



## POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

### KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY NR 2

# KSWS 2

## WYCENA DO CELÓW SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH W ROZUMIENIU USTAWY O RACHUNKOWOŚCI

### 1. Wprowadzenie

Niniejsze opracowanie jest aktualizacją Standardu V.11 – „Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”, przyjętego przez RK PFSRM w dniu 21.04.2004 r. – uwzględniającą uwagi Ministerstwa Finansów zgłoszone dnia 13.01.2005 r.

### 2. Przedmiot wyceny i zakres stosowania standardu

2.1. Standard dotyczy wyceny nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych nieruchomością, zaliczanych do środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz inwestycji w nieruchomościach, jednostek w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami, dalej zwanej ustawą o rachunkowości.

2.2. Rzecznawcę majątkowego w trakcie wyceny obowiązuje ustawa o rachunkowości. W przypadku spraw w niej nieuregulowanych rzeczoznawca, kierując się przyjętymi w jednostce zasadami (polityką) rachunkowości, stosuje krajowe standardy rachunkowości. W przypadku braku odpowiedniego standardu krajowego rzeczoznawca kieruje się ustaleniami międzynarodowych standardów rachunkowości. Do wycen na potrzeby sprawozdań finansowych spółek giełdowych, banków i emitentów papierów wartościowych oraz niektórych ubezpieczycieli stosuje się regulacje wynikające z międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej/ międzynarodowych standardów rachunkowości (dalej w skrócie: MSFF/MSR).

Regulacje MSR/MSFF stosować można także fakultatywnie w przypadku wycen na potrzeby jednostek ubiegających się o status spółek giełdowych oraz jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych, w których jednostka dominująca jest zobowiązana do stosowania tych regulacji.

Wykonując dyspozycje wynikające z ww. uregulowań, rzeczoznawca jest zobowiązany kierować się niesprzecznymi z nimi zasadami i metodami wyceny, wypracowanymi na gruncie rzeczoznawstwa majątkowego, podanymi w przepisach prawa i standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

2.3. Standard został opracowany według stanu prawnego obowiązującego w dniu jego uchwalenia przez Radę Krajową PFSRM. W przypadku zmian ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rachunkowości lub MSFF/MSR należy stosować znowelizowane przepisy tych regulacji oraz ich oficjalnych interpretacji, ze wskazanymi w nich datami wejścia w życie.

2.4. Niniejszy Standard stosuje się w szczególności do:

- a. określania wartości początkowej środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przyjętych do używania nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny lub wymiany na inną pozycję aktywów niepieniężnych;
- b. aktualizacji wyceny środków trwałych, wynikającej z ich trwałej utraty wartości, gdy nie można ustalić ich ceny sprzedaży netto;



- c. określania wartości nieruchomości jako środków trwałych w budowie, w tym do wyceny niedokończonych prac budowlanych oraz przeprowadzania inwentaryzacji i obmiaru wykonanych robót;
- d. określania kosztu wytworzenia części składowych nieruchomości jako środka trwałego w przypadku, gdy nie można go określić na podstawie kosztu historycznego lub ceny sprzedaży netto;
- e. okresowego określania wartości nieruchomości inwestycyjnych stanowiących lokatę kapitału, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości stanowiących lokatę zakładów ubezpieczeń na życie lub innych podmiotów działających w podobnym sektorze,
- f. określenia wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych spółki, przejętej przyłączeniu spółek metodą nabycia;
- g. określania wartości gruntu, a także aktywów biologicznych z nim związanych.

2.5. Standard służy wyłącznie jako podstawa wycen do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości. W szczególności Standard nie może być podstawą do wycen służących celom podatkowym. Wycena powinna odzwierciedlać stan na dzień bilansowy.

