

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

Voimassa 31.1.2022 alkaen



International Valuation Standards Council

Kansainväliset arviointistandardit

Voimassa 31.1.2022 alkaen



Suomennoksen toimittaja, julkaisija ja kustantaja:
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry

The International Valuation Standards Council, the authors 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.

Copyright © 2021 International Valuation Standards Council (IVSC)

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

The adoption or use of any International Valuation Standards Council Standards by any entity is entirely voluntary and at the user's risk. The International Valuation Standards Council does not control how or if any entity chooses to use the Standards and does not and cannot ensure or require compliance with the Standards. The International Valuation Standards Council does not audit, monitor, review or control in any way the manner in which users apply the Standards.

No responsibility is accepted by the IVSC for the accuracy of information contained in the text as republished or translated. The approved text of the International Valuation Standards is that published by the IVSC in the English language and copies may be obtained from the IVSC, 20 St Dunstan's Hill, London, EC3R 8HL, United Kingdom. Internet: <http://www.ivsc.org>



Kansainvälinen arviointistandardineuvosto (International Valuation Standards Council), Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY), tekijät, toimittajat ja julkaisijat eivät ota vastuuta vahingoista kenellekään, joka toimii tai on toimimatta tähän julkaisuun sisältyvän materiaalin pohjalta, riippumatta siitä, onko vahinko aiheutunut huolimattomuudesta tai muutoin.

Copyright © 2021 International Valuation Standards Council (IVSC)

Kaikki oikeudet pidätetään. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistykselle on annettu lupa kääntää kansainväliset arviointistandardit (voimassa 31.1.2022 alkaen) suomen kielelle ja tuottaa kyseinen asiakirja käännökseenä. IVSC:lla on tekijänoikeus suomenkieliseen käännökseen.

Kansainvälisen arviointistandardineuvoston (International Valuation Standards Council) standardien hyväksyminen tai käyttäminen on täysin vapaaehtoista ja käyttäjänsä vastuulla. Kansainvälinen arviointistandardineuvosto ei ohjaa sitä, käyttääkö jokin yksikkö standardeja ja miten se niitä käyttää, eikä se varmista tai edellytä tai voi varmistaa tai edellyttää standardien noudattamista. Kansainvälinen arviointistandardineuvosto ei millään tavalla auditoi, seuraa, tarkista tai ohjaa sitä, miten käyttäjät soveltavat standardeja.

IVSC ei ota vastuuta uudelleenjulkaistun tai käännetyn tekstin sisältämien tietojen paikkansapitävyydestä. Kansainvälisten arviointistandardien virallinen, hyväksytty teksti on se teksti, jonka IVSC on julkaissut englanniksi. Kyseisen julkaisun kopioita saa IVSC:lta osoitteesta 20 Dunstan's Hill, London EC3R 8HL, United Kingdom tai Internet-osoitteesta <http://www.ivsc.org>

Julkaistu Helsingissä maaliskuussa 2022

ISBN 978-952-68290-6-7 (suomenkielinen käännös)

Esipuhe suomenkieliseen käännökseen

Kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards IVS) ohjaavat ammattimaista arviointitoimintaa globaalisti ja ne on laadittu Kansainvälisen arviointistandardineuvoston (International Valuation Standards Council, IVSC) toimesta. Yhteiset standardit tukevat arviointityötä, sen laatua ja läpinäkyvyyttä. Suomenkielisen, alalle yhtenäisen ja ajantasaisen terminologian olemassaolo on myös tärkeä osa kiinteistöarvioinnin kehittämistä. Tämä suomenkielinen käännös sisältää seuraavat osat 31.1.2022 voimaantulleista kansainvälisistä arviointistandardeista: Johdanto, Sanasto, IVS:n viitekehys ja Yleiset standardit (IVS 101 Tehtävän määrittely, IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen, IVS 103 Arvioinnin raportointi, IVS 104 Arvon perustat ja IVS 105 Arviointilähestymistavat ja -menetelmät). Muu osa standardeista on jätetty tämän käännöksen ulkopuolelle ja on saatavissa alkuperäiskielellä englanniksi.

Arviointistandardien käännösprosessi oli monivaiheinen. Käännöstyö aloitettiin kielenkääntäjän (Delingua Oy) johdolla, jonka laatimaa käännöstä kävivät läpi ensin Tomi Muhonen (Käännöstoimisto T.A. Muhonen) ja sitten hallituksen puheenjohtaja ja hallitusten jäsenet. Hallitus pyrki erityisesti kiinnittämään huomiota siihen, että uuden käännöksen terminologia ja logiikka olisivat yhteneväisiä aiemmin tehtyjen käännöslinjausten kanssa. Käännöstyöhön osallistuivat apulaisprofessori Saija Toivosen (Aalto-yliopisto) lisäksi DI, AKA Seppo Koponen (GEM Property Oy), DI Mauri Asmundela (Maanmittauslaitos), Tkl, AKA Jyrki Halomo (FinCap Kiinteistövarainhoito Oy), DI, AKA Juha Rissanen (UPM), DI Tuomo Heinonen DI, AKA Arja Lehtonen (Catella Property Oy), AKA Mika Nyman (OP Koti Uusimaa Oy LKV), ja ja DI Tuuli Laine (yhdistyksen sihteeri).

Kuten aiemminkin, käännöksessä on pyritty noudattamaan alkuperäisiä standardeja mahdollisimman tarkasti. Tämän seurauksena kielellinen ilmaisu on paikoitellen kärsinyt, mutta esimerkiksi sanastossa esitetyt termit on saatu korostettua alkuperäisten standardien tavoin myös suomenkielisessä versiossa. Joissakin kohdissa on viitattu myös englanninkieliseen alkuperäiseen termiin. Terminologiset valinnat on tehty hallituksen keskusteluiden ja analyysien pohjalta.

31.1.2022 voimaan tulleet standardit ovat pysyneet rakenteeltaan samanlaisina ja sisältöön ei ole tullut suuria muutoksia. *Johdantoon* on lisätty *Kansainvälisen arviointistandardin laatimisen perusperiaatteet*, jotka IVSC:n standardilautakunta on ottanut huomioon standardeja laatiessaan. Lisäksi *Johdantoon* on lisätty *Arvioinnin perusperiaatteet*, jotka käsittelevät arvioijia ja arviointia. *Sanastoon* on puolestaan lisätty merkittävä määrä standardille keskeisiä sanoja. Sieltä löytyy nyt esimerkiksi arvon perustat ja niiden sisältöjen lyhyet kuvaukset. Sanastosta löytyvät sanat on kursivoitu läpi standardien, joten niiden kuvaukset voi tarkistaa sanastosta kätevästi. *IVS:n viitekehukseen* on lisätty standardien noudattamiseen sekä arvioijan määrittelyyn ja pätevyyteen liittyviä kohtia ja tehty muutamia täydennyksiä. *Yleisiin standardeihin* ei sen sijaan ole tullut merkittäviä uudistuksia lukuun ottamatta *IVS 104 Arvon perustoihin* lisättyä *220 Arvon kohdentamista* ja *IVS 105 Arviointilähestymistavat ja -menetelmät* standardin johdantoon tullutta tarkennusta, jossa todetaan, että arvon muodostamisessa voidaan käyttää yhtä tai useampaa arviointilähestymistapaa. Omaisuuslajistandardien puolelle on lisäksi tullut uusi *IVS 230 Inventory*, joka ei kuitenkaan kuulu suomennettuun osioon.

Tämä suomenkielinen käännös on epävirallinen eikä siihen voi näin ollen vedota standardeja tulkittaessa tai käytettäessä. Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys ry, käännöksen tekijät, toimittajat tai kommentoijat eivät ota vastuuta käännöksen oikeellisuudesta.

Suomen Kiinteistöarvointiyhdistyksen puolesta esitän lämpimät kiitokset kaikille käännöstyötä edesauttaneille henkilöille.

Vantaalla tammikuussa 2022

Saija Toivonen

Pj., Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys ry

Sisällys

<u>Johdanto</u>	1
<u>Sanasto</u>	5
<u>IVS:n viitekehys</u>	10
<u>Yleiset standardit</u>	
<u>IVS 101 Tehtävän määrittely</u>	13
<u>IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen</u>	16
<u>IVS 103 Arvioinnin raportointi</u>	18
<u>IVS 104 Arvon perustat</u>	20
<u>IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät</u>	35

Johdanto

Kansainvälinen arviointineuvosto (International Valuation Standards Council, IVSC) on riippumaton, voittoa tuottamaton organisaatio, joka on sitoutunut arviointitoiminnan laadun parantamiseen. IVSC:n tavoitteena on rakentaa uskottavuutta ja yleistä luottamusta *arviointiin* laatimalla standardeja ja varmistamalla niiden laaja käyttöönotto ja toteuttaminen *omaisuuserien arvioinnissa* ympäri maailman. IVSC:n näkemyksen mukaan kansainväliset arviointistandardit (IVS) ja niiden ammattimainen soveltaminen ovat olennainen osa talousjärjestelmää.

Arviointeja käytetään laajasti, ja niihin tukeudutaan rahoitus- ja muilla markkinoilla tilinpäätösten yhteydessä, säädösten noudattamisen varmistamisessa tai kiinnitysluotto- ja vaihdantatoimintojen tukemisessa. Kansainväliset arviointistandardit (IVS) ohjaavat noudattamaan arviointitoimeksiannoissa yleisesti hyväksytyjä käsitteitä ja periaatteita, jotka edistävät *arvioinnin* läpinäkyvyyttä ja johdonmukaisuutta. IVSC myös kannustaa soveltamaan parhaita käytäntöjä ammattiarvioijien osaamisen ja toimintatapojen kehittämisessä.

IVSC:n standardilautakunta (Standards Board) vastaa arviointistandardien antamisesta. Lautakunta laatii asialistansa ja hyväksyy julkaisunsa itsenäisesti. Arviointistandardeja laatiessaan lautakunta

- noudattaa määriteltyä, asianmukaista prosessia, johon kuuluu yhteydenpito sidosryhmien (muun muassa *arvioijien*, arviointipalvelujen käyttäjien, sääntelyviranomaisten ja arviointiammattilaisten järjestöjen) kanssa sekä lausuntojen pyytäminen kaikista uusista standardeista tai olemassa olevien standardien olennaisista muutoksista
- pitää yhteyttä muihin rahoitusmarkkinoilla standardeja antaviin tahoihin
- harjoittaa aktiivista vaikuttamista, johon kuuluvat keskustelut osallistumaan kutsuttujen viitetahojen sekä kohdennettujen käyttäjien tai käyttäjäryhmien kanssa.

Arviointistandardien tavoitteena on lisätä arviointipalvelujen käyttäjien luottamusta arviointipalveluihin luomalla läpinäkyviä ja johdonmukaisia arviointiprosesseja. Standardi toteuttaa yhtä tai useampaa seuraavista tehtävistä:

- tunnistaa tai luo globaalisti hyväksytyjä periaatteita ja määritelmiä
- tunnistaa seikkoja, jotka tulisi ottaa huomioon arviointitoimeksiantojen suorittamisessa ja *arviointien* raportoisissa, ja edistää niiden huomioon ottamista
- tunnistaa erityistä harkintaa vaativia asioita ja yleisesti käytettäviä lähestymistapoja erityyppisten *omaisuuserien* tai vastuiden arvioinnissa.

IVS-standardit sisältävät pakollisia vaatimuksia, joita *täytyy* noudattaa, jotta voidaan todeta, että *arviointi* on tehty IVS-standardien mukaisesti. Toisaalta standardeissa on tiettyjä osioita, jotka eivät määrää tai vaadi käyttämään mitään erityistä toimintatapaa. Sen sijaan ne esittävät olennaiset periaatteet ja käsitteet, jotka *täytyy* ottaa huomioon *arviointia* tehtäessä.

IVSC:n standardilautakunta on ottanut huomioon seuraavat peruseriaatteet laatiessaan kansainvälisiä arviointistandardeja.

Kansainvälisen arviointistandardin laatimisen peruseriaatteet

1. Tarkoitus (tavoite)

Arviointistandardien tarkoituksena on lujittaa ja ylläpitää yleistä luottamusta arviointiin määrittämällä arvioijille asianmukaiset vaatimukset.

2. Arviointistandardit

Arviointistandardien tulisi perustua periaatteisiin, ja niissä tulisi käsitellä tarkoituksenmukaisesti uskottavan näkemyksen muodostamista arvosta sekä kyseisen näkemyksen ilmoittamista aiotulle käyttäjälle tai aiotuille käyttäjille.

3. Standardien kehittäminen ja tarkistaminen

Standardit laaditaan ja niitä tarkistetaan tarvittaessa läpinäkyvästi asianmukaisten lausuntojen pyytämisen jälkeen.

4. Lainkäyttöalue

Standardeista poikkeaminen on sallittua standardien kanssa ristiriitaisten lakisääteisten ja säädöksiin liittyvien vaatimusten noudattamiseksi.

Arvioinnin peruseriaatteet

1. Eettisyys

Arvioijien täytyy yleisen luottamuksen lujittamiseksi ja ylläpitämiseksi noudattaa eettisiä periaatteita, joita ovat rehellisyys, objektiivisuus, puolueettomuus, luottamuksellisuus, pätevyys ja ammattimaisuus.

2. Pätevyys

Arviota luovutettaessa arvioijilla täytyy olla tekniset taidot ja tiedot, joita tarvitaan arviointitoimeksiannon asianmukaisessa suorittamisessa.

3. Standardien noudattaminen

Arvioijien täytyy ilmoittaa tai raportoida toimeksiannossa käytetyt julkaistut arviointistandardit ja noudattaa niitä.

4. Arvon perusta (eli tyyppi tai standardi)

Arvioijien täytyy valita toimeksiannolle soveltuva arvon perusta (tai arvon perustat) ja noudattaa kaikkia sovellettavia vaatimuksia. *Arvon perusta* (tai arvon perustat) täytyy joko määritellä tai sen/niiden lähde täytyy esittää.

5. Arvopäivä (eli arvoajankohta)

Arvioijien täytyy ilmoittaa tai raportoida analyysinsä, näkemystensä tai johtopäätöksensä perustana oleva arvopäivä. Arvioijien täytyy myös ilmoittaa päivämäärä, jona he julkistavat arviointinsa tai raportoivat siitä.

6. Oletukset ja ehdot

Arvioijien täytyy ilmoittaa toimeksiantoon liittyvät merkittävät oletukset ja ehdot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiannon tulokseen.

7. Aiottu käyttötarkoitus

Arvioijien täytyy ilmoittaa tai raportoida selkeä ja tarkka kuvaus arvioinnin aiotusta käyttötarkoituksesta.

8. Aiottu käyttäjä / aiotut käyttäjät

Arvioijien täytyy ilmoittaa tai raportoida selkeä ja tarkka kuvaus arvioinnin aiotusta käyttäjästä / aiotuista käyttäjistä.

9. Tehtävän määrittely

Arvioijien täytyy määrittää, suorittaa ja ilmoittaa tai raportoida toimeksiannolle soveltuva tehtävän määrittely, joka johtaa uskottavaan arviointiin.

10. Arvioinnin kohteen yksilöiminen

Arvioijien täytyy yksilöidä arvioinnin kohde selkeästi.

11. Tiedot

Arvioijien täytyy käyttää asianmukaisia lähtötietoja ja muita tietoja selkeästi ja läpinäkyvästi laatiakseen uskottavan arvioinnin.

12. Arviointimetodologia

Arvioijien täytyy tarkoituksenmukaisesti käyttää asianmukaista arviointimetodologiaa tai -metodologioita uskottavan arvioinnin laatimiseksi.

13. Arviointistailmoittaminen

Arvioijien täytyy ilmoittaa selkeästi arvioinnin analyysit, näkemykset ja johtopäätökset aiotulle käyttäjälle / aiotuille käyttäjille.

14. Asiakirjojen säilyttäminen

Arvioijien täytyy säilyttää kopio arvioinnista ja selvitys tehdystä arviointityöstä asianmukaisen ajan toimeksiannon päättymisen jälkeen.

Arviointistandardit on järjestetty seuraavasti:

IVS:n viitekehys (The IVS Framework)

Tämä toimii johdantona IVS-standardeille. IVS:n viitekehys koostuu IVS-standardeja noudattavien *arvioijien* yleisperiaatteista, jotka koskevat objektiivisuutta, harkintaa, pätevyyttä ja hyväksyttäviä IVS- standardista poikkeamia.

IVS:n yleiset standardit (IVS General Standards)

Näissä standardeissa esitetään kaikkien arviointitoimeksiantojen suorittamista koskevia vaatimuksia, muun muassa arviointisopimuksen ehtojen asettaminen, arvon perustat, arviointilähestymistavat ja niiden menetelmät sekä raportointi. Ne on muotoiltu niin, että ne soveltuvat kaikenlaisien *omaisuuserien arviointeihin* ja kaikkiin *arviointitaroituksiin*.

IVS:n omaisuuslajistandardit (IVS Asset Standards)

Omaisuuslajistandardeissa esitetään tietyntyyppisiin *omaisuuserien* lajeihin liittyvät vaatimukset. Näitä vaatimuksia ja yleisiä standardeja *täytyy* noudattaa tietyn omaisuuslajin *arvioinnissa*.

Omaisuuslajistandardeissa annetaan taustatietoja kunkin omaisuuslajin *arvoon* vaikuttavista ominaispiirteistä sekä omaisuuslajikohtaisia lisävaatimuksia, jotka koskevat yleisesti käytettyjä arviointilähestymistapoja ja menetelmiä.

Voimaantulo

Tämä IVS-standardien versio on julkaistu 31.7.2021 ja on voimassa 31.1.2022 alkaen. IVSC suosittelee standardien varhaista soveltamista julkaisupäivämäärästä alkaen.

Standardien tulevat muutokset

IVSC:n standardilautakunta aikoo tarkistaa IVS-standardeja jatkuvasti ja päivittää tai selventää niitä tarvittaessa sidosryhmien ja markkinoiden tarpeiden mukaan. Lautakunnalla on jatkuvasti käynnissä projekteja, jotka *voivat* tuottaa lisästandardiesityksiä tai muutosehdotuksia tähän julkaisuun milloin tahansa. Tietoja käynnissä olevista projekteista ja mahdollisesti tapahtuvista tai hyväksytyistä muutoksista on IVSC:n verkkosivuilla osoitteessa www.ivsc.org.

IVS-standardeihin liittyviä kysymyksiä ja vastauksia sisältävä asiakirja on saatavilla osoitteessa www.ivsc.org.

Sanasto

10 Sanaston yleiskuvaus

10.1 Tässä sanastossa määritellään tiettyjä kansainvälisissä arviointistandardeissa käytettyjä termejä.

10.2 Tätä sanastoa sovelletaan vain kansainvälisiin arviointistandardeihin, eikä siinä määritellä *arviointiin*, kirjanpitoon tai rahoitukseen liittyviä perustermejä, koska arvioijien oletetaan tuntevan tällaiset termit (ks. *arvioija*-termin määritelmä).

20 Määritellyt termit

20.1 Omaisuuserä tai omaisuuserät (Asset, Assets)

Standardien luettavuuden parantamiseksi ja toiston välttämiseksi *omaisuuserä* ja *omaisuuserät* viittaavat yleensä nimikkeisiin, jotka voivat olla arviointisopimuksen *kohteena*. Ellei standardissa toisin määritetä, näiden termien voi katsoa tarkoittavan *omaisuuserää*, omaisuuseräjoukkoa, vastuuta, vastuujoukkoa tai niiden yhdistelmiä.

20.2 Arvon perusta/perustat (Basis (bases) of Value)

Perusolettamukset, joihin raportoidut arvot perustuvat tai tulevat perustumaan (ks. IVS 105 *Arviointilähestymistavat ja menetelmät*, kohta 10.1) (joillakin lainkäyttöalueilla näitä kutsutaan myös arvostandardeiksi).

20.3 Asiakas (Client)

Asiakas viittaa henkilöön, henkilöjoukkoon tai tahoon, jolle arviointi tehdään. Tähän voi sisältyä ulkoiset asiakkaat (eli *arviointit*, joissa arvioijan toimeksiantaja on kolmatta osapuolta edustava asiakas) ja sisäiset asiakkaat (eli työnantajalle tehtävät *arviointit*).

20.4 Kustannus/kustannukset (Cost(s), substantiivi)

Omaisuuserän hankkimisen tai luomisen vaatima vastasuoritus tai kulu.

20.5 Diskonttauskorko/-korot (Discount Rate(s))

Korko, jota käytetään tulevaisuudessa maksettavan tai saatavan rahasumman muuntamiseen nykyarvoksi.

20.6 Kohtuullinen arvo (Equitable Value)

Tämä on arvioitu hinta, joka määritetään omaisuuserän tai vastuun siirtämiselle, määritettyjen asiantuntevien ja transaktioon halukkaiden osapuolten välillä ja joka heijastaa kummankin osapuolen intressejä.

20.7 Käypä markkina-arvo (Fair Market Value)

1. Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestö (OECD) määrittelee käyvän markkina-arvon hinnaksi, jonka transaktioon halukas ostaja maksaisi transaktioon halukkaalle myyjälle vapailla markkinoilla toteutettavassa transaktiossa.
2. Yhdysvaltojen verotukseen liittyvässä säädöksen pykälässä 20.2031-1 todetaan, että käypä markkina-arvo on se hinta, jolla kiinteistö vaihtaisi omistajaa transaktioon halukkaana ostajan ja transaktioon halukkaana myyjän välillä niin, että kummallakaan osapuolella ei ole pakkoa ostaa tai myydä ja että kummatkin osapuolet tuntevat asiaan liittyvät tosiasiat kohtuullisen hyvin.¹

20.8 Käypä arvo (kansainväliset IFRS-tilinpäätösstandardit) (Fair Value, International Financial Reporting Standards)

IFRS 13 määrittelee käyvän arvon hinnaksi, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin vastuun siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa transaktiossa.

20.9 Aiottu käyttötarkoitus (Intended Use)

Arvioijan raportoiman *arvioinnin* tai arvioinnin tarkastuksen tulosten *aiottu käyttötarkoitus* (*aiotut käyttötarkoitukset*), jotka *arvioija* on yksilöinyt *asiakkaan* kanssa käydyn viestinnän perusteella.

