

” אל תלך לאיבוד ”

# המדריך המקצועי לשפת הנדל"ן בארה"ב

המדריך הכולל כ- 200 מונחים ומושגים מתחום הנדל"ן שבהם משתמשים בשיחות קניה ומכירה, בהכנת חוזים ובשיחות עם שמאים, קבלנים, מלווים ובנקאים!  
לא משנה אם הנכם משקיעים בתחילת דרככם או משקיעים מנוסים – אין ספק שזהו כלי עזר שהנכם חייבים בארגז הכלים שלכם!

נכתב ע"י: יוסי בית יוסף - The Fast Land Flipper



THE FAST  
LAND FLIPPER

”פרסום זה נועד לספק מידע מדויק וסמכותי בנוגע לנושא הנדון.  
הוא נמכר מתוך הבנה כי המו"ל אינו עוסק במתן שירות משפטי, חשבונאי או  
אחר. אם יש צורך בייעוץ משפטי או סיוע מומחה אחר, יש לפנות לשירותיו של  
אדם מקצועי מוכשר.”

כל הזכויות שמורות.  
זכויות יוצרים © 2020 יוסי בית יוסף.  
אסור להעתיק ספר זה במלואו או בחלקו בשום אופן ללא אישור  
למידע  
Florida Land Market

2234 North Federal Hwy Suite 1068  
Boca Raton, FL 33431  
Phone +1 (800) 393 – 6633

האתרים שלנו  
[www.yalaland.com](http://www.yalaland.com)  
[www.thefastlandflipper.com](http://www.thefastlandflipper.com)

## קוראים יקרים !

לפני כל דבר אחר, אני רוצה להודות לכם שהורדתם את הספר האלקטרוני שלי "TERMINOLOGY REAL ESTATE", אני מעריך את זה מאוד.

לא משנה אם הנכם משקיעים מנוסים, משקיעים מתחילים או סתם אולי חושבים על כניסה לעולם המקרקעין בארה"ב, אני בטוח שהספר האלקטרוני הזה יסייע לכם ללמוד ולהכיר את המונחים השימושיים של הענף בסופו של דבר יקל עליכם בהבנת חוזים והתנהלות מול אנשי מקצוע וקולגות ובכלל לכניסה לעולם זה בדרך קלה יותר.

המונחים מסודרים לפי הסדר מ-A עד Z על מנת שיהיה לכם קל לאתר מונח זה או אחר.

אם נתקלתם במונח לא ברור או במונח שאינו מופיע פה או בגירסה המלאה באנגלית - ספרו לנו ונשמח להוסיף אותו לגירסה המלאה.

אם יש לכם שאלות, הנכם תמיד יכולים לשלוח לי דוא"ל לכתובת [yosi@yalaland.com](mailto:yosi@yalaland.com)

אני מקווה שהספר האלקטרוני הזה יהיה שימושי עבורכם, ואעריך אם תשלחו את החברים שלכם לאתר שלנו [www.yalaland.com](http://www.yalaland.com) בכדי שיוכלו להוריד חינם גם את העותק שלהם.

תוכלו גם לבקר באתרי האינטרנט שלנו לקבלת מידע נוסף אודותינו.

להצלחתכם



יוסי בית יוסף - The Fast Land Flipper



## תוכן העניינים

A .....	5	N .....	15
B .....	6	O .....	16
C .....	7	P .....	16
D .....	9	Q .....	18
E .....	9	R .....	19
F .....	10	S .....	20
G .....	11	T .....	21
H .....	11	U .....	21
I .....	12	V .....	22
J .....	13	W .....	N/A
K .....	N/A	X .....	N/A
L .....	13	Y .....	22
M .....	14	Z .....	22

## A - TERMINOLOGY

### Appreciation

השבחה - עליית ערך של הנכס

### ARV - (After repair value)

שווי הנכס לאחר השיפוץ

### ASF - Average price per Square Feet

מחיר ממוצע לסקוור פיט (1סקוור פיט = 0.093 מטר)

### ASP - Average Sales Price (for the area)

מחיר ממוצע לאיזור

### ADOM - Average days on market

הזמן הממוצע להימצאותו של נכס בשוק עד למכירתו

### Assignment fee

תשלום המשולמים לסוכן או להולטר עבור חוזה לנכס

### Assessor

מערך מטעם המחוז שתפקידו להעריך את הנכס לצורך חישוב מס

### Annual net income

ההכנסה השנתית מהשכרת נכס בניכוי הוצאות הבעלים  
(ללא חישוב המס המוטל על המשקיע)

