



## تحلیل و ارزشگذاری شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (وساخت)

دی ۱۴۰۱



## فهرست

خلاصه مدیریتی

بررسی وضعیت صنعت ساختمان

بررسی نماد و ساخت

محاسبه خالص ارزش دارایی ها (NAV)

تحلیل تکنیکال و ساخت

نماد	وساخت
قیمت پایانی (ریال)	۱,۰۶۳
ارزش بازار (همت)	۳,۴۳
سرمایه	۳۰,۸۴۲,۷۲۶
حجم مبنا (میلیون)	۱۵,۳۳
نسبت P/E ttm	۱۸,۲۱
نسبت NAV فعلی	۷۵٪
سال مالی	۳۱ شهریور
سود عملیاتی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۲,۲۷۸,۶۶۱
سود خالص منتهی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱,۸۷۸,۸۹۹
سود عملیاتی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱,۷۹۹,۴۰۳
سود خالص منتهی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱,۳۵۱,۹۹۲

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۰۴/۰۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. هدف از تاسیس شرکت جذب سرمایه‌ها و تجهیز پس‌اندازها به طور مستقیم و انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه بوده است

سود عملیاتی شرکت در سال مالی منتهی به شهریور ۱۴۰۱ در مقایسه با سال گذشته رشد ۳۷ درصدی را تجربه کرده‌است. همچنین سود خالص در همین زمان با رشد ۳۹ درصدی همراه شده است.

شرکت در تیر ماه ۱۴۰۱ از محل تجدید ارزیابی دارایی‌ها و اندوخته‌ها ۲۷۲۸ درصد افزایش سرمایه را ثبت کرده است.

پرتفوی سرمایه‌گذاری‌های شرکت شامل ۲,۵۸ همت پرتفوی بورسی و ۴۵۴ میلیارد پرتفوی غیر بورسی است. به عبارتی ۸۵ درصد از سرمایه‌گذاری‌ها در شرکت‌های بورسی صورت گرفته است.

مهم‌ترین دارایی‌های بورسی شرکت شامل شرکت تامین مسکن جوانان، بانک اقتصاد نوین و شرکت نوسازی و ساختمان تهران می‌باشند. همچنین مهم‌ترین شرکت‌های غیربورسی شامل تامین مسکن نوین و تامین مسکن نوید ایرانیان است.

## سرمایه گذاری ساختمان ایران

ارزش روز	ارزش کارشناسی	شرح
۳۴,۷۰۴,۰۶۶	۳۴,۷۰۴,۰۶۶	حقوق صاحبان سهام منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۲۹,۱۸۴,۱۰۲	۴۰,۵۸۳,۳۶۶	ارزش پرتفوی بورسی شرکت
۲۵,۸۲۳,۳۴۰	۲۵,۸۲۳,۳۴۰	بهای تمام شده پرتفوی بورسی شرکت
۳,۳۶۰,۷۶۲	۱۴,۷۶۰,۰۲۶	خالص افزایش (کاهش) ارزش پرتفوی بورسی
۶,۴۹۳,۸۱۹	۶,۴۹۳,۸۱۹	ارزش پرتفوی غیربورسی شرکت
۴,۵۴۶,۵۹۰	۴,۵۴۶,۵۹۰	بهای تمام شده پرتفوی غیربورسی شرکت
۱,۹۴۷,۲۲۹	۱,۹۴۷,۲۲۹	خالص افزایش (کاهش) ارزش پرتفوی غیر بورسی
۰	۰	ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاری
۵۳۲	۵۳۲	سود(زیان) حاصل از فروش سهام
۱۵,۰۰۵,۰۶۳	۱۸,۲۵۷,۷۹۷	خالص افزایش ارزش دارایی املاک
۵۵,۰۱۷,۶۵۱	۶۹,۶۶۹,۶۵۱	خالص ارزش دارایی ها (NAV)
۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	تعداد سهام
۱,۷۸۴	۲,۲۵۹	خالص ارزش دارایی ها (NAV) به ازای هر سهم
۱,۰۶۳	۱,۰۶۳	قیمت هر سهم (۱۴۰۱/۱۰/۰۵)
۶۰٪	۴۷٪	P/NAV

برای ارزش روز قیمت‌های ۵ دی ماه ۱۴۰۱ لحاظ شده است که در این محاسبات ارزش شرکت معادل ۵.۵ همت یا به عبارتی به ازای هر سهم ۱۷۸۴ ریال است.

در محاسبات ارزش کارشناسی که محاسبات دقیق‌تر و علمی‌تری است، ارزش کارشناسی سهم‌ها براساس سودآوری آن‌ها لحاظ شده است و قیمت میانگین مسکن ۲۰ درصد رشد داده شده است. ارزش شرکت در روش کارشناسی معادل ۶.۹ همت یا به عبارتی ارزش هر سهم ۲۲۵۹ ریال می‌باشد.

با توجه به سنوات گذشته و مجمع برگزار شده در ۳۰ بهمن ماه سال ۱۴۰۰، با ۹ درصد مالکیت، امکان تعیین یک عضو هیئت مدیره وجود داشته است.

با توجه به اینکه در حال حاضر سه شرکت سرمایه‌گذاری مهرگان تامین پارس (۰.۴۳۴٪)، سایه گستر سرمایه (۲.۵۲٪) و امین توان آفرین ساز (۱.۵۵٪) اقدام به عرضه بلوک سهام خود کرده‌اند و در مجموع ۸.۴۱٪ از مالکیت شرکت را شامل می‌شود، در مجامع آتی دریافت صندلی هیئت مدیره با خرید این بلوک ممکن می‌شود.

با توجه به قیمت ۱۵۵۰ ریالی و تعداد سهام ۲ میلیارد و ۵۹۷ میلیون و ۲۷۰ هزار و ۹۴۵ برای عرضه بلوک، مبلغ مورد نیاز برای سرمایه‌گذاری در حدود ۴۰۲ میلیارد و ۵۷۷ میلیون تومان است که با توجه به ارزش کارشناسی، ۵۸۶ میلیارد و ۷۲۳ میلیون ارزش سرمایه‌گذاری است که سودی معادل ۱۸۴ میلیارد و ۱۴۶ میلیون (۴۵.۷۴٪) را نصیب سرمایه‌گذار می‌کند. با در نظر گرفتن توانایی تعیین یک عضو هیئت مدیره و پرمیوم سهام این مبلغ افزایش نیز می‌یابد و عدد محاسبه شده بر اساس ارزش سهام خرد می‌باشد.



نمودار حرکات قیمت سهم نشان دهنده‌ی تمام روند نزولی بلندمدت سهم می‌باشد که با توجه به افزایش چشمگیر حجم معاملات و شکست مقاومت ۱۰۰ تومان، انتظار رشد قیمت با اهداف ۱۲۷ تومان در کوتاه‌مدت و ۱۹۷ تومان در میان‌مدت را داریم.



## بررسی وضعیت صنعت انبوه سازی و ساختمان در ایران



مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از الویت‌های دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده‌است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود.

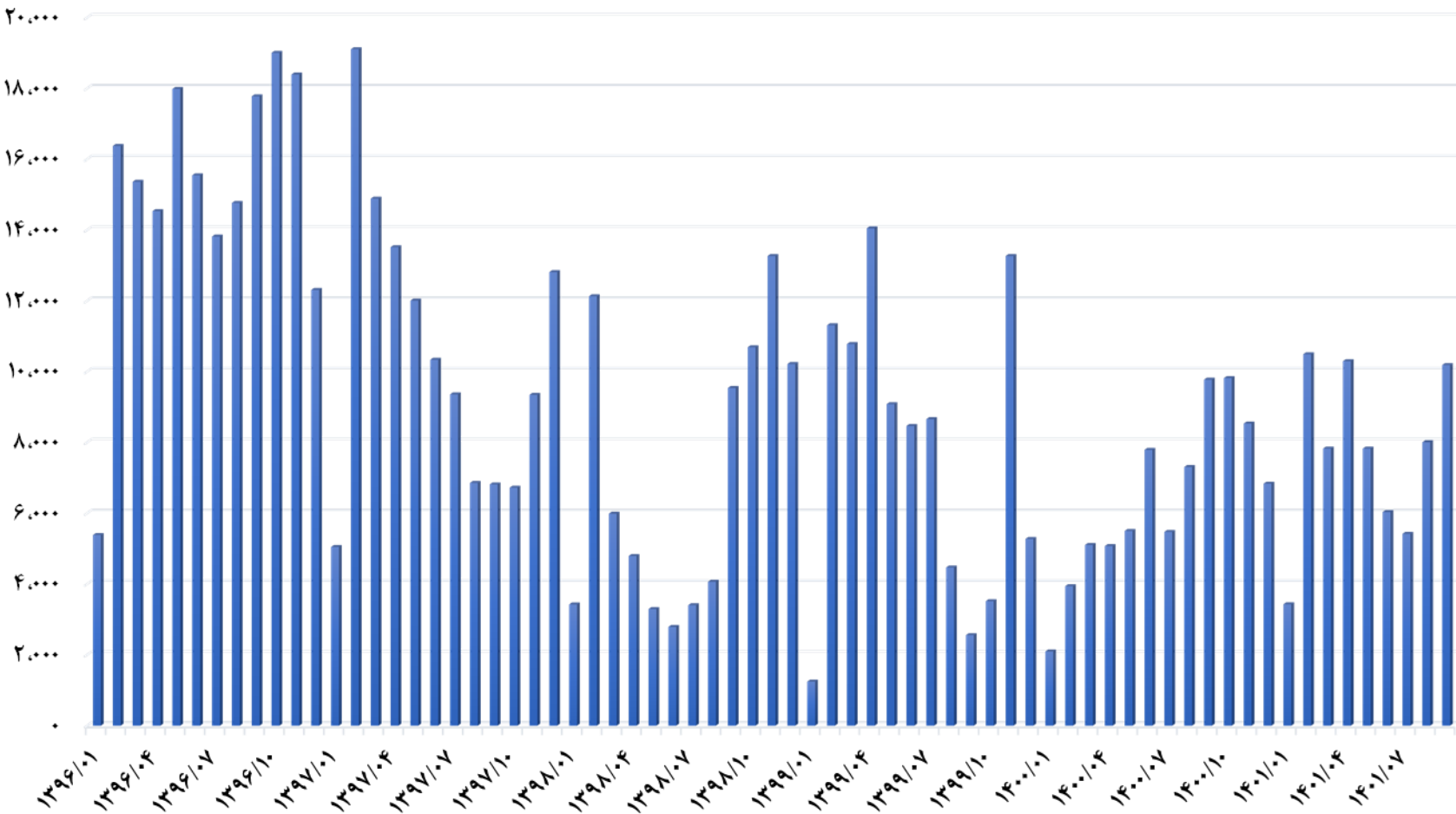
بر اساس آمار بانک مرکزی، تولید ناخالص داخلی به قیمت ثابت سال ۱۳۹۵، از میزان ۱۳۹۶ همت در سال ۱۳۹۹ به ۱۴۵۷ همت در سال ۱۴۰۰ افزایش یافته که نشان از رشد ۴.۴ درصدی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۴۰۰ نزدیک به ۶۲ همت بوده‌است که سهم این صنعت از تولید ناخالص داخلی کشور حدود ۴.۳٪ است.