20.10 Aiottu käyttäjä (Intended User)

Asiakas ja mikä tahansa nimen tai tyypin mukaan tunnistettu muu *osapuoli*, jotka *arvioija* on yksilöinyt *arvioinnin* tai arvioinnin tarkastuslausunnon käyttäjiksi *asiakkaan* kanssa käydyn viestinnän perusteella.

20.11 Investointiarvo (Investment Value)

Omaisuuserän arvo omistajalle tai mahdolliselle omistajalle, kun otetaan huomioon yksittäinen sijoitus tai operatiiviset tavoitteet (voidaan kutsua myös hyödyn arvoksi).

20.12 Lainkäyttöalue (Jurisdiction)

Lainkäyttöalue viittaa juridiseen ja sääntely-ympäristöön, jossa arviointisopimus tehdään. Se koostuu yleensä eri hallintoelinten (esimerkiksi valtion, osavaltion ja kuntien) antamista laeista ja säädöksistä sekä – *arvioinnin tarkoituksen* mukaan – tiettyjen sääntelyviranomaisten (esimerkiksi pankki- ja arvopaperiviranomaisten) asettamista säännöistä.

20.13 Realisointiarvo (Liquidation Value)

Summa, joka realisoituisi, omaisuuserää tai omaisuuseräjoukkoa vähitellen myytäessä. Realisointiarvossa pitäisi ottaa huomioon omaisuuserien myyntikuntoon saattamisesta syntyvät kustannukset ja luopumisesta syntyvät kustannukset. Realisointiarvo voidaan määrittää käyttäen kahta erilaista arvon lähtökohtaa (ks. IVS 104 *Arvon perustat*, kohta 80):

- (a) vapaaehtoinen transaktio, jossa on kohteelle tyypillinen markkinointiaika, tai
- (b) pakotettu transaktio, jossa on lyhennetty markkinointiaika.

1

Yhdysvaltojen veroviranomainen

20.14 Markkina-arvo (Market Value)

Arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

20.15 Voida (May)

Termi *voida* kuvaa toimia ja menettelytapoja, joita *arvioijilla* on velvollisuus harkita. Asiat, joiden yhteydessä tätä termiä käytetään, vaativat *arvioijan* huomiota ja harkintaa. Se, toteuttaako *arvioija* nämä asiat arviointisopimuksessa ja miten toteuttaminen tapahtuu, perustuu ammatilliseen harkintaan standardien tavoitteiden mukaisissa olosuhteissa.

20.16 Täytyä (Must)

Täytyy tarkoittaa ehdotonta velvollisuutta. *Arvioijan täytyy* täyttää tällaiset velvollisuudet kaikissa tapauksissa, joissa kyseisen vaatimuksen piirissä olevat olosuhteet toteutuvat.

20.17 Osapuoli (Participant)

Osapuoli viittaa asiaan liittyviin *osapuoliin* arviointisopimuksessa käytettävän arvon perustan / käytettävien arvon perustojen (ks. IVS 104 Arvon perustat) mukaan. Eri arvon perustat edellyttävät, että *arvioijat* ottavat huomioon eri näkökulmia, kuten markkinaosapuolten näkökulmat (esimerkiksi markkina-arvo ja IFRS:n mukainen käypä arvo) tai tietyn omistajan tai mahdollisen ostajan näkökulmat (esimerkiksi investointiarvo).

20.18 Hintaa (Price, substantiivi)

Omaisuuserästä pyydetty, tarjottu tai maksettu rahallinen tai muu vastasuoritus, joka voi poiketa arvosta.

20.19 Tarkoitus (Purpose)

Tarkoitus viittaa *arvioinnin* tekemisen syyhyn/syihin. Yleisiä *tarkoituksia* ovat muun muassa talous- ja veroraportointi sekä oikeudenkäyntimenettelyiden, vaihdantatoimintojen ja kiinnitysluottoja koskevien päätösten tukeminen.

20.20 Pitäisi (Should)

Pitäisi tarkoittaa velvollisuuksia, jotka ovat oletusarvoisesti pakollisia. *Arvioijan täytyy* noudattaa tällaisia vaatimuksia, paitsi jos hän pystyy osoittamaan, että tilanteessa tehdyt vaihtoehtoiset toimet olivat riittäviä standardien tavoitteiden saavuttamiseksi.

Niissä harvoissa tapauksissa, joissa *arvioija* uskoo, että standardin tavoitteet voidaan saavuttaa vaihtoehtoisilla keinoilla, *arvioijan täytyy* dokumentoida, miksi kyseessä olevaa toimea ei katsottu tarpeelliseksi ja/tai tarkoituksenmukaiseksi.

Jos standardissa määrätään, että *arvioijan "pitäisi"* harkita jotakin toimea tai menettelytapaa, toimen tai menettelytavan harkinta on oletusarvoisesti pakollista, mutta toimen tai menettelytavan toteuttaminen ei ole.

20.21 Merkittävä ja/tai olennainen (Significant and/or Material)

Merkittävyyden ja olennaisuuden arvioiminen edellyttää ammatillista harkintaa. Harkinnan käyttämisessä *pitäisi* kuitenkin ottaa huomioon seuraavat seikat:

- *Arviointiin* liittyviä tekijöitä (muun muassa lähtötietoja, oletuksia, erityisoleksia ja käytettyjä lähestymistapoja ja menetelmiä) pidetään *merkittävänä/olennaisina*, jos niiden soveltamisen ja/tai vaikutuksen *arviointiin* voidaan kohtuudella odottaa vaikuttavan *arvioinnin* käyttäjien taloudellisiin tai muihin päätöksiin. *Olennaisuutta* koskevassa harkinnassa otetaan huomioon arviointisopimus kokonaisuudessaan, ja siihen vaikuttaa *kohdeomaisuuserän* koko tai luonne.
- Näissä standardeissa *olennainen/olennaisuus* viittaa arviointisopimuksen *olennaisuuteen*, joka voi olla erilaista kuin muihin *tarkoituksiin*, kuten tilinpäätöksiin ja niiden tarkistuksiin, liittyvä *olennaisuus*.

20.22 Kohde tai kohdeomaisuuserä (Subject, Subject Asset)

Nämä termit viittaavat tietyssä arviointisopimuksessa arvioitaviin *omaisuuseriin*.

20.23 Synergia-arvo (Synergistic Value)

Syntyy, kun yhdistetään vähintään kaksi omaisuuserää tai oikeutta siten, että yhdistetty arvo on suurempi kuin erillisten arvojen summa. Jos synergiat ovat vain yhden tietyn ostajan saavutettavissa, synergia-arvo ei ole sama kuin markkina-arvo, koska synergia-arvossa huomioidaan omaisuuserän erityisominaisuudet, joilla on arvoa vain tietylle ostajalle. Yhdistämisen vaikutusta ylittävää lisäarvoa kutsutaan usein liittoarvoksi.

20.24 Arviointi (Valuation)

Toimi tai prosessi, jolla määritetään näkemys tai johtopäätös omaisuuserän arvosta ilmoitetun arvon perusteen mukaan tietynä päivänä IVS:n mukaisesti.

20.25 Arviointilähestymistapa (Valuation Approach)

Yleensä arvon arviointitapa, jossa käytetään yhtä tai useampaa yksittäistä arviointimenetelmää (ks. IVS 105 *Arviointilähestymistavat ja menetelmät*).

20.26 Arviointimenetelmä (Valuation Method)

Arviointilähestymistapoihin sisältyvä yksittäinen arvon arviointitapa.

20.27 Arviointitarkoitus (Valuation Purpose, Purpose of Valuation)

Ks. *Tarkoitus*.

20.28 Arvioinnin tarkastuksen tekijä (Valuation Reviewer)

Arvioinnin tarkastuksen tekijä on ammattiarvioija, jonka tehtävänä on tarkastaa toisen *arvioijan* työ. Osana arvioinnin tarkastusta ammattiarvioija voi tehdä tietyjä arviointitoimenpiteitä ja/tai antaa oman näkemyksensä *arvosta*.

20.29 Arvo (Value, substantiivi)

Näkemyks, joka on seurausta IVS:n mukaisesta arviointiprosessista. Se on arvio joko omaisuuserään kohdistuvan oikeuden todennäköisimmästä rahallisesta vastasuorituksesta tai omaisuuserään kohdistuvan oikeuden hallussapidosta saatavista taloudellisista hyödyistä ilmoitetun arvon perustan perusteella.

20.30 Arvioija (Valuer)

Arvioija on yksittäinen henkilö, henkilökunta tai jossakin yksikössä oleva yksittäinen henkilö, oli tämä sitten työsuhteessa (sisäinen) tai toimeksisaaneena (sopimuksessa/ulkoinen), jolla on objektiivisen, puolueettoman, eettisen ja asiantuntevan *arviointin* tekemiseen tarvittava pätevyys, osaaminen ja kokemus. Joillakin *lainkäyttöalueilla arvioijana* toimiminen edellyttää lisenssiä.

20.31 Painoarvo (Weight)

Painoarvo viittaa siihen, miten paljon tiettyä osoitusta *arvosta painotetaan arvoon* liittyvän johtopäätöksen tekemisessä (jos esimerkiksi käytetään yhtä lähestymistapaa, sen *painoarvo* on 100 %).

20.32 Painottaminen (Weighting)

Painottaminen viittaa prosessiin, jossa erilaisia osoituksia *arvosta* analysoidaan ja sovitetaan yhteen. Osoitukset ovat yleensä peräisin eri lähestymistavoista ja/tai menetelmistä. Prosessiin ei kuulu *arviointien* keskiarvon laskeminen, joka ei ole hyväksyttävä toimintatapa.

20.33 Investoinnin arvo (Worth)

Ks. investointiarvo.

IVS:n viitekehys

Sisältö	Kohdat
Standardien noudattaminen	10
Varat ja vastuut	20
Arvioija	30
Objektiivisuus	40
Pätevyys	50
Poikkeamiset	60

10 Standardien noudattaminen

- 10.1 Toteamus, jonka mukaan *arviointi* tehdään tai on tehty IVS:n mukaisesti, edellyttää ehdottomasti, että *arvioinnissa* on noudatettu kaikkia asiaan liittyviä IVSC:n julkaisemia standardeja.
- 10.2 Jotta *arviointi* on IVS:n mukainen, *arvioijan täytyy* täyttää kaikki IVS:ssä olevat vaatimukset.
- 10.3 *Arvioija* voi poiketa kansainvälisistä arviointistandardeista (IVS) vain tämän *kehyyksen* kohdassa 60 kuvatulla tavalla.

20 Varat ja vastuut

- 20.1 Standardeja voidaan käyttää sekä varojen ja vastuiden *arviointiin* että varoja ja vastuita koskevien nykyisten ja tulevien vaateiden *arviointiin*. Standardien luettavuuden parantamiseksi termien *omaisuuserä* tai *omaisuuserät* on määritelty sisältävän vastuun, vastuut, *omaisuuserät* ja edellä mainittujen yhdistelmät, paitsi jos nimenomaan on todettu toisin tai sisällön perusteella on selvää, että vastuut on suljettu pois.

30 Arvioija

- 30.1 *Arvioijan* on määritelty olevan ”yksittäinen henkilö, henkilökunta tai jossakin yksikössä oleva yksittäinen henkilö, oli tämä sitten työsuhteessa (sisäinen) tai toimeksisaaneena (sopimuksessa/ulkoinen), jolla on objektiivisen, puolueettoman, eettisen ja asiantuntevan *arvioinnin* tekemiseen tarvittava pätevyys, osaaminen ja kokemus”. Joillakin *lainkäyttöalueilla arvioijana* toimiminen edellyttää lisenssiä. Koska *arvioinnin tarkastuksen tekijän täytyy* myös olla *arvioija*, standardien luettavuuden parantamiseksi termi *arvioija* sisältää myös *arvioinnin tarkastuksen tekijät*, paitsi jos nimenomaan on todettu toisin tai sisällön perusteella on selvää, että *arvioinnin tarkastuksen tekijät* on suljettu pois.

40 Objektiivisuus

- 40.1 Arviointiprosessi edellyttää, että *arvioija* ratkaisee puolueettomasti, miten luotettavina lähtötietoja ja oletuksia pidetään. *Arvioinnin* uskottavuuden kannalta on tärkeää, että ratkaisut tehdään tavalla, joka edistää läpinäkyvyyttä ja minimoi subjektiivisten tekijöiden vaikutuksen prosessissa. *Arvioinnin* ratkaisut täytyy tehdä objektiivisesti puolueellisten analyysien, näkemysten ja johtopäätösten välttämiseksi.
- 40.2 Perusoletus on, että näitä standardeja sovellettaessa käytetään tarkoituksenmukaisia varmistuksia ja menettelyjä arviointiprosessin tarvittavan objektiivisuuden sekä tulosten puolueettomuuden varmistamiseksi. IVSC:n *Eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaisille arvioijille* on esimerkki asianmukaisesta ammattitoimintatapojen viitekehuksesta.

50 Pätevyys

- 50.1 *Arviointia* tekevillä yksittäisillä henkilöillä, henkilökoukoilla tai jossakin yksikössä olevilla yksittäisillä henkilöillä, olivat nämä sitten työsuhteessa (sisäinen) tai toimeksisaaneena (sopimuksessa/ulkoinen), täytyy olla objektiivisen, puolueettoman, eettisen ja asiantuntevan *arvioinnin* tekemisessä tarvittava pätevyys, osaaminen ja kokemus sekä tarvittavat tekniset taidot sekä kokemus ja tieto *arviointikohteesta*, *kohteen* kaupankäyntimarkkinoista ja *arviointitarkoituksesta*.
- 50.2 Jos *arvioijalla* ei ole kaikkia *arvioinnin* eri osa-alueilla tarvittavia teknisiä taitoja, kokemusta ja tietoa, on hyväksyttävää, että *arvioija* hankkii asiantuntija-apua kokonaistoimeksiannon tiettyihin osa-alueisiin sillä ehdolla, että asia tuodaan esille tehtävän määrittelyn (ks. IVS 101 *Tehtävän määrittely*) ja arvioinnin raportoinnin (ks. IVS 103 *Arvioinnin raportointi*) yhteydessä.
- 50.3 *Arvioijalla* täytyy olla tekniset taidot, kokemus ja tieto, joita tarvitaan asiantuntijoiden työpanoksen ymmärtämisessä, tulkitsemisessä ja käyttämisessä.

60 Poikkeamiset

- 60.1 ”*Poikkeaminen*” on tilanne, jossa täytyy noudattaa tiettyjä IVS-standardien vaatimuksista poikkeavia lain, säädösten tai viranomaisten vaatimuksia. Joissakin tilanteissa poikkeaminen on siinä mielessä pakollista, koska *arvioijan* täytyy noudattaa *arvioinnin tarkoitukseen* ja *lainkäyttöalueeseen* liittyviä lain, säädösten ja viranomaisten vaatimuksia, jotta hän toimii IVS-standardien mukaisesti. Näissä poikkeamistapauksissa *arvioija voi* kuitenkin todeta, että *arviointi* tehtiin IVS-standardien mukaisesti.
- 60.2 Vaatimus poiketa IVS-standardeista lain, säädösten tai viranomaisten vaatimusten takia on etusijalla kaikkiin muihin IVS-standardien vaatimuksiin nähden.

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

- 60.3 Kuten IVS 101 *Tehtävän määrittely* -osion kohdassa 20.3 (n) ja IVS 103 *Arvioinnin raportointi*-osion kohdassa 10.2 edellytetään, poikkeamisten luonne *täytyy* yksilöidä (voidaan esimerkiksi mainita, että *arviointi* tehtiin IVS-standardien ja paikallisten verosäädösten mukaisesti). Jos poikkeamiset vaikuttavat *merkittävästi* tehtyjen toimenpiteiden, käytettävien lähtötietojen ja oletusten ja/tai arviointijohtopäätösten luonteeseen, *arvioijan täytyy* myös tuoda ilmi kyseessä olevat lain, säädösten tai viranomaisten vaatimukset ja niiden *merkittävät* erot IVS-standardien vaatimuksiin nähden. Hänen *täytyy* esimerkiksi kertoa, että kyseessä olevalla *lainkäyttöalueella* saa käyttää vain markkina-lähestymistapaa tilanteessa, jossa IVS-standardien mukaan *pitäisi* käyttää tuottolähestymistapaa.
- 60.4 IVS-standardien mukaisissa *arvioinneissa* ei sallita standardeista poikkeamisia, jotka johtuvat muista syistä kuin lain, säädösten tai viranomaisten vaatimuksista.

Yleiset standardit

IVS 101 Tehtävän määrittely

Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Yleiset vaatimukset	20
Muutokset tehtävän määrittelyyn	30

10 Johdanto

- 10.1 Tehtävän määrittelyssä (jota kutsutaan toisinaan sopimuksen ehdoiksi) kuvailaan *arvioinnin* perusehdot, kuten arvioitavat *omaisuuserät*, arvioinnin *tarkoitus* ja arvioinnin *osapuolten* vastuut.
- 10.2 Tämä standardi on luotu sovellettavaksi laajaan arviointitoimeksiantojen kirjoon, mukaan lukien:
- (a) *arvioinnit*, joita *arvioijat* tekevät omille työnantajilleen (työsuhteessa),
 - (b) *arvioinnit*, joita *arvioijat* tekevät muille *asiakkaille* (toimeksisaaneena) ja
 - (c) arvioinnin tarkastukset, joissa *voi* olla mahdollista, että *tarkastuksen tekijän* ei tarvitse esittää omaa näkemystään *arvosta*.

20 Yleiset vaatimukset

- 20.1 Kaiken arviointipalvelun ja sen valmistelussa tehdyn työn *täytyy* olla aiottuun *tarkoitukseen* soveltuva.
- 20.2 *Arvioijan täytyy* varmistaa, että arviointipalvelun aiotut vastaanottajat ymmärtävät ennen työn viimeistelyä ja raportointia, mitä ollaan tarjoamassa ja mitä rajoituksia palvelun käyttöön liittyy.

20.3 Ennen toimeksiannon valmistumista *arvioijan täytyy* kertoa tehtävän määrittely *asiakkaalle*. Tässä yhteydessä on annettava seuraavat tiedot:

- (a) *Arvioijan* yksilöinti: *Arvioija voi* olla yksittäinen henkilö, henkilökunta tai yritys. Jos *arvioijalla* on jokin *olennainen* yhteys tai suhde *kohdeomaisuuserään* ja muihin arviointitoimeksiannon *osapuoliin*, tai jos jotkin muut seikat voivat heikentää *arvioijan* kykyä suorittaa puolueeton ja objektiivinen *arviointi*, nämä seikat *täytyy* ilmoittaa työhön ryhdyttäessä. Jos näitä seikkoja ei ilmoiteta, arviointitoimeksianto ei ole IVS-standardien mukainen.

Jos *arvioija* joutuu hankkimaan *olennaista* apua muilta missä tahansa toimeksiantoon liittyvässä asiassa, avun luonne ja laajuus *täytyy* esittää selvästi.

- (b) *Asiakkaan/asiakkaiden* yksilöinti (jos *asiakkaita* on): Lausunnon muotoa ja sisältöä määrittäessä on tärkeä vahvistaa, keitä varten arviointitoimeksianto tehdään, jotta lausunto sisältää heidän tarpeidensa kannalta olennaiset tiedot.
- (c) Muiden *aiottujen käyttäjien* yksilöinti (jos muita *aiottuja käyttäjiä* on): On tärkeää tietää, onko arviolausunnolla muita *aiottuja käyttäjiä*, keitä he ovat ja mitä tarpeita heillä on, jotta voidaan varmistaa, että lausunnon sisältö ja muoto vastaavat heidän tarpeitaan.
- (d) *Arvioitava omaisuus* / arvioitavat *omaisuuserät*: Arviointitoimeksiannon *kohdeomaisuuserä täytyy* yksilöidä selvästi.
- (e) Arviointivaluutta: *Arvioinnin* ja lopullisen arviointilausunnon tai johtopäätöksen valuutta *täytyy* määritellä. *Arviointi* voidaan tehdä esimerkiksi euroina tai Yhdysvaltain dollareina. Tämä vaatimus on erityisen tärkeä arviointitoimeksiannoissa, joihin liittyy monissa eri maissa sijaitsevia *omaisuuseriä* ja/tai monina eri valuuttoina olevia kassavirtoja.
- (f) *Arviointitarkoitus*: Arviointitoimeksiannon *tarkoitus täytyy* yksilöidä selvästi, sillä on tärkeää, että arviointipalvelua ei käytetä väärässä asiayhteydessä tai muihin kuin aiottuun *tarkoitukseen*. Yleensä *arviointitarkoitus* myös vaikuttaa käytettäviin *arvon perustoihin* tai määrää, mitä arvon perustoja käytetään.
- (g) Käytetty *arvon perustat*/käytetyt *arvon perustat*: Arvioinnin perustan *täytyy* olla *arviointitarkoitukseen* sopiva IVS 104 *Arvon perustat* -standardin mukaisesti. Jokaisen käytetyn *arvon perustan* määritelmän lähde *täytyy* todeta tai sen perusta selittää. Tätä vaatimusta ei sovelleta arvioinnin tarkastukseen, jossa ei anneta näkemystä *arvosta* ja jossa *tarkastuksen tekijän* ei edellytetä kommentoivan käytettyä *arvon perustaa*.
- (h) Arvopäivä: Arvopäivä *täytyy* ilmoittaa. Jos arvopäivä poikkeaa päivämäärästä, jolloin arviolausunto annetaan tai jolloin selvitystyöt tehdään tai saadaan valmiiksi, nämä päivämäärät *pitäisi* tarvittaessa erottaa toisistaan selvästi.
- (i) *Arvioijan* työn luonne, laajuus ja rajoitukset: Mitkä tahansa arviointitoimeksiantoa varten tehtävät tarkastuksen, tiedustelun ja/tai analyysin rajaamiset tai rajoitukset *täytyy* yksilöidä (ks. *IVS:n viitekehys*, kohdat 60.1–60.4). Jos tarvittavia tietoja ei ole käytettävissä sen takia, että toimeksiannon ehdot tai olosuhteet rajoittavat selvitystä, nämä rajoitukset ja rajoituksen seurauksena tehdyt välttämättömät oletukset tai erityisolelut (ks. IVS 104 *Arvon perustat*, kohdat 200.1–200.5) *täytyy* yksilöidä.

