



מר אדי יאן, מנהל סניף ישראל



סדנה להשקעה נכונה בנדל"ן בארה"ב



אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!



משקיעים נכבד,

בשבועות הקרובים נשלח לכם חומר מן הסדנה שלנו להשקעה נכונה בנדל"ן בארה"ב. שיעור אחרי שיעור ננסה להעביר לכם מן הידע המצטבר והניסיון הרב שלנו כדי להוביל אתכם אל דרך המלך – השקעה בטוחה ומניבה.

חשוב לדעת כי מודל ההשקעה שלנו הנו ייחודי, באמצעות משקיעים רבים כבר נהנים מתוצאות טובות על ההשקעה שלהם, ואנו מאמינים כי בדרך זו נצליח להגיע לתוצאות הרצויות גם עבורכם.

אנו מקווים שתלכו בדרך שלנו, ותצליחו ליישם את מודל ההשקעה שלנו.



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



שיעור 1: רכישה בטוחה:

✓ יש להקפיד לעבוד עם עורך דין מקומי או ישירות עם הטייטל קומפני המקומי (צוות עורכי דין ונוטריונים המורשה להעברת בעלות של נכסים בארה"ב). אם אינכם מבינים בנושא של העברת הבעלות של נכסים בארה"ב (וסביר להניח שאינכם) , יש בארץ עו"ד אשר יכולים לבדוק את מסמכי הרכישה ולתת ביטחון למשקיעים. לרוב, העבודה ישירות עם הטייטל קומפני הנה יעילה, מהירה ונוחה.



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



✓ חשוב מאד לקבל WARRANTY DEED (שטר בעלות) מסוג זה ולא מסוגים אחרים (כגון QCD). שטרי בעלות אחרים אינם מבטיחים בעלות נקייה מחובות, שעבודים ועיקולים. שטר זה מגיע עם TITLE INSURANCE, כלומר פוליסת ביטוח שמקנה לכם שקט מפני תביעות חוב עבר על הנכס שלכם.

✓ החברה המוכרת לכם את הנכס, בדרך כלל מפקחת על הכנת המכירה ויכולה לספק הסבר מפורט לאורך כל תהליך הרכישה. חשוב שהחברה תעבוד עם טייטל קומפני לאורך תקופה ארוכה, ותכיר את היכולות המקצועיות של הטייטל.



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



✓ העברת הבעלות על הנכס כרוכה בניקיון כל החובות של המוכר על הנכס. תפקידו של הטייטל קומפני לבדוק מהם החובות הקיימים, חלקם ע"י בדיקה של חברת ביטוח מיוחדת שעושה סריקה לגבי עברו של הנכס ובודקת עיקולים ושעבודים קיימים. הטייטל בודק ברשויות העיריה והמים אם קיימים חובות עבר ומנכה אותם מן התשלום למוכר. הטייטל לא בודק בחברת הגז והחשמל היות ואלו אינם נרשמים על שם הבעלים, אלא על שם הדייר השוכר את הנכס. לאחר סיום כל הבדיקות הטייטל מכין ניירת עיקרית של מצב החשבון של הנכס, חשבון של המוכר וחשבון של הרוכש. זה נקרא HUD-1. חשבון זה מועבר למוכר ולרוכש לאישור. לאחר שמתקבל האישור הטייטל מכין את כל הניירת המלאה להעברת הבעלות לחתימת הצדדים.



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



✓ לאחר חתימת הצדדים, הרוכש מעביר את כספי התמורה כפי שמופיעים ב-HUD1, לצורך סגירת הרכישה, ישירות לידי הטייטל קומפני. הכספים מועבר לחשבון נאמנות (ESCROW), עד לאחר חתימת המוכר על שטר העברת הבעלות. לאחר החתימה, הטייטל מאשר את המסמך באמצעות נוטריון, ומעביר למחוז, להקלדה ברשם הנכסים, להעברת הבעלות על שם הרוכש החדש.

✓ אם ברצונכם לקבל את שטר הבעלות עם אישור ההקלדה לאחר הסגירה של הרכישה, עליכם לבקש זאת ביום העברת הבעלות. אם לא, רשם הנכסים ישלח את הטופס הנ"ל תוך מספר שבועות.



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



זהו, עד כאן שיעור מס' 1 בסדנה שלנו

השיעור הבא יעסוק בניהול הנכס שלכם לאחר הרכישה.

מקווה שעזרנו לכם. להתראות בשיעור הבא.



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**