



עסקת אופציה

קפטן אינווסט & נ.הס נכסים



נעים מאוד!



מתן הס

יזם נדל"ן

• לוחם וסגן מפקד צוות בשיטת 13.

• איש חינוך.

• מנהל את חברת נ.הס נכסים משנת 2016.

• ניסיון בניהול ואחזקת נכסי מגורים ונכסים מסחריים.

• מומחה בפתרון בעיות מורכבות בהיבטים מיסויים, תכנוניים,

משפטיים ועוד.

• **חציתי את האוקיינוס השקט בסירת מפרש**

כמו עוד מישהו שאתם מכירים ;)



נעים להכיר!



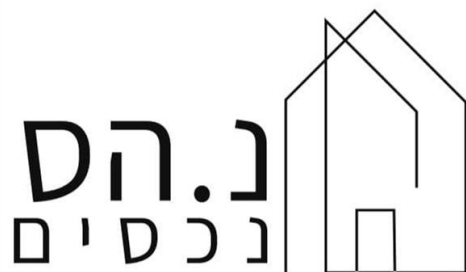
יהב שפינרד

מנכ"ל ומייסד קפטן אינווסט

- נשוי למגלי, אבא לדקל ויערה
- מלווה משקיעים
- חובל - רס"ן במילואים
- תואר שני בנדל"ן בטכניון
- מרצה באוני' אריאל
- יו"ר ההתאחדות למלווה משקיעים
- **חציתי את האוקיינוס השקט בסירת מפרש**
- **בעזרת הכנסה פסיבית מנדל"ן - טיול שנמשך מעל לשנתיים.**



נ.ה.ס נכסים בע"מ



- מורכבת משתי חברות- חברת מגורים וחברת נכסים מסחריים.

- הנכס העיקרי - העצמאות 59 חיפה - מכיל 16 יחידות מגורים ומסחר.

- בעבר ביצענו פרוייקטים רבים של השבחת דירות בשכונת הדר וסביבתה.

- כעת מבצעים פרוייקטים נוספים בסדר גודל של בניין שלם - עסקאות אופציה.

- חברה משפחתית- הנכס העיקרי הגיע בירושה ומשם התפתחנו.

- הנדל"ן זורם בדם- מסבא רבא שלי, עד אלינו.

- אחותי היא גם חלק מהחברה - אדריכלית החברה.



נ.הס נכסים בע"מ

פיתוח נישא מקצועית

התחלנו בפשטות - עם נכס ראשון וידיים טובות.

עם הזמן הבנו שאנחנו יודעים לפתור בעיות מורכבות, ולאט לאט הפכנו למומחים בהתמודדות עם אתגרים מהסוג שלא תמיד יש להם פתרון ברור:

בעיות תכנוניות, חריגות בניה, דיירים מוגנים -
למדנו להיכנס לעובי הקורה ולמצוא את הדרך קדימה.

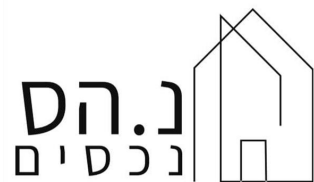
כחברה משפחתית, תמיד שמרנו על עקרונות של זהירות ואחריות -
חיפשנו איך להגדיל את ההשקעות בלי להגדיל את הסיכון ובלי לפגוע בתזרים.

היום, אחרי שצברנו נסיון ובטחון, אנחנו מרגישים מוכנים לקחת את הצעד הבא
ולהתחיל לעסוק ביזמות בקנה מידה של בניינים.



נ.הס נכסים בע"מ

אתרים בהשקעות מסורתיות



- בדרך כלל רק סיכון גבוה מוביל לרווח יזמי (סיכון=סיכוי).
- בעיית מינופים גבוהים – לרוב האנשים אין את הגב לזה.
- חשש מאירועי מס כפולים- לקנות כדי למכור זה לא חכם.
- קשה מאוד לקדם התחדשות עירונית כמארגן מבחוץ.
- כדי לייצר שליטה מלאה בעסקה צריך לרכוש בניין שלם.
- אם אין כוונה להחזיק בניין שלם – עדיף לגייס משקיעים.



נ.הס נכסים בע"מ

הפתרון: עסקאות אופציה

- אופציה ייחודית במקרקעין – עסקה המוגדרת בחוק מיסוי מקרקעין.
- מטרת האופציה לאפשר לרוכש זמן לבחון את הדרך המיטבית לביצוע העסקה.
- אפשרויות רבות למימוש האופציה:
 - מכירתה כיחידה אחת.
 - מכירתה בחלקים.
 - גיוס הון עצמי למימוש רכישת הנכס.
- אופציה ניתן לממש רק במלואה ולפי התנאים שנקבעו מראש.
- בתום תקופת האופציה, במידה ולא מומשה, פוקעת האופציה.



נ.הס נכסים בע"מ

הפתרון: עסקאות אופציה

אופציה ייחודית במקרקעין חייבת לענות על התנאים הבאים:

1. האופציה סחירה.
2. המוכר אינו יכול להתחרט.
3. תקופתה עד שנתיים.
4. מחיר האופציה – עד 5%.
5. למחזיק האופציה אין זיקה לנכס עד מימוש.



נהס נכסים בע"מ - יתרונות עיקריים -

1. דחיית מס – מכירת של אופציה פטורה ממס רכישה וממס שבח
(אך לא ממס הכנסה).
2. סיכון נמוך יחסית – אין עסקה = הפסדת רק 5% (+הוצאות).
3. זמן האופציה = זמן ללא עלויות מימון.



השיטה הייחודית שלנו

איתור בניינים ישנים בבעלות אחת.



**יתרון של נכסים במושע - כמו פלסטלינה,
אנחנו נחליט ביחד איך לחלק את הבניין.**



דגש- חשוב לקנות אופציה על כל המושע ולא על חלקה.



