

Krzysztof Gradkowski,

e-mail; k.gradkowski@il.pw.edu.pl

Doradca Majątkowy [nr 2, 2009]

Określenie wartości użytkowej budynku biurowego dla ujawnienia w sprawozdaniu finansowym

Ogólne zasady określania wartości użytkowej nieruchomości.

Na wstępie należy zwrócić uwagę, że wartość użytkowa danej nieruchomości nie jest definiowana w *Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowy nr2* „Wartości inne niż wartość rynkowa”, a jedynie w *Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr36* i jest określana dla celów ujawnienia w sprawozdaniach finansowych jednostek gospodarczych, którymi jest na ogół *bilans*. Implementację zasad i trybu określania wartości użytkowej nieruchomości oraz rodzaj podmiotów gospodarczych dla których jest obligatoryjna, reguluje *Ustawa o rachunkowości*. Coraz częściej wartość ta określana jest przez rzeczoznawcę *wewnętrznego*, czyli osoby sprawujące audyt finansowy lub zatrudnione w danej jednostce gospodarczej. Określenie i definicja tego rodzaju wartości użytkowej zawarta jest w *Międzynarodowym Standardzie Wyceny nr 2* i ściśle koresponduje z określeniem w *MSR 36*.

Wartość użytkowa jest bieżącą, szacunkową wartością przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania określonego składnika mienia i aktywów oraz jego zbycia na zakończenie okresu użytkowania. Odzwierciedla ona wewnętrzne standardy i szacunki danej jednostki gospodarczej oraz związane z tą jednostką czynniki specyficzne, które mogą nie mieć istotnego lub innej wagi znaczenia dla innych jednostek gospodarczych. Stąd każdy rzeczoznawca *zewnątrzny* wykonujący tego rodzaju zlecenie jest zobowiązany do zapoznania się ze szczegółową instrukcją przekazaną mu przez kierownictwo jednostki gospodarczej, a główne ustalenia instrukcji muszą być odnotowane w operacie lub dokumencie sprawozdawczym. Określana wartość użytkowa nosi cechy wartości hybrydowej, to znaczy jest zmienna w czasie i zależna od specyficznych dla danego podmiotu gospodarczego warunków i parametrów ekonomicznych, koniunktury gospodarczej oraz musi być aktualizowana każdorazowo w kolejnym *bilansie* nie częściej niż co dwa lata. Warto też dodać że spośród wymienianych w *KSWP 2* różnych rodzajów wartości, to znaczy; bankowo-hipotecznej, godziwej, inwestycyjnej, odtworzenia itd. wartość użytkowa jest najbliższa pojęciu wartości inwestycyjnej (nazywanej też indywidualną). W myśl tych określeń obie wartości nieruchomości nie podlegają amortyzacji, ani innym odpisom utraty wartości zaś

przy ich określaniu należy korzystać z możliwie dużej ilości danych z rynku nieruchomości. W żadnym przypadku wartość użytkowa nie może dotyczyć wartości gruntów zabudowanych lub niezabudowanych. Pewna kategoria gruntów niezabudowanych, które stanowią tak zwany portfel inwestycyjny jednostki gospodarczej może mieć określoną wartość indywidualną czyli tak zwaną wartość inwestycyjną.

Przykład określania wartości użytkowych nieruchomości.

Problem określania wartości użytkowej można znacznie bardziej przybliżyć na przykładzie. Określenia wartości użytkowej nieruchomości budynku biurowego nazwanego „bmx” wchodzącego w skład pewnego kompleksu biurowego w Warszawie dokonano dwukrotnie. Przykład dotyczy dwóch przeszłych okresów sprawozdań finansowych (bilansów) w których występowała inna koniunktura gospodarcza a co za tym idzie przy określaniu wartości użytkowej obiektu operowano zmiennymi parametrami ekonomicznymi. Dane podstawowe do określenia dwu różnych wartości użytkowych tego samego obiektu zestawiono w załączonych tabelach 1 i 2. Są to zestawienia czynszów wynajmu oraz opłat eksploatacyjnych, oraz całkowitych dochodów netto dla dwóch różnych, następujących po sobie okresach sprawozdawczych.

