

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 1

Международный Комитет по Стандартам Оценки Имуущества был образован в 1981 году. Деятельность Комитета осуществляется организациями - членами, которые на март 1994 года представляли общества оценщиков следующих государств:

Австралия Исландия Нидерланды
Бельгия Индия Новая Зеландия
Бразилия Индонезия Норвегия
Канада Ирландия Пакистан
Камерун Италия Сингапур
Республика Чехия Япония Южная Африка
Дания Кения Испания
Франция Корея Швеция
Германия Люксембург Швейцария
Гана Малави Тринидад
Греция Малайзия Тобаго
Гонконг Мексика Великобритания
Замбия Зимбабве
Соединенные Штаты Америки

Настоящий текст сверен с текстом Стандарта, опубликованным Международным Комитетом по Стандартам Оценки Имуущества на английском языке. Стандарт вступил в The International Assets

Valuation Standards Committee,
12 Great George Street,
Parliament Square, London SW1P3AD.

Telephone: 071-222-7000;

Facsimile: 071-222-9430

силу 24 марта 1994 года. The International Assets

Valuation Standards Committee,

12 Great George Street,

Parliament Square, London SW1P3AD.

Telephone: 071-222-7000;

Facsimile: 071-222-9430

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

СТАНДАРТ 1

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ КАК БАЗА ОЦЕНКИ

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие Понятия и Принципы Оценки".

1.0. Введение

1.1. Целью этого Стандарта является введение общего определения понятия "Рыночная Стоимость". Кроме того, Стандарт объясняет, в терминах этого определения и его приложения к оценке собственности, общие признаки ситуации, при которой задачи и методы оценки требуют нахождения именно Рыночной Стоимости.

1.2. Рыночная Стоимость является представлением меновой стоимости или той денежной величины, которую можно получить за собственность, если она будет выставлена на продажу на открытом рынке на дату оценки при условии соблюдения требований, указанных в определении Рыночной Стоимости. Для того чтобы оценить Рыночную Стоимость, оценщик должен прежде оценить наиболее эффективное использование или наиболее вероятное использование объекта собственности (см. МКСОИ Предисловие, параграф 6.3). Это использование может совпадать с существующим на данный момент либо быть каким-то иным. Это определяется на основании рыночных данных.

1.3. Рыночная Стоимость определяется при помощи методов и процедур оценки, отражающих характер собственности и наиболее вероятные условия, при которых данная собственность продавалась бы на открытом рынке. Наиболее распространенными методиками оценки Рыночной Стоимости являются Метод Сравнения Продаж, Метод Капитализированного Дохода, или Дисконтированного Наличного Потока, и Затратный Метод.

1.4. Затратный Метод имеет два возможных варианта применения, один из которых может быть использован при оценке Рыночной Стоимости. В приложении к оценке Рыночной Стоимости все параметры метода берутся из данных открытого рынка. В приложении к нерыночным ситуациям параметры выбираются иным образом. Для дополнения картины Метод Остаточной Стоимости Возмещения (ОСВ) сочетает в себе рыночные и нерыночные элементы и не может определять Рыночную Стоимость. При получении, представлении и использовании Рыночной Стоимости важно не запутаться в этих различных затратных подходах.

1.5. Все методы, процедуры и техники измерения Рыночной Стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению Рыночной Стоимости. Метод Сравнения

Продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения. Строительные затраты и степень амортизации должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и актуализированного износа. Метод Капитализации Дохода, или Метод Дисконтированного Потока, должен быть основан на определяемых рынком значениях наличного потока и нормы прибыли. Поэтому, несмотря на то что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один - Рыночная Стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).

1.6. То, каким образом та или иная собственность обычно обращается на открытом рынке, служит индикатором применимости различных методов и процедур к оценке Рыночной Стоимости. Любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Для каждой проблемы оценки найдутся один - два метода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке. Для каждого оцениваемого объекта собственности оценщик при определении Рыночной Стоимости должен рассмотреть все имеющиеся в его распоряжении методы и выбрать из них наиболее подходящие.

