



CORPORATE FINANCE ACCOUNTING AND AUDIT KFT.

ÉRKEZETT

2024 AUG 06.

20240806/1/WH

IGAZSÁGÜGYI MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉS

A WEST Helath Kft. részére

Szakértő társaság:

neve:	CFAA Kft.
címe:	1037 Budapest, Lángliliom u. 2. 14. ép. fsz./2.
MKVK nyilv.szám:	004286
ig. szakértői igazolványszám:	280456
szakterületek:	penzpiaci, tőkepiac, könyvszakértés, adó- és járulék, biztosítás

Megbízott részéről aláíró szakértő:

neve:	Ernst Gábor
MKVK tagsági ig. sz.:	007364
ig. szakértői igazolványszám:	280456
szakterületek:	adó- és járulék, könyvszakértés; pénzpiac, tőkepiac, biztosítás

Készült:

Budapest, 2024. augusztus 3-án 1 elektronikusan aláírt példányban, 17. számozott oldalt tartalmaz.

Tartalomjegyzék

1. A MEGBÍZÁS KÖRÜLMÉNYEI TÁRGYA	3
2. A SZAKÉRTŐ RÉSZÉRE ÁTADOTT DOKUMENTUMOK	3
3. A VIZSGÁLAT MÓDSZERTANA	4
4. SZAKÉRTŐI FELADAT	6
5. SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY	7
6. ZÁRADÉK	17



1. A MEGBÍZÁS KÖRÜLMÉNYEI TÁRGYA

A West Health Kft. (székhely: 1015 Bp. Ostrom u. 16. fsz. 1., adószám: 24237961-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-997158) értékesíteni kívánja a Génlabor Kft.-ben ((székhely: 1015 Bp. Ostrom u. 16. fsz. 1., adószám: 14492956-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-906271) fennálló 100% mértékű üzletrészt. Az üzletrész értékesítés következtében vált szükségessé az üzletrész piaci értékének meghatározása.

Magánszakértői vélemény készítése a feladat meghatározás pontban bemutatott kérdésekre adott válaszok a West Health Kft. részére.

2. A SZAKÉRTŐ RÉSZÉRE ÁTADOTT DOKUMENTUMOK

A szakértő a vélemény kialakítása során a következőket vette figyelembe:

- a 2000. évi C. törvény előírásai,
- nemzetközi értékelési elvek (IVS),
- egyszerűsített éves beszámoló 2022.12.31.,
- egyszerűsített éves beszámoló 2023.12.31.,
- főkönyvi kivonat 2023.12.31. időpontra,
- főkönyvi kivonat 2024.06.30. időpontra,
- társaság üzleti terve 2024 – 2028. évekre,
- Korosított vevő állomány 2024.06.30.,
- Korosított szállítói állomány 2024.06.30.

3. A VIZSGÁLAT MÓDSZERTANA

Az alább ismertetett értékelési módszerek a vizsgált eszköz/vagyonelem/üzletrész piaci értékét határozzák meg. A nemzetközi értékelési elveknek megfelelően a piaci érték az a becsült összeg, amely ellenében egy eszköz/tulajdonrész az értékelés fordulónapján gazdát cserélne egy eladási szándékkal rendelkező eladó és egy vételi szándékkal rendelkező vevő között, feltételezve, hogy mindkét fél megfelelő informáltsággal rendelkezik, prudensen jár el és nem áll kényszer alatt (IVS 104: 30.1.).

Egy cég tulajdonrészei, illetve az ezeket megtestesítő értékpapír-csomagok, üzletrészek meghatározásához **három, széles körben elfogadott értékelési megközelítés áll rendelkezésre**: a piaci megközelítés, a jövedelem alapú megközelítés és a nettó eszköz (költség) alapú megközelítés. Mindhárom megközelítés az ár-egyensúly, a várt jövőbeni hasznosságok, illetve a helyettesítés közgazdasági alapelveire épül (IVS 105, 10.1.).

