

Materiális és immateriális javak kapcsolata

**- avagy az immateriális javak értékelhetőségének
feltételei-**

Márkus László, Ingatlanértékelő szakmérnök, MSc Real Estate, RICS tag

Bemutakozás helyett...

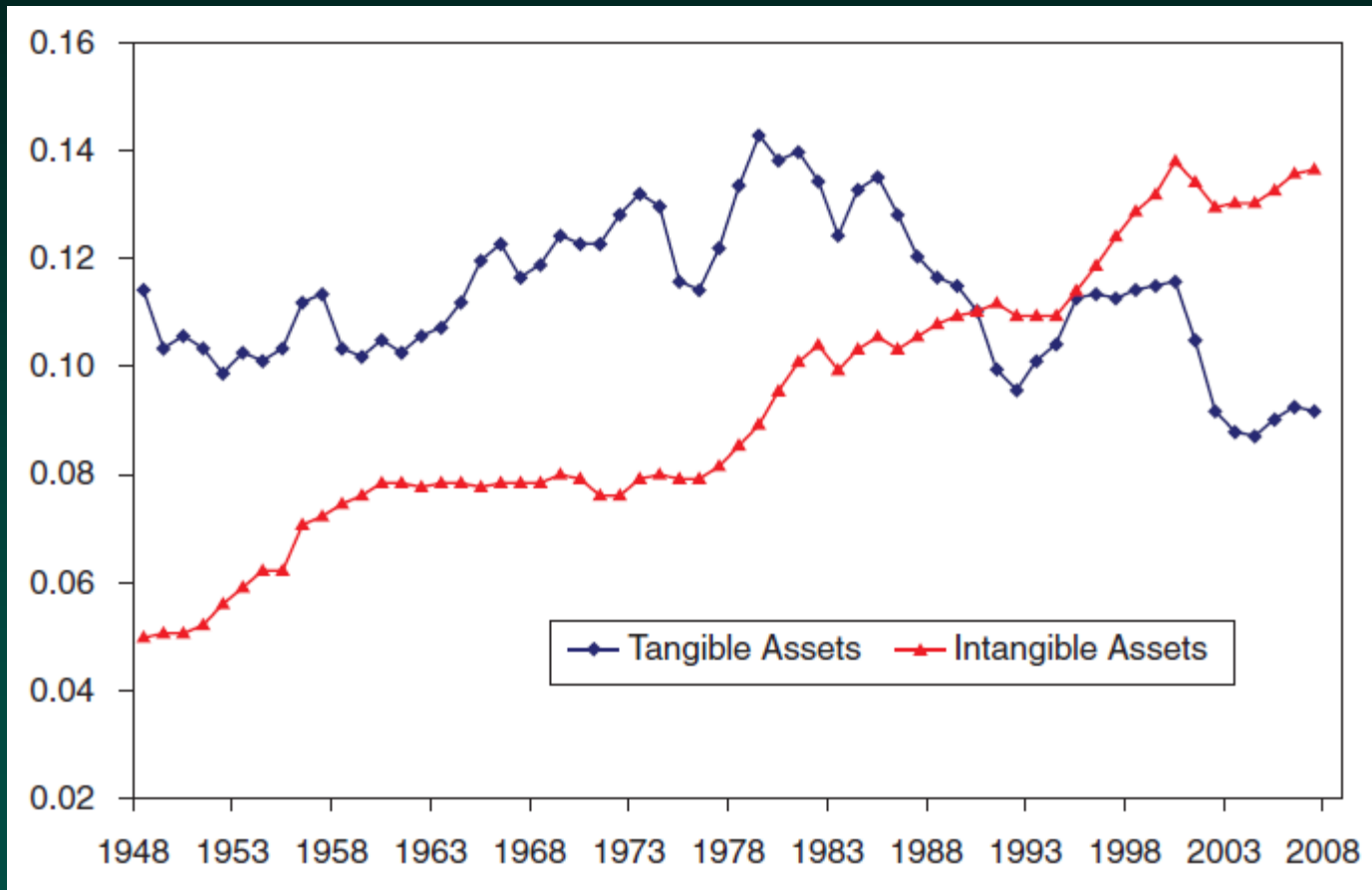
Sor-szám	Év	Vagyontárgy	Értékelési feladat
1	1998	Gresham Palota (6*-os szálloda)	Ingatlanértékelés (Üzleti értékeléshez)
2	1999	WECC	Ingatlanértékelés (Üzleti értékeléshez)
3	2007	Samsung (Göd)	Ingatlanértékelés (Önkormányzati elsz.)
4	2008	Sávoly (megvalósíthatóság)	Hotel vagy motorpálya ? (konceptió)
5	2009	Budai Egészségközpont	Ingatlanértékelés (Éves banki felülvizsg.)
6	2010	Hungaroring (2008-2009-2010)	Ingatlanértékelés (Üzleti értékeléshez)
7	2011	CET	Bérleti díjak ellenőrzése (Konceptió)
8	2012	Pető Intézet	Eszköz + szakembergárda értéke (átalakulási koncepcióhoz)
9	2013	KÖKI terminál	Ingatlanértékelés (Üzleti értékeléshez)
10	2013	E.ON számítógépes szoftverek	„Intellectual properties” (Üzleti értékeléshez)



