

## קורס מתקדם לליווי משקיעים

### ממתווך בסיסי למלווה משקיעים

קורס ליווי משקיעים מעניק לך הזדמנות לפעול בתחום מתפתח וחדשני למתווכים

תלמדו לטפל בשוק של משקיעים שמחפשים נכס להשקעה - 20-30% מעסקאות הנדל"ן בישראל

במהלך הקורס ישולבו היסודות העיקריים מעולם הנדל"ן אותם כל מתווך כמלווה משקיעים חייב להכיר בבואו לסייע ללקוח בקבלת ההחלטה על רכישת נכס להשקעה

### פירוט ההדרכות שיועברו בקורס לפי נושאים

#### מפגש 1 – מבוא לעולם ההשקעות בנדל"ן

מה מבדיל בין מתווך לבין מלווה משקיעים

אימוץ חשיבה של מנהל השקעות ולא של מוכר נכסים

הכרת סוגי ההשקעות ובניית פרופיל עומק למשקיע

הגדרת אסטרטגיית השקעה לפני חיפוש הנכס

איך מייצרים אמון מקצועי מול משקיע

מודל תמחור פרמיום – תשלום פיקס לליווי משקיע

ריטיינר – טיפול בהשכרת וניהול הנכס עבור המשקיע

#### מפגש 2 – איתור הזדמנויות להשקעה

שיטות לאיתור הזדמנויות

קריאה וניתוח דוח שמאות

ניתוח עסקאות בראייה של קרן השקעות

זיהוי פוטנציאל השבחה

ניהול שיפוץ למשקיעים: איך להשקיע 50,000 ש"ח ולהעלות את שווי הנכס ב-150,000 ₪

השוואת חלופות (דוגמא: למה עדיף 2 דירות של מיליון מול דירה אחת של 2 מיליון)

בדיקות עומק לפני רכישה ( רמת ביקוש לשכירויות, פיתוח סביבתי, זכויות בניה וכו')

---

ניהול סיכונים: בניית "תרחיש קיצון" (עליית ריבית, חוסר בשוכר) – זה מה שנותן למשקיע ביטחון

### **מפגש 3 – מיסוי בעסקאות נדל"ן**

מס שבח

מס רכישה

מס הכנסה משכירות

היטל השבחה

היטלים בנכסים של רשות מקרקעי ישראל

תכנון מס למשקיעים

### **מפגש 4 – מימון ומשכנתאות**

מושגים בעולם המימון

מסלולי משכנתאות בשוק

ניהול מו"מ מול הבנק

מימון חוץ בנקאי – חברות ביטוח ובתי השקעות

אסטרטגיה לבחירת לוחות הסילוקין. התאמת לוחות הסילוקין ללקוח

בניית תמהיל הלוואה

הון עצמי נדרש להשקעה

\*הקורס מתקיים בזום לייב