

קורס

חושבים נדל"ן עם צחי קוומינסקי

שיעור מס' 1

מושגים

מה נלמד בקורס ?

מגון מושגי יסוד למשקיע

סוגי עסקאות נדל"ן

כיצד נערך להשקעות נדל"ן?

כיצד נבחר איזור השקעה?

כיצד נבדוק הנכס לאחר איתורו?

כיצד נבצע חקר שוק?

כיצד ננתח כדאיות כלכלית של עסקה?

והכי חשוב - כיצד נהפוך ההלכה למעשה?

סוגי עסקאות נדל"ן

עסקת האקזיט 🇺🇸

עסקה מניבה 🇺🇸

שילוב עסקה מניבה עם אקזיט 🇺🇸

**למה ללמוד ולא לקחת רק
יועץ/מלווה משקיעים**

**המשקיע
מנכ"ל העסקה**

השיעור היום

היום נלמד מגוון מושגים עיקריים הנדרשים
לנו לצורך הבנת העסקאות

היום גם נלמד כיצד נערך לקראת חוזה
בעסקת נדל"ן

כִּן יוֹצֵא מֵהַקִּירוֹת...
כִּן יוֹצֵא מֵהַקִּירוֹת...

גוש/חלקה/תת חלקה :

**כתובת כל פיסת קרקע במדינת
ישראל**

הקושאן – הנסח מימי התורכים דף וספר

ממשלת פרשתינה (א"י)

תעודת רשום
משרד ספרי האחוזה ב' P

סכסכי הספרי
סכסכי הרף

הבקשה
הספרי

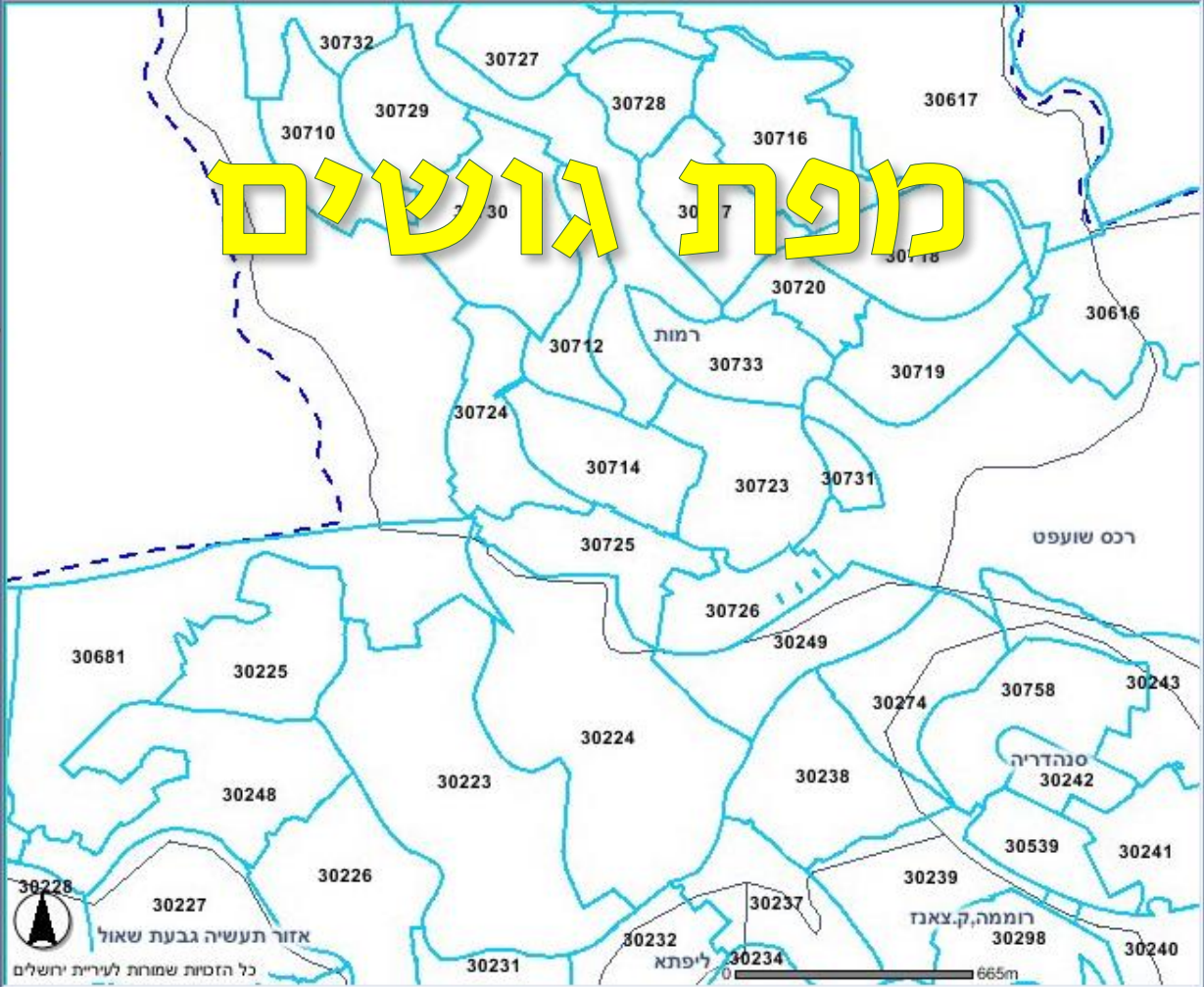
מחוז	נפה	כפר או עיר	בהוק	מספרי החלקה
ירושלם	ב' P	ירושלם	השם	מפה מספרי
שם הנכסים			השם	הערות
השטח	דונמים	מסרי	דמיסטריום	
החלק		276		
סוקסטה				



