

Krzysztof Gradkowski,

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

Określanie wartości nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych. [konspekt wykładu]

Materiały źródłowe podstaw metodologicznych

I. Powszechne Krajowe Zasady Wycen;

- **KSWP 1 – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa**
- **KSWP 2 – Wartości inne niż wartość rynkowa**
- **KWSW 2 – Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości.**

II. Międzynarodowe Standardy Wyceny, aktualizacja na 2005, wyd. PFSRM (MSW), w tym;

- **ZSMW 1 - Wycena do celów sprawozdań finansowych**
- **W 8 - Podejście kosztowe w wycenach do celów sprawozdań finansowych (wsk. interpretacyjna).**

III. Europejskie Standardy Wyceny 2000, wyd. PFSRM.(w skr: ESW) , w tym;

- **Standard 5 - „Wyceny do celów sprawozdań finansowych”,**
- **Nota 12 - „Podział wartości między grunt a budynki”**

IV. Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 (dalej w skrócie: UOR); tekst jednolity: Dz.

U. Nr 76, poz. 694 z 17.06.2002

V. Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej 2004 (MSSF), obejmujące

Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz ich interpretacje wg stanu na

31.03.2004 r. , wyd. polskie przez *International Accounting Standarts Commitee Foundation*,

Londyn, 2005 r. z obligatoryjnym stosowaniem w spółkach giełdowych i bankach ogłoszone w

Dz. U. Nr 213, poz. 215 5 z 2004

W szczególności:

1. MSR 3- Połączenia jednostek

- Wszystkie połączenia należy rozliczać metodą nabycia, co oznacza, że jednostka przejmująca wszystkie aktywa i zobowiązania jednostki przejmowanej wg **wartości godziwej.**

2. MSR 5— Aktywa trwale przeznaczone na sprzedaż oraz działalność zaniechana

- Jednostka gospodarcza wycenia składniki aktywów trwałych przeznaczone do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i jego wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.
- Definicja działalności zaniechanej element jednostki gospodarczej (działalność i przepływ pieniężny dający się wyraźnie wydzielić), który został zbyty lub jest przeznaczony do sprzedaży (zysk lub strata z tytułu zaniechania przeszacowywana jest do wartości godziwej).

3. MSR 8— Zasady rachunkowości

- Zasady przyjmowania polityki rachunkowości zakładają zgodność z **MSSF/MSR** lub **MSR**
- W przypadku braku standardu lub w przypadku dopuszczania rozstrzygnięć alternatywnych kierownictwo j jednostki kieruje się tym, by informacje w sprawozdaniach były; przydatne dla użytkowników w procesie podejmowania decyzji gospodarczych i wiarygodne (wiernie przedstawiające sytuację gospodarczą i ekonomiczną jednostki, odzwierciedlające ekonomiczną treść zdarzeń a nie tylko ich formę prawną, bezstronne, zgodne z zasadą ostrożnej wyceny, kompletne).

4. MSR 11— Umowa o usługę budowlaną

- Ujmowanie przychodów i kosztów umów odpowiednio do stanu realizacji umów na dzień bilansowy.

5. MSR 16 — Aktywa trwale

- Standard do wyceny nieruchomości - środka trwałego jednostki gospodarczej

6. MSR 17 — Leasing

- W przypadku leasingu finansowego leasingo- biorcy ujmuje leasing finansowy w bilansie jako aktywa i zobowiązania w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu leasingu, ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonych na dzień rozpoczęcia leasingu, jeśli jest ona niższa od wartości godziwej;
- Zasady amortyzacji aktywów leasingu powinny być spójne z zasadami amortyzacji i środków własnych trwałych (zgodność z MSR 16);
- MSR 17 nie dotyczy leasingu nieruchomości inwestycyjnych.

7. MSR 36 — Trwała utrata wartości

- Zasady określania trwałej utraty wartości środków trwałych;
- Definicja i szczegółowa procedura określania wartości użytkowej.

8. MSR 40 - Nieruchomości inwestycyjne.

- Standard dotyczący nieruchomości inwestycyjnych, (UOR nie ma żadnych uregulowań)

I. Zagadnienia ogólne sprawozdań finansowych

1. Modele rachunkowości.

a/ oparte o teorię transakcyjną — pomiar rentowności w danym okresie obrachunkowym (raport z pomiaru rentowności i zmian w zasobach majątkowych firmy):

- potrzeby fiskalne państwa;
- narzędzie kontroli stanu i ruchu mienia na użytek właściciela.

b/ oparte o teorię wartości :

- głównym celem rzetelne przedstawienie sytuacji finansowej i aktualnej wartości kapitału własnego jednostki na użytek „rozproszonego” właściciela (właściciele akcji i innych udziałów w jednostce) oraz innych podmiotów, dla których wiedza o aktualnej wartości kapitału własnego jednostki jest szczególnie ważna (np. wierzyciele, banki itp.) ; Wg teorii wartości sformułowano *MSR*.

2. Ogólne zasady sprawozdań i realizacji rachunkowości

- w zakresie wyceny - coraz bardziej powszechne stosowanie do wyceny „wartości godziwej”, odzwierciedlającej lepiej rzeczywistą wartość rynkową aktywów niż dominująca dotąd wycena w oparciu o tzw. „koszt historyczny”,
- w zakresie działalności analityczno-doradczej - przeniesienie punktu ciężkości z formy prawnej i rozstrzygnięć prawnych na wierniejsze odzwierciedlenie ekonomicznej treści zdarzeń (np. samodzielnego określania przez firmę zasad wyceny aktywów okresowej korekty odpisów amortyzacyjnych itp.). Narzędzie polityki fiskalnej państwa ma stawać się coraz bardziej „Międzynarodowym językiem biznesu”.
- zmiany w układzie bilansu: :
 - 1/ obowiązujące do początku.2002 pojęcie „działalności inwestycyjnej” rozumianej jako inwestowanie w rozwój środków trwałych jest anachronizmem; obecnie pojęcie to ma treść zgodną z ekonomiczną istotą procesu inwestowania (lokaty);
 - 2/ pojawia się w aktywach trwałych obok wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych nowa grupa bilansowa „inwestycje długoterminowe” —

tzn. aktywa nie użytkowane przez jednostkę dla realizacji zadań statutowych, a które zostały nabyte lub wytworzone w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu wzrostu ich wartości (art. 3 ust. 1 p.17 „UOR”); zalicza się do nich m.in. „nieruchomości”; aktywa te nie podlegają amortyzacji; ich wartość na koniec okresu bilansowego wycenia się wg innych metod , z możliwym udziałem rzeczoznawców majątkowych;

3/ od początku.2002 do rzeczowych aktywów trwałych, podlegających amortyzacji, przenosi się prawo użytkowania wieczystego gruntu i własnościowe spółdzielcze prawa do lokali oraz domów jednorodzinnych;

4/ wprowadza się zasadę okresowego przeszacowania wartości rzeczowych aktywów trwałych, przeprowadzaną na podstawie odrębnych przepisów (art. 31 ust. 3,„UOR”) — aktualizacja wartości księgowej do wartości nie wyższej niż wartość godziwa.

5/ wprowadza się obowiązek aktualizacji wartości środków trwałych w przypadku trwałej utraty wartości.

