



منصات MENASSAT

شركة منصات للتقييم العقاري
Menassat Real Estate Appraisal Co.

#مستقبل_الخدمات_العقارية

الحي



الموقع

مخطط

قيمة العقار





منصات MENASSAT

شركة منصات للتقييم العقاري
Menassat Real Estate Appraisal Co.



[YouTube](#) [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#) [Snapchat](#) [gomenassat](#) | Call Us : 920010094

#مستقبل_الخدمات_العقارية



رؤيتنا

أن نكون الشركة العالمية الرائدة في مجال تقييم الأصول باستخدام أحدث التقنيات

Our Vision

To be the leading global company in Valuation using the latest technologies.

الرسالة

منصات للتقييم العقاري هي شركة مهنية تقدم لعملائها خدمة تقييم الأصول بأعلى المعايير باستخدام أحدث التقنيات الذكية.

Our Mission

Manassat Real Estate Appraisal is a professional company providing its clients with the highest standards of asset valuation using the latest smart technologies.





#مستقبل_الخدمات_العقارية



شعارنا

الرؤية الناجحة

لعلمنا أن اختيار الشريك الصحيح في تقديم خدمات عقارية احترافية يعد جزءاً أساسياً من نجاح رؤيتكم الاستثمارية.

Our Slogan

Successful Vision

We believe that choosing of the right partner in providing a professional real estate Services is deemed as an essential part of success of your investment vision.

رسالة الرئيس التنفيذي

في ظل هذه الثورة الهائلة في تكنولوجيا المعلومات والتي جعلت من العالم قرية صغيرة ورفعت من المستوى المعرفي والإدراكي للمستهلك مما جعل أمر تقديم الخدمات العقارية لهم أكثر صعوبة ويتطلب رفع مستوى المنافسة لتتجاوز المنافسين المحليين إلى المنافسين العالميين مما جعلنا نطبق أعلى معايير الجودة في تقديم الخدمات العقارية مستخدمين أحدث وسائل التكنولوجيا الحديثة التي يحتاجها عملاؤنا بدقة عالية وجودة وتطور مستمر.

A word from CEO

In view of this massive revolution of information technology which has made the world as a small village and has increased the consumer's knowledge and cognitive level, making the provision of real estate services to them more difficult and requires raising the competition level of local competitors to exceed that of global competitors, which made us apply the highest quality standards in the provision of real estate services using the latest modern technologies needed by our customers with high accuracy, quality and continuous development.



خالد بن شاكر المبيّض
Khaled Shaker Almobid

الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد شاكر المبيّض
KHALED SHAKER ALMOBID

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
No: 1210000163 رقم العضوية: 1210000163
Exp: 28/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/6

للتأكد من صحة مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل

رسالة مدير إدارة التقييم

يعتبر التقييم العقاري من أهم الركائز المهمة في تنمية أي بلد حيث يساعد المستثمر أو طالب السكن في إتخاذ القرار أو حتى باقي استخدامات عملية التقييم و نحن في منصات نستشعر حجم المسؤولية ونضعها على عاتقنا ونقدم من خلال خبراتنا في هذا المجال و عبر فريق متخصص.

A word from Evaluation Department Manager

Real estate evaluation is considered one of the most important pillars in the development of any country where it helps the investor or housing applicant to make a decision or even the other uses of the evaluation process and we are in platforms that feel the size of responsibility and put it upon us and provide through our expertise in this field and through a specialized team.



حمد محمد الكنعان
Hamad Al-Kanaan



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



حمد محمد بن كنعان

رقم العضوية: 1210000349
فئة العضوية: عضو مؤقت
تاريخ الانتهاء: 15-02-2022



للتأكد من احقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل

شركة منصات للتقييم العقاري
Menassat Real Estate Appraisal Co.

تصنيف

منحت تصنيف منصات للتقييم العقاري تصنيفاً متقدماً قدره (VFR 3+) والذي يعد إقراراً بالمستوى المتقدم الذي حققته المنشأة من تطبيق معايير الشفافية والمهنية والإحترافية .

