

KANSAINVÄLISET ARVIOINTI- STANDARDIT

VOIMAAN 31.1.2025



I^vSC

INTERNATIONAL VALUATION
STANDARDS COUNCIL

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 © 2024 International Valuation Standards Council (IVSC)

All rights reserved, subject to permission having been granted to the FINNISH ASSOCIATION FOR REAL ESTATE VALUATION to translate into the Finnish language and publish that document in translation. The translated document 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 © 2024 International Valuation Standards Council (IVSC)

Kaikki oikeudet pidätetään. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistykselle on annettu lupa kääntää kansainväliset arviointistandardit (voimassa 31.1.2025 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 helmikuussa 2025

ISBN 978-952-68290-8-1 (suomenkielinen käännös)

Kansainväliset arviointistandardit

Voimassa 31.1.2025 alkaen



Suomennoksen toimittaja:
Saija Toivonen
Julkaisija ja kustantaja: Suomen
Kiinteistöarvointiyhdistys ry

Esipuhe suomenkieliseen käännökseen

Kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards IVS) ohjaavat ammattimaista arviointitoimintaa ja niiden tavoitteena on vahvistaa arviointien laatua ja läpinäkyvyyttä. Standardit on laadittu Kansainvälisen arviointistandardineuvoston (International Valuation Standards Council, IVSC) toimesta, mutta myös tällä kertaa standardien päivitystä edelsi osallistava vaihe, jossa palautetta kerättiin laajasti eri tavoin. IVSC:n mukaan standardit ovat käytössä jo yli sadassa maassa, joten niiden tunnettavuus ja merkitys myös kiinteistömarkkinoiden toimintaympäristössä on keskeinen.

Tämä suomenkielinen käännös sisältää 31.1.2025 voimaantulevista kansainvälisistä arviointistandardeista sanaston lisäksi yleiset standardit (IVS 100-106) ja niiden liitteet. Omaisuuslajistandardeja ei sen sijaan ole käännetty suomeksi.

Käännöstyö eteni vaiheittain. Kielenkääntäjä laati ensimmäisen käännösluonnoksen, jota tämän jälkeen käytiin läpi hallituksen puheenjohtajan toimesta hallitusten jäsenten tukemana. Kuten aikaisemminkin, käännöksessä on pyritty noudattamaan alkuperäisiä standardeja ja aikaisempien suomennoksien logiikkaa mahdollisimman tarkasti.

31.1.2025 voimaan astuvat päivitykset ovat tuoneet standardeihin useita muutoksia. Standardien rakennetta itsessään on muutettu ja niihin on tullut myös kokonaan uusia osioita. Esimerkiksi IVS 104 Data ja Lähtötiedot (IVS 104 Data and inputs) uutena osiona korostaa tietolähteiden ja läpinäkyvyyden roolia arvioinneissa. Myös monet standardin muista muutoksista heijastavat arvioinneille asettavia kasvavia vaatimuksia sekä arvioijan olennaista roolia arviointiprosessin vastuunottajana ja ammatillisen harkinnan käyttäjänä. Päivitetty standardi huomioi myös aiempaa paremmin toimintaympäristöstä kumpuavat kriittiset ja ajankohtaiset paineet kuten esimerkiksi ESG tekijöiden huomioimisen arvioinnissa ja arvioijalle asetettavat velvoitteet oman toimintansa monitoroinnista.

Tämä suomenkielinen käännös on epävirallinen eikä siihen voi näin ollen vedota standardeja tulkittaessa tai käytettäessä. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry, käännöksen tekijät, toimittajat, kommentoijat tai muut käännösprosessissa mukana olleet eivät ota vastuuta käännöksestä ja sen oikeellisuudesta.

Suomen Kiinteistöarviointiyhdistyksen puolesta esitän lämpimät kiitokset kaikille käännöstyötä edesauttaneille henkilöille.

Vantaalla joulukuussa 2024

Saija Toivonen

Pj., Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry

Sisällys

Kansainvälisten arviointistandardien esipuhe.....	5
Sanasto.....	7
Yleiset standardit.....	11
<i>IVS 100 Arvioinnin viitekehys</i>	12
<i>IVS 101 Tehtävän määrittely</i>	15
<i>IVS 102 Arvon perustat</i>	18
<i>IVS 103 Arviointilähestymistavat</i>	31
<i>IVS 104 Data ja lähtötiedot</i>	55
<i>IVS 105 Arviointimallit</i>	60
<i>IVS 106 Dokumentaatio ja raportointi</i>	63

Asset Standards ei sisälly suomenkieliseen käännökseen

Kansainvälisten arviointistandardien esipuhe

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 rahoitusmarkkinoilla ja muissa ympäristöissä tilinpäätösten yhteydessä, säädösten noudattamisen varmistamisessa tai kiinnitysluotto- ja vaihdantatoimintojen tukemisessa.

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) tarkoituksena on lujittaa ja ylläpitää yleistä luottamusta arviointiin. Ne määrittävät arvioinneille asianmukaiset maailmanlaajuiset vaatimukset, jotka koskevat niin prosessissa mukana olevia osapuolia kuin sitä valvovia tahoja.

IVS-standardit ovat kansainvälisiin periaatteisiin perustuvia arviointistandardeja. Ne määrittelevät prosessin, jota voidaan käyttää yhdessä muiden arvon määrittämistä edellyttävien standardien, lakien ja muiden säädösten kanssa.

IVS-standardit kuvaavat arviointiprosessia, jossa voi olla mukana useita osapuolia (kuten asiantuntijoita ja palveluorganisaatioita). IVS-standardien noudattamisen varmistamisesta vastaa viime kädessä arvioija.

IVS-standardit on laadittu siltä pohjalta, että niitä käyttävät arvioijat ovat päteviä ja heillä on arviointien tekemiseen tarvittavat tiedot, taidot, kokemus ja koulutus. IVS-standardeissa arvioijalla tarkoitetaan yksittäistä henkilöä, henkilökuntaa tai jossakin yksikössä olevaa yksittäistä henkilöä, oli tämä sitten työsuhteessa (sisäinen) tai toimeksisaaneena (sopimuksessa/ulkoinen), jolla on objektiivisen, puolueettoman, eettisen ja asiantuntevan arvioinnin tekemisessä tarvittava pätevyys, osaaminen ja kokemus. Joillakin lainkäyttöalueilla arvioijana toimiminen edellyttää toimilupaa (ks. IVSC:n *Code of Ethical Principles for Valuers*, eettiset periaatteet arvioijille).

IVS-standardien käyttö voi olla joko pakollista tai vapaaehtoista

- elimelle, jolla on oikeudellinen toimivalta tarkoituksessa, johon arviointia tarvitaan
- ammattimaiselle arviointiorganisaatiolle, joka edellyttää jäseniltään standardien käyttöä tiettyihin tarkoituksiin
- arviointia tarvitsevan osapuolen ja arvioijan välisellä sopimuksella.

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) rakenne

Kansainväliset arviointistandardit koostuvat yleisistä standardeista, joita voidaan soveltaa kaikissa arvioinneissa, ja omaisuuslajistandardeista, jotka liittyvät tiettyjen omaisuserien ja vastuiden arviointiin. Kansainvälisten arviointistandardien liitteet ovat osa standardeja, ja niissä on lisätietoja tietyistä ilmaistuista käsitteistä. IVS-standardien mukaisen arvioinnin tekeminen edellyttää kaikkien IVS:n yleisten standardien, omaisuuslajistandardien ja liitteiden noudattamista.

**Yleiset standardit**

Yleiset standardit koskevat kaikkia arviointeja. Niiden rakenne on kuvattu seuraavassa.

IVS 100 *Arvioinnin viitekehys*

IVS 101 *Tehtävän määrittely*

IVS 102 *Arvon perustat*

Liite: IVS-standardeissa määritetyt arvon perustat

Muut arvon perustat

Arvon lähtökohta

IVS 103 *Arviointilähestymistavat*

Liite: Arviointimenetelmä

IVS 104 *Data ja lähtötiedot*

Liite: Ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät näkökohdat

IVS 105 *Arviointimallit*

IVS 106 *Dokumentaatio ja raportointi*

Omaisuuslajistandardit

Yleisten standardien vaatimusten lisäksi omaisuuslajistandardit koskevat tiettyntyyppisiä varoja ja vastuita seuraavasti:

IVS 200 *Liiketoiminnat ja liiketoiminnan osuudet*

IVS 210 *Aineettomat hyödykkeet*

IVS 220 *Ei-taloudelliset vastuut*

IVS 230 *Vaihto-omaisuus*

IVS 300 *Aineellinen käyttöomaisuus*

IVS 400 *Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet*

IVS 410 *Kehityskiinteistö*

IVS 500 *Rahoitusinstrumentit*

Sanasto

Tämä sanasto on olennainen osa standardeja, ja siinä määritellään tietyt IVS-standardeissa käytetyt termit. Kaikki sanaston termit on kursivoitu.

10.00 Määritellyt termit

10.01 Omaisuuserä tai omaisuuserät (*Asset, Assets*)

Oikeus koituaan taloudelliseen hyötyyn.

10.02 Automaattinen arviointimalli (*Automated Valuation Model, AVM*)

Malli, joka tekee laskelman määritellylle omaisuuserälle määriteltynä päivämääränä automaattisesti käyttämällä algoritmia tai muita laskentatekniikoita siten, ettei *arvioija* kohdistu malliin, mukaan lukien sen käyttämien *lähtötietojen* arviointiin ja valintaan tai tuotoksien tarkistamiseen *ammattillista harkintaa*.

10.03 Arvon perusta/perustat (*Basis (bases) of Value*)

Perusolettamukset, joihin raportoidut arvot perustuvat tai tulevat perustumaan (esimerkkejä on IVS 102 *Arvon perustat* -standardissa, osio 10).

10.04 Asiakas (*Client*)

Henkilö, joka käyttää *arvioijaa* tietyn *arvioinnin* tekijänä. Asiakkaat voivat olla sisäisiä (eli työnantajalle tehtävät *arvioinnit*) tai ulkoisia (eli *arvioijan* toimeksiantaja on kolmas osapuoli)

10.05 Kustannus/kustannukset (*Cost(s), substantiivi*)

Omaisuuserän hankkimisen tai luomisen vaatima vastasuoritus tai kulu.

10.06 Data (*Data*)

Arvioijan käytettävissä oleva määrällinen ja laadullinen data.

10.07 Diskonttauskorko/-korot (*Discount Rate(s)*)

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

10.08 Ympäristö, yhteiskuntavastuu ja hallintotapa (*Environmental, Social and Governance, ESG*)

Kriteerit, jotka yhdessä muodostavat viitekehyksen yrityksen, *omaisuuserän* tai *vastuun* vastuullisuuden ja eettisten käytäntöjen, taloudellisen tuloksen tai toimintojen vaikutusten arvioinnille. *ESG* käsittää kolme osatekijää: *ympäristön, yhteiskuntavastuun ja hyvän hallintotavan*,

jotka voivat yhdessä vaikuttaa tulokseen, laajempiin markkinoihin ja yhteiskuntaan.

10.09 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

10.10 Lähtötiedot (Input)

Data, oletukset ja oikaisut, jotka *arvioija* määrittelee relevanteiksi ja arvioi tai valitsee käytettäväksi *arvioinnissa ammatillisen harkinnan* perusteella.

10.11 Aineeton hyödyke (Intangible Asset)

Yksilöitävissä oleva ei-monetaarinen *omaisuuserä*, jolla ei ole aineellista olomuotoa.

10.12 Aiottu käyttötarkoitus (Intended Use)

Tehtävän määrittelyssä kuvattu syy tai kuvatut syyt *arvon* määrittelylle. Tätä kutsutaan myös aiotuksi tarkoitukseksi.

10.13 Aiottu käyttäjä (Intended User)

Mikä tahansa osapuoli, jonka *asiakas* ja *arvioija* ovat yksilöineet tehtävän määrittelyssä *arvioinnin* käyttäjiksi.

10.14 Investointiarvo (Investment Value)

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

10.15 Lainkäyttöalue (Jurisdiction)

Juridinen ja sääntely-ympäristö, jossa *arviointi* tehdään.

10.16 Vastuu (Liability)

Olemassa oleva velvoite siirtää taloudellinen hyöty. *Vastuulla* on seuraavat kaksi olennaista ominaisuutta:

- (a) se on tämänhetkinen velvoite
- (b) velvoite edellyttää, että yhteisö siirtää tai muutoin luovuttaa taloudelliset hyödyt muille.

10.17 Realisointiarvo (Liquidation Value)

Bruttosumma, joka realisoituisi *omaisuuserän* tai *omaisuuseräjoukon* myynnistä realisointimyynnissä, kun myyjän on pakko myydä kohde tiettyyn päivämäärään mennessä. *Realisointiarvo* voidaan määrittellä käyttämällä kahta erilaista arvon lähtökohtaa (ks. IVS 102 *Arvon perustat*, liite A60):

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

10.18 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 toimissa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

10.19 Täytyä (Must)

Pakolliset toimet tai menettelyt.

10.20 Havainnoitavissa oleva data (Observable Data)

Markkinaosapuolten välittömästi saatavilla olevat, todellisia tapahtumia tai transaktioita kuvaava data, joita käytetään *omaisuuserän* ja/tai *vastuun arvon* määrittelyssä.

10.21 Hinta (Price, substantiivi)

Omaisuserästä pyydetty, tarjottu tai maksettu rahallinen tai muu vastasuoritus, joka voi poiketa arvosta. *Hinta* ja *arvo* eivät ole välttämättä samat.

10.22 Ammatillinen harkinta (Professional Judgement)

Karttuneen tietämyksen ja kokemuksen sekä kriittisen järkeilyn käyttö tietoon perustuvassa päätöksenteossa.

10.23 Ammatillinen skeptisyys (Professional Scepticism)

Ammatillinen skeptisyys tarkoittaa asennetta, johon sisältyy kyseenalaistaminen sekä arviointinäytön kriittinen arviointi.

10.24 Palveluorganisaatio (Service Organisation)

Yhteisö (tai sen osa), joka tarjoaa tietoa, raportteja tai näkemyksiä, kuten markkinadataa, luottoluokituksia tai muita palveluja, *arvioinnin* tueksi.

10.25 Pitäisi (Should)

Arvioijan odotetaan noudattavan tämällyyppisiä vaatimuksia, paitsi jos *arvioija* pystyy osoittamaan, että vaihtoehtoiset toimet ovat riittäviä.

