

## PIKAOPAS IVS-STANDARDIEN YLEISIIN PERIAATTEISIIN

JOHDONMUKAISUUS, LÄPINÄKYVYYS JA LUOTETTAVUUS

---

KANSAINVÄLISESTI YLEISESTI HYVÄKSYTYT ARVONMÄÄRITYKSEN PERIAATTEET



Opas kansainvälisten IVS arvonmääritys- eli arviointistandardien (*International Valuation Standards*) yleisiin periaatteisiin, käsitteisiin ja vaatimuksiin (IVS 101-105) yrityksen arvonmäärityksen tekijöille ja arvonmääritysinformaation käyttäjille.

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

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

Tämä opas on tarkoitettu opiskelu-, koulutus- ja tiedonvälitystarkoituksiin, eikä se korvaa IVS-standardien huolellista tutkimista osana arvonmääritystoimeksiantojen toteutusta. International Valuation Standards Council (IVSC) julkaisee IVS-standardien virallista ja ajantasaista versioita ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)). Opas ei ole myöskään IVS-standardien suomenkielinen käännös. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY) julkaisee IVS-standardien suomenkielisiä käännöksiä ([www.skayry.fi](http://www.skayry.fi)).

Oppaan tekijä ja julkaisija eivät vastaa tässä oppaassa esitettyjen tietojen ajantasaisuudesta, oikeellisuudesta ja täsmällisyydestä, eivätkä ota vastuuta oppaan käytöstä tai käyttämättä jättämisestä ja sen seurauksena mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Lukijaa kehoitetaan perehtymään alkuperäiseen ja ajantasaiseen englanninkieliseen IVS-standardien julkaisuun oikean ja täsmällisen tulkinnan tekemiseksi standardeissa esitetyistä periaatteista ja vaatimuksista sekä niiden soveltamiseksi käytännössä.

Tämä opas on sisaropas kirjoittajan Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:lle (SKAY) tekemästä ja kiinteistöjen arvioijille suunnatulle oppaalle. Opas perustuu laajempaan Jenny ja Antti Wihurin rahaston tukemaan tutkimukseen kansainvälisesti yleisesti hyväksytyistä arvonmäärityksen periaatteista (YHAP). Kirjoitusta saa vapaasti lainata varustettuna asianmukaisilla viittauksilla: Harri Seppänen, Pikaopas IVS-standardien yleisiin periaatteisiin, 30.4.2022 (ST-Akatemia). Harri Seppänen © 2022.

## PIKAOPAS IVS-STANDARDEIHIN

Tämän oppaan tavoitteena on esittää arvonmäärittämisasioista sopimista, arvonmäärittäminen toteutusta ja raportointia sekä arvonmäärittäminen arviointia ohjaavien kansainvälisiin IVS-standardeihin kuuluvien yleisten standardien (IVS 100-105) lähtökohdat, keskeiset periaatteet ja vaatimukset tiiviissä ja ymmärrettävässä muodossa. Opas sisältää myös taulukon viitauksista IVS-standardien tärkeimpiin kohtiin standardien käytännön soveltamisen helpottamiseksi.

Tilintarkastajat, tilitoimistot sekä muut talous- ja rahoitusalan ammattilaiset joutuvat niin laatimaan arvonmäärittämisasioita kuin käyttämään arvonmäärittämisillä tuotettua informaatiota. Arvonmäärittäminen tuottamaa informaatiota – riippumatta onko kyseessä yrityksen, kiinteistön, brändin tai taide-esineen arvosta, tai tehdäänkö arvonmäärittäminen transaktiota, verotusta, taloudellista raportointia tai suorituksen arviointia varten – käytetään usein taloudellisesti merkittävien päätösten perustana. Avainkysymys tällöin on: onko arvonmäärittäminen toteutus ja sen raportointi johdonmukaista, läpinäkyvää ja luotettavaa?

Opas esittää lyhyesti kansainvälisesti yleisesti hyväksytyt arvonmäärittäminen yleiset periaatteet ja vaatimukset laadullisesti korkeatasoisen ja luotettavan arvonmäärittäminen toteuttamiseksi, raportointiseksi ja arvioimiseksi. Oppaassa ei käsitellä standardeissa esitettyjä arvonmäärittäminen menetelmien soveltamiseen liittyviä ohjeita, joihin löytyy IVS-standardeja kattavammat ja yksityiskohtaisemmat ohjeistukset eri alojen arvonmäärittäminen ammattikirjallisuudesta.

### SISÄLTÖ

I. JOHDATUS IVS-STANDARDEIHIN	
1. Mitä ovat IVS-standardit?	1
2. IVS on arvonmäärittäjille ja arvonmäärittäminen käyttäjille	1
3. IVSC laatii globaaleja IVS-standardeja	1
4. IVS-standardien rakenne	2
II. IVS:N PÄÄPERIAATTEET JA VAATIMUKSET	
5. Ammatilliset ja eettiset periaatteet	3
6. IVS-standardien noudattaminen	3
7. Toimeksianto	4
8. Arvon perusta	5
9. Arvonmäärittäminen toteutus	5
10. Lähestymistavat ja -menetelmät	6
11. Aineisto ja informaatio	7
12. Rajaukset ja rajoitukset	7
13. Johtopäätökset	8
14. Raportointi	8
15. Dokumentointi	8
III. LISÄTIETOJA	
16. Toimeksiannon ja raportoinnin sisältövaatimukset	10
17. IVS:n arvon perustojen käsitteistä ja oletuksista	11
18. Lähestymistapojen valinnasta ja painottamisesta	13
19. Arvonmäärittäminen arviointi	14
LIITE A. IVS:n avainkäsitteitä	16
LIITE B. Viitaukset IVS-standardien avainkohtiin	17
IVS FAKTOJA LYHYESTI	19
KIRJOITAJASTA	20

# PIKAOPAS IVS-STANDARDEIHIN

## JOHDONMUKAISUUS, LÄPINÄKYVYYS JA LUOTETTAVUUS

### I. JOHDATUS IVS-STANDARDEIHIN

#### 1. MITÄ OVAT IVS-STANDARDIT?

*Yleisesti globaalisti hyväksytyt arvonmäärityksen periaatteet ja käytännöt*

IVS-standardit eli kansainväliset arvonmääritys- eli arviointistandardit (*International Valuation Standards*) edustavat kansainvälisesti harmonisoituja yleisesti hyväksytyjä arvonmäärityksen käsitteitä, periaatteita ja parhaita käytäntöjä, jotka ovat sovellettavissa arvonmäärityksessä kohteen lajista tai arvonmäärityksen käyttötarkoituksesta riippumatta.<sup>1</sup>

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

Standardit asettavat arvonmäärityksen toimeksiannolle sekä sen toteuttamiselle ja raportoinnille laadulliset vähimmäisvaatimukset. IVS-standardien vaatimuksia ja periaatteita tulee noudattaa kaikilta olennaisilta ja tarkoituksenmukaisilta osin, jotta arvonmääritys voidaan esittää IVS-standardeja noudattavana arvonmäärityksenä.

#### 2. IVS ON ARVONMÄÄRITTÄJILLE JA ARVONMÄÄRITYSTEN KÄYTTÄJILLE

*Korkealaatuinen arvonmääritys ja luotettava informaatio*

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

Arvonmäärittäjille – kuin myös arvonmääritysten arvioijille eli tarkastajille – IVS-standardit antavat ohjeet yleisistä arvonmääritystoimeksiannoissa noudatettavista periaatteista korkealaatuisen – johdonmukaisen, objektiivisen, puolueettoman, läpinäkyvän ja luotettavan sekä ammatillisesti ja eettisesti hyväksyttävissä olevan – arvonmäärityksen toteuttamiseksi

Arvonmääritysten aiotuille käyttäjille – jotka hyödyntävät arvonmäärityksen raportoitua informaatiota päätöksentekonsa tukena – IVS-standardit antavat ymmärryksen ja kriteerit, miten ja mistä olennaisista tekijöistä korkealaatuinen arvonmääritys ja sen tuottama informaatio muodostuvat.

#### 3. IVSC LAATII GLOBAALEJA IVS-STANDARDEJA

*Johdonmukaisuus ja ammattimaisuus – yleinen uskottavuus ja luottamus*

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

IVSC:n tavoitteena on rakentaa arvonmääritysten uskottavuutta sekä yleistä luottamusta arvonmäärityksiin. Se pyrkii tähän tavoitteeseen edistämällä arvonmäärittäjien ammatillista laatua laatimalla korkealaatuisia ja tarkoitustenmukaisten standardeja sekä edistämällä niiden globaalia käyttöönottoa ja soveltamista. Näin IVSC pyrkii varmistamaan arvonmääritysten johdonmukaisuuden,

<sup>1</sup> IVS:n suomenkielisessä käännöksessä käytetään kiinteistötoimialalla yleisesti globaalisti käytettyjä termejä arviointi (*appraisal*) ja arvioija (*appraiser*). Arviointi ja arvioija termien sijasta esimerkiksi yritysten sekä yleisesti rahoitusinstrumenttien yhteydessä puolestaan käytetään termejä arvonmääritys (*valuation*) ja arvonmäärittäjä (*valuer*). EU:n 2014/17/EU direktiivin käännöksessä sekä IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardissa käytetään arvonmääritys -termiä. IVS yhdessä USPAP ja CUSPAP-standardien kanssa ovat siirtymässä " *valuation*" ja " *valuer*" termien käyttöön käsitteiden harmonioimiseksi arvonmäärityksen eri alueiden välillä. Verotuksen alueella puolestaan käytetään termiä arvostaminen (ks. esim. Verohallinnon ohje Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa (VH/6166/00.01.00/2021).

vertailtavuuden ja läpinäkyvyyden sekä edistämään yleistä luottamusta niin standardien laatimiseen kuin arvonmäärittämisestä ja sen tuottamiin arvonmäärittäksiin.

