



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

גילי 1 סופי 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

גילי 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)

גילי 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 פרוייקט 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 בניה רפי יהלומי 12:54 רפי יהלומי כלכלן ויועץ פיננסי

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 הנדל"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

רגולציה בתחום הנדל"ן המניב 15:34

אלו חוקים חלים בענף הנדל"ן המניב
סקירת חוקים משפיעים על ענף הנדל"ן 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

מיהן השחקניות המובילות בענף הנדל"ן: 29:58

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 נדל"ן 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.
מושגי יסוד בנדל"ן מניב IFRS ,FFO ,NOI

דוח ביג 36:20

היכרות עם חברת ביג ואפיון תחום פעילות
מרכזי קניות סגורים,
סיכונים בענף הקמעונאות מול המסחר המקוון
נדל"ן 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

דמי 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

מסחר: 37:53

שטחים ונכסים מסחריים אפיון וחלוקה- סקירה מסחר
מקורות מידע דיגיטלים לבדיקה על נכסים מניבים
ניתוח מקרה בוחן שלמה נדל"ן
קניונים אפיון
תמהיל קניונים- חנויות מול דוכנים
דמי שכירות חנויות מול דוכנים
"שחקנים מובילים" בענף הקניונים
מי הבעלים של החנויות בקניונים?
חברות ניהול בקניונים- אחריות, שיווק, חוזים
מקרה בוחן פרומול
ניתוח משפטי- דמי ניהול בקניונים, חישוב וניהול- חנויות עוגן מול חנויות פרטיות,
מקרה בוחן קניון הזהב-מבנה בעלות, דמי ניהול, חנויות עוגן "כמוקדי משיכה"
כמה משלמות חנויות עוגן בקניונים מול חנויות רגילות לעניין דמי הניהול?
FOX והמשביר לצרכן, חנויות עוגן, האומנם?
מקום ענף האופנה בקניונים.
סקירת מכירת קניון קרית שמונה
תנועה של קונים- אירועים מיוחדים
שוק משתנה- קניונים כמתחמי חוויה
משא ומתן על דמי שכירות בקניונים.

גורמים לירידה בפדיון בקניונים
האם יש הבדל בדמי שכירות בקומות הקניון?
נקודות למחשבה לפני שכירות חנות בקניון
שטחי ציבור בקניונים
היכרות עם קניוני ארנה, TLV,
חוקיות הסכמי בלעדיות בקניונים

אלוני חץ 22:57

חברת אלוני חץ "כשחקנית" בענף הנדל"ן המסחרי
בעלויות, תחום פעילות בנכסים מניבים בארץ ובחו"ל
אמות השקעות, אלוני חץ ומה שביניהן
מה מוגדר "אזור פריים"?
סקירת בנייני משרדים, קניונים, פארקים לתעשייה ונכסים מניבים.
על ידי מי מנוהלים הנכסים?
התאמות במושכר וספקים
גורמים שמשפיעים על מחיר ואיכות של נכסים מניבים
סקירת מעגלי ביקושים נכסים מסחריים.
סקירת פרויקט משרדים ומסחר ופרויקט לוגיסטיקה

אפריקה ישראל 4:06

כיצד אפריקה ישראל משלמת על עסקאות
תמהיל
הצגת נכס מסחרי, מבנה לוגיסטיקה חברת מניבים

דוח של גרינברג 5:43

סקירה של סופרמרקטים- תכנונית/זכויות/הסכם שכירות
שיעורי היוון למסחר
מקרה בוחן חנות טיב טעם- בחינת שטחים, מקומות חניה, זכויות, תמצית הסכם שכירות, דמי
שכירות,
משמעות של שכירות ארוכת טווח
האם יש קשר בין מיקום הנכס לשיעור תשואה?

דיר מוגן 14:37

סקירת ענף הדיר מוגן בישראל
דיר מוגן כענף משמעותי בתחום הנדל"ן המסחרי

דיור מוגן, בתי אבות ומה שביניהם
היקף הכנסות דיור מוגן בישראל
יזמים ומיזמים בענף הדיור המוגן
שחקנים חזקים בענף הדיור המוגן וסקירת מקיפה של חברות בענף הדיור המוגן.
עלויות, דמי פיקדון, שחיקה, תקרת שחיקה, דמי אחזקה חודשיים,

חנניות ודוכנים 6:13

חנניות בודדות
תכנון, מיקום, ביטוח, מענה על צורך
סקירת עסקת שכירות ACE
דוכנים בשטחים פתוחים
מרפאות(דרישות ורישוי)
הזדמנויות עסקיות בענף הנדל"ן המניב

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 פיזיים
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

ביטוח 01:10

(דקה ועשר שניות)
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 דור" 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 כרז למשקיעים
הקמת תחנת דלק אורות אדומים
חנניות 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 כחסי 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 חשבוים לנכסים מניבים

מקצועי מודלים 3:33 דקות

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

6:36 אקסטרוות

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

7:55 דייר מוגן

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

12:29 הקמת מחלקה מסחרית

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

4:14 חללי עבודה משותפים

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

29:34 חניונים

חניון כנכס מקרקעי
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

מבני ציבור 17:28

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?

מוצרי נוחות חנויות 11:27YELLOW

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 11:27 YELLOW

מלל עומד לאורך כל הסרטון

מחנן 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 19:13

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 (שעה ושבע דקות)

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

5:24 קבוצות רכישה לנכסים

קבוצות רכישה לנכסים מניבים- סקירה
דוגמאות לקבוצות רכישה לנכסים מניבים

17:09 טיפים מהשטח

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 זכויות 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 עסקה 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 לוגיסטיים 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 לוגיסטיים
שחקנים רציניים בתחום המרכזים הלוגיסטיים
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 נדל"ן מסחרי מול השקעות נדל"ן למגורים או נדל"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

17.635