



ממקמ

Modifying Perceptions
Manufacture Sector

ממקמ

סוד העתקת מפעל מהיסוד

איתור, תכנון והקמת מפעלים
מהרעיון... עד לפרט האחרון

אילן יריב
ארכים

ממקמ

על החברה

- MPMS מעניקה מעטפת כוללת של שירותים מקצועיים לתעשיינים, בתהליכי הקמה/העתקה של מפעלים.
- ייחודה של MPMS הוא בשיטת איתור ובדיקה של קרקעות ונכסים, שכן כל מה שעשוי להפגיע אתכם בשלבים המתקדמים של התהליך טמון בדרך בה מאתרים עבורכם את הקרקע.
- שיטת הבדיקה הרב ממדית: לפני "סגירת העסקה" נבדק הקשר שבין הקרקע/הנכס ביחס לשלבי התהליך העתידיים, כגון:
 1. הערכות כלכלית למעבר ומקורות מימון
 2. מענקים רלוונטיים
 3. היבטים של תכנון ובניה
 4. דרישות רגולטוריות בתחום רישוי עסקים
- אנשי המקצוע העובדים עמנו הנם בעלי ניסיון מקצועי רב, ממלאי תפקידים בכירים לשעבר ברשויות המקומיות ובעלי היכרות עמוקה עם כלל המערכות הציבוריות והדרישות הרגולטוריות.



שירותים של MPMS בתהליכי הקמה של מפעלים



איתור קרקעות

איתור קרקעות ונכסי נדל"ן לתעשייה, בהתאמה לצרכי המפעל ובראייה ארוכת טווח



הגשת מכרזים וקבלת הקצאות

סיוע מקצועי בהגשת מכרזים וקבלת הקצאות, איתור מקרקעין, המתאימים למפעל, במסגרת מכרזים של רשות מקרקעי ישראל/פטורים ממכרז וסיוע מקצועי בתהליכי הגשת הבקשות.



ליווי בהגשת בקשות למענקים

הגשה מקצועית של בקשות התעשיינים למענקים מהמדינה, בהתאם לאופי התהליך, מאפיינים של תהליכי הייצור וקטגורית הפעילות של המפעל.



בדיקות והערכות כלכליות

תכנון העברה/הקמה של המפעל בהיבטים הפיננסיים והשפעתו על הייצור והתפתחות המפעל בטווח הרחוק.



איתור צרכים מקיף ואפיון מעמיק ראיונות עומק עם בעלי תפקידים ואיסוף מידע איכותני וכמותי אודות המפעל, תהליכי הייצור ואמות המידה של המקרקעין/הנכס העתידי



רישוי עסקים

בישראל חובה על כל המפעלים להגיש לרשות המקומית, בקשה לקבלת רישיון עסק בהתאם לצו רישוי העסקים. סיוע בכל הנוגע לקבלת רישיון עסק, בהתאם לצו הרישוי.



ניהול וביצוע פרויקטים

צוות ביצוע מקצועי ופיקוח נכון ודקדקני יביאו לעמידה בלוחות הזמנים, בתקציב ולתוצאה המתוכננת. בסוף שלב הביצוע יימסר מבנה עם אישור אכלוס וחיבור לכל התשתיות הנדרשות. הביצוע יעשה במקביל לרכש מיכון וריהוט.



תכנון והוצאת היתרי בנייה

תכנון מבנה ותכנון פרוגרמה. אנו נפעל לבניית פרוגרמה מקצועית עם צוות המפעל ושילובה כבר בשלב תכנון המבנה. במסגרת התכנון יוצאו היתרים כנדרש בחוק.



הערכת שווי נכס / קרקע

ביצוע הליכי שמאות מקרקעין והערכות מקצועיות נוספות כשלב מסייע וחיוני בתכנון תהליכים של רכישת קרקעות להקמת מפעל.

