

PIKAOPAS IVS-STANDARDIEN YLEISIIN PERIAATTEISIIN

JOHDONMUKAISUUS, LÄPINÄKYVYYS JA LUOTETTAVUUS



Opas kiinteistöalan arvioijille ja arviolausuntojen käyttäjille kansainvälisten IVS arviointistandardien (*International Valuation Standards*) yleisiin periaatteisiin, käsitteisiin ja vaatimuksiin (IVS 101-105).

IVS-standardien lähtökohtana on, että arvioinnissa on sovellettu ja noudatettu kaikilta asianmukaisilta osin prosesseja ja toimenpiteitä, jotka johtavat johdonmukaiseen, läpinäkyvään, objektiiviseen, puolueettomaan ja luotettavaan sekä ammatillisesti ja eettisesti hyväksyttävään arviointiin, johtopäätöksiin ja mielipiteeseen arvonmäärityksen kohteen arvosta arvopäivänä.

This is not an official translation, for full translation of IVS General and Asset Standards please refer to the current edition of IVS. Permission to use the logo of IVSC and the image of IVS publication cover page received from IVSC on March 31, 2022.

Opas perustuu Jenny ja Antti Wihurin rahaston tukemaan soveltavaan tutkimukseen kansainvälisesti yleisesti hyväksytyistä arvioinnin periaatteista (YHAP). Oppaan tekijä ja julkaisija eivät vastaa tässä oppaassa esitettyjen tietojen ajantasaisuudesta, oikeellisuudesta tai täsmällisyydestä, eivätkä ota vastuuta oppaan käytöstä ja sen seurauksena mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Lukijaa kehoitetaan perehtymään alkuperäiseen ja ajantasaiseen englanninkieliseen IVS-standardien julkaisuun sekä sen käyttöä tukevaan suomenkieliseen käännökseen oikean ja täsmällisen tulkinnan tekemiseksi standardeissa esitetyistä periaatteista ja vaatimuksista sekä niiden soveltamisesta käytännössä.

Kirjoitusta saa vapaasti lainata varustettuna asianmukaisilla viittauksilla: Harri Seppänen, Pikaopas IVS-standardien yleisiin periaatteisiin, 30.4.2022 (SKAY). Harri Seppänen © 2022.

PIKAOPAS IVS-STANDARDEIHIN

Tämän oppaan tavoitteena on esittää arviointitoimeksiannosta sopimista, toteutusta ja raportointia sekä tarkastusta ohjaavien kansainvälisiin IVS arviointistandardeihin kuuluvien yleisten standardien (IVS 100-105) lähtökohdat, keskeiset periaatteet ja vaatimukset tiiviissä ja ymmärrettävässä muodossa.

Opas pyrkii antamaan kiinteistöalan arvioijille, arviolausuntojen käyttäjille ja arviolausuntojen tarkastajille vastauksen perustavaa laatua olevan kysymykseen: mistä yleisistä tekijöistä korkealaatuinen ja luotettava arviointi – sen toimeksianto, toteutus ja raportointi – muodostuu?

Tämä opas on tarkoitettu opiskelu-, koulutus- ja tiedonvälitystarkoituksiin, eikä se korvaa IVS-standardien huolellista tutkimista osana arviointitoimeksiannon toteutusta. International Valuation Standards Council (IVSC) julkaisee IVS-standardien virallista ja ajantasaista versiota (www.ivsc.org). Opas ei ole myöskään IVS-standardien suomenkielinen käännös. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY) julkaisee IVS-standardien suomenkielisiä käännöksiä (www.skayry.fi), jotka tukevat alkuperäisstandardien asianmukaista käyttöä, soveltamista ja tulkintaa.

Opas sisältää myös taulukon viitauksista IVS-standardien tärkeimpiin kohtiin standardien käytännön soveltamisen helpottamiseksi. Oppaassa ei käsitellä standardeissa esitettyjä arviointimenetelmien soveltamiseen liittyviä ohjeita, joihin löytyy IVS-standardeja kattavammat ohjeistukset ammattikirjallisuudesta. Opas ei myöskään käsittele yleisiä standardeja täydentäviä IVS 400 Kiinteistöihin johdistuvat oikeudet ja IVS 410 Kehityskiinteistöt -standardeja.

SISÄLTÖ

I. JOHDATUS IVS-STANDARDEIHIN	
1. Mitä ovat IVS-standardit?	1
2. IVS on arvioijille ja arviointien käyttäjille	1
3. IVSC laatii globaaleja IVS-standardeja	1
4. IVS-standardien rakenne	2
II. IVS:N PÄÄPERIAATTEET JA VAATIMUKSET	
5. Ammatilliset ja eettiset periaatteet	3
6. IVS-standardien noudattaminen	3
7. Toimeksianto	4
8. Arvon perusta	5
9. Arvioinnin toteutus	5
10. Lähestymistavat ja -menetelmät	6
11. Aineisto ja informaatio	7
12. Rajaukset ja rajoitukset	7
13. Johtopäätökset	8
14. Raportointi (arviolausunto)	8
15. Dokumentointi	8
III. LISÄTIETOJA	
16. Toimeksiannon ja raportoinnin sisältövaatimukset	9
17. IVS:n arvon perustojen käsitteistä ja oletuksista	10
18. Lähestymistapojen valinnasta ja painottamisesta	12
19. Arvioinnin tarkastuslausunto	13
LIITE A. IVS:n avainkäsitteitä	14
LIITE B. Viitaukset IVS-standardien avainkohtiin	15
IVS FAKTOJA LYHYESTI	17
KIRJOITAJASTA	18

PIKAOPAS IVS-STANDARDEIHIN

JOHDONMUKAISUUS, LÄPINÄKYVYYS JA LUOTETTAVUUS

I. JOHDATUS IVS-STANDARDEIHIN

1. MITÄ OVAT IVS-STANDARDIT?

Yleisesti globaalisti hyväksytyt arvioinnin periaatteet ja käytännöt

IVS-standardit eli kansainväliset arviointistandardit (*International Valuation Standards*) edustavat kansainvälisesti harmonisoituja yleisesti hyväksytyjä arviointitoiminnan käsitteitä, periaatteita ja parhaita käytäntöjä riippumatta arvioinnin kohteen omaisuuslajista tai arvioinnin käyttötarkoituksesta.

IVS-standardien tavoitteena on varmistaa globaalisti arviointien johdonmukaisuus, läpinäkyvyys ja luotettavuus esittämällä kansainvälisesti yleisesti hyväksytyt periaatteet korkealaatuisen arvioinnin toteuttamiseksi.

Standardit asettavat arviointitoiminnan toimeksiannolle sekä sen toteuttamiselle ja raportoinnille (myös arviolausunnolle) laadulliset vähimmäisvaatimukset. IVS-standardien vaatimuksia ja periaatteita tulee noudattaa kaikilta olennaisilta ja tarkoituksenmukaisilta osin, jotta arviointi voidaan esittää IVS-standardeja noudattavana arviointina.

2. IVS ON ARVIOIJILLE JA ARVIOINTIEN KÄYTTÄJILLE

Korkealaatuinen arviointi ja luotettava informaatio

IVS-standardit edistävät arvonmääritysten ja niiden tuottaman informaation laadun tasoa sekä vertailtavuutta asettamalla arvonmääritysten laadulle vähimmäisvaatimukset.

Arvioijille – kuin myös arviointien tarkastajille – IVS-standardit antavat ohjeet yleisistä arviointitoimeksiannoissa noudatettavista periaatteista korkealaatuisen – johdonmukaisen, objektiivisen, puolueettoman, läpinäkyvän ja luotettavan sekä ammatillisesti ja eettisesti hyväksyttävissä olevan – arvioinnin toteuttamiseksi.

Arvioinnin aiotuille käyttäjille, jotka hyödyntävät arvioinnista raportoitua informaatiota päätöksentekonsa tukena, IVS-standardit antavat ymmärryksen ja kriteerit, miten ja mistä olennaisista tekijöistä korkealaatuinen arviointi ja sen tuottama informaatio muodostuvat.

3. IVSC LAATII GLOBAALEJA IVS-STANDARDEJA

Johdonmukaisuus ja ammattimaisuus – yleinen uskottavuus ja luottamus

IVS-standardeja laatii, ylläpitää, kehittää ja julkaisee IVSC kansainvälinen arviointistandardineuvosto (*International Valuation Standards Council*). IVSC on yksityisen sektorin poliittisista päätöksentekijöistä riippumaton ja voittoa tavoittelematon arvioijien ammattikuntaa palveleva sekä heidän toimintaansa ja arviointeja sääntelevä ja ohjeistava organisaatio.

IVSC:n tavoitteena on rakentaa arviointien uskottavuutta sekä yleistä luottamusta arviointeihin. Se pyrkii tähän tavoitteeseen edistämällä arvioitsijoiden ammatillista laatua laatimalla korkealaatuisia ja tarkoitustenmukaisten arviointistandardeja sekä edistämällä niiden globaalia käyttöönottoa ja soveltamista. Näin IVSC pyrkii varmistamaan arviointien johdonmukaisuuden, vertailtavuuden ja läpinäkyvyyden sekä edistämään yleistä luottamusta niin standardien laatimiseen kuin arviointitoimintaan ja sen tuottamiin arviointeihin.

IVSC ei valvo tai tarkasta IVS-standardien soveltamista tai niiden noudattamista, eikä näin myöskään voi taata standardien noudattamista tai velvoittaa niiden käyttöön.

4. IVS-STANDARDIEN RAKENNE

IVS-standardit esittävät perustavanlaatuiset ja periaateperusteiset vaatimukset ja periaatteet sekä käsitteet arvioinneille – ja siis liittyen arviointien toimeksiantoihin, toteuttamiseen ja raportointiin sekä myös toteutettujen arviointien tarkastamiseen.

Standardien laatiminen, päivittäminen ja uudistaminen on jatkuva prosessi. IVS-standardit (voimassa 31.1.2022) – tai epävirallisesti ”IVS 2022” – julkaisu muodostuu viidestä yleisestä IVS-standardista sekä kahdeksasta omaisuuslajikohtaisesta standardista. Lisäksi julkaisussa on esitetty standardien soveltamista ohjaavat ja avustavat IVS Viitekehys sekä Johdanto ja Sanasto -luvut.

