

הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל
הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים

עקרונות בהערכת שווי מקרקעין

Principles in Real Estate Valuation

מידע בסיסי	
סמסטר אביב תשע"ט	
שם הקורס: עקרונות בהערכת שווי מקרקעין	נקודות זכות: 3 נק'
שם המרצה: דר' איל סלינג'ר	טלפון: 0524848716
אימייל: eyalsalinger@gmail.com	
תאור הקורס	
סיכום תמציתי של הקורס	
<p>מטרת הקורס להקנות כלים תאורטיים ויישומיים להערכת שווי זכויות במקרקעין מסוגים שונים ולמטרות שונות, תוך הכרת מקצוע שמאות המקרקעין ועבודת השמאי, ותוך מתן דגש על לימוד מושגים בספרות האקדמית הבינלאומית והקניית כלים לסטודנטים להתעדכן בידע בעתיד.</p> <p>בחלק התיאורטי של הקורס נלמד עקרונות יסוד, גישות להערכת שווי, הרחבה ומבט ביקורתי על גישות אלה בספרות הבינלאומית, וכן נעסוק בבסיס החוקי לעריכת שומות למטרות על-פי חוק התכנון והבניה. בחלק היישומי של הקורס, העקרונות, הגישות המתאימות, כמו גם החקיקה והפסיקה המנחה, ייושמו להערכת שווי זכויות בנכסי מקרקעין שונים ולמטרות שונות ויבחנו שיקולים כלכליים של שווי מקרקעין בתהליך התכנון. כן נעסוק בהערכת שווי זכויות שאינן זכויות בעלות מלאה, בדגש על זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל.</p>	
נושאים עיקריים	
במהלך הקורס נלמד:	
<ul style="list-style-type: none">- עקרונות יסוד בהערכת שווי; גישות מקובלות להערכת שווי ומבט ביקורתי עליהן- יישום עקרונות וגישות ההערכה המתאימות להערכת נכסי מקרקעין – קרקעות, נכסים בנויים – בשימושים שונים- מטרות שומה לפי חוק התכנון והבניה וחוקים אחרים - היטל השבחה; פיצויים - ירידת ערך, הפקעה; איחוד וחלוקה מחדש.- שיקולים כלכליים של שווי מקרקעין בתהליך התכנון.- חבילת הזכויות – הערכת שווי זכויות שאינן זכויות בעלות מלאה – זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל, זכויות דיירים מוגנים.	

תוצאות למידה

בסיום הקורס הסטודנט יהיה מסוגל:

1. להעלות ולבחון שיקולים של שווי מקרקעין בתהליך התכנון.
2. להבין ולבקר שומות מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה.
3. להבין ולבקר חוות דעת להערכת שווי זכויות במקרקעין מסוגים שונים ולמטרות שונות.
4. לאסוף עסקאות השוואה רלבנטיות, להפעיל גישת הערכת מתאימה ולבצע תחשיב לאומדן שווי נכסי מקרקעין.
5. להבין מודלים, גישות משלימות, וביקורת על גישות קימות בספרות הבינלאומית ובאמצעותם לנתח סוגיות בשווי מקרקעין במבט השוואתי בינלאומי.

שיטת הוראה

הקורס כולל הרצאות המשלבות לימוד ויישום העקרונות והגישות המתאימות והבסיס החוקי להערכת שווי זכויות בנכסי מקרקעין. במהלך ההרצאות ישולבו תרגול, דוגמאות מעשיות, המחשת יישום כלים אקדמיים והצגת מקרי בוחן על ידי הסטודנטים.

חומרים

רשימת מקורות עיקריים

Appraisal Institute (2013), The Appraisal of Real Estate – 14th edition, (Chicago, Illinois).

Moova, Manya M (2016), Real Estate Valuation Theory A Critical Appraisal (Springer).

Wyatt P. (2013), Property Valuation 2nd edition (Wiley-Blackwell).

International Valuation Standards Council (2017) International Valuation Standards 2017

אלוני י. (2000), שמאות מקרקעין בישראל, הוצאת אוריאן, תל אביב)

ברזילי ב. (2013) תורת השמאות עקרונות גישות ותהליכים בשמאות מקרקעין (בורסי, תל אביב)

מלכנא מ. (2013) מבוא לשמאות מקרקעין מהדורה רביעית (ל.מ. תקשורת, תל מונד)

הקווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי (2010)

התקינה השמאית, מועצת שמאי המקרקעין, הוועדה לתקינה שמאית

Amin K., Capozza D. R., (1993) "Sequential Development". Journal of Urban Economics, Vol. 32, pp. 142-158.

