

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 סולידיית 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 בנייתו וביצוע עסקאות נדל"ן. הקושי שהיה באיסוף מידע וניתוח הנתונים הרתיע רבים מפעול 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 שיגדיר 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.

© כל הזכויות שמורות לשחר בוזין

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

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!

מרצי 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.

ערכת פרקטיקה – בתחילת הקורס יקבלו משתתפי הקורס ערכת פרקטיקה, כל משתתף יעבוד במהלך הקורס עם הערכה לצורך הטעמת הכלים הפרקטיים שיקבל במהלך הקורס – מדובר בערכה ייחודית וייעודית למשתתפי קורס השקעות ויזמות בנדל"ן במכללת פסגות.

סיוור שטח:

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

במהלך הקורס הסטודנט מקבל הזמנה ל-3 סיוורים – תל אביב / באר שבע/מגדל העמק בצפון, כל תלמיד מכל סניף יוכל להירשם מראש לאיזה סיוור שיחפוץ ואפילו ליותר מאחד! (על בסיס מקום פנוי).

© כל הזכויות שמורות לשחר בוזין

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

משך הקורס :

- 15 מפגשים בני 3 שעות כל מפגש שבמסגרתם נכללים 3 מפגשי סיורי שטח- תל אביב /באר שבע/מגדל העמק בצפון
- 45 שעות (60 דק')
- שעות הקורס : 18:00-21:00

מנהל מקצועי של חטיבת הנדל"ן:

מר שחר בוזין, הקים את תחום הנדל"ן במכללת פסגות, העשייה כללה את בניית הקורסים, חומרי הלימוד, גיוס המרצים, הכנת מערכי השיעור ועוד. בוזין, 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 :

• שיעור 1 - נושא השיעור : הקשר בין עולם הנדל"ן למשקיע הפרטי

- א. מבוא לעולם הנדל"ן – סקירת שוק - מאקרו
- ב. אפשרויות ההשקעה בנדל"ן
- ג. חישובי תשואה
- ד. עסקאות נדל"ן מניב
- ה. ניתוח פרופיל השקעה - בניית יעדים ומטרות

• שיעור 2 - נושא השיעור : בחירת העיר לפעילות וניתוח פוטנציאל

- א. שלבים לבחירה וניתוח אזורי השקעה עם פוטנציאל לעליית ערך
- ב. תכניות עתידיות- בחירת ערים ושכונות
- ג. עבודה מול רשויות מקומיות מכובע המשקיע
- ד. ניתוח שוק - טיפים לעבודת שטח
- ה. מודל ABCD – איסוף וניתוח מידע
- ו. הסבר על הפרויקט קורס וחלוקה לקבוצות

• שיעור 3- נושא השיעור : איתור הזדמנויות, עסקאות EXIT והשבחת נכסים

- א. מאפייני עסקאות, EXIT איתור וביצוע בפועל

© כל הזכויות שמורות לשחר בוזין

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

ב. דרכים לא קונבנציונאליות לאיתור הזדמנויות בשוק הנדל"ן –מכרזים, כינוסים, הוצאה לפועל – התמודדות וניתוח עסקאות

ג. ניתוח ודוגמאות לעסקאות EXIT שמומשו

ד. השבחת נכסים – מקסום פוטנציאל הרווח בעסקה!

ה. כיצד במינימום כסף מייצרים מקסימום השבחה

ו. ניתוח עסקאות חיות הנמצאות בתהליך השבחה

• **שיעור 4 – נושא השיעור: כלים מעשיים להערכת שווי**

א. שימוש במערכות מידע טכנולוגיות בנדל"ן לאיסוף וניתוח ממצאים להערכת שווי

ב. כלים פרקטיים להערכת שווי של נכסים באזורים חדשים

ג. הכרת סביבת הנכס – ניתוח מעמיק של עסקה

ד. גישות להערכת שווי מקרקעין

• **שיעור 5 - נושא השיעור : מימון בנקאי חכם חלק א' - מימון נדל"ן**

א. רקע – עולם המשכנתאות

ב. מטרות הבנק – הבנה ומשמעות עבור המשקיע

ג. קריטריונים בקבלת משכנתא

ד. קריטריונים לקביעת הריבית

ה. מבנה הלוואה - לוחות סילוקין

• **שיעור 6 - נושא השיעור : מימון בנקאי חכם חלק ב' - מימון נדל"ן**

א. מסלולי הלוואת משכנתא

ב. בניית תמהיל נכון

ג. אסטרטגית מימון

ד. לרכוש נכס ללא הון עצמי – בניית אסטרטגיה

• **שיעור 7 - נושא השיעור : לייצר כסף בלי כסף**

א. משמעויות בעשייה של ייצור כסף בלי כסף

ב. כניסה לעסקאות ללא הון עצמי – טכניקות מעולם הנדל"ן

ג. דוגמאות הלכה למעשה

ד. יצירתיות וחשיבה "מחוץ לקופסא"

ה. מינוף תיק ההשקעות בנדל"ן

ו. הלוואות ללא שיעבוד נכסים

• **שיעור 8 – סיור שטח**

א. כיצד משקיע/ים רואה חזון באזור

© כל הזכויות שמורות לשחר בוזין

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

- ב. הגעה לאזור אטרקטיבי לפעילות נדל"נית
- ג. התמקדות ברחובות ספציפיים
- ד. סקירת תכניות החלות על הסביבה
- ה. סקירת מאפייני בניינים
- ו. ניתוח מחירים

• **שיעור 9 - נושא השיעור : האותיות הקטנות – דיני מקרקעין**

- א. קריאה וניתוח של נסחי טאבו
- ב. מלכודות משפטיות בעסקאות נדל"ן
- ג. חוזה מכר, חוזה שכירות, זיכרון דברים – משמעויות ותשומת לב לפרטים
- ד. דוגמאות מהשטח לעסקאות שבוצעו – כשלים והצלחות

• **שיעור 10 - מיסוי מקרקעין**

- א. עקרונות מיסוי מקרקעין
- ב. מיסוי בגין הכנסות משכ"ד
- ג. מיסוי ברכישת נדל"ן למגורים ומיסוי במכירה
- ד. דירה מזכה, הטבות ופטורים בעולם המיסוי

• **שיעור 11 - נושא השיעור : בחינת דירה מקצה לקצה**

- א. תהליך הרכישה – דגשים, סיכונים, כיצד רוכשים בתבונה
- ב. מודל המשולש הקדוש
- ג. שלבים לבחינת דירה מקצה לקצה
- ד. איסוף נתונים אודות הנכס וניתוח ממצאים

• **שיעור 12 - נושא השיעור : סיכום קורס, שיתוף במידע ופרקטיקה**

- א. שיתוף מידע והפרייה הדדית - הצגה וניתוח של העסקאות שנבחנו ע"י משתתפי הקורס
- ב. שיתוף בחוויות נדל"ניות של משתתפי הקורס
- ג. סיכום תהליך הרכישה מקצה לקצה – דגשים אחרונים ליציאה לעצמאות פיננסית
- ד. חזרה על החומר - שימוש, איסוף וניתוח מידע באמצעות מערכות מידע טכנולוגיות
- ה. כלים מעשיים בבחינת עסקאות

*יתכנו שינויים בתכני הלימוד על בסיס שיקולים מקצועיים.

© כל הזכויות שמורות לשחר בוזין

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