

Implications Of Asset Pricing System For The Real Estate Industry



Presenter:

Mr. Bilal Al-Salem, MSc
Planning & Quality Specialist

 LinkedIn



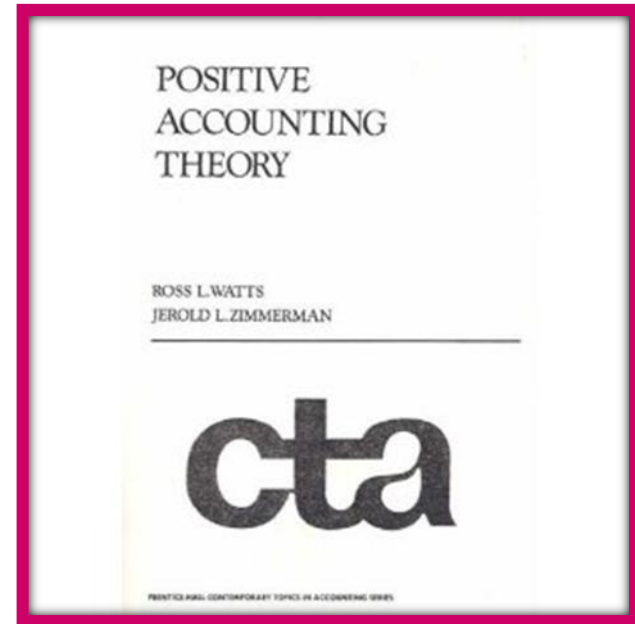
Contents

- Important Concepts
 - Positive Accounting Theory (PAT)
 - Agency Theory
- Fair value measurement
- Identifying The Gap
- Asset Pricing System
- SWOT Analysis
- Bibliography

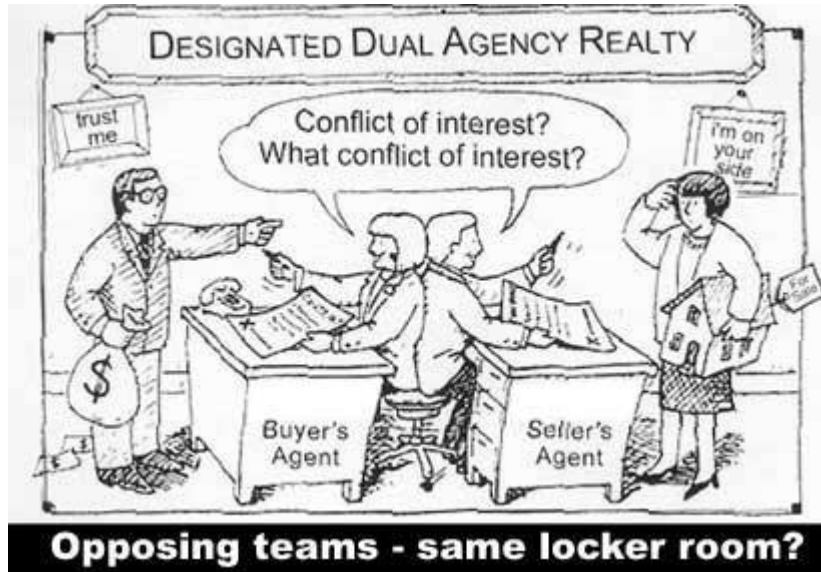


Positive Accounting Theories (PAT)

- Explain and predict accounting/financial reporting practice (Watts & Zimmerman, 1978).
- e.g., *why* firms use specific accounting methods ?



