

## معرفی درس مالی املاک و مستغلات

این درس بحثی مقدماتی بر مالی املاک و مستغلات است. مخاطب اصلی درس دو گروه از دانشجویان هستند. گروه اول دانشجویانی که مایل به فعالیت در بخش املاک و مستغلات هستند. گروه دوم به دنبال کارهای مدیریتی هستند که با ساخت، اجاره، و یا خرید محل تولید و یا فعالیت خود درگیر خواهند بود. بنابراین درس حاضر در درجه اول برای کسانی که مایل به ادامه فعالیت در ایران هستند طراحی و ارائه می شود.

درس حاضر بر پایه انجام پروژه ارائه خواهد شد. دانشجویان با تمرینات عملیاتی مواجه می شوند که باید برای حل پروژه ها فرضیات لازمی در نظر بگیرند. دانشجویان باید از فرضیات خود در قالب پروپوزالی که برای خرید و یا انجام طرح توسعه انجام داده اند دفاع کنند. بهترین زمان برای اخذ این درس سال دوم دوره MBA است. درس حاضر پنج هدف را دنبال می کند.

هدف اول آشنایی دانشجویان با صنعت املاک و مستغلات از طریق آشنایی با مفاهیم و تعبیراتی است که در حوزه املاک کاربرد دارد. دانشجویان با انواع کسب و کار در بخش املاک از قبیل رستوران، هتل تا ساخت و ساز آشنا می شوند. همچنین بر نقش افراد مختلف در فرایند کسب و کار اعم از مدیر، کارشناس و یا ارزیاب تاکید می شود.

هدف دوم معرفی و استفاده از ابزارهای محاسباتی و تحلیلی است که برای اخذ تصمیم نهایی استفاده می شوند. این ابزارها برای ارزیابی املاک و محاسبه هزینه های مالی وارد بر تامین مالی املاک تولید شده اند. در خلال انجام پروژه های این درس دانشجو می آموزد که چگونه این ابزارها را در مثال های واقعی بکار گیرد. هدف سوم آشنایی با ساختار بازار مالی ناظر به بخش املاک است. دانشجو با ابزارهای جدیدی که در غرب برای تامین مالی بخش املاک بکار می رود آشنا می شود. از دانشجو خواسته می شود که برخی از ابزارهای موجود را برای قرارداد خاصی در قالب پروژه عملیاتی کند.

هدف نهایی کمک به پیدایش طبقه ای از مدیران اجرایی و کارشناسان حرفه ای در بازار املاک است. در کشورهای غربی بسیاری از مدیران شرکت های بزرگ املاک فارغ التحصیل MBA و اقتصاد بهترین دانشگاه های آمریکا هستند. بدین منظور سعی می شود از کارشناسان و افراد با سابقه در بخش املاک و مستغلات ایران دعوت شود تا علاوه بر بحث در خصوص تجربیات و دغدغه های فعالیت در بخش املاک، به ایجاد رابطه میان دانشجویان و بزرگان این صنعت بیانجامد.

تامین مالی عمده در بخش املاک و مستغلات رهن است. کلاس ابتدا از منظر سرمایه گذار به بررسی نحوه ارزیابی ملک می پردازد. سپس بحث می کند که مرتهنین چگونه باید دیون موجود را ارزیابی کنند و یا پروژه را با یک شریک سرمایه دار پیش ببرند. در نهایت بحث به سمت راهنمایی می رود. مباحثی چون صندوق های سرمایه گذاری املاک، ورشکستگی و طراحی اوراق رهنی با پشتوانه املاک و نحوه قیمت گذاری این اوراق طرح خواهد شد. همچنین در صورت علاقه دانشجویان و زمان کافی، مباحثی چون نحوه چانه زنی در بخش املاک ارائه خواهد شد.

### منبع درس:

منبع اصلی درس کتاب های زیر است:

Geltner, David. *Commercial real estate: Analysis & investments*. Cengage learning, 2007.

عبده تبریزی حسین، رادپور میثم، "مالی املاک و مستغلات، مجموعه مقالات، نشر علم، ۱۳۹۲

جهانگیر منصور، "قانون روابط موجر و مستاجر، مجموعه قوانین با آخرین اصلاحات" ۱۳۹۲

### دستیاران آموزشی:

## نمره دهی:

نمره دهی بر اساس جدول زیر انجام می گیرد.

شرح	توضیحات	نمره	تاریخ ارائه
Case studies	Pinckney Street	نمره ۹	۹۴/۷/۱۹
	Golden Opportunity		۹۴/۸/۳
	Bonnie Road		۹۴/۸/۱۷
	The Arts Property and Hotel		۹۴/۹/۱
	Busse Place		۹۴/۹/۱۵
	Buckingham Park		۹۴/۹/۲۹
ارائه (۲ ارائه در طول ترم)	اخبار و تحلیل (۱۵ دقیقه)	نمره ۲	ابتدای کلاس
	ارائه یک مطالعه موردی		جلسه تحویل مطالعه موردی
تمرینات	۴ تمرین	نمره ۱	
امتحان نهایی		نمره ۸	

اجزای ارائه ۱۵ دقیقه ای (به صورت فردی) مطالب زیر را ارائه می کند:

۱. اخبار اقتصادی مرتبط با بازار مسکن در هفته گذشته (۵ دقیقه) روند قیمت ها. قراردادهای بزرگ، مناقصات بزرگ، قوانین جدید.
  ۲. اخبار بورس در هفته گذشته (۵ دقیقه) دلایل رشد و یا کاهش، پیشنهاد برای خرید و یا فروش،
  ۳. بررسی اقتصادی یکی از شرکت های ساختمانی در بورس: شرکت های زیر به ترتیب ارائه باید بررسی شوند (۵ دقیقه) شاهد، ثغب، شرقی، وساخت، تتران، آ اس پ، نفارس، ثباغ، تمسکن، کرمان، ثاغت، ثاباد، ثنوسا، تاژن، ثامان، وتوس، وآذر، ثعمرا.
- در بررسی این شرکت ها باید به مواردی اشاره شود که در طی درس مورد بحث قرار می گیرند. این موارد عبارتند از حوزه اصلی فعالیت شرکت املاک تجاری است یا مسکونی، نسبت رهن به دارایی یا ارزش سهام شرکت چقدر است، سید شرکت چقدر دارای گونگونی است و ریسک پخش شده است، چقدر پیشبینی سود شرکت در سال های گذشته با بازده واقعی اختلاف داشته است، شرکت از چه ابزارهایی در تامین سرمایه جدید استفاده می کند، سهم هر ابزار در بدهی شرکت چقدر است، نرخ بهره وام های شرکت چقدر است، سیاست شرکت فروش است و یا اجاره ملک و کسب درآمد. در نهایت باید بتوانید بر اساس اطلاعاتی که ارائه می کنید و آنچه در درس می آموزید نظر کارشناسی در خصوص عملکرد شرکت در تامین مالی پروژه هایش ارائه دهید.

## کلاس و قوانین اصلی:

کلاس درس مالی املاک و مستغلات روز های فرد (یکشنبه-سه شنبه) از ساعت ۱۶:۳۰ الی ۱۸ برگزار خواهد شد. **کلاس مذکور تنها برای اخذ واحد می باشد و امکان مستمع آزاد وجود ندارد.** حضور در کلاس برای دانشجویانی که ثبت نام کرده اند، الزامی نیست. تمام تمارین و پروژه ها باید در ابتدای شروع کلاس در CW ارسال شوند. هر تمرین دو جلسه بعد باید تحویل داده شود. **هیچ نمره ای برای تمارین و پروژه هایی که بعد از شروع کلاس ارسال شوند لحاظ نخواهد شد.** تمام تمارین و پروژه ها باید به صورت **pdf ارسال شوند و متن ارسالی تایپ شده باشد.** پروژه ها باید به صورت ارائه همراه با فایل اکسل به دستیار آموزشی و **مدرس درس ایمیل شوند.**

پروژه ها در گروه های ۳ نفره انجام خواهد شد. انتخاب گروه پروژه بوسیله استاد انجام می شود و در پایان جلسه اول کلاس اعلام خواهد شد. اگر تنها یکی از اعضای گروه پروژه را ارسال کند نمره برای دیگر اعضای گروه نیز لحاظ خواهد شد. بخش مهمی از نمره پروژه ها نحوه ارائه آن است. شما باید فرض کنید این پروژه را برای موکلی که درخواست مشاوره به شما داده است انجام می دهید. لذا نحوه ارائه از اهمیت بالایی

برخوردار است. نمره پروژه ها دارای ضریب است. در امتحان نهایی از شما خواسته می شود به دیگر اعضای گروه خودتان نمره ۱ الی ۵ بدهید. بر اساس نمره همگروهی ها مجموع پروژه های شما می تواند ضریبی بالاتر و یا کمتر از ۱ داشته باشد. اعضای گروه توسط مدرس انتخاب خواهد شد. به هر گروه یکبار در ترم نوبت ارائه خواهد رسید. در صورتیکه بتوان امتحان نهایی را در اتاق کامپیوتر برگزار کرد، امتحان (تقریباً) بدون محدودیت زمانی، کتاب باز، و جزوه باز است. در صورتیکه امتحان نهایی بصورت کاغذی باشد، هر دانشجو می تواند یک برگه شامل نکات اصلی درس همراه خود سر جلسه امتحان بیاورد. استفاده از هر ماشین حسابی در جلسه امتحان آزاد خواهد بود. مواد درسی که از طریق استاد بین دانشجویان توزیع می شود از طریق انتشارات قابل دریافت است.

#### **فهرست مطالب:**

- معرفی درس
- ارزیابی و مالیات در ایران و آمریکا (فصول ۶، ۱۰، ۱۱، ۱۴)
- وام و بازار وام (فصول ۸، ۹، ۱۷، ۳۰)
- مبانی قیمت گذاری اوراق (فصول ۲۱، ۲۲، ۲۷)
- انواع روش های تامین مالی (فصول ۱۳ و ۱۵)
- شرکت های سرمایه گذاری (فصول ۱۲ و ۲۳)
- ورشکستگی (فصول ۱۶ و ۱۸)
- اوراق با ضمانت رهنی (فصل ۲۰)