2.6. Przedmiotem wyceny są nieruchomości jako przedmiot praw, tj. prawa własności, prawa użytkowania wieczystego gruntów, ograniczonych praw rzeczowych oraz praw zobowiązaniowych, które ewidencjonowane są w sprawozdaniach finansowych w szczególności jako następujące aktywa: rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości jako inwestycje długoterminowe. W przypadku gdy z przyjętej metodyki wyceny lub definicji nieruchomości wynika, że wraz z nieruchomością szacowane są także ruchomości ewidencjonowane w szczególności jako aktywa trwałe, rzeczoznawca majątkowy z oszacowanej wartości wyodrębnia: wartość nieruchomości oraz wartość ruchomości, a także określa wartość poszczególnych rodzajów aktywów. Przeprowadzając wycenę nieruchomości wraz z ruchomościami rzeczoznawca majątkowy powinien mieć niezbędną wiedzę i odpowiednie umiejętności z zakresu takich wycen.

### 3. Definicje

3.1. Środki trwałe są to niezaliczone do inwestycji (patrz pkt. 2.3) rzeczowe aktywa trwałe i aktywa zrównane z nimi, kontrolowane przez jednostkę, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, nadające się do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki. Zalicza się do nich w szczególności:

- a. nieruchomości – w tym grunty własne, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- b. maszyny, urządzenia, środki transportu i inne rzeczy;
- c. ulepszenia w obcych środkach trwałych;
- d. inwentarz żywy.

Środki trwałe, oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze, zalicza się do aktywów trwałych jednej ze stron umowy, zgodnie z warunkami określonymi art. 3 ust 4 ustawy o rachunkowości.

3.2. Środki trwałe w budowie są to zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia.



- 3.3. Inwestycje, to aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści, ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów - w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści. W przypadku emitentów papierów wartościowych, zakładów ubezpieczeń na życie działających podmiotów działających w podobnych sektorach przez „inwestycję” rozumieć należy lokaty, w tym lokaty w nieruchomości. Obowiązek zakwalifikowania nieruchomości do środków trwałych lub nieruchomości inwestycyjnych należy do jednostki zamawiającej wycenę.
- 3.4. Trwała utrata wartości ma miejsce wtedy, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości, w znacznej części lub w całości, przewidywanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizacyjnego doprowadzającego wartość tego składnika, wynikającą z ksiąg rachunkowych, do ceny sprzedaży netto, a w przypadku niemożliwości określenia takiej ceny do ustalenia w inny sposób wartości godziwej.
- 3.5. Cena (wartość) sprzedaży netto aktywów, to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży składnika aktywów, bez podatku od towarów i usług, podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, a powiększona o należną dotację przedmiotową. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto danego składnika aktywów, należy w inny sposób określić jego wartość godziwą na dzień bilansowy.
- 3.6. Cena nabycia jest ceną zakupu składnika aktywów, obejmującą kwotę należną sprzedającemu bez podlegającego odliczeniu podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, a w przypadku importu jest powiększona o obciążenia o charakterze publicznoprawnym oraz o koszty bezpośrednio związane z zakupem składnika aktywów i dostosowaniem go do stanu nadającego się do używania lub wprowadzenia do obrotu, łącznie z kosztami transportu, załadunku i wyładunku oraz składowania, a obniżona o rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia składnika aktywów szczególności przyjętego nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny – jego wycenę przeprowadza się wg ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu.
- 3.7. Koszt wytworzenia aktywów trwałych obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym aktywem trwałym oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich związanych z wytworzeniem tego aktywów. Koszty bezpośrednio obejmują wartość zużytych bezpośrednio materiałów, koszty pozyskania i przetworzenia związane bezpośrednio z wytworzeniem i inne koszty poniesione w związku z doprowadzeniem aktywów trwałych do postaci i miejsca, w jakich się znajdują w dniu wyceny.

Do kosztów wytworzenia aktywów trwałych nie zalicza się kosztów:

- a. będących konsekwencją niewykorzystanych zdolności produkcyjnych i strat produkcyjnych;
- b. ogólnego zarządu, które nie są związane z doprowadzeniem aktywów trwałych do postaci i miejsca, w jakich się znajdują na dzień wyceny;
- c. kosztów sprzedaży.

