



## **קורס השקעות חכמות בנדל"ן ללימוד שיטת "הון נדל"ן"**

הכשרה מעשית לשליטה בעולם הנדל"ן וביצוע השקעות חכמות ורווחיות המצב בארץ ובעולם מחייב כל אדם להגדיל את ההון העצמי שלו ולייצר הכנסה נוספת וקבועה.

הדרך הוותיקה והבטוחה לעשות זאת ולשפר את המצב הפיננסי שלך בהווה ובעתיד - היא באמצעות רכישה והשקעה בנדל"ן.

### **אודות הקורס:**

במסגרת הקורס נלמד כיצד לפעול על פי שיטת "הון נדל"ן" – מתודולוגיה נדל"נית שפיתחנו להגדלת ההון העצמי!

המתודולוגיה היא למעשה אוסף של טכניקות מקובלות בתחום הנדל"ן, טכניקות שליטשנו לאורך השנים בתוספת תשומת לב מיוחדת לפעולות ספציפיות שהנן קריטיות להצלחה. למדנו את הטכניקות השונות בין היתר מתוך עשייה אינטנסיבית בשטח ועל בסיס עסקאות נדל"ן רבות שהיינו חלק מהן. בשורה התחתונה, המהות של שיטת הון נדל"ן היא לאפשר הגדלה משמעותית של ההון העצמי.

השיטה מורכבת מ-10 שלבים אשר מהווים אבני דרך קריטיות למקסום פוטנציאל הרווח מעסקאות בנדל"ן, השלבים והכלים יילמדו במהלך הקורס הן בהרצאות פרונטליות בכיתה ובשטח והן בהתנסות מעשית במסגרת "סדנא המעשית" הכוללת תרגול של כל משתתף.

באמצעות המתודולוגיה, אנחנו, סטודנטים מהעבר ומשקיעים שאנחנו מלווים מגדילים את ההון העצמי בצורה שיטתית לאורך יותר מעשור.

### **למי מיועד הקורס:**

- למי שמעוניין להגדיל את ההון העצמי שלו בצורה משמעותית לפי שיטות עבודה מסודרות ורווחיות בתחום הנדל"ן.
- למי שמעוניין לייצר הכנסה נוספת וקבועה מנדל"ן.
- למי שמעוניין להתמקצע בתחום הנדל"ן ולא בהכרח לשנות עיסוק.





- למי שרוצה למקסם את פוטנציאל הרווח מעסקאות בנדל"ן.
- למי שנמצא לפני השקעה או רכישת דירה ורוצה לא לעשות טעויות שיעלו לו כסף רב ולחסוך עוגמת נפש גדולה עקב חוסר ידע והבנה בתחום.
- למי שרוצה לחסוך מאות ואלפי שקלים ברכישת הדירה שלו או בהשקעה נדל"נית.

## הקורס יקנה לך:

- ידע רב לבחירת אזורים בעלי פוטנציאל משמעותי לעליית ערך והאופן שבו צריך לקדם את העסקה בצורה המהירה והבטוחה ביותר.
- הבנה מלאה כיצד לקנות נכסים מתחת למחיר השוק בעלי פוטנציאל השבחה גבוה ולייצר אוסף נכסים של נדל"ן מניב.
- דרך פעולה לפי שיטת עבודה מוכחת להגדלת ההון העצמי ויצירת הכנסה נוספת מנדל"ן לאורך זמן.
- ידע וכלים פרקטיים כיצד להתגבר על מחסומים פסיכולוגיים ומנטליים בכדי לאפשר לך לחיות במציאות כלכלית טובה יותר בהווה ובעתיד.
- ידע וכלים לבצע עסקאות אקזיט בנדל"ן – הגדלת ההון העצמי.
- הבנה וידע האם כלכלי יותר עבורך לרכוש דירה להשקעה או דירה למגורים, ומה האופציה הכי טובה עבורך בנקודת זמן זו ובעתיד.
- הבנה מעמיקה של מגוון אפשרויות ההשקעה בנדל"ן.
- כיצד נמנעים מביצוע עסקה "רעה" - זיהוי כשלים, סיכונים ובעיות בנכסים שצריך להתרחק מהם כמו מאש.
- כיצד להפיק את המקסימום ממערכות מידע טכנולוגיות שזמינות כיום וכיצד ניתן להישמר מסיכונים, תוך הגדלת פוטנציאל הרווח באמצעות הכלים הטכנולוגיים.

