

Jak wygląda proces wyceny przedsiębiorstwa?

Spis treści

Jak wygląda proces wyceny przedsiębiorstwa?	1
Na czym polega i kto dokonuje wyceny firm? Kto dokonuje wyceny nieruchomości?	2
Wycena majątkowa przedsiębiorstwa a wycena nieruchomości (operat szacunkowy)	3
Dokumenty niezbędne do przeprowadzenia wyceny przedsiębiorstwa	3
Nasze specjalizacje:	4

[Wycena firmy](#) to proces, który pozwala określić rzeczywistą wartość przedsiębiorstwa. Proces ten zaczyna się od zebrania szczegółowych informacji o firmie, w tym jej historii finansowej, perspektywach wzrostu, aktywach oraz pasywach. Następnie analizowane są przepływy pieniężne firmy, co pozwala zrozumieć, jakie dochody może ona generować w przyszłości. Kluczowym etapem jest także ocena otoczenia rynkowego, konkurencji oraz branży, w której firma działa, ponieważ te czynniki mają bezpośredni wpływ na jej potencjał wzrostu.

Metody wyceny można podzielić na kilka podstawowych kategorii, takich jak:

- [Wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową](#)
- [Wycena przedsiębiorstwa metodą dochodową](#)
- [Wycena przedsiębiorstwa metodą porównawczą](#)

Więcej w artykule „[Metody wyceny przedsiębiorstw — kompleksowy poradnik](#)”

Metoda dochodowa skupia się na przyszłych przepływach pieniężnych, dyskontując je do wartości obecnej w celu uzyskania wartości firmy. Z kolei metoda porównawcza polega na ocenie firmy w oparciu o wskaźniki finansowe podobnych przedsiębiorstw działających w tej samej branży. Metoda majątkowa ocenia wartość firmy na podstawie wartości jej aktywów minus zobowiązania.

Ważną częścią procesu wyceny jest również uwzględnienie czynników niematerialnych, takich jak [wartość marki](#), patenty czy relacje z klientami, które mogą znacząco wpływać na wartość firmy. Po zebraniu i analizie wszystkich tych danych, specjaliści od wyceny są w stanie przedstawić szacunkową wartość firmy. Ten wynik jest nie tylko istotny dla potencjalnych inwestorów czy kupujących, ale również dla samej firmy, która może wykorzystać te informacje do strategii rozwoju, negocjacji kredytowych czy planowania sukcesji.

[Wycena firmy](#) to zatem proces złożony i wieloetapowy, wymagający głębokiej analizy finansowej, rynkowej i strategicznej. Jego prawidłowe przeprowadzenie może mieć kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju i sukcesu przedsiębiorstwa.

Etap procesu wyceny	Opis
Zbieranie informacji	Zbieranie szczegółowych informacji o firmie, w tym jej historii finansowej, perspektywach wzrostu, aktywach oraz pasywach.
Analiza przepływów pieniężnych	Analiza, jakie dochody firma może generować w przyszłości na podstawie przepływów pieniężnych.
Ocena otoczenia rynkowego, konkurencji i branży	Ocena potencjału wzrostu firmy poprzez analizę otoczenia rynkowego, konkurencji oraz branży.
Metoda dochodowa	Skupienie się na przyszłych przepływach pieniężnych i zyskach, dyskontowanie ich do wartości obecnej.
Metoda porównawcza	Ocena firmy w oparciu o wskaźniki finansowe podobnych przedsiębiorstw działających w tej samej branży.
Metoda majątkowa	Ocena wartości firmy na podstawie wartości jej aktywów minus zobowiązania.
Uwzględnienie czynników niematerialnych	Uwzględnienie wartości marki, patentów czy relacji z klientami w analizie wartości firmy.
Prezentacja szacunkowej wartości firmy	Prezentacja wyników wyceny, która jest istotna dla inwestorów, kupujących i samej firmy do celów strategicznych.

Na czym polega i kto dokonuje wyceny firm? Kto dokonuje wyceny nieruchomości?