II. Klasyfikacji nieruchomości do celów sprawozdań finansowych.

1 Nieruchomości jako środki trwale przedsiębiorstw

- zaliczamy do nich zasób środków trwałych i środki trwale w budowie, def. środków trwałych art. 3 ust.1 p. 15 i środków trwałych w budowie art. 3 ust.1 pkt.16 UOR
- ogólna zasada zaliczania do aktywów trwałych (MSR nr 16):
są to takie poprzez które jednostka gospodarcza uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem aktywów a cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez jednostkę gospodarczą można wycenić w wiarygodny sposób,
- nieruchomości przedsiębiorstw zaliczane do środków trwałych (MSR 40 pkt 7):
 - Nieruchomość zajmowana przez właściciela lub utrzymywana w posiadaniu z myślą o przyszłym wykorzystaniu przez właściciela;
 - Nieruchomość zajmowana przez właściciela oczekująca na zbycie;
 - Nieruchomość zajmowana przez pracowników właściciela (niezależnie, jaki płacą czynsz);
 - Nieruchomość w trakcie budowy lub dostosowywania, także wtedy, gdy w przyszłości ma być traktowana jako nieruchomość inwestycyjna (do czasu gdy staje się nieruchomością inwestycyjną).

2. Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje — art. 3 ust. 1 p. 17 UOR ; definicja jest ogólna i dotyczy każdego zasobu majątkowego, utrzymywanego dla uzyskania korzyści z tytułu przyrostu wartości.

Uszczegółowień trzeba szukać w „MSR” nr 40 . „Nieruchomości inwestycyjne”, przyjęty w 2000 r. gdzie jako kryteria zaliczenia nieruchomości do inwestycyjnych przyjęto;

a/ Podstawowe przykłady nieruchomości inwestycyjnych („MSR” nr 40 p. 6)

- grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości (np. „portfele gruntów”)
- grunt nadmiarowy, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone (UOR grunty te zalicza się do środków trwałych - art.3 ust.1 p 17: inwestycje to aktywa nabyte w celu uzyskiwania korzyści w formie odsetek, dywidend, czynszów itp.)
- budynek, którego jednostka gospodarcza jest właścicielem (lub nabyty przez jednostkę w ramach leasingu finansowego), oddany przez jednostkę w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;
- budynek, który obecnie jest nie wynajęty, a który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów.

b/ Przypadki szczególne.

Nieruchomość w części służąca dla pozyskiwania czynszów, w części na działalność statutową jednostki; dla celów księgowych należy potraktować te części:

- oddzielnie - jeśli można je oddzielnie sprzedać
- zakwalifikować całą nieruchomość do kategorii bilansowej dominującej (jeśli części nie można oddzielnie sprzedać)
- gdy właściciel zajmuje część nieruchomości dla świadczenia usług dla wynajmujących pozostałą część - całość do nieruchomości inwestycyjnych;

Uwagi:

- Nieruchomości inwestycyjnych się nie amortyzuje, lecz w zasadzie każdorazowo do potrzeb bilansu powinno się określać ich aktualną wartość.
- Obowiązek okresowych, (co dwa lata) wycen wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wprowadziło polskie ustawodawstwo o funduszach inwestycyjnych
- .Standard „MSR” 40 w załączniku B w p. B.52 - środowiska zawodowe rzeczoznawców odegraj~ ważną rolę we wdrażaniu standardu; a p. B.56 - zaleca, aby jednostka gospodarcza

ustalała wartość godziwą wszystkich swoich nieruchomości inwestycyjnych na podstawie ekspertyzy niezależnego rzeczoznawcy.

3. Ujawnianie i stosowanie klasyfikacji aktywów(MSW „Wycena dla celów finansowych” - 5.1 i 5.2).

- Klasyfikacje aktywów do odpowiednich grup rzeczoznawca majątkowy otrzymuje od kierownictwa jednostki;
- Rzeczoznawca na tej podstawie określa, który z art. UOR lub, który MSR/MSSF powinien zostać zastosowany.
- Rzeczoznawca powinien przestrzegać zarówno uregulowania wynikające z przepisów rachunkowości jak i PKZW; a jeśli między tymi uregulowaniami występuje konflikt, rzeczoznawca ujawnia to w operacie. Zastosowane przez rzeczoznawcę zasad wyceny powinny zostać ustalone w porozumieniu z kierownictwem / audytorem podmiotu gospodarczego zamawiającego wycenę.
- Według Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny: rzeczoznawca majątkowy wykonujący wycenę do celów sprawozdań finansowych powinien podać wartość rynkową składnika aktywów; a wszelkie założenia lub ustalenia poczynione w trakcie określania wartości rynkowej powinny być omówione z jednostką gospodarczą i podane w operacie szacunkowym (MSW „Wycena dla celów sprawozdań finansowych”, p. 5.4.1); przy czym należy zwrócić uwagę na sformułowane w MSW następujące wskazanie : „ *Wszystkie metody , techniki i procedury obliczania wartości rynkowej doprowadzą do określenia jej wartości rynkowej jeżeli zostaną właściwie i poprawnie zastosowane oraz oparte na danych rynkowych. Transakcje porównywalne i inne porównania rynkowe powinny wywodzić się z obserwacji rynku. Podejście kapitalizacji dochodu, włącznie z analizą zdyskontowanych strumieni pieniężnych, należy stosować przy wykorzystaniu pochodzących z rynku strumieni pieniężnych oraz stóp zwrotu. Koszty budowy oraz zużycie należy określać na podstawie analizy rynkowych szacunków kosztów i występującego zużycia ”(MSW 1, „ Wartość rynkowa podstawa wycen ”, p. 1. 4.) .*

III. Założenia i specyfika wycen nieruchomości do celów sprawozdań finansowych.

1. Uwarunkowania prawne wycen a stan prawa bilansowego w Polsce.

a/ Jednostki nie zobowiązane do stosowania MSR/MSSF, zgodnie z art. 10 ust. 3 UOR stosują przepisy prawa bilansowego w następującej kolejności:

1. Podstawą są uregulowania w ustawie o rachunkowości,

2. Gdy brak regulacji ustawowej można stosować Krajowe Standardy Rachunkowości,
3. Przy braku odpowiedniego standardu krajowego można stosować Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

b/ Od początku.2005 r. polskie prawa bilansowe przewiduje stosowanie przez niektóre jednostki jako podstawy rachunkowości MSR/MSSF .

Normy te obligatoryjnie stosują spółki giełdowe i banki; fundusze inwestycyjne, emitenci dłużnych papierów wartościowych itp. Fakultatywnie - jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej, w której jednostka dominująca jest zobowiązana do sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR. Jednostki zobowiązane do stosowania MSR/MSSF muszą stosować przepisy prawa bilansowego w następującej kolejności (art. 2 ust. 3 UOR)

1. MSR/MSSF;
2. Przepisy UOR w sprawach nieuregulowanych w MSR/MSSF,
3. Krajowe Standardy Rachunkowości w sprawach nieuregulowanych w MSR/MSSF i UOR.