## סדנא מעשית במסגרת הקורס – פרקטיקה – הלכה למעשה:

הסדנא המעשית נוצרה מתוך הצורך ליצור פרקטיקה ותרגול עצמאי בכדי לשפר פלאים את היכולת לנתח ולבצע השקעה או יזמות בנדל"ן בתבונה ולהפוך כל משקיען למקצוען. הסדנא המעשית משלבת שימוש במערכות מידע טכנולוגיות, תרגול מעשי וסיוור השקעות נדל"ן בשטח.





במסגרת הסדנא המעשית נעשה תרגול ונלמד תוך הנחייה מודרכת כיצד לקרוא, לנתח ולהבין לעומק מסמכים חיוניים בבחינה של אזורים ועסקאות בנדל"ן.

בסיום הסדנא, לכל משתתף יהיו הכלים והידע לבחון ולבצע עסקאות בנדל"ן בצורה עצמאית.

### **סיכום סדנא מעשית - פרויקט קורס:**

המשתתפים יקבלו חוברת פרויקט לתרגול פרקטי של עסקת נדל"ן אשר פותחה באופן ייעודי לצורך ניתוח וביצוע השקעה בנדל"ן.

כל משתתף יקבל הנחייה מודרכת ואישית לביצוע הפרויקט ויגיש את הפרויקט למנהל המקצועי של הקורס בסיומה של הסדנא ויקבל פידבק אישי על מנת לוודא שהכלים הוטמעו כנדרש לפי המתודולוגיה הנדל"נית שתילמד במסגרת הסדנא והקורס.

המטרה: שימוש ויישום של הידע והכלים לבחינת עסקת נדל"ן מקצה לקצה!

### **סיור השקעות נדל"ן בשטח:**

נדל"ן עושים בשטח! על מנת להעניק למשתתפי הקורס פרקטיקה אמיתית, בנינו מתוך ניסיון של שנים רבות, סיור שטח ייחודי במינו אשר משלב בצורה אופטימלית את תכני הקורס בעשייה בשטח. הסיור יועבר ע"י משקיע ויזם ותיק אשר יאפשר למשתתפים להבין כיצד יזמים ומשקיעים בוחרים ובוחרים אזורים ועסקאות, הסיור יכלול בנוסף סקירת שוק היסטורית ועכשווית, חזון לעתיד ויוענקו טיפים וכלים רבים לעשייה מוצלחת ויעילה בשטח!

### **משך הקורס:**

- 14 מפגשים מרתקים בני 3 שעות כל מפגש (כולל סיור שטח ייחודי)
- 3 מפגשים בונוס בני שעתיים בכל מפגש (כולל מפגש שטח בדירה לשיפוץ)
- 48 שעות
- שעות הקורס : 18:00-21:00





## **תכני הקורס:**

שיעור ראשון:

### **חיבור לעולם הנדל"ן וקסמו**

- נלמד ונבצע סקירה מלאה על שוק הנדל"ן, כיצד השוק התנהג לאורך השנים ועד היום, מה היו הגורמים שהשפיעו עליו בצורה חיובית או שלילית וגרמו לעליות וירידות מחירים ואיך לנצל את המידע הזה לטובתנו.
- נעבור ונלמד על האירועים החשובים והמשפיעים שעיצבו את שוק הנדל"ן ב-30 השנים האחרונות, החל מעלייה של מיליון עולים מברית המועצות, התפוצצות בועת ההי-טק, אינתיפאדה, מחסור בדיוור, אינפלציה, מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, שינוי בריבית, תהליכי רישוי ושינויים ברשויות המקומיות, תכנית מחיר למשתכן ועוד.
- חלק זה יעניק לך הבנה מלאה כיצד שוק הנדל"ן פועל ברמת המאקרו וכיצד לעקוב אחר הגורמים שיכולים להשפיע על השוק בעתיד ולפעול בהתאמה לכך.
- נלמד מושגים שכל אדם חייב לדעת בגובה העיניים כגון: גוש, חלקה, תת חלקה, תמ"א, תמ"מ, תב"ע ועוד.
- נבין מהם המניעים הרגשיים והאמוציונאליים הקיימים באופן טבעי אצל כל אחד, המונעים מאתנו לשפר את מצבו הפיננסי, ונבין כיצד ניתן להתגבר עליהם.
- נפרוץ גבולות ונשנה דפוסי התנהגות וחשיבה ע"י שימוש בטכניקות פשוטות וקלות ליישום, תוך הבנת הפוטנציאל והשינוי שיכול לחול בכל אחד ואחת מהמשתתפים.
- נלמד כיצד להשתמש במערכות מידע טכנולוגיות שזמינות כיום בכדי להישמר מסיכונים ולהגדיל את פוטנציאל הרווח באמצעות הכלים הטכנולוגיים.
- נדון ונלמד על אפשרויות ההשקעה בנדל"ן - נדבר על עסקאות נדל"ן מניב למגורים, עסקאות אקזיט בנדל"ן, קניית דירות ובתים מעבר לים, קרקעות חקלאיות בתהליכי שינוי ייעוד, תמ"א 38, השבחת נדל"ן, השקעה בקרנות השקעה במסגרת הסכמי הלוואה, קבוצות רכישה, דירות חדשות יד ראשונה ועוד.
- נשתמש במודל G.M.T ובקובץ אקסל אשר פותחו באופן ייעודי לצורך זה – הגדרת פרופיל ההשקעה. כל משתתף יוכל להבין מה סכום הלוואת משכנתא שיוכל לקבל בהתאמה ליכולת ההחזר בעיני הבנק, סך ההון העצמי, העלויות הנלוות ברכישת נדל"ן, התשואות שניתן להשיג, תזרים שלילי או חיובי שיווצר ועוד.
- נדבר על סוגי משקיעים ונבין על בסיס הסיכונים, הפוטנציאל, ההון העצמי והתוצאות האפשריות בכל אפשרות איזה השקעה מתאימה לכל משקיע.





שיעור שני:

## בחירת עיר לפעילות נדל"נית בעלת פוטנציאל משמעותי לעליית ערך

- אחת הסוגיות החשובות בתחום הנדל"ן הינה בחירת עיר בעלת פוטנציאל לעליית ערך וזאת בכדי למקסם רווחים, לצמצם סיכונים ולהגדיל משמעותית את ההון העצמי.
- נבין מהם הפרמטרים אשר מעידים על הפוטנציאל העתידי לעליית ערך ונשתמש בכלים המאפשרים לרכושי דירות להשקעה ולמגורים לדעת בצורה חד משמעית מהי העסקה שהם מבצעים, תוך הבנה של הפוטנציאל, הסיכונים והטעויות שחשוב להימנע מהם.
- נעסוק בצורה פרקטית, בקריאה וניתוח של תכניות מתאר של העיר, מסמכי מדיניות, תכניות בניין עיר ונשתמש במערכות מידע טכנולוגיות אשר יאפשרו לכל אדם לפעול בצורה מקצועית גם שלא מדובר במקצוע העיקרי שלו.
- נבצע סקירה מקיפה של הערים בישראל מהיבטי תשואה, פוטנציאל וסיכונים, כך יוכל כל אדם להבין מהן הערים שהוא יכול לפעול בהם בהתאמה לפרופיל ההשקעה האישי שלו.
- נדון באופן שבו צריך לנתח ולהכיר את שוק מקומי – נעניק כלים להיכרות והבנה מעמיקה של קהל היעד להשכרה, מכירה, מאפייני בניינים, טיפוסים נכסים בסביבה, פוטנציאל להתחדשות עירונית, ביקוש באזור, מקסום התשואה באמצעות השבחה בהתאמה לקהל היעד, אילו נכסים מבוקשים ואילו פחות, מאיזה רחובות צריך להתרחק, היכן כדאי להתמקד ועוד.
- נדבר על מושגים נוספים בנדל"ן שחשוב להכיר בבדיקת השוק המקומי, מושע, גוש שומה, רישום בית משותף, פרצלציה ועוד.
- נעסוק ונשתמש בכלים העומדים לרשותנו לבדיקת השוק המקומי, הבנת הפוטנציאל והסיכון עד לרמת הרחובות הספציפיים.
- נעסוק בסוגי הבניינים שנבנו בישראל החל מהקמת המדינה ועד היום, נבין את הפוטנציאל והמשמעויות ברכישת נכס בכל בניין באשר הוא
- נלמד כיצד ניתן לנצל הזדמנויות על בסיס סוגי הנכסים ליצירת רווח נדל"ני גדול יותר.
- בשיעור יוצגו מדריכים, שאלונים, סקרים ומחשבוני שחוכנו במיוחד עבור הכשרה זו, לבדיקת השוק המקומי על ידי כל אדם שלא מבין לעומק בנדל"ן.





שיעור שלישי:

### איתור הזדמנויות, עסקאות אקזיט והשבחת נדל"ן

- עסקאות אקזיט נועדו לאנשים אשר מעוניינים להגדיל את ההון העצמי שלהם באופן משמעותי. בשיעור נלמד כיצד עסקאות אקזיט מבוצעות ונבין כיצד ניתן צריך להתאים את העשייה הנדל"נית למימוש עסקאות אלו.
- נלמד טכניקות ייחודיות שכל אדם ממוצע מין הישוב יכול לפעול על פיהם בכדי להגיע לנכסים מתחת לרדאר אשר יאפשרו לו לרכוש נכסים מתחת למחיר השוק.
- נלמד כיצד לאתר נכסים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה לייצור רווחים משמעותיים להגדלה מהירה של ההון העצמי.
- נעניק טיפים רבים ויילמדו שיטות עבודה לפעילות יעילה בשוק המקומי לאיתור הזדמנויות בכל תנאי שוק.
- נעסוק באופן שבו יש לבחון את הפוטנציאל ברמת הנכס הספציפי ונבין כיצד משביחים נדל"ן: מגרשים, דירות, בתים ובניינים.
- נעניק כלים לביצוע השבחה יעילה ורווחית – תכנון השבחות, הפחתת עלויות, תכנון שלבי הביצוע, ממה צריך להיזהר, מקסום הפוטנציאל בהתייחס למאפייני הנכס – יתרונותיו וחסרונותיו ועוד.

שיעור רביעי:

### כלים מעשיים להערכת שווי נכסים

- נשתמש בכלים ששמאי מקרקעין משתמשים בהם לבחינת נכסים ולביצוע הערכת שווי. נבין בגובה העיניים ובצורה הפרקטית, נוחה וקלה כיצד ניתן להשתמש בכלים הללו.
- נלמד על שלושת הגישות להערכת שווי:
  - גישת ההשוואה
  - חילוץ שווי קרקע\גישת העלות
  - גישת היוון ההכנסות
- נשתמש במערכות מידע טכנולוגיות לבחינת העסקה ושוויה תוך התייחסות להפקעות, צורת רישום המקרקעין ועוד אשר משפיעים על טיב ושווי הנכסים.





