

ZOOM COURSE NADLAN

קורס אונליין עם צחי קוויטנסקי
עכשיו זה הזמן ללמוד נדל"ן מהבית



צחי קוויטנסקי
נדל"ן בקלות

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 🇮🇱

עסקת מניבה 🇮🇱

שילוב עסקת 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 כיצד נערך לקראת חוזה
בעסקת נדל"ן**

י כן יוצא מהקירות...

גוש/חלקה/תת חלקה :

**כתובת כל פיסת קרקע במדינת
ישראל**

הקושאן – הנסח מימי התורכים דף וספר

ממשלת פרשתנה (א"י)



תעודת רשום
משרד ספרי האחוזה ב' 

מספר הספר _____
מספר הדף _____

הבקשה _____
הספר _____

מספר החלקה	בהק	כפר או עיר	נפה	מחוז
מספר החלקה	השם	מספר	נפה	מחוז
מספר החלקה	השם	מספר	נפה	מחוז
הערות				
				מספר הנכסים
				המספר
				החלק
				מספר הנכסים

מספר הנכסים 276

החלק _____

מספר הנכסים _____



GIS

עיריית ירושלים
מערכת מידע גיאוגרפית

קבוצת חלום

כתוב אלינו



שכ. מוצגות שכבות מקרא

חפש שכבה

- מפות התמצאות
- כללי
- מפות מפתח
- דרכים
- אתרים
- שירותים
- תכנון והנדסה
- תכנון בניין ערים
- ייעדי קרקע
- גבולות גושים
- תכנון 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

