

Wycena sprzedanych lokali/mieszkań

Dniem zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego (zadania inwestycyjnego traktowanego jako odrębne przedsięwzięcie deweloperskie) jest dzień, w którym nastąpiło dopuszczenie do użytkowania, w przewidzianym w przepisach trybie, zakończonego przez dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę nowo powstałych lub ulepszonych nieruchomości bądź ich części wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury.

Na dzień zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego następuje rozliczenie kosztów wytworzenia tego przedsięwzięcia, co wymaga zapewnienia ich kompletnego ujęcia.

W razie braku niektórych faktur oszacowania wymagają koszty tego rodzaju dostaw niefakturowanych.

Nie zalicza się do kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, lecz do kosztów wytworzenia sprzedanego przedsięwzięcia deweloperskiego, rezerw (bierne rozliczenia międzyokresowe) na koszty fazy posprzedażnej, w tym w szczególności koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi.

Gdy sprzedawane są poszczególne lokale wybudowane w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego - koszt wytworzenia danego lokalu należy ustalić proporcjonalnie. Szczegółowe zasady powinna określać polityka rachunkowości.

Na przykład, może to nastąpić w proporcji w jakiej pozostaje powierzchnia użytkowa sprzedanych mieszkań (tzw. PUM10)) – do powierzchni użytkowej w przypadku budynków mieszkalnych lub kubatury obiektu – w przypadku budynków użytkowych o różnej kubaturze poszczególnych ich części lub innej wielkości najlepiej charakteryzującej udział kosztów danej części przedsięwzięcia deweloperskiego w całości kosztów tego przedsięwzięcia.

Wartość gruntu lub prawa wieczystego użytkowania może być rozliczana między lokale, garaże, miejsca postojowe itp. oddzielnie, w proporcji do zajmowanej powierzchni użytkowej lub łącznie z właściwymi kosztami wytworzenia,

Jeżeli gotowe nieruchomości lub ich części, objęte przedsięwzięciem deweloperskim, zostały na dzień jego zakończenia w całości sprzedane, to przychody i koszty przedsięwzięcia deweloperskiego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Ewentualne różnice między rezerwą (biernym rozliczeniem międzyokresowym kosztów) utworzoną uprzednio na koszty a rzeczywistymi kosztami wykonania odpowiednich robót wpływają na koszty przedsięwzięcia deweloperskiego.

Jeżeli rzeczywiście poniesione (do daty wygaśnięcia zobowiązań) koszty przewyższają bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, to nadwyżka ta obciąża w momencie poniesienia koszty okresu (koszty ogólne).

Czym jest PUM?

PUM jest to suma powierzchni (metrów kwadratowych) wszystkich pomieszczeń znajdujących się w całym budynku stanowiącym przedmiot przedsięwzięcia deweloperskim wg pomiaru na dzień oddania budynku do użytkowania.

Do PUM zalicza się w szczególności powierzchnię pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Nie wlicza się do PUM powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Przykład (KSR 8)

Rozliczenie kosztów wytworzenia sprzedanych nieruchomości z niezakończonych przedsięwzięcia deweloperskiego

Deweloper buduje osiedle domów wielorodzinnych. W ramach realizowanego przedsięwzięcia mają powstać 2 budynki, parking podziemny pod każdym z budynków, utwardzenie terenu pod miejsca postojowe, boisko sportowe oraz tereny zielone wokół budynków.

Planowane koszty to:

1. Budynek A - 8 300 000 zł (w tym koszty parkingu podziemnego 500 000 zł).
2. Budynek B - 8 500 000 zł (w tym koszty parkingu podziemnego 500 000 zł).
3. Boisko sportowe - 400 000 PLN.
4. Utwardzenie terenu oraz tereny zielone - 300 000 PLN.

Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) w każdym z budynków wynosi 1400 m², wyodrębniono w nich 18 mieszkań o następujących powierzchniach:

- a) Typ A (35 m²) - 6 mieszkań,
- b) Typ B (68 m²) - 8 mieszkań,
- c) Typ C (146 m²) - 3 mieszkania,
- d) Typ D (208 m²) - 1 mieszkanie.

W parkingu podziemnym przewidziano 20 miejsc postojowych.

W roku 2025 oddano do użytkowania pierwszy budynek i sprzedano w nim pierwsze mieszkanie typu B (68 m²) wraz z jednym miejscem postojowym. Koszty rzeczywiste poniesione na realizację budynku A wyniosły 8 400 000 zł (w tym koszty parkingu podziemnego 490 000), pozostałe koszty planowane nie uległy zmianie.

Ustalenie kosztów wytworzenia sprzedanego mieszkania 68 m² w budynku A.

a) Koszt 1 m² PUM w budynku A
 $(8\,400\,000\text{ zł} - 490\,000\text{ zł}) / 1400\text{ m}^2 = 5\,650\text{ zł/m}^2$

b) Koszt PUM w mieszkaniu typu B (68 m²)
 $5\,650\text{ PLN/m}^2 * 68\text{ m}^2 = 384\,200\text{ zł}$

c) Koszt miejsca postojowego w parkingu podziemnym (ze względu na zbliżoną powierzchnię miejsc postojowych deweloper rozlicza ich koszt proporcjonalnie do ilości tych miejsc)
 $490\,000\text{ zł} / 20\text{ szt} = 24\,500\text{ zł/szt}$

KSIEGOWOŚĆ W FIRMIE DEWELOPERSKIEJ

LEKCJA 7

d) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów na zobowiązania dotyczące wybudowania obiektów infrastruktury wokół budynków (boisko sportowe, utwardzenie terenu, tereny zielone)
planowane koszty obiektów infrastruktury – 700 000 PLN
udział powierzchni sprzedanego lokalu mieszkalnego w całkowitej planowanej powierzchni użytkowej przedsięwzięcia deweloperskiego
 $69 \text{ m}^2 / (2 \cdot 1400 \text{ m}^2) \cdot 100\% = 2,43 \%$

kwota rezerwy na przyszłe zobowiązania
 $2,43\% \cdot 700\,000 \text{ zł} = 17\,010 \text{ zł}$

e) koszt wytworzenia sprzedanego mieszkania typu B (68 m²) w budynku A wraz z miejscem postojowym
 $384\,200 \text{ zł} + 24\,500 \text{ zł} + 17\,010 \text{ zł} = 425\,710 \text{ zł}$