	
	1.2MB	17-0435	20170626		היתר מילולי חתום	29/08/2017	
	13.8MB	20170435	20150289		היתר-תכנית חתומה	15/08/2017	
	1.1MB	17-0435	20170626		היתר מילולי חתום	10/05/2017	
	1.8MB	17-0052	20160755		היתר מילולי חתום	25/05/2016	
	5.2MB	5-930932	19930045		היתר-תכנית חתומה	29/11/1993	
	1.2MB	5-930932	19930045		היתר מילולי חתום	29/11/1993	
	1.2MB	5-930932	19930045		היתר מילולי חתום	29/11/1993	
	349.3KB	197			היתר מילולי חתום	31/03/1969	
	5.5MB	197			היתר-תכנית חתומה	18/06/1967	
	225.2KB	197			היתר-תכנית חתומה	18/06/1967	

חיפוש מתקדם

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

בחינת מחירים באזור

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

govmap

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

בחינת מחירים באזור

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!



מדוד



הדפס



שמור מפה



יישומים



שכבות



חיפוש כתובת, גוש/חלקה...

עסקאות נדל"ן

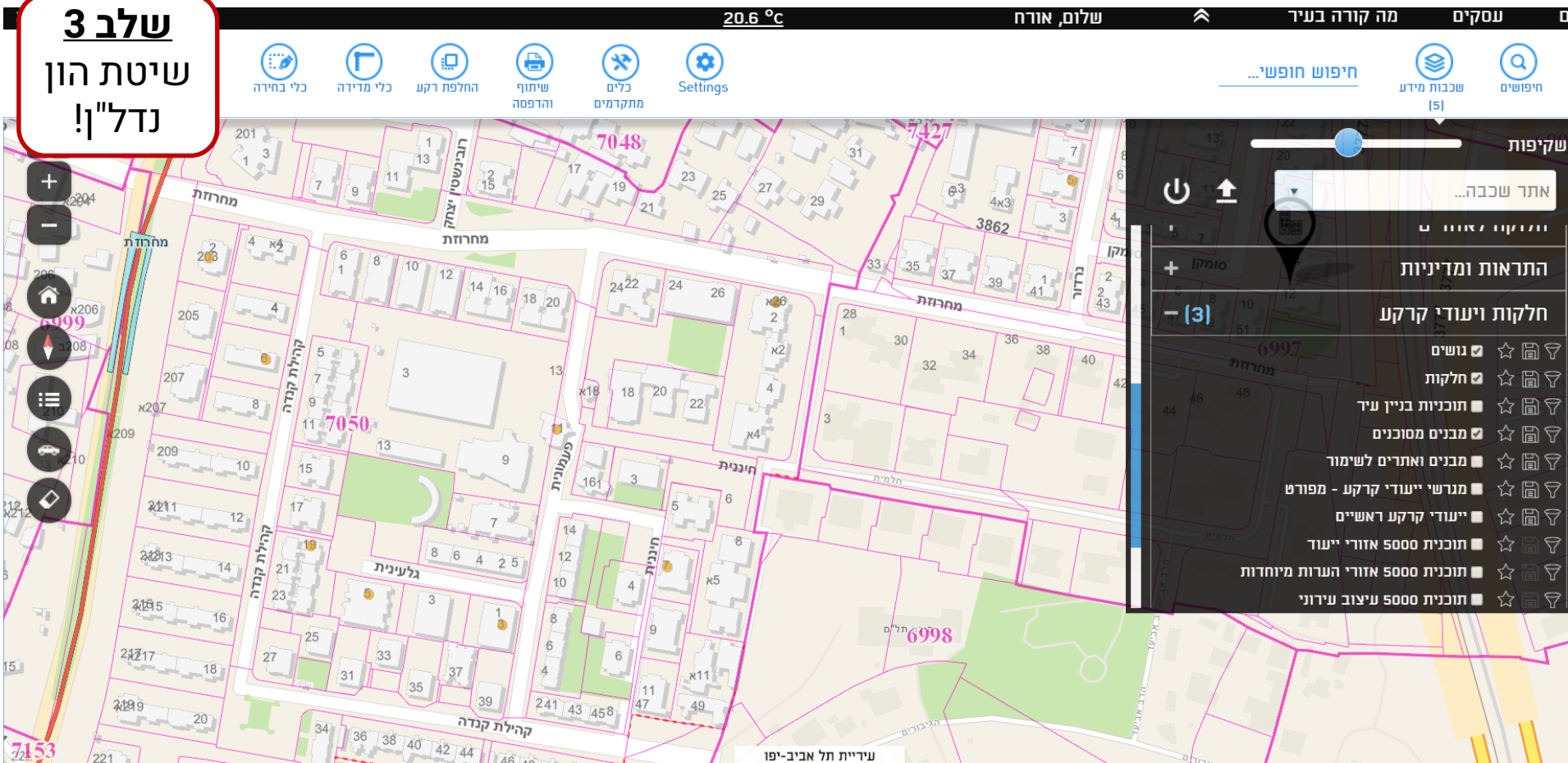
תאריך	סוג נכס	מספר חדרים	סוג מכירה	יום מכירה	כתובת	גוש חלקה	סוג נכס	חדרים	קומה	מ"ר	מחיר העסקה
09/04/2019	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-12	דירה בבית קומות	3	שלישית	59	1,450,000 ₪				
10/03/2019	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-3	דירה בבית קומות	3	ראשונה	67	1,313,000 ₪				
12/12/2018	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-15	דירה בבית קומות	3	רביעית	61	1,290,000 ₪				
10/01/2017	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-6	דירה בבית קומות	3	שניה	69	1,300,000 ₪				
22/12/2016	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-12	דירה בבית קומות	3	שלישית	61	1,230,000 ₪				
14/09/2016	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-5	דירה בבית קומות	3	שניה	61	1,175,000 ₪				
05/12/2013	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-5	דירה בבית קומות	3	שניה	61	750,000 ₪				
05/06/2012	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-6	דירה בבית קומות	3	שניה	61	720,000 ₪				
16/09/2011	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-10	דירה בבית קומות	3	שלישית	70	700,000 ₪				
26/05/2010	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-9	דירה בבית קומות	3.5	שלישית	61	630,000 ₪				
23/03/2010	מחוזות 35 יפוד (גבעת התמרים)	6997-159-15	דירה בבית קומות	3	רביעית	70	615,000 ₪				

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

בדיקת הרחובות ב-GIS של העיר

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!



חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהוהה הפרה של זכויות יוצרים.

בחינת השכונה

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

ראשי מחירי דירות מדד הנדל"ן על השכנים על השכונה על החינוך טיפים וחווות דעת חשבונות בתקשורת עוד...

עיר: תל אביב יפו רחוב: מחוזות: מס' בית: 35 חפש

מחירון דירות < תל אביב יפו < יפו ד', גבעת התמרים < מחוזות 35 < על השכונה

מצאתם טעות? חסרים נתונים?
עדכנו אותנו!

ציון גולשים על הכתובת 4 מתוך 5

"שכונה מצויינת, שקט, איכות חיים ברמה גבוהה"
צה"ל 68, תל אביב יפו

"אזור 'קול' לחברה צעירים אזור לבילוי, ולאוכל
טובים מאוד אוירה ברחוב"
פלורנטיין 36, תל אביב יפו

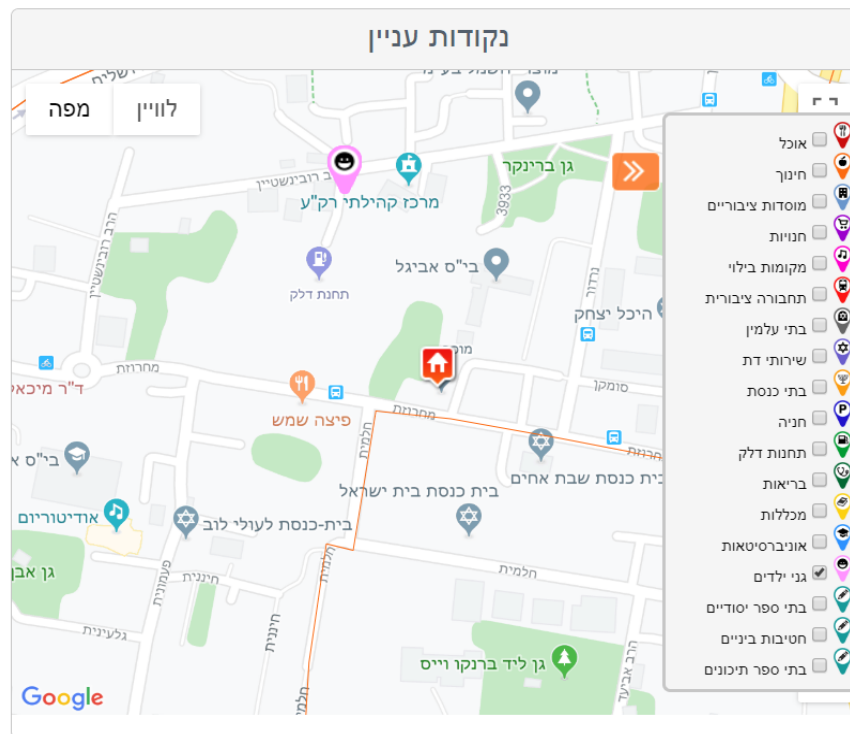
"קרוב למרכזי בילוי מסעדות נמל יפו שוק
הפשפשים"
יהודה הימית 21, תל אביב יפו

רוצים לקרוא עוד חוות דעת וטיפים על האזור? לחצו כאן >>

דירות מהלוח

מכירה

דירה 7 חדרים
תל אביב יפו
במגדל ג'מנסיה היוקרתי דירה
מיוחדת במינה 300 מ"ר + 30 מ"ר
מרפסת הכול מפלס ...



חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

בחינת השכונה

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

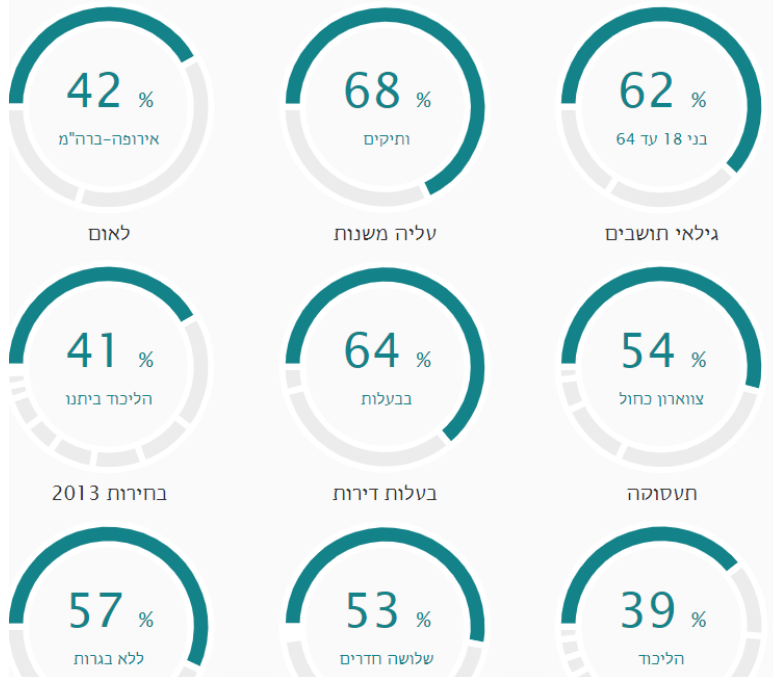
מידע על כתובות השכרה קניה madlan

נקודות עיקריות · תמחור ועסקאות ·

→ חזרה לחיפוש

מדדים חברתיים באזור

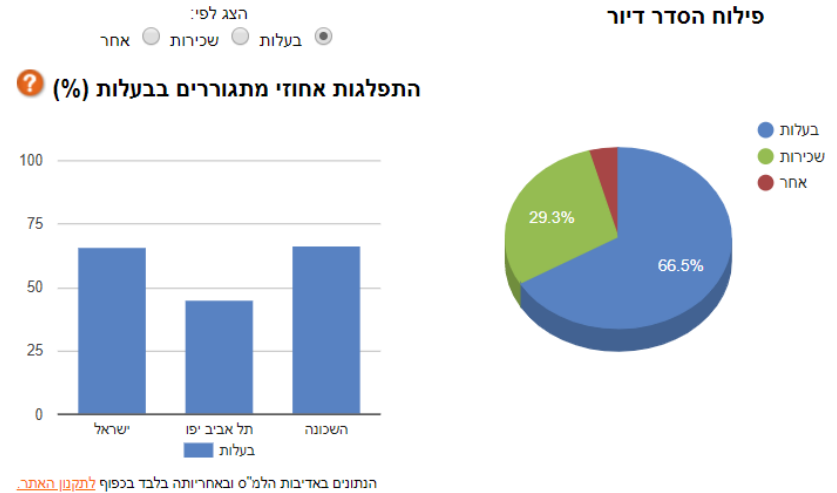
מדד חברתי לכלכלי 3 מתוך 10



גרים בשכירות מול בעלות

שיעור המתגוררים בשכירות ובעלות באזור

פילוח הסדר דיור



14 חוות דעת השכנים על יפו ד, בתל אביב יפו

דוד קריצון, 0772317251
26/02/2019

יתרונות: שכונה מתפתחת בקרבה לרכבת הכבדה וגם לרכבת הקלה שכונה שקטה ונעימה
חסרונות: ללא מרכז מסחר אזורים מסוימים בשכונה רחוקים מתחנות אוטובוס
אוכלוסייה: אוכלוסייה מסורתית
בנים ופאנקים: אין בעיה של ביטחון בשכונה יש מעט פארקים וניתן להסתובב בהם
תחבורה ציבורית: ניתן להסתדר בלי רכב אזורים מסוימים בשכונה דורשים הליכה יותר ארוכה לתחנות האוטובוס
תחבורה ברכב פרטי: אין בעיה
אפשרויות תעסוקה: תעסוקה תיהיה מחוץ לשכונה
מקדי מסחר וסידורים: לרוב מחוץ לשכונה בבתי ים או ביפת
מקומות בילוי: אוסטריום אינס
שינויים צפויים: שכונה שעוברת שינוי גדול מבחינת עליית הערך שלה וכניסת משקיעים ישנם מספר פרויקטים של פינוי בינוי שישנו את פני השכונה

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

© כל הזכויות שמורות למיילסטון

שלבים עיקריים בפרויקטים של התחדשות עירונית

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

מוטיבציה של הדיירים\חברה יזמית\עו"ד\פרויקטור

אסיפות דיירים

בחירת עו"ד מייצג דיירים
וחתימת רוב

חתימת רוב על:
הסכם אי תחרות

כחצי
שנה אם
אין
בעיות
מיוחדות

פינוי בינוי

הגשת תכנית

לשינוי

התב"ע

(במקרים מסוימים
יהיה צורך לקבל
אישור מהוועדה
המחוזית)

תהליך
שאורך
שנים
רבות

מכרז יזמים ובחירת יזם

חתימת רוב על הסכם מפורט עם החברה היזמית

הגשת בקשה להיתר בנייה

קבלת היתר והתחלת בנייה

כשנתיים
אם אין
בעיות
מיוחדות

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא
אישור מהוועדה הפרה של זכויות יוצרים.

צ'ק ליסט - בדיקת סטטוס הבניין - התחדשות עירונית

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

11 שאלות מפתח לבדיקת סטטוס הפרויקט:

1. איזה בניינים נכללים בפרויקט?
2. כמה דיירים סה"כ יש בבניינים של הפרויקט?
3. האם יש עו"ד שנבחר ע"י הדיירים לייצג אותם בתהליך? (לבקש טלפון)
4. האם הדיירים חתמו אצל העו"ד? במידה וכן, כמה חתמו וכמה לא חתמו? האם יש רוב? האם יש מתנגדים ולמה?
5. האם עשו מכרז לחברות יזמיות שמעוניינות בפרויקט? והאם נבחרה חברת יזמית? (לבקש טלפון)
6. מה התמורות הצפויות עבור הדיירים?
7. על מה הדיירים חתמו עד היום? \הסכם מפורט עם החברה היזמית? \מסמך אי תחרות? \ייצוג משפטי?
8. כמה דיירים חתמו על הסכם מפורט עם החברה היזמית? \מסמך אי תחרות? \ייצוג משפטי?
9. האם ידוע על בעיות מסוימות בפרויקט? גובה שהעירייה מאפשרת? חריגות בנייה? בעיות עם פתרונות חניה?
10. מי מהדיירים מוביל את הפרויקט? האם נבחרה נציגות? (לבקש טלפונים)
11. האם הוגשה תכנית לעירייה? האם יש פרוטוקול משיבות שהתקיימו בעירייה? האם מתכננים לעלות לוועדה המחוזית? מה מדיניות העירייה לגבי הפרויקט? מה הסטטוס של התכנית?

