



שיווק נדל"ן מסחרי דני דניאל 1:22

- סוגי נדל"ן מסחרי
- מה ההבדל בין נדל"ן מסחרי להשקעה לנדל"ן מגורים להשקעה?
- מונחים מקצועיים בנדל"ן מסחרי
- תהליך שיווק נדל"ן מסחרי
- פרסום נדל"ן מסחרי
- גיוס נכסים ופניה לבעלי נכסים
- טיפול בלקוחות קונים ושוכרים והתאמת הנכסים עבורם
- בניה וניהול של מאגר נכסים ומאגר לקוחות
- תכנון אדריכלי של קניונים ואיקאה בראיה שיווקית
- תשואה בנדל"ן מסחרי.
- השקעה בנדל"ן מסחרי היבטים עסקיים- עלויות מעטפת- גמר, דמי ניהול, תחזוקה
- מיסוי נדל"ן מסחרי
- זיהוי פוטנציאל נכס מסחרי
- הגבלות לסוגי שוכרים
- בדיקת מצב הנכס ויעודו
- חשיבות נגישות של נכסים מסחריים
- דמי שכירות נכס מסחרי
- התאמות בנכסים מסחריים, של מי האחריות? שוכר או משכיר?
- תיווך נדל"ן מסחרי- בחירת אזור התמחות
- איתור וגיוס נכסים מסחריים לשיווק
- בלעדיות בנדל"ן מסחריים
- תהליך שיווק נכס מסחרי- סקרי שוק, ניתוח מתחרים, גיבוש קונספט שיווקי ואסטרטגית פרסום, אפיון קהל יעד
- מחקרי שוק בנדל"ן מסחרי
- גיבוש קונספט שיווקי SWOT
- תכנון מרכז מסחרי או קניון- מקרה בוחן
- מתחמי עבודה WE WORK

נדל"ן מסחרי משפטי עסקי: עו"ד גילי קרנות עזריה 19:07

- מהו נדל"ן מסחרי?
- מה מעניין בנדל"ן מסחרי?
- יתרונות וחסרונות נדל"ן מסחרי לנדל"ן למגורים?
- מה השלבים ברכישת נדל"ן מסחרי?
- מיפוי שטחי העיר מגורים מול מסחר ומלאכה
- מהו יעוד?

- איך בודקים תב"ע ?
- שימושים מותרים, תקנון ותשריט
- היתר בניה והתאמות
- זכויות בניה
- מהי גרמושקה?

- דרכים טכנולוגיות באיתור תב"עות
- הזדמנויות עסקיות בנדל"ן מסחרי
- טופס 4 חשיבות ומשמעות.
- ניתוח מקרה בוחן רכישת משרד

עו"ד גילי קרנות עזריה 2 15:50

- מהו נסח טאבו?
- ניתוח נסח טאבו
- מסמכי בית משותף(צו בית משותף, תקנון ותשריט)
- תשלומים לרשות מקרקעי ישראל.
- חניות והצמדה לנכס מסחרי- ניתוח מקרה בוחן
- חוזים מול רשות מקרקעי ישראל
- תשלומים לרשות מקרקעי ישראל(דמי היוון, דמי הסכמה, דמי היתר)



עו"ד גילי קרנות עזריה 3 17:03

- העלויות הנסתרות בנדל"ן מסחרי
- מה העלויות הנסתרות בנדל"ן מסחרי
- יחס ברוטו נטו בנדל"ן מסחרי- ניתוח מקרה בוחן
- דמי ניהול נכס מסחרי-ניתוח מקרה בוחן
- הסכם ניהול נכס מסחר
- מיסוי נכסים מסחריים
- הסכם מכר נכס מסחרי
- זיהוי הצדדים בחוזה מסחרי
- תעודות התאגדות, מורשי חתימה ודיני חברות.
- קניית נכס מסחרי להשקעה והשכרתו- ניתוח מקרה בוחן



הערכת שווי נכס- רואה חשבון וכלכלן צביקה בזק 24:35

- מהו דוח אפס?
- ניתוח דוח אפס- שלב אחר שלב.
- שיטות להערכת שווי נכסים
- שיקולים לעריכת דוח שומה
- תחשיבים לניתוח פרויקט בניה
- שיעור רווחיות פרויקטים לבניה
- מועד עריכת דוח אפס
- דוח כדאיות רכישת נכס מסחרי, סקר כלכלי, מסמכים- ניתוח מקרה בוחן מלונאות(ניתוח מקרה בוחן רכישת בית מלון)
- ניתוח כלכלי של כדאיות העסקה כתלות בקיבולת הכנסות
- רווח תפעולי
- דוח רווח והפסד
- ניתוח רגישות לרווחיות-מטריצה
- נקודת איזון

מימון נדל"ן מסחרי - רפי יהלומי כלכלן ויועץ פיננסי 09:20

- רכישת משרד או חנות- אלטרנטיבה פופולרית, האומנם?
- מימון עסקת נדל"ן מסחרי
- מונחי תשואה וסיכון נכסים מסחריים
- רכישה ישירה או דרך קרן ריט
- מסלולי מימון לרכישת נכס מסחרי
- החזרים
- נקודות למחשבה רכישת נכס מסחרי בראי המשקיע
- תנאי הלוואה נכסים מסחריים

מימון פרויקט בנייה - רפי יהלומי כלכלן ויועץ פיננסי 12:54

- מהו פרויקט בניה?
- סוגי פרויקטים
- היקף מימון(סוגי אשראי, לוחות זמנים)
- מאפיינים של פרויקט בניה
- צרכי מימון פרויקט- תזרים מזומנים
- סיכון בפרויקט בניה
- בטוחות
- שיטות מימון- אובליגו בטחונות/ ליווי פיננסי

מבנה הנדל"ן המסחרי- עו"ד שרון הר זהב: 44:33

- מבנה בנדל"ן המסחרי בישראל
- ההבדלים בין תיווך מסחרי מול תיווך במגורים.
- סוגי נדל"ן מסחרי- בחירת נישת התמחות.
- תכנון ורישוי עסקים.
- מיצוב ומיתוג מתווכים מסחריים.

- בדיקת מחירי שוק.
- חברות ניהול.
- זכיינות מסחרית מודל כלכלי.
- מושגים בסיסיים רשות מקרקעי ישראל בהקשר נדל"ן מסחרי.
- שימושים מותרים מגרשים.
- היכרות עם תכניות
- מבנה הענף המסחרי והשינויים החלים בו - קרן ריט ניתוח מקרה בוחן.
- האם כביש עשוי להוות נכס מניב? היכרות עם עסקת כביש 6 מקרה בוחן
- בניין סטודנטים כנכס מניב- ניתוח מקרה בוחן חברת אאורה.
- הנדל"ן המסחרי של רכבת ישראל: היקף נכסים מניבים, תמהיל מתחמי המסחר ופרופיל שוכרים, גורמי הצלחה, חסמים, חלופות, היקף הכנסות בתחום הסחר, דמי שכירות בנכסים מסחריים, רכבת ישראל כמעצמת נדל"ן מסחרי האומנם? - ניתוח מקרה בוחן.
- מרכזי מסחר בבתי חולים- ניתוח מקרה בוחן יובלים
- "שחקניות משמעותיות" בתחום הנדל"ן המסחרי בישראל

נקודות למחשבה 24:00

- נקודות למחשבה בבדיקה של נכסים מסחריים
- בדיקות פיזיות של נכסים מסחריים- ניתוח מקרה בוחן שמאי ממשלתי
- בנקים כלקוחות של נכסים מניבים.
- מעבר מטה טבע- מקרה בוחן
- שוק המקרו משרדים- היצע מול ביקוש.
- רשות מקרקעי ישראל - החלטות אשר קשורות לנכסים מניבים ושיווק פרויקטים- מקרה בוחן
- מה משפיע על נכסים מניבים? ניתוח גורמים- ניתוח מקרה בוחן חברת מליסרון
- אלו גורמי סיכון וסיכונים ענפיים קיימים וקשורים לנכסים מניבים- מקרה בוחן חברת מליסרון
- סיכונים סביבתיים נכסים מניבים- ניתוח בוחן חברת BIG

המשך סיכונים 39:23

• ניתוח מקרה בוחן BIG:

- שינויים רגולטורים לפי חברת BIG
- נקודות למחשבה בנוגע לענף הקמעונאות
- שוכרי עוגן מול שוכרים רגילים
- השפעות המסחר המקוון מרכזים מסחריים
- ביטוח מרכזי מסחר - חבות בעלי המרכז נקודה למחשבה
- רגולציות מקומיות
- אלו סיכונים קיימים ברכישת מרכזי מסחר קיימים?