CMA License No 15001-08

Classification: Restricted

تصنيف
TASSNIEF SERVICES

Serial Number: 1010952152 - 12-2020 Date: December 2020
الرقم التسلسلي : 1010952152 - 12-2020

TASSNIEF Certificate
شهادة تصنيف

مكتب منصات للتقييم العقاري (منصات)
Menassat Office for Real Estate Valuation (Menassat)

| Rating | VFR 3+ | VFR 3+ | تصنيف |
|------------------|-----------------|---------------|--------------------|
| Outlook | Stable | مستقر | المنظرة المستقبلية |
| Date of Issuance | December , 2020 | ديسمبر , 2020 | تاريخ الإصدار |
| Date of Expiry | December , 2021 | ديسمبر , 2021 | تاريخ الانتهاء |

- Tassnief has assigned a rating of "VFR 3+" to Menassat Office Real Estate Valuation. The outlook on the rating is "Stable"

- قامت تصنيف بتعيين تصنيف كيان "VFR 3+" ل مكتب منصات للتقييم العقاري (منصات) . النظرة المستقبلية للتصنيف على المدى الطويل مستقرة.

شركة منصات للتقييم العقاري
Menassat Rating Agency

التصنيفات الائتمانية والملاحظات الواردة هنا هي فقط بيانات رأي وليست بيانات أو توصيات لل شراء أو الاحتفاظ أو بيع أي أوراق مالية أو اتخاذ أي قرارات استثمارية أخرى
The credit ratings and observations contained herein are solely statements of opinion and not statements of fact or recommendations to purchase, hold or sell any securities or make any other investment decisions



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

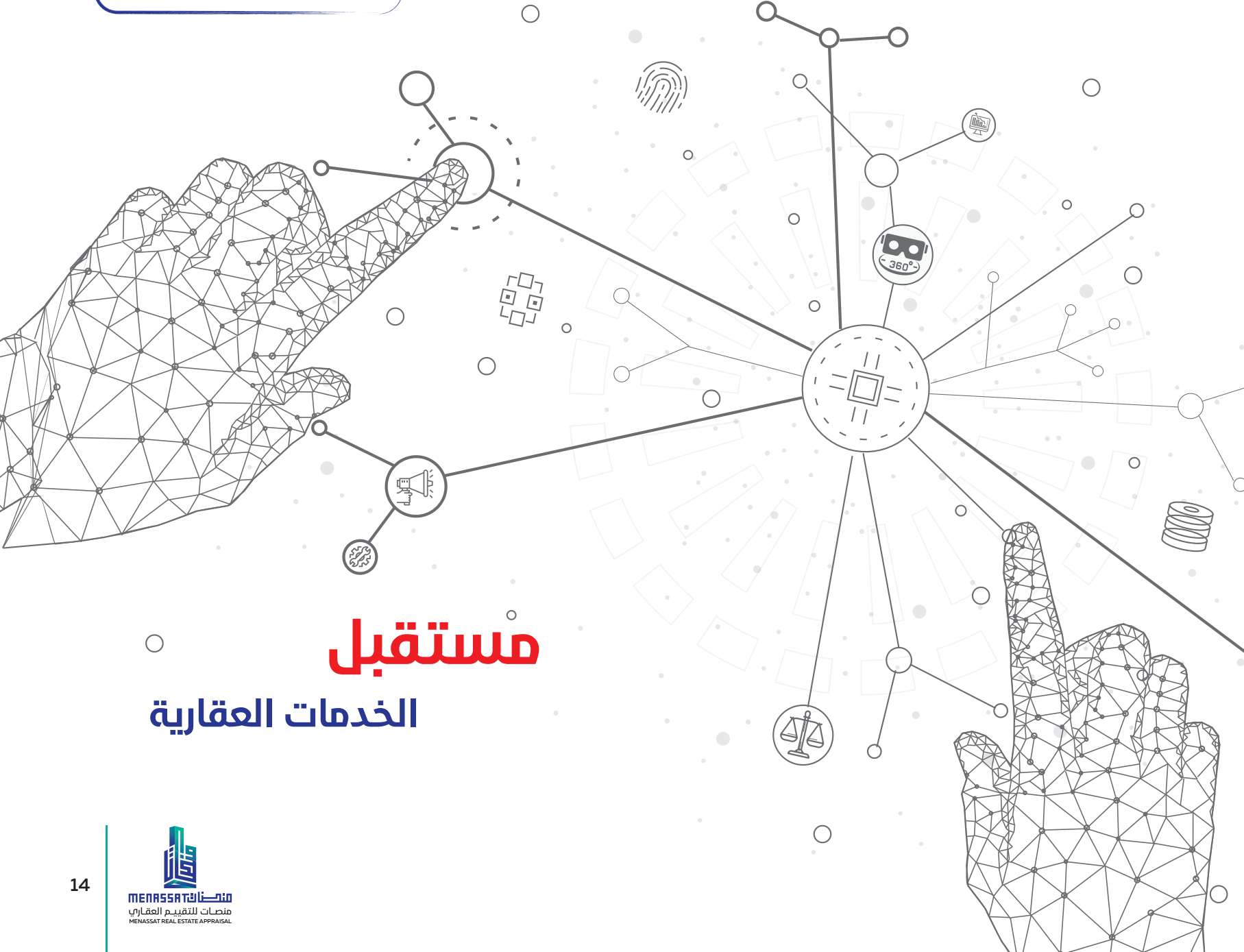
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



