

קורס מנהלי פרויקטים
בבניה
מבוא ותהליך היזום
מרצה : צחי קוויטניסקי

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

מי הוא יזם

→ "יזם הינו אדם המחפש את השינוי,
מוצא אותו ומנצל אותו כהזדמנות",
(פיטר דרוקר, 1985)

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

מי הוא יזם

במאמרו : "The Complete Entrepreneur" מתאר, Daryl Mitton את הייחודיות בפעולתו של היזם:

"יזמים מוצאים את הדרך לשלב משאבים ומידע בקומבינציות חדשות; הם רואים את המערכת לא רק כפי שהיא, אלא כפי שיכלה להיות; יש להם יכולת להתבונן בדברים רגילים ולראות בהם משהו בלתי רגיל. כתוצאה מכך הם יכולים לאתר הזדמנויות העשויות להפוך דבר פשוט למשהו ייחודי ובלתי צפוי."

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

מי הוא יזם

→ "יזם הוא אדם שיוצר ומניע פעילות
אנושית חדשה ומגייס את המשאבים
הדרושים למימושה"
→ (ברנקו וייס, "חשיבה יזמית", 1999)

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

מי הוא יזם

במילה "יזם"-באנגלית "Entrepreneur"
שלושה מרכיבים:

להיכנס	entre	➔
לפני	pre	➔
מרכז עצבי	Neur	➔

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן



מאפייני היזם

בעל חזון

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

מאפייני היזם

➤ בעל יכולת לניתוח מצבים וזיהוי צרכים

➤ סקרנות

➤ להיטות למימוש מטרות

➤ חיפוש גירויים חדשים

➤ חשיבה גמישה ויצירתית

➤ חשיבה אסטרטגית

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

מאפייני היזם

- שילוב בין חשיבה סדורה לחשיבה לא סדורה
 - היזם יודע לעבוד בחשיבתו בין ה"חשיבה היצירתית" לבין ה"חשיבה המערכתית"
 - היזם יודע לשלב בין חזונו לבין התהליכים המרכיבים את פעולת היזום אותה הוא מבצע
- (השילוב בין היוזמות הקונבנציונלית לבין היוזמות היצירתית)

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

סיכום מאפייני היזם

יזם משלב את הגורמים:

- ❖ צורך
- ❖ רעיון
- ❖ משאבים
- ❖ ביצוע

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

התהליך היזמי

התהליך הכולל :
החל באיתור הצורך
וכלה במימוש הרווחים.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

התהליך היזמי

השלבים העיקריים:

1. איתור הצורך
2. מציאת הפתרון
3. בדיקה עיסקית
4. קביעת הגורם המקצועי המוביל
5. גיוס משאבים
6. ביצוע המיזם

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל הוא הגוף המנהל על-פי חוק, החל מ-1960, את קרקעות המדינה, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח, המהוות כ-93% משטח מדינת ישראל (שהוא כ-22 מיליון דונם), בהתאם למדיניות הנקבעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הקרקעות בישראל

עד להקמת רשות מקרקעי ישראל נוהלו המקרקעין על-

ידי כמה גופים:

הקרן הקיימת

רשות הפיתוח

מדינת ישראל

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הקרקעות בישראל

➤ הקרן הקיימת לישראל

➤ ניהלה את הקרקעות שרכשה מראשית תקופת ההתיישבות הציונית.

עד לשינוי יעודה בשנת 1961 עסקה, הקרן הקיימת לישראל, מיום הווסדה בשנת 1901, ברכישת קרקעות מידי ערבים, וברשותה שטחים רבים המיועדים להתיישבות יהודית בא"י

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הקרקעות בישראל

רשות הפיתוח, המנוהלת כיום ע"י "עמידר"

הגוף שהוקם על-פי חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים) תש"י - 1950:

➤ ניהלה את האדמות שהופקדו בידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים לאחר מלחמת השחרור וכן קרקעות שהופקעו על-פי חוק רכישת מקרקעין (אישור פעולות ופיצויים) תשי"ג - 1953

➤ בשנים האחרונות תפקידה של הרשות למכור מאות נכסים בשנה וכך נמכרו בשנים האחרונות אלפי נכסים ובאמתחתא נותרו רק אלפים בודדים.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הקרקעות בישראל

→ מדינת ישראל

באה במקום המנדט הבריטי, ניהלה את כל הקרקעות שהיו רשומות עד הקמת המדינה על-שם הנציב העליון.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

רשות מקרקעי ישראל

תחומי הפעילות המרכזיים של רשות מקרקעי ישראל

- ניהול מלאי המקרקעין שבאחריות המינהל
- יצירת עתודות לקרקע בבעלות ציבורית למטרות לאומיות
- שיווק קרקעות והקצאתן לייעודים שונים
- טיפול בחוכרים ובמשתכנים
- פיקוח על שימושי קרקע שונים

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

רשות מקרקעי ישראל

חוק יסוד:

- מקרקעי ישראל קובע את העיקרון לפיו:
- "מקרקעי ישראל" יימסרו בחכירה והבעלות עליהן לא תועבר.
- "חכירה לדורות" הינה שכירות לתקופה של 25 שנים ומעלה.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