- **Johdanto** (*Introduction*). IVS-standardien johdanto esittää IVSC:n ja standardien lähtökohdat sekä standardien laatimisen ja arviointien toteuttamisen ydinperiaatteet lyhyesti.
- **Sanasto** (*Glossary*). IVS-standardien yhteydessä oleva sanasto esittää IVS-standardien avaintermien ja käsitteiden määritelmät (IVSC:n kotisivuilla on laajempi *Standards glossary*-sanasto).
- **Viitekehys** (*Framework*). Viitekehys on johdanto standardeihin esittäen yleiset periaatteet arvioijille ja arvioinneille koskien objektiivisuutta, riippumattomuutta, ammatillisen harkinnan käyttöä ja pätevyyttä sekä standardien noudattamista ja niistä poikkeamista.
- **Yleiset standardit** (*General standards*). Yleiset standardit (IVS 101-105) esittävät arvioinnin kohteen omaisuuslajista ja arvioinnin tarkoituksesta riippumattomat yleiset periaatteet ja vaatimukset. Ne ohjeistavat arviointitoimeksiannosta sopimista (IVS 101 Tehtävän määrittely), arvioinnin toteuttamista (IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen) ja raportointia (IVS 103 Arvioinnin raportointi) sekä esittävät IVS:n määrittelemät arvot perustat ja niiden tulkinnasta (IVS 104 Arvon perustat), ja ohjeistavat arviointilähestymistapojen ja -menetelmien valintaa ja soveltamista (IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät).
- **Omaisuuslajistandardit** (*Asset standards*). Omaisuuslajistandardit (IVS 200-500), täydentävät yleisiä standardeja, esittävät valittuihin omaisuuslajeihin liittyvät arvioinnin periaatteet ja vaatimukset. Ne käsittelevät muun muassa omaisuuslajien arvoon vaikuttavia olennaisia ominaispiirteitä, sovellettavia arviointilähestymistapoja ja -menetelmiä sekä raportointia. Omaisuuslajistandardit ovat: IVS 200 Liiketoiminta ja liiketoiminnan osuudet, IVS 210 Aineettomat hyödykkeet, IVS 220 Eitäloudelliset vastuut, IVS 230 Vaihto-omaisuus, IVS 300 Aineelliset varat, IVS 400 Kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet, IVS 410 Kehityskiinteistöt ja IVS 500 Rahoitusinstrumentit.

IVSC:n julkaisemat muut lähteet antavat lisäohjeistusta standardien soveltamiseksi ja tulkitsemiseksi:

- **IVSC:n johtopäätösten perustelut** (*Basis for conclusions*), jotka sisältävät perustelut standardien muutoksille ja uusille standardeille sekä avustavat standardien tulkinnassa.
- **IVSC:n ammatilliset ja eettiset periaatteet**. Arvioijan toimintaa yksityiskohtaisemmin ohjaavat IVSC Pätevyyskehys ammattimaisille arvioijille (*IVSC A Competency Framework for Professional Valuers*) sekä IVSC Eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaisille arvioijille (*IVSC Code of Ethical Principles for Professional Valuers*).
- **Muut julkaisut**. IVSONline sisältää standardien soveltamista tukevia ”Usein kysytyt kysymykset” osion. IVSC:n verkkosivuilla julkaistaan myös ajankohtaisia standardien kehittämistä, tulkintaa ja soveltamista koskevia keskustelualoitteita sekä näkemyksiä (esim. *Perspectives Paper*, *Letters from the IVSC's Technical Boards*). Lisäksi IVSC:n verkkosivuilta löytyy myös webinaareja ajankohtaisista aiheista.

II. IVSC:N JA IVS:N PÄÄASIAALLISET PERIAATTEET JA VAATIMUKSET

5. AMMATILLISET JA EETTISET PERIAATTEET

IVS-standardien johdanto, viitekehys sekä erityisesti IVSC:n ammatillisen pätevyden viitekehys ja eettiset periaatteet esittävät yleiset arvioijien ja arviointien toteuttamisen ammatilliset ja eettiset periaatteet luotettavan arvioinnin toteuttamiseksi.

Periaatteet. Arvioijalla, joka on yksi tai useampi luonnollinen henkilö mutta ei organisaatio, tulee olla riittävä asiantuntemus, kyky ja kokemus toteuttaa arviointi käyttäen sen vaatimaa ammatillista harkintaa ammattitaitoisella ja eettisiä periaatteita noudattavalla tavalla johdonmukaisen, objektiivisen, puolueettoman ja luotettavan sekä ammatillisesti ja eettisesti hyväksyttävissä olevan arvioinnin, johtopäätösten ja mielipiteen muodostamiseksi arvioinnin kohteen arvosta.¹

1. **Eettisyys.** Arvioijan on toimittava avoimesti, rehellisesti ja totuudenmukaisesti sekä objektiivisesti, riippumattomasti ja puolueettomasti, eikä hän saa johtaa harhaan tai vääristellä olennaisia seikkoja. Kaikki arvioijan objektiivisuutta, riippumattomuutta tai puolueettomuutta uhkaavat seikat on raportoitava ja niille on saatava toimeksiantajan (asiakkaan) hyväksyntä. Arvioija ei saa myöskään antaa epäasiallisen vaikuttamisen vaikuttaa hänen ammatillisen harkintakykynsä ja johtopäätöksiin.
2. **Pätevyys.** Arvioijalla tulee olla ajanmukaiset ja riittävät tiedot ja taidot koskien arvioinnin teknistä toteutusta, arvioinnin kohteen lajia ja sen markkinoita sekä arvioinnin käyttötarkoitusta ja siihen liittyvien säännösten vaatimuksia, jotta hän voi toteuttaa arvioinnin asianmukaisella ja pätevällä tavalla.² Tämä vaatimus ei sulje pois muiden asiantuntijoiden käyttämistä edellyttäen, että arvioijalla on kyky ymmärtää, ohjata ja käyttää asiantuntijan tekemää työtä ja siitä on informoitu toimeksiantajaa.
3. **Ammattimainen käyttäytyminen.** Arvioijan on toimittava huolellisesti ja ilman tarpeetonta viivettä toimeksiantajan etu huomioiden, mutta kuitenkin objektiivisuuden, riippumattomuuden ja puolueettomuuden vaatimuksen mukaisesti. Hänen on toimittava luottamuksellisesti julkaisematta salassapitovaatimusten alaista informaatiota tai käyttämättä sitä omaksi tai muiden hyväksi. Arvioijan on myös varmistettava toimeksiantajan riittävää ja ymmärrettävää informointi arvioinnin toteutukseen ja raportointiin (arviolausunnon antamiseen) liittyen. Arvioijan on myös kaikessa toiminnassa toimittava ammattikunnan tai yleisen edun mukaisesti.

Ammatillisen harkinnan käyttö. IVS-standardit ovat periaateperusteisia, eikä sääntöperusteisia ja keittokirjamaisia ”kirkaan viivaan sääntöjä”, ja niiden soveltaminen vaatii arvioijalta ammattitaitoon sekä eettisiin periaatteisiin perustuvan ammatillisen harkinnan käyttämistä. Arvioijan on käytettävä arvioinnin vaatimaa ammatillista harkintaa objektiivisesti ja läpinäkyvästi minimoiden subjektiivisten tekijöiden vaikutus arviointiprosessissa ja näin välttääkseen vääristyneiden, puolueellisten ja/tai harhaanjohtavien analyysien, johtopäätösten ja mielipiteiden tekemistä ja esittämistä. IVS-standardit ohjaavat ja avustavat arvioijaa luotettavan mielipiteen muodostamisessa ja raportoinnissa.

6. IVS-STANDARDIEN NOUDATTAMINEN

IVS-standardit sisältävät pakollisia vaatimuksia sekä myös fundamentaalisia periaatteita ja käsitteitä, jotka tulee huomioida arvioinnin toteutuksessa. Arvioijan on julkaistava ja raportoitava mitä standardeja arvioinnissa on sovellettu sekä hänen velvollisuutensa on noudattaa niitä.

Noudattamisen vaatimus. IVS-standardien mukaisessa arvioinnissa lähtökohtana on, että niiden soveltamisessa on noudatettava kaikkia asianmukaisia standardien periaatteita ja vaatimuksia, jotka ovat tarkoituksenmukaisia arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen sekä toimeksiannon ehtojen näkökulmasta. Maininta, että arviointi on laadittu IVS-standardien mukaisesti tarkoittaa, että siinä on noudatettu kaikkia asianmukaisia IVS-standardien vaatimuksia.

¹ Arvioijan voi myös arvioida kykyänsä toteuttaa toimeksianto ammatillisten ja eettisten vaatimusten mukaisesti perustuen IVS 101 standardin mukaisiin toimeksiantoa koskeviin seikkoihin (ks. 16. Toimeksiannon ja raportoinnin sisältövaatimukset koskien toimeksiannon sisällön mukaisia seikkoja).

² IVS-standardien johdannossa esitetyissä arvioinnin ydinperiaatteiden mukaan (kohta 2. Pätevyys), arvioijalla tulee olla hankittuna vaadittava pätevyys ”arvioinnin luovuttamisen hetkellä”. Tämä sanamuoto mahdollistaisi myös arvioijan taitoja ja tietoja täydentävän opiskelun ja tutkimuksen toimeksiannon toteutuksen yhteydessä.

Standardeissa esitettyjen vaatimusten noudattamisessa on myös aste-eroja:

- pakolliset tai ehdottomat vaatimukset, joista ei saa poiketa ("*must*"; "on ...", "täytyy", "velvollisuus"),
- ehdolliset vaatimukset ("*should*"; "tulisi", "pitäisi"), joista voidaan poiketa ja poikkeamisen perustelut on dokumentoitava, jos arvioija voi osoittaa ja perustella, että vaihtoehtoinen tapa riittävällä tavalla saavuttaa standardien tavoitteen, ja
- suositukset noudattamiselle ("*may*"; "voi"), jolloin arvioijan velvollisuus on harkita säännön noudattamista standardien tavoitteiden mukaisesti.

Poikkeaminen. IVS-standardien mukaisessa arvioinnissa voidaan poiketa standardien vaatimuksista hyväksyttävästi – ja siis IVS-standardeja muilta osin noudattaen – vain lainsäädäntöön ja pakottaviin viranomaisohjeisiin perustuen. Poikkeamisen syy on tällöin yksilöitävä ja perusteltava. Jos poikkeaminen vaikuttaa olennaisesti arviointiin, sen syöttötietoihin (myös lähtötietoihin) ja oletuksiin ja/tai johtopäätöksiin, on arvioijan tällöin julkaistava kyseinen säädös, säännös ja/tai ohje sekä tapa, jolla se eroaa olennaisesti IVS-standardien vaatimuksesta.

Muut ohjeet ja vaatimukset. Arvioijien ammattijärjestöjen tai muiden organisaatioiden laatimien standardien, ohjeiden ja vaatimusten noudattaminen ei muodosta poikkeamista IVS-standardien mukaisesta arvioinnista edellyttäen, että ne eivät ole ristiriidassa IVS-standardien vaatimusten kanssa ja kaikki IVS-standardien vaatimukset ovat täyttyneet.

7. TOIMEKSIANTO

Arvioinnin toimeksiannossa (arviointitoimeksianto tai arviointisopimus), joka sisältää myös arvioijan omalle organisaatiolle työsuhteessa tehtävät arvioinnit, esittää arvioinnin toteutuksen perustavanlaatuiset ehdot sekä osapuolten velvollisuudet. Toimeksiannon toteutuksen tulee olla johdonmukainen arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen (arviointitarkoituksen) kanssa, vastattava arvioinnin aiottujen käyttäjien informaatiotarvetta sekä johdettava johdonmukaiseen ja luotettavaan arviointiin.

Lähtökohta. Arvioijan on pystyttävä toteuttamaan ja toimeksiannon laajuuden on mahdollistettava objektiivinen, puolueeton, luotettava ja ammatillisesti hyväksyttävissä oleva – ja siis IVS-standardien vaatimusten mukainen – arviointi.

