

Pätevyyskehys ammattimaisille arvioijille

Kauko Viitanen, Heidi Falkenbach (toim.)

Suomennoksen julkaisija ja kustantaja:



Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys ry
Fastighetsvärderingsföreningen i Finland rf

Kansainvälinen arviointistandardineuvosto (The International Valuation Standards Council), Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys ry (SKAY), tekijät, toimittajat ja julkaisijat eivät ota vastuuta vahingoista kenellekään, joka toimii tai on toimimatta luottaen tämän julkaisun sisältävän materiaaliin, riippumatta siitä, onko vahinko aiheutunut huolimattomuudesta tai muutoin.

The International Valuation Standards Council, Finnish Association of Real Estate Valuation (SKAY), the authors, editors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

ISBN 978-952-68290-0-5

Tekijänoikeus © 2014 Kansainvälinen arviointistandardineuvosto

Copyright © 2014 International Valuation Standards Council

Tekijänoikeus © 2012 Kansainvälinen arviointistandardineuvosto (IVSC).

Kaikki oikeudet pidätetään, kohteena Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys ry:lle (SKAY) myönnetty lupa kääntää ”A Competency Framework for Professional Valuers” suomen kielelle ja uudelleen tuottaa dokumentti käännöksessä. Suomenkielisen käännökset tekijänoikeudet kuuluvat Kansainväliselle arviointistandardineuvostolle (IVSC).

Copyright © 2012 International Valuation Standards Council (IVSC).

All rights reserved, subject to permission having been granted to the Finnish Association for Real Estate Valuation to translate ”A Competency Framework for Professional Valuers” into the Finnish language and reproduce that document in translation. The Finnish translation is the copyright of IVSC.

IVSC eikä SKAY hyväksy mitään vastuuta uudelleenjulkaistun tai käännetyn tekstin sisältämän informaation virheettömyydestä. Nimettyjen julkaisujen hyväksytty teksti on se, jonka IVSC on julkaissut englannin kielellä, ja kopioita on saatavissa Kansainväliseltä arviointistandardineuvostolta (IVSC), 1 King Street, London EC2V 8AU, UK. Internet: <http://www.ivsc.org>

No responsibility is accepted by the IVSC or SKAY for the accuracy of information contained in the text as republished or translated. The approved text of designated publications is that published by the IVSC in the English language and copies may be obtained from the IVSC, 1 King Street, London EC2V 8AU, UK. Internet: <http://www.ivsc.org>

Mitään osaa tästä julkaisusta ei saa kääntää, painaa tai tuottaa uudelleen tai hyödyntää missään muodossa kokonaan tai osaksi millään tavalla elektronisesti, mekaanisesti tai muulla, nyt tiedossa olevalla tai myöhemmin keksittävällä tavalla mukaan lukien kuvakopiointi ja nauhoittaminen ja mikä tahansa tietovarasto- ja takaisinpalautusjärjestelmä ilman etukäteen annettua kirjallista lupaa, josta päättää Kansainväliseen arviointistandardineuvosto. Julkaisu- ja kopiointiasioissa yhteydenotot Kansainväliseen arviointistandardineuvostoon: 41 Moorgate, LONDON, EC2R 6PP, United Kingdom, Tel: +44 (0)20 7374 5585, Email: ivsc@ivsc.org

No part of this publication may be translated, reprinted or reproduced or utilised in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without the prior permission in writing of the International Valuation Standards Council. Please address publication and copyrights matters to the International Valuation Standards Council: 41 Moorgate, LONDON, EC2R 6PP, United Kingdom, Tel: +44 (0)20 7374 5585, Email: ivsc@ivsc.org

Julkaistu Helsingissä 2014.

Published in Helsinki 2014.

Esipuhe suomenkieliseen käännökseen (IVS 2013)

Omaisuuksien arviointitoiminta on muuttunut yhä merkittävämmäksi tehtäväksi kansainvälistyneillä rahoitus- ja muilla markkinoilla. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY) on vuonna 1978 perustettu aatteellinen yhdistys, jonka tavoitteena on edistää ammattitaitoista ja hyvään kiinteistöarviointitapaan perustuvaa kiinteistöarviointia sekä edistää kiinteistöarviointitoiminnan yleistä tuntemusta. Yhdistys on ollut keskeisesti mukana perustamassa Suomeen kiinteistöarviointia auktorisointijärjestelmää, joka vuonna 2004 siirrettiin Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan tehtäväksi, sekä tukemassa arviointitoiminnan kehittämistä. Yksi viimevuosien tärkeimmistä hankkeista on ollut Kansainvälisten arviointistandardien kääntäminen suomeksi Kansainvälisen arviointistandardineuvoston (IVSC) luvalla. SKAY on IVSC:n jäsenyhdistys. Käännöstehtävä on ollut iso haaste pienehkölle yhdistykselle, eikä se olisi ollut mahdollista ilman jäsenten ja muutamien muiden aktiivisten arviointitoimintaa edistävien henkilöiden talkootyötä.

