

פרק ראשון
מהספר - מתנה!

פרק
ראשון
מהספר -
מתנה!

ליווי אישי
להשקעות
נדל"ן

SMART
START

עץ המזומנים

המדריך להשקעות חכמות בנדל"ן



נעה סגן



נעים להכיר

שלום שמי משה זקן, ואני מלווה למעלה מעשור אנשים שרוכשים נדל"ן, כדי ליצור חיסכון אישי ופנסיה עצמית, שמבוססת על נדל"ן להשקעה.

אני מנהל השקעות בנדלן ויועץ מימון, בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, בוגר תואר שני במימון נדל"ן ושמאות מקרקעין, מומחה לתחום התחדשות עירונית ויזמות בנדלן עם רקע מקצועי מתחום שמאות המקרקעין, ובעלים של חברה אחת מתוך 5 חברות שמרכיבות את קבוצת החברות שנקראת "סמארט סטארט".

החברה שלנו מלווה למעלה מ- 15 שנים, מאות רבות של לקוחות, בכל רחבי הארץ **להגדלת ההכנסות החודשיות, וההון העצמי שלהם,**

באמצעות השקעות נדל"ן איכותיות ורווחיות.

המומחיות שלנו היא **באיתור עסקאות נדל"ן**, ובניתוח הפוטנציאל הכלכלי, כלומר איך יוצרים רווח מעסקה בנדל"ן, וגם, איך **מממנים** אותה בצורה הכי יעילה וזולה, איך יוצרים **תזרים הכנסות** חודשי מההשקעה, וכל היוצא בזה.

העסקאות שעליהם אנחנו אוהבים לשים דגש, הן עסקאות עם פוטנציאל **צמיחה** או **השכחה** גבוהים, שמביא בד"כ לעלייה משמעותית במחיר על פני הזמן, וגם לעסקאות בעלי תזרים עם הכנסה שוטפת.

עיקר ההצלחה שלנו נובעת מהמחשבה שמושקעת בתכנון ההשקעות, וגם כתוצאה מכך שאנחנו מנגישים ללקוח צוות מקצועי, וזאת כדי לקבל החלטות נבונות בזמן הנכון.

אבל הדבר הכי חשוב, והוא זה שמביא את התוצאות יוצאות הדופן, הוא קשרי העבודה שלנו והניסיון העשיר שצברנו, לצד ההכשרות שכל אחד מאיתנו טיפח לאורך השנים.

לאורך כתיבת הספר הזה, ערכתי וכתבתי לכם כמה נושאים שיחשפו בפניכם את עולם הנדל"ן המרתק, ואני רוצה להראות לכם, איך גם אתם תוכלו להשקיע בנדל"ן, ולדאוג לעתיד כלכלי בטוח למשפחה שלכם, או לעסק שבבעלותכם.

בספר ישנם חלקים פרקטיים שכל עיניינם מוקדש למימון נדל"ן, שכולל מענה לשאלה: איך גם אתם תוכלו לממן עסקאות נדל"ן ללא הון עצמי, ואיך להשתמש במשאבים הזמינים שיש לכם שלא ידעתם אפילו שאפשר להשתמש בהם.

אני מאחל לכם קריאה מהנה והמון הצלחה הן בהשקעות והן בעסקים.

עץ המזומנים - המדריך להשקעות חכמות בנדל"ן

מחבר: משה זקן

עריכה גרפית: חמוטל לורנס

© התוכן הינו תוכן מקורי וכל הזכויות שמורות למחבר

אין לשכפל, לצלם, להעתיק, לתרגם, לאחסן במאגר מידע, לשגר או לקלוט בכל דרך או בכל אמצעי אלקטרוני אופטי או מכני או אחר, כל חלק שהוא מהמופיע בספר זה, שימוש מסחרי מכל סוג שהוא בחומר הכלול בספר זה אסור בהחלט, אלא ברשות מפורשת מהמחבר.