2.0. Область применения

2.1. Этот Стандарт применим к оценке Рыночной Стоимости собственности - как правило, недвижимости и элементов, имеющих к ней непосредственное отношение. При этом предполагается, что рассматриваемая собственность оценивается как объект продажи на открытом рынке, а не как часть действующего предприятия или с какой-либо другой точки зрения.

3.0. Определения

3.1. Рыночная Стоимость в контексте Стандартов определяется следующим образом:

Рыночная Стоимость есть расчетная величина - денежная сумма, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

3.2. Термин "имущество (активы)" использован из-за соответствующей направленности настоящих Стандартов. Однако вместо него для общности определения мог быть выбран термин "собственность". Каждый элемент определения имеет свою концептуальную подоплеку:

3.2.1. "Расчетная величина..." относится к цене, выраженной в денежном эквиваленте (как правило, в местной валюте), могущей быть уплаченной за имущество в процессе коммерческой сделки. Рыночная Стоимость измеряется как наиболее вероятная цена, которая реально может быть получена на дату оценки на рынке, удовлетворяющем условиям определения Рыночной Стоимости. Это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена. При расчете не учитываются цены, завышенные или заниженные за счет особых условий или обстоятельств сделки, таких, как нетипичная форма взаиморасчетов, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации и скидки или при наличии одного из признаков Специальной Стоимости (по определению МКСОИ Стандарта 2).

3.2.2. "...имущество должно переходить..." подчеркивает тот факт, что стоимость имущества является величиной именно расчетной, нежели предопределенной заранее или реальной ценой продажи. Это цена, по которой по ожиданиям рынка на дату оценки должна состояться сделка по продаже данного имущества, отвечающая всем прочим требованиям определения понятия Рыночной Стоимости.

3.2.3. "...на дату оценки..." выражает привязку расчетной Рыночной Стоимости по времени к конкретной дате. В силу того что рынки и рыночные условия могут меняться, вычисленное значение стоимости для другого момента времени может быть неверным или некорректным. Результат оценки отражает действительное состояние рынка именно на дату оценки, но не на прошедшую или будущую дату. Кроме этого определение предполагает, что сделка, определяющая Рыночную Стоимость, завершается одновременно с переходом имущества из рук в руки, так что никакие вариации цены невозможны.

3.2.4. "...между добровольным покупателем..." относится к тому, у кого есть мотивы купить, но его никто и ничто не принуждает это сделать. Такой покупатель не готов платить любую цену - ни по слишком горячему желанию, ни по острой необходимости. Этот покупатель, кроме того, совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, который нельзя увидеть или поверить в его существование. Предполагаемый покупатель не заплатит цену выше той, которую диктует ему рынок. Нынешний владелец имущества также входит в число тех, кто составляет этот "рынок". Оценщик не должен делать нереалистичные допущения относительно условий и состояния рынка или предполагать уровень Рыночной Стоимости выше разумного. В некоторых странах, специально чтобы отметить это важное обстоятельство, в определении Рыночной Стоимости опускают слова о добровольном покупателе.

3.2.5. "...добровольный продавец..." не сгорает от желания продать, не вынужден продавать во что бы то ни стало по любой цене, а также не склонен настаивать на цене, если она не считается разумной на текущем рынке. Добровольный продавец заинтересован продать имущество на рыночных условиях после адекватного маркетинга по максимальной из возможных на открытом рынке цен, какова бы ни была эта цена. Фактические детали, связанные с реальным владельцем имущества, в данном случае в расчет не принимаются, так как "добровольный продавец" является гипотетическим владельцем.

