

סילבוס גילדת נדל"ן FrontLife

מסלול הכשרת משקיעי נדל"ן

ההכשרה היא פרקטית ותתן לכם כלים פרקטיים לרכוש דירה, להבין נדל"ן, משא ומתן, מימון וניהול של תהליכים עסקיים

1. 3.5.2023 - מפגש 1: עומרי גלילי - שיעור פתיחה

מעבר על הסילבוס והגדרת מטרות ויעדים למהלך הקורס.
איך עשיתי את העסקה הראשונה שלי ללא הון עצמי, מה זה נדל"ן.
סוגי השקעות בנדל"ן, עולם ההשקעות והפיננסים, נדל"ן מול השקעות פיננסיות אחרות
יתרונות וחסרונות, סיכון מול תשואה, כיצד בונים תכנית עסקית לרכישת דירה.
משימות: חלוקה לצמדים לפי מיקום גאוגרפי, לראות 10 דירות באקראי (טבילת האש הראשונה) ולהכניס את המספרים לתוכנית עסקית, ללמוד לחשב תשואה, לקרוא ספר "משכנתא יעילה", הגדרת יעד.
שעות המפגש: 17:00 - 21:30

2. 10.5.2023 - מפגש 2: עומרי גלילי – שיעור בחירת שוק

הרחבה על שוק הנדל"ן הישראלי, היצע מול ביקוש, כיצד מתנהג שוק נדל"ן, תשואות לפי שווקים, שוק הנדל"ן בארץ מול ארה"ב, כיצד ניתן להבין היכן כיצד להשקיע ואיפה הפוטנציאל צמיחה הגדול ביותר, למה לשים לב שנכנסים לתוך דירה בשוק שבחרתם, סוגי דירות.
משימות: למלא שאלוני אפיון שכונה, לראות 2/3 שווקים פוטנציאליים, לראות במקביל עוד 2/3 דירות בכל שוק.
שעות המפגש: 17:00 - 21:30

3. 17.5.2023 - מפגש 3: עומרי גלילי – מיטאפ – נדל"ן על הבר

נפגשים בבר אירי – אוסקר ויילד. מפגש של היכרות בין הסטודנטים על בירה, נטוורקינג, שיתופי פעולה וחיבורים עסקיים בין תלמידי הקורס.
משימות: לסיים את הספר על המשכנתא, לבחור שוק.
שעות המפגש: 19:00 - 22:00

4. 24.5.2023 - מפגש 4: אדיר יונסי - פיננסיים ואסטרטגיות מימון

משכנתאות, פיננסים, מקורות הון עצמי. – מהן מקורות ההון העצמי לרכישת נדל"ן ואיך עושים זאת? (קופות גמל, פנסיה, קרנות השתלמות, הלוואות משלימות, נכסים קשיחים וכו'), כיצד ניתן לגייס כסף לעסקת נדל"ן, מה זה בנק וכיצד ניגשים לבנק, מהן המקורות הנוספים שניתן לגייס הלוואות לעסקאות נדל"ן, איך בונים נכון תמהיל של מספר הלוואות לעסקת נדל"ן, כיצד לבנות תכנית עסקית לעסקה ולחשב את הקצאת ההון העצמי ותזרים המזומנים מהעסקה.

משימות: ללכת ל-3 בנקים ולבקש הלוואה לעסקת נדל"ן ולבחון מה צריך להביא כדי לקבל הלוואה, להתקשר ל-2 גופים חוץ בנקאים ולברר תנאים להלוואה, להמשיך לראות 10 דירות מהשוק הפרטי.
שעות המפגש : 17:30-21:00

5. 28.5.2023 – מפגש זום לעלות לזום מהבית - עומרי גילי - שאלות תשובות, התמקדות

בבחירת שוק

שעות המפגש : 18:30-20:00

6. 31.5.2023 - מפגש 6: אדיר יונסי - משכנתאות

הרחבה על עולם המשכנתאות, איזה מסמכים צריך להביא לבנק כדי לקחת משכנתא, רגולציות בנק ישראל, החזרים חודשיים, ריביות, יתרונות וחסרונות של בנקים מול גופים חוץ בנקאים, איך בונים את תמהיל הלוואת המשכנתא נכון?, איך בנק מתמחר סיכון וכיצד להציג את עצמכם כלווה האופטימלי.