Informointivaatimus. Arvioijan velvollisuus on varmistaa, että arvioinnin toimeksiantaja pystyy muodostamaan toimeksiannon perusteella asianmukaisen ja selkeän ymmärryksen toteutettavasta arvioinnista ennen arvioinnin lopullista valmistumista ja lopullista raportointia (arviolausunnon antamista): mitä ja minkälaista informaatiota arviointi tuottaa sekä mitkä ovat sen käyttöön liittyvät rajoitukset. Arviointiprosessin aikana tapahtuvista toimeksiannon ehtojen muutoksista on informoitava ja sovittava toimeksiantajan kanssa.

Laajuus ja rajaukset. Toimeksiannon laajuudesta ja sen rajauksista sekä rajoituksista on sovittava ennen toimeksiannon toteutuksen aloittamista, jos se on mahdollista, mutta aina kuitenkin ennen arvioinnin lopullista valmistumista ja raportointia. Toimenpiteiden rajaukset ja rajoitukset on yksilöitävä toimeksiannon yhteydessä sekä kommunikoidava kaikille osapuolille.

Sisällön vähimmäisvaatimukset. Toimeksiannon vähimmäissisältö muodostuu seuraavaista seikoista: (i) arvioijan, toimeksiantajan (asiakkaan) ja aiottujen käyttäjien henkilöllisyys, (ii) kohteen yksilöinti ja sen arvioinnissa käytettävä valuutta, (iii), arvioinnin tavoite ja käyttötarkoitus (arviointitarkoitus), (iv) sovellettava arvon perusta ja arvopäivä (arviointipäivä, arvostamispäivä), (v) arvioinnin toteutuksen laajuus sekä sen rajoitukset ja rajaukset sekä poikkeamiset IVS-standardien vaatimuksista yksilöitynä, (vi) käytettävän olennaisen informaation lähteet ja niiden luonne sekä sen luotettavuuden varmentamisen laajuus mukaan lukien kaikkien olennaisten syöttötietojen asianmukaisuuden tarkastaminen, (vii) kaikki tehtävät olennaiset (merkittävät) oletukset ja eritysoletukset yksilöitynä, (ix) raportointitavan ja -muodon kuvaus sekä raportin käyttöä, jakelua ja julkaisemista koskevat rajoitukset yksilöitynä, ja (x) maininta, että arvioinnissa noudatetaan IVS-standardeja sekä mahdollisten poikkeamien yksilöinti ja perustelut. Katso luku 16. Toimeksiannon ja raportoinnin sisältövaatimukset.

Toimeksiannon muoto. Toimeksiantoa koskevan sopimuksen muoto on vapaavalintainen, mutta kirjallinen muoto on suositeltavampi ehtojen kommunikoinnin varmistamiseksi sekä dokumentoimiseksi.

8. ARVON PERUSTA

Arvon perusta eli arvon standardi esittää fundamentaaliset lähtökohdat ja periaatteet, joihin arvioinnissa arvioinnin kohteelle – joka voi olla omaisuuserä tai vastuu – raportoitava arvo perustuu. Se voi perustua IVS-standardeihin tai muihin arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen määrittelemiin lähteisiin. Arvon perusta puolestaan ohjaa arvioinnissa sovellettavan arviointilähestymistavan ja -menetelmän valintaa, niissä käytettävien syöttötietojen ja oletusten valintaa sekä mitä informaatiota huomioidaan määritettävässä arvossa ja johtopäätöksissä liittyen arvioinnin arvopäivään.

Valintavelvollisuus. Arvioijan velvollisuus on valita asianmukainen arvon perusta sekä ymmärtää, tulkita ja noudattaa kaikkia valitun arvon perustan soveltamiseen liittyviä vaatimuksia riippumatta onko arvon perusta IVS-standardeissa määritelty arvon perusta tai esimerkiksi lainsäädännössä tai muissa pakottavissa ohjeissa tai sitovissa sopimuksissa määritelty arvon perusta.³

Valintakriteerit. Asianmukaisen arvon perustan valinta perustuu ja sen on oltava johdonmukainen arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen sekä toimeksiannon ehtojen (mukaan lukien toimeksiantajan ohjeet) kanssa. Arvioijan ei tulisi käyttää arvon perustaa, joka ei ole asianmukainen arvioinnin käyttötarkoituksen kanssa.

IVS:n arvon perustat. IVS-standardeissa määritellyt arvon perustan käsitteet ovat: markkina-arvo, kohtuullinen arvo, investointiarvo, synergia arvo, realisointiarvo ja markkinavuokra. Arvon perustojen käsitteet määrittelevät yleensä (i) minkälaista arvoa määritetään, (ii) kenen näkökulmasta arvoa määritetään (ml. onko kyseessä vaihto, osapuolien motiivit ryhtyä vaihtoon tai omistaa kohde (arviointikohde, kohdeomaisuuserä), osapuolien kyky saada aikaan tai saavuttaa osapuolikohtaisia ja kohteen arvoon vaikuttavia erityisiä hyötyjä, osapuolien ominaispiirteet), sekä (iii) missä tilassa ja olosuhteissa kohteen arvoa määritetään (kohteen tila ja käyttö, vaihdon tai transaktion oletettu luonne ja/tai olosuhteet arvopäivänä).

Arvon perustaan liitettäviä oletuksia. Arvon perustan käsitteisiin liitetään usein suoria tai epäsuoria oletuksia, joiden on oltava johdonmukaisia ja perusteltuja huomioiden arvioinnin tavoite ja käyttötarkoitus. IVS-standardit luokittelevat kyseiset oletukset kahteen luokkaan.

- "Oletukset" ovat oletettuja tosiseikkoja, jotka ovat johdonmukaisia, tai voisivat olla johdonmukaisia, arvopäivänä valitsevan kohteen tilan ja/tai vaihdon olosuhteiden kanssa.
- "Erityisioletukset" ovat puolestaan oletettuja tosiseikkoja, jotka eroavat arvopäivänä valitsevasta kohteen tilasta ja/tai vaihdon olosuhteista.

Yleisesti oletukset voivat liittyä arvioinnin kohteen tilaan ja käyttöön arvopäivänä (esim. yhtenä kokonaisuutena vai osissa, nykykäyttö vai paras ja tuottavin käyttö) ja/tai vaihdon olosuhteisiin arvopäivänä (mm. tavanomaisessa järjestyksessä tapahtuva realisointi vai pakkomyynti). Lähtökohtaisesti arvon perustat eivät sisällä ostajan ja myyjän transaktiokuluja mukaan lukien transaktion suoria veroseuraamuksia. Poikkeuksena tästä on realisointiarvo.

Katso luku 17. IVS:n arvon perustojen käsitteistä ja niihin liitettävistä oletuksista.

9. ARVIOINNIN TOTEUTUS

Arvioinnin toteutuksen ja sen sisältämien toimenpiteiden perustavanlaatuisena lähtökohtana on, että arvioinnissa on noudatettava kaikkia IVS-standardien vaatimuksia ja periaatteita luotettavan arvioinnin tekemiseksi ja mielipiteen muodostamiseksi kohteena arvosta. Arvioinnin ja sen toimeksiannon toteutuksen – mukaan lukien käytettävän arviointiprosessin, toimenpiteiden, menetelmien ja informaation – on johdettava johdonmukaiseen, objektiiviseen, puolueettoman ja luotettavaan sekä ammatillisesti hyväksyttävään arviointiin. Perustavanlaatuisena odotuksena on, että arvioinnissa käytetään asianmukaisia prosesseja ja toimenpiteitä vaadittavan objektiivisuuden ja puolueettomuuden varmistamiseksi.

Arviointiprosessissa arvioijan on ammatilliseen harkintaansa perustuen kerättävä ja muodostettava tutkimusten ja analyysien avulla riittävä todistusaineisto arvioinnin asianmukaiseksi tueksi.

³ Arvioijan velvollisuus on myös ymmärtää arvioinnissa sovellettavaan arvon perustaan liittyvät säännökset, oikeuden päätökset sekä tulkintaohjeet. Lakiin, sopimukseen tai muihin sitoviin tai pakottaviin dokumentteihin perustuvia arvon perustan käsitteitä on tulkittava ja sovellettava kyseisen säädöksen ja säännön vaatimuksen mukaisesti.

Arviointiprosessissa käytettävien prosessien, toimenpiteiden, menetelmien ja aineiston on oltava tarkoituksenmukaisia, riittäviä ja luotettavia. Arvioijan velvollisuus on aina arvioida – riippumatta toimeksiannon yhteydessä sovitusta rajauksista tai muista rajoituksista – asianmukaisella ja riittävällä tavalla kaikkien arviointilähestymistapojen ja menetelmien sekä niiden soveltamisessa vaadittujen syöttötietojen ja oletusten asianmukaisuutta, riittävyttä ja luotettavuutta. Vaadittavien prosesseja sekä toimenpiteitä sekä niiden asianmukaisuutta, riittävyttä ja luotettavuutta tulee arvioida myös arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen, toimeksiannon ehtojen sekä valitun arvon perustan määritelmän näkökulmasta.

10. LÄHESTYMISTAVAT JA -MENETELMÄT⁴

Arvioinnissa voidaan käyttää yhtä tai useampaa asianmukaista ja arvon perustan kanssa johdonmukaista arviointilähestymistapaa ja niihin kuuluvia menetelmiä. Yleisimmät arviointilähestymistavat ovat markkina-, tuotto-, ja kustannuslähestymistapa. Koska yksi ja sama arviointilähestymistapa ja sen menetelmä ei sovellu kaikkiin tapauksiin, vaatii asianmukaisen lähestymistavan ja menetelmän valinta aina tapauskohtaista harkintaa.

Valintavelvollisuus. Arvioijan velvollisuus on valita asianmukaisin arviointimenetelmä tai -menetelmät tapauskohtaiseen harkintaan perustuen sekä arvioiden kaikkia tarkoituksenmukaisia lähestymistapoja ja menetelmiä.

Valintakriteerit. IVS ei esitä eri lähestymistapojen ja menetelmien hierarkiaa. Sen sijaan se esittää harkittavia seikkoja, joiden perusteella valinta tulisi tehdä. Valinnan tavoitteena on löytää tapauskohtaisten seikkojen harkintaa perustuen asianmukaisin ja luotettavin menetelmä. Valinnassa tulisi arvioida erityisesti seuraavia seikkoja: (i) lähestymistavan ja menetelmän johdonmukaisuus arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen, toimeksiannon ehtojen ja valitun arvon perustan määritelmän kanssa; (ii) eri lähestymistapojen ja menetelmien vahvuudet ja heikkoudet; (iii) eri lähestymistapojen ja menetelmien asianmukaisuus arvioiden niitä kohteen arvoon vaikuttavien ominaispiirteiden perusteella; (iv) markkinaosapuolien soveltamat lähestymistavat ja menetelmät samanlaisten kohteiden arvioinnissa asianmukaisilla markkinoilla; sekä (v) lähestymistavan ja menetelmän soveltamisessa vaadittavan luotettavan (kuten havainnoitavissa olevan, tosiasiaperusteisen ja/tai markkinaperusteisen) informaation saatavuus.