Vuoden 2007 arviointistandardit olivat ensimmäiset kokonaisuudessaan käännetyt standardit. Vuonna 2011 ilmestyneitä standardeja ei käännetty, mutta nyt käsillä oleva on käännös uusimmista, vuoden 2013 standardeista. Vuoden 2011 arviointistandardit supistuivat huomattavasti vuoden 2007 standardeihin verrattuna. Fokus siirtyi entistä voimakkaammin peruseriaatteisiin. Arviointimenetelmätyyppiset ohjeet siirrettiin erikseen julkaistaviin teknisiin informaatio-ohjeistuksiin ja eettiset säännöt päätettiin myös julkaista erikseen. Samalla painopiste muuttui yhä enemmän kaikkia varallisuuslajeja käsittäväksi. Vuoden 2013 standardeihin ei enää tullut paljon muutoksia.

Käännöstyö tehtiin suunnilleen saman ryhmän toimesta kuin aikaisemminkin. Käännöstyöryhmään kuuluivat Prof. Heidi Falkenbach (Aalto-yliopisto, Real Estate Research Group), TkL Jyrki Halomo (Newsec Valuation Oy), TkT Tuomo Heinonen, VT Pekka Huttunen (Aberdeen Asset Management Finland Oy), DI Kaisa Kallio (Työeläkeyhtiö Elo), DI Arja Lehtonen (Catella Property Oy), DI Hannu Ridell (Newsec Valuation Oy), KTT Harri Seppänen, DI Eero Valtonen (Aalto-yliopisto, Real Estate Research Group) ja ekon. Tapani Väljä (AG-Partners Corporate Finance Oy) sekä puheenjohtajana Prof. Kauko Viitanen (Aalto-yliopisto, SKAY:n pj).

Kansainvälisten arviointistandardien arviointiohjeet jaettiin työryhmän jäsenten kesken käännettäviksi. Käännökset valmistuivat pääosin syksyllä 2014 ja ristiintarkastusten sekä Heidi Falkenbachin ja puheenjohtajan suorittaman tarkastuksen jälkeen lopullisesti joulukuussa 2014.

Kääntämisessä on pyritty mahdollisimman tarkkaan käännökseen pyrkien mm. pääosin noudattamaan alkuperäisessä tekstissä käytettyä virke- ja sivurakennetta. Osaltaan tämä on johtanut kankeaan suomenkieliseen ilmaisuun. Suurempi ongelma on kuitenkin ollut alkuperäisen tekstin paikoin varsin vaikea rakenne ja ilmaisutapa, mikä lisättyä monien englanninkielisten sanojen monimerkityksellisyydellä ja suomenkielisten tarkkojen vastineiden puuttumisena on osin johtanut vaikeuksiin oikean käännöksen löytämisessä. Myös alkuperäisestä tekstistä on löytynyt muutama virhe. Toisaalta on kuitenkin todettava, että yleispiirteistä kansainvälistä arviointistandardia on joka tapauksessa tulkittava kunkin maan oman lainsäädännön pohjalta.

Osaltaan käännöstyötä helpotti Kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS/IAS) olemassa oleva suomennos, sillä Kansainvälisiä arviointistandardeja tehdään läheisessä yhteistyössä tilinpäätösstandardien laatijatahojen kanssa. IVS-standardien käännöstyössä on mahdollisuuksien mukaan pyritty käyttämään samoja käännöksiä kuin IFRS/IAS-standardeja käännettäessä on käytetty, vaikka välillä on kuitenkin valittu arviointialalla käytössä olevien termien käyttö. Käännöstyön ongelmista tiettyjen termien osalta voi tarkemmin katsoa IVS-standardien aikaisemmista käännösjulkaisujen esipuheista sekä osin myös IFRS/IAS-standardien käännöksistä.

Lopuksi haluan todeta, että tämä suomenkielinen käännös on epävirallinen. Käytettäessä hyväksi ja tulkittaessa standardeja ei tähän käännökseen voi vedota, vaan ainoastaan alkuperäisiin englanninkielisiin standardeihin.