از ابتدای سال ۱۳۹۸ روند صعودی قیمت مسکن با روند نزولی تعداد معاملات همراه شده‌است که علل اصلی این موضوع، کاهش قدرت خرید مردم به دلیل افزایش قیمت‌ها است. از سال ۱۳۹۹ به بعد همراه با افزایش نرخ ارز و پیرو آن افزایش در قیمت مصالح ساختمانی و افزایش هزینه نیروی کار، جهش قیمتی در بخش مسکن رخ داده‌است که رشد نهادهای ساخت در سال‌های فوق باعث افزایش شدید بهای تمام شده ساخت شده‌است. در حال حاضر افزایش قیمت میانگین هر متر مربع واحد مسکونی در تهران به حوالی ۴۸ میلیون تومان سبب ایجاد مشکل کاهش قدرت خرید برای مصرف‌کنندگان ساختمان شده‌است.

آخرین آمار ارائه شده توسط بانک مرکزی نیز نشان می‌دهد در بهار سال ۱۴۰۱، آمار پروانه‌های صادره در کل کشور کاهش حدوداً ۱۷ درصدی نسبت به فصل مشابه سال قبل داشته‌است.



پس از رونق بازار مسکن در سال ۱۳۹۶ و افزایش حجم معاملات تا نزدیکی ۲۰ هزار معامله در ماه، از آذر ماه ۱۳۹۷ حجم معاملات کاهش یافت و به محدوده ۷ هزار معامله رسید. در چهار سال اخیر به جز ماه‌های محدود، تعداد معاملات عمدتاً کمتر از ۱۲ هزار ثبت شده است. از ابتدای سال ۱۴۰۰ تا کنون تنها در ۳ ماه از سال شاهد حجم معاملات بالای ۱۰ هزار بوده‌ایم.

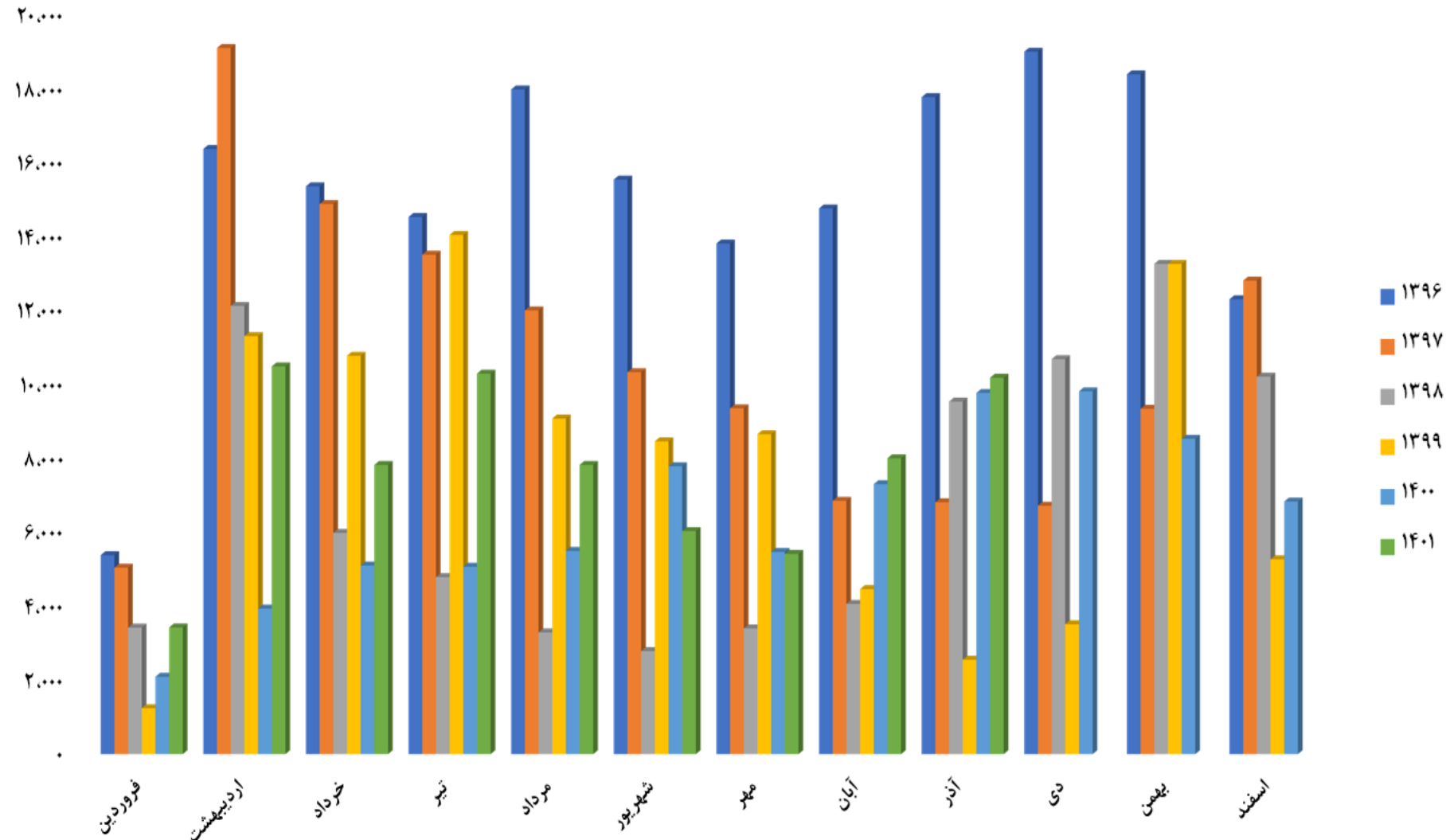


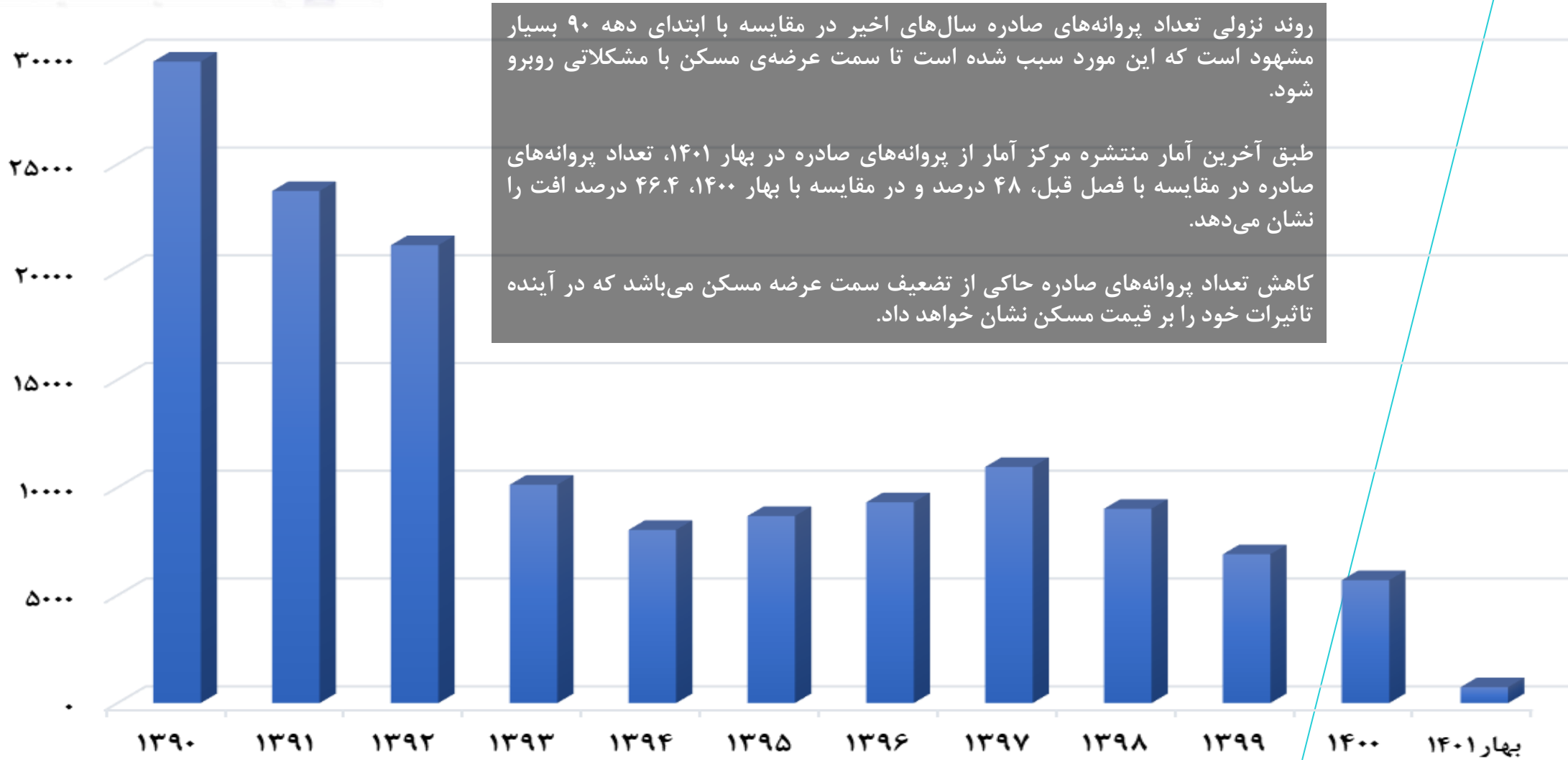
میانگین تعداد معاملات هر ماه به تفکیک سال

سال	میانگین تعداد معاملات	درصد تغییر
۱۳۹۶	۱۵,۱۰۳	
۱۳۹۷	۱۰,۵۶۶	-۳۰٪
۱۳۹۸	۶,۹۶۴	-۳۴٪
۱۳۹۹	۷,۷۲۱	۱۱٪
۱۴۰۰	۶,۴۳۵	-۱۷٪
۱۴۰۱	۷,۴۱۴	۱۵٪

هدف از نمودار بالا، در نظر گرفتن رونق‌های فصلی در مقایسه تعداد معاملات ماه‌های سال طی سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۱ است.