**הצטרפו לקהילה העסקית שלנו על מנת לקבל מידע
שוטף, עדכונים ועצות לתכנון השקעות נבונות
(קישורים להצטרפות בדף האחרון בספר)**

לסיון

הי חברים, אני רוצה לספר לכם את

הסיפור על עץ המזומנים,

הסיפור הוא סיפור עם תובנה שאני קורא לה "תובנה שמשנה תפיסת חיים", לפיה נבין דרך אנלוגיה מאוד ייחודית מתחום החקלאות, **איך יוצרים שפע באמצעות נכסי נדל"ן.**

הסיפור מתחיל כשהייתי ילד.

סבא וסבתא שלי גרו בירושלים, בבית צמוד קרקע, בבניין משותף, והיתה להם גינה היקפית גדולה מסביב לבית, ממש כמו בבתים של פעם.

ולא מדובר בבית במושב, אלא בית בעיר, בית כזה שהיתה לו גינה צמודה.

ובגינה שלהם היו עצי פרי וערוגות של ירקות, והכל פרי עמל ועבודת כפיים שלהם.

כילדים, היינו מבלים אצלם המון, בעיקר בחופשים ובקיץ.

היינו יורדים לגינה ומשחקים, משחקי ילדים כזה...

ובכל פעם שרצינו לנוח,

היינו ניגשים לעצים וקוטפים



לעצמנו פירות מתוקים,
אוכלים, וממשיכים לשחק.
אפשר לומר, שגדלנו לדבר הזה
שנקרא **עצי פרי**.
הם היו קיימים בגינה, מאז שאני
זוכר את עצמי,
ותמיד חשבתי לעצמי, כמה מופלא



הדבר הזה, אתה משחק ומוציא אנרגיה, וכשאתה רוצה,
אתה פשוט ניגש וקוטף לעצמך
פרי מתוק מהעץ,
כאשר בכל עונה היה צומח פרי אחר, ואנחנו רק היינו צריכים
לגשת ולקטוף אותם: תפוחים, שסק, לימונים, שיזפים, בכל
פעם היה משהו זמין, רק תבחר מה שבא לך.
ובכלל, אם חושבים על זה, **עצים** זה דבר מדהים...
היכולת הזו לייצר כל הזמן מסביב לשנה עם רק השקיה עם
מעט מים...
בשבילי בכל אופן, כילד, זה היה משהו בלתי נתפס,
ממש כמו קסם ...
בגינה היו עצים של **פירות**, אבל גם היו ערוגות של **ירקות**.
כילדים היו מעסיקים אותנו בחופש, עם כל מיני מטלות
קטנות, וכל מיני משימות,
ובין היתר, היינו עוזרים לטפח את הגינה הזו.

פשוט עזרנו בטיפול ובטיפוח של הגינה, וגם בו זמנית למדנו
איך העניין הזה עובד...

למשל, היינו עוזרים לסבא ולסבתא לטפח את הגינה ולשתול
שתילים של ירקות.

סביב העצים לא היה הרבה מה לעשות חוץ מאשר לנקות
ולהשקות,
די פשוט בסה"כ, לפחות ככה זה היה נראה לי.

אז החויה שלי היתה, מהעבודה של התחזוקה והעבודה על
הערוגות,

אתה זורע זרעים של דלעת, ומהם צומח דלעת
אתה זורע זרעים של צנוניות, ומהם יצמחו לך צנוניות.
אתה זורע זרעים של חסה, ומהם צומח חסה.

למעשה תוך כמה שבועות צומחים לך ירקות מאותם הזרעים
האלו ששתלת,

אבל **אחרי** שקטפת אותם, זה יצריך ממך בכל תקופה,
לשתול, ולעבד את האדמה, לנקות, לשוב ושוב ושוב.
וזה די **סיזיפי**, אם לומר את האמת...

לעומת זאת **העצים מניבים פירות מתוקים**, וכל מה שצריך
לעשות, הוא רק להשקות
ולנקות מדי פעם.

כילד לא היתה לי ההבנה לגבי
כמה דברים שעם השנים



פשוט למדתי אותם, כמו למשל:

מי שתל את העצים -

כילד היה לי ברור שיש עץ והוא מניב פירות בכל עונה, מגיל 0 ראיתי אותם בגינה, הם צמחו נורא לאט, מעולם לא חשבתי שסבא שלי מטפח אותם מהצעירות שלו.