• ניתוח מקרה בוחן מליסרון:

• אלו חסמי כניסה קיימות לחברות מניבות

• ניתוח מקרה בוחן גב ים:

- כיצד שוק ההון ומצב ביטחוני משפיע על חברות מניבות?
- האם תעשיית ההייטק משפיעה על שוק הנדלן המניב?

• שמאי ממשלתי

• המשך בדיקות מקדמיות מיקרו נכסים מניבים

• שוק רלוונטי לנכס ומגמות חזויות

• שימושים מותרים

• אחוזי תפוסה

• ניהול נכסים - מקרה בוחן מגדלי ישראל

• דוגמאות לבניינים מסחריים ותמהיל שוכרים - מקרה בוחן מגדלי ישראל

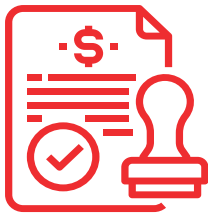
• סקירה ענף המשרדים באספקט דמי ניהול

• אפריקה ישראל

• אלו גורמים נדרשים להצלחה בענף הנדלן המניב.

• דרכי התמודדות עם תחרות בענף הנדלן המניב

• במה כרוך ניהול ותפעול נכסים מניבים ועלויות תפעול ותחזוקה - מקרה בוחן אלוני חץ



15:34 רגולציה בתחום הנדל"ן המניב

- אלו חוקים חלים בענף הנדלן המניב
- סקירת חוקים משפיעים על ענף הנדלן המניב- לפי מליסרון
- השפעת רישיונות עסק על ניהול עסקי שוכרים
- השפעת הגבלים עסקיים על נכסים מניבים
- מהו חוק הריכוזיות? והקשר לנדל"ן המניב.

BIG •

- בעלות בנכסים מניבים וחכירה.
- השפעת עצם היות החברה ציבורית על רכישת נכסים מניבים

29:58 מיהן השחקניות המובילות בענף הנדל"ן

- אלו חוקים חלים בענף הנדלן המניב
- חברות גדולות בענף הנדל"ן המניב
- אלו לקוחות פוטנציאליים קיימים בתחום הנדל"ן המניב? בניית תיק לקוחות
- סקירת פרופיל עסקי חברות מניבות נבחרות.
- הצגת מקרה בוחן של שני בניינים בעלי אופי מסחרי ופארק לתעשייה
- ניתוח תמהיל שוכרים לפי סקטורים של חברת נדלן מניבה במשק-
- ניתוח מקרה בוחן גזית גלוב
- סקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים: נכסי משרדים, נכסים מסחריים, נכסי תעשייה ולוגיסטיקה
- ניתוח תמהיל שוכרים עיקריים- ניתוח מקרה בוחן גב ים
- הייטק, נדל"ן מניב ומה שביניהם.
- עבודות גמר במשרדים, על מי חלות ההוצאות?
- המדינה כלקוח, האומנם? הנדל"ן המניב של ממשלת ישראל- מיקוד בעסקאות שבוצעו בפועל.

דוח ביג 36:20

- היכרות עם חברת ביג ואפיון תחום פעילות
- מרכזי קניות סגורים,
- סיכונים בענף הקמעונאות מול המסחר המקוון
- נדלן מניב חלוקה
- ענף מרכזים מסחריים- חיצונים וסגורים מול קניונים
- גורמים שמשפיעים על הצלחתם של מרכזי מסחר
- התייחסות לסקירה של חברת מעלות
- תמהיל שוכרי ביג
- אפיון חנויות ביג מבחינה תכנונית
- מיהם שוכרי העוגן לפי ביג?
- תקופות הסכמי שכירות
- פרמטרים ומאפיינים שמשפיעים על תקופת הסכמי השכירות
- דמי שכירות במרכזים מסחריים
- מעטפת והתאמות- על מי העלויות
- מדיניות רכישת נכסים- פרמטרים שנבחנים שעל בסיסם קונים מרכזים מסחריים
- דמי ניהול מרכזים מסחריים
- שוכרים "קטנים" או שוכרים "גדולים" במרכזי מסחר פתוחים.
- קרנות הנדל"ן וגופים מוסדיים אחרים בשוק הנדל"ן המניב
- חסמים בהקמת מרכזי קניות פתוחים
- תחרות, קניונים מול מרכזים מסחריים פתוחים
- ניתוח מיקרו BIG באר שבע
- כל האמור בפרק זה - על בסיס ניתוח מקרה בוחן BIG

מרכזים מסחריים המשך 11:25

- מי שכירות בנכסים מסחריים כאחוזים מהפדיון
- עלויות השקעה במרכז מסחרי פתוח מול עלויות השקעה בקניון
- דמי ניהול בקניון מול דמי ניהול במרכז מסחרי פתוח

- גורמים המשפיעים על שיעור דמי השכירות במרכזים מסחריים
- סיבות לעליה במסחר מקוון
- תחזיות עתידיות לצמצום קניונים
- הסקת מסקנות לעניין שוכרים בקניונים
- נכסים מסחריים בראי המשקיע

משרדים 31:26

- משרדים בראי המשקיע
- לקוחות בנדל"ן מסחרי בתחום המסחרי
- משרדים במטרופולין
- קניה, השכרה, חללי עבודה משותפים
- צורך בתוספת שטחי מסחר
- חידושים בענף המשרדים
- אלמנטים חשובים בבחירת משרד
- בחירת מיקומים בראי שוק ההייטק בחירת מיקום על רקע גיוס הון אנושי
- התפתחות מוקדי תעסוקה על רקע ענף המשרדים- דוגמאות
- תחרות בין הרשויות המקומיות על שוכרים איכותיים ויצור מקומות תעסוקה איכותיים בנדל"ן מניב.
- מושגי תשואה ומשרדים
- משרדים- מאפיינים פיזים
- סטנדרטים של "ענקיות הטכנולוגיה", משרדים
- יחס ברוטו נטו משרדים
- שירותי ניהול בבנייני משרדים
- חשיבות חניה בבנייני משרדים
- דמי ניהול בקניונים
- היבטים בארנונה נכסים מניבים והתייחסות רשויות מקומיות

- דג' לעסקה של חברות הביטוח
- דג' לעסקה שהתבצעה על ידי עיריה

44:13 **אלוני חץ משרדים**

- דג' לעסקאות נדל"ן מסחרי של מבנה מרפאות ומבנה משרדים
- שוכר/משכיר ומה שביניהם
- הוצאות של שוכרי נדל"ן מסחרי
- דמי שכירות בנדל"ן מסחרי, אופציות
- ארנונה
- חללי עבודה משותפים היכרות והמחשה באמצעות עסקאות
- מקרה בוחן **WE WORK, MIXER**
- בנייני משרדים פרטיים (לא מגדלים)
- משרדים בודדים בבניינים
- משרדים בבניינים מעורבים
- מתחמי הייטק ומשרדים לפי מליסרון
- אפיון קמפוס הייטק- תכנון, חוזי, שוכרים.
- שוק המשרדים בישראל -מאקרו
- גורמי הצלחה בניהול קומפלקס משרדים
- ערוצי שיווק שטחים להשכרה
- שוכרים "משפרי דיור" במשרדים האומנם?
- מגמות בענף המשרדים
- איזה אזורים נהנים מהגירה חיובית בשוק המשרדים?
- דוגמאות לבנייני משרדים ושוכרים עסקיים במשרדים
- יעדים עסקיים של חברת נדל"ן מניב באספקט שטחי מסחר
- סקירת עסקת בנקים
- סקירת עסקת **WIX**
- מקרה בוחן קרית הלאום ירושלים
- מקרה בוחן מגדלי משרדים בקרית תעסוקה
- אסטרטגיה עירונית לפיתוח אזורי תעסוקה לפי עיריית ירושלים