רשות מקרקעי ישראל

דמי חכירה שנתיים:

בייעוד למגורים: ➤

בעבור זכות החכירה, לפי היקף זכויות בנייה נתונות. חוזה החכירה עם המינהל קובע את תנאי החכירה, לרבות גובה תשלום דמי החכירה השנתיים.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

רשות מקרקעי ישראל

היוון:

בייעוד למגורים

היוון הוא תשלום חד-פעמי מראש של דמי החכירה השנתיים העתידיים והוא מחושב בהתאמה לתקופת החכירה, לשיעור דמי החכירה ולריבית ניכיון. מועצת מקרקעי ישראל קבעה שהחל מ-1.10.2007 הועלה שיעור ההיוון ל- 5.5% מאומדן שווי המקרקעין.

למצטרפים להיוון יינתן זיכוי של דמי חכירה שנתיים לשנה השוטפת. אין השגה על שווי המקרקעין. היוון פוטר מהתשלומים האלה:

1. דמי חכירה שנתיים עבור הזכויות בנכס.
 2. דמי הסכמה בעת העברת הזכויות בנכס.
- כל זאת כמפורט ובכפוף להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר **1090** מיום 27.3.2007 ונוהלי המינהל

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

רשות מקרקעי ישראל

היוון:

בייעוד שאינו למגורים-בתי עסק, מפעלי תעשייה, משרדים, מלונות ומגורי נופש:

האפשרות להוון את הנכס לתקופה נוספת תיקבע לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, התקפות במועד חתימת חוזה החכירה, בגין התקופה החדשה (49 שנה).

חוכר שיבחר לשלם את דמי החכירה השנתיים כשהם מהוונים מראש (דהיינו-להוון) לכל תקופת החכירה או ליתרתה ישלם כדלהלן:
חוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים נמוכים
- שיעור של 1.25% מערך הקרקע במכפלת מקדם ההיוון לכל תקופת החכירה או ליתרתה.

חוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים גבוהים
- שיעור של 0.75% מערך הקרקע במכפלת מקדם ההיוון ליתרת תקופת החכירה הנוספת

הרפורמה ברמ"י

הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל:

- תתאפשר העברה של הבעלות בקרקע המיועדת למגורים ולתעסוקה לידי החוכרים – כלומר האזרחים. כל אזרח יוכל לקבל את הבעלות על הבית שלו או על בית העסק שלו.
- העברת הבעלות בקרקע תיעשה לידי חוכרים רבים ולא לידי מעטים.
- יישום הרפורמה עתיד להביא לירידה במחירי הקרקעות ובמחירי הדיור ולהגברת הצמיחה במשק.
- הרפורמה אינה צפויה להגדיל את הפגיעה בשטחים הפתוחים ואף לא למנוע מימושם של צורכי ציבור ואספקת מוצרים ציבוריים.
- היקף השטחים שתועבר בהם הבעלות עומד על כ-1% בלבד משטחה של המדינה.

פניסיה עצמאית מבוססת השקעות נדל"ן

הרפורמה ברמ"י

- ▶ גם לאחר יישומה של הרפורמה תישארנה המדינה וקק"ל כבעלים של הרוב המכריע של הקרקעות.
- ▶ בידי המדינה יישמרו גם בעתיד כלי ההפקעה הקיימים המאפשרים לה להשיב לידיה את הקרקע לצורכי ציבור.
- ▶ רפורמה זו, שמטרתה ייעול הפעילות בשוק המקרקעין, מהווה מנוע חשוב ליצירת צמיחה בת קיימא, ולכן מהווה רכיב מרכזי במסגרת מדיניותה הכלכלית של הממשלה.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הרפורמה ברמ"י

► החלטת הממשלה מחלקת את הנכסים השונים לשלוש קבוצות:

1. נכסי מגורים ותעסוקה בפריפריה, דירות בבנייה רוויה ובתים

צמודי קרקע במגרשים קטנים במרכז הארץ (עד 250 מ"ר):

לחוכרי נכסים המשתייכים לקבוצה זו תישלחנה אגרות המודיעות על הכוונה להעביר את הבעלות לידיהם ואם לא יודיעו על התנגדותם, תועבר הבעלות על שמם במרשם המקרקעין ללא כל תמורה.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הרפורמה ברמ"י

2. בתים צמודי קרקע ונכסים המשמשים לתעסוקה (מסחר, תעשייה, תיירות) במגרשים בינוניים במרכז הארץ (עד דונם):

➤ לחוכרי נכסים המשתייכים לקבוצה זו יישלחו שטרות מכר ושוברי תשלום עבור רכישת הבעלות. הסכומים לתשלום ייקבעו על פי טבלאות ערכי קרקע ושיעורי התשלום הקבועים בהחלטת הממשלה:

➤ במגרשי מגורים בשטח של עד חצי דונם בין 3% ל-4.5% מערך הקרקע

➤ במגרשי מגורים בשטח שבין חצי דונם לדונם ובמגרשי תעסוקה בשטח של עד דונם - בין 6% ל-9% מערך הקרקע.

