

Specyfika Użytkowanych Budynków jako Środków Trwałych Wynikająca z Prowadzonej w nich Działalności Operacyjnej

Sprawozdania finansowe są sporządzane przy założeniu, że przedsiębiorstwo będzie w przyszłości kontynuować prowadzenie działalności gospodarczej, z wyjątkiem sytuacji, gdy kierownictwo albo zamierza zlikwidować jednostkę, albo zaniechać prowadzenia działalności gospodarczej, albo gdy kierownictwo nie ma żadnej realistycznej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności, (**MSR 1, pkt. 23**), tzw. Zasada Kontynuacji. To założenie leży u podstaw zastosowania koncepcji wartości godziwej do rzeczowych aktywów trwałych z wyjątkiem tych sytuacji, w których wiadomo, że istnieje zamiar zbycia konkretnego składnika aktywów lub też, że należy rozważyć możliwość jego zbycia, np. w trakcie badania utraty wartości.

Jednakże w zakresie wyceny Wartości Godziwej praktyka rynkowa w wielu przypadkach różnie interpretuje tę zasadę. Główny obszar dyskusji skupia się na pytaniu „Jak głęboko uwzględniać tę zasadę w procesie oszacowywania Wartości Godziwej?”. Można zamienić je na pytanie „Jak daleko Wartość Godziwa może być różna od Wartości Rynkowej?”. W naszej opinii Wartość Godziwa powinna być jak najbliższa Wartości Rynkowej, co zgodne jest z dotychczasowymi ważniejszymi praktykami na rynku w Polsce, jak i również z sugestiami Komitetu Międzynarodowego Standardów Wyceny (KMSW), **Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Wyceny (ZMSW) 1 – Wycena do Celów Sprawozdań Finansowych, pkt. 5.4.1** : „Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny stoi na stanowisku, że rzeczoznawca majątkowy wykonujący wycenę w tym celu (przyp. CPRF - oszacowywania Wartości Godziwej) powinien podać wartość rynkową składnika aktywów. Wszelkie założenia lub ustalenia poczynione w trakcie określania wartości rynkowej powinny być omówione z jednostką gospodarczą i podane w operacie szacunkowym”. Zgodnie z międzynarodowymi Standardami Wyceny (MSW) **MSW 1 – Wartość Rynkowa jako Podstawa Wyceny, pkt. 3.1** „Wartość rynkowa to szacowana kwota, jaka w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.”. Dalej zgodnie z **MSW 1 – Wartość Rynkowa jako Podstawa Wyceny, pkt. 3.2.5** „sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy - nie jest ani zbyt gorliwy, ani zmuszony sprzedać, ani też gotowy czekać na uzyskanie ceny, która nie jest rozsądna w aktualnym stanie rynku. Sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy posiada motywację, by sprzedać składnik mienia na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę możliwą do uzyskania na (wolnym) rynku, jakakolwiek by ta cena nie była. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza hipotetycznego właściciela;”.

Biorąc pod uwagę wyłaniające się trendy/ podejścia na rynku w zakresie oszacowywania Wartości Godziwej, zarówno z perspektywy obszaru rachunkowości, MSR-ów i MSSF-ów jak i standardów wyceny specyfika nieruchomości / budynków wchodzących w skład zakładów / przedsiębiorstwa będącej przedmiotem wyceny wynikająca z prowadzonej w nich działalności operacyjnej powinna być uwzględniona. W szczególności sytuacja ta dotyczy m.in. firm z sektora farmaceutycznego, chemicznego, spożywczego itp. wymagających specyficznych, niestandardowych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych w zajmowanych budynkach

W naszej opinii podmioty z m.in. wymienionych branż potrzebują w wielu przypadkach nieruchomości / budynków o charakterystyce funkcjonalnej i posiadających specyfikację techniczną niestandardową z punktu widzenia powszechnego rynku powierzchni magazynowych i/lub produkcyjnych. Często standardowe obiekty, nawet i nowoczesne, występujące na rynku wymagają znaczących adaptacji i dostosowania do potrzeb podmiotów z tych sektorów. W wyniku czego w przypadku oszacowywania wartości obiektów spełniających wymagania takich firm powinna wystąpić potrzeba uwzględnienia ponadstandardowych kosztów realizacji tego rodzaju obiektów, co ma odpowiednie odzwierciedlenie w ich cenach i dalej w wartości. Również, jeżeli tego rodzaju obiekty są przedmiotem najmu to stawki czynszu za m² są zawsze wyższe od występujących stawek czynszowych dla obiektów standardowych niespełniających potrzeb podmiotów o specyficznej charakterystyce. Często również

w przypadku najmu takie firmy najmują powszechne, standardowe obiekty i decydują się na podjęcie inwestycji w obcych środkach by dostosować je do swoich potrzeb.

Analizując zasadność uwzględnienia w wycenie specyfiki prowadzonej przez daną firmę działalności operacyjnej z punktu widzenia MSR / MSSF lub MSW nie widzimy sprzeczności z tymi standardami. Kluczem jest wyżej przedstawiona Zasada Kontynuacji, której interpretacja w uproszczeniu może brzmieć: Zakład zamierza kontynuować prowadzoną działalność, jednakże działalność częściowo specyficzną z punktu widzenia rynku obrotu nieruchomościami który może nie być znacząco aktywny w zakresie dokładnie tego rodzaju nieruchomości, więc wartość nieruchomości / obiektów w jej obrębie powinna odzwierciedlać wartość jaką one przedstawiają dla podmiotów z danego sektora rynku, a nie wartość dla powszechnych, różnych / innych podmiotów działających na wolnym rynku. Wartość ta może być inna od Wartości Rynkowej, tzw. Wartością Indywidualną zgodnie z **MSW 2 – Wartości Nierynkowe jako Podstawa Wyceny, pkt 3.2.** Również definicja Wartości Godziwej zgodnie z **MSR 16, pkt. 6** „Wartość godziwa jest kwotą, za jaką na warunkach rynkowych składnik aktywów mógłby zostać wymieniony pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji.” nie jest sprzeczna z naszą przedstawioną w poprzednim ustępie opinią / podejściem. Również MSW, pomimo stanowiska zawartego w/w **ZMSW 1 – Wycena do Celów Sprawozdań Finansowych, pkt 5.4.1** , w **ZMSW 1 – Wycena do Celów Sprawozdań Finansowych, pkt. 5.3.3** wypowiada się że, „Wartość godziwa nie musi być tożsama z wartością rynkową. Występuje ona w MSSF w różnych kontekstach.” potwierdzają poprawność naszej w/w opinii / podejścia.