שיעור חמישי:

### **סדנא מעשית - הפיכה למקצוען - כלים לבחינת הפוטנציאל באזורים ובנכסים**

- בשיעור הראשון של הסדנא המעשית נעשה שימוש פרקטי במערכות מידע טכנולוגיות לניתוח סביבת הנכס, בנוסף נעשה תרגול מעשי של חישובי תשואה, הנחייה מודרכת של קריאה וניתוח של תכניות החלות על הסביבה ועוד.
- נלמד כיצד מאתרים ומנתחים תכניות בניין עיר ומבינים את המשמעויות – פוטנציאל וסיכונים, בהתייחס לאזור הספציפי שנבחר.
- נלמד כיצד מחשבים תשואה שנתית על עלות הנכס, תשואה שנתית על ההון העצמי ותשואה על ההון העצמי במכירת של הנכס.
- תיעשה הנחייה מודרכת לניתוח עצמאי של מסמכי תכניות מתאר.

שיעור שישי:

### **מימון נדל"ן א' – אסטרטגיה להתנהלות נכונה מול הבנקים**

- נלמד כיצד חשוב להתנהל מול הבנקים למשכנתאות לקבלת הלוואת המשכנתא האטרקטיבית ביותר.
- נלמד כיצד ניתן לחסוך כסף רב בקבלת הלוואת משכנתא נכונה בהתאמה לעסקה ולפרופיל המשקיע.
- נלמד כיצד הבנק בוחן את לווה ומהם הקריטריונים בקבלת משכנתא.
- נלמד כיצד חשוב להיערך לבקשת הלוואת משכנתא לפי הצורך - יכולת ההחזר, משך הלוואה מקסימלית, תזרים בעסקה, למי לא מעניקים הלוואת משכנתא ולמי לא, כיצד ניתן לשפר התנהלות פיננסית טרום בקשה, מסמכים שהבנק דורש לקבל ועוד.
- נכיר לוחות סילוקין.
- נכיר אסטרטגיות להתנהלות נכונה מול הבנקים למשכנתאות בהתאמה לפרופיל הלווה והנכס.

שיעור שביעי:

### **מימון נדל"ן ב' – בניית תמהיל משכנתא בהתאמה לעסקה ולמשקיע**

- נלמד על סוגי מסלולי המשכנתא הקיימים בבנקים למשכנתאות ונבין את ההבדלים בניהם, יתרונות וחסרונות, משמעויות בכל בחירה, למה צריך לשים לב, ממה צריך להיזהר ומה לא עושים!
- נלמד כיצד לבנות תמהיל משכנתא לכל עסקה באשר היא בהתאמה לפרופיל האישי, תוך תשומת לב עיקרית לפריסת תקופת ההלוואה לחסכון משמעותי בכל מסלול, נלמד על ריביות והשפעתם, מדדים, עמלות פירעון, מחזור משכנתא, משכנתא הפוכה ועוד.
- נלמד כיצד ניתן לייצר פתרונות יצירתיים לקבלת הלוואת משכנתא והלוואות מסחריות.





שיעור שמיני:

### סיור שטח - השקעות נדל"ן בעיר העתיק של ישראל

- סיור השטח נבנה מתוך שנים רבות של ניסיון ומעורבות בעשייה נדל"נית הן ברכישת דירות להשקעה והן בביצוע יזמות.
- בסיור נלמד כיצד בוחנים ובוחרים אזורים לפעילות נדל"נית, נבין מהם הגורמים המשפיעים על הפוטנציאל לעליית ערך.
- נעסוק באופן שבו צריך להכיר את השוק המקומי ונלמד כיצד בוחנים ובוחרים רחובות ספציפיים לפעילות, כיצד מזהים כשלים ואיך נמנעים מלפעול באזורים לא אטרקטיביים, כיצד מדייקים את העסקה ברמת הרחוב, הבניין והנכס הספציפי.
- נלמד על תכנית המתאר של עיר וכיצד ניתן לראות חזון שעתידי להתממש באזורים ספציפיים.
- נעשה סקירה מקיפה של מחירי השכרה ומכירה של דירות בסביבה ושינויים לאורך השנים.
- נלמד על מסמכי מדיניות וכיצד משפיעים על האזור.
- נעשה סקירה של מאפייני בניינים ודירות באזור ונלמד כיצד ניתן לזהות את הפוטנציאל הגבוה ביותר שעדיין לא מומש.

