

# השקעות ויזמות



# לכל אחד יש חלום

להגיע להישגים משמעותיים, לחיות ללא גבולות, לפתח חיים עצמאיים ומתגמלים. עם המוטו הזה אנחנו פועלים כבר למעלה מ-18 שנה, כמכללה המובילה והוותיקה ביותר בשוק ההון, נדל"ן, ייעוץ משכנתאות, יזמות ושמאות מקרקעין. סך הכל, כך התחלנו אנחנו. מאותו מקום בדיוק.

**רועי ראובן ויניב ארביב,**  
מייסדים ומנהלים מכללת פסגות.

## 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.

מכללת 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.

נבחרת 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.

## מטרת הקורס



לימוד אסטרטגיות השקעה: נדל"ן מניב, עסקאות השבחה ואקזיט, רכישת מגרשים בהליך של מכרז, ביצוע יזמות ועוד.



שיפור היכולת להשקיע בתבונה תוך ניתוח עסקאות מקצה לקצה.



הבנה כיצד ניתן באמצעות תחום הנדל"ן להגדיל את ההון העצמי וליצור הכנסות פסיביות לאורך זמן. נעסוק באפשרויות הקיימות לעשות נדל"ן ללא צורך בהון עצמי גדול.



# דרישות קדם

הקורס אינו דורש ידע מוקדם והון עצמי גדול 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.
- מערכת למידה דיגיטלית - בתחילת הקורס יקבלו משתתפי הקורס מערכת לומדה, כל משתתף יעבוד במהלך הקורס עם הלמידה 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 שיאפשרו למשתתפים להבין כיצד יזמים ומשקיעים בוחנים אזורים ועסקאות, הסיורים יכללו סקירת שוק היסטורית ועכשווית, ונעניק טיפים רבים לעשייה מוצלחת בשטח!
- במהלך הקורס הסטודנט מקבל הזמנה לשלושה סיורי שטח שיתקיימו באזורים שונים בארץ. מטרת הסיורים היא להפוך את התאוריה לפרקטיקה ולחוות בשטח את עולם יזמות הנדל"ן.





# מבנה הקורס

הקורס מורכב מ-13 מפגשים שבועיים בני 3 שעות כל אחד 48 שעות סה"כ.

## 1 תורת הנדל"ן ומשחק המשתתפים

בשיעור נבצע סקירה על שוק הנדל"ן, נבין את הפסיכולוגיה מאחורי המחיר, נאתר מגמות מחיר לשנה הקרובה ונכיר את משחק המשתתפים - הגורמים העיקריים המשתתפים בעולם הנדל"ן.

## 2 אפיקי הכנסה ויצירת הכנסה נוספת

בשיעור נלמד את הנושאים הבאים: נדל"ן מניב, עסקאות אקזיט, תמ"א 38, מושבים, עסקאות מעבר לים ויזמות בצמודי קרקע. בנוסף, נלמד כיצד ליצור אפיקי השקעה המייצרים תזרים קבוע מבוססים על השקעות נדל"ן.

## 3 זיהוי וניתוח מגמות באזורי השקעה

נבנה אסטרטגיה להשקעה, נבין כיצד לקבל אישור עקרוני למשכנתא, כיצד לבחון אזור להשקעה מבוססת תקציב וכיצד לזהות מגמות עליית מחירים. בנוסף, נבחן את פוטנציאל השכונות ברמת מאקרו ומיקרו.

## 4 אסטרטגיות מימון ומינוף בנדל"ן

נגדיר אסטרטגיה להתנהלות מול בנקים וקריטריונים לקבלת משכנתא. נכיר את לוחות הסילוקין, מסלולי הלוואת משכנתא ונבנה תוכנית עסקית לרכישת נכס ללא הון עצמי.

## 5 היבטים פיננסיים בניהול עסקה

בשיעור מרתק נבצע ניתוח הון עצמי, בחינת הוצאות נוספות בעסקה, סנכרון מחירים במערכות מידע, נבצע הערכת שווי לנכסים ומגרשים ונבחן כדאיות כלכלית של עסקה.





## 6 בדיקות ואיתור מוקשים

6

מתחילים לראות פרקטיקה בשטח!  
נזהה את מקום הנכס, נבצע התאמות הנכס לתיק הבית המשותף,  
נכיר, נבדוק וננתח את אישורי הזכויות - טאבו, חברה משכנת, רמ"י ועוד.  
נכיר את רשם המשכונות ונבחן את המצב התכנוני של הנכס.