2. Zasady wyceny w rachunkowości (MSR -„Założenia koncepcyjne", p.100):

- Zasada kosztu historycznego. Aktywa ujmuje się na dzień nabycia w wartości równej zapłaconej za nie kwocie pieniężnej lub w wartości godziwej zapłaty niepieniężnej za ich nabycie.
- Zasada aktualnej ceny nabycia. Aktywa wycenia się w wartości równej kwocie, jaką należałoby zapłacić w razie nabywania takiego samego lub równoważnego składnika aktywów w chwili obecnej.
- Zasada wartości możliwej do uzyskania (ceny sprzedaży} aktywa wycenia się w wartości równej kwocie pieniężnej, jaką można by w chwili obecnej uzyskać zbywając dany składnik aktywów w normalnej, zaplanowanej, rynkowej transakcji handlowej.
- Zasada wartości bieżącej - aktywa wycenia się w zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych wpływów środków pieniężnych netto, które dana pozycja wg przewidywań wypracuje w toku działalności gospodarczej.

IV. Rodzaje wartości nieruchomości określone dla celów sprawozdań finansowych.

1.Wartość rynkowa

Podstawą jest definicja **wartości rynkowej** określonej przez Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW):

- definicja ta jest zbieżna z definicją *wartości rynkowej* określoną w **ugN** i **PKZW**;

- MSW stanowią, że (patrz: MSW „Ogólne pojęcia i zasady wyceny” p. 5 i 6) - integralną częścią określania wartości rynkowej jest łączenie jej z optymalnym sposobem wykorzystania nieruchomości (fizycznie możliwym, prawnie dopuszczalnym, finansowo wykonalnym, dającym najwyższą wartość);

2. Wartość godziwa.

- UOR art. 28 ust. 6 - „Za *wartość godziwą* przyjmuje się kwotę za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami.”
- Podobne definicje *wartości godziwej* w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych”, MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”
- MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, stwierdzenia:
 - 1/ opracowana koncepcja *wartości godziwej* jest podobna do koncepcji *wartości rynkowej* w rozumieniu Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny; wytyczne dotyczące zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych są zbliżone do wytycznych MSW (załącz. B p. 53),
 - 2/ *wartość godziwa* ma odzwierciedlać rzeczywistą sytuację rynkową i okoliczności wymiany na dzień bilansowy, opartą o analizę transakcji przeprowadzonych w warunkach rynkowych (pp. 36- 38)
- MSW przyjmują definicję podawaną w MSR/MSSF w tym MSR 36, p. 25 i MSR 40, p. 45.

Oznacza to że;

- podstawą określania *wartości godziwej* jest cena sprzedaży netto na aktywnym rynku (kategoria ekonomiczna); w przypadku jego braku wartością godziwą jest wartość rynkowa oszacowana na podstawie transakcji rynkowych pochodzących z rynku nieaktywnego, za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne;
- w przypadku nieruchomości (rynek rzadko mogący być traktowany jako aktywny) można przyjąć zatem zasadę: *jeśli można określić wartość rynkową nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych (podejście porównawcze) to wartość ta jest równa wartości godziwej nieruchomości*; np. MSR 16 pkt 32:” Wartość godziwą gruntów oraz budynków ustala się zazwyczaj na podstawie wyceny opartej na ewidencji

transakcji rynkowych dokonywanej przez rzeczoznawców";

- wartość godziwa w MSR/MSSF występuje w różnych kontekstach i nie zawsze musi być tożsama z wartością rynkową wyżej opisaną; np. w MSR 16 p. 33 –*jeżeli z powodu szczególnego charakteru rzeczowych aktywów trwałych brak jest wiarygodnych danych rynkowych, a wspomniane aktywa są rzadko przedmiotem obrotu na rynku, z wyjątkiem sytuacji gdy sprzedaż następuje w ramach sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, wartość godziwą można określić na podstawie przychodów lub zamortyzowanego kosztu odtworzenia (DRC);*

3. Wartość użytkowa:


- **definicja** - MSR 36 „Utrata wartości aktywów” p. 6: „**Wartość użytkowa** jest bieżącą, szacunkową wartością przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania określonego składnika aktywów oraz jego zbycia na zakończenie okresu użytkowania” ;
- **Różnice między wartością użytkową a wartością godziwą** (MSR 40 pkt.49):
 - a) wartość godziwa odzwierciedla czynniki, stan wiedzy i szacunki uczestników rynku,
 - b) wartość użytkowa odzwierciedla standardy i szacunki danej jednostki gospodarczej oraz związane z tą jednostką czynniki specyficzne, które mogą nie mieć żadnego znaczenia dla innych jednostek gospodarczych;
- **MSW kwalifikują wartość użytkową do wartości nierynkowej** (MSW 2 „Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny”, p. 3.1.), odzwierciedla ona bowiem wartość jaką określony składnik aktywów wnosi do całości, której jest częścią i nie uwzględnia sposobu optymalnego wykorzystania składnika ani też kwoty pieniężnej, jaką można osiągnąć zbywając ten składnik na rynku.
- **Oszacowanie wartości użytkowej** (MSR 36 p. 31) polega na;
 - a) oszacowanie przyszłych strumieni pieniężnych pochodzących z dalszego użytkowania składnika aktywów oraz z tytułu ich ostatecznego zbycia;
 - b) zastosowanie odpow. stopy dyskontowej do przyszłych przepływów strumieni pieniężnych;
- **Przy szacowaniu przyszłych strumieni pieniężnych z dalszego użytkowania składnika majątku należy m.in.;** (MSR 36, pkt. 39-53):
 - opierać się na zatwierdzonym przez kierownictwo jednostki planie finansowym (w perspektywie w zasadzie nie przekraczającym 5 lat),
 - uwzględniać prawdopodobieństwo ograniczenia wzrostu danej jednostki

gospodarczej z tytułu przedsięwzięć konkurencji, (ocenić wpływ na rozwój jednostki tendencji ogólnogospodarczych,

- przyszłe przepływy środków pieniężnych dotyczących danego składnika aktywów należy oszacować na podstawie obecnego stanu (nie uwzględnia się przyszłej, planowanej restrukturyzacji, ulepszenia, przyszłych inwestycji w środki trwałe),
 - oszacować przepływy netto, które mogą zostać uzyskane z tytułu zbycia aktywów na koniec okresu użytkowania,
 - nie uwzględniać w szacunkach przyszłych przepływów środków pieniężnych wpływów lub wypływów środków pieniężnych pochodzących z: 1/ działalności finansowej jednostki, 2/ z tytułu podatku dochodowego,
 - wartość zbycia po okresie użytkowania składnika aktywów - kwota uzyskana ze sprzedaży na warunkach rynkowych po obniżeniu jej o szacunkowe koszty zbycia.
- **Dla oszacowania stopy dyskontowej** należy (MSR 36 ,p. 55 - 57) m.in.: przyjąć stopę dyskontową, która powinna być stopą przed opodatkowaniem i odzwierciedlać bieżącą ocenę rynkowej wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko wiążące się z danym składnikiem aktywów
 - stopa dyskontowa jest niezależna od struktury kapitałowej jednostki oraz od sposobu sfinansowania zakupu danego składnika aktywów
 - jeśli konkretna stopa właściwa dla danego składnika nie jest na rynku dostępna można ją oszacować zastępczo; założenia i techniki takiego oszacowania podano w załączniku A do MSR 36, p. A 15 do 21.
 - **Synteza właściwości wartości użytkowej nieruchomości:**
 - a) *wartość użytkowa* ma zastosowanie do wycen nieruchomości, linii produkcyjnych i maszyn związanych z gruntem w przypadku stosowania aktualizacja wartości początkowej w związku z trwałą utratą wartości;
 - b) *wartość użytkowa* nieruchomości to aktualna, szacunkowa, wartość przyszłych przepływów pieniężnych możliwych do uzyskania z tej nieruchomości do końca okresu jej używalności oraz z jej późniejszej sprzedaży;
 - c) *wartość użytkowa* poszczególnych nieruchomości może być trudna do wyznaczenia, w związku z tym łączy się nieruchomości jako „jednorodnie generujące przychód”, które definiuje się jako „najmniejszą dającą się

wyróżnić grupę nieruchomości", która generuje strumienie pieniężne w dużym stopniu niezależne od strumieni generowanych przez inne nieruchomości lub grupy nieruchomości,