منصات
شركة منصات للتقييم العقاري
Menassat Real Estate Appraisal Co.

#مستقبل_الخدمات_العقارية



مستقبل

الخدمات العقارية

خدماتنا

- التقييم العقاري المعتمد من (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين).
- تحليل السوق العقاري والإستخدام الأعلى و الأفضل.
- الدراسات والبحوث العقارية.

Our Services

- Certified Real Estate Appraisal.
- Real estate market analysis and higher and better use.
- Real estate studies and researches.

الجهات الدولية التابعة لهيئة المقيمين
International bodies affiliated with the
Evaluation Institute

IVSC



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



Appraisal
Institute®

RICS



RICS

تقييم
TAQEEM

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers



#مستقبل_الخدمات_العقارية



#مستقبل_الخدمات_العقارية



The Highest and best Required

By being the most likely use of the asset as physically feasible, and based on appropriate justifications, and as permitted by the regulations, and achieving financial and economic feasibility in order to achieve the highest value of the asset (real estate) under evaluation. Usage that is not authorized by the regulations or is not physically possible does not require higher, better use. Physically possible use, and as the system responds, may require explanation and explanation from the user, justifying the reason why such use is possible and reasonable. Once it is concluded that the use of more than that is reasonable potential use, the financial and economic viability of the potential use is then tested. Based on the results of the feasibility study, the highest and best use of the drug being evaluated is determined.

الإستخدام الأعلى و الأفضل

بكونه الإستخدام المرّجّ للأصل على النحو الممكن مادّيًا، وبناء على مبررات ملائمة، وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة، ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق أعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم، فالإستخدام الذي لاتجيزه الانظمة أو غير الممكن مادّيًا لا يُعتبر استخداماً أعلى وأفضل، والإستخدام الممكن مادّيًا وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحًا وتفسيرًا من المُقيّم يُبرر سبب إعتبار أن هذا الإستخدام محتمل ومعقول. وبمجرد أن يتم الإستنتاج إستخداماً ما أو أكثر يعتبر من الإستخدامات المحتملة المعقولة يجري بعد ذلك اختبار الجدوى المالية والاقتصادية للإستخدامات المحتملة، وبناء على نتائج دراسة الجدوى يتم تحديد الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار محل التقييم.

Valuation Department

1-The company has an internal committee to evaluate (the field report), in order to decide on it in terms of the prices' logic that it was stated thereof or not. This committee shall be entitled to reject the price stated in the valuation by its field inspector Accordingly the company shall re-evaluate again (without charging the client any additional amounts) It includes staff in the valuation department who have long experience in such field Such procedure is the penultimate step of approving the report and sending it to the client. The mission of such committee is to approve the valuation price based on its, long work experience, in addition to the comparison offers available in the region In case any member of such committee objects, the valuation process shall be repeated from the beginning. without the client being charged any additional sums

2- A large number of valuers and inspectors in the regions and cities of the Kingdom shall be committed to the Menassat Realty Company as full-time employees or collaborators .

إدارة التقييم العقاري

1- تضم الشركة لجنة داخلية لتقييم (التقرير الميداني) ، وذلك للبت فيه من حيث منطقية الأسعار التي وردت فيه أم لا ، من حق هذه اللجنة أن ترفض السعر الذي جاء في التقييم من قبل المعايين الميداني التابع لها ، وبناء عليه تقوم الشركة بإعادة عملية التقييم مرة أخرى (دون تحميل العميل أية مبالغ إضافية) وهي تضم موظفين في إدارة التقييم لديهم خبرة طويلة في هذا المجال يعتبر هذا الإجراء الخطوة قبل الأخيرة لاعتماد التقرير وإرساله للعميل، مهمة هذه اللجنة هو الموافقة على سعر التقييم من واقع الخبرة العملية الطويلة، بالإضافة للعروض المقارنة المتاحة في المنطقة، إذا إعترض أي عضو من أعضاء هذه اللجنة فإن عملية التقييم تعاد من البداية دون تحميل العميل أية مبالغ إضافية .

