



# קורס נדל"ן מסחרי

מסלול הלימודים כולל מגוון של נושאים אשר מיועדים להכיר את כל רזי שוק הנדל"ן המסחרי: קניונים, מרכזים מסחריים, משרדים, חללי עבודה משותפים, תחנות דלק, דיוור מוגן, מלונאות, חניונים, צימרים, מרכזים לוגיסטיים(מרלוגים), שטחי מסחר, סופרמרקטים, חברות ניהול, נדל"ן במושבים, נדל"ן של חברות הביטוח, הנדל"ן של רכבת ישראל ושל בתי החולים, קרנות ריט, מונחי תשואה בנדל"ן מסחרי, היכרות של עסקאות מיוחדות כמו כביש 6, בנייני סטודנטים כנכסים מניבים, הנדל"ן של האוניברסיטאות, מבני ציבור ומרפאות, ועוד, תוך כדי סקירה מקיפה של ענף הנדל"ן המניב בישראל תוך בחינה של מגוון מקרי בוחן אשר מתבססים על ניתוח דוחות כספיים של חברות הנדל"ן המניב המובילות במשק הישראלי מליסרון, עזריאלי, ביג, יובלים, חברות ביטוח, גב ים, ריט 1, מניבים קרן הריט החדשה, הרבוע הכחול, עד 120, פז, דלק, רכבת ישראל, מלונות דן, מגדלי הים התיכון, פתאל WE WORK, ועוד.

הקורס כולל היכרות עם השחקנים הכי חזקים במשק בתחום הנדל"ן המסחרי והבנה מעמיקה בנושא השפעות על החלטות הקניה של נכסים מניבים של החברות הנ"ל וסוקר את עסקאות הנדל"ן המניב הגדולות ביותר בארץ.

בקורס זה נבחן מושגי תשואה בנדל"ן מסחרי, היכרות עם תמהילי שוכרים, נלמד על ענף ההייטק והשפעתו על ענף הנדל"ן המניב, שוכרי עוגן, אספקטים בניהול נכסים מסחריים, השפעות המסחר המקוון, הפן העסקי, מימוני, שיווקי, פרסומי, תכנוני, אדריכלי, ביצוע מחקרי שוק, ומשפטי ברמה מקצועית גבוהה מאד.

מתכונת הלימודים מסייעת לתלמידים אשר משתתפים בה לנצל הזדמנויות כלכליות בתחום הנדל"ן המסחרי ולגם כן לזהות את הסיכונים אשר כרוכים תוך כדי התחשבות בשלל פרמטרים אשר נחוצים לעסקאות טובות ומשתלמות.



## 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 שנבחנו 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

**אלוני חץ משרדים 44:13**

- 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 עירית 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 חשבוניים לנכסים מניבים

## מקצועי מודלים 3:33

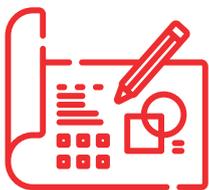
- הקמת מחלקה מסחרית ברמה מקומית וברמה ארצית
- היכרות עם עסקת מייקרוסופט כעסקת נדל"ן מניב
- חשיבות מקצועיות בנדל"ן מסחרי ככלי להשאת רווחים
- סקירת מפרט היצע נכסים מסחריים

## 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

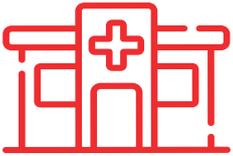
- החברות המובילות בתחום חללי העבודה המשותפים.
- עמדה ממשלתית בענף חללי העבודה המשותפים
- יתרונות עבור בעלי עסקים אשר באים לידי ביטוי באמצעות שימוש בחללי עבודה משותפים



## 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

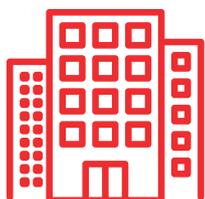
- תחנות דלק- חנויות נוחות תפעול
- פיתוח עסקי חנויות נוחות
- פז גז דואר ישראל ומה שביניהם
- השכרת נכסים בתחנות דלק
- הגבלות על הקמת תחנות דלק-רגולציה
- הגבלות על מיקום תחנות דלק

