گزارش ارزش گذاری

شرکت نمونه

آذر 1403 - گزارش نهایی

فهرست

فصل اول: معرفی شرکت و ابعاد مختلف آن 3

معرفی کسب و کار 4

معرفی خدمات ارائه‌شده و اهمیت آن در جامعه 4

وضعیت منابع انسانی و ساختار سازمانی مرکز 4

توسعه و جابجایی 4

برآورد کلی: 5

وضعیت صورت سود یا زیان ماهانه دوره گذشته و پیش بینی تا پایان 1403 6

وضعیت صورت سود یا زیان سالانه دوره گذشته و پیش بینی تا سال 1408 9

مفروضات مورد استفاده در مدل 7

لیست دارایی های اولیه 11

هزینه های اولیه راه اندازی و به سازی مرکز 13

فصل دوم: برنامه آتی و ارزشگذاری 15

برنامه آتی 16

ارزشگذاری 16

نتیجه گیری 17

پیوست: 19

۱ فصل اول: معرفی شرکت و ابعاد مختلف آن

معرفی کسب و کار

شرکت نمونه در اردیبهشت ماه سال 1390 با همکاری و شراکت دو نفر از شرکا به نام های .....، تأسیس شد. این مرکز با ظرفیت اولیه ۳۰ واحد خود را آغاز کرد و تاکنون توانسته است ۲۶ واحد خود را فعال نماید. طی هفت ماه گذشته،..... . . . . .

...

...

...

...

معرفی خدمات ارائه‌شده و اهمیت آن در جامعه

...

...

وضعیت منابع انسانی و ساختار سازمانی مرکز

...

...

...

توسعه و جابجایی

این گزارش در دو سناریو تنظیم شده است. سناریو پایه با فرض ثبات وضعیت فعلی و عدم توسعه فعالیت ها محاسبه شده است. در سناریو دوم جابجایی مرکز به فضایی بزرگتر و ارتقای ظرفیت 70 واحد را در نظر گرفته است. در سناریوی دوم هزینه های جابجایی و بهسازی و سایر هزینه های عملیاتی و اداری به متناسب با فعالیت ها و شرایط اقتصاد کلان کشور در نظر گرفته شده است.

برای برآورد هزینه جابجایی مرکز به فضای جدید، می‌توان موارد زیر را در نظر گرفت:

1. **هزینه اجاره یا خرید فضای جدید:**
   - ...
   - ...
2. **هزینه مناسب‌سازی ساختمان جدید:**
   - ...
   - ...
3. **جابجایی تجهیزات:**
   - ...
   - ...
4. **هزینه اضافه‌کردن پرسنل:**

برآورد کلی:

....

....

. ...

....

.

وضعیت صورت سود یا زیان ماهانه دوره گذشته و پیش بینی تا پایان 1403

عنوان	دی ۱۴۰۲	بهمن ۱۴۰۲	اسفند ۱۴۰۲	فروردین ۱۴۰۳	اردیبهشت ۱۴۰۳	خرداد ۱۴۰۳	تیر ۱۴۰۳	مرداد ۱۴۰۳	شهریور ۱۴۰۳	مهر ۱۴۰۳	آبان ۱۴۰۳	آذر ۱۴۰۳	دی ۱۴۰۳	بهمن ۱۴۰۳	اسفند ۱۴۰۳
درآمد عملیاتی															۷۳۶,۶۸۰
بهای تمام شده کالای فروش رفته															
هزینه حقوق و دستمزد مستقیم خدمات															
اضافه میشود حقوق سه نفر مسئول فنی و متخصص مرکز															
هزینه های خوراک و دارو و خدمات پزشکی															
هزینه اجاره مرکز درمانی															
سود ناخالص															
هزینه عملیاتی															
هزینه اداری و عمومی (اجاره ساختمان و نگهداری ها)															
هزینه بازاریابی و فروش															
سود عملیاتی															
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی															
سود قبل از بهره و مالیات															
هزینه مالی															
سود قبل از مالیات															
مالیات															
سود یا زیان خالص	(۲۰۰,۰۰۰)														۱۹۶,۳۱۰