2- يلتزم عدد كبير من المقيمين والمعاينين في مناطق ومدن المملكة مع شركة منصات كموظفين متفرغين أو متعاونين .

#مستقبل_الخدمات_العقارية



#مستقبل_الخدمات_العقارية

Valuation Department

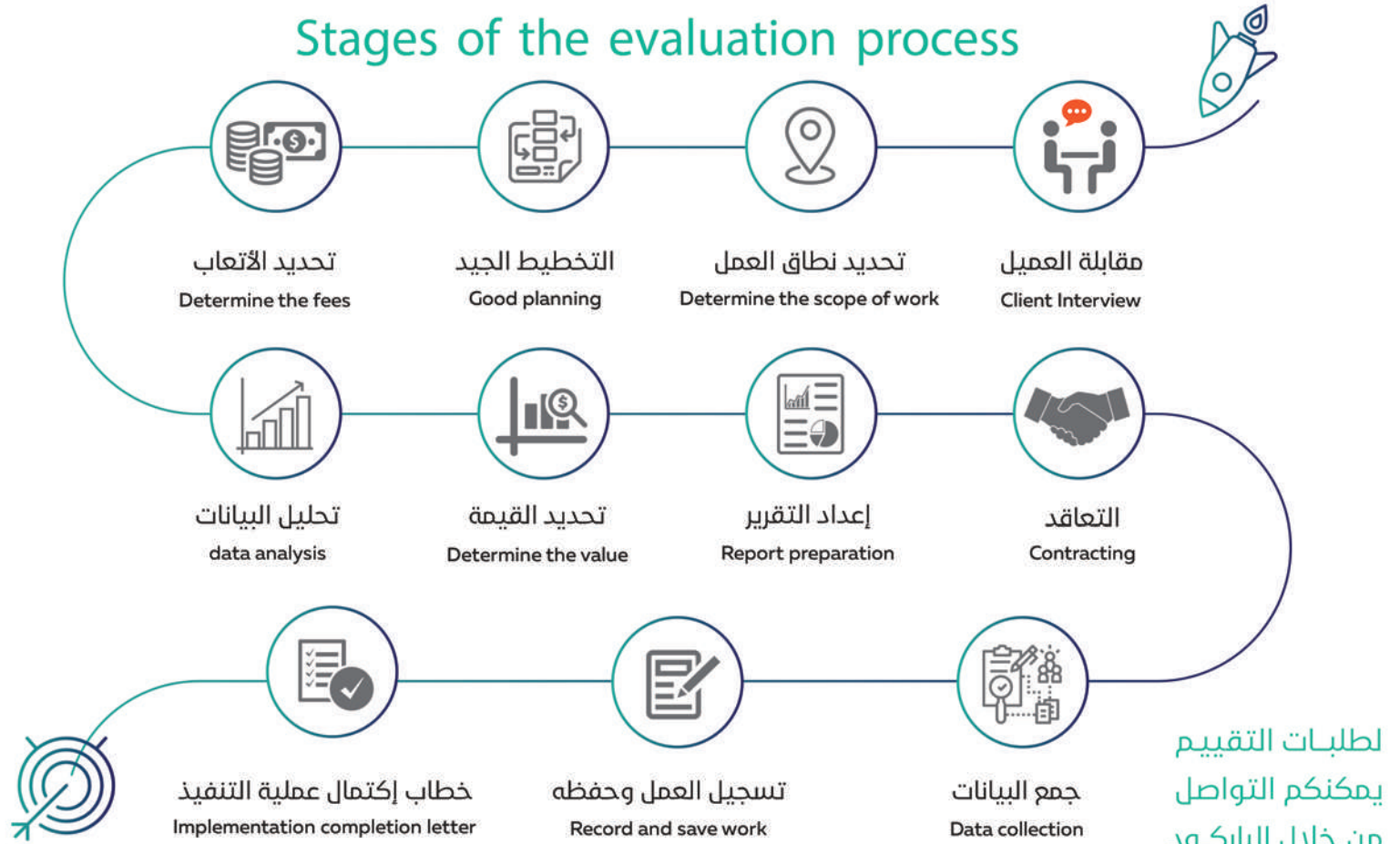
- 3- Dealing with valuation steps shall be based on a written protocol, which is executed with high professionalism. One of the most important steps is to contact the client and meet it at the property to complete all valuation work during its presence
- 4- The field inspector shall match the property as per the instrument's data, the coordinates attached thereto, the attached sketch plan or the survey
- 5- Reports shall be submitted by the inspectors (field), i.e. at the moment the report is submitted to the company's system by the inspector, it shall be present in the property at this moment
- 6- The Menassat Realty Company shall issue periodic reports on the performance of the Saudi real estate market from the perspective of (real estate valuation) considering the real estate valuation as the first practical step in implementing the intention of buying or selling. Therefore, it shall be considered an important real estate indicator for the general performance of the property

