



NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.

TELEFON: +36 42 524-540

E-MAIL: VAGYONGAZDALKODAS@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/ 276/2021.

Ügyintéző: Havasiné Tári Tímea

ELŐTERJESZTÉS

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága hatáskörében eljárva

- a Polgármesterhez -

Nyíregyháza MJV Önkormányzata Keletfa Kft.-ben lévő részesedésének értékelésére


Kósa Árpád

Polgármesteri kabinetvezető 


Kóhut Ágnes

vagyongazdálkodási osztályvezető

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:


Dr. Szemán Sándor

címzetes főjegyző


Faragóné Széles Andrea

Jegyzői Kabinet vezetője

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA



Havas

Tisztelt Polgármester Úr!

2020. november 30. napján a Keletfa Kft. ügyvezetője, Hegedűs László írásbeli ajánlatot tett Nyíregyháza MJV Önkormányzata részére az Önkormányzat Keletfa Kft.-ben lévő üzletrésznének megvásárlására.

Nyíregyháza MJV Önkormányzata, a Keletfa Faipari és Kegyeleti Terméket Gyártó Kft.-ben 9.050.000 Ft névértékű, a tőzstőke 4,53%-át jelentő tulajdoni részesedéssel rendelkezik.

Írásbeli ajánlatában kifejtette, hogy a társasági tőzstőke 3,55 %-át jelentő állami tulajdonrészt 2020. évben magánszemélyként a Magyar Államtól megvásárolta, s mivel szeretné a társaságot tisztán családi kézben tudni, ezért az állami tulajdonrész értékével megegyező, azaz 20.000.000 Ft-os vételi ajánlatot tesz az Önkormányzat 9.050.000 Ft névértékű tulajdoni hányadára.

A társaságban lévő részesedésünket megvizsgáltuk, és mivel az Önkormányzat 4,53%-os tulajdonosi hányada a társaságban olyan csekély mértékű, hogy a társaság üzletmenetére, döntéseire befolyással nem bírunk, ezért javasoljuk a Keletfa Kft.-ben lévő üzletrészünk értékesítését a vételi ajánlatot tevő, a Keletfa Kft.-ben minősített többségű befolyást biztosító tulajdonos, Hegedűs László részére.

Részesedéseink, üzletrészeink értékesítésére vonatkozó szabályokat Nyíregyháza MJV Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásáról szóló 48/2012.(XII.14.) önkormányzati rendelet tartalmazza. A vagyonrendelet 3.§. (13) bekezdése értelmében a tagsági jogot megtestesítő értékpapír elidegenítése esetén az értéket tőzsdén nem jegyzett részvényeknél, valamint üzletrészeknél 6 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Az üzleti értékelés szempontjait a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozza meg.

Az üzleti értékelés szempontjainál alábbi, szakmailag elfogadott cégértékelési módszerek léteznek:

1. DCF - diszkontált cash-flow

A módszer lényege: A céget illetve annak eszközeit egy integrált jövedelem termelő egységként kezeljük, és mint ilyen, a jövőben várható hozamok - cég által termelt cash-flow - összesített jelenértéke alapján értékeljük. Számos gyakorlati megvalósítása létezik, a leggyakoribb verzió az ún. FCFE (tulajdonosi tőkére jutó cash-flow) vagy az FCFF (cég által termelt, teljes a tőkére és hitelekre jutó CF), illetve bizonyos esetekben osztalék alapú modellt is szóba jöhet.

2. Szorzószámos vagy benchmark alapú értékelés

A módszer lényege: A cég értéke a profit (EBITDA, EBIT vagy egyéb mutató) valahányszorososa egyszerű és gyorsan elvégezhető értékelés, de ebből kifolyólag erősen korlátozott lehet a megbízhatósága.

3. Eszköz alapú értékelés

A módszer lényege: A céltársaság értékelése elsősorban az általa tulajdonolt eszközök értékelésén keresztül történik (a cég értéke = eszközök értékének összessége), amely esetben azonban az eszköztípusától és szituációtól függően az értékelés akár több módszerrel is történhet: pl. piaci alapú módszer, eszköz pótlási érték - DCR (depricated replacement cost), jövedelem alapú módszer, pl. MPEEM (multiperiod excess earnings method) stb.

4. Egyéb módszerek

Léteznek részben a fentiekből származtatható vagy akár attól eltérő módszerek is, ezeket azonban csak ritkán vagy nagyon erőteljes megkötésekkel lehet használni. Tipikusan ilyen például a piaci alapú

értékelés, amely abból az elvből indul, hogy minden annyit ér, amennyit fizetnek érte. A probléma, hogy nagyon nehéz - leginkább lehetetlen - két teljesen hasonló céget találni. A szorzószámos értékelés is tulajdonképpen egy piaci megközelítés, hiszen leginkább piaci tapasztalatok alapján alakul ki a szorzószám mértéke. Itt lehet említeni a DDM (discounted dividend model) módszert, vagyis a várható osztalékok diszkontálásán alapuló módszert, amely tulajdonképpen a diszkontált cash-flow egyszerűsített verziója. Ezt elsősorban stabil osztalékot termelő befektetések esetén érdemes alkalmazni.

Az előzőekben felsorolt üzleti értékelések közül a 3. módszerrel, az eszköz alapú értékeléssel javasoljuk meghatározni a Keletfa Kft.-ben lévő, értékesíteni kívánt üzletrészünk piaci forgalmi értékét.

Azért tartjuk e módszert a leginkább elfogadhatónak, mert a pandémia miatti bizonytalan gazdasági helyzetben ezzel a módszerrel lehet legbiztonságosabban, legpontosabban meghatározni az üzletrész jelenlegi piaci, forgalmi értékét.

Az üzleti értékelés elkészítésére Nyíregyháza MJV Önkormányzatának beszerzési szabályzata alapján három, cégértékelésben jártas könyvvizsgáló társaságtól kívánunk ajánlatokat bekérni, illetve a nyertes ajánlattevővel a Keletfa Kft.-ben lévő üzletrészünk értékelésére szerződést kötni, melyhez kérjük Polgármester Úr jóváhagyását.

A fentiekre figyelemmel kérjük Tisztelt Polgármester Urat a határozat-tervezet jóváhagyására.

Nyíregyháza, 2021. április 14.



Kohut Ágnes

vagyongazdálkodási osztályvezető

Határozat - tervezet

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉNEK

...../2021.(IV....) számú Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
hatáskörében eljárva meghozott

határozata

Nyíregyháza MJV Önkormányzata Keletfa Kft.-ben lévő részesedésének értékeléséről

A Polgármester

Magyarország Kormánya által meghirdetett veszélyhelyzet miatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Keletfa Kft.-ben lévő, értékesíteni kívánt 9.050.000 Ft névértékű, a törzstőke 4,53%-át megtestesítő üzletrésze piaci forgalmi értékének megállapítására az eszköz alapú cégértékelési módszert határozza meg.

Utasítja: A Vagyongazdálkodási osztály vezetőjét, hogy Nyíregyháza MJV beszerzési szabályzata alapján az eszköz alapú cégértékelésre három, a cégértékelésben jártas könyvvizsgáló társaságtól kérjen be ajánlatot és a nyertes könyvvizsgáló társaságot a Keletfa Kft.-ben lévő üzletrészünk értékelésével bízva meg.

Határidő: A cégértékelés végső határideje: 2021. június 30.

Nyíregyháza, 2021. április


Dr. Kovács Ferenc
polgármester h.

A határozatot kapják:

- 1./ A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság tagjai
- 2./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere
- 3./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város címzetes főjegyzője
- 4./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztály

h. Kovács