مفروضات مورد استفاده در مدل

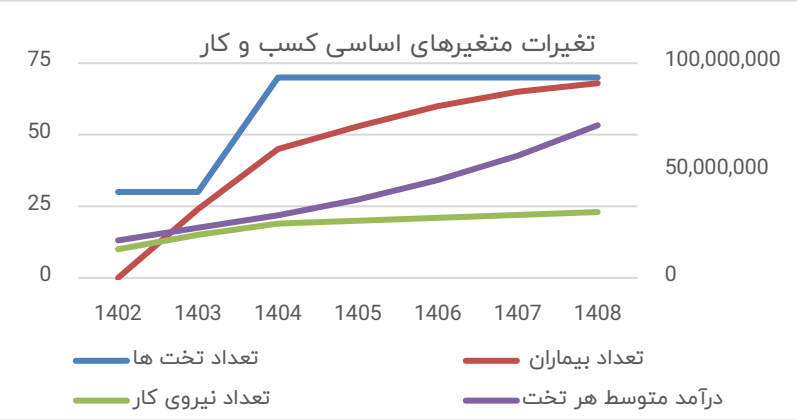
سناریوی اول: بدون توسعه

مفروضات متغیرهای اساسی	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408
تعداد تخت ها							
تعداد بیماران							
تعداد نیروی کار							
درآمد متوسط هر تخت							
پرداختی متوسط به پرسنل							
جدول مفروضات رشد (پس نمس اوله نیاز به ویرایش دارد)							
نرخ رشد درآمد ها (تعرفه ها)							
نرخ رشد حقوق و دستمزد							
نرخ رشد هزینه های خوراک و دارو							
نرخ رشد هزینه های اداری و عمومی و فروش							
نرخ رشد اجاره‌ساختمان							

سناریوی دوم: با توسعه به ظرفیت 70 واحد

مفروضات متغیرهای اساسی	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408
تعداد تخت ها							
تعداد بیماران							
تعداد نیروی کار							
درآمد متوسط هر تخت							

جدول مفروضات رشد (پش نمس اوله نیاز به ویرایش دارد)
نرخ رشد درآمد ها (تعرفه ها)
نرخ رشد حقوق و دستمزد
نرخ رشد هزینه های خوراک و دارو
نرخ رشد هزینه های اداری و عمومی و فروش
نرخ رشد اجاره‌ساختمان



رشد درآمد ها و هزینه های مجموعه، تحت تاثیر میزان عملیات (تعداد بیماران و تعداد پرسنل) و عوامل اقتصادی (نرخ تورم) است.

در سال 1404، تعداد بیماران 42 نفر، سال 1405 56 نفر و در سال های بعدی به ترتیب، 60، 65 و 68 نفر لحاظ شده است.

تعداد پرنسل مورد نیاز نیز برای سال های 1403 تا 1408 به ترتیب، 15، 19، 20، 21، 22 و 23 نفر در نظر گرفته شده است.

متوسط درآمد هر تخت با توجه به سوابق درآمدی ارائه شده توسط آقای خزائی مصاحبه شده است و رشد آن با توجه به حداقل تورم مورد انتظار در جامعه (25%) در نظر گرفته شده است.

در مفروضات فوق، رشد درآمد ها از رشد هزینه ها کندتر در نظر گرفته شده است.

وضعیت صورت سود یا زیان سالانه دوره گذشته و پیش بینی تا سال 1408

سناریوی اول (بدون توسعه)

وضعیت صورت سود و زیان سالانه	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸
درآمد عملیاتی	۰						
بهای تمام شده کالای فروش رفته							
هزینه حقوق و دستمزد مستقیم خدمات							
اضافه میشود حقوق سه نفر مسئول فنی و متخصص مرکز							
هزینه های خوراک و دارو و خدمات پزشکی							
هزینه اجاره مرکز درمانی	)						
سود ناخالص	)						
هزینه عملیاتی	)						
هزینه اداری و عمومی (اجاره ساختمان و نگهداری ها)	)						
هزینه بازاریابی و فروش	)						
سود عملیاتی	)						
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی							
سود قبل از بهره و مالیات	)						
هزینه مالی							
سود قبل از مالیات	)						
مالیات	۰						
سود یا زیان خالص	(۲۰,۰۰۰)						