## 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 תפעולים 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.

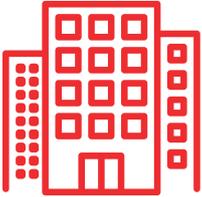


## אדריכלות ויזמות- תפקידים בפרויקט יזמי 25:02

- 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**



## מה לומדים?

### האספקט המשפטי:

(כמעט) כל מה שצריך לדעת לפני שקונים ומוכרים דירה

הכנה מלאה למבחן המתווכים של משרד המשפטים

חוק המתווכים, מיהו המתווך, מה צריך לדעת כדי לקבל עמלת תיווך, חובת הגינות וזהירות, חוק הגנת הצרכן, הטעיות צרכנים, איך נכרת חוזה במדינת ישראל, הפרות חוזה, פיצויים, קניתי דירה חתמתי על זכרון דברים והתחרטתי, האם אפשר? מהו זכרון הדברים?, חוזה אחיד, הערת אזהרה, ניתוח נסח טאבו, כל מה שצריך לדעת לפני שקונים דירה מקבלן, ליקויים בבניה, איחור במסירה, תק' בדק, תק' אחריות, פרשת חפציבה, בטוחות מקרקעין, בעלות, שכירות זיקת הנאה, משכנתא, קניתי דירה עם חבר/שותף איזה כללים חלים, פירוק שיתוף, בית משותף, תקנונים, סכסוכים בין שכנים, תמא 38, רכישת דירה בכינוס נכסים, ירושה, מס שבח, מס רכישה, תכניות מתאר, דיירים מוגנים ודמי מפתח, דירות ונכסים בדיירות מוגנת, מה ההבדל בין קרקע פרטית לקרקע של מנהל מקרקעי ישראל, לעניין מושגים כמו היוון, דמי היתר, הסכם פיתוח, הסכם חכירה, חריגות בניה, אם קניתי דירה ויש מגרש ריק ליד מה הולכים לבנות שם, היטלי השבחה, מס שבח, מס רכישה, מושגי יסוד במשכנתאות ועוד. מגוון פסקי דין מרתקים מתחום הנדל"ן

**היקף: 9.24 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?



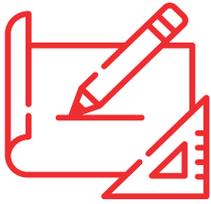
## המשך איתור נכסים 34:08

- 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

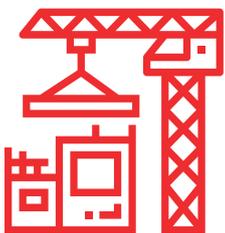
- במה עדיפה השקעה בנדל"ן על כל השקעה פיננסית אחרת?
- חסמים להשקעה בנדל"ן.
- השקעות בנדל"ן מחסומים.
- מה נדרש בכדי לרכוש נדל"ן מבחינה מימונית.
- מושגי יסוד במימון: הון עצמי, כושר החזר, אחוזי מימון.
- פתרונות מימון קיימים (קרן השתלמות, קופות גמל, הגדלות מימון על נכס קיים, הלוואת סולו, הלוואת מימון בארה"ב)
- 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 ואסטרטגיית 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



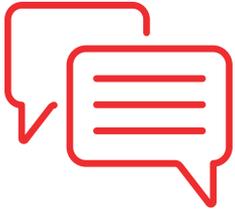
## השלמה פינוי בינוי 1:48

- 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 לינוייק מסולוי מיסוי לכירות נדל"ן

סה"כ- 13.359 שעות



## אודותינו:

המרכז להכשרה מקצועית מבית **"אל-הנכס"** הנו הגוף המוביל במדינה להכשרה והכנת סוכני נדל"ן לקראת מבחן המתווכים של משרד המשפטים וכן להכשרה מתקדמת בקורס הדרך הנכונה ללמוד נדל"ן, אשר עוסק בפרקטיקת מתקדמות בעבודת הסוכנים. מטרת המרכז הינה להוביל לרווחיות, צמיחה ושגשוג כלכלי ועסקי של הסוכנים, זאת באמצעות מתן כלים ייחודיים ויישומיים ללימוד ופיתוח חשיבה עסקית, מקצועית ואסטרטגית והכל- באופן ענייני ומהנה.

במרכז להכשרה מקצועית מבית **"אל-הנכס"** מושם דגש חזק על שילוביות של פרקטיקה עסקית ותיבול החומר הנלמד בדוגמאות קונקרטיות, הן מעולם הנדל"ן והן משאלות אמתיות אשר הופיעו בעבר בבחינות. זאת ועוד, הקורסים המועברים במסגרת המרכז כוללים הכשרה מקיפה של סוכני נדל"ן מקצועיים, תוך הקניית תודעת שירות גבוהה, מקצועיות, מתן כלים לגיוס נכסים בבלעדיות באמצעות עריכת פרזנטציה נכונה ובניית אמינות מקצועית מול הלקוח, טיפול נכון בהתנגדויות, הבנת הצרכים, פיתוח מעגל קשרים והטמעה בקהילה, זאת לצד ניהול נכון של משא ומתן מסחרי בתיווך,

עוד מציע המרכז **מגוון השתלמויות וסמינרים בנושאי- "נדל"ן ולעניין!"** אשר מיועדים לקהל הרחב ומטרתם להעמיק את הידע של המתעניין בתחום הנדל"ן, בין אם מתוך שאיפה של מתעניינים רבים להגדיל את מקצועיותם בתחום- בבואם לבצע עסקת קניית/מכירת נכס אשר בבעלותם או בבעלות יקיריהם, ובין אם מתוך רצון להרחיב אופקים בידע מעשי אודות התחום המדובר במדינה.

כעדות להצלחה הגדולה של המרכז להכשרה מקצועית **"אל-הנכס"**- הנני מציגה בגאווה את אלפי הבוגרים שלנו, אשר עברו את הבחינה בהצלחה וכיום עוסקים באופן מורשה ומקצועי בשוק התיווך במקרקעין בישראל.