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

#### 4. IVS-STANDARDIEN RAKENNE

IVS-standardeissa esitetään perustavanlaatuiset ja periaateperusteiset vaatimukset ja periaatteet sekä käsitteet arvonmäärittämiselle – ja siis liittyen niiden toimeksiantoihin, toteuttamiseen ja raportointiin sekä myös toteutettujen arvonmäärittäysten arviointeihin.

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

- **Johdanto** (*Introduction*). IVS-standardien johdannossa esitetään IVSC:n ja standardien lähtökohdat sekä standardien laatimisen ja arvonmäärittäysten toteuttamisen peruseriaatteet lyhyesti.
- **Sanasto** (*Glossary*). IVS-standardien sanastossa esitetään IVS-standardien avaintermien ja käsitteiden määritelmät (IVSC:n kotisivuilla on laajempi *Standards glossary*-sanasto).
- **Viitekehys** (*Framework*). Viitekehys on johdanto standardeihin. Siinä esitetään yleiset periaatteet arvonmäärittäjille ja arvonmäärittämiselle koskien objektiivisuutta, riippumattomuutta, ammatillisen harkinnan käyttöä ja pätevyyttä sekä standardien noudattamista ja niistä poikkeamista.
- **Yleiset standardit** (*General standards*). Yleisissä standardeissa (IVS 101-105) esitetään arvonmäärittämiselle laajasta ja tarkoituksesta riippumattomat yleiset periaatteet ja vaatimukset. Ne ohjeistavat arvonmäärittämisestä sopimista (IVS 101 Tehtävän määrittely), arvonmäärittämisestä (IVS 102 Selvitykset ja noudattaminen) ja raportointia (IVS 103 Raportointi). Lisäksi niissä esitetään IVS:n määrittelemät arvon käsitteet (IVS 104 Arvon perustat), sekä ohjeistetaan arvonmäärittämiselle lähestymistapojen ja menetelmien valintaa ja soveltamista (IVS 105 Lähestymistavat ja menetelmät).
- **Varallisuuslajistandardit** (*Asset standards*). Varallisuus- eli omaisuuslajikohtaiset standardit (IVS 200-500), täydentävät yleisiä standardeja, esittäen varallisuuslajeihin liittyviä arvonmäärittämiselle lisäperiaatteita ja lisävaatimuksia. Ne käsittelevät muun muassa arvonmäärittämiselle kohteen arvoon vaikuttavia olennaisia ominaispiirteitä, sovellettavia lähestymistapoja ja menetelmiä sekä raportointia. Standardit ovat: IVS 200 Liiketoiminta ja liiketoiminnan osuudet, IVS 210 Aineettomat hyödykkeet, IVS 220 Ei-taloudelliset vastuut, IVS 230 Vaihto-omaisuus, IVS 300 Aineelliset varat, IVS 400 Kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet, IVS 410 Kehityskiinteistöt ja IVS 500 Rahoitusinstrumentit.

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

- **IVSC:n johtopäätösten perustelut** (*Basis for conclusions*), jotka sisältävät perustelut standardien muutoksille ja uusille standardeille sekä avustavat standardien tulkinnassa.
- **IVSC:n ammatilliset ja eettiset periaatteet**. Arvonmäärittäjän toimintaa ohjaavat IVSC Pätevyyshyödykkeet ammattimaisille arvioijille (IVSC *A Competency Framework for Professional Valuers*) sekä IVSC Eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaisille arvioijille (IVSC *Code of Ethical Principles for Professional Valuers*).
- **Muut julkaisut**. IVSONline sisältää standardien soveltamista tukevia ”Usein kysytyt kysymykset” osion. IVSC:n verkkosivuilla julkaistaan myös ajankohtaisia standardien kehittämistä, tulkintaa ja soveltamista koskevia keskustelualoitteita sekä näkemyksiä (esim. *Perspectives Paper*, *Letters from the IVSC's Technical Boards*). Lisäksi IVSC:n verkkosivuilta löytyy myös webinaareja ajankohtaisista aiheista.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Aikaisemmissa IVSC julkaisi myös erikseen Teknisiä ohjeita (TIP, *Technical Information Paper*).

## II. IVS:N PÄÄPERIAATTEET JA VAATIMUKSET

### 5. AMMATILLISET JA EETTISET PERIAATTEET

IVS-standardien johdannossa, viitekeh്യksessä sekä erityisesti IVSC:n ammatillisen pätevyden viitekeh്യksessä ja eettisissä periaatteissa esitetään arvonmäärittäjien ja arvonmääritysten toteuttamisen yleiset ammatilliset ja eettiset periaatteet luotettavan arvonmäärityksen toteuttamiseksi.

**Periaatteet.** Arvonmäärittäjällä, joka on henkilö eikä siis organisaatio, tulee olla riittävä asiantuntemus, kyky ja kokemus toteuttaa arvonmääritys käyttäen sen vaatimaa ammatillista harkintaa ammattitaitoisella ja eettisiä periaatteita noudattavalla tavalla johdonmukaisen, objektiivisen, puolueettoman ja luotettavan sekä ammatillisesti hyväksyttävissä olevan arvonmäärityksen, johtopäätösten ja mielipiteen muodostamiseksi arvonmäärityksen kohteen arvosta.<sup>3</sup>

1. **Eettisyys.** Arvonmäärittäjän on toimittava avoimesti, rehellisesti ja totuudenmukaisesti sekä objektiivisesti, riippumattomasti ja puolueettomasti, eikä hän saa johtaa harhaan tai vääristellä olennaisia seikkoja. Kaikki arvonmäärittäjän objektiivisuutta, riippumattomuutta tai puolueettomuutta uhkaavat seikat on raportoitava ja niille on saatava toimeksiantajan hyväksyntä. Arvonmäärittäjä ei saa myöskään antaa epäasiallisen vaikuttamisen vaikuttaa hänen ammatilliseen harkintakykynsä ja johtopäätöksiin.
2. **Pätevyys.** Arvonmäärittäjällä tulee olla ajantasaiset ja riittävät tiedot ja taidot koskien arvonmäärityksen teknistä toteutusta, kohteen lajia ja sen markkinoita sekä arvonmäärityksen käyttötarkoitusta ja siihen liittyvien säännösten vaatimuksia, jotta hän voi toteuttaa ja viedä loppuun asti arvonmäärityksen asianmukaisella ja pätevällä tavalla.<sup>4</sup> Tämä vaatimus ei sulje pois muiden arvonmäärityksen asiantuntijoiden käyttämistä edellyttäen, että arvonmäärittäjällä on kyky ymmärtää, ohjata ja käyttää asiantuntijan tekemää työtä, ja siitä on informoitu toimeksiantajaa.<sup>5</sup>
3. **Ammattimainen käyttäytyminen.** Arvonmäärittäjän on toimittava huolellisesti ja ilman tarpeetonta viivettä toimeksiantajan etu huomioden, mutta kuitenkin objektiivisuuden, riippumattomuuden ja puolueettomuuden vaatimuksen mukaisesti. Hänen on toimittava luottamuksellisesti julkaisematta salassapitovaatimusten alaista informaatiota tai käyttämättä sitä omaksi tai muiden hyväksi. Lisäksi arvonmäärittäjän on varmistettava toimeksiantajan riittävää ja ymmärrettävää informointi arvonmäärityksen toteutukseen ja raportointiin liittyen. Hänen on myös kaikessa toiminnassa toimittava ammattikunnan tai yleisen edun mukaisesti.

**Ammatillisen harkinnan käyttö.** IVS-standardit ovat periaateperusteisia, eivätkä siis sääntöperusteisia tai keittokirjamaisia ”kirkkaan viivaan sääntöjä”, ja niiden soveltaminen vaatii arvonmäärittäjältä ammattitaitoon sekä eettisiin periaatteisiin perustuvan ammatillisen harkinnan käyttämistä. Arvonmäärittäjän on käytettävä arvonmäärityksen vaatimaa ammatillista harkintaa objektiivisesti ja läpinäkyvästi minimoiden subjektiivisten tekijöiden vaikutus arvonmääritysprosessissa ja näin välttääkseen vääristyneiden, puolueellisten ja/tai harhaanjohtavien analyysien, johtopäätösten ja mielipiteiden tekemistä ja esittämistä. IVS-standardit ohjaavat ja avustavat arvonmäärittäjää luotettavan mielipiteen muodostamisessa ja raportoinnissa.

### 6. IVS-STANDARDIEN NOUDATTAMINEN

IVS-standardit sisältävät pakollisia vaatimuksia sekä myös perustavaa laatua olevia periaatteita ja käsitteitä, jotka tulee huomioida arvonmäärityksen toteutuksessa. Arvonmäärittäjän on julkaistava ja raportoitava mitä standardeja arvonmäärityksessä on sovellettu, ja hänen velvollisuutensa on noudattaa niitä.

<sup>3</sup> Arvonmäärittäjä voi arvioida kykynsä toteuttaa toimeksianto ammatillisten ja eettisten vaatimusten mukaisesti arvioimalla IVS 101 standardissa esitettyjä toimeksiantosopimuksen sisältövaatimuksen mukaisia seikkoja (ks. jäljellä 16. Toimeksiannon ja raportoinnin sisältövaatimukset).

<sup>4</sup> IVS-standardeissa esitettyjen peruseriaatteiden mukaan (IVS Johdanto, kohta 2. Pätevyys), arvonmäärittäjällä tulee olla vaadittava pätevyys ”arvonmäärityksen luovuttamisen hetkellä”. Tämän sanamuodon voitaneen tulkita mahdollistavan myös arvonmäärittäjän taitoja ja tietoja täydentävän opiskelun sekä tutkimuksen toimeksiannon toteutuksen yhteydessä.

<sup>5</sup> Myös asiantuntijan tekemän työn on vastattava IVS-standardien vaatimuksia ja edellyttämää laatua, jonka tarkastaminen on arvonmäärittäjän velvollisuus.

