

## שם הקורס : השקעות ויזמות בנדל"ן

### אודות הקורס :

בשנים האחרונות ניתן לראות ניצנים של שינוי תודעתי בתפיסת העולם בנושא ההתנהלות הפיננסית וחשיבה על חירות כלכלית, אנשים רבים מעוניינים לייצר הכנסה נוספת, מבינים את המשמעות של ניהול הכספים וביצוע השקעות לצרכי הגדלת ההון העצמי. אנשים מעוניינים בדרך פעולה סולידית לייצור הכנסות פאסיביות לאורך זמן, מגמה זו הולכת וגוברת בעלת קשר ישיר לביצוע השקעות בתחום הנדל"ן.

עולם הנדל"ן בישראל עובר מהפכה בשנים האחרונות בתחום שקיפות המידע וכתוצאה מכך גם בפשטות היחסית בניתוח וביצוע עסקאות נדל"ן. הקושי שהיה באיסוף מידע וניתוח הנתונים הרתיע רבים מלפעול בתחום וכיום ישנם עזרים אינטרנטיים רבים אשר תומכים בעשייה הנדל"נית ומייצרים גישה נוחה וידידותית לפעול בתחום.

פסגות נדל"ן שמה בראש סולם העדיפויות את נושא החינוך הפיננסי לכל אדם במדינת ישראל, רואה עצמה כמובילה ופורצת דרך בתחום ומעוניינת לסייע לאנשים להגיע לחירות כלכלית.

קורס השקעות ויזמות בנדל"ן במכללת פסגות הינו הקורס המעמיק, המקצועי והייחודי ביותר הקיים היום בתחום ההדרכות להשקעות נדל"ן בישראל.

בבחרת המרצים במסגרת הקורס הינם אנשי נדל"ן אשר מתפרנסים מעשייה נדל"נית יום יומית, אוהבים נדל"ן ורואים חשיבות בהעברת המידע, הקורס נבנה באופן של שיתוף ידע מהשטח המלווה בדוגמאות חיות ואקטואליות לעסקאות שבוצעו, שיתוף בחוויות אישיות, ניתוח עסקאות פוטנציאליות תוך למידה מעשית, חשיבה משותפת עם המשתתפים, הקניית ידע וכלים מקצועיים בבחינה של נכסים, הערכת שווי, בחירת אזורי השקעה בתבונה, איתור נכסים מתחת למחיר השוק, עסקאות EXIT, עסקאות נדל"ן מניב, השתתפות במכרזים וכינוסי נכסים, השבחת נכסים, מיסוי, מימון, בניית תוכנית עסקית להשקעות נדל"ן ועוד.

עולם הנדל"ן טומן בחובו מגוון רחב מאוד של עסקאות ברמות סיכון שונות, החל מהעסקאות סולידיות ביותר וכלה בעסקאות מורכבות עם מינוף גבוה, פיצול ההון העצמי לרכישת מספר נכסים, עסקאות יזמות עם משתנים רבים ועוד.

בקורס אנו מתייחסים למגוון האפשרויות שטומן בחובו שוק הנדל"ן וכל משתתף יוכל לבחור את ההשקעה שמתאימה לפרופיל ההשקעה שידגיר במהלך הקורס.

### מטרות הקורס :

- הבנה מעמיקה של שוק הנדל"ן על כל מרכיביו והאפשרויות הטמונות בשוק הנדל"ן למשקיע הפרטי
- הבנה כיצד ניתן באמצעות תחום הנדל"ן להגדיל את ההון העצמי וליצור הכנסות פסיביות לאורך זמן
- שיפור היכולת להשקיע בתבונה תוך ניתוח עסקאות מקצה לקצה.
- לימוד אסטרטגיות השקעה: נדל"ן מניב, עסקאות השבחה ואקזיט, רכישת מגרשים בהליך של מכרז, ביצוע יזמות ועוד.

### דרישות קדם :

הקורס אינו דורש ידע מוקדם ומטרתו היא שכל משתתף יוכל לבצע השקעת נדל"ן בתבונה.