שיעור תשיעי:

### מעורבות בעסקאות נדל"ן ללא הון עצמי או עם הון עצמי מינימלי

- נעסוק באופן שבו נדל"נסטים פעילים ומעורבים בעסקאות בתחום הנדל"ן ללא הון עצמי או עם עצמי מינימלי, נבין את המשמעויות בעשייה, פוטנציאל, סיכונים, דרך פעולה ונלמד טכניקות שניתן להשתמש בהם.
- נלמד ברמה הפרקטית על טכניקות לייצור הון עצמי ללא הון עצמי או עם הון מינימלי
  - אופציה במקרקעין
  - שותפות בנכסים
  - ליווי וניהול עסקאות ושותפות ברווח
- נלמד כיצד ניתן לפעול בתחום ההתחדשות עירונית – תמ"א 38 ופינוי בינוי.
- נבין מהם הדרכים, באמצעות הטכניקות שנדבר עליהם, לבניית תיק ההשקעות בנדל"ן אשר יניב תוצאות משמעותיות לאורך השנים.
- נלמד ונעסוק בדרכים ייחודיות להפוך את העשייה הנדל"נית לעיסוק עיקרי.





שיעור עשירי:

### **סדנא מעשית – הפיכה למקצוען – כלים לבחינה מעמיקה של עסקת נדל"ן**

- בשיעור השני של הסדנא נמשיך לעשות שימוש פרקטי במערכות מידע טכנולוגיות לניתוח סביבת הנכס תוך תרגול עצמאי והנחייה מודרכת.
- יוענקו כלים אשר יאפשרו לכל אדם לבדוק ולבצע עסקאות בסיכון נמוך ולהגדיל את פוטנציאל הרווח מהעסקה.
- נעשה תרגול מעשי תוך הנחייה מודרכת – ניתוח מסמכים טרום חתימה על הסכם.
- נעסוק באופן שבו מנתחים ומבצעים עסקאות מקצה לקצה - כלכלי, תכנוני, קנייני, פיזי.
- נעשה לסיכום ניתוח משותף של עסקה מקצה לקצה.

שיעור אחד עשרה:

### **האותיות הקטנות – דיני מקרקעין**

- נעסוק בדרך שחשוב לבחון את העסקה ברמה הקניינית טרום חתימה על הסכם לרכישת הנכס ונבין כיצד תהליך הרכישה מתבצע הלכה למעשה.
- נלמד על צורות רישום מקרקעין והמשמעויות ברכישת נכס הרישום בחברה משכנת, רשות מקרקעי ישראל, מושע, גוש שומה ועוד.
- נעשה ניתוח משותף של סוגים שונים של נסחי טאבו.
- נלמד על תהליך הרכישה מתחילתו ועד סופו – כולל מדריך עם אבני דרך.
- נלמד על הנקודות עיקריות שחשוב לשים אליהם לב בהסכם מכר והסכם שכירות.
- נלמד היכן המלכודות בהסכמי מכר וכיצד להימנע מהם.

שיעור שניים עשרה:

### **תכנוני מס למקסום רווחים - מיסוי מקרקעין**

- נלמד על תכנוני מס חשובים ונבין כיצד ניתן לתכנן כניסה ויציאה מעסקאות בהתאמה לקבלת פטור מתשלומי המס - תכנון מס יעיל יוכל לחסוך עשרות ומאות אלפי שקלים.
- נלמד על העקרונות במיסוי מקרקעין.
- נלמד על ההטבות והפטורים הקיימים, כיצד ניתן לנצלם למקסום רווחים ואיך חשוב לעשות את תכנון המס בהתאמה לפרופיל ההשקעה האישי ובהתאמה לעסקה הספציפית.
- נלמד על מס רכישה על דירות, מסחר, משרדים, מגרשים.
- נלמד על מס שבח על דירות, מסחר, משרדים, מגרשים.
- נלמד כיצד חשוב להימנע מתאונות מס!





