

יזמות והשקעות בנדל"ן - הקורס המעשי

10 מפגשים - 40 שעות אקדמיות

על הקורס:

במציאות שבה עבודה מפרנסת, אנשים דינאמיים יוצרים לעצמם הכנסה פסיבית של משכורת שנייה, מעין פנסיה, על ידי ניצול יכולתם לממן השקעה בנדל"ן. בהיותו נכס פיזי, השקעה בנדל"ן מתאפיינת ביציבות ומקנה לבעליה ביטחון כלכלי. אך בעוד השקעה בנדל"ן מניב היא השקעה פסיבית יחסית, שמניבה הכנסה יציבה, יזמות ופיתוח נדל"ן מחייבים ידע, כלים וניסיון בהתמודדות האינטגרטיבית עם פרויקטים מסוג זה, כדי לאפשר עשייה וניצול הזדמנויות. בכך עוסק קורס יזמות הנדל"ן של המכללה להשכלה פיננסית, שהוא אחד המקיפים והמעשיים שבנמצא.

זהו קורס ייחודי כיוון שהוא מכניס את ה"שטח" לכיתת הלימוד – אנו מנתחים עסקאות המתבצעות העולם האמיתי, בין היתר על ידי משתתפי הקורס עצמם, ומשתמשים בהן כדי ללמוד כיצד לרכוש נכס נדל"ן תוך זהירות מקסימלית מפחים ובעיות ותוך מקסום אופטימלי של פוטנציאל העסקה. בקורס מושם דגש על מקורות לאיתור מידע על נדל"ן, איתור נכסים, איתור מקורות ל"מציאות", איתור והשגה של מידע תכנוני, רישוי ועוד.

מטרת הקורס:

הקורס שואף להקנות ללומדים ידע חשוב ומקיף בדיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה ודיני מיסוי המקרקעין, לפרוש את הבסיס הכלכלי והמעשי להשקעה בנדל"ן ולפתוח יותר מצוהר לעולם שמאות המקרקעין. ההיכרות עם עולם יזמות המקרקעין תיבנה בין היתר על ידי ניתוח מגוון אירועים ובסיום הקורס יהיו לכל אחד מהמשתתפים יכולות וביטחון רבים יותר לבצע עסקת נדל"ן, תוך היכרות עם אופן פעולתם ותפקודם של כל אחד מהשחקנים בזירה המרתקת הזאת.

למי מיועד הקורס:

הקורס מיועד לכל מי שמעוניין להרחיב את ידיעותיו בתחום ההשקעה בנדל"ן ליזמות ואינו דורש ידע מוקדם. זהו קורס חובה למי שמעוניין לרכוש ידע וכלים בתחום הנדל"ן, בין אם כדי להעמיק את ידיעותיו בבואו לרכוש נכס או דירה ובין אם כדי ללמוד על איתור נכסים, מימון הרכישה, פרוצדורות של קנייה ומכירה של נכסים, בנייה על גגות, תמ"א 38 והשבחת נדל"ן. הקורס מתאים מאוד לחסרי ניסיון בנדל"ן המעוניינים לבצע השקעה מניבה, ובמקביל מעניק כלים מעשיים לעיסוק מקצועי בנדל"ן. בוגרי הקורס מצטרפים למשפחת הנדל"ן של המרכז להשכלה פיננסית, המונה למעלה מ- 100,000 בוגרים של אלפי הקורסים והסדנאות שקיים המרכז ב-15 שנות פעילותו, ומוזמנים להיות מעורבים בעשייה השוטפת של מועדון הנדל"ן של בית הספר ליזמות והשקעות של המרכז – "נדל"ן עושים בשטח".