- d) *przepływ pieniędzy z danej nieruchomości, ze wszystkimi uwarunkowaniami prowadzonej na niej działalności, jej specyfiką i rozwiązaniem, które może nie mieć znaczenia dla innych nieruchomości należących do tego podmiotu;*
- e) *stopa dyskontowa, stosowana przy określaniu wartości użytkowej, powinna być stopą nie uwzględniającą opodatkowania podatkiem dochodowym i ewentualnych kredytów. Powinna odzwierciedlać obecną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie i ryzyko związane z tym rodzajem i stanem nieruchomości;*
- f) *ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Najmniejszy, możliwy do określenia zespół aktywów, którego dalsze użytkowanie prowadzi do wystąpienia wpływów środków pieniężnych będących w znacznym stopniu niezależnymi od wpływów środków pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub ich zespołów. (MSR 36, p. 6). Pomocnym w określaniu najmniejszego ośrodka generującego dochód może być MSR 36, Przykład 1 - „ Określenie ośrodka wypracowującego środki pieniężne". Celem tego przykładu jest: 1/ określenie co składa się na ośrodek wypracowujący środki pieniężne w różnych sytuacjach, 2/ określenie niektórych czynników, które należy przeanalizować identyfikując ośrodek wypracowujący środki pieniężne w danej jednostce.*

**) Praktyczny sposób określenia wartości użytkowej – w dz. „działalność zawod– komercyjna” pik pdf „Określanie wartości użytkowej budynku biurowego dla ujawnienia w sprawozdaniu finansowym ”” na stronie www;  <http://wektor.il.pw.edu.pl/~zik/p-gradkowski-o.html>*

4. Wartość odtworzenia:

- **UOR** :Pojęcie wartości odtworzenia [odtworzeniowej] nie występuje ustawie. Wg UOR tradycyjne techniki kosztu historycznego „na wejściu" mogą być uzupełniane m.in. za pomocą określania wartości odtworzenia przy niepieniężnej formie przejęcia rzeczowych aktywów trwałych;
- **Europejskie Standardy Wycen (ESW)** w standardzie nr 5: „Wyceny dla celów sprawozdań finansowych" wśród metod wyceny środków trwałych wymienia się

ewentualność stosowania *zamortyzowanego kosztu odtworzenia (DRC)* dla nieruchomości przeznaczonych do celów szczególnych, dla których nie można ustalić wartości na podstawie danych rynkowych § S 5.12 ; do nieruchomości tych m.in. zalicza się: rafinerie ropy, zakłady chemiczne, elektrownie, porty, nieruchomości położone w specyficznych obszarach geograficznych;

- **wartość nieruchomości określana w metodzie *zamortyzowanego kosztu odtworzenia* wynosi (ESW , pkt. A.1.64) : [wartość = koszt odtworzenia — zużycie + wartość gruntów] jest zbieżna z procedurą metody odtworzeniowej określonej w PKZW**

- nie jest to metoda rynkowa a zatem rezultat jest uzależniony od poziomu potencjalnej rentowności lub możliwości funkcjonowania w sposób ekonomicznie uzasadniony działalności prowadzonej na nieruchomości.

➤ **Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.**

1/ MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, stwierdza w p. 33, że w przypadku braku danych rynkowych, jednostka gospodarcza może określić *wartość godziwą* specjalistycznego składnika aktywów przy pomocy podejścia dochodowego bądź podejścia kosztowego tj *zamortyzowanego kosztu odtworzenia*.

2/ Międzynarodowy Standard Rachunkowości Sektora Publicznego 17 (ang. *International Public Sector Accounting Standard - IPSAS*) Rzeczowe aktywa trwałe, w pkt. 42 i 43 zaleca stosowanie *zamortyzowanego kosztu odtworzenia* do wyceny zarówno specjalistycznych budynków oraz innych wzniesionych obiektów.

➤ **Międzynarodowe Standardy Wyceny — Wskazówka Interpretacyjna nr 8-„Podejście kosztowe w wycenach do celów sprawozdań finansowych”:**

- W sytuacji braku bezpośrednich danych rynkowych, uważa się, że *zamortyzowany koszt odtworzenia (ZKO) [Depreciated Replacement Cost](DRC)* jest akceptowaną metodą określania wartości specjalistycznych aktywów, ale w metodzie tej należy uwzględnić pochodzące z rynku informacje o wartości gruntu, koszcie bieżącym i stopniu zużycia. Metodologia ta, podobnie jak pojęcie Wartości Rynkowej, oparta jest na koncepcji hipotetycznej transakcji zawieranej pomiędzy poinformowanymi stronami działającymi w sposób racjonalny (p. 5.3)


Metodologia wyceny

- Stosując metodologię *zamortyzowanego kosztu odtworzenia (DRC)*, przyjmuje się następujące założenia i procedurę:
 - określa wartość gruntu według zasady *wartości rynkowej*, uwzględniając ewentualne ograniczenia w sposobie użytkowania gruntu wynikające z istniejących nakładów.
 - określa wartość bieżącego kosztu odtworzenia składnika aktywów brutto, a w przypadku *nieruchomości szczególnego przeznaczenia*, wartość nakładów pomniejsza się o:
 - a) *zużycie fizyczne*,
 - b) *zużycie funkcjonalne lub techniczne*;
 - c) *zużycie ekonomiczne lub spowodowanego czynnikami zewnętrznymi*.
 - **utrata wartości wynikająca ze zużycia fizycznego** jest wynikiem eksploatacji i użytkowania oraz brakiem koniecznej konserwacji. Kwota potrzebna do naprawy nakładów może być określona przy pomocy różnych metod. Można posłużyć się szacunkami zużycia poszczególnych elementów oraz opłat pobieranych przez wykonawców lub porównać wartości jednostkowe różnych nieruchomości znajdujących się w podobnym stanie fizycznym.
 - **utrata wartości wynikająca ze zużycia funkcjonalnego/ technologicznego** jest spowodowana postępowaniem technologicznym umożliwiającym świadczenie usług i dostarczanie produktów w sposób bardziej efektywny. Nowoczesne metody produkcji mogą spowodować, że dotychczasowe składniki aktywów stają się całkowicie lub częściowo przestarzałe z punktu widzenia bieżącego kosztu składnika aktywów. Ten rodzaj utraty wartości (optymalizację wart.) uwzględnia się przyjmując koszt odtworzenia *nowoczesnego środka równoważnego* w odróżnieniu od kosztu odtworzenia środka istniejącego.
 - **zużycie ekonomiczne spowodowane czynnikami zewnętrznymi**- może maleć wpływ na wartość składnika aktywów. Czynniki zewnętrzne mogą obejmować zmiany gospodarcze, które wpływają na popyt na usługi i towary, a tym samym na rentowność przedsiębiorstw.
- W przypadku, gdy istnieje możliwość, że przedsiębiorstwo nie będzie kontynuowało działalności, a rzeczoznawca majątkowy uzna, iż wartość składnika aktywów będzie

znaczenie niższa w momencie, gdy przestanie on stanowić część funkcjonującego przedsiębiorstwa, umieszcza on stosowaną informację w operacie szacunkowym.