Yhden ja useamman menetelmän käyttö. Arvioinnissa ei tarvitse käyttää yhtä useampaa menetelmää, jos menetelmän antamien tulosten tarkkuuteen ja luotettavuuteen on korkea luottamustaso, huomioiden myös tapauskohtaiset seikat. Useamman kuin yhden lähestymistavan ja/tai menetelmän käyttöä tulisi harkita ja niitä voidaan käyttää, jos saatavissa ei ole riittävää tosiasia-aineistoon perustuvia tai havainnoitavissa olevia syöttötietoja, jotta yksi menetelmä voisi johtaa luotettavaan johtopäätökseen.

Arviointimallien mallittaminen ja käyttö. Arvioijan velvollisuus on kaikissa tapauksissa varmistaa, että arviointia varten luotu tai siinä käytetty arvon estimoinnin ja/tai raportoinnin malli noudattaa kaikkia IVS-standardien vaatimuksia. Arvioijan velvollisuus on myös ymmärtää ja varmentaa arviointimallin mallittamisessa ja käytössä, että sen antama tulos sekä sen olennaiset oletukset ja rajoittavat tekijät ovat johdonmukaisia valitun arvon perustan, arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen ja toimeksiannon ehtojen kanssa. Lisäksi arvioijan on arvioitava mallin oletuksiin liittyviä olennaisia riskejä.⁵

Arvon kohdentaminen eli allokointi. Kohteen arvon edelleen kohdentamisessa sen erillisille osille tai osatekijöille on käytettävä asianmukaista metodologiaa ja menetelmää, joka on johdonmukainen käytetyn arvioinnin lähtökohtien (mm. valitun arvon perustan) kanssa sekä huomioitava tapauskohtaiset tosiseikat ja olosuhteet (mm. kohteen ominaispiirteet, tapauksessa sovellettavat säädökset ja määräykset).⁶

⁴ IVS 105 Lähestymistavat ja menetelmät -standardissa esitetään myös eri lähestymistapojen menetelmistä, joita ei käsitellä tässä oppaassa. Lukija voi joko perehtyä joko IVS 105 -standardin yleisluonteiseen esityksen koskien yleisimpiä menetelmiä tai syvällisemmin eri menetelmien teoreettisia perusteita ja käytännön soveltamista käsittelevään teokseen.

⁵ Tämän ohjeistuksen voidaan katsoa koskevan myös automatisoituja arviointimalleja perustuen esimerkiksi tekoälyyn, koneoppimiseen sekä yleisesti algoritmeihin ja big dataan kuin myös itse tai muiden luomia Excel-malleja.

⁶ Esimerkkinä allokoinnista on kiinteistölle estimoidun arvon kohdentaminen sen rahoitusinstrumenteille (esim. lainoille ja osakkeille).

11. AINEISTO JA INFORMAATIO

Arvioijan on kerättävä riittävä todistusaineisto arvioinnin tueksi. Arvioinnin on perustuttava olennaiseen, riittävään ja luotettavaan informaation. Arvioinnissa käytettävän olennaisen informaation asianmukaisuutta, riittävyttä ja luotettavuutta arvioidaan arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen, toimeksiannon ehdot sekä valitun arvon perustan määritelmä.

Arviointivelvollisuus. Arvioijan velvollisuus on arvioida puolueetonta harkintaa käyttäen käytettävän informaation – ja erityisesti käytettävien olennaisten syöttötietojen ja oletusten – asianmukaisuutta, riittävyttä ja luotettavuutta tarkoituksenmukaisella ja riittävällä tavalla riippumatta informaation lähteestä.

Muilta saatu aineisto. Muilta osapuolilta (esim. toimeksiantajalta tai arvioinnin kohteelta) saatu olennainen informaatio on huomioitava, arvioitava ja varmennettava. On myös arvioitava, voidaanko informaatiota käyttää ilman, että se vaikuttaa haitallisesti arvioinnissa muodostettavaan mielipiteeseen. Jos informaation luotettavuutta ei voida varmentaa, on tällöin arvioitava, voidaanko sitä käyttää ja millä lailla sitä voidaan käyttää arvioinnissa.

Luotettavuuden arviointi. Käytettävän informaation luotettavuuden arvioinnissa tulisi huomioida (i) arvioinnin tavoite ja käyttötarkoitus, (ii) informaation merkitys ja olennaisuus johtopäätösten tekemisessä, (iii) lähteen asiantuntemus sekä riippumattomuus kohteesta ja toimeksiannon osapuolista. Arvioinnin luotettavuus vaatii, että arviointi tulee toteuttaa läpinäkyvästi ja minimoiden subjektiivisten tekijöiden vaikutus.

Markkinaperusteisen informaation ensisijaisuuden periaate. IVS:ssä esitetään, että aktiivisilta markkinoilta saatavissa olevan markkinahinnan olevan yleensä vahvin todiste arvosta. Lisäksi riippumatta sovellettavasta arviointilähestymistavasta ja -menetelmästä tulisi arvioinnissa lähtökohtaisesti maksimoida olennaisen havainnoitavissa olevan markkinaperusteisen informaation käyttöä.

12. RAJAUKSET JA RAJOITUKSET

Arvioijan velvollisuus on identifioida ja yksilöidä kaikki rajoitukset liittyen arviointiprosessiin ja siihen liittyviin tutkimuksiin ja analyyseihin. Kaikki arvioinnin toteuttamiseen liittyvät rajaukset on huomioitava ja niistä on sovittava kaikkien osapuolien kanssa toimeksiannon yhteydessä sekä raportoinnissa. Jos arvioija ei pysty toteuttamaan luotettavaan arviointiprosessiin ja johtopäätöksiin johtavaa arviointia mukaan lukien niiden vaatimia asianmukaisia ja riittäviä tutkimuksia ja analyysejä johtuen arviointia rajoittavista seikoista (ml. toimeksiannon ehdot), ei arviointi tällöin (välttämättä) johda IVS:n mukaiseen arviointiin.

Arvioinnin luotettavuutta rajoittavia seikkoja ovat mm.:

- Arvioija ei voi soveltaa asianmukaisia lähestymistapoja ja menetelmiä sekä prosesseja, joita asiantunteva osapuoli perustellusti soveltaisi, ja voidaan perustellusti olettaa, että rajoitusten vaikutus arviotavaan arvoon on olennainen (rajattu ja/tai rajoitettu arviointi⁷),
- Arvioinnissa ei ole luotettavan arvioinnin vaatimaa olennaista luotettavaa informaatiota saatavissa tai se ei ole riittävää ja/tai
- Arvioija ei voi arvioida arvioinnin vaatimien kaikkien syöttötietojen ja oletusten asianmukaisuutta ja luotettavuutta asianmukaisella ja riittävällä tavalla.

Oletukset ja erityisolelutukset. Arvioijan on ilmoitettava ja raportoitava kaikki lähestymispojan ja menetelmien sekä käytettävään aineistoon ja sen tarkastamiseen liittyvät rajaukset ja rajoitukset sekä niiden vuoksi tehdyt oletukset ja erityisolelutukset.

IVS:n noudattaminen. Jos toimeksiannon ehtojen ja rajausten mukaiset prosessit ja toimenpiteet eivät johda luotettavaan arviointiin, ei arviointi ole IVS:n mukainen.

⁷ IVS 105:10.10:ssä esitetty määritelmä rajatusta (*limited valuation*) tai rajoitetusta (*restricted valuation*) arvioinnista.

13. JOHTOPÄÄTÖKSET

Kohteelle raportoitava arvon rahamääräinen piste-estimaatti, joka edustaa todennäköisintä estimaattia mahdollisten estimaattien joukosta, on yhdistettävä arvioinnissa käytettyihin lähestymistapoihin ja menetelmiin. Johtopäätösten on oltava johdonmukaisia arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen, arvon perustan ja menetelmän syöttötietojen ja oletusten kanssa.

Johtopäätösten tekeminen kohteen arvosta vaatii usein eri lähestymistapojen ja menetelmien antamien tulosten analysointia ja yhteensovittamista sekä luottamusasteen arviointia. Tätä kutsutaan eri menetelmien tulosten painottamiseksi.

Käytettäessä useampaa kuin yhtä arviointimenetelmää, jotka johtavat eriäviin arvon indikaatioihin (arvon osoituksiin), tulisi niihin perustuva johtopäätös kohteen arvosta ja arvon indikaatiosta (yksi numeerinen luku) olla perusteltavissa. Arvioijan tulisi analysoida ja ymmärtää mistä eri menetelmien antamien arvon indikaatioiden merkittävät erot muodostuvat sekä yhteensovittaa erot.

Johtopäätöksen tekemisessä tulisi arvioida johtaako jokin yksittäinen menetelmä parempaan tai luotettavampaan arvon indikaatioon. Eri menetelmien tulosten painottamisessa tulisi arvioida lähestymistapojen ja menetelmien valintakriteereiden mukaisia seikkoja. Lisäksi arvioinnissa tulisi huomioida maksimoiko menetelmä olennaisen havainnoitavissa olevan markkinainformaation käyttöä, sekä arvioida sen syöttötietojen ja oletusten johdonmukaisuutta arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen sekä arvon perustan määritelmän kanssa. Eri menetelmien tulosten yhteensovittaminen ei saa perustua keskiarvon ottamiseen eri menetelmien antamista tuloksista.

Katso luku 18. Lähestymistapojen valinnasta ja painottamisesta.

14. RAPORTOINTI (ARVIOLAUSUNTO)

Arvioinnin raportoinnissa eli arviolausunnossa on kommunikoitava arvioinnin toimeksiantajalle ja sen aiottuille käyttäjille hyödyllistä – olennaista, luotettavaa ja ymmärrettävää – informaatiota.

Hyödyllisen informaation periaate. Raportoinnin on välitettävä informaatiota, joka on olennaista arvioinnin ymmärtämiseksi, ja joka antaa informaation käyttäjille selkeän, täsmällisen ja asianmukaisen ymmärryksen arvioinnista, sen johtopäätöksistä ja luotettavuudesta. Raportin tulisi myös antaa asianmukaisen kokemuksen omaavalle arviointiammatilliselle, jolla ei ole aikaisempaa tietoa kyseisestä arvioinnista, kyvyn sen tarkastamiselle sekä ymmärryksen muodostamiseksi arviointilausunnon sisällön vähimmäisvaatimusten mukaisista seikoista.

Raportointitavan valintavelvollisuus. Arvioitsijan velvollisuus on valita asianmukainen raportointitapa ja muoto huomioiden arvioinnin aiottujen käyttäjien näkökulma ja hyödyllisen informaation periaate sekä arvioinnin käyttötarkoitus ja arvioinnin kohteen ominaispiirteet (mm. monimutkaisuus). Raportointitavasta ja -muodosta on sovittava kaikkien osapuolien kanssa toimeksiannon yhteydessä.

Raportoinnin muoto. Raportointi on vapaamuotoineen mukaan lukien sen tapa, muoto, laajuus ja yksityiskohtaisuus, mutta sen sisällölle on asetettu vähimmäisvaatimukset. Raportoinnin muotoon vaikuttaa arvioinnin tavoite ja käyttötarkoitus, arvioinnin kohteen laji ja monimutkaisuus, sekä informaation käyttäjän asettamat vaatimukset. (Myös omaisuuslajistandardit oheistavat raportointia.)