Yleiset standardit

- (j) *Arvioijan* käyttämien tietojen luonne ja lähteet: Jokaisen käytettävän relevantin tiedon luonne ja lähde sekä jokaisen arviointiprosessin aikana tehtävän tarkistuksen laajuus *täytyy* yksilöidä.
 - (k) *Merkittävät* oletukset ja/tai erityisolelut: Kaikki arviointitoimeksiannon suorittamisen ja raportoinnin yhteydessä tehtävät *merkittävät* oletukset ja erityisolelut *täytyy* yksilöidä.
 - (l) Laadittavan lausunnon tyyppi: Lausunnon muoto eli *arvioinnin* viestintätapa *täytyy* kuvailla.
 - (m) Lausunnon käyttöä, jakelua ja julkaisua koskevat rajoitukset: Jos on tarpeellista tai suotavaa rajoittaa *arvioinnin* käyttöä tai *arvioinnin* käyttäjäjoukkoa, *aiotut käyttäjät* ja rajoitukset *täytyy* ilmoittaa selvästi.
 - (n) Toteamus, että *arviointi* laaditaan IVS:n mukaisesti ja että *arvioija* arvioi kaikkien *merkittävien* lähtötietojen tarkoituksenmukaisuuden: Poikkeamisen luonne *täytyy* yksilöidä (voidaan esimerkiksi mainita, että *arviointi* tehtiin IVS-standardien ja paikallisten verosäädösten mukaisesti). Lisätietoja poikkeamisista on osion *IVS:n viitekehys* kohdissa 60.1–60.4.
- 20.4 Mahdollisuuksien mukaan arviointitoimeksiannon tehtävän määrittely ja siitä sopiminen *osapuolten* kesken *pitäisi* tehdä ennen kuin *arvioija* aloittaa työnsä. Joissakin tilanteissa *voi* kuitenkin olla, että arviointisopimuksen laajuus ei ole selvä sopimuksen alkaessa. Kun laajuus selviää, *arvioijien* *täytyy* ilmoittaa tehtävän määrittely *asiakkaalle* ja sopia siitä *asiakkaan* kanssa.
- 20.5 *Voi* olla, että kirjallinen tehtävän määrittely ei ole aina tarpeen. Koska *arvioijat* kuitenkin ovat vastuussa tehtävän määrittelyn ilmoittamisesta *asiakkaalle*, kirjallinen tehtävän määrittely *pitäisi* laatia.
- 20.6 Joitakin tehtävän määrittelyn osa-alueita *voi* käsitellä erilaisissa asiakirjoissa, kuten pysyvissä sopimusohjeissa, palvelujen puitesopimuksissa tai yhtiön sisäisissä linjanvedoissa ja toimintatapaohjeissa.
- ### 30 Muutokset tehtävän määrittelyyn
- 30.1 *Voi* olla, että joitakin kohdan 20.3 seikoista ei ole mahdollista määrittellä, ennen kuin arviointitoimeksianto on käynnissä, tai muutokset tehtävän määrittelyyn *voivat* tulla tarpeellisiksi toimeksiannon edetessä, koska saataville on tullut lisätietoa tai on ilmennyt lisäselvityksiä vaativia seikkoja. Tehtävän määrittely *voi* tehdä toimeksiantoon ryhtyessä tai toimeksiannon aikana.
- 30.2 Arviointitoimeksiannoissa, joissa tehtävän määrittely muuttuu toimeksiannon aikana, kohdan 20.3 seikat ja toimeksiannon aikana tehdyt muutokset *täytyy* ilmoittaa *asiakkaalle* ennen toimeksiannon valmistumista ja arviolausunnon antamista.

IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen

Sisältö	Kohdat
Yleisperiaate	10
Selvitykset	20
Arviointiarkisto	30
Muiden standardien noudattaminen	40

10 Yleisperiaate

- 10.1 IVS:n mukaisuus edellyttää, että arviointitoimeksiannot, mukaan lukien *arvioinnin* tarkastukset, *täytyy* suorittaa kaikkien sellaisten IVS-periaatteiden mukaisesti, jotka ovat tarkoituksenmukaisia *arvioinnin tarkoituksen* ja tehtävän määrittelyn kannalta.

20 Selvitykset

- 20.1 Arviointitoimeksiannon aikana tehtyjen selvitysten *täytyy* olla arviointitoimeksiannon *tarkoitukseen* ja *arvon perustaan/perustoihin* sopivia. Tässä standardissa *arvioinnilla* tai arviointitoimeksiannolla tarkoitetaan myös *arvioinnin tarkastusta*.
- 20.2 *Arvioinnin* lopputuloksen riittävän perustelun varmistamiseksi *täytyy* kerätä riittävästi aineistoa esimerkiksi selvitysten, kyselyiden, laskelmien ja analyysien avulla. Tarvittavan aineiston laajuuden määrittäminen edellyttää ammatillista harkintaa, jotta voidaan varmistaa, että hankittavaa tietoa on *arviointitarkoitukseen* nähden riittävästi.
- 20.3 *Arvioijan* tekemien selvitysten laajuutta koskevista rajoituksista *voidaan* sopia. Tällaiset rajoitukset *täytyy* kirjata tehtävän määrittelyyn. IVS 105 *Arviointilähestymistavat ja menetelmät* -osion kohta 10.7 kuitenkin edellyttää, että *arvioijat* tekevät riittävän analyysin arvioidakseen kaikki lähtötiedot ja oletukset sekä niiden sopivuuden *arviointitarkoitukseen*. Jos selvitysten rajoitukset ovat niin huomattavia, että *arvioija* ei pysty arvioimaan lähtötietoja ja oletuksia riittävästi, *täytyy* toimia niin, että arviointisopimuksessa ei saa todeta, että *arviointi* on tehty IVS:n mukaisesti.
- 20.4 Kun arviointitoimeksiannossa on luotettava muun kuin *arvioijan* toimittamaan tietoon, *pitäisi* arvioida tiedon uskottavuutta ja sitä, *voiko* tietoon muuten luottaa ilman, että tämä heikentää arviointinäkemysten luotettavuutta. *Merkittäviä* lähtötietoja, jotka *arvioija* saa muilta (esimerkiksi johdolta tai omistajilta), *pitäisi* harkita, selvittää ja/tai vahvistaa oikeiksi. Jos saatujen tietojen uskottavuudelle tai luotettavuudelle ei saada tukea, *pitäisi* harkita, voidaanko ja millä tavalla kyseisiä tietoja käyttää.

- 20.5 Arvioidessaan käytettävän tiedon uskottavuutta ja luotettavuutta *arvioijan pitäisi* ottaa huomioon muun muassa seuraavat asiat:
- (a) *arviointitarkoitus*,
 - (b) tiedon *merkittävyys* arviointijohtopäätöksen kannalta,
 - (c) lähteen asiantuntevuus suhteessa kyseiseen asiaan ja
 - (d) se, onko lähde riippumaton *kohdeomaisuuserästä* ja/tai *arvioinnin vastaanottajasta* [ks. IVS 101 *Tehtävän määrittely*, kohta 20.3 (a)].
- 20.6 *Arviointitarkoitus*, *arvon perusta*, selvitysten laajuus ja rajoitukset sekä kaikki tietolähteet, joita *voidaan* käyttää, ovat osa arviointitoimeksiannon tehtävän määrittelyä, joka *täytyy* ilmoittaa kaikille arviointitoimeksiannon *osapuolille* (ks. IVS 101 *Tehtävän määrittely*).
- 20.7 Jos toimeksiannon aikana ilmenee, että tehtävän määrittelyyn sisällytetyt selvitykset eivät johda luotettavaan *arviointiin* tai kolmansien osapuolten antamaa tietoa ei ole saatavilla tai se on riittämätöntä tai selvitysten rajoitukset ovat niin huomattavia, ettei *arvioija* pysty arvioimaan lähtötietoja ja oletuksia riittävästi, arviointitoimeksiantoa ei voi suorittaa IVS:n mukaisesti.

30 Arviointiarkisto

- 30.1 Arviointiprosessin aikana tehdystä työstä ja johtopäätösten pohjana toimineesta työn aineistosta *täytyy* pitää kirjaa, ja nämä tiedot tulee säilyttää kohtuullisen ajan toimeksiannon valmistumisen jälkeen asiaan liittyvien lakisäätteisten, lain tai säädösten vaatimusten mukaisesti. Arviointiarkiston *pitäisi* tällaisten vaatimusten perusteella sisältää keskeiset lähtötiedot, kaikki lopullisen johtopäätöksen kannalta merkitykselliset laskelmat, selvitykset ja analyysit sekä kopio *asiakkaalle* toimitetuista luonnoslausunnoista tai lopullisista lausunnoista.

40 Muiden standardien noudattaminen

- 40.1 Kuten *IVS:n viitekehyksessä* todetaan, siinä tapauksessa, että IVS-standardien vaatimuksista poikkeavia lakisäätteisiä, lain, säädösten tai viranomaisten vaatimuksia *täytyy* noudattaa, *arvioijan täytyy* noudattaa näitä vaatimuksia (tätä kutsutaan *poikkeamiseksi*). Edellä mainitusta poikkeamisesta huolimatta *arviointi* on IVS:n mukainen.
- 40.2 Useimmat muut vaatimukset, kuten *arvioinnin* ammatillisten organisaatioiden tai muiden ammatillisten tahojen laatimat tai yhtiöiden sisäisissä linjanvedoissa ja toimintatapaohjeissa asetetut vaatimukset, eivät ole ristiriidassa IVS:n kanssa, vaan niissä asetetaan yleensä vain lisävaatimuksia *arvioijille*. Tällaisia standardeja *voi* noudattaa IVS:n lisäksi ilman, että sitä katsotaan *poikkeamiseksi*, kunhan kaikki IVS:n vaatimukset täyttyvät.

IVS 103 Arvioinnin raportointi

Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Yleiset vaatimukset	20
Arviolausunnot	30
Arvioinnin tarkastuslausunnot	40

10 Johdanto

- 10.1 On tärkeää, että arviolausunnossa esitetään *arvioinnin* tai *arvioinnin* tarkastuksen asianmukaisen ymmärtämisen kannalta tarpeelliset tiedot. Lausunnon *täytyy* antaa *aiotuille käyttäjille* selvä käsitys esitetystä *arvioinnista*.
- 10.2 Jotta lausunto tarjoaisi hyödyllistä tietoa, siinä *täytyy* selvästi ja tarkasti kuvata toimeksiannon määrittely, sen *tarkoitus* ja *aiottu käyttötarkoitus* (mukaan lukien kaikki käyttörajoitukset) sekä esittää kaikki oletukset, erityisoletukset (IVS 104 *Arvon perustat*, kohta 200.4), *merkittävät* epävarmuudet sekä rajoittavat ehdot ja olosuhteet, joilla on suora vaikutus *arviointiin*.
- 10.3 Tätä standardia sovelletaan arviolausuntoihin tai *arvioinnin* tarkastuksen lopputuloksia koskeviin lausuntoihin, joiden laajuus *voi* vaihdella kattavista lausunnoista lyhennettyihin yhteenvetolausuntoihin.
- 10.4 Tiettyihin omaisuuslajeihin *voi* liittyä raportoitavia poikkeuksia näistä standardeista tai lisävaatimuksista. Näitä käsitellään asiaa koskevissa IVS:n omaisuuslajistandardeissa.

20 Yleiset vaatimukset

- 20.1 *Arviointitarkoitus*, arvioitavan *omaisuuserän* monimutkaisuus ja käyttäjien vaatimukset määrittävät, miten yksityiskohtainen arviolausunnon tulisi olla. Lausunnon muodosta *pitäisi* sopia kaikkien *osapuolten* kesken osana tehtävän määrittelyn tekemistä (ks. IVS 101 *Tehtävän määrittely*).
- 20.2 Tämän standardin noudattaminen ei edellytä, että lausunto on tietynmuotoinen, mutta lausunnon *täytyy* kuitenkin olla riittävän laaja, jotta *aiotuille käyttäjille* pystytään esittämään arviointitoimeksiannon tehtävän määrittely, tehty työ ja tehdyt johtopäätökset.
- 20.3 Lausunnon *pitäisi* myös olla riittävän laaja, jotta arviointiammatilainen, jolla on soveltuvaa kokemusta ja joka ei ole aiemmin osallistunut kyseiseen arviointisopimukseen, pystyy tarkastamaan lausunnon ja ymmärtämään kohdissa 30.1 ja 40.1 mainitut seikat tarvittavissa määrin.

30 Arviolausunnot

30.1 Kun lausunto on laadittu toimeksiannosta, johon sisältyy *omaisuuserän/-erien arviointi*, lausunnossa *täytyy* olla vähintään seuraavat tiedot:

- (a) tehdyn työn määrittely, mukaan lukien IVS 101 *Tehtävän määrittely* -osion kohdassa 20.3 mainitut elementit siinä määrin kuin ne soveltuvat toimeksiantoon
- (b) *aiottu käyttötarkoitus*
- (c) käytetty lähestymistapa tai käytetyt lähestymistavat
- (d) käytetty menetelmä tai käytetyt menetelmät
- (e) käytetyt keskeiset lähtötiedot
- (f) tehdyt oletukset
- (g) *arvo* ja tärkeimmät perustelut, joilla *arvoon* on päädytty ja
- (h) lausunnon päivämäärä (joka *voi* poiketa arvopäivästä).

30.2 Jotkin edellä mainituista vaadituista tiedoista *voivat* sisältyä itse lausuntoon tai ne voidaan sisällyttää lausuntoon viittauksina toisiin asiakirjoihin (sopimus-asiakirjoihin, tehtävän määrittelyasiakirjoihin, sisäisiin linjanvetoihin ja toiminta-tapaohjeisiin jne.).

40 Arvioinnin tarkastuslausunnot

40.1 Arvioinnin tarkastuksesta laaditussa lausunnossa *täytyy* olla vähintään seuraavat tiedot:

- (a) tehdyn tarkastuksen määrittely, mukaan lukien IVS 101 *Tehtävän määrittely* -osion kohdassa 20.3 mainitut elementit siinä määrin kuin ne soveltuvat toimeksiantoon
- (b) tarkastettava arviolausunto sekä lähtötiedot ja oletukset, joihin kyseinen *arviointi* perustui
- (c) tarkastuksen *tekijän* johtopäätökset tarkastettavasta työstä, mukaan lukien lausuntoa tukevat perustelut ja
- (d) lausunnon päivämäärä (joka *voi* poiketa arvopäivästä).

40.2 Jotkin edellä mainituista vaadituista tiedoista *voivat* sisältyä itse lausuntoon tai ne voidaan sisällyttää lausuntoon viittauksina toisiin asiakirjoihin (sopimus-asiakirjoihin, tehtävän määrittelyasiakirjoihin, sisäisiin linjanvetoihin ja toiminta-ohjeisiin jne.).

IVS 104 Arvon perustat

Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Arvon perustat	20
IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – markkina-arvo (Market Value)	30
IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – markkinavuokra (Market Rent)	40
IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – kohtuullinen arvo (Equitable Value)	50
IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – investointiarvo (Investment Value/Worth)	60
IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – synergia-arvo (Synergistic Value)	70
IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – realisointiarvo (Liquidation Value)	80
Muu arvon perusta – käypä arvo (kansainväliset IFRS-tilinpäätösstandardit) (Fair Value, International Financial Reporting Standards)	90
Muu arvon perusta – käypä markkina-arvo (OECD) (Fair Market Value, Organisation for Economic Co-operation and Development)	100
Muu arvon perusta – käypä markkina-arvo (Yhdysvaltojen veroviranomainen) (Fair Market Value, United States Internal Revenue Service)	110
Muu arvon perusta – käypä arvo (juridinen/lakisääteinen) eri lainkäyttöalueilla (Fair Value, Legal/Statutory)	120
Arvon lähtökohta/oletettu käyttö (Premise of Value/Assumed Use)	130
Arvon lähtökohta – paras ja tuottavin käyttö (Highest and Best Use)	140
Arvon lähtökohta – nykykäyttö/olemassa oleva käyttö (Current Use/Existing Use)	150
Arvon lähtökohta – vapaaehtoinen realisointi (Orderly Liquidation)	160
Arvon lähtökohta – pakkomyynti (Forced Sale)	170
Osapuolikohtaiset tekijät	180
Synergiat	190
Oletukset ja erityisoletukset	200
Transaktiokustannukset	210
Arvon kohdentaminen	220

Tämän pakollisen standardin noudattaminen edellyttää, että *arvioija* valitsee tarkoituksenmukaisen *arvon perustan* / tarkoituksenmukaiset *arvon perustat* ja noudattaa kaikkia siihen/niihin sovellettavia vaatimuksia riippumatta siitä, ovatko vaatimukset osa tätä standardia (IVS-standardeissa määritelty *arvon perustat*) vai ei (muut kuin IVS-standardeissa määritelty *arvon perustat*).

10 Johdanto

- 10.1 *Arvon perustat* (joita kutsutaan joskus myös arvostandardeiksi) kuvaavat perusolettamuksia, joihin raportoidut *arvot* perustuvat. On erittäin tärkeää, että *arvon perusta* soveltuu / *arvon perustat* soveltuvat arviointitoimeksiannon ehtoihin ja *tarkoitukseen*, koska *arvon perusta* voi vaikuttaa tai määrittää, mitä lähestymistapoja, lähtötietoja ja oletuksia *arvioija* valitsee ja millaiseen *arvoon* hän lopulta päätyy.
- 10.2 *Arvioija* voi joutua käyttämään *arvon perustoja*, jotka on määritelty laeissa, määräyksissä, yksityisissä sopimuksissa tai muissa asiakirjoissa. Tällaisia perustoja on tulkittava ja sovellettava asianmukaisesti.
- 10.3 Vaikka *arvioinneissa* käytetään monia eri *arvon perustoja*, useimmissa niistä on tiettyjä yhteisiä elementtejä: oletettu transaktio, oletettu transaktion päivämäärä ja oletetut transaktion *osapuolet*.
- 10.4 Oletettu transaktio voi *arvon perustan* mukaan olla seuraavanlainen:
- (a) hypoteettinen transaktio
 - (b) todellinen transaktio
 - (c) ostotransaktio (eli entry-transaktio)
 - (d) myyntitransaktio (eli exit-transaktio) ja/tai
 - (e) tietyillä tai hypoteettisilla markkinoilla tehtävä transaktio, jolla on määritetyt piirteet.
- 10.5 Oletettu transaktion päivämäärä vaikuttaa siihen, mitä tietoja *arvioija* ottaa *arvioinnissa* huomioon. Useimmat *arvon perustat* kieltävät ottamasta huomioon tietoja tai markkinatunnelmia, jotka eivät ole *osapuolten* tiedossa tai joita he eivät voisi kohtuullisen due diligence -kartoituksen perusteella tietää arvomäärittämis-/arvopäivänä.
- 10.6 Useimmat *arvon perustat* heijastavat transaktion *osapuolia* koskevia oletuksia, ja niissä kuvaillaan *osapuolia* tietyssä määrin. *Osapuolten* osalta oletuksiin voisi sisältyä yksi tai useampia todellisia tai oletettuja piirteitä, kuten
- (a) hypoteettisuus
 - (b) tunnetut tai tietyt *osapuolet*
 - (c) mahdollisten *osapuolten* tunnistetun/kuvatun ryhmän jäsenet
 - (d) se, vaikuttavatko tietyt olosuhteet tai vaikuttimet (esimerkiksi pakkotilanne) *osapuoliin* oletettuna päivänä ja/tai
 - (e) oletettu tietämyksen taso.

20 Arvon perustat

20.1 Seuraavassa lueteltujen kansainvälisissä arviointistandardeissa (IVS) määriteltyjen *arvon perustojen* lisäksi IVS-standardeissa on myös ei-kattava luettelo muista *arvon perustoista*, jotka määritellään *lainkäyttöalueen* lainsäädännössä tai jotka on tunnustettu ja hyväksytty kansainvälisissä sopimuksissa.

(a) IVS-standardeissa määritellyt *arvon perustat*:

1. *markkina-arvo (Market Value)* (osio 30)
2. *markkinavuokra (Market Rent)* (osio 40)
3. *kohtuullinen arvo (Equitable Value)* (osio 50)
4. *investointiarvo (Investment Value)* (osio 60)
5. *synergia-arvo (Synergistic Value)* (osio 70)
6. *realisointiarvo (Liquidation Value)* (osio 80).

(b) Muut *arvon perustat* (luettelo ei ole kaikenkattava):

1. *käypä arvo* (kansainväliset IFRS-tilinpäätösstandardit) (Fair Value, International Financial Reporting Standards) (osio 90)
2. *käypä markkina-arvo* (OECD) (Fair Market Value, Organisation for Economic Co-operation and Development) (osio 100)
3. *käypä markkina-arvo* (Yhdysvaltojen veroviranomainen) (Fair Market Value, United States Internal Revenue Service) (osio 110)
4. *käypä arvo* (juridinen/lakisäätäinen), (Fair Value, legal/statutory) (osio 120):
 - a. Yhdysvaltojen Model Business Corporation Act -laki
 - b. Kanadan oikeuskäytäntö (Manning v Harris Steel Group Inc.).

20.2 *Arvioijien täytyy* valita asianmukainen *arvon perusta (tai perustat)* arviointitoimeksiannon ehtojen ja *tarkoituksen* mukaan. Kun *arvioija* valitsee *arvon perustan (tai perustat)*, valinnassa *pitäisi* ottaa huomioon ohjeet ja lähtötiedot, jotka on saatu *asiakkaalta* ja/tai *asiakkaan* edustajilta. *Arvioijalle* annetuista ohjeista ja lähtötiedoista huolimatta *arvioijan* ei kuitenkaan *pitäisi* käyttää *arvon perustaa*, joka ei sovellu aiottuun *arviointitarkoitukseen* (jos esimerkiksi on annettu ohjeistus arvioida IFRS- talousraportointia varten, IVS-standardien noudattaminen *voi* edellyttää, että *arvioija* käyttää *arvon perustaa*, jota ei ole määritelty tai mainittu IVS-standardeissa).

20.3 IVS 101 *Tehtävän määrittely* -osion mukaan *arvon perustan täytyy* olla *tarkoitukseen* sopiva ja jokaisen *arvon perustan* määritelmän lähde *täytyy* esittää tai sen perusta selittää.

20.4 *Arvioijien* vastuulla on ymmärtää kaikkiin käytettyihin *arvon perustoihin* liittyvät määräykset, oikeuskäytäntö ja muut tulkintaohjeet.