שכ. מוצגות שכבות מקרא

חפש שכבה

- מפות התמצאות
- כללי
- מפות מפתח
- דרכים
- אתרים
- שירותים
- תכנון והנדסה
- תכניות בניון ערים
- ייעדי קרקע
- גבולות גושים
- תכניות בנין-עיר
- חלקות
- מיפוי פוטוגרמטרי
- בניינים
- אבני שפה ושפת דרך
- גדרות
- רחטות
- מספרי בתים
- צמחיה



חיפוש לפי...

רחוב, בית
צומת רחובות
שכונה
גוש
חלקה
תכנית בנין עיר
חיפוש חופשי

חיפוש לפי גוש

גוש	30337
	30337

חלקה

	10
	110
	111
	113
	114

מפת גוש וחלקות

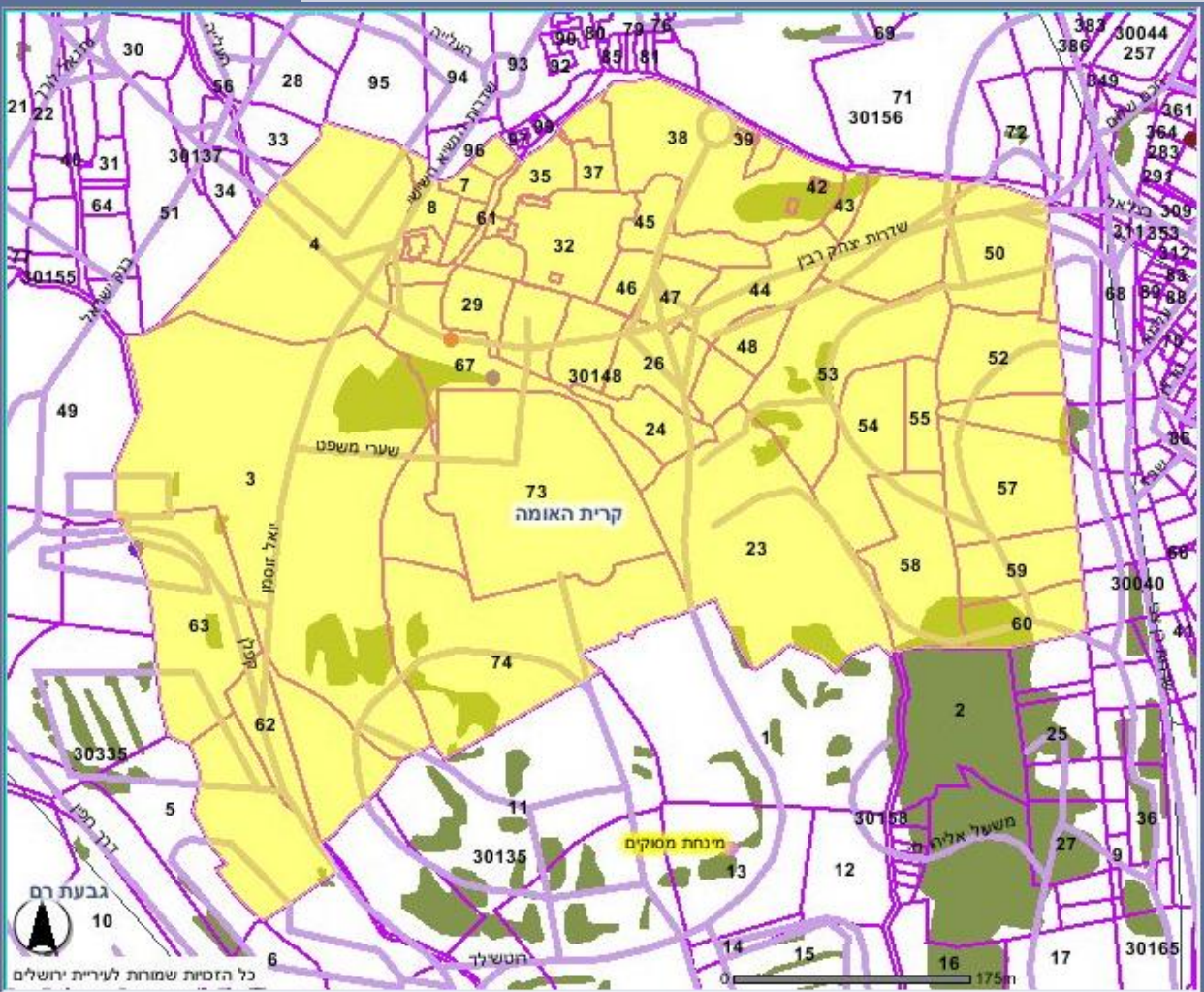


מקרא שכבות ש.כ. מוצגות

חפש שכבה

- מפות התמצאות
- כללי
- מפות מפתח
- דרכים
- אתרים
- שירותים
- תכנון והנדסה
- תכניות בניון ערים

- ייעדי קרקע
- גבולות גושים
- תכניות בנין-עיר
- חלקות
- מיפוי פוטוגרמטרי
- בניינים
- אבני שפה ושפת דרך
- גדרות
- רחטות
- מספרי בתים
- צמחיה



חיפוש לפי...