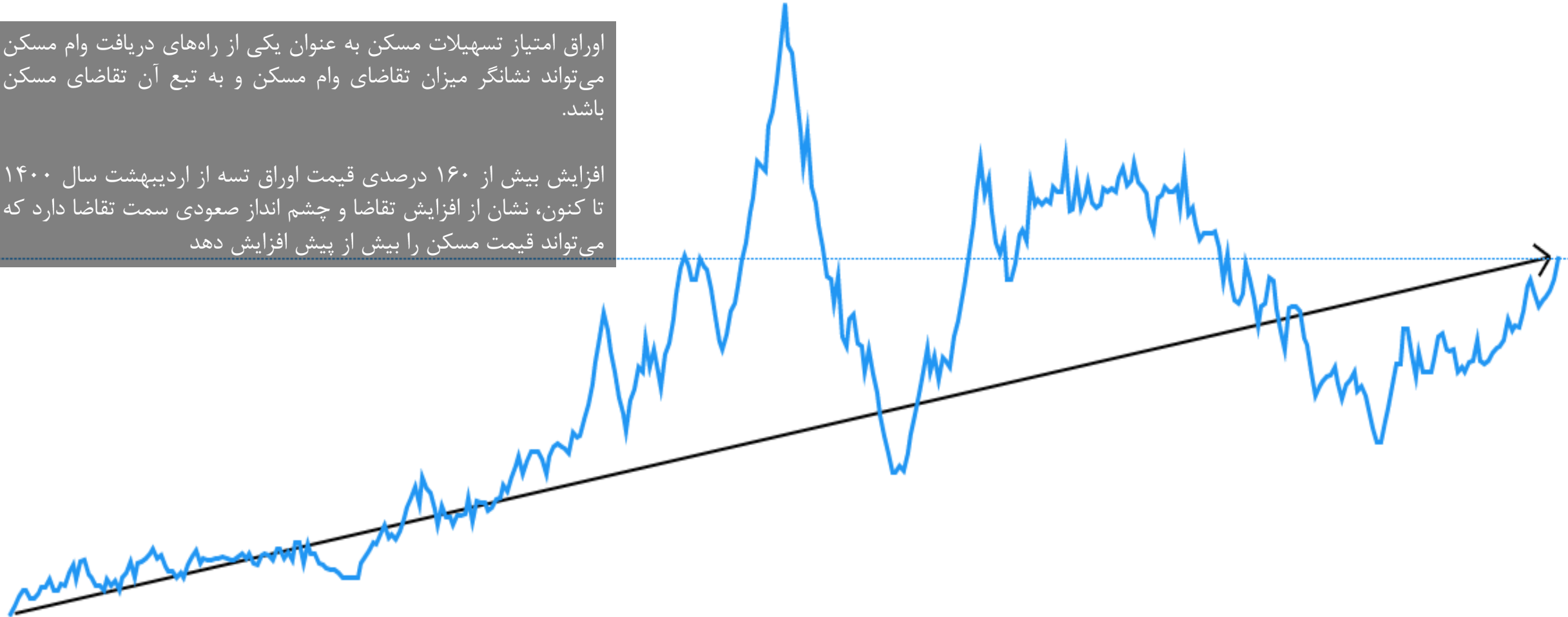
برای مثال حجم معاملات در فروردین همواره از سایر ماه‌های سال کمتر است، اما بررسی مقایسه‌ای معاملات در فروردین طی ۶ سال اخیر می‌تواند چشم‌انداز مناسب‌تری به ما ارائه دهد.





اوراق امتیاز تسهیلات مسکن به عنوان یکی از راه‌های دریافت وام مسکن می‌تواند نشانگر میزان تقاضای وام مسکن و به تبع آن تقاضای مسکن باشد.

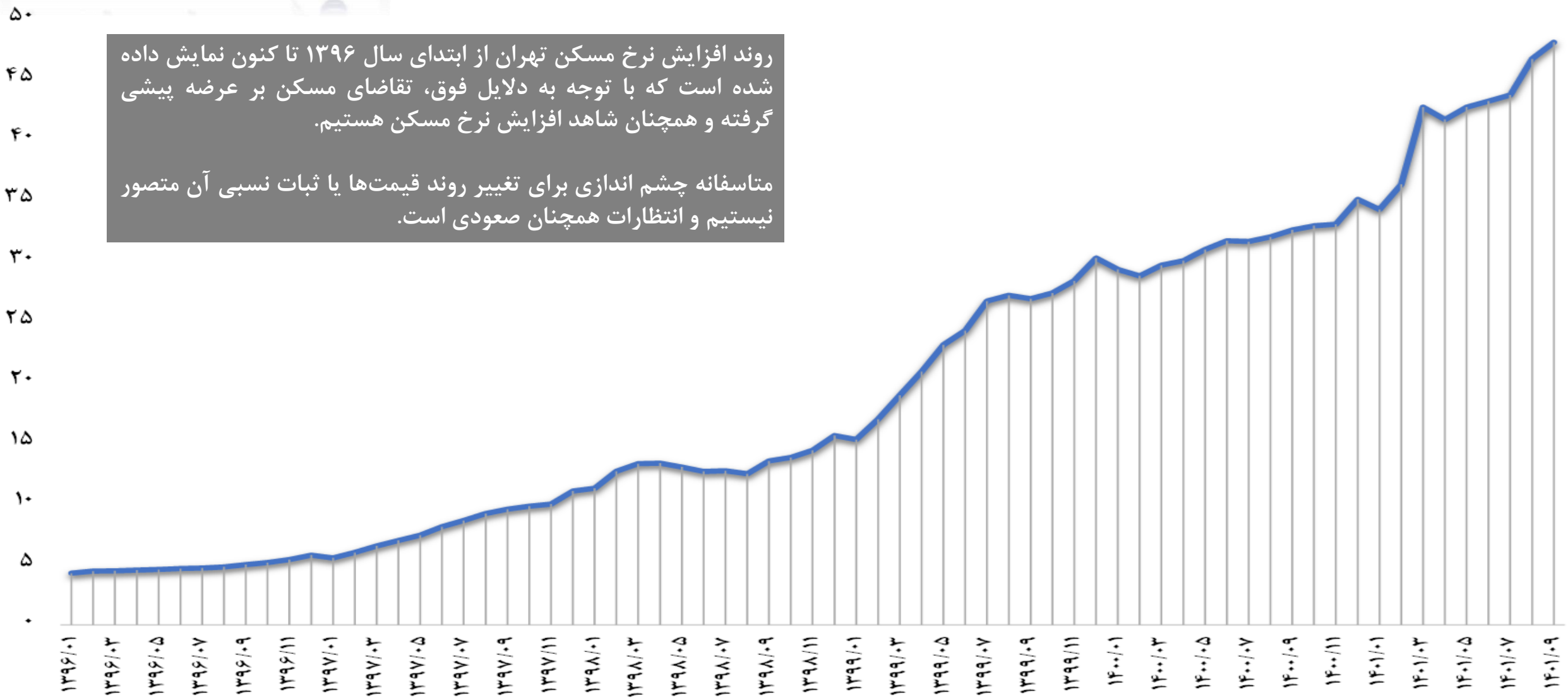
افزایش بیش از ۱۶۰ درصدی قیمت اوراق تسه از اردیبهشت سال ۱۴۰۰ تا کنون، نشان از افزایش تقاضا و چشم‌انداز صعودی سمت تقاضا دارد که می‌تواند قیمت مسکن را بیش از پیش افزایش دهد.



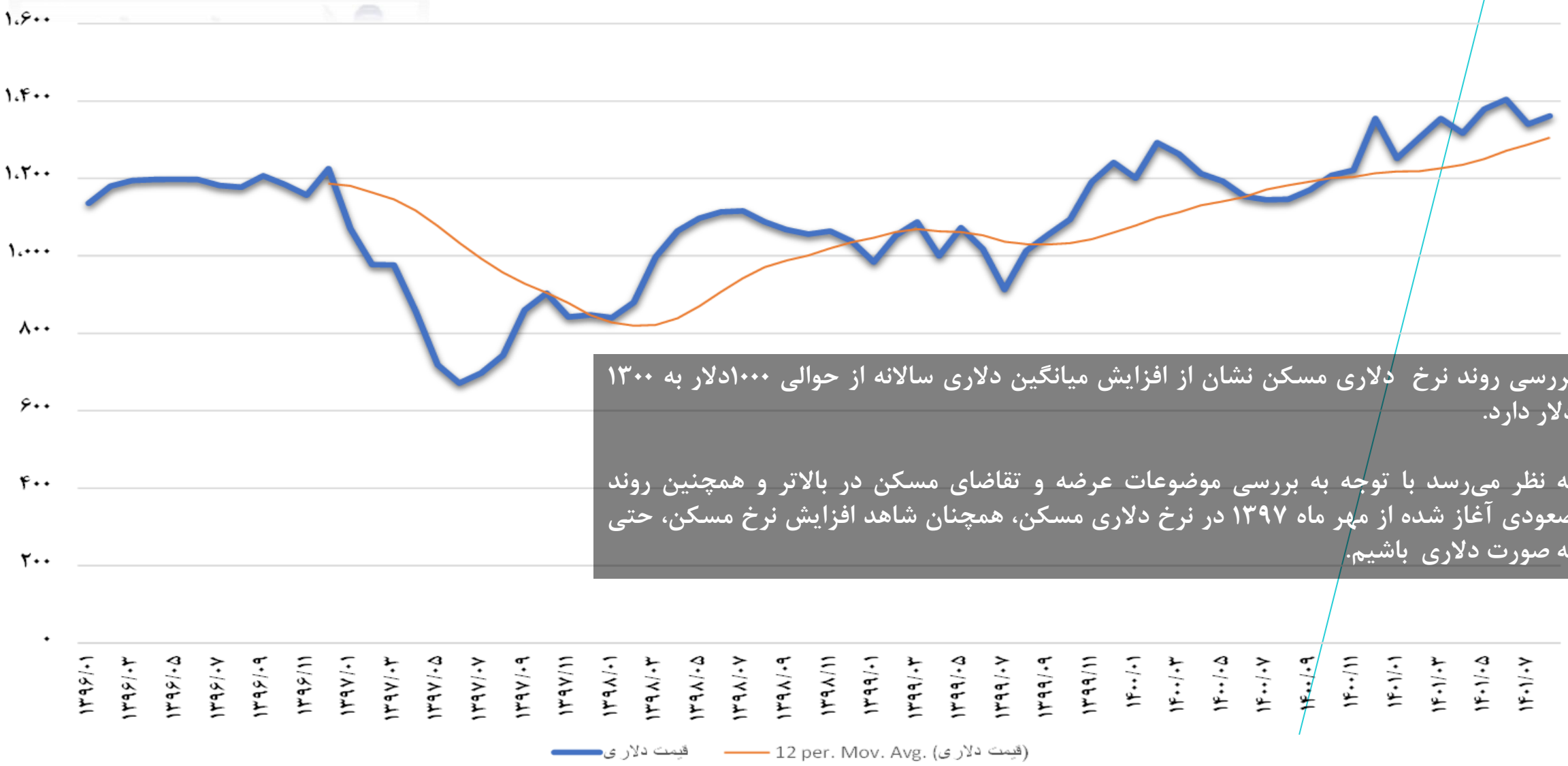
# نرخ میانگین هر متر مربع مسکن در شهر تهران (میلیون تومان)

روند افزایش نرخ مسکن تهران از ابتدای سال ۱۳۹۶ تا کنون نمایش داده شده است که با توجه به دلایل فوق، تقاضای مسکن بر عرضه پیشی گرفته و همچنان شاهد افزایش نرخ مسکن هستیم.

