



مروری کوتاه بر

چالشهای اصلی ارزش‌گذاری دارایی

دموس جورجیو اماسی 

معصومه امیری 

ارزش‌گذاری دارایی یک علم دقیق نیست؛ بلکه فرایندی پیچیده و پویا است که به عوامل مختلفی از جمله مکان، شرایط، روند بازار، تقاضا و عرضه و مسایل حقوقی بستگی دارد. با این حال، زمانی که بازار بی‌ثبات است، به این معنی که قیمت‌ها به سرعت و به‌طور پیش‌بینی‌ناپذیری در نوسان هستند، کار ارزش‌گذاری یک دارایی حتی چالش‌برانگیزتر می‌شود. در این مقاله به برخی از چالشهای اصلی ارزش‌گذاری دارایی و نحوه غلبه بر آنها می‌پردازیم.

کیفیت و در دسترس بودن داده‌ها

یکی از چالشهای کلیدی ارزش‌گذاری دارایی، کیفیت و در دسترس بودن داده‌ها است. داده‌ها برای انجام تحلیل بازار، مقایسه خواص مشابه و به‌کارگیری روشهای ارزش‌گذاری ضروری هستند. علاوه بر این، داده‌ها ممکن است بازتاب‌دهنده شرایط فعلی یا آینده بازار نباشند؛ زیرا ممکن است قیمت‌ها به سرعت و به‌طور غیرمنتظره‌ای تغییر کنند. بنابراین، ارزش‌گذاران باید در انتخاب و استفاده از منابع داده‌ها دقت و انتقاد داشته باشند و آنها را برای هرگونه حرکت یا ناهنجاری بازار، تنظیم کنند.

روشها و فرضهای ارزش‌گذاری


یکی دیگر از چالشهای ارزش‌گذاری یک دارایی، انتخاب و به‌کارگیری روشها و فرضهای ارزش‌گذاری مناسب است. روشهای ارزش‌گذاری، روشهایی هستند که ارزش‌گذاران از آنها برای برآورد ارزش داراییها، مانند رویکرد درآمد، رویکرد هزینه یا رویکرد مقایسه فروش استفاده می‌کنند. هر روشی مزایا و محدودیتهای خود را داشته و ممکن است کم‌وبیش برای انواع مختلف اموال

اخلاق حرفه‌ای هوشیار و مسئولیت‌پذیر بوده و هرگونه تضاد منافع یا تخلفی را گزارش کنند.

بی‌اطمینانی و ریسک ارزش‌گذاری

پنجمین چالش ارزش‌گذاری دارایی، ارزیابی و اطلاع‌رسانی بی‌اطمینانی و ریسک ارزیابی است. بی‌اطمینانی، درجه تردید یا تغییرپذیری است که در ارزش‌گذاری به دلیل عواملی مانند محدودیت داده‌ها، انتخابهای روش‌شناختی یا نوسانهای بازار وجود دارد. ریسک، احتمال زیان یا آسیبی است که ممکن است از ارزش‌گذاری ناشی شود، به دلیل عواملی مانند تغییر شرایط بازار، اختلافهای حقوقی یا مسئولیت حرفه‌ای. بنابراین، ارزش‌گذاران باید در هنگام ارزیابی و اطلاع‌رسانی بی‌اطمینانی و ریسک ارزش‌گذاری محتاط و شفاف باشند و از ابزار و روشهای مناسبی مانند تحلیل حساسیت، تحلیل سناریو یا فواصل اطمینان استفاده کنند.

بازخورد و یادگیری ارزش‌گذاری

ششمین چالش ارزش‌گذاری یک دارایی، کسب و به‌کارگیری بازخورد و یادگیری از ارزش‌گذاری است. بازخورد، اطلاعات یا پاسخی است که ارزش‌گذاران در رابطه با ارزش‌گذاریهایشان از صاحبکاران خود دریافت می‌کنند، مانند اظهارنظرها، رتبه‌بندیها، بررسیها یا شکایتها. یادگیری، فرایند بهبود دانش، مهارتها یا عملکرد فرد بر اساس بازخورد یا تجربه است. بنابراین، ارزش‌گذاران باید در هنگام کسب و استفاده از بازخورد و یادگیری از ارزش‌گذاریهای خود، فعال و پذیرا و به‌دنبال فرصتهایی برای بهبود مستمر و توسعه حرفه‌ای باشند. 

پانوشتها:

- 1- International Valuation Standards (IVS)
- 2- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- 3- International Valuation Standards Council (IVSC)
- 4- Rules of Conduct

منبع:

- What are the Main Challenges of Valuing a Property?, dgeorgiou.cy, Sep 2023

و بازارها مناسب باشد. با این حال، روشهای ارزش‌گذاری ممکن است گستره کاملی از عواملی را که بر ارزش یک دارایی تاثیر می‌گذارند؛ مانند ریسک، بی‌اطمینانی یا احساسات را دربر نگیرد. بنابراین، ارزش‌گذاران باید هنگام به‌کارگیری روشهای ارزش‌گذاری، انعطاف‌پذیر و خلاق باشند و فرضها و تعدیلهای خود را توجیه کنند.

هدف و زمان ارزش‌گذاری

سومین چالش ارزش‌گذاری دارایی، تعریف و تعیین هدف و زمان ارزیابی است. هدف از ارزش‌گذاری دلیلی است که چرا ارزش‌گذاری مورد نیاز است، مانند خرید، فروش، وام دادن یا هدفهای حسابداری. زمان ارزیابی، تاریخ یا دوره‌ای است که ارزیابی انجام‌شده یا گزارش می‌شود. بنابراین، ارزش‌گذاران باید هنگام تعریف و تعیین هدف و زمان‌بندی ارزش‌گذاری شفاف و ثابت باشند و هرگونه محدودیت یا اخطار را به روشنی توضیح دهند.

استانداردهای ارزش‌گذاری و اخلاق حرفه‌ای

چهارمین چالش ارزش‌گذاری داراییها، رعایت استانداردها و اصول ارزش‌گذاری مربوط است. استانداردهای ارزش‌گذاری، قوانین و دستورالعملهایی هستند که ارزش‌گذاران برای اطمینان از کیفیت، سازگاری و اعتبار ارزش‌گذاریهای خود از آنها پیروی می‌کنند، مانند استانداردهای بین‌المللی ارزش‌گذاری^۱ (IVS) یا استانداردهای ارزش‌گذاری انجمن سلطنتی پیمایشگران خبره^۲ (RICS). اصول اخلاق حرفه‌ای، اصول و ارزشهایی هستند که ارزش‌گذاران برای اطمینان از درستی، حرفه‌ای بودن و بی‌طرفی ارزش‌گذاریهای خود از آنها پیروی می‌کنند، مانند آیین اخلاق حرفه‌ای (the Code of Ethics) شورای بین‌المللی استانداردهای ارزش‌گذاری^۳ (IVSC) یا قوانین رفتاری^۴ انجمن سلطنتی پیمایشگران خبره. با این حال، در یک بازار پرنوسان، ارزش‌گذاران ممکن است با فشار یا وسوسه برای انحراف از استانداردها و اخلاق حرفه‌ای، مانند برآورده کردن خواسته‌های صاحبکار، معامله‌های ایمن یا اجتناب از اختلاف روبه‌رو شوند. بنابراین، ارزش‌گذاران باید در هنگام رعایت استانداردها و