

ارزش گذاری دارایی ها به صورت عملی و کاربردی

فرض کنید همین امروز شما به عنوان مدیر سرمایه گذاری یک شرکت استخدام می شوید و منابعی در حدود ۵۰ میلیارد تومان را جهت سرمایه گذاری در اختیار دارید. سوال اینجاست، چه باید کرد؟
در بازار سرمایه سرمایه گذاری کنیم؟ چه سهامی بخریم؟
در بازار ملک سرمایه گذاری کنیم؟ چگونه ملک مورد نظرمان را انتخاب کنیم؟
در بازار ارز و طلا سرمایه گذاری کنیم؟
با این میزان سرمایه که در اختیار شما است چه باید کرد که در کمترین زمان ممکن بیشترین ثروت را برای سهامداران ایجاد کنیم.
برای پاسخ به این سوالات در ابتدا باید به این مساله بپردازیم که یک مدیر سرمایه گذاری کیست و چه وظایفی به عهده دارد.

مدیر سرمایه گذاری فردی است که با شناخت فرصت‌های سرمایه گذاری و ارزیابی سود و ریسک‌های مرتبط به آنها در نهایت تصمیم به سرمایه گذاری منابع در اختیار می نماید و مهمترین رسالت یک مدیر سرمایه گذاری خلق ثروت با پذیرش ریسک معقول برای سهام داران است. بدین منظور یکی از سخت ترین مقوله های مربوط به سرمایه گذاری، ارزش گذاری دارایی ها است.

همان طور که میدانیم غالبا پیش بینی هر چیزی کار آسانی نیست و به احتمال زیاد همراه با خطا خواهد بود.

رویکردهای ارزش گذاری

در حالیکه مدل های متعددی برای ارزش گذاری وجود دارد اما تنها دو رویکرد برای ارزش گذاری وجود دارد.

رویکرد ذاتی و رویکرد نسبی

رویکرد ذاتی تابعی است از جریان‌ات نقدی مورد انتظار دارایی و میزان نااطمینانی مرتبط با تحقق آن

رویکرد نسبی دارایی ها با توجه به قیمت موارد مشابه در بازار ارزش گذاری می شود

قبل از پرداختن به نحوه ارزش گذاری دارایی ها توجه به ۳ نکته ضروری است:

۱- تمام ارزش گذاری اریب^۱ هستند:

اغلب پیش از آنکه تحلیل گری ارقام را وارد مدل ها و معیارهای خود کند، ذهنیت وی در مورد شرکت یا سهم مورد نظر شکل گرفته است. بنابراین تمام افراد در ارزش گذاری دارایی ها، ذهنیت از قبل شکل گرفته خود را وارد می کنند

۲- اغلب ارزشگذاری ها نادرست هستند:

به دلایل متعدد، بهترین تخمین ها از آینده با اعداد واقعی مطابق نخواهند بود.

۳- راه حل ساده تر می تواند بهتر باشد:

با اقتباس از اصل پارسیمونی^۲ که در علوم طبیعی متوال است این قانون ساده به دست می آید که در ارزش گذاری دارایی ها، باید ساده ترین روشی که می توانید را به کار برید.

^۱ - Bias

^۲ - Principle of Parsimony