

שם הקורס: יזמות והשבחת נדל"ן

אודות הקורס:

שוק הנדל"ן בישראל טומן בחובו פוטנציאל אדיר באפשרות לבצע עסקאות יזמות, השבחת נדל"ן והתחדשות עירונית – תמ"א 38 ופינוי בינוי. ועל מנת לבצע עסקאות בתבונה בשוק הנדל"ן תוך מימוש הפוטנציאל הטמון בו יש להשתמש בכלים חשובים הקיימים לרשות היזם לבחינת העסקאות, תכנון אסטרטגי מוקדם וביצוע יעיל עד לסיום הפרויקט.

ישנן דרכים רבות ליצור עסקאות יזמות, הן במסגרת קבוצות רכישה, הסכמי הלוואה, גיוס משקיעים, החתמת בניינים והוצאה לפועל פרויקטים של התחדשות עירונית, קבלת אופציה והוצאת היתרים, רכישת מגרשים והשבחתם, שינוי ייעוד לנכסים ועוד.

במסגרת השיעורים בכיתה יועבר ידע יקר מפז, אשר עושה קיצור דרך לידע שנצבר לאורך שנים רבות של עשייה נדל"נית, ידע אשר מטרתו לייצר מצב שבו משתתפי הקורס יוכלו לייצר עסקאות יזמות רווחיות אשר מתאימות לפרופיל ולמתווה שיגדירו במסגרת הקורס.

הקורס בנוי משני מודולים עיקריים:

1. **יזמות והשבחה מתקדמת בנדל"ן** – הכוללת איתור מגרשים, רכישתם במסגרת קבוצות משקיעים, רכישת מגרשים, השבחה ומכירה, השבחת מגרשים, בניית דוחות אפס לפרויקטים יזמיים, מימון פרויקטים ועוד.
2. **הכשרת מארגני מתחמים בהתחדשות עירונית** – כולל לימוד יסודות של ההתחדשות העירונית ודרך פעולה, כיצד הופכים למארגן מתחם, בחירת הבניינים הספציפיים לפעילות, ניתוח הסביבה, מ"מ מול הדיירים והגורמים הנוספים המשפיעים על הפרויקט, בניית דוח אפס לפרויקט תמ"א 38 ועוד.

בעסקאות נדל"ן בכלל ובעסקאות יזמות בפרט, קיימת חשיבות רבה לדרך שבה העסקה תבצע, החל משלב התכנון, הביצוע ועד להוצאתו לפועל של הפרויקט וזאת בשל ריבוי הגורמים המעורבים בעסקה. בקורס נתחיל מהצעדים הראשונים בעשייה היזמית ונתקדם צעד אחר צעד לשלבים המתקדמים שיזמי נדל"ן נמצאים בהם לאחר שנים רבות של עשייה נדל"נית, נעשה קיצור דרך משמעותי לידע הנדרש לייצור עסקאות בעלות פוטנציאל רווח גבוה.

מרצי הקורס: יזם נדל"ן, אדריכל, עו"ד המתמחה בתמ"א 38 ומהנדס כולם כאחד עושים חייל ביזמות נדל"ן בישראל, מקדמים ומעורבים בפרויקטים שונים כגון: בנייה של צמודי קרקע בישראל, רכישת מגרשים והשבחתם, מעורבים בקבוצות רכישה, יזום של תמ"א 38, מלווים משקיעים בעסקאות נדל"ן, תכנון אדריכלי של פרויקטים בתחום התחדשות עירונית ועוד.

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' המדע 8, רחובות
סניף רמת-גן | סניף הרצליה | סניף חיפה | סניף ירושלים | סניף באר שבע
www.psagot.org טלפון: 1-700-550-515 פקס: 08-9406909

מטרות הקורס:

- הבנה מעמיקה של יזמות נדל"ן בישראל
- שיפור היכולות לביצוע יזמות והשבחת נדל"ן מקצה לקצה
- לימוד ביצוע עסקאות מגוונות בתחום היזמות: ארגון קבוצות רכישה, רכישת מגרשים השבחתם ומכירתם, רכישת מגרשים ובנייה, תמ"א 38 ועוד
- הכשרת מארגני מתחמים בתחום ההתחדשות העירונית

דרישות קדם:

הקורס מיועד לאנשים ללא רקע בתחום הנדל"ן או בעלי רקע בסיסי אשר רוצים להיות יזמים בתחום הנדל"ן. יתרון לבוגרי קורס השקעות ויזמות בנדל"ן.