- קורס השקעות ויזמות בנדל"ן מיועד הן לאנשים המעוניינים לשנות לטובה את מסלול חייהם ולהגיע לחירות כלכלית והן לאנשים שהתחילו בשינוי, מבינים את המשמעות ומעוניינים להתמקצע ולשפר פלאים את יכולותיהם במסגרת התהליך!
- הקורס מיועד לאנשים ללא רקע בתחום הנדל"ן המעוניינים להכיר את עולם הנדל"ן ואף לפעול בו בתבונה לרכוש נכס ראשון להשקעה נדל"נית על בסיס דרך פעולה מובנית להצלחה.
- הקורס מיועד לאנשים שיש להם מעט ידע ואף אולי בצעו השקעה נדל"נית, אך מעוניינים להתמקצע ולבצע את השקעותיהם העתידיות על בסיס ידע מקצועי ומתודולוגיה כלכלית.

### פרקטיקה:

פרויקט קורס - כחלק מהעשייה הנדל"נית במסגרת הקורס, כל סטודנט יבחר לעשות פרויקט קורס - מטרת הפרויקט הינה ליישם את הכלים הנלמדים על עסקה ספציפית שיבחר - הלכה למעשה!

מטרת הקורס מלווים באופן מלא את פרויקט הקורס, הסטודנט ינתח את העיר לפעילות נדל"נית לפי הכלים שיקבל, יבצע ניתוח שוק מקומי ולבסוף יבחר עסקה ספציפית שעליה יבצע ניתוח מקצה לקצה, כל זאת ועוד תוך שיתוף המרצים במידע שיאסוף לביצוע ניתוח משותף של הנתונים - בדרך שצריך לעשות את זה!

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

מתוך הפרויקטים שיבוצעו ייבחרו שני פרויקטים שיוצגו בפני הכיתה בשיעור האחרון.

\*ניתן לבחור לעשות את הפרויקט בצוות או ביחידים - לבחירתו של הסטודנט.

מערכת לומדה - בתחילת הקורס יקבלו משתתפי הקורס מערכת לומדה, כל משתתף יעבוד במהלך הקורס עם הלומדה לצורך הטעמת הכלים הפרקטיים שיקבל במהלך הקורס - מדובר בלומדה ייחודית וייעודית למשתתפי קורס השקעות ויזמות בנדל"ן במכללת פסגות.

### סיור שטח:

נדל"ן עושים בשטח! על מנת להעניק למשתתפי הקורס פרקטיקה אמיתית, בנינו סיורי שטח ייחודיים במינם אשר משלבים בצורה אופטימלית את תכני הקורס בעשייה בשטח. הסיורים יועברו ע"י יזמים ותיקים שיאפשר למשתתפים להבין כיצד יזמים ומשקיעים בוחנים אזורים ועסקאות, הסיורים יכללו בנוסף סקירת שוק היסטורית ועכשווית, נראה חזון בעשייה ונעניק טיפים רבים לעשייה מוצלחת בשטח!

במהלך הקורס הסטודנט מקבל הזמנה ל-סיור שטח אחד שיתקיים באזורים שונים בארץ - ירושלים/באר שבע/מגדל העמק בצפון. מטרת הסיור היא להפוך את התאוריה לפרקטיקה ולחוות בשטח את עולם יזמות הנדל"ן.

### משך הקורס:

- 13 מפגשים בני 3 שעות כל מפגש
- שלושה סיורי שטח באזורים שונים (מדי חודש מציעים אזור אחר) (דרום/מרכז/צפון)
- 42 שעות (60 דק')
- שעות הקורס בכיתה: 18:00-21:00