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

Standardeissa esitettyjen vaatimusten noudattamisessa on myös aste-eroja:

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

**Poikkeaminen.** IVS-standardien mukaisessa arvonmäärityksessä voidaan poiketa standardien vaatimuksista hyväksyttävästi – ja siis IVS-standardeja muilta osin noudattaen – vain lainsäädäntöön tai pakottaviin viranomaisohjeisiin perustuen.<sup>6</sup> Poikkeamisen syy on tällöin yksilöitävä ja perusteltava. Jos poikkeaminen vaikuttaa olennaisesti arvonmääritykseen, sen syöttötietoihin ja oletuksiin ja/tai johtopäätöksiin, on arvonmäärittäjän tällöin julkaistava kyseinen säädös, säännös ja/tai ohje sekä tapa, jolla se eroaa olennaisesti IVS-standardien vaatimuksesta.

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

## 7. TOIMEKSIANTO

Arvonmäärityksen toimeksiannossa, joka sisältää myös arvonmäärittäjän omalle organisaatiolle työsuhteessa tehtävät arvonmääritykset, esitetään arvonmäärityksen toteutuksen perustavanlaatuiset ehdot sekä osapuolten velvollisuudet. Toimeksiannon toteutuksen tulee olla johdonmukainen arvonmäärityksen tavoitteen ja käyttötarkoituksen kanssa, vastattava arvonmäärityksen aiottujen käyttäjien informaatiotarvetta sekä johdettava johdonmukaiseen, objektiiviseen, puolueettomaan ja luotettavaan arvonmääritykseen.

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

**Informointivaatimus.** Arvonmäärittäjän velvollisuus on varmistaa, että toimeksiantaja pystyy muodostamaan toimeksiannon perusteella asianmukaisen ja selkeän ymmärryksen toteutettavasta arvonmäärityksestä ennen lopullisen arvonmäärityksen valmistumista ja raportointia: mitä ja minkälaista informaatiota arvonmääritys tuottaa sekä mitkä ovat sen käyttöön liittyvät rajoitukset. Arvonmääritysprosessin aikana tapahtuvista toimeksiannon ehtojen muutoksista on informoitava ja sovitettava toimeksiantajan kanssa.

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

**Sisällön vähimmäisvaatimukset.** Toimeksiannon vähimmäisisältö muodostuu seuraavista seikoista: (i) arvonmäärittäjän, toimeksiantajan ja aiottujen käyttäjien henkilöllisyys, (ii) kohteen yksilöinti ja sen arvonmäärityksessä käytettävä valuutta, (iii), arvonmäärityksen tavoite ja käyttötarkoitus, (iv) sovellettava arvon perusta ja arvopäivä (arviointipäivä, arvostamispäivä), (v) arvonmäärityksen toteutuksen laajuus, rajoitukset ja rajaukset sekä poikkeamiset IVS-standardien vaatimuksista yksilöitynä, (vi) käytettävän

<sup>6</sup> IFRS-standardien noudattaminen esimerkiksi käyvän arvon määrittämiseksi osana tilinpäätösraportointia voi edustaa hyväksyttävissä olevaa poikkeamista IVS-standardien vaatimuksista. IFRS:n noudattamisen vaatimus perustuu Suomen säädöksiin kuuluvaan EU direktiiviin.

olennaisen informaation lähteet ja niiden luonne sekä sen luotettavuuden varmentamisen laajuus mukaan lukien kaikkien olennaisten syöttötietojen asianmukaisuuden tarkastaminen, (vii) kaikki tehtävät olennaiset (merkittävät) oletukset ja eritysoletukset yksilöitynä, (ix) raportointitavan ja -muodon kuvaus sekä raportin käyttöä, jakelua ja julkaisemista koskevat rajoitukset yksilöitynä, ja (x) maininta, että arvonmäärittämisessä noudatetaan IVS-standardeja sekä mahdollisten poikkeamisten yksilöinti ja perustelut. Katso myös jäljestä luku 16. Toimeksiannon ja raportoinnin sisältövaatimukset.

**Toimeksiannon muoto.** Toimeksiantosopimuksen muoto on vapaavalintainen, mutta kirjallinen muoto on suositeltavampi ehtojen informoinnin varmistamiseksi sekä dokumentoimiseksi.

## 8. ARVON PERUSTA

Arvon perusta eli arvon standardi esittää fundamentaaliset lähtökohdat ja periaatteet, joihin arvonmäärittämisessä kohteelle – joka voi olla varallisuuserä tai velka – määritettävä ja raportoitava arvo perustuu. Se voi perustua IVS-standardeihin tai muihin arvonmäärittämisessä tavoitteen ja käyttötarkoituksen määrittelemiin lähteisiin (esim. osakeyhtiölaki, verolainsäädäntö tai IFRS-standardit). Arvon perusta puolestaan ohjaa arvonmäärittämisessä sovellettavan arvonmäärittämisessä lähestymistavan ja menetelmän valintaa, niissä käytettävien syöttötietojen ja oletusten valintaa sekä mitä informaatiota huomioidaan määritettävässä arvossa ja johtopäätöksissä liittyen arvonmäärittämisarvon arvonpäivään.

**Valintavelvollisuus.** Arvonmäärittäjän velvollisuus on valita asianmukainen arvon perusta(t) sekä ymmärtää, tulkita ja noudattaa kaikkia valitun arvon perustan soveltamiseen liittyviä vaatimuksia riippumatta onko arvon perusta IVS-standardeissa määritetty arvon perusta tai esimerkiksi lainsäädännössä tai muissa pakottavissa ohjeissa tai sitovissa sopimuksissa määritetty arvon perusta.<sup>7</sup>

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

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

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

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

Yleisesti oletukset voivat liittyä arvonmäärittämisarvon kohteen tilaan ja käyttöön arvonpäivänä (esim. yhtenä kokonaisuutena vai osana jotain muuta kokonaisuutta vai osissa, nykykäyttö vai parhaiden tuottava käyttö (myös paras ja tuottavin tai paras ja kannattavin käyttö) ja/tai vaihdon olosuhteisiin arvonpäivänä (mm. tavanomaisessa järjestyksessä tapahtuva realisointi vai pakkomyynnillä). Lähtökohtaisesti arvon perustat eivät sisällä ostajan ja myyjän transaktiokuluja mukaan lukien transaktion veroseuraamuksia. Poikkeuksena tästä on likvidaatioarvon arvon perustan käsite.

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

<sup>7</sup> Arvonmäärittäjän velvollisuus on myös ymmärtää arvonmäärittämisessä sovellettavaan arvon perustaan liittyviä säännöksiä, oikeuden päätöksiä ja niiden tulkintaohjeita. Lakiin, sopimuksiin tai muihin sitoviin tai pakottaviin dokumentteihin perustuvia arvon perustan käsitteitä on tulkittava ja sovellettava kyseisen säädöksen ja säännön vaatimuksen mukaisesti. Esimerkiksi tilinpäätökseen liittyvien arvonmäärittämisarvojen laatimisessa ja raportoinnissa tulee noudattaa IFRS-standardien vaatimuksia.



## 9. ARVONMÄÄRITYKSEN TOTEUTUS

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

Arvonmääritysprosessissa arvonmäärittäjän on ammatilliseen harkintaansa perustuen kerättävä ja muodostettava tutkimusten ja analyysien avulla riittävä todistusaineisto arvonmäärityksen asianmukaiseksi tueksi. Arvonmäärityksessä käytettävien prosessien, toimenpiteiden, menetelmien ja aineiston on oltava tarkoituksenmukaisia, riittäviä ja luotettavia. Arvonmäärittäjän velvollisuus on aina arvioida – riippumatta toimeksiannon yhteydessä sovitusta rajauksista tai muista rajoituksista – asianmukaisella ja riittävällä tavalla kaikkien arvonmäärityksen lähestymistapojen ja menetelmien sekä niiden soveltamisessa vaadittujen syöttötietojen ja oletusten asianmukaisuutta, riittävyttä ja luotettavuutta. Vaadittavien prosesseja sekä toimenpiteitä sekä niiden asianmukaisuutta, riittävyttä ja luotettavuutta tulee arvioida myös arvonmäärityksen tavoitteen ja käyttötarkoituksen, toimeksiannon ehtojen sekä valitun arvon perustan määritelmän näkökulmasta.

## 10. LÄHESTYMISTAVAT JA -MENETELMÄT<sup>8</sup>

Arvonmäärityksessä voidaan käyttää yhtä tai useampaa asianmukaista ja arvon perustan kanssa johdonmukaista arvonmäärityksen lähestymistapaa sekä niihin kuuluvaa menetelmää tai kuuluvia menetelmiä. Yleisimmät lähestymistavat ovat markkina-, tuotto-, ja kustannuslähestymistapa. Koska yksi ja sama lähestymistapa ja sen menetelmä ei sovellu kaikkiin tapauksiin, vaatii asianmukaisen lähestymistavan ja menetelmän valinta aina tapauskohtaista harkintaa.

**Valintavelvollisuus.** Arvonmäärittäjän velvollisuus on valita asianmukaisin arvonmääritysmenetelmä tai -menetelmät tapauskohtaiseen harkintaan perustuen sekä arvioiden kaikkia tarkoituksenmukaisia lähestymistapoja ja menetelmiä.