3.2.6. "...в результате коммерческой сделки..." означает, что между сторонами нет никаких особых специфических взаимоотношений (например, материнская и дочерняя компании или домовладелец и арендатор), которые могут выразиться в нетипичной цене из-за наличия элемента специальной стоимости. Сделка, определяющая Рыночную Стоимость, должна происходить между сторонами, не связанными между собой особыми отношениями и действующими независимо в своих интересах.

3.2.7. "...после адекватного маркетинга..." означает, что имущество должно быть выставлено на рынке к продаже наиболее подходящим образом в смысле получения максимальной цены из реально возможных в соответствии с определением Рыночной Стоимости. Длительность маркетинга может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае должна быть достаточной, чтобы имущество привлекло к себе внимание адекватного количества покупателей. Естественно, полагается, что период маркетинга предшествует дате оценки.

3.2.8. "...каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо...": предполагается, что как добровольный покупатель, так и добровольный продавец в достаточной степени информированы о сущности и характеристиках продаваемого имущества, его существующем использовании и потенциальном применении, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее, считается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах расчетливо, пытаясь достичь наилучшей с точки зрения его позиции в сделке цены. Расчетливость понимается в смысле стремления к выгоде на момент оценки, а не некое предвидение ситуации. Необязательно является нерасчетливым для продавца в условиях рынка с падающими ценами продавать собственство по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях по купле - продаже в условиях изменяющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действует в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на текущий момент.

3.2.9. "...и без принуждения.": акцент делается на том обстоятельстве, что каждая из сторон заинтересована в совершении сделки, но ни одна из них никем и ничем к этому не принуждается и не подталкивается.

3.3. Рыночная Стоимость понимается как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов.

4.0. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

4.1. Существует немало терминов, употребляемых как Оценщиками, так и бухгалтерами. В некоторых случаях это может привести к недоразумениям и возможному искажению смысла Стандартов. В МКСОИ Стандарте 1 формулируется определение Рыночной Стоимости и приводится обсуждение общих понятий, связанных со Стандартами Рыночной Стоимости. Некоторые другие важные термины, определенные в МКСОИ Стандартах 1 и 2, являются основой для формулировки более специальных требований МКСОИ Стандарта 3.

4.2. По определению МКСОИ Стандарта 3 Рыночная Стоимость имущества при Существующем Использовании базируется на предпосылке продолжения использования имущества таким же образом, как оно использовалось до настоящего момента. Рыночная Стоимость при Существующем Использовании является специальным случаем определения Рыночной Стоимости. При этом Рыночная Стоимость избыточных или инвестиционных активов рассматривается на основе наиболее эффективного использования, независимо от того, совпадает ли она с существующим применением или нет.

4.3. В соответствии с рассуждениями МКСОИ Стандарта 3 Рыночная Стоимость является базой оценки неспециализированных объектов собственности, проводимой в связи с задачами финансовой отчетности. Стандарт 3 разграничивает Рыночную Стоимость и другие базы оценки, которые применять не следует. В Стандарте 3 также обсуждается оценка специализированных активов в целях финансовой отчетности и устанавливается отличие этих методов от тех, которые в соответствии с настоящими Стандартами неприменимы в финансовой отчетности.

4.4. Специализированные активы и активы с ограниченным из-за особенностей местоположения рынком сбыта крайне редко переходят из рук в руки на открытом рынке иначе как часть бизнеса или предприятия, неотъемлемой составной частью которого они являются. Такие активы называют активами, задействованными владельцем. Если наиболее вероятное использование такого имущества неразрывно связано с бизнесом, в котором оно задействовано, процесс расчета его стоимости базируется не на рыночных данных и может потребовать определения стоимости предприятия в целом, чтобы затем оценить вклад каждого компонента предприятия в общую стоимость. В Стандарте 3 показано отличие этих процедур от Метода Остаточной Стоимости Возмещения и указано на их нерыночный характер и несовместимость с МКСОИ Стандартами для нормальной финансовой отчетности.