[Wycena firmy](#) to proces oceny wartości przedsiębiorstwa, który uwzględnia wiele czynników, takich jak przeszła i przyszła rentowność, aktywa, długi oraz potencjał wzrostu. Na czym dokładnie polega i kto się tym zajmuje?

Wycena Firm:

- **Na czym polega:** Proces wyceny firmy polega na analizie finansowej, operacyjnej, rynkowej oraz strategicznej przedsiębiorstwa. Ocena ta może opierać się na różnych metodach, takich jak metoda dochodowa (analiza przyszłych przepływów pieniężnych), metoda porównawcza (porównanie z podobnymi firmami na rynku) oraz metoda majątkowa (wartość aktywów netto firmy).
- **Kto dokonuje:** Wyceny firm dokonują specjaliści ds. wyceny, doradcy inwestycyjni lub firmy konsultingowe specjalizujące się w finansach korporacyjnych. W zależności od celu wyceny (np. sprzedaż firmy, pozyskanie inwestycji, restrukturyzacja) może być ona przeprowadzana przez zewnętrzne agencje lub wewnętrzne działy finansowe większych korporacji.

Wycena Nieruchomości:

- **Na czym polega:** Wycena nieruchomości to proces ustalania wartości rynkowej nieruchomości, może to być wycena mieszkania, wycena domu, działki czy obiektu komercyjnego. Uwzględnia ona lokalizację, stan techniczny, powierzchnię, dostęp do infrastruktury.
- **Kto dokonuje:** Wyceny nieruchomości dokonują licencjonowani rzeczoznawcy majątkowi, którzy posiadają odpowiednie uprawnienia do oceny wartości nieruchomości. Rzeczoznawcy ci pracują

niezależnie lub są zatrudnieni przez firmy specjalizujące się w wycenie nieruchomości, banki (w przypadku wycen dla potrzeb kredytów hipotecznych) czy agencje nieruchomości.

W obu przypadkach, proces wyceny wymaga nie tylko specjalistycznej wiedzy i doświadczenia, ale również dostępu do aktualnych danych rynkowych i narzędzi analizy. Dokładność wyceny ma kluczowe znaczenie, ponieważ może wpływać na decyzje inwestycyjne, kredytowe, a nawet podatkowe.

Wycena majątkowa przedsiębiorstwa a wycena nieruchomości (operat szacunkowy)

Wycena majątkowa przedsiębiorstwa i wycena nieruchomości (operat szacunkowy) to dwa procesy oceny wartości, które choć mogą wydawać się podobne, mają odmienne cele i metodologie. Wycena majątkowa przedsiębiorstwa obejmuje kompleksową ocenę wszystkich składników majątkowych firmy, w tym zarówno aktywów materialnych, jak i niematerialnych. Zajmuje się ona analizą składników majątkowych firmy, aby określić wartość przedsiębiorstwa. W tym kontekście, wycena może uwzględniać aktywa takie jak nieruchomości, ale również wartości niematerialne i prawne, takie jak patenty, marki czy znaki towarowe.

Z drugiej strony, wycena nieruchomości, znana również jako operat szacunkowy, koncentruje się wyłącznie na określeniu wartości rynkowej konkretnej nieruchomości. Operat szacunkowy jest dokumentem sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego i uwzględnia czynniki takie jak lokalizacja, stan techniczny, prawa własności. Proces ten jest często wymagany przez banki przy udzielaniu kredytów hipotecznych, transakcjach kupna-sprzedaży czy w celach ubezpieczeniowych.

[Wycena majątkowa przedsiębiorstwa](#) wymaga zatem szerszego spojrzenia na firmę. Wymaga to interdyscyplinarnej wiedzy z zakresu finansów czy rachunkowości. Wycena nieruchomości skupia się natomiast na dokładnej ocenie jednego, choć często znaczącego, elementu majątkowego.

O ile wycena majątkowa przedsiębiorstwa może wpłynąć na strategiczne decyzje dotyczące kierunków rozwoju firmy, finansowania czy inwestycji, o tyle operat szacunkowy ma kluczowe znaczenie w kontekście transakcji nieruchomościami, planowania podatkowego czy realizacji inwestycji budowlanych. Oba procesy, choć różne, są niezbędne w odpowiednich kontekstach biznesowych i prawnych, zapewniając dokładną i rzetelną ocenę wartości majątkowych.