- Na podstawie obserwacji rynku, poprzez porównanie z nowo wybudowanymi lub zastępczymi budynkami i nakładami, rzeczoznawca szacuje stopień zużycia oraz pozostały okres ekonomicznego użytkowania istniejących budynków i innych nakładów. Zaobserwowane na rynku stopnie zużycia mogą albo w sposób całościowy uwzględniać wszystkie rodzaje zużycia albo uwzględniać odrębnie zużycie fizyczne, funkcjonalne i ekonomiczne.
- Posługiwanie się *zamortyzowanym kosztem odtworzenia* jest przybliżeniem dążeń potencjalnego nabywcy, który poszukuje danego rodzaju nieruchomości, ale mając do dyspozycji ograniczone dane rynkowe musi polegać na danych o kosztach i zasadzie substytucji.
- Stosując *zamortyzowany koszt odtworzenia* rzeczoznawca majątkowy bierze pod uwagę wszystkie kluczowe elementy występujące przy transakcji rynkowej. Obejmują one:
 - znajomość składnika aktywów, jego funkcji i jego otoczenia;
 - zbiór informacji potrzebnych do określenia pozostałego okresu używalności fizycznej (w celu oszacowania zużycia fizycznego) i okresu ekonomicznego użytkowania składnika aktywów;
 - wiedzę na temat wymogów dotyczących danego przedsiębiorstwa (w celu oszacowania zużycia funkcjonalnego/technicznego);
 - wiedzę na temat przyszłych wymogów dla danej branży (w celu oszacowania zużycia ekonomicznego);
 - wiedzę na temat techniki i materiałów budowlanych (w celu oszacowania kosztu nowoczesnego środka równoważnego);
 - wiedzę potrzebną do określenia wpływu zużycia ekonomicznego i zużycia spowodowanego czynnikami zewnętrznymi na wartość nakładów.
- **Końcowa opinia o wartości należy sporządzić zgodnie z MSW 3- Operat szacunkowy.**
 1. Rzeczoznawca majątkowy umieszcza w operacie informację, że podana wartość wyznaczona w podejściu kosztowym jest zależna od wyniku testu rentowności progowej bądź adekwatnego potencjału usługowego, którego przeprowadzenie należy do obowiązków podmiotu gospodarczego.
 2. Rzeczoznawca majątkowy podając wartość jw. informuje, że korzystał z metody

zamortyzowanego kosztu odtworzenia (DRC), a wartość ta może być wykorzystana w sprawozdaniach finansowych jednostki gospodarczej tylko wówczas, gdy zostały spełnione kryteria testu adekwatnej rentowności bądź potencjału usługowego.

*) Praktyczny sposób określenia wartości *DRC* – w dziale działalność zawodowa – komercyjna plik *pdf* „Propozycja sposobu określania amortyzowanego kosztu odtworzenia -*DRC*” na stronie *www*  <http://wektor.il.pw.edu.pl/~zik/p-gradkowski-o.html>

V. Wycena środków trwałych

Uregulowania;

- Rozdz. IV UOR; art. 28;
- MSR 16 — „Rzeczowe aktywa trwałe”;
- Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych KSW 2 „Wycena nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”
- Międzynarodowe Standardy Wyceny : 1/ ZMSW 1— Wycena dla celów sprawozdań finansowych, wyd. 2005 ; 2/wskazówki interpretacyjne nr 8 - Podejście kosztowe w wycenach dla celów sprawozdań finansowych, wyd. 2005;
- Polityka rachunkowości przyjęta w jednostce.

Zagadnienia księgowe dotyczące rzeczowych aktywów trwałych polegają na:

A. Określenie wartości początkowej środków trwałych:

- dla celów amortyzacji — jednostka alokuje początkową wartość pozycji środków trwałych na jej istotne części składowe i amortyzuje każdą część osobno (MSR 16, pkt. 44).; jeżeli te istotne części mają taki sam okres użytkowania i metodę amortyzacji w celu ustalenia odpisu amortyzacyjnego mogą być grupowane (MSR 16, p. 45);
 - podlegającą amortyzacji wartość danego składnika aktywów ustala się po odjęciu jego wartości końcowej (MSR 16, p. 53); wartość końcowa składnika aktywów - kwota jaka jednostka mogłaby uzyskać obecnie , uwzględniając tak i wiek i stan tego składnika, jaki będzie na koniec okresu jego ekonomicznego używania , po pomniejszeniu o szacowane koszty zbycia (MSR 16, p. 6).
1. Ustalenie odpisów amortyzacyjnych:
 2. Ustalenie odpisów aktualizacyjnych z tytułu trwałej utraty wartości (patrz: UOR

art.32, ust.4 i MSR - 36 : "Trwała utrata wartości").

3. Przyjęcie modelu wyceny następującej po początkowym ujęciu (dwa modele wg MSR/MSSF do wyboru przez jednostkę gospodarczą, wg UOR jeden model, brak wyboru)

B. Początkowa wycena wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia (koszt historyczny).

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się (MSR16 pkt.16, UOR art.2 8, ust.2) :

- a) cena zakupu łącznie z bezzwrotnymi podatkami od zakupów pomniejszona o upusty i rabaty,
 - b) wszystkie pozwalające się bezpośrednio podporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami jednostki,
 - c) szacunkowe koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów oraz koszty przeprowadzenia renowacji miejsca, do których jednostka jest zobowiązana w związku w związku z nabyciem pozycji rzeczowych aktywów trwałych ;
- cena nabycia lub koszt wytworzenia obejmuje koszty poniesione w terminie późniejszym w celu zwiększenia przydatności składnika aktywów , zamiany części lub jego odnowienia (MSR 16 p. 10);
 - koszt wytworzenia (UOR, art. 28 ust. 3) obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z wytworzeniem składnika aktywów oraz uzasadniona część kosztów pośrednich związanych z wytworzeniem składnika;
 - Jeśli nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia (np. przyjęcie nieodpłatne, wymiana na inne składniki rzeczowe) lub kosztów wytworzenia składnika aktywów wyceny dokonuje się wg ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu. *Jeśli nie jest możliwe określenie ceny sprzedaży danego składnika aktywów należy w inny sposób określić jego wartość godziwą* (UOR, art. 28 ust. 2 i 3 w nawiązaniu do ust. 5; MSR 16, p. 24).

