



מכללת R.E.S

למידה · עשייה · הגשמה

# קורס יזמות, השקעות ונדל"ן מסחרי

# מטרת הקורס

מטרת הקורס להכשיר יזמים, קבלנים, מתווכים, מנהלי קבוצות רכישה ובעלי הון לעסוק בתחום הנדל"ן על כל רבדיו. הקורס גם משמש בסיס מעמיק לכל המעוניין לקבל העשרה מעמיקה והבנה מקיפה לצרכים פרטיים ותעסוקתיים

**הסילבוס מטה מציין כותרות בלבד על הנושאים העקרים הנלמדים בשיעור ולא את פירוט התכנים לאותו שיעור. למידע נוסף יש לפנות אל יועץ הלימודים.**

מראי הקורס: עו"ד שולה וודוז, עו"ד סתיו בוריב, יצחק חסידים, אלעד פורטל, השמאים הילה אלגלי, עו"ד ושמאית מקרקעין יערה ליפקיס, עו"ד חיים ברטוב, מר דני בריטמן, מר אביתר בן פורת, מר משה בנחמו

## שיעור 1

- עולם המיסוי במקרקעין
- מניעת כפל מס
- מקלטי מס
- הוראת שעה
- היטלים
- תכנון מס

## שיעור 2

- נסחי טאבו / אישורי זכויות
- מידע תכנוני
- התנהלות מול אנשי מקצוע
- מעמד ומצב משפטי של המקרקעין

## שיעור 3

- תהליכי הקמת מיזם/עסק בתחום הנדל"ן
- תהליכי בניית מיזמים ופרויקטים
- היכרות עם מערכות יישומים לשמאים/אנשי מקצוע בתחום הנדל"ן
- מדרג תוכנית
- גרמושקה
- קריאת תוכניות ומשמעותן



## שיעור 4

- וועדות מקומיות
- וועדות ארציות
- תכנון ובנייה
- השבחת קרקעות
- פרצלציה (טבלאות איחוד וחלוקה)
- השקעות במדינת ישראל
- מיסוי מקרקעין על קרקעות ומגרשים במדינת ישראל
- מס שבח
- הטלי השבחה

## שיעור 5

- קרקע חקלאית
- קרקעות צהובות
- קרקעות כתומות
- תמ"א 35
- תהליכי הפשרת קרקע
- קרקעות לבנייה
- עבודה מול רמ"י
- תב"ע
- תמ"א
- קבלת היתר
- תקן 22

## שיעור 6

- איך לעבוד בנדל"ן ללא הון עצמי
- איך לקנות בית להשקעה ללא הון עצמי
- אקזיט בנדל"ן
- נדל"ן מסחרי (השפעות, הערכות שווי, מגמות, חוזי מכר, מימון, כדאיות, חוזי מכר, חוזי שכירות וכיו"ב)

## שיעור 7

- **חשיפה להשקעות בנדל"ן באמצעות אפיקי ההשקעות בשוק ההון**
- קרנות ריט בארץ ובחו"ל
- ניתוח מניות חברות נדל"ן מניב מהמובילות בארץ
- קופות גמל ומוצרים פנסיונים
- חשיבות התכנון הפיננסי בהשקעות אגח"ם של חברות נדל"ן בארץ ובחו"ל

## שיעור 8

- שמאות מקרקעין
- שיטות חישובי שומה
- סוגיות במקרקעין ונדל"ן
- דו"חות 0
- מימון
- השפעות (יזם דיירים)
- בטוחות
- ניהול ובדיקת פרויקטים
- ניהול החזקת נכסים
- שמאות
- חישובי זכויות בנייה
- כדאיות עסקה

## שיעור 9

- תשואות
- עסקאות קומבינציה
- הסכמי אופציה
- פיצול דירות



- יזמות
- הליכי בנייה

- חשיבה מחוץ לקופסא
- ניצול הזדמנויות
- AIRBNB
- מנופי אשראי בעולם הנדל"ן
- הצגת עבודות של סטודנטים
- סיכום

במהלך הקורס יהיו יציאות לשטח יחד עם המרצים ו/או הנהלת ויזמי R.E.S GROUP לצורך למידה והתבוננות על הדברים דרך השטח וכל זה בהתאם לצרכי הסטודנט ובהתאם ללימודי הקורס.



## הערות

- ✔ לסטודנטים שעברו את הקורס, תינתן תעודה סיום מטעם מכללת R.E.S פתרונות בנדל"ן
- ✔ מכללת R.E.S פתרונות בנדל"ן שומרת לעצמה את הזכות לשנות את סדר הסילבוס או תוכנו בהתאם לצרכי השוק באותה תקופה
- ✔ ברשות המכללה מס' ספק של משרד הביטחון לטובת פורשי משרד הביטחון
- ✔ לרשות הסטודנט שם משתמש וסיסמא לאתר המכללה לגישה לכל מצגות הקורס
- ✔ כל סטודנט יקבל את הפרויקטים של המרצים שלו. המרצים הם מייסדים/בעלים ומנכ"לים של טובי חברות הנדל"ן בישראל. דבר זה יקנה לסטודנט ניסיון בניהול פרויקטים, שיווק פרויקטים, פתיחת והקמת מיזמים משלו בצורה הבטוחה והמהירה ביותר
- ✔ תלמידי מכללת R.E.S יוזמנו להשתלמות מקצועית מטעם "איגוד הנדל"ן הישראלי"