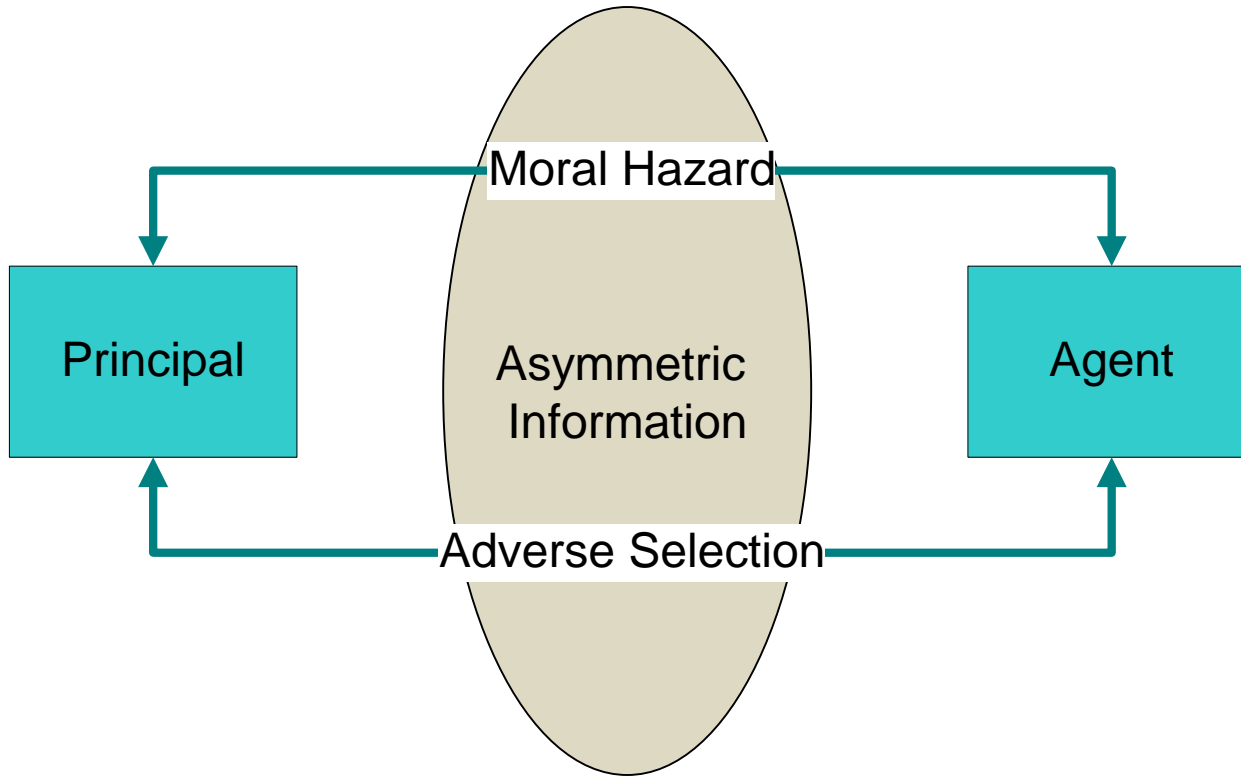
Agency Theory



- Used to understand relationships whereby a principal employs the services of and delegates the decision making authority to an agent (Jensen & Meckling, 1976)
 - **Principal** = Buyer & Seller
 - **Agent** = Broker