4.5. В ситуациях, когда нормальный ход операций на рынке временно нарушен или приостановлен в силу экономических, политических, социальных или иных внешних причин, Рыночная Стоимость имущества вполне может оказаться неизмеримой на дату оценки, особенно если рынок относится к нарушению или остановке операций с серьезной тревогой. В таких обстоятельствах долгом Оценщика является отметить эти особые условия в объяснительных примечаниях, прилагаемых к отчету об оценке. Кроме того, Оценщику следует выразить свое мнение по поводу Рыночной Стоимости, основанное на предшествующем уровне цен или на возобновлении рыночной деятельности, квалифицированное и учитывающее все потери стоимости, связанные с задержками при возвращении рынка к нормальному функционированию. Крайне важным моментом является ясное изложение всех

принятых во внимание обстоятельств, критериев процесса оценки и оснований для существенных допущений, на которых базировалась оценка.

4.6. В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать некоторое специальное определение Рыночной Стоимости, удовлетворяющее определенным законодательным и нормативным требованиям юрисдикции, в пределах которой выполняются работы по оценке.

5.0. Формулировка стандарта

5.1. Прежде чем принимать на себя обязательства по оценке имущества, Оценщик должен определить, обладает ли он достаточными знаниями и опытом для выполнения работы в соответствии с настоящими Стандартами и другими общепринятыми принципами оценки; другими словами, он обязан:

До принятия обязательств довести до сведения клиента любое несоответствие каким-либо из профессиональных качеств;

Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения работы;

По выполнении работы в сопроводительном отчете ясно изложить ситуацию и шаги, предпринятые для ее адекватного отражения.

5.2. При проведении рыночной оценки Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.

5.3. При проведении рыночной оценки Оценщик должен адекватно идентифицировать оцениваемую собственность, связанные с ней интересы, цели оценки и планируемое использование ее результатов, масштабы процесса сбора данных, накладываемые ограничения, эффективную дату оценки.

5.4. При проведении оценки Оценщик должен идентифицировать и дать определение стоимости, подходящее по контексту задачи. В случае использования нерыночных типов стоимости особое внимание необходимо уделить их ясному и недвусмысленному разграничению с Рыночной Стоимостью.

5.5. В отчете об оценке Рыночной Стоимости Оценщик обязан:

5.5.1. Изложить результаты оценки - исчерпывающе, доступно и однозначно интерпретируемым образом.

5.5.2. Обеспечить пользователей отчетом, достаточной информацией для понимания его исходных данных, аргументации, анализа и выводов.

5.5.3. Сформулировать все допущения и ограничения, на которых базировался процесс оценки.

5.5.4. Четко идентифицировать и описать оцениваемую собственность, а также характер и масштаб ее исследования.

5.5.5. Идентифицировать оцениваемый интерес или интересы.

5.5.6. Дать определение оцениваемой стоимости, установить эффективную дату оценки и дату отчета.

5.5.7. Дать полное, исчерпывающее объяснение примененных баз оценки, аргументацию их применения и сделанные выводы.

5.5.8. Включить в отчет заверенный подписью акт, подтверждающий объективность оценки, фиксированность (независимость от результатов оценки) профессионального гонорара или какой-либо иной компенсации; содержать информацию о применимости Стандартов и другие пояснительные материалы.

6.0. Замечания

6.1. Концепция и определение Рыночной Стоимости являются фундаментальными для всей практики оценки. В главе "Общие Понятия и Принципы Оценки", на которую опираются эти Стандарты, вкратце разъясняются важнейшие экономические и процедурные моменты.

6.2. Рыночная Стоимость по определению зависит не от фактической сделки, имевшей место на дату оценки. Рыночная Стоимость является расчетной ценой, которая должна быть достигнута в сделке на дату оценки в условиях рынка, соответствующего определению Рыночной Стоимости. Рыночная Стоимость представляет собой цену, на которой на определенный момент времени должны сойтись покупатель и продавец при соблюдении условий определения Рыночной Стоимости, при условии, что у каждого из них было достаточно времени для исследования других рыночных возможностей и альтернативных вариантов. При этом не учитывается то время, которое может потребоваться на подготовку контрактов и сопутствующей документации.

