

מאיר דלברי / ניהול נדל"ן

ניהול נדל"ן

יוזם ועורך

מאיר דלברי

הוצאת אוריאן * תל-אביב * תשנ"ח-1997

ניהול נדל"ן - צוות הספר

מאיר דלברי - יוזם ועורך

יועץ - הנריק רוסטוביץ, עו"ד

משתתפים -לפי סדר האלף בית:

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| מאיר נתן, עו"ד | אייזנשטיין אריה, עו"ד |
| מוסנזון ישראל, עו"ד | בוגין נחמה, שמאית מקרקעין |
| נחמני דורון, כלכלן | בן-ארי נדב, כלכלן |
| עינת שי, רו"ח | גלדקוב פנחס, עו"ד |
| פוטשבוצקי יעקב, עו"ד | דר' דוכין יאיר, כלכלן |
| דר' קלוגמן גדעון, עו"ד | דלברי מאיר, B.Sc. |
| קמיל אריה, שמאי מקרקעין | הלוי אילן, עו"ד |
| קמר י' משה, עו"ד | דר' וולף אלי, עו"ד |
| פרופ' ראבילו מרדכי | פרופ' ויסמן יהושע |
| רוסטוביץ הנריק, עו"ד | וירניק אריה, עו"ד |
| דר' שוב-עמי אביחי, מ. עסקים | פרופ' זמיר איל |
| פרופ' שלו גבריאלה | חרלף עמירם, עו"ד |
| דר' שנהב איל, עו"ד | טויסטר עופר, עו"ד |
| | טנא אבי, כלכלן |

tnemeganaM etatsE laeR

rotidE dna retomorP

Meir Delbari



כל הזכויות שמורות להוצאה ולמחברים
הודפס בדפוס חמד בע"מ
כסלו התשנ"ח - דצמבר 1997

שיווק

אוריאן שרותי ניהול בע"מ
ת"ד 29210 ת"א 61291
טל. 03-5167111 פקס. 03-5626222

מסת"ב 965-458-007-1 ISBN

מערת המכפלה

פתח דבר

עם כניסתי לעולם העסקים בנדל"ן לפני כעשור שנים חשתי במחסור בספר מקצועי, אשר ירכז את העקרונות החשובים לעוסקים בתחום זה, וישמש כמדריך מקצועי ולהשלמת ידע. הייחוד של תחום הנדל"ן הוא בהיקף הנושאים הנכללים בו, וכאן גם טמון הקושי למצוא ספרות, אשר תרכז את כל העקרונות והמושגים החשובים הדרושים לעיסוק בו. מצאתי אומנם ספרי חוק בנושאים שונים, אולם אלה מיועדים למשפטנים, והם מעמיקים בתחום נושאים מצומצם. תחושה זו של מחסור בספרות התחזקה עם לימודי בתוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב. עם סיום לימודי החלטתי לגשת למלאכת ייזום ועריכת ספר.

השאלה שעלתה הייתה מהי המתכונת המתאימה לספר כזה, ואלו נושאים לכלול בו. מצאתי, כי תחום ניהול הנדל"ן הוא התחום המתאים ביותר לרכז תחת כותרתו את נושאי הספר. בניהול הנדל"ן מתבטאים כל המושגים והעקרונות החשובים, אשר יכולים לעניין את כל העוסקים בתחום.

אוזן קשבת לרעיון מצאתי אצל עורך-הדין הנריק רוסטוביץ, אשר האמין ברעיון למן הרגע הראשון, והעמיד לרשותי את שירותיה הטובים של הוצאת "אוריאן". נכונות לתרום לענף הנדל"ן את מיטב הידע המקצועי מצאתי אצל 27 מחברים מהטובים בתחום, אשר נרתמו להגשמת הרעיון. תודתי נתונה לכולם.

מאיר דלברי

תוכן העניינים

דיני מקרקעין

1. חוק המקרקעין - אריה אייזנשטיין ע"ד 57
2. מקרקעי ישראל - פרופ' יהושע ויסמן 135
3. דיני הגנת הדייר - עמירם חרלף ע"ד 211
4. דיני הפקעת מקרקעין - משה י' קמר ע"ד 227

תכנון ובנייה

5. דיני התכנון והבנייה - נתן מאיר ע"ד 263
6. פגיעה במקרקעין כתוצאה מתכנית - עופר טויסטר ע"ד 347

מיסוי מקרקעין

7. מס שבח מקרקעין - הנריק רוסטוביץ ע"ד 355
8. היטל השבחה - אריה קמיל שמאי מקרקעין 401
9. מס רכוש - אריה וירניק ע"ד 439
10. מע"מ על מקרקעין - יעקב פוטשבוצקי ע"ד 455
11. ארנונה עירונית - הנריק רוסטוביץ ע"ד 467
12. תשלומי חובה למימון תשתיות פיתוח - פנחס גלדקוב ע"ד 519
13. מיסוי דמי שכירות - שי עינת רו"ח 545

חוזים

14. דיני חוזים - ישראל מוסנזון ע"ד 553

15. חוק המכר (דירות) - פרופ' איל זמיר, פרופ' מרדכי א' ראבילן, פרופ' גבריאלה שלו 601
16. הבטחת השקעות של רוכשי דירות - דר' אליעזר וולף עו"ד 651

השקעות בנדל"ן

17. ענף הבניה ושוק הנדל"ן - דר' יאיר דוכין כלכלן 663
18. יסודות בהערכת נכסים - נחמה בוגין שמאית מקרקעין 705
19. בדיקת כדאיות כלכלית לפרוייקטים בנדל"ן - אבי טנא כלכלן 741
20. עידוד השקעות הון בנדל"ן - שי עינת רו"ח 767
21. המשקיע הזר והנדל"ן בישראל - דר' גדעון קלוגמן עו"ד ודר' איל שנהב עו"ד 777

מימון עסקאות

22. אשראי לדיור - דורון נחמני כלכלן 805
23. מימון בשיטת הליווי הפיננסי - דורון נחמני כלכלן, נדב בן-ארי כלכלן 837
24. עסקאות קומבינציה - נדב בן-ארי כלכלן 875

שיווק

25. דיני תיווך מקרקעין - אילן הלוי עו"ד 927
26. שיווק נדל"ן - דר' אביחי שוב-עמי מינהל עסקים 997

ניהול

27. ניהול נדל"ן - מאיר דלברי B.Sc. 1027