Sisältövaatimus. Raportoinnin on selkeällä ja täsmällisellä tavalla kuvattava arvioinnin tavoite ja aiottu käyttötarkoitus, toimeksiannon ehdot, laajuus ja rajoitukset, tehty työ (käytetty informaatio ja sen tarkastukset, sekä lähestymistavat ja menetelmät, niiden valinta ja painottaminen), oletukset ja erityisolehdukset, sekä arviointiin suoraan vaikuttava olennainen epävarmuus tai rajoittavat ehdot sekä johtopäätökset. Katso luku 16. Toimeksiannon ja raportoinnin sisältövaatimukset.

15. DOKUMENTOINTI

Arvioinnin toteutus sekä johtopäätösten perusteena oleva työ perusteineen on dokumentoitava sekä säilytettävä kohtuullisen ajan arvioinnin päättymisen jälkeen huomioiden myös säädösten vaatimukset (aikaa ei ole määritetty). Dokumentaation tulee sisältää kaikkia avain syöttötiedot, laskelmat, tutkimukset, ja analyysit, jotka ovat olennaisia johtopäätösten tekemisessä sekä kaikki toimeksiantajalle annetut luonnokset sekä lopullisen raportin.

III. LISÄTIETOJA

16. TOIMEKSIANNON JA RAPORTOINNIN SISÄLTÖVAATIMUKSET

IVS 101-standardissa esitetään arviointitoimeksiannon ja IVS 103-standardissa raportoinnin (arviolausunnon) sisällön vähimmäisvaatimukset. Toimeksiannon mukainen sisältö sisältyy myös raportoinnin sisältöön. Arvioijan velvollisuus on varmistaa selkeä ja ymmärrettävä kommunikointi ja raportointi arviointiprosessin kaikissa vaiheissa. Osa standardeissa esitetyistä sisältövaatimuksista voidaan huomioida viittauksella arvioinnin dokumentaatioon.

TOIMEKSIANTO JA RAPORTOINTI (ARVIOLAUSUNTO)

1. Arvioija, toimeksiantaja ja aiottu käyttäjä
 - a. Selkeä ja täsmällinen kuvaus toimeksiannon osapuolista⁸
 - b. Kaikki arvioijan riippumattomuutta ja puolueettomuutta uhkaavat seikat (myös arvioijan vakuutus riippumattomuudesta ja puolueettomuudesta)
 - c. Muiden asiantuntijoiden käytön yksilöinti ja laajuus
2. Arvioinnin tavoitteen ja aiottu käyttötarkoituksen (arviointitarkoituksen) selkeä ja täsmällinen yksilöinti
3. Arvioinnin kohteen selkeä ja täsmällinen identifiointi ja yksilöinti
4. Arvioinnissa ja raportoinnissa käytetty valuutta
5. Arvioinnin arvopäivä (ja arvioinnin toteuttamisajankohta)
6. Arvon perustan käsite, sen oletukset ja lähde
 - a. Arvon perusta voidaan esittää selvityksenä tai viittauksena sen lähteeseen.
7. Arvioinnin laajuus, sen rajaukset ja rajoitukset sekä aineisto ja oletukset
 - a. IVS-standardien vaatimuksien noudattamiseen ja itse arviointiprosessiin, toimenpiteisiin, käytettävään aineistoon ja raportointiin liittyvät olennaiset oletukset ja erityisolelutukset on yksilöitävä. Samoin niihin liittyvät rajaukset ja rajoitukset on yksilöitävä sekä niiden vuoksi tehdyt kaikki oletukset ja erityisolelutukset yksilöitävä.
 - b. Käytettävän ja käytetyn olennaisen informaation luonne ja lähteet sekä informaation (erityisesti kaikki olennaiset syöttötiedot ja oletukset) tarkastuksen ja varmentamisen laajuus on yksilöitävä.
8. Arvioinnin raportointitapa ja -muoto
 - a. Rajoitukset koskien arvioinnin käyttöä ja aiottuja käyttäjiä sekä raportoinnin julkaisemista ja jakelua on yksilöitävä.
9. Sovellettava standardi ja sen noudattaminen
 - a. Esitettävä noudatetaanko arvioinnissa IVS-standardeja, sekä arvioiko arvioija kaikkien olennaisten syöttötietojen ja oletusten asianmukaisuuden.
 - b. Poikkeamat IVS-standardien vaatimuksista, joilla on olennainen vaikutus arviointiprosesseihin, syöttötietoihin ja/tai johtopäätöksiin, on yksilöitävä, erot kuvattava ja niiden soveltaminen perusteltava.

RAPORTOINTI (ARVIOLAUSUNTO) (edellisten lisäksi)

10. Arvioinnissa sovelletut arviointilähestymistavat ja menetelmät
 - a. Lähestymistapojen ja menetelmien valinnan prosessi ja perustelut (ml. valitsematta jätetyt menetelmät ja perustelut niiden käyttämättä jättämiselle)
11. Arvioinnissa käytetyt avainsyöttötiedot

⁸ Arvioinnin toimeksiantajan ja aiottujen käyttäjien yksilöinti auttaa heidän informaatiotarpeensa – ja siis raportoinnin tavan, muodon ja yksityiskohtaisuuden – määrittämisessä.

12. Arvioinnissa tehdyt oletukset
 - a. Ks. edeltä kohta 7. koskien oletuksia ja erityisoletuksia.
 - b. Arvioinnin olennaiset epävarmuustekijät, jotka liittyvät arvioinnin luotettavuuteen johtuen esim. kohteen ominaispiirteistä, toimeksiannon rajauksista ja/tai käytettävissä olevasta aineistosta (mallien syöttötiedoista).⁹
13. Arvioinnin johtopäätökset sekä pääasialliset perustelut johtopäätöksille
 - a. Johtopäätöksen tekeminen usean menetelmän antamien eriävin arvojen perusteella eli niiden yhteensovittamisprosessi ja painottaminen tulisi kuvata ja raportoida.
14. Arviolausunnon päivämäärä (ja arvioijan allekirjoitus)

17. IVS:N ARVON PERUSTOJEN KÄSITTEISTÄ JA OLETUKSISTA

A. Arvon perustojen käsitteet¹⁰

- **Markkina-arvo** (*market value*) on arvioitu rahamäärä, jolla kohteen tulisi vaihtaa omistusta arvopäivänä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen riippumattomien ja vaihtoon halukkaiden hypoteettisten (eli oletettujen ja markkinaosapuolia yleisesti edustavien) myyjän ja ostajan välillä, osapuolten toimiessa asiantuntevasti, huolellisesti ja ilman pakkoa. Ks. myös kohta C Markkina-arvon viitekehys.
- **Kohtuullinen arvo** (*equitable value*) on kohteen arvioitu hinta yksilöityjen, asiantuntevien (ja informoitujen) sekä vaihtoon halukkaiden osapuolten välisessä vaihdossa, joka heijastaa vaihdon osapuolten omia etuja. Kohtuullisen arvon käsite on laajempi käsite kuin markkina-arvon käsite, koska osapuolet voivat olla yksilöityjä tai hypoteettisia. Tiettyjen yksilöityjen osapuolien kohdalla kohteen arvossa voidaan ottaa huomioon osapuolikohtaisten tekijöiden vaikutus, joita hypoteettiset markkinaosapuolet eivät voi saada tai saavuttaa. Lisäksi osapuolten ei tarvitse välttämättä olla riippumattomia tai halukkaita vaihtoon, mutta heidän oletetaan kuitenkin toimivan omien etujensa mukaisesti.¹¹
- **Investointiarvo** (*investment value*) on kohteen arvo tietyille yksilöidylle tai yksilöidylle mahdolliselle tulevalle omistajalle henkilökohtaisena sijoituksena tai operatiivisessa käyttötarkoituksessa. Investointiarvon käsite ei edellytä vaihtoa. Investointiarvossa voidaan huomioida osapuolikohtaisia tekijöitä, jolloin se heijasta kohteen arvoa yksilöidylle osapuolelle, jonka näkökulmasta arviointia tehdään, mukaan lukien osapuolen olosuhteet ja taloudelliset tavoitteet.
- **Synergia-arvo** (*synergistic value*) on kahden tai useamman kohteen tai osuukien yhdistämisessä yhdeksi kokonaisuudeksi syntyvä arvo, jossa kohteiden yhdistelmän arvo on suurempi kuin erillisten kohteiden arvojen summa. Synergia-arvon käsite voi myös heijastaa kohteen osapuolikohtaisia ominaisuuksia, kun niillä on arvoa vain tietyille ostajalle.¹²
- **Realisointiarvo** (*liquidation value*) on rahamäärä, joka realisoituisi, kun kohde tai joukko kohteita myydään kohteen muodostamat osat erikseen. Realisointiarvon käsitteen tulisi huomioida kohteen myyntikuntoon saattamisesta ja luovuttamisesta aiheutuvat kustannukset. Realisointiarvo on esitettävä ja sitä on sovellettava olettaen, että kohde realisoidaan (a) tavanomaisessa järjestyksessä tai (b) pakon edessä ilman riittävä markkinointiaikaa riittävästi informoitujen ostajien etsimiseksi.

⁹ Ks. arvioinnin olennaisesta epävarmuudesta IVS:n julkaisu *Dealing with Valuation Uncertainty at Times of Market Unrest*, March, 2020.

¹⁰ Käsitteet ja niiden määritelmät ovat esitetty vapaamuotoisesti, eivätkä niiden esitysmuoto vastaa käsitteiden alkuperäistä suoran käännöksen muotoa. Arvioinnin kohde tai kohde (myös arviointikohde tai kohdeomaisuuserä) viittaa käsitteissä niin omaisuuserään kuin vastuuseen tai velkaeraan.

¹¹ IVS:n kohtuullisen arvon (*equitable value*), joka aikaisemmin oli nimetty käyväksi arvoksi (*fair value*), käsitettä sovelletaan usein oikeudellisissa yhteyksissä. Määritelmän voidaan katsoa rinnastuvan ainakin osittain esimerkiksi osakeyhtiölain (OYL) 18-luvun 7 §:n mukaiseen käyvän hinnan määrittelyyn (USA:ssa *fair value*). Sen sijaan esimerkiksi Perintö- ja lahjaverolain 9 §:n käypä arvo edustaa IVS:n markkina-arvon mukaista käsitettä (USA:ssa *fair market value*). Samoin IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardin määrittelemä käypä arvo (*fair value*) on hyvin samanlainen IVS:n markkina-arvon käsitteen kanssa.

¹² Synergia-arvo voitaisiin hyvin sisällyttää investointiarvon käsitteeseen, kuten esimerkiksi USA:ssa on yleisesti käytäntönä.

- **Markkinavuokra** (*market rent*) on arvioitu rahamäärä, jolla oikeus kiinteistöön pitäisi saada vuokrattua arvopäivänä tavanomaisin vuokraehdoin asianmukaisen markkinoinnin jälkeen riippumattomien ja sopimukseen halukkaiden vuokranantajan ja vuokralaisen välillä osapuolten toimiessa asiantuntevasti, huolellisesti ja ilman pakkoa. Vertaa käsitettä myös markkina-arvon käsitteeseen ja sen viitekehukseen (kohta C. Markkina-arvon viitekehys).

