

# סוגי עסקאות נדל"ן

עסקת האקזיט 🇺🇸

עסקה מניבה 🇺🇸

שילוב עסקה מניבה עם אקזיט 🇺🇸

צחי קוויטניסקי  
נדל"ן בקלות

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

**המשקיע  
מנכ"ל העסקה**

**צחי קוויטניסקי**  
נדל"ן ובקלות

**גוש/חלקה/תת חלקה :**

**כתובת כל פיסת קרקע במדינת  
ישראל**

**צחי קווינסקי**  
נדל"ן ובקלות

# הקושאן – הנסח מימי התורכים דף וספר

ממשלת פרשת'נה (א"י)



תעודת רשום  
 משרד ספרי האחוזה ב' 

סכמי הספר  
 סכמי הרף

הבקשה  
 הסמי

מחוז	נפה	כפר או עיר	בהוק	מספר החלקה
המלך	ב' 	יטו	הים	מפה מספר
תחנת הנכסים				הערות
המטה	דונמים	מספר	דמיטריים	
החוק		276		
מוקדמה				







מקרא שכבות שכ. מוצגות

- חפש שכבה
- מפות התמצאות
  - כללי
  - מפות מפתח
  - דרכים
  - אתרים
  - שירותים
  - תכנון והנדסה
  - תכניות בניין ערים
- ייעדי קרקע
- גבולות גושים
- תכניות בנין-ער
- חלקות
- מיפוי פוטוגרמטרי
- בניינים
- אבני שפה ושפת דרך
- גדרות
- רחזות
- 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

