

Wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową – majątkowe metody wyceny przedsiębiorstw

Spis treści

Wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową – majątkowe metody wyceny przedsiębiorstw	1
Wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową – Oferta	1
Wycena firmy (wycena wartości przedsiębiorstwa) – czym są majątkowe metody wyceny przedsiębiorstw?	1
Jakie są rodzaje metod majątkowych?	2
Metoda księgową.....	2
Metoda skorygowanych aktywów netto.....	2
Metoda majątkowa wyceny przedsiębiorstwa – metoda wartości likwidacyjnej	2
Metoda wartości odtworzeniowej (metoda odtworzeniowa).....	3
Jaką metodę wyceny przedsiębiorstwa wybrać ?.....	3
Metody wyceny przedsiębiorstwa - metody majątkowe	3
Wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową – Wycena Firm	4
Podsumowanie wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową	4
.....	5

Wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową – Oferta

[Wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową](#) to jedna z usług, jakie świadczymy na rzecz naszych Klientów. Dzięki szczegółowemu oszacowaniu wartości aktywów, w tym sprzętu, patentów i innych czynników majątkowych, dostarczamy naszym Klientom solidne dane do podejmowania kluczowych decyzji inwestycyjnych. Wynikiem wyceny jest wartość netto majątku przedsiębiorstwa, która stanowi jedną z podstaw do określenia jego całkowitej wartości rynkowej.

Wycena firmy (wycena wartości przedsiębiorstwa) – czym są majątkowe metody wyceny przedsiębiorstw?

Podejście majątkowe wyceny przedsiębiorstwa obejmuje grupę metod, które wyznaczają wartość poprzez wartość majątku. Wartość majątku czyli jego aktywa pomniejszone o pasywa obce. Metody majątkowe oparte są na wycenie poszczególnych składników aktywów i pasywów obcych. Nie uwzględniają synergii pomiędzy składnikami przedsiębiorstwa, związanych z ich zorganizowanym wykorzystaniem. Pozostałe dwie najczęściej wybierane grupy metod zostały opisane w osobnych artykułach: [Metody dochodowe](#) oraz [metody porównawcze](#)

Jakie są rodzaje metod majątkowych?

Wyróżniamy następujące majątkowe metody wyceny przedsiębiorstw:

Metodę księgową

Metodę wartości skorygowanych aktywów netto

Metodę wartości likwidacyjnej

Metodę wartości odtworzeniowej

Metoda księgową

Metoda wartości księgowej opiera się na sprawozdaniach finansowych. Wartość przedsiębiorstwa jest liczona w oparciu o księgową wycenę wartość aktywów pomniejszonych o księgową wartość zobowiązań [wartość księgową netto przedsiębiorstwa].

Zalety:

- Prostota obliczeń

Wady:

- Wyceny podmiotów gospodarczych w tym przypadku są przeprowadzane na podstawie historycznych cen [wycena nie uwzględnia inflacji, która ma zasadnicze znaczenie w przypadku, gdy wynosi kilkanaście procent
- Brak rozróżnienia pomiędzy zużyciem ekonomicznym, a bilansowym majątku widocznego w księgach rachunkowych, np. maszyny w bilansie są wykazywane w wartości netto po amortyzacji
- Brak odniesienia do bieżącej wartości rynkowej

Metoda skorygowanych aktywów netto

Metoda skorygowanych aktywów netto jest najbardziej popularną metodą wyceny w grupie metod majątkowych. Proces wyceny, w odróżnieniu od metody księgowej w metodzie SAN polega na wycenie majątku, m.in. aktywów niematerialnych i materialnych, i bierze pod uwagę [wycenę wartości przedsiębiorstwa](#) w oparciu o wartości rynkowe. Oznacza to konieczność zaangażowania rzeczoznawcy majątkowego do określania wartości niektórych składników majątku takich jak nieruchomości. W określonych przypadkach konieczne może być również sporządzenie wyceny składników niematerialnych takich jak: know-how, patentów, znaku towarowego czy marki [metodami dochodowymi \[DCF\]](#). Metoda SAN jest znacznie bardziej dokładna w porównaniu do metody księgowej. Zdarza się zatem, że wyceniający stosuje metody mieszane.