### Appraisal

הערכת שווי הנכס שנקבעת ע"י שמאי מוסמך עפ"י קריטריונים קבועים מראש

Appraiser  
שמאי

Addendum  
תוספת - נספח לחוזה

Articles of incorporation (for LLC etc...)  
מסמכי התאגדות

Appliances  
מוצרי חשמל בסיסיים: מקרר, מדיח, תנור, מיקרו ולעיתים גם מכונת כביסה או מייבש (מקובל לספק עם הנכס)

## B - TERMINOLOGY

Broker  
בעל משרד נדל"ן מורשה המעסיק סוכני נדל"ן (מתווכים)

Bid  
הצעת מחיר הניתנת לבנק עבור נכס בכינוס נכסים

Bank owned property  
נכס בבעלות הבנק

Blanket Loan  
הלוואה מסחרית/ עסקית כלפי מספר נכסים המאוגדים תחת הלוואה אחת

## C - TERMINOLOGY

### Cash Flow

תזרים מזומנים - ההכנסה נטו מנכס, בחישוב שנתי או חודשי. מקובל לנכות מההכנסה עלויות ידועות מראש, כגון מיסים, ביטוח, דמי ניהול, וכן עלויות נוספות, כגון הוצאות תחזוקה וכו'...

### Closing / closing time

מועד סגירת העסקה שבו מתבצע העברת הבעלות על הנכס, בדרך כלל מתקיים אצל חברת הטייטל

### Closing Costs

עלויות הסגירה של עסקת רכישת הנכס עלויות אלה כוללות: שכ"ט עו"ד/טייטל פרמיית ביטוח עבור Title Insurance, דמי רישום, עמלת תיווך וכו'...

### CMA - Comparative Market Analyze

ניתוח השוואתי של מחירי השוק המבוצע עבור קביעת שווי של הנכס, הניתוח מבוצע על ידי שמאי

### County Records

תיקי הנכסים הרשומים במחוז

### Code violation on the property

ליקויים בנכס בכל תצורה

### Capital rate

תשואה - היחס בין ההכנסות מהנכס לבין שווי הנכס

(מחושב באחוזים)

### Commission

העמלה המשולמת לסוכן הנדל"ן (בד"כ בסיום העסקה)

### Comparable sales (comps)

השוואת מחירי שוק של נכסים דומים שנמכרו בחודשים האחרונים בסמיכות לנכס

### Condominium/ Condo

סוג של נכס נפוץ בארה"ב המקביל לדירה בבניין קומות הנמכרת בארץ

### Contingency

תנאי או תנאים בחוזה המשחררים צד לחוזה מאחריות באם ארוע מוגדר התרחש או לא התרחש

### Contract

חוזה/הסכם בכתב או בע"פ בין מוכר לבין קונה המפרט את תנאי העסקה

### Current ratio

היחס בין שווי הנכסים לבין שווי ההתחייבויות משמש למדידת היכולת של החברה לתשלום חובות

### Co-Borrower

לווה נוסף הכלול במסמכי הלוואה על נכס אשר ההכנסתו והיסטורית האשראי שלו משמשים כערובה לקבלת אישור במתן הלוואה

### Collateral

בטחונות

### Counter offer

הצעה נגדית

## D - TERMINOLOGY

### Deed

שטר בעלות על נכס, (המקביל לטאבו בישראל) הרשום בבית המשפט המחוזי

### Delinquency

איחור בתשלום התחייבויות

### DOM - Days On Marke

מספר הימים הממוצע שבו נכס נמצא בשוק עד למכירתו

### Detached house

בית יחיד, לא קשור לשום בית אחר



THE FAST  
LAND FLIPPER

## E - TERMINOLOGY

### Earnest Money / Deposit

הפקדת מקדמה ע"ח העיסקה בידי נאמן

### Equity

הפער בין שווי שוק של הנכס למחיר הרכישה, בנוסף מקובל בארה"ב לבעלי נכסים לחשב את שווי ההון העצמי שלהם לפי מחיר הנכס פחות ההלוואה על הנכס.