## עו"ד שרון הר-זהב



עו"ד הר-זהב הנה מומחית לדיניי תיווך ולהסכמי זכיינות. לעו"ד הר-זהב וותק של שנים רבות וידע מעמיק בנושאי דיני התיווך במקרקעין, הלכות, תקדימים, חוקים ופסיקה, טקטיקות מו"מ במכירת נכסים, בדיקות מקדמיות לפני רכישת דירה, חוזים דיני הגנת הצרכן, עריכת הסכמי זכיינות, ליווי של זכיינים וסוכנים, הקמת משרדי תיווך ועוד. מזה כ-10 שנים משמשת עו"ד הר-זהב כיועצת המשפטית של רשת **"אל-הנכס"** וכמנהלת של המרכז להכשרה מקצועית **"אל-הנכס"**.

במסגרת המרכז מעבירה שרון הן קורס ה- **'הכנה לבחינות הרישוי לתיווך במקרקעין'** והן מגוון השתלמויות וסמינרים מהתחום, תחת הנושא- **"נדל"ן ולעניין!"**.

## צבי בזק - רו"ח, MBA



בוגר האוניברסיטה העברית בכלכלה וחשבונאות ומוסמך הקריה האקדמי אונו במנהל עסקים, התמחות במיסוי מקרקעין. ניסיון עשיר כמנהל כספים, הובלת מערכת הכספים לצד מעורבות בפיתוח העסקי ובהובלת תהליכים תפעוליים, יעוץ לחברות ולמנהלים בתחומי כספים, השקעות, תקציב ומשאבי אנוש.

בעל קשרים נרחבים מאד עם גופי השקעה ומימון ויזמים רבים בתחומי נדל"ן, אנרגיה, תעשייה והייטק. כותב מחקרים ואנליזות וניתוחים מעמיקים על חברות בעיקר בורסאיות התחומי הנדל"ן וההייטק. ניסיון רב בניית תקציבים והגדרת יעדים, תמחור, בדיקת נאותות

## רפי יהלומי- כלכלן



יועץ פיננסי עם התמחות בתכנון ויעוץ משכנתאות ודיוור, בכלכלת המשפחה, ניהול תקציב משפחתי. ליווי ויעוץ פרטני. הרצאות וסדנאות בתחום מימון, השקעות בנדל"ן ניהול כלכלת המשפחה.

## דני דניאל, מנטור נדל"ן

בעל ידע וניסיון של מעל 15 שנה בתפקידי מפתח בחברות נדל"ן מובילות בארץ ובחו"ל. כיהן כסמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי בחברת הנדל"ן הציבורית "קבוצת חנן מור", בקרן פועלים נדל"ן ובחברת מבני גזית. יועץ בכיר ומרצה במכללות, בסדנאות מקצועיות לאנשי מכירות ונדל"ן ולקהל הרחב.



## גילי קרנות-עזריה

ניסיון רב בליווי מאות של רוכשים ברכישת נדל"ן להשקעה, כולל ליווי בחששות, בהתרתם, בבחינת המימון, הריאליות של העסקה וכיוב', וליוותה מאות משקיעים לנכס המניב שלהם. בעלת ניסיון של מעל 15 שנים בתחום הנדל"ן, כולל ניהול נדל"ן מניב, ועורכת דין החל משנת 2009. בעלת תואר LL.B במשפטים ותואר B.A במנהל עסקים ושיווק מהמרכז הבינתחומי בהרצליה, חברה בוועדת קניין ומקרקעין של לשכת עורכי הדין ודיקטורית בחברה הכלכלית לפיתוח קרית אונו.

מלבד ליווי להשקעות, לגילי קרנות-עזריה משרד עו"ד העוסק בתחום המקרקעין ומיסוי מקרקעין, הסכמים וירושות ובעל מומחיות בתחומים אלו - הכל תוך הכרת הזירה המסחרית ודגש עליה - הבנת השוק בו אנו מצויים בכל רגע נתון - והתאמת העולם המשפטי לעולם המסחרי וצרכיו.



## שרון סידל אדריכל

אדריכל סידל שרון מגיע לאחר שנים רבות בתחומי התכנון והבניה וביצוע פרויקטים מגוונים מעולמות הבניה הרוויה, פרויקט התחדשות עירונית ומגדלי מגורים.

בתפקידיו השונים שימש בין היתר כמהנדס ראשי בחברת נדלן, מנהל פרויקטים בחברת אשדר, מפקח ומנהל תכנון בחברת ניהול הפרויקטים א.אפשטיין והכלת תוך כדי התמחות בפרויקטים סבוכים תכנונית וביצועית. במהלך עבודתו פיתח סידל מתודולוגיות ניהול, בקרה ופיקוח מתקדמות אשר שוכללו לכדי אומנות והוטמעו בחברת אבן ראשה.

שרון הינו אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים של משרד הכלכלה והתעשייה ובעל תארים ראשון ושני באדריכלות. מומחיות בתחומים אלו - הכל תוך הכרת הזירה המסחרית ודגש עליה - הבנת השוק בו אנו מצויים בכל רגע נתון - והתאמת העולם המשפטי לעולם המסחרי וצרכיו.

