



סילבוס קורס משולב בפינוי בינוי

לאנשי נדל"ן שלוקחים את המקצועיות שלהם לשלב הבא



פינוי בינוי נחשב לפרויקט המורכב והמסובך ביותר בעולם הנדל"ן הדינמי. על מנת להיות שחקן בענף, יש להתמקצע וללמוד את רזי התחום לבורים. מדובר בתחום הדורש יכולות מקצועיות ובינאישיות כאחד, החל משלב הרעיון והאיתור, דרך שלבי הייזום והפיתוח ועד לשלבי הביצוע והאכלוס, תהליכים מורכבים, השזורים זה בזה לאורך התהליך הארוך.

קורס פינוי בינוי הינו קורס הדגל של מרכז הנדל"ן. הקורס מאגד בתוכו את כל המידע והניסיון הנדרש ומועבר על ידי בכירי הענף, אשר חוו על בשרם את המורכבות של הוצאת פרויקט שכזה לפועל. במהלכם של המפגשים המרתקים יילמדו המשתתפים, יזמים, בעלי מקצוע וכאלו המתלבטים האם וכיצד להשתלב בתחום, כיצד להתמודד באתגר חדש זה. במהלך הקורס יינתנו למשתתפים כלי העבודה הרלוונטיים בכל תחום ושלב לאורך התהליך, כלים אשר יכשירו אותם להתמודד עם שוק דינמי בו הם נדרשים לספק תשובות בזמן אפס.

עשרות הרצאות מקצועיות ✓

קבצים ומצגות להורדה ✓

שיחות Zoom עם המרצים ✓

בכירי ענף הנדל"ן המרצים בקורס:

 <p>יפעת רוזיליו שמאית מקרקעין</p> 	 <p>עו"ד זיו כספי בעלים גנדי כספי משד עורכי עורכי דין</p> 	 <p>גיל שנהב כנען שנהב אדריכלים</p> 	 <p>ארבל דר שותף מנהל חברת גרניט גיוס הון בנדל"ן מבית מרכז הנדל"ן</p> 	 <p>יוסי בר דוד מנהל תחום התחדשות עירונית ויזמות מגורים מקבוצת שלמה</p> 	 <p>עו"ד יריב בר דיין בעלים ומייסד, משד יריב בר דיין עורכי דין</p> 
--	---	---	---	---	--

 <p>יקי אמסלם מנכ"ל קבוצת אלמוג</p> 	 <p>ניר שמול מנכ"ל שניר</p> 	 <p>עו"ד ור"ח יוסי אלישע משד עורכי דין יוסי אלישע קלדרון ושות'</p> 	 <p>עו"ד ור"ח ורד אולפינר שותפה וראש תחום הנדסה בחברת EY</p> 	 <p>עו"ד דנה בירן שותפה ומנהלת תחום נדל"ן במשד עורכי דין מ.פירון ושות'</p> 	 <p>עו"ד ישי איצקוביץ שותף, מנהל מחלקת עסקאות הנדל"ן והתחדשות עירונית במשד עורכי הדין אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות'</p> 
---	---	---	--	--	---

 <p>עו"ד רון ירדני שותף בכיר ומנהל מחלקת התכנון והבניה של משד המבורג עברון ושות'</p> 	 <p>שי אדרעי בעלים ומנכ"ל משד שי אדרעי תכנון ערים וניהול פרויקטים</p> 	 <p>עין מזור מנכ"ל חברת מצלאוי</p> 	 <p>יעקב אטרקצי מנכ"ל ובעלים אאורה ישראל</p> 	 <p>ניר נווה בעלים ומנכ"ל נווה בגנדי חברה לבנייה</p> 
--	---	--	--	--

נושאי הקורס:

מבוא לפינוי בינוי

- האתגר האמיתי בעלי הדירות
- ת.ב.ע חדשה - ההליך הסטטוטורי
- הכרזה והסדרת זכויות
- ההסכם המשפטי
- מימון העסקה
- פינוי המתחם ותקופת השכירות
- שחרור חסמים

תעודת לידה לפרויקט

- כיצד בוחנים פרויקט
- התכנות תכנונית
- התכנות כלכלית
- מוכנות הרשות
- התכנות קניינית
- פרויקטים לדוגמא
- פרויקט שאינו בר ביצוע