B. Arvon perustan oletuksista

Arvon perustan käsitteisiin sisältyy tai niihin voidaan liittää suoraan tai epäsuoran myös erilaisia oletuksia tai premissejä koskien (i) osapuolia, joiden näkökulmasta arvoa arvioidaan, (ii) arvioinnin kohteen tilaa ja käyttöä arvopäivänä ja/tai (iii) mahdollisen vaihdon olosuhteita. Oletusten on oltava perusteltuja huomioiden olosuhteet, perustuttava todistusaineistoon sekä oltava johdonmukaisia arvioinnin tavoitteen ja käyttötarkoituksen kanssa. Oletukset jaetaan kahteen luokkaan:

- **Oletukset** ovat oletettuja tosiseikkoja, jotka ovat johdonmukaisia, tai voisivat olla johdonmukaisia, arvopäivänä valitsevan tilan ja/tai olosuhteiden kanssa.
- **Erityoletukset** ovat oletettuja tosiseikkoja, jotka eroavat arvopäivänä valitsevista tilasta ja/tai olosuhteista. Ne kuvaavat kohteen mahdollisen muutoksen vaikutusta sen arvoon ja siis kohteelle määritettävän arvon ehdollisuutta oletetulle muutokselle tai oletukselle, jota osapuolet eivät yleisesti muuten tekisi.

Esimerkkejä oletuksista ja premisseistä ovat:

- **Osapuolikohtaiset tekijät.** Osapuolikohtaiset tekijät ovat tiettyyn osapuoleen – myyjään, ostajaan tai omistajaan – liittyviä tekijöitä ja seikkoja, joilla on vaikutusta kohteen arvoon tietyille yksilöidylle osapuolelle, mutta jotka eivät ole yleisesti markkinaosapuolten saatavissa tai saavutettavissa (esim. kyky hyödyntää kohdetta ainutlaatuisella tavalla, portfoliohyödyt, synergiaedut, osapuolen lakiin perustuvat oikeudet tai rajoitukset). Jos kyseiset edut voidaan siirtää toiselle osapuolelle transaktion kautta, niin tällöin ne eivät ole osapuolikohtaisia etuja.
- **Kohteen käyttö ja tila.** Kohteen käyttöä ja tilaa arvopäivänä koskevat oletukset vaikuttavat kohteen arvoon. Oletus ” paras ja tuottavin” (myös parhaiden tuottava käyttö tai paras ja kannattavin käyttö), joka liitetään markkina-arvon käsitteeseen, vastaa osapuolten näkökulmasta arvioiden kohteen perusteltavissa olevaa optimaalista käyttöä, joka tuottaa kohteelle korkeimman arvon. Kyseisen käytön ja tilan, joka voi olla kohteen nykykäyttöä vastaava, on oltava (i) fyysisesti mahdollista, (ii) taloudellisesti saavutettavissa (ja tuotettava riittävä tuotto tyypilliselle osapuolelle huomioiden muuntokustannukset sekä kohteen nykykäytön antama tuotto) sekä (iii) oikeudellisesti sallittua. Jos kohteen arvopäivän mukainen todellinen käyttö ja tila eli ”nykykäyttö” poikkeavat sen arvioinnissa oletetusta käytöstä ja tilasta, on arvossa huomioitava myös kustannukset, jotka aiheutuisivat kohteen muuntamisesta sen oletettuun tilaan.
- **Vaihdon olosuhteet.** Realisointiarvon käsitteeseen liitettävä oletus ”tavanomainen realisointi” edellyttää, että kohteen osien realisointi ja myynti tapahtuvat tavanomaisessa järjestyksessä ja erityisesti riittävän markkinointiajanjakson puitteissa informoitujen ostajien löytämiseksi. Myyjän oletetaan olevan valmis myymään kohde siinä kunnossa ja paikassa missä se on arvopäivänä. ”Pakkomyynti” puolestaan olettaa, että myyjän on pakko myydä kohde ilman, että sen markkinointiin ja ostajien tekemään kohteen arviointiin ja tarkastamiseen on käytettävissä riittävästi aikaa. Tämä oletus ei vastaa markkina-arvon käsitettä, joka vaatii osapuolten toimivan omasta vapaasta tahdosta ja riittävän markkinoinnin toteutuessa.
- **Transaktiokulut.** Lähtökohtaisesti eri arvon perustojen käsitteiden mukaisissa arvoissa ei huomioida ostajan ja myyjän transaktiokuluja mukaan lukien transaktion suorita veroseuraamuksia. Poikkeuksena on realisointiarvo.

C. Markkina-arvon viitekehys

IVS 104-standardissa esitetään markkina-arvon määritelmä sekä viitekehys markkina-arvon tulkinnalle ja käytölle. Markkina-arvon käsitteen määritelmä muodostuu seuraavista olennaisista oletuksista:

- **Todennäköisin hinta.** Markkina-arvo on todennäköisin hinta, joka vastaa markkina-arvon käsitettä arvopäivänä. Se on arvioitu hinnan rahamäärä (ei toteutunut kauppahinta tai ennalta määritetty määrä), joka on maksettavissa (käteisellä) kohteesta vaihdossa, ja on perustellusti saatavissa tavanomaisten markkinaehtojen mukaisessa vaihdossa markkinoilta arvopäivänä.
- **Markkinapaikka.** Markkina-arvoa vastaava hinta vaihdossa oletetaan muodostuvan neuvotteluprosessissa avoimilla, vapailta ja kilpailullisilla markkinoilla (jonka toimintaa säädökset voivat rajoittaa). Kohteen vaihdon odotetaan toteutuvan markkinapaikassa, jossa sillä yleensä tai pääasiallisesti käydään kauppaa. Markkinan valinnassa on myös varmistettava, että oletus kohteen parhaasta ja tuottavimmasta käytöstä pätee. Markkinan osapuolten lukumäärä ei ole markkinaa määrittävä tekijä.
- **Arvopäivä.** Markkina-arvo heijastaa arvopäivän mukaisia olosuhteita. Arvo on sidoksissa ja ehdollinen tiettyyn määritettyyn ajankohtaan, ja siksi se voi vaihdella markkinoiden tilan ja olosuhteiden mukana. Arvopäivä myös määrittää mitä informaatiota voidaan olettaa olevan markkinaosapuolien käytettävissä, tiedettävissä ja/tai ennakoitavissa arvopäivänä, ja siis vaikuttavan kohteen arvoon.
- **Kohteen käyttö ja tila.** Markkinahinta heijastaa kohteen parasta ja tuottavinta käyttöä, joka maksimoi kohteen arvon ja hinnan (markkinaosapuolien näkökulmasta). Kohdetta oletetaan markkinoitavan asianmukaisella tavalla ja riittävän ajan, jotta sille muodostuu riittävä määrä ostajia ja heille riittävä tietoisuus kohteesta sekä kohteelle paras mahdollinen hinta.
- **Hypoteettiset myyjä(t) ja ostaja(t).** Markkinaosapuolet eli ostaja(t) ja myyjä(t), joita ei ole yksilöity, ovat riippumattomia osapuolia, asiantuntevasti ja huolellisesti toimivia¹³ sekä halukkaita ja motivoituneita vaihtoon omien etujensa mukaisesti, ja eivät siis toimi pakonomaisesti (ml. yli-innokkaasti tai spekuloiden) tai pakon edessä. Lisäksi osapuolet ottavat huomioon arvopäivänä markkinoilla saatavissa ja käytettävissä olevan informaation. Osapuolet myös toimivat valitsevat tosiasialliset markkinaolosuhteet huomioiden, ja siis hyväksyen markkina-arvon käsitettä vastaavan hinnan arvopäivänä. Markkina-arvo ei sisällä osapuolikohtaisia tosiasiallisia tekijöitä, jos ne eivät ole (kaikkien) markkinaosapuolien saatavissa tai saavuttavissa.

18. LÄHESTYMISTAPOJEN VALINNASTA JA PAINOTTAMISESTA

IVS 105-standardissa ohjeistetaan eri arviointilähestymistapojen valinnasta ensisijaiseksi lähestymistavaksi ja painottamisesta johtopäätöksien tekemisessä.

A. Markkinalähestymistapa: arvo perustuu vaihdossa muodostuvaan hintaan, ja hintatiedot saadaan julkisilta markkinoilta tai transaktioista. Menetelmät soveltavat yleensä kohteen omiin tai vertailukelpoisten kohteiden markkina- tai transaktiohintoihin perustuvia hinnoittelukertoimia.

- Lähestymistapaa tulisi soveltaa ja sille tulisi antaa merkittävä painoarvo johtopäätöksissä, kun kohteelle tai sen kanssa olennaisesti samanlaisille (vertailukelpoisilla) kohteille on saatavissa havainnoitavissa olevat hinnat perustuen ajallisesti arvopäivän lähellä toteutuneisiin transaktioihin julkisilta ja aktiivisilta markkinoilta. Arvioinnin kohteen ja sen kanssa vertailukelpoisten kohteiden erot on analysoitava (myös transaktion luonteiden ja ehtojen erot). Mahdollisesti hintatietoihin tehtävät oikaisut on perusteltava ja dokumentoitava.
- Lähestymistapaa voidaan myös soveltaa yhdessä muiden lähestymistapojen kanssa ja sille voidaan antaa merkittävä painoarvo, jos havainnoitavissa olevat hinnat eivät ole ajallisesti lähellä arvopäivää, ajallisesti läheltä arvopäivää saatavat hintatiedot eivät ole luotettavia, julkiset markkinat eivät ole aktiivisia, vertailukelpoiset kohteet eroavat olennaisesti toisistansa ja voivat vaatia subjektiivisia oikaisuja, ja/tai kohteen arvo perustuu erityisesti sen hintaan markkinoilla. Näissä tilanteissa tulisi varmentaa tulokset käyttäen myös muita lähestymistöjä ja menetelmiä.

¹³ IVSC Perspectives Paper: Challenges to Market Value (29 January, 2021, s. 4) mukaan markkina-arvon käsitteen määritelmässä "acted knowledgeably, prudently, and without compulsion" indikoi myös, että osapuolien oletetaan toimivan ainakin jossakin määrin myös varovaisesti (konservatiivisesti) huolellisuuden vaatimuksen lisäksi.

B. Tuottolähestymistapa: arvo perustuu kohteen tulevaisuudessa tuottamiin taloudellisiin hyötyihin, jotka muunnetaan arvopäivän mukaiseksi nykyarvoksi huomioiden odotettuihin taloudellisten hyötyjen toteutumisen liittyvän riskin ja rahan aika-arvon. Menetelmät soveltavat yleensä diskontattujen kassavirtojen tai tuottojen menetelmiä tai optioiden hinnoittelumalleja.

- Lähestymistapaa tulisi soveltaa ja sille tulisi antaa merkittävä painoarvo johtopäätöksissä, kun kohteen arvoon vaikuttava kriittinen seikka osapuolten näkökulmasta on sen kyky tuottaa taloudellista hyötyä (esimerkiksi kassavirtoja tai tuottoja), ja/tai perustellut projektiot tai ennusteet kohteen tuottamista tulevista taloudellisista hyötyjen määrästä ja ajoituksesta on saatavissa, ja kun saatavissa ei ole riittävää määrää luotettavia vertailukelpoisia kohteita markkinalähestymistavan soveltamiseksi.
- Lähestymistapaa voidaan myös soveltaa yhdessä muiden lähestymistapojen kanssa ja sille voidaan antaa merkittävä painoarvo, jos kohteen kyky tuottaa taloudellista hyötyä on vain yksi sen arvoon vaikuttava seikka osapuolten näkökulmasta, ja/tai kohteen tuottamiin taloudellisiin hyötyjen projektioihin ja ennusteisiin tai niiden saatavuuteen liittyä olennaista epävarmuutta.