6.3. Понятие Рыночной Стоимости предполагает, что цена достигается путем переговоров на открытом и конкурентном рынке. Это обстоятельство обуславливает периодически встречающееся употребление прилагательного "открытый" перед словами "Рыночная Стоимость" (Open Market Value). Слова "открытый" и "конкурентный" имеют относительное значение. Рынок для одного и того же имущества может быть как международным, так и локальным. Рынок может состоять из большого количества покупателей и продавцов, а может характеризоваться сильно ограниченным числом участников. Рынок, на котором имущество выставлено на продажу, не следует по умолчанию считать узким или ограниченным. Иными словами, отсутствие в определении слова "открытый" не означает, что рассматриваемые сделки будут закрытыми или могут носить частный характер.

6.4. Рыночные методы оценки, как правило, базируются на рассмотрении сравнимых объектов собственности. Процесс оценки требует от Оценщика проведения адекватного исследования, компетентного анализа и выработки обоснованных суждений. При этом Оценщики все данные должны подвергать всестороннему изучению, учитывая всю относящуюся к делу информацию, существующие на рынке тенденции, данные о сравнимых сделках и многое другое. В тех случаях, когда рыночные данные ограничены или практически отсутствуют вовсе (как, например, для

некоторых специализированных объектов собственности), Оценщик должен адекватно отразить эту ситуацию и указать, повлиял ли, и если да, то в какой степени, на оценку стоимости недостаток информации. Все оценки в какой-то мере зависят от индивидуального мнения Оценщика, но в отчете должно быть раскрыто, базировался ли Оценщик в расчете Рыночной Стоимости на рыночных данных или же его оценка из-за особенностей конкретной собственности и недостатка сравнимой рыночной информации больше базировалась на субъективном мнении самого Оценщика.

6.5. Периоды резких изменений состояния рынка проявляются в резких колебаниях цен. Это так называемое нарушенное равновесие может длиться в течение ряда лет и быть и при этом обычным и ожидаемым в ближайшем будущем состоянием рынка. В других же ситуациях резкие экономические колебания могут привести к значительному разбросу рыночных данных. Сделки, сильно отличающиеся от средних рыночных показателей, Оценщик должен учитывать с меньшим весом либо отбрасывать вовсе. При наличии реалистичного рыночного уровня у Оценщика по-прежнему остается возможность полагаться в своих суждениях на доступную рыночную информацию. Цены по отдельным сделкам не могут свидетельствовать о Рыночной Стоимости, но результаты анализа таких рыночных данных в процессе оценки следует принимать во внимание.

6.6. На рынках с плохой или снижающейся конъюнктурой не всегда может найтись достаточно большое количество "добровольных продавцов". Некоторые (хотя не обязательно все) сделки могут включать в себя элементы финансовой (или иной) вынужденности или происходить при условиях, уменьшающих или сводящих на нет реальную добровольность некоторых продавцов. Оценщик должен принять во внимание все существенные факторы такого рынка и придать конкретным сделкам те веса, которые, по его мнению, наилучшим образом отражают состояние рынка. На распродажах имущества в обязанности ликвидаторов, как правило, входит получение самой выгодной цены. Однако сделки при этом могут совершаться без достаточно тщательного или достаточно продолжительного маркетинга. Оценщик должен определить, в какой степени такие операции удовлетворяют условиям, содержащимся в определении Рыночной Стоимости, и какие веса следует приписывать таким данным.