- רחוב, בית
- צומת רחובות
- שכונה
- גוש
- חלקה
- תכנית בניון עיר
- חיפוש חופשי

חיפוש לפי גוש

גוש 30148

30148

חלקה

1

10

11

13

2





מפת גושים לפני תב"ע

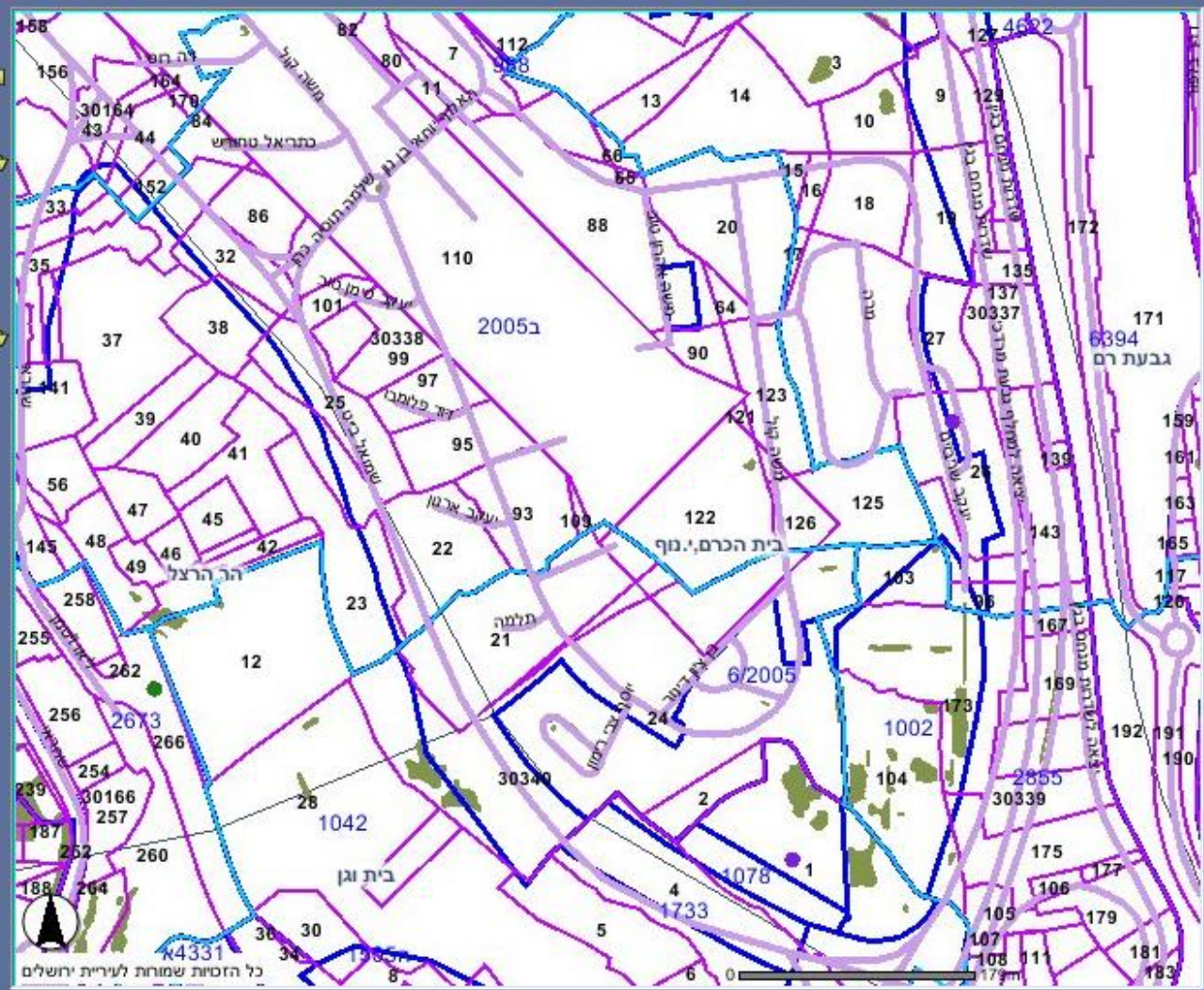


שכ. מוצגות שכבות מקרא

חפש שכבה

מפות התמצאות

- כללי
- מפות מפתח
- דרכים
- אתרים
- שירותים
- תכנון והנדסה
- תכניות בניון ערים
- ייעודי קרקע
- גבולות גושים
- תכניות בנין-עיר
- חלקות
- מיפוי פוטוגרמטרי
- בניינים
- אבני שפה ושפת דרך
- גדרות
- רוטות
- מספרי בתים
- צמחיה



חיפוש לפי...

רחוב, בית
צומת החובות
שכונה
גוש
חלקה
תכנית בנין עיר
חיפוש חופשי

חיפוש לפי גוש

גוש 30343

גבעת רם 6894

חלקה

1
10
12
13
14

מס' תוכנית: 2005

מפת תב"ע

The map displays various planning zones: blue for residential, green for parks and greenery, and brown for industrial or commercial areas. A central road is labeled 'מרכוז' (Merkuz). The map is overlaid with a grid and contains technical drawing details. The text 'GIS עיריית ירושלים ©' is visible in the bottom left and right corners of the map area.