פרויקט קורס:

כחלק מהעשייה הנדל"נית במסגרת הקורס ותוך כדי התקדמות תהיה אפשרות למשתתפים להתחלק לקבוצות או לפעול באופן עצמאי ולהכין פרויקט קורס בליווי מלא של מרצי הקורס – מטרת הפרויקט הינה לייצר דרך ושיטת עבודה לניתוח שוק, איסוף מידע, ניתוח ממצאים, כל אלה ועוד יתרמו לכל משתתף לרכוש נדל"ן בתבונה.

מהות הפרויקט: לנתח עסקה יזמית (לפחות אחת) מקצה לקצה עפ"י הכלים הנרכשים במהלך הקורס.

משך הקורס:

- 13 מפגשים בני 3 שעות כל מפגש
- 39 שעות (60 דק')
- שעות הקורס: 18:00-21:00

מרצה מוביל:

עו"ד ארנון יהב, יזם נדל"ן בישראל בתחום ההתחדשות העירונית ויזם פרויקטים באוסטרליה, שותף במשרד יהב ושות' אשר הינה חברת עורכי דין הפועלת בתחום הנדל"ן מזה 40 שנה. המשרד שהיה מחלוציו המשפטיים של תחום הפינוי בינוי, ובין היתר ייצג דיירים בפרויקט השני בארץ שמומש, נהרס, נבנה ואוכלס בהליך זה, פועל באינטנסיביות ובאקטיביזם בתחום ההתחדשות העירונית, וכיום מייצג כ- 1,500 בעלי דירות במספר פרויקטים במרכז, המהווים פוטנציאל לכ-6,000 יחידות דיור חדשות באזורי הביקוש.

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' המדע 8, רחובות
סניף רמת-גן | סניף הרצליה | סניף חיפה | סניף ירושלים | סניף באר שבע
www.psagot.org טלפון: 1-700-550-515 פקס: 08-9406909

מנהל מקצועי של חטיבת הנדל"ן:

מר שחר בוזין, הקים את חטיבת ההדרכה בתחום הנדל"ן במכללת פסגות, הינו יזם בעל רקורד של עשייה בתחום המקרקעין, תוך מעורבות אישית בביצוע עסקאות EXIT וקידום פרויקטים יזמיים ברחבי הארץ.

ניתן לראות בהרצאותיו את אהבתו ותשוקתו הרבה לעשייה נדל"נית ולתחום ההדרכה, בעשור האחרון משלב בין שתי העולמות ורואה שליחות בהעברת הידע לאנשים נוספים אשר מעוניינים למצוא עצמם במציאות פיננסית שונה.

במסגרת פעילותו בעשור האחרון, בוזין היה מעורב בהקמה של מכללה פיננסית ואף ניהל את המכללה במשך כ-5 שנים.

בקורסים הייחודיים שפיתח במהלך השנים ובפעילויות נוספות שהקים והיה מעורב בהם, הכשיר אלפי משקיעים בתחום הנדל"ן, סייע רבות באופן ישיר ועקיף בשינוי תפיסתם ובשינוי מצבם הכלכלי.

בוזין, מלווה ומעניק ייעוץ למשקיעים אשר מעוניינים לפעול בתחום הנדל"ן מתוך מטרה למצוא עצמם במציאות פיננסית טובה יותר!