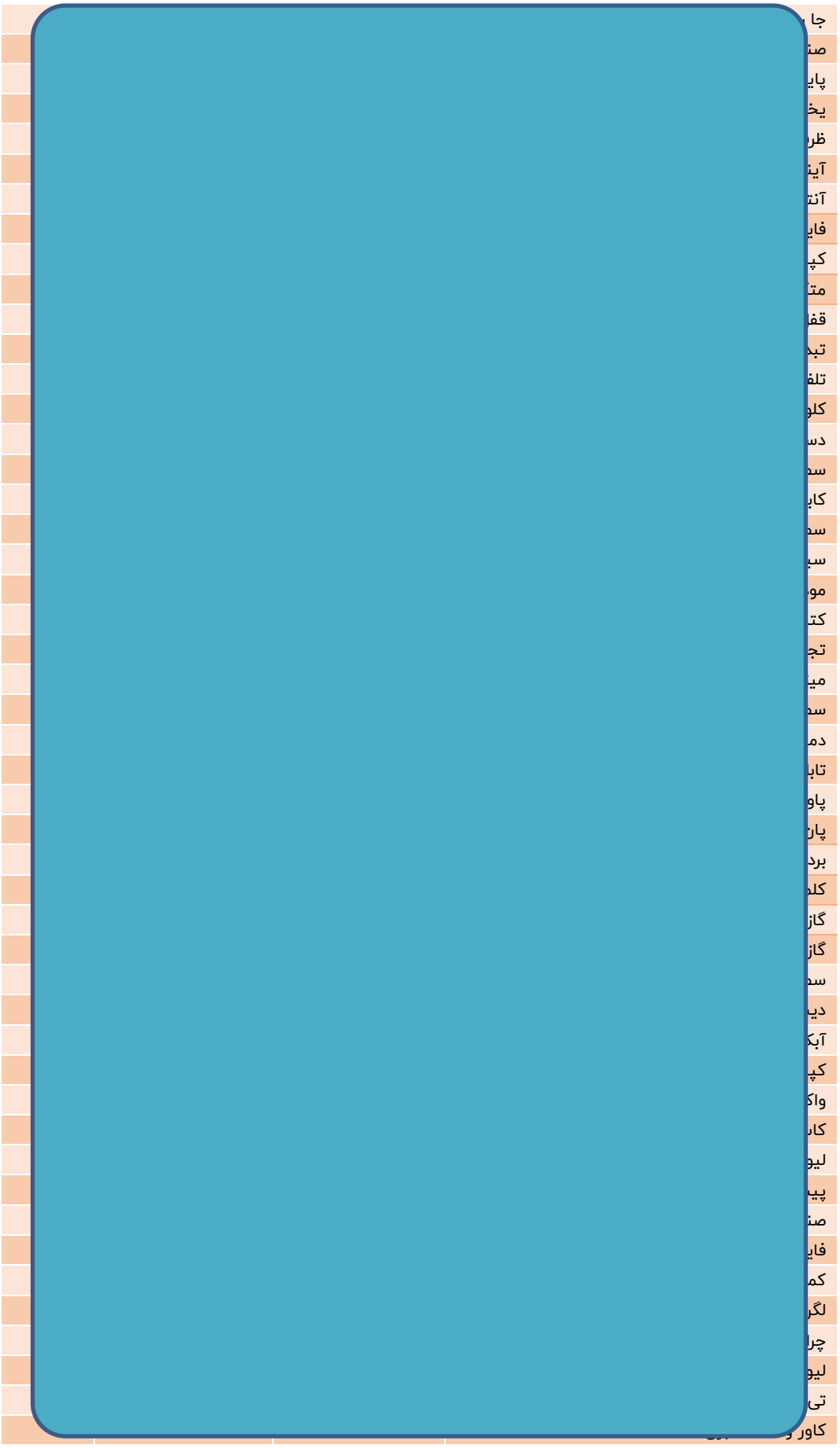
سناریوی دوم (توسعه ظرفیت)

