



מציגה:



"הסדנא ללימודי יזמות ופיתוח עסקי בנדל"ן"

1. הכרת הסביבה העסקית של חברה יזמית

- מוסדות התכנון (הוועדה המקומית/מחוזית), יועצים, מתווכים, אדריכלים, ספקים, דיירים, שמאי מקרקעין, עו"ד, כונסי נכסים, קבלני ביצוע, חברות שיווק פרויקטים, מפקחי פרויקטים, ממ"י בנקים למשכנתאות, "ליווי פיננסי"/גופי מימון, חוקים ותקנות, לשכת הרישום, רגולציה-תקנות בנק ישראל.

2. גיבוש עסקי הליבה וקווים מנחים לפעילות הפירמה

- מגורים/נכסים מניבים/דיר מוגן/אזור גיאוגרפי/היקף הפעילות/שיעור המינוף והרווח היזמי .

3. סוגי עסקאות המקרקעין העומדים בפני היזם

- רכישת יח' קרקע, פיתוחה, השבחתה ומימושה (שינויי ייעוד, תוספת יח' דיר ואו תוספת שטח עקרי).
- רכישת נכסים מניבים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה.
- עסקאות מזומן, עסקאות קומבינציה תמ"א 38, ניווד זכויות .

4. פיתוח עסקי-איתור מקרקעין

- שיטות ואמצעים מתקדמים העומדים לרשות הפיתוח העסקי לאיתור מקרקעין לרכישה.

5. פיתוח עסקי : בדיקה תכנונית-זכויות הבנייה

- תוכניות מתאר: תוכניות שבסמכות ועדה מקומית. תוכניות שבסמכות ועדה מחוזית. הליכי אישור תוכנית.
- בדיקה תכנונית: מהן זכויות הבנייה ביחידת קרקע – כבסיס לתוכנית כלכלית. הוועדה המקומית – מחלקת מידע.
- חוקים ותקנות חוק התכנון והבניה הרלוונטיים לתכנון:
- הגדרות שונות: גודל חדר מינימאלי וכדומה, מרפסות שמש – גודלם ומיקומם, שטח עקרי/שירות – ממ"דים. הקלות ..

6. פיתוח עסקי-כדאיות כלכלית

- ביצוע תחשיב שווי ליח' קרקע בהתבסס על זכויות הבנייה, תוכנית כלכלית לפרויקט מגורים, תחשיב שווי כלכלי של נכסים מניבים.

7. מימון פרויקט נדל"ן/השקעה בנדל"ן

- ליווי פיננסי, גופי מימון שונים לצורך השלמת הון עצמי לקבלת ליווי פיננסי

8. הליך קבלת היתר

- יועצים המעורבים בהליך התכנון. פעולות הטעונות היתר. שלבי קבלת היתר הבנייה .

9. שיווק פרויקט מגורים

- צינורות השיווק לפרויקט מגורים. מערך השיווק והמכירות. תקציב השיווק והמכירות. מחירון של דירות בפרויקט.

01. פיתוח עסקי: איתור משקיעים בנדל"ן

- סקירה כללית של המשקיעים בנדל"ן. איתור מתקדם של משקיעים לרכישת דירות.

11. חוזה מכר ונספחים

- המסמכים שעל הקבלן לצרף לחוזה עפ"י חוק מכר: מפרט טכני, תוכנית הדירה, תוכנית קומת עמודים, קומה טיפוסית וקומת גג, תוכנית המגרש. תשלומים (7%) והצמדות (סוגי המדדים) וסוגיית המע"מ. נספחים שונים של חוזה מכר (אין היתר, ייפוי כח וכו)

21. מיסוי מקרקעין

- חובת הדיווח על מכירת זכות במקרקעין (מש"ח) ומועד תשלום. היטל השבחה. מס רכישה/מחשבון מס רכישה. מע"מ. מס מכירה.
- מס שבח//טופס 50//פרה רולינג. פטורים מתשלומי מס. תכנון מס בענף הנדל"ן.

לפרטים והרשמה נא התקשרו : 1-700-700-865 (שלוחה 2)

המרצה : מר אברהם שמש, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים . M.B.A. מנהל מכירות בשיכון ובינוי נדל"ן .
*מפגש העשרה חד פעמי ומותנה במינימום משתתפים וע"פ תנאי החברה.