

בית הספר למוסמכים במינהל עסקים ע"ש ליאון רקנאטי

פרויקט: ניתוח דוחות וערך נדל"ן ב - 1231.3552 Project: Financial Statements Analysis and Valuation in the Real Estate Sector- B

דרישות קדם: ניתוח דוחות והערכת שווי בנדל"ן א

סמטר ב – תשפ"ג

קבוצה	יום בשבוע	תאריך בחינה	מרצה	דואר אלקטרוני	טלפון
		כמפורט בלוח הבחינות	דר' רחל שלום-גילה ורו"ח יבגני אוסטרובסקי	shgrachel@gmail.com	

שעת קבלה – בתיאום מראש

היקף הלימודים

היקף הי"ס לקורס: 1 (ביחד עם חלק א' שה"כ 2 י"ס)

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

תיאור הקורס

הקורס הוא קורס המשך לקורס ניתוח דוחות כספיים והערכת שווי בנדל"ן- א'. במסגרת הקורס הסטודנטים יישמו את המתודולוגיות שנלמדו בחלק א' ויבצעו ניתוח כלכלי והערכת שווי שלמה לנכס בענף הנדל"ן (פרויקט או חברה).

בשלב הראשון של הקורס יילמדו מספר הרחבות והשלמות לחלק א' של הקורס. לאחר מכן תנתן סדרת הרצאות הסוקרת את מאפייניהם של מגזרים מרכזיים בענף הנדל"ן (מגורים, משרדים, נדל"ן מסחרי- קמעונאי, תיירות, לוגיסטיקה, המגזר החקלאי) ומאפייני הפרויקטים בהם. במסגרת סדרת הרצאות זו יוזמנו מרצים אורחים מהתעשייה, אשר יציגו את הצדדים הפרקטיים של פרויקטים גדולים בהם היו מעורבים ואשר אותם הובילו.

בין ההרצאות על מגזרי הענף, יתקיים מפגש הנחיה כללי ראשון לעבודת הפרויקט, והסטודנטים יתבקשו לבחור מגזר ולחפש פרויקט לו יצטרכו לבצע ניתוח כלכלי והערכת שווי. הפרויקט הנבחר יכול להיות אחד מהפרויקטים שיוצעו במסגרת המפגשים עם מרצים מהתעשייה, או פרויקט אחר בו מעוניינים הסטודנטים ואשר יש להם יכולת להשיג נתונים לגביו.

ניתוח הפרויקט יכלול ניתוח של הסביבה הכלכלית הכללית והספציפית לפרויקט, מגמות, וסיכונים. הערכת השווי תתבסס על הכלים שנלמדו, ותכלול ניתוח רגישות והמלצות. היקף העבודה ורמת עומק הניתוח הנדרש יהיה ברמה אקדמית המתאימה לעבודת סמינר של סיום תואר שני.

את העבודה יש להגיש בצוותים של שניים. העבודה תוגש בתאריך שיקבע ותוצג על ידי הצוות במסגרת מפגש מצגות. במסגרת מפגש המצגות, יצטרכו הסטודנטים להציג את עיקרי העבודה. כל אחד מחברי הצוות יצטרך להציג חלק מהמצגת ויצטרך להיות מוכן לשאלות שישאל על החלק שהוא מציג. הציון על הצגת חלק המצגת הוא אישי לסטודנט המציג. הציון על העבודה הכתובה יהיה ציון אחד לחברי הצוות.

תפוקות למידה

עם סיום הקורס בהצלחה יוכל הסטודנט:
לבצע ניתוח כלכלי והערכת שווי שלמה של פרויקט נדל"ן (לרבות זיהוי בעיות, ביצוע ניתוחי רגישות, הערכת סיכון והמלצות)

הערכת הסטודנט בקורס והרכב הציון

אחוז	מטלה	תאריך	הערות
60%	ציון על עבודה כתובה		
30%	ציון על הצגת המצגת		
10%	ציון על השתתפות במפגשים		

* מועד הבחינה יפורסם באתר הפקולטה- לוח בחינות.

פירוט המטלות בקורס

חובת נוכחות בכיתה בכל מפגשי החובה (הודעה על תאריכי מפגשי החובה תמסר במהלך הסמסטר מראש)
הגשת עבודת סיום
הצגת עבודת הסיום במסגרת מפגש מצגות.

כל אי עמידה במי ממטלות הקורס מחייבת הודעה מראש (במייל) למרצה

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.

<https://coller.tau.ac.il/MBA-students/programs/2020-21/MBA/regulations/exams>

הערכת הקורס ע"י הסטודנטים

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

אתר הקורס

אתר הקורס יהווה המקום המרכזי בו ימסרו הודעות לסטודנטים, לפיכך מומלץ להתעדכן בו מדי שבוע, לפני השיעור, ובכלל – גם בתום הסמסטר. (לצורך תיאום ענייני הבחינה למשל). 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.

תכנית הקורס *

הערות	קריאת חובה	נושאים	תאריך	שבוע	
	ראו להלן תחת קריאת חובה.	ניתוח דוחות כספיים והערכת שווי חברות והשקעות בענף הנדל"ן – הרחבות.		1	
				2	
				3	
			מאפיינים, מגמות וניתוח פרויקט לדוגמא - ענף הדיור – מרצה אורח		4
			מאפיינים, מגמות וניתוח פרויקט לדוגמא – משרדים – מרצה אורח		5
			מפגש הנחיה ראשון לפרויקטים		6
			מאפיינים, מגמות וניתוח פרויקט לדוגמא – נדל"ן קמעונאי + לוגיסטיקה – מרצה אורח		7
			מאפיינים, מגמות וניתוח לדוגמא – נכסי נדל"ן בענף התיירות – מרצה אורח		8
			מאפיינים, מגמות וניתוח לדוגמא - נדל"ן במגזר החקלאי – מרצה אורח		9
			מפגשי הנחיה אישיים ודיונים בפרויקטים		10-12
			מפגשי מצגות		13-14

*התכנית הינה בסיס לשינויים.

קריאות

Damodaran, Aswath. *Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset - 3rd edition* (Wiley Finance, 2012).

שוב, שלומי. אוסטרובסקי, יבגני. *חשבונאות פיננסית חדשה: IFRS 2020* (2018).