Suomen Kiinteistöarviointiyhdistyksen puolesta haluan osoittaa parhaimmat kiitokset kaikille työhön osallistuneille henkilöille, jotka ovat sitoutuneet vahvasti standardien saattamiseen suomen kielelle ja käyttäneet siihen henkilökohtaisesti paljon omaa aikaansa, sekä työtä avustaneille organisaatioille. Ilman työryhmän vahvaa panosta tämä talouselämälle tärkeä käännösprojekti ei olisi tältäkin osin valmistunut julkaistavaksi ja tullut kaikkien käytettäväksi. Samoin esitän kiitokset Keskuskauppakamarille käännöstyötä varten myöntämästä taloudellisesta tuesta.

Helsingissä joulukuussa 2014

Kauko Viitanen

Pj., Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry

Sisältö

	Sivu
Johdanto	1
Ammattimaisten Arvioijien Organisaatiot	3
Ammattimaiset Arvioijat	4
Ammattipätevyys	4
Ammattipätevyyden Kehys	5
Ammattitiedot ja ammattitaidot	5
Ammatillisen Peruskehitys	5
Jatkuva Ammatillinen Kehittyminen	6
Ammatilliset Arvot, Etiikka ja Käytös	7
Luonne	7
Toiminta	7
Vastuullisuus	7
Lain noudattaminen	7

Pätevyyskehys ammattimaisille arvioijille

Johdanto

Kansainvälinen Arviointistandardi –neuvosto (IVSC) on riippumaton, aatteellinen, yksityissektorin järjestö, jonka tarkoitus on palvella yleistä etua. IVSC:n tavoitteena on rakentaa luottamusta ja yleistä uskoa arviointiprosessiin luomalla viitekehys arviointitoiminnan harjoittamiseen asianmukaisesti koulutettujen ja eettisesti toimivien arviointiammattilaisten toimesta.

IVSC toteuttaa tavoitettaan:

- luomalla ja ylläpitämällä Kansainvälistä Arviointistandardeja (IVSs)
- julkaisemalla teknisiä ohjeita ammattimaisille arvioijille ja
- edistämällä arviointiammatin kehitystä ja eettisiä käytäntöjä maailmanlaajuisesti.

IVS kuvaa menettelytapoja ja perusteita, joita tulee noudattaa laadittaessa arviointimieliä eri tarkoituksiin. IVS:n kehys edellyttää itsenäisyyttä, objektiivisuutta ja pätevyyttä niiltä, jotka tarjoavat IVS:n mukaisia arvioita. Niiden, jotka luottavat arviointeihin tehdessään päätöksiä, tulee voida luottaa siihen että arvio on tehty puolueettomasti, vapaana tietoisesta tai tiedostamattomasta arvioijaan kohdistuvasta painostuksesta. Arvioinnin ammattimaisuus on siten merkittävä osa arviointiprosessin luotettavuutta ja hyväksyntää.

Osana tehtävänsä kehittää arviointiammatin kehitystä maailmanlaajuisesti, IVSC:n Professional Board on tuottanut tämän asiakirjan edesauttamaan johdonmukaisten ammatillisten standardien kehittämistä ja niiden tunnustamista.

Arviointiammatti ei ole tällä hetkellä yhdenmukaisesti määritelty tai kehittynyt eri maissa ja sektoreilla. Erityisesti on tunnistettu, että useat erittäin kokeneet ja ammattimaiset arvioijat eivät voi olla jäseniä IVSC:n jäsenenä olevassa Ammattimaisten Arvioijien Organisaatiossa. Tämän kehyksen tarkoituksena on asettaa tavoitekriteereitä ammatin tulevalle kehitymiselle. Se ei estä ketään yksilöä (tai yritystä), joka harjoittaa ammattia nyt, kutsumasta itseään ammattimaiseksi arvioijaksi, eikä se myöskään suosittele yksittäistä henkilöä tai yritystä, joka näin toimii.

Tämä Kehys on tarkoitettu sekä lisäämään ymmärrystä ammattimaisten arvioijien ominaisuuksista yleisesti, että tukemaan organisaatiota soveltuvien koulutuksien kehittämisessä. Kehys palvelee useita sidosryhmiä, kuten

- niitä, jotka tilaavat arvioita tai tukeutuvat niihin
- yliopistoja, työnantajia ja kaikkia muita, jotka suunnittelevat, toteuttavat tai arvioivat ammattimaisten arvioijien koulutusohjelmia
- Arviointiammattilaisten Organisaatioita
- Ammattimaisia arvioijia ja tulevia arvioijia, jotka sitoutuvat omaan oppimiseen ja kehitykseensä, ja
- Sääntelyviranomaiset, jotka vastaavat ammattimaisten arvioijien valvonnasta.