20.5 Muut organisaatiot kuin IVSC ovat määritelleet tämän standardin osioissa

90–120 kuvaillut *arvon perustat*, ja on arvioijan vastuulla varmistaa, että hän käyttää asianmukaista määritelmää.

30 IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – markkina-arvo (Market Value)

- 30.1 *Markkina-arvo* on arvioitu rahamäärä, jolla *omaisuuserän* tai vastuun *pitäisi* arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen *osapuolten* toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.
- 30.2 *Markkina-arvon* määritelmää *täytyy* soveltaa seuraavan käsitteellisen viitekehysten mukaisesti:
- (a) "Arvioitu rahamäärä" viittaa rahamääräisesti ilmaistuun *hintaan*, joka *omaisuuserästä* voidaan maksaa toisistaan riippumattomien *osapuolten* välisessä transaktiossa. *Markkina-arvo* on todennäköisin hinta, joka voidaan kohtuudella olettaa saatavan markkinoilta arvopäivänä *markkina-arvon* määritelmän mukaisesti. Se on paras hinta, jonka myyjä voi kohtuudella saada, ja edullisin hinta, johon ostaja voi kohtuudella päästä. Tämä käsite sulkee erityisesti pois hinnan, jota ovat korottaneet tai alentaneet erityiset ehdot tai olosuhteet, kuten epätavanomaiset rahoitus-, myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt, kenen tahansa kauppaan liittyvän *osapuolen* myöntämät erikoisehdot tai myönnytykset tai mitkä tahansa vain tietyn omistajan tai ostajan saavutettavissa olevat arvotekijät.
 - (b) "*Omaisuuserän* tai vastuun *pitäisi* vaihtaa" viittaa siihen tosiasiaan, että *omaisuuserän* tai vastuun *arvo* on pikemmin arvioitu rahamäärä kuin ennalta määrätty summa tai todellinen kauppahinta. Se on transaktiossa *hintaa*, joka arvopäivänä vastaa kaikkien tekijöiden osalta *markkina-arvon* määritelmää.
 - (c) "Arvopäivänä" edellyttää, että *arvo* on ajallisesti määritetty annetulle päivälle. Koska markkinat ja markkinaolosuhteet *voivat* muuttua, arvioitu *arvo* voi toisena ajankohtana olla väärä tai epätarkoituksenmukainen. Arvioitu määrä kuvaa ajankohtaista markkinatilannetta ja olosuhteita arvopäivänä, ei minään muuna ajankohtana.
 - (d) "Transaktioon halukas ostaja" viittaa henkilöön, joka on motivoitunut, muttei pakotettu ostamaan. Ostaja ei ole yli-innokas eikä ole päättänyt ostaa *hinnalla* millä hyvänsä. Ostaja myös ostaa ajankohtaisten markkinarealiteettien ja odotusten mukaisesti sen sijaan, että ostaminen tapahtuisi suhteessa hypoteettisiin tai oletettuihin markkinoihin, joita ei voi osoittaa tai odottaa olevan olemassa. Oletettu ostaja ei maksa korkeampaa *hintaa* kuin mitä markkinat vaativat. Kyseisen *omaisuuserän* omistaja luetaan niiden joukkoon, jotka muodostavat "markkinat".
 - (e) "Transaktioon halukas myyjä" ei ole yli-innokas eikä pakotettu myymään *hinnalla* millä hyvänsä eikä sitoutunut pysymään *hintavaatimuksessa*, jota ei voi pitää kohtuullisena vallitsevilla markkinoilla. Transaktioon halukas myyjä on motivoitunut myymään *omaisuuserän* vapailla markkinoilla markkinaehdoin asianmukaisen markkinoinnin jälkeen parhaalla saatavissa olevalla *hinnalla*, joka voi vaihdella tapauskohtaisesti. Todellisen omistajan tosiasiallisia olosuhteita ei oteta huomioon tarkastelussa, sillä transaktioon halukas myyjä on hypoteettinen omistaja.

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

- (f) "Toisistaan riippumattomien *osapuolten* välinen transaktio" tapahtuu sellaisten *osapuolten* välillä, joilla ei ole erityissuhteita, esimerkiksi emo- ja tytäryhtiön tai vuokralaisen välistä suhdetta, mikä *voi* tehdä hintatasosta markkinoiden kannalta epätyypillisen tai liian korkean. *Markkina-arvon* mukaisen transaktion oletetaan tapahtuvan toisistaan riippumattomien, itsenäisesti toimivien *osapuolten* välillä.
- (g) "Asianmukaisen markkinoinnin jälkeen" tarkoittaa, että *omaisuuserä* on esillä markkinoilla sopivimmalla tavalla, jotta siitä luovutettaessa saataisiin paras, kohtuullisesti saavutettavissa oleva *hintaa markkina-arvon* määritelmän mukaisesti. Myyntimenetelmää pidetään sopivimpana parhaan *hinnan* saamiseksi markkinoilla, joihin myyjällä on pääsy. Myyntiajan pituus ei ole määrätty ajanjakso, vaan se vaihtelee omaisuuslajin ja markkinaolosuhteiden mukaan. Ainoa kriteeri on, että sen *täytyy* olla tarpeeksi pitkä, jotta *omaisuuserä* saadaan tuotua riittävän monen markkinaosapuolen tietoisuuteen. Myyntiaika edeltää arvopäivää.
- (h) "*Osapuolten* toimiessa asiantuntevasti, harkitusti" edellyttää, että sekä transaktioon halukas ostaja että transaktioon halukas myyjä ovat kohtuullisen tietoisia *omaisuuserän* luonteesta ja ominaisuuksista, sen nykyisistä ja potentiaalisista käyttötavoista sekä markkinatilanteesta arvopäivänä. Kumpakin oletetaan myös käyttävän tietoja harkitusti etsien parasta *hintaa* omista kaupanteon lähtökohdistaan. Harkitsevaisuus arvioidaan arvopäivän mukaisessa markkinatilanteessa eikä jälkiviisaasti jonkin myöhemmän ajankohdan tietämyksen perusteella. Esimerkiksi *omaisuuserien* myyminen laskevien hintojen markkinoilla aiempaa markkinatasoa alempaan *hintaan* ei välttämättä ole harkitsematonta. Näissä tapauksissa harkitseva ostaja tai myyjä toimii parhaan senhetkisen saatavilla olevan markkinatiedon mukaan, aivan kuten muillakin muuttuvien hintojen markkinoilla osto- ja myyntitilanteessa tapahtuu.
- (i) "Ilman pakkoa" tarkoittaa, että kumpikin *osapuoli* on motivoitunut transaktioon, mutta kumpaakaan ei ole pakotettu tai kohtuuttomasti painostettu tekemään sitä.

- 30.3 *Markkina-arvon* käsite edellyttää, että *hintaa* neuvotellaan avoimilla ja kilpailuilla markkinoilla, joilla *osapuolet* toimivat vapaasti. *omaisuuserän* markkinat voivat olla kansainväliset tai paikalliset. Markkinoilla voi olla lukuisia ostajia ja myyjiä tai niitä voi luonnehtia rajoitettu *markkinaosapuolten* määrä. *omaisuuserän* oletetut myyntimarkkinat ovat ne, joilla vaihdettavaksi oletettua *omaisuuserää* normaalisti vaihdetaan.
- 30.4. *omaisuuserän markkina-arvo* heijastaa sen parasta ja tuottavinta käyttöä (ks. kohdat 140.1–140.5). *omaisuuserän* paras ja tuottavin käyttö on käyttö, joka maksimoi sen potentiaalin ja on mahdollinen, laillisesti sallittu ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Paras ja tuottavin käyttö *voi* olla jatkumo *omaisuuserän* tämänhetkisellemä käytölle tai jokin vaihtoehtoinen käyttö. Tämä määräytyy sen käytön mukaan, jota *markkinaosapuoli* suunnittelee *omaisuuserälle*, kun *osapuoli* määrittää *hintaa*, jonka on valmis tarjoamaan.
- 30.5 *Arvioinnin* lähtötietojen luonteen ja lähteen *täytyy* olla yhdenmukainen *arvon perustan* kanssa, jonka puolestaan *täytyy* olla suhteessa *arviointitarkoitukseen*. Muodostettaessa näkemystä *arvosta voidaan* käyttää esimerkiksi erilaisia lähestymistapoja ja niiden menetelmiä edellyttäen, että ne käyttävät

markkinoilta johdettua tietoa. Markkinalähestymistapa käyttää määritelmänsä mukaan markkinoilta johdettuja lähtötietoja. *Markkina-arvon* osoittamiseksi tuottolähestymistapaa *pitäisi* soveltaa käyttäen sellaisia lähtötietoja ja oletuksia, joita *osapuolet* käyttäisivät. Jotta *markkina-arvo* voitaisiin osoittaa kustannuslähestymistapaa käyttäen, vastaavanlaisen hyödyn tuottavan *omaisuuserän kustannus* ja soveltuva arvonlennus *pitäisi* määritellä markkinaperusteisten kustannusten ja arvonlennuksen analyysin avulla.

- 30.6 Saatavilla olevien tietojen ja arvioitavan *omaisuuserän* markkinoihin liittyvien olosuhteiden *täytyy* määrätä, mitkä arviointilähestymistavat ovat relevanteimpia ja tarkoituksenmukaisimpia. Kun lähestymistavat ja niiden menetelmät perustuvat oikein analysoituun markkinoilta johdettuun tietoon, niiden *pitäisi* tuottaa osoitus *markkina-arvosta*.
- 30.7 *Markkina-arvossa* ei huomioida *omaisuuserän* ominaisuuksia, joilla on *arvoa* tietyille omistajalle tai ostajalle ja jotka eivät ole muiden ostajien saavutettavissa markkinoilla. Tällaiset ominaisuudet *voivat* liittyä *omaisuuserän* fyysisiin, maantieteellisiin, taloudellisiin tai oikeudellisiin ominaispiirteisiin. *Markkina-arvo* vaatii jättämään huomioimatta kaikki tällaiset *arvon* elementit, koska oletuksena on vain se, että annetulla hetkellä on olemassa halukas ostaja, ei tietty halukas ostaja.
- 40 IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – markkinavuokra (Market Rent)**
- 40.1 Markkinavuokra on arvioitu rahamäärä, jolla oikeus kiinteistöön *pitäisi* saada vuokrattua arvopäivänä transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tavanomaisin vuokraehdoin ja asianmukaisen markkinoinnin jälkeen *osapuolten* toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.
- 40.2 Markkinavuokraa *voi* käyttää *arvon perustana* arvioitaessa vuokrasopimusta tai vuokrasopimuksen luomaa oikeutta. Tällaisissa tapauksissa on huomioitava sopimusvuokra ja tästä mahdollisesti poikkeava markkinavuokra.
- 40.3 Edellä esitettyä *markkina-arvon* määritelmää tukevaa käsitteellistä viitekehystä voidaan hyödyntää myös markkinavuokran tulkinnessa. Etenkin arvioitu rahamäärä sulkee pois erityisehdoilla yli- tai alimitoitettun vuokran, vastasuoritukset ja alennukset. "Tavanomaiset vuokraehdot" ovat ehtoja, joista tavanomaisesti sovittaisiin markkinoilla kyseisestä kiinteistötyypistä arvopäivänä *markkinaosapuolten* kesken. Markkinavuokra *pitäisi* esittää ainoastaan niin, että samalla esitetään pääasialliset päävuokraehdot.
- 40.4 Sopimusvuokra on tosiasiallinen vuokrasopimuksen ehtojen mukaan maksettava vuokra. Se *voi* olla vuokratkauden ajan kiinteä tai vaihteleva. Vuokran muutosten laskennan tiheys ja perusteet määritetään vuokrasopimuksessa, ja ne *täytyy* tunnistaa ja ymmärtää, jotta vuokranantajalle tuleva kokonaisuhyöty ja vuokralaisen vastuut voidaan määrittää.
- 40.5 Joissakin tilanteissa *voi* olla, että markkinavuokra on arvioitava olemassa olevan vuokrasopimuksen ehtojen perusteella (esimerkiksi kun *tarkoituksena* on määrittää vuokra, kun vuokraehdot ovat jo olemassa eikä oletettuja vuokraehdotja siis määritetä osana hypoteettista vuokrasopimusta).

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

- 40.6 Markkinavuokran laskennassa *arvioijan täytyy* ottaa huomioon seuraavat seikat:
- (a) kun kyseessä on markkinavuokra, johon kohdistuu vuokrasopimus, kyseisen vuokrasopimuksen ehdot katsotaan tavanomaisiksi vuokraehdoiksi, paitsi jos ehdot ovat laittomia tai yleisesti sovellettavan lainsäädännön vastaisia ja
 - (b) kun kyseessä on markkinavuokra, johon ei kohdistu vuokrasopimusta, oletetut ehdot ovat hypoteettisen vuokrasopimuksen ehdot, joista tavanomaisesti sovittaisiin markkinoilla kyseisestä kiinteistötyypistä arvopäivänä *markkinaosapuolten* kesken.
- 50 IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – kohtuullinen arvo (Equitable Value)**
- 50.1 *Kohtuullinen arvo* on arvioitu hinta, joka määritetään *omaisuuserän* tai vastuun siirtämiselle, määritettyjen asiantuntevien ja transaktioon halukkaiden *osapuolten* välillä ja joka heijastaa kummankin *osapuolen* intressejä.
- 50.2 *Kohtuullinen arvo* edellyttää, että arvioidaan *hinta*, joka on tasapuolinen kahdelle tietylle, määritetylle *osapuolelle*, ottaen huomioon kumpaakin koskevat, transaktiossa saavutettavat edut ja haitat. *Markkina-arvo* taas vaatii, että edut, jotka eivät olisi *markkinaosapuolten* saatavissa, ja haitat, joita *markkinaosapuolille* ei aiheutuisi, jätetään yleensä ottamatta huomioon.
- 50.3 *Kohtuullinen arvo* on laajempi käsite kuin *markkina-arvo*. Vaikka monissa tapauksissa kahden *osapuolen* kannalta tasapuolinen *hinta* on sama kuin markkinoilta saatavissa oleva hinta, on tapauksia, joissa *kohtuullisen arvon arvioinnissa* on otettava huomioon tekijöitä, jotka on jätettävä huomioimatta *markkina-arvon arvioinnissa*, kuten mikä tahansa oikeuksien yhdistymisestä syntyvä *synergia-arvon* elementti.
- 50.4 *Kohtuullista arvoa* käytetään esimerkiksi seuraavissa tapauksissa:
- (a) *kohtuullisen hinnan* määrittäminen listaamattoman liiketoiminnan omistusosuudelle tilanteessa, jossa kahden tietyn *osapuolen* omistusosuudet *voivat* johtaa siihen, että heidän kannaltaan *kohtuullinen hinta* poikkeaa *hinnasta*, joka voisi olla saatavissa markkinoilla
 - (b) *kohtuullisen hinnan* määrittäminen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä joko vuokratun *omaisuuserän* pysyvän luovuttamisen tai vuokravastuun peruuttamisen yhteydessä.
- 60 IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – investointiarvo (Investment Value/Worth)**
- 60.1 *Investointiarvo* on *omaisuuserän arvo* tietyille tai mahdolliselle omistajalle yksittäisenä sijoituksena tai operatiivisina hyötyinä.

60.2 *Investointiarvo* on osapuolikohtainen *arvon perusta*. Vaikka *omaisuuserän arvo* omistajalle voi olla sama kuin toiselle *osapuolelle* myynnistä saatava summa, tämä *arvon perusta* heijastaa hyötyjä, joita *osapuoli* saa *omaisuuserän* hallussapidosta, eikä siihen siksi välttämättä kuulu hypoteettinen vaihto. *Investointiarvo* heijastaa sen *osapuolen* olosuhteita ja taloudellisia tavoitteita, jota varten *arviointi* on tehty. Sitä käytetään usein investoinnin suorituskyvyn mittaamiseen.

70 **IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – synergia-arvo (Synergistic Value)**

70.1 *Synergia-arvo* syntyy, kun yhdistetään vähintään kaksi *omaisuuserää* tai oikeutta siten, että yhdistetty *arvo* on suurempi kuin erillisten *arvojen* summa. Jos synergiat ovat vain yhden tietyn ostajan saavutettavissa, *synergia-arvo* ei ole sama kuin *markkina-arvo*, koska *synergia-arvossa* huomioidaan *omaisuuserän* erityisominaisuudet, joilla on *arvoa* vain tietyille ostajalle. Yhdistämisen vaikutusta ylittävää *lisäarvoa* kutsutaan usein *liittoarvoksi*.

80 **IVS-standardeissa määritelty arvon perusta – realisointiarvo (Liquidation Value)**

80.1 *Realisointiarvo* on summa, joka realisoituisi, kun *omaisuuserä* tai omaisuuseräjoukko myydään vähitellen. *Realisointiarvossa pitäisi* ottaa huomioon *omaisuuserien* myyntikuntoon saattamisesta syntyvät *kustannukset* ja *luovutuskustannukset*. *Realisointiarvo* voidaan määrittää käyttäen kahta erilaista arvon lähtökohtaa:

- (a) vapaaehtoinen transaktio, jossa on *kohteelle* tyypillinen markkinointiaika (ks. osio 160) tai
- (b) pakotettu transaktio, jossa on lyhennetty markkinointiaika (ks. osio 170).

80.2 *Arvioijan täytyy* ilmoittaa, kumpaa arvon lähtökohtaa käytetään.

80.3 **Muu arvon perusta – käypä arvo (kansainväliset IFRS-tilinpäätösstandardit) (Fair Value, International Financial Reporting Standards)**

- 1.1 IFRS 13 määrittelee *käyvän arvon hinnaksi*, joka saataisiin *omaisuuserän* myynnistä tai maksettaisiin vastuun siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa transaktiossa.
- 1.2 Yli 130 maata edellyttää tai sallii, että talousraportoinnissa käytetään International Accounting Standards Boardin julkaisemia IAS-standardeja. Yhdysvaltojen Financial Accounting Standards Board käyttää myös samaa *käyvän arvon* määritelmää Topic 820 -säännöksissään.

100 **Muu arvon perusta – käypä markkina-arvo (OECD) (Fair Market Value, Organisation for Economic Co-operation and Development)**

- 100.1 OECD määrittelee *käyvän markkina-arvon hinnaksi*, jonka transaktioon halukas ostaja maksaisi transaktioon halukkaalle myyjälle vapailla markkinoilla toteutettavassa transaktiossa.
- 100.2 OECD:n ohjeita käytetään monissa sopimuksissa kansainväliseen verotukseen liittyvissä *tarkoituksissa*.

110 Muu arvon perusta – käypä markkina-arvo (Yhdysvaltojen veroviranomainen) (Fair Market Value, United States Internal Revenue Service)

110.1 Yhdysvaltojen verotukseen liittyvässä säädöksen pykälässä 20.2031-1 todetaan, että käypä markkina-arvo on se hinta, jolla kiinteistö vaihtaisi omistajaa transaktioon halukkaan ostajan ja transaktioon halukkaan myyjän välillä niin, että kummallakaan *osapuolella* ei ole pakkoa ostaa tai myydä ja että kummatkin *osapuolet* tuntevat asiaan liittyvät tosiasiat kohtuullisen hyvin.

120 Muu arvon perusta – käypä arvo (juridinen/lakisääteinen) eri lainkäyttö-alueilla (Fair Value, Legal/Statutory)

100.3 Monet kansalliset, valtiolliset ja paikalliset toimijat käyttävät *käypää arvoa arvon perustana* juridisessa kontekstissa. Määritelmässä saattaa olla *merkittäviä* eroja, ja ne ovat *voineet* syntyä juridisten toimien tai tuomioistuinten oikeuskäytännön seurauksena.

100.4 Esimerkkejä yhdysvaltalaisista ja kanadalaisista *käyvän arvon* määritelmistä:

- (a) Model Business Corporation Act (MBCA) on mallilaki, jonka on laatinut American Bar Association -asianajajaliiton yritysoikeusosaston yrityslainsäädäntökomitea (the Committee on Corporate Laws of the American Bar Association) ja jota 24 Yhdysvaltain osavaltiota noudattaa. MBCA:ssa *käypä arvo* määritellään yhtiön osakkeiden *arvoksi*, joka on määritetty
 - (1) välittömästi ennen yrityksen täytäntöön panemaa osakkaan vastustamaa toimea
 - (2) käyttäen senhetkisiä tavanomaisia arviointikäsitteitä ja tekniikoita, joita käytetään samankaltaisten yritysten transaktioiden *arviointien* yhteydessä
 - (3) ilman, että heikkoa markkinoitavuutta tai vähemmistöosuutta pidetään *arvoa* alentavina tekijöinä, paitsi jos tämä on tarkoituksenmukaista pykälän 13.02(a)(5) mukaisten artiklojen muutosten osalta.
- (b) vuonna 1986 Kanadan Brittiläisen Kolumbian korkein oikeus antoi tapauksessa Manning v Harris Steel Group Inc. päätöksen, jossa todetaan että "käypä" arvo on *arvo*, joka on oikeudenmukainen ja kohtuullinen ja että termiin sisältyy riittävän korvauksen (hyvityksen) käsite, joka on oikeudenmukaisuus- ja tasapuolisuusvaatimusten mukainen.

130 Arvon lähtökohta/oletettu käyttö (Premise of Value/Assumed Use)

130.1. Arvon lähtökohta tai oletettu käyttö kuvaa omaisuuserän tai vastuun käyttämisen olosuhteita. Eri *arvon perustat* voivat edellyttää tiettyä arvon lähtökohtaa tai sallia useiden arvon lähtökohtien huomioonottamisen. Joitakin yleisiä arvon lähtöoletuksia ovat

- (a) paras ja tuottavin käyttö
- (b) nykykäyttö / olemassa oleva käyttö
- (c) vapaaehtoinen realisointi ja
- (d) pakkomyynti.