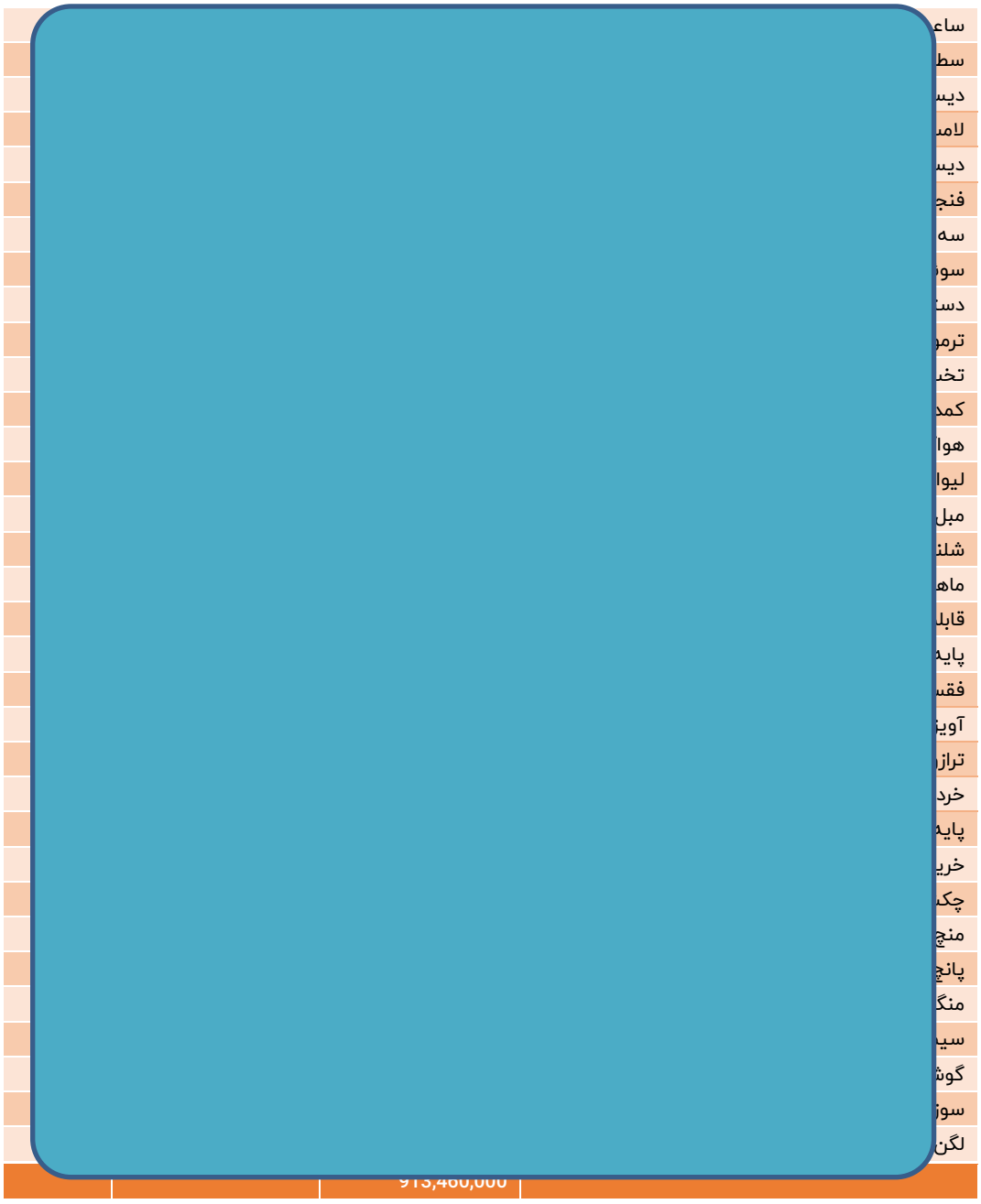
وضعیت صورت سود و زیان سالانه	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸
درآمد عملیاتی							
بهای تمام شده کالای فروش رفته							
هزینه حقوق و دستمزد مستقیم خدمات							
اضافه میشود حقوق سه نفر مسئول فنی و متخصص مرکز							
هزینه های خوراک و دارو و خدمات پزشکی							
هزینه اجاره مرکز درمانی							
سود ناخالص							
هزینه عملیاتی							
هزینه اداری و عمومی (اجاره ساختمان و نگهداری ها)							
هزینه بازاریابی و فروش							
سود عملیاتی							
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی							
سود قبل از بهره و مالیات							
هزینه مالی							
سود قبل از مالیات							
مالیات							
سود یا زیان خالص							