תב"ע

תוכנית בנין ערים

**תוכנית לגבי גוש/ים ו/או חלקות ו/או חלקה , הקובעת את
מאפייני שימוש הקרקע לרבות :**

אחוזי בניה +

מאפייני השימוש : ציבורי / מגורים וכיוצ"ב +

אופי הבניה +

**הוראות מיוחדות לגבי התוכנית : הפקעות , אופן מימוש
וכיוצ"ב** +

פרסלציה

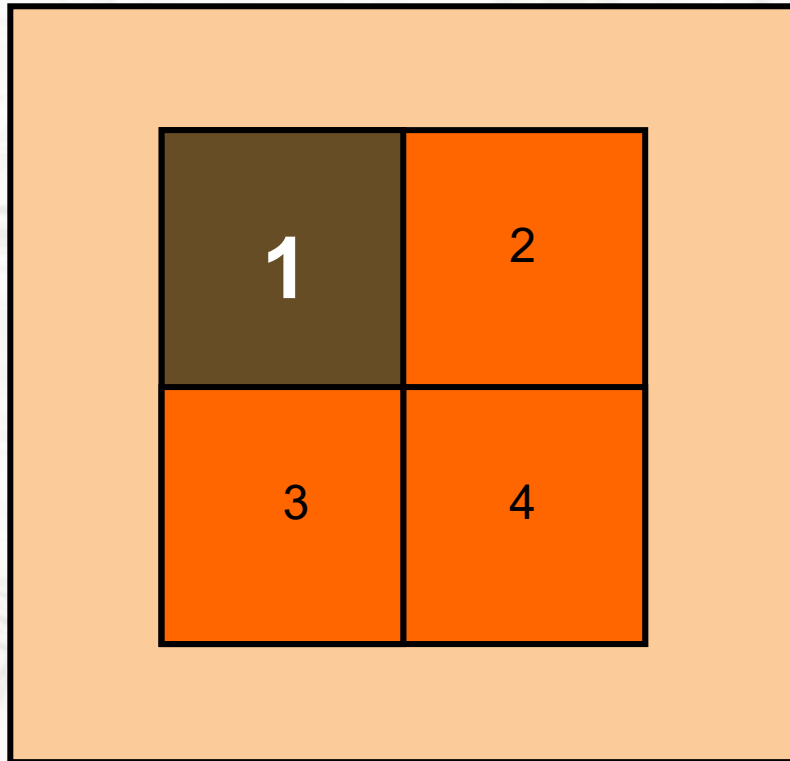
**איחוד וחלוקה מחדש של יחידת גושים
ו/או חלקות במסגרת התב"ע**

תצ"ר

תצהיר רישום

רישום התוכנית לאיחוד וחלוקה בעיריה ובטאבו

כתובת דירה 1



גוש 30337

חלקה (חדשה) 100

תת חלקה 1

שטח החלקה 600 מ"ר

שטח בנוי של הבניין 400 מ"ר

שטח הדירה 100 מ"ר

חלק הדירה בבעלות הרכוש המשותף : $100/400$

נסח רישום :

תעודת הזהות של נכס מקרקעין

גוש 30337 חלקה 100 שטח 600 מ"ר ✚
תת חלקה : 1 , קומת קרקע, דירה בשטח 100 מ"ר, 100/400 ✚
בעלויות : ✚

✚ יצחק יצחקי ת.ז. 123456 $\frac{1}{2}$

✚ חנה יצחקי ת.ז. 345678 $\frac{1}{2}$

משכנתא, דרגה ראשונה - בנק מזרחי טפחות בסכום של 500,000 ₪
(או ללא הגבלה בסכום)

הערת אזהרה

הערת אזהרה היא רישום בטאבו, של התחייבות בכתב לעשות עסקה במקרקעין או להימנע מלעשות עסקה במקרקעין. המטרה ברישום הערה כזו היא למנוע עסקה הסותרת את תוכן ההערה. למשל, בעת חתימה על הסכם לרכישת דירה (או אפילו זיכרון דברים), הרוכש זכאי לרשום הערת אזהרה, מיד לאחר חתימת ההסכם. זאת, כדי למנוע מבעל הדירה (המוכר) את האפשרות למכור אותה דירה פעם שנייה לאדם אחר.