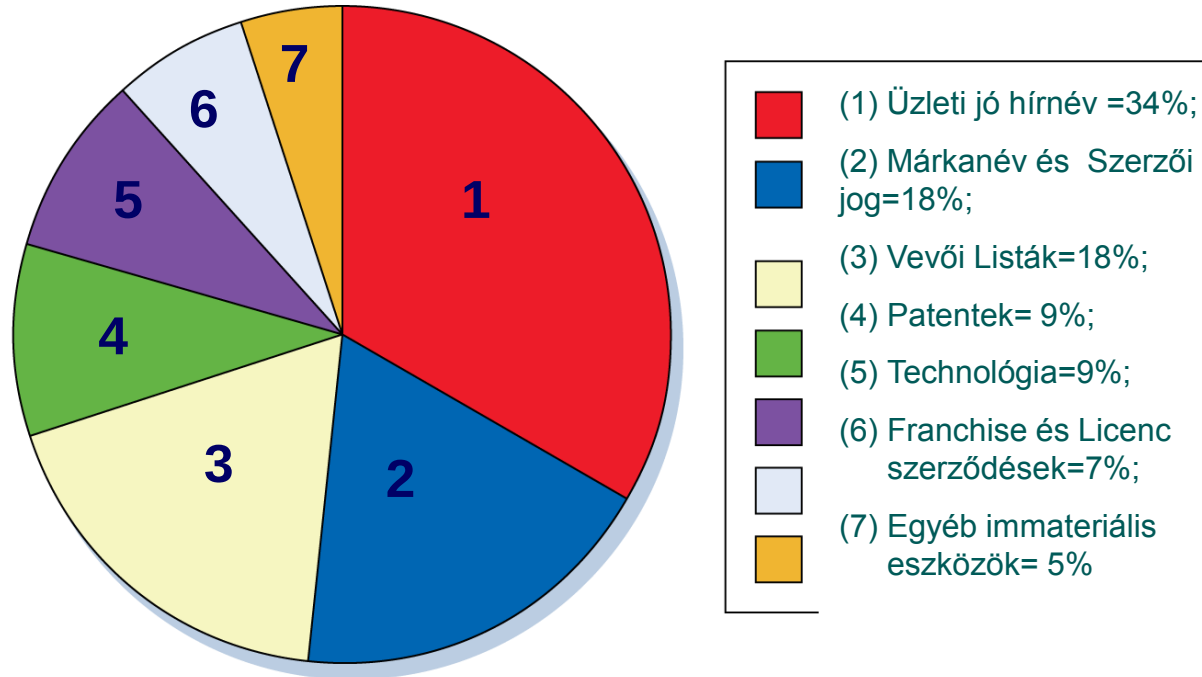
MATERIÁLIS ÉS IMMATERÁLIS JAVAK

Melyik fontosabb?

Ma már az immateriális eszközöké a főszerep...



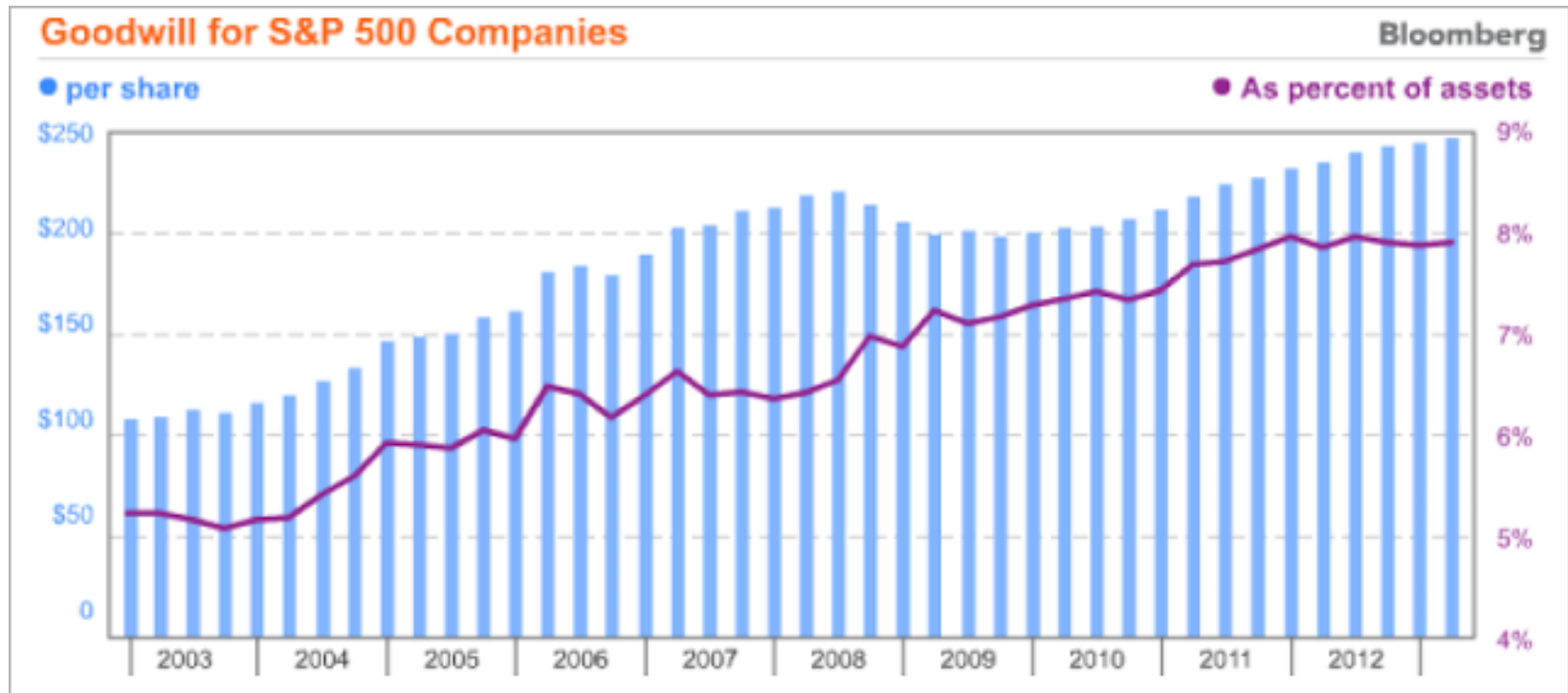
Immateriális eszközök „gyakorisága”



Source: *Accounting Trends & Techniques*, 61st ed., American Institute of Certified Public Accountants, New York, 2007.

Note: Some firms have multiple disclosures.