لیست دارایی های اولیه

(تعدادی از اقلام هزینه ای به اشتباه در دارایی ها ثبت شده بود که از لیست دارایی ها خارج و به گروه هزینه های عملیاتی بهمن 1402 اضافه شد)

ردیف	شرح	رقم	لیست دارایی های ثابت
			یخچال
			ماش
			پال
			تش
			اتو
			تخ
			دو
			کاو
			پار
			کال
			فای
			پرد
			مح
			پتو
			مین
			برد
			دس
			کام
			صن
			مین
			پرو
			قاب
			کام
			وس
			فری
			چر
			مح
			کول
			قاب
			تلف
			مین
			مین
			مین
			کول
			گاو
			متر
			سر
			تخ
			دس
			ترال
			محافظ





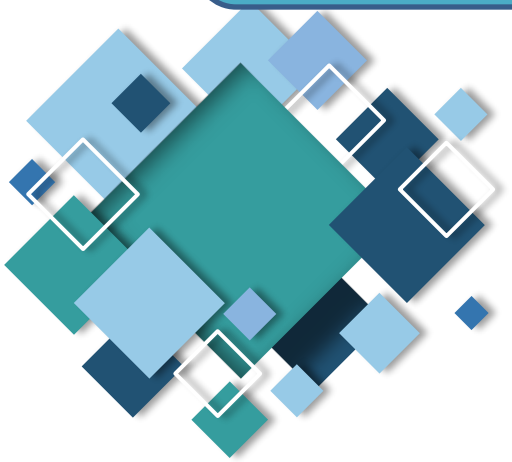
هزینه های اولیه راه اندازی و به سازی مرکز

هزینه های تاسیس و راه اندازی اولیه	رقم	شرح
بهسازی		
بهسازی		
بهسازی		
بهسازی		
پارتیشن		
بهسازی		

بهسازی	
بهسازی	
بهسازی	
بهسازی	
جمع	

هزینه های اولیه راه اندازی مرکز جدید

جابجایی به مرکز جدید	رقم هزینه	شرح
ودیعه م		1.5
تخت مو		
هزینه ب		
اجازه مک		



فصل دوم: برنامه آتی و ارزشگذاری

برنامه آتی

. ...

....

. ...

. ...

....

. ...

....

رشد درآمدها و هزینه ها مطابق جدول مفروضات و با توجه به شاخص های اقتصاد کلان کشور تعیین شده است.

ارزشگذاری

برای محاسبه ارزش سهام این مجموعه از ترکیب مدل DCF و montcarlo simulation استفاده شده است. در این مدل ده هزار بار محاسبات ارزش گذاری با تصادفی قرار دادن متغیرهای موثر در مدل انجام شد. بعلاوه ارزش جایگزینی[1] و ارزش دفتری مجموعه نیز محاسبه شد.

در ادامه سایر مفروضات مورد استفاده در این مدلسازی ارائه می گردد.

