



בית הספר למוסמכים במינהל עסקים ע"ש ליאון רקנאטי

1231-3371 – ייזום ופיתוח נדל"ן - Real Estate Entrepreneurship and Development

(דרישה מקבילה: יסודות המימון)

סמסטר א' – תשפ"א

קבוצה	יום בשבוע	שעה	תאריך בחינה	מרצה	דואר אלקטרוני	טלפון
			אין	מר ליאור מור	Lior76mor@yahoo.com	

שעת קבלה – בתיאום מראש

היקף הלימודים

היקף הי"ס לקורס : 1

1 י"ס = 4 ECTS – ECTS (European Credit Transfer and Accumulation System), ערך הניקוד של הקורס במוסדות להשכלה גבוהה בעולם שהינם חלק מ"תהליך בולוניה".

תיאור הקורס

קורס זה מבוסס על שילוב של הרצאות אקדמיות והרצאות אורח בהן ננתח עסקאות / פרויקטים יזמיים המבוססים על מקרים תיאורטיים ועסקאות שבוצעו בפועל, ולכן תיירש נוכחות חובה בכיתה*, קריאות של חומר קריאה לפני השיעור ועמידה במטלות.

קורס זה מתמקד באופן בו יזמי ומשקיעי נדל"ן פועלים ומנסים ליצור ערך מוסף מעסקאות נדל"ן.

הקורס יבחן את תהליך ייזום הנדל"ן: איך יזמים חושבים; כיצד פרויקטים נוצרים; נבנים ומסתיימים; אילו בעיות עשויות לצוץ במהלך הפרויקט וכיצד לפתור אותן, כיצד מממנים פרויקטים יזמיים ועוד. הקורס ידון בנושאים כגון: ניתוח שוק, בחירת אתר / פרויקט, תהליך קבלת ההחלטות לפני רכישה, מימון הפרויקט, תכנון, בנייה, שיווק, מכירת והשכרה, הערכת שווי פרויקט ומימונו וסגירת פרויקט. במהלך הקורס נשתמש בכלים ומושגים מעולם המימון בכדי לנתח את הפרויקטים השונים ובכדי להתמקד בבסיס הכלכלי של הפרויקט - "המספרים" של הפרויקט.

הקורס (במסגרת אילוצי הזמן) יכלול ניתוח של מגוון עסקאות ופרויקטים בישראל ובארה"ב, כגון: ייזום וניתוח כלכלי של פרויקט מגורים, ייזום וניתוח כלכלי של פרויקט נדל"ן מניב (מסחרי / משרדים / תעסוקה וכו'), הקמת קרנות השקעה פרטיות בנדל"ן, השוואה בין פרויקטים יזמיים ולפרויקטים מניבים ועוד.

אופן הלימוד יתבצע בעזרת הרצאות ומצגות הכוללות סקירה של החומר הנלמד, ובנוסף הרצאות אורח ודין כיתתי על נושאי הקורס השונים. הרצאות האורח יכללו ניתוח אירוע (Case Study) של עסקה / פרויקט בליווי דיון בכיתה לגבי האלמנטים השונים של האירוע.

במסגרת הקורס, הסטודנטים יתבקשו להכין, בקבוצות של 3 - 4 סטודנטים, ניתוחי אירועים (בעיקרו חישובי) של נכס / פרויקט שכולל אלמנטים דומים ל case שיוצג בשיעור. לצורך ניתוחי האירועים הסטודנטים יקבלו חומרי קריאה ותיאור רלוונטי של האירוע, ויצטרכו בין היתר להשיב על השאלה החשובה ביותר של יזם נדל"ן, "האם זו עסקה טובה?".

תפוקות למידה

עם סיום הקורס בהצלחה ירכוש הסטודנט את הכלים:

1. הכרת שוק הנדל"ן הישראלי ובכלל זה: סוגי העסקאות / פרויקטים יזמיים בשוק הנדל"ן.
2. הבנת סביבת ענף הנדל"ן בישראל; הגופים הפועלים בשוק הנדל"ן; מקורות אינפורמציה על שוק הנדל"ן; תהליכים בשוק הנדל"ן - פיתוח נכסי נדל"ן, הקמת פרויקטים, שיטות הערכות שווי, מימון פרויקטים.
3. יישום הידע הנרכש בקורסי המימון הבסיסיים לתחום הנדל"ן.
4. התוודעות לשיקולי הייזם, ההזדמנויות, המכשולים והסיכונים העומדים בפניו.
5. קבלת נקודת מבט נוספת לשוק הנדל"ן האמריקאי למקרה שיוצג במהלך הקורס.