Według tabeli 1. wartość rocznych przychodów z czynszów najmu i opłat eksploatacyjnych wynosi 2.659.676 € Sumaryczny roczny przychód brutto – uwzględniający opłaty eksploatacyjne – z umów najmu po wynajęciu wolnej powierzchni wynosił : 2.805.374 €. Szacunkowe roczne koszty związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem budynku (średnie koszty wg budżetów zarządcy) wynosiły 754.508,- €. Roczny dochód netto z obciążonych umów najmu oraz przy założeniu wynajęcia wolnej powierzchni (po odjęciu rocznych kosztów eksploatacji budynku) wynosił zatem $V = 2.050.866,-$ €. Przy założeniu stopy kapitalizacji na poziomie $R = 6\%$ wyliczona wartość użytkowa nieruchomości według zależności;

$$W_{u\dot{z}y\dot{t}} = V \times 1/R$$

kształtuje się w zaokrągleniu na poziomie 34,2 mln. €

Druga wartość użytkowa, według tabeli 2, została obliczona dla zwiększonego dochodu netto i przy tej samej stopie kapitalizacji 6% na poziomie 48,5 mln €.

Oczywistym jest też, że obecny kryzys finansowy i zbliżający się okres dekonunktury gospodarczej wywołuje istotne obniżenie wartości użytkowej tych samych obiektów. Wynika to głównie ze spadku dochodów netto uzyskiwanych przez zarządców nieruchomości komercyjnych.

Tabela 1. Kalkulacja dochodów rocznych dla całego obiektu „bmx” uzyskiwanych w pierwszym okresie sprawozdawczym