הערת אזהרה

מאחר שהרוכש אינו יכול בדרך-כלל לרשום את הדירה על שמו, מיד עם חתימת ההסכם, אלא רק בגמר ביצוע התשלומים ויתר ההתחייבויות שבהסכם, כל מה שיש לו עד לרישום הדירה על שמו הוא חוזה בינו לבין המוכר. כדי לשפר את המצב ולהעבירו מהרמה החוזית בלבד לרמה "קניינית" (שתחול לא רק יחסים שבין הקונה למוכר, אלא גם כלפי צדדים שלישיים) באה הערת האזהרה ורישומה. מי שזכאי לרשום את הערת האזהרה לטובתו (למשל קונה שיש לו חוזה לרכישת דירה) יכול לרשום את ההערה גם ללא צורך בקבלת הסכמת הצד השני לעסקה. הערת אזהרה יכולה להירשם על בעלות בקרקע, אבל לא רק: היא יכולה להירשם גם במקרים של חכירה, שכירות, שאילה, זיקת הנאה, זכות קדימה או משכנתא

הופק באמצעות האינטרנט מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים דף: 1

המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

תאריך: 19/09/2007

שעת עדכון אחרון: 06:27

נוש: 3934 חלקה: 59

רכוש משותף שטח במ"ר: 1,063.00 תיק ב"מ: 627/68 תת חלקות: 29 תקנון: מוסכם
הערות: תיק יוצר: 10324/68 דר'

ה ע ר ו ת

24533/06/1

עיריית ראשון לציון

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5551 מיום 12.7.06 עמוד 4145 על חלק
מהחלקה

חלקת משנה: 1 שטח במ"ר: 26.00 חלק ברכוש המשותף: 277/663
קומה: קרקע

ה צ מ ד ו ת

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
א+	529.50		ג

ב ע ל ו י ו ת

16289/68/0

54/100

וילסון שולמית (ת.ז. 539971)

13472/91/1

46/100

וילסון שירלי (ת.ז. 130112754)

חלקת משנה: 2 שטח במ"ר: 43.16 חלק ברכוש המשותף: 22/663
קומה: קרקע

ב ע ל ו י ו ת

24914/02/1

1/2

שולמן יוסף (ת.ז. 053445664)

24914/02/1

1/2

יורשנסקי מינה (ת.ז. 03031828)

מ ש כ נ ת א ו ת

24914/02/2

בנק דיסקונט למשכנתאות* (חברה 52-0022856) בשלמות
דרגה: ראשונה סכום: 760,000.00 ש"ח

ה ע ר ו ת

4451/05/1

בית משפט לעניינים מקומיים ראשון-לציון

הערות: תיק בימ"ש עמק 1548/2004 מיום 12.12.04 (גלקסיה מזון וממתקים ב
ע"מ, יצחק פרסקי)

חלקת משנה: 3 שטח במ"ר: 43.65 חלק ברכוש המשותף: 22/663

הצמדת גג / גינה

הצמדות שטחים בבניין יכולות להיות אך ורק לנכס כמו דירה או
משרד:

גוש 30337 חלקה 100 שטח 600 מ"ר

תת חלקה: 1, קומת קרקע, דירה בשטח 100 מ"ר, 100/400

הצמדה: גג בשטח 400 מ"ר 1/1

בעלויות:

יצחק יצחקי ת.ז. 123456 $\frac{1}{2}$

חנה יצחקי ת.ז. 345678 $\frac{1}{2}$

משכנתא, דרגה ראשונה - בנק מזרחי טפחות בסכום של 500,000 ₪
(או ללא הגבלה בסכום)

תיק בית משותף

הסכם השיתוף בין הנכסים בבנין.