- גורמים שמשפיעים על ביקוש ושיעורי תפוסה של משרדים ומרכזי מסחר בישראל-
- לפי אפריקה ישראל
- חסמי כניסה ויציאה
- סקירת נכסים מניבים עזריאלי ועקרונות

מבנה ארגוני מליסרון 5:44

- הון אנושי ובעלי תפקידים בחברות נדל"ן מניב
- כללי מבנה ארגוני ניתוח
- הפרדה בין תתי פעילות ארגוני
- מי אחראי על ניהול נכסים?
- סוגי הסכמי העסקה
- קווים מנחים להתנהלות עובדי חברה מניבה וספקים

מיקום משרדים 30:50

- מיקום משרדים כפקטור עיקרי בבחירת משרד.
- נקודות למחשבה בבחינת משרדים לפני קניה או השכרה
- דוגמא מתיק נדל"ן להשקעה של חברת ביטוח מובילה- עסקת משרדים
- בדיקות מקדמיות לפני ביצוע עסקה בנכס מסחרי
- שטחים של רשות מקרקעי ישראל- מיקוד וסקירה
- היצע וביקוש האומנם? כמה שטחים נשארים לתכנון על ידי רמ"י? לפי רמ"י.
- סקירת תקופות חכירה של נכס מניב ששייך לחברה מניבה
- ניתוח מקרה בוחן פארק תעשייה
- מינוף אזורי תעשייה בפריפריה- היכרות, חשיבות, פעילויות, הטבות ויתרונות ליזמים
- מנהל אזורי התעשייה הממשלתי- גוף מנהל ותפקידים
- סקירת פארקים לתעשייה
- בחינת חוזי שכירות לפי מקרה בוחן גב ים
- אלו שוכרים עיקריים מהווים את מירב ההכנסות של חברה מניבה מובילה?
- ניתוח מקרה בוחן
- סקירת תיק נכסים מניבים של חברה מובילה מניבה

- בחינת מגדל משרדים באספקט תעסוקה ומסחרי
- בחינת קומה במגדל משרדים

שחקניות נוספות 2:23

- שוכרים, תשואה ומה שביניהם מקרה בוחן מניבים קרן הריט החדשה

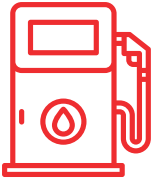
שכלול איכות שוכר 13:13

- גורמים שמשפיעים על איכות שוכרים
- מגמות בשוק המשרדים
- תשואה משרדים
- "המדינה כשוכרת נדל"ן מניב", הלקוחה הטובה ביותר, האומנם?
- בחינת היקף שטחי הנדל"ן המניב של המדינה
- בנייני משרדים סקירה
- תיאור עסקת שכירות גדולה בענף ההייטק(תכנון, פקטור הגירה חיובית, סכומים ופוטנציאל)
- סקירת עסקאות מעניינות בתחום הנדל"ן המסחרי
- פוטנציאל נדל"ן מסחרי, פריצת גבולות האומנם?
- מדוע הייתה הגירה שלילית מתל אביב על ידי חברות הביטוח?



תחנות דלק 5:31

- מה צריך לבדוק לפני ביצוע עסקה של תחנת דלק?
- סקירה ענף תחנות הדלק- חברות מובילות
- צמצום רגולציה תחנות דלק- מהלך מדיני ושינוי רגולציה כזרז למשקיעים
- הקמת תחנת דלק אורות אדומים
- חנויות נוחות כחלק אינטגרלי ממתחמי תדלוק- סגמנט צמיחה ורווחיות



תחנות דלק המשך 1:10:37

- מאפיינים פיזיים של תחנות דלק- שטח ממוצע ותכנון
- היבטים תכנוניים להקמת תחנת דלק
- תמ"א 18 תיקונים כחסמי כניסה לענף
- מי הבעלים האמיתי של שטחי תחנות הדלק?
- הסדרי בלעדיות בתחנות דלק "כהסכם כובל"
- תחנת דלק- כדאיות כלכלית ומערכת היחסים בין שוכרים ומשכירים
- גורמים שמשפיעים על רווחיות של תחנות דלק
- סקירת עסקת מכירה של תחנת דלק על ידי חברה מניבה
- ניתוח מקרה בוחן חברת סלע קפיטל
- פעילות עסקית נוספת של תחנות תדלוק
- האם חוק המרכולים משפיע על חברות תחנות הדלק?
- עלות בניה של תחנות דלק
- נקודות למחשבה לפני ביצוע עסקה של תחנת דלק
- תחנות דלק מחירים ותשואה
- מגרשים לתחנות דלק הצגת עסקאות
- רגולציה
- היצע נכסים מסחריים שאינן תחנות תדלוק של חברות הדלק
- היכן ניתן למצוא מידע על נכסים מניבים אשר קשורים לתחנות תדלוק.
- פז גז תחומי פעילות ומבנה- ניתוח מקרה בוחן פרטני ומעמיק
- תחנות תדלוק הסדר שיקום נכי צה"ל
- חכירה תחנות דלק

חברת גב ים 21:06

- היכרות עם חברת גב ים כשחקנית מרכזית בענף הנדל"ן המניב- ניתוח מקרה בוחן
- היקף פעילות, תיק נכסים, אזורי ביקוש,
- ביקושים בענף הנדל"ן המניב
- פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים ומה שביניהם.
- הליך הקמת בניין משרדים ודוגמאות
- ניתוח מקרה בוחן- פארק תעשייתי
- פרמטרים חשובים בהערכות שווי נכסים מניבים

טיפים של סלע 14:30

- סלע קפיטל כשחקנית מרכזית בענף הנכסים המניבים
- גורמי הצלחה בענף הנדל"ן המניב שמשפיעים על תוצאות עסקיות
- פרמטרים שעל בסיסם קיימת תחרות של בתחום קרן השקעות בנדל"ן
- אסטרטגיות של חברת נדל"ן מניב- הבנה ככלי לפיתוח עסקי.
- אפיון מפרט נכס מניב אידיאלי על ידי חברת נדל"ן מניב
- גורמי סיכון מקרו בענף הנדל"ן המניב וסיכונים ענפיים.
- אומדנים חשובים חשובים לנכסים מניבים

מקצועי מודלים 3:33

- הקמת מחלקה מסחרית ברמה מקומית וברמה ארצית
- היכרות עם עסקת מייקרוסופט כעסקת נדל"ן מניב
- חשיבות מקצועיות בנדל"ן מסחרי ככלי להשאת רווחים
- סקירת מפרט היצע נכסים מסחריים

תכנית בניית מערך מסחרי 11:08

- תכנית בניית מערך מסחרי
- בחירת אזור התמחות- אפיון
- איסוף אינפורמציה, שליטה במידע ככלי להתמקצעות ובניית עסק.
- בלעדיות בענף הנדל"ן המסחרי, האומנם?
- ניתוח אפיון שוכרים בנדל"ן מניב
- כלים לשיווק נכסים מסחריים
- כלים ליצירת "מותג מקומי" מיתוג ככלי חשוב במסגרת פיתוח עסקי
- מועצת מקרקעי ישראל- היכרות

אקסטרוות 6:36

- תאור עסקת מכירה של מגרש תעשייתי
- אמאזון כגורם משפיע על הנדל"ן המסחרי בישראל





דייר מוגן 7:55

- רקע הסטורי דייר מוגן
- דייר מוגן מאפיינים
- אבחנה בין סוגי נכסים
- מהו שווי זכויות הדייר המוגן?
- השכרה לטווח ארוך, האומנם?