**Valintakriteerit.** IVS ei esitä eri lähestymistapojen ja menetelmien hierarkiaa. Sen sijaan se esittää harkittavia seikkoja, joiden perusteella valinta tulisi tehdä. Valinnan tavoitteena on löytää tapauskohtaisten seikkojen harkintaan perustuen asianmukaisin ja luotettavin menetelmä. Valinnassa tulisi arvioida erityisesti seuraavia seikkoja: (i) lähestymistavan ja menetelmän johdonmukaisuus arvonmäärityksen tavoitteen ja käyttötarkoituksen, toimeksiannon ehtojen ja valitun arvon perustan määritelmän kanssa; (ii) eri lähestymistapojen ja menetelmien vahvuudet ja heikkoudet; (iii) eri lähestymistapojen ja menetelmien asianmukaisuus arvioiden niitä kohteen arvoon vaikuttavien ominaispiirteiden perusteella; (iv) markkinaosapuolien soveltamat lähestymistavat ja menetelmät samanlaisten kohteiden arvioinnissa asianmukaisilla markkinoilla; sekä (v) lähestymistavan ja menetelmän soveltamisessa vaadittavan luotettavan informaation (mm. havainnoitavissa olevan, tosiasia-perusteisen ja/tai markkinaperusteisen informaation) saatavuus.<sup>9</sup>

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

**Arvonmääritysmallien mallittaminen ja käyttö.** Arvonmäärittäjän velvollisuus on kaikissa tapauksissa varmistaa, että arvonmääritystä varten muodostettu malli tai siinä käytetty arvon estimoinnin ja/tai

<sup>8</sup> IVS 105 Lähestymistavat ja menetelmät -standardissa esitetään myös eri lähestymistapojen menetelmistä, joita ei käsitellä tässä oppaassa. Lukija voi joko perehtyä joko IVS 105 -standardin yleisluonteiseen esityksen koskien yleisimpiä menetelmiä tai syvällisemmin eri menetelmien teoreettisia perusteita ja käytännön soveltamista käsittelevään ammattikirjallisuuteen.

<sup>9</sup> Peukalosääntöihin perustuvat menetelmät eivät edusta arvonmäärityksen menetelmiä eikä niitä tulisi käyttää ensisijaisena menetelmänä tai niille antaa huomattavaa painoarvoa johtopäätösten tekemisessä, ellei voida osoittaa, että markkinaosapuolet perustavat olennaisesti päätöksensä niihin.



raportoinnin malli noudattaa kaikkia IVS-standardien vaatimuksia. Hänen velvollisuutensa on myös ymmärtää ja varmentaa mallin mallittamisessa ja käytössä, että sen antama tulos sekä sen olennaiset oletukset ja rajoittavat tekijät ovat johdonmukaisia valitun arvon perustan, arvonmäärityksen tavoitteen ja käyttötarkoituksen ja toimeksiannon ehtojen kanssa. Lisäksi arvonmäärittäjän on arvioitava mallin oletuksiin liittyviä olennaisia riskejä.<sup>10</sup>

**Arvon kohdentaminen eli allokointi.** Kohteen arvon edelleen kohdentamisessa sen erillisille osille tai osatekijöille on käytettävä asianmukaista metodologiaa ja menetelmää, joka on johdonmukainen käytetyn arvonmäärityksen lähtökohtien (mm. valitun arvon perustan) kanssa sekä huomioitava tapauskohtaiset tosiseikat ja olosuhteet (mm. kohteen ominaispiirteet, tapauksessa sovellettavat säädökset ja määräykset).<sup>11</sup>

## 11. AINEISTO JA INFORMAATIO

Arvonmäärittäjän on kerättävä riittävä todistusaineisto arvonmäärityksen tueksi. Arvonmäärityksen on perustuttava olennaiseen, riittävään ja luotettavaan informaatioon. Arvonmäärityksessä käytettävän olennaisen informaation asianmukaisuutta, riittävyttä ja luotettavuutta arvioidaan arvonmäärityksen tavoitteen ja käyttötarkoituksen näkökulmasta huomioiden myös toimeksiannon ehdot sekä valitun arvon perustan määritelmä.

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

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

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

**Markkinaperusteisen informaation ensisijaisuuden periaate.** IVS:ssä esitetään, että aktiivisilta markkinoilta saatavissa olevan markkinahinnan oletetaan olevan yleensä vahvin todiste kohteen arvosta.<sup>12</sup> Lisäksi riippumatta sovellettavasta arvonmäärityksen lähestymistavasta ja menetelmästä tulisi arvonmäärityksen toteutuksessa lähtökohtaisesti maksimoida olennaisen havainnoitavissa olevan markkinaperusteisen informaation käyttöä.

## 12. RAJAUKSET JA RAJOITUKSET

Arvonmäärittäjän velvollisuus on identifioida ja yksilöidä kaikki rajoitukset liittyen arvonmääritysprosessiin ja siihen liittyviin tutkimuksiin ja analyysiin. Kaikki arvonmäärityksen toteuttamiseen liittyvät rajaukset on huomioitava ja niistä on sovittava kaikkien osapuolien kanssa toimeksiannon yhteydessä sekä raportoinnissa.

Jos arvonmäärittäjä ei pysty toteuttamaan luotettavaan arvonmääritysprosessiin ja johtopäätöksiin johtavaa arvonmääritystä mukaan lukien niiden vaatimia asianmukaisia ja riittäviä tutkimuksia ja

<sup>10</sup> Nämä vaatimukset koskevat myös esimerkiksi koneoppimiseen (ML, *machine learning*) tai tekoälyyn (AI, *artificial intelligence*) kuin myös yleisesti algoritmeihin ja *big dataan* perustuvien mallien käyttöä kuin myös Excel-malleja.

<sup>11</sup> Esimerkkinä allokoinnista on yrityksen arvonmäärityksessä estimoidun liiketoiminnan arvon (EV = E + D) kohdentaminen yrityksen omalle pääomalle (E) ja rahoitusveloille (D) tai estimoidun oman pääoman arvon kohdentaminen hybridi-instrumenteille, eri osakesarjoille ja/tai omistusosuuksille.

<sup>12</sup> Markkinainformaation ensisijaisuuteen vaikuttaa myös mitä arvon perustan käsitettä arvonmäärityksessä noudatetaan. Esimerkiksi yrityskauppojen yhteydessä ja investointi- tai synergistisen arvon perustaa noudattavassa arvonmäärityksessä, markkinahinta ei välttämättä sisällä osapuolikohtaisia kohteen arvoon vaikuttavia tekijöitä ja seikkoja.

analyysejä johtuen arvonmäärittäystä rajoittavista seikoista (ml. toimeksiannon ehdot ja rajaukset), ei arvonmäärittäystä tällöin (välttämättä) johda IVS:n mukaiseen arvonmäärittäykseen.

Arvonmäärittäyksen luotettavuutta rajoittavia seikkoja ovat mm.:

- Arvonmäärittäjä ei voi soveltaa asianmukaisia lähestymistapoja ja menetelmiä sekä prosesseja, joita asiantunteva osapuoli perustellusti soveltaisi, ja voidaan perustellusti olettaa, että rajoitusten vaikutus arvioitavaan arvoon on olennainen (rajattu ja/tai rajoitettu arvonmäärittäys<sup>13</sup>),
- Arvonmäärittäyksessä ei ole saatavissa luotettavan arvonmäärittäyksen vaatimaa olennaista luotettavaa informaatiota tai se ei ole riittävää ja/tai
- Arvonmäärittäjä ei voi arvioida kaikkien arvonmäärittäyksen vaatimien syöttötietojen ja oletusten asianmukaisuutta ja luotettavuutta asianmukaisella ja riittävällä tavalla.

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

### 13. JOHTOPÄÄTÖKSET JA PAINOTTAMINEN

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

Arvonmäärittäyksen johtopäätösten tekeminen kohteen arvosta vaatii usein myös eri lähestymistapojen ja menetelmien käyttöä sekä niiden antamien tulosten analysointia, yhteensovittamista ja luottamusasteen arviointia. Tätä kutsutaan eri menetelmien tulosten painottamiseksi.

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

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

Katso luku 18. Lähestymistapojen valinnasta ja painottamisesta.

### 14. RAPORTOINTI

Arvonmäärittäyksen raportoinnissa on kommunikoitava toimeksiantajalle ja arvonmäärittäyksen aiotuille käyttäjille hyödyllistä – olennaista, luotettavaa ja ymmärrettävää – informaatiota.

**Hyödyllisen informaation periaate.** Raportoinnin on välitettävä informaatiota, joka on olennaista arvonmäärittäyksen ymmärtämiseksi, ja joka antaa informaation käyttäjille selkeän, täsmällisen ja asianmukaisen ymmärryksen arvonmäärittäyksestä, sen johtopäätöksistä ja luotettavuudesta. Raportin tulisi myös antaa asianmukaisen kokemuksen omaavalle arvonmäärittäjäsalan ammattilaiselle, jolla ei ole aikaisempaa tietoa kyseisestä arvioinnista, kyvyn sen arvioimiselle sekä ymmärryksen muodostamiseksi raportin sisällön vähimmäisvaatimusten mukaisista seikoista.

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

<sup>13</sup> IVS 105.10.10:ssä esitetty määrittely rajatusta (*limited valuation*) tai rajoitetusta (*restricted valuation*) arvonmäärittäyksestä.

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

**Sisältövaatimus.** Raportoinnin on selkeällä ja täsmällisellä tavalla kuvattava arvonmäärityksen tavoite ja aiottu käyttötarkoitus, toimeksiannon ehdot, laajuus ja rajoitukset, tehty työ (käytetty informaatio ja sen tarkastukset, sekä lähestymistavat ja menetelmät, niiden valinta ja painottaminen), oletukset ja erityisolelut, sekä arvonmääritykseen suoraan vaikuttava olennainen epävarmuus tai rajoittavat ehdot sekä johtopäätökset. Ks. myös yksityiskohtaisempi esitys sisältövaatimuksista luku 16 Toimeksiannon ja raportoinnin sisältövaatimukset.

## 15. DOKUMENTOINTI

Arvonmäärityksen toteutus sekä johtopäätösten perusteena oleva työ perusteineen on dokumentoitava sekä säilytettävä kohtuullisen ajan arvonmäärityksen päättymisen jälkeen huomioiden myös säädösten vaatimukset.<sup>14</sup> Dokumentaation tulee sisältää kaikkia avain syöttötiedot, laskelmat, tutkimukset, ja analyysit, jotka ovat olennaisia johtopäätösten tekemisessä sekä kaikki toimeksiantajalle annetut luonnokset sekä lopullisen raportin.

