

## Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW) – Wejście Smoka

Po raz pierwszy MSW zostały opublikowane przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (dziś IVSC - International Valuation Standard's Committee) w 1985 roku. Stanowią one przejrzysty zbiór ogólnych wytycznych, zaleceń jakimi powinni kierować się rzeczoznawcy majątkowi oraz wyjaśniają zastosowanie metod do rynkowych i nierynkowych wycen nieruchomości i/lub środków trwałych, nie tłumaczą jednak szczegółowo w jaki sposób stosuje się poszczególne procedury czy metodologie.

### Główne Cele MSW

- 1) promowanie zasad przejrzystości w sprawozdaniach finansowych i wiarygodności wycen celem ułatwienia transakcji transgranicznych i zwiększenia aktywności na międzynarodowych rynkach nieruchomości,
- 2) dostarczanie standardów wyceny i sprawozdawczości finansowej, które odpowiadają potrzebom rynków wschodzących i nowo uprzemysłowionych, poprzez promowanie profesjonalnych zasad wyceny,
- 3) pełnienie funkcji profesjonalnego punktu odniesienia bądź drogowskazu dla rzeczoznawców majątkowych całego świata.

Zmiany zachodzące w obszarze wyceny na świecie wprowadzają konieczność poznania MSW przez rzeczoznawców majątkowych w Polsce. W związku z tym Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wydała w 2005 roku pierwszą krajową edycję Międzynarodowych Standardów Wyceny - wydanie siódme. Przy ustaleniu treści i struktury standardów uwzględnione zostały kwestie związane ze złożonością procedur, problemów związanych z zastosowaniem i przetłumaczeniem terminologii, różnorodności podejść i metod, które zakorzeniły się w światowej społeczności.

Ze względu na odmienne ramy polityczne, instytucjonalne oraz ekonomiczne, zasady wyceny w wielu krajach na świecie są różne. W odniesieniu do Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (SW PFSRM) wypracowanych w Polsce przez ostatnie kilkanaście lat to największe różnice widoczne są w samej strukturze MSW. MSW składają się z 3 części przedstawionych ogólnie poniżej.

### Część I, MSW: Standardy

MSW1: Określenie wartości rynkowej,  
MSW2: Określenie wartości nierynkowej,  
MSW3: Operat szacunkowy

Wartym uwagi jest MSW2 mówiący o wartości nierynkowej jako podstawy wyceny o której nie wspomina się SZ PFSRM. Standard ten określa i tłumaczy podstawy wyceny innej niż wartość rynkowa oraz wskazuje standardy, które należy stosować w takich przypadkach. Ma on głównie na celu odróżnienie wycen opartych na wartości nierynkowej od opartych na wartości rynkowej. Przedstawia także ich wpływ na możliwość wykorzystania wyceny. Wprowadza on m.in. pojęcie wartości użytkowej, która zdefiniowana jest jako wartość, jaką składnik mienia wykorzystywany w odpowiedni sposób, ma dla konkretnego użytkownika. Wartość ta nie nawiązuje do rynku. Odzwierciedla ona wartość, jaką określony składnik mienia wnosi do całości, której jest częścią, i nie uwzględnia sposobu optymalnego wykorzystania składnika mienia ani też kwoty pieniężnej, jaką można uzyskać zbywając go. Księgowa definicja wartości użytkowej brzmi: „Aktualna wartość szacowanych, przyszłych strumieni pieniężnych, wynikających z kontynuacji korzystania ze składnika mienia oraz z jego sprzedaży pod koniec jego okresu użytkowania”.

### Część II, ZMSW: Zastosowania

MSW obejmują również zastosowania wycen dla sprawozdań finansowych (ZMSW 1) jak i dla celów kredytowych (ZMSW 2) oraz podają liczne, bogato rozwinięte wskazówki interpretacyjne.

### **Część III, WI: Wskazówki Interpretacyjne**

Aby poprawnie rozumieć MSW, trzeba wziąć pod uwagę fakt, iż pomimo tego że poszczególne standardy, zastosowania i wskazówki interpretacyjne mogą być publikowane jako osobne części to jednak każda z nich jest częścią całości, dlatego też pojęcia, uwagi, definicje czy elementy wspólne powinno traktować się jako odnoszące się do każdej z tych części. Rzeczoznawcy majątkowi dokonujący wyceny zgodnie z MSW zobowiązani są do przestrzegania WI, w których podane są informacje dotyczące konkretnych kwestii wyceny oraz wyjaśnienia dotyczące sposobu ich zastosowania w określonych przypadkach. Chociaż wskazówki interpretacyjne stanowią jedynie uzupełnienia oraz poszerzenia standardów i zastosowań, mają z nimi równorzędne znaczenie.

Obok ewidentnych różnic w sposobie wyceny w różnych krajach zauważalne jest dążenie do stworzenia wspólnej filozofii wyceny. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSM) wskazuje MSW jako zbiór zasad w kierunku, których zmiany na krajowym rynku wyceny nieruchomości i środków trwałych będą dążyć. Pojawia się nawet przekonanie, że wyceny na rynku europejskim powinny być sporządzane wg Międzynarodowych Standardów Wyceny, o czym świadczy polityka Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), która odrzuca rodzime standardy zamierzając korzystać z MSW z uzupełnionymi krajowymi wytycznymi.