جدول نرخ ها:

Simulation	St.dv	Expected	
			wacc
		0%	سهم بدهی
		100%	سهم آورده سهامدار
			capm
		30%	نرخ بهره بدون ریسک
		12%	پرمیوم بازار
		1.00	ضریب بتا ثابت و برابر 1
		42%	نرخ بازده مورد انتظار صاحبان سهام
46%	5%	42%	wacc
7%		7%	نرخ رشد

[1] ارزش جایگزینی به این معنی است که در صورتیکه بخواهیم مجموعه مشابهی را راه اندازی کنیم چه میزان هزینه خواهد برد.

- سناریوی اول: فعالیت با ظرفیت موجود بدون تغییر

ارزش گذاری با چهار روش

	DCF	S-DCF	ارزش راه اندازی مجدد	ارزش دفتری دارایی ها
بیشینه ارزش گذاری	100	80	35	25
کمینه ارزش گذاری	50	40		
متوسط 10 هزار اجرا	60	55		
انحراف معیار	5	3		-
فاصله اطمینان 68%				
	55	45		
	65	60		
فاصله اطمینان 95%				
	52	43		
	90	70		
متوسط روش ها	**58**			

- سناریوی دوم: (افزایش ظرفیت، جابجایی به مکان جدید)

جدول نتایج ارزش گذاری با چهار روش

	DCF	S-DCF	ارزش راه اندازی مجدد	ارزش دفتری دارایی ها
بیشینه ارزش گذاری	200	160	70	50
کمینه ارزش گذاری	100	80		
متوسط 10 هزار اجرا	120	110		
انحراف معیار	10	6		-
فاصله اطمینان 68%				
	110	90		
	130	120		
فاصله اطمینان 95%				
	104	86		
	180	140		
متوسط روش ها	**116**			

نتیجه گیری

مرکز درمانی مورد مطالعه براساس محاسبات فوق الذکر که براساس داده های هزینه و درآمد های دوره دی ماه 1402 الی آبان ماه 1403 ارائه شد، در دو سناریو به شکل زیر تخمین زده می شود.

سناریوی اول: ادامه فعالیت با شرایط فعلی

ارزش سهام این مجموعه با توجه به مفروضات درآمد و هزینه ای اعلام شده، و عدم بهره گیری از صرفه های مقیاس، 70 الی 80 میلیارد و به صورت متوسط 74 میلیارد تومان برآورد می شود.

سناریوی دوم: افزایش ظرفیت به 70 واحد و جابجایی به مکان جدید

ارزش سهام این مجموعه، می‌تواند با توجه به مفروضات اعلامی و نیز بهره گیری از صرفه های مقیاس، در بازه 140 الی 150 میلیارد و به صورت متوسط 146 میلیارد تومان برآورد می‌شود.

پیوست:

سناریوی اول: جدول جریانهای نقدی

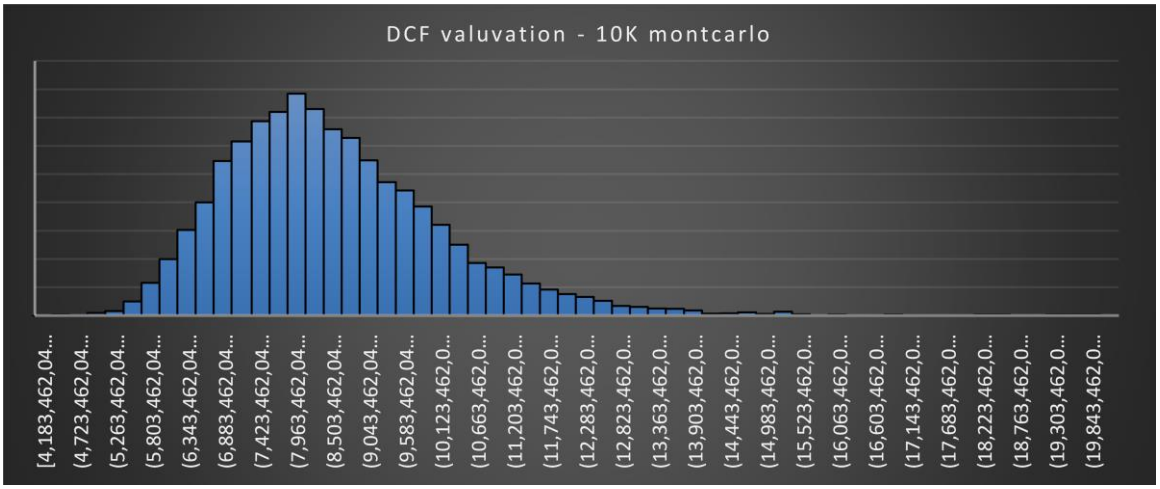
	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸
هزینه سرمایه ای اولیه							
خرید دارایی های ثابت و لوازم							
هزینه های جاری							
هزینه های به سازی اولیه							
ودیعه مرکز							
هزینه حقوق و دستمزد مستقیم خدمات							
هزینه حقوق سه نفر مسئول فنی و متخصص مرکز							
هزینه های خوراک و دارو و خدمات پزشکی							
هزینه اجاره مرکز							
هزینه عملیاتی							
هزینه اداری و عمومی (اجاره ساختمان و نگهداری ها)							
هزینه بازاریابی و فروش							
بازگشت ودیعه ها و دارایی های ثابت							
درآمدهای مرکز							
FCF							