إدارة التقييم العقاري

- ٣- التعامل مع خطوات التقييم يتم بناءً على بروتوكول مكتوب ومنفذ بحرفية عالية من أهم خطواته الاتصال بالعميل ومقابلته في العقار للانتهاء من كافة أعمال التقييم في أثناء تواجده.
- ٤- يقوم المعايين الميداني بمطابقة العقار حسب بيانات الصك والإحداثيات المرفقة فيه أو المخطط الكروكي المرفق أو الرفع المساحي.
- ٥- يتم رفع التقارير من قبل المعايين (ميدانيا) أي أنه وفي لحظة رفع التقرير على نظام الشركة من قبل المعايين يجب أن يكون متواجداً في لحظتها في العقار.
- ٦- تقوم شركة منصات العقارية بإصدار تقارير دورية عن أداء السوق العقاري السعودي من منظور (التقييم العقاري)، باعتبار التقييم العقاري هو الخطوة العملية الأولى في تنفيذ نية البيع أو الشراء وبالتالي يعتبر مؤشر عقاري مهم للأداء العام لاقتصاد العقار والسوق العقاري.

مراحل عملية التقييم

Stages of the evaluation process



لطلبات التقييم
يمكنكم التواصل
من خلال الباركود

Download on the
App Store

Get it on
Google play



For evaluation
requests You can
communicate
Through the
barcode.

أغراض التقييم العقاري

Real estate appraisal purposes

1 معرفة القيمة السوقية

2 تحديد القيمة الإيجارية

3 الإدراج في القوائم العالية

4 النزاعات

5 تحديد اعلى وافضل استخدام

6 البيع او الشراء

7 التصفية

8 التأمين

9 قسمة الإرث

10 الشراكة

11 نزع الملكية



Geographical range available for coverage

Menassat Realty Company is currently working (almost) in all Saudi cities without exception, through employees of the company and through collaborators .

- 1- Real estate valuers and appraisers accredited by the official .
- 2- authorities Real estate marketing companies with a good reputation and expertise in all regions of the Kingdom .

Riyadh - Makkah - Al Madinah - Northern Region
Hail - Al Qassim - Northern Borders - Tabuk - Al Jouf
Al Baha Aseer - Jazan - Najran

النطاق الجغرافي المتاح للتغطية

تقوم شركة منصات العقارية حاليا بالعمل (تقريبا) في كل المدن السعودية وبلا إستثناء وذلك من خلال موظفين تابعين للشركة ومن خلال متعاونين

- 1- مقيمين ومثمنين عقاريين معتمدين من الجهات الرسمية .
- 2- شركات تسويق عقاري ذات سمعة وخبرات جيدة في جميع مناطق المملكة .

الرياض - مكة المكرمة - المدينة المنورة - المنطقة الشمالية
- حائل - القصيم - الحدود الشمالية - تبوك - الجوف - الباحة
- عسير - جازان - نجران

A list of Some Of the Company's Clients

قائمة ببعض عملاء الشركة



2- Method to calculate the cost of construction a similar building

Evaluate the current cost of constructing another building or a similar alternative to the existing building, deduct the depreciation due from the construction cost and add the estimated land value, in addition to the profit of the business. After that, adjustments can be made to the value of the total ownership shown for the concerned property to reflect the value of the property being valued and : depends on

- Evaluate the land price (as if it is free of construction) to determine its best use .
- Evaluate the cost of the current construction .
- Property valuation (i.e. how much the building has decreased in price due to its use .
- Current building value :construction cost / property cost .

٢- طريقة حساب تكلفة بناء مبنى مماثل

تقييم التكلفة الحالية لإنشاء مبنى آخر أو بديل مشابه للمبنى القائم وخصم الاستهلاكات المستحقة من تكلفة الإنشاء وإضافة قيمة الأرض المقدرة بالإضافة إلى ربح المقاوله وبعد ذلك يمكن القيام بتعديلات على قيمة الملكية التامة المبينة للعقار المعني لتعكس قيمة العقار الجاري تثمينه و تعتمد على :-

- تقييم سعر الأرض (وكأنها خالية من البناء) لتحديد أفضل إستعمال لها .
- تقييم تكلفة البناء الحالي .
- تقييم الأملاك أي كم نقص سعر المبنى بسبب استخدامه .
- قيمة البناء الحالية تكلفة البناء, تكلفة الأملاك .

Used Methoed in Real Estate Valuations

1- Comparison method with similar properties recently sold in the same region cities without exception, through employees of the company and through collaborators

It is a set of procedures in which the value index is derived by comparing the property under valuation with similar real estate that was recently sold in the same region through applying appropriate comparison units, and make adjustments to the prices of selling real estate that are compared based on the comparison : elements, the most important of which are

- The location of the real estate (main street, subsidy, commercial, public, or private)
- Real estate condition and construction age
- Its conditions and characteristics
- Real estate specifications
- Its area
- Level of internal and external finishes
- Date of sales operations that usually play an indirect role
- Local selling conditions (normal, emergency, or market condition)

الطرق المستخدمة في عمليات التقييم العقاري

1- طريقة المقارنة مع عقارات مشابهة بيعت حديثاً في نفس المنطقة

هي عبارة عن مجموعة من الإجراءات يتم استخلاص مؤشر القيمة فيها بواسطة مقارنة العقار قيد التقييم مع عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً في نفس المنطقة ومن خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات على أسعار بيع العقارات التي تتم مقارنتها بناء على عناصر المقارنة وأهمها :-

- موقع العقار : شارع رئيس، فرعي، تجاري، عام، خاص .
- حالة العقار وعمر البناء .
- ظروفه وامتيازاته .
- مواصفات العقار .
- مساحته .
- مستوى التشطيبات الداخلية والخارجية .
- تاريخ عمليات البيع التي عادة ما تلعب دوراً غير مباشر .
- الظروف المحلية بيع : طبيعية، اضطرارية، حالة السوق .

Mehanim of Performing Valution Services

We follow an internal strategy in the evaluation department and it is standardized Work to reach the (best business combination) Aim to goal

- 1 - Fast completion of transactions
- 2 - Reducing the percentage of errors to a minimum
- 3 - Creation (production plan) evaluation
- 4 - Reaching an (estimated) time for each internal evaluation process
- 5 - Access to a (estimated) full evaluation time
- 6 - Training people and on an ongoing basis to access

current situation

- 7 - We work on three main axes: speed and quality

Credibility

Based on previous theorizing, we have so far come up with a model

The following work to reach the ideal situation

Two working models

- 1 - A checking out client
- 2 - An external client: banks - financial companies

آلية سير خدمات التقييم

نتبع إستراتيجية داخلية في إدارة التقييم وهي تنميط العمل بهدف الوصول إلى (أفضل توليفة أعمال) بحيث نهدف إلى

- 1 - سرعة إنجاز المعاملات
- 2 - تقليل نسبة الأخطاء إلى أقل حد
- 3 - إبتداء (خطة إنتاج) لعملية التقييم
- 4 - الوصول إلى زمن (تقديري) لكل عملية داخلية من عمليات التقييم
- 5 - الوصول إلى زمن (تقديري) لعملية التقييم كاملة
- 6 - تدريب الأشخاص و بشكل مستمر على الوصول إلى الوضع الحالي
- 7 - نعمل على ثلاث محاور أساسية : السرعة الجودة المصداقية وبناءً على التنظير السابق توصلنا حتى الآن إلى هوديل العمل التالية للوصول إلى الوضع المثالي مرفق نموذجين للعمل
- 1 - عميل خارجي أفراد
- 2 - عميل خارجي : بنوك - شركات مالية

4- Method to calculate the income from renting a property

It is a set of procedures in which the value index is derived by comparing the property under valuation with similar real estate that was recently sold in the same region through applying appropriate comparison units, and make adjustments to the prices of selling real estate that are compared based on the comparison : elements, the most.

- Evaluate the land price as if it is free of construction to determine its best use.
- Evaluate the cost of the current construction.
- Property valuation (i.e. how much the building has decreased in price due to its use).
- Current building value (construction cost / property cost).

٤- طريقة حساب الدخل الناتج عن تأجير العقار

تعتمد على طريقة حساب الدخل الناتج عن تأجير العقارات والتي تدر مدخولا ماديا إن كانت للتأجير السكني وتختلف هذه النسبة بحسب وضع العقار، وقد تكون مقبولة من مستثمر ولا تلاقي قبولا لدى مستثمر آخر، وفي ضوء هذه النسبة تحدد قيمة العقار وتعتمد على خمس نقاط أساسية :-

- تقييم مجموع المدخول الكلي .
- تحديد نسبة الشواغر .
- تحديد قيمة مصاريف التشغيل الكلية للعاملين والصيانة .
- تحديد قيمة المدخول الصافية .
- حساب نسبة المدخول على سعر العقار .

The evaluator shall consider, whether any other methods can be applied and weighted to adjust the value index using the income method in the following cases :-

- The ability of an asset to produce income is the only factor that affects value from the participants' perspective among many other factors .
- There is a great deal of doubt and uncertainty as to the amount and timing of the future income of the asset being valued .
- Inability to obtain information related to the underlying asset, for example A minority shareholder may have access to historical financial statements, but it cannot peruse forecasts or budgets .
- The asset subject to the valuation has not yet begun to generate income, but is expected to do so .
- The basic principle of the income method is that the investor expects to receive an income on its investment. Such income shall reflect the level of investment risk expected in the investment .
- The investor can expect compensation for only regular risks, also known as market risks or unavoidable risks .

Although there are many ways to apply the income method, however the methods used in the income method rely heavily on discounting future cash flow amounts to a present value. It is a variety of applications in using the discounted cash flow method (DCF). The concepts below shall apply, partial or total, to all methods of income method .

وينبغي للمقيم أن ينظر فيما إذا كان من الممكن تطبيق أي أساليب أخرى وترجيحها لتسوية مؤشر القيمة باستخدام أسلوب الدخل في ظل الحالات التالية :-

- قدرة الأصل على إنتاج الدخل هو العامل الوحيد الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين من بين العديد من العوامل الأخرى وجود قدر كبير من الشك وعدم اليقين فيما يتعلق بمبلغ وتوقيت الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم .
- عدم القدرة على الحصول على المعلومات المتعلقة بالأصل محل التقييم مثلاً : قد يمكن لأحد مالكي أسهم الأقلية إمكانية الوصول إلى البيانات المالية التاريخية ولكنه لا يستطيع الإطلاع على التنبؤات أو الميزانيات .
- إن الأصل محل التقييم لم يبدأ في إنتاج الدخل بعد ولكن من المتوقع أن يفعل ذلك .
- يتمثل المبدأ الأساسي لأسلوب الدخل في أن المستثمر يتوقع الحصول على عائد من استثماره ويجب أن يعكس هذا العائد مستوى المخاطر المتوقعة في الاستثمار .
- لا يمكن للمستثمر عادة إلا أن يتوقع التعويض عن المخاطر المنتظمة فقط المعروفة أيضاً باسم مخاطر السوق أو المخاطر التي لا يمكن تجنبها .

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل .

2- Income Method - Investment Method: The investment method is directly related to the operating income of the property, and it shall be applied to investment real estate, where the capital value of the property can be estimated based on the income it generates after deducting operating, maintenance and other expenses. Whereas, the income method provides an indication of value by converting future cash flows into one current value. According to this method the value of the asset shall be determined by reference to the value of revenue. The income method shall be applied and given priority or significant weight in the following cases .

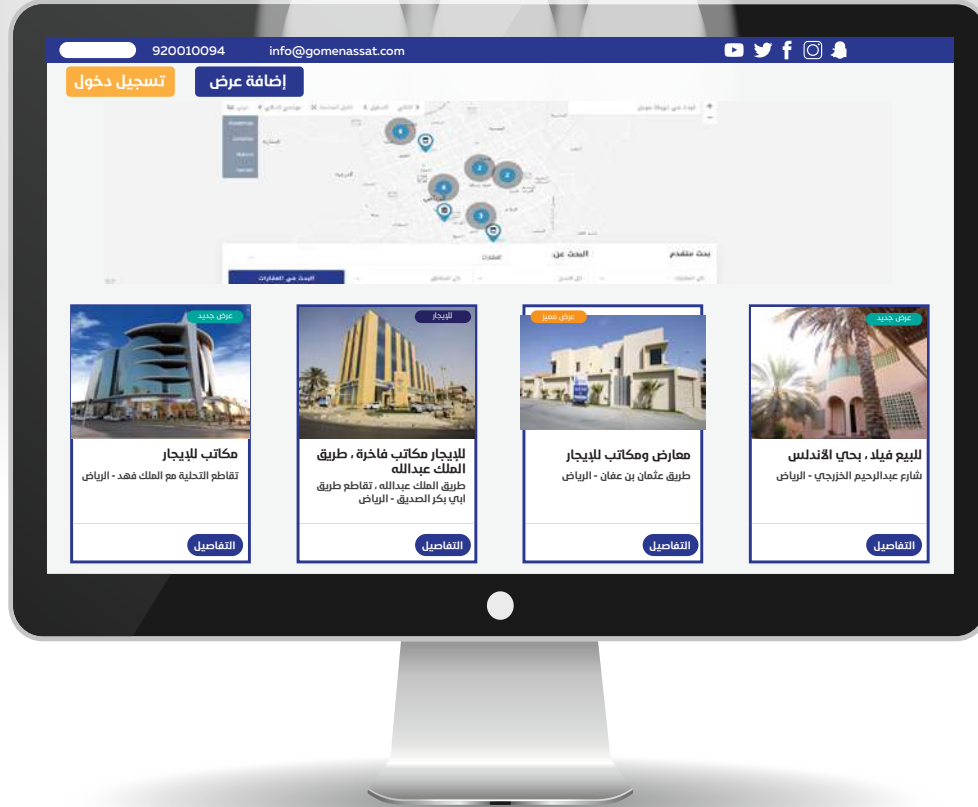
- When an asset's ability to generate income is the primary component that influences value from the participant's point of view .
- There are reasonable projections of the amount and timing of future income for the asset being valued, but there are only a few relevant market comparisons, if any .
- Although the above conditions indicate that the income method shall be applied and prioritized, however, there are other cases in which the income method can be applied and prioritized as well .

٢- أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار - ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار، وتُطبق على العقارات الاستثمارية حيثُ يمكن تقدير القيمة الرأسمالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :-

- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.
- تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.
- على الرغم من أن الظروف المذكورة أعلاه تشير إلى أنه ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية، إلا أن هناك حالات أخرى يمكن تطبيق أسلوب الدخل فيها وإعطائها الأولوية أيضاً.



منصات
شركة منصات للتقييم العقاري
Menassat Real Estate Appraisal Co.



SCAN ME

إعرض أو إبحث عن عقارك عبر

 www.gomenassat.com

أحدث منصة عقارية مجانية

Cost Method

1- Discounted Cash Flow Method: is an accounting method used to evaluate investments and compare them with each other. Whereas, income flows shall be deducted at the time of acquisition at an appropriate discount rate. When calculating the market value, the in and out cash flow and discount rates shall be taken from the market and based on current prices and costs.

2- Residual Value Method: is used to analyze development or redevelopment offers to know how valid or to determine the price that can be paid. Usually, such properties are either vacant lands, or lands with old buildings that will be removed or restored and renewed.

3- Profits Method: is used when the value of the facilities is based on profits from the company that manages such facilities. The profits made by the activity in the company's accounts and financial positions for several consecutive years show the cost method .

أسلوب التكلفة

1- طريقة التدفقات النقدية المخصومة طريقة محاسبية تستخدم في تقييم الإستثمارات ومقارنتها ببعضها البعض، حيث يتم خصم تدفقات الدخل وقت الحصول عليها بمعدل خصم مناسب وعند حساب القيمة السوقية يجب أن تكون التدفقات النقدية الداخلة والخارجة ومعدلات الخصم مأخوذة من السوق وتستند إلى الأسعار والتكاليف الحالية .

2- طريقة القيمة المتبقية تستخدم طريقة القيمة المتبقية لتحليل عروض التطوير أو إعادة التطوير لمعرفة مدى صحتها أو لتحديد السعر الذي يمكن دفعه، وعادة ما تكون هذه العقارات إما أراضٍ خالية أو أراضٍ عليها مبانٍ قديمة سيتم إزالتها أو ترميمها وتجديدها .

3- طريقة الأرباح تستخدم عندما تستند قيمة المنشآت إلى الأرباح المحققة من الشركة التي تدير هذه المنشآت، وتظهر الأرباح التي حققها النشاط في حسابات الشركة ومراكزها العالية لعدة سنوات متتالية أسلوب التكلفة .

     **gomenassat** |  **920010094**

P.O Box 25575 Riyadh 11476

Licence No.: 1210000163

Kingdom of Saudi Arabia

ev@gomenassat.com