### Escrow

חברת נאמנות (בדרך כלל חברת הטייטל) שהיא צד שלישי בעסקת נדל"ן

### Estate sale

מכירת נכס שבידי העזבון

### Exclusive Listing

חוזה המעניק בלעדיות לברוקר לפרסם נכס למכירה

### Estimated repair

מחיר מוערך לשיפוץ

### Estimated value

מחיר מוערך ( אחרי השיפוץ למכירה)

## F - TERMINOLOGY

### Foreclosure

עיקול- נכס שעוקל בשל חובות של הבעלים

### FSBO- For Sale By Owner

מכירת נכס על ידי בעל הנכס ללא שימוש בשרותי תיווך

### FHA - the Federal Housing Administration

מינהל הדיור הפדרלי, סוכנות של המחלקה לדיור ופיתוח של ארה"ב עיקר פעולתה הוא בתחום ביטוחי מגורים ומשכנתאות יש לגוף זה השפעה גם על סטנדרטים לבנייה

### Foundations

יסודות מתייחס לבנייה

### Firm offer

הצעה שלא ניתנת לשינוי

## G - TERMINOLOGY

### General Lien

שיעבוד כללי המתייחס לכל רכושו של אדם בסמכות בית המשפט

### Good Faith Estimate

הערכה של התשלום שיהיה על לווה לשלם בעת הסגירה על פי החוק הפדראלי יש להעביר את התשלום תוך 3 ימי עסקים מיום בקשת ההלוואה לראשונה

### Grace Period In a mortgage

תקופת חסד מוגדרת בה איחור בתשלום הלוואה לא יחשב להפרה של החוזה

## H - TERMINOLOGY

### HOA -Home Owners Association

כמו "ועד הבית" בישראל - דואגים לאחזקת השטחים המשותפים של הבניין, בין היתר גם על ידי קביעת חוקים ומגבלות הבאים לשמור על הנכס כמו "איסור כניסת בעלי חיים או השכרת היחידה שבבעלותך לתקופה מסויימת

### Home Inspection

דו"ח בדק בית - דו"ח הנדסי כולל הסוקר את חלקי הבית ומפרט ליקויים בחלקי הבית ו/או בסביבתו, לעיתים לאחר בדיקה של מפקח ניתן לשלול ו/או לאשר רכישה של נכס.

### HUD -Housing and Urban Development

שיכון ופיתוח עירוני של ממשלת ארה"ב. מסייעת בפיתוח דיור בר השגה ואף מטפלת בנכסים מעוכלים במצבים שונים.

### HUD-1/Settlement statement

מסמך הסגירה הנמסר גם לקונה וגם למוכר ע"י חברת הטייטל לפני העברת הבעלות הסופית של הנכס ובו מפורטים כל החיובים וכל הזיכויים שקשורים לעסקת הרכישה/מכירה. ישנה עמודה נפרדת לקונה ועמודה נפרדת למוכר

### HVAC/AC

מערכת חימום/ קירור מרכזית של הבית

### Hard money lender

אנשים או חברות המעניקים הלוואה למשקיעים בנדל"ן כאשר הנכס משמש כבטוחה להלוואה. הריבית בדרך כלל גבוהה יותר מהבנקים אבל הבירוקרטיה הנדרשת נמוכה יותר והם הרבה יותר מהירים

### Handyman deals

עסקה טובה לאדם שהוא שיפוצניק/ קבלן (כלומר נכס לשיפוץ)

### High class / Medium class / Low class income

רמת אוכלוסיה על פי הכנסה

## I - TERMINOLOGY

### Insurance

ביטוח

### Inspector

בודק מוסמך (בד"כ מוזמן ע"י הקונה) שתפקידו למצוא ולהתריע בפני נזקים הקיימים בנכס כגון: צנרת ומערכות חשמל וחימום, נזילות ובעיות בגג ובקונסטרוקציה וכו'.. עפ"י דו"ח הבודק הקונה יכול להעריך את עלות התיקונים הדרושים לתיקון הנזקים.

### Inspection Period

התקופה הנקובה בחוזה רכישה של נכס לצרכי בדיקתו טרם כניסתו של החוזה לתוקף, בתקופה זו ניתן לבטל את החוזה או לשנות את תנאיו לאור ממצאי הבדיקה.