➤ חוכרים אשר ישלמו את הסכום הנקוב בשובר יוכלו לגשת באופן עצמאי ללשכות רישום המקרקעין ולרשום את הנכס בבעלותם.

פנסייה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הרפורמה ברמ"י

3. נכסים במגרשים גדולים במרכז הארץ (מעל דונם):

חוכרי נכסים המשתייכים לקבוצה זו יצטרכו לפנות למשרדי רשות המקרקעין ולבקש כי תיערך להם שומה פרטנית לנכס. חוכרים אלו יידרשו לשלם 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה לבעלות.

כללי:

חוכרים אשר אינם מחזיקים בחוזי חכירה מהוונים יידרשו לתשלום נוסף של דמי היוון בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

פנסייה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

דמי הסכמה

רשות מקרקעי ישראל גובה "דמי הסכמה" תמורת הסכמתו לבצע עסקה של מכירת זכות חכירה.

שיעור דמי ההסכמה הוא שליש מעלית ערך הקרקע ממועד רכישתה ועד למכירתה. חוזים אשר בעדם שולמו דמי היוון מלאים פטורים מדמי הסכמה.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

עקרונות בביצוע עיסקת יזום

הגדרת מטרות

הגדרת תקציב

הגדרת מיקום

הגדרת זמנים

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הגדרת מטרות

→ השקעה לצורך מכירה והפקת רווחים

→ השקעה לצורך העברה לילדים

→ **השקעה לצרכי "הכנסה פסיבית"**

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הגדרת כוונות

- ביצוע עיסקת עצמית (מימון עצמי)
- ביצוע עיסקה במימון חיצוני

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

שלב הפרוייקט

שלב הייזום

שלב התכנון

שלב הביצוע

שלב הסגירה

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

שלב היזום

- זיהוי הצורך
 - הגדרת המטרה העיסקית
 - בדיקת ייתכנות כלכלית
 - קביעת מסגרת זמנים
 - דו"ח אפס
 - מינוי מנהל הפרוייקט
- פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

שלב התכנון

- מינוי מנהל פרוייקט מוביל
- בניית צוות התכנון/יעוץ
- בניית לו"ז
- תכנון עלויות
- ניהול סיכונים
- בניית צוות הובלה לפרוייקט

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

רוצים להצליח בפרוייקט

תכננו 90% מהזמן

הקיימו הפרוייקט ב 10% הזמן

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

שלב הביצוע

נדון בשיעור

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הגדרת סיכונים

➤ השקעה ביזום נדל"ן אפיק עם סיכון מסויים

➤ חקר שוק יסודי , יצמצם הסיכון בהשקעה.

➤ בדיקה יסודית ברשויות תצמצם גם רמת הסיכון.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

בעלי עניין - Stakeholders

- בעלי עניין או כל מי שמעורב בצורה אקטיבית או פסיבית לפרוייקט
- כל מי שהאינטרסים שלו מושפעים לרעה או לטובה מהפרוייקט
- כל מי שהפרוייקט נוגע אליו

ספקים, לקוחות, סוכנויות, קבוצות אינטרס וכיוצ"ב
התעלמות מכל אלו עלול להביא לכשלון הפרוייקט

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

בעלי עניין - Stakeholders

דוגמא לבעלי עניין:

- מנהל הפרויקט
- צוות הפרוייקט
- הנהלת החברה
- לקוחות החברה
- גופים ממשיקים לחברה
- ספקים
- קבלני משנה
- מנהלים בכירים
- חברים
- עמיתים למקצוע

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הגדרת סיכונים

בכל תכנון פיננסי של עיסקת יזום, יש לקחת בחשבון :

"סעיף תקלות"

ולדוגמא :

- התארכות תקופת מימוש העיסקה.
- שינוי במצב שוק רוכשים / שוכרים.
- אילוץ לפניה לפתרון משפטי במקרה של תקלה

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

הגדרת סיכונים

בעיסקת יזום יש לקחת בחשבון:

- שינוי ו/או ביטול הגורם המשפיע על עליית המחיר שצפינו.
- הצלחה חלקית או אי הצלחה בהשגת יעדי היזום.

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

ההון העצמי

ההון העצמי של המשקיע משול ל:
עובד היוצא מטעמו לעבודה והבאת רווחים.

המשקיע מצפה מכספו:

1. לחזור לקופתו בטווח הזמן הקצר ביותר.
2. לייצר מקסימום תשואה על הכסף

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

מרצה : צחי קוויטניסקי

מייל : info@realeasy.co.il

טל : [050-8811118](tel:050-8811118)

בפייסבוק : [צחי קוויטניסקי](#)

בפייסבוק עסקי : [פנסיה עצמית מבוססת](#)

[השקעות נדל"ן](#)

אתר : www.realeasy.co.il



פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

email: info@realeasy.co.il

WWW.REALEASY.CO.IL

צחי קוויטניסקי 050-8811118

נדל"ן בקלות

כל הזכויות שמורות ל Q.L.Y. אפרוייקטים בע"מ