C. Kustannuslähestymistapa: arvo perustuu joko kohteen kanssa samanlaisen kohteen tai samanlaisen hyödyn antavan kohteen jälleenhankintahintaan. Menetelmiä ovat jälleenhankintahintaan tai -menoon perustuvat menetelmät sekä summausmenetelmä.

- Lähestymistapaa tulisi soveltaa ja sille tulisi antaa merkittävä painoarvo johtopäätöksissä, kun osapuolet pystyvät luomaan vastaavan hyödyn tuottavan kohteen ilman oikeudellisia rajoituksia ja ajallisesti riittävän nopeasti ja ilman että he ovat valmiita maksamaan merkittävää hankintamenoa ylittävää preemiota, kohteen arvo ei perustu sen kykyyn tuottaa taloudellista hyötyä ja sen luonteen ainutlaatuisuuden vuoksi markkina- tai tuottolähestymistavan soveltaminen ei ole mahdollista, ja/tai sovellettava arvon perusta perustuu kohteen jälleenhankintahintaan.
- Lähestymistapaa voidaan myös soveltaa yhdessä muiden lähestymistapojen kanssa ja sille voidaan antaa merkittävä painoarvo, kun osapuoli voisi harkita samanlaisen hyödyn tuottavan kohteen valmistamista tai rakentamista, mutta siihen liittyy oikeudellisia tai ajallisia rajoituksia, lähestymistapaa sovelletaan muiden lähestymistapojen antamien tulosten tarkastus-, kohtuullisuus- tai järkevyydestin omaisesti, ja/tai kohde on valmistettu tai hankittu ajallisesti lähellä arvopäivää.

19. ARVIOINNIN TARKASTUSLAUSUNTO

Laaditun arvioinnin ja sen raportoinnin tarkastaja, eli tarkastuslausunnon antajan, on oltava IVS:n mukainen ammattimainen arvioija. Siksi IVS-standardien vaatimukset koskevat pääsääntöisesti kaikilta osin myös toteutettujen arviointien ja niiden arviolausunto tarkastajia. Arvioinnin tarkastaja voi myös suorittaa arvonmäärityksen arvioinnin ja tarkastamisen lisäksi tiettyjä arviointitoimenpiteitä (mm. estimoida itsenäisesti kohteelle arvon indikaation ja esittää mielipiteen sen arvosta) ja/tai antaa mielipiteensä kohteen arvosta, kun niistä on sovittu tarkastusta koskevassa toimeksiannossa.

Raportointitapa. Raportointiin pätee samat informaation hyödyllisyyden vaatimukset kuin arvioinnin raportointiin (arviolausuntoon). Tarkastajan ei kuitenkaan tarvitse huomioida IVS 101 mukaisia vaatimuksia tarkastuksen toteuttamisessa, jos hänen ei tarvitse antaa mielipidettä kohteen arvosta. Tarkastajan ei myöskään tarvitse esittää tarkastukseen liittyvän toimeksiannon yhteydessä sovellettavaa arvon perustaa, jos hänen ei tarvitse antaa mielipidettä arvosta ja kommentoida arvon perustaa.

Sisältövaatimus. Toteutetun arvioinnin tarkastuslausunnon on sisällytettävä vähintään seuraavat seikat tai niiden lähteisiin on viitattava raportissa.

- Tarkastuksen laajuus mukaan lukien toimeksiannon vähimmäissisältövaatimuksia koskevat seikat
- Tarkastuksen kohteen (arvioitavan arviolausunnon) yksilöinti sekä tarkastettavassa arvioinnissa käytetyt syöttötiedot ja oletukset
- Tarkastajan johtopäätökset arvioitavasta työstä sekä perustelut johtopäätöksille
- Tarkastuslausunnon päivämäärä

LIITE A. AVAINKÄSITTEITÄ¹⁴

Arvo (IVS Sanasto 20.29, *value*). Arvo on IVS-standardeja noudattavan arviointiprosessin perusteella muodostettu mielipide. Arvo on arvioinnissa valittua arvon perustaa vastaava estimaatti joko kohteesta saatavasta todennäköisimmästä rahallisesta vastikkeesta tai sen hallinnan kautta kohteesta saatavasta taloudellisesta hyödystä.

Arviointi (IVS Sanasto 20.24, *valuation*). Arviointi on IVS-standardeja noudattava prosessi tai toimenpide johtopäätöksen tai mielipiteen määrittämiseksi arvioinnin kohteen arvosta arvopäivänä, ja joka vastaa arvioinnissa valittua arvon perustaa.

Arvioija (IVS Sanasto 20.30, *value*). Arvioija on henkilö, joukko henkilöitä tai organisaation henkilön, riippumatta siitä onko hän työsuhteessa tai sopimussuhteessa, jolla on vaadittava asiantuntemus, kyky ja kokemus toteuttaa arviointi objektiivisella, puolueettomalla, eettisellä ja pätevällä tavalla.

Asiakas (IVS Sanasto 20.3, *client*). Asiakas (toimeksiantaja) viittaa henkilöön, henkilöihin tai organisaatioon, jolle arviointi toteutetaan. Asiakkaita voivat olla niin arvioija oma organisaation kuin sen ulkopuoliset henkilöt tai tahot. Aiottu käyttäjä (IVS Sanasto 20.10, *intended user*) on arviointilähdöksen tai arvioinnin tarkastuslausunnon toimeksiantaja ja/tai muu yksilöity osapuoli.

Arvioinnin kohde, myös kohdeomaisuuserä (IVS Sanasto 20.1, *asset*; myös 20.22 *subject* tai *subject asset*). Arvioinnin kohde viittaa niin omaisuuserään (myös varallisuuserä), tai niiden muodostamaan kokonaisuuteen, vastuuseen tai vastuuerin muodostamaan kokonaisuuteen tai omaisuuserien ja vastuiden muodostamaan kokonaisuuteen. Omaisuuserä ja vastuut (IVS Viitekehys 20.1, *assets and liabilities*) sisältävät myös niihin liittyvät nykyiset ja tulevat vaateet.

Arviointilähestymistapa (IVS Sanasto 20.25, *valuation approach*) viittaa yleiseen tapaan estimoida arvo (metodologiaan), ja jossa käytetään yhtä tai useampaa arviointimenetelmää.

Arviointimenetelmä (IVS Sanasto 20.26, *valuation method*) on lähestymistapaan kuuluva yksittäinen tapa (menetelmä, malli, metodi tai tekniikka).

Arviointimalli (IVS 105:90.1, *valuation model*) viittaa yleisesti erilaisten kvantitatiivisten järjestelmien, menetelmien, tekniikoiden ja laadullisten arviointien käyttöön arvon estimoinnissa ja arvon dokumentoinnissa.

Olellainen tai merkittävä (IVS Sanasto 20.21, *significant and/or material*). Olellisuuden ja merkittävyyden arviointi vaatii ammatillista harkintaa ja arvioinnin toteuttamiseen liittyvää seikkaa pidetään olellaisena tai merkittävänä, jos sen soveltamisella arvioinnissa tai vaikutuksella arviointiin voidaan odottaa olevan vaikutusta arvioinnin käyttäjien tekemiin taloudellisiin ja muihin päätöksiin huomioiden arvioinnin ja toimeksiannon olosuhteet kokonaisuudessa.

¹⁴ Käsitteiden määritelmät eivät edusta alkuperäsilähteen sanatarkkaa käännöstä.

LIITE B. VIITAUKSET IVS-STANDARDIEN AVAINKOHTIIN

Eettiset ja ammatilliset periaatteet	<ul style="list-style-type: none"> • Ensijainen standardi: IVS Viitekehys ja Peruseriaatteet 1. ja 2. • Objektiivisuus: IVS Viitekehys 40.1–2, ks. myös IVS 101:20.3(a) • Pätevyys: IVS Viitekehys 50.1–3, ks. myös IVS 101:20.3(a) • Muiden asiantuntijoiden käyttö: IVS Viitekehys 50.2–3 • Ammatillisen harkinnan käyttö: IVS Viitekehys 40.1 • Muut ohjeet: IVSC Pätevyyskehys ammattimaisille arvioijille ja IVSC Eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaisille arvioijille
IVS:n noudattaminen ja poikkeaminen vaatimuksista	<ul style="list-style-type: none"> • Ensijainen standardi: IVS Viitekehys ja Peruseriaatteet 3. • Muut standardit: IVS 102:40.1–2 • Noudattamisvelvollisuus: IVS Viitekehys 10.1–2, ks. myös IVS 102:10.1 • Poikkeaminen: IVS Viitekehys 10.3 ja 60.1–4, ks. myös IVS 101:20.3(i) ja (n) ja IVS 102:40.2 • Arvonmäärittäjien ammattijärjestöjen ohjeiden noudattaminen IVS-standardien yhteydessä: IVS 102:40.2
Toimeksianto: laajuus ja velvollisuudet	<ul style="list-style-type: none"> • Ensijainen standardi: IVS 101 Tehtävän määrittely ja Peruseriaatteet 9. • Muut standardit: IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen, IVS 103 Arvioinnin raportointi, IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät • Informointivelvollisuus: IVS 101:20.2 • Toimeksiannon sisältö: IVS 101:20.3, myös IVS 102:20.6 • Rajaukset lähestymistavan ja menetelmän valinnassa sekä tutkimuksissa: IVS 105:10.7 ja 9 sekä IVS 102:20.3 ja 6; ks. myös IVS Viitekehys objektiviisuuden varmistamisen vaatimus
Arvon perustat ja oletukset	<ul style="list-style-type: none"> • Ensijainen standardi: IVS 104 ja Peruseriaatteet 4. • Arvonmäärittäjän velvollisuus valita arvon perusta ja noudattaa sitä: IVS 104:20.2 • Arvon perustan valintakriteerit: IVS 104: 10.1 ja 20.3 (ks. myös IVS 101:20.3(g)) • Lakisääteisesti määräytyvä arvon perusta: IVS 104:10.2 ja 20.4 • IVS:n arvon perustojen määritelmät: Markkina-arvo IVS 104:30.1 ja 2–7. Kohtuullinen arvo IVS 104:50.1 ja 2–4. Investointiarvo IVS 104:60.1 ja 2. Synergistinen arvo IVS 104:70.1. Likvidaatio- tai realisointiarvo (IVS 104:80.1 ja 2). Markkinavuokra IVS 104:40.1 ja 2–6. • Markkina-arvon viitekehys: IVS 104:30.1 markkina-arvon määritelmä ja viitekehys IVS 104:30.2–7 • Arvon perustan vaikutus muihin valintoihin: IVS 104:10.1 ja 5 • Oletukset ja erityisolelut: IVS 104:10.3–6; ks. myös kohteen tilan ja käytön oletuksista IVS 104:130–170, parhaiden tuottava käyttö IVS 104:140.1–5, osapuolikohtaiset tekijät IVS 104:180.1–3 ja IVS 104:190.1–3 sekä transaktiokulut IVS 104:210.1; Peruseriaatteet 6.
Toteutus: yleiset periaatteet	<ul style="list-style-type: none"> • Ensijainen standardi: IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen ja Peruseriaatteet 9.–14. • Luotettavan arvioinnin toteutuksen periaate sekä tutkimusten ja tarkastusten yleiset periaatteet: IVS 102:20.1, 2 ja 4 sekä IVS 105:10.7 ja IVS Viitekehys 40.1–2 • IVS 101:20.3:ssa esitetty toimeksiannon sisällön vähimmäisvaatimusten mukainen luettelo auttaa toteutuksessa huomioitavien seikkojen identifiointia
Arvonmäärityksen lähestymistavat ja menetelmät	<ul style="list-style-type: none"> • Ensijainen standardi: IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät ja Peruseriaatteet 12. • Arvonmäärittäjän velvollisuus valita asianmukainen menetelmä(t): IVS 105:10.5 • Lähestymistapojen ja menetelmien valintakriteerit: IVS 105:10.3 ja 4, 8, 9 ja 10; ks. myös IVS 104:30.5 ja 6, 105:20.2–3, IVS 105:40.2–3, IVS 105:90.1–3 sekä IVS 105:60.2–3 koskien eri lähestymistapojen painottamista • Markkinalähestymistapa: valinnasta, sen kriteereistä ja painottamisesta: IVS 105:20.1–6 • Tuottolähestymistapa: valinnasta, sen kriteereistä ja painottamisesta: IVS 105:40.1–5 • Kustannuslähestymistapa – valinnasta, sen kriteereistä ja painottamisesta: IVS 105:60.1–4 • Yhden tai useamman menetelmän käyttö: IVS 105:10.1 ja 4 • Peukalosäännöt: IVS 105:30.16