הקמת מחלקה מסחרית 12:29

- הקמת מחלקה מסחרית
- מה נדרש בכדי להקים מחלקה מסחרית?
- שוק הנדל"ן הישראלי מקרו
- יתרונות עבור לקוחות מסחריים
- הקמת משרד מסחרי שיטות ותפעול.
- חשיבות יצירת קשרים עסקיים
- מבנה ארגוני משרד מסחרי
- תפעול משרד מסחרי



חללי עבודה משותפים 4:14

- החברות המובילות בתחום חללי העבודה המשותפים.
- עמדה ממשלתית בענף חללי העבודה המשותפים
- יתרונות עבור בעלי עסקים אשר באים לידי ביטוי באמצעות שימוש בחללי עבודה משותפים



חניונים 29:34

- חניון כנכס מקרקעין
- מהו חניון?
- מדוע יש הבדלי מחיר בחניונים?
- זמני חיפוש חניה כפקטור של עליה במחירי חניונים

- חניון פתוח או חניון בנוי?
- גודל, שטח, גובה ומה שביניהם
- חניון חד מפלסי או חניון בעל מספר מפלסים
- הוצאות תפעול של חניון
- חניונים רובוטים בישראל, האומנם?
- היבטים תכנוניים
- רישוי עסקים בחניונים
- היבטים תפעולים של חניונים
- עלות הקמת חניון
- ארנונה חניונים
- פרמטרים שמשפיעים על הכנסות מחניונים
- השקעה בחניה
- חברות בעלות חניונים בישראל
- עסקאות מסחריות בחניונים



17:28 מבני ציבור

- מהם מבני ציבור?
- מבני ציבור בראי הנדל"ן המסחרי
- צרכי ציבור שימושים
- עסקאות מסחריות במבני ציבור
- מכרזים של קופות החולים
- אגף נכסי העיריה תפקידים
- ספר המקרקעין העירוני
- היכרות עם מנהל הדיור הממשלתי- הזדמנויות "מחוץ לקופסא"
- הנדל"ן של האוניברסיטאות- "פנינה חבויה", האומנם?

11:27 מוצרי נוחות חנויות YELLOW

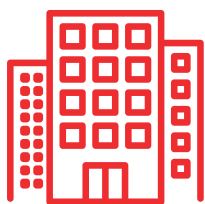
- תחנות דלק- חנויות נוחות תפעול
- פיתוח עסקי חנויות נוחות
- פז גז דואר ישראל ומה שביניהם
- השכרת נכסים בתחנות דלק
- הגבלות על הקמת תחנות דלק-רגולציה
- הגבלות על מיקום תחנות דלק

מוצרי נוחות חנויות YELLOW 11:27

- מלל עומד לאורך כל הסרטון
- לפי דוח תקופתי של פז גז לשנת 2017

מחסן 6:48

- מה צריך לדעת לפני ששוכרים מחסנים?
- בחינה פיזית תכנונית של מחסנים- היבטים ופרמטרים
- סמיכות פיזית לעסק או מרכז הפצה ארצי
- תנאים מסחריים בשכירת מחסנים



מלונאות 19:08

- הסבת משרדים מלונאות
- מה קובע את מידת הכוכבים?
- כמה בתי מלון יש בישראל?
- סיווג וחלוקת בתי מלון לפי סוגים ומיקומים.
- פוטנציאל עסקי בהקמת בית מלון כתלות בכניסת תיירים לישראל
- מי הבעלים של בתי המלון בישראל? פתאל, ישרוטל, דן, הילטון ומה שביניהם.
- בתי הארחה בקיבוצים, אכסניות נוער, מלונות בוטיק- אפיון ודוגמאות
- חוקים שחלים על בתי מלון
- האם השכרת דירות פרטיות יוצרת תחרות בענף המלונאות?
- סקירה ענפית של ענף המלונאות
- תיירות פנים מול תיירות חוץ כמשפיעים על רווחיות בבתי מלון.

מקרה בוחן מגדלי הים התיכון 1:07:00

- ניתוח מקרה בוחן מגדלי הים התיכון
- היכרות עם ענף הדיור המוגן
- מבנה תפעולי של דיור מוגן
- קהל יעד
- גורמים אשר משפיעים על קצב שיווק יחידות בדיור מוגן
- מה ההבדל בין דיור מוגן לבית אבות?
- כמה יחידות דיור מוגן יש בישראל?
- גורמים שמשפיעים על רווחיות של בתי דיור מוגן.

- גורמי הצלחה של חברה המפעילה בתי דיור מוגן.
- חסמים להקמת בית דיור מוגן
- זכות השימוש ביחידה לדייר
- אפיון יחידה בבית דיור מוגן ואפיון בית דיור המוגן
- התחייבויות מפעילי דיור המוגן בהסכם דיור מוגן
- האם ניתן לשכור שטחים מסחריים בבית דיור מוגן?
- תנאים מסחריים בהסכם בין דייר לבין חברה המפעילה דיור מוגן
- כיצד משווקים יחידות בבתי דיור מוגן?
- גורמים שמשפיעים על תחרות בענף בתי הדיור המוגן?
- "השחקנים החזקים" בענף הדיור המוגן.
- חוק הדיור המוגן- סעיפים עיקריים
- גורמי סיכון בהקמת בית דיור מוגן.
- בחינת נכס מסחרי מסוג דיור מוגן.
- שוק פרטי מול שוק ציבורי בדיור מוגן
- תשלום פיקדון, תשלומי אחזקה ומה שביניהם.
- סקירה ענפית של ענף הדיור המוגן
- תיאור עסקת רכישת בית דיור מוגן



9:49 סופרמרקטים

- ממה מושפעת האטראקטיביות של נכסים מניבים?
- ניתוח מקרה בוחן הריבוע הכחול



8:11 צימרים

- אפיון צימרים
- מאפיינים פיזים של צימרים
- דירוג איכות צימרים
- היבטים תפעוליים צימרים
- היבטים תכנוניים צימרים
- עלות הקמת צימר ללא מרכיב הקרקע

קבוצות רכישה לנכסים 5:24

- קבוצות רכישה לנכסים מניבים - סקירה
- דוגמאות לקבוצות רכישה לנכסים מניבים



טיפים מהשטח 17:09

- טיפים מהפרקטיקה "ממעוף הציפור".
- מה הקשר בין זיקת הנאה למעבר סחורה?
- שותפות בקרקע, הסכמי שיתוף ותקנונים.
- היוון
- פקטור המע"מ בעסקה מסחרית
- תשואה
- מהו NOI
- דמי ניהול
- הבנת המיתוג של העסקים
- התאמות
- חובת היכרות רגולוציה
- קשרים, קשרים
- לשכור או לקנות? בירור צורך
- בעלי זכויות חתימה
- בניית תכנית ותכנון

נדלן במושבים 11:11

- מושבים בישראל סקירה
- מצב חוקי וזכויות בניה.
- נדל"ן מניב במושבים.
- עבירות בניה בנדל"ן מניב במושבים
- בג"צ הקשת המזרחית
- "נכסים מניבים" - מיזמי אנרגיה מתחדשת.
- מפעל תעשייתי פרטני או פארק תעשייתי למספר מושבים
- גני אירועים במושבים
- תחנות דלק במושבים
- מחסנים במושבים
- משתלות, חנויות בוטיק, חנויות מזון, ישיבות ועסקים שונים במושבים
- דוגמאות לעסקאות במושבים