לבקש לקבל אסמכתאות

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהוהה הפרה של זכויות יוצרים.



בחינת רחובות ספציפיים לפעילות נדל"נית

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

- לרשום בטבלת מעקב את כל הרחובות והנכסים שמוצעים בתקציב
- להכין טבלה עם כל העסקאות שבוצעו בפועל
- ללכת לראות פיזית את הבניינים שבהם נמכרו דירות
- ללכת לבעלי העסקים בסביבה ולחקור על הרחובות
- להוסיף את התוסף HANDZ ליד 2
- לבדוק ב-GIS מבנים מסוכנים, ייעודי קרקע ושכבות מידע נוספות
- להיכנס לתיקי בניין לבחון היתרים + בקשות להיתרים
- לבחון בשטח כל בניין – דרך ועד הבית או גורם דומיננטי אחר
 - איכות הבניין
 - איכות השכנים
 - שוכרים פוטנציאליים
 - שכ"ד מקובל
 - סטטוס התחדשות עירונית
 - להבין מיהם הרוכשים בבניינים

שימוש במסמך
"שאלות לתושבים"

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהוהה הפרה של זכויות יוצרים.



סיכום בחינת הרחובות הספציפיים\שכונה

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

- ניתוח שכונות פוטנציאליות בתקציב שהוגדר
 - רמות מחירים
 - תשואות
 - פיתוח סביבתי
 - קהל יעד להשכרה\מכירה
 - מגמות
- להכיר את סוגי הבניינים בסביבה (רכבות\עמודים\מעלית\ בנייה טרומית\בתים פרטיים\דו משפחתיים)
- בחינת תכניות החלות על הסביבה
- הגירה חיובית לשכונה
- הרכב אוכלוסייה נוכחי
- סחירות נכסים
- פשיעה
- ביקוש להשכרה\ביקוש לקנייה – העלאת מודעות
- מוקדים מרכזיים (בית ספר, גנים, מרכז מסחרי, קניון, פארקים, אוניברסיטאות וכו'...)
- בחינת פרויקטים חדשים\התחלות בנייה
- שיקום מבנים
- שדרוג האזור הספציפי בשנים האחרונות וצפי לשדרוג עתידי

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



צ'ק ליסט – יוצאים לשטח בפעם הראשונה

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

1. להגיע פיזית לעירייה – מנהל ההנדסה (לאסוף מפה או לשלוח להדפסה)
2. להגיע פיזית למחלקה\גוף להתחדשות עירונית מטעם העירייה
3. להגיע פיזית לנכסי צאן ברזל של העיר
4. להגיע פיזית למרכזי תיירות לאיסוף מידע
5. לתאם הגעה עם 3 בעלי דירות שמציעים דירתם למכירה (ללא תיווך בשלב הזה)
6. להסתובב ברחובות הפוטנציאליים לפי התקציב ולשאול שאלות את תושבי האזור – בעלי עסקים בסביבה, עוברי אורח, ועדי בתים, שכנים, סטודנטים

טיפ חשוב – חשוב להסתובב ברגל ולא ברכב!!!

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



נדל"ן עושים בשטח!!!

שלב 3

שיטת הון
נדל"ן!

- ההתחלה קשה, תוך עשייה משתחררים מחסומים
- לאסוף מידע מהרשות המקומית – ערך רב לחלוציות
- רק מי שעקבי יכול להצליח
- לא לוותר על הגעה פעם בשבוע
- להגיע בשעות שונות לאזור הנבחר
- מיקום אנטנות סלולריות, או מפגעים אחרים
- להכיר את תמהיל האוכלוסייה - שמות משפחה
- ריבוי שיחות – לייצר תקשורת רבה עם ילידי המקום
- תשומת לב - מצלמות במעגל סגור – אזורי פשיעה
- פינוי אשפה
- ברוב המקרים המציאות תהיה שונה מהדמיון
- תשומת לב לרכבים נמצאים באזור
- להכיר את השונות בתוך הרחובות ובניינים

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

שלב 4 בשיטת הון נדל"ן!!!

פעילות אקטיבית לאיתור הזדמנויות ועסקאות EXIT

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



איתור הזדמנויות בנדל"ן

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

למה אנשים מוכרים הזדמנויות?

1. ירושה
2. מצוקה כלכלית
3. מעבר דירה לעיר אחרת
4. חוסר ידע
5. גירושין או סכסוכים בתוך המשפחה
6. מגבלות למגורים בקומה גבוה ללא מעלית
7. בעיות שלא רוצים להתמודד איתם

נכסים שיכולים להיות אטרקטיביים:

1. נכסים שניתן לעשות שינוי בחלל הפנימי – הוספת חדר או כל פעולת השבחה אחרת
2. נכסים עם בעיות (לא מתאים לכל אחד)
3. נכסים נטושים
4. נכסים שלא הסתיימה הבנייה שלהם
5. נכסים שלא מומשו מלוא זכויות הבנייה בהם
6. נכסים שהתב"ע או תכנית אחרת שחלה משביחה את הנכס בצורה משמעותית
7. נכסים פוטנציאלים להתחדשות עירונית

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



איתור הזדמנויות בנדל"ן

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

פעולות שיש לבצע כדי לאתר הזדמנויות – מתוך מטרה להגיע לנכסים שאינם מפורסמים בשוק:

1. לפנות לבעלי דירות שמציעים נכסים שמוצעים להשכרה
 2. להוציא נסח טאבו לבתים\דירות נטושות ולהגיע לבעלים
 3. להשאיר את מספר הטלפון לבעלי עסקים באזור – לייצר מערכות יחסים טובות
 4. להסתובב בשכונות, לדפוק בדלתות, לצלצל באינטרקום, לדבר עם מקומיים (שלטים על חלונות הבתים)
 5. לחבור לוועדי בתים\ועד השכונה\נציגים של חברות יזמיות הפועלות באזור בתחום ההתחדשות העירונית
 6. להשתתף בכינוס נכסים\מכרזים (לא תמיד יהיה מעניין)
 7. לבדוק נכסים במקומונים
 8. לתלות שלטים על בניינים
 9. לייצר מערכות יחסים מתגמלות ובריאות עם אנשי מקצוע בתחום (מתווכים, עו"ד, שמאיים, קבלנים ועוד)
- מתן דמי תיווך גבוהים מהמקובל

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהוה הפרה של זכויות יוצרים.



שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

מושגים

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



איתור הזדמנויות בנדל"ן

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

- נסח טאבו רגיל
- נסח טאבו מרוכז
- נסח טאבו היסטורי
- רישום בית משותף

לינקים לאתרים לאיסוף מידע נדל"ני –

<https://www.mile-stone.co.il/tools>

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



טיפים לעבודה עם מתווכים

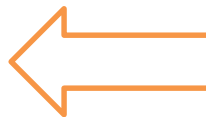
שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

שלב שני:

לבחור מתווכים להמשך עבודה

- קשר רציף
- רצינות
- להראות ידע ובקיאות
- פגישות קבועות
- מיקוד
- אסרטיביות
- להיות שונים
- הציע עסקה אטרקטיבית ולא קנית – אסון!



שלב ראשון:

היכרות עם מתווכים מקומיים

- לאחר הוצאת מפה מהעירייה
- תיאום פגישות עם 3 מתווכים לפחות
- סימון על המפה
- הבנת קהל יעד להשכרה ומכירה
- הבנה של רמת מחירי הנכסים + השכרה לאחר התמקדות
- יתרונות וחסרונות באזור
- מוקדים מרכזיים
- תשואות
- פרויקטים חדשים

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהוה הפרה של זכויות יוצרים.



השתתפות במכרז של רמ"י

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

מכרזים - <http://www.mmi.gov.il/PirsumMichrazim.aspx/Search.aspx>

הוצאות ישירות - השתתפות במכרז (ריבית על הערבות, עמלת הוצאת שק
בנקאי)

מס רכישה - 6% על קרקעות

לענין זה קיימת הקלה בחוק לקבלת החזר של 1/6 ממס הרכישה שישולם (1% ממחיר הרכישה), בהתקיים התנאים הבאים:
1. הרכישה היא של זכות במקרקעין שעל פי תב"ע ניתן לבנות עליה דירה אחת לפחות המיועדת לשימוש למגורים
2. תוך 24 חודשים מיום הרכישה התקבל ההיתר

מע"מ 17%

מימון בנקאי יש לבחון טרום הגשת הצעה

דרך לקביעת ההצעה במכרז:

גודל מגרש במ"ר	מחיר מוצע	מחיר כולל מע"מ	הוצאות פיתוח	מחיר מגרש כולל מע"מ + מס רכישה	שווי שוק	קנייה ביחס לשווי שוק	רווח ברוטו	הוצאות נלוות במכירה	רווח משקיע לפני מס שבח	מס שבח	רווח נטו אחרי מס שבח	תשואה על עלות הנכס
312	218,400	255,528	130,053	408,716	514,800	79%	106,084	5,000	101,084	25,271	75,813	18.5%

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא
אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

עסקאות EXIT!!!

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



הגדלת ההון העצמי - עסקאות EXIT!!!

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!



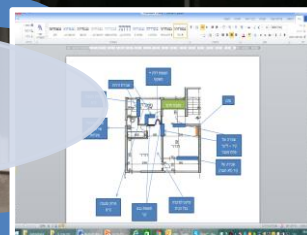
רכישה -

מתחת למחיר השוק

15%-10%

השבחה -

שיפוץ, שינוי ייעוד, איחוד חלקות, תוספות בנייה, הוצאת
היתרים ועוד



מכירה



זה איסור להעניק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברו, העותקו, שכתבו או כל פעולה אחרת ללא
אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

מאפיינים לביצוע עסקאות EXIT

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

- תנאי יסוד לכניסה – רכישה מתחת למחיר השוק
- פעילות בדרכים לא קונבנציונאליות לאיתור נכסים אטרקטיביים
- הנחת יסוד שמוכרים במחיר השוק – ללא פנטזיות!!!
- סבלנות - לא כל יום מגיעים לעסקה אטרקטיבית – ריצה למרחקים ארוכים
- עשייה יותר אינטנסיבית (השבחה, איתור הנכס, ניהול אנשי מקצוע בתהליך ועוד)
- אזור המאופיין בנכסים סחירים
- קבלת החלטות מהירה – קריטי!!!
- דינאמיות - ליצור מימושים
- נכסים עם בעיות
- נזילות, הון עצמי גבוה, אתגר, להבין מראש שניתן לפתור את הבעיה
- הבנת מחיר שוק ומחיר מכירה – נכסים שנמכרו בפועל באזור
- תזרים – בחירה נכונה של מסלולי המשכנתא בהתאמה לפרופיל האישי ולנכס

איתור:
סבלנות, תהליך איטי
לא לפעול מתוך לחץ

השבחה:
נמרצות, דחף, זריזות, לא
"להתאהב" בנכס,
מרוץ נגד הזמן

מכירה:
סבלנות, תהליך רגוע
לא לפעול מתוך לחץ
;