Istota tego rodzaju wyceny polega na zsumowaniu wartości składników majątku w ich wartości rynkowej określonej przez wyceniającego oraz odjęciu od nich zobowiązań.

Metoda majątkowa wyceny przedsiębiorstwa – metoda wartości likwidacyjnej

Metoda likwidacyjna polega na oszacowaniu wartości przedsiębiorstwa (wycenie spółki) w przypadku sprzedaży majątku w sytuacji przymusowej bądź nieprzymusowej. Sytuacja przymusowa sprzedaży majątku

powoduje upłynnienie aktywów w krótkim czasie, co przekłada się również a ich niższą cenę sprzedaży. Następnie od sumy wpływów ze sprzedaży poszczególnych składników majątkowych należy odjąć hipotetyczne koszty likwidacji np. demontaż urządzeń, kary z tyt. rozwiązania umów z partnerami, odprawy dla pracowników itp. aby dojść do rzeczywistej wartości przedsiębiorstwa.

Dodatkowo należy uwzględnić dyskonto z tyt. wymuszonej sprzedaży, ponieważ przy założeniu likwidacji działalności aktywa należy sprzedać szybciej, co wpłynie na ich końcową wartość. Aby prawidłowo zastosować ta metodę należy dokonać spisu majątku firmy, ocenić faktyczne zużycie poszczególnych składników oraz przeszacować wartość księgową majątku przedsiębiorstwa do aktualnych cen rynkowych. Wycena likwidacyjna najczęściej stosowana jest w przypadku przedsiębiorstw, które znajdują się na schyłku swojej działalności. Wycena przedsiębiorstwa za pomocą wartości likwidacyjnej określa minimalną wartość przedsiębiorstwa dla właściciela przy sprzedaży jego całości.

Jedną z form likwidacji działalności jest likwidacja przygotowana, o której można przeczytać w artykule: [Wycena Pre-pack -przygotowana likwidacja przedsiębiorstwa dłużnika](#)

Metoda wartości odtworzeniowej (metoda odtworzeniowa)

Metoda odtworzeniowa polega na sumowaniu kosztów niezbędnych do zawiązania spółki oraz doprowadzenia jej do stanu w którym zacznie generować przepływy np. zawarcie umów z kontrahentami, opracowanie technologii, zatrudnienie pracowników, wynajem biura czy pozyskanie finansowania, co przyczyni się do rozwoju przedsiębiorstwa. Przy szacowaniu wartości odtworzeniowej uwzględnia się ceny rynkowe [wzrost cen nabycia środków trwałych w wyniku inflacji].

Metoda ta jest wykorzystywana do wyceny przedsiębiorstw na bardzo wczesnym etapie pre-seed lub seed (zobacz też: [Wycena przedsiębiorstwa we wczesnej fazie rozwoju – faza seed \(start-up\)](#)). W praktyce jednak nie jest często stosowana, co wynika m.in. z faktu dużych nakładów czasowych jak i braku uwzględnienia perspektyw rozwoju danego przedsiębiorstwa.

Jaką metodę wyceny przedsiębiorstwa wybrać ?

Metody wyceny przedsiębiorstwa - metody majątkowe

Wyborem metody wyceny dla konkretnego przedsiębiorstwa zajmuje się podmiot któremu zlecono przeprowadzenie wyceny. Natomiast istnieją przypadki gdy wybór metody jest pozorny, a jedyną metodą którą można zastosować jest metoda majątkowa – wybór metody uzależniony jest m.in. od sytuacji, w jakiej znajduje się przedsiębiorstwo.

Sytuacja finansowa:

W przypadku gdy prognoza przepływów pieniężnych przedsiębiorstwa wskazuje wartość ujemną. Podstawowym celem funkcjonowania przedsiębiorstwa jest maksymalizacja wypracowanych zysków ekonomicznych. Jeżeli zatem przedsiębiorstwo jest trwale niedochodowe oznacza to, że racjonalną decyzją byłoby zaprzestanie prowadzenia działalności i sprzedaż majątku firmy.