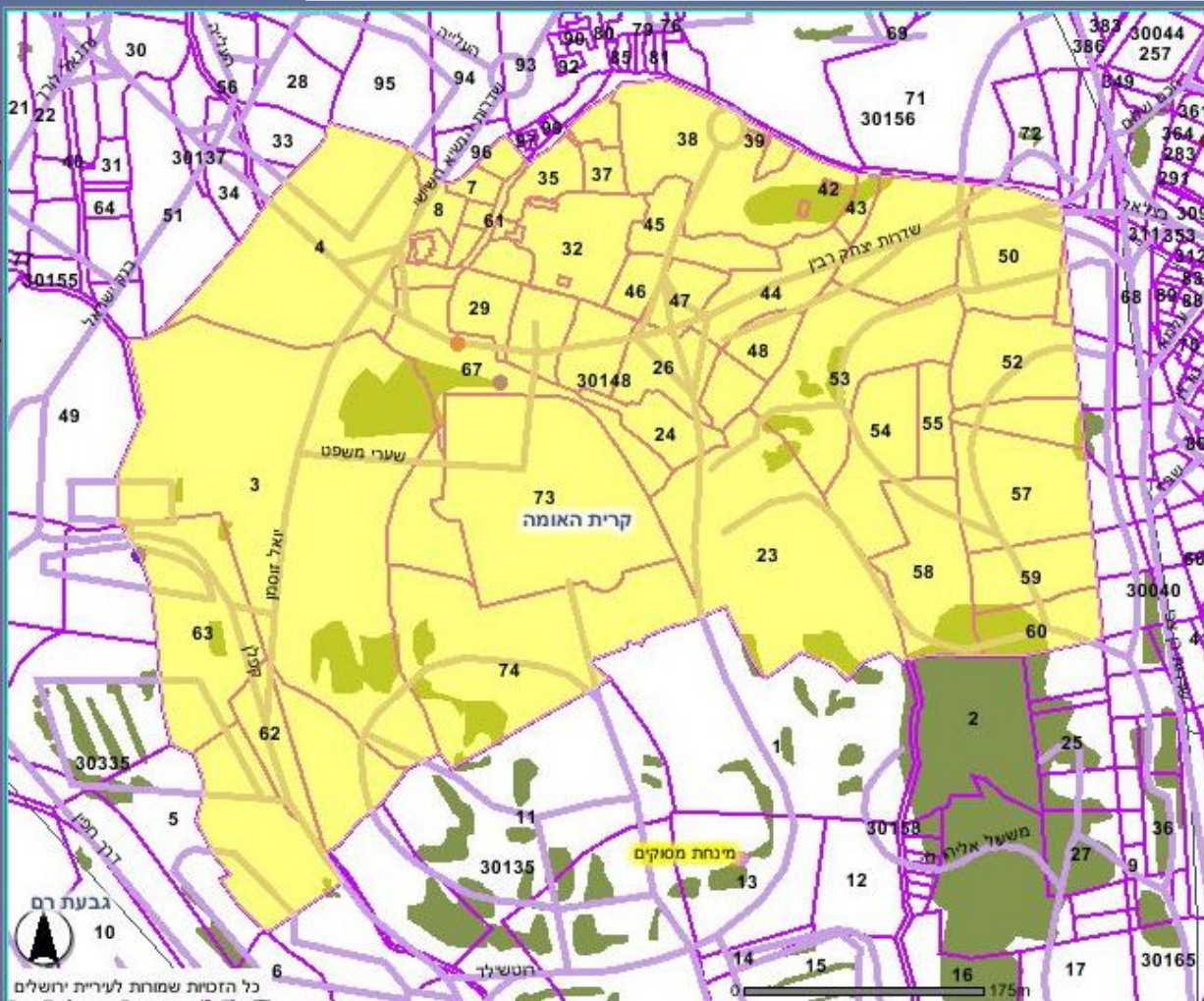


# מפת גוש וחלקות



- 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

חלקה

1	<input type="button" value="חיפוש"/>
10	
11	
13	
2	



כל הזמיות שמורות לעיריית ירושלים



# מפת גושים לפני תב"ע

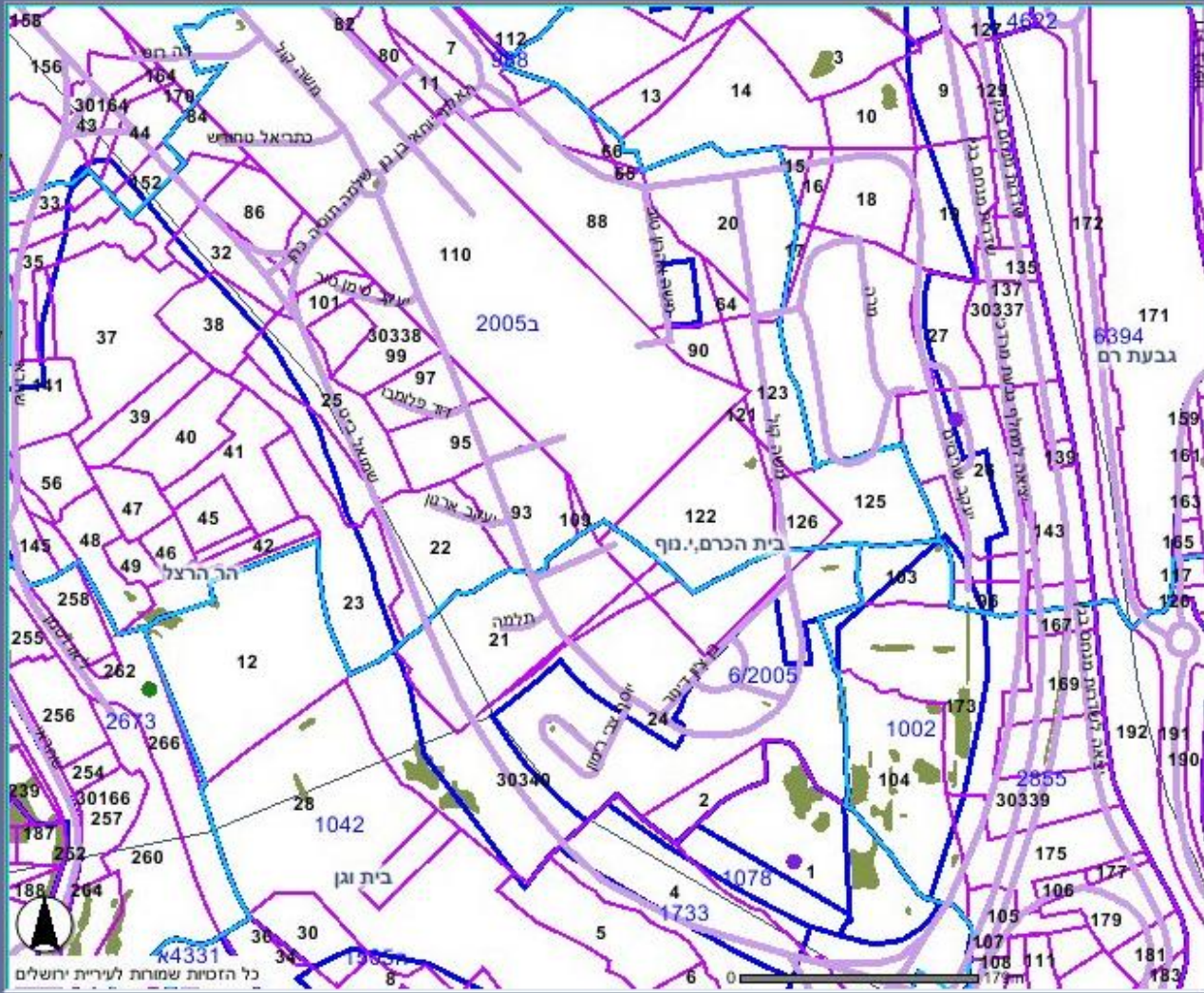


מ שכבות שכ. מוצגות

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
- רחטות
- מספרי בתים
- צמחיה



חיפוש לפי...