Tämä Kehys asettaa vain ylätasoa periaatteita. Sen on tarkoitus olla ensimmäinen askel määritettäessä eri sektoreilla ja erityisalueilla toimivilta ammattimaisilta arvioijilta vaadittujen kompetenssien yksityiskohtaisempia kriteeristöjä osana IVSC:n tavoitteena olevaa arviointiammatin aseman ja tunnustamisen kehittämistä maailmanlaajuisesti.

Ammattimaisten Arvioijien Organisaatiot

Nämä ovat organisaatioita, joilla on joko suora tai epäsuora vastuu jäsentensä ja jäsenyyttä tavoittelevien koulutuksesta ja kehityksestä sekä heidän akkreditoimisestaan ammattimaisiksi arvioijiksi. Nämä organisaatiot ovat myös vastuussa siitä, että jäsenet ylläpitävät ammattitaitoaan ja noudattavat eettisiä ohjeita.

IVSC:n jäsenenä olevilta Ammattimaisten Arvioijien Organisaatioilta edellytetään seuraavien vaatimusten täyttämistä;

- a) niiden tulee olla perustettu voittoa tavoittelemattomiksi organisaatioiksi,
- b) niiden tulee asettaa jäsenilleen minimivaatimukset koskien koulutusta, ammattitaitoa ja eettisiä standardeja,
- c) niiden tulee vaalia yleistä etua yli jäsentensä edun,
- d) niillä tulee olla kurinpitomenettely niitä jäseniä varten, jotka rikkovat eettisiä tai muita toimintasääntöjä, ja
- e) niiden hallinnon ja toiminnan tulee soveltua niiden asemaan ja vastuisiin, ja niiden tulee pystyä osoittamaan lahjomattomuutta ja tinkimättömyyttä toiminnassaan.

Ammatillista organisaatiota, joka täyttää edellä esitetyt kriteerit ja joka myös hyväksyy ja sallii jäsenyyden muillekin ammattilaisille kuin arvioijille, voidaan pitää Arvioinnin Ammatillisena Organisaationa, jos sen tarjoama väylä jäsenyyteen ja akkreditointiin on tämän Kehyksen pätevyysvaatimusten mukainen ja jos se mahdollistaa jatkuvan ammatillisen kehittymisen ammattimaisina arvioijina työskenteleviltä jäseniltä.

Tämä Kehys voi olla myös avuksi niille, jotka pyrkivät perustamaan Arvioinnin Ammatillisen Organisaation uudelle sektorille tai markkinoille, joille kehitetään koulutusohjelmia ja ammatillisen kehittymisen ohjelmia, jotka perustuvat samanlaisiin peruseriaatteisiin samalla, kun ne tarjoavat riittävän joustavuuden ottamaan huomioon eri sektoreiden vaatimukset ja lainsäädännön.

Ammattimaiset Arvioijat

Tämän Kehyksen tarkoittama ammatillinen arvioija on IVSC:n jäsenenä olevan Arvioinnin Ammatillisen Organisaation jäsen. Joissakin maissa tai markkinoilla ei vielä ole Arvioinnin Ammatillisia Organisaatioita. Kun asiaankuuluvaa organisaatiota, johon yksilö voi hakea jäsenyyttä, ei ole, yksilöitä tai yrityksiä rohkaistaan ottamaan käyttöön ja noudattamaan tämän Kehyksen vaatimuksia.

Ammattipätevyys

Osoittaakseen ammatillista pätevyyttään ammatillisen arvioijan tulee osoittaa hallitsevansa

- a) ammatilliset tiedot,
- b) ammatilliset taidot,
- c) ammatilliset arvot, etiikan ja käyttäytymisen.

Pätevyys saavutetaan Ammatillisen Kehityksen Perusteilla (IPD) sekä Jatkuvalle Ammatilliselle Kehitykselle (CPD). Ammatillinen arvioija on suorittanut Ammatillisen Kehityksen Perusteet ja on sitoutunut säännölliseen Jatkuvaan Ammatilliseen Kehitykseen.

Tässä asiakirjassa tunnistetut pätevyysalueet on esitetty viitekehyksenä, joka määrittää yleisiä periaatteita. Yksityiskohtaiset tiedot ja taidot, joita ammatillinen arvioija tarvitsee, muuttuvat ajan myötä markkinoiden ja tieteenalojen kehittyessä.

Useimmat pätevyysvaatimukset koskevat kaikkia ammatillisia arvioijia, vaikka jotkin saattavat riippua yksilön roolista ja kokemuksesta. Osaamisen syvyys eri pätevyysalueilla vaihtelee ammattiuran aikana.