Dokumenty niezbędne do przeprowadzenia wyceny przedsiębiorstwa

[Wycena przedsiębiorstwa](#) wymaga zgromadzenia szeregu dokumentów, które umożliwią dokładną analizę finansową, operacyjną oraz strategiczną firmy. Kluczowym dokumentem jest [bilans](#) firmy oraz [rachunek zysków i strat](#), które dostarczają informacji o stanie aktywów, pasywów oraz wynikach finansowych przedsiębiorstwa. Ważne są także sprawozdania finansowe za ostatnie lata, pozwalające na ocenę trendów i stabilności finansowej. Dokumentacja dotycząca przepływów pieniężnych jest niezbędna do analizy zdolności firmy do generowania gotówki.

Równie ważne są umowy najmu, leasingu czy kredytów, które mogą mieć wpływ na wartość firmy oraz jej zobowiązania. Analizie podlegają również dokumenty prawne i umowy handlowe, w tym umowy z kluczowymi klientami i dostawcami, które świadczą o pozycji rynkowej przedsiębiorstwa. Plan strategiczny i analizy rynkowe dostarczają informacji o potencjale wzrostu oraz strategii rozwoju firmy.

Dokumentacja dotycząca własności intelektualnej, takiej jak patenty, znaki towarowe czy prawa autorskie, jest istotna dla oceny wartości niematerialnych aktywów. W przypadku firm produkcyjnych konieczne mogą być również raporty dotyczące stanu technicznego maszyn i urządzeń. Ostatecznie, raporty z oceny ryzyka oraz ubezpieczenia firmy pozwalają na lepsze zrozumienie potencjalnych zagrożeń i zabezpieczeń.


Zgromadzenie i analiza tych dokumentów pozwala na kompleksową ocenę wartości przedsiębiorstwa, uwzględniając zarówno aspekty finansowe, jak i operacyjne, co jest kluczowe dla dokonania precyzyjnej wyceny.


Nasze specjalizacje:

W ramach świadczonych [usług w Corporate Mind](#) zapewniamy obsługę przedsiębiorstw. Poniżej najważniejsze informacje:

1. [Wycena Przedsiębiorstwa](#) | [Wycena Firmy](#) | [Wycena Działalności Gospodarczej](#)
2. [Wycena Znaków Towarowych](#) | [Wycena Wartości Niematerialnych i Prawnych](#)
3. [Modelowanie Finansowe](#)
4. [Badanie Due Diligence Finansowe](#)
5. [Doradztwo Prawne](#), a przede wszystkim:
6. Kompleksowa usługa [Sprzedam Firmę](#) | [Sprzedam Biznes](#)

Sprawdźmy razem z Tobą czy wyżej wymienione usługi są dla Ciebie. Zapraszamy do kontaktu.



Autor: **Mateusz Laska** 

- Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu wyceny przedsiębiorstw
- Doradca Inwestycyjny nr 570
- Makler Papierów Wartościowych nr 2931

Od 2014 Makler Papierów Wartościowych o licencji nr 2931, od 2016 Doradca Inwestycyjny o licencji nr 570.
Specjalizuje się w wycenie przedsiębiorstw, modelowaniu finansowym, badaniu due diligence, analizie funduszy inwestycyjnych, emitentów akcji i obligacji, ze szczególnym naciskiem na sektor deweloperski/budowlany oraz branżę pożyczkową/windykacyjną. W dotychczasowej karierze zawodowej odpowiedzialny za badanie zdolności kredytowej emitentów, strukturyzowanie transakcji oraz kontakt z inwestorami instytucjonalnymi (TFI, OFE). Aktualnie właściciel Corporate Mind Sp. z o.o. – firmy konsultingowej, która świadczy usługi finansowe dla przedsiębiorstw.
Poprzednio dyrektor ds. Inwestycji w jednym z wiodących domów maklerskich na polskim rynku kapitałowym, gdzie nadzorował oraz koordynował transakcje kapitałowe o wartości ponad 600 mln w latach 2018 – 2023.