Goodwill = Üzleti jó hírnév



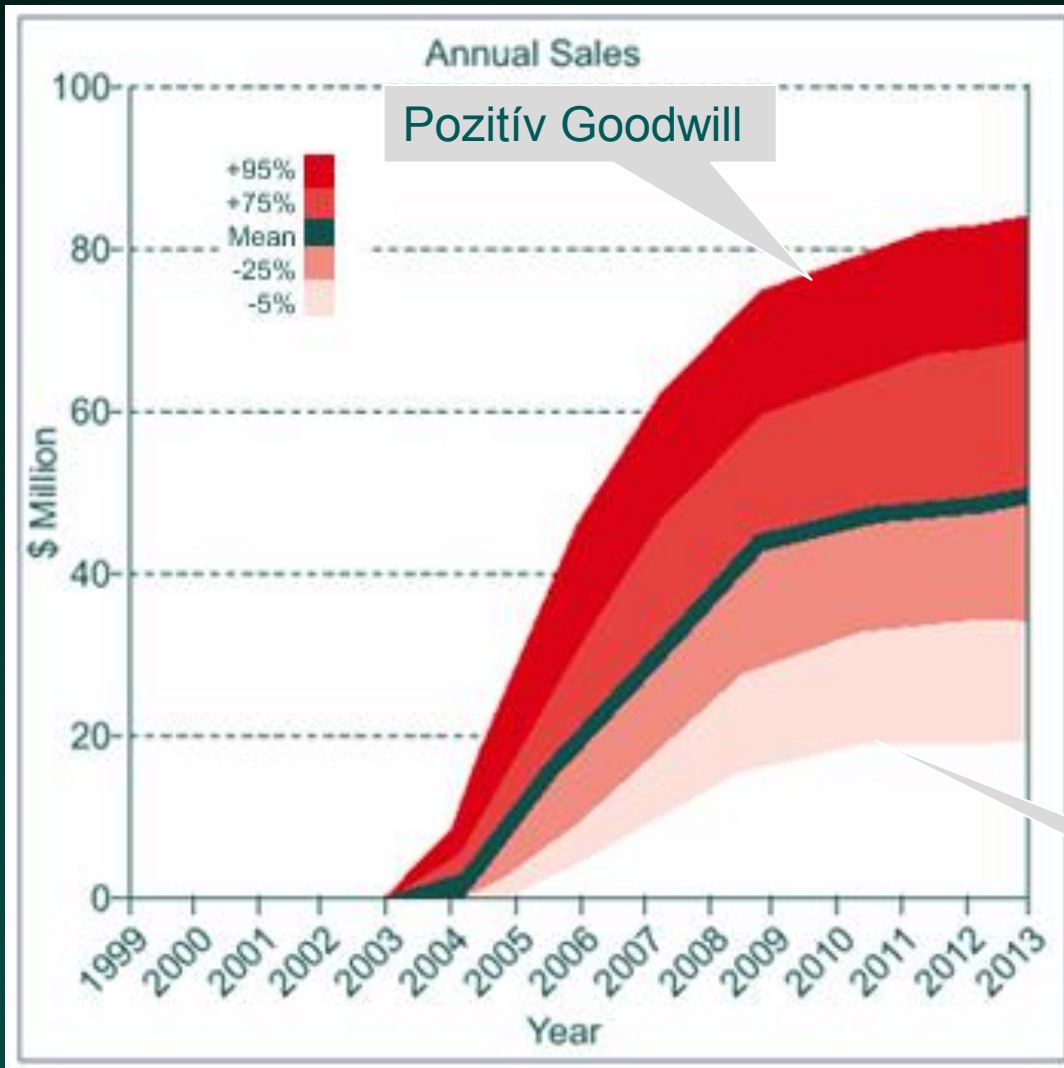
Negyedéves cégadatok

	March 31 2013	December 31 2012	September 30 2012	June 30 2012	March 31 2012
Balance Sheet Highlights					
Total Loans (Excluding Loans Held for Sale)	\$ 1,553,320	\$ 1,553,383	\$ 1,531,525	\$ 1,546,510	\$ 1,532,079
Allowance for Loan Losses	31,728	32,227	35,246	38,289	38,541
Total Securities	906,396	902,341	902,178	896,037	885,601
Goodwill and Intangible Assets	70,892	70,940	69,337	68,182	68,630
Total Assets	2,732,609	2,769,288	2,755,006	2,766,633	2,764,286
Noninterest Bearing Deposits	418,916	405,167	350,790	364,030	348,981
Interest Bearing Deposits	1,763,781	1,779,887	1,732,228	1,821,066	1,810,017
Other Borrowings	154,859	191,470	251,499	196,492	201,659
Shareholders' Equity	322,673	323,751	338,524	329,858	322,163

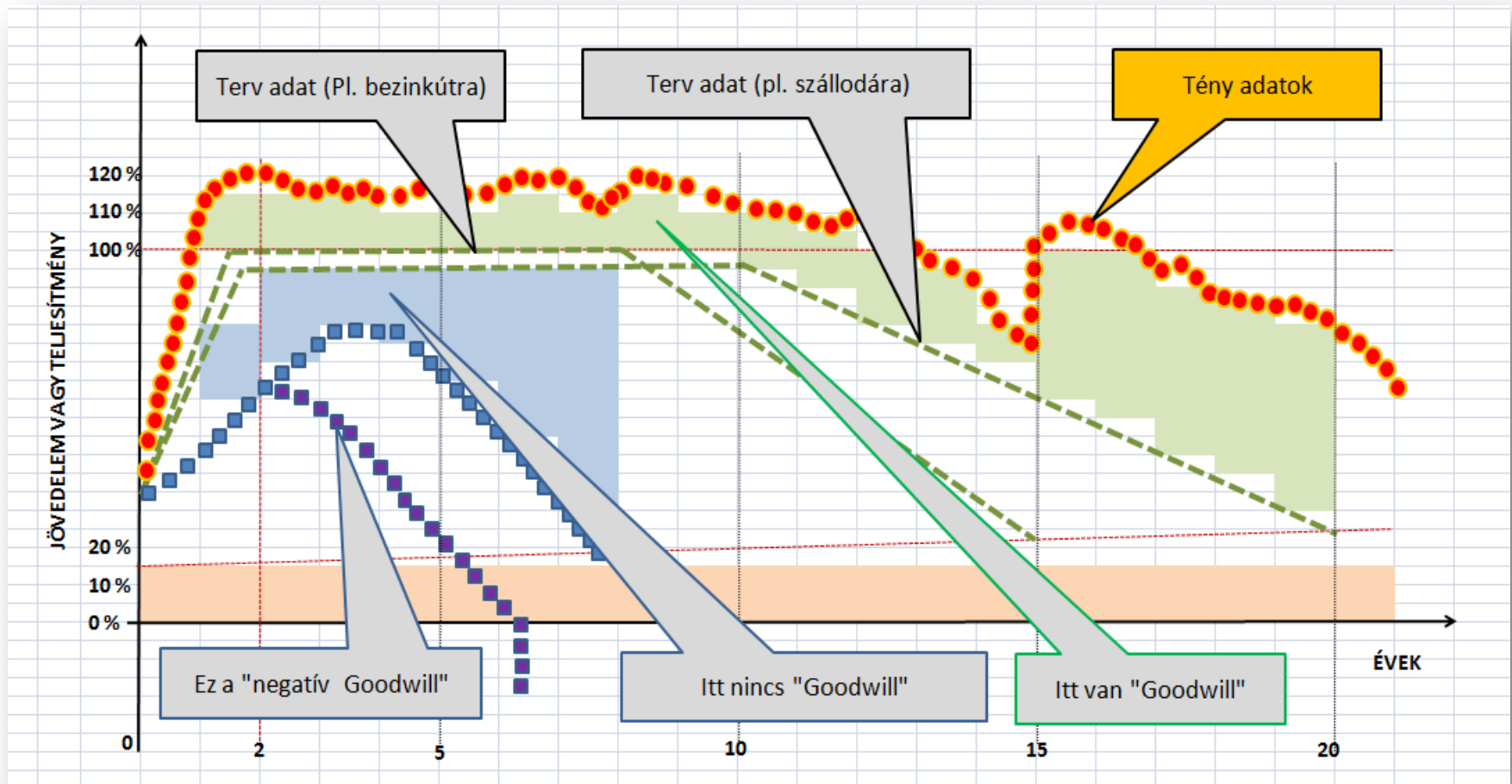
Goodwill and Intangible Assets= Goodwill és egyéb immateriális eszközök

Ez lenne a helyes felosztás, mert a Goodwill mint üzleti jó hírnév gyorsan változhat (vagy változtatható a cég könyveiben), míg a többi immateriális eszköz értékváltozása ettől eltérő vagy akár a piacon értékesíthető is! Goodwill önmagában nem eladható !

Tervtől való eltérés



Érték és az idő kapcsolata...



Negativ Goodwill....

A/R	\$ 50,000
Inventory	95,000
PP&E	200,000
Intangible asset	50,000
Marketable securities	30,000
– Less liabilities	<u>-100,000</u>
= Net fair value	\$325,000

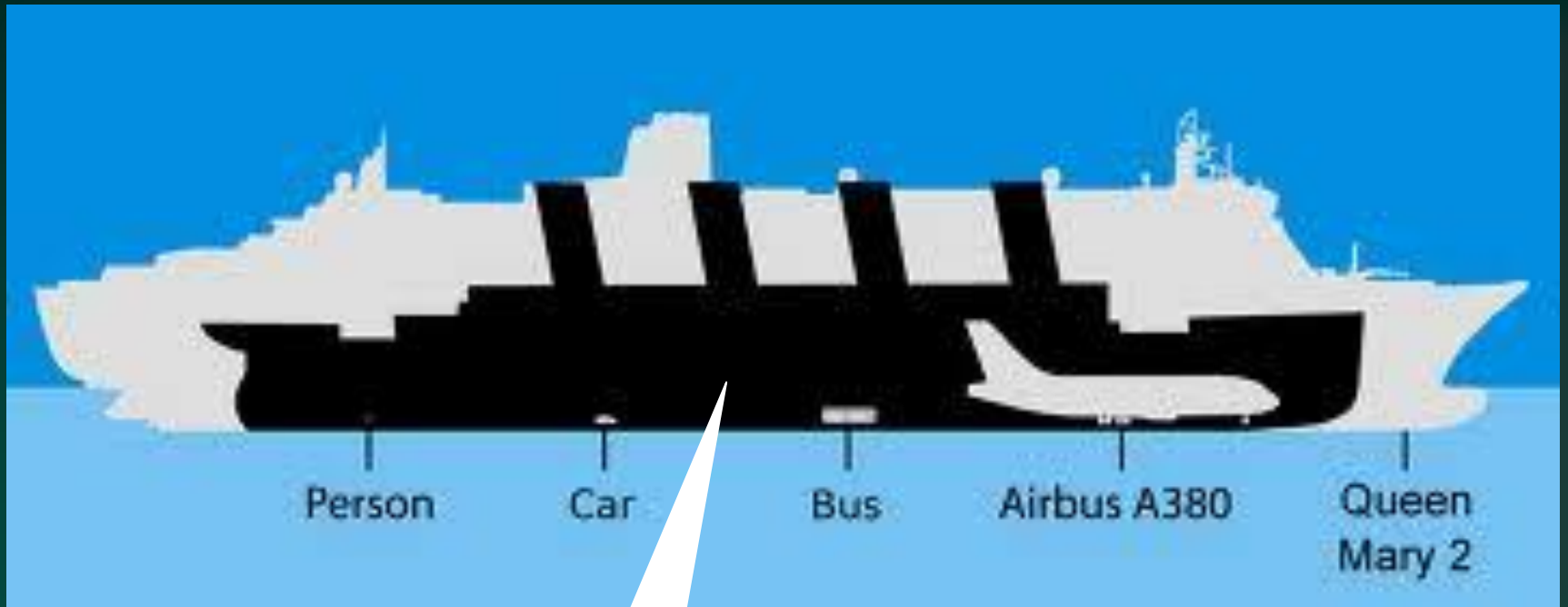
- Purchase price \$300,000
- **NEGATIVE Goodwill = (\$ 25,000)**

Negatív Goodwill... (Alig volt ilyen korábban...)

Vevői számlák	\$ 50,000
Készletek	\$ 95,000
Ingatlan és gépek/berendezések	\$ 200,000
Immat. eszközök	\$ 50,000
Piaci biztosítékok	\$ 30,000
– Követelések	<u>- \$ 100,000</u>
= Méltányos érték, azaz egyenleg	\$325,000

- Vételi ár \$300,000
- **NEGATIVE Goodwill = (\$ 25,000)**

Összehasonlítás...



TITANIC

Összehasonlítás...



Aquitania

1914-1950=36 év,
1,2 millió utas



Titanic

5 nap;
705 túlélő;
1.503 halott

SAMSUNG és NOKIA ...



Gyorsétkeztetők összehasonlítása...

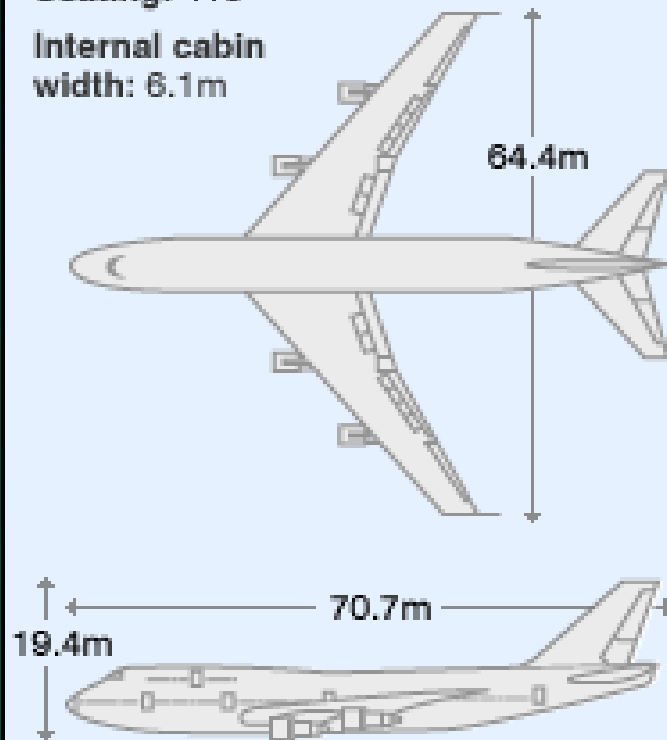


Boeing 747 kontra Airbus A380

Boeing 747

Seating: 416

Internal cabin
width: 6.1m

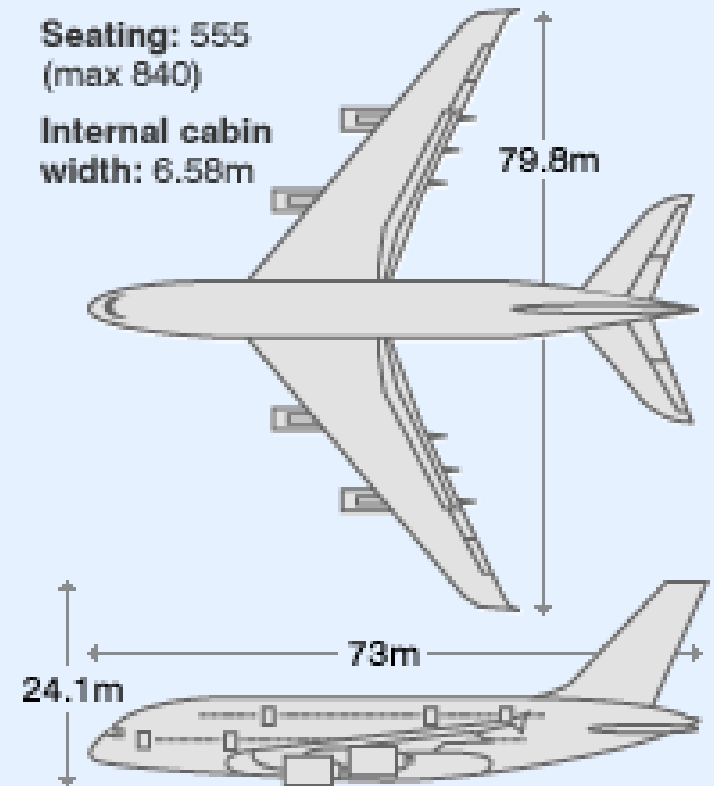


London bus to scale

Airbus A380

Seating: 555
(max 840)

Internal cabin
width: 6.58m



Source: Airbus/Boeing

TESCO és márkás termék...(1)



499 Ft (1 426 Ft/kg)



599 Ft (1 711 Ft/kg)

TESCO és márkás termék...(2)



189 Ft(1 890 Ft/kg)

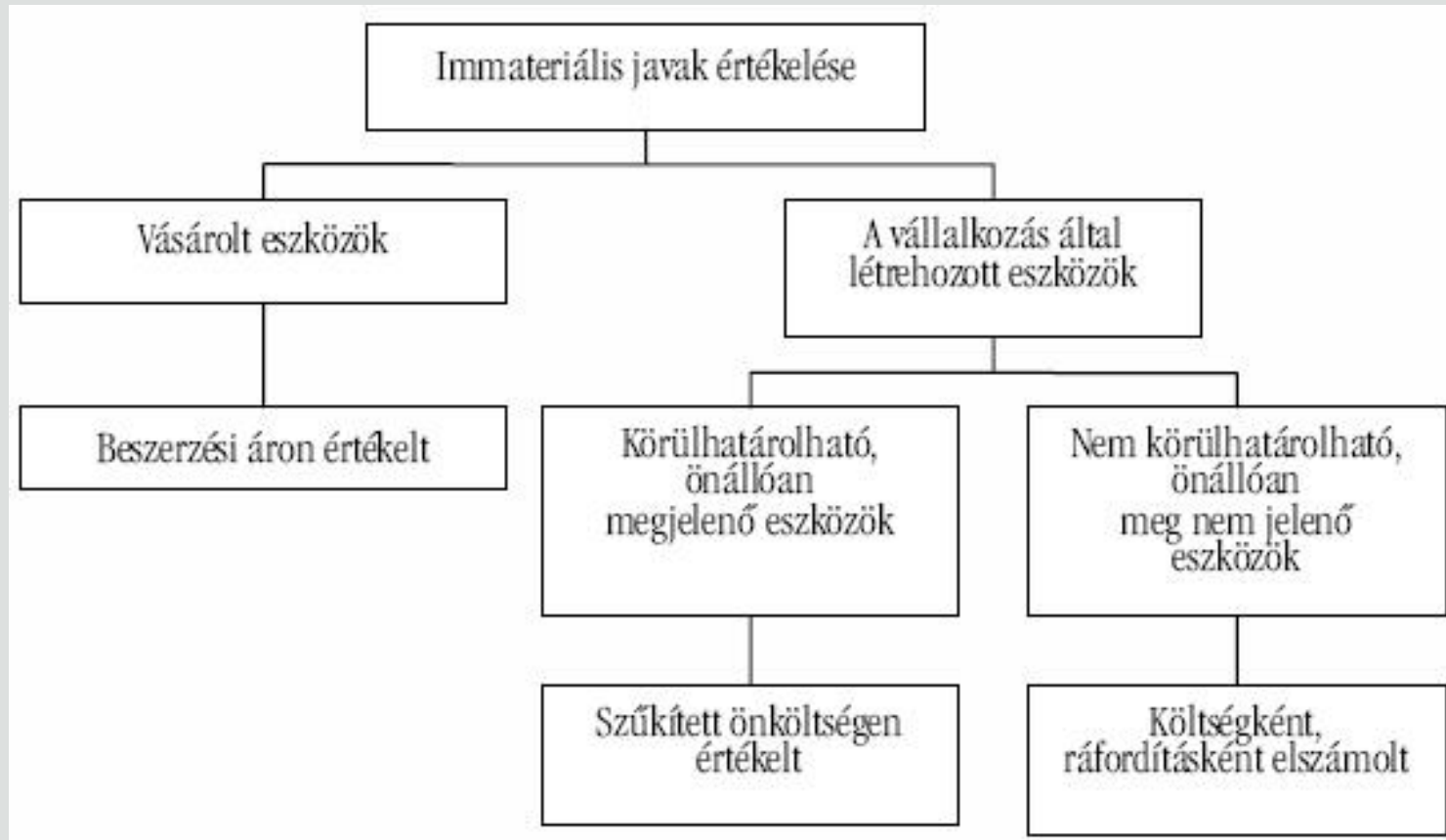


239 Ft(2 173 Ft/kg)

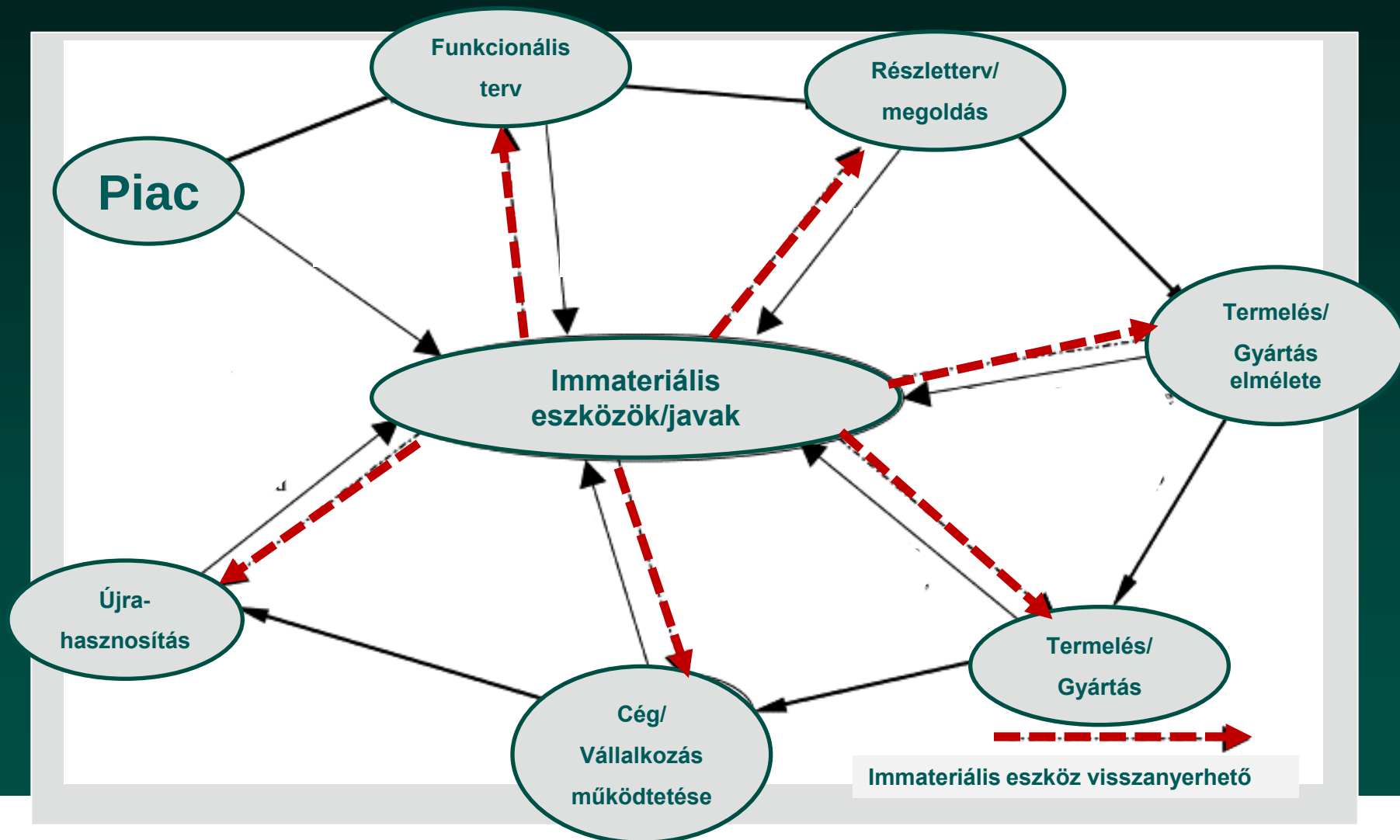
Ugyanaz más csomagolásban ?



Immateriális javak elszámolása...

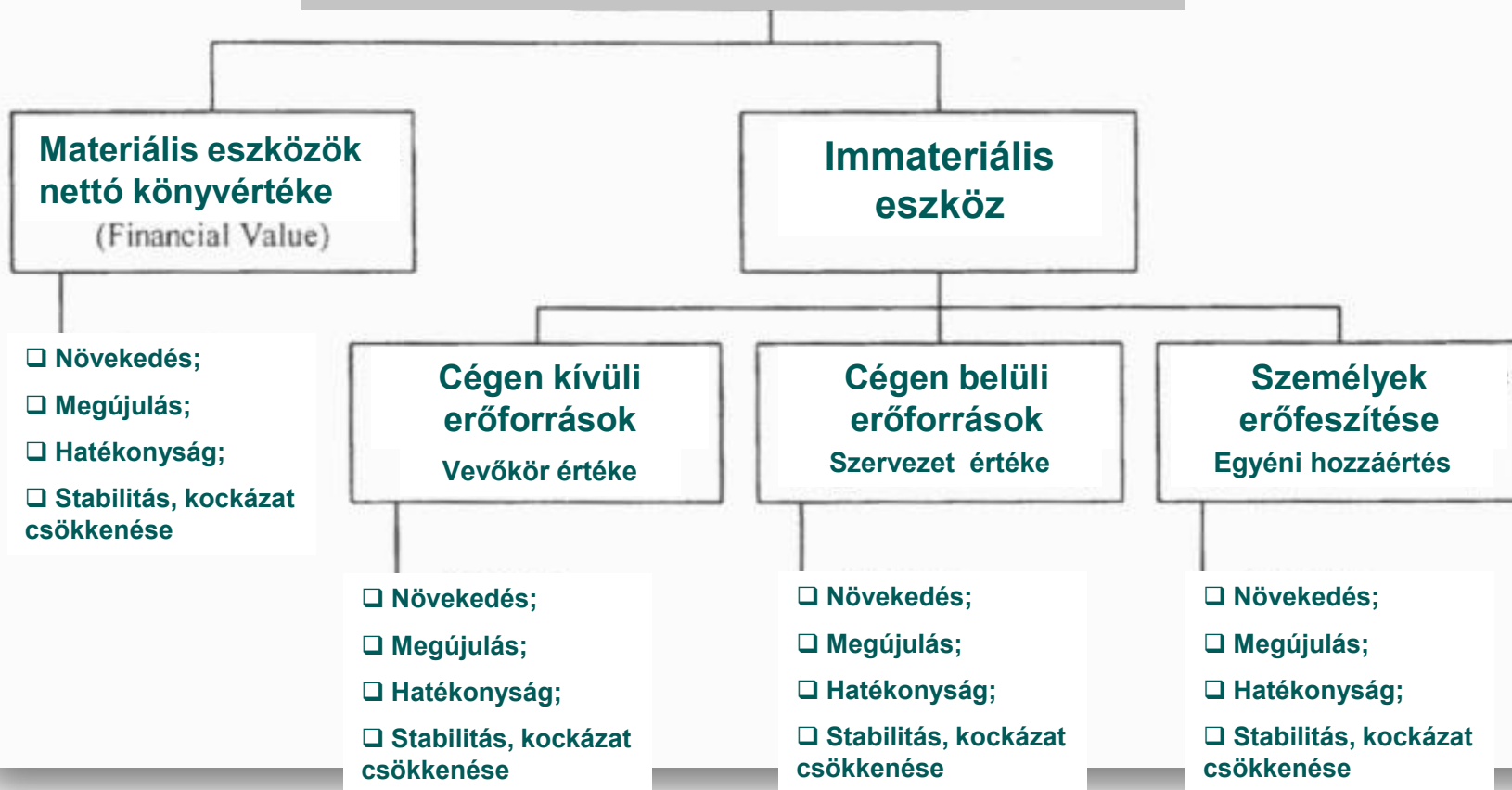


Immateriális javak keletkezése



Az üzleti érték összetevői...

Teljes üzleti érték



1-es hazai „esettanulmány” (60.000m² ipari komplexum)

	Működés fázisai	Működés jellemzése
1	3 műszakra tervezve...	4 órán belül a kész telefon leszállítása
2	2 műszak	4 órán belül a kész telefon leszállítása
3	1 műszak	
4	1 műszak időszakos leállásokkal	

	Immateriális javak	Megjegyzés
1	NOKIA által kölcsönadott eszközök	
2	Kiképzett munkaerő	Magyar+nemzetközi gárda
3	Biztonsági rendszer	A terméket zsebben ki lehetne vinni...
4	3 műszak biztosítása	Minden berendezésből legalább kettő kell

1-es „esettanulmány”



A saját vagyon értéke a könyvekben kisebb, mint a piaci eladhatóság értéke! (Negatív Goodwill....)

Ennek a vagyontárgynak a sorsa nem Magyarországon dől el!

2-es hazai „esettanulmány” (Gyógyászati centrum)

	Működés fázisa	Működés jellemzése
1	Alapítás	Alapító saját családjában tapasztalt betegség tapasztalati alapján új módszert fejleszt ki
2	Állami támogatás	Felismerés és forrásbiztosítás az állam részéről
3	Nemzetközi sikerek	Immateriális és materiális eszközök együttesen nemzetközi elismerést hoznak...
4	Arany korszak	Sok a gyógyult beteg, van pénz a továbblépésre
5	Állami támogatás fokozatos csökkenése	Források beszűkülése
6	Válságjelenségek	Nehéz átállni a „pofit-alapú” működésre
7	Áttérés feltétele az új korszakra	Megőrizni a szakembergárdát

2-es mintapélda (a fényképek illusztrációk...)



2-es „esettanulmány” tanulságai

- 1) Egy gyógyászati/team évtizedek alatt alakul ki;
- 2) A támogatási rendszer megváltozása évek alatt válságközeli helyzetbe hozhatja az egész vállalkozást.

A kiképzett szakembergárda értékelése többféle módon lehetséges:

- a) Költségápolapon (Nálunk talán ez az egyetlen járható módszer);
- b) Piaci összehasonlítással (Ilyen országon belül alig elvégezhető);
- c) Jövedelem-termelőképesség alapján (Elvégezhető, de csak a teljes üzleti értékelés részeként...)

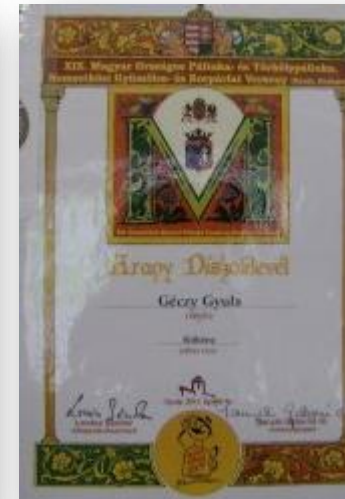
3-as hazai „mintapélda”



3-as „esettanulmány” tanulságai

- (1) A fejlesztésben résztvevők (állam és vállalkozó) között nem érvényesült a „Pareto-elv”;
- (2) Jó hely;
- (3) Jó koncepció;
- (4) Nem a magyar építőiparra tervezett „high-tech épület”;
- (5) Technikai módosítások miatt a tervező nem érzi magáénak az épületet;
- (6) PPP program időközben átértékelődik és mindenki a másokban keresi a hibát;
- (7) Az épület csaknem készen (90%-os készültségben) „vár” csaknem két évet;
- (8) Két év szünet után jöhet az „újrapiozicionálás”;
- (9) „Stigma” van az épületen...

4-es hazai „mintapélda...”



4-es „esettanulmány” tanulságai

- (1) Építőipari /vállalkozói tapasztalat;
- (2) Pálinkafőzés hagyományainak a megőrzése;
- (3) Helyzetfelismerés (EU pályázat mint lehetőség;
- (4) EU támogatás (mintegy 30,0millióFt „meghitelezése”;
- (5) Elkötelezettség a pálinkafőzés iránt;
- (6) „Pareto-elvnek” megfelelő fejlesztés (Itt mindenki jól jár a vállalkozótól az egyszerű idénymunkásig);
- (7) 12 hónapon belül országos nagydíj.

A szakmai díjjal együtt kialakult a vállalkozás Goodwill értéke !

5-ös hazai mintapélda



5-ös „esettanulmány” története

Nyitás 2008-ban

„Az élet bizonytalan, kezdje a desszerttel...”

Ezzel a jelmonddal nyitotta meg ajtaját 2008-ban a Major cukrászda.

A két lelkes fiatal álma közel 20 év után lett terv, majd cukrászda.