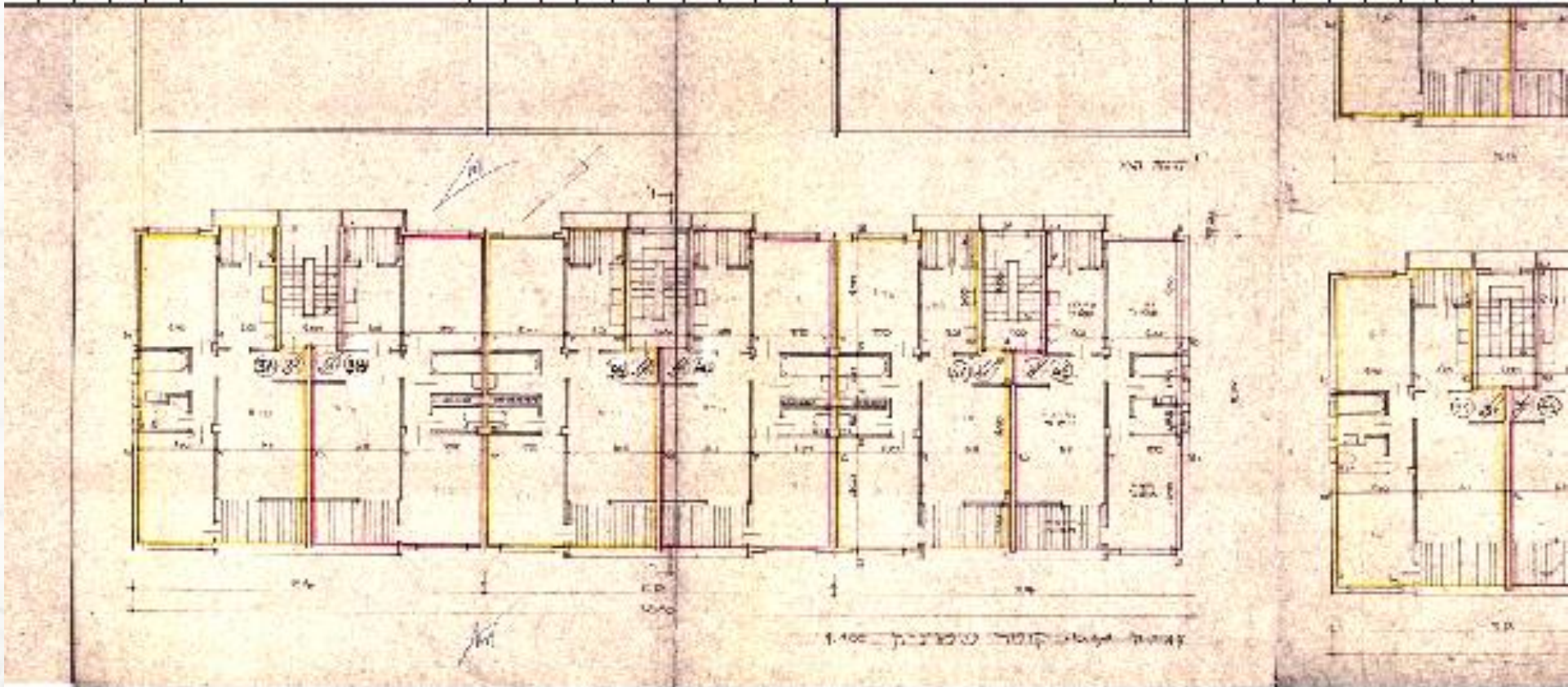
מורכב מ:

צו רישום בית משותף

תקנון מצוי / מוסכם

תשריט בית משותף

תשריט בית משותף





צחי קווינסקי
נדל"ן בקלות



פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

02-6481999

www.realeasy.co.il | info@realeasy.co.il