נושאי הקורס :

מודול 1 - יזמות והשבחת נדל"ן

- **שיעור 1 – נושא השיעור – היזם והחיבור ליזמות בנדל"ן**
 - א. רקע על שוק היזמות בישראל, מגמות, גורמי השפעה
 - ב. פוטנציאל רווח והאפשרויות הטמונות ביזמות
 - ג. היזם – עשייה, מחסומים, דרך פעולה
 - ד. דרך פעולה – חברה במע"מ, קבוצה, משקיעים
- **שיעור 2 - נושא השיעור : יזמות בנדל"ן – בחירת אזור וניתוח השוק המקומי**
 - א. פרמטרים לבחירת אזור ליזמות נדל"ן
 - ב. בחינת סביבה - ניתוח תב"עות - היזם – ניתוח אזור
 - ג. ניתוח שוק מעמיק – S.W.O.T
 - ד. שלבים לביצוע עסקה יזמית
- **שיעור 3 – היבטים משפטיים ביזמות בנדל"ן**
 - א. אופציה במקרקעין – משפט ומיסוי
 - ב. בניית הסכמים עם משקיעים\שותפים – דגשים ודרך פעולה
 - ג. הסכמים במסגרת קבוצת רכישה – כובע היזם
 - ד. דגשים בהסכמים מורכבים

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' המדע 8, רחובות
סניף רמת-גן | סניף הרצליה | סניף חיפה | סניף ירושלים | סניף באר שבע
www.psagot.org טלפון: 1-700-550-515 פקס: 08-9406909

• **שיעור 4 – איתור מגרשים, השבחה ועסקאות פליפ**

- א. דרכים לא קונבנציונאליות לאיתור מגרשים
- ב. בחינת שווי מגרשים ופוטנציאל השבחה
- ג. ניתוח זכויות – תב"ע – תיק מידע
- ד. גיוס משקיעים – בניית פרזנטציה
- ה. בניית דוח כלכלי לעסקה יזמית
- ו. בחינה של מגרש מקצה לקצה – קניין, פיזי, תכנון ובעלי מקצוע

• **שיעור 5 - נושא השיעור : ארגון קבוצת רכישה – הלכה למעשה**

- א. הגדרת קבוצת רכישה בחוק מיסוי מקרקעין
- ב. פרופיל מארגן קבוצת רכישה – תפקידיו, התחייבויותיו
- ג. יתרונות למארגן ויתרונות לרוכש בקבוצת רכישה
- ד. מרכיבי המיסוי בק. רכישה
- ה. מימון ק. רכישה – גורמים מממנים ושיטת הליווי הפיננסי
- ו. דוח – 0 של קבוצת רכישה
- ז. ניהול סיכונים ייחודיים לק. רכישה

• **שיעור 6 - נושא השיעור : אין כסף אין קרקע - יש עסקה!**

- א. פרויקטים בחו"ל – מודלים לביצוע עסקאות מעבר לים
- ב. שיווק ומכירת העסקה – בניית קונספט שיווקי
- ג. איתור עסקה פוטנציאלית וביצוע במסגרת קבוצת הרכישה הדור הבא בארץ ובחו"ל
- ד. קבוצת רכישה הדור הבא
- ה. שימוש באופציה במקרקעין, משמעויות ומו"מ

• **שיעור 7 – מימון פרויקטים יזמיים**

- א. תהליך קבלת משכנתא חברי קבוצת רכישה
- ב. מימון קבוצת רכישה מנקודת מבטו של הבנק
- ג. מימון לנכס מסחרי
- ד. אשראי משלים לעסקאות נדל"ן
- ה. מימון תמ"א 38

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהווה הפרה של זכויות יוצרים.

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' המדע 8, רחובות
סניף רמת-גן | סניף הרצליה | סניף חיפה | סניף ירושלים | סניף באר שבע
www.psagot.org טלפון: 1-700-550-515 פקס: 08-9406909

מודול 2 – הכשרת מארגני מתחמים בהתחדשות עירונית

• **שיעור 8 – נושא השיעור: התחדשות עירונית, תמ"א 38 ופינוי בינוי - השבחת מבנים**

- א. סיכום מודול 1 ויישומו במודול 2 – בעלי מקצוע, בחינה קניינית, היבטים פיזיים
- ב. רקע - מונחי ייסוד - שפה בהתחדשות עירונית
- ג. ממעוף הציפור – התחדשות עירונית – מי על המגרש ומה משחקים!?
- ד. תהליך יזמות מקצה לקצה – יזם – דיירים - עירייה
- ה. מארגן מתחם בתחום ההתחדשות העירונית