140 **Arvon lähtökohta – paras ja tuottavin käyttö (Highest and Best Use)**

- 140.1. Paras ja tuottavin käyttö on *osapuolen* näkökulmasta käyttöä, joka tuottaa *omaisuuserälle* suurimman *arvon*. Käsitettä käytetään useimmin muiden kuin rahoitusomaisuuserien yhteydessä, koska monilla rahoitusomaisuuserillä ei ole vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia. *Voi* kuitenkin ilmetä tilanteita, joissa rahoitusomaisuuserien parasta ja tuottavinta käyttöä on tarkasteltava.
- 140.2. Parhaan ja tuottavimman käytön *täytyy* olla fyysisesti mahdollinen (soveltuvin osin), taloudellisesti toteuttamiskelpoinen, laillisesti sallittu ja sen *täytyy* tuottaa suurin *arvo*. Jos se poikkeaa nykykäytöstä, *kustannukset*, jotka syntyvät *omaisuuserän* käytön muuttamisesta parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi, vaikuttavat *arvoon*.
- 140.3. Omaisuserän paras ja tuottavin käyttö *voi* olla sen nykykäyttö tai olemassa oleva käyttö, kun *omaisuuserää* käytetään optimaalisesti. Paras ja tuottavin käyttö *voi* kuitenkin poiketa nykykäytöstä tai se *voi* olla jopa vapaaehtoinen realisointi.
- 140.4. Omaisuserän paras ja tuottavin käyttö itsenäisenä kokonaisuutena arvioituna *voi* poiketa sen parhaasta ja tuottavimmasta käytöstä osana omaisuuseräryhmää, jolloin sen vaikutus ryhmän kokonaisarvoon *täytyy* ottaa huomioon.
- 140.5. Parhaan ja tuottavimman käytön määrittämisessä otetaan huomioon seuraavat seikat:
- (a) Käytön fyysisen mahdollisuuden osoittamisessa otetaan huomioon, mitä *osapuolet* pitäisivät järkevänä.
 - (b) Käytön laillisen sallittavuuden kannalta on otettava huomioon *omaisuuserän* käytön oikeudelliset rajoitukset, esimerkiksi kaavamääräykset, sekä rajoitusten muuttumisen todennäköisyys.
 - (c) Käytön taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden arvioinnissa otetaan huomioon se, synnyttääkö fyysisesti mahdollinen ja laillisesti sallittu vaihtoehtoinen käyttö tyypilliselle *osapuolelle* riittävästi tämänhetkistä käyttöä suurempaa tuottoa, kun otetaan huomioon käytön muuttamisen *kustannukset*.

150 **Arvon lähtökohta – nykykäyttö/olemassa oleva käyttö (Current Use/Existing Use)**

- 150.1. Nykykäyttö / olemassa oleva käyttö on *omaisuuserän*, vastuun tai omaisuuserä- ja/tai vastuujoukon nykyinen käyttötapa. Nykykäyttö *voi* myös olla (mutta ei välttämättä ole) paras ja tuottavin käyttö.

160 **Arvon lähtökohta – vapaaehtoinen realisointi (Orderly Liquidation)**

- 160.1. Vapaaehtoinen realisointi kuvaa sellaisen omaisuuseräjoukon *arvoa*, joka voitaisiin realisoida realisointimyynnissä, kun ostajan/ostajien löytämiseen on kohtuullisesti aikaa ja kun myyjän on pakko myydä *kohde* siinä kunnossa ja sijainnissa kuin se on.
- 160.2. Ostajan/ostajien löytämisen kohtuullinen aika *voi* vaihdella omaisuuslajin ja markkinaolosuhteiden mukaan.

170 Arvon lähtökohta – pakkomyynti (Forced Sale)

- 170.1. Termiä "pakkomyynti" käytetään usein olosuhteissa, joissa myyjän on pakko myydä, ja sen seurauksena asianmukainen markkinointiaika ei ole mahdollinen, eivätkä ostajat ehkä voi tehdä riittävää due diligence -kartoitusta. *Hinta*, joka näissä olosuhteissa on saavutettavissa, riippuu myyjän myyntipaineen luonteesta ja syistä, joiden takia asianmukainen markkinointi ei ole mahdollista. Se voi myös kuvastaa seurauksia myyjälle, jos myynti ei toteudu käytettävissä olevana ajanjaksona. Jos myyjän rajoitteiden luonne ja syy eivät ole tiedossa, pakkomyynnissä saatavissa oleva *hinta* ei ole realistisesti ennustettavissa. *Hinta*, jonka myyjä hyväksyy pakkomyynnissä, kuvastaa enemmän hänen omia olosuhteitaan kuin *markkina-arvon* määritelmän mukaisen hypoteettisen transaktioon halukkaan myyjän olosuhteita. "Pakkomyynti" on kuvaus tilanteesta, jossa vaihto tapahtuu, ei erillinen *arvon perusta*.
- 170.2. Jos vaaditaan osoitusta pakkomyyntitilanteessa saavutettavissa olevasta *hinnasta*, on selvítettävä soveltuvien oletusten avulla myyjän rajoitteiden syyt, mukaan lukien seuraukset, jotka syntyvät siitä, että myynti epäonnistuu määritettynä ajanjaksona. Mikäli nämä olosuhteet eivät ole voimassa arvopäivänä, ne täytyy tunnistaa selvästi erityisoletuksiksi.
- 170.3. Yleensä pakkomyynti kuvastaa todennäköisintä hintaa, joka määrätystä kiinteistöstä luultavasti saadaan, kun kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:
- (a) myynti saatetaan nopeasti päätökseen
 - (b) omaisuuserään vaikuttavat markkinaolosuhteet, jotka vallitsevat arvopäivänä tai transaktion päättämisen oletetulla ajanjaksolla
 - (c) sekä ostaja että myyjä toimivat harkitusti ja asiantuntevasti
 - (d) myyjän on pakko myydä
 - (e) ostaja on yleensä motivoitunut
 - (f) molemmat *osapuolet* toimivat siten kuin katsovat olevan omien etujensa mukaista
 - (g) normaali markkinointi ei ole mahdollista lyhyen myyntiajan takia ja
 - (h) maksu suoritetaan käteisenä.
- 170.4. Myynnit epäaktiivisilla tai laskevilla markkinoilla eivät automaattisesti ole pakkomyyntejä vain siksi, että myyjä voisi toivoa parempaa hintaa, jos olosuhteet paranisivat. Ellei myyjää ole pakotettu myymään määrääjässä, joka estää asianmukaisen markkinoinnin, myyjä on *markkina-arvon* määritelmän mukainen transaktioon halukas myyjä (ks. kohdat 30.1–30.7).
- 170.5. Todennetut pakkomyyntitransaktiot suljetaan yleensä pois *arvioinnista*, jossa *arvon perusta* on *markkina-arvo*, mutta saattaa olla vaikea näyttää toteen, että markkinoilla tapahtunut toisistaan riippumattomien *osapuolten* välinen transaktio oli pakkomyynti.

180 Osapuolikohtaiset tekijät

180.1. Useimpien *arvon perustojen* yhteydessä tekijät, jotka liittyvät erityisesti tiettyyn ostajaan tai myyjään eivätkä ole yleisesti *osapuolten* hyödynnettävissä, jätetään yleensä markkinaperusteisessa *arvioinnissa* pois lähtötiedoista. Voi esimerkiksi olla, että seuraavat osapuolikohtaiset tekijät eivät ole yleisesti *osapuolten* hyödynnettävissä:

- (a) lisäärvo tai arvonalennus, joka syntyy samanlaisten *omaisuuserien* muodostaman portfolion luomisesta
- (b) ainutlaatuinen synergia *omaisuuserän* ja *osapuolen* omistamien muiden *omaisuuserien välillä*
- (c) lakiperusteiset oikeudet tai rajoitukset, jotka koskevat vain kyseistä *osapuolta*
- (d) veroedut tai rasiukset, jotka koskevat vain kyseistä *osapuolta* ja
- (e) osapuolen ainutlaatuinen kyky hyödyntää *omaisuuserää*.

180.2. Se, liittyvätkö edellä mainitut tekijät erityisesti määrättyyn osapuoleen vai ovatko ne yleisesti hyödynnettävissä markkinoilla, määritetään tapauskohtaisesti. Voi esimerkiksi olla, että joitain omaisuuseriä ei yleensä luovuteta yksittäisinä kohteina vaan osana omaisuuseräjoukkoa. Tällöin omaisuuseriin liittyvät synergiat siirtyvät osapuolille joukon luovutuksen yhteydessä, eivätkä ne siten ole osapuolikohtaisia.

180.3. Jos arvioinnissa käytettävän *arvon perustan* tarkoituksena on määrittää arvo tietylle omistajalle (esimerkiksi kohdissa 60.1 ja 60.2 käsitelty *investointiarvo*), osapuolikohtaiset tekijät vaikuttavat omaisuuserän arviointiin. Tilanteita, joissa omistajakohtaista arvoa voidaan edellyttää, voivat olla esimerkiksi

- (a) investointipäätösten tukeminen ja
- (b) *omaisuuserän* suoriutumisen tarkasteleminen.

190 Synergiat

190.1. Synergiat viittaavat *omaisuuserien* yhdistämisen hyötyihin. Kun synergioita on, omaisuuserä- ja vastujoukon *arvo* on suurempi kuin siihen kuuluvien yksittäisten *omaisuuserien* ja vastuiden *arvojen* summa. Yleensä synergiat liittyvät *kustannusten* vähenemiseen ja/tai tulojen kasvuun ja/ tai riskien pienenemiseen.

190.2. Se, pitäisikö synergiat ottaa huomioon *arvioinnissa*, määräytyy *arvon perustan* mukaan. Useimpien *arvon perustojen* yhteydessä otetaan yleensä huomioon vain muidenkin *osapuolten* saavutettavissa olevat synergiat (ks. osapuolikohtaisia tekijöitä koskevat kohdat 180.1–180.3).

190.3. Sen arviointi, ovatko synergiat toisten *osapuolten* saavutettavissa, voi perustua synergian saavuttamistavan asemesta synergioiden summaan.

200 Oletukset ja erityisoletukset

200.1. *Arvon perustan* esittämisen lisäksi on usein tehtävä oletus tai useita oletuksia, jotta voidaan selvittää, mikä on *omaisuuserän* tila hypoteettisessa vaihdossa tai missä olosuhteissa *omaisuuserä* oletetaan vaihdettavaksi. Tällaisilla oletuksilla voi olla *merkittävä* vaikutus *arvoon*.

200.2. Tämän tyyppiset oletukset jakautuvat yleensä kahteen eri luokkaan:

(a) oletukset, jotka ovat tai voisivat olla yhdenmukaisia arvopäivän tilanteen kanssa ja

(b) oletukset, jotka poikkeavat arvopäivän tilanteesta.

200.3. Edellä olevan kohdan (a) oletusten taustalla voi olla *arvioijan* tekemien selvitysten tai tiedustelujen laajuuden rajoituksia. Tällaisia oletuksia ovat muun muassa

(a) oletus, että liiketoiminta luovutetaan kokonaisuutena toiminnallisena yksikönä

(b) oletus, että liiketoiminnassa käytetyt *omaisuuserät* luovutetaan ilman liiketoimintaa joko yksittäin tai ryhmänä

(c) oletus, että yksittäisenä arvioitu *omaisuuserä* luovutetaan yhdessä muiden toisiaan täydentävien *omaisuuserien* kanssa ja

(d) oletus, että osakkeet luovutetaan yhtenä eränä tai yksittäin.

200.4. Kun oletukset poikkeavat arvopäivän tilanteesta, kyse on erityisoletuksesta. Erityisoletuksia käytetään usein kuvaamaan mahdollisten muutosten vaikutusta *omaisuuserän arvoon*. Ne on määritelty ”erityisiksi” korostamaan *arvioinnin* käyttäjälle, että arviointijohtopäätös perustuu nykytilan oletettuun muutokseen tai heijastaa näkemystä, joka ei olisi yleinen *osapuolten* näkemys arvopäivänä. Tällaisia oletuksia ovat muun muassa

(a) oletus, että kiinteistöön olisi täysi omistusoikeus ja se olisi tyhjillään

(b) oletus, että aiottu rakennus olisi tosiasiallisesti valmis arvopäivänä

(c) oletus, että tietty sopimus, jota tosiasiallisesti ei tehty, olisi voimassa arvopäivänä ja

(d) oletus, että rahoitusinstrumentti olisi arvioitu käyttäen eri tuottokäyrää kuin mitä *osapuoli* käyttäisi.

200.5. Kaikkien oletusten ja erityisoletusten *täytyy* olla järkeviä kyseisissä olosuhteissa ja relevantteja ottaen huomioon *tarkoitus*, johon *arviointia* tarvitaan, ja niiden tueksi on oltava näyttöä.

210 Transaktiokustannukset

210.1. Useimmilla *arvon perustoilla* esitetään *omaisuuserän* arvioitu vaihtohinta, jossa ei oteta huomioon myyjän *myyntikustannuksia* tai ostajan *hankintakustannuksia* ja jota ei ole oikaistu transaktion seurauksena *osapuolten* maksettavaksi tulevien verojen perusteella.

220. Arvon kohdentaminen

220.1. Arvon kohdentaminen tarkoittaa *omaisuuserän/-erien arvon* jakamista yksittäis- tai osaperusteella.

220.2. Kun *arvoa* jaetaan, kohdentamismenetelmän täytyy olla yhdenmukainen *arvioinnin* yleisen lähtökohdan/perustan kanssa ja *arvioijan täytyy*

- (a) noudattaa sovellettavia lakisääteisiä tai säädöksiin liittyviä vaatimuksia
- (b) määrittää selkeä ja tarkka kuvaus kohdentamisen *tarkoituksesta* ja *aiotusta käyttötarkoituksesta*
- (c) ottaa huomioon tosiasiat ja olosuhteet, kuten jaettavien erien olennaiset ominaisuudet
- (d) ottaa käyttöön kyseisten olosuhteiden kannalta asianmukaiset metodologiat.

IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät

Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Markkinalähestymistapa	20
Markkinalähestymistavan menetelmät	30
Tuottolähestymistapa	40
Tuottolähestymistavan menetelmät	50
Kustannuslähestymistapa	60
Kustannuslähestymistavan menetelmät	70
Arvonalentumiset/vanhentuminen	80
Arviointimalli	90

10 Johdanto

- 10.1 Asiaankuuluvien ja sopivien arviointilähestymistapojen valintaan *täytyy* kiinnittää huomiota. *Arvon perustan* mukaisen *arvon* muodostamisessa *voidaan* käyttää yhtä tai useampaa *arviointilähestymistapaa*. Jäljempänä tässä julkaisussa kuvatut ja määritellyt kolme lähestymistapaa ovat *arvioinnissa* käytetyt *päälähestymistavat*. Ne kaikki perustuvat taloudellisiin hintatasapainon, hyödyn odotuksen tai korvaavuuden periaatteisiin. Pääarviointilähestymistavat ovat
- (a) markkinalähestymistapa (market approach)
 - (b) tuottolähestymistapa (income approach) ja
 - (c) kustannuslähestymistapa (cost approach).
- 10.2 Jokaisella näistä arviointilähestymistavoista on erilaisia yksityiskohtaisia menetelmiä.
- 10.3 *Omaisuserän* arviointilähestymistavan ja niiden menetelmien valinnassa tavoitteena on löytää tiettyihin olosuhteisiin parhaiten sopiva vaihtoehto. Yksikään lähestymistapa tai menetelmä ei sovellu kaikkiin tilanteisiin. Valinnassa *pitäisi* ottaa huomioon vähintään
- (a) asianmukainen/asianmukaiset *arvon perusta/perustat* ja arvon lähtökohta/lähtökohdat, jotka määräytyvät arviointitoimeksiannon ehtojen *tarkoituksen* perusteella
 - (b) mahdollisten arviointilähestymistapojen ja menetelmien vahvuudet ja heikkoudet

- (c) kunkin menetelmän tarkoituksenmukaisuus *omaisuuserän* luonteen kannalta sekä arviointilähestymistavat tai menetelmät, joita *osapuolet* käyttävät kyseessä olevilla markkinoilla ja
- (d) menetelmien käytössä tarvittavien luotettavien tietojen saatavuus.

- 10.4 *Arvioijien* ei edellytetä käyttävän useampaa kuin yhtä menetelmää *omaisuuserän arvioinnissa*, etenään siinä tapauksessa, että *arvioija* luottaa kyseisen menetelmän tarkkuuteen ja luotettavuuteen, ottaen huomioon arviointitoimeksiantoon liittyvät tosiasiat ja olosuhteet. *Arvioijien pitäisi* kuitenkin harkita useiden arviointilähestymistapojen ja menetelmien käyttöä. Niitä *pitäisi* harkita ja niitä *voi* käyttää muodostettaessa osoitusta *arvosta* erityisesti silloin, kun tosiasiallisia tai havainnoitavissa olevia lähtötietoja on liian vähän, jotta yksi lähestymistapa tuottaisi luotettavan johtopäätöksen. Kun käytetään useita lähestymistapoja ja menetelmiä tai yhtä lähestymistapaa ja useita sen menetelmiä, niihin perustuvan arvojohtopäätöksen *pitäisi* olla järkevä ja *arvioijan pitäisi* kuvailla lausunnossa prosessi, jolla erilaiset *arvot* analysoidaan ja sovitetaan yhteen yhdeksi johtopäätökseksi ilman keskiarvon laskemista.
- 10.5 Vaikka tässä standardissa käsitellään tiettyjä kustannus-, markkina- ja tuotto-lähestymistapojen menetelmiä, standardiin ei sisälly kaikenkattavaa luetteloa kaikista mahdollisista menetelmistä, jotka *voivat* tulla kyseeseen. On *arvioijan* vastuulla valita asianmukaiset menetelmät jokaiseen arviointitoimeksiantoon. IVS-standardien noudattaminen *voi* edellyttää, että *arvioija* käyttää menetelmää, jota ei ole määritelty tai mainittu IVS-standardeissa.
- 10.6 Kun eri arviointilähestymistavat ja/tai menetelmät tuottavat hyvin erilaisia osoituksia *arvosta*, *arvioijan pitäisi* tutkia, miksi osoitukset eroavat toisistaan, sillä pelkkä erilaisten osoitusten *painottaminen* ei ole yleensä tarkoituksenmukainen toimintatapa. Tällaisessa tapauksessa *arvioijien pitäisi* tarkastella uudelleen kohdassa 10.3 annettuja ohjeita ja harkita, tuottaako jokin lähestymistavoista/metodista muita paremman tai luotettavamman osoituksen *arvosta*.
- 10.7 Kaikissa kolmessa arviointilähestymistavassa *arvioijien pitäisi* hyödyntää asiaan liittyviä havainnoitavissa olevia markkinatietoja mahdollisimman paljon. *Arvioinnissa* käytettyjen lähtötietojen ja oletusten lähteestä riippumatta *arvioijan täytyy* tehdä asianmukainen analyysi arvioidakseen näitä lähtötietoja ja oletuksia ja niiden tarkoituksenmukaisuutta *arviointitarkoituksen* kannalta.
- 10.8 Vaikka yksikään lähestymistapa tai menetelmä ei sovellu kaikkiin tilanteisiin, aktiivisilta markkinoilta saatavia hintatietoja pidetään yleisesti vahvimpana näyttönä *arvosta*. Jotkin *arvon perustat voivat* kieltää *arvioijaa* tekemästä subjektiivisia oikaisuja aktiivisilta markkinoilta saataviin hintatietoihin. Epäaktiivisilta markkinoilta saatavat hintatiedot *voivat* antaa hyvää näyttöä *arvosta*, mutta harkinnanvaraisia oikaisuja *voidaan* tarvita.
- 10.9 Tietyissä tilanteissa *arvioija* ja *asiakas voivat* sopia arviointilähestymistavoista, menetelmistä ja menettelyistä, joita *arvioija* käyttää, tai *arvioijan* käyttämien menettelyiden laajuudesta. *Arvioijalle* ja suoritetuille menettelyille asetettujen rajoitusten mukaan tällaiset tilanteet *voivat* johtaa *arviointiin*, joka ei ole IVS-standardin mukainen.

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

10.10 *Arviointi voi olla rajattu tai rajoitettu, jos arvioija ei kykene käyttämään arviointilähestymistapoja, menetelmiä ja menettelyitä, joita järkevää ja asiantunteva kolmas osapuoli käyttäisi, ja on kohtuullista olettaa, että rajaamisella tai rajoituksella voi olla olennainen vaikutus arvioituun arvoon.*

20 Markkinalähestymistapa (ent. kauppa-arvomenetelmä) (Market Approach)

20.1 Markkinalähestymistapa antaa osoituksen *arvosta* vertaamalla *omaisuuserää* identtisiin tai vertailukelpoiisiin (eli samankaltaisiin) *omaisuuseriin*, joiden osalta hintatietoa on saatavilla.

20.2 Seuraavissa tilanteissa *pitäisi* soveltaa markkinalähestymistapaa ja antaa sille *merkittävä painoarvo*:

(a) *kohdeomaisuuserä* on hiljattain myyty transaktiossa, jonka huomioonottaminen on tarkoituksenmukaista kyseessä olevaa *arvon perustaa* käytettäessä

(b) *kohdeomaisuuserällä* tai *olennaisilta* osiltaan samankaltaisilla *omaisuuserillä* käydään julkista kauppaa aktiivisesti ja/tai

(c) *olennaisilta* osiltaan samankaltaisiin *omaisuuseriin* liittyviä havainnoitavissa olevia transaktioita on tehty usein ja/tai hiljattain.

20.3 Edellä mainituissa tilanteissa markkinalähestymistapaa *pitäisi* siis soveltaa ja sille *pitäisi* antaa *merkittävä painoarvo*. On kuitenkin myös muita tilanteita, joissa markkinalähestymistapaa *voi* soveltaa ja joissa sille *voi* antaa *merkittävän painoarvon*, vaikka edellä mainitut ehdot eivät täytyisikään. Tällaiset tilanteet on lueteltu alla. Kun markkinalähestymistapaa käytetään seuraavissa tilanteissa, *arvioijan pitäisi* harkita, voiko muita lähestymistapoja soveltaa ja *painottaa*, jotta markkinalähestymistavasta saatu osoitus *arvosta* voidaan vahvistaa:

(a) *Kohdeomaisuuserää* tai *olennaisilta* osiltaan samankaltaisia *omaisuuseriä* koskevat transaktiot eivät ole tarpeeksi hiljattain tehtyjä, kun otetaan huomioon markkinoiden vaihtelevuus ja aktiivisuus.

(b) *Omaisuserällä* tai *olennaisilta* osiltaan samankaltaisilla *omaisuuserillä* käydään julkista kauppaa, mutta kauppa ei ole aktiivista.