6.7. В переходные рыночные периоды, характеризующиеся резкими колебаниями цен, существует риск переоценить или недооценить рассматриваемую собственность из-за ошибки при выборе весов, приписываемых данным по реальным сделкам, либо из-за необоснованных рыночных прогнозов. В этих обстоятельствах Оценщик должен тщательно анализировать и интерпретировать текущее состояние рынка и существующие на нем тенденции, заботясь о том, чтобы в его отчете были исчерпывающим образом раскрыты результаты его исследования.

6.8. Понятие Рыночной Стоимости также предполагает, что при сделках, определяющих Рыночную Стоимость, собственность была выставлена на открытую продажу в течение достаточно длительного промежутка времени и с адекватной рекламой. Предполагается, что эти действия предшествовали эффективной дате оценки. Рынки основных активов обычно отличаются от рынков акций, облигаций и прочих текущих активов. Объекты собственности, являющиеся основными активами, в большей степени можно считать уникальными. Обычно они реже продаются, и рынки для них менее формализованы и менее эффективны, чем, например, рынок зарегистрированных ценных бумаг. Кроме того, основные активы менее ликвидны. Исходя из этого, а также учитывая, что имущество такого рода не является распространенным предметом купли - продажи широкой общественности, Рыночная Стоимость основных активов требует существенного периода времени для адекватного маркетинга и переговоров.

6.9. Собственность, приносящая доход, выступающая в качестве долгосрочной инвестиции компании - холдинга - пенсионного фонда, трастовой компании или компании с аналогичной формой владения, - обычно оценивается на основе индивидуального распределения активов в соответствии с установленной схемой распределения. Совокупная, "портфельная" Рыночная Стоимость таких активов может быть больше (или, наоборот, меньше), чем сумма Рыночных Стоимостей отдельных компонентов.

6.10. Любая оценка должна рассматриваться в контексте тех задач, ради которых она проводится. Если цель оценки связана с подготовкой финансовой документации, то помимо соблюдения всех прочих требований, предъявляемых к отчетам, Оценщик в своем отчете должен прояснить, к какому классу активов отнесен каждый оцениваемый объект.

6.11. В исключительных случаях Рыночная Стоимость может выражаться отрицательной величиной. Такие ситуации включают в себя некоторые случаи владения на основе аренды, специфические объекты специализированной собственности, устаревшую собственность с суммой затрат на снос, превышающей стоимость земельного участка, некоторые экологически неблагоприятные объекты и другие. В некоторых странах наличие в финансовых отчетах отрицательных значений стоимости не предусмотрено.

7.0. Требования, предъявляемые к структуре отчета

7.1. Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Оценка, выполненная в целях расчета Рыночной Стоимости, должна соответствовать требованиям Раздела 5. Отчет должен содержать описание конкретного приложения понятия Рыночной Стоимости в смысле определения, данного в настоящих Стандартах, наряду с указанием на то, каким образом рассматривалась стоимость в терминах полезности или наиболее эффективного использования (или наиболее вероятного использования), и формулировки всех существенных предпосылок.

7.2. При расчете Рыночной Стоимости Оценщик должен четко идентифицировать эффективную дату оценки (дату, относительно которой определяется расчетная величина стоимости), цели и задачи оценки, а также иные существенные критерии для того, чтобы результаты, суждения и заключения отчета могли быть адекватно интерпретированы.

7.3. Несмотря на то, что при некоторых обстоятельствах применение альтернативных определений стоимости может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае их использования такие альтернативы определения не интерпретировались как представление Рыночной Стоимости.

7.4. В том случае, если оценка проводится "внутренним оценщиком", т.е. тем, кто работает либо на предприятии, владеющем оцениваемым имуществом, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и / или подготовку финансовой отчетности предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

8.0. Условия отступления от стандарта

8.1. В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или сослаться на некоторое специфическое определение Рыночной Стоимости для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящих Стандартах, и указать, приводит ли выбор альтернативного определения к изменениям в результатах оценки.

9.0. Дата вступления в силу

9.1. Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу 24 марта 1994 года.