



קורס נדל"ן - חשיבה, כלים וקבלת החלטות  
מחזור תשפ"ו - 2026

# קורס נדל"ן - חשיבה, כלים וקבלת החלטות <sup>כ</sup> דף מידע

6 מפגשים | קורס עומק למשקיעים ולמתמקצעים

## למה יש משקיעי נדל"ן שמפסידיים נסף?

לא בגלל שהם לא חכמים.

לא בגלל שאין להם הון.

אלא בגלל שהם לא יודעים מה לבדוק לפני שונכסים לעסקה.

נדל"ן הוא עולם מורכב. הקורס הזה יתן לכם את הידע המזוקק לזהות את זה מראש.

## למי הקורס מיועד?

**יועצי נדל"ן** - רוצים להתמקצע ביעוץ נדל"ן, לקבל זוגות צעירים טרם רכישת דירה או סתם "משקיעים" שרוצים לרכוש נדל"ן. מרגישים שאתם שייכים לענף ואתם מעוניינים לרכוש את הידע המקצועי הנדרש? זה הקורס המדויק עבורכם!

**משקיעים פוטנציאליים** - יש לכם הון עצמי ואתם רוצים להשקיע בנדל"ן, אבל לא בטוחים איך להתחיל.

**משקיעים מתחילים** - עשיתם עסקה או שתיים, ואתם רוצים להבין יותר לעומק.

**כל מי שרוצה לדעת** - איך לזהות את ההבדל בין עסקה טובה לעסקה רעה.

## השתלמות מקצועית ליועצים

הקורס הזה הוא כלי עבודה ליועצים מכל התחומים שנתקלים בשאלות נדל"ן מלקוחותיהם:

- ◆ **יועצי משכנתאות** - הלקוחות שלכם שואלים לא רק על המשכנתא, גם על ההשקעה עצמה.
- ◆ **יועצי פנסיונים** - נדל"ן הוא חלק מהתיק ההשקעות לפעמים, צריך לדעת לייעץ נכון.
- ◆ **מאמנים כלכליים** - הלקוחות שלכם חושבים על נדל"ן כפתרון כלכלי.
- ◆ **מאמנים תעסוקתיים** - נדל"ן יכול גם להיות מקור הכנסה, צריך להבין איך.
- ◆ **מאמנים להגדלת הכנסות** - השקעות נדל"ן הן דרך להגדלת הכנסה פסיבית.

## למה כיועץ אתה צריך את זה?

כי כשלקוח שואל אותך "מה דעתך על העסקה הזו?" - אתה צריך לדעת מה לבדוק.

## מה תלמדו בקורס?

### מפגש מס' 1 - מפת השוק: איך בוחרים את הדרך הנכונה

נבין את התמונה הגדולה: מגורים, השקעה, מסחרי, קרקעות, יזמות והשבחה. איך בוחרים באיזה עולם לפעול.

### מפגש מס' 2 - ניתוח עסקה וקבלת החלטות כלכלית

המספרים לא משקרים (בתנאי שאתם יודעים לקרוא אותם).  
לחשב תשואה אמיתית, תזרים, מימון ומינוף.  
לעבוד עם אקסלים מתקדמים.  
להפוך מספרים לכלי קבלת החלטות.

### מפגש מס' 3 - כלי בחינה וחשיבה נדל"נית

איך בודקים עסקה: בדיקות כלכליות, תכנוניות, משפטיות ומימוניות.  
חתי לעצור עסקה גם כשהיא "נראית טובה".



# קורס נדל"ן - חשיבה, כלים וקבלת החלטות מחזור תשפ"ו - 2026

## מפגש מס' 4 - קבוצות רכישה: הזדמנות או מלכודת

קבוצות רכישה - עסקת זהב או מלכודת דבש  
 מרצה: יזם הנדל"ן אברהם ברגר - בעלים של קבוצת ברגר  
 כל מה שצריך לדעת על קבוצות רכישה לפני שנכנסים.  
 מתי זה הזמן לרכוש ומתי זה מסוכן ולברוח כמו מאש.

## מפגש מס' 5 - השבחת קרקע והשקעות נדל"ן מעבר לים. היכן הסיכונים החבויים

**חלק א:** שינויי תב"ע והשבחת קרקע - איך עושים את זה ומהם הסיכונים שבדרך (מרצה: אהרון גודמן - בעלים של ארקה נדל"ן).  
**חלק ב:** איך לא ליפול בהשקעות נדל"ן בחו"ל - זיהוי סיכונים חבויים מעבר לים (מרצה: שמחה גולדנברג - בעלים של מודקס).

## מפגש מס' 6 - מה עובר בראשו של יזם? כיצד הוא חושב? - סיכום הקורס וכלים מעשיים ליציאה לדרך

איך יזם חושב על עסקאות, ההבדל בין חשיבה יזמית למשקיעית. (מרצה: דני גרוסברד)  
 חיבור כל הכלים לקו אחד.

## למה אתם חייבים ללמוד את הקורס הזה?

**משקיע חכם** לא מסתכל רק על התשואה המובטחת.

הוא יודע לשאול את **השאלות הנכונות:**

- ✓ מה הסיכונים שלא כתובים בחוזה?
- ✓ באלו נקודות עלולה להיווצר חריגת תקציב?
- ✓ מה קורה אם לוחות הזמנים לא מתקיימים?
- ✓ האם העסקה הזו באמת מתאימה לי?

## הקורס הזה נותן לכם את הכלים לענות על השאלות האלה.

**מרצה:** מולי פשדמיסקי

**משך הקורס:** 6 מפגשים

**מרצים אורחים:** יזם הנדל"ן אברהם ברגר - בעלים של קבוצת ברגר, יזם הנדל"ן דני גרוסברד - בעלים של בונים 360, יזם הנדל"ן אהרון גודמן - בעלים של ארקה נדל"ן, שמחה גולדנברג - בעלים של מודקס

**מועד הקורס:** ימי חמישי 19:00-22:00 לגברים בירושלים

**מיקום:** מרכז מסילה, שטנר 3 ירושלים

**עלות:** 2490 ש"ח

הקורס משודר אונליין ומוקלט לצפייה חוזרת.

### מתכונת הלימוד:

מפגשים פרונטליים לגברים במרכז מסילה.  
 נשים מוזמנות להשתתף בשידור זום בו-זמנית.

## לפרטים ורישום:

course@mesila.org | (שלוחה 1) 02-5000-475

או השיבו למייל זה עם שם ומספר טלפון ונחזור אליכם בהקדם.

המקומות מוגבלים.

ההזדמנות להבין נדל"ן לעומק - לא.

צוות מסילה

יתכנו שינויים קלים בסדר ובהרכב המרצים



לפרטים נוספים

אנחנו כאן:

02-5000-475 (שלוחה 1)

course@mesila.org