(c) *Markkinoilla* tapahtuneista transaktioista on saatavilla tietoja, mutta vertailukelpoiset *omaisuuserät* eroavat *merkittävästi kohdeomaisuuserästä*, mikä mahdollisesti vaatii harkinnanvaraisia oikaisuja.

(d) *Tiedot* viimeaikaisista transaktioista eivät ole luotettavia (muun muassa koska tiedot perustuvat kuulopuheeseen, tietoja puuttuu, ostaja on hakenut synergiaetuja, kyseessä ei ole toisistaan riippumattomien *osapuolten* välinen transaktio tai kyseessä on pakkomyynti).

(e) *Kriittinen omaisuuserän arvoon* vaikuttava tekijä on siitä markkinoilla saatavissa oleva *hintaa*, ei *omaisuuserän uudelleentuottamiskustannukset* tai sen kyky synnyttää tuottoa.

20.4 Monien *omaisuuserien* heterogeenisen luonteen vuoksi on usein mahdotonta löytää markkinahavaintoja identtisiä tai samankaltaisia *omaisuuseriä* koskevista transaktioista. Jopa tilanteissa, joissa ei käytetä markkinalähestymistapaa vaan muita lähestymistapoja, markkinaperusteisten lähtötietojen käyttö *pitäisi*

maksimoida (tulisi käyttää esimerkiksi efektiivisen tuoton ja tuotto prosenttien kaltaisia markkinaperusteisia arviointiparametrejä).

- 20.5 Kun vertailukelpoiset markkinatiedot eivät täysin tai *olennaisilta* osiltaan liity samaan *omaisuuserään*, *arvioijan täytyy* tehdä vertailuanalyysi vertailukelpoisten *omaisuuserien* ja *kohdeomaisuuserän* laadullisista ja määrällisistä eroista ja yhtäläisyyksistä. Usein tämän vertailuanalyysin perusteella on tehtävä oikaisuja. Oikaisujen *täytyy* olla järkeviä, ja *arvioijien täytyy* dokumentoida oikaisujen syyt ja suuruuden määrittämistapa.
- 20.6 Markkinalähestymistavassa käytetään usein markkinasuhdelukuja. Ne on johdettu joukosta vertailukohteita, joista kuhunkin liittyy eri suhdeluvut. Tarkoituksenmukaisen suhdeluvun valinta arvoväliiltä vaatii harkintaa sekä laadullisten ja määrällisten tekijöiden huomioinnista.

30 Markkinalähestymistavan menetelmät

Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmä (Comparable Transactions Method)

- 30.1 Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä (the comparable transactions method / the guideline transactions method) osoitus *arvosta* muodostetaan hyödyntämällä tietoja *kohdeomaisuuserää* vastaavista tai samankaltaisia *omaisuuseriä* koskevista transaktioista.
- 30.2 Kun tarkasteltavat vertailukelpoiset transaktiot koskevat *kohdeomaisuuserää*, tätä menetelmää voidaan joskus kutsua myös aiempiin transaktioihin perustavaksi menetelmäksi.
- 30.3 Jos hiljattain on tapahtunut vain muutamia transaktioita, *arvioija voi* tarkastella myyntiin tarjottujen identtisten tai samankaltaisten *omaisuuserien hintoja* edellyttäen, että kyseisten tietojen merkityksellisyys on selvästi määritetty, kriittisesti analysoitu ja dokumentoitu. Tätä kutsutaan joskus vertailukelpoisiin tarjolla oleviin *omaisuuseriin* perustavaksi menetelmäksi, eikä sitä *pitäisi* käyttää ainoana osoituksena *arvosta*, mutta käyttöä yhdessä muiden menetelmien kanssa voi harkita. Tarjouksia tarkasteltaessa tarjoushinnan *painoarvossa pitäisi* ottaa huomioon *hintaan* liittyvä sitovuustaso ja se, miten kauan tarjous on ollut markkinoilla. Esimerkiksi tarjoukselle, johon liittyy sitova lupaus ostaa tai myydä *omaisuuserä* tietyllä hinnalla, *voi* antaa enemmän *painoarvoa* kuin hinnalle, joka on tarjottu ilman tällaista sitovaa lupausa.
- 30.4 Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä voidaan käyttää monenlaista vertailukelpoista näyttöä (eli vertailutietoja), johon vertailu perustuu. Esimerkiksi kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien yhteydessä yleisesti käytettyjä vertailutietoja ovat muun muassa neliöhinta, neliövuokra ja pääomituskorot. Liiketoiminnan *arvioinnissa* yleisesti käytettyjä vertailutietoja ovat muun muassa käyttökatteeseen (EBITDA), tuottoihin, tuloihin ja kirjanpitoarvoon liittyvät suhdeluvut. Rahoitusinstrumenttien *arvioinnissa* yleisesti käytettyjä vertailuyksiköjä ovat muun muassa tuotto ja korkoerot. *Osapuolten* käyttämät vertailuyksiköt saattavat vaihdella omaisuuslajin, toimialan ja maantieteellisen alueen mukaan.

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

- 30.5 Yksi vertailukelpoisten transaktioiden menetelmän alatyyppejä on matriisihinnoittelu, jota käytetään pääasiassa arvioitaessa tiettyntyyppisiä rahoitusinstrumentteja (esimerkiksi velkakirjoja) niin, että ei turvauduta pelkästään kyseisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin, vaan ennen kaikkea instrumenttien suhteeseen muihin vertailukohtana käytettäviin noteerattuihin instrumentteihin ja niiden ominaisuuksiin (eli tuottoon).
- 30.6 Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmän keskeiset vaiheet ovat
- (a) *osapuolten* kyseessä olevilla markkinoilla käyttämien vertailutietojen tunnistaminen
 - (b) *relevanttien* vertailukelpoisten transaktioiden tunnistaminen ja kyseisten transaktioiden keskeisten *arvioinnin* tunnuslukujen laskeminen
 - (c) *johdonmukainen* vertailuanalyysi vertailukelpoisten *omaisuuserien* ja *kohdeomaisuuserän* laadullisista ja määrällisistä eroista ja yhtäläisyyksistä
 - (d) *tarvittavien* oikaisujen tekeminen *arvioinnin* tunnuslukuihin, jotta *kohdeomaisuuserän* ja vertailukelpoisten *omaisuuserien* väliset erot otetaan huomioon (ks. kohta 30.12 (d))
 - (e) *oikaistujen arvioinnin* tunnuslukujen soveltaminen *kohdeomaisuuserään* ja
 - (f) *arvon osoitusten* yhteensovittaminen, jos *arvioinnissa* käytetään useita tunnuslukuja.
- 30.7 *Arvioijan pitäisi* ottaa seuraavat seikat huomioon vertailukelpoisten transaktioiden valinnassa:
- (a) useista transaktioista saatava näyttö on yleensä parempi kuin yksittäisestä transaktiosta tai tapahtumasta saatava näyttö
 - (b) erittäin samankaltaisiin (ihannetapauksessa identtisiin) *omaisuuseriin* liittyvistä transaktioista saatava näyttö antaa paremman osoituksen *arvosta* kuin *omaisuuserät*, joissa kauppahinnat vaativat *merkittäviä* oikaisuja
 - (c) lähempänä arvopäivää tapahtuvat transaktiot kuvaavat kyseisen päivän markkinoita paremmin kuin vanhemmat/vanhentuneet transaktiot, etenkin vaihtelevilla markkinoilla
 - (d) useimpien *arvon perustojen* yhteydessä transaktioiden *pitäisi* olla toisistaan riippumattomien *osapuolten* välisiä
 - (e) transaktiosta *pitäisi* olla saatavilla tarpeeksi tietoa, jotta *arvioija* voi muodostaa kohtuullisen hyvän kuvan vertailukelpoisesta *omaisuuserästä* ja arvioida *arvioinnin* tunnuslukuja / vertailukelpoista näyttöä
 - (f) vertailukelpoisia transaktioita koskevien tietojen *pitäisi* olla luotettavasta lähteestä ja
 - (g) toteutuneista transaktioista saa parempaa näyttöä *arviointiin* kuin suunnitelluista transaktioista.

- 30.8 *Arvioijan pitäisi* analysoida vertailukelpoisten transaktioiden ja *kohdeomaisuuserän* väliset *olennaiset* erot ja tehdä tarvittavat oikaisut. Yleisiä eroja, jotka saattaisivat vaatia oikaisuja, *voivat* olla esimerkiksi
- (a) aineelliset ominaisuudet (ikä, koko ja muut ominaisuudet)
 - (b) joko *kohdeomaisuuserää* tai vertailukelpoisia *omaisuuseriä* koskevat rajoitukset
 - (c) maantieteellinen sijainti (*omaisuuserän* sijainti ja/tai transaktion/käytön todennäköinen sijainti) ja siihen liittyvä taloudellinen ja sääntely-ympäristö
 - (d) omaisuuserien tuottavuus tai kyky tuottaa voittoa
 - (e) aiempi ja odotettu kasvu
 - (f) tuotto/kuponkikorot
 - (g) vakuustyytit
 - (h) *vertailukelpoisten* transaktioiden epätavalliset ehdot
 - (i) *vertailukohteen* ja *kohdeomaisuuserän* markkinoitavuuteen ja määräysvaltaominaisuuksiin liittyvät erot ja
 - (j) omistajuuteen liittyvät piirteet (esimerkiksi juridinen omistajuusmuoto ja omistusosuus).

**Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden menetelmä
(Guideline publicly-traded comparable method)**

- 30.9 Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden menetelmässä osoitus *arvosta* muodostetaan hyödyntämällä tietoja *kohdeomaisuuserän* kanssa samoista tai samankaltaisista julkisen kaupankäynnin kohteena olevista vertailukohteista.
- 30.10 Tämä menetelmä on samankaltainen kuin vertailukelpoisten transaktioiden menetelmä. Menetelmissä on kuitenkin useita eroja, koska tässä menetelmässä vertailukohteilla käydään julkista kauppaa. Näitä eroja ovat seuraavat:
- (a) *arvioinnin* tunnusluvut / vertailukelpoinen näyttö ovat saatavilla arvopäivänä
 - (b) *yksityiskohtaista* tietoa vertailukohteista on helposti saatavilla julkisissa rekistereissä ja
 - (c) *julkisten* rekisterien tiedot on laadittu yleisesti hyväksytyjen kirjanpitostandardien mukaisesti.
- 30.11 Tätä menetelmää *pitäisi* käyttää vain silloin, kun *kohdeomaisuuserä* on riittävän samankaltainen kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat vertailukohteet, jotta vertailu olisi mielekästä.
- 30.12 Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden menetelmän keskeiset vaiheet ovat
- (a) *osapuolten* kyseessä olevilla markkinoilla käyttämien *arvioinnin* tunnuslukujen /vertailukelpoisen näytön tunnistaminen

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

- (b) *relevanttien* julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden tunnistaminen ja kyseisten kohteiden keskeisten *arvioinnin* tunnuslukujen laskeminen
 - (c) *johdonmukainen* vertailuanalyysi julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden ja *kohdeomaisuuserän* laadullisista ja määrällisistä eroista ja yhtäläisyyksistä
 - (d) *tarvittavien* oikaisujen tekeminen *arvioinnin* tunnuslukuihin, jotta *kohdeomaisuuserän* ja julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden väliset erot otetaan huomioon
 - (e) *oikaistujen arvioinnin* tunnuslukujen soveltaminen *kohdeomaisuuserään* ja
 - (f) *arvon* osoitusten *painottaminen*, jos käytetään useita *arvioinnin* tunnuslukuja
- 30.13 *Arvioijan pitäisi* ottaa seuraavat seikat huomioon julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden valinnassa:
- (a) useiden julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden tarkasteleminen on parempi vaihtoehto kuin yksittäisen vertailukohteen käyttäminen
 - (b) samankaltaisista julkisen kaupankäynnin kohteena olevista vertailukohteista saatava näyttö antaa paremman osoituksen *arvosta* kuin vertailukohteet, jotka vaativat *merkittäviä* oikaisuja (samankaltaisilla vertailukohteilla on esimerkiksi samankaltainen markkinasegmentti, maantieteellinen alue, koko tuloina ja/tai *omaisuuserinä* mitattuna, kasvuvauhti, voittomarginaali, velkaantuneisuusaste, likviditeetti ja hajauttamisrakenne) ja
 - (c) arvopapereista, joilla käydään kauppaa aktiivisesti, saa mielekkäämpää näyttöä kuin passiivisen kaupankäynnin kohteena olevista arvopapereista.
- 30.14 *Arvioijan pitäisi* analysoida julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden ja *kohdeomaisuuserän* väliset *olennaiset* erot ja tehdä tarvittavat oikaisut. Yleisiä eroja, jotka saattaisivat vaatia oikaisuja, *voivat* olla esimerkiksi
- (a) aineelliset ominaisuudet (ikä, koko ja muut ominaisuudet)
 - (b) asiaan liittyvät alennukset ja korotukset (ks. kohta 30.17)
 - (c) joko *kohdeomaisuuserää* tai vertailukelpoisia *omaisuuseriä* koskevat rajoitukset
 - (d) *taustalla* olevan yhtiön maantieteellinen sijainti ja siihen liittyvä taloudellinen ja sääntely- ympäristö
 - (e) *omaisuuserien* tuottavuus tai kyky tuottaa voittoa
 - (f) *aiempi* ja odotettu kasvu
 - (g) *vertailukohteen* ja *kohdeomaisuuserän* markkinoitavuuteen ja määräysvaltaominaisuuksiin liittyvät erot ja
 - (h) *omistajuustyypit*.

Muita markkinalähestymistapaan liittyviä näkökohtia

- 30.15 Seuraavissa kohdissa esitetään ei-kattava luettelo tietyistä erityisnäkökohdista, jotka *voivat* olla osa markkinalähestymistapaa käyttävää *arviointia*.
- 30.16 Näkemyksellisiä *arvioinnin* vertailutietoja pidetään joskus markkinalähestymistapana. Näin johdetuille *arvon* osoituksille ei kuitenkaan *pitäisi* antaa huomattavaa *painoarvoa*, ellei voida osoittaa, että ostajat ja myyjät *painottavat* niitä *merkittävästi*.
- 30.17 Markkinalähestymistavassa oikaisujen peruseriaatteena on tehdä oikaisut, joita *kohdeomaisuuserän* ja vertailukohtana toimivien transaktioiden tai julkisen kaupankäynnin kohteena olevien arvopaperien väliset erot edellyttävät. Yleisimpiä markkinalähestymistavassa tehtäviä oikaisuja ovat alennukset ja korotukset.
- (a) Markkinoitavuusalennuksia (Discounts for Lack of Marketability) *pitäisi* käyttää, kun vertailukohteilla katsotaan olevan parempi markkinoitavuus kuin *kohdeomaisuuserällä*. Alennuksen tausta-ajatus on, että muuten identtisiä *omaisuuseriä* verrattaessa helposti markkinoitava *omaisuuserä* on arvokkaampi kuin *omaisuuserä*, jonka markkinointiaika on pitkä tai jonka myymiseen liittyy rajoituksia. Esimerkiksi julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita pystyy ostamaan ja myymään melkein välittömästi, kun taas yksityisen yhtiön osakkeilla kauppaa käytessä mahdollisten ostajien löytäminen ja transaktion loppuunsaattaminen *voi* olla *merkittävän* pitkä prosessi. Monet *arvon perustat* sallivat *kohdeomaisuuserään olennaisesti* liittyvien markkinoitavuusrajoitteiden huomioonottamisen mutta kieltävät tiettyyn omistajaan liittyvien markkinoitavuusrajoitteiden huomioonottamisen. Markkinoitavuusalennusten suuruuden *voi* määrittää millä tahansa järkevällä tavalla. Yleensä niiden laskemisessa kuitenkin käytetään optioiden hinnoittelumalleja, selvityksiä, joissa vertaillaan julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden ja rajoitetujen osakkeiden *arvoa* samassa yhtiössä, tai selvityksiä, joissa vertaillaan yhtiön osakkeiden *arvoa* ennen ja jälkeen listautumisannin.
- (b) Määräysvaltakorotuksia (Control Premiums) [joita voidaan kutsua myös markkinaosapuolten hankintakorotuksiksi (Market Participant Acquisition Premiums)] ja määräysvalta-alennuksia käytetään, jotta saadaan otettua huomioon vertailukohteiden ja *kohdeomaisuuserän* erot, jotka liittyvät päätöksentekomahdollisuuksiin ja määräysvallan käyttämisen mahdollistamiin muutoksiin. Jos *kohdeomaisuuserät* ovat muuten identtisiä, *osapuolet* suosivat yleensä *kohdeomaisuuseriä*, joihin he saavat määräysvallan. *Osapuolten* halukkuus hyväksyä määräysvaltakorotus tai alennus määräytyy kuitenkin yleensä sen mukaan, parantaako määräysvallan käyttömahdollisuus *kohdeomaisuuserän* omistajan saatavissa olevia taloudellisia hyötyjä. Määräysvaltakorotusten ja alennusten suuruuden *voi* määrittää millä tahansa järkevällä tavalla. Yleensä niiden laskeminen kuitenkin perustuu tiettyjen kassavirran lisäysten tai määräysvaltaan liittyvien riskien pienenemisen analysointiin tai vertailuun, jossa hintoja, joita on havaittu maksettavan julkisen kaupankäynnin kohteena oleviin arvopapereihin liittyvistä määräysvallan antavista osuuksista, on verrattu hintoihin, joita on maksettu julkisessa kaupankäynnissä ennen tällaisen transaktion julkistamista. Määräysvaltakorotuksia ja alennuksia *pitäisi* harkita esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

1. Pörssiyhtiöiden osakkeisiin ei yleensä liity mahdollisuutta tehdä yhtiön toimintaa koskevia päätöksiä (eli niihin ei liity määräysvaltaa). Kun julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden menetelmää käytetään arvioitaessa määräysvallan antavaa *kohdeomaisuuserää*, määräysvaltakorotuksen käyttäminen *voi* olla tarkoituksenmukaista.
 2. Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä tarkoitetut transaktiot liittyvät usein määräysvallan antavien osuuksien transaktioon. Kun kyseistä menetelmää käytetään arvioitaessa määräysvallattoman osuuden (vähemmistöosuuden) antavaa *kohdeomaisuuserää*, määräysvalta-alennuksen käyttäminen *voi* olla tarkoituksenmukaista.
- (c) Eräalennuksia käytetään joskus, kun *kohdeomaisuuserä* koostuu suuresta erästä julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopaperiosuuksia, minkä seurauksena omistaja ei pystyisi myymään koko erää nopeasti julkisilla markkinoilla ilman, että tämä vaikuttaisi negatiivisesti julkisessa kaupankäynnissä maksettuun hintaan. Eräalennusten suuruuden *voi* määrittää millä tahansa järkevällä tavalla. Yleensä kuitenkin käytetään mallia, jossa otetaan huomioon, miten pitkän ajan kuluessa *osapuolen* tulisi myydä kohdeosuudet, jotta myynti ei vaikuttaisi negatiivisesti julkisessa kaupankäynnissä maksettuun hintaan (eli joka päivä myytäisiin suhteellisen pieni osa kyseisen arvopaperin päivittäisestä kaupankäyntivolyymista). Tiettyjen *arvon perustojen* yhteydessä (etenkin kun kyseessä on tilinpäätöstarkoituksiin liittyvä *käypä arvo*) eräalennukset on kielletty.

40 Tuottolähestymistapa (Income Approach)

- 40.1 Tuottolähestymistapa antaa osoituksen *arvosta* muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken *arvoksi*. Tuottolähestymistavassa *omaisuuserän arvo* määritetään *omaisuuserästä* saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen *arvon* perusteella.
- 40.2 Seuraavissa tilanteissa *pitäisi* soveltaa tuottolähestymistapaa ja antaa sille *merkittävä painoarvo*:
- (a) *omaisuuserän* kyky synnyttää tuottoa on *osapuolen* näkökulmasta kriittinen *arvoon* vaikuttava tekijä ja/tai
 - (b) *kohdeomaisuuserän* tulevan tuoton määrästä ja ajoituksesta on saatavilla järkeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole ollenkaan.
- 40.3 Edellä mainituissa tilanteissa tuottolähestymistapaa *pitäisi* siis soveltaa ja sille *pitäisi* antaa *merkittävä painoarvo*. On kuitenkin myös muita tilanteita, joissa tuottolähestymistapaa *voi* soveltaa ja joissa sille *voi* antaa *merkittävän painoarvon*. Tällaiset tilanteet on lueteltu alla. Kun tuottolähestymistapaa käytetään seuraavissa tilanteissa, *arvioijan pitäisi* harkita, voiko muita lähestymistapoja soveltaa ja *painottaa*, jotta tuottolähestymistavasta saatu osoitus *arvosta* voidaan vahvistaa:
- (a) *kohdeomaisuuserän* kyky synnyttää tuottoa on *osapuolen* näkökulmasta vain yksi monista *arvoon* vaikuttavista tekijöistä
 - (b) *kohdeomaisuuserään* liittyvän tulevan tuoton määrään ja ajoitukseen liittyy *merkittävää epävarmuutta*
 - (c) *kohdeomaisuuserään* liittyviä tietoja ei pääse tarkastelemaan (*voi* esimerkiksi-

si olla niin, että vähemmistöomistaja pääsee tarkastelemaan aiempia tilinpäätöksiä mutta ei ennusteita/ budjetteja) ja/tai

(d) *kohdeomaisuuserästä* ei ole vielä alkanut syntyä tuottoa, mutta näin ennustetaan tapahtuvan.

- 40.4 Yksi tuottolähestymistavan peruseriaatteista on, että sijoittajat odottavat sijoituksistaan tuottoa ja että tuoton *pitäisi* olla sijoituksen koettua riskitasoa vastaava.
- 40.5 Yleensä sijoittajat voivat odottaa saamansa tuoton vastaavan vain systemaattista riskiä (jota kutsutaan myös markkinariskiksi tai ei-hajautettavissa olevaksi riskiksi).

50 Tuottolähestymistavan menetelmät

- 50.1 Vaikka tuottolähestymistapaa voi toteuttaa monella eri tavalla, käytännössä tuottolähestymistavan menetelmät perustuvat siihen, että tulevia kassavirran määriä diskontataan nykyarvoon. Menetelmät ovat diskontattujen kassavirtojen menetelmän muunnelmia, ja seuraavissa kohdissa kuvatut käsitteet soveltuvat kokonaan tai osittain kaikkiin tuottolähestymistavan menetelmiin.