Jeżeli nie jest możliwe ustalenie kosztu wytworzenia środka trwałego, jego wycenę przeprowadza się wg ceny sprzedaży netto takiego samego lub podobnego środka trwałego, pomniejszonej o przeciętnie osiągnięty zysk brutto, a w przypadku środka trwałego w budowie – także z uwzględnieniem stopnia jego wytworzenia.



3.8. Rynek aktywny jest rynkiem, który spełnia wszystkie następujące warunki:

- a. pozycje będące przedmiotem obrotu na rynku są jednorodne;
- b. zazwyczaj w dowolnym momencie można znaleźć zainteresowanych nabywców i sprzedawców;
- c. ceny są podawane do wiadomości publicznej.

Takie rozumienie pojęcia rynku aktywnego, wprowadzone przez międzynarodowe standardy rachunkowości (MSR), odpowiada ekonomicznemu pojęciu rynku prawie doskonałego.

3.9. Wartość godziwa jest to kwota, za jaką dany składnik aktywów może być wymieniony, na zasadzie transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanimi ze sobą stronami. W przypadku aktywnego rynku wartość ta określona jest przez cenę sprzedaży netto. W przypadku jej braku wartość godziwą oszacowuje się za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne, określających najbardziej prawdopodobną cenę rynkową sprzedaży netto.

3.10. Wartość dla aktualnego sposobu użytkowania, jest to wartość rynkowa nieruchomości jako środka trwałego przy założeniu kontynuacji obecnego sposobu jego użytkowania, w przypadku gdy na rynku możliwa jest jego sprzedaż przy obecnym sposobie użytkowania. Przez obecny sposób użytkowania należy rozumieć możliwości wykorzystania nieruchomości w celach takich samych lub podobnych do realizowanych przed jednostką. Wartość tę należy wyraźnie odróżnić od wartości działającej jednostki, która uwzględnia także inne czynniki niezwiązane z nieruchomością (strategię jednostki, umiejętności kadry zarządzającej, środki finansowe i materialne, wartości niematerialne, wartość firmy itp.).

3.11. Wartość użytkowa jest to bieżąca, szacunkowa wartość przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania danego składnika aktywów oraz jego zbycia po zakończeniu okresu użytkowania ( patrz także pkt 4.7 niniejszego standardu).

3.12. Składniki mienia szczególnego przeznaczenia są to składniki, które rzadko lub w ogóle nie są przedmiotem obrotu na rynku ze względu na swój specjalistyczny charakter, projekt budynku, układ, wielkość, lokalizację lub inne czynniki. Z wyjątkiem sytuacji sprzedaży tych składników w ramach przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części.

3.13. Zamortyzowany koszt odtworzenia jest to bieżący koszt odtworzenia lub zastąpienia składnika aktywów, pomniejszony o zużycie fizyczne, funkcjonalne lub techniczne oraz ekonomiczne lub spowodowane czynnikami zewnętrznymi, powodujące jego przestarzałość lub zmniejszenie użyteczności. Zamortyzowany koszt odtworzenia jest stosowany do wyceny nieruchomości szczególnego przeznaczenia w sytuacji braku danych rynkowych potrzebnych do określenia wartości rynkowej. Podstawową zasadą ustalania kosztu odtworzenia jest zasada substytucji.

3.14. Zasada substytucji stanowi, że zainteresowana osoba nie zapłaci za składnik aktywów więcej, niż wyniósłby koszt nabycia równie satysfakcjonującego substytutu, w sytuacji braku czynników komplikujących sprawę, takich jak czas, większe ryzyko lub niedogodność.

3.15. Rentowność progowa jest to test, który powinien być zastosowany przez podmiot gospodarczy w celu ustalenia jego rentowności (nadwyżki przychodów nad poniesionymi kosztami), odniesionej do wszystkich aktywów, które posiada ten podmiot lub jednostkę generującą strumienie pieniężne. Spełnienie testu warunkuje możliwość wykorzystania w wycenach dla sprawozdań finansowych jednostki zamortyzowanego kosztu odtworzenia. Przeprowadzenie testu należy do obowiązków podmiotu gospodarczego.