### IRA

קופת גמל

### Inflation adjustment

ביטוח לנכס צמוד מדד

## J - TERMINOLOGY

### JV DEALS- joint venture

מתאר שיתופי פעולה לסגירת עסקאות

### Judgment Lien

שיעבוד הנובע מהוראת בית המשפט

## L - TERMINOLOGY

### Lease

חוזה שכירות

### LLC - Limited Liability Cooperation

צורת התאגדות עסקית נפוצה ביותר לצורך רכישת נדל"ן המקבילה בארץ לחברה בע"מ

### Lead based paint

חומר ששימש לצביעת בתים בארה"ב, החומר נמצא כרעיל ונאסר לשימוש פעיל בשנת 1978.

### Lien

שיעבוד הקיים על נכס העשוי למנוע או לעכב את מכירתו עד להסרתו

### Loan

הלוואה

### Listing price

המחיר שבו מפורסם הנכס למכירה

### LOI - Letter Of Intent

מסמך כוונות המצהיר כיצד הולכים לסגור את העסקה מבחינת תנאים ומימון

### LTV- Loan to Value

היחס בין גובה ההלוואה לבין ערך הנכס - נמדד באחוזים

## M - TERMINOLOGY

### Management Fee

תשלום דמי שירות חודשיים לחברת הניהול בגין ניהול הנכס בדרך כלל כאחוז מדמי השכירות

### MLS - Multiple Listing Service

מאגר של נכסים למכירה שנגיש אך ורק למתווכים בעלי רישיון תיווך בארה"ב. במערכת יכולים לראות היסטורית מכירה ולבצע שיווק עסקאות, החלוקה במערכת היא פר מדינה ולא כללית לארה"ב ולכן למתווך במדינה מסוימת לא יהיה בהכרח גישה למאגר מדינה שכנה לרוב מתוך מערכת זו מעבירים לכם המתווכים את הקומפס

### Mortgage

משכנתא

### MAI - Member Appraisal Institute

תואר שמוענק לשמאים מנוסים אשר נותנים יעוץ למשקיעי נדל"ן

### Mark up

האפשרות לקנות את החוזה ולמכור אותו במחיר גבוה יותר



## N - TERMINOLOGY

### Note

הסכם הלוואה/ שטר חוב שהנכס משמש כביטחון לתשלומו

### Noi- Net Operating Income

הכנסה תפעולית נטו לאחר הוצאות ומיסים - הכנסות (שכירות, שימוש לסוגיו) פחות הוצאות ( ביטוח, מנהל נכסים, תיקונים, מיסים וכו'...) יש לשים לב כי הוצאות ריבית על הלוואה לא מחושבות בהגדרה זו

### NCND- Non Circumvent Non-Disclosure

מסמך שמירת סודיות המחייב לא לעקוף או לשתף אחרים במידע שניתן לכם ע"י האדם איתו אתם חותמים את המסמך הזה

### NLA - No Longer Available

נמכר/ לא למכירה יותר

## O - TERMINOLOGY

### Offer to purchase

הצעת מחיר לרכישת נכס, במידה וההצעה מוגשת לברוקר, גם אם הסכום נראה נמוך מאוד הוא מחויב להעביר את ההצעה למוכר

### Off Market

הגדרה לנכס שאינו למכירה בשוק

### Operating Agreement

הסכם תפעול - תקנון החברה הקובע את סמכויות המנהלים בחברה וחוקיה

### Owner finance

צורה של קניה ומכירה של נכס כאשר בעל הנכס מממן את העיסקה (בדומה לבנק)

### Property Tax

מס הנכס - המקביל לארנונה, התשלום השנתי הנגבה על ידי הרשות המקומית, מחושב על פי חלק מסוים משווי הערכת הנכס.

### POA - Power of Attorney

יפוי כח - ניתן לאדם ו/או מי מטעמו המבצע את הרכישה עבור המשקיע, לחברת הניהול, כדי לחבר את התשתיות (גז, חשמל, מים) לנכס וכדי להשכיר את הנכס בשם המשקיע. לעיתים אנו אף ניתן יפויי כוח לאנשי צוות שלנו על מנת לבצע פעולות שנתקשה לבצע בשלט רחוק.