גוש 30337

חלקה

10
110
111
113
114

מפת גוש וחקלקות



שכ. מוצגות שכבות מקרא

חפש שכבה

מפות התמצאות

5

מפות מפתח

יָכִים

ערים

רותים

תכנון והנדסה

תכניות בניון ערים

1992-1993

15

גבולות גושים

תכניות בנין-עיר

☒ חלקות

מ'פוי פוטוגרמטרי

☒ כניסה

100

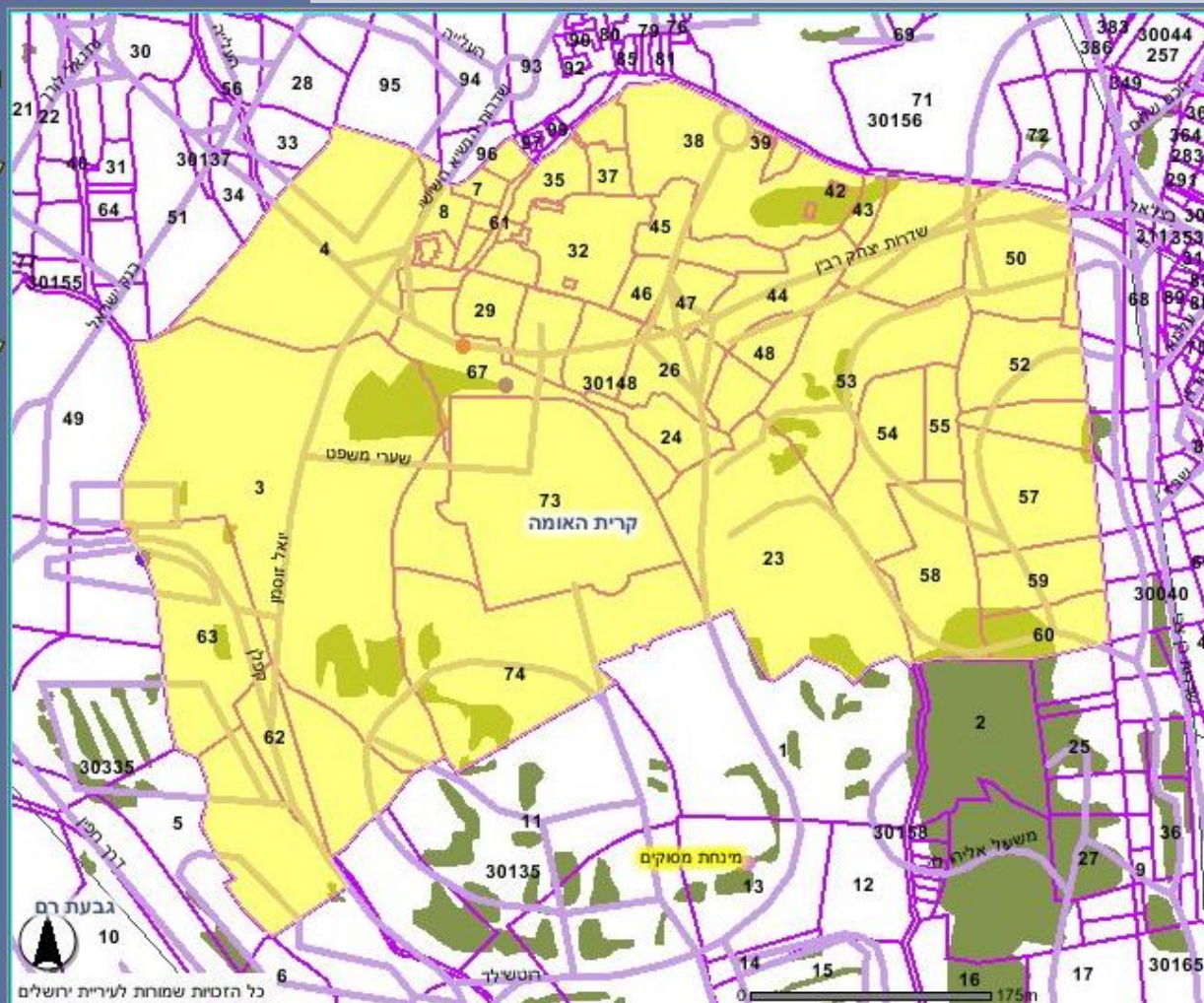
אבני שטן

גדרות

רמזות

8153-12000 

צמחיה



חיפוש לפי...