- 3.16. Aktywa biologiczne są to zwierzęta znajdujące się w hodowli lub w chowie i rośliny uprawne.
- 3.17. Jednostka są to podmioty i osoby mające siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określone w art. 2 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

#### **4. Uwarunkowania przeprowadzenia wyceny**

- 4.1. W wycenach na potrzeby sprawozdań finansowych rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek przeprowadzenia analizy sposobu i zakresu kontroli sprawowanej przez jednostkę nad wycenianym składnikiem aktywów. Analiza ta obejmuje w szczególności ustalenie rodzaju praw przysługujących jednostce oraz faktycznego stanu władania rzeczą. W przypadku stwierdzenia, że stan władania nie odpowiada przysługującym prawom, niezbędne jest wskazanie rozbieżności poprzez zamieszczenie odpowiedniej informacji w operacie szacunkowym. Istnienie tych rozbieżności nie przesądza o braku możliwości przeprowadzenia wyceny składnika aktywów.
- 4.2. W procesie określania wartości poszczególnych składników aktywów, a w szczególności nieruchomości i ich części składowych, rzeczoznawca uwzględnia charakter i specyfikę działalności jednostki. Podczas wyceny nie należy opierać wartości wyłącznie na danych pochodzących od analizowanego podmiotu. Należy także uwzględnić tendencje ogólnego rozwoju i konkurencyjności branży oraz uwarunkowania regionalne. Dane pochodzące z jednostki powinny być analizowane na podstawie dostępnych informacji historycznych i opierać się na realistycznych przesłankach, w tym na uprawdopodobnionych prognozach.
- 4.3. Rzeczoznawca majątkowy uwzględnia w wycenie w szczególności zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innych praw miejscowych, a także praw dotyczących ochrony środowiska i zasobów naturalnych, związanych z działalnością jednostki i ze składnikami jej majątku.
- 4.4. Rzeczoznawca majątkowy w wycenie na potrzeby sprawozdań finansowych stosuje metody wyceny zbieżne z zasadami wyceny przyjętymi w polityce rachunkowości jednostki, stosując zasadę ciągłości oraz ogólne wytyczne ustawy o rachunkowości i odpowiednich międzynarodowych standardów rachunkowości. Jednostka może przeprowadzać wycenę w wartości godziwej, jeżeli zasadne jest przyjęcie założenia kontynuowania przez nią działalności.
- 4.5. W sytuacji braku bezpośrednich danych rynkowych przyjmuje się, że zamortyzowany koszt odtworzenia jest akceptowaną metodą określania wartości specjalistycznych aktywów. W metodzie tej rzeczoznawca majątkowy uwzględnia pochodzące z rynku informacje o wartości gruntu, przy uwzględnieniu ewentualnych ograniczeń wynikających np. ze sposobu użytkowania gruntu, z istniejących nakładów i planu miejscowego a także informacje rynkowe, które mogą mieć wpływ na ocenę stopnia zużycia wycenianego aktywu.

#### **5. Zasady wyceny**

- 5.1. Rzeczoznawca majątkowy przeprowadza wycenę, uwzględniając warunki, o których mowa w pkt 3, stosując podejścia, metody i techniki zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach prawa i standardach zawodowych. Przyjęte procedury wyceny powinny być zgodne z regulacjami zawartymi w ustawie o rachunkowości lub w krajowych standardach rachunkowości, przy braku takich uregulowań należy oprzeć się na międzynarodowych standardach rachunkowości. W przypadku jednostek, które zgodnie z ustawą o rachunkowości są zobowiązane do stosowania przy sporządzaniu sprawozdań finansowych MSSF/MSR lub które



skorzystały z fakultatywnego upoważnienia do stosowania tych standardów, przyjęte procedury wyceny powinny być zgodne z międzynarodowymi standardami rachunkowości.