**אתגר - חייבים להסדיר את המושע ולרשום הסכם
שיתוף/בית משותף.**





הרציונל העסקי והכלכלי

- גיוס משקיעים למימוש הנכס – כל אחד מממש תת חלקה נפרדת.
- משקיעים משלמים 15% מקדמה 85% במימוש.
- ליווי בנקאי צמוד לפרוייקט – באחריות היזם (תנאי מתלה).
- באמצעות האופציה נמנעים מאירוע מס כפול- יש אירוע מס אחד.
- היזם תמיד נשאר חלק מהעסקה – ביחד עם כולם (+זכויות).
- לא רק משקיעים אלא שותפים.



אסטרטגיית ההשבחה



- במהלך האופציה - קידום תב"ע.
- לאחר המימוש - מתיחת פנים של הבניין.
- הסכמי שיתוף והסכמים לקידום פרויקטים – מינוי של החברה כנציגת הבניין.
- יתרונות הגישה השיתופית – שקיפות מלאה בכל העסקה.





למה דווקא חיפה?

- סקירה קצרה: עליית מחירים בחיפה למרות המלחמה- עלייה של 11% בשנת 2024.
- הזדמנויות לרכישת דירות בפחות מ-1.5 מיליון ₪.
- פוטנציאל לעליית ערך משמעותית – בשכונות רבות בחיפה ישנה עליית ערך של מעל 10% בשנה בעשור האחרון.
- תשואה גבוהה יחסית משכירות – בערך אחוז מעל הממוצע הארצי (4% לעומת 3% ממוצע).
- התחדשות עירונית – לקראת תנופה משמעותית.



למה דווקא חיפה?

| TheMarker Labels

הדר הכרמל והעיר התחתית של חיפה: ההשקעה המשתלמת ביותר בנדל"ן מצפון לתל אביב

כל מי שמבקר בחיפה יוצא עם אותה השאלה: איך יתכן שעיר יפה כל כך, עם אוכלוסייה ייחודית וחזקה, מוסדות אקדמאים מובילים בקנה מידה עולמי ומוקדי תעסוקה חזקים ונחשקים, רחוקה ממימוש הפוטנציאל הנדל"ני שלה

קריאת זן



20° חל אביב

ראשי ynet+ חדשות 24/7 פודקאסטים כלכלה ספורט תרבות רכילות בריאות רכ

נדל"ן

המרוץ בין חיפה לבאר שבע: איזו עיר השתלמה יותר למשקיעי נדל"ן?

צפון ודרום: חיפה ובאר שבע נחשבות בשנים האחרונות ליעדי נדל"ן פופולריים. בדיקת חברת מדלן מגלה באילו שכונות התקבלה התשואה הטובה ביותר

37 תגובות

הילה ציאון | עודכן: 22.12.24 | 10:20



ראשי > נדל"ן

מחירי הדירות בחיפה נשארו מאחור - המשקיעים עדיין מעדיפים אותה

חיפה היא העיר המבוקשת ביותר למשקיעים בנדל"ן - המחיר הממוצע עומד על 1.4 מיליון שקל והשכירות הממוצעת על כ-3,500 שקל; התשואה מהשכ"ד יחסית גבוהה, למה מחירי הדירות בחיפה מפגרים אחרי הממוצע הארצי? וגם - עסקאות נדל"ן בחודשים האחרונים

(21)



דור עצמון | 08:09 24/11/2022

כלכליסט 24/7 באזז שוק כלכליסט בארץ נדל"ן עולם משפט רכב פנאי מוסף CTECH

למרות איום הטיילים: מחוז חיפה מוביל בעליית מחירי הדירות ברבעון השלישי

לפי נתוני הלמ"ס, מחירי הדירות בכל הארץ עלו ב-6.1% באוגוסט-ספטמבר, לעומת התקופה המקבילה אשתקד - ואילו במחוז חיפה נרשם זינוק של 10.8%. עם זאת, המחיר הממוצע לדירה בחיפה הוא בין הנמוכים בערים הגדולות - 1.68 מיליון שקל

גיא נרדי 19.11.24, 15:15



דוגמא:

עליית ערך בעיר התחתית העצמאות 59



פרטים על נכס בבעלות החברה:

- גודל המגרש- 403 מ"ר
- שטח בנוי- 1,471 מ"ר
- 4 קומות
- 9 דירות מגורים
- 7 נכסים מסחריים
- בתכנון- הוספת 3 קומות מעל הבניין

שווי הבניין-

- 2012: 2.2 מיליון ₪ (שמאות)
- 2018: 6.3 מיליון ₪ (שמאות)- עליית ערך של 280%
- 2024: מעל 10 מיליון ₪ (הערכה)

תשואה-

- הכנסות משכירות: 55,000 ₪ לחודש
- הכנסה שנתית משכירות: 660,000 ₪
- תשואה שנתית משכירות: 6.6% (לפי שווי מוערך)



השינוי בעיר חיפה?



חדשות חיפה | מזג אוויר בחיפה | ספורט | נדל"ן | בריאות | רכילות | פנאי ואוכל | המיוחדים | כל ה

יו"ר ועדת תכנון מחוזית: "הבנייה בחיפה משתנה - יותר צפוף, יותר גבוה"

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה, רות שורץ, חושפת כיצד הולכת העיר חיפה להשתנות כבר בשנה הקרובה. היא מציעה לנו לשכוח מתמ"א 38 ולהביא כי העתיד נמצא בהתחדשות עירונית. ומה עם הפרויקטים הגדולים? קדינו בת גלים - "בנייה תוך 3-4 שנים". מורדות ליקולן? "בהחלט לא מחר בבוקר". חזית הים? "זה בידיים של העירייה והנמל". פינוי בה"ד חיל הים? "עשוי להידחות בגלל המלחמה". ומה צפוי בבית החולים רמב"ם ובתוכנית הבננה של קליש? ראיון מיוחד

דורן סולומון | עודכן 10:05, 13.04.25

יש מספר מצומצם של אנשים שיועדים ואחראים לאופן בו תתפתח העיר חיפה בשנים הבאות. אחת מהם היא רות שורץ - יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה.