Agency Relationship



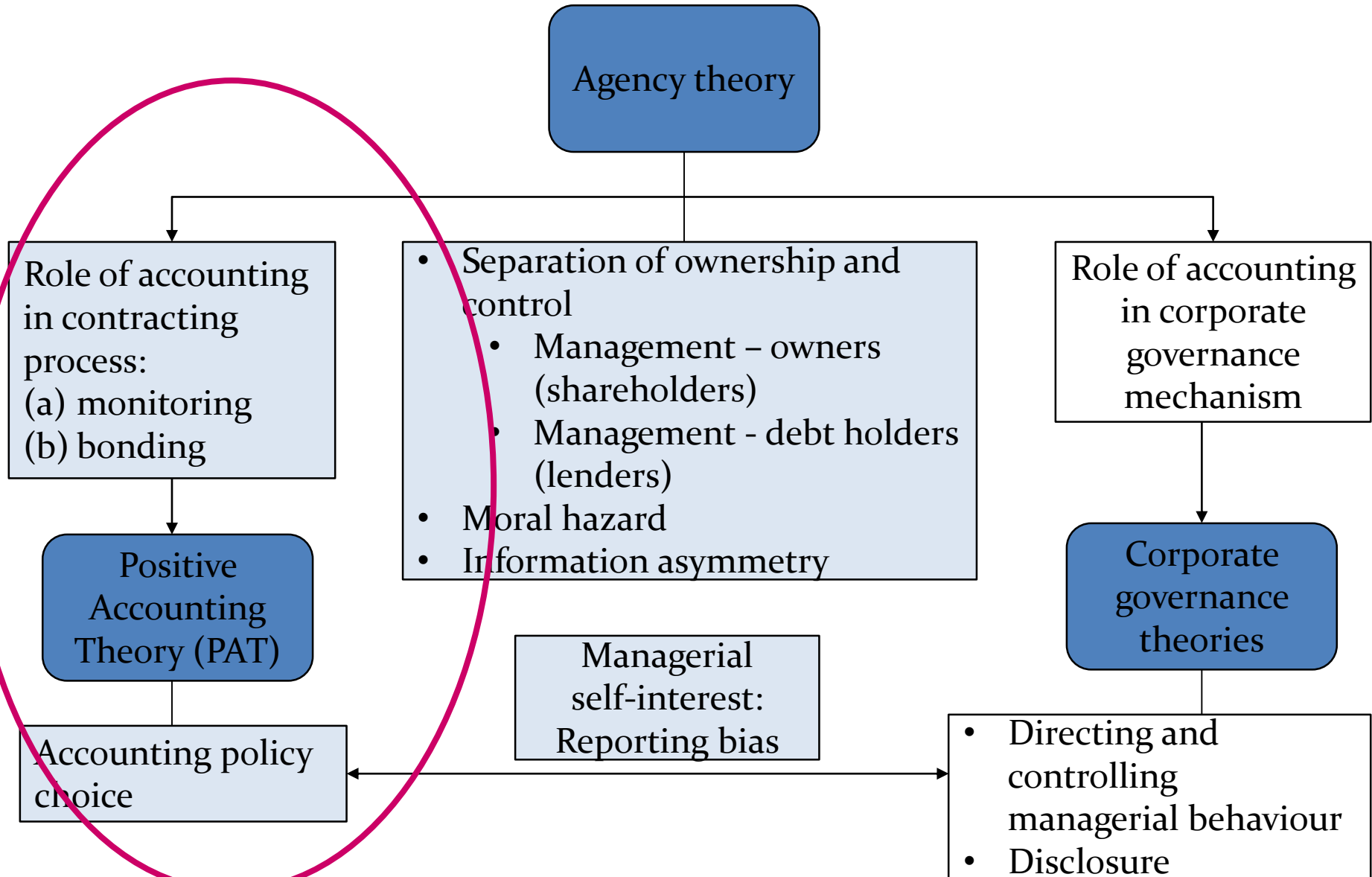
Agency Theory

- Creates a **moral hazard**
 - Brokers may undertake actions detrimental to Buyers/Sellers
- Leads to 3 'costs'
 - **Monitoring costs**
 - **Bonding costs**
 - **Residual loss**