---

<sup>14</sup> IVS-standardit eivät yksilöi säilytysaikaa, mutta yksi mahdollinen lähtökohta sen määrittämiseksi ovat kirjanpitolain tilinpäätösaineistoa koskevat säännökset.

## III. LISÄTIETOJA

## 16. TOIMEKSIANNON JA RAPORTOINNIN SISÄLTÖVAATIMUKSET

IVS 101-standardissa esitetään arvonmäärityksen toimeksiannon ja IVS 103-standardissa raportoinnin sisällön vähimmäisvaatimukset. Toimeksiannon mukainen sisältö on myös osa raportoinnin sisältöä. Arvonmäärittäjän velvollisuus on varmistaa selkeä ja ymmärrettävä kommunikointi ja raportointi arvonmäärityksen kaikissa vaiheissa. Osa standardeissa esitetyistä sisältövaatimuksista voidaan huomioida viittauksella arvonmäärityksen dokumentaatioon.

## TOIMEKSIANTO

1. Arvonmäärittäjä, toimeksiantaja ja aiotut käyttäjät
  - a. Selkeä ja täsmällinen kuvaus toimeksiannon osapuolista.<sup>15</sup>
  - b. Kaikki arvonmäärittäjän riippumattomuutta ja puolueettomuutta uhkaavat seikat (myös arvonmäärittäjän vakuutus riippumattomuudesta ja puolueettomuudesta).
  - c. Muiden asiantuntijoiden käytön yksilöinti ja laajuus.
2. Arvonmäärityksen tavoitteen ja aiotun käyttötarkoituksen selkeä ja täsmällinen yksilöinti
3. Arvonmäärityksen kohteen selkeä ja täsmällinen identifiointi ja yksilöinti<sup>16</sup>
4. Arvonmäärityksessä ja raportoinnissa käytetty valuutta
5. Arvonmäärityksen arvopäivä (ja arvonmäärityksen toteuttamisajankohta)
6. Arvon perustan käsite, sen oletukset ja lähde
  - a. Arvon perusta voidaan esittää selvityksenä tai viittauksena sen lähteeseen.
7. Arvonmäärityksen laajuus, sen rajaukset ja rajoitukset sekä aineisto ja oletukset
  - a. IVS-standardien vaatimuksien noudattamiseen sekä itse arvonmääritysprosessiin, toimenpiteisiin, käytettävään aineistoon ja raportointiin liittyvät olennaiset oletukset ja erityisolelut on yksilöitävä. Samoin niihin liittyvät rajaukset ja rajoitukset on yksilöitävä sekä niiden vuoksi tehdyt kaikki oletukset ja erityisolelut yksilöitävä.
  - b. Käytettävän ja käytetyn olennaisen informaation luonne ja lähteet sekä informaation (erityisesti kaikki olennaiset syöttötiedot ja oletukset) tarkastuksen ja varmentamisen laajuus on yksilöitävä.
8. Arvonmäärityksen raportointitapa ja -muoto
  - a. Rajoitukset koskien arvonmäärityksen käyttöä ja aiottuja käyttäjiä sekä raportoinnin julkaisemista ja jakelua on yksilöitävä.
9. Sovellettava standardi ja sen noudattaminen
  - a. Esitettävä noudatetaanko arvonmäärityksessä IVS-standardeja, sekä arvioiko arvonmäärittäjä kaikkien olennaisen syöttötietojen ja oletusten asianmukaisuuden.
  - b. Poikkeamat IVS-standardien vaatimuksista, joilla on olennainen vaikutus arvonmääritysprosessiin, syöttötietoihin ja/tai johtopäätöksiin, on yksilöitävä, erot kuvattava ja niiden soveltaminen perusteltava.

## RAPORTOINTI

10. Arvonmäärityksessä valitut ja sovelletut arvonmäärityksen lähestymistavat ja menetelmät
  - a. Lähestymistapojen ja menetelmien valinnan prosessi ja perustelut (ml. valitsematta jätetyt mahdolliset menetelmät ja perustelut niiden käyttämättä jättämiselle).
11. Arvonmäärityksessä käytetyt avainsyöttötiedot

<sup>15</sup> Arvonmäärityksen toimeksiantajan ja aiottujen käyttäjien yksilöinti auttaa heidän informaatiotarpeensa – ja siis raportoinnin tavan, muodon ja yksityiskohtaisuuden – määrittämisessä.

<sup>16</sup> Ks. yksityiskohtaisempi esitys arvonmäärityksen kohteen määrittämisestä yrityksen ja yritysosuuden arvonmäärityksessä IVS 200:20.1–6.

12. Arvonmäärityksessä tehdyt oletukset
  - a. Ks. edeltä kohta 7. koskien oletuksia ja erityisoletuksia.
  - b. Arvonmäärityksen olennaiset epävarmuustekijät, jotka liittyvät arvonmäärityksen luotettavuuteen (esim. johtuen kohteen ominaispiirteistä, toimeksiannon rajauksista ja/tai käytettävissä olevasta aineistosta mukaan lukien mallien syöttötiedoista).<sup>17</sup>
13. Arvonmäärityksen johtopäätökset sekä pääasialliset perustelut johtopäätöksille
  - a. Johtopäätöksen johtaminen eri menetelmien antamien eriävien arvojen perusteella eli niiden yhteensovittamisprosessi ja painottaminen tulisi kuvata ja raportoida.
14. Arvonmäärityksen raportoinnin päivämäärä (ja arvonmäärittäjän allekirjoitus)

## 17. IVS:N ARVON PERUSTOJEN KÄSITTEISTÄ JA OLETUKSISTA

IVS 104 standardissa esitetään IVS:ssä määritellyt arvon perustojen käsitteet sekä niihin liittyvien oletusten (premissien) käytöstä. Lisäksi standardi esittää markkina-arvon tulkintaa avustavan kehikon.

### A. IVS:ssä määritellyt arvon perustojen käsitteet<sup>18</sup>

- **Markkina-arvo** (*market value*) on arvioitu rahamäärä, jolla kohteen tulisi vaihtaa omistusta arvopäivänä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen riippumattomien ja vaihtoon halukkaiden hypoteettisten (eli oletettujen ja markkinaosapuolia yleisesti edustavien) myyjän ja ostajan välillä, osapuolten toimiessa asiantuntevasti, huolellisesti ja ilman pakkoa. Katso myös kohta C. Markkina-arvon viitekehys.
- **Kohtuullinen arvo** (*equitable value*) on kohteen arvioitu hinta yksilöityjen, asiantuntevien (ja informoitujen) sekä vaihtoon halukkaiden osapuolten välisessä vaihdossa, joka heijastaa vaihdon osapuolten omia etuja. Kohtuullisen arvon käsite on laajempi käsite kuin markkina-arvon käsite, koska osapuolet voivat olla yksilöityjä tai hypoteettisia. Tiettyjen yksilöityjen osapuolien kohdalla kohteen arvossa voidaan ottaa huomioon osapuolikohtaisten tekijöiden vaikutus, joita hypoteettiset markkinaosapuolet eivät voi saada tai saavuttaa. Lisäksi osapuolten ei tarvitse välttämättä olla riippumattomia tai halukkaita vaihtoon, mutta heidän oletetaan kuitenkin toimivan omien etujensa mukaisesti.<sup>19</sup>
- **Investointiarvo** (*investment value*) on kohteen arvo tietylle yksilöidylle tai yksilöidylle mahdolliselle tulevalle omistajalle henkilökohtaisena sijoituksena tai operatiivisessa käyttötarkoituksessa. Investointiarvon käsite ei edellytä vaihtoa. Investointiarvossa voidaan huomioida osapuolikohtaisia tekijöitä, jolloin se heijasta kohteen arvoa tietylle yksilöidylle osapuolelle, jonka näkökulmasta arvonmääritys tehdään, mukaan lukien osapuolen olosuhteet ja taloudelliset tavoitteet.
- **Synergistinen arvo** (*synergistic value*, myös synergia-arvo) on kahden tai useamman kohteen tai osuukien yhdistämisessä yhdeksi kokonaisuudeksi syntyvä arvo, jossa kohteiden yhdistelmän arvo on suurempi kuin erillisten kohteiden arvojen summa. Synergia-arvon käsite voi myös heijastaa kohteen osapuolikohtaisia ominaisuuksia, kun niillä on arvoa vain tietyille ostajalle.<sup>20</sup>
- **Likvidaatioarvo** (*liquidation value*, myös realisointiarvo) on rahamäärä, joka realisoituisi, kun kohde tai joukko kohteita myydään kohteen muodostamat osat erikseen. Likvidaatioarvon käsitteessä tulisi huomioida kohteen myyntikuntoon saattamisesta ja luovuttamisesta aiheutuvat kustannukset. Se on esitettävä ja sitä on sovellettava olettaen, että kohde

<sup>17</sup> Ks. myös arvonmäärityksen olennaisesta epävarmuudesta IVSC:n julkaisu *Dealing with Valuation Uncertainty at Times of Market Unrest*, March, 2020.

<sup>18</sup> Käsitteet ja niiden määritelmät ovat esitetty vapaamuotoisesti, eivätkä niiden esitysmuoto vastaa käsitteiden alkuperäistä suoran käännöksen muotoa. Arvonmäärityksen kohde viittaa käsitteissä niin omaisuuserään kuin vastuuseen tai velkaeraan. Tässä esityksessä on jätetty pois IVS:n määrittelemä arvon perusta markkinavuokra (IVS 104:40.1; *market rent*).