- a. A jövedelemtermelő képesség vizsgálatán alapuló módszerek a szóban forgó üzletrész/vagyonelem által generált jövőbeni jövedelmek alapján határozza meg a piaci értéket. A módszer azon az alapvetésen alapul, hogy a befektetők a vállalt kockázatnak megfelelő megtérülést várnak el az adott befektetéstől. Ezen módszerek a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenérték számításán alapulnak.
 - b. A nettó eszközalapú értékelés egy társaság értékét a tulajdonában lévő eszközök vagy eszközcsoportok piaci értékének, valamint az ezeket terhelő kötelezettségeknek a figyelembevételével becsli, az eszközök piaci értékéből a kötelezettségek piaci értékét levonva kapjuk meg a nettó eszközértéket, vagyis a saját tőke piaci értékét.
 - c. A tőkepiaci összehasonlító módszer az értéket összehasonlítható, üzletrészeket/résztvénycsomagokat megtestesítő értékpapírok megtörtént adásvételekor kialakult árainak elemzésével becsli. A piaci megközelítés alkalmazása során általában szorzószámok segítségével történik az eszközök értékének összehasonlíthatóvá tétele.
- a.) Működő vállalkozások esetében az üzletrészek értékének megállapításakor a jövedelemtermelő képesség vizsgálatán alapuló módszerek alkalmazhatók általánosságban, hiszen bármilyen anyagi jószág potenciális eladója vagy vevője elsősorban abban érdekelt, hogy mekkora az üzletrész birtoklásából származó hozam. A jövedelemtermelő képesség vizsgálatán alapuló módszerek közül egy társaság üzleti értékelésekor általában a diszkontált cash-flow módszert, illetve a jövedelemtőkésítési módszert alkalmazzák. A diszkontált cash-flow módszer alkalmazása abban az esetben indokolt, ha a vizsgált társaság évenkénti jövedelmezősége változó és a következő évekre vonatkozó üzleti terv jól becsülhető. A jövedelemtőkésítési módszer használata abban az esetben indokolt, ha a vizsgált társaság stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkezik, valamint piaci és működési információk alapján nem valószínűsíthető ennek lényeges módosulása (évek óta viszonylag stabil a bevételi és a költségstruktúrája).



- b.) A nettó eszközalapú értékelési módszer általában akkor alkalmazható, ha az értékelendő társaság jelentősebb és/vagy speciális eszközökkel rendelkezik. Ezen túlmenően nettó eszközalapú módszer alkalmazása indokolt holding társaságok esetében, valamint, ha a társaság jelenlegi tevékenysége nem tükrözi piaci lehetőségeit, illetve eszközeinek jelentős részét kihasználatlanul hagyja.
- c.) A tőkepiaci módszer használata abban az esetben lehetséges és indokolt, ha rendelkezésre állnak tranzakciós adatok más, hasonló vállalkozások (pl.: hasonló tevékenység) értékesítésével kapcsolatosan, illetve rendelkezésre állnak információk a piacon tevékenykedő, a vizsgált társasággal összehasonlítható cégekről, valamint a vizsgált társaság eredményesen működik.

4. SZAKÉRTŐI FELADAT

1. Határozza meg a Génlabor Kft. értékesítendő 100% mértékű üzletészsének piaci értékét 2024. június 30. időpontra.
2. Szakértő egyéb észrevételei.



5. SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. Határozza meg a Génlabor Kft. értékesítendő 100% mértékű üzletrészenek piaci értékét 2024. június 30. időpontra

Társaság 2018. óta tagja a Prima Medica EgészségHálózatnak, tevékenységét egy 600 m²-es magánrendelő egységben végzi Budapest 14. kerület Bosnyák téri piac szomszédságában.

A társaság széleskörű magánorvosi ellátást biztosít a környéken élők és dolgozók számára.