חוב, בית
זמנת רחובות
שכונה
מש
ולקה
מכנית בנין עיר
יפוש חופשי

ויפתח לפי גוש

30148

30:45

חלקה

1

10

11
12

2



GIS

עיריית ירושלים
מערכת מידע גיאוגרפית

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

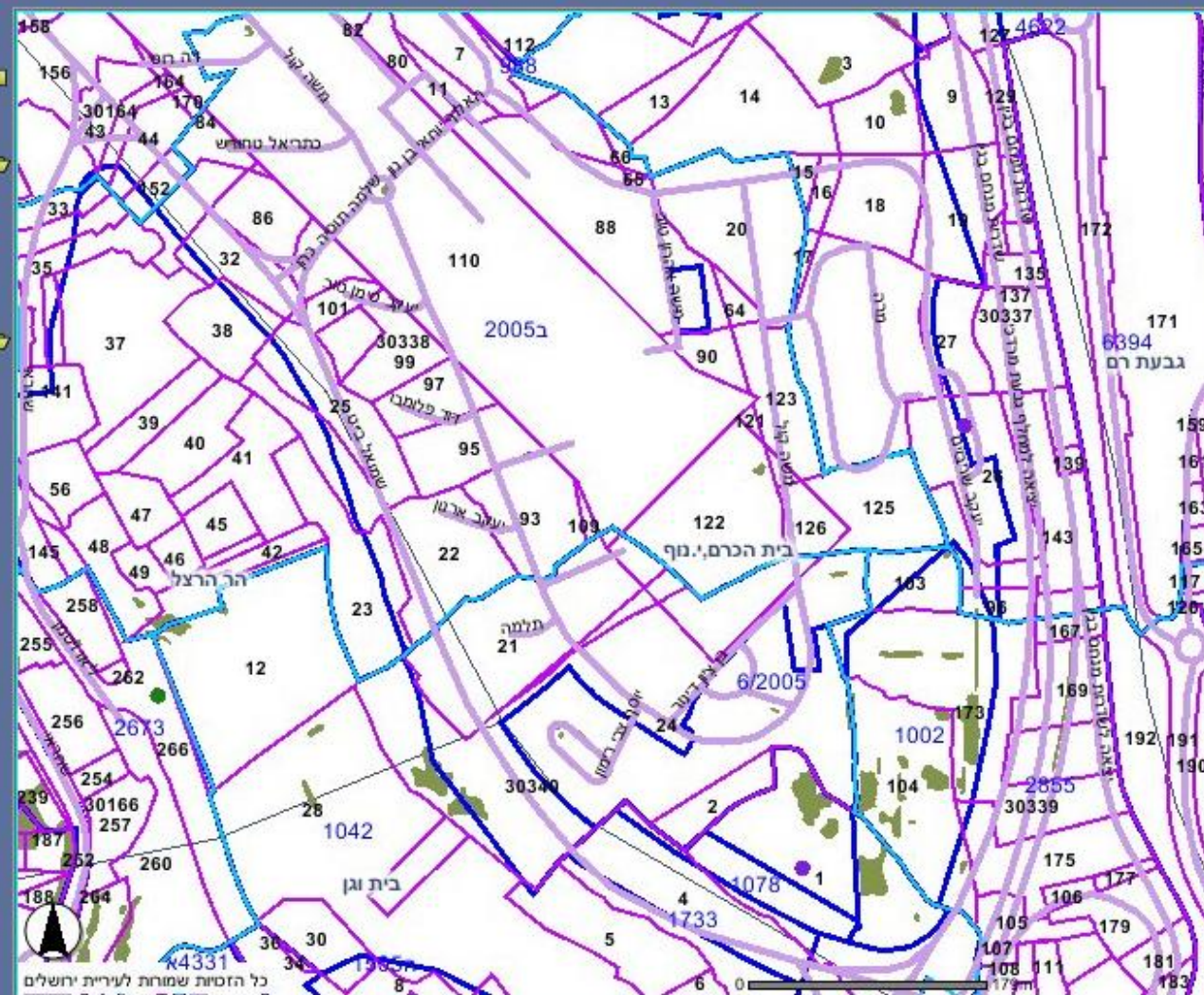
אבני שפה ושפת דרך

גדרות

רוטות

מספרי בתים

צמחיה



חיפוש לפי...

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

חיפוש לפי גוש

גוש 30343

גבעת רם 30343

חלקה

1

10

12

13

14

מס' תוכנית: 2005

מפת תב"ע



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

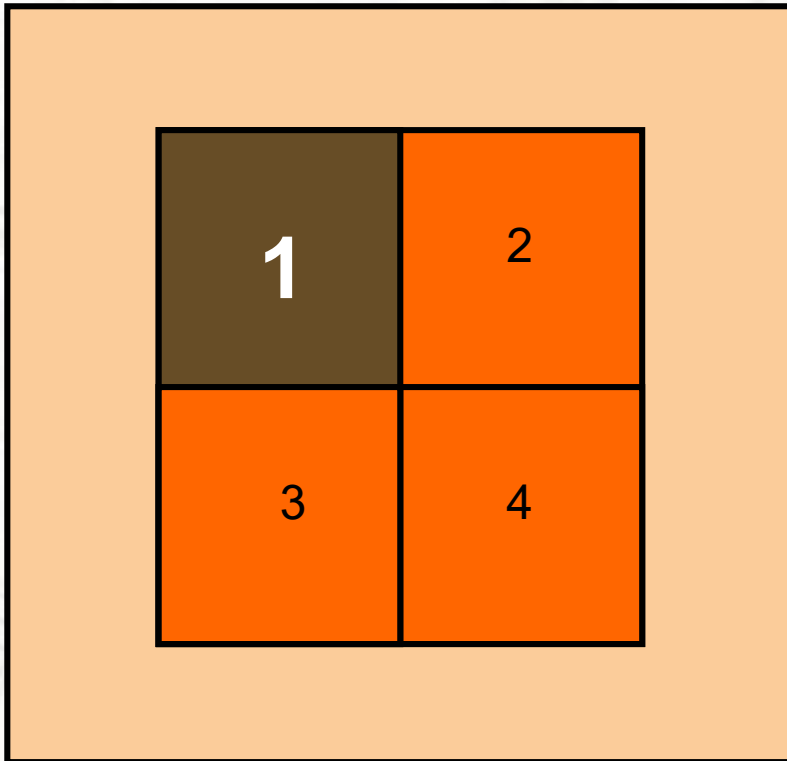
**איחוד וחלוקה מחדש של יחידת גושים
ו/או חלקות במסגרת התב"ע**

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

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 1/2

חנה יצחקי ת.ז. 345678 1/2

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

תיק בית משותף

הסכם השיתוף בין הנכסים בבנין.