سناریوی دوم: توسعه

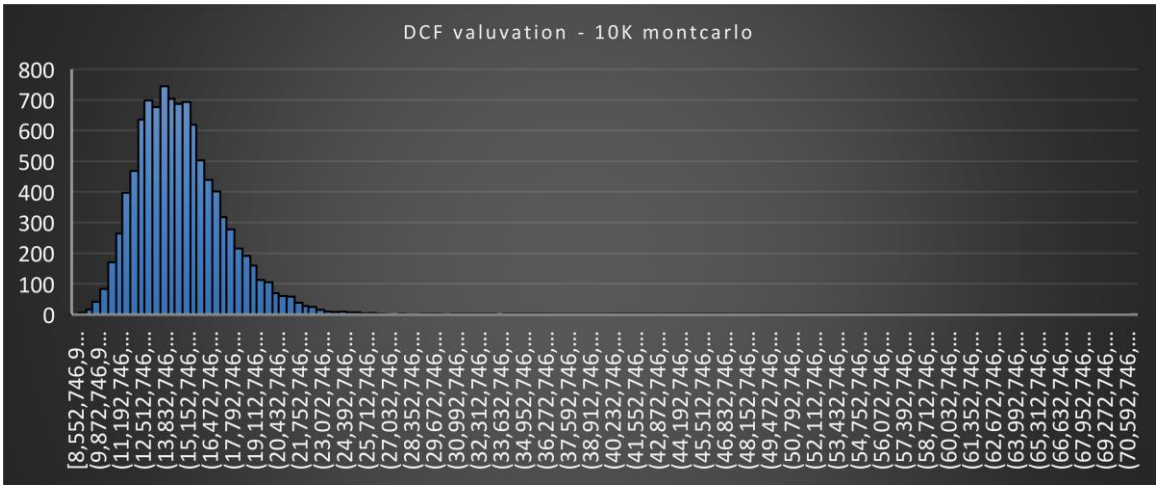
	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸
هزینه سرمایه ای اولیه							
خرید دارایی های ثابت و لوازم	(000						
هزینه های جاری							
هزینه های به سازی اولیه	(000						
ودیعه مرکز	(000						
هزینه حقوق و دستمزد مستقیم خدمات	0						
هزینه حقوق سه نفر مسئول فنی و متخصص مرکز							
هزینه های خوراک و دارو و خدمات پزشکی	0						
هزینه اجاره مرکز	(000						
هزینه عملیاتی	(000						
هزینه اداری و عمومی (اجاره ساختمان و نگهداری	(000						
هزینه بازاریابی و فروش	(000						
بازگشت ودیعه ها و دارایی های ثابت پایان دوره							
درآمدهای مرکز	0						
FCF	(3,393,850,000)	(2,423,928,889)	1,423,388,884	4,297,812,938	5,852,978,218	(47,236,852)	10,761,442,969

نمودارهای توزیع محاسبات مونتکارلو

سناریوی اول



سناریوی دوم



جزئیات مدلسازی و اطلاعات اولیه ای که در محاسبات استفاده شده است در فایل اکسل قابل دسترس است.