A páciensek többféle módon tudnak a rendelőben időpontot foglalni. Online időpontfoglalás elérhető a honlapon, ahol lehetőség van, akár a szakterületek, vagy orvosok alapján is időpontot választani, vagy telefonon foglalni, vagy pedig Prima Medica Ügyfélkapu illetve a Prima Medica mobil applikáció is lehetőséget ad az időpontok foglalására, ahol páciensek leleteit, egészségügyi dokumentumait, és életmód naplózását is támogatja a felület.

Szakterületek:

- allergológia,
- tüdőgyógyászat,
- bőrgyógyászat,
- endokrinológia,
- ultrahang,
- urológia,
- ortopédia ,
- reumatológia,
- neurológia,
- nőgyógyászat,
- sebészet (anyajegylevétele),
- dietetika,
- gyógytorna,
- mozgásterápia,
- labor.

A Társaságnál 19 orvos és 3 szakasszisztens dolgozik. A Társaság vizitszámok növekedését a PrimaMedica brand építésével és a szolgáltatások fejlesztésével éri el, továbbá ellátásszervezőkkel , egészségpénztárakkal állunk kapcsolatba.

Tekintettel arra, hogy a Génlabor Kft. értékesítendő üzletrészenek jövedelemtermelő képessége van, (az üzleti terve alapján az üzemi szintű jövedelmezősége 4% - 8 % között van) az üzlet rész piaci értékét a diszkontált cash flow módszerrel határoztuk meg elsődlegesen. Az üzlet rész értékét ugyancsak kiszámítottuk a nettó eszközértékelés módszerével is, amelynek alapjául az értékesítendő üzlet rész részére átadott eszközök és források szolgáltak.

A továbbiakban bemutatjuk a jövedelemtermelő képességen alapuló módszert és a nettó eszközértékelés módszerét.

A jövedelemtermelő képesség vizsgálatán alapuló módszer

E módszer használata során a vizsgált társaság múltbeli adataiból kiindulva, a piaci és pénzügyi helyzetét figyelembe véve, megbecsüljük a jövőben várható eredmény, illetve szabad pénzmennyiség jelenértékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat, a működő tőke növekmény ráfordításait, a hitelekkel kapcsolatos elszámolásokat, valamint az egyéb korrekciós tételeket levonva a tulajdonosok számára fennmarad.

Az így kalkulált összes képződő pénzmennyiség azt a tulajdonosok által szabadon felhasználható készpénzmennyiséget mutatja, amely teljes egészében osztalékként is kifizethető lehet, amennyiben azt a jogszabályi előírások lehetővé teszik. Ennek jelenértéke kifejezi a vállalkozás, mint üzleti befektetés értékét. A jelenérték az a jelenbeni egyösszegű pénzérték, amelyet a befektetők egyenértékűnek tekintenek a vizsgált eszköz vagy vállalat által megtermelt, különböző jövőbeni időszakokban esedékes részletekből álló szabad pénzáramlással.

A jövedelemtermelő képesség vizsgálatán alapuló módszerek közül a diszkontált cash flow (DCF) módszer és a jövedelemtőkésítési módszer az értékelés alapjául szolgáló előrejelzési időszak hosszában különbözik. A jövedelemtőkésítési módszer esetén egy normalizált, a társaság működését hosszútávon is reprezentáló év bevételi és költségadataiból kapjuk a társaság normalizált eredményét, amelyet tőkésítünk a későbbiekben meghatározott tőkésítési rátával.

A vállalat által a jövőben generált azon pénzáramokat, melyek a vállalat működésének finanszírozói részére (tulajdonosok és hitelezők) rendelkezésre állnak, szabad cash flow-nak nevezzük.

A vállalat üzleti tevékenységének eredményeként keletkező, a vállalat üzleti értékének megállapításakor kiindulópontként használt adott évi szabad cash flow kiszámítása a következőképpen történik:

- + az üzleti eredmény
 - a hitelkamatok adópajzs hatásával korrigált társasági adó
 - + a pénzkidáccsal nem járó elszámolt költségek (amortizáció)
 - tevékenység folytatása során a tárgyi eszközökbe és egyéb eszközökbe történt befektetések
 - a működő tőke változás
- = szabad cash flow

A diszkontált cash-flow módszer esetén a társaság jövőbeli működését reprezentáló többéves pénzügyi tervet készítünk, amelyet kiegészítünk a társaság hosszú távú működését reprezentáló ún. maradványévvel. Az értékelés során az üzleti tervidőszak minden egyes periódusában az ott keletkezett pénzáramot jelenértékre diszkontáljuk.