צ'מנסקי בן שחר מרכזים מסחריים 14:35

- מרכזי מסחר - סקירה ענפית
- מרכזים מסחריים פתוחים
- הגדרות לסוגים של מרכזי מסחר בישראל באספקטים של מיקום, מוצר ותמהיל:
- מרכז שכונתי אפיון
- קניונים אפיון
- פאוואר סנטר אפיון
- מרכזי לייף סטייל אפיון
- מרכז עודפים אפיון
- מרכז שכונתי אפיון
- מרכזים מסחריים במוסדות
- ניתוח מקרה בוחן - מרכז מסחרי שכונתי
- התפלגות שטחי מסחר בארץ לפי סוג, שטח ומיקום
- כמה מרכזי מסחר יש בישראל?
- פילוח שטחי מרכזים מסחריים לפי מזון "ולא מזון".
- דוגמאות למרכזים שכונתיים
- פקטור רכיב כמות האוכלוסייה כקריטריון להקמת מרכז מסחרי- ישוב קטן מול עיר
- דוגמאות למרכזים שכונתיים תמונות והמחשות.



אדריכלות ויזמות- תפקידים בפרויקט יזמי 25:02

- מי בעלי התפקידים בפרויקט בניה בישראל?
- סוגים של פרויקטים בבניה
- מי היזם?
- ארבעת שלבי פרויקט בניה
- מה תפקידי אדריכלי הפרויקט?
- אדריכל, מנהל קונסטרוקציה, קבלן רשום ומה שביניהם.
- מה תפקיד מנהלי הפרויקטים?
- מה תפקיד קבלן הביצוע?
- דרכי התקשרות עם קבלן ביצוע
- בעלי התפקידים באתר בניה.
- מפקח בניה היכרות
- ביקור באתר היזמי
- מסירה, דוח ליקויים ופרוטוקול
- "אורות אדומים" בפרויקט יזמי

עלויות בניה מספרי אצבע- אדריכל 9:11

- מהו "מחיר אצבע"?
- ניתוח מקרה בוחן עלויות בניה בבניה על מגרשים
- בדיקות מקדמיות נתוני מגרש דוגמאות



המשך מלונאות 49:44

- סוגי בתי מלון
- דירוג בתי מלון
- הקמת מלונות לפי שיטת הזכיינות- הסכם זיכיון מלונאות
- מה ההבדל בין הסכם ניהול להסכם שכירות בבתי מלון?
- מערכת היחסים העסקית בין מפעיל לבעלים במלונאות.
- יתרונות וחסרונות הסכמי ניהול
- הסכמי שכירות מלונאות
- מלונות בבעלות, מלונות בשכירות ומלונות בניהול-מקרה בוחן פתאל.
- דרישות רגולטוריות מלונאות
- דרישות צרכנים מלונאות
- שיווק ישיר מלונאות
- שיווק בתי מלון ומתחרים
- גורמים אשר מובילים להצלחה בהקמת בית מלון
- ניתוח מקרה בוחן עסקת מכירת מלון
- ניתוח מקרה בוחן עסקת השכרת מלון
- מרכיבים בבחינת רווחיות וניהול של בית מלון
- האם מלונות בישראל רווחיים ביחס למדינות אירופה? והאם השקעה במלון כדאית?
- תשואות בתי מלון
- **AIRBNB** והשפעה על מלונאות
- ניתוח מקרה בוחן מלונות דן
- שוק המקרו מלונאות
- לינות תיירות בישראל
- קרקע בתי מלון, חכירה או בעלות- תיאור עסקת מקרה בוחן
- דוגמא מעניינת למכירת מלון עסקים בוטיק
- האם קיימת תמיכה ממשלתית בהקמת מלונות?
- דוגמא למיזוג בתי מלון
- שחקנים ישנים וחדשים בענף בתי המלון

מרלוגים(מרכזים לוגיסטים) ריט 1 6:31

- קרנות ריט- קרנות השקעות במקרקעין
- מהי קרן ריט?
- ריט 1 כשחקנית מרכזית בענף הנדל"ן המסחרי
- כדאיות השקעה בקרנות ריט

מרלו"גים(מרכזים לוגיסטים) אוריין 15:28

- ניתוח מקרה בוחן אוריין בתחום מגרשים לוגיסטים
- ההתפתחות הטכנולוגית בענף המרלו"גים
- גורמים אשר משפיעים על תחום פעילות מרלו"גים
- שחקניות מרכזיות בענף המרלו"גים
- סקירת תחום האחסנה
- מרלו"גים ומערכות מחשוב וטכנולוגיה
- ניתוח מקרה בוחן חברת אוריין
- התמודדות עם תחרות בענף המרלו"גים
- דוגמא להסכם רכישה של מרלו"ג

מרכזים לוגיסטים 5:10

- פוטנציאל עסקי במכירת מרלו"ג
- דוגמא לעסקת מכירה של מרלו"ג
- פארק תעשייה
- ניתוח מקרה בוחן פארק תעשייה קיסריה

מרכזים לוגיסטים(מרלו"גים) 2 25:28

- מרכזים לוגיסטים בישראל(מרלו"גים) סקירה
- היקף ענף המרלו"גים
- מדוע יש גידול בענף המרלו"גים?
- מי צרכני שכירות במרלו"גים- דוגמאות ללקוחות פוטנציאליים
- דוגמאות למרלו"גים בישראל
- מחסן מול מרכז לוגיסטי
- שיטות להשכרת מבנים

- סוגי מרכזים לוגיסטים
- שחקנים רציניים בתחום המרכזים הלוגיסטים
- דוגמאות לעסקאות
- צורך במרלו"גים
- אפיון טכני של מרלו"ג וטכנולוגיה
- פריחה בענף המרלו"גים, האומנם?

השקעות נדל"ן פרטי ומסחרי צביקה 44:21

- השקעות בנדל"ן מסחרי מול השקעות בנדל"ן למגורים או בנדל"ן חול
- מה משתלם לקנות יותר, דירה או נכס מסחרי?
- אחזקת נכס מסחרי וסיכונים
- השקעות בנכס או בקרנות ריט
- יתרונות השקעה בקרן ריט
- כיצד בוחרים נכס מסחרי איכותי?
- שיקולי מיקום לבחירת נכס
- שיקולים לגבי מצב הנכס
- שיקולי מימון
- שיקולי והיבטי מס
- יחס ברוטו נטו
- השכרת נדל"ן מסחרי
- חברה כבעלת נכס
- מיסוי נדל"ן בארץ ובחו"ל
- הקמת חברת נדל"ן בחול וקניית נכס לחברה- אספקטים של מיסוי
- מיסוי הכנסות משכירות וממכירת נדל"ן בחו"ל

שימו לב מועד הקלטת הקורס -2019 עם הזמן יתכנו ויהיו שינויים

סה"כ- 17.635 שעות

השקעות למתקדמים שמהווים בסיס:



חלק ראשון 35:23

- כולם רוצים להיות משקיעי נדל"ן האומנם?
- מי קונה דירה להשקעה?
- דירה כהשקעה לפנסיה כחלופה הטובה ביותר, האומנם?
- שלבים ברכישת דירה.
- מצב ביטחוני כפקטור שמשפיע על מחירי הדירות, האומנם?
- הגדרת צרכים כשלב מקדים לפני קניית דירה- למגורים או להשקעה?
- עסקת אקסיט או לטווח ארוך? הגדרת אסטרטגיה.
- האם לקנות דירה להשקעה בשותפות או לבד?
- מהי בעלות במוש"ע?
- בדיקת היבטי מימון וקבלת אישור עקרוני למשכנתא.
- איתור נכס- שלב אחר שלב
- טאבו תב"ע ומה שביניהם
- הכנה מוקדמת למשא ומתן
- ניהול משא ומתן, פרישה ממשא ומתן, דילמת הנציג במשא ומתן
- משא ומתן מחיר אחרון האומנם?
- חתימה על חוזה
- זכרון דברים- בעד או נגד.
- האם טיוטות חוזה מהוות הסכם מחייב?