متأسفانه چشم اندازی برای تغییر روند قیمت‌ها یا ثبات نسبی آن متصور نیستیم و انتظارات همچنان صعودی است.



# نرخ میانگین هر متر مربع مسکن در شهر تهران (دلار)



بررسی روند نرخ دلاری مسکن نشان از افزایش میانگین دلاری سالانه از حوالی ۱۰۰۰ دلار به ۱۳۰۰ دلار دارد.

به نظر می‌رسد با توجه به بررسی موضوعات عرضه و تقاضای مسکن در بالاتر و همچنین روند صعودی آغاز شده از مهر ماه ۱۳۹۷ در نرخ دلاری مسکن، همچنان شاهد افزایش نرخ مسکن، حتی به صورت دلاری باشیم.

در خرداد ماه ۱۳۹۶، با ابلاغ آیین نامه جدید اخذ مالیات از مسکن، فعالیت شرکت‌های انبوه‌ساز با چالش جدیدی مواجه گردید. براساس این آیین نامه، ۲۵ درصد سود ساخت و ساز بایستی به عنوان مالیات پرداخت شود. اخذ این مالیات، می‌تواند منجر به کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری در حوزه ساختمان شود؛ هر چند بازار تابع عوامل دیگری نیز می‌باشد.

روند افزایش قیمت ارز، بازارها را تحت الشعاع خود قرار داده‌است. افزایش قیمت ارز از یک سو باعث افزایش بهای نهاده‌های اصلی ساختمان از جمله آهن‌آلات، سیمان و سایر مصالح مرتبط شده و از سوی دیگر، از آن جا که به صورت سنتی با افزایش نرخ ارز، سایر بازارهای موازی به دلیل جو روانی ناشی از "حفظ ارزش دارایی‌ها" دچار تورم می‌شوند.

افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش نسبی قیمت ارز و پیش بینی افزایش دستمزد نیروی کار، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان خواهد شد. این موضوع سودآوری بخشی از پروژه‌ها را تحت تاثیر قرار می‌دهد. تداوم افزایش قیمت ارز در سال ۱۴۰۲، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل رشد نرخ ارز می‌گردد که نتیجه آن، افزایش تقاضا در بازار مسکن می‌باشد و سبب رشد قیمت می‌شود.

با توجه به روند کاهشی عرضه مسکن (پروانه‌های صادره) و افزایش تقاضا (نرخ اوراق تسه)، وضعیت بازار مسکن در سال‌های آینده همچنان در حالت عدم تعادل پیش‌بینی می‌شود و این عدم تعادل قیمت‌های مسکن را بیش از پیش افزایش می‌دهد.

با افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید مصرف‌کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی‌توانند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل به نظر می‌رسد بخشی از تقاضای مصرفی از بازار خارج گردد.. با توجه به افزایش قیمت‌ها و توان اقتصادی مصرف‌کنندگان، گرایش بازار ساختمان معطوف به ساخت واحدهای کوچک مقیاس خواهد بود.



معرفی و بررسی عملکرد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران

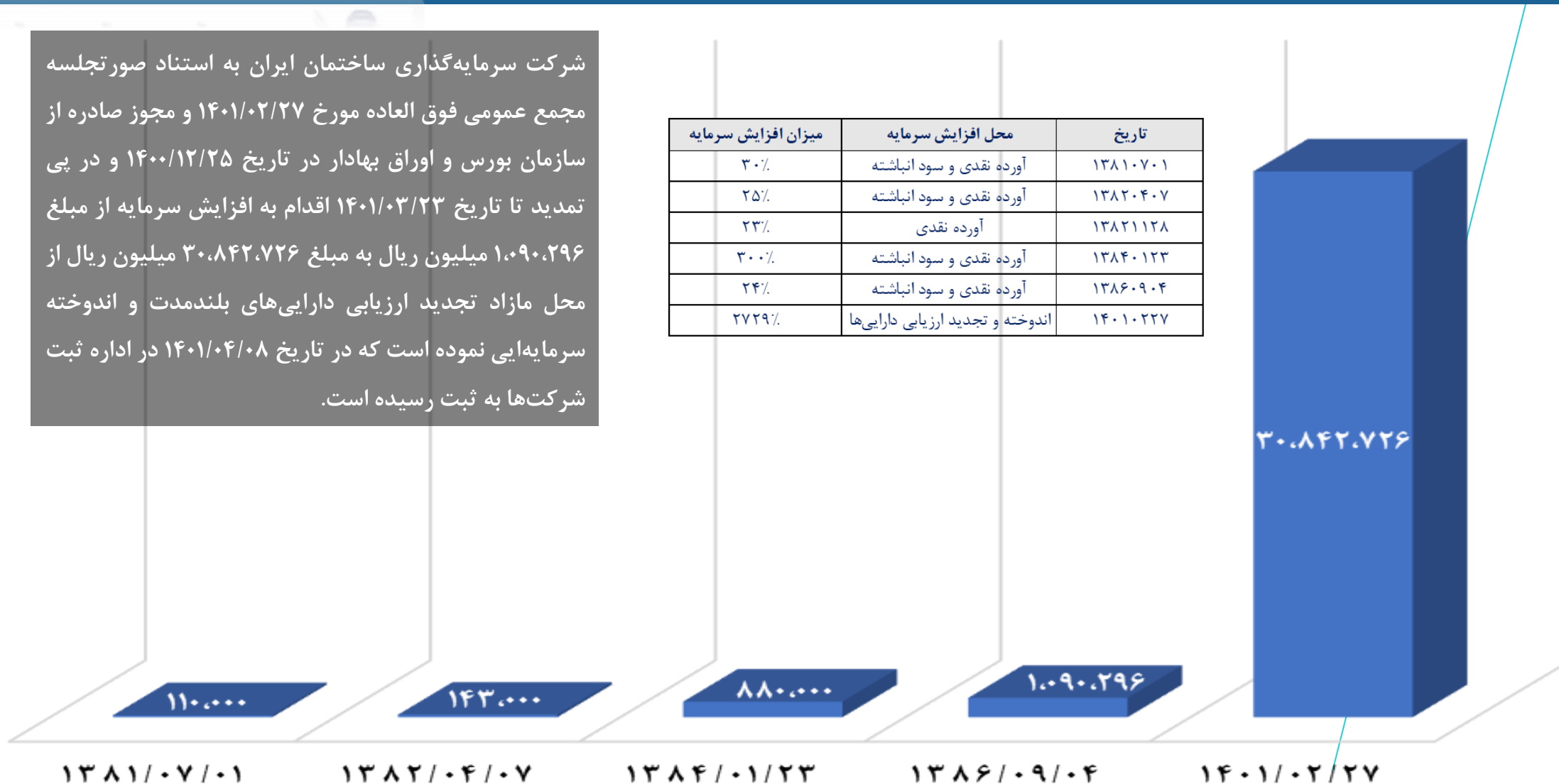
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵.۰۴.۰۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. هدف از تاسیس شرکت جذب سرمایه‌ها و تجهیز پس‌اندازها به طور مستقیم و انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه می‌باشد.

در تاریخ ۵ دی ۱۴۰۱

درصد مالکیت	تعداد سهم	سهامدار
۱۷.۶۵	۵میلیارد	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش
۱۴.۶	۵میلیارد	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان
۷.۹۷	۲میلیارد	شرکت بانک اقتصاد نوین
۷.۷۳	۲میلیارد	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی
۴.۳۴	۱میلیارد	شرکت سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس
۴.۱۲	۱میلیارد	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۳.۹۴	۱میلیارد	شرکت مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن
۳.۳۴	۱میلیارد	صندوق سرمایه گذاری امین آشنایرانیان
۲.۵۱	۷۷۶میلیون	شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه
۱.۵۵	۴۸۰میلیون	شرکت سرمایه گذاری امین توان آفرین ساز
۱.۲	۳۷۱میلیون	شرکت خدمات صبا تجارت یاس
۱.۱۲	۳۴۶میلیون	سبد شرک- ۱۰۸۴۹
۱.۰۲	۳۱۷میلیون	سبد شرک- ۶۸۵۲۶
۷۱.۰۹	۲۱,۹۴۵,۱۸۸,۲۴۴	جمع سهامداران درصدی
۲۸.۹۱	۸,۸۹۷,۵۳۸,۱۰۷	شناور سهم

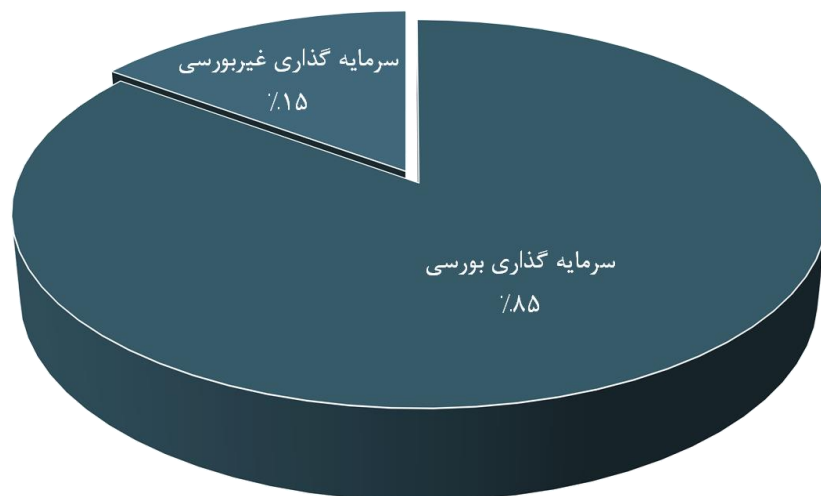
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران به استناد صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۷ و مجوز صادره از سازمان بورس و اوراق بهادار در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۵ و در پی تمدید تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۳ اقدام به افزایش سرمایه از مبلغ ۱،۰۹۰،۲۹۶ میلیون ریال به مبلغ ۳۰،۸۴۲،۷۲۶ میلیون ریال از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های بلندمدت و اندوخته سرمایه‌ای نموده است که در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ در اداره ثبت شرکت‌ها به ثبت رسیده است.