תהליכים בפינוי בינוי

תהליכים בפינוי בבינוי בהתאם לציר הזמן בפרויקט

תהליכים קנייניים

תהליכי תב"ע ורישוי

תהליכי הכרזה למתחם פינוי בינוי

טיפול בדייר סרבן

מסמכי ליווי בנקאי לביצוע

מסמכים לביצוע הפרויקט

חיי מסמכים בפרויקט פינוי בינוי מיום האיתור ועד האכלוס

פתרונות מימון מתקדמים ליזם הנדל"ן

מדואופול בנקאי לשוק משוכלל

תחרות עזה על פרויקטים

פתרונות למימון ההון העצמי, תפריט מגוון לפי התיאבון לסיכון

סעיף המימון בדוח האפס - עמלות וריביות עיקריות

מסקנות והמלצות

תכנון בפינוי בינוי

בדיקות מוקדמות

הכרזה על מתחם פינוי בינוי - מסלול מיסוי

הליכי אישור ורישוי

שלב תכנון התב"ע

הצגת מקי בוחן בוחן

המודל החברתי ב 5 צעדים

יתרונות המודל החברתי בפינוי בינוי

היבטים משפטיים בתכנון ובניה בפינוי בינוי

הצורך בהתחדשות עירונית

התחדשות עירונית - משוואה כלכלית

אתגרים מיוחדים בתכנון התחדשות עירונית

פיתוח מקרקעין באמצעות הליך תכנון תב"ע

איחוד וחלוקה

סיבות לביצוע איחוד וחלוקה בקרקע

הוראת החוק בדבר איחוד וחלוקה

טבלת הקצאה ואיזון

טכניקות ליישום התחדשות עירונית

ועדת משנה להתחדשות עירונית

קרקע משלימה

פינוי בינוי ללא התקשרות עם יזם

שמאות

מבוא להתחדשות עירונית - פינוי בינוי

פינוי בינוי - בדיקה כלכלית ליזם לפי תקן 21

ליווי שמאי לבעלי הזכויות

תוכנית איחוד וחלוקה

עבודת השמאי בפינוי בינוי

עורך הדין בהתחדשות עירונית- תפקיד , התנהלות, ארגון ופיתוח עסקי עם בעלי הדירות

הסיבות להתחדשות עירונית

סוגי התחדשות עירונית

השלב הטרום חוזי

בדיקות משפטיות ראשוניות

סוגיות מרכזיות בהליך משא ומתן

מקרים מעניינים - דוגמאות

לאחר חתימת ההסכם

מיסוי בפינוי בינוי – מיסוי דייר ומיסוי יזם

פינוי ובינוי - מהות הפרויקט

פינוי בינוי בהיבט המיסוי

הכרזה על מתחם כמתחם פינוי בינוי

חבויות המס

תקרת השווי

חלופות בתוך המתחם

הטבות המס

היבטי המע"מ

שיווק ומיתוג בפינוי בינוי

תהליכי עבודה לשיווק יעיל: מחקרי שוק, למידת מתחרים, קצב מכירות, מחירון

pre sale

גורמים משפיעים בהתחדשות עירונית על דוח האפס

שיווק תמא 38/1 כיוצא דופן בדוח האפס

היבטים מתקדמים במיסוי נדל"ן בפרויקטים של פינוי בינוי

היבטי המס בפינוי בינוי

היבטי המס דיירים - הגדרות וחזקות

פטור ממס שבח לדייר

פטור שבח לתשלום במזומן בלבד

פטור שבח לדייר - עקרונות הפטור

פטור לדייר בעל נכס - חנות / משרד

הטבות מס לקשישים

מע"מ בפרויקטים של פינוי בינוי

קיזוז מע"מ תשומות ביזי היזם

הסבת פרויקטים בין יזמים

יום כריתת ההסכם בעסקאות פינוי בינוי

ועדות מחוזיות

זכות ההתנגדות ככלי מרכזי לשיתוף הציבור בהליכי תכנון ובניה

הליכי ההתנגדות השונים

התנגדות לתב"ע

התנגדות הקלה/שימוש חורג/ תשריט חלוקת קרקע

התנגדות בעל זכויות בבית משותף/ במקרקעין משותפים לבקשה להיתר בניה

תקיפת החלטות מוסד תכנון בנוגע להתנגדות

ועדת הערר המחוזית וסמכויותיה

בית המשפט לעניינים מנהליים

רגולציה וחקיקה בפינוי בינוי

מבוא ומגמות

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו - 2016

קביעת של הסדרים לעידוד התחדשות עירונית ותיקון חקיקה קיימת

חוק המארגנים

עילת סירוב מחמת גיל + הסדר לגבי קשישים

חובת עריכת כנס טרום הליך החתימה על ההסכמים ומסירת עיקרי הצעה

סמכות הממונה לפניית דיירים לבטל עסקה בנסיבות של חתימה על הסכם

חידושים נוספים

תוכנית כלכלית מזווית היזם

מקרה בוחן- דוח אפס בפרויקט פינוי בינוי הלכה למעשה

מעבר על כל סעיפי הדו"ח ובחינת השפעתם

ביצוע

רקע על ענף הבניה

שלבים בחיי פרויקט

השלב שלפני הביצוע

שלב הביצוע

השלב שאחרי הביצוע

הדייר הסרבן

חוק פינוי בינוי

סוגי דיירים

זיהוי הדייר הסרבן / המתלבט

ההבדלים המשפטיים

המודלים לטיפול בבעיית הדייר הסרבן

חובת גילוי

אדם עם מוגבלות

נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה

מקרים לדוגמה

יסודות הפסיקה

הסכם מול דיירים - עקרונות החוזה

פרטי ההסכם

מהות העסקה

הליכים סטטוטוריים ורישוי

מסירת הדירה לזים

תקופת הפינוי

ביצוע העבודה והבנייה

פיקוח על עבודות הבנייה

תוספות ושינויים

הוצאות, מיסים ותשלומים

רישום

ליווי פיננסי

בטחונות

מכירת דירות היזם / הבעלים

הפרת הסכם

נציגות וקבלת החלטות

ביצוע

רקע על ענף הבניה

שלבים בחיי פרויקט

השלב שלפני הביצוע

שלב הביצוע

השלב שאחרי הביצוע

תהליכים וחסמים בפינוי בינוי