אפשרויות דירה להשקעה 39:58

- השקעה בעיר חרדית- הנדל"ן של החרדים, כהשקעה, האומנם?
- השקעה בדירה של AIR BNB, האם באמת מהווה, התשואה הגבוהה ביותר?
- אלו שכונות בישראל מובילות בביקושים ב AIRBNB, היקף ואופי פעילות.
- השפעות השכרות AIRBNB על שוק השכירות המקומי ומלונאות
- קניית דירה להשקעה בעולם והשכרה ב AIRBNB
- האם יש רגולציה בישראל בנושא של השכרת דירות לטווח קצר?
- האם צריך לשלם מס על דירות להשכרה? ומהי רמת האכיפה של רשויות המס על דירות להשכרה?
- דירה להשקעה ליד האוניברסיטה, השקעה סולידי, האומנם?
- דירה להשקעה ליד בית חולים? כדאיות, מעגלים, מחירים למ"ר, שוכרים טריפל A ומה שביניהם.
- דירה להשקעה בעיר עם תכנון עתידי לרכבת, "המסלול הבטוח", אספקטים ונקודות למחשבה.



בירור מוטיבציה של מוכר 12:34

- כלים לעבודה לאפיון נכס- מפרט ושאלות לבדיקה- צ'ק ליסט
- אפיון דירה ספציפית
- כמה באמת המוכרים "בשלים למכירה", שאלות בירור.
- כיצד עורכים ניתוחי שוק? היכרות מחירים בשכונה הנבחרת מיקרו.
- הכנה לפגישות עם מוכרים
- סיור בדירה- טיפים שווים שווים
- סיור ראשון מול סיור שני דגשים חשובים
- מי השוכר שלנו? אפיון מראש.
- הגדרת צרכים כשלב חובה מקדים, מן הכלל אל הפרט.
- מה עשוי להציע מתווך לקונים?

דוח מכון אהרון 19:26

- לפי דוח מכון אהרון של הבינתחומי בהרצליה
- ניתוח מחקרי של מחירי הדירות
- מעגלי מחירים בנדל"ן
- פעולות הממשלה באספקט הדיור
- כמה משכורות צריך לקניית דירה?
- גורמים שמובילים לעליית מחירים
- התחדשות עירונית יתרונות ואספקטים
- מהי תכנית "מחיר למשתכן"?
- צמצום משקיעים השפעות
- לפי דוח מכון אהרון של הבינתחומי בהרצליה



דירה ירוקה 15:01

- מהי "דירה ירוקה"?
- מדוע כדאי לקנות "דירה ירוקה"?
- תכנון "בניין ירוק"
- האם קיים תקן "לבניה ירוקה"?
- יתרונות בריאותיים, חיסכון, איכות, השקעה בדירה בבניה ירוקה ומה שביניהם
- כלים לבדיקות מקדמיות של "דירה ירוקה" אופטימלית.
- מה השוני בין "דירה ירוקה" לבין דירה רגילה?
- מה צריך לשאול לפני שקונים "דירה ירוקה"?



האם יש בועה במחירי הדירות? 6:28

- האם יש בועה במחירי הדירות?
- היצע מול ביקוש.
- מה שני הגורמים שהובילו לעליה חדה במחירי הדירות?
- מהו "מדד מחירי הדירות" ומה הגורמים שמשפיעים עליו?
- גורמי השפעה לרכישת נכס למגורים?

המשך 2 הכלכלן הראשי 8:54

- מהי תמ"א 38?
- מה ההבדל בין תמ"א 38/1 לבין תמ"א 38/2?
- לפי התייחסות של הכלכלן הראשי כפי שפורסם בדוח בנק ישראל בשנת 2017
- מה יעדי התכנון העתידיים של התחדשות עירונית? והאם זו הבחירה הנכונה להשקעה?



המשך איתור נכסים 34:08

- מי קונה דירות? פילוח סקטורים.
- כמה זמן באמת לוקח למכור דירה?
- מה המרחב האמיתי במחיר במשא ומתן למכירה של דירה?
- היכן מבררים מידע על נכסים?
- מה המחיר האמיתי ברכישה של נכס?
- כיצד מדדים משפיעים על מחירי הדירות?
- סקירת מחקרים שחיוניים להיכרות סביבת מגורים של דירות מגורים ולהשקעה.
- איתור נכס- בחירת אזור התמחות
- היכרות השכונה הנבחרת-מיקרו, בדיקות מקדמיות, איסוף מידע
- כיצד בוחנים בצורה אובייקטיבית ונכונה אזורים לפי פרמטרים וקריטריונים חשובים.
- ניתוח סביבתי מורחב
- מה חייבים לבדוק במסגרת איסוף מידע נדלני באזור ההתמחות?
- יצירת מאגר נכסים
- מהו המדד החברתי כלכלי ומה השפעתו על בחירת דירה להשקעה?
- מכרזים של רמ"י- אלטרנטיבות מעניינות.
- מדדים ודירוגים על בסיס המלצות לבחירת אזור
- מהי הפקעה? ומדוע משפיעה על בחירת דירה להשקעה?
- בדיקות מקדמיות חשובות שחייבים לקחת בחשבון לפני בחירת אזור התמחות



המשך בנק ישראל 3:50

- תכניות הממשלה בתחום הדיור
- מחיר למשתכן נתונים



23:18 **השקעות נדל"ן בדיקות מקדמיות**

- חשיבות עריכת בדיקות מקדמיות לפני קניה של דירה
- בניין עם חריגות בניה- ניתוח מקרה בוחן
- היטל השבחה, חשיבות בדיקה לפני מכירה והשפעה על הקונה
- חשיבות שמאי בהליך רכישה ומכירת דירה- ניתוח מקרה בוחן
- "אורות אדומים" ומוקשים ברכישת דירה
- פיצול דירה- תשואה מקסימלית, "האם באמת העסקה הטובה ביותר?
- התמודדות הרשויות עם מפצלי הדירות, סקירה חוקית ותקדימים משפטיים
- בעיות הנגרמות מפיצול דירות
- האם ניתן לפצל בתים צמודי קרקע?
- מהי גרמושקה?
- חריגות בניה, חשיבות בדיקה, התמודדות, משמעות וסנקציות.
- הטעיה וחובת הגילוי בעסקאות מכר
- "יזהר הקונה", האומנם?



13:24 **השקעות נדל"ן הכנסייה היוונית**

- דירות על קרקע של הכנסייה היוונית, הזדמנות או מלכודת?



19:13 **טיפים להתקשרות עם יזם פינני בינוי**

- טיפים להתקשרות עם יזם פינני בינוי
- התארגנות הדיירים- בחירת נציגות ועו"ד
- קבלת מידע תכנוני
- חתימה על מסמכים טרום הסכם
- מיהם "קבלני החתימות" בהתחדשות עירונית?
- בחירת יזם
- בחינת התמורה המוצעת
- חוזה פינני בינוי - קביעת אבני דרך
- שוויון בקבלת התמורה ושקיפות
- דגשים לדירה חדשה
- מגוון חלופות תמורה
- ערביות ובטחונות



מחקרים נוספים 3 17:23

- סקירה כללית על ענף הנדל"ן
- השתנות מחירי הדירות למגורים- מאפיינים אובייקטיביים
- מאפייני דירה מול מאפייני סביבה- פקטורים שצריך לקחת בחשבון
- גורמים שמשפיעים על מחירי הדירה
- השקעה באזורי קו עימות- השפעה
- רמה חברתית כלכלית- השפעות על מחירי הדיוור
- מאפייני איכות הדירה
- מה הקשר בין ציפיות סובייקטיביות למחירי דירות לעליית מחירים?



