



Data: 10.11.2021

Dotyczy: [Rzeczpospolita](#)

WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Wycena nieruchomości wykorzystywanych przez jednostkę w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych odbywa się według zasad stosowanych dla środków trwałych albo według cen rynkowych bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne – zgodnie z ustawą o rachunkowości – to aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania przychodów w formie czynszów z dzierżawy, najmu lub innych pożytków.

METODA WYCENY

Wybrana metoda wyceny powinna zostać opisana w polityce rachunkowości.

Raz wybraną metodę wyceny powinno się stosować w każdym roku w sposób ciągły. W polityce rachunkowości należy szczegółowo określić dodatkowe zasady dotyczące:

- uznawania danej nieruchomości za nieruchomość inwestycyjną;
- wyznaczania momentu oddania nieruchomości do użytkowania zarówno dla celów podatkowych, jak i bilansowych;
- wskazania kosztów możliwych do aktywowania;
- wskazania metodologii ustalania wartości godziwej nieruchomości oraz sposobu ujęcia różnicy w wycenie nieruchomości w wyniku finansowym jednostki.

Międzynarodowe Standardy Rachunkowości również przewidują dwie możliwości wyceny nieruchomości inwestycyjnych, tj. według wartości godziwej lub według ceny nabycia.

Wycena nieruchomości według zasad stosowanych dla środków trwałych polega na początkowym ujęciu środków trwałych według historycznej ceny nabycia i systematycznym dokonywaniu odpisów amortyzacyjnych wg ekonomicznego okresu ich użytkowania, z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.

Wycena nieruchomości według wartości godziwej jest bardziej złożona i wymaga aktualizacji jej wartości co najmniej raz na koniec roku obrotowego. Dlatego dokładnie przeanalizujemy problemy z nią związane.

KTO WYCENIA

Rödl & Partner

Pierwszym problemem przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej jest znalezienie odpowiedniej osoby, która wyceni taką nieruchomość. Może to być albo własny ekspert z odpowiednią wiedzą specjalistyczną z zakresu wyceny nieruchomości, albo zewnętrzna firma rzeczoznawcy majątkowego.

Wycena przez własnego eksperta może być stosowana tylko dla wewnętrznych potrzeb spółki i nie może być udostępniana podmiotom trzecim. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami sporządzanie wyceny nieruchomości bez posiadania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego i przekazywanie jej podmiotom trzecim podlega karze grzywny i jest nieważne z mocy prawa. Dlatego stosowanie takiej wewnętrznej wyceny zaleca się tylko w przypadku, gdy nieruchomości inwestycyjne nie są istotnym składnikiem sprawozdania finansowego lub gdy cena sprzedaży jest już znana i potwierdzona z nabywcą.

W każdym innym przypadku wycena nieruchomości inwestycyjnych powinna być sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego. Zasady te są zgodne z międzynarodowym standardem rachunkowości nr 40, który zaleca, aby ustalając wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej, jednostka korzystała z usług wykwalifikowanego i niezależnego rzeczoznawcy majątkowego.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Rzeczoznawcy majątkowi przy sporządzaniu wyceny nieruchomości są zobowiązani do stosowania rozporządzeń i standardów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, która w konkretnych przypadkach nakazuje im stosowanie określonych metodologii i technik wyceny.

Do ustalenia wartości godziwej nieruchomości, których głównym źródłem pożytków są przychody z najmu, rzeczoznawcy majątkowi stosują najczęściej podejście dochodowe – metodę inwestycyjną. Podejście porównawcze – metoda porównywania parami – jest stosowane do wyceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub innych nieruchomości, dla których możliwe jest ustalenie ceny transakcyjnej nieruchomości podobnej. W pozostałych niestandardowych przypadkach stosowana jest wycena według podejścia mieszanego.

METODA INWESTYCYJNA

Najczęściej występującą metodą wyceny nieruchomości jest metoda inwestycyjna. Zgodnie ze standardem dla rzeczoznawców majątkowych powinna uwzględniać zmianę w przepływach pieniężnych dotyczącą zapłaconych prowizji od najemców, udzielonych wakacji czynszowych lub poniesionych nakładów na rzecz przyszłych najemców oraz innych niestandardowych przepływów. Dlatego najważniejszą rzeczą, jaką powinien zrobić główny księgowy przed zaksięgowaniem wyceny otrzymanej od rzeczoznawcy majątkowego, jest sprawdzenie metodologii wyceny oraz zakresu przepływów pieniężnych, które były podstawą do sporządzenia takiej wyceny (tzw. ośrodka generującego korzyści ekonomiczne).