A maradványévre számított pénzáram jelenlegi értékét a végtelenbe történő kivetítéssel tőkésítjük, ahol a tőkésítési ráta az értékelés során alkalmazott diszkontráta a pénzáram hosszútávon elvárt növekedési rátájával csökkentett értékének felel meg. Így a társaság értéke a becsült tervezési periódus jelenértékeinek összegéből és a maradványév tőkésített értékéből adódik.

A befektető által elvárt megtérülési ráta a társaságba történő befektetés üzleti, pénzügyi és likviditási (és egyéb) kockázatának függvényében változik. Minél nagyobb a kockázat mértéke, annál nagyobb a befektető által elvárt megtérülés.

A diszkontráta meghatározása

A társaság pénzáramlásának előrejelzése mellett a pénzáramlás jelenértékének számításához szükséges a diszkontráta megállapítása. A DCF modell koncepciója alapján a diszkontrátának tükröznie kell a vállalat befektetői (a vállalat tulajdonosai és hitelezői) által elvárt hozamokat, az összes forráshoz való hozzájárulás arányában. Ezt legjobban a súlyozott átlagos tőke költség mutató (WACC) fejezi ki.

A saját tőke elvárt hozamát a Tőkepiaci árfolyamok modelljével (CAPM) lehet meghatározni. A CAPM modell fő állítása, hogy egy befektetés kockázati prémiuma (kockázatmentes kamatláb feletti többlet hozam) az adott befektetés és a piaci kockázati prémium szorzatával egyezik meg.

Az elmélet alapján az elvárt hozam meghatározásakor általában az adott piacon elérhető kockázatmentes hozamból indulunk ki, amelyhez hozzáadjuk a piaci kockázatok alapján elvárható felárat, a befektetés kockázati díját, melynek mérőszáma a piaci kockázati prémium és a β (béta) szorzata. Ezen felül további korrekciókra is szükség lehet.

A piacon elérhető kockázatmentes hozam becslésére az ÁKK honlapján közzétett 5 és 10 éves, forintban denominált magyar államkötvények hozamait vettük figyelembe (2024.06.30. értékek, 6,71 %, illetve 6,85 %).

A piaci kockázati prémium és a béta mutatókat nagy forgalommal bíró, nyilvános kereskedést folytató piacok adatai alapján származtatjuk. A piaci kockázati felár megmutatja, hogy mennyivel haladja meg a nyilvánosan működő piacokon elhelyezett tőkebefektetések hozama a kockázatmentes hozamot. Az elemzés során az érett tőkepiacokra jellemző 6 %-os piaci kockázati prémiumot vettük figyelembe. A béta értéke a Damodaran által számított európai iparági béta (egészségügyi szektor): 0,82.

Egyéb korrekciós tényezőként figyelembe vettünk még méretkockázati prémiumot, ez az a megtérülési felár, amely egy, a piaci átlagnál kisebb, s ily módon kockázatosabb vállalatba történő befektetés esetén lenne elvárt. (A piaci kockázati prémiumot és a bétát nyilvános piacokon, tőzsdén szereplő, nagy tőkével rendelkező cégek adatai alapján számítják, a tőzsdén nem szereplő, és attól lényegesen kisebb tőkével rendelkező cégek sok esetben akár nagyobb hozamot is hozhatnak a tulajdonosaiknak, ugyanakkor ezt magasabb kockázati szinten teszik, ezért indokolt a méretkockázat miatti felár). Tekintettel arra, hogy a Társaság piaci kapitalizációját tekintve az alacsonyabb kategóriába tartozik, 3,39 %-os méretkockázati prémiumot alkalmaztunk (Duff&Phelphs 2019).

Addicionális kockázatot 2,5 % mértékben vettünk figyelembe tekintettel az üzleti tervben rejlő előrejelzési kockázatra. A diszkontráta és a súlyozott átlagos tőkeköltséget az alábbi lépések szerint kerül meghatározásra a Társaság esetén:

Diszkontráta	5 év	tipikus év
1. kockázatmentes hozam	6,71%	6,85%
2. saját tőke bétája (β)*	0,82	0,82
3. piaci kockázati prémium*	6,00%	6,00%
4. méretkockázati prémium	3,39%	3,39%
I. saját tőke költsége	15,02%	15,16%
5. addicionális kockázat	2,50%	2,50%
II. Nominális diszkontráta	17,52%	17,66%

$$I. = 1 + 2 \cdot 3 + 4$$

$$II. = I. + 5$$

A következő lépésben az idegen forrás költségét határoztuk meg:

Idegen forrás költsége	2024.06.30
1. Kockázatmentes kamatláb	6,85%
2. Kamatfelár	1,88%
3. Idegen tőke költsége	8,73%
4. Idegen tőke költsége Tao-val korrigálva	7,94%

$$3 = 1 + 2$$

$$4 = 3 \cdot (1 - 0,09)$$

Végül meghatároztuk a súlyozott átlagos tőkeköltség mutatót:

WACC	2022.10.31
1. Idegen tőke költsége	8,73%
2. Idegen forrás aránya	16,60%
3. Saját tőke költsége	17,66%
4. Saját tőke aránya	83,40%
I. Súlyozott átlagos tőkeköltség	16,18%

$$I = 1 \cdot 2 + 3 \cdot 4$$

Az üzletrész értékelését a diszkontált cash-flow módszerrel végeztük el, melynek során a Megbízó által rendelkezésre bocsátott 2024-2028 -évek vonatkozó üzleti tervből indultunk ki. A rendelkezésre bocsátott tervet kiterjesztettük további két évre a tervben foglalt tendenciák alapján, 2027-ig.

Az előrejelzés készítése során a Társaság által elvárt átlagos jövedelmezőséget tekintettük meghatározónak, amely az árbevétel 5,2% - 8,3 % között alakul a tervidőszak során.

A tervidőszakot követően egy tipikus év jövedelmezőségével számoltunk a maradványérték számításához.



A tervben a jelenleg érvényes számviteli és adószabályokat vettük figyelembe (a tervezés szintjén a TAO szerinti adózással kalkuláltunk).

Az értékelés alapjául szolgáló üzleti terv az értékelés időpontjában várható jövőbeli kilátások számszerűsítését tartalmazza. A jövőben ténylegesen megvalósuló gazdasági folyamatok számszerűsített hatása a tervezettől pozitív és negatív irányban is eltérhet, melynek eredményeként az általunk becsült érték módosulhat.

Az alábbi táblázat az üzletrész üzleti tervét mutatja be:

A tétel megnevezése	adatok ezer Ft-ban				
	2024.12.31	2025.12.31	2026.12.31	2027.12.31	2028.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	276 149	295 479	313 208	332 001	351 921
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0
Egyéb bevételek	1 560	1 654	1 753	1 858	1 969
Anyagjellegű ráfordítások	168 857	178 988	191 518	203 009	215 189
Személyi jellegű ráfordítások	79 884	84 677	89 758	95 143	100 852
Értékcsökkenési leírás	7 658	8 117	8 605	9 121	9 668
Egyéb ráfordítások	4256	4 511	4 782	5 069	5 373
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	17 054	20 839	20 299	21 517	22 808

A diszkontált cashflow módszerrel történt értékelés során az üzletrész piaci értékelését az értékelés időpontjára (2024. június 30.) vonatkoztatva végeztük el. Az értékelés alapjául a Megbízó által rendelkezésre bocsátott előrejelzés szolgált. Az így megállapított érték az üzletrész jövőbeni jövedelemtermelő képességén alapul.