10.26 Merkittävä (Significant)

Arvioinnin näkökohta, joka *arvioijan ammatillisen harkinnan* perusteella vaikuttaa merkittävästi tulokseksi saatavaan *arvoon*.

10.27 Asiantuntija (Specialist)

Henkilö tai henkilöjoukko, jolla on tarvittavat tekniset taidot, kokemus ja tietämys *arvioinnin* suorittamiseen tai siinä avustamiseen tai sen tarkastamiseen ja haastamiseen. *Asiantuntija* voi olla sisäinen työntekijä tai ulkopuolinen toimeksisaaja.

10.28 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.

10.29 Aineellinen hyödyke (Tangible Asset)

Aineellinen mitattavissa oleva *omaisuuserä*, kuten aineelliset

käyttöomaisuushyödykkeet.

10.30 Arviointi (Valuation)

Toimenpide tai prosessi, jolla muodostetaan johtopäätös *arvosta arvopäivänä* IVS-standardien mukaisesti.

10.31 Arviointilähestymistapa (Valuation Approach)

Yleinen termi kustannus-, tuotto- tai markkinalähestymistavan käytölle.

10.32 Arvopäivä (Valuation Date)

Ajankohta, johon *arviointi* kohdistuu.

10.33 Arviointimenetelmä (Valuation Method)

Arviointilähestymistavassa tietty tekniikka, jolla *arvo* määritellään.

10.34 Arviointimalli (Valuation Model)

Menetelmä tai sen osa, joka määrällisesti käytettynä muuntaa *lähtötiedot arvon* määrittelyssä käytettäviksi tuotoksiksi.

10.35 Arviointiprosessin tarkastus (Valuation Process Review)

Analyysi, jolla *arvioija* arvioi, onko *arvopäivänä* voimassa olevia IVS-standardeja tai niiden osaa noudatettu. Tähän ei sisälly *arvoa* koskevan näkemyksen antaminen.

10.36 Arvioinnin tarkastus (Valuation Review)

Arvioinnin tarkastus tarkoittaa joko *arviointiprosessin tarkastusta*, *arvon tarkastusta* tai molempia.

10.37 Arviointiriski (Valuation Risk)

Mahdollisuus siihen, ettei *arvo* sovellu *aiottuun käyttötarkoitukseensa*.

10.38 Arvo (Value, substantiivi)

Arvioijan määrällinen johtopäätös *arvopäivänä* voimassa olevien IVS-standardien vaatimusten mukaisesti tehdyn *arviointiprosessin* tuloksista.

10.39 Arvioija (Valuer)

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

10.40 Arvon tarkastus (Value Review)

Arvioijan tekemä analyysi, kun hän arvioi toisen *arvioijan* määrittämää *arvoa* ja antaa siitä oman näkemyksensä IVS-standardeja soveltamalla. Tämä ei sisällä *arviointiprosessia* koskevaa näkemystä.

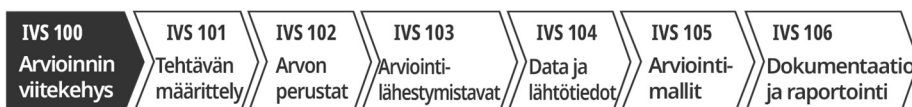
10.41 Painoarvo (Weight)

Miten paljon tiettyä osoitusta *arvosta painotetaan arvoon* liittyvän johtopäätöksen tekemisessä



Yleiset standardit

IVS 100 Arvioinnin viitekehys



Sisältö	Kohdat
Arvioijan peruseriaatteet	10
Arviointiprosessin laadunvalvonta	20
Asiantuntijan tai palveluorganisaation käyttäminen	30
Standardien noudattaminen	40
Voimaantulopäivä	50

Yleiset standardit soveltuvat kaikkien omaisuserien ja vastuiden arviointiin, ja ne ovat kaikkien arviointien lähtökohta. Omaisuuslajistandardeissa esitetään vaatimuksia, jotka koskevat tietäntyyppisiä omaisuseriä ja vastuuta yleisten standardien lisäksi.

IVS-standardien mukaisen arvioinnin on noudatettava yleisiä standardeja, soveltuvia omaisuuslajistandardeja sekä liitteitä.

Arviointeja tekevän arvioijan täytyy noudattaa arvioinnin peruseriaatteita.

10. Arvioijan peruseriaatteet

10.01 Eettisyys

Arvioijan täytyy riippumattoman arvioinnin suorittamiseksi sekä yleisen luottamuksen lujittamiseksi ja ylläpitämiseksi noudattaa eettisiä periaatteita, joita ovat rehellisyys, objektiivisuus, puolueettomuus, luottamuksellisuus, pätevyys ja ammattimaisuus.

10.02 Pätevyys

Arvioijalla täytyy olla tekniset taidot, tiedot ja kokemus, joita tarvitaan arvioinnin asianmukaisessa suorittamisessa.

10.03 Standardien noudattaminen

Arvioijan täytyy ilmoittaa tai raportoida, että arvioinnissa on käytetty IVS-standardeja, ja vahvistaa niiden noudattaminen arviointia suoritettaessa.

10.04 Ammatillinen skeptisyys

Arvioijan täytyy soveltaa asianmukaista ammatillista skeptisyyttä arvioinnin jokaisessa vaiheessa.

20. Arviointiprosessin laadunvalvonta

20.01 Arviointiprosessin täytyy sisältää arviointiprosessin laadunvalvonta ("valvonta").

- 20.02 Valvonta auttaa varmistamaan, että *arvioinnit* suoritetaan objektiivisesti, läpinäkyvästi, riippumattomasti ja IVS-standardien mukaisesti.
- 20.03 Valvonnan laajuuden määrittelyssä *pitäisi* huomioida *aiottu käyttötarkoitus*, *aiottu käyttäjä*, arvioitava *omaisuuserä* ja/tai *vastuu* sekä *arvioinnin* monimutkaisuus.
- 20.04 Valvonnassa *pitäisi* arvioida *arvioinnin* yhteydessä tehtyjä johtopäätöksiä, myös niiden järjestyttä ja riippumattomuutta *arvon* määrittelyssä.
- 20.05 Valvonta *pitäisi* dokumentoida. Dokumentaation *pitäisi* olla riittävän yksityiskohtaista, jotta toinen, *ammattillista harkintaa* käyttävä *arvioija* voi saada käsityksen valvonnan tehokkuudesta.
- 20.06 Valvontaa *pitäisi* arvioida säännöllisesti, jotta voidaan varmistaa, että se on *arvopäivän* tilanteen mukaisesti riittävän eheää ja täydellistä. Säännölliset arvioinnit *pitäisi* dokumentoida.
- 20.07 Jos *arvioija* pystyy osoittamaan *arviointiriskin*, hän voi suorittaa valvontamenettelyjä standardien sekä valvontakäytäntöjen ja -menettelyjen noudattamisen osalta.
- 20.08 *Arvioijan* *pitäisi* päätellä, että *arviointiriskin* taso on käytössä olevan valvonnan puitteissa tarkoituksenmukainen, kun otetaan huomioon *aiottu käyttötarkoitus*, *aiottu käyttäjä*, arvioitavan *omaisuuserän* tai *vastuun* ominaisuudet sekä *arvioinnin* monimutkaisuus.
- 30. Asiantuntijan tai palveluorganisaation käyttäminen**
- 30.01 Jos *arvioijalla* ei ole kaikkia *arvioinnin* eri osa-alueilla tarvittavia teknisiä taitoja, kokemusta, *dataa* tai tietämystä, on hyväksyttävää, että *arvioija* hankkii apua *asiantuntijalta* tai *palveluorganisaatiolta* edellyttäen, että tästä sovitaan ja siitä ilmoitetaan.
- 30.02 Ennen *asiantuntijan* tai *palveluorganisaation* käyttöä *arvioijan* täytyy arvioida ja dokumentoida *asiantuntijan* tai *palveluorganisaation* tietämys, taidot ja kyvyt. Olennaisia tekijöitä voivat olla esimerkiksi
- (a) kokemus suoritettavan tyyppisestä työstä
 - (b) *asiantuntijan* tai *palveluorganisaation* ammatillinen sertifiointi, lisenssi tai ammatillinen akkreditointi kyseisellä alalla
 - (c) *asiantuntijan* tai *palveluorganisaation* maine ja asema kyseisellä alalla.
- 30.03 Jos *asiantuntijaa* tai *palveluorganisaatiota* käytetään, *arvioijan* täytyy perehtyä prosessiin ja havaintoihin, jotta hän voi *ammattillisen harkintansa* perusteella muodostaa kohtuullisen käsityksen siitä, voidaanko *asiantuntijan* tai *palveluorganisaation* työhön luottaa.
- 40. Standardien noudattaminen**
- 40.01 Jotta *arviointi* on IVS-standardien mukainen, sen *täytyy* täyttää yleisten standardien, liitteiden ja mahdollisesti sovellettavien omaisuuslajistandardien vaatimukset.

IVS-standardit sisältävät pakollisia vaatimuksia, joita täytyy noudattaa, jotta voidaan todeta, että *arviointi* on tehty IVS-standardien mukaisesti.

- 40.02 Tietyt IVS-standardien osiot eivät määrää tai vaadi käyttämään mitään erityistä toimintatapaa, mutta ne esittävät olennaiset periaatteet ja käsitteet, jotka *pitäisi* ottaa huomioon *arviointia* tehtäessä.
- 40.03 Jos *arvioinnin* tarkoituksen ja *lainkäyttöalueen* kannalta asianmukaiset lainsäädäntöön, oikeus- ja/tai viranomaiskäytäntöön perustuvat vaatimukset ovat ristiriidassa IVS-standardien kanssa, tällaiset vaatimukset *pitäisi* priorisoida, selittää, dokumentoida ja raportoida, jotta *arviointi* voidaan tehdä IVS-standardien mukaisesti.
- 40.04 Jos jotkin lainsäädäntöön, oikeus- ja/tai viranomaiskäytäntöön perustuvat vaatimukset vaikuttavat *merkittävästi* tehtyjen toimien luonteeseen, käytettäviin *lähtötietoihin* ja oletuksiin ja/tai *arvoihin*, *arvioijan* täytyy myös tuoda ilmi kyseessä olevat lainsäädäntöön, oikeus- ja/tai viranomaiskäytäntöön perustuvat vaatimukset ja niiden *merkittävät* erot IVS-standardien vaatimuksiin nähden. Arvioijan täytyy esimerkiksi kertoa, että kyseessä olevalla *lainkäyttöalueella* saa käyttää vain markkinalähestymistapaa tilanteessa, jossa IVS-standardien mukaan *pitäisi* arvioida tuottolähestymistapaa.
- 40.05 Muut poikkeamat johtaisivat siihen, ettei *arviointi* ole IVS-standardien mukainen.
- 40.06 Niiden *omaisuuserien* ja/tai *vastuiden* osalta, jotka voivat kuulua usean omaisuuslajistandardin (IVS 200 *Liiketoiminnat ja liiketoiminnan osuudet* – IVS 500 *Rahoitusinstrumentit*) soveltamisalaan, *arvioijan* pitäisi noudattaa yleisiä standardeja sekä selittää, perustella ja dokumentoida, mitä omaisuuslajistandardia tai -standardeja on käytetty. Joihinkin *omaisuuseriin* ja/tai *vastuisiin* sovelletaan esimerkiksi sekä IVS 200 *Liiketoiminnat ja liiketoiminnan osuudet*- että IVS 500 *Rahoitusinstrumentit* -standardia.
- 40.07 Joissakin tapauksissa *arvioijaa* voidaan pyytää tekemään *arvioinnin tarkastus* IVS-standardien mukaisuuden varmistamiseksi. Näissä tapauksissa *arvioijan* pitäisi noudattaa IVS-standardeja sekä tehtävän määrittelyssä mainittua sovellettavaa tarkastuskehystä.

50. Voimaantulopäivä

- 50.01 Tämä kansainvälisten arviointistandardien versio on julkaistu 31.1.2024 ja tulee voimaan 31.1.2025 alkaen kyseisenä päivämääränä tai sen jälkeen suoritettaville *arvioinneille*. IVSC sallii standardien varhaisen soveltamisen julkaisupäivämäärästä alkaen.
- 50.02 Tehdessään *arviointeja* tai *arvioinnin tarkastuksia*, joiden *arvopäivä* on takautuva tai menneisyydessä, *arvioijan* pitäisi dokumentoida ne IVS-versiot,
 - (a) joita hän on käyttänyt, ja
 - (b) jotka ovat voimassa *arvopäivänä*.

IVS 101 Tehtävän määrittely



Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Arviointia koskevat vaatimukset	20
Arviointiprosessin tarkastusta ja arvon tarkastusta koskevat vaatimukset	30

Tämä osio edellyttää, että asiakas ja arvioija sopivat tehtävän määrittelystä aiottua käyttötarkoitusta vastaavaa arviointia tai arvioinnin tarkastusta varten. Osiossa on esitetty tehtävän määrittelyä koskevat arvioinnin tai arvioinnin tarkastuksen vähimmäisvaatimukset.

10. Johdanto

- 10.01 Tehtävän määrittelyssä kuvaillaan arvioinnin tai arvioinnin tarkastuksen perusehdot, kuten arvioidtavat omaisuuserät ja/tai vastuut, arvioinnin aiottu käyttötarkoitus ja arvioinnin osapuolten vastuut.
- 10.02 Arvioinnin tarkastuksen tehtävän määrittelyssä kuvailtavia perusehtoja ovat muun muassa arvioinnin tai tarkastettavan arvon osatekijät.
- 10.03 Tehtävän määrittely tarvitaan kaikille arvioinneille ja arvioinnin tarkastuksille riippumatta siitä, onko arvot tarkoitettu sisäiseen vai ulkoiseen käyttöön.
- 10.04 Asiakkaan ja arvioijan täytyy sopia tehtävän määrittelystä ja siitä, että arvioinnin tai arvioinnin tarkastuksen laajuus vastaa aiottua käyttötarkoitusta.
- 10.05 Jos arvioijan ammatillisen harkinnan perusteella tehtävän määrittely on liian rajoittava, arvioinnista ei välttämättä tule IVS-standardien mukaista.

20. Arviointia koskevat vaatimukset

20.01 Tehtävän määrittelyssä täytyy antaa seuraavat tiedot:

- (a) Arvioidtava omaisuuserä ja/tai vastuu / arvioidtavat omaisuuserät ja/tai vastuut: Arvioinnin kohdeomaisuuserä ja/tai -vastuu / arvioinnin kohdeomaisuuserät ja/tai -vastuut täytyy yksilöidä selvästi. Näiden tietojen oikeellisuudesta ja täydellisyydestä vastaa asiakas.
- (b) Asiakkaat: Henkilö, henkilöt tai taho, joka nimittää arvioijan tekemään määritetyn arvioinnin. Asiakkaat voivat olla sisäisiä (eli työnantajalle tehtävät arvioinnit) tai ulkoisia (eli arvioijan toimeksiantaja on kolmas osapuoli).
- (c) Aiottu käyttötarkoitus (jos sellainen on): Syy siihen, miksi arviointi tehdään.
- (d) Aiottu käyttäjä (jos sellainen on): Mikä tahansa osapuoli, jonka asiakas on yksilöinyt tehtävän määrittelyssä arvioinnin käyttäjäksi.

- (e) *Arvioija*: *Arvioija* voi olla 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* tekemisessä tarvittava pätevyys, osaaminen ja kokemus. *Arvioijan täytyy* ilmoittaa mahdollinen eturistiriita tai puolueellisuus.
- (f) *Arviointivaluutta*: *Arvioinnin* ja lopullisen arviolausunnon tai johtopäätöksen valuutta *täytyy* määritellä.
- (g) *Arvopäivä*: *Arvopäivä täytyy* ilmoittaa. Jos *arvopäivä* poikkeaa päivämäärästä, jolloin *arviolausunto* annetaan, myös kyseinen päivämäärä *pitäisi* ilmoittaa.
- (h) Käytetty *arvon perusta* / käytetyt *arvon perustat*: IVS 102 *Arvon perustat* -standardin mukaisesti *arvioinnin täytyy* olla *aiottuun käyttötarkoitukseen* sopiva. Jokaisen käytetyn *arvon perustan* määritelmän lähde *täytyy* todeta tai sen perusta selittää.
- (i) *Arvioijan* työn luonne, laajuus ja rajoitukset: Mitkä tahansa *arviointia* varten tehtävät katselmuksen, tiedustelun ja/tai analyysin rajaamiset tai rajoitukset *täytyy* yksilöidä. Jos tarvittavia tietoja ei ole käytettävissä sen takia, että *arvioinnin* ehdot rajoittavat selvitystä, nämä rajoitukset ja rajoituksen seurauksena tehdyt välttämättömät oletukset tai erityisolelutukset (ks. IVS 102 *Arvon perustat*, kohdat 50.01–50.04) *täytyy* yksilöidä.
- (j) *Arvioijan* käyttämien tietojen luonne ja lähteet: *Arvioijan* käyttämien *merkittävien* tietojen luonne ja lähde sekä *merkittävät* tarkistukset tai valvontatoimet, joilla varmistetaan tietojen oikeellisuus.
- (k) Erityisolelutukset: Kaikki sovitut erityisolelutukset, jotka ovat tiedossa ennen *arviointia*, *pitäisi* kirjata tehtävän määrittelyyn.
- (l) *Asiantuntija*: *Asiantuntijan* käyttö ja rooli.
- (m) *Ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan* liittyvät tekijät: Vaatimukset, jotka koskevat *merkittävien ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan* liittyvien tekijöiden huomioon ottamista.
- (n) Laadittavan lausunnon tai muun dokumentaation tyyppi: Selkeä kuvaus siitä, kuinka *arvioinnin* tuloksista raportoidaan, tai näyte *asiakkaalle* toimitettavasta suoritteesta. Tähän *pitäisi* sisältyä kuvaus toimitettavan tukevan dokumentaation tyypistä ja määrästä.
- (o) 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.
- (p) IVS-standardien mukaisuus: Toteamus siitä, että *arviointi* laaditaan IVS-standardien mukaisesti ja että *arvioija* arvioi kaikkien *merkittävien lähtötietojen* tarkoituksenmukaisuutta, *täytyy* ilmoittaa tehtävän määrittelyssä. Jos *arvioinnin* aikana *arvioijalle* selviää, ettei tehtävän määrittely tuota tulokseksi IVS-standardien mukaista *arviointia*, tästä *täytyy* ilmoittaa *asiakkaalle* kirjallisesti.

20.02 Tehtävän määrittely *täytyy* laatia ja siitä *täytyy* sopia *asiakkaan* ja *arvioijan* kesken kirjallisesti ennen *arviolausunnon* valmiiksi saattamista. Jos tehtävän määrittely muuttuu ennen *arvioinnin* valmistumista, muutoksista *täytyy* ilmoittaa ja sopia kirjallisesti.

- 20.03 Jos arviointisopimuksen aikana selviää, ettei tehtävän määrittely tuota tulokseksi IVS-standardien mukaista *arvoa*, *arviointi* ei ole IVS-standardien mukainen.
- 30. Arviointiprosessin tarkastusta ja arvon tarkastusta koskevat vaatimukset**
- 30.01 *Arvioinnin tarkastus* ei ole *arviointi*. Tehtävän määrittelyssä *täytyy* todeta, onko *arvioinnin tarkastuksessa* kyse *arviointiprosessin tarkastuksesta*, *arvon tarkastuksesta* vai molemmista.
- (a) *Arviointiprosessin tarkastuksessa* tutkitaan IVS-standardien noudattamista.
 - (b) *Arvon tarkastuksessa* tutkitaan *arvon* perusteltavuutta
- 30.02 Jos toimeksianto on joko *arviointiprosessin tarkastus* tai *arvon tarkastus* tai molemmat, sen tehtävän määrittelyssä *täytyy* ilmoittaa ainakin seuraavat tiedot:
- (a) tarkastuksen tyyppi
 - (b) sovittu laajuus eli onko tarkastuksessa kyse *arviointiprosessin tarkastuksesta*, *arvon tarkastuksesta* vai molemmista
 - (c) tarkastettava *omaisuuserä* ja/tai *vastuu* / tarkastettavat *omaisuuserät* ja/tai *vastuut*
 - (d) arvioinnin tarkastuksen tekijän henkilöllisyys
 - (e) *asiakkaan* henkilöllisyys
 - (f) *aiottu käyttötarkoitus*
 - (g) *aiotut käyttäjät*, jos sellaisia on
 - (h) tarkastettavaa *arviointia* koskevat *merkittävät* oletukset tai erityisolelut ja/tai rajoittavat ehdot
 - (i) jos *arvioinnin tarkastuksen* yhteydessä käytetään *asiantuntijaa* tai palveluntarjoajaa, tämän käyttö ja rooli
 - (j) suoritettavat menettelyt ja tarkastettava dokumentaatio.

IVS 102 Arvon perustat



Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Arvon perustat	20
Osapuolikohtaiset tekijät	30
Synergiat	40
Oletukset	50
Erytisoletukset	60
Transaktiokustannukset	70
Arvon kohdentaminen	80
Liite	
IVS-standardeissa määritellyt arvon perustat (Bases of Value)	
Markkina-arvo (Market Value)	A10
Markkinavuokra (Market Rent)	A20
Kohtuullinen arvo (Equitable Value)	A30
Investointiarvo (Investment Value)	A40
Synergia-arvo (Synergistic Value)	A50
Realisointiarvo (Liquidation Value)	A60
Muut arvon perustat	
Käypä arvo (IFRS) (Fair Value, IFRS)	A70
Käypä arvo (juridinen/lakisääteinen) (Fair Value (Legal/Statutory))	A80
IVS-standardeissa määritelty Arvon lähtökohta (Premise of Value)	
Paras ja tuottavin käyttö (Highest and Best Use)	A90
Nykykäyttö / olemassa oleva käyttö (Current Use/Existing Use)	A100
Vapaaehtoinen realisointi (Orderly Liquidation)	A110
Pakkomyynti (Forced Sale)	A120

Tämä osio 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 määritetyt *arvon perustat*) vai ei (muut kuin IVS-standardeissa määritetyt *arvon perustat*).

10. Johdanto

- 10.01 *Arvon perustat* kuvaavat perusolettamuksia tai -vaatimuksia, joihin raportoidut *arvot* perustuvat. On erittäin tärkeää, että *arvon perusta* / *arvon perustat* soveltuu/soveltuvat arvioinnin ehtoihin ja *aiottuun*

käyttötarkoitukseen, koska arvon perusta voi vaikuttaa tai määrittää, mitä menetelmiä, lähtötietoja ja oletuksia arvioija valitsee ja millaiseen arvoon hän lopulta päätyy.

- 10.02 *Arvioinneissa* käytetään erilaisia *arvon perustoja*. *Arvioija* voi joutua käyttämään *arvon perustoja*, jotka on määritetty laeissa, määräyksissä, yksityisissä sopimuksissa tai muussa kehyksessä.
- 10.03 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. Yleisimpiä IVS-standardeissa käytettäviä arvon lähtökohtia ovat (ks. IVS 102 *Arvon perustat*, lisätietoja liitteessä A90–A120) seuraavat:
- (a) paras ja tuottavin käyttö
 - (b) nykykäyttö / olemassa oleva käyttö
 - (c) vapaaehtoinen realisointi ja
 - (d) pakkomyynti.
- 10.04 *Arvopäivä* vaikuttaa siihen, mitä *dataa arvioija* ottaa *arvioinnissa* huomioon. *Arvioijan pitäisi* huomata, että useimmat arvon perustat kieltävät ottamasta huomioon tietoja tai markkinatunnetelmia, jotka eivät ole osapuolten tiedossa tai joita he eivät voisi kohtuullisen due diligence -kartoituksen perusteella tietää arvonmäärittämis-/arvopäivänä.
- 10.05 Useimmat *arvon perustat* heijastavat oletuksia, joihin voi sisältyä yksi tai useampia seuraavia piirteitä:
- (a) hypoteettinen ostaja tai myyjä
 - (b) tunnetut tai tietyt *osapuolet*,
 - (c) mahdollisten *osapuolten* tunnistetun/kuvatun ryhmän jäsenet,
 - (d) se, vaikuttavatko tietyt olosuhteet tai vaikuttimet (esimerkiksi pakkotilan- ne) *osapuoliin* oletettuna päivänä ja/tai
 - (e) oletettu tietämyksen taso.

20. Arvon perustat

- 20.01 IVS-standardeissa määritellyt *arvon perustat* on lueteltu kohdassa 20.02. IVS-standardeissa määriteltyjen lisäksi on muitakin *arvon perustoja*, jotka määritellään kunkin lainkäyttöalueen lainsäädännössä, paikallisten sääntelyviranomaisten toimesta tai sovellettavissa standardeissa tai jotka on tunnustettu ja hyväksytty kansainvälisissä sopimuksissa.
- 20.02 IVS-standardeissa määriteltyjä *arvon perustoja* ovat (ks. IVS 102 *Arvon perustat*, liite A10–A60)
- (a) *markkina-arvo (Market Value)*,
 - (b) *markkinavuokra (Market Rent) A20*,
 - (c) *kohtuullinen arvo (Equitable Value) A30*,
 - (d) *investointiarvo (Investment Value) A40*,
 - (e) *synergia-arvo (Synergistic Value)*, A50, ja
 - (f) *realisointiarvo (Liquidation Value) A60*.

- 20.03 Muita *arvon perustoja* voidaan tarvita taloudellisessa raportoinnissa, veroraportoinnissa tai muissa lainsäädäntöön tai sääntelyyn liittyvissä yhteyksissä. *Arvon perustan* julkaisijasta riippuen samat termit on saatettu määrittellä eri tavoin tai ne edellyttävät erilaisia *arviointilähestymistapoja*. Siksi *arvioinnin* kannalta tarkoituksenmukaisen *arvon perustan* yksilöinnissä, ilmaisemisessa ja soveltamisessa *pitäisi* noudattaa huolellisuutta. (Ei-kattava havainnollistava luettelo muista *arvon perustoista* on IVS 102 *Arvon perustat* -standardissa, liite A70–A80).
- 20.04 IVS 101 *Tehtävän määrittely* -standardin mukaan *arvon perustan* täytyy olla *aiottuun käyttötarkoitukseen* sopiva ja jokaisen *arvon perustan* määritelmän lähde *täytyy* esittää tai sen perusta selittää.
- 20.05 Arvioijan vastuulla on ymmärtää kaikkiin käytettyihin *arvon perustoihin* liittyvät määräykset, oikeuskäytäntö ja muut tulkintaohjeet.
- 20.06 IVS 102 *Arvon perustat* -standardin liitteessä A70–A80 kuvaillut *arvon perustat* ovat muiden organisaatioiden kuin IVSC:n määrittämiä, ja on *arvioijan* vastuulla varmistaa, että hän käyttää asianmukaista määritelmää.

30. Osapuolikohtaiset tekijät

- 30.01 Useimpien *arvon perustojen* yhteydessä tekijät, jotka liittyvät erityisesti tiettyyn ostajaan tai myyjään eivätkä ole yleisesti *osapuolten* hyödynnettävissä, jätetään yleensä markkinaperusteisessa *arvioinnissa* pois lähtötiedoista. Muun muassa seuraavat yksikkökohtaiset tekijät eivätkä ole osapuolten hyödynnettävissä:
- (a) *lisäarvo* 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 rasitukset, jotka koskevat vain kyseistä *osapuolta* ja
 - (e) osapuolen ainutlaatuinen kyky hyödyntää *omaisuuserää*.
- 30.02 Se, liittyvätkö nämä tekijät erityisesti määrättyyn osapuoleen vai ovatko ne muiden osapuolten 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.
- 30.03 Jos *arvioinnissa* käytettävän *arvon perustan* tarkoituksena on määrittää *arvo* tietylle omistajalle (esimerkiksi IVS 102 *Arvon perustat* -standardin liitteessä A40 käsitelty *investointiarvo*), yksikkökohtaisten tekijöiden *pitäisi* kuvastua *omaisuuserän* ja/tai *vastuun* / *omaisuuserien* ja/tai *vastuiden arvioinnissa*. Tilanteita, joissa omistajakohtaista *arvoa* voidaan edellyttää, voivat olla esimerkiksi
- (a) investointipäätösten tukeminen ja
 - (b) *omaisuuserän* suoriutumisen tarkasteleminen.

40. Synergiat

- 40.01 Synergiat viittaavat *omaisuuserien* ja/tai *vastuiden* yhdistämisen hyötyihin. Kun synergioita on, omaisuuserä- ja/tai vastuujoukon *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.
- 40.02 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 30.01-30.03).
- 40.03 Sen arviointi, ovatko synergiat toisten *osapuolten* saavutettavissa, voi perustua synergian saavuttamistavan asemesta synergioiden summaan.

50. Oletukset

- 50.01 *Arvon perustan* esittämisen lisäksi on usein tehtävä oletus tai useita oletuksia, jotta voidaan selventää,
- (a) mikä on *omaisuuserän* tila hypoteettisessa vaihdossa tai
 - (b) missä olosuhteissa *omaisuuserä ja/tai vastuu* oletetaan vaihdettavaksi.
- 50.02 Tällaisilla oletuksilla voi olla *merkittävä* vaikutus *arvoon*.
- 50.03 Sellaisten oletusten taustalla, jotka ovat tai voisivat olla yhdenmukaisia *arvopäivänä* olemassa olevien tosiseikkojen kanssa, voi olla *arvioijan* tekemien selvitysten tai tiedustelujen laajuuden rajoituksia. Tällaisia oletuksia ovat muun muassa
- (a) oletus, että liiketoiminnassa käytetty *omaisuuserä ja/tai vastuu* luovutetaan kokonaisena toiminnallisena yksikkönä
 - (b) oletus, että liiketoiminnassa käytetty *omaisuuserä ja/tai vastuu* luovutetaan ilman liiketoimintaa joko yksittäin tai ryhmänä
 - (c) oletus, että yksittäisenä arvioitu *omaisuuserä ja/tai vastuu* luovutetaan yhdessä muiden toisiaan täydentävien *omaisuuserien ja/tai vastuiden* kanssa
 - (d) oletus, että osakkeet luovutetaan yhtenä eränä tai yksittäin.
- 50.04 Kaikkien *merkittävien* oletusten *täytyy* olla järkeviä kyseisissä olosuhteissa ja relevantteja ottaen huomioon *aiottu käyttötarkoitus*, johon *arviointia* tarvitaan, ja niiden tueksi on oltava näyttöä, jotta *arviointi* olisi IVS-standardien mukainen.

60. Erityisioletukset

- 60.01 Kun oletukset poikkeavat *arvopäivän* tilanteesta, kyse on erityisioletuksesta. Erityisioletuksia käytetään usein kuvaamaan mahdollisten muutosten vaikutusta *omaisuuserän arvoon*. Ne on määritelty "erityisiksi" korostamaan arvioinnin käyttäjälle, että *arviointi* 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.

60.02 Kaikkien *merkittävien* erityisoleutusten *täytyy* olla järkeviä kyseisissä olosuhteissa ja relevantteja ottaen huomioon *aiottu käyttötarkoitus*, johon *arviointia* tarvitaan, ja niiden tueksi on oltava näyttöä, jotta *arviointi* olisi IVS-standardien mukainen.

70. Transaktiokustannukset

70.01 Useimmilla *arvon perustoilla* esitetään *omaisuuserän* arvioitu *hintaa*, jota ei ole oikaistu myyjän *myyntikustannuksilla* tai ostajan *hankintakustannuksilla* eikä transaktion seurauksena osapuolten maksettavaksi tulevien verojen perusteella.

80. Arvon kohdentaminen

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

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

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

IVS 102 Arvon perustat: Liite

IVS-standardeissa määritetty arvon perusta

Arvon perustat on esitetty liitteessä. Liitettä täytyy noudattaa käytettäessä mainittua arvon perustaa.

A10. Markkina-arvo (Market Value)

A10.01 *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 *osa-puolten* toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

A10.02 *Markkina-arvon* määritelmää täytyy soveltaa seuraavan käsitteellisen viitekehyksen 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) "*Omaisuserän* 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 *hinta*, 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.

- (f) "Toisistaan riippumattomien *osapuolten* välinen transaktio" tapahtuu sellaisten *osapuolten* välillä, joilla ei ole erityissuhteita, esimerkiksi emo- ja tytäryhtiön tai vuokranantajan ja 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 *hinta 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. Kummankin 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.

A10.03 *Markkina-arvon* käsite edellyttää, että *hinta* neuvotellaan avoimilla ja kilpailluilla markkinoilla, joilla *osapuolet* toimivat vapaasti. *Omaisuserän* markkinat voivat olla kansainväliset tai paikalliset. Markkinoilla voi olla lukuisia ostajia ja myyjiä tai niitä voi luonnehtia rajoitettu markkinaosapuolten määrä. *Omaisuserän* oletetut myyntimarkkinat ovat ne, joilla vaihdettavaksi oletettua *omaisuuserää* normaalisti vaihdetaan.

A10.04 *Omaisuserän markkina-arvo* heijastaa sen parasta ja tuottavinta käyttöä (ks. IVS 102 *Arvon perustat*, liite A90). *Omaisuserän* 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.

- A10.05 Arvioinnin syöttötietojen luonteen ja lähteen täytyy olla yhdenmukaisia *arvon perustan* kanssa, jonka puolestaan täytyy olla suhteessa *arvioinnin aiottuun käyttötarkoitukseen*. Muodostettaessa näkemystä *arvosta* voidaan käyttää esimerkiksi erilaisia *arviointilähestymistapoja* ja *arviointimenetelmiä* edellyttäen, että ne käyttävät *havainnoitavissa olevaa dataa*. Markkinalähestymistapa käyttää määritelmänsä mukaan markkinoilta johdettua tietoa. *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 soveltuvat aineelliseen, toiminnalliseen ja taloudelliseen vanhentumiseen liittyvät oikaisut *pitäisi* määritellä markkinaperusteisten kustannusten ja arvonalennuksen analyysin avulla.
- A10.06 Saatavilla olevan *datan* ja arvioitavan *omaisuuserän* markkinoihin liittyvien olosuhteiden *täytyy* määrätä, mikä *arviointimenetelmä* tai mitkä *arviointimenetelmät* ovat relevantteimpia ja tarkoituksenmukaisimpia. Kun *arviointilähestymistapa* tai *arviointimenetelmä* perustuu oikein analysoituun *havainnoitavissa olevaan dataan*, sen *pitäisi* tuottaa osoitus *markkina-arvosta*.
- A10.07 *Markkina-arvossa* ei huomioida *omaisuuserän* ominaisuuksia, joilla on *arvoa* tietylle 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.

A20. Markkinavuokra (Market Rent)

- A20.01 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.
- A20.02 Markkinavuokraa *voi* käyttää *arvon perustana* arvioitaessa vuokrasopimusta tai vuokrasopimuksen luomaa oikeutta. Tällaisissa tapauksissa on huomioitava sopimusvuokra ja tästä mahdollisesti poikkeava markkinavuokra.
- A20.03 Edellä esitettyä *markkina-arvon* määritelmää tukevaa käsitteellistä viitekehystä voidaan hyödyntää myös markkinavuokran tulkinnassa. 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.
- A20.04 Sopimusvuokra on tosiasiallinen vuokrasopimuksen ehtojen mukaan maksettava vuokra. Se *voi* olla vuokrakauden ajan kiinteä tai vaihteleva. Vuokran muutosten laskennan tiheys ja perusteet määritetään

vuokrasopimuksessa, ja ne täytyy tunnistaa ja ymmärtää, jotta vuokranantajalle tuleva kokonaishyöty ja vuokralaisen vastuut voidaan määrittää.

A20.05 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 vuokraehtoja siis määritetä osana hypoteettista vuokrasopimusta).

A20.06 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.

A30. Kohtuullinen arvo (Equitable Value)

A30.01 Kohtuullinen arvo on arvioitu hinta, joka määritetään omaisuuserän tai vastuun siirtämiselle, määritettyjen asiantuntevien ja transaktioon halukkaiden osapuolten välillä ja joka heijastaa kummankin osapuolen intressejä.

A30.02 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 markkinaosa- puolille ei aiheutuisi, jätetään yleensä ottamatta huomioon.

A30.03 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.

A30.04 Kohtuullista arvoa käytetään esimerkiksi seuraavissa tapauksissa:

- (a) kohtuullisen hinnan määrittäminen listaamattoman liiketoiminnan omistuosuudelle 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.

A40. Investointiarvo (Investment Value/Worth)

A40.01 Investointiarvo on omaisuuserän arvo tietyille tai mahdolliselle omistajalle yksittäisenä sijoituksena tai operatiivisina hyötyinä.

A40.02 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.

A50. Synergia-arvo (Synergistic Value)

A50.01 *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 *lisääarvoa* kutsutaan usein liittoarvoksi joillakin *lainkäyttöalueilla*

A60. Realisointiarvo (Liquidation Value)

A60.01 *Realisointiarvo* on summa, joka realisoituisi, kun *omaisuuserä* tai *omaisuuseräjoukko* myydään realisointimyynnissä ja kun myyjän on pakko myydä tiettyyn päivämäärään mennessä. *Realisointiarvo* voidaan määrittää käyttäen kahta erilaista arvon lähtökohtaa:

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

A60.02 *Arvioijan täytyy* ilmoittaa, kumpaa arvon lähtökohtaa käytetään.

Muut arvon perustat

A70. Käypä arvo (kansainväliset IFRS-tilinpäätösstandardit) (Fair Value, International Financial Reporting Standards (IFRS))

A70.01 IFRS 13 määrittelee *käyvän arvon hinnaksi*, joka saataisiin *omaisuuserän* myynnistä tai maksettaisiin vastuun siirtämisestä *markkinaosapuolten* välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa transaktiossa.

A70.02 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.

A80. Käypä arvo (juridinen/lakisääteinen) eri lainkäyttöalueilla (Fair Value, Legal/Statutory)

A80.01 Monet kansalliset, valtiolliset ja paikalliset toimijat käyttävät käypää arvoa *arvon perustana* tuomioistuimien aiemmissa oikeustapauksissa määrittelemällä tavalla

IVS-standardeissa määritelty arvon lähtökohta (Premise of Value)

Arvon lähtökohdat on esitetty liitteessä. Liitettä *täytyy* noudattaa käytettäessä mainittuja *arvon lähtökohtia*.

A90. Arvon lähtökohta – paras ja tuottavin käyttö (Highest and Best Use)

A90.01 Paras ja tuottavin käyttö on *osapuolen* näkökulmasta käyttöä, joka tuottaa *omaisuuserälle* suurimman *arvon*.

A90.02 Parhaan ja tuottavimman käytön käsitettä käytetään useimmin muiden kuin rahoitusomaisuuserien yhteydessä, koska monilla rahoitusomaisuuserilla ei ole vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia. *Voi* kuitenkin ilmetä tilanteita, joissa rahoitusomaisuuserien parasta ja tuottavinta käyttöä on tarkasteltava.

A90.03 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*.

A90.04 Omaisuuserän paras ja tuottavin käyttö *voi* olla sen nykykäyttö tai olemassa oleva käyttö, kun *omaisuuserää* käytetään optimaalisesti.

A90.05 Omaisuuserän paras ja tuottavin käyttö itsenäisenä kokonaisuutena arvioituna *voi* poiketa sen parhaasta ja tuottavimmasta käytöstä osana omaisuuseräryhmää, jolloin sen vaikutus ryhmän kokonaisarvoon *täytyy* ottaa huomioon.

A90.06 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*.

A100. Arvon lähtökohta - nykykäyttö/olemassa oleva käyttö (Current Use/Existing Use)

A100.01 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.

A110. Arvon lähtökohta - vapaaehtoinen realisointi (Orderly Liquidation)

A110.01 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.

A110.02 Ostajan/ostajien löytämisen kohtuullinen aika *voi* vaihdella omaisuuslajin ja markkinaolosuhteiden mukaan.

A120. Arvon lähtökohta - pakkomyynti (Forced Sale)

A120.01 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 *hint*a ei ole realistisesti ennustettavissa.

Hinta, jonka myyjä hyväksyy pakkomyynissä, 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*.

- A120.02 Jos vaaditaan osoitusta pakkomyyntitilanteessa saavutettavissa olevasta *hinnasta*, on selvitettävä 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.
- A120.03 Yleensä pakkomyynti kuvastaa *hintaa*, joka määritetystä kiinteistöstä todennäköisesti 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 saisi vain hyötyjä, jotka ovat muiden saatavilla, eikä hänelle koituisi transaktiosta aineellista hyötyä tai aineellisia hyötyjä, jotka eivät ole muiden markkinaosapuolten saatavilla
 - (f) molemmat *osapuolet* toimivat siten kuin katsovat olevan omien etujensa mukaista, ja
 - (g) normaali markkinointi ei ole mahdollista lyhyen myyntiajan.
- A120.04 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 määrääjassa, joka estää asianmukaisen markkinoinnin, myyjä on *markkina-arvon* määritelmän mukainen transaktioon halukas myyjä (ks. IVS 102 *Arvon perustat*, liite A10)
- A120.05 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.

IVS 103 Arviointilähestymistavat



Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Markkinalähestymistapa	20
Tuottolähestymistapa	30
Kustannuslähestymistapa	40
Liite	
Markkinalähestymistavan menetelmät	A10
Tuottolähestymistavan menetelmät	A20
Kustannuslähestymistavan menetelmät	A30

IVS 103 Arviointilähestymistavat edellyttää, että arvioija punnitsee arviointilähestymistapoja ja valitsee niistä relevanteimmat ja tarkoituksenmukaisimmat omaisuuserän ja/tai vastuun arviointiin arvioinnin aiotun käyttötarkoituksen / aiottujen käyttötarkoitusten perusteella.

10. Johdanto

- 10.01 Asiaankuuluvien ja sopivien arviointilähestymistapojen valintaan *täytyy* kiinnittää huomiota. *Arvon perustan* mukaisen *arvon* muodostamisessa *voidaan* käyttää yhtä tai useampaa *arviointilähestymistapaa*. Jäljempänä kuvatut ja määritellyt kolme lähestymistapaa ovat *arvioinnissa* käytetyt päälähestymistavat:
- (a) markkinalähestymistapa (market approach),
 - (b) tuottolähestymistapa (income approach) ja
 - (c) kustannuslähestymistapa (cost approach).
- 10.02 Lähestymistavan valinnalla *pitäisi* pyrkiä maksimoimaan havainnoitavissa olevien *lähtötietojen* käyttö tilanteen mukaan.
- 10.03 Jokaisella näistä arviointilähestymistavoista on erilaisia yksityiskohtaisia menetelmiä (ks. IVS 103 *Arviointilähestymistavat*, liite A10–A30).
- 10.04 *Omaisuuserän ja/tai vastuun arviointilähestymistapojen ja arviointimenetelmien* valinnassa tavoitteena on löytää *arvioinnin* olosuhteisiin parhaiten sopiva vaihtoehto. Yksikään menetelmä ei sovellu kaikkiin mahdollisiin tilanteisiin. *Arvioijan pitäisi* ottaa valinnassa huomioon vähintään
- (a) asianmukainen/asianmukaiset *arvon perusta/perustat* ja arvon lähtökohta/lähtökohdat, jotka määräytyvät *arvioinnin* ehtojen ja *aiotun käyttötarkoituksen* perusteella

- (b) mahdollisten *arviointilähestymistapojen* ja *arviointimenetelmien* vahvuudet ja heikkoudet
 - (c) kunkin menetelmän tarkoituksenmukaisuus *omaisuuserän/omaisuuserien* ja/tai *vastuun/vastuiden* luonteen kannalta sekä *arviointilähestymistavat* tai *arviointimenetelmät*, joita osapuolet käyttävät kyseessä olevilla markkinoilla
 - (d) menetelmän/menetelmien käytössä tarvittavien luotettavien tietojen saatavuus, ja
 - (e) aktiivisilta markkinoilta saatavat hintatiedot.
- 10.05 *Arvioijien* ei edellytetä käyttävän useampaa kuin yhtä menetelmää *omaisuuserän ja/tai vastuun arvioinnissa*, etenkin siinä tapauksessa, että *arvioija* luottaa kyseisen menetelmän tarkkuuteen ja luotettavuuteen, ottaen huomioon arviointiin liittyvät tosiasiat ja olosuhteet.
- 10.06 *Arvioijien pitäisi* 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.
- 10.07 Kun käytetään useita lähestymistapoja ja menetelmiä tai yhtä lähestymistapaa ja useita sen menetelmiä, niihin perustuvan arvon *pitäisi* olla järkevä ja *arvioijan pitäisi* kuvailla lausunnossa prosessi, jolla erilaiset *arvot* analysoidaan ja sovitaan yhteen yhdeksi johtopäätökseksi ilman keskiarvon laskemista.
- 10.08 Vaikka tässä standardissa käsitellään tiettyjä kustannus-, markkina- ja tuottolähestymistapojen *arviointimenetelmiä*, se ei sisällä kaikenkattavaa luetteloa kaikista mahdollisista *arviointimenetelmistä*, jotka voivat tulla kyseeseen. On *arvioijan* vastuulla valita asianmukainen menetelmä / asianmukaiset menetelmät jokaiselle arviointisopimukselle. IVS-standardien noudattaminen voi edellyttää, että *arvioija* käyttää menetelmää, jota ei ole määritelty tai mainittu IVS-standardeissa.
- 10.09 Kun eri *arviointilähestymistavat* ja/tai *arviointimenetelmät* tuottavat hyvin erilaisia osoituksia *arvosta*, *arvioijan pitäisi* tutkia, miksi osoitukset *arvosta* eroavat toisistaan, sillä pelkkä kahden tai useamman *merkittävästi* erilaisen *arvon* osoituksen painottaminen ei ole yleensä tarkoituksenmukainen toimintatapa. Tällaisessa tapauksessa *arvioijan pitäisi* tarkastella uudelleen IVS 103 *Arviointilähestymistavat* -standardin kohdassa 10.04 annettuja ohjeita ja määritellä, mikä *arviointilähestymistavoista* ja/tai *arviointimenetelmistä* tuottaa muita paremman tai luotettavamman osoituksen *arvosta*
- 10.10 Kaikissa kolmessa lähestymistavassa *arvioijan 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 *arvioinnin aiotun käyttötarkoituksen* kannalta.

Arvioijan pitäisi käyttää *ammattillista harkintaa* määritellessään *arviointilähestymistapoja*, *arviointimenetelmiä* ja menettelyjä. Jos *arvioija* on *ammattillisen harkintansa* perusteella sitä mieltä, että *arviointilähestymistapojen*, *arviointimenetelmien* ja *arvioinnissa* käytettävien menettelyjen valinnalle asetetut rajoitukset ovat liian rajoittavia, arvioinnista ei välttämättä tule IVS-standardien mukaista (ks. IVS 101 Tehtävän määrittely, kohta 10.05).

- 10.11 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.
- 10.12 *Arviointi* voi olla rajattu tai rajoitettu, jos *arvioija* ei kykene käyttämään *arviointilähestymistapoja*, *arviointimenetelmiä* ja menettelyitä, joita järkevä ja asiantunteva kolmas osapuoli suorittaisi, ja on kohtuullista olettaa, että rajaamisella tai rajoituksella voisi olla *merkittävä* vaikutus arvioituun *arvoon*.

20. Markkinalähestymistapa (Market Approach)

- 20.01 Markkinalähestymistapa antaa osoituksen *arvosta* vertaamalla *omaisuuserää* identtisiin tai vertailukelpoiisiin (eli samankaltaisiin) *omaisuuseriin*, joiden osalta hintatietoa on saatavilla.
- 20.02 Markkinalähestymistavassa *pitäisi* aina ottaa huomioon kaupankäyntivolyyymi, kaupankäynnin tiheys, havainnoitujen *hintojen* vaihteluväli ja *arvopäivän* läheisyys. 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.
- 20.03 Vaikka edellä kuvatut olosuhteet viittaisivat siihen, että markkinalähestymistapaa *pitäisi* käyttää ja sille *pitäisi* antaa *merkittävä painoarvo*, 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) *Omaisuuserällä* 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).

- 20.04 Monien *omaisuuserien* heterogeenisen luonteen vuoksi on usein mahdotonta löytää markkinahavaintoja identtisiä tai samankaltaisia *omaisuuseriä* koskevista transaktioista. Jopa tilanteissa, joissa ei käytetä markkinalähestymistapaa, havaittavissa olevien *lähtötietojen* käyttö *pitäisi* maksimoida muita lähestymistapoja käytettäessä (tulisi käyttää esimerkiksi efektiivisen tuoton ja tuotto prosenttien kaltaisia markkinaperusteisia arviointimittareita).
- 20.05 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.
- 20.06 Markkinalähestymistavassa käytetään usein markkinasuhdelukuja. Ne on johdettu joukosta vertailukohteita, joista kuhunkin liittyy eri suhdeluvut. Tarkoituksenmukaisen suhdeluvun valinta arvoväliltä voi vaatia oikaisua ja harkintaa sekä laadullisten ja määrällisten tekijöiden huomioonottamista.

30. Tuottolähestymistapa (Income Approach)

- 30.01 Tuottolähestymistapa antaa osoituksen *arvosta* muuntamalla ennustetut kassavirrat yhdeksi nykyhetken *arvoksi*. Tuottolähestymistavassa *omaisuuserän arvo* määritetään *omaisuuserästä* saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannus- säästöjen *arvon* perusteella.
- 30.02 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 ja luotettavia markkinavertailukohteita ei ole.
- 30.03 Vaikka edellä kuvatut olosuhteet viittaisivat siihen, että tuottolähestymistapaa *pitäisi* käyttää ja sille *pitäisi* antaa *merkittävä painoarvo*, 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 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.

- 30.04 Yksi tuottolähestymistavan peruseriaatteista on, että sijoittajat odottavat sijoituksistaan tuottoa ja että tuoton *pitäisi* olla sijoituksen koettua riskitasoa vastaava.
- 30.05 Yleensä sijoittajat voivat odottaa saamansa tuoton vastaavan vain systemaattista riskiä (jota kutsutaan myös markkinariskiksi tai ei-hajautettavissa olevaksi riskiksi).
- 40. Kustannuslähestymistapa (Cost Approach)**
- 40.01 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 kaikista relevanteista vanhentumisen muodoista.
- 40.02 Seuraavissa tilanteissa *pitäisi* soveltaa kustannuslähestymistapaa ja antaa sille *merkittävä painoarvo*:
- (a) *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,
- (b) *omaisuuserästä* ei suoraan synny tuottoa, ja *omaisuuserän* erityisluonteen takia tuottolähestymistavan tai markkinalähestymistavan käyttö ei tule kysymykseen,
- (c) *käytettävä arvon perusta* määräytyy pohjimmiltaan jälleenhankintakustannuksen perusteella, ja/tai
- (d) *omaisuuserä* tuotettiin tai laskettiin liikkeeseen ja myytiin markkinaosapuolille hiljattain, joten kustannuslähestymistavassa käytettävät oletukset ovat erittäin luotettavia.
- 40.03 Vaikka kohdassa 40.02 kuvatut olosuhteet viittaisivat siihen, että kustannuslähestymistapaa *pitäisi* käyttää ja sille *pitäisi* antaa *merkittävä painoarvo*, kun kustannuslähestymistapaa käytetään seuraavissa tilanteissa, *arvioijan pitäisi* harkita, voiko muita lähestymistapoja soveltaa ja painottaa, jotta kustannuslähestymistavasta saatu osoitus *arvosta* voidaan vahvistaa:
- (a) *osapuolet* saattaisivat harkita samankaltaisen hyödyn tuottavan *omaisuuserän* uudelleentuottamista, mutta uudelleentuottamiseen liittyy mahdollisia laeista tai säädöksistä aiheutuvia esteitä tai siihen kului *merkittävästi* aikaa,
- kustannuslähestymistavan* avulla tarkistetaan muiden menetelmien käytön kohtuullisuus (kustannuslähestymistavalla voidaan esimerkiksi varmistaa, olisiko jatkuvana liiketoimintana arvioitu yritys arvokkaampi realisointiperusteella arvioituna).
- 40.04 Keskeneneräisen *omaisuuserän arvo* heijastaa yleensä *omaisuuserän* tuottamisesta siihen mennessä aiheutuneita *kustannuksia* (ja sitä, ovatko nämä *kustannukset* lisänneet *arvoa*) ja valmiin *omaisuuserän arvoa* koskevia osapuolten odotuksia, mutta siinä otetaan huomioon myös *omaisuuserän*

valmistumisen vaatimat *kustannukset* ja aika sekä asiaan kuuluvat voitto- ja riskioikaisut.

IVS 103 Arviointilähestymistavat: Liite

Tässä liitteessä esitetyt *arviointimenetelmät* eivät välttämättä sovi kaikille omaisuuslajeille tai kaikkiin käyttötapauksiin. Liitettä täytyy kuitenkin noudattaa käytettäessä soveltuvaa *arviointimenetelmää*.

A10. Markkinalähestymistavan menetelmät

Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmä (Comparable Transactions Method)

- A10.01 Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä (the comparable transactions method / the guideline transactions method) osoitus *arvosta* muodostetaan hyödyntämällä tietoja *kohdeomaisuuserää* vastaavista tai samankaltaisia *omaisuuseriä* koskevista transaktioista.
- A10.02 Kun tarkasteltavat vertailukelpoiset transaktiot koskevat *kohdeomaisuuserää* tätä menetelmää voidaan joskus kutsua myös aiempiin transaktioihin perustuvaksi menetelmäksi.
- A10.03 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* perustuvaksi menetelmäksi, eikä sitä *pitäisi* käyttää ainoana osoituksena *arvosta*, mutta käyttöä yhdessä muiden menetelmien kanssa voi arvioida. 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 lupausta.
- A10.04 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 vertailu- yksiköt saattavat vaihdella omaisuuslajin, toimialan ja maantieteellisen alueen mukaan.
- A10.05 Yksi vertailukelpoisten transaktioiden menetelmän alatyyppejä on matriisihinnoittelu, jota käytetään pääasiassa arvioitaessa tietyn tyyppisiä 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).
- A10.06 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,
- (e) *oikaistujen arvioinnin* tunnuslukujen soveltaminen *kohdeomaisuuserään*, ja
- (f) *arvon osoitusten* yhteensovittaminen, jos *arvioinnissa* käytetään useita tunnuslukuja.

A10.07 *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.

A10.08 *Arvioijan pitäisi* analysoida vertailukelpoisten transaktioiden ja *kohdeomaisuuserän* väliset *merkittävät* erot ja tehdä tarvittavat oikaisut. Yleisiä eroja, jotka saattaisivat vaatia oikaisuja, *voivat* olla esimerkiksi:

- (a) aineelliset ominaisuudet (ikä, koko ja muut ominaisuudet,
- (b) koon oikaisut
- (c) osuuden suuruus (osittainen vai enemmistö)
- (d) joko *kohdeomaisuuserää* tai vertailukelpoisia *omaisuuseriä* koskevat rajoitukset,
- (e) maantieteellinen sijainti (*omaisuuserän* sijainti ja/tai transaktion/käytön todennäköinen sijainti) ja siihen liittyvä taloudellinen ja sääntely-ympäristö,
- (f) omaisuuserien tuottavuus tai kyky tuottaa voittoa,

- (g) aiempi ja odotettu kasvu,
- (h) tuotto/kuponkikorot,
- (i) vakuustyyppit,
- (j) *vertailukelpoisten* transaktioiden epätavalliset,
- (k) *vertailukohteen ja kohdeomaisuuserän* markkinoitavuuteen ja määräysvaltaominaisuuksiin liittyvät erot,
- (l) *ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan (ESG)* liittyvien näkökohtien erot, ja
- (m) omistajuuteen liittyvät piirteet (esimerkiksi juridinen omistajuusmuoto ja omistusosuus).

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

- A10.09 Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden menetelmässä osoitus *arvosta* muodostetaan hyödyntämällä tietoja *kohdeomaisuuserän* kanssa samankaltaisista julkisen kaupankäynnin kohteena olevista vertailukohteista.
- A10.10 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 kirjanpitostandardien, säädösten ja oikeudellisten standardien mukaisesti.
- A10.11 Tätä menetelmää *pitäisi* käyttää vain silloin, kun *kohdeomaisuuserä* on riittävän samankaltainen kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat vertailukohteet, jotta vertailu olisi mielekästä.
- A10.12 Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden menetelmän keskeiset vaiheet ovat:
- (a) *osapuolten* kyseessä olevilla markkinoilla käyttämien *arvioinnin* tunnuslukujen / vertailukelpoisen näytön tunnistaminen,
 - (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 väli- set erot otetaan huomioon,
 - (e) *oikaistujen arvioinnin* tunnuslukujen soveltaminen *kohdeomaisuuserään*, ja

- (f) *arvon* osoitusten *painottaminen*, jos käytetään useita *arvioinnin* tunnuslukuja.

A10.13 *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 esi- merkiksi 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.

A10.14 *Arvioijan pitäisi* analysoida julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden ja *kohdeomaisuuserän* väliset *merkittävät* 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. IVS 103 *Arviointilähestymistavat*)
- (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* markkinointavuuteen ja määräysvaltaominaisuuksiin liittyvät erot,
- (h) *ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan (ESG)* liittyvien näkökohtien erot, ja
- (i) etuoikeusjärjestys.

Muita markkinalähestymistapaan liittyviä näkökohtia

A10.15 Seuraavissa kohdissa esitetään ei-kattava luettelo tietyistä erityisnäkökohdista, jotka *voivat* olla osa markkinalähestymistapaa käyttävää *arviointia*.

A10.16 Näkemyksellisiä *arvioinnin* vertailutietoja pidetään joskus markkinalähestymis- tapana. Näin johdetuille *arvon* osoituksille ei kuitenkaan *pitäisi* antaa huomattavaa *painoarvoa*, ellei voida osoittaa, että ostajat ja myyjät *painottavat* niitä *merkittävästi*.

A10.17 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 käytäessä mahdollisten ostajien löytäminen ja transaktion loppuunsaattaminen *voi* olla *merkittävän* pitkä prosessi. Monet *arvon perustat* sallivat *kohdeomaisuuserään olennaisesti* liittyvien markkinoitavuus- rajoitteiden 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 rajoitettujen 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 käyttämismahdollisuus *kohdeomaisuuserän* omistajan saatavissa olevia taloudellisia hyötyjä. Määräys- valtakorotusten 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* arvioida esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:
- (i) 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, tai
- (ii) 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.

A20. Tuottolähestymistavan menetelmät

A20.01 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 (Discounted Cash Flow (DCF) Method)

A20.02 Diskontattujen kassavirtojen menetelmässä ennustettu kassavirta diskontataan takaisin arvopäivään, ja tuloksena saadaan *omaisuuserän* nykyarvo.

A20.03 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.

A20.04 Diskontattujen kassavirtojen menetelmän keskeiset vaiheet ovat:

- (a) *kohdeomaisuuserän* ja toimeksiannon luonteen kannalta sopivimman kassavirtatyypin 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

A20.05 Valitessaan *omaisuuserän* tai *arvioinnin* luonteen kannalta sopivaa kassavirran tyyppiä *arvioijan 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 reaalinen kassavirta: Reaalisessa kassavirrassa ei oteta huomioon inflaatiota, kun taas nimellisiin kassavirtoihin sisältyy inflaatiota koskevia odotuksia. Jos odotettuun kassavirtaan sisältyy odotettu inflaatioaste, *diskonttauskorkoon* 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: esimerkiksi todennäköisyyspainotetut skenaariot, todennäköisimmät kassavirrat, sopimukseen perustuvat kassavirrat jne.

A20.06 Valitun kassavirran tyyppiin *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 virhealttiita, joten niitä *pitäisi* käyttää harkiten.

A20.07 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 *diskonttauskorkoa*. Kassavirtojen nykyarvo muunnetaan arviointivaluuttaan käyttäen arvopäivän 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 ovat valuutta- markkinat eivät ole likvidit), tätä menetelmää ei ehkä *voi* käyttää ja *voi* olla, että vain kohdassa A20.07 (a) kuvattua menetelmää pystytään käyttämään.

Täsmällisesti määritelty ennustejakso

A20.08 Valintakriteerit määräytyvät *arvioinnin aiotun käyttötarkoituksen, 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.

A20.09 *Arvioijien pitäisi* ottaa seuraavat tekijät huomioon valitessaan täsmällisesti määriteltyä ennustejaksoa:

- (a) *omaisuuserän* elinaika,
- (b) *kohtuullinen* aika, jolta on saatavilla luotettavaa dataa 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.

A20.10 Joissakin tilanteissa – etenkin kun *omaisuuserällä* on vakiintunut kasvu- ja voittotaso arvopäivänä – *voi* olla, että täsmällisesti määriteltyä ennustejaksoa ei tarvita ja jäännösarvo *voi* olla ainoa arvon perusta (tätä kutsutaan joskus suoran pääomituksen menetelmäksi).

A20.11 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

A20.12 Täsmällisesti määritellyn ennustejakson kassavirta määritetään käyttäen tulevaisuutta koskevia taloudellisia tietoja (prospective financial information) (ennustetut tuotot / saapuvat kassavirrat ja kulut / lähtevät kassavirrat).

A20.13 Kuten IVS 103 *Arviointilähestymistavat* -standardissa edellytetään, riippumatta siitä, mikä tulevaisuutta koskevien taloudellisten tietojen lähde on (esimerkiksi johdon ennuste), *arvioidijan täytyy* tehdä analyysi arvioidakseen näitä tietoja, niiden pohjana käytettyjä oletuksia sekä tietojen ja oletusten tarkoituksenmukaisuutta *arvioinnin aiotun käyttötarkoituksen* kannalta. Tulevaisuutta koskevien taloudellisten tietojen ja niiden pohjana käytettyjen oletusten sopivuus määräytyy *aiotun käyttötarkoituksen* 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.

A20.14 Kassavirta jaetaan sopiviin jaksoihin (esimerkiksi viikko, kuukausi, vuosineljännes tai vuosi). Jakson valinta perustuu *omaisuuserän* luonteeseen, kassavirran rakenteeseen, saatavilla olevaan dataan ja ennustejakson pituuteen.

A20.15 Ennustetussa kassavirrassa *pitäisi* ottaa huomioon kaikkien *kohdeomaisuuserään* liittyvien saapuvien ja lähtevien tulevaisuuden kassavirtojen määrä ja ajoitus *arvon perustan* kannalta tarkoituksenmukaisesta näkökulmasta

A20.16 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.

A20.17 Eriytyppisiin kassavirtoihin liittyy usein erilaisia riskitasoja, ja ne voivat

edellyttää eri *diskonttaus*korkoja. 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.

A20.18 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 käteis muodossa olevat kulut, kuten arvonalentumiset, *pitäisi* lisätä takaisin, ja odotetut lähtevät kassavirrat, jotka liittyvät investointeihin tai käyttöpääoman muutoksiin, *pitäisi* vähentää kassavirtaa laskettaessa.

A20.19 *Arvioijien täytyy* varmistaa, että *kohteeseen* liittyvä kausiluonteisuus ja sykli-syys on otettu asianmukaisesti huomioon kassavirtaennusteissa.

Jäännösarvo

A20.20 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.

A20.21 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,
- (f) omaisuuserään *olennaisesti* liittyvät vero-ominaisuudet täsmällisesti määritellyn ennustejakson lopussa (jos sellainen on) ja se, odotetaanko niiden olevan pysyviä, ja
- (g) riskit ja mahdollisuudet, jotka koskevat kohdeomaisuuserän *ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan* liittyviä näkökohtia.

A20.22 *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

- (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)

A20.23 Jatkuvan kasvun mallissa oletetaan, että *omaisuuserä* kasvaa (tai pienenee) tasaisesti ikuisuuteen.

Markkinalähestymistapa/exit-arvo

A20.24 Markkinalähestymistapaa/exit-arvoa voi käyttää monilla tavoilla, mutta perimmäinen tavoite on laskea *omaisuuserän arvo* täsmällisesti määritellyn kassavirtaennusteen lopussa.

A20.25 Tätä lähestymistapaa käytettäessä yleisiin jäännösarvon laskentatapoihin sisältyy markkinahavaintoihin perustuvan pääomitustekijän tai markkinasuhte- luvun käyttäminen.

A20.26 Kun käytetään markkinalähestymistapaa/exit-arvoa, *arvioijien pitäisi* täyttää vaatimukset, jotka on asetettu tämän standardin markkinalähestymistapaa ja sen menetelmiä käsittelevässä osiossa (kohdissa 20 ja liite A10).). *Arvioijien pitäisi* kuitenkin ottaa huomioon myös odotetut markkinaolosuhteet täsmällisesti määritellyn ennustejakson lopussa ja tehdä tarvittavat oikaisut.

Loppuarvo/luopumiskustannukset (Salvage Value/Disposal Cost)

A20.27 Joidenkin *omaisuuserien* jäännösarvolla voi olla heikko tai olematon yhteys aiempaan kassavirtaan. Tällaisia ovat esimerkiksi kuluvat *omaisuuserät*, kuten kaivokset ja öljylähteet.

A20.28 Tällaisissa tapauksissa jäännösarvo lasketaan tavallisesti vähentämällä *omaisuuserän* loppuarvosta luopumiskustannukset. Jos kustannukset ylittävät loppuarvon, jäännösarvo on negatiivinen ja sitä kutsutaan luopumiskustannuksiksi tai *omaisuuserän* käytöstäluopumisveloitteeksi .

Diskonnttauskorko

A20.29 Koron, jolla ennustettu kassavirta diskontataan, *pitäisi* heijastaa sekä rahan aika-arvoa että kassavirran tyyppiin ja *omaisuuserän* tulevaan käyttöön liittyviä riskejä.

A20.30 *Diskonnttauskoron* täytyy olla kassavirran tyyppin mukainen.

A20.31 *Arvioijat voivat* määrittää tarkoituksenmukaisen *diskonnttauskoron* millä tahansa järkevällä tavalla. Koska *diskonnttauskoron* määrittämiseen tai sen järkevyyden varmistamiseen on monia erilaisia tapoja, ei-kattava luettelo yleisistä menettelytavoista sisältää:

- (a) pääomahyödykkeiden hinnoittelumalli (the capital asset pricing model CAPM),
- (b) pääoman *painotettu* keskimääräinen kustannus (the weighted average cost of capital WACC),
- (c) havainnoidut tai päätellyt korot/tuotot,

(d) build-up-menetelmä.

A20.32 *Diskonttauskoron* tarkoituksenmukaisuutta arvioidessaan *arvioijien pitäisi* harkita vahvistavien analyysien suorittamista. Ei-kattavan luettelon tavanomaisista analyyseista *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 markkinasuhdelukuihin tai transaktiosuhdelukuihin.

A20.33 *Diskonttauskorkoa* 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 johdon- mukaisuus. 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.

A20.34 *Diskonttauskorkoa* määrittäessään *arvioijan täytyy*:

- (a) dokumentoida *diskonttauskoron* määrityksessä käytetty menetelmä ja tukea sen käyttöä,
- (b) tarjota näyttö *diskonttauskoron* määrittämisestä, mukaan lukien *merkittävien* lähtötietojen yksilöimisestä ja tuesta niiden määrittämiselle tai lähteelle.

A20.35 *Arvioijan täytyy* ottaa huomioon *aiottu käyttötarkoitus*, 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

A20.36 *Diskonttauskorkoa* määrittäessään *arvioijien täytyy* ottaa huomioon riski, joka liittyy *omaisuuserän* ennustetun kassavirran saavuttamiseen. *Arvioijan täytyy* erityisesti arvioida, sisältyykö ennustettujen kassavirta-oletusten taustalla oleva riski *diskonttauskorkoon*.

A20.37 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:
- (i) *omaisuuserän* aiempaan operatiiviseen ja taloudelliseen suoriutumiseen,
 - (ii) vertailukelpoisten *omaisuuserien* aiempaan ja odotettuun suoriutumiseen,
 - (iii) alan aiempaan ja odotettuun tuloksentekeykyyn ja
 - (iv) maan tai alueen, jossa *omaisuuserä* ensisijaisesti toimii, odotettavissa olevaan lyhyen ja pitkän aikavälin kasvuvauhtiin,
- (b) Varmistetaan, edustavatko ennustetut kassavirrat *omaisuuserän* odotettuja kassavirtoja (ts. todennäköisyyspainotettuja skenaarioita) vai toden- näköisimpiä kassavirtoja (ts. todennäköisin skenaario) tai jonkin muun tyyppistä kassavirtaa,
- (c) Jos odotettuja kassavirtoja hyödynnetään, otetaan huomioon odotettujen kassavirtojen mahdollisten lopputulosten suhteellinen jakautuminen (esi- merkiksi 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, ja
- (g) Otetaan huomioon riskit, jotka koskevat kohde*omaisuuserän ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan* liittyviä näkökohtia.

A20.38 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 oikaisu 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.

A20.39 *Diskonttauskorkoa* määrittäessä 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 portfolioa ja harkitsisivatko he tämän takia epäsystemaattisten riskien mahdollista

hajauttamista.

A20.40 *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*.

A30. Kustannuslähestymistavan menetelmät

A30.01 Yleisesti ottaen kustannuslähestymistavan menetelmiä on kolme:

- (a) jälleenhankintakustannuksen menetelmä (replacement cost method): osoitus *arvosta* saadaan laskemalla vastaavan hyödyn tuottavan, samankaltaisen *omaisuuserän kustannukset*, uudelleentuottamiskustannuksen menetelmä (reproduction cost method): osoitus *arvosta* saadaan laskemalla *omaisuuserän* kopion tuottamisen *kustannukset* ja
- (b) summausmenetelmä (summation method): *omaisuuserän arvo* lasketaan laskemalla sen osien *arvot* yhteen.

Jälleenhankintakustannuksen menetelmä (Replacement Cost Method)

A30.02 Jälleenhankintakustannus on yleensä *olennainen kustannus*, kun määritetään *hintaa*, jonka *osapuoli* maksaisi, koska se perustuu *omaisuuserän* tuottaman hyödyn kopiaamiseen (ei *omaisuuserän* fyysisten ominaisuuksien tarkkaan kopiaamiseen).

A30.03 Tavallisesti jälleenhankintakustannukseen tehdään fyysisen kulumisen ja muun vanhentumisen edellyttämät oikaisut. Näiden oikaisujen jälkeen kustannusta voidaan kutsua arvonalentumisilla vähennetyksi jälleenhankintakustannukseksi.

A30.04 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.

A30.05 Jälleenhankintakustannus on yleensä sellaisen nykyaikaisen, vastaavan *omaisuuserän* kustannus, joka tarjoaa samankaltaiset toiminnot ja tuottaa vastaa- van 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)

A30.06 Uudelleentuottamiskustannuksen menetelmän käyttäminen on tarkoituksen-

mukaista 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*.

A30.07 Uudelleentuottamiskustannuksen menetelmän keskeiset vaiheet ovat:

- (a) kaikkien niiden *kustannusten* laskeminen, joita tyyppilliselle *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 kokonais*kustannuksista*.

Summausmenetelmä (Summation Method)

A30.08 Summausmenetelmän (summation method/ the underlying asset method) käyttökohteita ovat tavallisesti sijoitusyhtiöt tai muuntyyppiset *omaisuuserät* tai yksiköt, joiden *arvo* määräytyy ensisijaisesti niiden omistusten *arvon* perusteella.

A30.09 Summausmenetelmän keskeiset vaiheet ovat:

- (a) jokaisen *kohdeomaisuuserään* kuuluvan *osaomaisuuserän arvon* määrittäminen tarkoituksenmukaisilla arviointilähestymistavoilla ja
- (b) kohdeomaisuuserän *arvon* määrittäminen laskemalla *osaomaisuuserien arvot* yhteen

Kustannuksiin liittyviä näkökohtia s

A30.10 Kustannuslähestymistavassa *pitäisi* ottaa huomioon kaikki *kustannukset*, joita tyyppilliselle *osapuolelle* aiheutuisi.

A30.11 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:
 - (i) materiaalit, ja
 - (ii) työ
- (b) välilliset kustannukset:
 - (i) kuljetuskustannukset
 - (ii) asennuskustannukset
 - (iii) asiantuntijapalkkiot (suunnittelu, luvat, arkkitehti- ja lakipalvelut jne.)
 - (iv) muut maksut (provisiot jne.)
 - (v) yleiskustannukset
 - (vi) verot

(vii) rahoituskustannukset (velkarahoituksen korot jne.) ja

(viii) voittomarginaali *omaisuuserän* tuottaneelle taholle (esimerkiksi sijoittajien saama tuotto).

A30.12 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 rahoitus- kustannusten että voittomarginaalien sisällyttämistä.

A30.13 Kun *kustannukset* johdetaan kolmansiä osapuolia edustavien toimittajien tai urakoitsijoiden toteutuneista, tarjoamista tai arvioituista hinnoista, näihin *kustannuksiin* sisältyy jo kolmansien osapuolten tavoittelema voitto.

A30.14 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 kustannusdatassa mutta joita ei aiheudu vastaavan *omaisuuserän* tuottamisesta.

Arvonalentumiset/vanhentuminen

A30.15 Kustannuslähestymistavan yhteydessä arvonalentumiset tarkoittavat oikaisuja, joita tehdään vastaavanlaisen hyödyn tuottavan *omaisuuserän* tuottamisen arvioituihin *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.

A30.16 Arvonalentumisoikaisujen tekemistä arvioidaan 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* (syyinä voi olla esimerkiksi vanhentunut malli, määräytyminen tai teknologia),
- (c) Ulkoinen tai taloudellinen vanhentuminen: mikä tahansa *omaisuuserän* ulkopuolisista talous- tai sijaintitekijöistä johtuva

hyödyllisyyden väheneminen, joka voi olla tilapäistä tai pysyvää.

A30.17 Arvonalentumisissa/vanhentumisessa *pitäisi* ottaa huomioon *omaisuuserän* fyysinen käyttöikä ja taloudellinen elinaika:

- (a) 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 tavan- omaisesti, mutta kunnostamisen tai ennallistamisen mahdollisuutta ei oteta huomioon,
- (b) 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 toimin- nallista tai taloudellista vanhentumista.

A30.18 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.

A30.19 Fyysistä vanhentumista voi mitata kahdella tavalla:

- (a) poistettavissa olevana fyysisenä vanhentumisena eli vanhentumisen vaikutusten korjaamisen/poistamisen *kustannuksina tai*
- (b) 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.

A30.20 Toiminnallista vanhentumista on kahdentyyppistä

- (a) 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*
- (b) liialliset toimintakustannukset - nämä saattavat aiheutua suunnitteluparannuksista tai ylikapasiteetista, joiden seurauksena saatavilla on nykyaikaisia, vastaavia *omaisuuseriä*, joiden toimintakustannukset ovat pienemmät kuin *kohdeomaisuuserällä.*

A30.21 Taloudellista vanhentumista *voi* syntyä, kun ulkoiset tekijät vaikuttavat yksittäiseen *omaisuuserään* tai kaikkiin liiketoiminnassa käytettäviin *omaisuuseriin*, ja se *pitäisi* vähentää fyysisen kulumisen ja toiminnallisen vanhentumisen jälkeen. Kiinteistöissä taloudellista vanhentumista on esimerkiksi:

- (a) negatiiviset muutokset *omaisuuserän* tuottamien tuotteiden tai palvelujen kysynnässä,

- (b) ylitarjonta *omaisuuserän* markkinoilla ,
- (c) työn ja raaka-aineiden toimituksen keskeytyminen tai loppuminen,
- (d) se, että *omaisuuserää* käyttää yritys, jolle markkinavuokran maksaminen *omaisuuseristä* tarkoittaisi, että markkinatuotto jää saavuttamatta ja
- (e) negatiiviset muutokset kohdeomaisuuserän ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan liittyvissä näkökohdissa.

A30.22 Käteinen ja muut rahavarat eivät vanhene eikä niitä oikaista.

IVS 104 Data ja lähtötiedot



Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Asiantuntijan tai palveluorganisaation käyttäminen	20
Relevanttien tietojen ominaisuudet	30
Lähtötietojen valinta	40
Tietojen ja lähtötietojen dokumentointi	50
Liite	
Ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät näkökohdat	A10

IVS 104 Data ja lähtötiedot käsittelee *arvioinnissa lähtötietoina* käytettävän datan valintaa ja käyttöä. *Arvioinnin* tavoitteena on maksimoida relevanttien ja *havaittavissa olevien tietojen* käyttö mahdollisuuksien mukaan.

10. Johdanto

- 10.01 *Dataa ja lähtötietoja* käytetään määriteltäessä *arvoja* kaikille *omaisuuserien* ja *vastuiden* lajeille. *Lähtötiedot* johdetaan *datasta* oletusten ja oikaisujen ohella, ja niitä käytetään *arvojohtopäätöksen* määrällisessä määrittelyssä.
- 10.02 *Datan ja lähtötietojen pitäisi* perustua tosiasialliseen tietoon (kuten mittaustietoihin tai julkaistuihin *hintoihin*), mutta usein ne sisältävät järkeilyä ja analyyssejä, jotta tulokseksi saadaan *arvioinnissa* käytettävä *lähtötieto*.
- 10.03 *Arvioinnissa pitäisi* käyttää *havainnoitavissa olevaa dataa* mahdollisimman paljon. *Havainnoitavissa oleva data* määritellään todellisia tapahtumia tai transaktioita koskeviksi dataksi, joka on markkinaosapuolten välittömästi saatavilla ja joita käytetään *omaisuuserän ja/tai vastuun arvon* määrittelyssä.
- 10.04 *Arvioijan* vastuulla on arvioida ja valita *data*, oletukset ja oikaisut, joita käytetään *lähtötietoina arvioinnissa, ammatillisen harkinnan ja ammatillisen skeptisyyden* perusteella.

20. Asiantuntijan tai palveluorganisaation käyttäminen

- 20.01 Jos *arvioijalla* ei ole kaikkea *arvioinnin* eri osa-alueilla tarvittavaa *dataa*, on hyväksyttävää, että *arvioija* käyttää apuna *asiantuntijaa* tai *palveluorganisaatiota*.
- 20.02 Ennen *asiantuntijan* tai *palveluorganisaation* käyttöä *arvioijan* täytyy varmistaa, että *asiantuntijan* tai *palveluorganisaation* osaaminen täyttää *aiotun käyttötarkoituksen* vaatimukset, ja dokumentoida kyseinen osaaminen.

30. Relevantin datan ominaisuudet

- 30.01 *Arvioijan täytyy* määritellä *data*, joka on relevanttia, mikä IVS 104 *Data ja lähtötiedot* -standardin yhteydessä tarkoittaa "käyttöön soveltuvuutta, arvioitavan *omaisuuserän* ja/tai *vastuun*, tehtävän määrittelyn, *arviointimenetelmän* ja *arviointimallin* kannalta.
- 30.02 *Arvioijan täytyy* käyttää *ammattillista harkintaa* punnitessaan alla lueteltujen relevantin datan ominaisuuksia, jotta hän voi valita *arvioinnissa* käytettävät *lähtötiedot*. Relevantin *datan* ominaisuuksia ovat
- (a) tarkkuus: *datassa* ei ole virheitä, ne ovat riippumattomia ja kuvastavat ominaisuuksia, jota niillä on tarkoitus mitata
 - (b) täydellisyys: *data* riittää *omaisuuserien* tai *vastuiden* ominaisuuksien määrittelyyn
 - (c) ajankohtaisuus: *data* kuvastavaa *arvopäivän* markkinaolosuhteita
 - (d) läpinäkyvyys: datan lähde on jäljitettävissä.
- 30.03 Tietyissä tapauksissa *data* ei välttämättä sisällä kaikkia näitä ominaisuuksia. *Arvioijan täytyy* sen vuoksi arvioida *dataa* ja päätellä *ammattillisen harkinnan* perusteella, että *data* on relevantti *omaisuuserien* ja/tai *vastuiden* arviointiin tehtävän määrittelyn ja *arviointimenetelmän* mukaisesti.

40. Lähtötietojen valinta

- 40.01 *Lähtötiedot täytyy* valita relevantin *datan* joukosta arvioitavan *omaisuuserän* tai *vastuun*, tehtävän määrittelyn, *arviointimenetelmän* ja *arviointimallin* mukaisesti.
- 40.02 *Lähtötietojen täytyy* olla riittäviä *arviointimalleille*, joita *omaisuuserän* ja/tai *vastuun* arvioinnissa käytetään, *arvioijan* käyttämän *ammattillisen harkinnan* perusteella.
- 40.03 Samankaltaisten *omaisuuserien* tai *vastuiden* portfolioita tai ryhmiä arvioitaessa *lähtötiedot pitäisi* valita tarkoituksenmukaisesti kyseisistä *omaisuuserien* portfolioista tai ryhmistä.
- 40.04 Jos *merkittävät lähtötiedot* ovat riittämättömiä tai niitä ei voida riittävästi perustella, *arviointi* ei ole IVS-standardien mukainen.

50. Datin ja lähtötietojen dokumentointi

- 50.01 *Merkittävän datan* ja *lähtötietojen* lähde, valinta ja käyttö *täytyy* selittää, perustella ja dokumentoida.
- 50.02 Dokumentoinnin *täytyy* olla riittävää, jotta *ammattillista harkintaa* käyttävä *arvioija* saa käsityksen siitä, miksi tietty *data* on määritelty relevantiksi ja miksi *lähtötiedot* on valittu ja ne on katsottu järkeviksi.
- 50.03 Dokumentaation muoto ja sijainti voivat vaihdella tehtävän määrittelyn mukaisesti.

IVS 104 Data ja lähtötiedot: Liite

Arvioijan pitäisi olla tietoinen ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyviä näkökohtia koskevasta olennaisesta lainsäädännöstä ja kehyksistä, jotka vaikuttavat arviointiin.

A10. Ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintotapaan (ESG) liittyvät näkökohdat

A10.01 *Merkittävien ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvien tekijöiden vaikutus pitäisi ottaa huomioon määriteltäessä yrityksen, omaisuuserän tai vastuun arvoa.*

A10.02 *Ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät tekijät voivat vaikuttaa arviointeihin sekä laadullisesta että määrällisestä näkökulmasta sekä aiheuttaa riskejä tai mahdollisuuksia, jotka pitäisi ottaa huomioon.*

A10.03 Ympäristötekijöitä ovat muun muassa

- (a) ilman ja veden saastuminen
- (b) luonnon monimuotoisuus
- (c) ilmastonmuutos (nykyiset ja tulevat riskit)
- (d) puhdas vesi ja sanitaatio
- (e) hiilidioksidi- ja muut kaasupäästöt
- (f) metsäkato
- (g) luonnonkatastrofi
- (h) resurssiniukkuus tai -tehokkuus (esim. energia, vesi ja raaka-aineet)
- (i) jätehuolto.

A10.04 Yhteiskunnallisia tekijöitä ovat muun muassa

- (a) yhteiskuntasuhteet
- (b) konfliktit
- (c) asiakastyytyväisyys
- (d) tietosuoja ja yksityisyys
- (e) inhimillisen pääoman kehittäminen (terveys ja koulutus)
- (f) työntekijöiden sitoutuminen
- (g) sukupuolten ja rotujen tasa-arvo
- (h) hyvä terveys ja hyvinvointi
- (i) ihmisoikeudet
- (j) työolot
- (k) työympäristö.

A10.05 Hyvää hallintotapaa koskevia tekijöitä ovat muun muassa

- (a) tarkastusvaliokunnan kokoonpano
- (b) hallituksen monimuotoisuus ja kokoonpano
- (c) lahjonta ja korruptio
- (d) yrityksen hallinto
- (e) lahjoitukset
- (f) ESG-raportointistandardit ja säädösperusteiset kustannukset
- (g) johdon palkitseminen
- (h) institutionaalinen vahvuus
- (i) johdon seuraajasuunnittelu
- (j) kumppanuudet
- (k) poliittinen lobbaus
- (l) laillisuusperiaate
- (m) läpinäkyvyys
- (n) ilmiantojärjestelmät.

A10.06 *Ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintotapaan* liittyvät tekijät ja sääntely-ympäristö *pitäisi* ottaa huomioon *arvioinneissa* siinä määrin kuin ne ovat mitattavissa ja *ammattillista harkintaa* käyttävä *arvioija* katsoisi ne järkeviksi.

IVS 105 Arviointimallit



Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Asiantuntijan tai palveluorganisaation käyttäminen	20
Tarkoituksenmukaisten arviointimallien ominaisuudet	30
Arviointimallin valinta ja käyttö	40
Arviointimallin dokumentointi	50

IVS 105 Arviointimallit käsittelee *arviointiprosessissa käytettävien arviointimallien valintaa ja käyttöä*.

Mikään malli, jossa arvioija ei käytä ammatillista harkintaa, kuten automaattinen arviointimalli (AVM), ei voi tuottaa IVS-standardien mukaista arviointia.

10. Johdanto

- 10.01 *Arviointimalli* on työkalu, jota käytetään, kun *arviointimenetelmää* sovelletaan määrällisesti kokonaan tai osittain. *Arviointimalli* muuntaa *lähtötiedot* tuotoksiksi, joita käytetään *arvon* määrittelyssä, kun taas *arviointimenetelmä* on erityinen tekniikka *arvon* määrittelemiseksi.
- 10.02 *Arviointimallien* täytyy olla *arvioinnin aiottuun käyttötarkoitukseen* sopivia ja yhdenmukaisia *lähtötietojen* kanssa.
- 10.03 *Arviointimalleja* voidaan kehittää sisäisesti tai niitä voidaan hankkia ulkoiselta *asiantuntijalta* tai *palveluorganisaatiolta*.
- 10.04 Käytettävien *arviointimallien* täytyy olla testattuja, jotta voidaan varmistaa, että tuotoksen tarkkuus on *aiotun käyttötarkoituksen, arvon perustan* ja arvioitavien *omaisuuserien* ja/tai *vastuiden* kannalta tarkoituksenmukainen.
- 10.05 *Arvioijan* on kaikissa tapauksissa käytettävä *ammatillista harkintaa* ja *ammatillista skeptisyyttä* *arviointimallien* valinnassa ja käytössä sekä *arviointimallissa* käytettävien *lähtötietojen* soveltamisessa.