	<ul style="list-style-type: none"> • Arvonmääritysmalli: IVS 105:90.1–3 • Arvon kohdentaminen eli allokointi: IVS 104:220.1–2
Aineisto ja informaatio	<ul style="list-style-type: none"> • Todistusaineiston muodostamisen periaatteet: IVS 102:20.1, 2 ja 3 sekä Peruseriaatteet 11. • Informaation, syöttötietojen ja oletusten asianmukaisuuden ja luotettavuuden tarkastusvelvollisuus: IVS 101:20.3(i), (j) ja (n), IVS 102:20.2 ja 3 sekä IVS 105:10.7; ks. myös IVS 102:20.7 ja IVS Viitekehys 40.1–2 • Luotettavuuden tarkastuksen kriteerit: IVS 102:20.5; ks. myös IVS Viitekehys 40.1–2 • Muilta saatu informaatio: IVS 102:20.4; ks. myös IVS 105:10.7 • Informaatioon liittyvät rajaukset ja rajoitukset: IVS 101:20.3(i) ja (n) sekä IVS 102:20.6 • Markkinaperusteisen informaation ensisijaisuuden ja käytön periaate: IVS 105:10.7 ja 8 sekä ja IVS 105:20.4; ks. myös IVS 104:30.5 ja 6
Rajaukset ja rajoitukset	<ul style="list-style-type: none"> • Ensisijaiset standardit: IVS 101 Tehtävän määrittely, IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen ja IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät ja Peruseriaatteet 6.–9. • Toimeksiannon rajaukset ja rajoitukset: IVS 101:20.3(i), ks. myös IVS 102:20.3 ja 7 sekä IVS 105:10.9; ks. myös IVS 103:10.2 suoraan arvonmääritykseen vaikuttavan olennaisen epävarmuuden tai rajoittavien ehtojen/olosuhteiden raportointivaatimus • Lähestymistapojen ja menetelmien soveltamisen rajoitukset: IVS 105:10.9 ja 10, myös IVS 102:20.7 • Aineiston ja sen arvioinnin rajoitukset: IVS 101:20.3(i), IVS 102:20.3 ja 7 sekä IVS 105:10.7 • Oletukset ja erityisolekset aineiston puutteellisuuden vuoksi: IVS 101:20.3(i) • Rajattu (<i>limited valuation</i>) tai rajoitettu (<i>restricted valuation</i>) arvonmääritys: IVS 105:10.10
Johtopäätökset ja painottaminen	<ul style="list-style-type: none"> • Ensisijainen standardi: IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät • Painottaminen ja yhteensovittaminen: IVS 105:10.4 ja 6, IVS Sanasto 20.32 ja 31 • Menetelmien arviointikriteerit: IVS 105:10.3, 6 ja 7 (myös 105:10.10) • Keskiarvon ottamisen kieltö: (IVS 105:10.4 ("ei saa") ja 6 ("yleensä ei")); ks. myös IVS Sanasto 20.32 ("ei saa")
Raportointi	<ul style="list-style-type: none"> • Ensisijainen standardi: IVS 103 Arvioinnin raportointi ja Peruseriaatteet 13. • Muut lähteet: IVS Viitekehys, IVS 101 Tehtävän määrittely, IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen • Hyödyllisen informaation vaatimus: IVS 103:10.1 ja 2 sekä 20.2 ja 20.3 • Sisältövaatimus: IVS 103:10.2 ja 20.2; myös IVS 101:20.3 • Raportoinnin tapa ja muoto: IVS 103:10.3 ja 4 ja 20.1 ja 2
Dokumentaatio	<ul style="list-style-type: none"> • Ensisijainen standardi: IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen ja Peruseriaatteet 14. • Dokumentointivaatimukset: IVS 102:30.1
Arvonmäärityksen arviointi ja sen raportointi	<ul style="list-style-type: none"> • Ensisijainen standardi: IVS 103 Raportointi. • Arvioinnin tarkastajan määrittely: IVS Sanasto 20.28 • Poikkeuksia IVS:n vaatimuksiin tarkastuslausunnon antajille: IVS 101:10.2(c) ja IVS 101:20.3(g)

IVS FAKTOJA LYHYESTI



- IVSC:n verkkosivut <https://www.ivsc.org/>
- IVSONline <https://www.ivsonline.org/>

IVSC. Kansainväliset arviointistandardeja eli IVS-standardeja (*International Valuation Standards*) laatii, kehittää ja julkaisee IVSC eli IVSC kansainvälinen arviointistandardineuvosto (*International Valuation Standards Council*). IVSC toimii globaalisti Lontoosta käsin. Se on poliittisista päätöksentekijöistä riippumaton voittoa tavoittelematon arvioijien toimintaa ja arviointeja sääntelevä ja ohjeistava standardien laatija. Sen päätavoite on globaalinen luottamuksen rakentaminen arviointeihin. IVSC:n toiminnan juuret ulottuvat vuoteen 1981, ja sen nykyinen nimi sekä toimintamalli muodostuivat vuonna 2008. IVSC:n toiminnalla ja kehityksellä on vahvoja yhtymäkohtia niin kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien kehitykseen kuin kiinteistöalan arviointeihin. IVSC:n jäsenenä on yli 170 jäsenorganisaatiota ja IVS-standardeja sovelletaan yli 100 maassa. IVSC:n varsinainen jäsenkunta muodostuu mm. akateemisista jäsenistä, arviointialan ammattilaisista, instituutioista ja yrityksistä sekä lakien ja virallisten määräysten säätäjistä. IVSC ei ole arvioijien ammattijärjestö.

IVS. IVS-standardit perustuvat globaalisti yleisesti hyväksytyihin arvioinnin käsitteisiin, periaatteisiin ja käytäntöihin. Ne ohjaavat arvioijia korkealaatuisen – johdonmukaisten, läpinäkyvien ja luotettavien – arviointien tekemisessä sekä raportoinnissa. IVS-standardien uusin päivitetty versio tuli voimaan 31.1.2022 (virallinen esitysmuoto "IVS (voimassa 31.1.2022)". Standardit ovat luokiteltu yleisiin (IVS 101-105) ja omaisuuslajikohtaisiin (IVS 200-500) standardeihin. Lisäksi standardeissa on mukana niiden soveltamista avustavat johdanto, sanasto ja viitekehys. IVSC julkaisee myös arvioijien ammattilaisia ja eettisiä periaatteita sekä ajankohtaisia keskustelualoitteita.

GLOBAALI HARMONISOINTI. IVS-standardit ovat harmonisoitu – eivätkä siis ole ristiriidassa – muiden merkittävien kansainvälisten arviointistandardien kuten RICS *Valuation – Global Standards* ja USPAP *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* sekä CUSPAP *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* kanssa. Lisäksi niin RICSin kuin USPAPin laatijat, *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) ja *The Appraisal Foundation* (TAF), ovat myös IVSC:n toimintaa rahoittavia sponsoreita.

KANSAINVÄLINEN YHTEISTYÖ. IVSC on tehnyt ja tekee yhteistyötä myös useiden keskeisten kansainvälisten taloudellisten vaikuttajien kanssa, kuten esimerkiksi EU:n komission, Euroopan pankkiviranomaisten yhdistyksen (EBA), Kansainvälisen arvopaperimarkkinavalvojen yhteisön (IOSCO), Kansainvälisen järjestelypankin (BIS), Kansainvälisen pääomasijoittajien yhdistyksen (IPEV), Kansainvälisen valuuttarahaston (IMF), Maailman kauppajärjestön (WTO), Maailman pankin (WP), Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön (OECD) ja Yhdistyneiden Kansakuntien talous- ja sosiaalineuvoston (UNESCO) kanssa.

EU JA IVS-STANDARDIT. IVS-standardien noudattamista ei vaadita EU:n tai Suomen lainsäädännössä. EU:n direktiivissä 2014/17/EU (kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista) esitetään, että IVS-standardit edustava arvioinnin korkean laadun ja luotettavuuden periaatteita ja vaatimuksia.

SKAY ry. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY) on IVSC:n ainoa suomalainen jäsenorganisaatio, ja se julkaisee IVS-standardien suomenkielisiä käännöksiä (www.skayry.fi). IVS-standardien soveltaminen on kiinteistöalalla otettu arviointitoiminnan lähtökohdaksi, ja IVS-standardien hallinta kuuluu myös Keskuskauppakamarin Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) -tutkinnon vaatimuksiin.

KIRJOITAJASTA



Harri Seppänen, KTT, CVA[®], on riippumaton yritysten arvonmäärittämisen sekä taloudellisen suorituksen mittauksen ja analysoinnin asiantuntija, kouluttaja ja tutkija. Hän on ensimmäinen ja ainut suomalainen NACVA (U.S.A) ja EACVA (Europe) hyväksymä Practitioner Member sekä CVA[®] koulutuksen suorittanut yrityksen arvonmäärittämisen ja analysoinnin asiantuntija. Hän on kouluttanut kansainvälisiä ja kotimaisia rakennus- ja kiinteistöalan yrityksiä sekä kouluttaa Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy:n (Kiinko) ohjelmissa. Hän on myös osallistunut ja avustanut SKAY ry:tä IVS-standardien käännösten tekemisessä. Hän tehnyt soveltavan tutkimuksen yleisesti kansainvälisesti hyväksytyistä arvioinnin periaatteista (YHAP) arvioijille ja arviointi-informaation käyttäjille, johon myös tämä julkaisu perustuu. Tutkimusta on tukenut Jenny ja Antti Wihurin rahasto.