## 7 היבטים משפטיים והערות נדל"ן

7

בשיעור עומק נבצע ניתוח נכסי טאבו, ניתן דגשים להסכם המכר,  
נכיר את הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל ואת הליכי התכנון והשפעתם  
על הליכי רישום. נלמד לזהות מוקשים ולפרק אותם בדרך לעסקה מוצלחת.

## 8 מיסוי מקרקעין - הלכה ומעשה למשקיע בישראל

8

בשיעור נכיר מושגים בעולמות המיסוי:  
מס רכישה - הגדרות, כללים ושיעורי המס לדירות ולנכסים אחרים.  
מס שבח - הגדרות, שיעורי המס (יחיד, חברה). פטור במכירת דירת מגורים  
יחיד או בחילוף דירות. תכנוני מס בדירות מגורים - נבצע סימולציה עם הכיתה  
ונציג את תכנון המס למשקיע. נבצע חישוב מס שבח על ידי תרגול חישובי  
מס בסימולטור מס שבח, ונכיר את תכנוני המיסוי במכירת נכסי ירושה,  
עסקאות מתנה, מקדמת מס שבח ומס הכנסה בהשכרת נכסי נדל"ן.

## 9 קואצ'ינג נדל"ני

9

בשיעור מרתק ננהל עסקה תוך התאמתה למשקיע, בנוסף נבצע מבחן סיכום ביניים.

## 10 השקעות בנדל"ן מעבר לים

10

נבצע היכרות עם שוק הנדל"ן בחו"ל, נכיר את דרכי המימון, נאתר הזדמנויות  
להשקעה מעבר לים ונלמד את כללי ה"עשה ואל תעשה".





## על מה ותמ"א

11

נבחן את אחת המגמות הלוהטות בעולמות הנדל"ן: התמ"א. נכיר את אפשרויות ההשקעה בתמ"א ואת השלבים לביצוע תמ"א.

## נטוורקינג בעולם הנדל"ן

12

איתור עסקה וביצוע עסקה נופל וקם על הקשרים הנכונים. נלמד כיצד ליצור שיתופי פעולה ומערכת נטוורקינג (מועדון משקיעים נדל"ן). נכיר את מועדון המשקיעים והאפשרויות הגלומות בו, אפשרויות השקעה ללא הון עצמי, כיצד מנהלים משא ומתן וכיצד מיישמים טכניקות משא ומתן אפקטיביות.

## נדל"ן לאן

13

בשיעור סיכום נסקור את אפשרויות ההשקעה, נציג את הפרויקטים ונכיר את מגוון קורסי ההמשך.

\* תיאור תכני הקורס עלול להשתנות.

המכללה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את התכנים בכל עת ולפי שיקול דעתה.

\*\* מלוא הזכויות במידע ו/או בנתונים המצויים כאן שייכים למכללת פסגות.

המכללה אינה בעלת רישיון מכוח חוק הייעוץ, ואינה עוסקת במתן שירותי ייעוץ השקעות כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, שיווק השקעות וניהול תיקי השקעות, תשנ"ה-1995, למעט עיסוקים הפטורים מרישיון בהתאם לקבוע בחוק הייעוץ הנ"ל.

התכנים המועברים בקורס עלולים לכלול נתונים כלליים כגון אירועים בשוק ההון שקרו בעבר. אין באמור משום ייעוץ, שידול לפעילות השקעה, מסחר,

ואין בו כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של תלמיד מסוים.

אין באמור משום מצג ו/או הבטחה ו/או התחייבות ו/או הצעה מחייבת מצד המכללה. ט.ל.ח.

כל הזכויות שמורות למכללת פסגות 2022.



# לחלוס. ללמוד. להצליח.

עקבו אחרינו בפלטפורמות השונות:



@psgotcollege



מכללת פסגות



מכללת פסגות



סניף ראשי: רח' המדע 8, פארק המדע, רחובות  
סניף רמת גן | סניף כפר סבא | סניף ירושלים | סניף באר שבע | סניף חיפה  
טל: 1-700-550-515 | ווטסאפ: 052-6531655 | פקס: 08-9406909  
WWW.PSAGOT.ORG