שיעור שלוש עשרה:

## **סדנא מעשית – הפיכה למקצוען – בלשנות נדל"ן - בחינה וניתוח של דירה מקצה לקצה**

- אנשים חושבים שהם יודעים מה הם קונים, אבל בפועל ברוב המקרים הם אינם יודעים - גם אם הם חושבים אחרת!
- בשיעור האחרון של הסדנא, נעשה סיכום ונעסוק באופן שבו צריך לבדוק את הנכס טרום חתימה על הסכם לרכישתו - בדיקת זהות הבעלים, האם רובצת משכנתא, האם ישנן הערות אזהרה להימנעות מביצוע עסקה, צווי עיקול, ירושה, האם העסקה במושע, האם קיימות חריגות בנייה, האם המבנה הוגדר כמבנה מסוכן, הון עצמי נדרש לביצוע העסקה, האם נרשם בית משותף, היבטי המימון, בדיקת מערכות הדירה (אינסטלציה, חשמל גז), ליקויים, פוטנציאל השבחה לבניין ועוד.
- נלמד כיצד ניתן לדעת מהן הצמדות השייכות לנכס ומיקומן.
- נלמד כיצד מבצעים בדיקת התאמה בין היתר הבנייה למצב הפיזי.
- נלמד כיצד בוחנים את ייעודי קרקע והאם הנכס יושפע בצורה חיובית או שלילית מייעודי הקרקע בסביבתו.
- אסור לקנות נדל"ן לפני שמתתפים בשיעור הזה!!!

שיעור ארבע עשרה:

## **יזמות בנדל"ן, ניהול נכסים וסיכום**

- שיעור זה יתחלק לשלושה חלקים: יזמות בנדל"ן, ניהול נכסים לאחר רכישתם וסיכום הקורס.
- נעסוק ונלמד על התהליך בעסקאות יזמות מתחילתן ועד סופן, כיצד בוחנים מגרשים, כיצד בונים תכנית כלכלית לעסקה, הבנת הפוטנציאל – ניתוח זכויות, השבחה, מכירה, ביקוש, בעלי מקצוע בתהליך היזמות ועוד.
- נעסוק באופן שבו צריך לנהל בצורה אפקטיבית דירות להשקעה, כיצד בוחנים ובוחרים שוכרים לדירה להשקעה, ביטחונות שחשוב לדרוש, ממה צריך להיזהר, דגשים קריטיים שיש לשים אליהם לב בחתימה על הסכם שכירות ועוד.
- נלמד מיהם היועצים ובעלי מקצוע בתהליך היזמות וכיצד עובדים מולם בצורה יעילה.
- נלמד כיצד בוחנים מגרש לביצוע עסקת יזמות לבניית בית פרטי או דו משפחתי.
- בחלקו האחרון של השיעור נעשה סיכום של תכני הקורס, נסגור מעגל ונדון בצעדים שחשוב להמשיך לעשות החל מרגע הסיום כי כל סוף זאת התחלה חדשה ומוצלחת!

\*יתכנו שינויים על בסיס שיקולים מקצועיים בלבד.