משימות: לעשות אישור עקרוני בבנק אחד לטובת קבלת הלוואה לרכישת דירה

שעות המפגש : 17:30-21:00

7. 7.6.2023 - מפגש 7: עומרי גילי - משא ומתן

משא ומתן מול בעלי דירות ומול פרטיים, אסטרטגיה למשא ומתן, סוגי משא ומתן, כיצד ניתן להוריד מחיר?, איך מתחברים נכון ומובילים נכון את המשא ומתן וכיצד ניתן לגייס כסף ממשקיע פרטי ולמה לשים לב?

משימות: לראות 10 דירות בשוק הספציפי שבחרתם.

שעות המפגש : 17:30-21:00

8. 14.6.2023 – מפגש 8: עומרי גילי – שיעור מתווכים

כיצד עובדים עם מתווכים, כיצד הם חושבים, כיצד ניתן לרתום אותם להביא לנו את העסקאות הטובות ביותר. איך מנהלים עסקה וסוגרים עסקה עם מתווך.

שעות המפגש : 17:30-21:00

9. 21.6.2023 - מפגש 9: גולן שבי שמאי מקרקעין – כיצד שמאי חושב ואיך לעבוד מולו?

גורמים משפיעים על שווי הנכס, זיהוי מוקשים בעסקה, הבדל בין שווי למחיר, סוגי עסקאות להשקעה

משימות: להמשיך לראות דירות ולנהל משא ומתן עם בעלי הנכסים.

שעות המפגש : 17:30-21:00

10. 28.6.2023 – מפגש 10: אוריאל נוי – משכנתאות מתקדמים

מה זה בטוחות, כיצד בונים את לוח התשלומים בעסקה מבחינת גוף המימון והבנקים.

שעות המפגש : 17:30-21:00

- 11. 5.7.2023 - מפגש 11: עומרי גלילי ניהול אנשי מקצוע**
12. מיהם אנשי המקצוע בתהליך וכיצד מנהלים אותם, כיצד גורמים לעו"ד לעשות קלוינג מהיר, יועץ משכנתא, איך מנהלים קבלן ואת תהליך השיפוץ.
משימות: שיעור ארוך יותר, להתחיל לראות דירות עם מתווכים.
 שעות המפגש: 17:30-21:00
- 13. 12.7.2023 – מפגש 12: שיעור משפטי ועו"ד – אלי פרג'ון – שותף מחלקת מיסוי מקרקעין EY – ריקי שחר שותפה משרד עו"ד אדלר שחר אדלר ושות'.**
- מיסים בעסקאות נדל"ן, כיצד לבנות עסקה בצורה חכמה מבחינת רשויות המס.
 מה זה חוזה, מה זה חוזה מכר, כיצד מכניסים שותפים/משקיעים לעסקת נדל"ן בצורה חכמה בהיבט החוזים.
 שעות המפגש: 17:30-21:00
- 14. 19.7.2023 - מפגש 13: שיעור עם יוסי מזרחי – יזמות נדל"ן והשקעות**
- שעות המפגש: 17:30-21:00
- 15. 23.7.2023 – מפגש 14(עולים מהבית): זום עם עומרי גלילי – שאלות ותשובות**
- שעות המפגש: 18:30-20:00
- 16. 26.7.2023 – מפגש 15: שיעור עם אדריכל וקבלן**
- כיצד משביחים דירה, מהו הסדר הכרונולוגי בשיפוץ דירה, איך לעבוד עם קבלן, מכרזי קבלנים, עלויות של בניה, כתב כמויות, חשיבות האדריכל בעסקאות ספציפיות, הגדלת זכויות בניה, הבנה כללית על תב"ע. עבודה עם GIS
משימות: להכין מצגת וסיכום קורס + להמשיך לראות דירות דרך מתווכים.
 שעות המפגש: 17:30-21:00
- 17. 2.8.2023 - מפגש 16: עומרי גלילי - מפגש סיכום**
- יבחרו שני סטודנטים להציג את הדרך שהם עברו בקורס, יעשו פרזנטציה מול הכיתה על עסקאות שהם בחנו/רכשו, נבחן ביחד עסקאות קונקרטיות שיש לסטודנטים על הקנה ונחשוב כיצד לסגור אותם.
חלוקת תעודות
משימות: המסע שלכם לרכישת דירות ולאחזקת נדל"ן עד לסוף חייכם מתחיל עכשיו!
 שעות המפגש: 17:30-21:00