Diskontattujen kassavirtojen menetelmä (ent. kassavirtamenetelmä) (Discounted Cash Flow (DCF) Method)

- 50.2 Diskontattujen kassavirtojen menetelmässä ennustettu kassavirta diskontataan takaisin arvopäivään, ja tuloksena saadaan *omaisuuserän* nykyarvo.
- 50.3 Kun kyseessä ovat *omaisuuserät*, joilla on pitkäaikainen tai rajoittamaton elinaika, diskontattujen kassavirtojen menetelmä voi joissakin tilanteissa sisältää jäännösarvon, joka kuvaa *omaisuuserän arvoa* täsmällisesti määritellyn ennustejakson lopussa. Toisissa tilanteissa *omaisuuserän arvo voidaan* laskea pelkän jäännösarvon avulla, käyttämättä mitään täsmällisesti määriteltyä ennustejaksoa. Tätä kutsutaan joskus suoran pääomituksen menetelmäksi.
- 50.4 Diskontattujen kassavirtojen menetelmän keskeiset vaiheet ovat
- (a) *kohdeomaisuuserän* ja toimeksiannon luonteen kannalta sopivimman kassavirtatyyppin valitseminen (esimerkiksi kassavirta ennen veroja tai verojen jälkeen, kokonaiskassavirrat tai kassavirrat omaan pääomaan, reaalin tai nimellinen kassavirta)
 - (b) *sopivimman* jakson määrittäminen määritellyn kassavirran ennustamista varten (jos jakso tarvitsee määrittää)
 - (c) *kyseisen* jakson kassavirtaennusteiden laatiminen
 - (d) jäännösarvon tarkoituksenmukaisuuden määrittäminen *kohdeomaisuuserälle* täsmällisesti määritellyn ennustejakson lopussa (jos jakso on määritetty), ja tämän jälkeen *omaisuuserän* luonteen kannalta sopivan jäännösarvon määrittäminen
 - (e) *sopivan diskonttauskoron* määrittäminen ja
 - (f) *diskonttauskoron* soveltaminen ennustettuun tulevaan kassavirtaan (mukaan lukien jäännösarvoon, jos sellainen on).

Kassavirran tyyppi

- 50.5 Valitessaan *omaisuuserän* tai toimeksiannon luonteen kannalta sopivaa kassavirran tyyppiä *arvioijien täytyy* ottaa seuraavaksi mainitut tekijät huomioon. Lisäksi *diskonttauskoron* ja muiden lähtötietojen *täytyy* olla valitun kassavirran tyyppin mukaisia.
- (a) Kassavirta koko *omaisuuserään* tai kassavirta osittaiseen oikeuteen: Yleensä käytetään kassavirtaa koko *omaisuuserään*. Joskus *voidaan* kuitenkin käyttää myös muita tuoton tasoja, kuten kassavirtaa omaan pääomaan (velan korkojen ja pääoman maksun jälkeen) tai osinkoja (vain kassavirta, joka on jaettu pääoman omistajille). Yleisin syy käyttää kassavirtaa koko *omaisuuserään* on se, että teoriassa *omaisuuserällä pitäisi* olla yksittäinen arvo, joka on riippumaton siitä, miten *omaisuuserä* rahoitetaan, ja siitä, maksetaanko tuotto osinkoina vai sijoitetaanko se uudelleen.
 - (b) Kassavirta ennen veroja tai verojen jälkeen: Käytettävän veroprosentin *pitäisi* olla *arvon perustan* mukainen, ja monissa tapauksissa se olisi tarkasteltavan *osapuolen* veroprosentti omistajakohtaisen veroprosentin asemesta.
 - (c) Nimellinen tai reaalin kassavirta: Reaalisessa kassavirrassa ei oteta huomioon inflaatiota, kun taas nimellisiin kassavirtoihin sisältyy inflaatiota koskevia odotuksia. Jos odotettuun kassavirtaan sisältyy odotettu inflaatioaste, *diskonttaus korkoon* pitää sisällyttää myös inflaatiotarkistus.
 - (d) Valuutta: Käytettävän valuutan valinta *voi* vaikuttaa inflaatiota ja riskejä koskeviin oletuksiin. Näin on etenkin kehittyvillä markkinoilla ja valuutoissa, joiden inflaatioaste on korkea. Valuutta, jossa ennuste laaditaan, ja siihen liittyvät riskit ovat erillisiä eivätkä ne koske riskejä, jotka liittyvät maahan tai maihin, joissa *omaisuuserä* sijaitsee tai toimii.
 - (e) Ennusteeseen sisältyvän kassavirran tyyppi: Kassavirtaennuste *voi* esimerkiksi tarkoittaa odotettuja kassavirtoja, ts. todennäköisyyspainotettuja skenaarioita, todennäköisimpiä kassavirtoja, sopimukseen perustuvia kassavirtoja jne.
- 50.6 Valitun kassavirran tyyppin *pitäisi* olla *osapuolen* näkökantojen mukainen. Esimerkiksi kiinteistöjen kassavirrat ja *diskonttauskorot* perustuvat tavallisesti ennen veroja periaatteeseen, kun taas yritysten kassavirrat ja *diskonttauskorot* perustuvat yleensä verojen jälkeen -periaatteeseen. Ennen veroja- ja verojen jälkeen -lukujen väliset oikaisut voivat olla monimutkaisia ja virheellisiä, joten niitä *pitäisi* käyttää harkiten.
- 50.7 Kun *arvioinnissa* käytetään valuuttaa (arviointivaluutta), joka ei ole sama kuin kassavirtaennusteissa käytetty valuutta (toimintavaluutta), *arvioijan pitäisi* käyttää jompaakumpaa seuraavista valuuttamuunnosmenetelmistä:
- (a) Toimintavaluuttana olevat kassavirrat diskontataan käyttäen kyseiselle toimintavaluutalle sopivaa *diskonttaus korkoa*. Kassavirtojen nykyarvo muunnetaan arviointivaluuttaan käyttäen arvo päivän spot-kurssia.

- (b) Toimintavaluuttana olevat ennusteet muunnetaan arviointivaluuttana oleviksi ennusteiksi käyttäen valuuttatermiinikäyrää, ja ennusteet diskontataan käyttäen arviointivaluutalle sopivaa *diskonttauskorkoa*. Kun käytettävissä ei ole luotettavaa valuuttatermiinikäyrää (esimerkiksi jos kyseessä olevat valuuttamarkkinat eivät ole likvidit), tätä menetelmää ei ehkä *voi* käyttää ja *voi* olla, että vain kohdassa 50.7(a) kuvattua menetelmää pystytään käyttämään.

Täsmällisesti määritelty ennustejakso

- 50.8 Valintakriteerit määräytyvät *arviointitarkoituksen, omaisuuserän* luonteen, saatavilla olevien tietojen ja vaadittujen *arvon perustojen* mukaan. Kun kyseessä on *omaisuuserä*, jonka elinaika on lyhyt, on todennäköisempää, että kassavirran ennustaminen koko elinajalle on sekä mahdollista että tarkoituksenmukaista.
- 50.9 *Arvioijien pitäisi* ottaa seuraavat tekijät huomioon valitessaan täsmällisesti määriteltyä ennustejaksoa:
- (a) *omaisuuserän* elinaika
- (b) *kohtuullinen* aika, jolta on saatavilla luotettavia tietoja ennusteiden pohjaksi
- (c) *täsmällisesti* määritellyn ennustejakson vähimmäispituus, jonka *pitäisi* olla riittävän pitkä, jotta *omaisuuserä* saavuttaa vakiintuneen kasvu- ja voittotason, minkä jälkeen voidaan käyttää jäännösarvoa
- (d) se, *että* syklisten *omaisuuserien arvioinnissa* täsmällisesti määritellyn ennustejakson *pitäisi* yleensä sisältää koko sykli, jos mahdollista, ja
- (e) se, *että* elinajaltaan rajallisten *omaisuuserien* (esimerkiksi useimpien rahoitusinstrumenttien) kassavirrat ennustetaan tavallisesti *omaisuuserän* koko elinajalle.
- 50.10 Joissakin tilanteissa – etenkin kun *omaisuuserällä* on vakiintunut kasvu- ja voittotaso arvoapäivänä – *voi* olla, että täsmällisesti määriteltyä ennustejaksoa ei tarvita ja jäännösarvo *voi* olla ainoa arvon perusta (tätä kutsutaan joskus suoran pääomituksen menetelmäksi).
- 50.11 Yksittäisen sijoittajan aiotun hallussapitoajan ei *pitäisi* olla ainoa huomioonotettava näkökohta tiettyä ennustejaksoa valittaessa, eikä sen *pitäisi* vaikuttaa *omaisuuserän arvoon*. Jakson, jonka ajan *omaisuuserä* aiotaan pitää hallussa, *voi* kuitenkin ottaa huomioon määrittäessä täsmällisesti määriteltyä ennustejaksoa, jos *arvioinnin* tavoite on määrittää *omaisuuserän investointiarvo*.

Kassavirtaennusteet

- 50.12 Täsmällisesti määritellyn ennustejakson kassavirta määritetään käyttäen tulevaisuutta koskevia taloudellisia tietoja (prospective financial information) (ennustetut tuotot / saapuvat kassavirrat ja kulut / lähtevät kassavirrat).

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

- 50.13 Kuten kohdassa 50.12 edellytetään, riippumatta siitä, mikä tulevaisuutta koskevien taloudellisten tietojen lähde on (esimerkiksi johdon ennuste), *arvioijan täytyy* tehdä analyysi arvioidakseen näitä tietoja, niiden pohjana käytettyjä oletuksia sekä tietojen ja oletusten tarkoituksenmukaisuutta *arviointitarkoituksen* kannalta. Tulevaisuutta koskevien taloudellisten tietojen ja niiden pohjana käytettyjen oletusten sopivuus määräytyy *tarkoituksen* ja vaadittujen *arvon perustojen* mukaan. Esimerkiksi *markkina-arvon* määrittämisessä käytetyn kassavirran *pitäisi* heijastaa *osapuolten* ennakoitavissa olevia tulevaisuutta koskevia taloudellisia tietoja. Sen sijaan *investointiarvon* voi määrittää käyttäen kassavirtaa, joka perustuu tietyn sijoittajan näkökulmasta järkeviin ennusteisiin.
- 50.14 Kassavirta jaetaan sopiviin jaksoihin (esimerkiksi viikko, kuukausi, vuosineljännes tai vuosi). Jakson valinta perustuu *omaisuuserän* luonteeseen, kassavirran rakenteeseen, saatavilla oleviin tietoihin ja ennustejakson pituuteen.
- 50.15 Ennustetussa kassavirrassa *pitäisi* ottaa huomioon kaikkien *kohdeomaisuuserään* liittyvien saapuvien ja lähtevien tulevaisuuden kassavirtojen määrä ja ajoitus *arvon perustan* kannalta tarkoituksenmukaisesta näkökulmasta.
- 50.16 Yleensä ennustettu kassavirta kuvaa yhtä seuraavista:
- (a) sopimukseen perustuva tai luvattu kassavirta
 - (b) todennäköisin kassavirtajoukko
 - (c) todennäköisyyspainotettu odotettu kassavirta tai
 - (d) useat mahdollisia tulevia kassavirtoja koskevat skenaariot.
- 50.17 Erityyppisiin kassavirtoihin liittyy usein erilaisia riskitasoja, ja ne *voivat* edellyttää eri *diskonttauskorjoja*. Esimerkiksi todennäköisyyspainotettuihin odotettuihin kassavirtoihin sisältyy kaikkia mahdollisia lopputuloksia koskevia odotuksia, eivätkä nämä kassavirrat ole riippuvaisia mistään tietyistä olosuhteista tai tapahtumista. (Huomaa, että kun käytetään todennäköisyyspainotettua odotettua kassavirtaa, *arvioijien* ei aina tarvitse ottaa huomioon kaikkien mahdollisten kassavirtojen jakaumia käyttäen monimutkaisia malleja ja tekniikoita. Sen sijaan *arvioijat voivat* kehittää pienehkön määrän erilaisia skenaarioita ja todennäköisyyksiä, jotka kattavat mahdollisten kassavirtojen joukon.) Tietyt tulevat tapahtumat *voivat* vaikuttaa todennäköisimpään kassavirtajoukkoon, joten siihen voi liittyä erilaisia riskejä ja se voi vaatia eri *diskonttauskoron* käyttämistä.
- 50.18 Vaikka *arvioijat* usein saavat tulevaisuutta koskevia taloudellisia tietoja, jotka kuvaavat kirjanpidon tuottoja ja kuluja, yleensä on suositeltavaa käyttää *arviointien* perustana *osapuolten* ennakoitavissa olevaa kassavirtaa. Esimerkiksi kirjanpidon muussa kuin käteismuodossa olevat kulut, kuten arvonalentumiset, *pitäisi* lisätä takaisin, ja odotetut lähtevät kassavirrat, jotka liittyvät investointeihin tai käyttöpääoman muutoksiin, *pitäisi* vähentää kassavirtaa laskettaessa.
- 50.19 *Arvioijien täytyy* varmistaa, että *kohteeseen* liittyvä kausiluonteisuus ja sykli-syys on otettu asianmukaisesti huomioon kassavirtaennusteissa.

Jäännösarvo

- 50.20 Kun *omaisuuserän* käytön odotetaan jatkuvan tietyn ennustejakson jälkeen, *arvioijien täytyy* arvioida *omaisuuserän arvo* kyseisen jakson lopussa. Tämän jälkeen jäännösarvo diskonttataan takaisin arvopäivään, tavallisesti käyttäen samaa *diskonttauskorkoa* kuin ennustetussa kassavirrassa.
- 50.21 Jäännösarvossa *pitäisi* ottaa huomioon seuraavat seikat:
- (a) se, onko *omaisuuserä* luonteeltaan kuluva / elinajaltaan rajallinen vai rajaton, sillä tämä vaikuttaa jäännösarvon laskentatapaan
 - (b) se, onko *omaisuuserällä* tulevaa kasvupotentiaalia täsmällisesti määritellyn ennustejakson jälkeen
 - (c) se, odotetaanko ennalta määrättyä kiinteän pääoman summaa saatavaksi täsmällisesti määritellyn ennustejakson lopussa
 - (d) omaisuuserän odotettu riskitaso jäännösarvon laskentahetkellä
 - (e) se, että syklisten *omaisuuserien* jäännösarvossa *pitäisi* ottaa huomioon *omaisuuserän* syklinen luonne eikä jäännösarvoa *pitäisi* määrittää niin, että kassavirtojen oletettaisiin olevan pysyvästi huippu- tai pohjatasolla ja
 - (f) omaisuuserään *olennaisesti* liittyvät vero-ominaisuudet täsmällisesti määritellyn ennustejakson lopussa (jos sellainen on) ja se, odotetaanko niiden olevan pysyviä.
- 50.22 *Arvioijat voivat* laskea jäännösarvon millä tahansa järkevällä tavalla. Jäännösarvon voi laskea monilla eri tavoilla, mutta kolme yleisintä laskentatapaa ovat
- (a) Gordon-malli / jatkuvan kasvun malli (soveltuu vain elinajaltaan rajattomille *omaisuuserille*)
 - (b) markkinalähestymistapa / exit-arvo (soveltuu sekä kuluville / elinajaltaan rajallisille *omaisuuserille* että rajattomille *omaisuuserille*) ja
 - (c) loppuarvo/luopumiskustannukset (soveltuu vain kuluville / elinajaltaan rajallisille *omaisuuserille*).

Gordon-malli / jatkuvan kasvun malli (Gordon Growth Model/Constant Growth Model)

- 50.23 Jatkuvan kasvun mallissa oletetaan, että *omaisuuserä* kasvaa (tai pienenee) tasaisesti ikuisuuteen.

Markkinalähestymistapa/exit-arvo

- 50.24 Markkinalähestymistapaa/exit-arvoa voi käyttää monilla tavoilla, mutta perimmäinen tavoite on laskea *omaisuuserän arvo* täsmällisesti määritellyn kassavirtaennusteen lopussa.

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

- 50.25 Tätä lähestymistapaa käytettäessä yleisiin jäännösarvon laskentatapoihin sisältyy markkinahavaintoihin perustuvan pääomistustekijän tai markkinasuhteluvun käyttäminen.
- 50.26 Kun käytetään markkinalähestymistapaa/exit-arvoa, *arvioijien pitäisi* täyttää vaatimukset, jotka on asetettu tämän standardin markkinalähestymistapaa ja sen menetelmiä käsittelevässä osiossa (kohdissa 20 ja 30). *Arvioijien pitäisi* kuitenkin ottaa huomioon myös odotetut markkinaolosuhteet täsmällisesti määritellyn ennustejakson lopussa ja tehdä tarvittavat oikaisut.

Loppuarvo/luopumiskustannukset (Salvage Value/Disposal Cost)

- 50.27 Joidenkin *omaisuuserien* jäännösarvolla voi olla heikko tai olematon yhteys aiempaan kassavirtaan. Tällaisia ovat esimerkiksi kuluvat *omaisuuserät*, kuten kaivokset ja öljylähteet.
- 50.28 Tällaisissa tapauksissa jäännösarvo lasketaan tavallisesti vähentämällä *omaisuuserän* loppuarvosta luopumiskustannukset. Jos kustannukset ylittävät loppuarvon, jäännösarvo on negatiivinen ja sitä kutsutaan luopumiskustannukseksi tai *omaisuuserän* käytöstäluopumisveloitteeksi.

Diskonttauskorko

- 50.29 Koron, jolla ennustettu kassavirta diskontataan, *pitäisi* heijastaa sekä rahan aika-arvoa että kassavirran tyyppiin ja *omaisuuserän* tulevaan käyttöön liittyviä riskejä.
- 50.30 *Diskonttauskoron* täytyy olla kassavirran tyyppiin mukainen.
- 50.31 *Arvioijat voivat* määrittää tarkoituksenmukaisen *diskonttauskoron* millä tahansa järkevällä tavalla. Koska *diskonttauskoron* määrittämiseen tai sen järkevyyden varmistamiseen on monia erilaisia tapoja, ei-kattava luettelo yleisistä menettelytavoista sisältää:
- (a) pääomahyödykkeiden hinnoittelumalli (the capital asset pricing model CAMP)
 - (b) pääoman *painotettu* keskimääräinen kustannus (the weighted average cost of capital WACC)
 - (c) havainnoidut tai päätellyt korot/tuotot
 - (d) build-up-menetelmä.
- 50.32 *Diskonttauskoron* tarkoituksenmukaisuutta arvioidessaan *arvioijien pitäisi* harkita vahvistavien analyysien suorittamista. Ei-kattavan luettelon tavanomaisista analyyseistä *pitäisi* sisältää seuraavat kohdat:
- (a) sisäinen korkokanta (IRR)
 - (b) *omaisuuserien painotettu* keskituotto (WARA)
 - (c) muilla lähestymistavoilla, kuten markkinalähestymistavalla, saadut osoitukset *arvosta* tai tuottolähestymistavalla saatujen implisiittisten suhdelukujen vertaaminen vertailukelpoisten yritysten markkinasuhtelukuihin tai transaktiosuhtelukuihin.

- 50.33 *Diskonttaus korkoa määrittäessään arvioijan pitäisi ottaa huomioon seuraavat seikat:*
- (a) arvioitavan *omaisuuserän* tyyppi. Esimerkiksi velan *arvioinnissa* käytettävät *diskonttauskorot* voisivat olla erilaisia kuin kiinteistön tai yrityksen *arvioinnissa* käytettävät *diskonttauskorot*.
 - (b) markkinoiden vertailukelpoisista transaktioista pääteltävissä olevat *diskonttauskorot*
 - (c) *omaisuuserän* maantieteellinen sijainti ja/tai niiden markkinoiden sijainti, joilla *omaisuuserällä* käytäisiin kauppaa
 - (d) *omaisuuserän* elinaika/käyttöaika ja/tai maturiteetti sekä lähtötietojen johdonmukaisuus. Esimerkiksi sovellettavan riskittömän koron maturiteetti määräytyy olosuhteiden mukaan, mutta yleinen lähestymistapa on sovittaa riskittömän instrumentin maturiteetti tarkasteltavien kassavirtojen ajanjaksoon.
 - (e) käytettävät *arvon perustat* ja
 - (f) ennustettujen kassavirtojen valuuttayksikkö.
- 50.34 *Diskonttaus korkoa määrittäessään arvioijan täytyy*
- (a) dokumentoida *diskonttauskoron* määrittämisessä käytetty menetelmä ja tukea sen käyttöä
 - (b) tarjota näyttö *diskonttauskoron* määrittämisestä, mukaan lukien *merkittävien* lähtötietojen yksilöimisestä ja tuesta niiden määrittämiselle tai lähteelle.
- 50.35 *Arvioijien täytyy ottaa huomioon tarkoitus, jota varten ennuste on laadittu, ja ovatko ennusteen oletukset yhdenmukaiset sovellettavan arvon perustan kanssa. Jos ennusteen oletukset eivät ole yhdenmukaiset arvon perustan kanssa, ennusteen tai diskonttauskoron oikaiseminen saattaa olla tarpeen (katso kohtaa 50.38).*
- 50.36 *Diskonttaus korkoa määrittäessään arvioijien täytyy ottaa huomioon riski, joka liittyy omaisuuserän ennustetun kassavirran saavuttamiseen. Arvioijan täytyy erityisesti arvioida, sisältyykö ennustettujen kassavirta oletusten taustalla oleva riski diskonttauskorkoon.*
- 50.37 *Vaikka ennustetun kassavirran saavuttamisen riskiä voidaan arvioida monella tavalla, ei-kattavaan luetteloon yleisistä menettelyistä sisältyvät seuraavat toimet:*
- a) Tunnistetaan ennustetun kassavirran keskeiset tekijät ja verrataan ennustetun kassavirran keskeisiä tekijöitä
 - *omaisuuserän* aiempaan operatiiviseen ja taloudelliseen suoriutumiseen
 - vertailukelpoisten *omaisuuserien* aiempaan ja odotettuun suoriutumiseen
 - alan aiempaan ja odotettuun tuloksenteekokykyyn ja
 - maan tai alueen, jossa *omaisuuserä* ensisijaisesti toimii, odotettavissa olevaan lyhyen ja pitkän aikavälin kasvuvauhtiin.