تاریخ	محل افزایش سرمایه	میزان افزایش سرمایه
۱۳۸۱۰۷۰۱	آورده نقدی و سود انباشته	۳۰٪
۱۳۸۲۰۴۰۷	آورده نقدی و سود انباشته	۲۵٪
۱۳۸۲۱۱۲۸	آورده نقدی	۲۳٪
۱۳۸۴۰۱۲۳	آورده نقدی و سود انباشته	۳۰٪
۱۳۸۶۰۹۰۴	آورده نقدی و سود انباشته	۲۴٪
۱۴۰۱۰۲۲۷	اندوخته و تجدید ارزیابی دارایی‌ها	۲۷۲۹٪

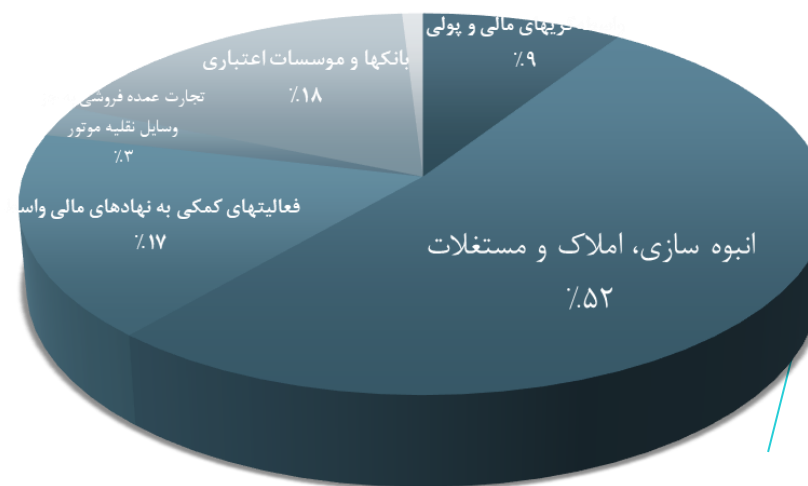


درصد	مبلغ بهای تمام شده	سرمایه گذاری
۸۵٪	۲۵,۸۲۳,۳۴۰	سرمایه گذاری بورسی
۱۵٪	۴,۵۴۶,۵۹۰	سرمایه گذاری غیربورسی
۱۰۰٪	۳۰,۳۶۹,۹۳۰	جمع

درصد	مبلغ بهای تمام شده	صنعت
۵۲٪	۱۵,۸۲۲,۲۳۱	انبوه سازی، املاک و مستغلات
۱۸٪	۵,۳۷۵,۵۲۴	بانکها و موسسات اعتباری
۱۷٪	۵,۲۶۶,۶۹۶	فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط
۹٪	۲,۷۹۵,۵۷۴	واسطه‌گریهای مالی و پولی
۳٪	۸۰۲,۵۲۴	تجارت عمده فروشی به جز وسایل نقلیه موتور
۱٪	۲۸۸,۲۵۰	سرمایه گذاریها
۱۰۰٪	۳۰,۳۵۰,۷۹۹	جمع



سرمایه گذاری به تفکیک صنعت



## رتبه بندی ارزندگی بر اساس نسبت ارزش بازار به ارزش دارایی‌ها

نسبت ارزش بازار به ارزش دارایی	ارزش بازار (میلیون ریال)	ارزش دارایی (میلیون ریال)	رتبه	نماد
۷۱٪	۶,۴۷۸,۲۰۰	۹,۱۸۴,۵۲۲	۱	تتران
۸۶٪	۳۰,۶۲۶,۸۲۷	۳۵,۵۸۰,۴۵۸	۲	وساخت
۱۴۹٪	۲۲,۷۰۷,۰۰۰	۱۵,۲۲۰,۵۶۱	۳	تاخت
۲۰۵٪	۴,۶۳۵,۰۰۰	۲,۲۶۴,۵۶۷	۴	ثرود
۴۲۹٪	۱۴,۷۲۴,۰۰۰	۳,۴۳۱,۸۵۶	۵	ثفارس

با توجه به اینکه صنعت ساخت و انبوه سازی عمدتاً به واسطه دارایی‌های ملکی خود معامله می‌شوند، مقایسه ارزش بازار با دارایی‌های شرکت می‌تواند جهت مقایسه شرکت‌های این گروه مناسب باشد.

وساخت درمقایسه با سایر رقبا جایگاه دوم پایین‌ترین نسبت ارزش بازار به ارزش دارایی را دارد، که بیانگر ارزندگی سهم، در بین سایر شرکت‌های گروه است.

## رتبه بندی عملکرد بر اساس نسبت حاشیه سود عملیاتی و خالص

حاشیه سود عملیاتی	رتبه	نماد
۸۲٪	۱	وساخت
۶۳٪	۲	ثاخذ
۲۱٪	۳	ثرود
۱۱٪	۴	ثتران
۱۱٪	۵	ثفارس

حاشیه سود خالص	رتبه	نماد
۸۲٪	۱	وساخت
۵۶٪	۲	ثاخذ
۱۹٪	۳	ثرود
۸٪	۴	ثتران
۸٪	۵	ثفارس

مقایسه حاشیه سود عملیاتی و حاشیه سود خالص شرکت‌ها در سال مالی منتهی به شهریور ۱۴۰۱، نشان از عملکرد مناسب شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران دارد.

وساخت با توجه به بررسی‌های صورت گرفته بیش‌ترین حاشیه سود را داشته که می‌تواند بازدهی سهم را در مقایسه با رقبای خود افزایش دهد.

نماد ثاخذ نیز پس از وساخت بالاترین حاشیه سود عملیاتی و خالص را داشته است.

بازده سه ماهه	رتبه	نماد
۲۷٪	۱	نتران
۲۶٪	۲	ثروث
۲۴٪	۳	ثاخذ
۱۳٪	۴	وساخذ
۳٪	۵	ثفارس

بازده یک ماهه	رتبه	نماد
۱۴٪	۱	ثاخذ
۱۱٪	۲	ثفارس
۹٪	۳	وساخذ
۹٪	۴	نتران
۹٪	۵	ثروث

بازده سالانه	رتبه	نماد
۶۸٪	۱	ثروث
۴۰٪	۲	ثاخذ
۱۵٪	۳	نتران
۹٪	۴	ثفارس
-۱۷٪	۵	وساخذ

بازده شش ماهه	رتبه	نماد
۲۸٪	۱	نتران
۱۹٪	۲	ثروث
۲٪	۳	ثفارس
۲٪	۴	ثاخذ
-۱۵٪	۵	وساخذ

بررسی بازده‌های سهم‌های مشابه می‌تواند راهنمای مناسبی از روند احتمالی آینده سهم باشد.

وساخذ در دوره شش ماهه و یک ساله منتهی به ۵ دی ماه ۱۴۰۱ کمترین بازدهی بین نمادهای دیگر را داشته است.

در سه ماهه اما بازدهی سهم یک پله صود داشته است و توانسته حدود ۱۳ درصد رشد را ثبت کند. در یک ماهه نیز با بهبود بازدهی سهم، به سومین سهم پربازده در میان سایر نمادها دست یافته است.

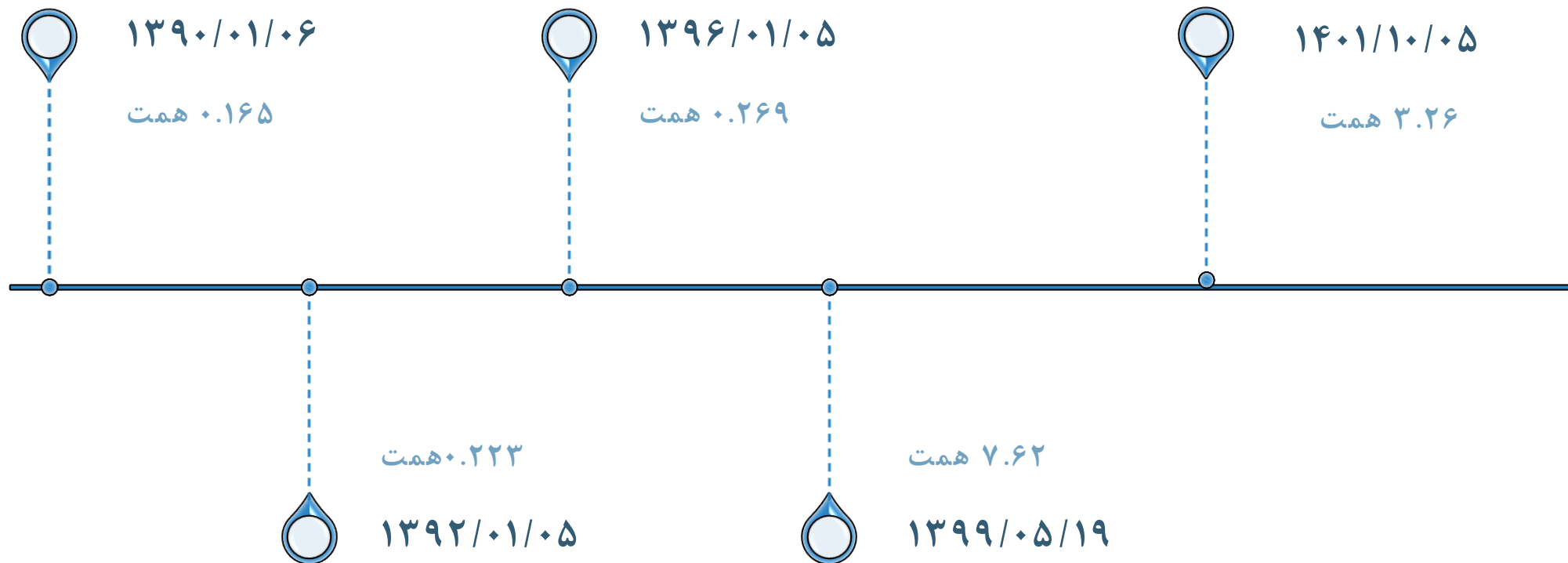
به نظر می‌رسد روند صعودی بازدهی سهم شروع شده است و وساخذ قصد جبران عقب‌ماندگی قیمتی از رقبای خود را دارد. که این مهم در عملکرد سه ماهه و یک ماهه سهم منعکس شده است.