Közben férjhez mentek, édesanyák lettek, elvégezték a főiskolát, mestervizsgát tettek, utaztak és tapasztaltak, meglátogatták Franciaországban és Svájcban a Relais Dessert egyesület cukrászdáit, oktatták a szakmát valamint több tankönyv és kiadvány megjelenésében segédkeztek, mint írók illetve lektorok. Végül azonban újból egy irányba terelődtek a Szamos Mátyás Vendéglátóipari Szakközépiskola és Szakiskola tantestületében.

A kulcsszavak: minőség és kreativitás. Nem lemásolni vagy követni a nemzetközi trendeket, hanem a hazai lehetőségek és adottságok között megteremteni azt a magyar cukrászatot, amely a nemzetközi szférának egyéni színezetű ugyanakkor szerves része lehet.

Ezen elvek vezérelték a 2013-as országtortájának: a Milotai Mézes Diótorta receptjének megalkotását is.

Mikor tűnik el azonnal a Goodwill ?

- (1) Ha nem érvényesül a Parato-elv;
- (2) Ha a résztvevők egymás ellen és nem a piac versenytársak ellen küzdenek;
- (3) Ha nem tiszta a koncepció;
- (4) Ha a Globális világtendencia ellentétes a koncepcióval;
- (5) Ha a működés során nem tisztázódnak pontosan a költségviszonyok;

Mikor alakul ki a jelentős értékű Goodwill és a kapcsolódó immateriális javak csoportja

- (1) Ha érvényesül a Parato-elv;
- (2) Ha a résztvevők egymást segítve az egyre nagyobb piaci térnyerésért küzdenek;
- (3) Ha tiszta a koncepció, amely adott esetben forgatókönyvek sokasága és van bátorság a hibás döntések és következményeik kijavítására;
- (4) Ha a Globális világtendencia nem ellentétes az üzletmenettel;
- (5) Ha a működés során a pontos elszámolás érvényesül

Értékelő és a könyvvizsgáló kapcsolatrendszer, első 6 fázis

Sorszám	Fázis jellemzése	Kiegészítő magyarázat
1	Munkaközi jelentés megkövetelése	<i>Ha elmarad, akkor nagy vitákra kell felkészülni...</i>
2	Munkaközi jelentés egyeztetése	<i>Azonos szakmai nyelv/felfogás</i>
3	Végleges jelentés ellenőrzése-1	<i>Alaki követelmények (áttekinthetőség)</i>
4	Végleges jelentés ellenőrzése-2	<i>Alkalmazott módszerek(hazai is nemzetközi szabványok szerint...)</i>
5	Végleges jelentés ellenőrzése-3	<i>A nem alkalmazott módszerek indoklása?</i>
6	Végleges jelentés ellenőrzése-4	<i>Végkövetkeztetés helyes és kellően indokolt ?</i>

Értékelő és könnyvizsgáló kapcsolatrendszer, második 6 fázis

Sorszám	Fázis jellemzése	Kiegészítő magyarázat
7	Végleges jelentés ellenőrzése-5	<i>Meddig érvényes a jelentés? (60-90-120-180-365 nap?)</i>
8	Végleges jelentés ellenőrzése-6	<i>Mellékletek mit támasztanak alá?</i>
9	Végleges jelentés ellenőrzése-7	<i>Van-e ellenőrző módszer?</i>
10	Végleges jelentés ellenőrzése-8	<i>Becsült végső érték és az idő kapcsolata?</i>
11	Végleges jelentés ellenőrzése-9	<i>Alkalmas a jelentés az auditálásra? Vissza kell küldeni? (Kijavítás/módosítás/átdolgozás vagy teljes újraértékelés</i>
12	Feladat lezárása	<i>A z elfogadott érték bevezetése a cég könyveibe</i>

Egy „magyar” módszer

- 1) KÖLTSÉGMÓDSZER (COST APPROACH);
- 2) PIACI MÓDSZER; (MARKET APPROACH)
- 3) DIREKT TŐKÉSÍTÉS MÓDSZERE; (1 év cash flow elemzése);
- 4) DISZKONTÁLT CASH FLOW MÓDSZERE; (több év cash flow elemzése)
- 5) 5-IK MÓDSZER (iparági összehasonlító adatok szerinti kombinált módszer)

Ugyan minden rendelkezésre áll, de a szakértő a hasára ütve határozza meg az értéket...



STOMACH APPROACH

Immateriális javak értékelhetőségének feltételei...

- 1)Globális tendenciák ismerete;
- 2)EU tendenciák ismerete;
- 3)Hazai tendenciák ismerete;
- 4)Nemzetközi/hazai legfrissebb publikációk tanulmányozása;
- 5) Hasonló értékelési jelentések tanulmányozása;
- 6)Értékelő-Auditor/Könyvvizsgáló közötti összhang kialakítása;
- 7)Vizsgált vállalkozás/cég megfelelő tanulmányozása;
- 8)Immateriális eszközök beazonosítása a 60-as lista alapján;
- 9)Teljes eszközértékelés;
- 10)Teljes üzleti értékelés;
- 11)Üzleti és az eszközértékelés összevetése, immateriális javak értékének meghatározása;
- 12) Pozitív vagy negatív immateriális eszközértéke;
- 13)Tovább finomítás (Goodwill és a 60-as lista szerint)

Óvatosan az immateriális eszközök értékelésével...(1)

INGATLANPIAC JELLEMZÉSE

Az eszközértékelés 2007-2008-tól kezdődően sokkal nehezebb feladat lett. A legfontosabb okok:

- 1) Tranzakciók száma jelentősen lecsökkent;
- 2) Kínálati adatokból sokszor 15-30%-ot enged a tulajdonos;
- 3) Magyarországon olcsóbb bérelni, mint tulajdonnal megvalósítani egy vállalkozást;
- 4) Változó € árfolyam (Bérletek €/m²/hó-ban, míg a tranzakciók forintban);

Óvatosan az immateriális eszközök értékelésével...(2)

IMMATERIÁLIS ESZKÖZÖK/JAVAK PIACÁNAK JELLEMZÉSE

- 1) Korábban (2007 előtt) a nettó könyvérték csaknem minden esetben alacsonyabb volt, mint a piaci érték;
- 2) Napjainkban nem egy esetben a piaci érték fele a nettó könyvértéknek;
- 3) Üzletértékelés során csaknem minden vagyontárgy értékét módosítani/csökkenteni kell;
- 4) Az immateriális eszközök értéke sok esetben teljesen eltűnik...

Kérdések....