



מר אדי יאן, מנהל סניף ישראל

# סדנה להשקעה נכונה בנדל"ן בארה"ב



אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!



**משקיעים נכבדים,**

**שיעור 4: הוצאות הנכס**

הוצאות על הנכס מתחלקות לשלוש, הוצאה בשעת סגירת הרכישה הוצאות בתפעול הנכס באופן שוטף והוצאות לא ידועות.

חלק א': הוצאות על הנכס בעת הסגירה/רכישה שלו

כאשר מציעים לכם נכס להשקעה, בוודאי יודיעו לכם שיש הוצאות בעת הסגירה שלו, הן בגין הוצאות על רכישת ביטוח מפני חובות, הן עבור מסים, עבודת הטייטל קומפני ועוד.

עלויות הסגירה צריכות להיות כ-1000\$ לנכס. מוכרים יספרו לכם על כל מיני פעולות נוספות שיכולות לייקר לכם את העלויות, ולמעשה יגרפו את הכספים לכיס שלהם.



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**



על מה משלמים בעת הסגירה:

- א. מסי שטר בעלות של מדינה ומחוז, שיכולים להגיע עד \$300
- ב. רכישת ביטוח טייטל ( TITLE INSURANCE ) ( עד \$400 )
- ג. תשלום לטייטל קומפני עבור העברת הבעלות ( עד \$350 )

מסי ארנונה של העיר (החלק היחסי במידה ומסים שולמו מראש)  
משולמים בעת הסגירה אך אינם כלולים בתשלום עלויות הסגירה לעיל.

מוכרים ינסו להוסיף דמי בדיקת נכס, סיור במקום של חברה מיוחדת,  
בעלות נוספת של כ-\$700, אך הדבר אינו נדרש בד"כ.



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**



הוצאה נוספת הנה תשלום לחברות שווק ישראליות שאינן בעלות הנכסים, ולמעשה משווקות נכסים של בעלי חברות בארה"ב. חברות ישראליות אלו גובות אלפי דולרים עבור עמלת השיווק שלהן. מה שהן שוכחות לספר הוא שהן מקבלות בנוסף מידי בעלי הנכס עמלה גבוהה מאד עבור שיווק הנכסים. מומלץ לרכוש נכסים ישירות מן הבעלים.

הוצאות נוספות שיש לקחת בחשבון הנן תשלום לעורכי דין בארה"ב, שמחייבים אתכם לפעמים. יש מדינות שנדרש עו"ד לסגירת הרכישה, ויש מדינות שאין צורך, כי הכול מתבצע ע"י הטייטל קומפני, שהנה להזכירכם חברת עו"ד ונוטריונים.

יש תשלום עבור עורכי דין בארץ, במקרה ויש כספים בנאמנות. שימו לב לסכום המחייבים אתכם. לעיתים הוא ממש מעל ומעבר לכל הגיון.



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**



## חלק ב': הוצאות שוטפות

- א. דמי ניהול הנכס יכולות לנוע בד"כ בין 8%-10%. ככל שאתם לקוח גדול יותר כך תזכו להנחה גדולה יותר, או במידה והמוכר בעל פורטפוליו גדול כך תהנו מן ההנחות שהוא מקבל.
- ב. ביטוח הנכס ( OWNER POLICY ), ביטוח מפני שריפה, צד ג', ביטוח שצריך לעלות מחיר טוב אם המוכר עובד עם סוכנות ביטוח באופן קבוע.
- ג. מסי ארנונה ( TAXES ), מסים המשולמים בד"כ פעמיים בשנה, פעם בקיץ ופעם בחורף. משתנה בין מדינות שונות. יש לשים לב לשלם את המסים בזמן ולא לחטוף קנסות. יש חברות ניהול המשלמות את המסים, אך גובות על כך עמלה. הדרך הכי פשוטה היא לשלם דרך אתר העיריה.
- ד. תשלום מים החל על הבעלים של הנכס בחלק מן הנכסים.



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**



## חלק ג': הוצאות לא ידועות:

- א. דייר עוזב את הבית – יש צורך לשפץ אותו ולהכין לקראת דייר חלופי, זמן הכנה ואיתור דייר חלופי של חודש לפחות.
- ב. דייר לא משלם דמי שכירות – יש צורך לפנות אותו, עלויות פינוי בין \$200 לבין \$1000 תלוי במידת הפעולות הנדרשות, זמן פינוי ואיתור דייר חלופי כחודשיים
- ג. תיקונים שוטפים – נכס לתחזוקה, אם זה בארץ ואם זה בחו"ל. דיירים מתלוננים על תקלות. חברות ניהול מנצלות זאת לנפח מחירים. דברנו בשיעור שני על נושא הניהול וחשיבותו.
- ד. כיסוח דשא – במקרה ויש בתים של 4 דירות ומעלה עלות כיסוח הדשא חלה על הבעלים.
- ה. פינוי שלג – בחורף כמובן, יש נכסים שבעל הנכס חייב בתשלום פינוי השלג.



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**



**זהו, עד כאן שיעור מס' 4 בסדנה שלנו**

**השיעור הבא יעסוק בהצגת המודל שלנו, הנותן פתרון היקפי  
לכל הנושאים שהועלו ומאפשר לכם ליהנות באמת מתשואה  
אמתית על ההשקעה שלכם.**

**מקווה שעזרנו לכם. להתראות בשיעור הבא.**



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**