Ammatillisten tietojen, taitojen sekä arvojen, etiikan ja käyttäytymisen kehys on esitetty seuraavilla sivuilla.

Ammattipätevyyden Kehys

Ammattitiedot ja Ammattitaidot

Ammatillinen Peruskehitys: tullakseen tunnustetuksi ammattimaiseksi arvioijaksi, henkilöllä tulee olla:

1. Yliopistollinen tutkinto tai vastaava koulutus. Vastaava koulutus voi koostua pitkäaikaisesta käytännön kokemuksesta yhdistettynä muodolliseen tai epämuodolliseen opiskeluun, jonka päätteeksi henkilö voi osoittaa omaksuneensa ja kykenevänsä soveltamaan käsitteitä sillä tasolla, mitä vastaavassa tutkinnossa edellytetään.
2. Arviointikoulutus, joka sisältää ainakin seuraavat aihealueet:
 - a) talousteoria ja sen periaatteiden ymmärrys,
 - b) rahoitusmarkkinoiden ymmärrys,
 - c) hyväksytyjen arviointikäsitteiden ja periaatteiden ymmärrys
 - d) arviointimenetelmien teoria ja soveltaminen niillä markkinoilla, joilla henkilö aikoo toimia
 - e) aiotuilla toimintamarkkinoilla olennainen lainsäädännöllinen kehys
 - f) aiottujen toimintamarkkinoiden näkökulmasta keskeiset tekniset standardit ja ohjeet

Arviointikoulutuksen tulee olla yliopistokoulutuksen tasoista, ja se voidaan suorittaa soveltuvan alan alempana korkeakoulututkintona, ylempänä korkeakoulututkintona tai muodollisella tai epämuodollisella koulutuksella, joka suoritetaan harjoittelun ohessa.

3. Eettisten toimintatapojen Peruseriaatteiden koulutus siten kuin se on esitetty IVSC:n Eettisten periaatteiden säännöstössä ammattimaisille arvioijille..
4. Kokemusta kohtien kohtien 2 ja 3 soveltamisesta valvotussa työympäristössä; suosituksena vähintään 1500 tuntia yli kahden vuoden vähimmäisajanjaksolla.

Jatkuva Ammatillinen Kehittyminen: Ammattimainen arvioija pystyy osoittamaan osallistumisensa jatkuvaan ammatilliseen kehittymiseen itselleen relevantilla toiminta-alueella ammatinharjoittamisaikanaan. Jatkuva Ammatillinen Kehittyminen voidaan toteuttaa tunnustettuihin ja hyväksytyihin koulutustilaisuuksiin osallistumisen ja itseopiskelun yhdistelmänä. Suosituksena pidetään vähintään 50 tunnin suunnitelmallista Jatkuva Ammatillista Kehittymistä kolmen vuoden ajanjaksona.

Ammatilliset Arvot, Etiikka ja Käytös

Luonne: Ennen kuin henkilö tunnustetaan ammattimaiseksi arvioijaksi myöntämällä Arvioinnin Ammatillisen Organisaation jäsenyys, henkilön on kyettävä osoittamaan luonteensa ja maineensa kelvollisuus.

Toiminta: Ammattimainen arvioija toimii IVSC:n Ammattimaisten Arvioijien Eettisten Periaatteiden Säännöstön tai vastaavien Arvioinnin Ammatillisen Organisaation asettamisen määräysten tai sääntöjen mukaisesti.

Vastuu: Ammattimainen arvioija voidaan asettaa vastuuseen, jos hän ei noudata toiminnan eettisiä periaatteita tai toimi ammatillisten tietojen ja taitojen edellyttämällä tavalla. Arvioija voi vastata toiminnastaan itsesäätelyelimelle, kuten Arvioinnin Ammatilliselle Organisaatiolle, tai viranomaisen valtuuttamalle taholle. Jos sellaista elintä ei ole, arvioija voidaan saattaa vastuuseen työnantajan sisäisillä kurinpitomenettelyillä tai niin että ammattimainen arvioija sallii itseensä kohdistuvan vertaisarvioinnin. Jotta vastuuvollisuus saavutetaan, valituksen tekemisen ammattimaisen arvioijan toiminnasta tulee olla suoraviivaista ja helppoa.

Lain noudattaminen: Ammattimainen arvioija noudattaa kaikkia säännöksiä toimilupia koskien sekä muuta sääntelyä, joka liittyy niihin markkinoihin tai sektoreihin, jolla arvioija toimii.