Najemca	powierzchnia	% pow.	Czynsz za mkw/mies	Przychód miesięczny	Przychód roczny	Opłaty eksploatacyjne za mkw/mies	Opłaty eksploatacyjne rocznie
Powierzchnia biurowa							
Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne SA	2 857,00	23,01%	€11,00	€31 427	€377 124	€4,10	€140 564
Coface Intercredit Poland Sp. z o.o.	1 909,00	15,37%	€10,53	€20 102	€241 221	€3,50	€80 178
Dendrite Sp. z o.o.	2 396,53	19,30%	€10,87	€26 050	€312 603	€4,10	€117 909
Link 4 SA	1 358,72	10,94%	€12,24	€16 631	€199 569	€4,10	€66 849
PMG Sp. z o.o.	756,17	6,09%	€11,00	€8 318	€98 814	€4,10	€37 204
Bazy i Systemy Bankowe Sp. z o.o.	730,96	5,89%	€12,99	€9 495	€113 942	€4,10	€35 963
Europejskie Centrum Tłumaczeń	626,04	5,04%	€11,25	€7 043	€84 515	€4,10	€30 801
Elfa Polska Sp. z o.o.	342,00	2,75%	€12,02	€4 111	€49 330	€4,10	€16 826
Smith & Nephew Sp. z o.o.	237,50	1,91%	€12,26	€2 912	€34 941	€4,10	€11 685
Globsoft SA	212,00	1,71%	€12,00	€2 544	€30 528	€4,10	€10 430
Landis & Gyr Sp. z o.o.	252,50	2,03%	€12,00	€3 030	€36 360	€4,10	€12 423
BUDMAT Sp. z o.o.	242,00	1,95%	€12,00	€2 904	€34 848	€4,10	€11 906
8 Star Sp. z o.o.	207,51	1,67%	€12,00	€2 490	€29 881	€4,10	€10 209
Pow. wynajeta	12 127,93	97,67%	€ 11,30	€ 137 056	€ 1 644 678	€ 4,01	€ 582 949
Pow. wolna	289,82						
Pow. razem:	12 417,75						
Powierzchnia handlowa							
Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne SA	110,00	5,65%	€12,00	€1 320	€15 840	€4,10	€5 412
Elfa Polska Sp. z o.o.	680,00	34,95%	€9,78	€6 650	€79 805	€4,10	€33 456
Dendrite Sp. z o.o.	414,89	21,32%	€11,00	€4 564	€54 765	€4,10	€20 413
EUREST	478,00	24,56%	€7,42	€3 547	€42 561		€0
Conference hall	222,00	11,41%	€9,00	€1 998	€23 976		€0
Pow. wynajeta	1 904,89	97,89%	€ 9,49	€ 18 079	€ 216 947	€ 2,59	€ 59 281
Pow. wolna	41,00						
Pow. razem:	1 945,89						
Powierzchnia magazynowa							
Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne SA	20,80	6,75%	€8,00	€125	€1 498	€4,10	€1 023
Coface Intercredit Poland Sp. z o.o.	17,00	5,52%	€8,00	€102	€1 224	€3,50	€714
Dendrite Sp. z o.o.	56,20	18,25%	€6,00	€337	€4 046	€4,10	€2 765
Landis & Gyr Sp. z o.o.	24,20	7,86%	€8,00	€145	€1 742	€4,10	€1 191
Europejskie Centrum Tłumaczeń	10,00	3,25%	€8,00	€80	€960	€4,10	€492
Pow. wynajeta	128,20	41,62%	€ 6,00	€ 769	€ 9 230	€ 4,01	€ 6 185
Pow. wolna	179,80						
Pow. razem:	308,00						
Pow. wynajeta	14 161,02	96,52%	€ 11,01	€ 155 905	€ 1 870 856	€ 3,82	€ 648 415
Pow. wolna	510,62	3,48%					
Pow. razem:	14 671,64	100,00%					
Parkingi							
Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne SA	20	9,52%	€58,00	€1 160,00	€13 920		
Coface Intercredit Poland Sp. z o.o.	5	2,38%	€45,00	€225,00	€2 700		
Dendrite Sp. z o.o.	41	19,52%	€53,24	€2 182,84	€26 194		
Link 4 SA	18	8,57%	€60,00	€1 080,00	€12 960		
PMG Sp. z o.o.	4	1,90%	€45,00	€180,00	€2 160		
Bazy i Systemy Bankowe Sp. z o.o.	27	12,86%	€48,86	€1 319,22	€15 831		
Europejskie Centrum Tłumaczeń	8	3,81%	€46,30	€370,40	€4 445		
Elfa Polska Sp. z o.o.	4	1,90%	€46,96	€187,84	€2 254		
Smith & Nephew Sp. z o.o.	4	1,90%	€46,96	€187,84	€2 254		
Globsoft SA	2	0,95%	€60,35	€120,70	€1 448		
Landis & Gyr Sp. z o.o.	9	4,29%	€49,07	€441,63	€5 300		
BUDMAT Sp. z o.o.	1	0,48%	€45,00	€45,00	€540		
Miejsca wynajmowane w systemie rotacyjnym	3	1,43%	€1 400,00	€4 200,00	€50 400		
Pow. wynajeta	146	69,52%	€ 52,45	€ 11 700,47	€ 140 405,64		
Pow. wolna	64	30,48%					
Pow. razem:	210	100,00%					
Przychody z pow. Wynajetej							
			Opłaty eksploatacyjne		Opłaty eksploatacyjne		
			Czynsz mies.	miesięcznie	Razem miesięcznie	Czynsz roczny	rocznie
Pow. Biurowa			€137 056	€48 579	€185 636	€1 644 678	€582 949
Pow. Handlowa			€18 079	€4 940	€23 019	€216 947	€59 281
Pow. Magazynowa			€769	€515	€1 285	€9 230	€6 185
Parkingi			€11 700	€0	€11 700	€140 406	€0
			€ 167 605	€ 54 035	€ 221 640	€ 2 011 261	€ 648 415
							€ 2 659 676
Szacunek przychodów z powierzchni wolnej							
	mkw / szt		czynsz / mkw / mi	opłaty ekspl		Czynsz rocznie	Opłaty rocznie
Pow. Biurowa	289,82		€16,00	€4,10		€55 645	€14 259
Pow. Handlowa	41,00		€12,00	€4,10		€5 904	€2 017
Pow. Magazynowa	179,80		€6,00	€4,10		€12 946	€8 846
Parkingi	64,00		€60,00			€46 080	€0
						€120 575	€25 123
							€ 145 698