<sup>19</sup> IVS:n kohtuullisen arvon (*equitable value*), joka aikaisemmin oli nimetty käyväksi arvoksi (*fair value*), käsitettä sovelletaan usein oikeudellisissa yhteyksissä. Määritelmän voidaan katsoa rinnastuvan ainakin osittain esimerkiksi osakeyhtiölain (OYL) 18-luvun 7 §:n mukaiseen käyvän hinnan määrittämiseen (USA:ssa *fair value*). Sen sijaan esimerkiksi Perintö- ja lahjaverolain 9 §:n käypä arvo edustaa IVS:n markkina-arvon mukaista käsitettä (USA:ssa *fair market value*). Samoin IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardin määrittelemä käypä arvo (*fair value*) on hyvin samanlainen IVS:n markkina-arvon käsitteen kanssa.

<sup>20</sup> Synergistinen arvo voitaisiin hyvin sisällyttää investointiarvon käsitteeseen, kuten esimerkiksi USA:ssa on käytäntönä.

realisoidaan joko (a) tavanomaisessa järjestyksessä tai (b) pakon edessä ilman riittävää markkinointiaikaa riittävästi informoitujen ostajien etsimiseksi.

## B. Arvon perustan oletuksista

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

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

Esimerkkejä oletuksista ja premisseistä ovat:

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

## C. Markkina-arvon viitekehys

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

- **Todennäköisin hinta.** Markkina-arvo on todennäköisin hinta (mahdollisten hinnan estimaattien joukossa), joka vastaa markkina-arvon käsitettä määriteltynä arvopäivänä. Se on arvioitu hinnan rahamäärä (ei siis toteutunut kauppahinta tai ennalta määriteltä määrä), joka on maksettavissa

(käteisellä) kohteesta vaihdossa, ja on perustellusti saatavissa tavanomaisten markkinaehtojen mukaisessa vaihdossa markkinoilta arvopäivänä.

- **Markkinapaikka.** Markkina-arvoa vastaava hinta vaihdossa oletetaan muodostuvan neuvotteluprosessissa avoimilla, vapailta ja kilpailullisilla markkinoilla (jonka toimintaa säädökset voivat rajoittaa). Kohteen vaihdon odotetaan toteutuvan markkinapaikassa, jossa sillä yleensä tai pääasiallisesti käydään kauppaa. Markkinan valinnassa on myös varmistettava, että oletus kohteen parhaiden tuottavasta käytöstä pätee. Markkinan osapuolten lukumäärä ei ole markkinaa määrittävä tekijä.
- **Arvopäivä.** Markkina-arvo heijastaa arvopäivän mukaisia olosuhteita. Arvo on sidoksissa ja ehdollinen tiettyyn määritettyyn ajankohtaan, ja siksi se voi vaihdella markkinoiden tilan ja olosuhteiden mukana. Arvopäivä myös määrittää mitä informaatiota voidaan olettaa olevan markkinaosapuolien käytettävissä, tiedettävissä ja/tai ennakoitavissa arvopäivänä, ja siis vaikuttavan kohteen arvoon.
- **Kohteen käyttö ja tila.** Markkinahinta heijastaa kohteen parasta ja tuottavinta käyttöä, joka maksimoi kohteen arvon ja hinnan oletettujen markkinaosapuolien näkökulmasta. Kohdetta oletetaan markkinoitavan asianmukaisella tavalla ja riittävän ajan, jotta sille muodostuu riittävä määrä ostajia ja heille riittävä tietoisuus kohteesta sekä kohteelle paras mahdollinen hinta.
- **Hypoteettiset myyjä(t) ja ostaja(t).** Markkinaosapuolet eli ostaja(t) ja myyjä(t), joita ei ole yksilöity, ovat toistansa riippumattomia osapuolia, asiantuntevasti ja huolellisesti toimivia<sup>21</sup>, yhtäläisesti informoituja sekä halukkaita ja motivoituneita vaihtoon omien etujensa mukaisesti. Osapuolet eivät siis toimi pakonomaisesti (ml. yli-innokkaasti tai spekuloiden) tai pakon edessä. Lisäksi osapuolet ottavat huomioon arvopäivänä markkinoilla saatavissa ja käytettävissä olevan informaation. Osapuolet myös toimivat valitsevat tosiasialliset markkinaolosuhteet huomioiden, ja siis hyväksyen markkina-arvon käsitettä vastaavan hinnan arvopäivänä. Markkina-arvo ei sisällä tosiasiallisia osapuolikohtaisia tekijöitä, jos ne eivät ole (kaikkien) hypoteettisten markkinaosapuolien saatavissa tai saavuttavissa.

## 18. LÄHESTYMISTAPOJEN VALINNASTA JA PAINOTTAMISESTA

IVS 105-standardissa ohjeistetaan eri arvonmäärityksen lähestymistapojen valinnasta ensisijaiseksi lähestymistavaksi ja painottamisesta johtopäätöksen tekemisessä.

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

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

**B. Tuottolähestymistapa:** arvo perustuu kohteen tulevaisuudessa tuottamiin taloudellisiin hyötyihin, jotka muunnetaan arvopäivän mukaiseksi nykyarvoksi huomioiden odotettuihin taloudellisten hyötyjen

<sup>21</sup> IVSC Perspectives Paper: Challenges to Market Value (29 January, 2021, s. 4) mukaan markkina-arvon käsitteen määritelmässä "acted knowledgeably, prudently, and without compulsion" indikoi myös, että osapuolien oletetaan toimivan ainakin jossakin määrin myös varovaisesti (konservatiivisesti) huolellisuuden vaatimuksen lisäksi.



toteutumisen liittyvän riskin ja rahan aika-arvon. Menetelmät soveltavat yleensä diskontattujen kassavirtojen tai tuottojen menetelmiä sekä myös optioiden hinnoittelumalleja.

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

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

- Lähestymistapaa tulisi soveltaa ja sille tulisi antaa merkittävä painoarvo johtopäätöksissä, kun osapuolet pystyvät luomaan vastaavan hyödyn tuottavan kohteen ilman oikeudellisia rajoituksia ja ajallisesti riittävän nopeasti ilman että he ovat valmiita maksamaan merkittävää hankintamenon ylittävää preemiota, kohteen arvo ei perustu sen kykyyn tuottaa taloudellista hyötyä ja sen luonteen ainutlaatuisuuden vuoksi markkina- tai tuottolähestymistavan soveltaminen ei ole mahdollista, ja/tai sovellettava arvon perusta perustuu kohteen jälleenhankintahintaan.
- Lähestymistapaa voidaan myös soveltaa yhdessä muiden lähestymistapojen kanssa ja sille voidaan antaa merkittävä painoarvo, kun osapuoli voisi harkita samanlaisen hyödyn tuottavan kohteen valmistamista tai rakentamista, mutta siihen liittyy oikeudellisia tai ajallisia rajoituksia, lähestymistapaa sovelletaan muiden lähestymistapojen antamien tulosten tarkastus-, kohtuullisuus- tai järkevyydestin omaisesti, ja/tai kohde on valmistettu tai hankittu ajallisesti lähellä arvopäivää.
- Yrityksen arvonmäärityksessä kustannuslähestymistapaa ei yleensä voida soveltaa.<sup>22</sup> Se voi tulla kuitenkin kyseeseen, jos (i) yritys on elinkaaren alkuvaiheen tai startup-yritys, jonka taloudellisten hyötyjen rahamääräistä tulevaa kehitystä (mm. kassavirtoja) ei voida luotettavasti määrittää ja vertailukelpoisiin kohteisiin perustuvia markkinalähestymistavan menetelmiä ei voida luotettavasti soveltaa; (ii) yritys harjoittaa sijoitustoimintaa tai se on holding-yhtiö, ja/tai (iii) yrityksen toiminta ei edusta jatkuvaa toimintaa ja/tai yrityksen likvidaatioarvo ylittää sen jatkuvan toiminnan arvon.

## 19. ARVONMÄÄRITYKSEN ARVIOINTI

Laaditun arvonmäärityksen ja sen raportoinnin arvioijan tai tarkastajan, on oltava IVS:n mukainen ammatillisesti pätevä arvonmäärittäjä. Siksi IVS-standardien vaatimukset koskevat pääsääntöisesti kaikilta osin myös toteutettujen arvonmääritysten ja niiden raportoinnin arvioijia. Arvioija voi myös suorittaa arvonmäärityksen arvioinnin ja tarkastamisen lisäksi tiettyjä arvonmäärityksellisiä toimenpiteitä (mm. estimoida itsenäisesti kohteelle arvon indikaation ja esittää mielipiteen sen arvosta) ja/tai antaa mielipiteensä kohteen arvosta, kun niistä on sovittu arviointia koskevassa toimeksiannossa.

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

**Sisältövaatimus.** Arvioinnin raportointiin on sisällytettävä vähintään seuraavat seikat tai niiden lähteisiin on viitattava raportissa:

- Arvioinnin ja tarkastuksen laajuus mukaan lukien toimeksiannon vähimmäissisältövaatimuksia koskevat seikat

<sup>22</sup> IVS 200:70.1 mukaan yritys arvonmäärityksen kohteena ei vastaa IVS 105:70.2 ja 3 mukaisia kriteereitä lähestymistavan soveltamiseksi, eli jälleenhankintahinta ei ole olennainen yrityksen arvoa määrittävä tekijä ja sitä ei oikaista arvonalentumisella, joka johtuu yrityksen fyysisestä heikkenemisestä tai vanhenemisesta.

- Arvioinnin kohteen (arvonmääritysraportin) yksilöinti sekä arvonmäärityksessä käytetyt syöttötiedot ja oletukset
- Arvioijan johtopäätökset arvioitavasta työstä sekä perustelut johtopäätöksille
- Arvioinnin raportointipäivämäärä

LIITE A. IVS:N AVAINKÄSITTEITÄ<sup>23</sup>

**Arvo** (IVS Sanasto 20.29; *value*). Arvo on IVS-standardeja noudattavan arvonmäärittämisprosessin perusteella muodostettu mielipide. Arvo on arvonmäärittämisessä valittua arvon perustaa vastaava estimaatti joko kohteesta saatavasta todennäköisimmästä rahallisesta vastikkeesta tai sen hallinnan kautta kohteesta saatavasta taloudellisesta hyödystä. IVS 200:100.2:ssa esitetään, että yrityksen arvo omistajille minä hyvänä ajankohtana heijastaa yrityksestä odotettuja (taloudellisia) hyötyjä.