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



טיפים ודרך פעולה - עסקאות EXIT

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

- להיות ממוקד במספר רחובות ספציפיים לפעילות – לחכות כמו שועל לטרף
- לאתר נכסים בעלי פוטנציאל השבחה
- הנחת יסוד שמוכרים במחיר השוק – ללא פנטזיות!!!
- היכרות פנומנאלית של השוק המקומי – ניהול טבלת מעקב וביצוע הערכת שווי (נכסים למכירה ולהשכרה)
- הכנת תכנית עסקית לחישוב הרווח הצפוי ולתכנן תזרים מזומנים
- להגיע פיזית לעשרות נכסים תוך כדי הפעילות (לראות 4 נכסים בשבוע)
- לזהות ולבחור אזור עם מגמה חיובית של עליות מחירים
- להכיר את כל תכניות בניין העיר באזור – זכויות בנייה שלא נוצלו
- לייצר שיתופי פעולה – מערכות יחסים עם בעלי מקצוע מתחום הנדל"ן- הזדמנויות חסרות תקדים
- לכתת רגליים ולייצר תקשורת אינטנסיבית עם הסביבה
- להבין מהי התשואה הממוצעת בסביבה לנכסים דומים – כלי חשוב בקבלת ההחלטות
- לבחור אזור בעל פוטנציאל עתידי – לבחון תכניות עתידיות

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



דוגמאות טיפוסיות לעסקאות השבחה (מהקל לכבד)

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

- רכישת דירה מוזנחת, שיפוצה ומכירתה בשוק
- הוספת חדר לדירה קיימת (ללא הגדלת הדירה)
- רכישת דירה גדולה, פיצול חוקי ומכירת מספר נכסים
- רכישת דירה עם זכויות בנייה נוספות, בנייה ומכירת נכס גדול יותר
- רכישת קרקע והוצאת היתר, מכירה לאחר קבלת היתר
- רכישת קרקע, בניית בית צמוד קרקע ומכירה
- רכישת מספר חלקות, איחוד – שיפור זכויות הבנייה
- רכישת בניין (רשום כמושע), חלוקה לתתי חלקה ומכירת כל תת חלקה בנפרד
- רכישת בניין, תוספת קומה/קומות (מכח התב"ע או מכח תמ"א 38) ומכירת הדירות הנוספות
- שימוש חורג
- שינוי תב"ע

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



השבחת נכסים – עליית ערך הנכס

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!

1,500,000 ש"ח
(-) 200,000 ש"ח
(-) 80,000 ש"ח
(-) 100,000 ש"ח
(-) 30,000 ש"ח

1,090,000 ש"ח



שווי הנכס לאחר השבחה
(-) רווח יזמי
(-) עלויות רכישה ומכירה
(-) עלויות השבחה
(-) עלות מימון

מחיר הנכס

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



השבחת מגרשים - ידע = כסף!

חלקה 17 - 79 מ"ר

התב"ע מאפשרת
לבנות 160% שטח עיקרי -
כלומר סה"כ 126 מ"ר = 1 יח"ד

+ מרפסות

+ ייווצר שטח גינה

היקף הבניה:

א. היקף הבניה המירבי לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה
יהיה כמפורט בטבלה זו (באחוזים משטח המגרש נטו או
בשטח בניה).

עיקרי	שטח	אזור
מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
100%	ב'	מגורים
125%	ג'	מגורים
150%	ד'	מגורים
160%	ז'	מגורים
מכפלת מספר יח"ד	ה'	מגורים
110-120	מכפלת מספר יח"ד	מגורים

כל פעולה אחרת 77%

חלקה 18 - 95 מ"ר

התב"ע מאפשרת
לבנות 160% שטח עיקרי -
כלומר סה"כ 152 מ"ר = 1 יח"ד

+ שטחי שירות

+ מרתף



מספר יחידות דיור

מספר יחידות הדיור המירבי למגרש יהיה:

א. בכל אזורי המגורים (למעט אזור מגורים ה')

בבניה חדשה:

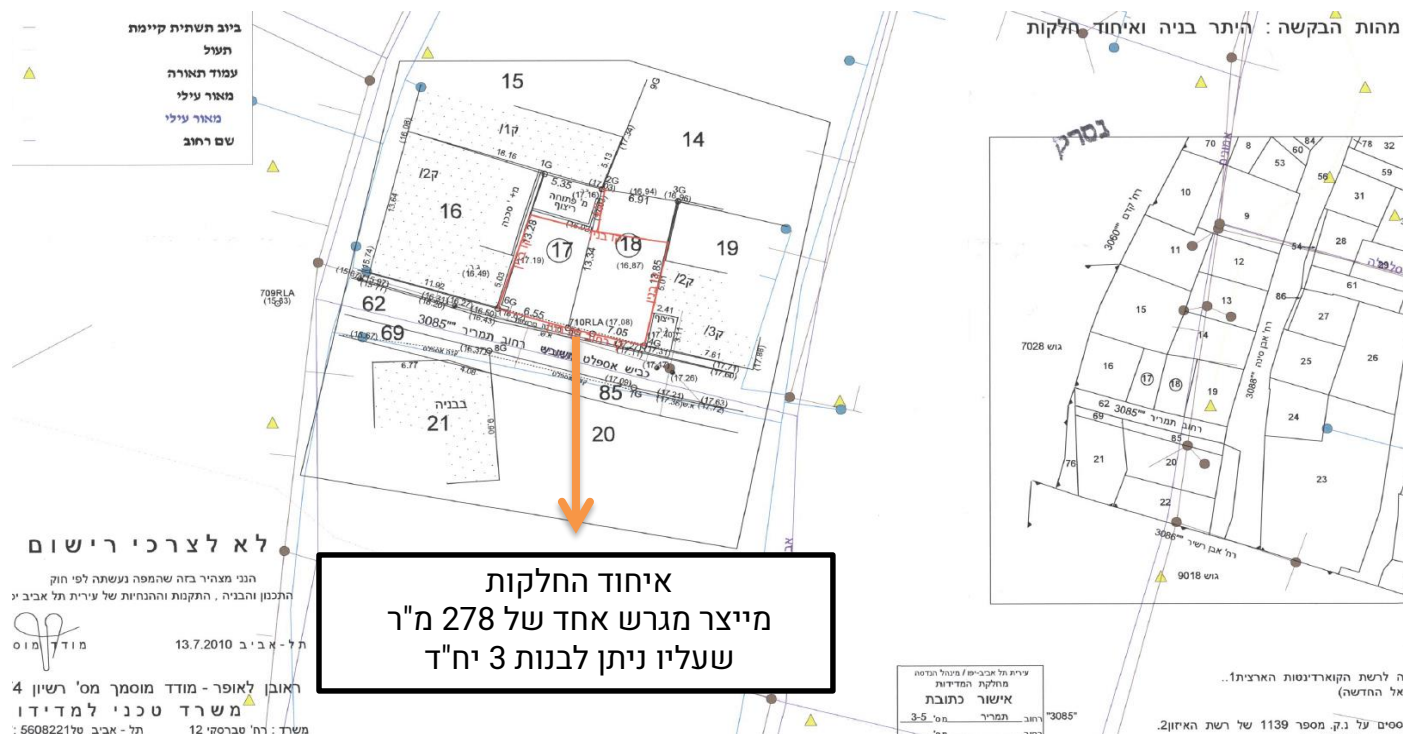
המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה
במגרש ב - 100.

אישון מהחוק הפורה של זכויות יוצרים.

מתוך
התקנון

השבחת מגרשים - ידע = כסף!

שלב 4
שיטת הון
נדל"ן!



- תותר תוספת של יחידת דיור אחת במקרים אשר בהם
השארית המתקבלת מהחלוקה - שווה או גבוהה מ-0.5,
ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן שטח הכולל של דירה
מוצעת למגרש מ-90 מ"ר.

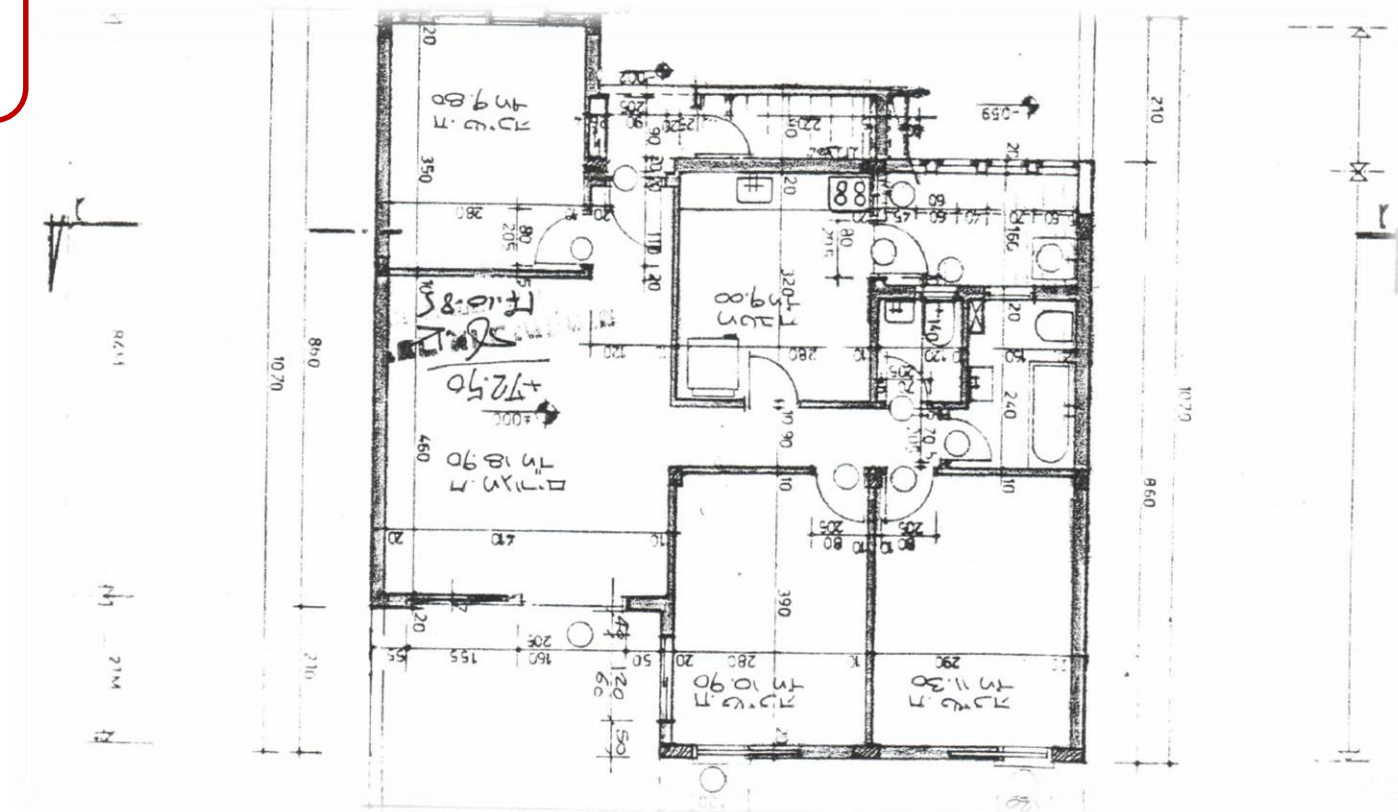
מתוך
התקנון

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא
אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

דוגמא לעסקת EXIT

תשריט הדירה

שלב 4
שיטת הון
נדל"ן!