מרחבי האיתור ואופי העסקאות

- בישראל קיימות ארבע חלופות עיקריות בתחום איתור המקרקעין/הנכס:
- קרקעות ונכסים בבעלות פרטית/חכירה באזורי תעשייה עירוניים במרכז הארץ
 - מקרקעין ונכסים של רשות מקרקעי ישראל באזורי עדיפות לאומית
 - המרחב הכפרי- קיבוצים ומושבים
 - החברה הערבית

למידע נוסף:

<https://mpms.co.il//מי-שמחפש-תמיד-ימצא>

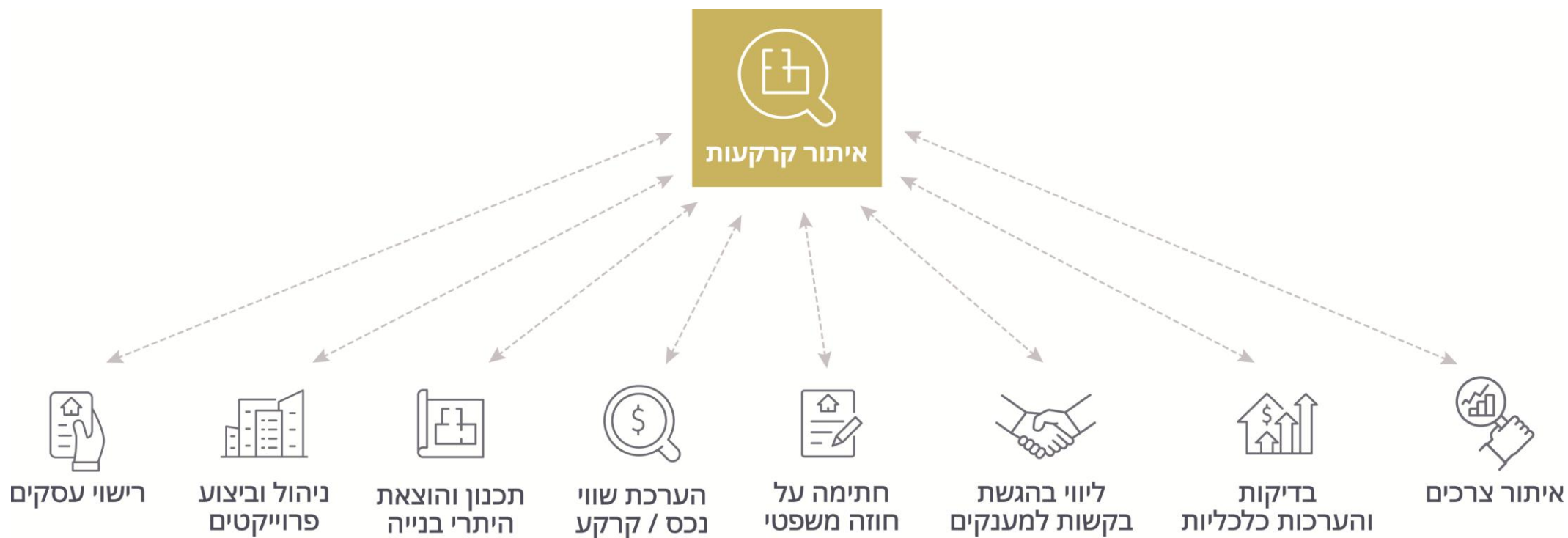
*יתרונות וחסרונות-מרחבי האיתור

חסרונות	יתרונות	מרחב איתור
היצע מצומצם, יקר, קרבה לאזורי מגורים, כ"א יקר, מדיניות מוניציפאלית סלקטיבית	חופש בחירה של תחום פעילות מיקום מרכזי (עלויות שינוע נמוכות יותר), תהליך רכישה קצר, כללי משחק גמישים	מקרקעין פרטי/חכירה באזורי תעשייה עירוניים (לרוב לא באזורי עדיפות לאומית)
אורך התהליך, מיקום מרוחק(עלויות שינוע), תלות בתהליכים ביורוקרטיים, כללי תהליך מוכתבים (פיתוח, תחום פעילות, טווח זמן מחייב להקמת מפעל ועוד)	עלויות נמוכות, מענקים והטבות, אזורי תעשייה חדשים	מכרזים והקצאות באזורי עדיפות לאומית
חלקיות השותפות עם המושב/הקיבוץ, תלות בהסכמת התושבים, תחרות מול יזמים	היצע רחב, מוטיבציה של הגדלת הכנסות למושב/קיבוץ	המרחב הכפרי
היצע לא רחב של תב"עות לתעשייה, הקרקעות להשכרה בלבד	גמישות ביחס לסוגי תעשייה, עלות נמוכה יחסית	החברה הערבית