Az üzleti terv alapján kiszámítottuk az üzletrész tulajdonosi pénzáramlását, melynek során az alábbi cash-flow módosító tételeket vettük figyelembe:

Cash-flow módosító tételeknél azzal számoltunk, hogy az üzletrészben szinten tartó beruházásokra lesz szükség, ezért cash-flow módosító tételeknél a képződő amortizáció összegét fordítottuk beruházásra. Működő tőke pótlásként az üzleti terv (mérlegterv) alapján kalkulált működőtőke változást vettük alapul.

Az ily módon kalkulált tulajdonosi pénzáramlást a 10. oldalon bemutatott diszkontrával számítottuk jelenértékre, amelyet az alábbi táblázat szemléltet:

DCF GÉNLABOR Kft. ezer HUF	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	tipikus év
(+) Üzemi tevékenység eredménye	17 054	20 839	20 299	21 517	22 808	21 541
(-) Adófizetési kötelezettség	1 535	1 875	1 827	1 937	2 053	1 939
(+) Értékcsökkenés	7 658	8 117	8 605	9 121	9 668	9 668
(-) Beruházások	7 658	8 117	8 605	9 121	9 668	9 668
(-) Működő tőke pótlás	781	0	-150	-158	-165	62
(=) ÉVES CASH-FLOW	14 738	18 963	18 622	19 738	20 921	19 541
Diszkontráta	16,18%	16,18%	16,18%	16,18%	16,18%	16,18%
Addicionális kockázat	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Nominális diszkontráta	16,18%	16,18%	16,18%	16,18%	16,18%	16,18%
Jelenérték faktor	0,8716	0,7502	0,6457	0,5558	0,4784	0,4118
	1					
ÉVES CASH FLOW JELENÉRTÉKE	12 845	14 226	12 024	10 970	10 008	8 046
JELENÉRTÉK (2024-2028)	60 073					
Tipikus év jelenértéke	8 046					
Hosszútávú növekedési ráta	1,0%					
Tipikus év megvalósulásának addicionális kockázata	2,0%					
Tőkésítési ráta	17,18%					
MARADVÁNYÉRTÉK JELENÉRTÉKEN	46 834					
TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKE	106 908					
Szabadon rendelkezésre álló pénzeszközök	0					
(-) osztalékfizetési kötelezettség	0					
(+) adott kölcsön	0					
(-) Kamatozó adósság	18 536					
(+) Hitel kamatok adópajzs hatása	368					
TÁRSASÁG SAJÁT TŐKE ÉRTÉKE	88 740					
Értékelendő tulajdoni hányad	100,00%					
Értékelendő tulajdoni hányad saját tőke értéke	88 740					
kisebbségi diszkont	0,00%					
Értékelt tulajdoni hányad saját tőke értéke	88 740					

A fentiek alapján az üzletrész piaci értékét a diszkontált cash-flow módszertannal 84,3 – 93,2 M HUF értéksávban állapítjuk meg.

A nettó eszközértékelés módszere

A nettó eszközérték módszer az üzletrész piaci értékét, vagyis a vizsgált társaság saját tőke értékét az értékelt társaság tulajdonában levő eszközök piaci értékének, illetve a társaság kötelezettségei értékének különbségeként határozza meg. Költség alapú megközelítésnek is nevezik, bár alkalmazása során sor kerülhet mind piaci alapú, mind jövedelem, vagy költség alapú módszerek használatára. A költség alapú megközelítés alapelve, hogy egy befektető nem fog többet fizetni egy eszközért, ha olcsóbban elő tudja állítani (nem irreális idő vagy kockázat mellett). A költség alapú értékelési módszert a fent bemutatott eseteken túl olyan helyzetekben alkalmazzuk, amikor egy eszköz nem termel közvetlenül jövedelmet, és/vagy az eszköz egyedisége miatt piaci összehasonlító, vagy jövedelem alapú értékelés nem alkalmazható, vagy a vállalkozás nem működik, de vannak eszközei.