C. Wycena następująca po początkowym ujęciu:

1/. Wyboru zasady (polityki) rachunkowości dotyczącej sposobu wyceny jednostka dokonuje w oparciu o; (MSR 16 p. 29)

-Model oparty o cenę nabycia lub koszt wytworzenia (MSR 16, p.30) - w kolejnych wycenach bilansowych wartość początkową pomniejsza się o zakumulowaną amortyzację oraz o zakumulowane odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości;

-Model oparty na wartości przeszacowanej (MSR 16, p. 31) - pozycje aktywów wykazujemy w wartości godziwej na dzień przeszacowania pomniejszonej o kwotę późniejszej zakumulowanej amortyzacji i późniejszych zakumulowanych odpisów aktualizacyjnych z tytułu trwałej utraty wartości:

- a) częstotliwość przeszacowania - jeśli wartość godziwa przeszacowywanego środka różni się w sposób istotny od jego wartości bilansowej ; wystarczające może być przeszacowywanie co trzy - pięć lat (MSR 16, p. 34),
- b) jeśli pozycja rzeczowych aktywów trwałych jest przeszacowywana , cała grupa rzeczowych aktywów trwałych , do których należy dany składnik aktywów, zostaje przeszacowana (MSR 16, p. 36); Rzeczoznawcę majątkowego interesują następujące grupy bilansowe określone w UOR: grunty (w tym użytkowanie wieczyste), budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej oraz wodnej, urządzenia techniczne i maszyny (w szczególności związane z nieruchomością), środki trwałe w budowie.
- c) *wartość godziwą* gruntów oraz budynków ustala się zazwyczaj na podstawie danych rynkowych w drodze wyceny wykonywanej zazwyczaj przez rzeczoznawcę majątkowego (MSR 16, p. 32),
- d) jeżeli z powodu szczególnego charakteru rzeczowych aktywów trwałych brak jest wiarygodnych danych rynkowych, a analizowane aktywa są rzadko przedmiotem obrotu na rynku, z wyjątkiem sytuacji gdy są sprzedawane w ramach sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, *wartość godziwą* można określić na podstawie przychodów lub *zamortyzowanego kosztu odtworzenia* (MSR 16, p. 33)

2/.Wycena po początkowym okresie (wg UOR) to wycena wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub w wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszona o odpisy amortyzacyjne lub odpisy z tytułu trwałej utraty wartości (art. 28 ust.1 p 1).

Aktualizacja (przeszacowanie) na podstawie odrębnych przepisów (aktualnie bak) — ustalona w wyniku aktualizacji wartość księgowa nie może być wyższa od wartości godziwej (art. 31 ust. 3);

3/. Trwała utrata wartości - istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych - art.28 ust. 7,„UOR" (wg MSR 36 - utrata wartości występuje wtedy gdy wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa od wartości odzyskiwalnej ; wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto składnika aktywów lub jego wartości użytkowej , w zależności od tego która z nich jest wyższa;

4/. Przykładowe wyceny aktywów trwałych według wartości godziwej

- wycena aktywów, gdy działalność nie jest kontynuowana po cenach sprzedaży netto, a w razie niemożliwości ich zastosowania wg wartości godziwej (art. 29 ust. 1 w nawiązaniu do art. 28 p. 5 UOR), -
- wycena wartości firmy (art. 33 ust. 4 IJOR) - konieczność określenia wartości godziwej przejętych aktywów netto,
- łączenie spółek — rozliczenie połączenia metodą nabycia; aktywa przejętej spółki wycenia się wg wartości godziwej ustalonej na dzień połączenia (art. 44b ust. 1 i ust. 4 p.7 UOR)
- wymiana rzeczowych aktywów trwałych na inną pozycję rzeczowych aktywów trwałych - cenę nabycia takiej pozycji wycenia się w wartości godziwej otrzymanego środka (MSR nr 16 p. 24)
- przejęcie środków trwałych niepieniężnie lub nieodpłatnie (UOR , art. 28 ust. 2 w nawiązaniu do art. 28 ust. 5).

5/. Na uwagę zasługują następujące zalecenia MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

- § 77b— jeżeli pozycje rzeczowych aktywów trwałych są wykazywane w wartościach przeszacowanych, należy ustalić powołanie niezależnego rzeczoznawca; (niezależny rzeczoznawca to na ogół rzeczoznawca zewnętrzny, MSW - „Kodeks Etyki”, kt 3.4 i 3.51)
- § 79d — użytkownicy sprawozdania finansowego za przydatne w kontekście własnych potrzeb mogą uznać w przypadku stosowania modelu opartego o cenę nabycia i koszt lub koszt wytworzenia informacje o wartości godziwej rzeczowych aktywów trwałych, o ile różni się ona w sposób istotny od wartości bilansowej.

Uwagi:

- a. W kontekście wyceny składników mienia (*składnik mienia* - *pojęcie prawnicze , oznaczające wszelkie prawa i korzyści związane z własnością*) odnosi się do takiej korekty kosztów odtworzenia lub zastąpienia , która odzwierciedli fizyczne pogorszenie się stanu oraz funkcjonalną i ekonomiczną przestarzałość oszacowania wartości składników mienia w ich hipotetycznej wymianie na rynku, w sytuacji gdy nie są dostępne bezpośrednie dane o sprzedaży.

- b. W sprawozdawczości finansowej amortyzacja odnosi się do odliczeń od dochodu, w celu odzwierciedlenia systematycznej alokacji amortyzowanej wartości składnika aktywów, na tle jego przydatności dla jednostki. Jest to cecha specyficzna dla poszczególnych jednostek i sposobu wykorzystania przez nie aktywów. Nie musi być determinowana przez rynek.

VI. Wycena nieruchomości inwestycyjnych

1. UOR zawiera ogólne regulacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

- inwestycje takie mogą być wyceniane w cenach nabycia lub wartości godziwej (art. 28 ust.1 p. 3 UOR) — dotyczy to wszystkich inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych; żadnej regulacji dotyczących wyceny nieruchomości inwestycyjnych UOR nie podaje;
- nie ma aktualnie krajowego standardu rachunkowości traktującego o tej tematyce.

2. MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” stanowi, że nieruchomość inwestycyjna powinna być początkowo wyceniona wg:

1. ceny nabycia lub kosztów wytworzenia; przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji (MSR 40, p. 20);
2. wymiany za niepieniężne aktywa lub kombinacje aktywów pieniężnych i niepieniężnych - wartość początkową wycenia się w wartości godziwej (MSR 40, p.26);
3. wartość początkową nieruchomości będącej przedmiotem leasingu finansowego ujmuje się według niższej z dwu wartości : wartości godziwej nieruchomości i wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych (MSR 40, p 25 i MSR 17 p. 20).