### POF - Proof of Funds

מסמך המופק על ידי הבנק ומהווה הוכחת יכולת כלכלית ומאשרת שלמשקיע יש יתרת זכות בבנק המאפשרת לו לרכוש את הנכס המיועד. את האישור מציגים למוכר יחד עם ההצעה לרכישת הנכס, כדי שהמוכר יראה שאכן למציע יש יכולת כלכלית לממש את ההצעה שהוא מגיש.

### Property manager/ property management

חברת ניהול נכסים המנהלת את הנכס לרבות מציאת שוכר, תיקונים, תשלומים, עבודה מול הרשויות ועוד

### Purchase Price

המחיר לרכישת הנכס. המחיר אינו כולל עלויות נוספות כגון עלויות סגירה, שיפוץ וכו'...

### Purchase agreement

חוזה רכישה כתוב וחתום ע"י המוכר והקונה שבו מופיעים כל התנאים על פיהם יימכר הנכס.

### Principal

קרן תופיע בדו"כ בקשר להלוואה

### Public Auction

מכירה פומבית. ( לדוגמא- בנק שמוכר נכס שהבעלים לא עומד בתשלומי המשכנתא) מכירות מעין אלו יכולות להוות הזדמנויות מצוינות לאיתור נכסים

### Prefix

קידומת

### Pre- approved

בדיקות שמבוצעות על לווה, והוא מאושר לקבלת הלוואה/ משכנתא ע"י גורם מלווה אחרי בדיקת קרדיט פיננסים.

### Promissory note

הסכם קצר מאוד הקשור בהבטחה פיננסית של צד א לשלם לצד ב את הסכומים בתאריכים ובתנאים הנקובים בהסכם

### Personal Liability

ביטוח צד ג' - המשמעות היא כיסוי נזק אשר נגרם על ידכם לצד שלישי הן בגוף והן ברכוש (בדומה לזכרון דברים בארץ).

### Pending

סטטוס המתאר נכס הנמצא על חוזה בהמתנה לפני סגירה. יתכן והסטטוס ישתנה במידה ומי ששם על חוזה יבטל את ההסכם ואז הנכס יחזור להיות

Active

### Possession date

מועד קבלת הזכויות להחזיק בנכס בד"כ זהה ליום הסגירה.

## Q - TERMINOLOGY

### Quit claim deed

העברת בעלות בנכס בטייטל כשאין צורך בביטוח טייטל מתקיים כאשר יש בעיה משפטית על הנכס, או מתוך רצון להעברה מהירה בין בני משפחה או בהעברת הרישום של הנכס בין פרט לבין חברה שבבעלותו ולהפך

## R - TERMINOLOGY

### Rent Roll

טופס שמופק על ידי חברת הניהול ומציג את ההכנסות משכירות בתקופת זמן מסויימת

### Real Estate Agent

מתווך, סוכן המורשה לעסוק בנדל"ן, מחויב לפעול בהתאם לדיני התיווך במדינה בה הוא פועל

### Realtor/ Realty

סוכן המורשה לעסוק בנדל"ן שחבר בארגון המתווכים המקומי והארצי.

### Replacement Costs

עלויות כינון: עלות הקמת הכנס מחדש, ללא עלות קרקע. סכום זה נקבע על ידי חברת הביטוח על פי עלויות הבניה ועלויות נוספות, ומהווה את הבסיס לגביית דמי ביטוח. מסכום זה ניתן אף להסיק מה עלויות הבניה הסבירות לגבי הנכס

### REIA - Real Estate Investment Association

מועדון הנדל"ן המקומי

### REO -Real Estate Owned

נכסים שנמצאים בבעלות המלווה, בנק, גוף ממלכתי או חברת ביטוח של המלווה, לאחר אי הצלחה של נסיון למכור אותם ב- short sale או ב- foreclosure. לעיתים קרובות הם נמצאים בניהול של מנהלי נכסי REO של הגוף, שמנסים למכור אותם, בעצמם, באמצעות מכירה פומבית או באמצעות מתווכים.

### Recording

ההליך הסופי שבו מתבצע רישום הנכס על שמו של קונה הנכס (מקביל למה שנקרא בארץ רישום ב"טאבו"), הרישום נעשה בד"כ תוך מספר שעות או ימים על ידי בית המשפט המחוזי

## S - TERMINOLOGY

### Single Family/ sfr/ sfh

סוג של נכס נפוץ בארה"ב המקביל בישראל לבית קרקע.