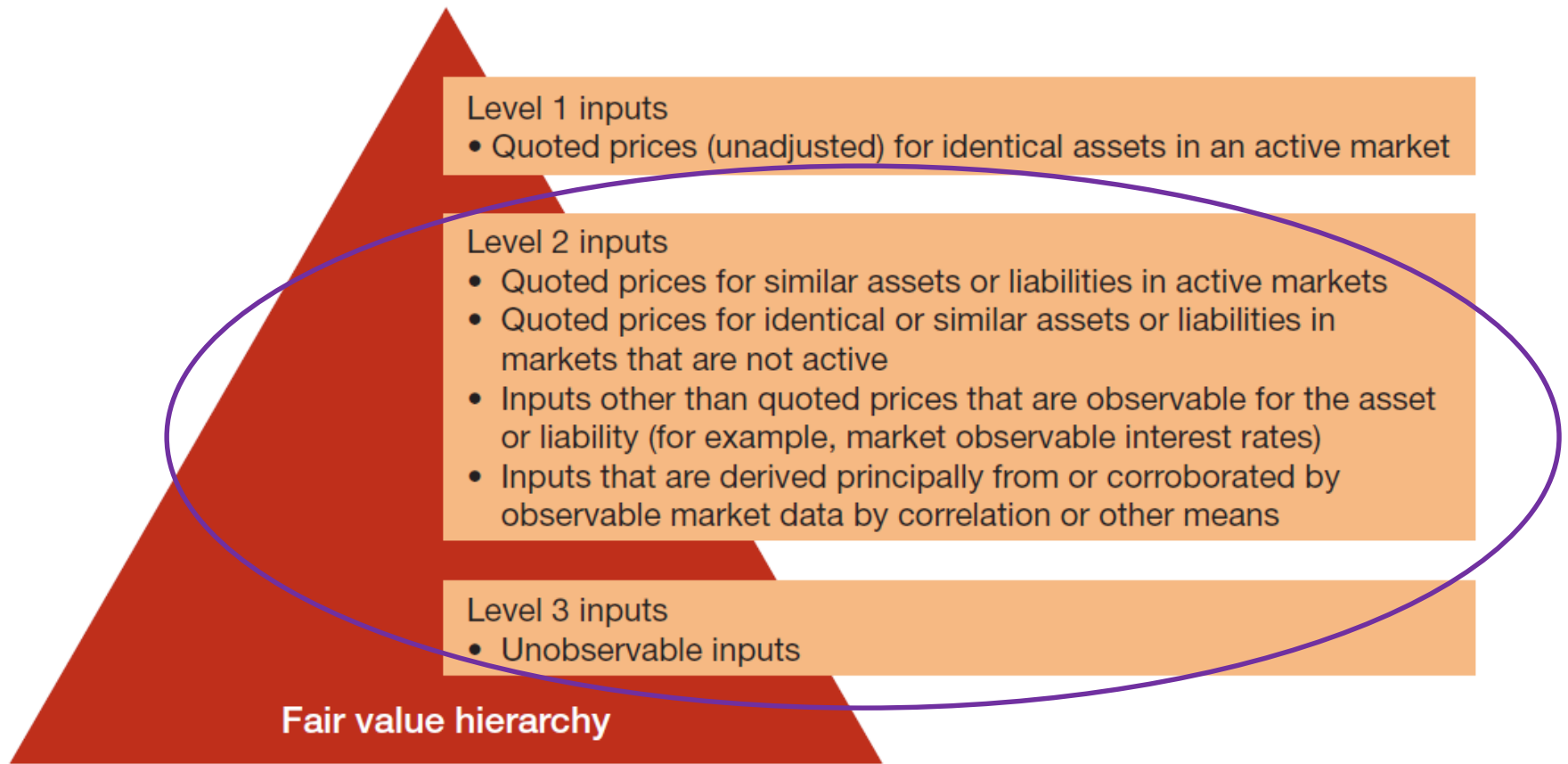
(Deegan & Unerman, 2011)



Agency theory and the role of accounting information



Fair value measurement project milestones



IFRS 13 allows the application of the following valuation techniques: market approach, income approach or cost approach.



Asset Pricing Determinants

Fair value measurement

Input level	Input (examples)
2	<ul style="list-style-type: none"> • Sale prices per sqm • Observable market prices per sqm of similar assets • Property yields derived from latest transactions
3	<ul style="list-style-type: none"> • Yields based on market data • Significant yields derived from market data • Assumptions derived from market data • Cash flow forecast using the entity's own data

2

- Sale prices per sqm
- Observable market prices per sqm of similar assets
- Property yields derived from latest transactions

- ✓ Land Area
- ✓ The prices per sqf regarding to each district
- ✓ Property Type Classification
- ✓ Property location
- ✓ Property Condition
- ✓ Building Area sqm
- ✓ Average construction price sqm

3

- Yields based on market data
- Significant yields derived from market data
- Assumptions derived from market data
- Cash flow forecast using the entity's own data