רות שורץ יו"ר ועדת תכנון ובנייה מחוזית חיפה (צילום: נחום סגל)

- לאחר תקופת קיפאון - יונה יהב חזר וכך גם חזרו ההיתרים.
- עיקר המצע שלו- תכנון ובנייה. רוצה שיח ישיר עם יזמים לא רק דרך וועדות.
- יש מגמה רצינית של דחיפה ואישורים.
- כנס יזמים שהתקיים לאחרונה - יונה יהב ורותי שוורץ דיברו ישירות ליזמים.
- שורה תחתונה - הורדת חסמים.

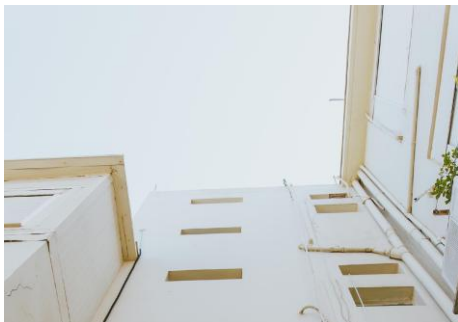
התחדשות עירונית **חיפה?**

תוכנית "חזית הים" – סקירה והזדמנויות

- פתיחת הנמל הישן לאיזורי מסחר וטרמינל נוסעים
- שיקוע הרכבת ובניית אלפי יחידות דיור חדשות בסמוך לנמל

1. **כוונת העירייה לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית.**
2. **העניין של עיריית חיפה בפרויקטים שלנו.**
3. **פגישה עם רותי רפפורט - מנהלת מחלקת תכנון.**
4. **אהבה את היוזמה, סיפרה על רוח חדשה של קידום היתרים.**
5. **שוחחנו על שכפול המנגנון לבניינים נוספים שנעבוד עליהם.**





דוגמא:

עסקת אופציה שבוצעה ע"י החברה-

הדר עליון | ארלוזורוב 114

- סה"כ 800 מ"ר בנוי (כולל שטחים משותפים).
- שטח המגרש לפי טאבו 560 מ"ר.
- 11 יחידות מגורים: 7 יחידות של 60-65 מ"ר, 3 יחידות של 40 מ"ר, יחידה אחת של 80 מ"ר.
- סך השכירויות כיום כ- 35,000 ₪ בחודש.
- הבניין משופץ פנים וחץ במצב טוב מאוד.
- רוב הדירות משופצות ברמת גימור גבוהה.
- 9 דירות נמכרו, 2 נשארו בידי החברה.
- מקדמים תב"ע נקודתי- תוספת קומות, ממ"דים ומעלית.

דוגמא:

עסקת אופציה שבוצעה ע"י החברה-

תפריט הדירות

מס' דירה	שטח דירה	שכירות צפויה	תשואה צפויה (משכירות)	מחיר שוק	מחיר מבוקש	הנחה ממחיר השוק
1	65 (+ חצר ומחסן)	₪ 5,800	5.9%	₪ 1,300,000	₪ 1,125,000	14%
2	65	₪ 3,800	5.1%	₪ 1,000,000	₪ 895,000	11%
3	80 (+חצר ופרגולה)	₪ 5,200	5.1%	₪ 1,350,000	₪ 1,200,000	11%
4	65	₪ 3,200	4.3%	₪ 1,000,000	₪ 895,000	11%
5	37	₪ 2,400	4.5%	₪ 710,000	₪ 640,000	10%
6	60	₪ 3,300	4.1%	₪ 1,050,000	₪ 950,000	10%
7	63	₪ 3,500	4.4%	₪ 1,045,000	₪ 945,000	10%
8	38	₪ 2,500	4.6%	₪ 727,000	₪ 655,000	10%
9	60	₪ 3,400	4.1%	₪ 1,060,000	₪ 960,000	10%
10	38	₪ 2,500	4.6%	₪ 727,000	₪ 655,000	10%