### Section 8

תוכנית של משרד השיכון האמריקאי העוזרת למשפחות בעלי הכנסה נמוכה לשלם שכר דירה. השתתפות זו יכולה להגיע עד כמעט תשלום מלא. המשמעויות באות לידי ביטוי ב- 2 אופנים:  
1- הדייר- צריך להיות מאושר לתוכנית.  
2- הנכס צריך להיות מאושר לתוכנית. ל 2 הצדדים יש סטנדרטיים ברורים על מנת להיכנס לתוכנית

### Short sale

נכס שהמשכנתא עליו גבוהה מהמחיר שלו, והבנק מאפשר מכירתו על ידי הבעלים לכיסוי המשכנתא. הסיבה שהבנק יצא למהלך כזה היא כי הוא מאמין שהוא יוכל לקבל סכום גבוה יותר בנטו מאשר במכירה רגילה (foreclosure) אשר לרוב תיקח זמן רב יותר.

### Security deposit

סכום המשולם על ידי הדייר לבעל הנכס או לחברת הניהול ומוחזק אצלם לאורך כל תקופת ההשכרה לביטחון (בדרך כלל סכום של חודש שכירות).

I

## T - TERMINOLOGY

### Title Insurance

ביטוח זכות- הליך של ביטוח הנערך בארה"ב בעת רכישת נכס, במטרה לבטח את זכויות הקונה. בהליך בודקת חברת ה-Title Company את מארג הזכויות הנכס, ולאחר הבדיקה נותנת כתב אחריות לקונה המצהיר שאין בזכות הנרכשת כל פגם קנייני, כלומר הנכס אכן שייך למוכר ואין בו כל זכות צד ג', משכון או שעבוד

### Title

מחזיק הבעלות החוקית והזכויות להשתמש בנכס

### Transfer Tax

מס העברה שמשולם בד"כ לרשות המקומית בזמן רישום הבעלות החדשה על הנכס נהוג שהמוכר ישלם מס זה

### Turn Key

נכס משופץ מושכר ומנוהל הנמכר למשקיע

### Transfer of ownership

העברת בעלות.

### Twin house

לכאורה זהה לדופלקס, נמצא באותו מבנה ויתכן אף עם קיר משותף אך ההבדל המשמעותי הוא שישנם בעלים שונים הרשומים בין 2 הדירות

## U - TERMINOLOGY

### Under contract

נכס בתהליך של חוזה לפני שלב הסגירה

### U&O - use and occupancy

היתר שרשויות מסוימות דורשות לפני שנכס יכול להימכר, לרוב באחריות המוכר ולא הקונה. מומלץ לבדוק עם מתווך כי הם בדר"כ אלה שמטפלים בהיתרים מול הרשויות המקומיות

### Use Variance

הרשאה לשימוש בקרקע בניגוד למגבלות השימוש המותר בה על פי ההיתר האיזורי

## V - TERMINOLOGY

### Vacancy Rate

שיעור החודשים הלא מאויישים של נכס המשמש להשכרה בזמן נתון בדרך כלל מחושב למספר יחידות במולטי לשנה

### Valuation

הערכת שווי

## W - TERMINOLOGY

Wood- destroying organisms

טרמיטים. מופיע בדר"כ במבני עץ

W/D hookups

חיבור פיזי למייבש כביסה ומכונת כביסה

## Z - TERMINOLOGY

Zip code

אזור, מיקוד

Zoning

תב"ע



זו הייתה המהדורה המקוצרת בעברית ואני מקווה שהפקתם תועלת מהסברים במדריך זה!

ניתן לרכוש את מילון המונחים המלא בשפה האנגלית! כאן.

המדריך המלא כולל כ- 400 מושגים מעולם הנדל"ן והוא יאפשר לכם להבין מושגים שבוודאי תתקלו בהם בעת עבודתכם מול מתווכים, שמאים, מלווים וכל איש מקצוע אחר בתעשייה.

המדריך המלא יאפשר לכם להראות ולהישמע מקצוענים גם אם הנכם בתחילת הדרך!

מחיר המדריך המלא הוא 57 ש"ח ואתם יכולים לרכוש אותו עכשיו במחיר של 27 ש"ח בלבד



קנו עכשיו