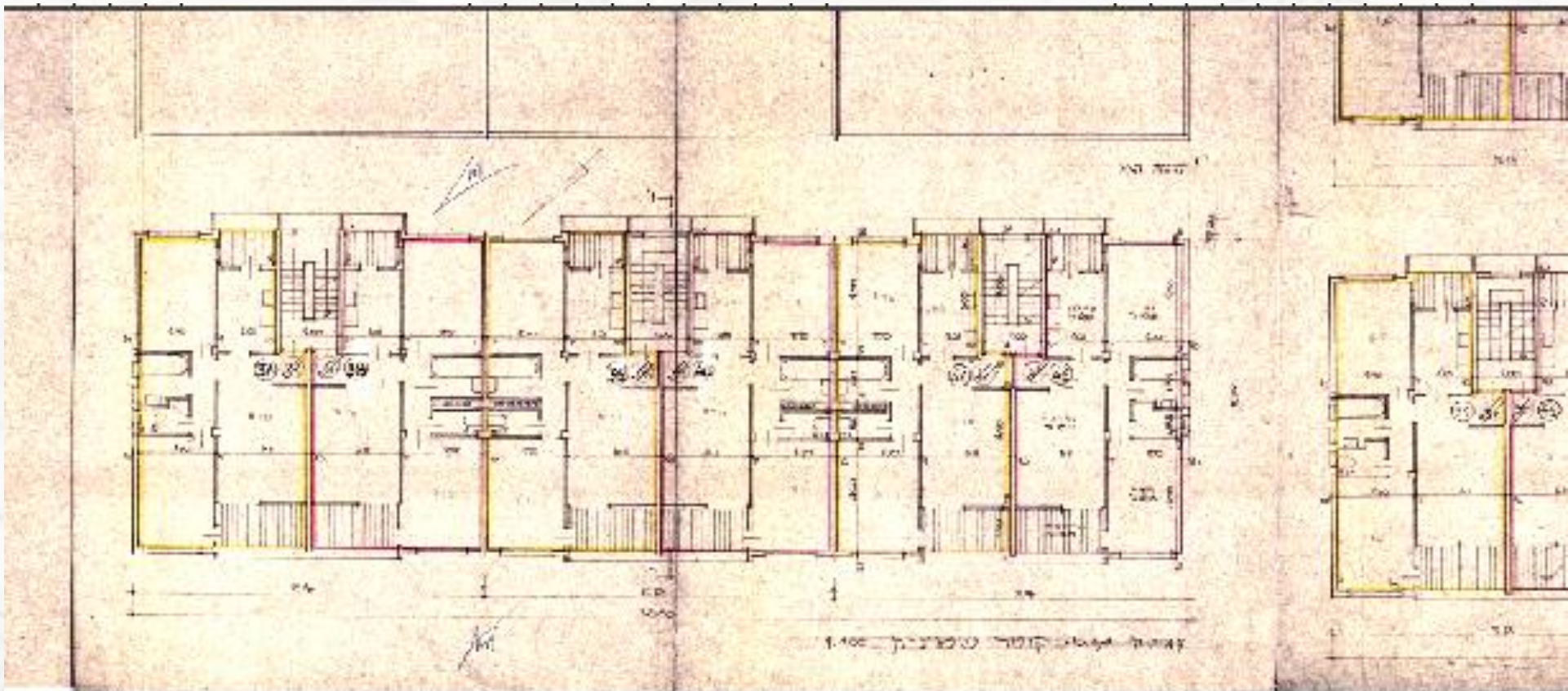
מורכב מ:

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