מידע בענף הנדל"ן 2:54

- מידע בענף הנדל"ן
- מקורות מידע דיגיטלים להכנת מחקרי שוק בדיקת תכניות



איתור נכס מתוקן 8:08

- האם כדאי לקנות דירה כעת?
- איתור נכס מן הכלל אל הפרט
- מפרט שיקולים בקניית נכס שצריך לקחת בחשבון
- צ'ק ליסט לפרמטרים שצריך לקחת בחשבון עת קניית נכס.
- מקורות מימון לקניית דירה
- שיקולים שצריך לקחת בחשבון לפני רכישת בית פרטי
- מבנה עסקאות נדל"ן



26:43 **השקעות נדל"ן זכות לדירה**

- "זכות לדירה", האם העסקה הטובה ביותר?
- אמיתות הפרסום "זכות לדירה".
- פרוק שיתוף בקרקעות בעלות מספר שותפים.
- קרקע חקלאית-סיכון או סיכוי?
- פרסום מטעה- שינוי יעוד
- בדיקות מקדמיות לקניית דירה
- כיצד בודקים בעלות על דירה?
- כלים אינטרנטיים לקבלת מידע וביצוע מחקרי שוק
- מה תפקיד עורך הדין בעסקת המכר?
- פרמטרים שחייבים לסכם לפני חתימת חוזה
- מושגים חשובים



60:05 **המשך בדיקות תכנוניות**

- תכנון ובניה, תכניות מתאר, תב"ע, היתר בניה ומה שביניהם?
- בדיקות לפני קניה - נקודות למחשבה
- ממה מורכבת תכנית מתאר?
- דירה עם חריגות בניה- משמעויות.
- לקנות, לשפץ ולהרחיב דירה, מה הקשר לשכנים?
- הונאות במקרקעין
- הפעלת עסק בנכס להשכרה, שימוש חורג, מהו?
- איפה קונים? אחריות נציגות הבית המשותף- דגשים חשובים
- סקירת תקדימים משפטיים
- מה צריך לדעת לפני שקונים דירה מקבלן? נקודות חשובות
- שטח ברוטו, שטח נטו ומה שביניהם
- האם "טופס הרשמה" מהווה הסכם משפטי מחייב?
- פיצויים מוסכמים בהסכמי מכר
- קניית דירה AS IS, תניית "כמות שהוא"
- שכנים, שכנים- פרמטר מהותי בקניית דירה
- העברת דירה במתנה לבן משפחה והתנהגות מקבל המתנה
- האם ניתן להתחרט אחרי חתימה על "זכרון דברים"?
- הצמדות, חניות ומה שביניהם.
- קניית דירה בבניין שרשום כחברה
- סקירה "ממעוף הציפור" של עסקת המכר.

איך ניתן להשקיע בנדל"ן 9:14

- קניית דירה בשכונות חדשות, האם הדבר הנכון לעשות?
- חסמים לפני קניית דירה-נקודות למחשבה
- הגדרת מטרה



מושגי יסוד בנדל"ן 18:28

- מושגי יסוד בנדל"ן
- הגדרת הבעלות
- רשות העתיקות כפקטור חשוב ביזמות, בניה ומכרזים
- היכרות עם מכרז רשות מקרקעי ישראל
- מי הבעלים של קרקעות המדינה?
- שיטת המספור הישראלית לקרקעות הדמיות והמחשות
- רישום ובעלויות



דירת ירושה 6:32

- ירושות ונדל"ן
- דיני הירושה בישראל
- צו ירושה, צו קיום צוואה ומה שביניהם.

נסח טאבו המשך 44:27

- איך בודקים מי הבעלים של הדירה?
- איך מוציאים נסח טאבו?
- סוגי נסחים- רגיל, היסטורי ומרוכז.
- מהי שיטת המספור הישראלית לנכסים
- איך הופכים כתובת למספרי גוש וחלקה?
- חברה משכנת
- איתור נכסים באזור יהודה ושומרון.
- מכרזים של רמ"י
- הגדרות ומושגי יסוד.
- האם תוספת מעלה את שווי הדירה?
- מהי עסקת קומבינציה
- מהי תשואה?
- מי שיאניות הארנונה?

- בית פרטי, דופלקס, פנטהאוס ומה שביניהם?
- מהי הערת אזהרה?
- הונאות במקרקעין
- האם יכולה להיות טעות ברישום כיוון של דירה בבניין?
- מה ההבדל בין קרקע של רשות מקרקעי ישראל לקרקע פרטית?
- תשלומים לרשות מקרקעי ישראל: דמי היוון, דמי היתר, דמי הסכמה.
- מהו היטל השבחה?



סקירה בנק ישראל 15:05

- סקירה של בנק ישראל על שוק הדיור.
- התחלות בניה, צרכי דיור, תכנית אסטרטגית של המדינה, מחיר למשתכן ומה שביניהם
- רוכשי דירות יד ראשונה, משפרי דיור



מימון ומשכנתאות שיעור אינטרנטי- רפי יהלומי

כלכלן ויועץ פיננסי 38:54

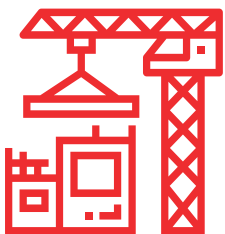
- במה עדיפה השקעה בנדל"ן על כל השקעה פיננסית אחרת?
- חסמים להשקעה בנדל"ן.
- השקעות בנדל"ן מחסומים.
- מה נדרש בכדי לרכוש נדל"ן מבחינה מימונית.
- מושגי יסוד במימון: הון עצמי, כושר החזר, אחוזי מימון.
- פתרונות מימון קיימים (קרן השתלמות, קופות גמל, הגדלות מימון על נכס קיים, הלוואת סולו, הלוואת מימון בארה"ב)
- מהי משכנתא?
- סוגי משכנתאות (משכנתא לרכישת נכס, מיחזור משכנתא, משכנתא הפוכה, משכנתא לכל מטרה)
- שיקולי לקיחת משכנתא
- ניתוח מקרה בוחן- משכנתא על בסיס הון עצמי, החזר חודשי, תשלומי ריבית, אפשרות פריסה
- האם לקחת גרייס?
- בחירת מועד חיוב חודשי ואופן תשלום משכנתא.
- תקנות בנק ישראל- מה גובה משכנתא שניתן לקחת (דירה ראשונה, משפרי דיור, להשקעה)
- משך זמן מקסימלי לתשלום החזרי משכנתא.

- חשיבות אישור עקרוני למשכנתא.
- הלוואת בלון?
- מהי ריבית הפריים?
- מה מחיר הכסף?
- מה תנאי היסוד לרכישת נכס?
- מהו מסלול ריבית משתנה צמודת מדד.
- מסלול ריבית קבועה לא צמודה למדד.
- מסלול צמוד מטבע חוץ
- קרן שוה, לוח שפיצר ומה שביניהם.
- ניתוח מקרה בוחן השוואתי - תמהיל משכנתא
- הוצאות נלוות למשכנתא
- מה תפקיד יועץ המשכנתאות?
- פרמטרים לבחירת יועץ משכנתאות.