3. Dla wyceny w początkowym ujęciu jednostka gospodarcza powinna wybrać jedną z metod wyceny: a/ model wartości godziwej lub b/ model ceny nabycia (MSR 40,pkt. 24):

1. jeśli jednostka gospodarcza wybrała **model ceny nabycia** powinna stosować podejście zgodnie z MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe, określone dla tego modelu; czyli wg ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości (MSR 40 pkt.56),
2. standard wskazuje jednostkom gosp. **wymóg ustalania wartości godziwej**

nieruchomości inwestycyjnych albo dla celów wyceny (model wartości godziwej), albo - ujawnienia informacji (model ceny nabycia). Zaleca się, by wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej ustalał niezależny rzeczoznawca (MSR 40, p 32),

3. jednostka gospodarcza ujawnia też na ile **wartość godziwa** nieruchomości inwestycyjnej została ustalona przez niezależnego rzeczoznawcę; jeśli nie, fakt ten należy ujawnić w sprawozdaniu finansowym (MSR 40 , pkt. 75

4. Wartości godziwa dla nieruchomości inwestycyjnej - (MSR 40, p. 45-52)


- najbardziej zalecanym jest podejście porównawcze oparte na pochodzących z aktywnego rynku aktualnych cen rynkowych podobnych nieruchomości inwestycyjnych, podobnych; lokalizacją, stanem i przeznaczeniem;
- **w przypadku braku aktualnych cen** pochodzących z aktywnego rynku zaleca się wg **MSR 40 p. 46;**
 - a) po dokonaniu korekty różnic brać aktualne ceny na aktywnym rynku o innym charakterze , stanie i innej lokalizacji,
 - b) uwzględniać niedawne ceny transakcyjne z mniej aktywnych rynków po skorygowaniu o wszelkie zmiany warunków ekonomicznych jakie nastąpiły od czasu przeprowadzenia analizowanych transakcji,
 - c) dyskontować projektowane przepływy strumieni pieniężnych oparte na wiarygodnych szacunkach, uwzględniając ceny rynkowe najmu podobnych obiektów (o podobnym stanie i lokalizacji); dyskontowanie powinno odzwierciedlać rynkową ocenę stopnia niepewności uzyskania przepływów środków pieniężnych oraz terminów realizacji tych przepływów.

Uwagi:

Przy określaniu **wartości godziwej** powstają następujące **dyspozycje dla rz. m.**

- podstawowym podejściem jest podejście porównawcze (oparcie wyceny o analizę transakcji podobnych),
- w przypadku braku możliwości zastosowania tego podejścia stosuje się podejście dochodowe , metodę inwestycyjną
- przy wycenie **wartości godziwej** nieruchomości **inwestycyjnej** nie ma zastosowania podejście kosztowe
- **wartość godziwa** nieruchomości inwestycyjnej ma odzwierciedlać warunki rynkowe na dzień bilansu; zainteresowanych osób dobrze poinformowanych,

- **UOR , art. 29, ust. 9** - lokaty zakładów ubezpieczeń na życie w nieruchomościach inwestycyjnych; co 5 lat mają obowiązek ustalenia *wartości godziwej* nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego,
- **Ustawa z dnia 27 maja 2004 r o funduszach inwestycyjnych** (Dz.U. nr 146, poz.1546), **art.150:**
 - **ust. 1** - wycena aktywów funduszu takich, jak nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe jest dokonywana przez zespół w skład, którego wchodzi wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi,
 - **ust. 3** - wycena jest wykonywana na jeden miesiąc przed zawarciem umowy kupna nieruchomości przez fundusz oraz po upływie 2 lat od czasu poprzedniej wyceny, ust. 4— nie rzadziej niż co 6 miesięcy dokonuj e się aktualizacji wyceny.

*) Praktyczny sposób określenia wartości inwestycji budowlanej w toku– w dziale- działalność zawodowa – komercyjna, plik *pdf* „Określanie wartości rynkowej inwestycyjnej w toku.....” na stronie *www*  <http://wektor.il.pw.edu.pl/~zik/p-gradkowski-o.html>

VII. Ujawnianie i wycena praw związanych z gruntem jako środka trwałego

- **UOR art. 31 ust. 2**— grunty, z wyjątkiem gruntów służących wydobyciu kopalin metoda odkrywkową nie amortyzuje się;
- **MSR16, pkt. 58** - grunty i budynki są odrębnymi aktywami i dla celów księgowych **traktowane są rozłącznie**, nawet jeśli zostały nabyte razem; wzrost wartości gruntu, na którym stoi budynek nie wpływa na ustalenie wartości podlegającej amortyzacji budynku,
- **za gruntowy składnik nieruchomości uważa się grunt nie zabudowany z wyłączeniem wszelkich naniesień** takich , jak budynki, budowle, drogi, place utwardzone, instalacje - podlegających amortyzacji; grunt w urządzeniach księgowych jest jako obiekt inwentarzowy oddzielony od wzniesionych na nim budynków i budowli;
- **MSR 16. pkt. 29** - jeśli w wartości gruntu są uwzględnione koszty demontażu i **usunięcia składnika aktywów** oraz koszty przeprowadzenia renowacji miejsca, to ta część wartości bilansowej gruntu **podlega amortyzacji** przez okres, w którym jednostka będzie uzyskiwać korzyści wynikające z poniesienia tych kosztów;
- w przypadku gdy wartość nieruchomości zabudowanej jest określona ogólnie dla całości, dla **właściwego księgowania amortyzacji wymagany jest podział wartości pomiędzy grunt a budynki**; podział taki nie jest uznawany za czynność z zakresu wyceny, a jedynie

za zalecaną technikę postępowania (patrz : „Europejskie Standardy Wyceny”, Nota nr 12)

- **zasady podziału wartości pomiędzy grunt i budynki** ; proponuje się dwie procedury postępowania, przyjmowane w ściśle określonej kolejności:

a/ odjęcie od wycenionej wartości nieruchomości wartość gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania w dacie wyceny. Wartość gruntu wyznacza się wtedy w podejściu porównawczym, biorąc do porównań grunty niezabudowane o takim przeznaczeniu, podobnie zlokalizowane o podobnej powierzchni (patrz : gruntowy składnik nier.);

b/ jeżeli nie można użyć procedury (a) - określenia wartości gruntu dokonuje się za pomocą oszacowania wartości pozostałościowej przy założeniu ponownej zabudowy działki w jej obecnej postaci i stanie.

- **ujawnienie wartości gruntów** w sprawozdaniach finansowych zaliczonych **do nieruchomości inwestycyjnych**. W takich przypadkach zarówno grunty jak ich zabudowa nie podlegają amortyzacji i nie zachodzi potrzeba rozdziału wartości na grunt i zabudowania.

- **użytkowanie wieczyste**

Ustalanie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów wprowadzono do ksiąg rachunkowych w jego wartości godziwej; za wartość godziwą prawa można by przyjąć;

1. wartość rynkową tego prawa, jeśli jednostka dysponuje takimi informacjami,
2. wartość ustaloną przez rzeczoznawcę,
3. wartość wynikającą z relacji do wartości gruntu w ostatnio otrzymanej decyzji ustalającej opłatę roczną za użytkowanie wieczyste.

Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntu : proponuje się 20 lat (najdłuższy okres przewidziany w UOR do amortyzacji wartości firmy — art. 44b ust. 10)

- **budynki, budowle itp. wznoszone na cudzych gruntach**, zgodnie z pozwoleniem właścicieli gruntu, stanowią w **systemie księgowym odrębny obiekt inwentarzowy**. Nakłady na ulepszenie obcego obiektu (np. wynajmowanego budynku czy lokalu) zalicza się do osobnej grupy bilansowej „Ulepszenia w obcych środkach trwałych” (art. 3 ust. 1 pkt 15 c UOR).