Tabela 2. Kalkulacja dochodów rocznych dla całego obiektu „bmx” uzyskiwanych w drugim okresie sprawozdawczym

Najemca	powierzchnia	% pow.	Czynsz za mkw/mies	Przychód miesięczny	Przychód roczny	Oplaty eksploatacyjne za mkw/mies	Oplaty eksploatacyjne rocznie
Powierzchnia biurowa							
Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne SA	2 857,00	23,01%	€16,00	€45 712	€548 544	€ 4,40	€150 850
Coface Intercredit Poland Sp. z o.o.	1 909,00	15,37%	€16,00	€30 544	€366 528	€ 4,40	€100 795
Dendrite Sp. z o.o.	2 396,53	19,30%	€16,00	€38 344	€460 134	€ 4,40	€126 537
Link 4 SA	1 358,72	10,94%	€16,00	€21 740	€260 874	€ 4,40	€71 740
PMG Sp. z o.o.	756,17	6,09%	€16,00	€12 099	€145 185	€ 4,40	€39 926
Bazy i Systemy Bankowe Sp. z o.o.	730,96	5,89%	€16,00	€11 695	€140 344	€ 4,40	€38 595
Europejskie Centrum Tłumaczeń	626,04	5,04%	€16,00	€10 017	€120 200	€ 4,40	€33 055
Elfa Polska Sp. z o.o.	342,00	2,75%	€16,00	€5 472	€65 664	€ 4,40	€18 058
Smith & Nephew Sp. z o.o.	237,50	1,91%	€16,00	€3 800	€45 600	€ 4,40	€12 540
Globsoft SA	212,00	1,71%	€16,00	€3 392	€40 704	€ 4,40	€11 194
Landis & Gyr Sp. z o.o.	252,50	2,03%	€16,00	€4 040	€48 480	€ 4,40	€13 332
BUDMAT Sp. z o.o.	242,00	1,95%	€16,00	€3 872	€46 464	€ 4,40	€12 778
8-Star Sp. z o.o.	207,51	1,67%	€12,00	€2 490	€29 881	€ 4,40	€10 957
Pow. wynajęta	12 127,93	97,67%	€ 15,93	€ 193 217	€ 2 318 602	€ 4,40	€ 640 355
Pow. wolna	289,82						
Pow. razem:	12 417,75						
Powierzchnia handlowa							
Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne SA	110,00	5,65%	€12,00	€1 320	€15 840	€ 4,40	€ 5 808
Elfa Polska Sp. z o.o.	680,00	34,95%	€12,00	€8 160	€97 920	€ 4,40	€35 904
Dendrite Sp. z o.o.	414,89	21,32%	€12,00	€4 979	€59 744	€ 4,40	€21 906
EUREST	478,00	24,56%	€12,00	€5 736	€68 832		€ 0
Conference hall	222,00	11,41%	€12,00	€2 664	€31 968		€ 0
Pow. wynajęta	1 904,89	97,89%	€ 12,00	€ 22 859	€ 274 304	€ 4,40	€ 100 578
Pow. wolna	41,00						
Pow. razem:	1 945,89						
Powierzchnia magazynowa							
Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne SA	20,80	6,75%	€6,00	€125	€1 498	€ 4,40	€1 098
Coface Intercredit Poland Sp. z o.o.	17,00	5,52%	€6,00	€102	€1 224	€ 4,40	€ 898
Dendrite Sp. z o.o.	56,20	18,25%	€6,00	€337	€4 046	€ 4,40	€2 967
Landis & Gyr Sp. z o.o.	24,20	7,86%	€6,00	€145	€1 742	€ 4,40	€1 278
Europejskie Centrum Tłumaczeń	10,00	3,25%	€6,00	€60	€720	€ 4,40	€528
Pow. wynajęta	128,20	41,62%	€ 6,00	€ 769	€ 9 230	€ 4,40	€ 6 769
Pow. wolna	179,80						
Pow. razem:	308,00						