A nettó eszközértékelés keretében sorra vesszük a vizsgált társaság mérlegében az egyes eszköz, valamint kötelezettség csoportokat, a nagyobb értékű eszközöket/kötelezettségeket egyedileg, a többi eszközt, illetve kötelezettséget csoportonként értékeljük az alábbi módszerek felhasználásával:

- **Ingatlanok:** A forgalomképes, hasznosítás alatt álló ingatlanok, telkek értékelését döntően a piaci összehasonlító módszer alapján végezzük, mivel az ingatlan piacon általában nyilvánosan elérhetők azok a piaci információk, melyek az értékeléshez szükségesek. Hasznosított ingatlanokat jövedelemtermelő képességük alapján is értékelhetünk. Az üzletrész részére nem került ingatlan átadásra.
- **Termelőeszközök, berendezések, gépek,** speciális épületek értékelése során általában a nettó pótlási költség vagy a reprodukciós költség módszerével végezzük el az adott eszköz értékelését, ennek során megbecsüljük az adott eszköz újjraállítási költségét, majd ebből levonjuk a fizikai kopásból, gazdasági és funkcionális avulásból származó értékcsökkenést. Az értékesítendő üzletrész részére átadott eszközöket a lista alapján vettük figyelembe.
- **Befektetett pénzügyi eszközök** – az üzletrész nem rendelkezik befektetett pénzügyi eszközökkel.
- **Készletek:** A készletek értékelése során az adott készletek elemzéséből indulunk ki a nyilvántartás alapján. Az értékelés során a jelentősebb készletelemeket egyedileg értékeljük az adott készletelemek beszerzési ára, illetve elhasználódottsága alapján. A készletek értékelése során figyelembe vesszük a készletek forgási sebességét, ennek alapján korosítjuk őket, megbecsüljük a lassan mozgó készletelemek részarányát, végül a készletek nyilvántartási értékét módosítjuk a korosítás alapján számított diszkonttal. Az értékesítendő üzletrész részére átadott készletek listája...
- **Követelések:** A követelések esetében a várható pénzügyi realizálást tekinthetjük az értékelés alapjának. Ebből kiindulva korosítjuk a követeléseket, és a pénzügyi realizálás bizonytalanságának megfelelő diszkonttal módosítjuk a könyvekben kimutatott értékeket. Amennyiben a követelések várható pénzügyi realizálása meghaladja az egy naptári évet, az aktuális állampapír referenciahozamok alapján jelenértékre diszkontált értéket tekintjük a fordulónapi piaci értéknek. Az üzletrész részére átadott követelések listája...

- **Értékpapírok, készpénz:** Az értékpapírokat jellegüknek megfelelően a fordulónapon érvényes árfolyamok és/vagy felhalmozott kamatok, vagy számított pénzáramlásaik alapján értékeljük. A készpénzt a könyvekben kimutatott értéken fogadjuk el. A rendelkezésre álló készpénzt annak kimutatott értékével fogadtuk el.
- **Kötelezettségek:** A hosszú lejáratú kötelezettségek között kimutatott hitelek esetében az értékelés során információkat kérünk az adott hitel kondícióira vonatkozóan, és ez alapján mérlegeljük, hogy a jövőben esedékes törlesztő részletek összegét jelenértékre diszkontáljuk-e. A szállítói kötelezettségek értékelése során figyelembe vesszük a késedelmes fizetésekből eredő esetleges késedelmi kamatok hatásait is. A kötelezettségeket alapvetően a könyvekben kimutatott értéken vesszük figyelembe. Az értékesítendő üzletrésznál nem mutattak ki bankhitelt, folyószámlahitelt és egyéb kamatozó adósságot.