## נושאי הקורס :

- **שיעור 1 - נושא השיעור : תורת הנדל"ן משחק המשתתפים**
  - א. סקירת שוק הנדל"ן
  - ב. הפסיכולוגיה מאחורי המחיר
  - ב. 2019 מחירי הנדל"ן לאן
  - ג. משחק המשתתפים – הגורמים המשתתפים בעולם הנדל"ן הכרת המושגים
- **שיעור 2 - נושא השיעור : אפיקי השקעה ויצירת הכנסה נוספת**
  - א. מסלולי השקעה : נדל"ן מניב , עסקאות אקזיט , תמ"א 38, עסקאות מעבר לים, יזמות בצמודי קרקע.
  - ב. יצירת פנסיה מבוססת השקעות נדל"ן .
- **שיעור 3 - נושא השיעור : זיהוי וניתוח מגמות באזורי השקעה**
  - א. בית אסטרטגיה להשקעה
  - ב. קבלת אישור עקרוני למשכנתא
  - ג. בחינת אזור להשקעה מבוססת תקציב
  - ד. זיהוי מגמות עליית מחירים
  - ה. בחינת פוטנציאל שכונות ברמת מאקרו ומיקרו
- **שיעור 4 - נושא השיעור : אסטרטגיות מימון ומינוף בנדל"ן**
  - א. אסטרטגיה להתנהלות מול בנקים
  - ב. קריטריונים לקבלת משכנתא
  - ג. לוחות סילוקין
  - ד. מסלולי הלוואת משכנתא
  - ה. בניית תוכנית עסקית לרכישת נכס ללא הון עצמי.
- **שיעור 5 - נושא השיעור : היבטים פיננסיים בניהול עסקה**
  - א. ניתוח הון עצמי
  - ב. בחינת הוצאות נוספות בעסקה
  - ג. סנכרון מחירים במערכות מידע
  - ד. ביצוע הערכת שווי לנכסים ומגרשים
  - ה. כדאיות כלכלית של עסקה
- **שיעור 6 - נושא השיעור : שיעור בדיקות מקדמיות ואיתור מוקשים**
  - א. זיהוי מקום הנכס
  - ב. התאמות הנכס לתיק הבית המשותף
  - ג. בדיקה וניתוח אישורי הזכויות – טאבו , חברה משכנת , רמ"י
  - ד. רשם המשכונות
  - ה. בחינת מצב תכנוני של הנכס

- **שיעור 7 - נושא השיעור : היבטים משפטיים בעסקאות נדל"ן**
  - א. ניתוח נסחי טאבו
  - ב. הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל
  - ג. הליכי תכנון והשפעתם על הליכי רישום
  - ד. מוקשים ופירווקם – הדרך לעסקה בטוחה ומוצלחת
  - ה. מושע
  - ו. דגשים בהסכם מכר
  
- **שיעור 8 - נושא השיעור : מיסוי מקרקעין – הלכה ומעשה למשקיע בישראל**
  - א. מס רכישה – הגדרות, כללים ושיעורי המס לדירות ולנכסים אחרים
  - ב. מס שבח – הגדרות, שיעורי המס (יחיד, חברה), השפעת הרפורמה על חישוב המס
  - ג. פטור במכירת דירת מגורים יחידה/בחילוף דירות
  - ד. תכנוני מס בדירות מגורים – ביצוע סימולציה עם הכיתה והצגת תכנון מס למשקיע
  - ה. חישוב מס השבח – תרגול חישובי מס עם הסטודנטים בסימולטור מס שבח
  - ו. מיסוי במכירת נכסי ירושה, עסקאות מתנה, מקדמת מס שבח, מס הכנסה בהשכרת נכסי נדל"ן
  
- **שיעור 9- נושא השיעור : קואצינג נדלני**
  - א. ניהול עסקה והתאמתה למשקיע
  - ב. מבחן
  
- **שיעור 10- נושא השיעור : השקעות בנדל"ן מעבר לים**
  - א. הכרות עם שוק הנדל"ן בחו"ל
  - ב. דרכי מימון
  - ג. איתור הזדמנויות להשקעה מעבר לים
  - ד. עשה ואל תעשה
  
- **שיעור 11- נושא השיעור : על מה ותמ"א**
  - א. מהי תמ"א
  - ב. אפשרויות השקעה בתמ"א
  - ג. שלבים לביצוע תמ"א
  
- **שיעור 12- נושא השיעור : 3 סיורי שטח**
  - א. שילוב פרקטיקה ותיאוריה.
  - ב. סקירת וניתוח העיר
  - ג. זיהוי אפשרויות השקעה.
  - ד. מפגש בשטח עם איש נדל"ן מקומי
  
- **שיעור 13- נושא השיעור : נטוורקינג בעולם הנדל"ן**
  - א. שתופי פעולה ויצירת מערכת נטוורקינג ( מועדון משקיעים נדל"ן)
  - ב. מועדון המשקיעים והאפשרויות הגלומות בו
  - ג. אפשרויות השקעה ללא הון עצמי

- ד. ניהול משא ומתן
- ה. טכניקות של משא ומתן

• **שיעור 14- נושא השיעור : נדל"ן לאן**

- א. סיכום אפשרויות ההשקעה
- ב. הצגת פרויקטים ורג'קטים
- ג. הצגה של קורסי המשך

\*יתכנו שינויים בתכני הלימוד על בסיס שיקולים מקצועיים.\*\*