Wszelkiego typu zapłacone prowizje handlowe, udzielone wakacje czynszowe czy poniesione nakłady na rzecz najemców są już częściowo uwzględnione w sprawozdaniu finansowym przez ich rozliczenie w czasie według efektywnej stopy procentowej. Z tego względu niepoprawne jest ujmowanie wyceny nieruchomości inwestycyjnej bezpośrednio w kwocie wykazanej w operacie szacunkowym jako wartość rynkowa bez aktualizowania tej wartości o pozycje bilansowe, które zostały już uwzględnione w wycenie sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Taka korekta ma wykluczyć wykazanie powyższych aktywów w podwójnej wysokości w sprawozdaniu finansowym >patrz przykład.

PRZEKWALIFIKOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Spółki w każdej chwili mogą zmienić przeznaczenie posiadanych przez siebie nieruchomości i przekwalifikować je na nieruchomości inwestycyjne. Błędne jest myślenie, że różnica z przekwalifikowania środków trwałych na nieruchomości inwestycyjne w całej kwocie wpłynie na wynik finansowy jednostki za dany okres. Jest to niepoprawne, ponieważ początkowe przekwalifikowanie środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w kapitale z aktualizacji wyceny art. 35 pkt 4 ustawy o rachunkowości. W związku z tym skutki pierwszego przeszacowania nie wpływają na wynik finansowy za dany okres, a tylko na kapitał z aktualizacji wyceny. Na wynik finansowy jednostki za dany okres będzie miała wpływ tylko różnica w wycenie nieruchomości według wartości godziwej pomiędzy dniem przeszacowania a dniem bilansowym.

ZDANIEM AUTORA

Niezależnie od wybranych metod wyceny nieruchomości inwestycyjnych zawsze należy analizować szanse i zagrożenia związane z wyborem danej metody wyceny.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych według zasad dla środków trwałych jest łatwa do zastosowania i nie wymaga dużych nakładów finansowych. Metoda wyceny według wartości godziwej jest bardziej kosztowna, ale też przynosi wymierne korzyści ekonomiczne, głównie przez wyższą wartość aktywów, kapitałów własnych i często lepsze wyniki finansowe jednostki. Metoda według wartości godziwej jest też niebezpieczna przy spadku trendu cen transakcyjnych nieruchomości, ponieważ powoduje dodatkowe obciążenie wyniku finansowego jednostki niekorzystną wyceną. Metoda wyceny według wartości godziwej jest przykładem agresywnej wyceny bilansowej, którą w większości wybierają spółki giełdowe dążące do optymalizacji wykazywanych zysków i otrzymywanych dywidend.

PRZYKŁAD 1

- 1) Wartość rynkowa nieruchomości na 31 grudnia 2020 r. wynosi 8000 TPLN
- 2) Wartość rynkowa nieruchomości na 31 grudnia 2021 r. wynosi 10000 TPLN
- 3) 1 stycznia 2021 r. spółka podpisała umowę najmu na 24 miesiące z miesięcznym czynszem najmu w wysokości 50 TPLN, udzielając przy tym wakacji czynszowych na sześć miesięcy.

$$50 \text{ TPLN} \times 6 = 300 \text{ TPLN}$$

$$50 \text{ TPLN} \times 18 = 900 \text{ TPL}$$

$$900 \text{ TPLN} / 24 = 37,5 \text{ TPLN}$$

$$37,5 \text{ TPLN} \times 6 \text{ miesięcy} = 225 \text{ TPLN}$$

Rödl & Partner

Nieruchomości inwestycyjne	
1) 8000	300 (3a)
2) 2000	
3b) 75	

Aktywa z tytułu niezafakturowanych przychodów	
3b) 75	300 (3a)

Wynik na wycenie	
3a) 300	2000 (2)

Środki pieniężne	
3a) 300	

Należności handlowe	
	75 (3b)

Ostateczny wpływ na wynik na wycenie nieruchomości inwestycyjnej będzie wynosił 1775 TPLN i będzie wynikać z różnicy z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według ceny rynkowej w wysokości 2000 TPLN, pomniejszony o aktywa z tytułu niezafakturowanych przychodów w kwocie 225 TPLN.

Piotr Derylak, biegły rewident, rzeczoznawca majątkowy, kierownik działu audytu
[w krakowskim biurze Rödl & Partner](#)