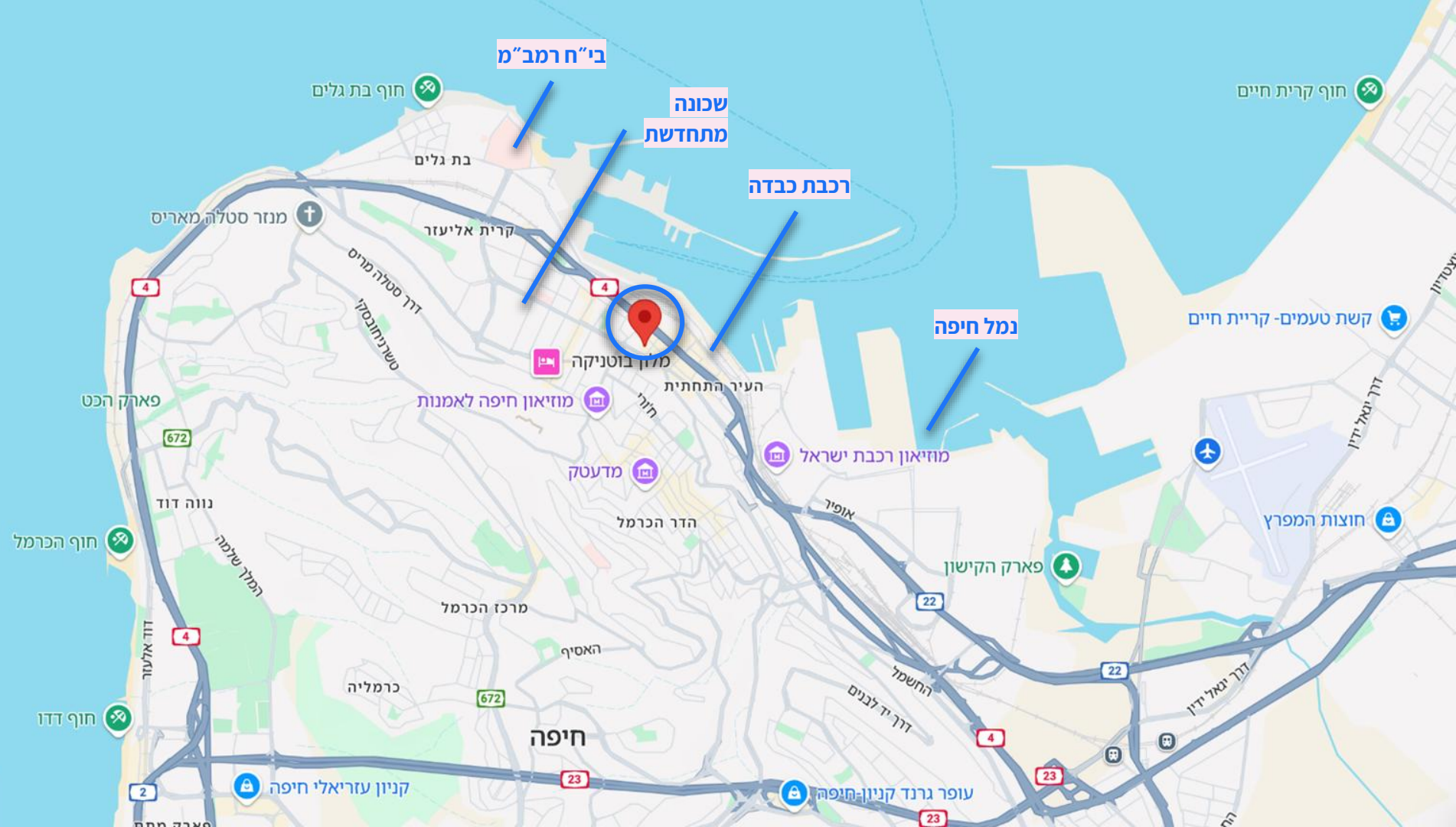




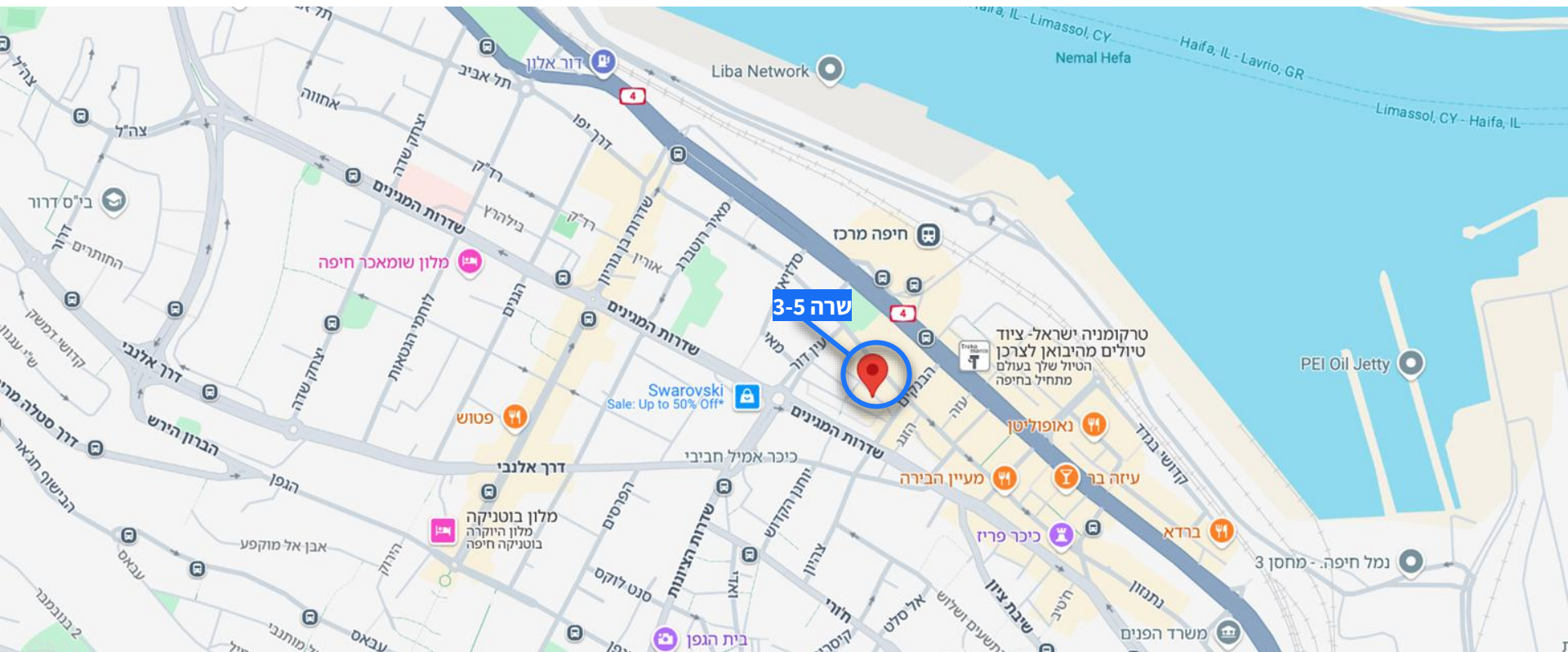
מוכנים לזה?

ההצעה שלשמה כולנו התכנסנו!





מיקום



רציונל העסקה



- האופציה נחתמה החל מ- 16.01.2025.
- האופציה ניתנה לשנתיים.
- מוכרים את כל היחידות בבניין מלבד אחת שתישאר לחברה (מסעדה).
- מתוכנן שיפוץ תשתיות בסיסיות ושיקום חזית בבניין.
- החברה תהיה הנציגה למימוש זכויות, ניהול שיפוץ והשבחת הבניין.
- תקודם תב"ע נקודתית - חללים משופרי מיגון, מעלית, 3-4 קומות נוספות לבניין.



תמונות מהשטח



תת חלקה	קומה	שימוש	שטח הנכס	שכירות צפויה	תשואה צפויה (משכירות)	מחיר שוק	מחיר מבוקש	הנחה ממחיר השוק
1	-1	מחסן	60	1500 ₪	6%	345,000 ₪	295,000 ₪	14%
2	-1	מחסן	77.8	1800 ₪	5.6%	452,000 ₪	385,000 ₪	15%
4	0	חנות	47	4,000 ₪	5.8%	940,000 ₪	820,000 ₪	13%
5	0	חנות	52	5,200 ₪	6%	1,200,000 ₪	1,050,000 ₪	13%
6	1	דירה	60	3,200 ₪	3.5%	1,280,000 ₪	1,130,000 ₪	12%
7	1	דירה	77.8	4,000 ₪	3.7%	1,520,000 ₪	1,295,000 ₪	15%
8	2	דירה	60	3,400 ₪	3.5%	1,320,000 ₪	1,170,000 ₪	12%
9	2	דירה	77.8	3,800 ₪	3.6%	1,480,000 ₪	1,265,000 ₪	15%

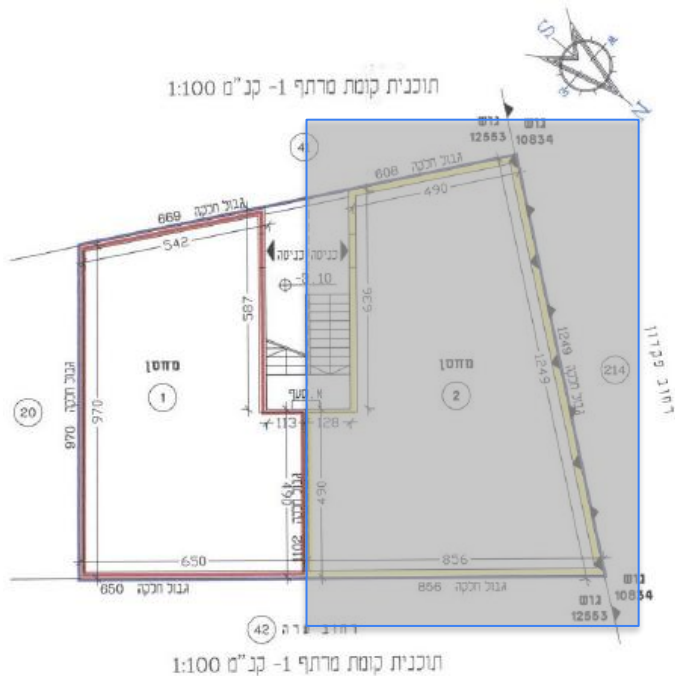
* בידי החברה נשארים: מסעדה בקומת קרקע, מחסן בקומת הגג + זכויות הבנייה והצמדת הגג - במטרה לקדם תב"ע נקודתית.

תת חלקה 1

- שטח: 60 מ"ר
- קומה: 1-
- חדרים: חלל אחד גדול
- רמת גימור: דורש שיפוץ
- הצמדות: אין
- שכירות צפויה: 1,500 ₪
- תשואה צפויה: 6%
- מחיר שוק: 345,000 ₪
- מחיר מבוקש: 295,000 ₪
- מחיר למ"ר: 4,900 ₪
- הנחה ממחיר השוק: 14%



קומה 1-

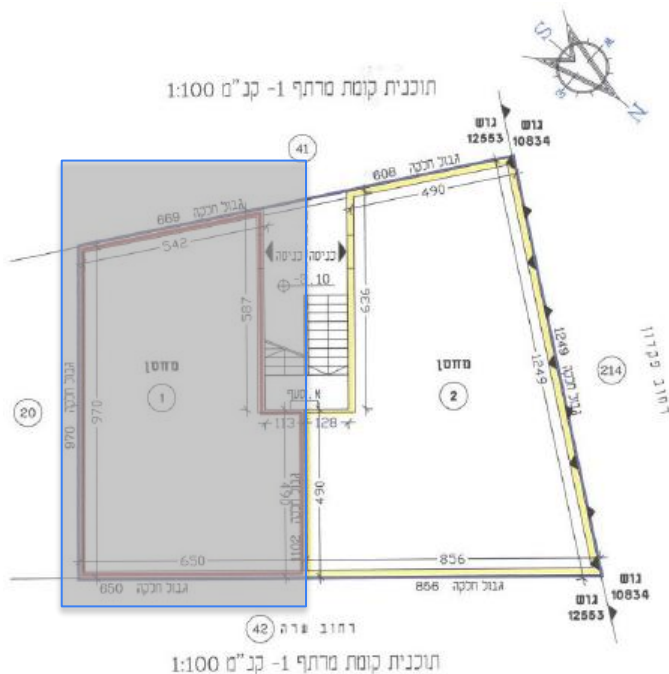


תת חלקה 2

- שטח: 77.8 מ"ר
- קומה: 1-
- חדרים: שני חללים גדולים
- רמת גימור: משופץ חלקית
- הצמדות: אין
- שכירות צפויה: 1,800 ש"ח
- תשואה צפויה: 5.6%
- מחיר שוק: 452,000 ש"ח
- מחיר מבוקש: 385,000 ש"ח
- מחיר למ"ר: 5100 ש"ח
- הנחה ממחיר השוק: 15%



קומה 1-

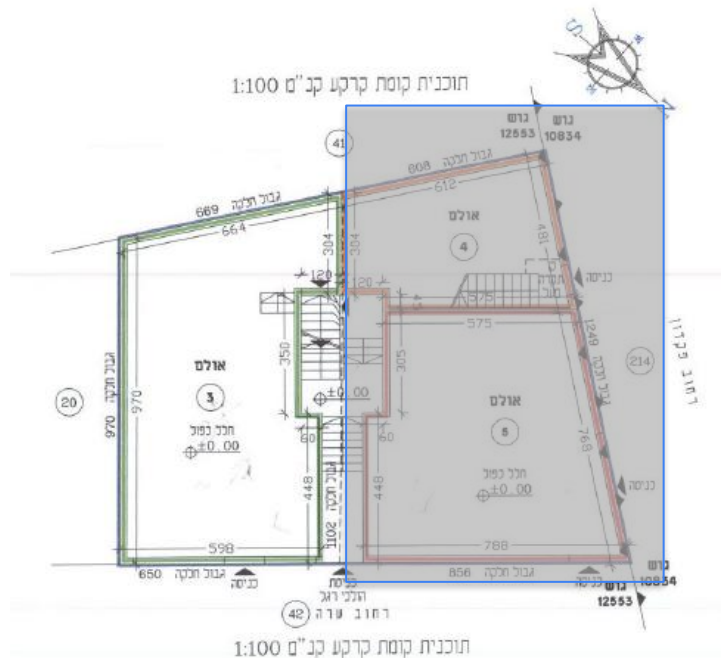


תת חלקה 3

- שטח: 60 מ"ר
- קומה: קרקע
- חדרים: חלל גדול + מטבח
- רמת גימור: משופץ
- הצמדות: אין
- שכירות צפויה: 5,500 ₪
- נשאר ביד החברה



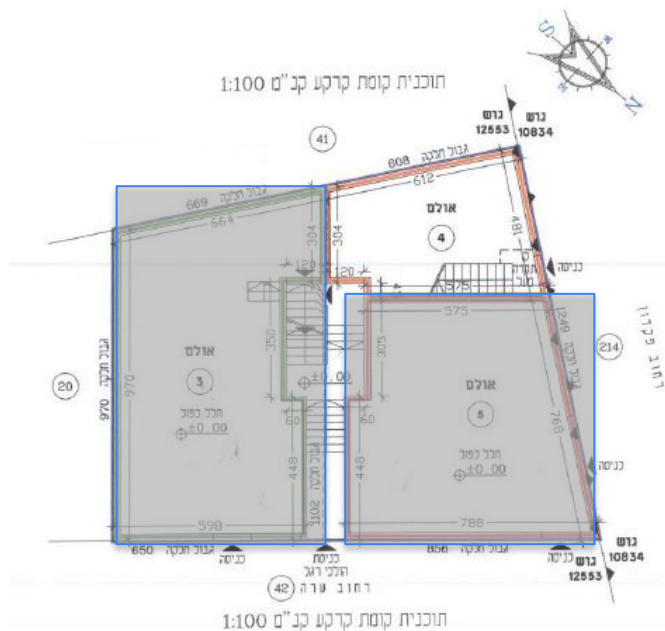
קומת קרקע



תת חלקה 4

- שטח: 47 מ"ר
- קומה: קרקע + גלריה
- חדרים: שני חללים בשתי קומות עם גלריה פנימית
- רמת גימור: משופץ חלקי
- הצמדות: אין
- שכירות צפויה: 4,000 ש"ח
- תשואה צפויה: 5.8%
- מחיר שוק: 940,000 ש"ח
- מחיר מבוקש: 820,000 ש"ח
- מחיר למ"ר: 17,400 ש"ח
- הנחה ממחיר השוק: 13%

קומת קרקע

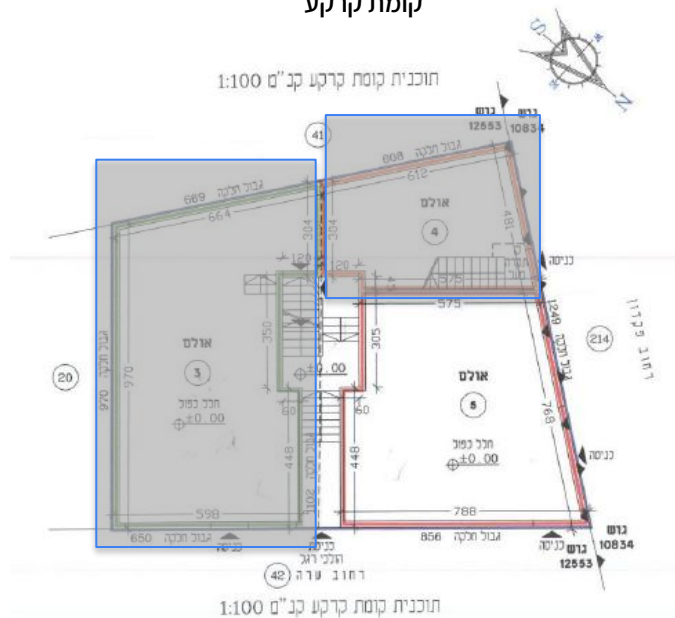


תת חלקה 5

- שטח: 52 מ"ר
- קומה: קרקע
- חדרים: חלל גדול
- רמת גימור: משופץ ברמה גבוהה
- הצמדות: אין
- שכירות צפויה: 5,200 ש"ח
- תשואה צפויה: 6%
- מחיר שוק: 1,200,000 ש"ח
- מחיר מבוקש: 1,050,000 ש"ח
- מחיר למ"ר: 20,100 ש"ח
- הנחה ממחיר השוק: 13%