Pojęcia, określenia i terminy według MSR, MSSF i UOR

- **Aktywa** — zasoby, które powstały w rezultacie przeszłych wydarzeń, są kontrolowane przez jednostkę i stwarzają dla niej ekspektatywy przyszłych korzyści ekonomicznych
- **Amortyzacja**. Systematyczne rozłożenie podlegającej amortyzacji wartości, na przestrzeni okresu użytkowania składnika aktywów. (MSR 16, pkt. 6; MSR 36, pkt. 6)
- **Aktywny rynek** - rynek, który spełnia łącznie wszystkie poniższe warunki (MSR nr 36 pkt.6):
 - pozycje będące przedmiotem obrotu na rynku są jednorodne;
 - w dowolnym momencie można znaleźć zainteresowanych nabywców i sprzedawców;
 - ceny są podawane do wiadomości publicznej;
- **Cena wartość sprzedaży netto** - kwota możliwa do uzyskania ze sprzedaży składnika aktywów w warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niezależnymi stronami transakcji po potrąceniu kosztów zbycia.
- **Nowoczesny środek równoważny**. Konstrukcja podobna do istniejącej i mająca równoważną zdolność produkcyjną, którą można zbudować przy pomocy nowoczesnych materiałów, techniki i na podstawie współczesnego projektu. Podstawą oszacowania kosztu budowy nowoczesnego środka równoważnego jest koszt zastąpienia. (MSW, WI 8)
- **Nieruchomość zajmowana przez właściciela**. Nieruchomość, którą właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym utrzymuje w posiadaniu ze względu na jej wykorzystanie przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych. (MSR 40, pkt. 5).
- **Nieruchomość inwestycyjna**. Nieruchomość (grunt, budynek, część budynku lub oba te elementy), które właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest:
 - wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też
 - przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki (MSR 40, p. 5).
- **Okres użytkowania**
 - a) przewidywany okres, w którym dany składnik aktywów będzie użytkowany przez jednostkę gospodarczą; albo
 - b) liczba jednostek produktu lub podobnych jednostek, które według przewidywań, jednostka gospodarcza uzyska z danego składnika aktywów. (MSR 16, p. 6; MSR 36,).
- **Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości**. Nadwyżka wartości bilansowej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne nad jego wartością odzyskiwaną. (MSR 36, p. 6).
- **Optymalizacja**. Proces prowadzący do określenia najmniejszego kosztu odtworzenia składnika aktywów w odniesieniu do jego pozostałego okresu użytkowania. Polega na wprowadzaniu korekt zmniejszających koszt odtworzenia składnika aktywów odzwierciedlających fakt, że może być on przestarzały z punktu widzenia technicznego, zbyt skomplikowany technologicznie lub może mieć większy potencjał niż wymagany. Gdy dostępne są opcje zastąpienia, optymalizacja prowadzi do zmniejszenia wartości określonej w procesie wyceny. Przy określaniu zamortyzowanego kosztu odtworzenia, optymalizacja stosowana jest w odniesieniu do nadwyżki potencjału składnika aktywów i jego cech świadczących o przestarzałości (MSW, WI 8)
- **Ośrodek wypracowujący środki pieniężne**. Najmniejszy, możliwy do określenia zespół aktywów, którego dalsze użytkowanie prowadzi do wystąpienia wpływów środków pieniężnych będących w znacznym stopniu niezależnymi od wpływów środków pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub ich zesp. (MSR 36, p 6).
- **Potencjał usługowy**. Zdolność do dostarczania towarów i usług zgodnie z celami podmiotu gospodarczego, które mogą obejmować generowanie strumieni pieniężnych netto lub świadczenie usług/wytwarzanie towarów w określonej ilości. W sektorze publicznym koncepcję potencjału usługowego stosuje się zamiast stosowanego w sektorze prywatnym testu rentowności progowej. (MSW, WI 8)
- **Rzeczowe aktywa trwale**. Środki trwale:
 - o które są utrzymywane w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach towarów i świadczeniu usług, w celu oddania do używania innym podmiotom, lub w celach administracyjnych; oraz
 - o po których oczekuje się, że będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż 1 okres (MSR 16, p. 6).
- **Rentowność progowa**. Jest to test, który powinien być zastosowany przez podmiot gospodarczy w celu sprawdzenia, czy składnik aktywów może być wyceniony przy pomocy zamortyzowanego kosztu odtworzenia. (MSW, WI 8)

- **Rzeczoznawca wewnętrzny** może spełnić wszelkie warunki niezależności i obiektywności zawodowej wymagane przez kodeks, ale ze względu na fakt publicznej prezentacji wyceny oraz z powodu przepisów przy pewnych rodzajach zamówień nie zawsze może występować w roli rzeczoznawcy niezależnego.", MSW Kodeks Etyki p. 3.4.
- **Trwała utrata wartości.** Na każdy dzień bilansowy jednostka gospodarcza ocenia, czy istnieją wskazania na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą jednostka gospodarcza szacuje wartość odzyskiwaną tego składnika aktywów (MSR 36, p. 12 a do g).
- **Wartość godziwa.** Kwota, za jaką na warunkach rynkowych składnik aktywów mógłby zostać wymieniony lub kwota, za którą zobowiązanie mogłoby zostać uregulowane pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji. (MSR 16, p. 6).
- **Wartość podlegająca amortyzacji.** Cena nabycia lub koszt wytworzenia danego składnika aktywów, lub kwota pełniąca analogiczną funkcję w sprawozdaniu finansowym, pomniejszona o wartość rezydualną tego składnika (MSR 16, p. 6).
- **Wartość rezydualna.** Szacunkowa kwota, którą jednostka gospodarcza mogłaby dzisiaj otrzymać ze sprzedaży składnika aktywów po odjęciu kosztów sprzedaży, przy założeniu, że składnik aktywów znajduje się w takim stanie i w takim wieku, w jakim według prognozy będzie znajdował się na koniec okresu użytkowania (MSR 16, p. 6).
- **Wartość bilansowa.** Wartość, w jakiej dany składnik aktywów jest ujmowany w bilansie po odliczeniu amortyzacji (umorzenia) oraz łącznej wartości odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości (MSR 36, p. 6).
- **Wartość godziwa pomniejszona o koszty zbycia.** Kwota, za jaką składnik aktywów lub ośrodek wypracowujący środki pieniężne mógłby zostać wymieniony pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, pomniejszona o koszty zbycia. (MSR 36, pkt. 6).
- **Wartość odzyskiwana.** Odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne lub też jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która wielkość jest wyższa (MSR 36, p. 6).
- **Wartość rzetelna** Występuje w tłumaczeniu ESW jako równoznaczność pojęcia wartości godziwej.
- **Wartość wynikająca z przeszacowania.** Wartość godziwa składnika aktywów określona na dzień przeszacowania pomniejszona o zakumulowaną amortyzację oraz zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. (MSR 16, p. 31).
- **Wartość użytkowa.** Bieżąca, szacunkowa wartość przyszłych przepływów środków pieniężnych, które zgodnie z oczekiwaniami można uzyskać ze składnika aktywów lub z ośrodka wypracowującego środki pieniężne (MSR 36, p. 6).
- **Wyspecjalizowane składniki mienia/ składniki mienia szczególnego przeznaczenia.** Składniki, które rzadko lub w ogóle nie są przedmiotem obrotu na rynku, ze względu na swój specjalistyczny charakter, projekt budynków, układ, wielkość, lokalizację, bądź inne czynniki. Wyjątkiem od powyższego są sytuacje sprzedaży takich składników jako część przedsiębiorstwa lub podmiotu gospodarczego. (MSW, WI 8)
- **Zamortyzowany koszt odtworzenia.** Bieżący koszt odtworzenia bądź zastąpienia składnika aktywów pomniejszony o zużycie fizyczne oraz inne czynniki powodujące jego przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności. (MSW, WI 8)