



סילבוס קורס דיגיטלי דו"ח אפס

לאנשי נדל"ן שלוקחים את המקצועיות שלהם לשלב הבא



אומרים שהאקסל סופג הכל... זה נכון, אבל איך נדע לכמת במדויק פרויקט שלם אל תוך קובץ מחשב אלקטרוני?

בפרויקט נדל"ן זה קשה שבעתיים, שכן ככל שהפרויקט יותר מורכב, כך נדרשת התמחות והבנה יתרה במס' תחומים. לצורך כך, הוקם קורס הכנת דוחות אפס במרכז הנדל"ן ותכליתו להעניק כלים ואת היסודות לכלל המרכיבים ותרגומם כזכויות ועלויות מ"השטח אל הנייר".

במהלך הקורס שיועבר על ידי מיטב המרצים נשלב חומרים פרקטיים ועיוניים לבחינת כדאיות פרויקט תוך התייחסות לכלל מרכיבי דו"ח האפס בן היתר כימות זכויות, תקצוב פרויקט והערכת עלויות בניה, מימון, היבטים משפטיים ורגולטורים, היבטי מיסוי ותכנון.

עשרות הרצאות מקצועיות ✓

קבצים ומצגות להורדה ✓

שיחות Zoom עם המרצים ✓

בכירי ענף הנדל"ן המרצים בקורס:



עו"ד ורו"ח ורד אולפינר
שותפה, ראש תחום מיסוי נדל"ן ישראל EY



יעקב סיסו
שותף קרן יסודות



יוסי בר דוד
מנהל תחום התחדשות עירונית ויזמות מגורים מקבוצת שלמה



ירון בלנק
מנכ"ל חברת "גלים" ושותף במכלול פתרונות מימון



עו"ד אסף אנגלוד
ראש מחלקת מימון ובנקאות במשרד המבורגר עברון ושות'



אבירם אליאס
בעלים מידבד כלכלה הנדסית



רון מזור
שמאי ראשי בנק לאומי



יואב שיינקין
שמאי מקרקעין, שותף במשרד ברק פרידמן, קפלנה, שומקביץ ושות'



ארז כהן
מנכ"ל ושותף בחברת ז.כ.מחקר וסקרים



ארבל דר
מנכ"ל ושותף, גרניט גיוס הון מבית מרכז הנדל"ן



רו"ח אלי פרג'ון
סניור מנכ"ל, מיסוי נדל"ן EY ישראל



דור מרמור
עורך הנדל"ן קבוצת ידיעות אחרונות



דן שפי
מנהל פיתוח עסקי ויזמות חברת JTLV



נושאי הקורס:

מרכיבי דו"ח והיבטים שמאים

מושגי יסוד בדוח האפס

מעבר על כלל מרכיבי דוח האפס

תפקיד המפקח בליווי פרויקט נדל"ני

מתודולוגיות לקביעת שווי פרויקט

ניהול סיכונים בפרויקט

ניהול סיכונים בפרויקט

השפעות השוק והעבר על ניהול סיכונים בדו"ח

ניהול משברים

הצד הכלכלי הנדסי בדוחות האפס ולאחריו

פירוט על סעיף ההוצאות בדו"ח

הגורמים המשתנים שעלולים להשפיע על עלויות הבניה

תמחור תת קרקע ועל קרקע בפרויקט

עלויות בנייה אל מול השפעות על הרווח

שיטות וכלים המשפיעים על שורת הרווח

ניהול סיכונים בחברת נדל"ן

מגמות שוק הנדל"ן

ניהול סיכונים בסביבה עסקית מורכבת

האתגר המימוני

מעגל הרישוי והביצוע

כיצד מגייסים מימון

ליווי בנקאי - מתודולוגיה

מימון חוץ בנקאי- ללא מעורבות בנק מלווה

מימון באמצעות קבוצת רוכשים

הצד הכלכלי הנדסי בדוחות האפס ולאחריו

פירוט על סעיף ההוצאות בדו"ח

הגורמים המשתנים שעלולים להשפיע על עלויות הבניה

תמחור תת קרקע ועל קרקע בפרויקט

עלויות בנייה אל מול השפעות על הרווח

שיטות וכלים המשפיעים על שורת הרווח

ניהול סיכונים בחברת נדל"ן

מגמות שוק הנדל"ן

ניהול סיכונים בסביבה עסקית מורכבת

האתגר המימוני

מעגל הרישוי והביצוע

כיצד מגייסים מימון

ליווי בנקאי - מתודולוגיה

מימון חוץ בנקאי- ללא מעורבות בנק מלווה

מימון באמצעות קבוצת רוכשים

הצד הכלכלי הנדסי בדוחות האפס ולאחריו

פירוט על סעיף ההוצאות בדו"ח

הגורמים המשתנים שעלולים להשפיע על עלויות הבניה

תמחור תת קרקע ועל קרקע בפרויקט

עלויות בנייה אל מול השפעות על הרווח

שיטות וכלים המשפיעים על שורת הרווח

ניהול סיכונים בחברת נדל"ן

מגמות שוק הנדל"ן

ניהול סיכונים בסביבה עסקית מורכבת

האתגר המימוני

מעגל הרישוי והביצוע

כיצד מגייסים מימון

ליווי בנקאי - מתודולוגיה

מימון חוץ בנקאי- ללא מעורבות בנק מלווה

מימון באמצעות קבוצת רוכשים

היבטי המיסוי בדוחות האפס

המיסים השונים בעולם הנדל"ן

איפה דוח האפס פוגש את רשויות המס

מיסוי בהתחדשות עירונית וכיצד בא לידי דוח האפס

התחדשות עירונית: מס שבח ומע"מ

קיצוז מס תשומות

מטלות ציבוריות

ההתקשרות בעסקת מימון, בניית תזרים מזומנים וניתוחי רגישות

דוח אפס אנליטי

ניתוח כלכלי

דרכי המימון

תמחור - מנקודת מבט יזם

ניתוח תשואה ממבט גורם מימון

עקרונות וסיכונים בליווי פיננסי

אובליגו ובטחונות - הסבר

מימון פרויקטים בשיטת הליווי הסגור

מטרות, עקרונות, סיכונים בשיטת הליווי הסגור

הלוואות מזנין - מבוא

סיכום אפשרויות המימון

היבטים משפטיים בדוחות אפס

הסכם ליווי פיננסי

צרכי האשראי של היזם בפרויקט הבניה

מבנה צריכת האשראי במהלך הפרויקט

שיטת הליווי הסגור - היבטים משפטיים

מצוקת האשראי בשוק הנדל"ן

הסכמי מימון מורכבים

דוגמאות ספציפיות: עסקאות קומביציה, עסקאות התחדשות עירונית

ניתוח עסקה ובניית תכנית עסקית - נדל"ן מניב

מהי תכנית עסקית וחשיבותה בעסקת נדל"ן מניב

מבוא לניתוח עסקת נדל"ן מניב

סוגי עסקאות והשפעתם על התכנית העסקית

ניתוח מקרה בוחן של פרויקט המשלב מסחר ומשרדים

פתרונות מימון מתקדמים בענף הבניה והנדל"ן

מדואופל בנקאי לשוק משוכלל

תחרות עזה על שוק הפרויקטים - תמונת מצב

פתרונות למימון ההון העצמי (בהתאם לרמת סיכון)

סעיף המימון בדוח האפס - עמלות וריביות עקריות

תרגול דו"ח אפס

מקרה בוחן- דוח אפס בפרויקט התחדשות עירונית הלכה למעשה

מעבר על כל סעיפי הדו"ח ובחינת השפעתם

ניתוח כדאיות כלכלית של בניית מלון

האתגרים המרכזיים בהערכת שווי מלונאות

עשה ואל תעשה בבניית דוח האפס שלך

סביבת העבודה של היזם

מבנה דוח האפס

חמישה כללים לביצוע דוח אפס

ניהול סיכוני האשראי בתחום הנדל"ן (ניהול סיכונים בצד המממן)

מבנה השוק והנחות עבודה

סיכונים בפרויקטי נדל"ן

סיכוני היזם

סיכונים ביצועיים

סיכונים שיווקים

מקרה בוחן

מאחורי הקלעים של בחינת עסקה בבנק

מימון פרויקטים מחיר למשתכן

מימון קרקעות

מימון נדל"ן מניב, מסחרי ומשרדים