- ✓ Infrastructure
- ✓ Finishing
- ✓ Deprecation


about uncertainty/risk (vacancy, rent) that are not



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:31 PM 87%

نظام المثلن العقاري



مرحبا بك في نظام المثلن العقاري

رقم المساحي

رقم العقار

الرجاء إضافة رقم العقار

تثمين

تثمين إفتراضي


تعرف على المثلن



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:31 PM 87%

نظام المئمن العقاري



مرحبا بك في نظام المئمن العقاري

رقم العقار

الرقم المساحي

الرجاء إضافة الرقم المساحي

تئمين

تئمين إفتراضي

تعرف على المئمن



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:31 PM 87%

< مدخلات الإحتساب

ام صلال	المدينة
71	المنطقة
ام صلال محمد	الحي
31	المربع
131334	رقم العقار
	عنواني

محددات التثمين بيانات العقار



Pricing Application Demo



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:31 PM 87%

< مدخلات الإحتساب

ام صلال	المدينة
71	المنطقة
ام صلال محمد	الحي
31	المربع
131334	رقم العقار
	عنواني

محددات التثمين

بيانات العقار



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:33 PM 86%

< مدخلات الإحتساب

* مساحة الأرض بالمتر المربع

525.00

* وصف العقار (أرض فضاء - مباني)

مباني

متوسط سعر البناء بالريال القطرى / متر المربع

1800

* مساحة البناء بالمتر المربع

750

محددات التثمين

بيانات العقار



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:34 PM 86%

< مدخلات الإحتساب

تاريخ إتمام بناء العقار *

2009-01-20

عدد الشوارع الرئيسية

عدد الشوارع الفرعية

نوع العقار (سكني - سكني إستثماري - إداري - تجاري)

سكني

محددات التثمين

بيانات العقار



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:34 PM 86%

مدخلات الإحتساب

خدمات البنية التحتية (كهراء-صرف صحي-هاتف)

نعم

تكييف مركزي

غير متوفر

حمام السباحة

غير متوفر

عدد مواقف السيارات

4

محددات التثمين

بيانات العقار



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:34 PM 85%

< مدخلات الإحتساب

تشطيب العقار

سوبر ديوكس

تشطيب سور العقار

سوبر ديوكس

محيط السور

100

عدد الأدوار الأقصى المسموح به

محددات التثمين

بيانات العقار



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:34 PM 85%

مدخلات الإحتساب

عدد الأدوار الفعلية

إطلاله بحرية

إختار

عدد الحصص *

كلي

2400

إحتساب

محددات التثمين

بيانات العقار



Pricing Application Demo



القيمة التقديرية	2,789,374.228 Q.R
السقف الأعلى	3,626,186.496 Q.R
السقف الأدنى	1,952,561.96 Q.R
رسوم البيع	6,973.44 Q.R



Pricing Application Demo



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:35 PM 85%

< تفاصيل القيمة التقديرية

بيانات الارض

1,412,811.75	قيمة الأرض
0	قيمة تمييز المدينة
0	قيمة تمييز المنطقة
0	قيمة تمييز الحي
0	قيمة تمييز المربع
0	قيمة تمييز موقع العقار
0	قيمة تمييز نوع العقار
0	قيمة تمييز منطقة الخدمات
0	قيمة تمييز الخدمات الترفيهية



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:35 PM 85%

< تفاصيل القيمة التقديرية

1,412,811.75	إجمالي الأرض
^	بيانات العقار
1,350,000	سعر البناء
621,200	اجمالي قيمة التشطيبات
0	قيمة الادوار المتاحة
0	اجمالي قيمة المرافق المخصصة
1,971,200	إجمالي قيمة البناء
^	بيانات الإهلاك
-594,637.5	قيمة اهلاك العقار
^	الإجمالي