- 5.2. W szczególności rzeczoznawca majątkowy przy określaniu podstaw i sposobów wyceny kieruje się następującymi, podanymi niżej zasadami i uregulowaniami wynikającymi z przepisów rachunkowości.
  - 5.2.1. Podstawową zasadą wyceny wg ustawy o rachunkowości jest koszt historyczny. Prowadzi on do początkowego ujęcia aktywów trwałych opartych na cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. W procesie użytkowania cenę nabycia pomniejszają odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkową, stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego, powiększają koszty jego ulepszenia polegające, na przebudowie, rozbudowie i modernizacji lub rekonstrukcji - powodujące, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przez ten środek w chwili przyjęcia do używania wartość użytkową, mierzoną okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością uzyskiwanych produktów, kosztami eksploatacji lub innymi miarami. Wartość początkowa i dotychczasowe odpisy amortyzacyjne mogą, na podstawie odrębnych przepisów, podlegać aktualizacji wyceny.
  - 5.2.2. W odniesieniu do wyceny niektórych rodzajów aktywów ustawa o rachunkowości dopuszcza lub nakazuje stosowanie innych wartości, aniżeli cena nabycia lub koszt wytworzenia. Są nimi: cena sprzedaży (art. 28 ust. 5), wartość godziwa (art. 28 ust. 6), cena sprzedaży netto (art. 28 ust. 1 pkt 6, ust. 2 oraz ust. 3).
  - 5.2.3. Wartość godziwą gruntów, budynków i budowli oraz wartość godziwą maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem stanowi zazwyczaj ich wartość rynkowa ustalana na podstawie wyceny rzeczoznawców.
  - 5.2.4. Szczegółowe zasady wyceny wyprowadzane są z podstawowych reguł i procedur rachunkowych, zwanych nadrzędnymi zasadami rachunkowości. Zalicza się do nich między innymi: zasadę memoriału (art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości), zasadę współmierności kosztów do przychodów (art. 6 ust. 2, art. 39, art. 41), zasadę kontynuacji działalności (art. 5 ust. 1), zasadę ostrożności (art. 7 ust. 1), zasadę istotności (art. 4 ust. 3, art. 8 ust. 1), zasadę ciągłości/porównywalności (art. 5 ust. 1, art. 8 ust. 2) oraz zasadę indywidualnej wyceny (art. 7 ust. 3).
- 5.3. Rzeczoznawca majątkowy, kierując się regulacjami dotyczącymi rachunkowości, stosuje w konkretnym przypadku określone w pkt 4.2 zasady wyceny i dobiera do nich odpowiednie podejście, metodę i technikę, wskazaną przez przepisy prawa i standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.
- 5.4. Przy prezentacji procedury i wyników wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien wykazać związek pomiędzy stosowanymi pojęciami warsztatowymi, wypracowanymi przez rzeczoznawstwo majątkowe, i pojęciami stosowanymi w rachunkowości. W szczególności powinien wykazać, że sposób rozumienia wartości godziwej i proces jej wyznaczania są zgodne z wymaganiami ustawy o rachunkowości oraz że są zbieżne z zasadami wyceny przyjętymi w jednostce.
- 5.5. W szczególności do wycen na potrzeby rachunkowości stosuje się podejścia, metody i techniki wyceny uregulowane przepisami prawa i standardami zawodowymi, wraz z notami interpretacyjnymi. Jako zasadę przyjęć należy wycenę nieruchomości uwzględniającą aktualny sposób użytkowania. W uzgodnieniu z zamawiającym możliwe jest przeprowadzenie wyceny



przy założeniu alternatywnego lub optymalnego sposobu użytkowania, co może mieć związek z planowaną zmianą profilu działalności. Na życzenie zamawiającego rzeczoznawca może także określić wartość dla warunków sprzedaży wymuszonej (np. dla syndyka lub podczas przeprowadzania restrukturyzacji majątkowej). W zależności od celu wyceny i rodzaju składnika aktywów rzeczoznawca wybiera następujące postępowanie:

- a. Dla gruntów, w tym również dla gruntów traktowanych jako lokata kapitałowa (nieruchomości inwestycyjne) określa wartość rynkową, stosując podejście porównawcze lub – w warunkach określonych przez przepisy prawa – podejście mieszane. Przyjęcie założenia alternatywnego lub optymalnego wykorzystania wymaga sprawdzenia braku sprzeczności z przeznaczeniem gruntu.
- b. Dla pozostałych nieruchomości inwestycyjnych wartość rynkową określa się w zasadzie stosując podejście porównawcze lub w podejście dochodowe, metodą inwestycyjną (projekcje przepływów pieniężnych oparte na wiarygodnych szacunkach, uwzględniających w szczególności: rynkowe ceny najmu obiektów podobnych, tak samo zlokalizowanych i będących w takim samym stanie; określanie stóp kapitalizacji i stóp dyskonta, z uwzględnieniem rynkowego stopnia ryzyka dla danego typu nieruchomości). Możliwe odstępstwa od tych zasad są określone w międzynarodowym standardzie rachunkowości nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.
- c. W przypadku nieruchomości jako środków trwałych, mogących podlegać samodzielnemu obrotowi na rynku, określa się wartość rynkową uwzględniającą aktualny sposób użytkowania stosując podejście porównawcze lub dochodowe. Dla nieruchomości gruntowej, na której zlokalizowane są naniesienia przeznaczone do rozbiórki, można, po odpowiednim uzasadnieniu, zastosować podejście mieszane.

5.6. W celu określenia trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na dzień bilansowy należy określić wartość użytkową (patrz pkt 2 niniejszego standardu) wg szczegółowej procedury zamieszczonej w międzynarodowym standardzie rachunkowości nr 36 „Utrata wartości aktywów”, § 27-56 (prognozy przepływu środków pieniężnych wynikające z użytkowania danego składnika o okresie nie dłuższym niż 5 lat, oszacowanie wpływów z tytułu ostatecznego zbycia tegoż składnika, stopa dyskontowa przed opodatkowaniem, określająca bieżącą cenę wartości pieniądza oraz ryzyko wiążące się z danym składnikiem aktywów).

5.7. W wycenie, która w przypadku określonym w pkt 3.5 opiera się na zamortyzowanym koszcie odtworzenia, rzeczoznawca majątkowy:

- a. określa w podejściu porównawczym wartość gruntu, traktowanego jako niezabudowany, uwzględniając aktualny sposób użytkowania;
- b. określa w podejściu kosztowym bieżącą wartość kosztu odtworzenia składnika aktywów brutto.

5.8. Ustalone w podejściu kosztowym stopnie zużycia mogą w sposób całościowy uwzględniać wszystkie rodzaje zużycia albo mogą uwzględniać odrębnie zużycie fizyczne, funkcjonalne i ekonomiczne. Wskaźnik obejmujący łącznie wszystkie rodzaje zużycia traktuje się tak, jak wielkość umorzenia amortyzacyjnego, stosowaną w metodzie zamortyzowanego kosztu odtworzenia (DRC).

5.9. Rzeczoznawca majątkowy, podejmując decyzję o wykorzystaniu metody zamortyzowanego kosztu odtworzenia, nie ma obowiązku przeprowadzania testu rentowności progowej/potencjału



usługowego ani badania, czy test taki został wykonany. Jest jednak zobowiązany do zamieszczenia w operacie informacji o tym, że korzystał z metody zamortyzowanego kosztu odtworzenia i że określona wartość może być wykorzystana w sprawozdaniach finansowych jednostki gospodarczej tylko wtedy, gdy spełnione są kryteria testu rentowności/potencjału usługowego.