**Arvonmäärittäminen** (IVS Sanasto 20.24; *valuation*). Arvonmäärittäminen on IVS-standardeja noudattava prosessi tai toimenpide johtopäätöksen tai mielipiteen määrittämiseksi arvonmäärittämisprosessin kohteen arvosta arvopäivänä, joka vastaa arvonmäärittämisessä valittua arvon perustan mukaista arvoa.

**Arvonmäärittäjä** (IVS Sanasto 20.30; *valuer*). Arvonmäärittäjä on henkilö, joukko henkilöitä tai organisaation henkilöjäsen, riippumatta siitä onko hän työsuhteessa tai sopimussuhteessa, jolla on vaadittava asiantuntemus, kyky ja kokemus toteuttaa arvonmäärittäminen objektiivisella, puolueettomalla sekä eettisellä ja pätevällä tavalla.

**Asiakas** (IVS Sanasto 20.3; *client*). Asiakas (toimeksiantaja) viittaa henkilöön, henkilöihin tai organisaatioon, jolle arvonmäärittäminen toteutetaan. Asiakkaita voivat olla niin arvonmäärittäjän oma organisaatio kuin sen ulkopuoliset henkilöt tai tahot.

**Aiottu käyttäjä** (IVS Sanasto 20.10; *intended user*) on arvonmäärittämisraportin (tai arvonmäärittämisraportin) toimeksiantaja ja/tai muu yksilöity osapuoli.

**Arvonmäärittämisprosessin kohde**, myös kohdeomaisuuserä (IVS Sanasto 20.1; *asset*, myös 20.22; *subject or subject asset*). Arvonmäärittämisprosessin kohde viittaa niin varallisuuserään, tai varallisuuserien muodostamaan kokonaisuuteen, vastuuseen tai vastuuerin muodostamaan kokonaisuuteen tai varallisuuserien ja vastuiden muodostamaan kokonaisuuteen. Varallisuuserä ja vastuut (IVS Viitekehys 20.1; *assets and liabilities*) sisältävät myös niihin liittyvät nykyiset ja tulevat vaateet. Katso myös yrityksen arvonmäärittämisprosessin yhteydessä tehtävästä arvonmäärittämisprosessin kohteen määrittämisestä IVS 200:20.1–6.

**Arvonmäärittämisprosessin lähestymistapa** (IVS Sanasto 20.25; *valuation approach*) viittaa yleiseen tapaan estimoida arvo (metodologiaan), ja jossa käytetään yhtä tai useampaa arvonmäärittämisprosessin menetelmää.

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

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

**Olenainen tai merkittävä** (IVS Sanasto 20.21; *significant and/or material*). Olenaisuuden ja merkittävyyden arviointi vaatii ammatillista harkintaa ja arvonmäärittämisprosessin toteuttamiseen liittyvää seikkaa pidetään olennaisena tai merkittävänä, jos sen soveltamisella arvonmäärittämisprosessissa tai vaikutuksella arvonmäärittämisprosessiin voidaan odottaa olevan vaikutusta arvonmäärittämisprosessin käyttäjien tekemiin taloudellisiin ja muihin päätöksiin huomioiden arvonmäärittämisprosessin ja toimeksiantannon olosuhteet kokonaisuudessa.

<sup>23</sup> Käsitteiden määritelmät eivät edusta alkuperäislähteen sanatarkkaa käännöstä.

## LIITE B. VIITAUKSET IVS-STANDARDIEN AVAINKOHTIIN

Eettiset ja ammatilliset periaatteet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensijainen standardi: IVS Viitekehys ja Peruseriaatteet 1. ja 2.</li> <li>• Objektiiivisuus: IVS Viitekehys 40.1–2, ks. myös IVS 101:20.3(a)</li> <li>• Pätevyys: IVS Viitekehys 50.1–3, ks. myös IVS 101:20.3(a)</li> <li>• Muiden asiantuntijoiden käyttö: IVS Viitekehys 50.2–3</li> <li>• Ammatillisen harkinnan käyttö: IVS Viitekehys 40.1</li> <li>• Muut ohjeet: IVSC Pätevyyskehys ammattimaisille arvioijille ja IVSC Eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaisille arvioijille</li> </ul>
IVS:n noudattaminen ja poikkeaminen vaatimuksista	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensijainen standardi: IVS Viitekehys ja Peruseriaatteet 3.</li> <li>• Muut standardit: IVS 102:40.1–2</li> <li>• Noudattamisvelvollisuus: IVS Viitekehys 10.1–2, ks. myös IVS 102:10.1</li> <li>• Poikkeaminen: IVS Viitekehys 10.3 ja 60.1–4, ks. myös IVS 101:20.3(i) ja (n) ja IVS 102:40.2</li> <li>• Arvonmäärittäjien ammattijärjestöjen ohjeiden noudattaminen IVS-standardien yhteydessä: IVS 102:40.2</li> </ul>
Toimeksianto: laajuus ja velvollisuudet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensijainen standardi: IVS 101 Tehtävän määrittely ja Peruseriaatteet 9.</li> <li>• Muut standardit: IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen, IVS 103 Arvioinnin raportointi, IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät</li> <li>• Informointivelvollisuus: IVS 101:20.2</li> <li>• Toimeksiannon sisältö: IVS 101:20.3, myös IVS 102:20.6</li> <li>• Rajaukset lähestymistavan ja menetelmän valinnassa sekä tutkimuksissa: IVS 105:10.7 ja 9 sekä IVS 102:20.3 ja 6; ks. myös IVS Viitekehys objektiiivisuuden varmistamisen vaatimus</li> </ul>
Arvon perustat ja oletukset	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensijainen standardi: IVS 104 ja Peruseriaatteet 4.</li> <li>• Arvonmäärittäjän velvollisuus valita arvon perusta ja noudattaa sitä: IVS 104:20.2; samoin yrityksen arvonmäärittäjänsä liittyen IVS 200:30.1–2</li> <li>• Arvon perustan valintakriteerit: IVS 104: 10.1 ja 20.3 (ks. myös IVS 101:20.3(g))</li> <li>• Lakisääteisesti määräytyvä arvon perusta: IVS 104:10.2 ja 20.4</li> <li>• IVS:n arvon perustojen määritelmät: Markkina-arvo IVS 104:30.1 ja 2–7. Kohtuullinen arvo IVS 104:50.1 ja 2–4. Investointiarvo IVS 104:60.1 ja 2. Synergistinen arvo IVS 104:70.1. Likvidaatio- tai realisointiarvo IVS 104:80.1 ja 2.</li> <li>• Markkina-arvon viitekehys: IVS 104:30.1 markkina-arvon määritelmä ja viitekehys IVS 104:30.2–7</li> <li>• Arvon perustan vaikutus muihin valintoihin: IVS 104:10.1 ja 5</li> <li>• Oletukset ja erityisolelut: IVS 104:10.3–6 ja IVS 104:200.1–5; ks. myös kohteen tilan ja käytön oletuksista IVS 104:130–170, parhaiden tuottava käyttö IVS 104:140.1–5, osapuolikohtaiset tekijät IVS 104:180.1–3 ja IVS 104:190.1–3 sekä transaktiokulut IVS 104:210.1; Peruseriaatteet 6.</li> </ul>
Toteutus: yleiset periaatteet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensijainen standardi: IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen ja Peruseriaatteet 9.–14.</li> <li>• Luotettavan arvonmäärittäjänsä toteutuksen periaate sekä tutkimusten ja tarkastusten yleiset periaatteet: IVS 102:20.1, 2 ja 4 sekä IVS 105:10.7 ja IVS Viitekehys 40.1–2</li> <li>• IVS 101:20.3:ssa esitetty toimeksiannon sisällön vähimmäisvaatimusten mukainen luettelo auttaa toteutuksessa huomioitavien seikkojen identifiointia</li> </ul>
Arvonmäärittäjänsä lähestymistavat ja menetelmät	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensijainen standardi: IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät ja Peruseriaatteet 12.</li> <li>• Arvonmäärittäjänsä velvollisuus valita asianmukainen menetelmä(t): IVS 105:10.5; samoin yrityksen arvonmäärittäjänsä liittyen IVS 200:40.1–2</li> <li>• Lähestymistapojen ja menetelmien valintakriteerit: IVS 105:10.3 ja 4, 8, 9 ja 10; ks. myös IVS 104:30.5 ja 6, 105:20.2–3, IVS 105:40.2–3, IVS 105:90.1–3 sekä IVS 105:60.2–3 koskien eri lähestymistapojen painottamista</li> <li>• Markkinalähestymistapa: valinnasta, sen kriteereistä ja painottamisesta: IVS 105:20.1–6; yrityksen arvonmäärittäjänsä liittyen IVS 200:50.3 kohteen ja verrokkien sekä transaktion vertailukelpoisuudesta, ja informaation määrästä ja laadusta</li> <li>• Tuottolähestymistapa: valinnasta, sen kriteereistä ja painottamisesta: IVS 105:40.1–5; yrityksen arvonmäärittäjänsä liittyen IVS 200:60.1 viittaa erityisesti IVS 105:40.2–3</li> </ul>