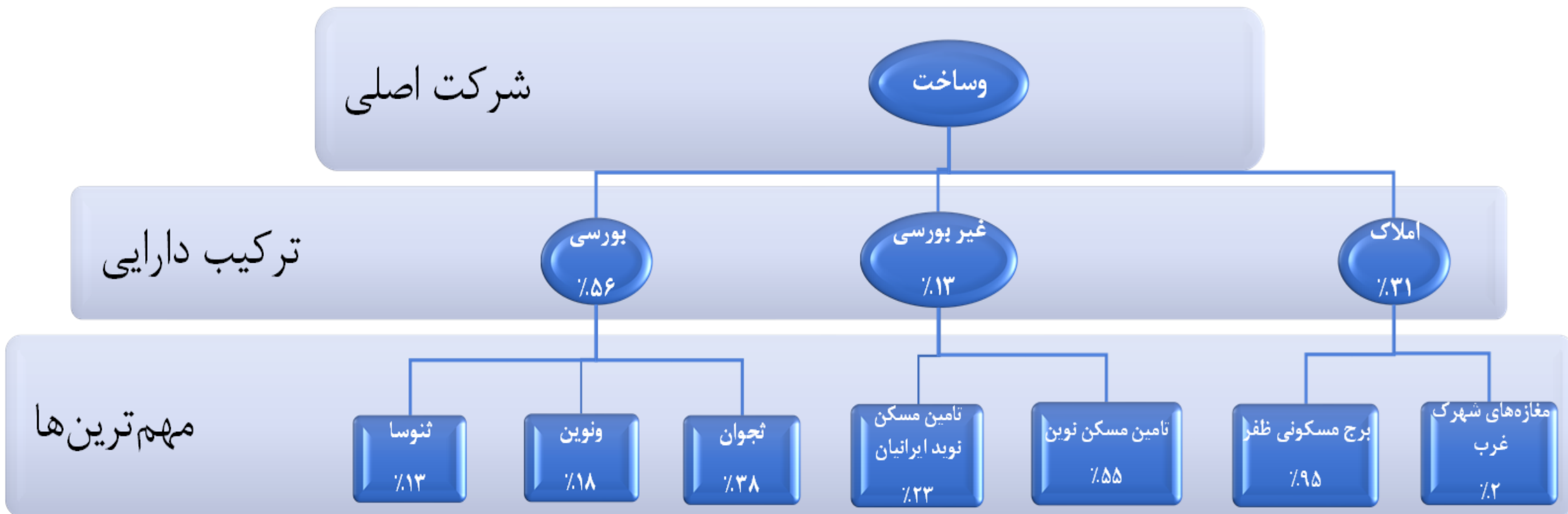




# خالص ارزش دارایی‌ها و ارزشگذاری کارشناسی







## مفروضات ارزشگذاری پرتفوی بورسی

- ✓ تحلیل کارشناسی ارزش پرتفوی بورسی بر اساس EPS محاسباتی و یا NAV فعلی شرکت محاسبه شده است و سپس با توجه به پتانسیل قیمت سهم از نظر تکنیکال در میان مدت قیمت‌های تحلیلی را اضافه کردیم و میانگین آن‌ها را مبنای محاسبات خود قرار داده‌ایم.
- ✓ در روش EPS، سود هر شرکت را در P/E میانگین صنعت مربوط ضرب و ارزش سهم را محاسبه کردیم.
- ✓ در روش NAV، ارزش هر سهم را معادل ۷۰ درصد ارزش هر سهم در نظر گرفتیم.

## مفروضات ارزشگذاری پرتفوی غیر بورسی

- ✓ برای شرکت‌های غیر بورسی که اطلاعات صورت‌های مالی آن‌ها در دسترس است از سود خالص  $ttm$  آن‌ها کمک گرفتیم و با ضرب در میانگین  $P/E$  صنعت مرتبط با شرکت، ارزش بازار تقریبی آن‌ها را محاسبه و با بهای تمام شده شرکت مقایسه کردیم.
- ✓ برای شرکت‌هایی که به اطلاعات مالی آن‌ها دسترسی نداشتیم، بهای تمام شده شرکت را معادل ارزش روز آن فرض کردیم و عملاً ارزش افزوده آن را صفر در نظر گرفتیم.
- ✓ درخصوص ارزشگذاری دو شرکت تامین مسکن نوین و تامین مسکن نوید ایرانیان با توجه به گزارش شرکت و مطابق نظر کارشناسان رسمی، خالص ارزش دارایی‌ها معادل ۵۱۰ میلیارد تومان لحاظ شده است.

## مفروضات ارزشگذاری سرمایه‌گذاری‌ها در ساختمان

- ✓ برای محاسبه ارزش روز املاک شرکت با توجه به یادداشت‌های توضیحی شرکت در خصوص دارایی‌های تکمیل شده، موقعیت جغرافیایی و مترآژ را در این بخش لحاظ کردیم.
- ✓ نرخ‌های قرار داده شده براساس میانگین آگهی‌های ثبت شده در سایت دیوار است و سعی شده است جانب احتیاط در نرخ گذاری‌ها تا حد مطلوبی رعایت گردد.
- ✓ در قسمت ارزش افزوده بر اساس ارزش بازار، ساختمان‌های تکمیل شده و آماده فروش شرکت آورده شده است و سپس با محاسبه ارزش روز و کم کردن بهای تمام شده از آن، ارزش افزوده شرکت را محاسبه کردیم.
- ✓ در قسمت ارزش افزوده کارشناسی، با توجه به چشم انداز رشدی بازار و عدم عرضه‌ی متناسب با تقاضای جامعه، نرخ رشد قیمت مسکن با احتیاط ۲۰ درصد در نظر گرفته شده است.

نماد	نام شرکت	تعداد سهام	قیمت پایانی	بهای تمام شده	ارزش روز	افزایش (کاهش) روز
نوسا	نوسازی و ساختمان تهران	۱,۰۱۲,۵۱۹,۶۹۲	۳,۹۲۱	۴,۳۳۱,۵۵۸	۳,۹۷۰,۰۹۰	-۳۶۱,۴۶۸
نمسکن	سرمایه‌گذاری مسکن	۲,۲۰۰,۱۶۰	۴,۲۱۶	۱۱,۴۱۱	۹,۲۷۶	-۲,۱۳۵
ونوین	بانک اقتصاد نوین	۱,۵۶۴,۴۷۱,۲۶۲	۳,۴۰۰	۵,۳۷۵,۵۲۴	۵,۳۱۹,۲۰۲	-۵۶,۳۲۲
سنوین	سرمایه‌گذاری اقتصاد نوین	۳,۳۳۲	۵,۵۶۰	۱۹	۱۹	۰
نوبین	بیمه نوبین	۹۵,۲۳۲	۱,۹۶۱	۱۷۰	۱۸۷	۱۷
کرمان	س. توسعه و عمران استان کرمان	۱,۶۷۳,۱۳۷,۴۶۵	۸۷۵	۱,۳۲۸,۴۷۰	۱,۴۶۳,۹۹۵	۱۳۵,۵۲۵
انرژی ۳	سایر اشخاص بورس انرژی	۱۷,۳۷۵,۵۰۶	۳۷,۸۱۰	۱,۱۴۱,۱۴۴	۶۵۶,۹۶۸	-۴۸۴,۱۷۶
نوسا	س. توسعه و عمران استان اردبیل	۳۰,۳۷۳,۹۷۶	۱۷,۳۳۰	۴۰,۲۷۶	۵۲۶,۳۸۱	۴۸۶,۱۰۵
وننو	سرمایه‌گذاری ساختمانی نوین	۱,۱۴۱,۳۳۸,۸۹۴	۱,۸۲۲	۲,۹۱۹,۰۶۲	۲,۰۷۹,۳۳۷	-۸۳۹,۷۲۵
نجان	تامین مسکن جوانان	۲,۳۶۱,۱۵۱,۴۲۶	۴,۷۴۱	۵,۴۳۰,۶۴۸	۱۱,۱۹۴,۲۱۹	۵,۷۶۳,۵۷۱
نژاگرس	سرمایه‌گذاری توسعه عمران زاگرس	۱۰,۵۲۰,۲۵۸	۲۶,۴۰۰	۲۷۹,۰۳۹	۲۷۷,۷۳۵	-۱,۳۰۴
ونخوز	سرمایه‌گذاری و توسعه خوزستان	۱,۰۰۰	۳۰,۴۰۰	۱۷	۳۰	۱۳
نونین	تامین سرمایه نوین	۱۰,۳۵۵,۳۰,۳۲۴	۳,۳۵۸	۴,۱۲۵,۵۵۲	۳,۴۷۷,۳۱۰	-۶۴۸,۲۴۲
پارسیان	بیمه پارسیان	۳,۳۹۰,۰۰۰	۳,۳۱۸	۱۸,۷۹۲	۱۱,۲۴۸	-۷,۵۴۴
وخارزم	سرمایه‌گذاری خوارزمی	۱,۵۴۱,۱۲۰	۴,۰۵۰	۱۹,۱۲۶	۶,۲۴۲	-۱۲,۸۸۴
بازارگردانی سهم آشنا یکم	بازارگردانی سهم آشنا یکم	۱,۱۸۳,۰۱۷	۱۱۰,۱۴۵	۶۶۹,۴۲۸	۱۳۰,۳۰۳	-۵۳۹,۱۲۵
بازارگردانی نهایت نگر	بازارگردانی نهایت نگر	۲۷۷,۳۴۴	۲۲۰,۴۰۶	۱۳۲,۹۹۶	۶۱,۱۲۸	-۷۱,۸۶۸
صندوق سرمایه‌گذاری مشترک	سرمایه‌گذاری مشترک بانک اقتصاد	۱۰۰	۴,۲۲۸,۰۷۳	۱۰۰	۴۲۳	۳۲۳
فسبزواری	پارس فولاد سبزواری	۲۲۴	۲۳,۰۵۰	۷	۵	-۲
اسیاتک	انتقال داده های آسیاتک	۱۹۵	۱۶,۱۲۰	۱	۳	۲
<b>جمع</b>				<b>۲۵,۸۲۳,۳۴۰</b>	<b>۲۹,۱۸۴,۱۰۲</b>	<b>۳,۳۶۰,۷۶۲</b>