• **שיעור 9 – נושא השיעור: בחינת פוטנציאל סביבתי וניתוח בניינים לפי מאפיינים אדריכליים**

- א. ניתוח בניין לפי פרמטרים סביבתיים
- ב. בחינה והבנת הפוטנציאל באזור לפי מאפיינים אדריכליים
- ג. בחינת פוטנציאל השבחה באזור
- ד. הבנת תהליכים עתידיים בסביבת בניינים ספציפיים
- ה. זיהוי מגמות לפי בחינת פרמטרים סביבתיים

• **שיעור 10 – נושא השיעור: היבטים משפטיים והיבטי מס – התחדשות עירונית**

- א. מהות עסקת התחדשות עירונית, מבנה העסקה, דגשים ועקרונות בהסכם התחדשות עירונית
- ב. בדיקות משפטיות ראשוניות לבחינת פרויקט התחדשות עירונית
- ג. מסוכות משפטיות - שעבוד זכויות, רוב דיירים, דרישות בנק מלווה
- ד. משמעויות מס - דיירי הפרויקט
 - a. 2 דירות במקום 1 גדולה
 - b. שדרוגים
 - c. דירות גדולות
 - d. סעיף 49 כ"ב

• **שיעור 11 – נושא השיעור: היבטים כלכליים ופוטנציאל רווח בהתחדשות עירונית**

- א. בחירת בניינים פוטנציאליים בהתאמה לתמ"א 38 ופינוי בינוי
- ב. אגרות, היטלים, תקציב, אומדן שווי מלאי החדש, היטל השבחה
- ג. בניית דוח אפס לפרויקט תמ"א 38
- ד. בחינה וניתוח משותף של פרויקט הלכה למעשה – מקרה בוחן
- ה. תרגיל כיתה

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהוה הפרה של זכויות יוצרים.

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' המדע 8, רחובות
סניף רמת-גן | סניף הרצליה | סניף חיפה | סניף ירושלים | סניף באר שבע
www.psagot.org טלפון: 1-700-550-515 פקס: 08-9406909

• שיעור 12 – נושא השיעור: השבחה מתקדמת בנדל"ן

- א. אפשרויות ההשבחה המתקדמות של תחום הנדל"ן
- ב. תב"ע נקודתית – משמעויות ופוטנציאל
- ג. שינוי ייעוד – דרך פעולה
- ד. רה פרצלציה
- ה. תוספות בנייה על מבנה קיים תוך ניצול זכויות תבע"יות

• שיעור 13 – ארגון מתחם והוצאה לפועל בתבונה – הלכה למעשה – סיכום קורס

- א. הובלה מקונספט ולחתימות - זיהוי מתחם פוטנציאלי, יצירת קשר, מעצבי דעת קהל, גיבוש, הובלה
- ב. פעילות מול נציגות דיירים - בחירת נציגות והנעה לפעולה
- ג. דרכים – אופן פעולה במתחמים – צוות מקצועי, ליווי של חברה יזמית, משרד עו"ד מלווה
- ד. ניתוח, מו"מ, תיאום ציפיות, תפקיד המארגן והמצופה ממנו
- ו. סיכום קורס – שיתוף מידע - דרך פעולה להמשך העשייה

*יתכנו שינויים בתכני הלימוד על בסיס שיקולים מקצועיים.

חל איסור להעתיק, לשכפל, לצלם או להעביר בכל צורה שהיא, העברה, העתקה, שכפול או כל פעולה אחרת ללא אישור מהוה הפרה של זכויות יוצרים.

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' המדע 8, רחובות
סניף רמת-גן | סניף הרצליה | סניף חיפה | סניף ירושלים | סניף באר שבע
www.psagot.org טלפון: 1-700-550-515 פקס: 08-9406909