הערכת הסטודנט בקורס והרכב הציון

אחוז	מטלה	תאריך	הערות
85%	ניתוח אירועים / עבודה סופית		גודל קבוצה – 3-4 סטודנטים
15%	נוכחות והשתתפות בכיתה*		

* ניתן להיעדר משיעור אחד (הורדה של 5 נקודות בציון). היעדרות משני שיעורים תביא לפסילת הקורס.
* תלמיד, הנעדר משיעור המחייב השתתפות פעילה או שלא השתתף באורח פעיל, רשאי המורה להודיע למזכירות כי יש למחוק את שמו מרשימת המשתתפים. (התלמיד יחויב בתשלום בגין קורס זה#)

פירוט המטלות בקורס

1. הגשת ניתוחי אירוע שיוגשו בקבוצות של 3 – 4 סטודנטים.
2. קריאה של חומר העזר בקורס בהתאם לנדרש.
3. נוכחות והשתתפות פעילה בדיון בכיתה.
4. נוכחות חובה בכל ההרצאות*.

אי עמידה במי ממטלות הקורס מחייבת הודעה מראש במייל

מדיניות שמירה על טווח ציונים

החל משנה"ל תשס"ט מונהגת בפקולטה מדיניות שמירה על טווח ציונים בקורסי התואר השני. עקרונות השיטה חלים על כל קורסי התואר השני, ומדיניות השמירה על טווח הציונים תיושם לגבי הציון הסופי בקורס זה.

מידע נוסף בנושא זה מתפרסם בהרחבה באתר הפקולטה.

<http://coller.tau.ac.il/MBA-students/programs/2017-18/MBA/regulations/exams>

הערכת הקורס ע"י הסטודנטים

בסיומו של הקורס הסטודנטים ישתתפו בסקר הוראה על מנת להסיק מסקנות לטובת צרכי הסטודנטים האוניברסיטה.

אתר הקורס

אתר הקורס יהווה המקום המרכזי בו ימסרו הודעות לסטודנטים, לפיכך מומלץ להתעדכן בו מדי שבוע, לפני השיעור, ובכלל – גם בתום הסמסטר.

מרבית שקפי הקורס יהיו באתר הקורס באתר. לתשומת לבכם - בכיתה ידונו גם נושאים (ובפרט דוגמאות) שאינם מופיעים בשקפים או מופיעים בכותרת בלבד. כל אלו הינם חלק בלתי נפרד מחומר הקורס.

השתתפות בכיתה

נוכחות פעילה בדיון בכיתה מהווה חלק חשוב מהקורס והינה חיונית להבנה טובה של החומר הנלמד. ההשתתפות בכיתה הינה מרכיב חשוב בחוויית הלמידה ותורמת רבות לרכישת הידע המועבר בקורס.

תכנית הקורס *

קריאה **	תוכן	נושא
Class Notes	<ul style="list-style-type: none"> שוק הנדל"ן – סוגי הנכסים וסוגי העסקאות בשוק הנדל"ן. סביבת ענף הנדל"ן בישראל והגופים הפועלים בשוק הנדל"ן. תהליכים בשוק הנדל"ן - פיתוח נכסי נדל"ן, הקמת פרויקטים. מונחי ייסוד של שוק הנדל"ן. 	מבוא לנדל"ן
Class Notes	<ul style="list-style-type: none"> מהי ייזמות נדל"ן? תהליכים מרכזיים ביזמות נדל"ן. היתרונות והסיכונים ביזמות נדל"ן. 	ייזמות נדל"ן
(GM) Ch. 6 (GM) Ch. 10-12 (GM) Ch. 28-30	<ul style="list-style-type: none"> מבוא להערכת שווי נכסי נדל"ן, בדיקות כדאיות כלכלית ו-DCF ניתוח שוק (Market Analysis) וגישת ההשוואה. כדאיות השקעה בייזום נדל"ן על בסיס פרמטרים כלכליים חישוביים. ניתוח פרויקטים בתחום המגורים ניתוח פרויקטים בתחום הנכסים מניבים 	אספקטים כלכליים ביזמות נדל"ן
Class Notes (GM) Ch. 13,15	<ul style="list-style-type: none"> השפעת המינוף ומשמעותו בביצוע השקעות בנדל"ן שיטות למימון נדל"ן והשימוש בחוב. אספקטים מימוניים של ייזום פרויקטים. 	מימון נדל"ן
Class Notes (GM) Ch. 23	<ul style="list-style-type: none"> שיווק ומכירות נדל"ן תמ"א 38 – מאפיינים ייחודיים, מימון, היבטים משפטיים שיטות בנייה / ניהול פרויקטים ניתוח מקרה ייחודי של בניית ה World Trade Center בניו יורק פרויקטי תשתית – ניהול, פיתוח, מימון ומאפיינים ייחודיים 	שונות

* התכנית הינה בסיס לשינויים וכפופה למסגרת אילוצי זמן.

** בנוסף תיירש קריאה של מאמרים וחומר העזר לקורס.

קריאת חובה

Commercial Real Estate Analysis and Investments, 3rd ed. by Geltner and Miller (GM)

קריאת רשות

Professional Real Estate Development, The ULI Guide to the Business, 3rd ed. by Richard Peiser

Real Estate Principles: A Value Approach, 3rd ed. by Ling and Archer (LA)

Real Estate Finance & Investments, 14th ed. by Brueggeman and Fisher.