Trimento

Investments & connections

מפגש שלישי

20.10.2026

היכרות עם עולם הנדל"ן
מרכזי גישור:
אור יהודה &יהוד -מונוסון

מנהלי המרכזים: עו"ד סמדר קהלני רצאבי ומשה קרבל

מרצה: טלי ברמן

Trimento

Investments & connections

היכרות של עם הנדל"ן

- בית בו גדלתי- "אינטילגנציה נדלנית"
- עשרות עסקות לחברים
- מועדון FNF
- נאדי
- טרימנטו- עסקות נדלן מסחרי

Trimento

Investments & connections

הגישה שלי

- סטרנציה- ריבית, מלחמה, מהפכה, צחירים.
- השפעת הריבית ושוק ההון
- השקעה בנדלן מול שוק ההון
- ביקושים: אנטישמיות, גירושים, ילודה, סוגי משקיעים.
- קושי גובר ברכישת נדל"ן - ישפיע על המעמדות בישראל (95 משכורות ב 2006 ו 168 משכורות ב 2026)
- דירות קטנות
- רכישה במינוף- התאמת שכ"ד להלוואה
- "לשבת על השוק"
- בזהירות עם הקרקעות
- ישראל כאי

Trimento

Investments & connections

דוגמא קלאסית לעיסקה

דירה שניה להשקעה

- רכישת דירה יד שניה בעלות של 2 מ
- מסירה מידית
- כפי שהיא as is
- שכ"ד- 4200 ש"ח
- שמאי העריך ב 1.8 מ
- תשלומים נלווים: תיווך + שמאי+יועץ משכנתאות+עורך דין.
- מס רכישה- 8%
- משכנתא- 900000 50%
- החזר חודשי ב 4800 ש"ח
- הון עצמי נדרש- 1,330,000 =20,000+40,000+1,100,000+160,000+5000+5000

Trimento

Investments & connections

עסקת 10/90

- רכישה מיזם בשלב פריסייל מקורבים
- מסירה בעוד 3 שנים.
- אחרי היתר ואישור לליווי בנקאי
- רישום הדירה ותשלום מס
- תשלום 10% בחתימה
- השאר יכול להיות בסוף או בחלקים לאורך השנים
- משכנתא לרוב בתום תקופה.

Trimento

Investments & connections

סוגי עסקות

- דירת יד שנייה-נכס קיים עם היסטוריית שימוש ורישום
- דירה חדשה מוכנה-רכישת נכס בנוי מהיזם
- דירה חדשה בבנייה או על הנייר-פער זמן בין חתימה לקבלת הנכס
- התחדשות עירונית - הריסה ובנייה מחדש
- התחדשות עירונית - חיזוק ועיבוי
- מכירת נכס ורכישת אחר
- דירה להשקעה-רכישה לצורך הכנסה או החזקה- חישוב תשואה
- קרקע או בנייה עצמית- רכישת קרקע ובנייה
- קבוצת רכישה-התארגנות לרכישת קרקע ובנייה משותפת
- עסקת קומבינציה

Trimento

Investments & connections

בעלי תפקידים בעיסקת נדלן

עורך דין

בדיקות משפטיות, חוזה, מיסוי ורישום בהתאם להיקף הייצוג.

שמאי מקרקעין

הערכת שווי ובחינת נתוני הנכס במסגרת השומה

מהנדס או בודק

בדיקת מצב פיזי וליקויים בגבולות הבדיקה שהוזמנה

אדריכל או איש תכנון

בדיקת תוכניות, היתרים והתאמה תכנונית לפי הצורך

בנק למשכנתאות

בחינת הלווה והנכס והעמדת מימון בתנאים

יועץ משכנתאות

סיוע בבחינת צרכים, תמהיל והשוואת הצעות לפי ההתקשרות

מתווך

איתור נכס, חיבור בין הצדדים וסיוע במשא ומתן

Trimento

Investments & connections

זיהוי נקודות תורפה לפני התחייבות

- לחץ לחתום עוד היום- התחייבות לפני בדיקות ומימון
- המוכר אינו הבעלים הרשום-סמכות מכירה או שרשרת זכויות לא ברורה
- השטח שונה בין מודעה למסמכים- פער בזכות, בהיתר או בשווי
- חדר או פיצול שנוספו- שימוש או בנייה שאינם מותרים
- משכנתא או עיקול רשומים- קושי להעביר זכויות נקיות כנדרש
- כל הכסף מופנה לתשלום הראשון- חוסר בעלויות נלוות או בהמשך
- אישור עקרוני בלבד-תנאים לביצוע טרם הושלמו
- מועד מכירה/ מסירה לא ודאי- פער תזרימי ועיכוב תשלום
- הבטחה בעל פה לתיקון או להטבה-קושי להסתמך על ההבטחה
- בקשה להעביר לחשבון חדש- טעות או הונאה בהוראות תשלום

בעלות וחכירה
בעלות היא זכות במקרקעין; חכירה היא שכירות לתקופה ארוכה. בחכירה בודקים גם את תנאי החוזה, התקופה והתשלומים הרלוונטיים.

טאבו ונסח רישום
טאבו הוא הכינוי למרשם המקרקעין. נסח מציג מידע רשום על הזכויות, בעלי הזכויות והגבלות. הוא אינו בדיקה הנדסית או תכנונית.

גוש חלקה ותת חלקה
מזהים של הנכס במרשם. בבית משותף תת חלקה מזהה יחידה רשומה, ואינה בהכרח זהה למספר הדירה שעל הדלת.

תוכנית היתר וזכויות בנייה
תוכנית קובעת מסגרת תכנונית; היתר מאשר עבודות מסוימות. אפשרות עתידית לבנייה אינה אישור לביצוע מיידי.

הערת אזהרה
רישום על התחייבות או עניין משפטי לפי הדין. יש לברר לטובת מי נרשמה ומה משמעותה; היא אינה משלימה העברת בעלות.

משכנתא ושעבוד
בטוחה לטובת מלווה. משכנתא רשומה של המוכר דורשת מנגנון מוסדר לסילוק או לשחרור במסגרת העסקה.

הצמדות ורכוש משותף
חניה, מחסן וגינה עשויים להיות מוצמדים לדירה או להיות רכוש משותף. שימוש בפועל לבדו אינו מוכיח זכות בלעדית.

Trimento

Investments & connections

סיפורים מהחיים

Trimento

Investments & connections

“נדלן מאפשר הגדלת העושר המשפחתי לצד עבודה יומיומית”