

حساب وتقييم الأسهم والسندات والعقارات

أوهاج بادنين عمر

ماجستير في المحاسبة والتمويل

عضو هيئة تحرير مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية

الاستثمار في الأسهم والسندات والعقارات يوفر فرصا للمدخرين ويشجع الاستثمار بصفة عامة.

حساب عائد الأسهم = (توزيعات الأرباح السنوية + التغير في سعر السهم) ÷ سعر السهم الأصلي

مثال: كانت توزيعات الأرباح السنوية ٥ وسعر السهم الأصلي ١٠٠ وسعر السهم الحالي ١٢٠

الحل:

$$\text{سعر عائد السهم} = (١٢٠ + ٥) \div ١٠٠ = ١.٢٥ = ٢٥\%$$

حساب عائد العقارات = (الإيجار السنوي - المصاريف السنوية) ÷ قيمة العقار

مثال: كانت قيمة العقار ١٠٠٠٠٠٠ وقيمة الإيجار السنوي ١٢٠٠٠٠ وقيمة المصاريف السنوية ٢٠٠٠٠

الحل:

$$\text{عائد العقار} = (١٢٠٠٠٠ - ٢٠٠٠٠) \div ١٠٠٠٠٠٠ = ١٠\%$$

حساب عائد السند = (الفائدة السنوية ÷ قيمة السند) × ١٠٠

مثال: كانت قيمة السند ١٠٠٠ وفائدته السنوية ٥٠

$$\text{حساب عائد السند} = (١٠٠٠ \div ٥٠) \times ١٠٠ = ١.٠٥ = ٥\%$$

يرى الباحث استخدام المعادلة التالية لتقييم وحساب عوائد الاستثمار:

$$(ص ١ - ٥٠\% ص) \div ٥٠\% ص$$

بحيث ص ٠ تمثل قيمة الاستثمار الاولى، ص ١ تمثل قيمة الاستثمار الحالي أو النهائي

مثال: كان سعر السهم الأصلي ١٠٠ وسعر السهم الحالي ١٢٥ المطلوب حساب العائد واثباته

$$\text{المعادلة} = (ص ١ - ٥٠\% ص) \div ٥٠\% ص$$

$$ص ١٠٠ = ٠ ص$$

$$ص ١ = ١٢٥$$

$$عائد السهم = (٥٠ - ١٢٥) \div ٥٠ = ١.٥٠$$

عائد السهم من بداية العام حتى نهاية العام هو ٥٠٪

لإثبات العائد ٥٠٪ في العام

بما أن عملية استثمار الأموال تقاس وفق عائد البنك وبما أن البنوك تستخدم الجداول المالية لحساب العوائد.

وبناء عليه نقوم بإثبات عائد السهم ٥٠٪

بما أن حساب العائد لعام أي ١٢ شهر

$$العائد ٥٠٪ + ١$$

$$العائد الشهري = (١.٥)^{(١٢ \div ١)} = ١.٠٣٤٣٦٦٠٨٣$$

$$١٠.٣٠٩٨٢٤ = ((١.٠٣٤٣٦٦٠٨٣ \times ١.٥) \div ٥٠٪)$$

$$العائد الشهري = ٩.٦٩٩٤٨٥ \div ١٠٠ = ١٠.٣٠٩٨٢٤$$

$$العائد السنوي = ١٢ \times ١٠.٣٠٩٨٢٤ = ١٢٣.٧١٧$$

إذا كان سعر الأصل الأولي ١٢٠٠ وسعر الأصل الحالي ١٣٧٠ المطلوب حساب العائد وإثباته ومن ثم