نماد	نام شرکت	تعداد سهام	قیمت پایانی	بهای تمام شده	قیمت کارشناسی	ارزش کارشناسی	افزایش (کاهش) کارشناسی
نوسا	نوسازی و ساختمان تهران	۱,۰۱۲,۵۱۹,۶۹۲	۳,۹۲۱	۴,۳۳۱,۵۵۸	۵,۵۷۰	۵,۶۳۹,۷۳۵	۱,۳۰۸,۱۷۷
نمسکن	سرمایه گذاری مسکن	۲,۲۰۰,۱۶۰	۴,۲۱۶	۱۱,۴۱۱	۷,۲۶۶	۱۵,۹۸۶	۴,۵۷۵
ونوین	بانک اقتصاد نوین	۱,۵۶۴,۴۷۱,۲۶۲	۳,۴۰۰	۵,۳۷۵,۵۲۴	۳,۶۱۴	۵,۶۵۳,۲۱۷	۲۷۷,۶۹۳
سنوین	سرمایه گذاری اقتصاد نوین	۳,۳۳۲	۵,۵۶۰	۱۹	۴,۰۱۸	۱۳	-۶
نووین	بیمه نوین	۹۵,۲۳۲	۱,۹۶۱	۱۷۰	۱,۵۱۴	۱۴۴	-۲۶
کرمان	س. توسعه و عمران استان کرمان	۱,۶۷۳,۱۳۷,۴۶۵	۸۷۵	۱,۳۲۸,۴۷۰	۹۶۴	۱,۶۱۲,۵۷۰	۲۸۴,۱۰۰
انرژی ۳	سایراشخاص بورس انرژی	۱۷,۳۷۵,۵۰۶	۳۷,۸۱۰	۱,۱۴۱,۱۴۴	۲۶,۱۵۲	۴۵۴,۴۰۲	-۶۸۶,۷۴۲
توسا	س. توسعه و عمران استان اردبیل	۳۰,۳۷۳,۹۷۶	۱۷,۳۳۰	۴۰,۳۷۶	۲۲,۹۰۰	۶۹۵,۵۶۴	۶۵۵,۲۸۸
وتنو	سرمایه گذاری ساختمانی نوین	۱,۱۴۱,۲۳۸,۸۹۴	۱,۸۲۲	۲,۹۱۹,۰۶۲	۲,۱۶۳	۲,۶۶۸,۵۰۰	-۴۵۰,۵۶۲
نجان	تامین مسکن جوانان	۲,۳۶۱,۱۵۱,۴۲۶	۴,۷۴۱	۵,۴۳۰,۶۴۸	۵,۷۵۰	۱۳,۵۷۶,۶۲۱	۸,۱۴۵,۹۷۳
نژاگرس	سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس	۱۰,۵۲۰,۲۵۸	۲۶,۴۰۰	۲۷۹,۰۳۹	۲۸,۳۷۰	۲۹۸,۴۶۰	۱۹,۴۲۱
ونخوز	سرمایه گذاری و توسعه خوزستان	۱,۰۰۰	۳۰,۴۰۰	۱۷	۲۰,۹۰۷	۲۱	۴
تنوین	تامین سرمایه نوین	۱,۰۳۵,۵۳۰,۲۲۴	۳,۳۵۸	۴,۱۲۵,۵۵۲	۹,۷۵۲	۱۰,۰۹۸,۰۷۷	۵,۹۷۲,۵۲۵
پارسیان	بیمه پارسیان	۳,۳۹۰,۰۰۰	۳,۳۱۸	۱۸,۷۹۲	۱۶,۶۸۹	۵۶,۵۷۵	۳۷,۷۸۳
وخارزم	سرمایه گذاری خوارزمی	۱,۵۴۱,۱۲۰	۴,۰۵۰	۱۹,۱۲۶	۸,۷۴۴	۱۳,۴۷۵	-۵,۶۵۱
بازار گردانی سهم آشنا یکم	بازار گردانی سهم آشنا یکم	۱,۱۸۳,۰۱۷	۱۱۰,۱۴۵	۶۶۹,۴۲۸	-	-	-۵۳۹,۱۲۵
بازار گردانی نهایت نگر	بازار گردانی نهایت نگر	۲۷۷,۳۴۴	۲۲۰,۴۰۶	۱۳۲,۹۹۶	-	-	-۷۱,۸۶۸
صندوق سرمایه گذاری مشترک	سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد	۱۰۰	۴,۲۲۸,۰۷۳	۱۰۰	-	-	۲۲۳
فسبزوآر	پارس فولاد سبزوآر	۲۲۴	۲۳,۰۵۰	۷	۲۶,۱۵۸	۶	-۱
اسیاتک	انتقال داده های آسیاتک	۱۹۵	۱۶,۱۲۰	۱	۱۰,۷۴۷	۲	۱
<b>جمع</b>				<b>۲۵,۸۲۳,۳۴۰</b>		<b>۴۰,۵۸۳,۳۶۶</b>	<b>۱۴,۹۵۱,۸۸۱</b>



نام شرکت	تعداد سهام	درصد مالکیت	بهای تمام شده	بهای تمام شده هر سهم (ریال)	ارزش روز	افزایش (کاهش) ارزش
تامین مسکن نوین	۱۴۶,۰۲۳,۵۰۰	۹۷٪	۲,۷۲۱,۸۷۸	۱۸,۶۴۰	۳,۵۷۶,۱۱۹	-
تامین مسکن نوید ایرانیان	۱۷۴,۳۱۲,۰۰۰	۹۶٪	۱,۵۲۴,۸۸۱	۸,۷۴۸	۱,۵۲۴,۸۸۱	-
عمران و مسکن سازان منطقه شمالغرب	۱۱,۱۵۹,۰۳۹	۳۰٪	۸,۳۷۳	۷۵۰	۸,۳۷۳	-
عمران و مسکن سازان استان گیلان	۳,۳۰۰,۰۰۰	۳۰٪	۳,۳۰۰	۱,۰۰۰	۵,۱۳۶	۱,۸۳۶
عمران و مسکن سازان منطقه شرق	۷۵۰,۰۰۰	۲۵٪	۷۵۰	۱,۰۰۰	۷۵۰	-
عمران و مسکن سازان استان اصفهان	۵,۷۰۰,۰۰۰	۱۹٪	۵,۹۱۴	۱,۰۳۸	۶۵,۰۷۲	۵۹,۱۵۸
عمران و مسکن سازان منطقه غرب	۷۴۹,۹۰۰	۳۰٪	۷۵۰	۱,۰۰۰	۹۸,۳۵۲	۹۷,۶۰۲
عمران و مسکن سازان استان قزوین	۱۵۰,۰۰۰	۱۵٪	۱۵۰	۱,۰۰۰	۱۵۰	-
ساختمان و توسعه فن آوری	۹,۰۹۶,۰۰۰	۹۷٪	-	-	۹,۱۱۲	۹,۱۱۲
بین المللی خانه سازی ایرانیان	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵٪	۱۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	-
شرکت سرمایه گذاری عمران و مسکن سازان کردستان	۵۹۵,۰۰۰	۱۷٪	۵۹۵	۱,۰۰۰	۵۹۵	-
عمران و مسکن سازان استان همدان	۷۱۹,۰۰۰	۱۷٪	۷۱۹	۱,۰۰۰	۷۱۹	-
عمران و مسکن سازان استان مازندران	۴۰۰,۰۰۰	۲۲٪	۲,۶۰۰	۶,۵۰۰	۲,۶۰۰	-
عمران و مسکن سازان استان ایلام	۲۰۰,۰۰۰	۲۰٪	۲۰۰	۱,۰۰۰	۲۰۰	-
عمران و مسکن سازان استان سمنان	۳۴۰,۰۰۰	۱۷٪	۳۴۰	۱,۰۰۰	۳۴۰	-
سرمایه گذاری و توسعه استان بوشهر	۱۴۴,۱۱۵,۵۷۲	۲۸٪	۱۴۴,۱۱۶	۱,۰۰۰	۱۴۴,۱۱۶	-
تامین سرمایه اقتصاد نوین	۱,۴۶۹,۴۰۰	۴۸٪	۱,۴۶۹	۱,۰۰۰	۱,۴۶۹	-
شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان	۳,۸۴۰,۰۰۰	۹۶٪	-	-	-	-
عمران و مسکن سازان استان کهگیلویه و بویر احمد	۵۹,۵۰۰	۱۷٪	۶۰	۱,۰۰۸	۶۰	-
توسعه صنعت سرمایه گذاری ایران	۱۶,۰۰۰	۳٪	۱۶۰	۱۰,۰۰۰	۱۶۰	-
سرمایه گذاری کشاورزی ایران	۳۲,۱۸۶	۰٪	۳۲	۹۹۴	۵۳۶,۹۱۲	۵۳۶,۹۱۲
نجم المدینه	۴۹	۴۸٪	-	-	-	-
پشتیبان ایجاد ساختمان	۹۹۵,۱۳۹	۲۴٪	۱,۶۸۰	۱,۶۸۸	۳۲۴,۴۸۰	۳۲۲,۸۰۰
شرکت گروه آتیه ساوالان	۶۸,۱۷۰,۱۱۲	۱۳٪	۱۱۸,۶۱۶	۱,۷۴۰	۱۱۸,۶۱۶	-
تدبیر نوسازی و ساختمان کیسش	۷,۰۰۰	۰٪	۷	۱,۰۰۰	۷	-
توسعه بازرگانی بین المللی نوآندیشان پویا	۹۵,۰۰۰	۹۵٪	۹۵۰	۱,۰۰۰	۱۰,۸۶۴	۵۴,۷۰۴
سازه های نوین گرت	۹۵,۰۰۰	۹۵٪	۹۵۰	۱,۰۰۰	۱۰,۸۶۴	۹,۹۱۴
جمع			۴,۵۴۶,۵۹۰		۶,۴۹۳,۸۱۹	۱,۹۴۷,۲۲۹