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:35 PM 85%

< تفاصيل القيمة التقديرية

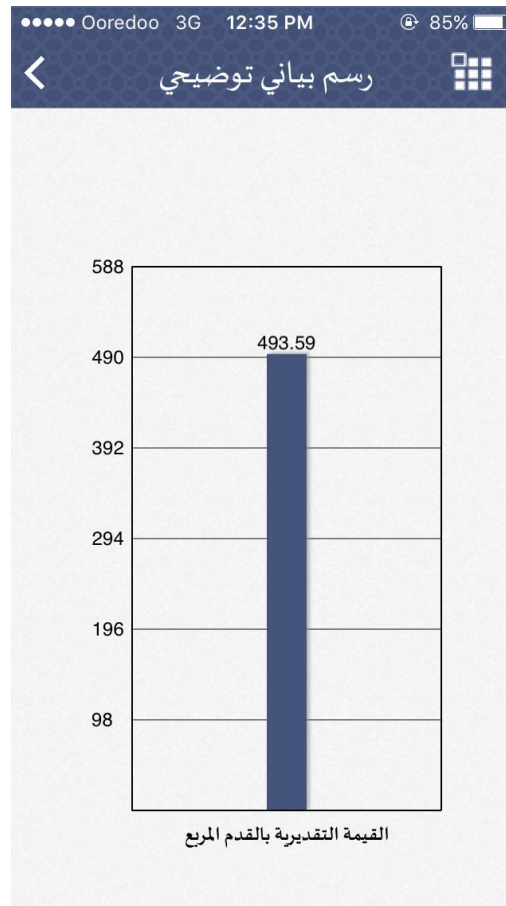
621,200	اجمالي قيمة التشطيبات
0	قيمة الادوار المتاحة
0	اجمالي قيمة المرافق المخصصة
1,971,200	إجمالي قيمة البناء
^	بيانات الإهلاك
-594,637.5	قيمة اهلاك العقار
^	الإجمالي
2,789,374.25	
^	رسوم البيع
6,973.44	



Pricing Application Demo



Pricing Application Demo



Pricing Application Demo



Pricing Application Demo

Ooredoo 3G 12:35 PM 85%

شارك برأيك

ما هو رأيك في القيمة التقديرية للعقار؟

القيمة مناسبة

القيمة أكثر من الواقع

القيمة أقل من الواقع

أخرى

إرسال



SWOT ANALYSIS

	Helpful to achieving the objective	Harmful to achieving the objective
Internal origin (attributes of the organization)	S Strengths <ul style="list-style-type: none">• Integrated database• System mechanism	W Weaknesses <ul style="list-style-type: none">• Some data not yet settled• Changes subject to reengineering
External origin (attributes of the environment)	O Opportunities <ul style="list-style-type: none">• Feedback (professionals)• The market is quiet	T Threats <ul style="list-style-type: none">• Unprofessional brokers• Key players in the market



Bibliography

- Chea, A.C., 2011. Fair Value Accounting: It's Impacts on Financial Reporting and How It Can Be Enhanced to Provide More Clarity and Reliability of Information for Users of Financial Statements. *International Journal of Business and Social Science*, 2(20), pp. 15-18.
- Deegan, C., and Unerman, J. (2011). *Financial accounting theory*. 2nded. New York: McGraw- Hill Higher Education
- Jensen, M.C. and Meckling, W.H., 1976. Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of financial economics*, 3(4), pp.305-360.
- Leuz, C., Nanda, D., & Wysocki, P., 2003. Earnings management and investor protection: An international comparison. *Journal of Financial Economics*, 69 (1), pp. 505-527.
- Ryan, S. G. 2008. Fair value accounting: understanding the issues raised by the credit crunch. Washington: Council for Institutional Investors.
- Wahlen, J. 2000. Response to the FASB preliminary views: Reporting financial instruments and certain related assets and liabilities at fair value. *Accounting Horizon*, 14 (4), pp. 501-508.
- Watts, R. and J. Zimmerman (1978), "Towards a Positive Theory of the Determination of Accounting Standards," *The Accounting Review* 53 (January), pp112-134.
- Watts, R. and J. Zimmerman (1986), *Positive Accounting Theory*, Edgewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.