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

חיפוש לפי גוש

גוש 30343

30343

חלקה

1
10
12
13
14



מסי תוכנית: 2005

# מפת תב"ע

1:1



© GIS עיריית ירושלים

© GIS עיריית ירושלים

יביחה



# 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

צחי קווינסקי  
נדל"ן בקלות



# תצ"ר

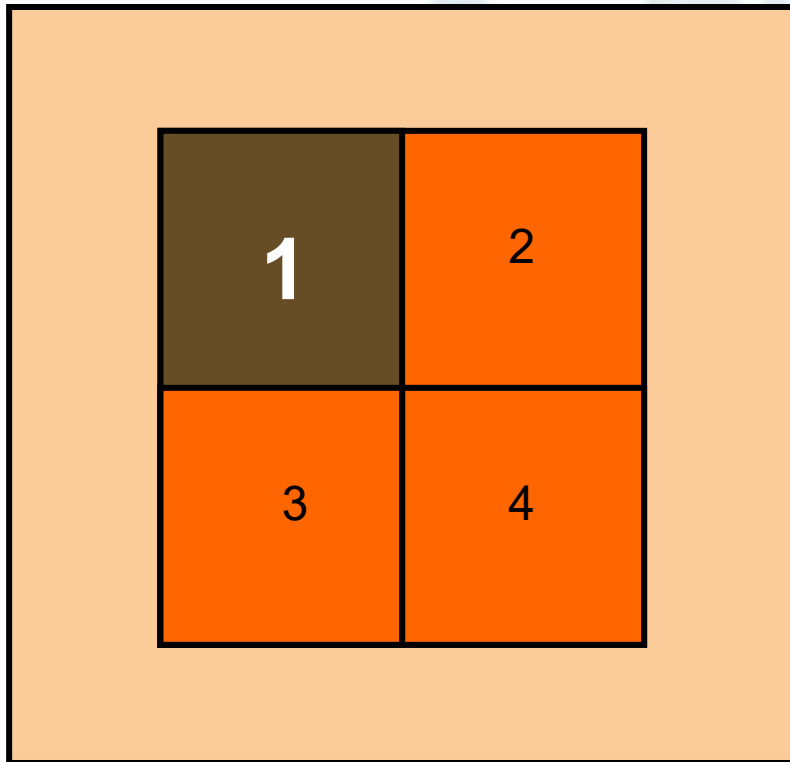
תצהיר רישום

רישום התוכנית לאיחוד וחלוקה בעירייה ובטאבו

צחי קוויטניסקי

נדל"ן ובקלות

# 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)

צחי קווינסקי

נדל"ן בקלות

# 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

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		11

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  
 דרנה: 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:

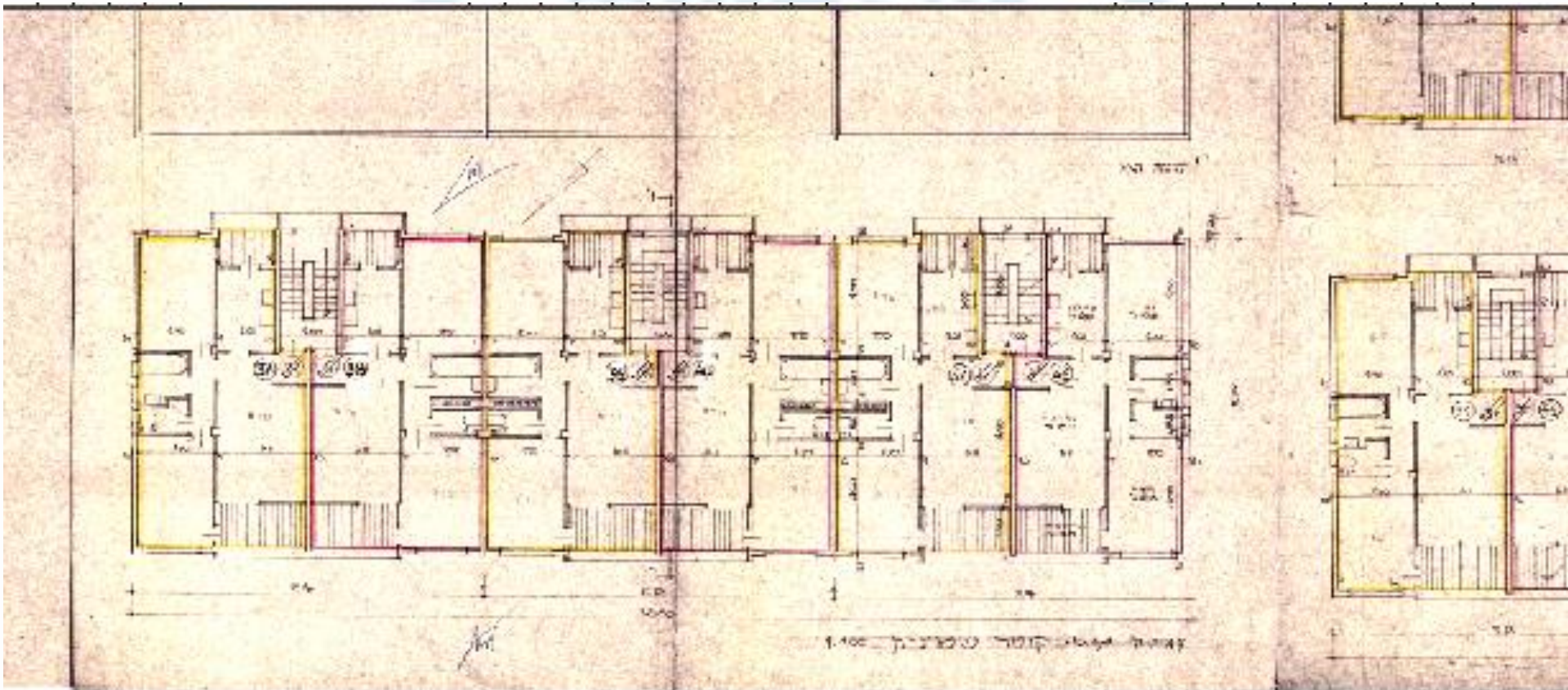
צו רישום בית משותף

תקנון מצוי / מוסכם

תשריט בית משותף

צחי קווינסקי  
נדל"ן וביקלות

# תשריט בית משותף



# תהליך ביצוע עסקת נדל"ן

בדיקה ראשונית של נכסים פוטנציאליים 🇮🇱

▪ לבחון מקרוב את הנכס ואת מיקומו

▪ לשאול שכנים, מכרים, ומתווכים בסביבה לגבי הנכס

▪ לפגוש את המוכר

▪ לבדוק את שווי השוק של נכסים דומים באזור

צחי קווינסקי

נדל"ן בקלות



# תהליך ביצוע עסקת נדל"ן

גיבוש החלטה עקרונית - קריטריונים

פוטנציאל הרווח בעסקה

יש יכולת ביצוע: מימון

הדרך והעלות לטיפול בבעיות הקיימות בעסקה

ברורה

צחי קווינסקי

נדל"ן בקלות

# מכתב הכוונות

מכתב בו מתחייב הבנק לבעל הנכס (המוכר) לתת בידו מסמכים להסרת רישום המשכנתא הרובצת על הנכס בשני תנאים:

המוכר יפקיד הסכום הקבוע במכתב והנדרש לצורך הסרת המשכנתא

המוכר יבצע את ההפקדה עד לתאריך הקובע המצוין במכתב

# תהליך ביצוע עסקת נדל"ן

**בדיקה מקצועית**

- לפני סגירת עסקת נדל"ן, יש לבצע בדיקה מקצועית של הנכס בכדי לגלות בעיות פוטנציאליות
- מומלץ להיעזר בשלב זה באנשי מקצוע בהתאם לצורך, למשל: עו"ד, יועץ מס, ארכיטקט

צחי קווינסקי

נדל"ן בקלות



# תהליך ביצוע עסקת נדל"ן

ניהול מו"מ עם המוכר

כאן נקבעים שלושת הפרמטרים העיקריים

שמרכיבים את העסקה -

מחיר

לוח תשלומים

מועד הפינוי

צחי קווינסקי  
נדל"ן בקלות

# סיום עסקת נדל"ן

בשלב זה חותמים על חוזה המכר באמצעות עורכי הדין

המוכר מתבקש להמציא אישורים לוודא שלא נותרו חובות: מהעירייה, מחברת החשמל, מועד הבית

לאחר סיום העסקה חובה עליכם לבדוק שהעסקה הושלמה = הנכס נרשם על שמכם

צחי קווינסקי

נדל"ן בקלות