## **6. Podział wartości na wartość gruntu i na wartość jego części składowych**

6.1. Grunt jako środek trwały jest traktowany w przepisach rachunkowości jako odrębny obiekt inwentarzowy, oddzielony od wzniesionych na nim budynków, budowli, urządzeń i od związanego z nim potencjału biologicznego. Grunt, z wyjątkiem gruntów z kopalinami wydobywanymi metodą odkrywkową, nie podlega amortyzacji. W przypadku gdy dysponuje się łączną wartością nieruchomości, obejmującą grunt i jego części składowe, istnieje potrzeba określenia kwoty, która odpowiada wartości gruntu.

6.2. Podział wartości nieruchomości na wartość gruntu i wartość jego części składowych jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny. Podział ten może być przeprowadzany wg jednej z poniższych procedur, stosowanych konsekwentnie we wszystkich okresach obrachunkowych:

- a. przez odjęcie od wartości nieruchomości, obejmującej grunt wraz z częściami składowymi, wartości gruntu traktowanego jako niezabudowany, określonej przy zastosowaniu podejścia porównawczego, które winno uwzględniać aktualny sposób użytkowania;
- b. w przypadku gdy nie można przeprowadzić procedury jak w punkcie (a), rozdziału wartości nieruchomości dokonuje się poprzez określenie wartości odtworzeniowej części składowych i jej odjęcie od wartości nieruchomości.

## **7. Zasady współdziałania rzeczoznawców majątkowych z kierownictwem jednostek i biegłymi rewidentami oraz źródła danych do wyceny**

7.1. Wycenę składników aktywów do celów sprawozdań finansowych rzeczoznawca majątkowy przeprowadza we współpracy z kierownictwem jednostki i – w razie potrzeby – z biegłym rewidentem badającym sprawozdanie finansowe jednostki, a także innymi specjalistami.

7.2. Współpraca ta ma na celu:

- a. zapoznanie się z polityką i zasadami rachunkowości firmy, w tym z przyjętymi w niej metodami wyceny w zakresie, w jakim ustawa o rachunkowości pozostawia jednostkom prawo wyboru;
- b. zapoznanie się z aktualną sytuacją ekonomiczną jednostki oraz przyjętą przez nią strategią rozwojową;
- c. określenie celu zamawianej wyceny, uwarunkowań jej przeprowadzenia oraz dat istotnych dla procesu wyceny, określonych w przepisach prawa i standardach zawodowych.

7.3. Przy sporządzaniu wyceny na potrzeby sprawozdań finansowych rzeczoznawca majątkowy powinien wykorzystać wszelkie dostępne źródła informacji o szacowanych aktywach i rynku, w szczególności przewidziane w przepisach prawa i standardach zawodowych, a ponadto powinien zapoznać się:

- a. ze sprawozdaniami z działalności jednostki sporządzonymi zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości z ostatnich 3 - 5 lat;





- b. z przyjętą przez jednostkę polityką i zasadami rachunkowości, szczególnie w zakresie zasad wyceny, metod i stawek amortyzacyjnych;
- c. z planami rozwojowymi jednostki, istotnymi dla procesu wyceny na okres nieprzekraczający 5 lat, uwzględniając jedynie udokumentowane, realistyczne zamierzenia planistyczne jednostki;
- d. z bieżącymi kosztami i wynikami działalności gospodarczej jednostki, istotnymi dla procesu wyceny.

Dostęp rzeczoznawcy majątkowego do źródeł informacji, wymienionych w pkt. od a) do d), powinno zapewnić kierownictwo jednostki. Rzeczoznawca majątkowy może oprzeć wycenę na wiarygodnych informacjach, przedstawionych przez kierownictwo jednostki, dotyczących stanu szacowanych aktywów. Zakres informacji, pochodzących od kierownictwa jednostki i wykorzystany w wycenie, powinien być jednoznacznie przedstawiony w opinii rzeczoznawcy.

7.4. Biegły rewident badający sprawozdanie finansowe jednostki ma prawo zażądać od rzeczoznawcy majątkowego informacji o materiałach źródłowych, na których oparł wycenę.

