

קורס יזמות נדל"ן למתווכים

קורס יזמות נדל"ן למתווכים מעניק לך הזדמנות להכיר את עולם היזמות בנדל"ן

תלמדו לשחק במגרש של הגדולים – קבלנים וחברות יזמות נדל"ן

במהלך הקורס ישולבו היסודות העיקריים מעולם היזמות אותם כל מתווך חייב להכיר בבואו להיכנס לעסקאות יזמות נדל"ן

פירוט ההדרכות שיועברו בקורס לפי נושאים

מפגש 1 – מבוא לעולם היזמות נדל"ן

בואו נכיר את סוגי העסקאות של יזמים

מה היא יזמות וההבדל בין יזם למשקיע (Passive) ליזם (Active)

קריאת תב"ע ותוכניות מתאר: (זכויות בנייה, קווי בניין, הגבלות ושימושים).

עסקאות קומבינציה: איך בונים עסקה בלי לקנות את הקרקע

איך יזם "חושב", ומה מניע אותו, הכרת השפה ה"נדלנית"

מפגש 2 – פנוי בינוי, תמ"א 38 והתחדשות עירונית

הפוטנציאל וההזדמנות בהתחדשות עירונית

פעילות כיזם, משקיע, קבלן, מתווך, קבלן החתמות,

ההבדל בין תמ"א 38 לפינוי ובינוי

הבטים תכנוניים ומשפטיים של עסקאות

מכפיל זכויות: המושג הכי חשוב ליזם. כמה דירות חדשות מותר לי לבנות על כל דירה ישנה כדי שהפרויקט יהיה רווחי

מפגש 3 – קרקעות חקלאיות וקרקעות לבניה

קרקע חקלאית: קרקע המיועדת לעיבוד חקלאי בלבד. אין היתר בנייה,

קרקע לבנייה: קרקע מאושרת למגורים/תעסוקה לפי תוכנית בתוקף.

בדיקת זכויות בנייה: חישוב אחוזי בנייה וכמה מותר לבנות?

קרקע פרטית (הנכס רשום על שם הבעלים בטאבו) מול קרקע של המינהל (המדינה היא הבעלים, הרוכש הוא "שוכר")

קרקע ב"הליך הפשרה": קרקע שעוברת שינוי ייעוד מחקלאית לבנייה (זהו "אזור הרווח"
הגבוה ביותר והמסוכן ביותר)

מה הופך דונם ששווה 200,000 ש"ח לדונם ששווה 2,000,000 ₪

"מילון הצבעים" - צהוב בהיר: מגורים בבנייה נמוכה, כתום: מגורים בבנייה רוויה, אדום: אזור
מסחרי, חום: קרקע חקלאית

מפגש 4 – עולם הנדל"ן מסחרי

הכרות עם הנדל"ן המסחרי

סוגי הנכסים בנדל"ן מסחרי – משרדים, לוגיסטיקה ואחסנה, מסחר קמעונאי: חנויות רחוב,
קניונים, תעשייה ומלאכה: בתי מלאכה ומפעלים.

המתמטיקה של הנדל"ן המסחרי - במגורים התשואה נעה סביב 2.5%-3%. במסחרי
התשואה בין 6% ל-9%. מה הסיבות?

חישוב לפי מ"ר: שכירות במסחרי מחושבת תמיד לפי מחיר למ"ר

ברוטו מול נטו: במסחרי יש חשיבות להפרש בין שטח נטו לברוטו

דמי ניהול וארנונה עירונית – שונה מהותית מדירות מגורים

מעטפת מול גמר: האם השוכר מקבל "קירות בטון" (מעטפת) ומשפץ בעצמו, או שהוא מקבל
נכס מוכן (כולל גמר)

*הקורס מתקיים בזום