

## מבוא לתורת השמאות

מועד 01/20 – 10/19

ד"ר איל סלינג'ר

[eyalsalinger@gmail.com](mailto:eyalsalinger@gmail.com)

**מטרת הקורס:** להקנות כלים תאורטיים ויישומיים להערכת שווי זכויות במקרקעין מסוגים שונים ולמטרות שונות, תוך הכרת מקצוע שמאות המקרקעין, מבנה השומה ועבודת השמאי.

בחלק התיאורטי של הקורס נכיר את שוק המקרקעין, הגדרות וסוגי שווי. נלמד עקרונות יסוד, גישות להערכת שווי והרחבה ומבט ביקורתי על גישות אלה. בחלק היישומי של הקורס, העקרונות, הגישות המתאימות, כמו גם החקיקה והפסיקה המנחה, ייושמו להערכת שווי זכויות בנכסי מקרקעין שונים ולמטרות שונות. כן נעסוק בהערכת שווי זכויות שאינן זכויות בעלות מלאה.

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.

**מטלות הקורס:** הגשת תרגילי בית, הצגת מקרה בוחן ומבחן סופי.

### ציון

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 10% | תרגילי בית               |
| 10% | הצגת מקרה בוחן (בקבוצות) |
| 80% | מבחן סופי                |

### נוכחות

הנוכחות בשעורים הינה חובה בהתאם לכללי החוג

## מערך השעורים

### שעורים 1-2 תאוריה, עקרונות יסוד וגישות בהערכת שווי

#### שוק המקרקעין, שווי ושמאי המקרקעין

שוק המקרקעין – תכונות מיוחדות (הדוגמא של שוק הדיור)

שווי – הגדרות, סוגי שווי

עקרונות יסוד בהערכת שווי

שמאות מקרקעין – המקצוע (חוקים ותקינה שמאית), עבודת השמאי, מבנה ותהליך השומה

### גישות מקובלות להערכת שווי בשמאות מקרקעין ומבט ביקורתי עליהן

#### גישת השוואה

מודל המחירים ההדוני – הערכת משקלם של מאפייני הנכס השונים על שוויו

#### גישת העלות (גישת השווי השיורי)

השימוש המיטבי/ השימוש הטוב והיעיל.

הנחה אלטרנטיבית להנחת "קוצר הראייה" והשלכותיה בבחינת השימוש המיטבי לנכס.

#### גישת היוון ההכנסות

תוחלת חיים וחישובי ערך נוכחי

שיטות להערכת שווי נדל"ן: Hoskold, Ring

מודל אופציות ריאליות – מבט ביקורתי על עקרון הערך הנוכחי שבבסיס גישת היוון ההכנסות

### שעורים 3-4 נכסים ביעודים/שימושים שונים וגישות ההערכה המתאימות

נכסים בנויים ביעוד/שימוש ציבורי, משרדים, מסחר, תעשייה

עסק חי – בתי מלון, תחנות תדלוק

מגורים – דירות מגורים, בתי מגורים ; קרקע - זכויות בניה

קרקע חקלאית ספקולטיבית

### שעורים 5-7 מטרת שומה שונות

היטל השבחה (התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965)  
איחוד וחלוקה מחדש (חוק התכנון והבניה, פרק ג', סימן ז')  
ירידת ערך (חוק התכנון והבניה, פרק ט' פיצויים, סעיף 197)  
פיצויי הפקעה (חוק התכנון והבניה, פרק ח' – הפקעות; פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943).  
עסקאות קומבינציה, אומדן רווחיות פרויקט (דו"ח אפס), שומות למטרת בטוחה לאשראי

### שעורים 8-9: חבילת הזכויות - הערכת זכויות שאינן זכויות בעלות מלאה

נכסים התפוסים על ידי דיירים מוגנים.

רשות מקרקעי ישראל - עירוני

רשות מקרקעי ישראל - חקלאי

### שעור 10 – שעור חזרה

### מקורות נבחרים

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

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

Wyatt P. (2013), Property Valuation 2<sup>nd</sup> 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.

Brealey R., A., Myers S., C., and F., Allen (2011), "Principles of Corporate Finance", 10th Edition, (McGraw Hill, New York)

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.

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

Michailetz, Vladimir B., Artemenkov, Andrey I., Artemenkov, Igor L. "Income Approach and Discount Rates for Valuing Income-Producing Illiquid Assets--Outlines of a New Framework", ICFAI Journal of Applied Finance, Dec 2007, Vol. 13 Issue 12, p. 43-80.

Ott H.S., (2002) "Real Options and Real Estate: A Review and Valuation Illustration" in: Wang, Wolverton (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.

Schall, Lawrence D., Kerr, Halbert S. "The Validity of Existing Capitalization Methods", Engineering Economist, Jan 1978, Vol. 24 Issue 1, p. 29-36.

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