تقييم الاستثمار إذا كان معدل البنك السنوي الذي يمنح بموجبه التمويل ٢٠٪

$$المعادلة = (ص ١ - ٥٠٪ ص ٠) \div ٥٠٪ ص ٠$$

$$ص ٠ = ١٢٠٠$$

$$ص ١ = ١٣٧٠$$

$$عائد الأصل = (١٣٧٠ - ١٢٠٠) \div ١٢٠٠ = ١.٢٨٣٣٣$$

عائد الأصل من بداية العام حتى نهاية العام هو ٢٨.٣٣٣٪

لإثبات العائد ٢٨.٣٣٣٪ في العام، بما أن حساب العائد لعام أي ١٢ شهر

$$العائد ٢٨.٣٣٣٪ + ١$$

$$العائد الشهري = (٢٨.٣٣٣)^{(١٢ \div ١)} = ١.٠٢١٠٠٥٩٨٩$$

$$١٠.٥١٠٢٩٨٨ = ((١.٠٢١٠٠٥٩٨٩ \times ١.٢٨٣٣٣) \div ٢٨.٣٣٣)$$

$$\text{القسط الشهري} = 114.17372 = 10.5102988 \div 1200$$

$$\text{العائد الشهري} = 14.173 = 1000 - 114.17337$$

$$\text{العائد السنوي} = 1370 = 114.17372 \times 12$$

يقبل الاستثمار لأن عائدته أكبر من السعر الذي يمنح البنك بواسطته التمويل للعملاء.

النتائج: بما أن عملية استثمار الأموال تقاس وفق عائد البنك وبما أن البنوك تستخدم الجداول المالية

لحساب العوائد فطرقنا تحتسب العائد على أنها سنوي أي ١٢ شهر.

مثال ١ باستخدام (مقام):

استثمار عمره خمس سنوات مبلغ استثماره ١٠٠٠٠٠ والمبلغ النهائي ١٣٨٧٠٥

إيجاد العائد باستخدام المعادلة = (ص ١ - ص ٥٠٪) = ص ٥٠٪

$$\text{العائد} = 1.7741 = 50000 \div (50000 - 138705)$$

$$\text{العائد السنوي} = 12.41\%$$

العائد السنوي وفق الجداول المالية = ١٢٪

التدفق ÷ معدل مقام (صافي القيمة)	التدفق السنوي	معدل مقام	
82,794.00735	110,000	1.328599	38.660169
62,316.79684	110,000	1.765174	
46,904.1576	110,000	2.345208	
35,303.48335	110,000	3.115840	
26,571.97146	110,000	4.139700	
253,890.4166	550,000		

مجموع صافي القيمة = ٢٥٣٨٩٠

$$\text{المعادلة} (253890 - 50000) \div 50000 = 4.0778 = 1.3246 = 32.46\%$$

مثال ٢ باستخدام مقام:

بفرض أن معدل مقام لتدفقات نقدية تساوي رأس المال المستثمر والبالغ ١٠٠٠٠٠ وحدة نقدية لأجل

خمس سنوات، وصافي الأموال المحسومة المطلوب إيجاد عائدتها ٢٤٠٠٢٦ باستخدام المعادلة: (ص ١ -

$$\text{ص } 50\% = \text{ص } 50\%$$

الحل:

$$\text{معدل مقام} = 30.677\%$$

العائد بالمعادلة:

$$3.80052 = 50000 \div (50000 - 240026) = \text{العائد}$$

$$30.677\% = 1.30677 = (3.80052)^{(5 \div 1)}$$

العائد السنوي وفق الجداول المالية = 30.677%

$$41537 = \text{القسط السنوي}$$

$$107685 = 100000 - 207685 = \text{العائد لخمس سنوات بحساب القيمة اليوم}$$

$$292315 = 207685 - 500000 : \text{مقارنة العائد اليوم مع العائد بعد خمس سنوات}$$

$$107685 = \text{العائد بسعر اليوم}$$

$$292315 = \text{العائد بعد خمس سنوات}$$

ايجاد النسبة = العائد بعد خمس سنوات ÷ العائد بسعر اليوم

$$2.7145377 = 107685 \div 292315 = \text{النسبة}$$

-100000	-100000	
التدفق ÷ معدل مقام	التدفق السنوي	معدل مقام
76472.45	100000	1.307660486
58480.35	100000	1.709975947
44721.36	100000	2.236067977
34199.52	100000	2.924017738
26153.21	100000	3.823622457
240026.89	500000	
50.34088%	96.595%	