כמה זמן לקח להם לגדול -

מבחינתי עץ צעיר שמניב פירות היה נראה טריוויאלי, העצים הצעירים הניבו כמות קטנה, אבל מספקת למשפחה קטנה, העצים הבוגרים הניבו כמויות שפשוט חילקנו אותם בכל השכונה אבל כמה זמן הם שם בכלל??
כמה זמן לקח להם להתפתח לגודל שלהם?

היום בגיל בגרות אני מבין דברים אחרת, וזו התובנה שאני רוצה לחלוק אתכם:

שתילת עצים הוא סיפור ארוך, שיכול לקחת לא מעט שנים. אתה שותל עץ בגיל צעיר, אתה משקה, אתה מטפח, העץ מניב מעט תוצרת, אבל זה הולך ומתגבר עם השנים כדי להאכיל משפחה, ובנקודה מסויימת יכול להאכיל אפילו שכונה שלמה.

תחשבו למשל על עצי תאנה בוגרים שאתם מכירים, כמות הפרי המתוק כל כך גדולה, עד שאין כמעט משפחה שיכולה

לאכול את כל התוצרת שמייצר העץ הזה. (זה באמת מה שהיו עושים הסבא וסבתא שלי: הם היו מחלקים לכל השכנים בשכונה, פירות מהעצים שלהם.) זה השפע.

כמבוגר אתה חושב לעצמך על התהליכים שבהם דברים קורים, ומבין שיש תהליך מסויים...

אתה בונה דברים החל מהיום, שיצמחו ויתפתחו לעתיד.

לעומת זאת, **הירקות הם עבודה סזיפית אמיתית**: אתה עובד בכל שנה כדי להפוך את האדמה, לנקש עשבים ולהכין את הקרקע, וכל זה כדי שאחרי שהם צמחו וקטפת אותם, אתה תצטרך לעשות את זה שוב.

הירק זה נחמד, אבל העבודה עליהם - כל כך קשה.

עצים ונדל"ן זה עסק ממש ממש דומה,

אתה יכול לקנות נכס ללא

הלוואות, זה

כמו לקנות עץ

בוגר ולקבל

ממנו פירות

מתוקים החל

מהיום והלאה.



אתה יכול לקנות נכס עם הלוואות, ואז זה מקביל לשתילת עץ צעיר, שבהתחלה יצריך ממך טיפול, טיפול תדיר וסבלנות, ורק כעבור 10-15 שנים יתחיל להצמיח פירות בהדרגה.

אתם מבינים,

בעצם כדי להתחיל לאכול פירות מתוקים, צריך להעריך לתכנית ארוכת טווח, אחרת תמיד נצטרך לעבוד פי כמה יותר קשה ולאכול חסה מרה ולעבוד בכל תקופה על הסיפור הזה שוב ושוב ושוב. לקבל הכנסות כשכיר בעבודה שלנו, או כעצמאי שעובד בעסק שלו, תמורת הזמן שהוא משקיע, כדי לפרנס את הבית.

אם אין לך עץ שמניב פירות, אתה תצטרך בכל יום לקום לטפל בערוגות האלו שיש חיות שבאות לנגוס לך בגזר, או בחסה שאתה מגדל, או אולי עשבים שמשלתלים לך על השדה או כל מיני בעיות שיש בתחזוקה של גינה עם ירקות שהם הרבה יותר רגישים, ולכן מצריכים ממך כל הזמן לעמוד על המשמר.

עכשיו תחשבו לעצמכם על הדבר הזה:

אם היתה לכם גינה, שבה יש גם עצי פרי, וגם ערוגות של ירקות. נניח:

5 עצי פרי

10-1 ערוגות של ירקות

העצים צומחים להם ומתפתחים משנה לשנה באופן איטי ומדורג, עוברים להם 15 שנים כזה והעצים כבר מלבלבים ומניבים פירות, ולא מעט פירות.

בו בזמן, יש לכם כמה ערוגות של ירקות טריים.