רכישת דירה מתחת למחיר השוק

שלב 4

שיטת הון
נדל"ן!



- משך העסקה – 10 חודשים
- דירת – 4 חדרים + מחסן (85 מ"ר בנוי + 85 מ"ר גינה)
- מחיר שוק - 500,000 ש"ח
- רכישה – 400,000 ש"ח
- מתווך דומיננטי
- פוטנציאל השבחה – שיפוץ + זכויות בנייה נוספות
- תב"ע מאפשרת תוספת של 33 מ"ר בחצר העורפית
- עלויות שיפוץ – כ- 13,000 ש"ח
- מכירה – 580,000 ₪ - ללא מימוש הזכויות הנוספות
- הוצאות מכירה (ריבית משכנתא, תיווך, עו"ד)
- גורם דומיננטי בעסקה = מתווך + פער ידע

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



שיעורי בית

שלב 3+4

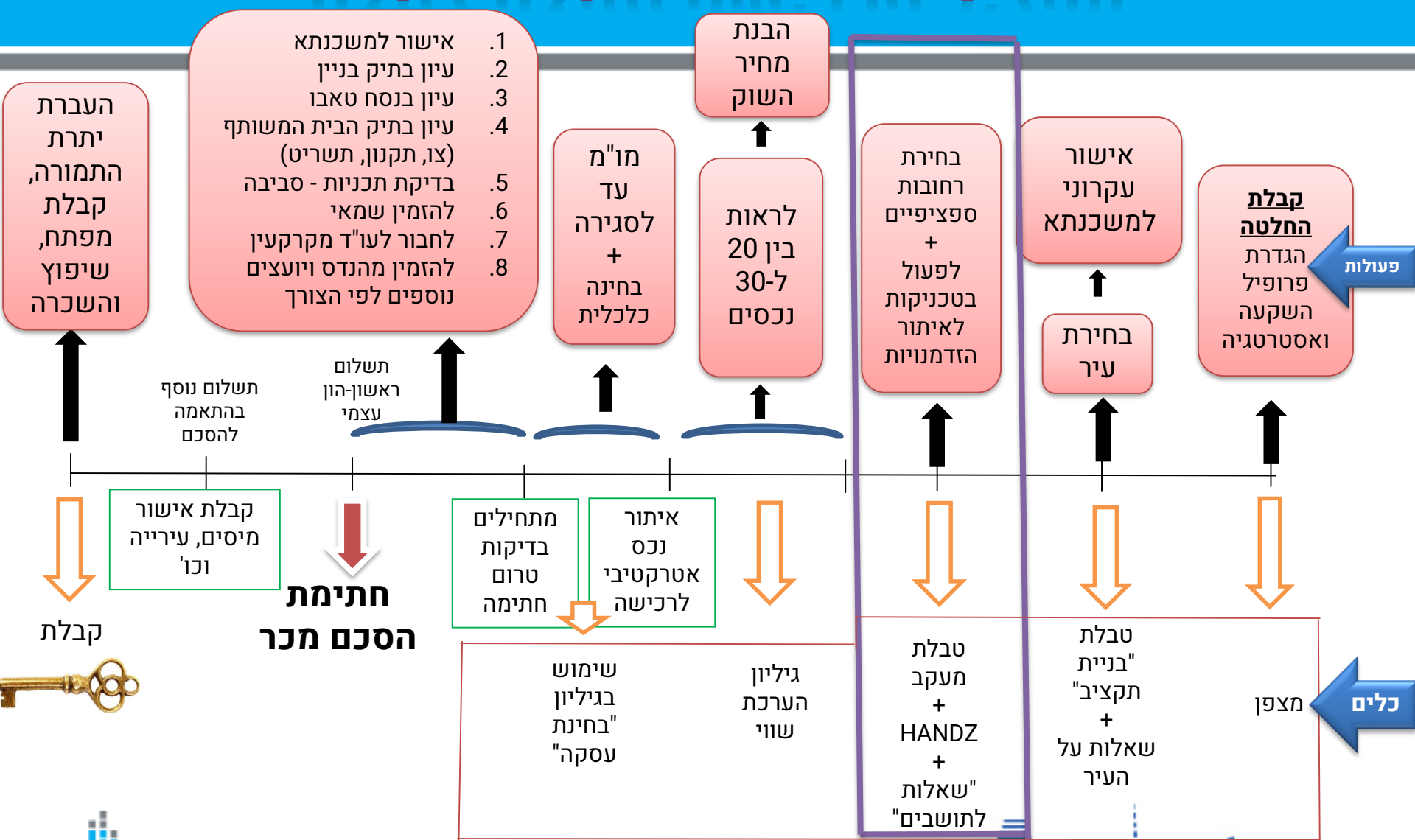
שיטת הון
נדל"ן!

1. לבחור רחובות ספציפיים לפעילות
2. להתחיל לפעול בטכניקות לאיתור הזדמנויות

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.



תהליך הרכישה מקצה לקצה



בברכת עצמאות פיננסית!

שחר בוזין

shahar@mile-stone.co.il

www.mile-stone.co.il

פייסבוק – מיילסטון הבית לנדל"ן

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