*הטבלה מציגה באופן חלקי בלבד את מערך היתרונות והחסרונות

איתור קרקעות ונכסים-התפיסה הרב ממדית

סוף מעשה במחשבה תחילה



שיטת האיתור הרב מימדית

מיקום ונתונים של מקרקעין/נכסים והתאמתם לצרכי המפעל משפיעים באופן מכריע על היקפי הייצור, השיווק והניהול הפיננסי שלו, שאם לא כן, גדל הסיכוי לחסמים וגורמים מעכבים בעתיד.

בטרם ביצוע העסקה, מומלץ להקפיד הקפדה יתרה בבחינת נתוני הנכסים הספציפיים ביחס לשלבי התהליך העתידיים, כגון:

- האם נתוני העסקה תואמים את אופי הפעילות והיכולת הפיננסית של המפעל?
- האם המקרקעין תואם את דרישות מוסדות המימון ואמות המידה של המענקים?
- האם התב"ע והמידע ההנדסי המתקבל יתנו מענה מרבי לצרכי המפעל?
- האם יוצר מתאם בין הפרוגרמה של המפעל לנתוני הנכס?
- האם נתוני הנכס תואמים את המפרט האחיד הממשלתי ואת המפרטים הרשותיים?
- מה הן אמות המידה בהן נדרש המפעל לעמוד במטרה לקבל רישיון עסק?

איתור קרקעות ונכסים-חסמים וטעויות נפוצות

- בדיקת המקרקעין/הנכס על פי מיקום ועלות בלבד
- ידע חסר בתחום תכנון ובניה (לדוגמה: בדיקת זכויות בניה ויעוד בלבד. מה אם יש שם הפקעה?)
- היכרות חלקית או העדרה עם המפרטים האחידים של הממשלה ושל הרשות המקומית
- פניה למספר רב של גורמים מתווכים (על בסיס עקרון: תפסת מרובה, לא תפסת)
- אי התאמה בין תקציב לאופי הנכס/המיקום המבוקשים
- אי הערכות פיננסית מובנית למעבר (כולל מקורות מימון)
- אי התאמה בין לו"ז אכלוס רצוי לאופי עסקה (לדוגמה: בעל מפעל אשר צריך לפנות נכס קיים ולעבור לחדש בתוך שנתיים, ניגש לתהליך של הקצאת קרקע)
- תחומי עיוורון ואשלית הידע
- קבלת החלטות על בסיס התייעצות עם גורמים לא מקצועיים בסביבה הקרובה (חברים ועוד)
- פניה להתאחדות התעשיינים בק לאחר שכשלו המאמצים לאתר מקרקעין או נכס באופן עצמי/מתווכים מקומיים

מה עושים?

• כבר עם קבלת החלטה להקים/להעתיק את המפעל, ממש בתחילת הדרכ, פנו לליאור שחר, אגף הכלכלה של התאחדות התעשיינים לקבלת מידע והפניה לגורם מקצועי.

טלפון: 03-5198806

• פניה בתחילת התהליך תנתב אתכם לחוויית מעבר חיובית, יעילה וחסכונית.

• חברי התאחדות התעשיינים ייהנו מהטבה ייחודית.

• אתם מוזמנים לפנות ישירות ל MPMS בערוצים הבאים:

דוא"ל: office@mpms.co.il אתר: <https://mpms.co.il/>

נייד (מירית ווקס): 054-5413313

לקבלה ישירה של פרטי הקשר לנייד אנא סרקו את הקוד





סמקמ

סוד העתקת מפעל מהיסוד

.....

תודה רבה

.....

סמקמ