## 8. Prezentacja wyniku wyceny

8.1. Jeżeli wycenie podlega wartość rynkowa i/lub wartość odtworzeniowa nieruchomości, i/lub wartość maszyn, i urządzeń trwale związanych z gruntem, należy sporządzić opinię w formie operatu szacunkowego, zgodnie z wymogami przewidzianymi dla tego rodzaju opinii w przepisach prawa i standardach zawodowych. W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy powinien przedstawić sposób rozumienia używanych pojęć i procedur oraz wykazać na ich zgodność z przepisami dotyczącymi rachunkowości i zasadami wyceny przyjętymi w polityce rachunkowości firmy.

8.2. Jeśli wymagania zamawiającego wycenę nie dają się pogodzić z formą operatu szacunkowego, rzeczoznawca przedstawia wynik wyceny w formie opinii mającej przejrzystą strukturę i zawierającej co najmniej:

- a. warunki określone w zamówieniu, zakres opracowania, definicje wycenianych wartości, datę i cel wyceny;
- b. podstawy opracowania obejmujące dane formalne, materialno -prawne oraz wskazujące źródła danych;
- c. stan i klasyfikację nieruchomości oraz sposób jej wykorzystywania;
- d. daty istotne dla wykonywanych czynności wyceny;
- e. opis istniejącego stanu nieruchomości, jej przeznaczenia i sposobu wykorzystania (linie produkcyjne, maszyny, urządzenia, potencjał usługowy);
- f. wszelkie szczególne założenia i ograniczenia;
- g. zastosowane metody wyceny i ich zgodność z przepisami rachunkowości oraz zasadami wyceny przyjętymi w polityce rachunkowości firmy;
- h. prezentację procedur obliczeniowych i ostateczny rezultat wyceny.

8.3. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykorzystania wszystkich danych uzyskanych w związku z otrzymanym zleceniem, z zachowaniem zasady poufności.



## 9. Odejście od Standardu

9.1. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Każde odstępstwo wymaga uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji Standardu niemających zastosowania oraz oceny zgodności zastosowanych odstępstw z przepisami prawa. Nie są dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwa od Standardu powodujące brak zgodności z regulacjami prawnymi dotyczącymi rachunkowości i z polityką rachunkowości przyjętą w jednostce. Rzeczoznawca majątkowy nie może także odstąpić od regulacji Standardu w przypadku, gdyby miało to doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców lub powodować odejście od zasad szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zasad etyki zawodowej.

## 10. Opracowanie i obowiązywanie standardu

10.1. Założenia i opracowanie merytoryczne standardu V.11, na którym oparto niniejsze opracowanie, wykonał zespół: Jerzy Filipiak (kierujący pracami zespołu), Jerzy Dydenko, Anna Beer-Zwolińska, Agnieszka Ostaszewicz (Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, członek Komitetu Standardów Rachunkowości), Elżbieta Mączyńska, Stefan Czerwiński (Stowarzyszenie Księgowych w Polsce), Celina Hoffman, Jan Konowalczyk. Standard ten został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 21.04.2004 r.

10.2. Standard powstał przy ścisłej współpracy ze Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce. W statecznej redakcji standardu uwzględniono uwagi Ministerstwa Finansów do Standardu V.11, „Wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych”, do którego standard został skierowany przez Ministerstwo Infrastruktury

10.3. Propozycje znowelizowanej wersji standardu opracował Jerzy Filipiak, wykorzystując uwagi zgłoszone przez Jana Konowalczyka i Jerzego Dydenko. Pozostali członkowie zespołu nie wnieśli żadnych uwag.

10.4. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek, rozpatrzyła zmiany i przyjęła znowelizowaną wersję standardu.

10.5. Znowelizowana wersja standardu została uchwalona przez Radę Krajową PFSRM w dniu 13 kwietnia 2007 r. i został on włączony jako Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 2 (KSWS 2) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

10.6. Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2008 r., od 13 kwietnia 2007 r. zalecany jest do stosowania jako nota interpretacyjna.

## 11. Klauzula o uzgodnieniu

Stosownie do art. 175 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) niniejszy standard w dniu ..... został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury.

Warszawa, 13 grudnia 2007 r.