برای بررسی جزئیات این گزارش به فایل اکسل مراجعه نمایید.

سایر خدماتی که گروه متیس ارائه می کند

ارزش گذاری شـــــــرکت	تدویـن استراتژی بلند مـــدت	تدوین طرح توجیهـــــــی
تهیه گزارش های تخصصی	توسعه کسب و کار و بازاریابی	برنامه و بودجه سالانـــه
داشبورد های مـــــدیریتی	آمـــــــــوزش کارکنـــــان	اصلاح ساختار سازمـــانی

برای اطلاعات بیشتر روی لینک هر کدام از خدمات کلیک کنید و یا تماس بگیرید.

گروه شرکت های همکار

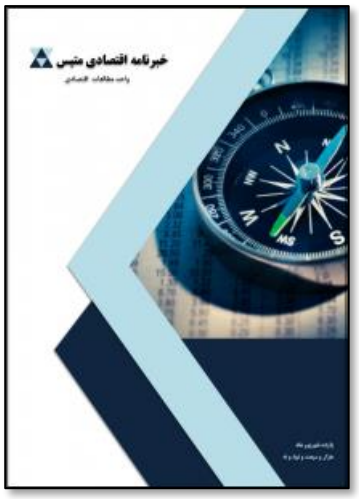
شرکت افق
www.ofoghbusiness.com

شرکت متیس
www.expertmasters.ir

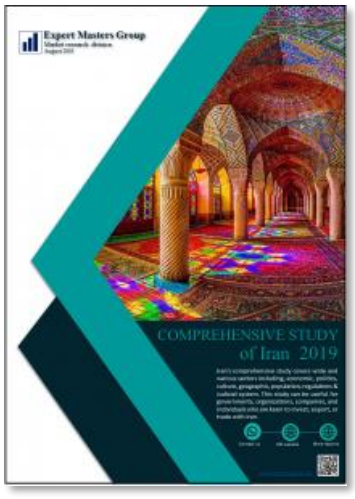
شرکت آریا سهم
www.aryasahm.ir

گروه سکیل پرو
www.skillpro.ir

تعدادی از سوابق فعالیت های متیس



خبرنامه اقتصادی متیس

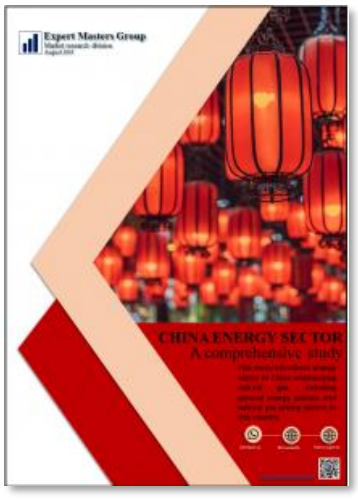


Comprehensive Study of Iran

راهنمای جامع صادرات به عراق

پیش بینی قیمت نفت خام

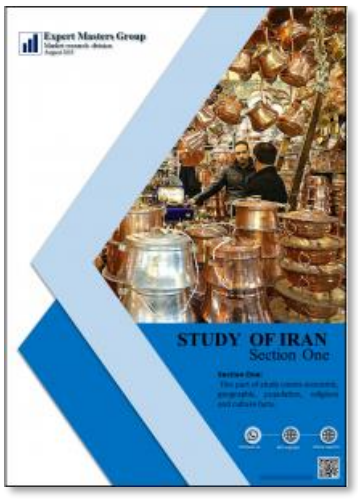
گزارش تحلیلی صنعت پالایش



China Energy Sector

پیش بینی نرخ ارز

پیش بینی تورم (رایگان)



Study of Iran

برای درخواست گزارش ها وارد سایت شوید و یا تماس بگیرید.

info@expertmasters.ir
www.expertmasters.ir

+98-2191091576
+989226577505

شماره ثبت 575304
شناسه ملی: 14009907346