## **בונוסים:**

שלושה מפגשי העשרה ופרקטיקה נוספים:

מפגש ראשון:

### **שיפוצים בגובה העיניים למקסום פוטנציאל הרווח בעסקה**

- המפגש יתקיים בשטח בדירה אשר עוברת שיפוץ, במסגרת המפגש תיעשה סקירה של שלבי השיפוץ, חומרי גמר, חומר שחור, אופן ביצוע השיפוץ בצורה יעילה, עלויות, בעלי מקצוע רלוונטיים ועוד.
- נלמד כיצד צריך לתכנן שיפוץ יעיל וכיצד ניתן להוזיל עלויות בצורה משמעותית ותהיה התייחסות ולמידה מעמיקה על מערכות הדירה חשמל, אינסטלציה, גז, מיזוג להבנת המערכות, כיצד הן פועלות וכיצד ניתן להתמודד עם כשלים.
- לאחר המפגש כל משתתף יוכל להבין למה כדאי לשים תשומת לב וכיצד ניתן לשפץ דירות במינימום כסף ולייצר את ההשבחה המקסימלית.

מפגש שני:

### **השקעות נדל"ן ביוון**

- נלמד ונעשה סקירה על אתונה והתפתחותה הנדל"נית בשנים האחרונות
- נלמד על הסיכונים, הפוטנציאל, האופן שבו מנהלים נכסים בשלט רחוק, כיצד מאתרים נכסים אטרקטיביים להשקעה, עבודה מול מתווכים מקומיים ועוד.
- נעסוק בהיבטים המשפטיים והמיסויים בעסקאות נדל"ן ביוון.
- נבין כיצד בהון עצמי נמוך יחסית אפשר לייצר השקעות נדל"ן אטרקטיביות ביוון.

מפגש שלישי:

### **השקעות נדל"ן בארה"ב**

- נלמד ונעשה סקירה על שוק הנדל"ן האמריקאי החל משנת 2008 ועד היום
- נלמד כיצד מתבצעת עסקה מקצה לקצה
- נלמד ונעסוק באופן שבו צריך לנהל נכסים בארה"ב בשלט רחוק ומיהם בעלי המקצוע הנדרשים במסגרת התהליך
- נעשה ניתוח שוק מקומי על אזור ספציפי בארה"ב, על מנת שכל אחד יוכל להבין כיצד מנתחים אזורים לפעילות נדל"נית בארה"ב
- נדון בסיכונים ובפוטנציאל הטמון בעסקאות בארה"ב





## **המשך בונוסים למשתתפים:**

- גישה ל"מרכז מידע למשקיעי נדל"ן – לחברי מיילסטון בלבד" [www.mile-stone.co.il](http://www.mile-stone.co.il) – מחשבונים, מצגות, סרטונים ומדריכים ייחודיים להורדה, אשר פותחו לאורך השנים באופן ייעודי לקורס וישמשו כל משתתף ככלים פרקטיים להשקעות ויזמות בנדל"ן בהווה ובעתיד.
- ספר קורס "מדריך לעסקה מוצלחת בנדל"ן" – מדריך מעמיק לביצוע עסקת נדל"ן מתחילתה ועד סופה.
- חוברת תרגול ייעודית וייחודית שנכתבה עבור הסדנא המעשית.
- הפניות וחיבורים עסקיים נדל"ניים בין המשתתפים למומחים בתחום.
- ליווי מקצועי ואישי עד שנה מיום סיום הקורס ע"י המנהל המקצועי של הקורס.

## **מנהל מקצועי ומרצה ראשי:**

שחר בוזין, משקיע ויזם בתחום ההדרכה והנדל"ן, בעל רקורד של ייזום, פיתוח, הקמה וניהול בתחום המכללות ללימודי השקעות ויזמות בנדל"ן ובעל רקורד של עשייה בתחום המקרקעין תוך מעורבות אישית בביצוע עסקאות Exit והשבחת נדל"ן.

לפני כ-15 שנים כשתחום לימודי השקעות לא היה נפוץ בישראל, שחר היה אחד היוזמים והמייסדים של מכללת "המרכז להשכלה פיננסית", וניהל את הפעילות כחמש וחצי שנים.

לאחר מכן, הקים ב"מכללת פסגות" את חטיבת הנדל"ן, שם פיתח קורסים ייחודיים, גייס והכשיר מרצים, הוביל, ושימש כראש התחום למשך 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.

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.

