

## נושאי המפגשים:

### ✓ מבוא לתמ"א 38 והתחדשות עירונית

הבסיס המשפטי והרעיוני לתמ"א 38 – משמעויות ועקרונות. השחקנים בפרויקטים - דיירים, יזם, מתווך, רשות מקומית, רשויות המס. תמ"א 38 – סקירת התוכנית על כל תיקוניה לרבות תיקון מספר 3 האחרון. בדיקות משפטיות ראשונות לבחינת פרויקט.

### ✓ תכנון הנדסי ואדריכלי וביצוע פרויקט תמ"א 38

תכנון הנדסי של פרויקט תמ"א 38: חיזוק בהתאם לבניין הספציפי, שיטות חיזוק של מבנים ישנים. תכנון אדריכלי של תמ"א 38: סקירת הוראות החוק בראי האדריכלי, זכויות בנייה עודפות, תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה, מוסדות התכנון המאשרים בקשות של תמ"א 38. ביצוע הפרויקט בפועל – היבטים שונים הקשורים לבנייה, לקונסטרוקציה ולגמר.

### ✓ מיסוי פרויקט תמ"א 38

מס שבח, היטל השבחה, מס רכישה ומע"מ.

### ✓ מימון פרויקט תמ"א 38

מימון בנקאי – הבדיקות שדורש הבנק, ערבויות, בחינת היזם על ידי הבנק, מעורבות הבנק בפרויקט. מימון בעיני היזם.

מימון באמצעות גוף חוץ בנקאי, ערבויות, מעורבות בפרויקט

### ✓ החתמת דיירים

כיצד מחתימים את הדיירים לצורך התנעת פרויקט תמ"א 38 ופרויקט פינני – בינוי פרקטיקות במו"מ לצורך שכנוע דיירים לחתום, דייר סרבן, כלים העומדים בפני הרוב לצורך שכנוע המיעוט, תקשורת עם הדיירים, הדגשת היתרונות בפרויקט מצד הדיירים. כלים משפטיים וכלכליים לצורך החתמת הדיירים על חוזה תמ"א 38.

### ✓ ניתוח פרויקט תמ"א 38 וניתוח פרויקט פינני בינוי

הצגת פרויקט תמ"א 38 אמיתי מנקודת מבטם של הדיירים ומנקודת מבטו של היזם. חישוב מפורט של הכדאיות הכלכלית ליזם, תוך התייחסות לכל המרכיבים: קרקע, בנייה, מיסים, מימון, הון עצמי.

### ✓ עקרונות, ניתוח כדאיות כלכלית וניהול הסיכונים בפרויקט פינני בינוי

הבסיס המשפטי – הכרזה על אזורי פינני בינוי. ניתוח הפרויקט מנקודת מבטו של היזם ומנקודת מבטם של הדיירים. שלבים בפרויקט פינני בינוי, פינני בינוי מול עיבוי בינוי. ניתוח ראשוני של עלויות פרויקט פינני בינוי. מסלול הרשויות המקומיות ושימוש במאגרי מידע.

### ✓ תרגיל מסכם לפרויקט תמ"א 38



## קורס תמ"א 38 – עבור קבלנים, יזמים ומשקיעים

בקורס תמ"א 38 של האקדמיה לפיננסים מבית BDO תקבלו כלים תאורטיים ופרקטיים ביזמות פרויקט תמ"א 38 ופרויקט פינני בינוי. הקורס מציג את עקרונות תכנית תמ"א 38, כפי שהם התפרסמו בתכנית המתאר הארצית על כל שינוייה ואת עקרונות פינני בינוי / התחדשות עירונית. הקורס מקנה כלים לניתוח הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים בתחום זה, דן בהיבטים חזיים, השלכות מס ושיטות שיווק.

### קהל יעד

הקורס מיועד ליזמים, מתווכים ומשקיעים המעוניינים לבצע עסקאות בניה ויזמות בפרויקטים בעלי פוטנציאל עסקי גבוה וכן לבעלי הנכסים עצמם המעוניינים להוביל פרויקט תמ"א 38 וליהנות מפירותיו הכלכליים.

### היקף הקורס

הקורס יערך במתכונת אקדמית ויתפרס על פני 8 מפגשים שבועיים. כל מפגש יימשך 4 שעות אקדמאיות

### מיקום הקורס

הקורס ייערך בתל אביב

### תעודת סיום הקורס

בסיום הקורס יקבלו הבוגרים תעודת בוגר קורס יזמות של BDO האקדמיה לפיננסים