Black F., Scholes M. (1973) "The Pricing of Options and Corporate Liabilities" The Journal of Political Economy, Vol 81 No. 3, (May – June, 1973), pp. 637-654.

Cox C.J., Ross A.S., Rubinstein M. (1979) "Option Pricing: A Simplified Approach" Journal of Financial Economics Vol 7, pp. 229-263.

Leichenko R.M., Coulson N.E., Listokin D., (2001) "Historic Preservation and Residential Property Values: An Analysis of Texas Cities", Urban Studies, Vol. 38(11), pp.1973-1987.

Lenhoff David C., (2009) *You Can't Get the Value Right if You Get the Rights Wrong* The Appraisal Journal, Winter, pp. 60-65.

Ott H.S., (2002) "Real Options and Real Estate: A Review and Valuation Illustration" in: Wang, Wolverson (ed.) Real Estate Valuation Theory, (Kluwer Academic Publishers, Boston), pp. 411-424.

Rosen S., (1974) "Hedonic Prices and Implicit Markets: A Product Differentiation in Perfect Competition", Journal of Political Economy, Vol. 82(1), pp. 34-55.

Titman S., (1985) "Urban Land Prices Under Uncertainty", The American Economic Review,

דרישות הקורס

מטלות

הגשת תרגילי ביית
הצגת מקרה בוחן
מבחן סופי

ציון

10% הגשת תרגילי ביית
10% הצגת מקרה בוחן
80% מבחן סופי

מדיניות

נוכחות

נוכחות חובה בכל השיעורים, יש להודיע מראש על היעדרות משיעור וסיבת ההיעדרות, עמידה בדרישות הקורס מחייבת השתתפות בלפחות 10 שיעורים.

לוח זמנים

שעור מספר 1 – שוק המקרקעין, שווי, עקרונות יסוד בהערכת שווי ושמאי המקרקעין

שעורים 2-3 - גישות מקובלות להערכת שווי ומבט ביקורתי עליהן

שעור מספר 2

- גישת ההשוואה
- מודל המחירים ההדוני – הערכת משקלם של מאפייני הנכס השונים על שוויו
- גישת העלות (גישת השווי השירורי)

<p>- השימוש המיטבי/ השימוש הטוב והיעיל.</p> <p>- הנחה אלטרנטיבית להנחת "קוצר הראייה" והשלכותיה בבחינת השימוש המיטבי לנכס.</p> <p>שעור מספר 3</p> <p>- גישת היוון ההכנסות</p> <p>- מבט ביקורתי אל עקרון הערך הנוכחי שבבסיס גישת היוון ההכנסות - מודל אופציות ראליות</p>
<p>שעורים 4-6 - נכסים ושימושים שונים וגישות ההערכה המתאימות</p> <p>שעור 4 – נכסים בנויים בשימושי משרדים, מסחר, תעשייה, מבני ציבור ; עסק חי : תחנות תדלוק, בתי מלון</p> <p>שעור 5 - שימוש למגורים – דירות מגורים ; קרקע – זכויות בניה ; קרקע חקלאית ספקולטיבית</p> <p>שעור 6 – אומדן ריווחיות פרויקט ; עסקאות קומבינציה ; פינוי בינוי</p>
<p>שעורים 7-9 - מטרות שומה לפי חוק התכנון והבניה</p> <p>שעור 7 - היטל השבחה (התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965)</p> <p>שעור 8 - פיצויים - ירידת ערך (חוק התכנון והבניה, פרק ט' פיצויים, סעיף 197); פיצויי הפקעה (חוק התכנון והבניה, פרק ח' – הפקעות; פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943).</p> <p>שעור 9 - איחוד וחלוקה מחדש (חוק התכנון והבניה, פרק ג', סימן ז')</p>
<p>שעורים 10-12 – חבילת הזכויות - הערכת זכויות שאינן זכויות בעלות מלאה</p> <p>שעור 10 - חכירה עירונית, נכסים המוחזקים על ידי דיירים מוגנים.</p> <p>שעור 11 - רשות מקרקעי ישראל – עירוני</p> <p>שעור 12 - רשות מקרקעי ישראל – חקלאי</p>
<p>שעור 13 - שעור חזרה</p>