شرح	متراژ (متر)	محل	کاربری	بهای تمام شده (میلیون ریال)	میانگین قیمت هر متر (میلیون ریال)	ارزش روز	خالص ارزش افزوده	ارزش کارشناسی	خالص ارزش افزوده
آبار تمان مروارید	۱۱۶.۵۸	اردبیل	تجاری	۱۴,۱۶۰	۶۰۰	۶۹,۹۴۸	۵۵,۷۸۸	۸۳,۹۳۸	۶۹,۷۷۸
مغازه های سارا	۳۴۱.۶۵	مشهد	تجاری	۵۲	۸۰۰	۲۷۳,۳۲۰	۲۷۳,۲۶۸	۳۲۷,۹۸۴	۳۲۷,۹۳۲
مجتمع برلیان غرب	۱۴۰.۰۰	کرمانشاه	تجاری-اداری	۷	-	۷	۰	۷	۰
مغازه های مجتمع تجاری خمینی شهر	۳۸.۴۲	اصفهان	تجاری	۵	۴۵۰	۱۷,۲۸۹	۱۷,۲۸۴	۲۰,۷۴۷	۲۰,۷۴۲
مغازه های مجتمع تجاری خمینی شهر	۲۹.۹۰	اصفهان	تجاری	۲	۴۵۰	۱۳,۴۵۵	۱۳,۴۵۳	۱۶,۱۴۶	۱۶,۱۴۴
انباری مجتمع تجاری خمینی شهر	۲۲.۸۸	اصفهان	انباری	۴۵۷	۴۵۷	۱۰,۴۵۶	۹,۹۹۹	۱۲,۵۴۷	۱۲,۰۹۰
مغازه برج ابریشم	۶۴.۴۲	تبریز	تجاری	۱۲	۴۰۰	۲۵,۷۶۸	۲۵,۷۵۶	۳۰,۹۲۲	۳۰,۹۱۰
ملک بلوط	۱۵۲	اردبیل	تجاری	۱۶		۱۶	۰	۱۶	۰
زمین خلخال	۵۲۹۱	خلخال	مسکونی	۵۴		۵۴	۰	۵۴	۰
زمین منطقه ۲۲	۷.۵۶۱	تهران	اداری-تجاری	۱,۵۳۰	۳	۱۹,۸۸۵	۱۸,۳۵۵	۲۳,۸۶۳	۲۲,۳۳۳
پروژه ظفر	۱۱,۹۰۸.۲۷	تهران	مسکونی	۱,۲۴۲,۳۵۳	۱,۳۰۰	۱۵,۴۸۰,۷۵۱	۱۴,۲۳۸,۳۹۸	۱۸,۵۷۶,۹۰۱	۱۷,۳۳۴,۵۴۸
پروژه شهرک غرب	۱۱۷.۶۰	تهران	تجاری	۳۸.۷۶	۳,۰۰۰	۳۵۲,۸۰۰	۳۵۲,۷۶۱	۴۲۳,۳۶۰	۴۲۳,۳۲۱
<b>جمع</b>				<b>۱,۲۵۸,۶۸۷</b>		<b>۱۶,۲۶۳,۷۵۰</b>	<b>۱۵,۰۰۵,۰۶۳</b>	<b>۱۹,۵۱۶,۴۸۴</b>	<b>۱۸,۲۵۷,۷۹۷</b>

سرمایه گذاری ساختمان ایران		
ارزش روز	ارزش کارشناسی	شرح
۳۴,۷۰۴,۰۶۶	۳۴,۷۰۴,۰۶۶	حقوق صاحبان سهام منتهی به ۱۴۰/۱/۰۶/۳۱
۲۹,۱۸۴,۱۰۲	۴۰,۵۸۳,۳۶۶	ارزش پرتفوی بورسی شرکت
۲۵,۸۲۳,۳۴۰	۲۵,۸۲۳,۳۴۰	بهای تمام شده پرتفوی بورسی شرکت
۳,۳۶۰,۷۶۲	۱۴,۷۶۰,۰۲۶	خالص افزایش (کاهش) ارزش پرتفوی بورسی
۶,۴۹۳,۸۱۹	۶,۴۹۳,۸۱۹	ارزش پرتفوی غیربورسی شرکت
۴,۵۴۶,۵۹۰	۴,۵۴۶,۵۹۰	بهای تمام شده پرتفوی غیربورسی شرکت
۱,۹۴۷,۲۲۹	۱,۹۴۷,۲۲۹	خالص افزایش (کاهش) ارزش پرتفوی غیر بورسی
۰	۰	ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاری
۵۳۲	۵۳۲	سود(زیان) حاصل از فروش سهام
۱۵,۰۰۵,۰۶۳	۱۸,۲۵۷,۷۹۷	خالص افزایش ارزش دارایی املاک
۵۵,۰۱۷,۶۵۱	۶۹,۶۶۹,۶۵۱	خالص ارزش دارایی‌ها (NAV)
۳۰.۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۳۰.۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	تعداد سهام
۱,۷۸۴	۲,۲۵۹	خالص ارزش دارایی‌ها (NAV) به ازای هر سهم
۱,۰۶۳	۱,۰۶۳	قیمت هر سهم (۱۴۰/۱/۱۰/۰۵)
۶۰٪	۴۷٪	P/NAV

با توجه به ارزش روز دارایی‌ها ارزش هر سهم وساخت معادل ۱۷۸۴ ریال می‌باشد. با توجه به قیمت ۱۰۶۳ ریالی روز سهم، ارزش بازار شرکت معادل ۵۶ درصد ارزش ذاتی سهم می‌باشد.

ارزش ذاتی وساخت طبق محاسبات دقیق و ارزش ذاتی دارایی‌ها، با فرض رشد ۲۰٪ نرخ مسکن و رشد ۲۰ درصد نماد ثجوان، ۵ درصدی نماد ونوین و ۴۰ درصدی نماد ثنوسا محاسبه شده و ارزش هر سهم ۲۲۵۹ ریال به دست آمده است.

کف ارزش سهم که با احتیاط و طبق ارزش روز محاسبه گردیده است، ۱۸۸۴ ریال است.

بیشترین حساسیت وساخت به زیرمجموعه‌های بورسی خود، شامل دو نماد ثجوان و ونوین می‌باشد که در این بین ثجوان بیشترین تاثیر را بر ارزش سهم می‌گذارد.

مبنای محاسبات قیمت پایانی روز ۵دی ماه است که برای ثجوان ۴۷۴۱ ریال و ونوین ۳۴۰۰ ریال می‌باشد.

درصد تغییرات قیمت ثجوان								خالص ارزش روز هر سهم
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	۱,۷۸۴
۱,۸۳۹	۱,۸۲۱	۱,۸۰۳	۱,۷۸۵	۱,۷۶۷	۱,۷۴۸	۱,۷۳۰	۱,۷۱۲	-۱۰٪
۱,۸۴۸	۱,۸۳۰	۱,۸۱۱	۱,۷۹۳	۱,۷۷۵	۱,۷۵۷	۱,۷۳۹	۱,۷۲۱	-۵٪
۱,۸۵۶	۱,۸۳۸	۱,۸۲۰	۱,۸۰۲	۱,۷۸۴	۱,۷۶۶	۱,۷۴۸	۱,۷۲۹	۰
۱,۸۶۵	<u>۱,۸۴۷</u>	<u>۱,۸۲۹</u>	۱,۸۱۱	۱,۷۹۲	۱,۷۷۴	۱,۷۵۶	۱,۷۳۸	۵٪
۱,۸۷۴	<u>۱,۸۵۶</u>	<u>۱,۸۳۷</u>	۱,۸۱۹	۱,۸۰۱	۱,۷۸۳	۱,۷۶۵	۱,۷۴۷	۱۰٪
۱,۸۸۲	۱,۸۶۴	۱,۸۴۶	۱,۸۲۸	۱,۸۱۰	۱,۷۹۲	۱,۷۷۳	۱,۷۵۵	۱۵٪
۱,۸۹۱	۱,۸۷۳	۱,۸۵۵	۱,۸۳۶	۱,۸۱۸	۱,۸۰۰	۱,۷۸۲	۱,۷۶۴	۲۰٪

درصد تغییرات قیمت ونوین

در مفروضات محاسبه ارزش هر سهم شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران، نرخ مسکن را در مقایسه با قیمت‌های فعلی معادل ۲۰٪ رشد دادیم. از آنجا که در سال‌های اخیر میانگین رشد قیمت هر متر مربع مسکن معادل ۶۱ درصد بوده است، حتی با فرض رکود در بازار مسکن، نرخ رشد ۲۰ درصد با بدبینی و محتاطانه در نظر گرفته شده است.

در ادامه تحلیل حساسیت مهم‌ترین املاک شرکت را محاسبه کردیم که با تغییر نرخ، ارزش روز هر سهم را مشاهده می‌کنیم

نرخ هر متر مربع پروژه مسکونی ظفر							خالص ارزش روز هر سهم
۱,۷۰۰	۱,۶۰۰	۱,۵۰۰	۱,۴۰۰	۱,۳۰۰	۱,۲۰۰	۱,۷۸۴	نرخ هر متر مربع واحد تجاری شهرک غرب
۱,۹۳۷	۱,۸۹۹	۱,۸۶۰	۱,۸۲۲	۱,۷۸۳	۱,۷۴۴	۲,۸۰۰	
۱,۹۳۸	۱,۹۰۰	۱,۸۶۱	۱,۸۲۲	۱,۷۸۴	۱,۷۴۵	۳,۰۰۰	
۱,۹۳۹	۱,۹۰۰	<u>۱,۸۶۲</u>	<u>۱,۸۲۳</u>	۱,۷۸۵	۱,۷۴۶	۳,۲۰۰	
۱,۹۴۰	۱,۹۰۱	<u>۱,۸۶۳</u>	<u>۱,۸۲۴</u>	۱,۷۸۵	۱,۷۴۷	۳,۴۰۰	
۱,۹۴۱	۱,۹۰۲	۱,۸۶۳	۱,۸۲۵	۱,۷۸۶	۱,۷۴۷	۳,۶۰۰	
۱,۹۴۱	۱,۹۰۳	۱,۸۶۴	۱,۸۲۵	۱,۷۸۷	۱,۷۴۸	۳,۸۰۰	



# تحلیل تکنیکال نماد وساخت و بررسی روندهای حرکتی



سهام با کفسازی مناسب در محدوده مهم ۸۰ تومان و افزایش حجم معاملات توانست قدرت شکست روند نزولی میان مدت خود را جمع آوری کند.

سهام اکنون با عبور از محدوده مقاومت تکنیکالی و روانی ۱۰۰ تومان توانسته است جان تازه‌ای بگیرد و مجدداً فاز صعودی خود را آغاز کند.

اولین هدف میان مدت سهم در محدوده ۱۶۰ تومان و سپس محدوده ۲۰۰ تومان می‌باشد.





در نمودار روزانه شاهد عبور سهم از آخرین پیوت نزولی هستیم و چه از دیدگاه تحلیل تکنیکال کلاسیک و چه از دیدگاه پرایس اکشن روند نزولی سهم پایان یافته است.

در کوتاه مدت سهم می تواند به محدوده ۱۲۷ تومان واکنش نشان داده و چند روزی از سرعت رشد سهم کم شود. در صورت عبور از این مقاومت، اهداف ۱۹۳ و ۲۴۱ تومان در دسترس خواهند بود.



## ارتباط با ما:

آدرس: تهران، سعادت آباد، چهارراه سرو، ضلع شمال شرقی، پلاک ۷۹

کد پستی: ۱۹۹۸۷۹۹۷۵۱

شماره تماس: ۲۲۰۸۳۸۴۱

آدرس ایمیل: [info@sgs-inv.com](mailto:info@sgs-inv.com)