אני אסכם,

בעצם כרגע, יש לכם **מפעל** לא רע בכלל:

העצים מניבים כמויות של **פירות**, זה די פאסיבי חוץ מלהשקות קצת ולנקות מסביב פעם בעונה, זה לא היסטרי בכלל....

על ה**ירקות** אתם עובדים קשה, הם צומחים מהר, בתוך כמה שבועות יש תוצר שאפשר לאכול, וזה שם אוכל על שולחן די מהר, וזה עושה את העבודה מצוין.

ככה זה ממש בחיים שלנו: אנחנו עובדים קשה מאוד



בעבודה היומיומית שלנו, כשכירים או כעצמאים. עובדים כדי לכלכל את הבית שלנו בעבודה שמפרנסת אותנו לאט לאט, בדיוק בכמות שמספיקה לנו, **ממש כמו לגדל ערוגות של ירקות.**

בלי מכשור עזר ובלי טכנולוגיה, לא נוכל לטפח בעצמנו יותר מכמה ערוגות... וזה כמעט תמיד נגמר עד סוף החודש. מעבודה כמעט ולא נשאר רזרבות, ולכן לעולם לא נוכל להתבסס רק על העבודה היומיומית שלנו.

המסקנה היא שכדי לצאת ממעגל העבודה הקשה, הדבר היחידי שנצטרך, הוא לשתול כמה עצים במקביל לערוגות שלנו.

השקעות בנכסים הוא דבר הכרחי לנו, אם נרצה להנות משפע בחיים שלנו.

דמיינו את השלב הבא, כשיש לכם מספר נכסים, ואז אתם לא חייבים לעבוד בעבודה היומיומית שלכם.

זה דומה למצב שיש לכם כמות של עצים, שמניבה פירות בכמויות שמספיקות להאכיל את המשפחה שלך ואת היתרה אפשר יכול להחליף אותם בכל דבר שתרצו, מחסה וגזר, ועד אופניים או אופנוע ים, מדברים בסיסיים, ועד מוצרי מותרות. כמו שעץ בוגר שמניב פירות, נותן תפוקה עודפת, מעל מה

שנחוץ לקיום והרזרבות האלו הם העושר הכלכלי שלכם, כך גם עם נכסים, **אלא שבנכסים יש יתרון נוסף.**

אם כשדיברנו על עצים, אמרנו שצריך לחכות והרבה...
בנכסים יש מקום להאיץ את התהליך.

אפשר יכול לקנות נכס, ולמכור אותו תוך מספר שנים **ברוח.**
בזמן הזה אתם מקבלים הכנסות, וכשהוא משתבת, אז אתם מרוויחים, כי מישהו אחר מוכן לשלם לכם עליו **יותר...**
בהתאם להשתבחות שלו.

לפעמים ההשתבחות נובעת מפיתוח איזורי, ולפעמים ההשתבחות נובעת מעלייה בשווי. לפעמים זה שיפור שאתה עשית באופן אקטיבי, כמו למשל שהוצאת אישורי בניה לתוספות בניה.

זה דומה ללשתול עץ בוגר שמניב מעט פירות, שכאשר הוא מתחיל להוציא את מסת הפירות, אתם מוכרים אותו במחיר יקר יותר, כי כרגע הוא הפך להיות **סוג של מפעל קטן**, והוא עושה את העבודה למי שאין לו זמן לחכות שהמפעל הקטן שלו יעבוד. כי הוא רוצה **לקנות** מפעל גדול.

הדבר הזה רלוונטי למי שיש לו כסף, כדי להאיץ את התהליך ולעבור למצב שהוא קונה את ה"מפעלים" האלו.



החיים זה מונופול, רק צריך לדעת, אין לשחק את המשחק הנכון.

בין אם אתם שכירים ובין אם אתם עצמאיים, אתם חייבים לדאוג לעתיד הכלכלי שלכם

אני חייב להתעכב רגע להסביר את הנקודה הזו גם מזוית של שכיר, וגם מזוית של עצמאי:

אם אתה שכיר, לעולם תדרוך במקום, זה מפני שאתה תייצר משכורת ותשתמש בכולה כדי לקיים את עצמך ואת המשפחה שלך.

עודפים לשכירים זה לא דבר נפוץ במיוחד.