Ogólne zasady:

Wg [MSSF 13](#), który reguluje pojęcie wartości godziwej [jeden ze standardów wartości] przyznaje, że w określonych okolicznościach pewne techniki mogą być bardziej odpowiednie niż inne. Niektóre spośród czynników, jakie musi wziąć pod uwagę wyceniający przy wyborze najbardziej odpowiedniej techniki/technik wyceny to między innymi:

- dostępne informacje
- warunki rynkowe (dobra lub zła koniunktura rynkowa może skłonić wyceniającego do rozważenia różnych technik wyceny)
- horyzont inwestycyjny i typ inwestycji (na przykład nastawienie rynku przy ustalaniu wartości godziwej krótkoterminowej inwestycji finansowej może być łatwiejsze do uwzględnienia w ramach pewnych technik wyceny niż w innych);
- cykl życia jednostki (tzn. czynniki determinujące wartość jednostki, w której dokonano inwestycji, na różnych etapach jej istnienia mogą być łatwiej odzwierciedlone przez pewne techniki wyceny);
- charakter działalności jednostki (na przykład, zmienność lub cykliczność działalności jednostki, w której dokonano inwestycji może być odzwierciedlona przez pewne techniki wyceny lepiej niż przez inne); oraz
- branża, w której działa jednostka

Zatem nie ma jednej uniwersalnej odpowiedzi, która technika jest najlepsza. W tym przypadku jest to zależne m.in. od czynników wymienionych wyżej. W praktyce wycen zaleca się stosowanie min. dwóch metod wyceny, przy czym metody majątkowe najczęściej stanowią dolną granicę wartości przedsiębiorstwa.

Wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową – Wycena Firm

[Wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową](#) odnosi się szczególnie do przedsiębiorstw, których działalność opiera się w dużym stopniu na rzeczowych składnikach majątkowych, jak nieruchomości, urządzenia czy maszyny. Decydując się na wycenę w oparciu o metodę majątkową, otrzymasz profesjonalny, rzetelny i przede wszystkim indywidualny raport z wyceny Twojego przedsiębiorstwa w oparciu o metodę majątkową.

Podsumowanie wycena przedsiębiorstwa metodą majątkową

[Wycena przedsiębiorstwa](#) metodą majątkową ma zastosowanie zazwyczaj do przedsiębiorstw, których działalność opiera się na majątkowych składnikach aktywów np. nieruchomości, urządzenia czy park maszynowy. Prawidłowe zastosowanie metod majątkowych nie oznacza pominięcia wartości niematerialnych i prawnych takich jak marka, znak towarowy, własność intelektualna itp. Z tego też względu przy wycenie przedsiębiorstwa metodami majątkowymi należy również przeprowadzić [wycenę marki](#) czy [wycenę wartości znaku towarowego](#), jeżeli wycena ta jest uzasadniona.

Wybierając metody majątkowe do wyceny przedsiębiorstw należy być świadomym wad i zalet. Poniżej zestawienie:

Zalety	Wady
Prostota obliczeń	Wycena spółki na podstawie historycznych cen [wycena nie uwzględnia inflacji]
Metody szczególnie użyteczne w przypadku przedsiębiorstw o znacznym udziale majątku trwałego w aktywach ogółem	Majątkowe metody wyceny wartości przedsiębiorstwa nie uwzględniają potencjału ekonomicznego przedsiębiorstwa (ani dalszych zdolności przedsiębiorstwa do generowania zysków) [zwrot z kapitału zainwestowanego]
	Brak rozróżnienia pomiędzy zużyciem ekonomicznym, a bilansowym majątku widocznego w księgach rachunkowych
	Brak odniesienia do bieżącej wartości rynkowej
	Brak uwzględnienia aktywów niematerialnych jak: reputacja, kluczowi pracownicy, know-how
	Możliwe manipulacje ze względu na przyjęte zasady rachunkowości w danym przedsiębiorstwie



Autor: **Katarzyna Wróbel**



Specjalizuje się w wycenie przedsiębiorstw, wycenie wartości niematerialnych i prawnych i modelowaniu finansowym. W Corporate Mind Sp. z o.o. zajmuje się również wyceną obligacji i pożyczek. Swoje doświadczenia zdobywała między innymi w jednym z domów maklerskich na polskim rynku kapitałowym przeprowadzając transakcje pomiędzy klientami indywidualnymi oraz instytucjonalnymi.