20. Asiantuntijan tai palveluorganisaation käyttäminen

- 20.01 Jos *arvioijalla* ei ole hallussaan kaikkia *arvioinnin* eri osa-alueilla tarvittavia *arviointimalleja*, on hyväksyttävää, että *arvioija* käyttää apuna *arviointimallin* tarjoavaa *asiantuntijaa* tai *palveluorganisaatiota*.
- 20.02 Ennen *asiantuntijan* tai *palveluorganisaation* käyttöä *arvioijan* täytyy arvioida ja dokumentoida *asiantuntijan* tai *palveluorganisaation* osaaminen.

30. Tarkoituksenmukaisten arviointimallien ominaisuudet

- 30.01 *Arvioijan täytyy* määritellä *arviointimallin* tarkoituksenmukaisuus, mikä IVS 105 *Arviointimallit* -standardin tarkoituksessa tarkoittaa "käyttöön soveltuvuutta", arvioitavien *omaisuuserien* ja/tai *vastuiden*, tehtävän määrittelyn ja *arviointimenetelmän* kannalta. *Arvioijan täytyy* käyttää *ammattillista harkintaa* punnitessaan *arviointimallin* ominaisuuksia, jotta hän voi valita tarkoituksenmukaisimman *arviointimallin*. Tarkoituksenmukaisten *arviointimallien* ominaisuuksia ovat
- (a) tarkkuus: *arviointimallissa* ei ole virheitä ja se toimii tavalla, joka on yhdenmukainen *arvioinnin* tavoitteiden kanssa
 - (b) täydellisyys: *arviointimalli* huomioi kaikki *omaisuuserän* ja/tai *vastuun* piirteet
arvon määrittelyssä
 - (c) ajankohtaisuus: *arviointimalli* kuvastaa *arvopäivän* markkinaolosuhteita
 - (d) läpinäkyvyys: kaikkien *arviointimallia* laativien ja sitä käyttävien henkilöiden *täytyy* ymmärtää *arviointimallin* toiminta ja siihen olennaisesti liittyvät rajoitukset.
- 30.02 Tietyissä tapauksissa *arviointimalli* ei välttämättä sisällä kaikkia näitä ominaisuuksia. *Arvioijan täytyy* sen vuoksi arvioida *arviointimallia* ja päätellä, että se soveltuu *omaisuuserien* ja/tai *vastuiden* arviointiin tehtävän määrittelyn ja *arviointimenetelmän* mukaisesti.

40. Arviointimallin valinta ja käyttö

- 40.01 *Arviointimalli pitäisi* valita *aiotun käyttötarkoituksen*, *arvon perustan* ja arvioitavan *omaisuuserän* ja/tai *vastuun* mukaisesti.
- 40.02 Huolimatta siitä, onko *arviointimalli* kehitetty sisäisesti vai hankittu ulkopuolelta, *arvioijan täytyy* arvioida *arviointimallia* ja määritellä, että se soveltuu *aiottuun käyttötarkoitukseensa*.
- 40.03 *Arvioijan täytyy* ymmärtää *arviointimallin* toimintatapa.
- 40.04 *Arviointimallin* toimivuus *pitäisi* testata ja tuotosten tarkkuus *täytyy* analysoida. Kaikki *merkittävät* rajoitukset *pitäisi* yksilöidä, samoin mahdollisesti *merkittävät* oikaisut.
- 40.05 Aika ajoin käytettäviä *arviointimalleja pitäisi* ylläpitää, valvoa, arvioida ja muokata, jotta niiden pysyminen tarkoituksenmukaisina, tarkkoina ja täydellisinä voidaan varmistaa.
- 40.06 Jos *merkittäviä* rajoituksia on yksilöity tai oikaisuja tarvitaan, ne *täytyy* selittää, perustella ja dokumentoida.
- 40.07 Jos *merkittäviä* rajoituksia tai oikaisuja ei voida riittävästi perustella, *arviointi* ei ole IVS-standardien mukainen.

50. Arviointimallin dokumentointi

- 50.01 Sopivalla *arviointimallilla pitäisi* olla dokumentaatio, joka sisältää seuraavat tiedot:
- (a) *arviointimallin* valintaa tai luomista tukevat tiedot
 - (b) *lähtötietojen ja tuotosten kuvaus*
 - (c) *merkittävät lähtötiedot*
 - (d) *rajoitukset*
 - (e) *laadunvalvonnan menettelyt ja tulokset.*
- 50.02 Dokumentaation *pitäisi* riittävästi kuvailla, miksi *arvioija on ammatillista harkintaa* käyttämällä harkinnut kyseistä *arviointimallia* / kyseisiä *arviointimalleja* ja valinnut ne.

IVS 106 Dokumentaatio ja raportointi



Sisältö	Kohdat
Johdanto	10
Dokumentaatio	20
Arviolausunnot	30
Arvioinnin tarkastuslausunnot	40

Arviolausunnot ja dokumentaatio ovat IVS-standardien keskeinen ja määrittelevä ominaisuus. Yhdessä ne auttavat parantamaan arviointien yhtenäisyyttä, ammattimaisuutta, läpinäkyvyyttä, vertailtavuutta ja luotettavuutta yleisen edun nimissä.

10. Johdanto

- 10.01 IVS-standardien mukaisella *arvioinnilla* täytyy olla riittävästi dokumentaatiota ja raportointia, jotka kuvaavat *aiotulle käyttäjälle* läpinäkyvästi *arviointilähestymistapaa/arviointilähestymistapoja, arviointimenetelmiä, lähtötietoja, arviointimalleja, ammatillista harkintaa* ja tulokseksi saatua *arvoa / saatuja arvoja*.
- 10.02 *Arvioinnin* tai *arvioinnin tarkastuksen* tulokset täytyy dokumentoida ja raportoida kirjallisesti, mikä voi tarkoittaa paperimuotoa, sähköisiä tiedostoja tai muunlaista tallennettua mediaa.
- 10.03 Dokumentaatio- ja raportointivaatimuksia sovelletaan huolimatta siitä, onko *arvioija asiakkaan* palveluksessa vai *asiakkaan* ulkopuolisesti palkkaama.
- 10.04 Dokumentaatiota täytyy ylläpitää koko *arvioinnin* ajan, ja sen täytyy kuvata *arviointia* sekä tehtyjen johtopäätösten perustaa. Dokumentaation tason täytyy täyttää vähintään IVS 106 *Dokumentaatio ja raportointi* -standardissa osiossa 20 olevat vaatimukset.
- 10.05 Lausunnot täytyy toimittaa *asiakkaalle* kirjallisesti (ks. tämän standardin kohta 10.02). Lausuntojen tason täytyy täyttää vähintään tämän standardin kohdassa 30 olevat vaatimukset.

20. Dokumentaatio

- 20.01 Dokumentaatio on kirjallinen todiste *arvioinnista* tai *arvioinnin tarkastuksesta*. Se voi sisältää viestinnän *asiakkaan* kanssa, työpaperit tai molemmat, ja sitä käytetään tehtyjen johtopäätösten sekä IVS-standardien noudattamisen varmistamisen tukena.

Arviointia tai *arvioinnin tarkastusta* kuvailevaa dokumentaatiota *täytyy* ylläpitää jatkuvasti, ja sen *täytyy* antaa riittävä käsitys *arvioijan* tekemistä johtopäätöksistä. Dokumentaation *täytyy* olla asiamukaista, jotta *ammattillista harkintaa* käyttävä *arvioija* voi muodostaa käsityksen *arvioinnin* laajuudesta, tehdystä työstä ja tehdyistä johtopäätöksistä.

20.03 Joissakin tapauksissa kaikki dokumentaatio sisältyy *arviolausuntoon* tai *arvioinnin tarkastuslausuntoon*. Muissa tapauksissa *täytyy* kerätä lisädokumentaatiota sovitun tehtävän määrittelyn mukaisesti. Dokumentaation *pitäisi* sisältää muun muassa viestintä *asiakkaan* kanssa, tutkitut vaihtoehtoiset menetelmät, punnittu *lisädata* ja *lähtötiedot*, huomioon otetut riskit ja riippuvuudet, *ammattillisen harkinnan* käyttö ja *arvioinnin* laadunvalvonnan noudattaminen.

20.04 Dokumentaation *pitäisi* kaikissa tapauksissa kuvailla *arviointia* tai *arvioinnin tarkastusta* sekä sitä, kuinka *arvioija* on hallinnut *arviointiriskiä*. *Arvioijan* *täytyy* säilyttää kopio *arvosta* annetusta lausunnosta sekä arkistoida tiedot tehdystä arviointityöstä niin kauan kuin *aiottuun käyttötarkoitukseen* liittyvissä lainsäädännön, viranomaisten tai sopimusten vaatimuksissa on määrätty.

30. Arviolausunnot

30.01 Arviolausunnoissa *täytyy* antaa riittävän yksityiskohtainen, selkeä ja hyvin jäsennelty kuvaus *arvon* määrittelyn perusteista.

30.02 Arviolausunnot voivat viitata muihin asiakirjoihin, joita voivat olla muun muassa tehtävän määrittely, sisäiset käytännöt ja menettelyt.

30.03 Arviolausuntojen *pitäisi* sisältää kaikki tarvittavat tiedot, jotka antavat *asiakkaalle* selkeän käsityksen tehtävän määrittelystä, suoritetusta työstä, *ammattillisen harkinnan* käytöstä sekä tehtyjen johtopäätösten perusteista.

30.04 Arviolausuntojen muoto voi vaihdella kattavista lausunnoista lyhennettyihin yhteenvetolausuntoihin.

30.05 Pysyvät toimeksiannot, jotka edellyttävät tiheitä tai toistuvia *arviointeja*, voivat tuottaa päivityksiä olemassa olevaan IVS-standardien mukaiseen lausuntoon, mikäli tehtävän määrittelyssä on näin sovittu.

30.06 Arviolausunnossa *täytyy* olla vähintään seuraavat tiedot:

- (a) Sovittu tehtävän määrittely
- (b) arvioidut *omaisuuserät* ja/tai *vastuut*
- (c) *arvioijan* henkilöllisyys
- (d) *asiakas*
- (e) *aiottu käyttötarkoitus*
- (f) *aiotut käyttäjät*, jos sellaisia on
- (g) käytetty arviointivaluutta / käytetyt arviointivaluutat
- (h) *arvopäivä/arvopäivät*
- (i) käytetty *arvon perusta* / käytetyt *arvon perustat*
- (j) käytetty *arviointilähestymistapa* / käytetyt *arviointilähestymistavat*
- (k) käytetty *arviointimenetelmä* tai *arviointimalli* / käytetyt *arviointimenetelmät* tai *arviointimallit*

- (l) käytetyn *merkittävän datan* ja *lähtötietojen* lähteet ja valinta
 - (m) käytetyt ja huomioon otetut *merkittävät ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan* liittyvät tekijät
 - (n) *merkittävät* oletukset tai erityisolelutukset ja/tai rajoittavat ehdot
 - (o) asiantuntijan tai *palveluorganisaation* havainnot
 - (p) *arvo* ja *arvioinnin* perustelu
 - (q) IVS-standardien mukaisuutta koskeva lausunto
 - (r) lausunnon päivämäärä (joka voi poiketa *arvopäivästä*).
- 30.07 Arviolausunnon *täytyy* kaikilta osin riittävästi kuvata tehtyjä johtopäätöksiä, ja *ammattillista harkintaa* käyttävän *arvioijan täytyy* katsoa se järkeväksi.
- 30.08 Jos *arvioija* päättlee, että jokin rajoitus vaikuttaa IVS-standardien mukaisuuteen, *arvioija* ei saa todeta, että lausunto on IVS-standardien mukainen.
- 40. Arvioinnin tarkastuslausunnot**
- 40.01 *Arvioinnin tarkastus* ei ole *arviointi*. *Arvioinnin tarkastuksessa täytyy* mainita, onko tarkastuksessa kyse *arviointiprosessin tarkastuksesta, arvon tarkastuksesta* vai molemmista:
- (a) *Arviointiprosessin tarkastuksessa* tutkitaan IVS-standardien noudattamista.
 - (b) *Arvon tarkastuksessa* tutkitaan *arvon* perusteltavuutta tms.
- 40.02 Jos *arvo* määritellään osana *arvon tarkastusta*, kyseessä on *arviointi* (katso tämän standardin osio 30).
- 40.03 *Arvioinnin tarkastuksen täytyy* sisältää vähintään seuraavat tiedot:
- (a) *Arvioinnin tarkastukselle* sovittu tehtävän määrittely
 - (b) tarkastettavat *omaisuuserät* ja/tai *vastuut*
 - (c) *arvioinnin tarkastuksen tekijän* henkilöllisyys
 - (d) *asiakkaan* henkilöllisyys
 - (e) *aiottu käyttötarkoitus*
 - (f) *aiotut käyttäjät*, jos sellaisia on
 - (g) tarkastettavaa *arviointia* koskevat *merkittävät* oletukset tai erityisolelutukset ja/tai rajoittavat ehdot
 - (h) *mahdollinen asiantuntijoiden tai palveluorganisaatioiden käyttö arvioinnin tarkastuksen yhteydessä*
 - (i) tehdyt toimet ja tarkastettu dokumentaatio
 - (j) *arvioinnin tarkastuksen tekijän* johtopäätökset tarkastettavasta työstä, mukaan lukien tukevat syyt
 - (k) ja tarkastuksen kohde
 - (l) arvioinnin tarkastuslausunnon päivämäärä
 - (m) tarkastukseen soveltuva IVS-versio.

40.04 Arvioinnin tarkastuslausunnon *täytyy* kaikilta osin riittävästi kuvata tehtyjä johtopäätöksiä, ja *ammattillista harkintaa* käyttävän *arvioijan täytyy* katsoa se järkeväksi.