Arvonmäärityksen lähestymistavat ja menetelmät (jatkuu)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kustannuslähestymistapa – valinnasta, sen kriteereistä ja painottamisesta: IVS 105:60.1–4; yrityksen arvonmääritykseen liittyen IVS 200:70.1–2 esittää tilanteet joihin lähestymistapa soveltuu</li> <li>• Yhden tai useamman menetelmän käyttö: IVS 105:10.1 ja 4</li> <li>• Peukalosäännöt: IVS 105:30.16</li> <li>• Arvonmääritysmalli: IVS 105:90.1–3</li> <li>• Arvon kohdentaminen eli allokointi: IVS 104:220.1–2</li> </ul>
Aineisto ja informaatio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todistusaineiston muodostamisen periaatteet: IVS 102:20.1, 2 ja 3 sekä Peruseriaatteet 11.</li> <li>• Informaation, syöttötietojen ja oletusten asianmukaisuuden ja luotettavuuden tarkastusvelvollisuus: IVS 101:20.3(i), (j) ja (n), IVS 102:20.2 ja 3 sekä IVS 105:10.7; ks. myös IVS 102:20.7 ja IVS Viitekehys 40.1–2; myös yrityksen arvonmäärityksen yhteydessä johdolta saadun informaation arviointivelvollisuus IVS 200:100.1</li> <li>• Luotettavuuden tarkastuksen kriteerit: IVS 102:20.5; ks. myös IVS Viitekehys 40.1–2</li> <li>• Muilta saatu informaatio: IVS 102:20.4; ks. myös IVS 105:10.7</li> <li>• Informaatioon liittyvät rajaukset ja rajoitukset: IVS 101:20.3(i) ja (n) sekä IVS 102:20.6</li> <li>• Markkinaperusteisen informaation ensisijaisuuden ja käytön periaate: IVS 105:10.7 ja 8 sekä ja IVS 105:20.4; ks. myös IVS 104:30.5 ja 6</li> </ul>
Rajaukset ja rajoitukset	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensisijaiset standardit: IVS 101 Tehtävän määrittely, IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen ja IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät ja Peruseriaatteet 6.–9.</li> <li>• Toimeksiannon rajaukset ja rajoitukset: IVS 101:20.3(i), ks. myös IVS 102:20.3 ja 7 sekä IVS 105:10.9; ks. myös IVS 103:10.2 suoraan arvonmääritykseen vaikuttavan olennaisen epävarmuuden tai rajoittavien ehtojen/olosuhteiden raportointivaatimus</li> <li>• Lähestymistapojen ja menetelmien soveltamisen rajoitukset: IVS 105:10.9 ja 10, myös IVS 102:20.7</li> <li>• Aineiston ja sen arvioinnin rajoitukset: IVS 101:20.3(i), IVS 102:20.3 ja 7 sekä IVS 105:10.7</li> <li>• Oletukset ja erityisolelut aineiston puutteellisuuden vuoksi: IVS 101:20.3(i)</li> <li>• Rajattu (<i>limited valuation</i>) tai rajoitettu (<i>restricted valuation</i>) arvonmääritys: IVS 105:10.10</li> </ul>
Johtopäätökset ja painottaminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensisijainen standardi: IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät</li> <li>• Painottaminen ja yhteensovittaminen: IVS 105:10.4 ja 6, IVS Sanasto 20.32 ja 31</li> <li>• Menetelmien arviointikriteerit: IVS 105:10.3, 6 ja 7 (myös 105:10.10)</li> <li>• Keskiarvon ottamisen kielto: (IVS 105:10.4 ("ei saa") ja 6 ("yleensä ei")); ks. myös IVS Sanasto 20.32 ("ei saa")</li> </ul>
Raportointi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensisijainen standardi: IVS 103 Arvioinnin raportointi ja Peruseriaatteet 13.</li> <li>• Muut lähteet: IVS Viitekehys, IVS 101 Tehtävän määrittely, IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen</li> <li>• Hyödyllisen informaation vaatimus: IVS 103:10.1 ja 2 sekä 20.2 ja 20.3</li> <li>• Sisältövaatimus: IVS 103.10.2 ja 20.2; myös IVS 101:20.3</li> <li>• Raportoinnin tapa ja muoto: IVS 103:10.3 ja 4 ja 20.1 ja 2</li> </ul>
Dokumentointi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensisijainen standardi: IVS 102 Selvitykset ja standardien noudattaminen ja Peruseriaatteet 14.</li> <li>• Dokumentointivaatimukset: IVS 102:30.1</li> </ul>
Arvonmäärityksen arviointi ja sen raportointi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensisijainen standardi: IVS 103 Raportointi.</li> <li>• Arvioinnin tarkastajan määrittely: IVS Sanasto 20.28</li> <li>• Poikkeuksia IVS:n vaatimuksiin tarkastuslausunnon antajille: IVS 101:10.2(c) ja IVS 101:20.3(g)</li> </ul>

## IVS FAKTOJA



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

- IVSC. Kansainväliset arvonmääritys- eli arviointistandardeja eli IVS-standardeja (*International Valuation Standards*) laatii, kehittää ja julkaisee kansainvälinen arvonmääritys- eli arviointistandardineuvosto IVSC (*International Valuation Standards Council*). IVSC toimii globaalisti Lontoosta käsin. Se on poliittisista päätöksentekijöistä riippumaton voittoa tavoittelematon arvonmäärittäjien toimintaa ja arvonmäärityksiä sääntelevä ja ohjeistava standardien laatija. Sen päätavoite on globaalinen luottamuksen rakentaminen arvonmäärityksiin. IVSC:n toiminnan juuret ulottuvat vuoteen 1981, ja sen nykyinen nimi sekä toimintamalli muodostuivat vuonna 2008. IVSC:n toiminnalla ja kehityksellä on vahvoja yhtymäkohtia niin kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien kehitykseen kuin kiinteistöalan arviointeihin. IVSC:n jäsenenä on yli 170 jäsenorganisaatiota ja IVS-standardeja sovelletaan yli 100 maassa. IVSC:n varsinainen jäsenkunta muodostuu mm. akateemisista jäsenistä, arvonmääritysalan ammattilaisista, instituutioista ja yrityksistä sekä lakien ja virallisten määräysten säätäjistä. IVSC ei ole arvonmäärittäjien ammattijärjestö.
- IVS. IVS-standardit perustuvat globaalisti yleisesti hyväksytyihin arvonmäärityksen käsitteisiin, periaatteisiin ja käytäntöihin. Ne ohjaavat arvonmäärittäjiä korkealaatuisen – johdonmukaisten, läpinäkyvien ja luotettavien – arvonmääritysten tekemisessä sekä raportoinnissa. IVS-standardien uusin päivitetty versio tulee voimaan 31.1.2022 (virallinen esitysmuoto "IVS (voimassa 31.1.2022)". Standardit ovat luokiteltu yleisiin (IVS 101-105) ja omaisuuslajikohtaisiin (IVS 200-500) standardeihin. Lisäksi standardeissa on mukana niiden soveltamista avustavat johdanto, sanasto ja viitekehys. IVSC julkaisee myös arvonmäärittäjien eettisiä ja ammattilaisia periaatteita sekä ajankohtaisia keskustelualoitteita.
- GLOBAALI HARMONISOINTI. IVS-standardit ovat harmonisoitu – eivätkä siis ole ristiriidassa – muiden merkittävien kansainvälisten arvonmääritysstandardien kuten RICS *Valuation – Global Standards* ja USPAP *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* sekä CUSPAP *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* kanssa. Lisäksi niin RICSin kuin USPAPin laatijat, *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) ja *The Appraisal Foundation* (TAF), ovat myös IVSC:n toimintaa rahoittavia sponsoreita.
- KANSAINVÄLINEN YHTEISTYÖ. IVSC on tehnyt ja tekee yhteistyötä myös useiden keskeisten kansainvälisten taloudellisten vaikuttajien kanssa, kuten esimerkiksi Euroopan Unionin komission, Euroopan pankkiviranomaisten yhdistyksen (EBA), Kansainvälisen arvopaperimarkkinavalvojien yhteisön (IOSCO), Kansainvälisen järjestelypankin (BIS), Kansainvälisen pääomasijoittajien yhdistyksen (IPEV), Kansainvälisen valuuttarahaston (IMF), Maailman kauppajärjestön (WTO), Maailman pankin (WP), Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön (OECD) ja Yhdistyneiden Kansakuntien talous- ja sosiaalineuvoston (UNESCO) kanssa.
- EU JA IVS-STANDARDIT. IVS-standardien noudattamista ei vaadita EU:n tai Suomen lainsäädännössä. EU:n direktiivissä 2014/17/EU (kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista) esitetään, että IVS-standardit edustava arvonmäärityksen korkean laadun ja luotettavuuden periaatteita ja vaatimuksia.
- SKAY ry. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY) on IVSC:n ainoa suomalainen jäsenorganisaatio. SKAY julkaisee IVS-standardien suomenkielisiä käännöksiä ([www.skavyr.fi](http://www.skavyr.fi)). IVS-standardien hallinta kuuluu myös Keskuskauppakamarin Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) -tutkintovaatimuksiin.
- Kansainvälisistä tilintarkastusyhteisöistä BDO, Deloitte, E&Y, Grant Thornton, KPMG ja PwC ovat IVSC:n sponsoreita.

## KIRJOITAJASTA



Harri Seppänen, KTT, CVA<sup>®</sup>, on riippumaton yritysten arvonmäärityksen sekä taloudellisen suorituksen mittauksen ja analysoinnin asiantuntija, kouluttaja ja tutkija. Hän on ensimmäinen ja ainut suomalainen EACVA (Europe) ja NACVA (U.S.A) hyväksymä Practitioner Member sekä CVA<sup>®</sup> tutkinnon hyväksytysti suorittanut yrityksen arvonmäärityksen ja analysoinnin asiantuntija. Hän on myös kirjoittanut Jenny ja Antti Wihurin rahaston tukemaan tutkimuksen kansainvälisesti yleisesti hyväksytyistä arvonmäärityksen periaatteista (YHAP) arvonmäärittäjille ja arvonmääritysinformaation käyttäjille, johon myös tämä opas perustuu.