כמות הכסף ששכיר מצליח לחסוך, לרוב מגיעה מערכי נטו של הכנסות, ששילמנו עליהם המון מיסים בתלוש שלנו. הדרך היחידה היא, לרוב תהיה **ליצור באמצעות חיסכון**.

אבל כשמדברים **על לחסוך**, זה לא רק לשים כסף בצד.... אלא גם לחסוך **מעצמנו** דברים, (אנחנו חוסכים מעצמנו מותרות היום לטובת שימוש עתידי, ללימודים או אולי השקעות) כלומר, זה לפגוע באיכות החיים שלנו בכדי לשמור רזרבות.

עכשיו לעצמאי...

אם אתה עצמאי, אתה במצב רגיש... אם לא תעבוד ברציפות שנה, יכול להיות שכבר לא תוכל לשלם לעצמך משכורת, או משכורת לעובדים שלך.

ואז, פה משבר, או שם איזה עונתיות שהתפספסה, ואתה נמצא בדיוק במקום שאתה צריך להשתמש ברזרבות. **שימוש ברזרבות מחזיר אותך אחורה**, במקום להתקדם אתה מתעסק בלשחוק את מה שיצרת.

רוב השווקים במדינה שלנו הקטנה לא מייצרים מיליארדים, (אחרי הכל אנחנו לא גרים במדינה כמו ארצות הברית...). עסק שלא מגובה ברזרבות, או בפיזור השקעות שמניבות הכנסות ממגוון ענפים, הוא עסק שנמצא בסיכון גבוה.

נשאלת השאלה.... אז איך אנחנו יוצאים מהמצב המסוכן הזה, שמעמיד את העתיד שלנו בכל פעם בסיכון, או בחוסר נוחות כלכלית?

התשובה לכך היא שפשוט עושים השקעות

אתם חייבים "לשתול לפחות עץ אחד בגינה שלכם" כדי שיתן לכם אוויר ומרווח נשימה..

בזמנים שצריך את הרזרבה, אתה יכול **לממש** פירות ולהחליף בירקות. (כלומר: למכור פירות ובכסף שתקבל תוכל לקנות

בהם ירקות). ובאנלוגיה לנדל"ן: אם יש לך נכס שצבר שווי, וכיסה הלוואות, בעצם הוא שחק את קרן החוב. זה אומר שהוא צבר שווי, אתה יכול להנות מהכנסות השכירות שהוא מייצר לך... אבל אם נקלעת למצב ביש, תמיד אתה יכול למכור אותו. הדבר היפה בנכסים בדומה לעצים, הוא שניתן לשתול כמה עצים במקביל, והצמיחה שלהם קורית בו זמנית.

וכשיש לך גינה עם כמה עצים, זה אמנם דבר שלוקח קצת זמן, אבל אנחנו, והילדים שלנו, ואפילו גם הנכדים שלנו, יכולים להנות מהפירות כל החיים.

העץ יניב פירות בכל עונה והנכס יניב לנו, מזומנים בכל חודש, זהו עץ המזומנים הברים

וזה הזמן שלכם לבנות את המפעל הזה שמייצר מזומנים, ובונה לכם את העתיד ואת ההווה.



חברים יקרים, בא לסיומו הפרק הראשון, אבל זה לא הכל, בפרקים הבאים אתם תפיקו תובנות חשובות, איך בונים את העתיד הכלכלי, באמצעות השקעות בנדל"ן.

ואיך, וגם **ממה**, מפיקים רווחים מנכסי נדל"ן, ודירות בפרט. בהמשך הספר נדבר על נושאים מאוד חשובים שצריך להכיר, כמו למשל:

- איך מממנים עסקת נדל"ן עם או בלי הון עצמי, מה זה מינוף,
- מאיזה טעויות נפוצות רצוי להימנע,
- איך קונים נכס מניב בודד, שזה דומה ממש... למהלך של **לשתול עץ**, ממש כמו שתיארתי בפרק הראשון, ואיך יוצרים מהנכס הזה **פרדס של עצים כאלו**. כל זה ועוד, **יובילו אתכם בדרך לרכישת נכסים**, כדי להגדיל את ההון העצמי שלכם, ואת ההכנסות החודשיות השוטפות שלכם.
- בהמשך בשלב המתקדם יותר נדון על איך מניבים תזרים הכנסות של עשרות אלפי שקלים בחודש **מנדל"ן**, ואיך יוצרים מהדבר הזה עסק משגשג,
- יהיו גם כמה סיפורי מקרה של לקוחות, כמו למשל של לקוח שהשקענו בעבורו סכום של הון עצמי של 2 מיליון שקל (שזה לא סכום עתק...), והפכנו

את זה לתזרים של 33,000 שקל לפנסיה. וזה סיפור
שיסביר לכם הכי טוב, מה המשימה הכי חשובה
שלכם בחיים, בכל מה שקשור לעיניין של **השקעות**
בנדל"ן.

יהיו דוגמאות להמחשה, ושלל אפשרויות
יצירתיות, שרק יפתחו לכם את התיאבון ואת
החשק להשקעות.

מחכה לכם בפרקים הבאים



השליחות שלי

ושל שותפי בחברת SMART
START היא לשפר את איכות חייהם של כמה שיותר אנשים.
אנחנו פותחים צוהר לכל אדם שמעוניין להכנס לתודעה
כלכלית כדי לעשות לביתו על ידי הפצת ידע במדיה
ובפלטפורמות החברתיות, כנסים וסירי משקיעים.

העשייה העיקרית שלנו לאורך שנים היא ליווי משפחות
לעצמאות כלכלית, בדגש על רכישת נכסי נדל"ן.

לקוחותינו מגיעים מכל גווני האוכלוסיה, חלקם יזמים, חלקם
משקיעים, חלקם רוכשים לשם פיתוח הפורטפוליו העסקי
שלהם דירה לצרכי השקעה, נכס עסקי מניב, קרקעות או
בניינים.

לאורך השנים צעדנו עם מאות משפחות לעבר רכישת נכס
לבניין הארץ ויישובה, וליציבות כלכלית אמיתית שבראש
ובראשונה כוללת תכנית לרכישת דירה.

הצוות לוקט בקפידה מבין אלפי בעלי מקצוע בענף, המוניטין
שלנו חשוב לנו וכפועל יוצא, האמינות, השקיפות והנאמנות
שאנחנו מעניקים ללקוחותינו שהסמיכו את ידינו לבצע את
המלאכה עבורם ואיתם.

**אנחנו כאן כדי לגרום לדברים לקרות בעבורכם, ולתת שירות
על פי אמות המידה הטובות והאכותיות ביותר שניתן להעניק.**

פרק ראשון
מהספר - מתנה!

לחצו כאן

דף קישורים



סדרת סרטוני המדריך לנדל"ניסט
<https://inv.co.il/המדריך-לנדלניסט/>



דף הבית אתר משה זקן
<https://inv.co.il>



מוצרים: פגישות, הדרכות ועוד
<https://inv.co.il/מוצרים>



קבוצת הווטסאפ למידע והעשרה
<https://bit.ly/45RgQHQ>

עץ המזומנים, מביא את הסיפור האישי ושלל תובנות, וחושף נקודת מבט סובייקטיבית של המחבר בכל מה שנוגע לגבי תחום ההשקעות בנדל"ן לסוגיו.

"השקעה היא רק השקעה, מי שמסוכן להשקעה הוא המשקיע בעצמו"

השקעה באשר היא השקעה, יכולה להיות פרויקט קצר או ארוך טווח, כאשר משך הפרויקט כולו תלוי אך ורק בנו כמשקיעים.

וככל שנבין טוב יותר את המשימה שלנו, ככה נוכל להשיג את היעד בהצלחה, וללא אתגרים.

הספר וגם הסיפור המרכזי סוקר את תחום ההשקעות בנדל"ן מנקודת מבט סובייקטיבית, כאשר מס' יסודות מרכזיים, בראיה המקצועית של המחבר מובאים לידי ביטוי בסיפור, שנועד להנגיש לקהל הרחב את העקרונות לפיהם עובד תחום ההשקעות בדגש מיוחד על תחום הנדל"ן לסוגיו.