Pow. wynajęta	14 161,02	96,52%	€ 15,31	€ 216 845	€ 2 602 137	€ 4,40	€ 747 702
Pow. wolna	510,62	3,48%					
Pow. razem:	14 671,64	100,00%					
Parkingi							
Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne SA	20	9,52%	€60,00	€1 200,00	€14 400		
Coface Intercredit Poland Sp. z o.o.	5	2,38%	€60,00	€300,00	€3 600		
Dendrite Sp. z o.o.	41	19,52%	€60,00	€2 460,00	€29 520		
Link 4 SA	18	8,57%	€60,00	€1 080,00	€12 960		
PMG Sp. z o.o.	4	1,90%	€60,00	€240,00	€2 880		
Bazy i Systemy Bankowe Sp. z o.o.	27	12,86%	€60,00	€1 620,00	€19 440		
Europejskie Centrum Tłumaczeń	8	3,81%	€60,00	€480,00	€5 760		
Elfa Polska Sp. z o.o.	4	1,90%	€60,00	€240,00	€2 880		
Smith & Nephew Sp. z o.o.	4	1,90%	€60,00	€240,00	€2 880		
Globsoft SA	2	0,95%	€60,00	€120,00	€1 440		
Landis & Gyr Sp. z o.o.	9	4,29%	€60,00	€540,00	€6 480		
BUDMAT Sp. z o.o.	1	0,48%	€60,00	€60,00	€720		
Miejsca wynajmowane w systemie rotacyjnym	3	1,43%	€1 400,00	€4 200,00	€50 400		
Parkingi wynajęte	146	69,52%	€ 60,00	€ 12 780,00	€ 153 360,00		
Parkingi wolne	64	30,48%					
Razem:	210	100,00%					
Przychody z pow. Wynajętej							
	Czynsz mies.	Oplaty eksploatacyjne miesięczne	Razem miesięczne	Czynsz roczny	Oplaty eksploatacyjne rocznie	Razem rocznie	
Pow. Biurowa	€193 217	€53 363	€246 580	€2 318 602	€640 355	€2 958 957	
Pow. Handlowa	€22 859	€8 382	€31 240	€274 304	€100 578	€374 882	
Pow. Magazynowa	€769	€564	€1 333	€9 230	€6 769	€15 999	
Parkingi	€12 780	€0	€12 780	€153 360	€0	€153 360	
	€229 625	€62 308	€291 933	€2 755 497	€747 702	€3 503 198	
Szacunek przychodów z powierzchni wolnej	mkw / szt	czynsz / mkw / mies	opłaty eksplo		Czynsz rocznie	Oplaty rocznie	Razem rocznie
Pow. Biurowa	289,82	€16,00	€4,50		€55 645	€15 650	€71 296
Pow. Handlowa	41,00	€12,00	€4,40		€5 904	€2 165	€8 069
Pow. Magazynowa	179,80	€6,00	€4,40		€12 946	€9 493	€22 439
Parkingi	64,00	€60,00			€46 080	€0	€46 080
					€120 575	€27 309	€147 884
Podsumowanie dochodów rocznych							
		Obecne umowy	Obecne i nowe umowy				
Czynsze netto		€2 755 497	€2 876 072				
Oplaty eksploatacyjne		€747 702	€775 010				
Koszty operacyjne		€742 390	€742 390				
Wynik na opłatach eksploatacyjnych		€5 312	€32 621				
Wsp pokrycia kosztów		100,7%	104,4%				
Dochód netto z nieruchomości rocznie		€2 760 809	€2 908 692				
Stopa kapitalizacji przyjęta w wycenie	6,00%						
Wycena Polish Properties na 09.01.2007			€34 100 000				
Wartość nieruchomości wg nowych czynszów			€48 478 208				
Dodatkowa wartość			€14 378 208				
Dodatkowa wartość w zaokrągleniu			€14 400 000				