תכני הקורס

מפגש 1: מבוא לנדל"ן

- סקירת משטר המקרקעין בישראל
- הסדר המקרקעין בישראל
- מנהל מקרקעי ישראל

- רישום מקרקעין, שיטת הרישום
- זכויות
- חובת הכתב - הפרטים המהותיים
- הערות אזהרה – משמעות, היבטים טכניים
- עסקאות נוגדות

מפגש 2: סוגיות בתכנון ובנייה ויישומן המעשי

- תכנון מקרקעין בישראל – מדרג התוכניות
- מושגי יסוד בתכנון ובנייה
- שיטות רישום
- ועדות התכנון
- פינוי בינוי
- תמ"א 38

מפגש 3: שמאות נדל"ן - הלכה למעשה

- תיאורית השווי מול המחיר בשטח
- תהליך השומה ותפקידי השמאי
- גישת ההשוואה, גישת השווי הפיזי, גישת היוון ההכנסות
- עזרי השמאי ומקורות המידע
- דגש על אתרי מחשב
- כלים מעשיים ליזמות: איך לגלות פרטים ולהשיג חומר, כיצד לקרוא תב"ע, נסח, היתר בנייה, מפת מדידה

מפגש 4: קבוצות רכישה

- מהן קבוצות רכישה
- המיסוי על קבוצות רכישה
- היתרון של קבוצות רכישה
- הסכמי השיתוף ומשמעותם
- אופציה ייחודית
- שלבי ההקמה

מפגש 5: מיסוי נדל"ן

- מס שבח - מפגשי המס, שרשורי זכויות, פטורים, דירת מגורים מזכה, מגרשים
- מס רכישה
- מס מכירה ומס רכוש (סקירה כללית, על רקע ביטולם)
- אגרות והיטלים - תיעול, כבישים, מדרכות, תאורה, ביוב
- סימולציות של מיסוי עסקאות נדל"ן נפוצות

מפגש 6: מימון נדל"ן

- סוגי ריביות - קבועה, משתנה, לייבור, פריים
- סוגי הלוואות - בלון, גרייס
- השוואה בין חלופות
- הלוואות משלימות, גריר, משכנתא הפוכה
- הערת אזהרה, ערבות בנקאית
- אלטרנטיבות מימון יצירתיות

מפגש 7: יזמות הלכה למעשה

- אלטרנטיבות ההשקעה הקיימות
- בחינה וניתוח סוגי השקעות בנדל"ן
- פרופיל המשקיע
- ניתוח סיכונים / רגישות
- אבני דרך
- דו"ח אפס - פרויקט בנייה
- מקורות מידע ביזמות בנדל"ן

מפגש 8 : הפסיכולוגיה של עסקאות נדל"ן

- חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974
- חוק המכר – מידע כללי
- פרשת חפציבה ולקחיה
- הדרכים להבטחת כספי הרוכש - בטוחות.
- הפסיכולוגיה של המו"מ
- נטרול התנגדויות
- נטרול לחצים
- נטרול החלטות אמוציונליות ולא רציונליות

מפגש 9: פרקטיקה בנדל"ן

- כיצד בוחרים עסקה נכונה - שיעור מעשי
- שלבי ביצוע
- דוגמאות של עסקאות גמורות ועסקאות בתהליך

מפגש 10: סיפורו של יזם

- יזמות בנדל"ן ע"י השבחת מקרקעין – פרויקט לדוגמא
- כיצד מתחילים
- הכנת חו"ד עסקית

- בחירת יועצים
- הוספת ערך – הגדלת הדלתא של הרווחיות
- אקזיט

לתשומת ליבכם:

- על מנת לסייע להטמעה מלאה של החומר הנלמד ולעודד את יישומו בשטח, תלמידי המרכז להשכלה פיננסית מוזמנים לחזור על כל אחד מהמפגשים במועד מאוחר יותר של הקורס, על בסיס מקום פנוי ובכפוף לתיאום מוקדם מול שירות הלקוחות. כן תינתן אפשרות לקיים מפגש אישי עם המרצה בכפוף לתיאום מוקדם.
- מטרת הקורס וההרצאות שניתנות במסגרתו הינה הקניית ידע, ואין בהן כדי לשמש ייעוץ כלשהו, לרבות פיננסי ו/או משפטי, לביצוע עסקאות כלשהן לרבות עסקאות נדל"ן מכל סוג שהוא.
- ייתכנו שינויים בתכנים ובסדר הנושאים על רקע צרכים מקצועיים ו/או טכניים. מומלץ לעקוב אחרי הודעות המרכז להשכלה פיננסית.

אנו מאחלים לכם קורס מהנה ומוצלח!