קומת קרקע

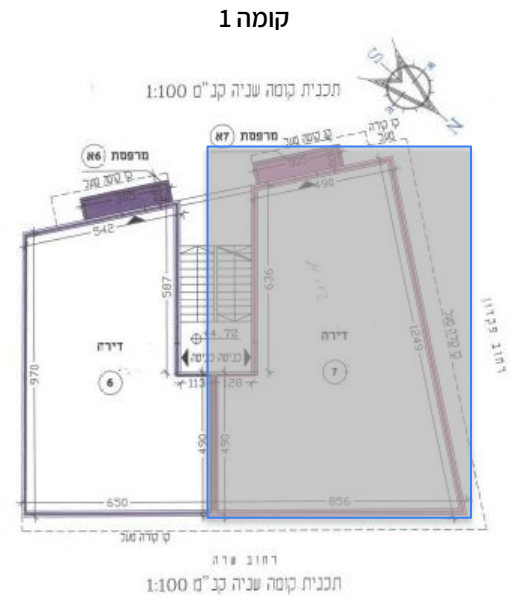
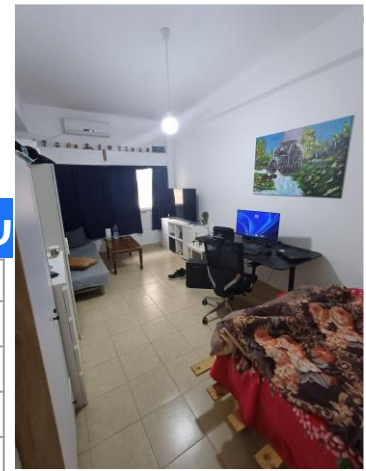
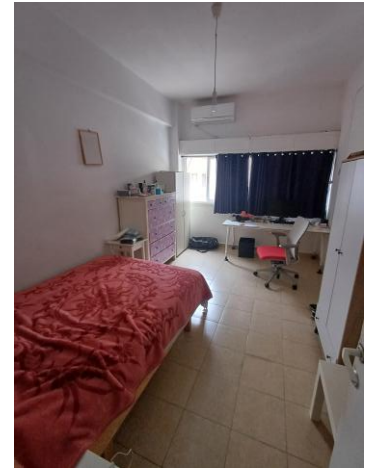


עסקאות השוואה

כתובת	שטח במ"ר	תאריך העסקה	מחיר העסקה	שנת בנייה	מחיר למ"ר
המגינים 44	41	17/01/2024	1,440,000 ש"ח	1950	22,439 ש"ח
שרה 7	21	10/08/2023	650,000 ש"ח	1980	30,952 ש"ח
יפו 40	50	27/12/2020	1,000,000 ש"ח	1940	20,408 ש"ח
נתנזון 8	78	31/10/2021	1,300,000 ש"ח	1940	16,600 ש"ח

תת חלקה 6

- שטח: 60 מ"ר
- קומה: 1
- חדרים: שלושה
- רמת גימור: שמור
- הצמדות: מרפסת
- שכירות צפויה: 3,200 ש
- תשואה צפויה: 3.5%
- מחיר שוק: 1,280,000 ש
- מחיר מבוקש: 1,130,000 ש
- מחיר למ"ר: 18,800 ש
- הנחה ממחיר השוק: 12%

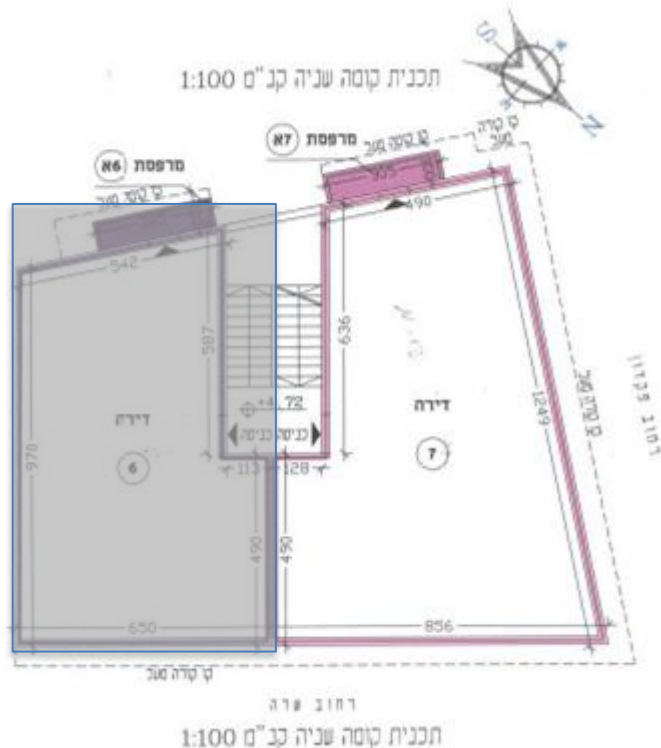


עסקאות השוואה

כתובת	שטח במ"ר	תאריך העסקה	מחיר העסקה	שנת בנייה	מחיר למ"ר
המגינים 44	41	17/01/2024	1,440,000 ש	1950	22,439 ש
שרה 7	21	10/08/2023	650,000 ש	1980	30,952 ש
יפו 40	50	27/12/2020	1,000,000 ש	1940	20,408 ש
נתנזון 8	78	31/10/2021	1,300,000 ש	1940	16,600 ש

קומה 1

- שטח: 77.8
- קומה: 1
- חדרים: שלושה וחצי
- רמת גימור: משופץ רמה גבוהה
- הצמדות: מרפסת
- שכירות צפויה: 4,000 ₪
- תשואה צפויה: 3.7%
- מחיר שוק: 1,520,000 ₪
- מחיר מבוקש: 1,295,000 ₪
- מחיר למ"ר: 16,600
- הנחה ממחיר השוק: 15%



עסקאות השוואה

כתובת	שטח במ"ר	תאריך העסקה	מחיר העסקה	שנת בנייה	מחיר למ"ר
המגינים 44	41	17/01/2024	1,440,000 ₪	1950	22,439 ₪
שרה 7	21	10/08/2023	650,000 ₪	1980	30,952 ₪
יפו 40	50	27/12/2020	1,000,000 ₪	1940	20,408 ₪
נתנזון 8	78	31/10/2021	1,300,000 ₪	1940	16,600 ₪