A nettó eszköz értékelés módszerével meghatározott üzletrész piaci értéket az alábbi táblázat szemlélteti:

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2022.12.31	2023.12.31	2024.06.30	Átértékelés	CFAA Kft. Által becsült érték 2024.06.30.
A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	70 815	110 665	95 742	-3 829	91 913
I.	Immateriális javak	0	0	0	0	0
II.	Tárgyi eszközök	58 815	66 665	73 742	-3 829	69 913
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	12 000	44 000	22 000	0	22 000
B.	FORGÓESZKÖZÖK	62 348	35 438	75 294	-549	74 745
I.	Készletek	0	0	0	0	0
II.	Követelések	15 344	25 612	63 089	-549	62 540
III.	Értékpírók	0	0	0	0	0
IV.	Pénzeszközök	47 004	9 826	12 205	0	12 205
C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	6 084	0	0	0	0
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	139 247	146 103	171 036	-4 378	166 658
E.	CÉLTARTALÉK	0	0	0	0	0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	46 362	52 944	59 877	0	59 877
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	18 648	18 536	15 667	0	15 667
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	27 714	34 408	44 210	0	44 210
G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	0	0	0	0
H.	MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0	0
	KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	46 362	52 944	59 877	0	59 877
	SAJÁT TŐKE ÉRTÉK - 100%	92 885	93 159	111 159	-4 378	106 781

Átértékelés a tárgyi eszközök esetében az időarányos értékcsökkenési leírás értékével, a vevőkövetelések esetében történt szakértő részről, 91 - 180 napja lejárt számlák esetében 20%, a 181 - 360 napja lejárt számlák esetében 35%, 361 napon túl lejárt számlák esetében 50%korrekció került meghatározásra.

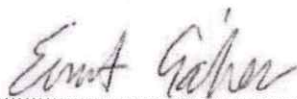
A nettó eszköz értékelés módszerével 2024.06.30. időpontra meghatározott üzletrész piaci értéke: 106,8 M Ft

Végeredményben az értékesítéssel érintett üzletrész piaci értékére vonatkozó következtetést a jövedelemtermelő képesség vizsgálatán alapuló módszerrel meghatározott értékben állapítjuk meg. Erre tekintettel az értékesítéssel érintett üzletrész piaci értékét millió forintra kerekítve

84,3 – 93,2 M HUF értéksávban

- azaz nyolcvannégymillióháromszázezer forint és kilencvenhárommilliókétszázezer forint közötti értéksávban határozzuk meg az értékelés időpontjára 2024.06.30. vonatkoztatva.

Budapest, 2024. augusztus 5.



CFAA Kft.

nyilvántartási szám: 010841

Ernst Gábor

igazságügyi szakértő

nyilvántartási szám: 011144



6. ZÁRADÉK

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményt készítője felelőssége az alábbi korlátozó feltételek mellett érvényes:

Nincs tudomásom olyan adatokról vagy tényekről, melyek arról tanúskodnának, hogy a jelentésben ismertetett adatok és tények nem felelnek meg a valóságnak.

A jelentést készítőjének nincsen anyagi érdekeltsége a szakvéleményben szereplő gazdasági társaságok vagy azok érdekeltségeiben.

A szakvélemény készítése során nem került vizsgálatra a Megbízóval, illetve az érintett szereplőkkel kapcsolatos bejelentett tulajdonosi, tényleges tulajdonosi viszonyok, a tulajdonosoknak a vagyonnal kapcsolatban bejelentett tulajdonjogát hitelesnek fogadtuk el.

A szakvélemény készítője nem vállal felelősséget a más forrásokból származó és hitelesnek vélt adatokért. A szakvélemény készítése során kizárólag a megbízás keretében átadott, gyűjtött anyagokat, és nyilvánosan elérhető információk kerültek felhasználásra.

A szakvélemény készítő nem foglal állást jogi természetű kérdésekben.

A jelen szakvélemény kizárólag az abban ismertetett célokra készült és ettől eltérő célokra nem használható fel.

Budapest, 2024. augusztus 5.

CFAA Kft.

nyilvántartási szám: 010841

Ernst Gábor

igazságügyi szakértő

nyilvántartási szám: 011144

