

MSR-y - Alokacja Wartości Godziwej Nieruchomości do Wartości Godziwej Poszczególnych Środków Trwałych

W przypadku zastosowania podejść rynkowych do wyceny wartości godziwej nieruchomości jako środków trwałych występuje potrzeba alokacji oszacowanej wartości godziwej nieruchomości do wartości godziwej poszczególnych środków trwałych obejmujących budynki i budowle z 1 i 2 grupy KŚT. Istnieje co najmniej 5 procedur alokacji wartości godziwej nieruchomości do wartości godziwej budynków i budowli wchodzących w skład danej nieruchomości:

- 1/ zgodnie z procentową wielkością kosztu odtworzenia netto danego środka trwałego w całkowitej sumie kosztów odtworzenia netto wszystkich środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości;
- 2/ zgodnie z procentową wielkością kosztu odtworzenia brutto danego środka trwałego w całkowitej sumie kosztów odtworzenia brutto wszystkich środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości;
- 3/ zgodnie z wielkością wartości danego budynku określaną w procedurze wyceny wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym lub/i porównawczym;
- 4/ zgodnie z procentową wielkością wartości księgowej netto danego środka trwałego w całkowitej wartości księgowej netto wszystkich środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości;
- 5/ zgodnie z procentową wielkością wartości księgowej początkowej danego środka trwałego w całkowitej sumie wartości księgowych początkowych wszystkich środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości;

Wybór i przyjęcie jednej z powyższych procedur zależy od wielu czynników i powinien nastąpić w wyniku trójstronnych konsultacji pomiędzy podmiotem posiadającym środki trwałe objęte zakresem wyceny, jego audytorem i rzeczoznawcą majątkowym/podmiotem realizującym wycenę. W praktyce może się okazać, że jedynie jedna z w/w procedur jest najbardziej prawidłowa i odpowiednio odzwierciedlająca wartość godziwą poszczególnych środków trwałych.

Procedura wyceny wartości godziwej środków trwałych jest czasochłonna, skomplikowana i wymaga podzielenia jej na wiele etapów. Dla przykładu dla nieruchomości zabudowanej została przedstawiona poniżej procedura nr 1/, która wydaje się najbardziej przyjazna głównym księgowym i dyrektorom finansowym do przeszacowań wartości środków trwałych. Została ona przedstawiona w formie opisowej i graficznej. Procedura obejmuje potrzebę wykonania 5 kroków.

CZEŚĆ OPISOWA

- 1 Krok: oszacowanie wartości godziwej całkowitej całej nieruchomości zabudowanej;
- 2 Krok: oszacowanie wartości godziwej gruntu wchodzącego w skład danej nieruchomości zabudowanej;
- 3 Krok: oszacowanie wartości całkowitej budynków i budowli wchodzących w skład nieruchomości poprzez odjęcie od wartości nieruchomości zabudowanej określonej w 1 Kroku od wartości gruntu określonej w 2 Kroku;
- 4 Krok: oszacowanie kosztu odtworzenia netto poszczególnych budynków i budowli/środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości i objętych wyceną, wraz z zidentyfikowaniem wartości księgowych netto środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości, ale nie objętych wyceną;

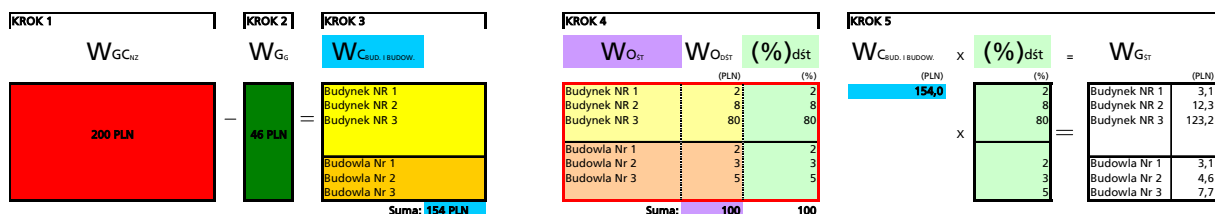
suma tych wszystkich pozycji stanowi całkowity koszt odtworzenia netto środków trwałych wchodzących w skład nieruchomości;

obliczenie procentowej wielkości kosztu odtworzenia netto danego środka trwałego w całkowitym koszcie odtworzenia netto środków trwałych wchodzących w skład nieruchomości;

5 Krok: oszacowanie wartości godziwej danych środków trwałych obejmujących budynki i budowle wchodzących w skład danej nieruchomości zabudowanej i objętych wyceną poprzez pomnożenie wartości całkowitej budynków i budowli wchodzących w skład nieruchomości określonej w Kroku 3 i wielkości procentowej kosztu odtworzenia netto danego środka trwałego objętego wyceną w całkowitym koszcie odtworzenia netto środków trwałych wchodzących w skład nieruchomości.

Wartość godziwa gruntów objętych wyceną stanowi sumę wartości godziwej gruntów wchodzących w skład nieruchomości zabudowanych, która została oszacowana w Kroku 2.

CZEŚĆ GRAFICZNA



Legenda:

- WG_{cz} Wartość Godziwa Całkowita Nieruchomości Zabudowanej
- W_g Wartość Godziwa Gruntu
- $W_{CBUD. I BUDOW.}$ Wartość Całkowita Budynków i Budowli na Nieruchomości
- W_{Ost} Całkowity Koszt Odtworzenia Netto Środków Trwałych Wchodzących w Skład Nieruchomości
- W_{Odst} Koszt Odtworzenia Netto Danego Środka Trwałego na Dzień Wyceny
- $\%_{dst}$ Procentowa Wielkość Kosztu Odtworzenia Netto Danego Środka Trwałego w Całkowitym Koszcie Odtworzenia Netto Środków Trwałych Wchodzących w Skład Danej Nieruchomości Nr CPRF .. na Dzień Wyceny
- W_{gst} Wartość Godziwa Danego Środka Trwałego na Dzień Wyceny

Mamy nadzieję, że ogólne poruszenie tematu alokacji wartości godziwej nieruchomości do wartości godziwej środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości w przedmiotowym tekście pozwoliło Państwu bardziej szczegółowo zapoznać się z tym tematem. Jednakże w przypadku jakichkolwiek pytań prosimy o kontakt, Roman Fortuna, tel. (+48 22) 661 51 71 lub roman.fortuna@cprf.com.pl