קומה 1



קומה 2

שטח: 60

קומה: 2

חדרים: חלל פתוח וחדר שינה

רמת גימור: שיפוץ ברמה גבוהה

הצמדות: מרפסת

שכירות צפויה: 3,400 ₪

תשואה צפויה: 3.5%

מחיר שוק: 1,320,000 ₪

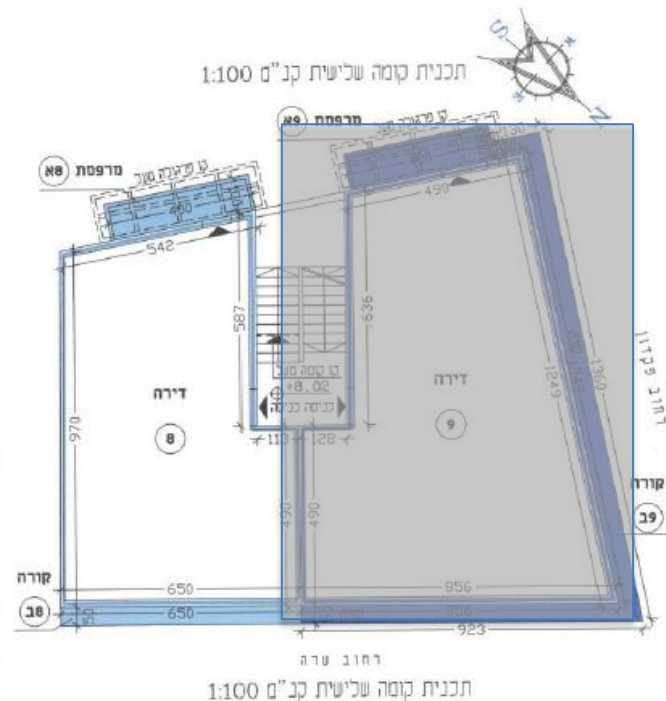
מחיר מבוקש: 1,170,000 ₪

מחיר למ"ר: 19,500 ₪

הנחה ממחיר השוק: 12%

עסקאות השוואה

כתובת	שטח במ"ר	תאריך העסקה	מחיר העסקה	שנת בנייה	מחיר למ"ר
המגינים 44	41	17/01/2024	1,440,000 ₪	1950	22,439 ₪
שרה 7	21	10/08/2023	650,000 ₪	1980	30,952 ₪
יפו 40	50	27/12/2020	1,000,000 ₪	1940	20,408 ₪
נתנזון 8	78	31/10/2021	1,300,000 ₪	1940	16,600 ₪

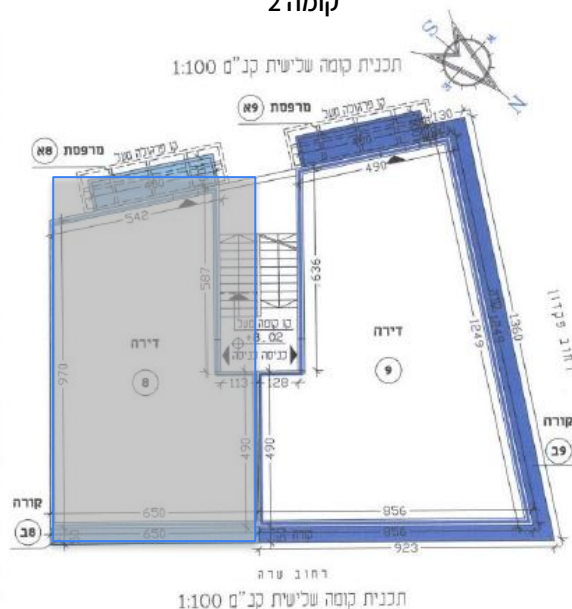




תת חלקה 9

- שטח: 77.8
- קומה: 2
- חדרים: שלושה וחצי
- רמת גימור: שופץ לאחרונה
- רמה טובה
- הצמדות: מרפסת
- שכירות צפויה: 3,800 ש
- תשואה צפויה: 3.6%
- מחיר שוק: 1,480,000 ש
- מחיר מבוקש: 1,265,000 ש
- מחיר למ"ר: 16,500 ש
- הנחה ממחיר השוק: 15%

קומה 2



עסקאות השוואה

כתובת	שטח במ"ר	תאריך העסקה	מחיר העסקה	שנת בנייה	מחיר למ"ר
המגינים 44	41	17/01/2024	1,440,000 ש	1950	22,439 ש
שרה 7	21	10/08/2023	650,000 ש	1980	30,952 ש
יפו 40	50	27/12/2020	1,000,000 ש	1940	20,408 ש
נתנזון 8	78	31/10/2021	1,300,000 ש	1940	16,600 ש

ליווי בנקאי

- העסקה תלויה על-ידי אחד הבנקים (טרם נקבע).
- יוקם חשבון נאמנות משותף שיטפל ישירות בעסקה.
- הבנק ייתן מימון של עד 75% לרוכשים שיעמדו בתנאי ההלוואה, בכפוף לתנאי החיתום מצד הבנק.
- המימון לדירות יינתן במסלול של משכנתאות פרטניות רגילות, כל רוכש ימשכן את הדירה שלו אישית.
- משכנתאות יינתנו אך ורק במסגרת המימון של הבנק המלווה.



לוח זמנים

**פגישות
שיווק -**

החל
מיוני
2025

**העברת
מקדמות**

15%
לנאמנות

**ביצוע
הסכמי מכר**

אוקטובר
2025 - ינואר
2026

**ביצוע
שיפוע**

כללי בבניין
פברואר
2026

**העברת
חזקה**

פברואר
2026

**צפי
הודעה על
מימוש**

אוגוסט/
ספטמבר
2025

חתימת

הסכמי
סיחור

**גמר
פרוייקט**

מרץ
2026



לסיכום:

מבט לעתיד

היתרונות בשיטה הייחודית שלנו ✓

הזדמנות להשקיע בחיפה דווקא עכשיו ✓

הזמנה לשיתוף פעולה והשקעה ✓