09:20 מימון נדל"ן מסחרי - רפי יהלומי כלכלן ויועץ פיננסי

- רכישת משרד או חנות- אלטרנטיבה פופולרית, האומנם?
- מימון עסקת נדל"ן מסחרי
- מונחי תשואה וסיכון נכסים מסחריים
- רכישה ישירה או דרך קרן ריט
- מסלולי מימון לרכישת נכס מסחרי
- החזרים
- נקודות למחשבה רכישת נכס מסחרי בראי המשקיע
- תנאי הלוואה נכסים מסחריים



25:02 אדריכלות ויזמות- תפקידים בפרויקט יזמי

- מי בעלי התפקידים בפרויקט בניה בישראל?
- סוגים של פרויקטים בבניה
- מי היזם?
- ארבעת שלבי פרויקט בניה
- מה תפקידי אדריכלי הפרויקט?
- אדריכל, מנהל קונסטרוקציה, קבלן רשום ומה שביניהם.
- מה תפקיד מנהלי הפרויקטים?

- מה תפקיד קבלן הביצוע?
- דרכי התקשרות עם קבלן ביצוע
- בעלי התפקידים באתר בניה.
- מפקח בניה היכרות
- ביקור באתר היזמי
- מסירה, דוח ליקויים ופרוטוקול
- "אורות אדומים" בפרויקט יזמי



שיווק נדל"ן מסחרי דני דניאל 1:22

- סוגי נדל"ן מסחרי
- מה ההבדל בין נדל"ן מסחרי להשקעה לנדל"ן מגורים להשקעה?
- מונחים מקצועיים בנדל"ן מסחרי
- תהליך שיווק נדל"ן מסחרי
- פרסום נדל"ן מסחרי
- גיוס נכסים ופניה לבעלי נכסים
- טיפול בלקוחות קונים ושוכרים והתאמת הנכסים עבורם
- בניה וניהול של מאגר נכסים ומאגר לקוחות
- תכנון אדריכלי של קניונים ואיקאה בראיה שיווקית
- תשואה בנדל"ן מסחרי.
- השקעה בנדל"ן מסחרי היבטים עסקיים- עלויות מעטפת- גמר, דמי ניהול, תחזוקה
- מיסוי נדל"ן מסחרי
- זיהוי פוטנציאל נכס מסחרי
- הגבלות לסוגי שוכרים
- בדיקת מצב הנכס ויעודו
- חשיבות נגישות של נכסים מסחריים
- דמי שכירות נכס מסחרי
- התאמות בנכסים מסחריים, של מי האחריות? שוכר או משכיר?
- תיווך נדל"ן מסחרי- בחירת אזור התמחות
- איתור וגיוס נכסים מסחריים לשיווק
- בלעדיות בנדל"ן מסחריים
- תהליך שיווק נכס מסחרי- סקרי שוק, ניתוח מתחרים, גיבוש קונספט שיווקי ואסטרטגית פרסום, אפיון קהל יעד

- מחקרי שוק בנדל"ן מסחרי
- גיבוש קונספט שיווקי SWOT
- תכנון מרכז מסחרי או קניון- מקרה בוחן
- מתחמי עבודה WE WORK



נדל"ן מסחרי משפטי עסקי: עו"ד גילי קרנות עזריה 19:07

- מהו נדל"ן מסחרי?
- מה מעניין בנדל"ן מסחרי?
- יתרונות וחסרונות נדל"ן מסחרי לנדל"ן למגורים?
- מה השלבים ברכישת נדל"ן מסחרי?
- מיפוי שטחי העיר מגורים מול מסחר ומלאכה
- מהו יעוד?

- איך בודקים תב"ע?
- שימושים מותרים, תקנון ותשריט
- היתר בניה והתאמות
- זכויות בניה
- מהי גרמושקה?

- דרכים טכנולוגיות באיתור תב"עות
- הזדמנויות עסקיות בנדל"ן מסחרי
- טופס 4 חשיבות ומשמעות.
- ניתוח מקרה בוחן רכישת משרד



עו"ד גילי קרנות עזריה 2 15:50

- מהו נסח טאבו?
- ניתוח נסח טאבו
- מסמכי בית משותף(צו בית משותף, תקנון ותשריט)
- תשלומים לרשות מקרקעי ישראל.
- חניות והצמדה לנכס מסחרי- ניתוח מקרה בוחן
- חוזים מול רשות מקרקעי ישראל
- בתשלומים לרשות מקרקעי ישראל(דמי היוון, דמי הסכמה, דמי היתר)



עו"ד גילי קרנות עזריה 3 17:03

- העלויות הנסותרות בנדל"ן מסחרי
- מה העלויות הנסותרות בנדל"ן מסחרי
- יחס ברוטו נטו בנדל"ן מסחרי- ניתוח מקרה בוחן
- דמי ניהול נכס מסחרי-ניתוח מקרה בוחן
- הסכם ניהול נכס מסחר
- מיסוי נכסים מסחריים
- הסכם מכר נכס מסחרי
- זיהוי הצדדים בחוזה מסחרי
- תעודות התאגדות, מורשי חתימה ודיני חברות.
- קניית נכס מסחרי להשקעה והשכרתו- ניתוח מקרה בוחן



עלויות בניה מספרי אצבע- אדריכל 9:11

- מהו "מחיר אצבע"?
- ניתוח מקרה בוחן עלויות בניה בבניה על מגרשים
- בדיקות מקדמיות נתוני מגרש דוגמאות



המשך בדיקות 7:08

- בדיקות לפני קניה
- רשויות שצריך להכיר לפני שקונים דירה
- תיקי בניין



השלמה פינוי בינוי 1:48

- דברים שעשויים לעצור מיזמי התחדשות עירונית



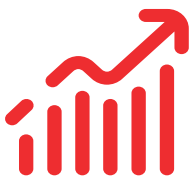
שכירות 20:55

- ענף השכירות בישראל.
 - אפיון קהל השוכרים.
 - ביקושים בשכירות
 - רגולציה בענף ההשכרות
 - כמה משקי בית בישראל גרים בשכירות?
 - דיור ממשלתי להשכרה
 - דוגמא לפסק דין בנושא שכירות
- el-haneches.co.il | 1-700-702-777



משא ומתן 41:05

- מהו משא ומתן
- כיצד אנשים מנהלים משא ומתן?
- מתי אנו נתקלים במשא ומתן?
- משא ומתן בנדל"ן
- סגנונות תקשורת ככלי לקידום משא ומתן
- מהו קונפליקט?
- ניהול משא ומתן שיתופי או תחרותי?
- פתרונות במשא ומתן בנדל"ן
- הגדרת סוגיית המחלוקת
- פרמטרים במשא ומתן בנדל"ן
- תקשורת במשא ומתן
- תכנון תכנית אסטרטגית למשא ומתן
- שאילת שאלות במשא ומתן
- משא ומתן ישיר מול עקיף
- אמוציות במשא ומתן
- הכנה מוקדמת במשא ומתן
- מאפיינים של משא ומתן
- מיקום הפגישה
- אופן ניהול משא ומתן
- מבנה פגישת משא ומתן ישיר
- הצעה אחרונה לסגירה
- שאלות פתוחות מול שאלות סגורות



השקעות נדל"ן פרטי ומסחרי צביקה 44:21

- השקעות בנדל"ן מסחרי מול השקעות בנדל"ן למגורים או בנדל"ן חול
- מה משתלם לקנות יותר, דירה או נכס מסחרי?
- אחזקת נכס מסחרי וסיכונים
- השקעות בנכס או בקרנות ריט
- יתרונות השקעה בקרן ריט
- כיצד בוחרים נכס מסחרי איכותי?
- שיקולי מיקום לבחירת נכס
- שיקולים לגבי מצב הנכס
- שיקולי מימון

- שיקולי והיבטי מס
- יחס ברוטו נטו
- השכרת נדל"ן מסחרי
- חברה כבעלת נכס
- מיסוי נדל"ן בארץ ובחו"ל
- הקמת חברת נדל"ן בחול וקניית נכס לחברה- אספקטים של מיסוי

* למיזם אב למיזם בפקטת בקורס פינו-2019 יתכן ויפיו לינוייס מסולוי מיסוי לכירות נדל"ן

סה"כ- 13.359 שעות