- b) Varmistetaan, edustavatko ennustetut kassavirrat *omaisuuserän* odotetuja kassavirtoja (ts. todennäköisyyspainotettuja skenaarioita) vai todennäköisimpiä kassavirtoja (ts. todennäköisin skenaario) tai jonkin muun tyyppistä kassavirtaa.
- c) Jos odotettuja kassavirtoja hyödynnetään, otetaan huomioon odotettujen kassavirtojen mahdollisten lopputulosten suhteellinen jakautuminen (esimerkiksi suurempi jakaantuminen voi viitata tarpeeseen oikaista *diskonttauskorkoa*).
- d) Arvioidaan johdon arvioiden tarkkuutta ja luotettavuutta vertaamalla *omaisuuserän* aiempia ennusteita todellisiin tuloksiin.
- e) Otetaan huomioon laadulliset tekijät.
- f) Otetaan huomioon osoitukset *arvosta*, kuten ne, jotka johtuvat markkinalähestymistavasta.
- 50.38 Jos *arvioija* toteaa, että tiettyjä *omaisuuserän* ennustettavaan kassavirtaan sisältyviä riskejä ei ole sisällytetty *diskonttauskorkoon*, *arvioijan täytyy* 1) oikaista ennustetta tai 2) oikaista *diskonttauskorkoa* niiden riskien huomioon ottamiseksi, joita siihen ei vielä ole sisällytetty.
- (a) Kassavirtaennustetta oikaistessaan *arvioijan pitäisi* esittää perustelut sille, miksi oikaisut olivat välttämättömiä, suorittaa määrälliset menettelyt oikaisujen tukemiseksi ja dokumentoida oikaisujen luonne ja määrä.
- (b) *Diskonttauskorkoa* oikaistessaan *arvioijan pitäisi* dokumentoida perustelut, miksi kassavirtaennustetta ei ollut asianmukaista tai mahdollista oikaista, esittää perustelut sille, miksi tällaisia riskejä ei muulla tavoin sisällytetä *diskonttauskorkoon*, suorittaa määrälliset ja laadulliset menettelyt oikaisujen tukemiseksi ja dokumentoida oikaisun luonne ja määrä. Määrällisten menettelyjen käyttö ei välttämättä tarkoita *diskonttauskoron* oikaisua. *Arvioijan* ei tarvitse suorittaa tyhjentävää määrällistä prosessia, mutta hänen *pitäisi* ottaa huomioon kaikki kohtuudella saatavissa olevat tiedot.
- 50.39 *Diskonttauskorkoa* määritettäessä voi olla tarkoituksenmukaista ottaa huomioon vaikutus, joka *omaisuuserän* laskentayksiköiden määrällä on epäsystemaattisiin riskeihin ja kokonais*diskonttauskoron* määrittämiseen. *Arvioijan pitäisi* esimerkiksi harkita, arvioisivatko markkinaosapuolet *omaisuuserän diskonttauskoron* itsenäisesti vai arvioisivatko markkinaosapuolet *omaisuuserää* osana laajempaa portfoliota ja harkitsisivatko he tämän takia epäsystemaattisten riskien mahdollista hajauttamista.
- 50.40 *Arvioijan pitäisi* harkita yrityksen välisten järjestelyjen ja siirtohinnoittelun vaikutusta *diskonttauskorkoon*. Ei esimerkiksi ole harvinaista, että yritysten välisissä järjestelyissä määritetään kiinteät tai taatut tuotot joillekin suuremman konsernin yrityksille tai yksiköille, mikä vähentäisi yksikön ennustettujen kassavirtojen riskiä ja alentaisi asianmukaista *diskonttauskorkoa*. Muita konsernin yrityksiä tai yksiköitä pidetään kuitenkin jäljellä olevina ansaitsijoina, joille kohdistetaan sekä ylimääräinen tuotto että riski, mikä kasvattaa yksikön ennustettujen kassavirtojen riskiä ja asianmukaista *diskonttauskorkoa*.
- 60 **Kustannuslähestymistapa (Cost Approach)**
- 60.1 Kustannuslähestymistapa antaa osoituksen *arvosta* käyttäen taloudellista periaatetta, jonka mukaan ostaja ei maksa *omaisuuserästä* enempää kuin mitä vastaavanlaisen hyödyn tuottava *omaisuuserä* maksaisi hankittuna tai rakennettuna, elleivät ajanpuute, hankaluus, riski tai muut tekijät vaikuta

asiaan. Lähestymistavassa osoitus *arvosta* saadaan laskemalla *omaisuuserän* senhetkinen jälleenhankinta- tai uudelleentuottamiskustannus ja tekemällä päätelmiä fyysisestä kulumisesta ja muusta vanhentumisesta.

- 60.2 Seuraavissa tilanteissa *pitäisi* soveltaa kustannuslähestymistapaa ja antaa sille *merkittävä painoarvo*:
- osapuolet* pystyisivät tuottamaan uudelleen *omaisuuserän*, joka tuottaa *olennaisilta* osin saman hyödyn kuin *kohdeomaisuuserä*, eikä tähän liittyisi lain tai säädösten asettamia rajoituksia, ja *omaisuuserä* pystyttäisiin tuottamaan uudelleen niin nopeasti, että *osapuoli* ei olisi halukas maksamaan *merkittävää* lisähintaa mahdollisuudesta käyttää *kohdeomaisuuserää* välittömästi
 - omaisuuserästä* ei suoraan synny tuottoa, ja *omaisuuserän* erityisluonteen takia tuottolähestymistavan tai markkinalähestymistavan käyttö ei tule kysymykseen *ja/tai*
 - käytettävä arvon perusta* määräytyy pohjimmitaan jälleenhankintakustannuksen, esimerkiksi jälleenhankinta-arvon, perusteella.
- 60.3 Kohdassa 60.2 mainituissa tilanteissa kustannuslähestymistapaa *pitäisi* siis soveltaa ja sille *pitäisi* antaa *merkittävä painoarvo*. On kuitenkin myös muita tilanteita, joissa kustannuslähestymistapaa *voi* soveltaa ja joissa sille *voi* antaa *merkittävän painoarvon*. Tällaiset tilanteet on lueteltu alla. Kun kustannuslähestymistapaa käytetään seuraavissa tilanteissa, *arvioijan pitäisi* harkita, voiko muita lähestymistapoja soveltaa ja *painottaa*, jotta kustannuslähestymistavasta saatu osoitus *arvosta* voidaan vahvistaa:
- osapuolet* saattaisivat harkita samankaltaisen hyödyn tuottavan *omaisuuserän* uudelleentuottamista, mutta uudelleentuottamiseen liittyy mahdollisia laeista tai säädöksistä aiheutuvia esteitä tai siihen kuluisi *merkittävästi* aikaa
 - kustannuslähestymistavan* avulla tarkistetaan muiden menetelmien käytön kohtuullisuus (kustannuslähestymistavalla voidaan esimerkiksi varmistaa, olisiko jatkuvana liiketoimintana arvioitu yritys arvokkaampi realisointiperusteella arvioituna) *ja/tai*
 - omaisuuserä* tuotettiin hiljattain, joten kustannuslähestymistavassa käytettävät oletukset ovat erittäin luotettavia.
- 60.4 Keskenäisen *omaisuuserän arvo* heijastaa yleensä *omaisuuserän* tuottamisesta siihen mennessä aiheutuneita *kustannuksia* (ja sitä, ovatko nämä *kustannukset* lisänneet *arvoa*) ja valmiin kiinteistön *arvoa* koskevia *osapuolten* odotuksia, kun otetaan huomioon *omaisuuserän* valmistumisen vaatimat *kustannukset* ja aika sekä asiaan kuuluvat voitto- ja riskioikaisut.
- 70 Kustannuslähestymistavan menetelmät**
- 70.1 Yleisesti ottaen kustannuslähestymistavan menetelmiä on kolme:
- jälleenhankintakustannuksen menetelmä (replacement cost method): osoitus *arvosta* saadaan laskemalla vastaavan hyödyn tuottavan, samankaltaisen *omaisuuserän kustannukset*

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

- (b) uudelleentuottamiskustannuksen menetelmä (reproduction cost method): osoitus *arvosta* saadaan laskemalla *omaisuuserän* kopion tuottamisen *kustannukset* ja
- (c) summausmenetelmä (summation method): *omaisuuserän arvo* lasketaan laskemalla sen osien *arvot* yhteen.

Jälleenhankintakustannuksen menetelmä (Replacement Cost Method)

- 70.2 Jälleenhankintakustannus on yleensä *olennainen kustannus*, kun määritetään *hintaa*, jonka *osapuoli* maksaisi, koska se perustuu *omaisuuserän* tuottaman hyödyn kopioimiseen (ei *omaisuuserän* fyysisten ominaisuuksien tarkkaan kopioimiseen).
- 70.3 Tavallisesti jälleenhankintakustannukseen tehdään fyysisen kulumisen ja muun vanhentumisen edellyttämät oikaisut. Näiden oikaisujen jälkeen kustannusta voidaan kutsua arvonalentumisilla vähennytyksi jälleenhankintakustannukseksi.
- 70.4 Jälleenhankintakustannuksen menetelmän keskeiset vaiheet ovat
 - (a) kaikkien niiden *kustannusten* laskeminen, joita tyypilliselle *osapuolelle* aiheutuisi, kun tämä pyrkisi tuottamaan tai hankkimaan vastaavan hyödyn tuottavan *omaisuuserän*
 - (b) sen määrittäminen, liittyykö *kohdeomaisuuserään* fyysisen, toiminnallisen ja ulkoisen vanhentumisen aiheuttamia arvonalentumisia ja
 - (c) kohdeomaisuuserän *arvon* määrittäminen vähentämällä kokonaisarvonalentumiset *kokonaiskustannuksista*.
- 70.5 Jälleenhankintakustannus on yleensä sellaisen nykyaikaisen, vastaavan *omaisuuserän* kustannus, joka tarjoaa samankaltaiset toiminnot ja tuottaa vastaavan hyödyn kuin arvioitava *omaisuuserä* mutta joka on suunniteltu nykyaikaisella tavalla ja jonka valmistamisessa tai tuotannossa on käytetty nykyaikaisia ja kustannustehokkaita materiaaleja ja tekniikoita.

Uudelleentuottamiskustannuksen menetelmä (Reproduction Cost Method)

- 70.6 Uudelleentuottamiskustannuksen menetelmän käyttäminen on tarkoituksenmukaista seuraavanlaisissa tilanteissa:
 - (a) nykyaikaisen, vastaavan *omaisuuserän kustannus* on korkeampi kuin *kohdeomaisuuserän*
kopion tuottamisen *kustannus* tai
 - (b) kohdeomaisuuserän tuottama hyöty saavutetaan ainoastaan kopiolla, ei nykyaikaisella, vastaavalla *omaisuuserällä*.
- 70.7 Uudelleentuottamiskustannuksen menetelmän keskeiset vaiheet ovat
 - (a) kaikkien niiden *kustannusten* laskeminen, joita tyypilliselle *osapuolelle* aiheutuisi, kun tämä pyrkisi tuottamaan *kohdeomaisuuserän* täydellisen kopion

- (b) sen määrittäminen, liittyykö *kohdeomaisuuserään* fyysisen, toiminnallisen ja ulkoisen vanhentumisen aiheuttamia arvonalentumisia ja
- (c) kohdeomaisuuserän *arvon* määrittäminen vähentämällä kokonaisarvonalentumiset kokonaiskustannuksista.

Summausmenetelmä (Summation Method)

- 70.8 Summausmenetelmän (summation method/ the underlying asset method) käyttökohteita ovat tavallisesti sijoitusyhtiöt tai muuntotyypiset *omaisuuserät* tai yksiköt, joiden *arvo* määräytyy ensisijaisesti niiden omistusten *arvon* perusteella.
- 70.9 Summausmenetelmän keskeiset vaiheet ovat
- (a) jokaisen *kohdeomaisuuserään* kuuluvan *osaomaisuuserän arvon* määrittäminen tarkoituksenmukaisilla arviointilähestymistavoilla ja menetelmillä ja
 - (b) kohdeomaisuuserän *arvon* määrittäminen laskemalla *osaomaisuuserien arvo*t yhteen.

Kustannuksiin liittyviä näkökohtia

- 70.10 Kustannuslähestymistavassa *pitäisi* ottaa huomioon kaikki *kustannukset*, joita tyyppilliselle *osapuolelle* aiheutuisi.
- 70.11 Kustannusten osatekijät *voivat* vaihdella *omaisuuserän* tyyppin mukaan, ja niihin *pitäisi* sisältyä sekä välittömät että välilliset kustannukset, jotka aiheutuvat *omaisuuserän* jälleenhankinnasta/ uudelleentuottamisesta arvopäivänä. Yleensä tulisi ottaa huomioon muun muassa

(a) välittömät kustannukset:

1. materiaalit ja
2. työ

(b) välilliset kustannukset:

1. kuljetuskustannukset
2. asennuskustannukset
3. asiantuntijapalkkiot (suunnittelu, luvat, arkkitehti- ja lakipalvelut jne.)
4. muut maksut (provisiot jne.)
5. yleiskustannukset
6. verot
7. rahoituskustannukset (velkarahoituksen korot jne.) ja
8. voittomarginaali/yrityäjätulo *omaisuuserän* tuottaneelle taholle (esimerkiksi sijoittajien saama tuotto).

- 70.12 Kolmannelta osapuolelta hankittuun *omaisuuserään* sisältyy luultavasti *omaisuuserän* tuottamiseen liittyvät *kustannukset* sekä jonkinlainen voittomarginaali, jotta kolmas osapuoli saa tuottoa sijoitukselleen. Niinpä sellaisten *arvon perustojen* yhteydessä, joissa oletettu transaktio on hypoteettinen, voi olla tarkoituksenmukaista sisällyttää oletettu voittomarginaali tiettyihin *kustannuksiin*. Voittomarginaali voidaan esittää tavoiteltuna voittona joko kertasummana tai *kustannuksen* tai *arvon* prosentuaalisena tuottona. Mahdollisesti sisällytetyissä rahoituskustannuksissa voi kuitenkin jo näkyä *osapuolten* edellyttämä käytetyn pääoman tuotto, joten *arvioijien pitäisi* harkita tarkkaan sekä rahoituskustannusten että voittomarginaalien sisällyttämistä.
- 70.13 Kun *kustannukset* johdetaan kolmansia osapuolia edustavien toimittajien tai urakoitsijoiden toteutuneista, tarjoamista tai arvioiduista hinnoista, näihin *kustannuksiin* sisältyy jo kolmansien osapuolten tavoittelema voitto.
- 70.14 Saatavilla voi olla tiedot *kohdeomaisuuserän* (tai vertailukelpoisen viiteomaisuuserän) tuottamisesta syntyneistä toteutuneista *kustannuksista*, ja ne voivat olla relevantti osoitus *omaisuuserän kustannuksista*. Voi kuitenkin olla, että oikaisuja tarvitsee tehdä seuraavien asioiden huomioonottamiseksi:
- (a) kustannusten vaihtelu *kustannuksen* aiheutumispäivän ja arvopäivän välillä ja
 - (b) epätyypilliset tai poikkeukselliset *kustannukset* tai säästöt, jotka näkyvät kustannustiedoissa mutta joita ei aiheudu vastaavan *omaisuuserän* tuottamisesta

80 Arvonalentumiset/vanhentuminen

- 80.1 Kustannuslähestymistavan yhteydessä arvonalentumiset tarkoittavat oikaisuja, joita tehdään vastaavanlaisen hyödyn tuottavan *omaisuuserän* tuottamisen arviointeihin *kustannuksiin* ja joilla pyritään kuvaamaan *kohdeomaisuuserään* liittyvän vanhentumisen vaikutusta sen *arvoon*. Termiä käytetään eri merkityksessä kuin talousraportoinnissa tai verolainsäädännössä, joissa se viittaa yleensä tapaan kirjata investoinnit järjestelmällisesti kuluiksi ajan mittaan.
- 80.2 Arvonalentumisoikaisujen tekemistä harkitaan tavallisesti seuraavien vanhentumistyyppien yhteydessä, jotka voi edelleen jakaa alatyyppeihin oikaisuja tehtäessä:
- (a) Fyysinen vanhentuminen: mikä tahansa hyödyllisyyden väheneminen, joka johtuu *omaisuuserän* tai sen osien iän tai käytön aiheuttamasta fyysisestä kulumisesta.
 - (b) Toiminnallinen vanhentuminen: mikä tahansa hyödyllisyyden väheneminen, joka johtuu *kohdeomaisuuserän* tehottomuudesta verrattuna jälleenhankittuun *omaisuuserään* (syynä voi olla esimerkiksi vanhentunut malli, määrittäminen tai teknologia).
 - (c) Ulkoinen tai taloudellinen vanhentuminen: mikä tahansa *omaisuuserän* ulkopuolisista talous- tai sijaintitekijöistä johtuva hyödyllisyyden väheneminen, joka voi olla tilapäistä tai pysyvää.

- 80.3 Arvonalentumisissa/vanhentumisessa *pitäisi* ottaa huomioon *omaisuuserän* fyysinen käyttöikä ja taloudellinen elinaika:
- (d) Fyysinen käyttöikä on se, miten kauan *omaisuuserää* voisi käyttää, ennen kuin se kuluu loppuun tai sellaiseen kuntoon, että korjaaminen ei ole taloudellisesti järkevää. Oletuksena on, että *omaisuuserää* huolletaan tavanomaisesti, mutta kunnostamisen tai ennallistamisen mahdollisuutta ei oteta huomioon.
 - (e) Taloudellinen elinaika on se, miten kauan *omaisuuserän* odotetaan pystyvän nykykäytössään tuottamaan taloudellista tuottoa tai muuta kuin taloudellista hyötyä. Tähän vaikuttaa se, missä määrin *omaisuuserään* kohdistuu toiminnallista tai taloudellista vanhentumista.
- 80.4 Joitakin taloudellisen tai ulkoisen vanhentumisen tyyppisiä lukuun ottamatta useimpia vanhentumistyyppisiä mitataan vertailemalla *kohdeomaisuuserää* ja hypoteettista *omaisuuserää*, johon arvioitu jälleenhankinta- tai uudelleentuottamiskustannus perustuu. Kun saatavilla on markkinahavaintoja vanhentumisen vaikutuksesta *arvoon*, kyseiset havainnot *pitäisi* kuitenkin ottaa huomioon.
- 80.5 Fyysistä vanhentumista voi mitata kahdella tavalla:
- (f) poistettavissa olevana fyysisenä vanhentumisena eli vanhentumisen vaikutusten korjaamisen/poistamisen *kustannuksina* tai
 - (g) fyysisenä vanhentumisena, jota ei voi poistaa. Tässä otetaan huomioon *omaisuuserän* ikä, odotettu kokonaiskäyttöaika ja jäljellä oleva käyttöaika, ja fyysisen vanhentumisen vuoksi tehtävä oikaisu vastaa sitä osuutta odotetusta kokonaiskäyttöajasta, joka on jo kulunut. Odotetun kokonaiskäyttöajan *voi* ilmaista millä tahansa järkevällä tavalla, esimerkiksi vuosina, kilometreinä tai tuotettavina yksikköinä.
- 80.6 Toiminnallista vanhentumista on kahdentyyppistä:
- (h) liialliset pääomakustannukset – nämä saattavat aiheutua suunnittelun, valmistusmateriaalien, teknologian tai valmistustapojen muutoksista, joiden seurauksena saatavilla on nykyaikaisia, vastaavia *omaisuuseriä*, joiden pääomakustannukset ovat pienemmät kuin *kohdeomaisuuserällä*, ja
 - (i) liialliset toimintakustannukset – nämä saattavat aiheutua suunnitteluparannuksista tai ylikapasiteetista, joiden seurauksena saatavilla on nykyaikaisia, vastaavia *omaisuuseriä*, joiden toimintakustannukset ovat pienemmät kuin *kohdeomaisuuserällä*.
- 80.7 Taloudellista vanhentumista *voi* syntyä, kun ulkoiset tekijät vaikuttavat yksittäiseen *omaisuuserään* tai kaikkiin liiketoiminnassa käytettäviin *omaisuuseriin*, ja se *pitäisi* vähentää fyysisen kulumisen ja toiminnallisen vanhentumisen jälkeä. Kiinteistöissä taloudellista vanhentumista on esimerkiksi
- (j) negatiiviset muutokset *omaisuuserän* tuottamien tuotteiden tai palvelujen kysynnässä

Kansainväliset arviointistandardit (IVS)

- (k) ylitarjonta *omaisuuserän* markkinoilla
- (l) työn ja raaka-aineiden toimituksen keskeytyminen tai loppuminen tai
- (m) se, että *omaisuuserää* käyttää yritys, jolle markkinavuokran maksaminen *omaisuuseristä* tarkoittaisi, että markkinatuotto jää saavuttamatta.

80.8 Käteinen ja muut rahavarat eivät vanhene eikä niitä oikaista. Jälkimarkkina-kelpoisia *omaisuuseriä* ei oikaista niin, että niiden *arvosta* tulisi pienempi kuin markkinalähestymistavalla määritetty *markkina-arvo*.

90 Arviointimalli

- 90.1. Arviointimalli tarkoittaa kaikkia *arvon arviointiin* ja dokumentointiin käytettyjä määrällisiä menetelmiä, järjestelmiä, tekniikoita ja laadullista harkintaa.
- 90.2. Arviointimallia käytettäessä tai luotaessa *arvioijan täytyy*
 - (a) pitää asianmukaisesti kirjata mallin valinnan tai luomisen tukemiseksi
 - (b) ymmärtää ja varmistaa, että arviointimallin tulos, *merkittävät* oletukset ja rajoittavat ehdot ovat yhdenmukaisia arvioinnin perustan ja tehtävän määrittelyn kanssa ja
 - (c) ottaa huomioon arviointimallissa tehtyihin oletuksiin liittyvät tärkeimmät riskit
- 90.3. Jotta arviointimalli on sen luonteesta riippumatta IVS-standardin mukainen, *arvioijan täytyy* varmistaa, että *arviointi* täyttää kaikki muut IVS-standardiin sisältyvät vaatimukset.

Yleiset standardit - IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät