

Kansainväliset arviointistandardit 2013

Kauko Viitanen, Heidi Falkenbach (toim.)

Suomennoksen julkaisija ja kustantaja:



Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry
Fastighetsvärderingsföreningen i Finland rf

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

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

ISBN 978-952-68290-5-0

Tekijänoikeus © 2014 Kansainvälinen arviointistandardineuvosto
Copyright © 2014 International Valuation Standards Council

Tekijänoikeus © 2013 Kansainvälinen arviointistandardineuvosto (IVSC).

Kaikki oikeudet pidätetään, kohteena Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:lle (SKAY) myönnetty lupa kääntää International Valuation Standards 2013 suomen kielelle ja uudelleen tuottaa dokumentti käännöksessä. Suomenkielisen käännökset tekijänoikeudet kuuluvat Kansainväliselle arviointistandardineuvostolle (IVSC).

Copyright © 2013 International Valuation Standards Council (IVSC).

All rights reserved, subject to permission having been granted to the Finnish Association for Real Estate Valuation to translate International Valuation Standards 2013 into the Finnish language and reproduce that document in translation. The Finnish translation is the copyright of IVSC.

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

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

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

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

Julkaistu Helsingissä 2014.

Published in Helsinki 2014.

Esipuhe suomenkieliseen käännökseen (IVS 2013)

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

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

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

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

Kääntämisessä on pyritty mahdollisimman tarkkaan käännökseen pyrkien mm. pääosin noudattamaan alkuperäisessä tekstissä käytettyä virke- ja sivurakennetta. Osaltaan tämä on johtanut kankeaan suomenkieliseen ilmaisuun. Suurempi ongelma on kuitenkin ollut alkuperäisen tekstin paikoin varsin vaikea rakenne ja ilmaisutapa, mikä lisättyinä monien englanninkielisten sanojen

monimerkityksellisyydellä ja suomenkielisten tarkkojen vastineiden puuttumisena on osin johtanut vaikeuksiin oikean käännöksen löytämisessä. Myös alkuperäisestä tekstistä on löytynyt muutama virhe. Toisaalta on kuitenkin todettava, että yleispiirteistä kansainvälistä arviointistandardia on joka tapauksessa tulkittava kunkin maan oman lainsäädännön pohjalta.

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

Lopuksi haluan todeta, että tämä suomenkielinen käännös on epävirallinen. Käytettäessä hyväksi ja tulkittaessa standardeja ei tähän käännökseen voi vedota, vaan ainoastaan alkuperäisiin englanninkielisiin standardeihin. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry, käännösten tekijät tai toimittajat eivät ota vastuuta käännöksen oikeellisuudesta.

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

Helsingissä joulukuussa 2014

Kauko Viitanen

Pj., Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry

Sisällysluettelo

Johdanto	1
Yhteenveto keskeisistä muutoksista	5
IVS:n Määritelmät	7
IVS:n Viitekehys	11
Yleiset standardit	27
IVS 101 Tehtävän määrittely	27
IVS 102 Toteutus	32
IVS 103 Raportointi	35
Omaisuuslajistandardit	39
IVS 200 Liiketoiminnat ja liiketoiminnan osuudet	39
IVS 210 Aineettomat hyödykkeet	47
IVS 220 Koneet ja laitteet	56
IVS 230 Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet	61
IVS 233 Rakenteilla oleva sijoituskiinteistö	69
IVS 250 Rahoitusinstrumentit	76
Arviointisovellukset	89
IVS 300 Arviointi taloudellista raportointia varten	89
IVS 310 Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien arviointi vakuudellista luotonantoa varten	106

Johdanto

Arviointeja käytetään laajasti ja niihin tukeudutaan rahoitus- ja muilla markkinoilla tilinpäätösten yhteydessä, säädösten vaatiessa tai tuettaessa kiinnitysluotto- ja vaihdantatoimintoja. Kansainvälinen arviointineuvosto (IVSC) on riippumaton, voittoa tuottamaton yksityissektorin organisaatio, joka tehtävänä on palvella yleistä etua. IVSC:n tavoitteena on rakentaa uskottavuutta ja yleistä luottamusta arviointiprosessiin laatimalla viitekehys soveltuvasti koulutettujen ja eettisesti toimivien arviointiammattilaisten toimittamille uskottaville arviointilausunnoille.

Kansainväliset arviointistandardit (IVSs) sisältävät menettelytavat arviointitehtävien suorittamiseksi yleisesti hyväksytyjä käsitteitä ja periaatteita noudattaen, ja ohjaavat niiden periaatteiden johdonmukaista soveltamista. IVSC myös edistää ammattimaisten arvioitsijoiden toimintatapoja ja pätevyyttä käsitteleviä standardeja, joista vastaa IVSC:n ammatillinen lautakunta (Professional Board) ja jotka tuotetaan ja julkaistaan riippumatta arviointistandardeista (IVSs).

IVSC:n standardilautakunta (Standards Board) vastaa arviointistandardien (IVSs) antamisesta. Lautakunta on autonominen asialistansa laatimisen ja julkaisujensa hyväksymisen osalta. Arviointistandardeja laatiessaan lautakunta:

- noudattaa laatiessaan uusia standardeja ja niihin liittyviä julkilausumia määriteltä, asianmukaista prosessia, johon kuuluvat yhteydenpito arviointipalvelujen tuottajien ja käyttäjien kanssa sekä lausuntojen pyytäminen kaikista uusista standardeista tai olemassa olevien standardien muutoksista,
- pitää yhteyttä muihin rahoitusmarkkinoilla standardeja antaviin tahoihin;
- harjoittaa aktiivista vaikuttamista, johon kuuluvat keskustelut kutsuttujen viitetahojen sekä kohdennettujen käyttäjien tai käyttäjäryhmien kanssa.

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

- tunnistaa tai luo globaalisti hyväksytyjä periaatteita ja määritelmiä;
- tunnistaa ja edistää menettelytapoja arviointitoimeksiantojen suorittamiseksi ja arviointien raportoimiseksi;
- tunnistaa erityistä harkintaa vaativia asioita ja yleisesti käytettäviä menetelmiä erityyppisten omaisuuslajien tai vastuiden arvioinnissa;
- tunnistaa soveltuvia arviointimenettelyitä arvioinnin päätarpeita varten.

Arviointistandardit sisältävät joko

1. vaatimuksia, joita pitää seurata standardien mukaisen arvioinnin tekemisessä, tai
2. informaatiota tai ohjeistusta, joka ei velvoita tai valtuuta mitään erityistä toimintatapaa, vaan on tarkoitettu auttamaan parempien ja yhtenäisempien arviointikäytäntöjen kehittämistä, tai joka auttaa käyttäjiä ymmärtämään paremmin arviointia, josta he ovat riippuvaisia.

Arviointistandardit on järjestetty seuraavasti:

IVS:n viitekehys

Tämä toimii johdantona kaikille muille IVS-standardeille. IVS:n viitekehys esittää yleisesti hyväksytyt arviointiperiaatteet ja käsitteet, joita tulee noudattaa sovellettaessa muita standardeja. IVS:n viitekehys ei sisällä menettelyyn liittyviä vaatimuksia.

IVS:n yleiset standardit

Nämä esittävät vaatimukset kaikkien arviointitoimeksiantojen suorittamiselle, paitsi jos omaisuuslajistandardeissa tai arviointisovelluksissa on määrätty toisin. Ne on muotoiltu niin, että ne soveltuvat kaiken tyyppisten hyödykkeiden arviointeihin ja kaikkiin arviointitarkoituksiin, joihin standardeja sovelletaan.

IVS:n omaisuuslajistandardit

Omaisuuslajistandardit sisältävät vaatimukset ja kommentaarin. Vaatimukset esittävät kaikki lisäykset ja muunnokset yleisten standardien vaatimuksiin havaintoesimerkkien kanssa siitä, kuinka yleisten standardien periaatteita yleisesti sovelletaan ko. omaisuuslajiin. Kommentaari antaa taustatietoa kunkin omaisuuslajin arvoon vaikuttavista ominaispiirteistä ja tunnistaa yleisesti käytettyjä arviointisovelluksia ja –menetelmiä.

IVS:n arviointisovellukset

Arviointisovellukset käsittelevät tavallisimpia tarkoituksia, joita varten arviointeja tarvitaan. Jokainen sisältää vaatimukset ja ohjeistusosion. Vaatimuksissa esitetään lisäykset tai muunnelmat yleisten standardien vaatimuksiin sekä kuvataan, kuinka yleisten standardien ja omaisuuslajistandardien periaatteita sovelletaan tehtäessä arviointeja ko. tarkoitusta varten. Ohjeistusosio antaa tietoa

- muiden toimielinten julkaisemien kansainvälisesti sovellettavissa olevien säännösten tai standardien arvioinnille asettamista vaatimuksista, esimerkiksi Kansainväliset tilinpäätösstandardit (IFRS),
- muista yleisesti hyväksytyistä vaatimuksista ko. tarkoitukseen tapahtuville arvioinneille,
- soveltuvista arviointimenettelyistä ko. vaatimukseen vastaamiseksi.

Tekniset ohjeet

Tekniset ohjeet (Technical Information Papers, TIPs) tukevat muiden standardien vaatimusten soveltamista. TIP toteuttaa yhtä tai useampaa seuraavista tarkoituksista:

- Antaa tietoa erityyppisten, arvolle relevanttien omaisuuslajien ominaisuuksista.
- Antaa tietoa soveltuvista arviointimenetelmistä ja niiden soveltamisesta.
- Antaa lisätietoa toisissa standardeissa todetuista asioista.
- Antaa tietoa ja tukea arvioinnin johtopäätökseen pääsemiseksi erilaisissa tilanteissa.

TIP voi antaa ohjeistusta mahdollisesti soveltuvista menettelyistä, mutta ei määrää tai valtuuta tietyn menettelyn käyttämiseen missään erityistilanteessa. Tarkoituksena on antaa tietoa avuksi kokeneelle arvioijalle tämän päättäessä sopivimman toimintatavan valinnasta.

TIP:iä ei ole tarkoitettu koulutuksen tai ohjeistuksen antamiseksi asiaa tuntemattomalle, ja se suuntautuu ensisijaisesti käytännön sovellutuksiin. TIP ei ole oppikirja eikä akateemista keskustelua ko. aihealueesta, eikä se myöskään liity tai viittaa sellaisiin teksteihin.

Näiden standardien soveltaminen

Kun on lausuttu, että arviointi tehdään tai on tehty Kansainvälisten arviointistandardien mukaan, on ehdotonta, että kaikkia relevantteja standardeja noudatetaan ja otetaan huomioon kaikki IVSC:n julkistamat avustavat ohjeistukset. Kun poikkeaminen on välttämätöntä lainsäädännön tai säädösten vaatimusten takia, tulee tämä kertoa selvästi, ks. IVS 101 standardin kohta 2(k) ja IVS 103 standardin kohta 5(k).

Varat ja vastuut

Standardeja voidaan käyttää sekä varojen että vastuiden arvioimiseen. Standardien luottavuuden parantamiseksi sanojen hyödyke, omaisuuserä tai varat voidaan katsoa sisältävän myös vastuun tai vastuut, paitsi jos nimenomaan on todettu toisin tai sisällön perusteella on selvää, että vastuut on suljettu pois.

Voimaantulo

Jokaisessa standardissa kerrotaan voimaantulopäivä. Koska TIP:it eivät vaadi minkään erityisen toimenpiteen tekemistä tai välttämistä, niillä ei ole voimaantulopäivää.

Mitä kirja sisältää?

Kirja sisältää IVSC:n standardilautakunnan 1.7.2013 hyväksymät IVS-standardien Viitekehyksen, IVS:n yleiset standardit, IVS:n omaisuuslajistandardit ja IVS:n sovellukset. TIP:it ovat erillisissä kirjasissa.

Tulevat muutokset standardeihin

IVSC:n standardilautakunta aikoo tarkistaa kaikki julkaistut standardit tarpeellisten päivitysten tai selventämisten varalta joka toinen vuosi. Lautakunnalla on jatkuvasti käynnissä projekteja, jotka voivat tuottaa lisästandardiesityksiä tai muutosehdotuksia tähän julkaisuun milloin tahansa. Informaatiota käynnissä olevista projekteista ja mahdollisesti tapahtuvista tai hyväksytyistä muutoksista on löydettävissä IVSC:n nettisivuilta www.ivsc.org.

Yhteenveto keskeisistä muutoksista

Selvennys standardien soveltuvuudesta arviointien tarkastuksiin

On tavanomaista tilata tarkastus toisen tekemästä arvioinnista. Lainsäädännöstä ja paikallisesta tavasta riippuen tarkastus voi käsittää tarkastajan oman käsityksen arvosta tai voidaan rajoittaa tiettyjen arviointiin liittyvien tekijöiden kommentoimiseksi, kuten esimerkiksi käytettyyn lähtöaineistoon, standardien noudattamiseen jne. On selvää, että kun tarkastus käsittää arvioinnin, IVS-standardit ovat sovellettavissa, mutta oli epäselvää, voidaanko niitä soveltaa, kun ei ole esitetty näkemystä arvosta. Lautakunnan mukaan, vaikka tarkastustoimeksianto ei vaatisi, että tarkastaja esittää oman näkemyksensä arvosta, on silti yleisen edun mukaista, että tarkastusprosessia ja toisen arvioinnin raportointia koskevat samat periaatteet läpinäkyvyydestä ja julkistamisesta. Useita muutoksia on tehty IVS 101:een *Tehtävän määrittely*, IVS 102:een *Toteutus* ja IVS 103:een *Raportointi* sen selventämiseksi, että useimmat vaatimukset koskevat yhtäläillä tarkastusta, jossa arvonäkemyistä ei esitetä, kuin muuntotyypisiä arviointitoimeksiantoja.

Muiden tuottaman informaation käyttämisen vaatimusten kiristäminen

Lautakunnan huomiota oli kiinnitetty huoleen siitä, että jotkut arvioitsijat olivat sopineet muiden tuottaman tiedon käyttämisestä, ml. toimeksiantajatahon, harkitsematta tiedon uskottavuutta tai luotettavuutta. Selvästi on useita tilanteita, joissa arvioitsijaa pyydetään luottamaan muiden, kuten erikoistuneiden konsulttien, tuottamaan tietoon, ja joissa tieto voidaan perustellusti hyväksyä luotettavaksi ilman enempää kysymyksiä tai tutkimuksia arvioitsijan toimesta. On kuitenkin tapauksia, joissa tiedon kyseenalaistamaton hyväksyntä voi tuottaa epäluotettavan arvioinnin. Tämä on erityinen huoli, jos kolmannet osapuolet, joiden tulee voida tukeutua arviointiin, eivät ole tietoisia toimeksiantajatahon kanssa sovitusta arvioitsijan tarkistamisvelvollisuutta koskevista rajoituksista. Lautakunta on sopinut standardin IVS 101 *Tehtävän määrittely* muutoksista, joissa esitetään vaatimus tarkistuksen laajuuden harkinnalle ja raportoimiselle koskien kaikkea tietoa, johon arvioinnissa on luotettu. Se on myös muuttanut

standardia IVS 102 *Toteutus* vaatimalla lisäharkintaa tiedon uskottavuudelle ja luotettavuudelle arviointiprosessissa, ja sisällyttänyt vaatimuksen standardiin IVS 103 *Raportointi* asianmukaisen merkinnän tekemisestä lausuntoon.

Päivittäminen ja ristiinviittaaminen

Useita pienempiä muutoksia on tehty useisiin standardeihin heijastellen niiden julkaisemisen jälkeen tulleita muutoksia uudempien IVS:n julkaisujen yhdenmukaisuuden sekä muihin aineistoihin tehtyjen viittausten ajanmukaisuuden varmistamiseksi.

Standardien IVS 230 ja IVS 300 liitteiden poistaminen

Lautakunta sopi IVS 230:n liitteen, *Historiallinen kiinteistö*, poistamisesta. Lautakunta havaitsi, ettei nykyinen liite anna mitään lisävaatimuksia verrattuna IVS 230:een. Se on myös ainoa standardiin sisältyvä ohjeistus yhden pääomaisuuslajin alakohtaan, ja lautakunta oli huolestunut, että se voitaisiin nähdä ennakkotapauksena, joka voisi johtaa moniin muihin liitteisiin, kuten esim. IVS 200:ssa erityisiin liiketoimintalajeihin tai IVS 220:ssä erityisiin koneiden ja laitteiden lajeihin. Vaikka lautakunnalla on tiettyjä omaisuuslajeja koskevia projekteja, niissä kehitetään ohjeistusta, kuinka standardien periaatteita sovelletaan ja ne julkaistaan Teknisinä ohjeina. Liitteen sisältö on edelleen saatavilla IVSC:n internetsivuilla erillisenä julkaisuna.

IVS 300:n liite *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet julkisella sektorilla* viittaa laajasti Kansainvälisiin julkisen sektorin tilinpäätösstandardien (IPSAS) vaatimuksiin. IPSAS-lautakunta on parhaillaan toteuttamassa merkittävää projektia käsitekehikon kehittämiseksi ja se pitää sisällään julkisen sektorin yksiköiden hyödykkeille soveltuvat mittaamisperusteet. IPSAS:in mittaamisvaatimukset ovat siten alttiina muutokselle lähitulevaisuudessa. Nykyinen liite on jo vanhentunut ja sisältää virheellistä tietoa. Lautakunnan tietoon on myös tuotu, että julkisella sektorilla on käytössä myös monia muita tilinpäätösstandardeja ympäri maailmaa ja mittaamis- ja arviointivaatimukset voivat vaihdella merkittävästi. IVS 300 soveltuu kaikkiin tilinpäätösarviointeihin riippumatta tilinpäätösstandardeista, joita sovelletaan. Siksi se jo kattaa aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvioinnit minkä tahansa julkisen sektorin tilinpäätösstandardin osalta ja liite, joka vain viittaa yhteen standardiin, altistaa potentiaaliselle sekaannukselle. Näistä syistä lautakunta totesi, että on epätarkoituksenmukaista sisällyttää liitettä enää standardiin.

IVS:n Määritelmät

Alla olevia sanoja tai fraaseja käytetään IVS:n Viitekehyksen kuvauksessa, Yleisissä standardeissa tai useammassa kuin yhdessä Omaisuuslajistandardissa tai Arviointisovelluksessa, joilla on erityinen tai rajoitettu merkitys. Nämä termit on kirjoitettu kursiivilla kussakin standardissa.

Arvon perusta (Basis of value) – selvitys arvon määrittämisen perusolettamuksista.

Kustannusarvomenetelmä (Cost approach) – antaa osoituksen arvosta käyttäen taloudellista periaatetta, jonka mukaan ostaja ei maksa hyödykkeestä enempää, kuin mitä vastaavanlaisen hyödyn tuottava hyödyke maksaisi hankittuna tai rakennettuna.

Käypä arvo (Fair value) – omaisuuserän tai vastuun siirtämiseksi tunnistettujen, asiantuntevien ja halukkaiden osapuolten välillä arvioitu hinta, joka heijastaa kummankin osapuolen intressejä.¹

Liikearvo (Goodwill) – vastainen taloudellinen hyöty liiketoiminnasta, osuudesta liiketoimintaan tai hyödykeryhmän käyttämisestä, mikä ei ole erikseen eriteltävissä.

Tuottoarvomenetelmä (Income approach) – antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevaisuuden kassavirrat yhdeksi arvohetken pääoma-arvoksi.

Aineeton hyödyke (Intangible asset) – ei-rahallinen hyödyke, joka ilmenee taloudellisten ominaisuuksiensa välityksellä. Sillä ei ole aineellista olomuotoa, vaan se tarjoaa omistajilleen oikeuksia ja taloudellisia hyötyjä.

Sijoituskiinteistö (Investment property) – kiinteistö – maa-alue, rakennus, rakennuksen osa tai molemmat - jota omistaja pitää hallussaan hankkiakseen pikemminkin vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai niitä molempia kuin:

¹ Tämä ei koske taloudellista raportointia varten tehtäviä arviointeja, ks. IVS 300.

- (a) käyttääkseen sitä tavaroiden valmistamiseen tai palvelujen tuottamiseen tai hallinnollisiin tarkoituksiin; taikka
- (b) myydäkseen sen tavanomaisessa liiketoiminnassa.

Investointiarvo (Investment value) - Hyödykkeen arvo nykyiselle tai potentiaaliselle omistajalle yksittäisenä sijoituksena tai operatiivisina hyötyinä.

Kauppa-arvomenetelmä (Market approach) - antaa osoituksen arvosta vertaamalla kohdehyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joiden osalta hintatietoa on saatavissa.

Markkinavuokra (Market rent) - arvioitu rahamäärä, jolla oikeus kiinteistöön saataisiin vuokrattua *arvopäivänä* liiketoimintaan halukkaiden toisistaan riippumattomien vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tavanomaisin vuokraehdoin asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitsevasti ja ilman pakkoa.

Markkina-arvo (Market value) - arvioitu rahamäärä, jolla hyödyke tai vastuu *arvopäivänä* vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Kiinteistö (Real estate) - maa ja kaikki siihen kuuluvat luonnolliset elementit kuten puut ja mineraalit sekä siihen liitetyt rakenteet kuten rakennukset ja tontin perusparannukset sekä kaikki rakennukseen pysyvästi kiinnitetyt laitteet kuten rakennusta palvelevat mekaaniset ja sähköiset laitteet sekä maan alla että päällä.

Kiinteä omaisuus (Real property) - kaikki *kiinteistön* omistamiseen kuuluvat oikeudet ja hyödyt.

Erytisoletus (Special assumption) – oletus, joka joko olettaa tosiasioita, jotka poikkeavat todellisista tosiasioista *arvopäivänä* tai joita tyypillinen liiketoimen markkinaosapuoli ei olisi tehnyt *arvopäivänä*.

Erytinen ostaja (Special purchaser) – tietty ostaja, jolle tietyllä hyödykkeellä on sen omistamisesta saatavien hyötyjen takia *erikoisarvoa*, joka eivät ole muiden markkinoilla toimivien ostajien saavutettavissa.

Erikoisarvo (Special value) - rahamäärä, joka kuvaa hyödykkeen erityisiä ominaisuuksia, joilla on arvoa vain *erityiselle ostajalle*.

Synergia-arvo (Synergistic value) – Arvon lisätekijä, joka syntyy yhdistämällä kaksi tai useampia hyödykkeitä tai oikeuksia siten, että yhdistetty arvo on suurempi kuin erillisten arvojen summa.

Liiketoimintakiinteistö (Trade related property) – mikä tahansa tietynlaisen liiketoiminnan harjoittamista varten suunniteltu *kiinteistö*, jonka arvo perustuu sen mahdollistamaan liiketoimintaan.

Arvopäivä (Valuation date) – ajankohta, jota arvonäkemyks koskee. *Arvopäivään* sisältyy myös ajanhetki, jota arvonäkemyks koskee, jos hyödykelajin arvo voi muuttua oleellisesti yksittäisen päivän aikana.

Arvioinnin tarkastus (Valuation review) – toimenpide tai prosessi toisen osapuolen tekemän arvioinnin tarkastamiseksi ja raportoimiseksi, mikä voi vaatia tai olla vaatimatta, että tarkastaja antaa myös oman arvonäkemyksensä.

IVS:n viitekehys

Sisältö	Kohdat
Arviointi ja harkinta	1
Objektiivisuus	2-3
Pätevyys	4-5
Hinta, kustannus, arvo	6-9
Markkinat	10-14
Markkinoiden aktiivisuus	15-17
Markkinaosapuolet	18-19
Yksikkökohtaiset tekijät	20-22
Yhdistäminen	23-24
Arvon perusta	25-28
Markkina-arvo	29-34
Transaktiokustannukset	35
Investointiarvo	36-37
Käypä arvo	38-42
Erikoisarvo	43-46
Synergia-arvo	47
Oletukset	48-51
Pakkomyynnit	52-54
Arviointimenetelmät	55
Kauppa-arvomenetelmä	56-57
Tuottoarvomenetelmä	58-61
Kustannusarvomenetelmä	62-63
Soveltamistavat	64
Arvioinnin syöttötiedot	65-72

IVS:n viitekehys sisältää yleisesti hyväksytyt arviointikäsitteet, periaatteet ja määritelmät, joihin Kansainväliset arviointistandardit perustuvat. Nämä periaatteet tule huomioida ja niitä tulee soveltaa noudatettaessa yksittäisiä standardeja ja arviointimenettelyitä.

Arviointi ja harkinta

1. Näiden standardien periaatteiden soveltaminen erityisissä tilanteissa vaatii harkintaa. Harkintaa on sovellettava objektiivisesti ja sitä ei tule käyttää arviointituloksen liioittelemiseksi tai vähättelemiseksi. Harkintaa tulee käyttää ottaen huomioon arvioinnin tarkoitus, *arvon perusta* ja arviointiin sovellettavat oletukset.

Objektiivisuus

2. Arviointiprosessi edellyttää, että arvioija ratkaisee puolueettomasti, mikä luottamus annetaan erilaisille asiatiedoille ja oletuksille johtopäätöksiä tehtäessä. Jotta arviointi on uskottava, on tärkeää voida nähdä, että ratkaisut on tehty ympäristössä, joka edistää läpinäkyvyyttä ja minimoi subjektiivisten tekijöiden vaikutuksen prosessissa.
3. On perustavanlaatuinen odotus, että sovellettaessa näitä standardeja tarkoituksenmukaiset kontrollit ja menettelyt on olemassa arviointiprosessin välttämättömän objektiivisuuden varmistamiseksi siten, että tulosten voidaan katsoa olevan puolueettomia. IVS:n *Eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaisille arvioijille* antaa esimerkin toimintatapaohjeiden tarkoituksenmukaisesta rakenteesta. Kun arvioinnin tarkoitus edellyttää arvioijalta erityistä statusta tai arvioijan status on vahvistettu julkistamisella, on vaatimukset asetettu soveltuvassa standardissa. Toimintatapoihin ja eettiseen käyttäytymiseen liittyvät asiat koskevat arvioinnin ammattioorganisaatioita tai muita elimiä, joiden tehtävänä on säädellä tai auktorisoida yksittäisiä arvioijia.

Pätevyys

4. Koska arviointi vaatii taidon ja harkinnan käyttämistä, on perusoletus, että arvioinnit tehdään yksilöiden tai yhtiöiden toimesta, joilla on tarvittavat tekniset taidot, kokemus ja tieto arviointikohteesta ja markkinoista, joilla sitä käydään kauppaa, sekä arvioinnin tarkoituksesta.
5. Monimutkaisten tai laajojen monihyödykkeisten arviointien tekemiseksi on hyväksyttävää, että arvioija hakee asiantuntija-apua kokonaistoimeksiannon tiettyihin näkökulmiin sillä ehdolla, että asia on tuotu esille tehtävän määrittelyn yhteydessä (ks. IVS 101 *Tehtävän määrittely*).

Hinta, kustannus ja arvo

6. Hinta on määrä, joka on pyydetty, tarjottu tai maksettu hyödykkeestä. Riippuen tietyn myyjän tai ostajan taloudellisista mahdollisuuksista, motivaatiosta tai erityisintresseistä maksettu hinta saattaa poiketa muiden arvostamasta hyödykkeen arvosta.
7. Kustannus on hyödykkeen hankkimisen tai luomisen vaatima rahamäärä. Kun hyödyke on hankittu tai luotu, sen kustannus on tosiasia. Hinta liittyy kustannukseen, koska hyödykkeestä maksetusta hinnasta tulee ostajan kustannus.
8. Arvo ei ole tosiasia vaan mielipide joko:
 - (a) todennäköisimmästä hyödykkeestä vaihdossa maksetusta hinnasta, tai
 - (b) hyödykkeen omistamisen hyödyistä.

Vaihtoarvo on hypoteettinen hinta, ja hypoteesi, jonka perusteella arvo arvioidaan, määritetään arvioinnin tarkoituksen perusteella. Arvo omistajalle on arvio hyödyistä, jotka omistamisesta kertyvät tietyille taholle.

9. Sanaa ”arviointi” (”valuation”) voidaan käyttää viittaamaan arvioituun arvoon (arvioinnin loppupäätelmä) tai arvon määrittämiseen (arviointityöhön). Näissä standardeissa tulisi yleensä yhteyden perusteella olla selvää, mitä merkitystä on haettu. Kun on olemassa sekaannuksen vaara tai tarve erottaa selvästi vaihtoehdotiset merkitykset, käytetään lisäsanoja.

Markkinat

10. Markkinat ovat ympäristö, jossa ostajat ja myyjät käyvät kauppaa tavaroista ja palveluista hintamekanismin välityksellä. Markkinoiden käsite edellyttää, että ostajat ja myyjät voivat käydä kauppaa tavaroista tai palveluista ilman tarpeettomia rajoituksia toiminnalle. Kukin osapuoli reagoi tarjonta-kysyntätilanteeseen ja muihin hintaa määrittäviin tekijöihin kuten myös omaan ymmärrykseen tavaroiden tai palvelujen suhteellisesta hyödyllisyydestä ja yksilöllisistä tarpeista ja toiveista.
11. Todennäköisimmän hinnan, joka hyödykkeestä maksettaisiin, arvioimiseksi on ehdottoman tärkeää niiden ymmärtää markkinoiden laajuus, joilla hyödykkeestä käytäisiin kauppaa. Tämä johtuu siitä, että hinta, joka voidaan saada, riippuu ostajien ja myyjien määrästä kyseisillä markkinoilla *arvopäivänä*. Ostajilla ja myyjillä tulee olla pääsy ko. markkinoille, jotta heillä olisi vaikutusta hintaan. Markkinat voidaan määritellä erilaisten kriteerien perusteella. Niihin kuuluvat:

- (a) kaupankäynnin kohteena olevat tavarat ja palvelut, esim. moottoriajoneuvojen markkinat eroavat kultamarkkinoista,
 - (b) laajuus tai jakelurajoitteet, esim. tavarantavalmistajalla ei ole jakelu- tai markkinointiverkostoa myydäkseen loppukäyttäjille ja loppukäyttäjät eivät kysy tavaraa niin paljon kuin tavarantavalmistaja tuottaa,
 - (c) maantiede, esim. vastaavien tuotteiden tai palveluiden markkinat voivat olla paikalliset, seudulliset, kansalliset tai kansainväliset.
12. Vaikka markkinat voivat millä tahansa hetkellä olla omavaraiset ja vain vähäisesti riippuvaiset muiden markkinoiden toiminnoista, niin pidemmällä aikavälillä markkinat kuitenkin vaikuttavat toisiinsa. Esimerkiksi minä tahansa päivänä hyödykkeen hinta yhdessä osavaltiossa voi olla korkeampi kuin identtisestä tuotteesta voidaan saada toisessa. Jos mahdolliset valtiovallan kaupankäyntirajoituksista tai veropolitiikasta johtuvat vääristymät jätetään ottamatta huomioon, tuottajat lisäävät ajan kuluessa hyödykkeen tarjontaa osavaltiossa, jossa siitä voidaan saada korkeampi hinta, ja vähentävät tarjontaa osavaltiossa, jossa hinta on alempi, saaden siten hinnat lähentymään toisiaan.
13. Ellei asiayhteydestä selvästi ilmene toisin, IVS:ssä tarkoitetaan markkinoilla markkinoita, joilla arvioitavaa hyödykettä tai vastuuta normaalisti vaihdetaan *arvopäivänä* ja joille useimmilla markkinaosapuolilla, mukaan lukien nykyinen omistaja, on yleensä pääsy.
14. Monenlaisten epätäydellisyyksien vuoksi markkinat toimivat vain harvoin tasaisesti täydellisessä tarjonta-kysyntätasapainossa. Yleisiin markkinoiden epätäydellisyyksiin kuuluvat tarjontahäiriöt, nopeat kysynnän nousut tai laskut sekä markkinaosapuolten informaatioepäsymmetrisyys. Koska markkinaosapuolet reagoivat näihin epätäydellisyyksiin, markkinat todennäköisesti korjaavat jatkuvasti jotain epätasapainon aiheuttanutta muutosta. Arvioinnin, jonka tavoitteena on arvioida todennäköisin hinta markkinoilla, on kuvastettava relevantteja markkinoita *arvopäivänä* eikä oletettuun tasapainon palautumiseen korjattua tai tasoitettua hintaa.

Markkinoiden aktiivisuus

15. Aktiivisuuden taso vaihtelee kaikilla markkinoilla. Vaikka markkinoiden aktiivisuuden normaalitaso pidemmällä ajanjaksolla voi olla mahdollista määrittää, useimmilla markkinoilla on ajanjaksoja, jolloin aktiviteetti on huomattavasti korkeampi tai alempi kuin tuo normi. Aktiviteettitasot voidaan ilmaista vain suhteellisin termein, esim. markkinat ovat enemmän tai vähemmän aktiiviset kuin edellisenä päivänä. Ei ole olemassa selvästi määritettyä rajaa aktiivisille tai epäaktiivisille markkinoille.

16. Kun kysyntä on korkea suhteessa tarjontaan, odotetaan hintojen nousevan, mikä houkuttaa lisää tarjoajia markkinoille, ja sen vuoksi aktiviteetti kasvaa. Tilanne on päinvastainen, kun kysyntä on alhainen, ja hinnat laskevat. Aktiviteetin eri tasot voivat kuitenkin olla enemmän reaktioita hinnan muutoksiin, kuin aiheuttaa niitä. Transaktioita voi tapahtua ja tapahtuukin markkinoilla, jotka ovat vähemmän aktiivisia kuin normaalisti, ja yhtä merkityksellisesti tulevilla ostajilla on todennäköisesti mielessään hinta, jolla he ovat valmiita tulemaan markkinoille.
17. Hintatieto epäaktiivisilta markkinoilta voi kuitenkin olla näyttö *markkina-arvosta*. Laskevien hintojen ajanjaksolla aktiviteettitasot sekä laskevat että ”pakotetuiksi” kutsuttujen myyntien määrä kasvaa (ks. kohdat 52 ja 54 jäljempänä). Laskevilla markkinoilla on kuitenkin myyjiä, jotka eivät toimi pakonalaisina, ja tuollaisten myyjien tekemien kauppajien hintojen hylkääminen näyttönä tarkoittaisi markkinarealiteettien sivuuttamista.

Markkinaosapuolet

18. IVS:ssä markkinaosapuolilla tarkoitetaan kaikkia yksilöitä, yrityksiä ja muita yksiköitä, jotka osallistuvat varsinaisiin liiketoimiin tai pohtivat liiketoimien tekemistä tietyn tyyppisistä hyödykkeistä. Halukkuus tehdä kauppaa ja kaikki muut markkinaosapuoliin liittyvät käsitykset ovat tyyppillisiä ko. markkinoilla *arvopäivänä* aktiivisille ostajille ja myyjille sekä mahdollisille ostajille ja myyjille, eivätkä millekään tietylle yksilölle tai yksikölle.
19. Suoritettaessa markkinaperusteista arviointia eivät nykyiseen omistajaan ja tiettyyn potentiaaliseen ostajaan liittyvät erityisasiat ole relevantteja, koska sekä halukas myyjä että ostaja ovat hypoteettisia yksilöitä tai yksikköjä, joihin liittyvät tyyppilliset markkinaosapuolten ominaisuudet. Näitä ominaisuuksia käsitellään kohdassa *markkina-arvon* käsitteellinen viitekehys (ks. kohdat 30(d) ja 30 (e)). Käsitteellinen viitekehys edellyttää myös, että kaikki *erikoisarvon* elementit sekä muut arvoelementit, jotka eivät ole yleisesti markkinaosapuolten saatavilla, jätetään huomiotta (ks. kohdat 30(a) ja 30(f)).

Yksikkökohtaiset tekijät

20. Tekijät, jotka ovat erityisiä tietylle ostajalle tai myyjälle eivätkä yleisesti saatavilla kaikille markkinaosapuolille, jätetään markkinaperusteisessa arvioinnissa pois syöttötiedoista. Esimerkkeinä yksikkökohtaisista tekijöistä, jotka eivät ehkä ole saatavilla markkinaosapuolille, ovat seuraavat:
- (a) lisäarvo samanlaisten hyödykkeiden muodostamasta portfoliosta,

- (b) ainutlaatuinen synergia hyödykkeen ja yksikön omistamien muiden hyödykkeiden välillä,
 - (c) lakiperusteiset oikeudet tai rajoitukset,
 - (d) veroedut tai –rasitukset,
 - (e) yksikön ainutlaatuinen kyky hyödyntää hyödykettä.
21. Se, ovatko em. tekijät erityisiä yksikölle vai saavutettavissa yleisesti markkinoilla, määritetään tapauskohtaisesti. Esimerkiksi joitain hyödykkeitä ei yleensä luovuteta yksittäisinä kohteina vaan osana ryhmää. Tällöin hyödykkeisiin liittyvät synergiat siirtyvät markkinaosapuolille ryhmän luovutuksen yhteydessä, eivätkä siten ole yksikkökohtaisia.
22. Jos arvioinnin tarkoituksena on määrittää arvo tietylle omistajalle, yksikkökohtaiset erityistekijät vaikuttavat hyödykkeen arviointiin. Tilanteisiin, joissa omistajakohtaista arvoa voidaan vaatia, kuuluvat seuraavat esimerkit:
- (a) investointipäätöksen tukeminen,
 - (b) hyödykkeen suoriutumisen tarkastaminen.

Yhdistäminen

23. Yksittäisen hyödykkeen arvo on usein riippuvainen sen suhteesta muihin siihen liittyviin hyödykkeisiin. Esimerkkejä ovat:
- (a) toisensa kattavat rahoitusinstrumenttiportfolion omaisuuserät ja vastuut
 - (b) toisiaan potentiaalisen ostajan näkökulmasta joko kriittisellä massalla tai strategisilla sijainneilla täydentävien kiinteistöjen portfolio
 - (c) tuotantolinjan koneryhmä tai koneen tai koneiden käyttämisen vaatima ohjelmisto,
 - (d) brändiä tukevat valmistusohjeet ja patentit,
 - (e) liikeyrityksen käyttämät toisistaan riippuvaiset maa-alueet, rakennukset, laitteet ja muut varusteet.
24. Kun arviointia vaaditaan hyödykkeistä, joita pidetään yhdessä täydentävien tai vastaavien hyödykkeiden kanssa, on tärkeää määritellä selvästi, arvioidaanko ryhmää tai portfolioa vai kutakin hyödykettä erikseen. Jos kyse on jälkimmäisestä, on myös tärkeää määrittää, onko jokainen hyödyke oletettu arvioitavan:
- (a) itsenäisenä kohteena olettaen, että muut hyödykkeet ovat ostajan saatavissa, tai

- (b) itsenäisenä kohteena olettaen, että muut hyödykkeet eivät ole ostajan saatavissa.

Arvon perusta

25. *Arvon perusta* on selvitys arvon määrittämisen perusolettamuksista
26. Se kuvaa perusolettamukset, joihin raportoitu arvo perustuu, esim. hypoteettisten liiketoimien luonteen, osapuolten suhteen ja motivaation sekä laajuuden, millä hyödyke on altistettu markkinoille. Oikea perusta vaihtelee arvioinnin tarkoituksesta riippuen. *Arvon perusta* tulee erottaa selvästi:
- (a) menetelmästä, jota käytetään arvon osoituksen tuottamisessa,
 - (b) arvioitavan hyödykkeen tyypistä,
 - (c) todellisesta tai oletetusta hyödykkeen tilasta arvioinnin ajankohtana,
 - (d) kaikista lisä- tai *erityisoletuksista*, jotka muokkaavat perusolettamuksia erityistilanteissa.
27. *Arvon perusta* voi kuulua yhteen kolmesta peruskategoriasta:
- (a) Ensimmäinen on määritellä todennäköisin hinta, joka olisi saatavilla hypoteettisessa vaihdossa vapailla ja avoimilla markkinoilla. *Markkina-arvo* määriteltynä näiden standardien mukaan kuuluu tähän kategoriaan.
 - (b) Toinen on määritellä henkilön tai yksikön saamat hyödyt hyödykkeen omistamisesta. Arvo on erityinen tuolle henkilölle tai yksikölle eikä välttämättä ole relevantti markkinaosapuolille yleisesti. Tässä standardissa määritetyt *investointiarvo* ja *erikoisarvo* kuuluvat tähän kategoriaan.
 - (c) Kolmas on määritellä hinta, joka olisi järkevästi katsoen sovittavissa vaihdettaessa hyödyke kahden tietyn osapuolen välillä. Vaikkei osapuolten välillä olisi kytköksiä ja he neuvottelisivat riippumattomina, hyödykettä ei välttämättä ole asetettu markkinoille, ja sovittu hinta voi heijastaa omistamisen erityishyötyjä tai -haittoja mukana oleville osapuolille enemmän kuin yleensä markkinoilla. *Käypä arvo* määriteltynä näiden standardien mukaan kuuluu tähän kategoriaan.
28. Arvioinneissa voidaan vaatia erilaisten *arvon perustojen*, jotka on määritetty laeissa, määräyksissä, yksityisissä sopimuksissa tai muissa asiakirjoissa, käyttöä. Vaikka tuollaiset perustat saattavat näyttää samanlaisilta kuin näissä standardeissa määritetty *arvon perusta* niiden soveltaminen voi vaatia erilaista menettelyä kuin on kuvattu IVS:ssä, ellei asianomaisessa asiakirjassa ole tehty yksiselitteistä viittausta IVS:ään. Tuollaisia perustoja on tulkittava ja sovellettava lähdeasiakirjan ehtojen mukaisesti. Esimerkkeinä *arvon perustoista*, jotka on määritetty muissa määräyksissä, ovat monenlaiset arvonmäärittämisen perustat

Kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa (IFRS) ja muissa kirjanpitostandardeissa.

Markkina-arvo

29. *Markkina-arvo* on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserä tai vastuu *arvopäivänä* vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.
30. *Markkina-arvon* määritelmää tulee soveltaa seuraavan käsitteellisen viitekehyksen mukaisesti:
- (a) ”arvioitu rahamäärä” viittaa rahamääräisesti ilmaistuun hintaan, joka hyödykkeestä voidaan maksaa toisistaan riippumattomien osapuolten välisessä liiketoimessa. *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 alentaneet tai korottaneet erityiset ehdot tai olosuhteet, kuten epätavanomaiset rahoitus-, myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt, kenen tahansa kauppaan liittyvän osapuolen myöntämät erikoisehdot tai -myönnytykset, tai mitkä tahansa *erikoisarvoa* sisältävät tekijät.
 - (b) ”hyödyke vaihtaisi” viittaa siihen tosiasiaan, että hyödykkeen arvo on pikemmin arvioitu rahamäärä kuin ennalta määrätty summa tai todellinen kauppahinta. Se on liiketoimessa hinta, joka *arvopäivänä* vastaa kaikkien tekijöiden osalta *markkina-arvon* määritelmää.
 - (c) ”*arvopäivänä*” edellyttää, että hyödykkeen arvo on ajallisesti määritetty annetulle päivälle. Koska markkinat ja markkinaolosuhteet voivat muuttua, arvioitu arvo voi toisena ajankohtana olla väärä tai sopimaton. Arvioitu määrä kuvaa ajankohtaista markkinatilannetta ja olosuhteita *arvopäivänä*, ei minään muuna ajankohtana.
 - (d) ”halukas ostaja” viittaa henkilöön, joka on motivoitunut, muttei pakotettu ostamaan. Ostaja ei ole yli-innokas eikä päättänyt ostaa hinnalla millä hyvänsä. Ostaja myös ostaa ajankohtaisten markkinarealiteettien ja markkinaodotusten mukaisesti, pikemmin kuin liittyen kuvitteellisiin tai oletettuihin markkinoihin, joita ei voi osoittaa tai odottaa olevan olemassa. Oletettu ostaja ei maksa korkeampaa hintaa kuin markkinat vaativat. Kyseisen omaisuuden omistaja luetaan niiden joukkoon, jotka muodostavat ”markkinat”.

- (e) ”ja halukas myyjä” ei ole yli-innokas eikä pakotettu myymään, ei valmis myymään hinnalla millä hyvänsä, eikä pitäytynyt pysymään hintavaatimuksessa, jota ei voi pitää järkevänä vallitsevilla markkinoilla. Halukas myyjä on motivoitunut myymään hyödykkeen vapailla markkinoilla markkinaehdoin tavanomaisen markkinoinnin jälkeen parhaalla saatavissa olevalla hinnalla, mikä se sitten lieneekään. Todellisen omistajan tosiasiallisia olosuhteita ei tarkastelussa oteta huomioon, sillä ’halukas myyjä’ on hypoteettinen omistaja.
- (f) ”riippumaton liiketoimi” tapahtuu sellaisten osapuolten välillä, joilla ei ole erityissuhteita, kuten esimerkiksi emo- ja tytäryhtiö tai vuokranantaja ja vuokralainen, jotka voisivat tehdä hintatasosta markkinoiden kannalta epätyypillisen tai paisutellun *erikoisarvon* takia. *Markkina-arvon* mukaisen liiketoimen oletetaan tapahtuvan toisistaan riippumattomien, itsenäisesti toimivien osapuolten välillä.
- (g) ”asianmukaisen markkinoinnin jälkeen” tarkoittaa, että hyödyke 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 vaihtelee hyödyketyypin ja markkinaolosuhteiden mukaisesti. Ainoa kriteeri on, että sen on oltava tarpeeksi pitkä, jotta hyödyke saadaan tuotua riittävän monen markkinaosapuolen tietoisuuteen. Myyntiaika edeltää *arvopäivää*.
- (h) ”osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti” edellyttää, että sekä halukas ostaja että halukas myyjä ovat riittävän tietoisia hyödykkeen luonteesta ja ominaisuuksista, sen nykyisistä ja potentiaalisista käyttötavoista sekä markkinatilanteesta *arvopäivänä*. Kummankin oletetaan myös käyttävän tietoja harkitusti etsien parasta hintaa omista kaupanteon lähtökohdistaan. Huolenpito omista eduista arvioidaan *arvopäivän* mukaisessa markkinatilanteessa eikä jälkiviisaasti jonkin myöhemmän ajankohdan tietämyksen perusteella. Esimerkiksi hyödykkeiden myyminen laskevien hintojen markkinoilla aiempaa markkinatasoa alempaan hintaan ei välttämättä ole epäviisasta. Näissä tapauksissa harkitseva ostaja tai myyjä toimii parhaan senhetkisen saatavilla olevan markkinatiedon mukaan, kuten muillakin muuttuvien hintojen mukaisilla markkinoilla osto- ja myyntitilanteessa tapahtuu.
- (i) ”ilman pakkoa” tarkoittaa, että kumpikin osapuoli on motivoitunut liiketoimeen, mutta kumpaakaan ei ole pakotettu tai kohtuuttomasti painostettu tekemään sitä.

31. *Markkina-arvon* käsite edellyttää, että hinta neuvotellaan avoimilla ja kilpailullisilla markkinoilla, missä osapuolet toimivat vapaasti. Hyödykkeen markkinat voivat olla kansainväliset tai paikalliset markkinat. Markkinoilla voi olla lukuisia ostajia ja myyjiä tai niitä voi luonnehtia rajoitettu markkinaosapuolien määrä. Markkinat, joilla hyödyke on pantu myyntiin, ovat ne, joilla vaihdettavaa hyödykettä normaalisti vaihdetaan (ks. kohdat 15-19 edellä).
32. Hyödykkeen *markkina-arvo* heijastaa sen parasta ja tuottavinta käyttöä. Hyödykkeen *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 hyödykkeen nykyiselle käytölle tai jokin vaihtoehtoinen käyttö. Tämä määräytyy hyödykkeelle sen käytön mukaan, joka markkinaosapuolella on mielessään, kun se muodostaa hintaa, jonka on valmis tarjoamaan.
33. Hyödykkeen paras ja tuottavin käyttö arvioituna itsenäisenä voi poiketa sen parhaasta ja tuottavimmasta käytöstä osana ryhmää, jolloin sen vaikutus ryhmän kokonaisarvoon täytyy ottaa huomioon.
34. Parhaan ja tuottavimman käytön määrittäminen sisältää seuraavien asioiden huomioinnin:
- (a) käytön mahdollisuuden määrittäminen, ottaen huomioon mitä markkinaosapuolet pitävät järkevänä,
 - (b) käytön oikeudellisen luvallisuuden harkinta, ottaen huomioon oikeudelliset rajoitukset hyödykkeen käytölle, esim. kaavamääräykset,
 - (c) käytön taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden arviointi, ottaen huomioon synnyttääkö vaihtoehtoinen käyttö, joka on fyysisesti mahdollinen ja oikeudellisesti luvallinen, riittävästi tuottoa tyypilliselle markkinaosapuolelle yli nykykäytön tuottojen, kun otetaan huomioon käytön muuttamisen kustannukset.

Transaktiokustannukset

35. *Markkina-arvo* on arvioitu hyödykkeen vaihtohinta ottamatta huomioon myyjän myyntikustannuksia tai ostajan hankintakustannuksia sekä ilman minkäänlaisia osapuolten maksettavaksi liiketoimen seurauksena tulevia veroja.

Investointiarvo

36. *Investointiarvo* on hyödykkeen arvo nykyiselle tai potentiaaliselle omistajalle yksittäisenä sijoituksena tai operatiivisina hyötyinä.

37. Tämä on yksikkökohtainen *arvon perusta*. Vaikka hyödykkeen arvo omistajalle voi olla sama, kuin mitä voitaisiin saada myytäessä se toiselle osapuolelle, tämä *arvon perusta* heijastaa hyötyjä, joita yksikkö saa hyödykkeen hallussapidosta eikä siihen siksi välttämättä kuulu hypoteettinen vaihto. *Investointiarvo* heijastaa sen yksikön olosuhteita ja taloudellisia tavoitteita, jota varten arviointi on tehty. Sitä käytetään usein investoinnin suorituskyvyn mittaamiseen. Hyödykkeen *investointiarvon* ja *markkina-arvon* väliset erot antavat ostajille ja myyjille motivaation tulla markkinoille.

Käypä arvo

38. *Käypä arvo* on hyödykkeen tai vastuun siirtämiseksi tunnistettujen, asiantuntevien ja halukkaiden osapuolten välillä arvioitu hinta, joka heijastaa kummankin osapuolen intressejä.
39. IFRS:n määritelmä käyvästä arvosta poikkeaa edellä olevasta. IVSB tulkitsee, että IFRS:n määritelmä käyvästä arvosta on yleensä yhtäpitävä *markkina-arvon* kanssa. IFRS:n mukaista käyvän arvon määritelmää ja soveltamista käsitellään standardissa IVS 300 *Arviointi taloudellista raportointia varten*.
40. Muissa yhteyksissä kuin tilinpäätöksissä *käypä arvo* voidaan erottaa *markkina-arvosta*. *Käypä arvo* vaatii arvioitavaksi hinnan, joka on tasapuolinen kahdelle tietylle osapuolelle ottaen huomioon kumpaakin koskevat, liiketoimessa saavutettavat edut ja haitat. Sitä käytetään yleisesti oikeudellisissa yhteyksissä. *Markkina-arvo* taas vaatii, että edut, jotka eivät ole yleisesti markkinaosapuolten saatavissa, jätetään ottamatta huomioon.
41. *Käypä arvo* on laajempi käsite kuin *markkina-arvo*. Vaikka monissa tapauksissa hinta, joka on tasapuolinen kahden osapuolen välillä, on yhtä kuin markkinoilta saatavissa oleva hinta, on tapauksia, joissa *käyvän arvon* arvioinnissa on otettava huomioon tekijöitä, jotka on jätettävä huomioimatta *markkina-arvon* arvioinnissa, kuten mikä tahansa *erikoisarvon* tekijä, joka syntyy oikeuksien yhdistelmästä.
42. Esimerkkeihin *käyvän arvon* käytöstä kuuluvat:
- (a) oikeudenmukaisen hinnan määrittäminen listaamattoman liiketoiminnan osuudenhallintaan tilanteessa, jossa kaksi tiettyä osapuolta voi katsoa, että heidän kannaltaan oikeudenmukainen hinta poikkeaa hinnasta, joka voisi olla saatavissa markkinoilla,
 - (b) oikeudenmukaisen hinnan määrittäminen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä joko luovutettaessa pysyvästi vuokrattu hyödyke tai peruutettaessa vuokravastuu.

Erikoisarvo

43. *Erikoisarvo* on rahamäärä, joka kuvaa hyödykkeen erityisiä ominaisuuksia, joilla on arvoa vain *erityiselle ostajalle*.
44. *Eriytynen ostaja* on tietty ostaja, jolle tietyllä hyödykkeellä on *erikoisarvoa*, koska sen omistamisesta syntyy etuja, jotka eivät ole muiden ostajien saavutettavissa markkinoilla.
45. *Erikoisarvo* voi syntyä, kun hyödykkeellä on ominaisuuksia, jotka tekevät sen houkuttelevammaksi tietylle ostajalle kuin millekään muulle ostajalle markkinoilla. Näihin ominaisuuksiin voivat kuulua hyödykkeen fyysiset, maantieteelliset, taloudelliset tai oikeudelliset ominaispiirteet. *Markkina-arvo* vaatii jättämään huomioimatta kaikki *erikoisarvon* elementit, koska oletetaan vain, että jokaisella annetulla hetkellä on olemassa halukas ostaja, ei tietty halukas ostaja.
46. Kun *erikoisarvo* on tunnistettu, se tulee raportoida ja erottaa selkeästi *markkina-arvosta*.

Synergia-arvo

47. *Synergia-arvo* on arvon lisätekijä, joka syntyy yhdistämällä kaksi tai useampia omaisuuseriä tai oikeuksia siten, että yhdistetty arvo on suurempi kuin erillisten arvojen summa. Mikäli synergiat ovat saavutettavissa vain tietylle ostajalle, se on esimerkki *erikoisarvosta*.

Oletukset

48. *Arvon perustan* esittämisen lisäksi on usein välttämätöntä tehdä oletus tai useita oletuksia joko sen selventämiseksi, mikä on hyödykkeen tila hypoteettisessa vaihdossa tai missä olosuhteissa hyödyke on oletettu vaihdettavaksi. Sellaisilla oletuksilla voi olla merkittävä vaikutus arvoon.
49. Esimerkkeihin lisäoletuksista tavanomaisessa käytössä kuuluvat muun muassa:
 - oletus, että liiketoiminta on luovutettu kokonaisuutena toiminnallisena yksikkönä,
 - oletus, että liiketoiminnassa käytetyt hyödykkeet on luovutettu ilman liiketoimintaa, joko yksittäin tai ryhmänä,
 - oletus, että yksittäisenä arvioitu hyödyke on luovutettu yhdessä toisiaan täydentävien hyödykkeiden kanssa (ks. kohdat 23 ja 24 edellä),
 - oletus, että osakkeet on luovutettu yhtenä eränä tai yksittäin,
 - oletus, että omistajan käyttämä kiinteistö on vapaa hypoteettisessa luovutuksessa.

50. Kun on tehty oletus, joka olettaa tosiasioita, jotka poikkeavat *arvopäivän* tilanteesta, on kyse *erityisoleuksesta* (ks. IVS 101 *Tehtävän määrittely*). *Erytisoleuksia* käytetään usein kuvaamaan mahdollisen muutoksen vaikutusta hyödykkeen arvoon. Ne on määritelty ”erityisiksi” korostamaan arvioinnin käyttäjälle, että arvioinnin tulos perustuu nykytilan oletettuun muutokseen tai se heijastaa näkemystä, joka ei olisi yleinen markkinaosapuolten näkemys *arvopäivänä*.
51. Oletusten ja *erityisoleusten* täytyy olla mielekkäitä ja relevantteja ottaen huomioon tarkoitus, johon arviointia tarvitaan.

Pakkomyynnit

52. Termiä ”pakkomyynti” käytetään usein olosuhteissa, joissa myyjä on pakotettu myymään ja sen seurauksena asianmukainen markkinointiaika ei ole mahdollinen. Hinta, joka näissä olosuhteissa on saavutettavissa, riippuu myyjällä olevan myyntipaineen luonteesta tai syistä, joiden takia asianmukainen markkinointi ei ole mahdollista. Se voi myös kuvastaa seurauksia myyjälle, jos myynti ei toteudu käytettävissä olevana ajanjaksona. Jos myyjän rajoitteiden luonne ja syy eivät ole tiedossa, pakkomyynnissä saatavissa oleva hinta ei ole realistisesti ennustettavissa. Hinta, jonka myyjä hyväksyy pakkomyynnissä, kuvastaa enemmän hänen kyseisiä olosuhteitaan kuin *markkina-arvon* määritelmän mukaisen oletetun halukkaan myyjän olosuhteita. Pakkomyynnissä saatavissa olevalla hinnalla on vain sattumanvarainen yhteys *markkina-arvoon* tai muihin tässä standardissa määriteltäviin perustoihin. ”Pakkomyynti” on kuvaus tilanteesta, jossa vaihto tapahtuu, eikä erillinen *arvon perusta*.
53. Jos vaaditaan osoitusta pakkomyyntitilanteesta saavutettavissa olevasta hinnasta, on välttämätöntä selvittää syyt myyjän pakolle mukaan lukien seuraukset määritettynä ajanjaksona myymisen epäonnistumisesta käyttämällä soveltuvia oletuksia. Mikäli nämä olosuhteet eivät ole voimassa *arvopäivänä*, nämä täytyy määrittää selvästi *erityisoletuksiksi*.
54. Myynnit epäaktiivisilla tai laskevilla markkinoilla eivät automaattisesti ole ”pakkomyynnejä” vain siksi, että myyjä voisi toivoa parempaa hintaa, jos olosuhteet paranevat. Ellei myyjää ole pakotettu myymään määräajassa, joka estää kunnan markkinoinnin, myyjä on *markkina-arvon* määritelmän mukainen halukas myyjä (ks. kohdat 17 ja 30e) edellä).

Arviointimenetelmät

55. Soveltuvan *arvon perustan* määrittelemän arvioinnin tekemiseksi voidaan käyttää yhtä tai useampaa arviointimenetelmää (ks. kohdat 25-28 edellä). Tässä Viitekehyksessä kuvatut ja määritetyt kolme arviointimenetelmää ovat arvioinnissa käytetyt päämenetelmät. Ne kaikki perustuvat taloudellisiin periaatteisiin hintatasapainosta, hyödyn odotuksesta tai korvaavuudesta. Useamman kuin yhden

arviointimenetelmän käyttäminen on erityisen suositeltavaa, kun luotettavan johtopäätöksen tuottamiseksi on yhtä menetelmää varten riittämättömästi tosiasiallisia tai havaittavia syöttötietoja.

Kauppa-arvomenetelmä

56. *Kauppa-arvomenetelmä* antaa osoituksen arvosta vertaamalla kohdehyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joiden osalta hintatietoa on saatavissa.
57. Tässä menetelmässä on ensimmäiseksi tarkasteltava identtisten tai samankaltaisten hyödykkeiden hiljattain markkinoilla toteutuneita kauppahintoja. Jos vain muutamia kauppvoja on tapahtunut hiljattain, voi olla sopivaa tarkastella myyntiin tarjottujen identtisten tai samankaltaisten hyödykkeiden hintoja edellyttäen, että tuon informaation merkityksellisyys on selvästi olemassa ja kriittisesti analysoitu. Voi olla tarpeellista korjata muiden kauppvojen hintatietoja vastaamaan varsinaisen liiketoimen ehtoja, *arvon perustaa* ja oletuksia, joita kyseisessä arvioinnissa tehdään. Myös vertailukauppvojen hyödykkeiden ja arvioitavan hyödykkeen oikeudellisissa, taloudellisissa ja fyysisissä ominaisuuksissa voi olla eroavaisuuksia.

Tuottoarvomenetelmä

58. *Tuottoarvomenetelmä* antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevaisuuden kassavirrat yhdeksi nykyhetken pääoma-arvoksi.
59. Tämä menetelmä tarkastelee hyödykkeen tuottamaa tuottoa sen käyttöaikana ja osoittaa pääomistusprosessin kautta arvon. Pääomittamisessa muunnetaan tuotot pääomasummaksi käyttämällä sopivaa diskonttaus korkoa. Tulovirta voidaan johtaa sopimukseen tai sopimukseen perustuen, tai se voi olla sopimukseton, esim. hyödykkeen käytön tai hallinnan odotettu tuotto.
60. *Tuottoarvomenetelmään* kuuluvia menetelmiä ovat:
 - suora pääomittaminen, jossa yhtä, kaikki odotetut riskit kattavaa pääomitus korkoa sovelletaan yhden edustavan ajanjakson tuottoon,
 - kassavirtamenetelmä, jossa diskonttaus korkoa soveltaen tulevien ajanjaksojen kassavirrat diskontataan nykyarvoksi,
 - erilaiset optioiden hinnoittelumallit.

61. *Tuottoarvomenetelmä* voidaan soveltaa vastuisiin tarkastelemalla niistä seuraavia kassavirtavelvoitteita vastuun päättymiseen saakka.

Kustannusarvomenetelmä

62. *Kustannusarvomenetelmä* antaa osoituksen arvosta käyttäen taloudellista periaatetta, jonka mukaan ostaja ei maksa hyödykkeestä enempää kuin mitä vastaavanlaisen hyödyn tuottava hyödyke maksaisi hankittuna tai rakennettuna.
63. Tämä menetelmä perustuu periaatteeseen, ettei hinta, jonka ostaja olisi valmis maksamaan arvioitavasta hyödykkeestä markkinoilla, olisi enempää, kuin vastaavan hyödykkeen hankkimisen tai rakentamisen kustannus, elleivät ajanpuute, hankaluus, riski tai muut tekijät vaikuta asiaan. Arvioitava hyödyke on usein iästä tai vanhentumisesta johtuen vähemmän houkutteleva kuin vaihtoehto, joka voitaisiin hankkia tai rakentaa, Tuossa tapauksessa voidaan tarvita korjauksia vaihtoehtoisen hyödykkeen kustannuksiin vaadittavasta *arvon perustasta* riippuen.

Soveltamistavat

64. Jokaisella pääarviointimenetelmällä on useita yksityiskohtaisia soveltamistapoja. Erilaisia menetelmiä, joita käytetään yleisesti erilaisten hyödykeluokkien yhteydessä, käsitellään Omaisuuslajistandardeissa.

Arvioinnin syöttötiedot

65. Arvioinnin syöttötiedot viittaavat tietoon ja muuhun informaatioon, joita käytetään missä tahansa tämän standardin arviointimenetelmässä. Syöttötiedot voivat olla todellisia tai oletettuja.
66. Esimerkkeihin todellisista syöttötiedoista kuuluvat:
- identtisistä tai samankaltaisista hyödykkeistä saadut hinnat,
 - hyödykkeen tuottamat todelliset kassavirrat,
 - todelliset kustannukset identtisistä tai vastaavanlaisista hyödykkeistä.
67. Esimerkkeihin oletetuista syöttötiedoista kuuluvat:
- arvioidut tai ennustetut kassavirrat,
 - arvioidut hypoteettisen hyödykkeen kustannukset,
 - markkinaosapuolten suhtautuminen riskiin.
68. Normaalisti annetaan suurempi paino todellisille syöttötiedoille; kuitenkin, kun nämä ovat vähemmän relevantteja, esim. kun todiste todellisista liiketoimista on vanhentunut, eivät historialliset kassavirrat osoita tulevia kassavirtoja, tai kun todellinen kustannusinformaatio on historiallista, ovat oletetut syöttötiedot relevantimpia.

69. Arviointi on yleensä varmempaa, kun käytettävissä on useampia syöttötietoja. Kun syöttötietoja on vain rajoitetusti saatavissa, vaaditaan erityistä varovaisuutta tietojen tutkimisessa ja varmentamisessa.
70. Kun syöttötiedot sisältävät todisteita liiketoimista, tulee huolellisesti varmentaa, ovatko liiketoimen ehdot olleet *arvon perustan* mukaisia.
71. Arvioinnin syöttötietojen luonteen ja lähteen tulee heijastaa *arvon perustaa*, joka puolestaan riippuu arvioinnin tarkoituksesta. Esimerkiksi erilaisia menetelmiä ja sovelluksia voidaan käyttää osoittamaan *markkina-arvoa* edellyttäen, että ne käyttävät markkinoilta johdettua tietoa. *Kauppa-arvomenetelmä* käyttää määritelmänsä mukaan markkinoilta johdettua tietoa. *Markkina-arvon* osoittamiseksi *tuottoarvomenetelmä* tulee soveltaa käyttäen sellaisia syöttötietoja ja oletuksia, joita markkinaosapuolet noudattavat. *Markkina-arvon* osoittamiseksi *kustannusarvomenetelmä* käyttäen tulee vastaavanlaisen hyödyn tuottavan hyödykkeen kustannus ja soveltuva arvonalennus määrittellä markkinaperusteisten kustannusten ja arvonalennuksen kautta. Saatavilla olevat tiedot ja arvioitavaan hyödykkeeseen liittyvät olosuhteet markkinoilla määräävät, mikä arviointimenetelmä tai –menetelmät ovat relevantteimpia ja soveliaimpia. Perustuessaan oikein analysoituun markkinoilta johdettuun tietoon kaikki menetelmät tuottavat osoituksen *markkina-arvosta*.
72. Arviointimenetelmät ovat yleensä käypiä monen tyyppisiin arviointeihin. Kuitenkin erityyppisten hyödykkeiden arviointiin liittyy erilaisia tietolähteitä, joiden täytyy heijastaa niitä markkinoita, joilla hyödykkeitä ollaan arvioimassa. Esimerkiksi yrityksen omistama *kiinteistö* arvioidaan relevanttien kiinteistömarkkinoiden, joilla *kiinteistöstä* käydään kauppaa, kontekstissa, kun taas itse yrityksen osakkeet arvioidaan niiden markkinoiden kontekstissa, joilla osakkeista käydään kauppaa.

Yleiset standardit

IVS 101 Tehtävän määrittely

Sisältö	Kohdat
Yleisperiaate	1
Vaatimukset	2
Muutokset tehtävän määrittelyyn	3
Voimaantulo	4

Yleisperiaate

1. Tarjolla on monia erityyppisiä ja -tasoisia arviointipalveluita. IVS on luotu vastaamaan arviointitoimeksiantojen laajaa kirjoa, sisältäen myös *arvioinnin tarkastuksen*, jossa tarkastuksen tekijää ei välttämättä vaadita esittämään omaa näkemystään arvosta. Kaiken arvioinnin ja sen valmistelussa tehdyn työn täytyy olla tarkoitettuun päämäärään soveltuvaa. On myös tärkeää, että arviointipalvelun tarkoitettu vastaanottaja ymmärtää ennen kuin työ viimeistellään ja raportoidaan, mitä ollaan tarjoamassa ja mitkä ovat sen käyttöön liittyvät rajoitukset.

Vaatimukset

2. Tehtävän määrittely tulee laatia ja vahvistaa kirjallisesti alla esitetyt asiat sisältäen. Tiettyjä omaisuuslajeja tai sovelluksia koskien voi olla poikkeuksia tästä standardista tai muita seikkoja, jotka tulee sisällyttää tai ottaa huomioon laadittaessa tehtävänmäärittelyä. Nämä löytyvät asianomaisesta Omaisuuslajistandardista tai Arviointisovelluksesta. Seuraavassa luettelossa arvioijaan ja arviointitoimeksiantoon viittaavat vaatimukset koskevat myös arviointitarkastuksen tekijää ja *arvioinnin tarkastusta*.

(a) Arvioijan yksilöinti ja asema

Lausuma vahvistaen:

- (i) arvioijan yksilöinnin. Arvioija voi olla henkilö tai yritys;
- (ii) että arvioija voi asemansa puolesta tarjota objektiivisen ja puolueettoman arvioinnin;
- (iii) onko arvioijalla jotain merkittävää yhteyttä tai suhdetta arviointitoimeksiannon kohteeseen tai teettäjäosapuoleen;
- (iv) että arvioija on pätevä ottamaan arviointitoimeksiannon tehtäväkseen. Jos arvioija joutuu etsimään merkittävää apua muilta missä tahansa toimeksiantoon liittyvässä asiassa, tulee avun luonne ja turvautumisen laajuus sopia ja kirjata.

(b) Asiakkaan ja muiden aiottujen käyttäjien yksilöinti

On tärkeää vahvistaa, keitä varten arviointi tehdään, kun määritellään lausunnon muotoa ja sisältöä, jotta se sisältää heidän tarpeidensa kannalta relevantin informaation.

Mikä tahansa rajoitus koskien niitä, jotka voivat tukeutua arviointiin, tulee sopia ja kirjata.

(c) Arvioinnin tarkoitus

Tarkoitus, jota varten arviointi tehdään, on ilmaistava selkeästi, esim. arviointia tarvitaan luoton vakuudeksi, osakkeiden luovutuksen tueksi tai osakeannin tueksi. Arvioinnin tarkoitus määrittää *arvon perustan*.

On tärkeää, että arviointia ei käytetä sellaisessa yhteydessä tai tarkoituksessa, mihin sitä ei ole tarkoitettu.

(d) Arvioitavan omaisuuserän tai vastuun yksilöinti

Selvennys omaisuuserän ja tuohon omaisuuserään kohdistuvan oikeuden tai käyttöoikeuden erottamiseksi saattaa olla tarpeen.

Jos arviointi koskee omaisuuserää, jota käytetään yhdessä toisten omaisuuserien kanssa, on tarpeellista selventää, onko nuo omaisuuserät sisällytetty arviointitoimeksiantoon, jätetty ulkopuolelle olettaen niiden olevan käytettävissä tai jätetty ulkopuolelle olettaen, etteivät ne ole käytettävissä (katso *IVS:n Viitekehys* kohdat 23 ja 24).

(e) Arvon perusta

Arvon perustan tulee olla tarkoitukseen sopiva. Minkä tahansa *arvon perustan* määritelmän lähde pitää olla esitetty tai perusta selitetty. Tätä vaatimusta ei sovelleta sellaiseen *arvioinnin tarkastukseen*, jossa ei anneta näkemystä arvosta eikä edellytetä tarkastelua käytettävästä arvon perustasta.

IVS:n tunnistamat *arvon perustat* on määritelty ja käsitelty IVS:n *Viitekehyksessä*, mutta muitakin perustoja voidaan käyttää. Voi olla myös tarpeellista selventää, missä rahayksikössä arvio raportoidaan.

(f) Arvopäivä

Arvopäivä voi poiketa päivämäärästä, jolloin raportti annetaan tai jolloin selvitystyöt tehdään tai jolloin ne valmistuvat. Tarvittaessa nämä päivämäärät on selkeästi erotettava toisistaan.

(g) Selvitysten laajuus

Mitkä tahansa arviointitoimeksianto varten tehtävät tarkastuksen, tiedustelun ja analyysin rajaamiset tai rajoitukset pitää esittää tehtävän määrittelyssä.

Jos asiaankuuluvaa informaatiota ei ole käytettävissä sen takia, että toimeksiannon ehdot tai olosuhteet rajoittavat tutkimuksen, ja jos toimeksianto on hyväksytty, nämä rajoitukset ja mitkä tahansa rajoituksen seurauksena tehdyt välttämättömät oletukset tai *erityisolelutukset* tulee kirjata tehtävän määrittelyyn.

(h) Käytetyn informaation luonne ja lähde

Minkä tahansa relevantin tiedon, johon luotetaan, luonne ja lähde sekä minkä tahansa arviointiprosessin aikana tehtävän todennuksen laajuus tulee sopia ja kirjata.

(i) Oletukset ja erityisolelutukset

Kaikki arvioinnin ja raportoinnin yhteydessä tehtävät oletukset ja *erityisolelutukset* pitää kirjata.

Oletuksia ovat asiat, jotka on järkevää hyväksyä tosiasioina arviointitoimeksiannon yhteydessä ilman erityistä tutkimusta tai todennusta. Ne ovat asioita, jotka kerran todettuina hyväksytään tulkittaessa tuotettua arviointia tai muuta neuvua.

Erytyisolelutus on oletus, joka joko olettaa tosiasioita, jotka poikkeavat todellisista tosiasioista *arvopäivänä*, tai joita tyypillinen liiketoimen markkinaosapuoli ei olisi tehnyt *arvopäivänä*.

Erityisoletuksia käytetään usein kuvaamaan muuttuneiden olosuhteiden vaikutusta arvoon. Esimerkkejä *erityisoletuksista*:

- että aiottu rakennus olisi tosiasiallisesti valmistunut *arvopäivänä*,
- että erityinen sopimus, jota tosiasiallisesti ei ollut tehty, olisi voimassa *arvopäivänä*,
- että rahoitusinstrumentti on arvioitu käyttäen tuottokäyrää, joka on eri, kuin mitä markkinaosapuolet olisivat käyttäneet.

Vain oletuksia ja *erityisoletuksia*, jotka ovat järkeviä ja asiaankuuluvia arvioinnin tarkoitukseen nähden, tulee tehdä.

(j) Käyttöä, jakelua ja julkaisua koskevat rajoitukset

Milloin on tarpeellista tai suotavaa rajoittaa arvioinnin käyttöä tai niihin luottavien piiriä, se on kirjattava. Jos tunnistetaan seikkoja, joiden toteutuessa arviointi ei ole paikkaansa pitävä, myös tämä pitää kirjata.

(k) Vahvistus arvioinnin suorittamisesta IVS:n mukaisesti

Vaikka vahvistusta IVS:n mukaisuudesta vaaditaan, joissain tilanteissa arvioinnin tarkoitus edellyttää IVS:stä poikkeamista. Kaikki tällaiset poikkeamat on yksilöitävä ja erikseen perusteltava. Poikkeaminen ei ole perusteltua sen johtaessa harhaanjohtavaan arviointiin.

(l) Lausunnon kuvaus

Tuotettavan lausunnon muoto tulee sopia ja kirjata. Mikä tahansa poikkeama standardista IVS 103 *Raportointi* tulee kirjata.

Muutokset tehtävän määrittelyyn

3. Voi olla, että joitakin yllä olevista seikoista ei ole mahdollista määrittää, ennen kuin arviointi on käynnissä, tai muutokset soveltamisalueeseen voivat tulla tarpeellisiksi toimeksiannon edetessä, esim. saataville voi tulla lisätietoa tai ilmenee seikka, joka vaatii lisäselvityksiä. Tehtävän määrittelyyn vaatimukset voidaan sisällyttää yhteen dokumenttiin, joka tehdään työhön ryhdyttäessä, tai tehtävän kuluessa valmisteltavien dokumenttien sarjaan olettaen, että kaikki seikat kirjataan ennen kuin toimeksianto on saatu valmiiksi ja arviointilausunto annettu.

Voimaantulo

4. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2014, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

IVS 102 Toteutus

Sisältö	Kohdat
Yleisperiaate	1
Selvitykset	2-5
Arviointimenetelmät	6-8
Arviointiarkisto	9
Voimaantulo	10

Yleisperiaate

1. Arviointitehtävät, sisältäen *arvioinnin tarkastukset*, tulee suorittaa IVS:n *Viitekehyksessä* asetettujen periaatteiden mukaisesti, ottaen huomioon arvioinnin käyttötarkoituksen sekä tehtävän määrittelyyn liittyvät ehdot ja olosuhteet.

Selvitykset

2. Arviointitoimeksiannon aikana suoritettujen selvitysten on oltava riittäviä huomioiden arvioinnin tarkoitus ja raportoitava *arvon perusta*. Tässä standardissa arvioinnilla ja arviointitehtävällä tarkoitetaan myös *arvioinnin tarkastamista*.
3. Arvioinnin tueksi tulee olla riittävästi näyttöä, jota voidaan kerätä esimerkiksi katselmuksen, kyselyiden, laskelmien ja analyysien avulla. Tarvittavien perusteluiden laajuuden määrittäminen edellyttää ammattimaista harkintaa, jotta varmistetaan, että hankittavaa tietoa on riittävästi arvioinnin tarkoitukseen nähden. Käytännössä on tavallista, että arvioijan tekemien tutkimusten laajuutta koskevista rajoituksista sovitaan. Tällaiset rajoitukset kirjataan tehtävän määrittelyyn.
4. Kun arviointitehtävässä on luotettava muun kuin arvioijan tuottamaan tietoon, on arvioitava tiedon uskottavuutta ja sitä, voiko tietoon luottaa ilman, että tällä on arviointinäkemysluotettavuuden kannalta haitallinen vaikutus. Mikäli arvioijalla on syytä epäillä saamansa tiedon uskottavuutta tai luotettavuutta, tällaista tietoa ei tule käyttää tai arvioijan epäilykset on saatettava toimeksiantajan tietoon. Tarkasteltaessa käytettävän tiedon uskottavuutta ja luotettavuutta tulee huomioida muun muassa seuraavat asiat:
 - arvioinnin tarkoitus,
 - tiedon merkittävyys arvioinnin johtopäätösten kannalta,
 - lähteen asiantuntevuus suhteessa kyseiseen asiaan,
 - arvioijan asiantuntevuus suhteessa kyseiseen asiaan,
 - onko lähde riippumaton aiheesta tai arvioinnin vastaanottajasta,

- missä laajuudessa tieto on saatavissa julkisista lähteistä ja
 - tehtävän määrittelyyn sisällytetyt rajoitukset selvittämisvelvoitteen osalta
5. Arvioinnin tarkoitus, *arvon perusta*, selvitysten laajuus ja rajoitukset sekä kaikki tiedon lähteet, joihin voidaan luottaa, kirjataan tehtävän määrittelyyn, katso IVS 101 *Tehtävän määrittely*. Jos arviointityötä suoritettaessa ilmenee, että tehtävän määrittelyyn sisällytetyt selvitykset eivät johda luotettavaan arviointiin tai kolmansien osapuolten antamaa tietoa ei ole saatavissa tai se on riittämätöntä, tulee tehtävän määrittelyyn tehdä tarkoituksenmukaiset muutokset.

Arviointimenetelmät

6. Asiaankuuluvien ja sopivien arviointimenetelmien valintaan tulee kiinnittää huomiota. Keskeiset arviointimenetelmät on kuvattu IVS:n *Viitekehyksessä* ja näiden menetelmien soveltamistapoja eri omaisuuslajeihin käsitellään omaisuuslajikohtaisten standardien selitysosioissa.
7. Soveltuvimman arviointimenetelmän valinta riippuu seuraavista seikoista:
- arvioinnin tarkoituksesta seuraava *arvon perusta*
 - arvioinnin syöttötietojen ja aineistojen saatavuus,
 - kyseisillä markkinoilla toimivien tahojen käyttämät menetelmät
8. Useampaa kuin yhtä arviointimenetelmää voidaan käyttää arvon määrittämiseksi erityisesti silloin, kun luotettavan johtopäätöksen tuottamiseksi on yhtä menetelmää varten riittämättömästi tosiasiallisia tai havaittavia syöttötietoja. Käytettäessä useampaa menetelmää näiden antamat arvot tulisi analysoida ja sovittaa yhteen arvioinnin lopputuloksen saavuttamiseksi.

Arviointiarkisto

9. Arviointiprosessin aikana tehdystä työstä tulee pitää kirjaa, joka tulee säilyttää kohtuullisen ajan ottaen huomioon asiaan liittyvät oikeudelliset tai säännöksiin perustuvat vaatimukset. Huomioiden tällaiset vaatimukset tulee keskeiset lähtötiedot, kaikki laskelmat, selvitykset ja lopputuloksen kannalta merkitykselliset analyysit sekä kopio asiakkaalle toimitetuista luonnoksista tai lopullisesta lausunnosta säilyttää.

Voimaantulo

10. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2014, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

IVS 103 Raportointi

Sisältö	Kohdat
Yleisperiaate	1-3
Arviointilausunnon sisältö	4-5
Voimaantulo	6

Yleisperiaate

1. Arviointiprosessin viimeinen vaihe on toimeksiannon tulosten esittäminen toimeksiantajalle ja arvion käyttäjille. On olennaista, että lausunnossa esitetään arvioinnin tai *arvioinnin tarkastuksen* todellisen ymmärtämisen kannalta tarpeelliset tiedot. Lausunto ei saa olla monitulkintainen tai harhaanjohtava, ja sen tulee tarjota lukijalle selvä käsitys esitetystä arviosta tai annetuista neuvoista.
2. Jotta lausunto olisi vertailukelpoinen, relevantti ja luotettava, siinä tulee selvästi ja tarkasti kuvata tehtävän määrittely, tarkoitus ja käyttötarkoitus sekä ilmoittaa kaikki oletukset, *erityisolelut*, olennaiset epävarmuudet sekä rajoittavat ehdot ja olosuhteet, joilla on suora vaikutus arviointiin.
3. Tätä standardia sovelletaan arviointilausuntoihin tai *arvioinnin tarkastuksen* lopputuloksena annettuihin raportteihin, riippumatta siitä onko ne toimitettu paperitulosteina tai sähköisessä muodossa. Tiettyjen omaisuuslajien tai soveltamistilanteiden kohdalla voi olla poikkeuksia tähän standardiin tai niitä koskeviin lausuntoihin voi liittyä lisävaatimuksia. Näitä käsitellään Omaisuuslajistandardissa tai Arviointisovelluksessa.

Arviointilausunnon sisältö

4. Arvioinnin tarkoitus, arvioitavan kohteen monimutkaisuus ja käyttäjien vaatimukset määrittävät arviointilausuntoon soveltuvan yksityiskohtaisuuden tason. Lausunnon muoto ja standardissa esitetyistä sisältövaatimuksista poikkeaminen tulee sopia ja kirjata tehtävän määrittelyyn.
5. Kaikissa lausunnoissa tulee käsitellä alla luetellut asiat. Luettelon kohdat (a) – (k) liittyvät tehtävän määrittelyyn kirjattaviin seikkoihin (katso standardi IVS 101 *Tehtävän määrittely*). Tehtävän määrittelyyn on suositeltavaa viitata lausunnossa. Seuraavassa luettelossa arvioijaan ja arviointitoimeksiantoon viittaavat vaatimukset koskevat myös arvion tarkastuksen tekijää ja *arvioinnin tarkastusta*.

(a) Arvioijan yksilöinti ja asema

Arvioija voi olla henkilö tai yritys. Lausunnossa on todettava, että arvioija voi asemansa puolesta tarjota objektiivisen ja puolueettoman arvioinnin ja että arvioija on pätevä ottamaan arviointitoimeksiannon tehtäväkseen.

Lausunnossa on oltava arviointitoimeksiannosta vastaavan henkilön tai yrityksen allekirjoitus.

Jos arvioija on saanut merkittävää apua muilta missä tahansa toimeksiantoon liittyvässä asiassa, on avun luonne ja turvautumisen laajuus tuotava lausunnossa esiin.

(b) Asiakkaan ja muiden aiottujen käyttäjien yksilöinti

Arviointitehtävän toimeksiantaja on yksilöitävä samoin kuin muut ajatellut tahot, jotka voivat turvautua toimeksiannon tuloksiin (katso myös kohta (j) alla).

(c) Arvioinnin tarkoitus

Arviointitehtävän tarkoitus on ilmaistava selkeästi.

(d) Arvioitavan omaisuuserän tai vastuun yksilöinti

Selvennys omaisuuserän ja siihen kohdistuvan oikeuden tai käyttöoikeuden erottamiseksi saattaa olla tarpeen.

Jos arviointi koskee omaisuuserää, jota käytetään yhdessä toisten omaisuuserien kanssa, on tarpeellista selvittää, onko nuo omaisuuserät sisällytetty arviointitoimeksiantoon, jätetty ulkopuolelle mutta olettaen niiden olevan käytettävissä, tai jätetty ulkopuolelle olettaen, etteivät ne ole käytettävissä (katso IVS:n *Viitekehys* kohdat 23 ja 24).

(e) Arvon perusta

Tämän on oltava tarkoitukseen sopiva. *Arvon perustan* määritelmän lähde on mainittava tai perusta selitettävä. Tavanomaisia *arvon perustoja* on määriteltä ja käsiteltä IVS:n *Viitekehys*ssä.

Tätä vaatimusta ei sovelleta *arvioinnin tarkastukseen*, jossa ei anneta näkemystä arvosta eikä edellytetä tarkastelua käytettävästä *arvon perustasta*.

(f) Arvopäivä

Arvopäivä voi poiketa päivämäärästä, jolloin raportti annetaan tai jolloin selvitystyöt tehdään tai jolloin ne valmistuvat. Tarvittaessa nämä päivämäärät on selkeästi erotettava lausunnossa.

Tämä vaatimus ei koske *arvioinnin tarkastusta*, ellei tarkastajaa ole pyydetty kommentoimaan tarkastettavassa lausunnossa käytettyä *arvopäivää*.

(g) Selvitysten laajuus

Toteutettavien selvitysten laajuus, sisältäen tehtävän määrittelyssä asetetut selvitysten rajoitukset, tulee tuoda esiin lausunnossa.

(h) Käytetyn informaation luonne ja lähde

Kaiken olennaisen arviointiprosessissa käytettävän tiedon luonne ja tiedon lähde samoin kuin tiedon oikeellisuuden varmistamiseksi tehtyjen toimenpiteiden laajuus on tuotava esiin. Siltä osin kuin toimeksiantajan tai muun osapuolen antama tieto ei ole arvioijan tarkistama tämä on selkeästi tuotava esiin ja viitata tiedon tarjonneeseen tahoon.

(i) Oletukset ja erityisolelutukset

Kaikki tehdyt oletukset ja *erityisolelutukset* on selvästi ilmaistava.

(j) Käyttöä, jakelua ja julkaisua koskevat rajoitukset

Milloin on tarpeellista tai suotavaa rajoittaa arvioinnin käyttöä tai niihin luottavien piiriä, se on ilmaistava.

(k) Vahvistus arvioinnin suorittamisesta IVS:n mukaisesti

Vaikka vahvistusta IVS:n mukaisuudesta vaaditaan, joissain tilanteissa arvioinnin tarkoitus edellyttää IVS:stä poikkeamista. Kaikki tällaiset poikkeamat on yksilöitävä ja erikseen perusteltava. Poikkeaminen ei ole perusteltua sen johtaessa harhaanjohtavaan arviointiin.

(l) Arviointimenetelmä ja perustelu

Arvioinnin lopputuloksen ymmärtämiseksi lausunnossa on viitattava sovellettuun menetelmään tai menetelmiin, käytettyihin keskeisiin syöttötietoihin ja tärkeimpiin perusteluihin, joilla johtopäätöksiin on päädytty.

Lausunnon koskiessa *arvioinnin tarkastuksen* tuloksia siinä tulee ilmoittaa tarkastajan johtopäätökset tarkastetusta työstä käsittäen lausuntoa tukevat perustelut.

Tätä vaatimusta ei sovelleta, mikäli on erityisesti sovittu ja työn sisällössä kuvattu, että lausunto annetaan ilman perusteluita tai muuta lisätietoa.

(m) Arvion tai arvioiden summa

Tämä on esitettävä soveltuvassa valuutassa.

Tämä vaatimus ei koske *arvioinnin tarkastusta*, jos arvioijalta ei edellytetä oman arvonäkemyksen antamista.

(n) Arviointiraportin päiväys

Raportin antamisen päivämäärä on esitettävä. Tämä voi poiketa *arvopäivästä* (katso kohta (f) yllä).

Voimaantulo

6. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2014, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

Omaisuuslajistandardit

IVS 200 Liiketoiminnot ja liiketoiminnan osuudet

Sisältö	Kohdat
VAATIMUKSET	1
Tehtävän määrittely	2-3
Toteutus	4
Raportointi	5
Voimaantulo	6
SELITYSOSA	
Määritelmät	C1
Liiketoiminnot	C2-C4
Omistusoikeudet	C5-C7
Liiketoimintaa koskeva informaatio	C8-C12
Arviointimenetelmät	C13-C14
Kauppa-arvomenetelmä	C15-C21
Tuottoarvomenetelmä	C22-C30

VAATIMUKSET

1. Yleisten standardien periaatteet koskevat liiketoimintojen ja liiketoimintojen osuuksien arvonmäärittystä. Tämä standardi sisältää vain yleisten standardien soveltamiseen liittyviä muunnoksia, lisävaatimuksia tai tapauskohtaisia esimerkkejä yleisten standardien soveltamisesta tämän standardin mukaisiin kohteisiin.

Tehtävän määrittely (IVS 101)

2. IVS 101 standardin kohdan 2(d) noudattaminen koskien arvonmäärittelyn kohteena olevan omaisuuserän tai veloitteen yksilöintiä vaatii, että arvioinnin kohteena oleva liiketoimintaan

kohdistuva oikeus kirjataan. Tämä sisältää muun muassa liiketoiminnan oikeudellisen rakenteen yksilöinnin, onko kyseessä koko oikeus vai sen osa, rajoittuuko se vain tiettyihin omaisuuseriin tai velkoihin tai sulkeeko se niitä arvioinnin ulkopuolelle, sekä kyseessä oleva osakesarja tai osakesarjat.

3. Standardin IVS 101 kohdan 2(i) mukaisen vaatimuksen noudattaminen liiketoiminnan tai siihen kohdistuvan oikeuden arvioinnissa voi edellyttää muun muassa seuraavien tyyppillisten tai *erityisoletusten* kirjaamista:
 - osittaisen oikeuden kohdalla selventävä oletus muiden osuukien omistajan tai omistajien aikomuksesta myydä tai pitää omistusosuutensa
 - jätetäänkö tietyt liiketoiminnan omistamat varallisuuserät tai velat huomioimatta.

Toteutus (IVS 102)

4. Jos arvonnääritys koskee oikeutta, joka mahdollistaa liiketoiminnan omaisuuserien realisoinnin, on tarkasteltava, ylittääkö varallisuuserien kokonaisarvo myytäessä ne yksittäin niiden yhteisarvon liiketoiminnan jatkuessa.

Raportointi (IVS 103)

5. Liiketoimintoja ja liiketoiminnan osuuksia eivät koske muut lisävaatimukset kuin mitä on yllä mainittu kohdissa 2 ja 3 asianmukaisten viittausten sisällyttämisestä tehtävän määrittelyyn.

Voimaantulo

6. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2014, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

SELITYSOSIO

Määritelmät

C1. Seuraavat määritelmät koskevat tätä selostusosaa.

- (a) Yritysarvo – yrityksen koko oman pääoman arvo lisättynä korollisten velkojen ja näitä vastaavien vastuiden arvolla ja vähennettynä likvideillä varoilla, jotka ovat käytettävissä edellä mainittujen velkojen kattamiseksi.
- (b) Oman pääoman arvo – liiketoiminnan arvo kaikille sen osakkeenomistajille.

Liiketoiminnat

- C2. Liiketoiminta on kaupallista, teollista, palvelu- tai sijoitustoimintaa. Liiketoiminnan arviointi voi sisältää joko yksikön koko toiminnan tai osan sen toimintaa. On tärkeää erottaa koko liiketoimintayksikön arvo yksikön yksittäisten omaisuuserien ja vastuiden arvosta. Jos arvioinnin tarkoitus vaatii yksittäisten omaisuuserien tai vastuiden arviointia ja nämä varallisuuserät ovat erotettavissa liiketoiminnasta sekä luovutettavissa erikseen, niin tällöin näiden varallisuuserät ja vastuut arvioidaan itsenäisinä eikä osuutena koko liiketoiminnan arvosta. Ennen kuin liiketoiminnan arviointi aloitetaan, on tärkeää määritellä, onko arvioinnin kohde yksikkö kokonaisuudessaan, osakkeet tai omistusosuus yksiköstä, tietty osa yksikön liiketoiminnasta vai tietyt varallisuuserät ja vastuut.
- C3. Liiketoiminnan arviointia tarvitaan erilaisiin tarkoituksiin kuten liiketoimintojen hankintoihin, fuusioihin ja myynteihin, verotukseen, oikeudenkäynteihin, konkurssimenettelyihin ja taloudelliseen raportointiin.
- C4. Seuraavien seikkojen huomioiminen voi olla tarpeellista riippuen arvioinnin asiayhteydestä ja tarkoituksesta sekä arvioinnin kohteena olevan liiketoiminnan tai siihen liittyvän oikeuden luonteesta.

Omistusoikeudet

- C5. Riippumatta omistajuus-, yhtiö- tai kumppanuusmuodosta omistusosuuteen liittyvät oikeudet, etuoikeudet tai ehdot on otettava huomioon arvioinnissa. Omistukseen liittyvät oikeudet määritellään tavallisesti hallintoalueen oikeudellisissa asiakirjoissa, kuten yhtiöjärjestyksissä, yhtiösopimuksissa, perustamiskirjoissa, yhtiöiden säännöissä, kumppanuussopimuksissa ja osakassopimuksissa. Omistusoikeus voi kohdistua liiketoiminnan osaan, osuuteen tai koko liiketoimintaan. Joissakin tapauksissa voi olla myös tarpeen tehdä ero oikeudellisen ja tosiasiallisen omistuksen välillä. On erotettava huolellisesti toisistaan osuuteen luontaisesti kuuluvat oikeudet ja

velvollisuudet ja ne, jotka voi olla sisällytetty nykyisten omistajien välisiin sopimuksiin.

- C6. Asiakirjat voivat sisältää osuuden luovuttamiseen liittyviä rajoituksia sekä luovutuksen yhteydessä sovellettavaksi tulevia ehtoja *arvon perustasta*. Esimerkiksi asiakirjat voivat määrätä, että osuus on arvioitava tasasuhteisesti (pro rata) koko liikellelasketun osakekannan arvosta riippumatta siitä, onko kyseessä määräysvallan antava tai määräysvallaton osuus. Jokaisessa tapauksessa on arvioinnin alusta asti otettava huomioon arvioitavan osuuteen ja muihin arvioinnin kohteeseen kohdistuviin osuuksiin liittyvät oikeudet.
- C7. Määräysvallattomalla osuudella voi olla alempi arvo kuin määräysvallallisella osuudella. Enemmistöosuus ei ole välttämättä määräysvallallinen osuus. Oikeudellinen viitekehys, johon yksikkö on perustettu, määrittää osuuteen liittyvän äänivallan ja muut oikeudet. Liiketoimintaan kuuluu tavallisesti useita erilaisia oman pääoman muotoisia eriä, joihin kuhunkin liittyy erilaisia oikeuksia. Näissä tapauksissa on mahdollista, että vähemmistöosuudella voi olla määräysvalta tai tosiasiallinen veto-oikeus liittyen tiettyihin toimiin.

Liiketoimintaa koskeva informaatio

- C8. Liiketoimintayksikön tai sen osuuden arviointi vaatii usein johdolta, johdon edustajilta tai muilta asiantuntijoilta saatavan informaation käyttämistä. Arvioinnissa on noudatettava erityistä huolellisuutta laadittaessa tehtävän määrittelyä, ks. IVS 101 *Tehtävän määrittely* kohta 2(g), eriteltäessä mihin informaatioon voidaan luottaa, mikä informaatio on varmistettava sekä mikä on sen tarkistamisen vaatima laajuus arvonmäärityksen yhteydessä
- C9. Vaikka arvo tietyssä päivämääränä heijastaa tulevasta omistuksesta saatavia odotettuja hyötyjä, voi liiketoiminnan historia olla hyödyllinen tulevaisuuden odotusten muodostamisessa.
- C10. Liiketoiminnan arvioinnissa tietoisuus merkityksellisistä seikoista kansantalouden kehityksessä ja kyseessä olevan toimialan trendeissä on keskeistä. Seikat, kuten poliittiset näkymät, valtiovallan toimintaperiaatteet, valuuttakurssit, inflaatio, korkotaso sekä markkina-aktiiviteetti voivat vaikuttaa liiketoimintaan huomattavan erilailla riippuen toimialasta.
- C11. Liiketoiminnan omistusosuuden arvo pätee vain tietyn taloudellisen aseman yhteydessä tietyssä hetkenä. On tärkeää ymmärtää liiketoiminnan varallisuuserien ja velkojen luonne sekä määrittää, mitä eriä tarvitaan liiketoiminnassa tuottamaan tuloa ja mitkä erät ovat liiketoiminnan näkökulmasta *arvopäivänä* tarpeettomia.
- C12. Liiketoimintayksiköllä voi olla taseeseen kirjaamattomia varallisuuseriä ja velkoja. Näitä voivat olla patentit, tavaramerkit, tekijänoikeudet,

brändit, know-how ja omat tietokannat. *Liikearvo* on jäännösarvo, kun kaikki aineelliset ja yksilöitävissä olevat *aineettomat hyödykkeet* on otettu huomioon. IVS 210 *Aineettomat hyödykkeet* käsittelee *aineettomien hyödykkeiden* arviointia.

Arviointimenetelmät

- C13. IVS:n *Viitekehysessä* kuvattuja *kauppa-arvo-* ja *tuottoarvomenetelmiä* voidaan soveltaa liiketoiminnan tai sen osuuden arviointiin. *Kustannusarvomenetelmää* ei voida tyypillisesti soveltaa arvioinnissa, paitsi kun kyseessä on liiketoiminta, joka on alkuvaiheessa, tai se on aloittava yritys, jolloin tulosta ja kassavirtaa ei voida luotettavasti määrittää, mutta yksikön varallisuuseristä on saatavissa riittävää markkinainformaatiota.
- C14. Tietyn tyyppisten liiketoimintojen, kuten esimerkiksi sijoitus- tai holding-yhtiöiden, arvo voidaan määrittää eri varallisuuserien ja velkojen yhteenlaskettuna arvona. Tätä kutsutaan joissakin tapauksissa substanssiarvomenetelmäksi. Tämä ei ole arviointimenetelmä itsessään, koska ennen arvojen yhteen laskemista yksittäisten omaisuuserien ja velvoitteiden arvot ovat johdettu käyttäen yhtä tai useampaa IVS *Viitekehysessä* kuvattua pääasiallista arviointimenetelmää.

Kauppa-arvomenetelmä

- C15. *Kauppa-arvomenetelmä* vertaa arvioinnin kohteena olevaa liiketoimintaa samanlaisiin liiketoimintoihin, liiketoiminnan omistusosuuksiin ja arvopapereihin, joilla on käyty kauppaa markkinoilla sekä muihin asianomaisen liiketoiminnan osakkeilla tehtyihin kauppoihin. Aikaisemmat kaupat tai tarjoukset liiketoiminnan eri osista voivat myös olla arvoa indikaattoreita.
- C16. Kolme yleisimmin käytettyä informaation lähdettä käytettäessä *kauppa-arvomenetelmää* ovat julkiset osakemarkkinat, joilla samanlaisten liiketoimintojen omistusosuuksilla käydään kauppaa, yrityskauppamarkkinat, joilla kokonaisia liiketoimintoja ostetaan ja myydään, sekä aikaisemmat kaupat tai tarjoukset arvonmäärityksen kohteena olevan liiketoiminnan omistusosuuksista.
- C17. *Kauppa-arvomenetelmää* käytettäessä on oltava riittävä perusta liiketoimintojen vertailtavuudesta ja riittävä luottamus niiden samanlaisuudesta. Samanlaisten liiketoimintojen on kuuluttava joko samaan toimialaan kuin arvioinnin kohteena oleva liiketoiminta tai toimialaan, johon vaikuttavat samanlaiset taloudelliset tekijät. Harkittavat seikat päätettäessä, onko olemassa riittävää perustetta samanlaisuuden olemassaololle, sisältävät muun muassa seuraavat seikat:
- liiketoiminnan kvalitatiivisten ja kvantitatiivisten ominaisuuksien samanlaisuus,

- informaation määrä ja varmistettavuus samanlaisista liiketoiminnoista,
 - edustavatko samanlaisten liiketoimintojen kauppahinnat riippumattomien osapuolten välillä tehtyjä kauppvoja.
- C18. Kvalitatiivisista ja kvantitatiivisista samanlaisuuksista ja eroavaisuuksista on tehtävä vertaileva analyysi kohteena olevan liiketoiminnan ja sen kanssa samanlaisten liiketoimintojen välillä.
- C19. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien liiketoimintojen tai toteutuneiden kauppojen perusteella tehtävän analyysin pohjalta lasketaan arviointiin tunnuslukuja, joissa yleensä hinta jaetaan jollakin tulojen tai nettovarallisuuden mittarilla. Näitä suhdelukuja laskettaessa ja valittaessa on otettava huomioon seuraavat seikat:
- (a) tunnusluvun on annettava oleellista informaatiota liiketoiminnan arvosta,
 - (b) tunnuslukuun voi olla tarve tehdä oikaisuja niin, että se on vastaa riittävästi arvioinnin kohteena olevaa liiketoimintaa. Esimerkkejä ovat muun muassa oikaisut johtuen eroista riskissä tai odotuksissa kohteena olevan liiketoiminnan ja sen kanssa samanlaisten liiketoimintojen välillä,
 - (c) oikaisuja voi olla tarve tehdä johtuen eroista määräysvallan määrässä, markkinoitavuudessa tai omistusosuuden koossa kohteena olevan omistusoikeuden ja sen kanssa samanlaisten liiketoimintoihin kohdistuvien oikeuksien välillä.
- C20. Markkinakommentaattorit käyttävät usein arvioinnissa peukalosääntöjä nopeana *kauppa-arvomenetelmän* sovelluksena. Näin johdetuille arvon indikaatioille ei kuitenkaan tule antaa merkittävää painoarvoa eli merkittävyyttä, ellei voida osoittaa, että ostajat ja myyjät antavat niille huomattavaa painoarvoa. Vaikka edellä mainittu peruste olisi olemassa, on varmistus tehtävä käyttämällä vähintään yhtä muuta menetelmää.
- C21. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden tai omistusosuuksien markkinahintoja sekä liiketoimintaosuuksien ja samassa tai samanlaisissa liiketoiminnoissa toimivien liiketoimintojen hankintahintoja käytetään myös arvioitaessa liiketoiminnan arvosta muilla menetelmillä tehtyjen johtopäätösten osuvuutta.

Tuottoarvomenetelmä

- C22. *Tuottoarvomenetelmässä* käytetään useita eri menetelmiä arvon määrittämiseksi. Näihin kuuluvat kassavirtojen tai tuottojen pääomittamisen menetelmä sekä kassavirtamenetelmä.
- C23. Tuotot ja kassavirrat voidaan mitata useisiin määritelmiin perustuen. Tuotto tai kassavirta voi olla mitattu ennen tai jälkeen verojen, vaikkakin jälkimmäinen määritelmä on yleisimmin käytetty. Pääomitus- tai

diskonttauskoron on oltava johdonmukainen käytettyjen tuottojen ja kassavirran määritelmän kanssa.

- C24. *Tuottoarvomenetelmä* edellyttää pääomituskoron estimointia, kun tuottoja tai kassavirtoja pääomitetaan, ja diskonttauskoron estimointia, kun kassavirtoja diskontataan. Soveltuvan koron estimoinnissa on otettava huomioon sellaisia tekijöitä kuin korkotasoa, markkinaosapuolten odottama tuotto samankaltaisista sijoituskohteista sekä odotettuihin hyötyihin liittyvä riski.
- C25. Diskonttaamiseen perustuvissa menetelmissä odotettu kasvu voidaan ottaa huomioon ennustetuissa tuotoissa tai kassavirroissa. Pääomituksen perustuvissa menetelmissä, jotka eivät sovelle diskonttaamista, odotettu kasvu on tyypillisesti huomioitu pääomituskorossa. Jos ennustetut kassavirrat on esitetty nimellisissä arvoissa, niin tällöin on käytettävä diskonttauskorkoa, joka huomioi inflaatiosta tai deflaatiosta johtuvia odotettuja tulevia hintatason muutoksia. Jos kassavirtaennusteet esitetään reaalisina, niin tällöin diskonttauskoron ei tule huomioida inflaatiosta tai deflaatiosta johtuvia odotettuja tulevia hinnan muutoksia.²
- C26. Yritysarvo määritetään yleensä tuottojen tai kassavirtojen pääomittamisella soveltamalla pääomituskorkoa tai diskonttauskorkoa ennen korollisten velkojen kustannusta. Sovellettava pääomituskorko tai diskonttauskorko on koko pääoman painotettu keskimääräinen kustannus perustuen soveltuvaan korollisten velkojen ja oman pääoman yhdistelmään. Yritysarvosta vähennetään korollisten velkojen *markkina-arvo* oman pääoman arvon määrittämiseksi. Vaihtoehtoisesti voidaan oman pääoman arvo määrittää suoraan mittaamalla omalle pääomalle tulevat kassavirrat. Ylimääräisten eli ei-operatiivisten omaisuususerien arvo on huomioitava yritysarvoa tai oman pääoman arvoa laskettaessa.
- C27. *Tuottoarvomenetelmässä* liiketoimintayksikön historiallisia tilinpäätöksiä käytetään usein ohjaamaan liiketoiminnan tulevien tuottojen tai kassavirtojen estimointia. Historiallisten trendien määrittäminen tunnuslukuanalyysin avulla voi tuottaa tarvittavaa informaatiota arvioitaessa sekä liiketoimintaan liittyviä riskejä ko. toimialalla että tulevaa tuloksellisuutta.
- C28. Oikaisut kassavirtoihin voivat olla tarpeellisia, jotta ne heijastavat eroja *arvopäivänä* historiallisten toteutuneiden kassavirtojen ja niiden kassavirtojen, jotka liiketoiminnan osuuden ostaja kerryttää, välillä. Esimerkkejä ovat muun muassa:

² Lisätietoja ks. TIP1 Discounted Cash Flow – published by IVSC IBSN 978-0-9569313-4-4 tai sen suomenkielisestä käännöksestä Tekninen ohje. 1, Kassavirtalaskelmat – IVSC IBSN 978-952-68290-2-9

- (a) oikaisut tuloihin ja kuluihin niin, että niiden tasot edustavat perustellusti odotettua jatkuvaa liiketoimintaa,
 - (b) arvioinnin kohteena olevan liiketoiminnan ja vertailuliiketoimintojen taloudellisen informaation esittäminen johdonmukaisesti,
 - (c) ei-markkinaperusteisten kauppojen oikaiseminen markkinaperusteisiksi,
 - (d) lähipiirin henkilöstökustannusten tai lähipiiriltä vuokrattujen tai muuten sovittujen hyödykkeiden kustannusten oikaiseminen vastaamaan markkinahintoja tai -tasoa,
 - (e) kertaluontoisten tapahtumien oikaiseminen historiallisista tulo- ja kulueristä. Esimerkkejä kertaluontoiset tapahtumat ovat lakkojen aiheuttamat tappiot, uuden tehtaan käynnistäminen ja sääilmiöt. Ennustettujen kassavirtojen on kuitenkin heijastettava niitä kertaluontoisia tuloja ja kuluja, joiden voidaan perustellusti odottaa tapahtuvan, ja niitä menneitä tapahtumia, jotka voivat indikoida samanlaisia tapahtumia tulevaisuudessa,
 - (f) raportoitujen poistojen ja verotusarvojen oikaiseminen niin että ne ovat vertailukelpoisia samanlaisten liiketoimintojen poistokäytäntöjen kanssa,
 - (g) vaihto-omaisuuden arvostamismenetelmän oikaiseminen vertailukelpoiseksi sellaisiin samanlaisiin liiketoimintoihin, jotka käyttävät eri arvostamismenetelmiä kuin arvioinnin kohteena oleva liiketoiminta tai vastaamaan paremmin taloudellista todellisuutta. Vaihto-omaisuuden oikaisut voivat erota tuloslaskelman ja taseen välillä. Esimerkiksi FIFO-arvostamismenetelmä voi esittää tarkimmin vaihto-omaisuuden arvon, kun tarkoituksena on muodostaa tase perustuen *markkina-arvoihin*. Tuloslaskelman kohdalla vaihto-omaisuuden LIFO-arvostamismenetelmä voi esittää tarkemmin tulojen tason aikoina, jolloin on inflaatiota tai deflaatiota.
- C29. Käytettäessä *tuottoarvomenetelmää* voi olla tarpeellista tehdä oikaisuja huomioimaan seikkoja, jotka eivät näy käytetyissä kassavirroissa tai diskonttauskorossa. Esimerkkejä voivat olla oikaisut johtuen arvioinnin kohteena olevan osuuden markkinoitavuudesta tai siitä onko arvioitava osuus määräysvallan antava vai määräysvallaton.
- C30. Pienet ja keskisuuret yritykset luovutetaan usein omaisuuseräkauppoina sen sijaan, että luovutettaisiin oman pääoman omistusosuus. Näissä tapauksissa on yleistä, että myyntisaatavia, ostovelkoja ja käyttöpääomaa ei oteta huomioon ja varallisuuserien arvo määritetään soveltamalla tarkoituksenmukaista tunnuslukua tulokseen ennen rahoituskuluja, veroja ja poistoja. Tällöin on varmistettava, että tunnusluku perustuu samanlaisten omaisuusserien myyntien analysointiin.

IVS 210 Aineettomat hyödykkeet

Sisältö	Kohdat
VAATIMUKSET	1
Tehtävän määrittely	2-4
Toteutus	5
Raportointi	6
Voimaantulo	7
SELITYSOSIO	
Aineettomien hyödykkeiden päätyypit	C1-C10
Liikearvo	C11-C13
Aineettomien hyödykkeiden ominaisuuksia	C14-C15
Arviointimenetelmät	C16-C17
Kauppahintamenetelmä	C18-C21
Tuottoarvomenetelmä	C22-C23
Rojaltimaksun huojennusmenetelmä	C24-C27
Ylituottomenetelmä	C28-C30
Lisätuottomenetelmä	C31-C34
Poistohyöty verotuksessa	C35
Kustannusarvomenetelmä	C36-C38
Usean menetelmän käyttö	C39
Lisäinformaatio	C40

VAATIMUKSET

1. Yleisissä standardeissa esitetyt periaatteet soveltuvat *aineettomien hyödykkeiden* arviointiin. Tämä standardi sisältää ainoastaan muokkauksia, lisävaatimuksia tai erityisiä esimerkkejä siitä, miten yleisiä standardeja sovelletaan tämän standardin mukaisiin arviointeihin.

Tehtävän määrittely (IVS 101)

2. Täyttääkseen IVS 101 standardin kohdan 2(d) vaatimukset arvioitaessa omaisuuserää tai velvoitetta tulee *aineeton hyödyke* selkeästi määrittellä hyödykkeen lajin ja siihen kohdistuvan oikeuden osalta. *Aineettomien hyödykkeiden* yleisimmät lajit niiden tyypilliset piirteet on kuvattu kohdissa C1-C13 tämän standardin selitysosio.

3. Tehtävän määrittelyssä tulee todeta kaikki hyödykkeeseen liittyvä omaisuus ja todeta, sisällytetäänkö se arviointiin. Hyödykkeeseen liittyvä omaisuus on sellaista, jota käytetään arvioinnin kohteena olevan hyödykkeen yhteydessä siihen liittyvän kassavirran tuottamisessa. Jos tämä omaisuus jätetään arvioinnin ulkopuolelle, on välttämätöntä selventää, arvioidaanko arvioinnin kohteena oleva *aineeton hyödyke* perustuen oletukseen, että hyödykkeeseen liittyvä omaisuus on ostajan saatavilla, vai perustuen oletukseen, että ei ole, jolloin arvioinnin kohteena oleva hyödyke arvioidaan erillisenä.
4. Tavanomaisia esimerkkejä oletuksista tai *erityisoletuksista*, jotka nousevat esiin *aineetonta hyödykettä* arvioitaessa ja jotka IVS 101 standardin kohdan 2(i) mukaisesti pitää mainita, ovat myönnetty patentti, kun sellaista ei ole *arvopäivänä*, sekä kilpailevan tuotteen markkinoille tulo tai markkinoilta poistuminen.

Toteutus (IVS 102)

5. *Aineettomien hyödykkeiden* arviointiin ei ole lisävaatimuksia.

Raportointi (IVS 103)

6. *Aineettomien hyödykkeiden* osalta ei ole muita lisävaatimuksia kuin sisällyttää asianmukaiset viittaukset tehtävän määrittelyssä käsiteltäviin asioihin yllä esitettyjen kohtien 2-4 mukaisesti.

Voimaantulo

7. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2012, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

SELITYSOSIO

Aineettomien hyödykkeiden päätyypit

- C1. *Aineeton hyödyke* on ei-monetaarista omaisuutta, joka ilmentää itseään taloudellisilla ominaisuuksillaan. Sillä ei ole fyysistä muotoa, vaan se antaa oikeuksia ja taloudellisia hyötyjä omistajalleen.
- C2. *Aineettomien hyödykkeiden* arviointia tarvitaan moniin tarkoituksiin kuten liiketoimintojen tai niiden osien ostoihin, yhdistämisiin ja myynteihin, *aineettomien hyödykkeiden* ostoihin ja myynteihin, raportointiin veroviranomaisille, oikeudenkäynti- ja konkurssimenettelyihin sekä taloudelliseen raportointiin.
- C3. *Aineeton hyödyke* voi olla joko yksilöitävissä olevaa tai yksilöitävissä olematonta. *Aineeton hyödyke* on yksilöitävissä, jos:
- se on erotettavissa eli mahdollista erottaa tai jakaa osiin yhdestä kokonaisuudesta ja myydä, siirtää, lisensoida, vuokrata tai vaihtaa joko yksin tai yhdessä siihen liittyvän sopimuksen, yksilöitävän omaisuuserän tai velvoitteen kanssa riippumatta siitä, aikooko yksikkö toimia näin, tai
 - muodostuu sopimukseen perustuvista tai muista laillisista oikeuksista riippumatta siitä, ovatko nämä oikeudet siirrettävissä tai erotettavissa yksiköstä tai muista oikeuksista ja velvoitteista.
- C4. Yksilöitävissä olematonta *aineetonta hyödykettä*, joka liittyy liiketoimintaan tai omaisuuserään, kutsutaan yleisesti *liikearvoksi* (goodwill).
- C5. Yksilöitävissä olevat *aineettomat hyödykkeet* voidaan luokitella seuraavasti:
- markkinointiin liittyvät hyödykkeet,
 - asiakkaisiin tai tavarantoimittajiin liittyvät hyödykkeet
 - teknologiaan liittyvät hyödykkeet,
 - taideteokseen liittyvät hyödykkeet.
- C6. Jokaisessa luokassa hyödykkeet voivat olla joko sopimukseen perustuvia tai perustumattomia.
- C7. Markkinointiin liittyviä *aineettomia hyödykkeitä* käytetään pääasiassa tuotteiden tai palveluiden markkinoinnissa tai myynninedistämisessä. Esimerkkejä ovat tavaramerkit, tavaroiden nimet, ainutlaatuinen muotoilu, internettunnukset ja kilpailukieltosopimukset.
- C8. Asiakkaisiin tai tavarantoimittajiin liittyvät *aineettomat hyödykkeet* perustuvat asiakas- tai tavarantoimittajasuhteisiin tai -tietoihin. Esimerkkejä ovat palvelu- tai toimitussopimukset, lisensointi. tai käyttömaksusopimukset, tilauskannat, työsopimukset ja asiakassuhteet.

C9. Teknologiaan liittyvät *aineettomat hyödykkeet* perustuvat sopimuksellisiin tai sopimuksettomiin oikeuksiin käyttää patentoitua teknologiaa, patentoimatonta teknologiaa, tietokantoja, kaavoja, muotoilua, ohjelmia, prosesseja tai valmistusohjeita.

C10. Taideteokseen liittyvät *aineettomat hyödykkeet* perustuvat oikeuksista etuuksiin kuten käyttömaksuihin taiteellisista töistä, esimerkkeinä näytelmät, kirjat, elokuvat ja musiikki, sekä sopimuksettomasta tekijänoikeussuojasta.

Liikearvo

C11. *Liikearvo* on mikä tahansa tuleva taloudellinen hyöty, joka syntyy liiketoiminnasta, osuudesta liiketoimintaan tai omaisuusryhmän käytöstä eikä ole erotettavissa. Huomattakoon, että tietyissä taloudellisissa raporteissa ja verotuksessa käytetään erilaisia määritelmiä *liikearvolle*; ne voidaan joutua huomioimaan, kun arviointeja tehdään näihin tarkoituksiin.

C12. Esimerkkejä hyödyistä, joihin *liikearvo* perustuu:

- yrityskohtaiset synergiat, jotka perustuvat liiketoimintojen yhdistelmiin, kuten pienentyneet toimintakustannukset tai mittakaavaedut, jotka eivät vaikuta muiden omaisuserien arvoon,
- kasvumahdollisuudet, kuten laajentuminen uusille markkinoille,
- organisaatiopääoma, kuten hyödyt, jotka saadaan luodusta verkostosta.

C13. Yleisesti *liikearvo* on jäljelle jäävä arvo, kun kaikki yksilöitävissä olevat aineelliset, aineettomat ja monetaariset omaisuserät vähennettynä todellisilla tai mahdollisilla velvoitteilla on vähennetty liiketoiminnan arvosta.

Aineettomien hyödykkeiden ominaisuuksia

C14. Tietyt *aineettomat hyödykkeet* määritellään tai kuvataan niiden ominaisuuksien, kuten omistussuhteiden, toimintatavan, markkina-aseman ja imagon avulla. Nämä ominaisuudet erottavat *aineettomat hyödykkeet* toisistaan. Erottavia ominaisuuksia kuvataan seuraavissa esimerkeissä:

- makeisbrändit voidaan erotella makuerojen, ainesosien alkuperän erojen ja laatuerojen avulla.
- tietokoneohjelmat erotellaan tyypillisesti niiden toiminnallisten ominaisuuksien perusteella.

C15. Vaikka saman luokan samanlaiset *aineettomat hyödykkeet* ovat joiltakin ominaisuuksiltaan samankaltaisia, niillä on myös erottavia ominaisuuksia, jotka vaihtelevat *aineettoman hyödykkeen* tyypin mukaan.

Arviointimenetelmät

- C16. Kaikkia kolmea IVS:n *Viitekehyksessä* kuvattua arviointimenetelmää voidaan käyttää *aineettomien hyödykkeiden* arviointiin.
- C17. Kaikki *aineettomien hyödykkeiden* arviointimenetelmät vaativat arviota hyödykkeen jäljellä olevasta taloudellisesta vaikutusajasta. Joillekin omaisuuserille tämä aika voi olla rajallinen riippuen joko sopimuksista tai alalle tyypillisestä taloudellisesta vaikutusajasta. Toisilla omaisuuserillä voi olla tosiasiaa rajattoman pitkä taloudellinen vaikutusaika. Jäljellä olevan taloudellisen vaikutusajan arvioinnissa huomioidaan lailliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset tekijät. Esimerkiksi lääkepatentin muodostama *aineeton hyödyke* voi olla lailliselta käyttöältään viisi vuotta ennen kuin patentti raukeaa, mutta kilpaileva lääke, jonka tehon odotetaan olevan parempi, voi olla odotettavissa markkinoille kolmessa vuodessa. Tämä voi johtaa että ensimmäisen tuotteen jäljellä olevan taloudellinen vaikutusaika arvioidaan vain kolmeksi vuodeksi.

Kauppa-arvomenetelmä

- C18. *Kauppa-arvomenetelmässä aineettoman hyödykkeen* arvo määritetään perustuen markkinatapahtumiin, kuten tarjouksiin samanlaisista tai samankaltaisista hyödykkeistä.
- C19. *Aineettomien hyödykkeiden* heterogeenisen luonteen takia on harvoin mahdollista löytää markkinahavaintoja samanlaisten hyödykkeiden kaupoista. Jos markkinahavaintoja ylipäättään on olemassa, ne koskevat samankaltaisia muttei samanlaisia hyödykkeitä. Vaihtoehtoisesti tai lisäksi voidaan samanlaisten tai samankaltaisten hyödykkeiden vertailukelpoisia kauppvoja analysoimalla saada viitteitä arviointiin soveltuvista kerroin. Esimerkiksi voi olla mahdollista määrittää tyypillinen hinnan ja tuoton suhde tai tuottoaste tietylle luokalle samankaltaisia *aineettomia hyödykkeitä*.
- C20. Mikäli havaintoja joko hinnoista tai kerroin on saatavilla, on usein välttämätöntä oikaista niitä ottamaan huomioon arvioinnin kohteena olevan hyödykkeen ja vertailukauppojen hyödykkeiden väliset erot.
- C21. Nämä oikaisut ovat välttämättömiä, jotta arvioinnin kohteena olevan *aineettoman hyödykkeen* ja vertailukauppojen hyödykkeiden väliset ominaisuuserot tulevat huomioiduiksi. Tällaiset muokkaukset saattavat olla määritettävissä vain laadullisella eikä määrällisellä tasolla. Tilanteisiin, jotka synnyttävät tarpeen laadullisia muokkauksia, lukeutuvat seuraavat esimerkit:
- arvioitavan brändin saatetaan olettaa omaavan määräävämmässä markkina-asemassa kuin transaktioissa mukana olleiden brändien,

- arvioitava lääkepatentti saattaa olla tehokkaampi ja sillä saattaa olla vähemmän sivuvaikutuksia kuin transaktioissa mukana olleilla patenteilla.

Tuottoarvomenetelmä

C22. *Tuottoarvomenetelmässä aineettoman hyödykkeen arvo määritetään aineettomasta hyödykkeestä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen nykyarvon perusteella. Pääasialliset tuottoarvomenetelmän mukaiset sovellukset aineettomien hyödykkeiden arvioinnissa ovat:*

- rojaltimaksun huojennusmenetelmä (relief-from-royalty, royalty savings method)
- ylituottomenetelmä (premium profits, incremental income method)
- lisätuottomenetelmä (excess earnings method).

C23. Kaikissa näissä sovelluksissa arvo johdetaan kassavirtaennusteista, joko kassavirtamenetelmällä tai yksinkertaisissa tapauksissa suoralla pääomituksella tyypillisen kauden kassavirrasta.

Rojaltimaksun huojennusmenetelmä

C24. Rojaltimaksun huojennusmenetelmässä *aineettoman hyödykkeen arvo määritetään perustuen hypoteettisiin rojaltimaksuihin, jotka säädetään omistamalla hyödyke sen sijaan, että käytettäisiin kolmannen osapuolen omistamaa lisenssiä aineettomaan hyödykkeeseen. Hypoteettiset rojaltimaksut aineettoman hyödykkeen käyttöiän ajalta verotuksen vaikutukset huomiodien diskontataan arvopäivän nykyarvoon. Joissakin tapauksissa rojaltimaksut voivat sisältää aloitusmaksun säännöllisten, osuuteen myyntituloista tai johonkin muuhun taloudelliseen mittariin perustuvien maksujen lisäksi.*

C25. Kahta menetelmää voidaan käyttää hypoteettisen rojaltimaksun määrittämiseen. Ensinnäkin rojaltimaksu voidaan arvioida markkinoilla vertailukelpoisista tai samankaltaisista liiketoimissa maksettujen rojaltimaksujen perusteella. Edellytys tälle menetelmälle on, että vertailukelpoista aineetonta hyödykettä lisensoidaan säännöllisesti riippumattomien osapuolten välillä. Toinen menetelmä perustuu hypoteettiseen rojaltimaksutuottojen jakoon, joka suoritettaisiin liiketoimissa riippumattomien osapuolten, halukkaan lisenssin ostajan ja halukkaan lisenssin myyjän, välillä oikeudesta käyttää arvioitavana olevaa *aineetonta hyödykettä.*

C26. Joitakin tai kaikkia seuraavia syöttötietoja tarkastellaan rojaltimaksun huojennus-menetelmässä:

- arviot taloudellisista muuttujista, kuten myyntituotot, joista rojaltimaksu määritetään aineettoman hyödykkeen käyttöiän ajalta samoin kuin *aineettoman hyödykkeen* taloudellinen vaikutusaika

- oletettujen rojalTIMaksujen verovaikutus;
- lisenssinostajan markkinointikustannukset tai mitkä tahansa muut kustannukset, joita hyödykkeen hyödyntäminen edellyttää;
- asianmukainen diskonttauskorko tai pääomitus korko arvioitujen rojalTIMaksujen muuntamiseksi nykyarvoon.

Kun on mahdollista käyttää molempia menetelmiä, on yleistä käyttää niitä tulosten ristiintarkistamiseksi.

C27. RojalTIMaksut voivat usein vaihdella merkittävästi ilmeisen samanlaisten hyödykkeiden markkinoilla. Siksi on järkevää verrata oletettuja rojalTIMaksuja tällaisten hyödykkeiden käytöstä saatavien myyntitulojen tyypilliseen liikevoittoprosenttiin.

Ylituottomenetelmä

C28. Ylituottomenetelmässä verrataan ennustettuja tuottoja tai kassavirtoja, jotka saataisiin liiketoiminnasta käyttämällä *aineetonta hyödykettä*, tuottoihin ja kassavirtoihin, jotka saataisiin käyttämättä *aineetonta hyödykettä*. Menetelmää käytetään usein silloin, kun tietoja markkinaperusteisista rojalTIMaksuista ei ole saatavilla tai ne ovat epäluotettavia.

C29. Kun kerrytettävissä oleva ylituotto on arvioitu, diskontataan ennustejakson ylituotto tai kassavirta, tai pääomitetaan jatkuva ylituotto tai kassavirta, käyttäen asianmukaista diskonttauskorkoa.

C30. Ylituottomenetelmää voidaan käyttää sekä kustannuksia säästävän että lisätuottoja tai –kassavirtoja kerryttävän *aineettoman hyödykkeen* arviointiin.

Lisätuottomenetelmä

C31. Lisätuottomenetelmällä määritetään *aineettoman hyödykkeen* arvo arvion kohteena olevan aineettoman hyödykkeen kerryttämien kassavirtojen nykyarvona sen jälkeen, kun hyödykkeeseen liittyvien omaisuuserien kerryttämä osuus kassavirroista on vähennetty. Lisätuottomenetelmää käytetään tyypillisesti asiakkuuksiin liittyvien sopimusten, asiakassuhteiden sekä käynnissä olevien tutkimus- ja kehityshankkeiden arviointiin.

C32. Lisätuottomenetelmää voidaan käyttää joko yhden periodin ennustettuihin kassavirtoihin, jolloin puhutaan ”yhden periodin lisätuottomenetelmästä”, tai useiden periodien ennustettuihin kassavirtoihin, jolloin puhutaan ”usean periodin lisätuottomenetelmästä”. Useamman periodin lisätuottomenetelmä on yleisemmin käytetty, koska *aineeton hyödyke* kerryttää normaalisti rahallista hyötyä pidemmällä aikavälillä.

- C33. Lisätuottomenetelmää käytettäessä kohdistetaan ennustetut kassavirrat yhteisön sille pienimmälle liiketoimintayksikölle tai omaisuusryhmälle, johon kohdistuu kaikki *arvioitavan hyödykkeen* kerryttämä tulo.
- C34. Tästä kassavirtaennusteesta vähennetään hyödykkeeseen liittyvän aineellisen, aineettoman ja rahoitusomaisuuden kerryttämä osuus. Tämä tehdään laskemalla asianmukainen korvaus tai vuokra liittyvän hyödykkeen käytöstä ja vähentämällä tämä kassavirroista. Jotta päästään luotettavaa arvioon kohteena olevasta hyödykkeestä, voi olla asianmukaista tehdä lisävähennys kuvaamaan lisäarvoa, joka syntyy siitä, että kaikkia omaisuuseriä käytetään yhdessä jatkuvassa liiketoiminnassa. Tämä tyypillisesti tarkoittaa kassavirtoihin kohdistuvaa hyötyä, joka saavutetaan organisaatiolla, joka ei olisi saatavilla yksittäisen omaisuuserän ostajalle.

Poistohyöty verotuksessa

- C35. Monissa verojärjestelmissä *aineettomien hyödykkeiden* poistot voidaan käsitellä kuluina laskettaessa verotettavaa tuloa. Tämä ”poistohyöty verotuksessa” voi aikaansaada positiivisen vaikutuksen arvioitavan omaisuuden arvolle. Kun käytetään *tuottoarvomenetelmää*, on välttämätöntä huomioida minkä tahansa verohyödyn vaikutus ostajille ja tehdä asianmukaiset korjaukset kassavirtoihin.

Kustannusarvomenetelmä

- C36. *Kustannusarvomenetelmää* käytetään pääasiassa sisäisesti tuotettuun *aineettomaan hyödykkeeseen*, jolla ei ole yksilöitävissä olevia tulovirtoja. *Kustannusarvomenetelmää* käyttäen arvioidaan joko samanlaisen hyödykkeen tai samanlaista palvelua tai hyötyä tuottavan hyödykkeen jälleenhankintakustannusta.
- C37. *Aineettomia hyödykkeitä*, joiden arviointiin *kustannusarvomenetelmää* voidaan käyttää ovat esimerkiksi
- itsekehityt ohjelmistot, koska palvelukapasiteetiltaan samanlaisen tai samankaltaisen tuotteen hinta voidaan joskus havainnoida markkinoilta,
 - internet-sivut, koska voi olla mahdollista arvioida internet -sivujen rakentamisen kustannus,
 - organisaation arvo määrittämällä organisaation rakentamisen kustannus.

C38. Tekijöihin, joita tarkastellaan, kun käytetään *kustannusarvomenetelmä* sisältyvät:

- samanlaisen hyödykkeen kehittämisen tai ostamisen kustannus,
- saman hyödyn tai arvontuottokyvyn tarjoavan hyödykkeen kehittämisen tai ostamisen kustannus,
- mitkä tahansa tarvittavat oikaisut arvioitavan hyödykkeen erityisominaisuuksien vaatimiin kehittämisen tai ostamisen kustannuksiin, kuten taloudellisesta tai toiminnallisesta vanhentuneisuudesta johtuvat,
- mikä tahansa omaisuuden kehittämisestä aiheutuva vaihtoehtokustannus.

Usean menetelmän käyttö

C39. Koska *aineettomat hyödykkeet* ovat luonteeltaan heterogeenistä, on niiden kohdalla muita omaisuusluokkia useammin suurempi tarve harkita useiden menetelmien käyttöä arvon muodostamiseksi.

Lisäinformaatio

C40. Lisää informaatiota ja opastusta löytyy Teknisestä ohjeesta 3, *Aineettoman omaisuuden arviointi*.³

³ Alkuperäinen englanninkielinen IVS:n julkaisu Technical Information Paper 3 *The Valuation of Intangible Assets* – ISBN 978-0-9569313-2-0, suomenkielinen käännös Tekninen ohje. 3, Aineettomien omaisuserien arviointi – ISBN 978-952-68290-3-6.

IVS 220 Koneet ja laitteet

Sisältö	Kohdat
VAATIMUKSET	1
Tehtävän määrittely	2-4
Toteutus	5
Raportointi	6
Voimaantulo	7
SELITYSOSIO	
Koneet ja laitteet	C1-C2
Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet	C3
Rahoitusjärjestelyt	C4-C5
Pakkomyynti	C6-C7
Arviointimenetelmät	C8-C12

VAATIMUKSET

1. Yleisiin standardeihin sisältyvät periaatteet soveltuvat myös koneiden ja laitteiden arviointiin. Tämä standardi sisältää ainoastaan muutoksia, lisävaatimuksia tai erityisiä esimerkkejä siitä, kuinka Yleiset Standardit soveltuvat tämän standardin mukaisiin arviointeihin.

Tehtävän määrittely (IVS 101)

2. Noudatettaessa IVS 101 standardin kohdassa 2(d) asetettuja vaatimuksia arvioitavan hyödykkeen tai vastuun yksilöimisestä tulee kiinnittää huomiota siihen, missä määrin kone tai laite on liitetty tai integroitu muihin omaisuuseriin. Esimerkiksi:

- hyödykkeet saattavat olla pysyvästi kytkettyinä maa-alueeseen eikä niitä voida siirtää hajottamatta merkittävästi joko hyödykettä, sitä ympäröivää rakennetta tai rakennusta
- yksittäinen kone voi olla osa yhtenäistä tuotantolinjaa, jossa sen toiminnallisuus on riippuvainen muista hyödykkeistä.

Kyseisissä tapauksissa on välttämätöntä määritellä selkeästi, mitä arviointiin sisällytetään ja mitä ei. Kaikki tarpeelliset oletukset tai *erityisolelut* liittyen täydentävien hyödykkeiden saatavuuteen tulee myös esittää, katso myös alla kohta 4.

3. Koneet ja laitteet, jotka kytkeytyvät rakennuksen palvelujen tuottamiseen tai toimittamiseen, on usein integroitu rakennukseen, eivätkä enää asennuksen jälkeen ole erotettavissa siitä. Nämä omaisuuserät ovat tavallisesti osa *kiinteää omaisuutta*. Esimerkkeinä koneet, joiden

pää tarkoitus on tuottaa rakennukselle sähköä, kaasua, lämpöä, jäädytystä tai ilmastointia, sekä laitteet, kuten hissit. Jos arvion tarkoitus vaatii näiden omaisuuserien arvioimista erillisinä, tulee tehtävän määrittelyssä mainita, että kyseisten omaisuuserien arvo sisältyy tavallisesti kiinteistöomaisuuteen eikä ole välttämättä erikseen realisoitavissa. Kun on tehty eri arviointitoimeksiannot samassa paikassa sijaitsevasta kiinteistöomaisuudesta ja koneista ja laitteista, on välttämätöntä huolehtia, ettei mitään jätetä arvioimatta tai arvioida kahteen kertaan.

4. Useiden kone- ja laitehyödykkeiden moninaisen luonteen sekä liikuteltavuuden takia tarvitaan yleensä lisäoletuksia kuvaamaan tilannetta ja olosuhteita, joissa niiden arviointi on suoritettu. IVS 101 kohdan 2(i) asettamien vaatimusten mukaisesti nämä täytyy ottaa huomioon ja sisällyttää tehtävän määrittelyyn. Erilaisissa tilanteissa tarkoituksenmukaisia oletuksia voivat olla esimerkiksi:

- että kone- ja laitehyödykkeet arvioidaan yhtenä kokonaisuutena, paikallaan olevina ja osana jatkuvaa liiketoimintaa;
- että kone- ja laitehyödykkeet arvioidaan yhtenä kokonaisuutena, paikallaan olevina, mutta olettaen, että liiketoiminta on lopetettu; tai
- että kone- ja laitehyödykkeet arvioidaan itsenäisinä esineinä siirrettäväksi niiden nykyiseltä paikaltaan.

Joissain yhteyksissä on tarkoituksenmukaista raportoida useammasta kuin yhdestä oletusvaihtoehdosta, esimerkiksi kuvaamaan liiketoiminnan lopettamisen tai toiminnan keskeyttämisen vaikutuksia koneiden ja laitteiden arvoon.

Toteutus (IVS 102)

5. Koneille ja laitteille ei ole lisävaatimuksia.

Raportointi (IVS 103)

6. Standardissa IVS 103 *Raportointi* esitettyjen minimivaatimusten lisäksi koneita ja laitteita koskevan arviolausunnon tulee sisältää tarkoituksenmukaiset viittaukset tehtävän määrittelyssä esitettyihin asioihin yllä olevien kohtien 2-4 mukaisesti. Lausunnon tulee myös sisältää maininta kaikkien arvioinnista poisjätettyjen, asiaanliittyvien aineellisten tai *aineettomien hyödykkeiden* vaikutuksesta raportoituun arvoon, esimerkkeinä koneen käyttöjärjestelmä tai jatkuva oikeus käyttää maa-aluetta, jolla hyödyke sijaitsee.

Voimaantulo

Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2012, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

SELITYSOSIO

Koneet ja laitteet

C1 Koneet ja laitteet ovat aineellisia hyödykkeitä, joita yksikkö käyttää tavaroiden tai palveluiden valmistamiseksi tai tarjoamiseksi, vuokraa ulkopuolisille tai käyttää hallinnollisiin tarkoituksiin, ja joita odotetaan käytettävän useammalla kuin yhdellä tilikaudella. Seuraavia hyödykkeitä ei luokitella koneiksi ja laitteiksi

- kiinteistö
- mineraali- tai muut luonnonvarat
- raaka-aineet ja tarvikkeet
- varastot
- kulutushyödykkeet
- maataloushyödykkeet (esim. kasvillisuus, karja jne.)
- henkilökohtainen omaisuus, kuten taideteokset, korut ja keräilyesineet.

C2. Koneiden ja laitteiden arviointi vaatii tavallisesti useiden asioiden huomioimista liittyen itse hyödykkeeseen, sen ympäristöön ja sen taloudelliseen potentiaaliin. Näiden kohdalla voidaan joutua harkitsemaan esimerkiksi seuraavia tekijöitä:

Hyödykkeeseen liittyvät:

- hyödykkeen tekninen määrittely,
- jäljellä oleva fyysinen käyttöikä,
- hyödykkeen kunto huoltohistoria mukaanlukien,
- purku- ja siirtokustannukset, jos hyödykettä ei arvioida sen nykysijainnissa,
- mahdolliset täydentävästä hyödykkeestä johtuvat menetykset, esimerkiksi koneen käyttöikä voi lyhentyä sen sijaintirakennuksen vuokrasopimuksen pituuden takia.

Ympäristöön liittyvät:

- sijainti suhteessa tuotteen raaka-ainelähteisiin ja markkinoihin. Sijainnin soveltuvuus voi myös olla ajallisesti rajoittunut, esimerkiksi kun raaka-aineet ovat rajallisia tai kysyntä on tilapäistä.
- ympäristö- tai muun lainsäädännön vaikutus, joka joko rajoittaa käyttöä tai määrää ylimääräisiä käyttö- tai purkukustannuksia.

Talouteen liittyvät:

- hyödykkeen todellinen tai potentiaalinen kannattavuus perustuen juoksevien kulujen vertaamiseen tuottoihin tai potentiaalisiin tuottoihin

- koneilla ja laitteilla tuotetun tuotteen kysyntä huomioiden makro- ja mikrotaloudelliset tekijät, jotka voivat vaikuttaa kysyntään
- mahdollisuus laittaa hyödyke nykykäyttöä tuottavampaan käyttöön

Aineettomat hyödykkeet

- C3. *Aineettomat hyödykkeet* jäävät koneiden ja laitteiden määritelmän ulkopuolelle. *Aineettomilla hyödykkeillä* voi kuitenkin olla vaikutusta kone- ja laitehyödykkeiden arvoon. Esimerkiksi mallien ja muottien arvo on usein erottamattomasti kytkeytynyt immateriaalioikeuksiin. Käyttöjärjestelmä, tekniset tiedot, tuotantorekisterit ja patentit ovat lisäesimerkkejä *aineettomista hyödykkeistä*, joilla voi olla vaikutusta kone- ja laitehyödykkeiden arvoon riippuen siitä, kuuluvatko ne mukaan arviointiin vai eivät. Tällaisissa tapauksissa arviointiprosessiin kuuluu harkinta *aineettomien hyödykkeiden* ja niiden vaikutuksen sisällyttämisestä mukaan kone- ja laitehyödykkeiden arviointiin.

Rahoitusjärjestelyt

- C4. Yksittäiseen koneeseen tai laitteeseen voi kohdistua rahoitusjärjestely. Sen mukaisesti hyödykettä ei voi myydä ilman, että luotonantajalle tai vuokranantajalle on maksettu kaikki rahoitusjärjestelyyn liittyvät saatavat. Tämä maksu voi ylittää tai alittaa hyödykkeen rasituksetoman arvon. Arvioinnin tarkoituksesta riippuen saattaa olla tarkoituksenmukaista yksilöidä rasitukselliset hyödykkeet ja raportoida niiden arvo erillään rasituksettomista hyödykkeistä.
- C5. Kone- ja laitehyödykkeet, jotka on vuokrattu, ovat kolmannen osapuolen omaisuutta eikä niitä siksi sisällytetä vuokralaisen omaisuuserien arviointiin. Kyseiset omaisuuserät voi kuitenkin olla syytä luetteloida, koska ne voivat vaikuttaa omistettujen, samassa kokonaisuudessa käytettävien omaisuuserien arvoon.

Pakkomyynti

- C6. Kone- ja laitehyödykkeet voivat olla erityisen alttiita pakkomyynnin kohteeksi joutumiselle, katso IVS *Viitekehys* kohdat 53–55. Tyypillisenä esimerkkinä ovat hyödykkeet, jotka tulee siirtää kiinteistöltä kiinteistön vuokrasopimuksen päättymisen takia aikataulussa, joka estää kunnollisen markkinoinnin.
- C7. Kyseisten olosuhteiden vaikutukset arvoon vaativat tarkkaa harkintaa. Otettaessa kantaa todennäköisesti realisoituvasta arvosta on välttämätöntä harkita muitakin vaihtoehtoja kuin hyödykkeen myynti nyky sijainnistaan, kuten esimerkiksi hyödykkeiden muualle hävitettäväksi siirtämisen käytännöllisyys ja kustannukset käytettävissä olevan aikarajan puitteissa.

Arviointimenetelmät

- C8. Kaikkia kolmea IVS:n *Viitekehyksessä* esiteltyä pääarviointimenetelmää voidaan käyttää koneiden ja laitteiden arviointiin.
- C9. Homogeenisten koneiden ja laitteiden, kuten moottoriajoneuvojen ja tietyntyyppisten toimistotarvikkeiden tai teollisuuskoneiden, kohdalla käytetään tavallisesti *kauppa-arvomenetelmää*, koska vastaavien hyödykkeiden viimeaikaisista kaupoista on riittävästi tietoa. Kuitenkin monet kone- ja laitetypit ovat erikoistuneita eikä niiden kaupoista ole saatavilla suoria todisteita, minkä takia *tuotto-* tai *kustannusarvomenetelmän* käyttäminen on välttämätöntä.
- C10. *Tuottoarvomenetelmää* voidaan käyttää koneiden ja laitteiden arvioinnissa silloin, kun kassavirrat voidaan kohdistaa hyödykkeelle tai ryhmään toisiaan täydentäviä hyödykkeitä, esimerkiksi kun hyödykeryhmän muodostama jalostuslaitos toimii tuottaakseen myyntikelpoisen tuotteen.⁴ Toisaalta osa kassavirroista saattaa kuitenkin johtua *aineettomista hyödykkeistä* ja olla vaikeasti eroteltavissa koneiden ja laitteiden tuottamasta kassavirrasta. *Tuottoarvomenetelmän* käyttö ei ole tavallisesti järkevää monien yksittäisten koneiden ja laitteiden kohdalla.
- C11. *Kustannusarvomenetelmää* käytetään yleisesti koneiden ja laitteiden arvioinnissa erityisesti yksittäisten erikoishyödykkeiden tapauksessa. Tämä tehdään laskemalla hyödykkeen poistoilla vähennetty jälleenhankinta-arvo.⁵ Jälleenhankinnan markkinaosapuolelle aiheutuvat kustannukset arvioidaan. Jälleenhankintakustannus on kustannus toisen vastaavanlaisen hyödyn antavan hyödykkeen hankkimisesta, joka voi olla joko hyödykkeen nykyaikainen, samat toiminnallisuudet tarjoava vastine tai ko. hyödykkeen täydellisen jäljennöksen tekemisen kustannus. Jälkimmäinen on tarkoituksenmukaista vain silloin, kun jäljennöksen kustannus on pienempi kuin nykyaikaisen vastineen kustannus tai kun vain jäljennös toisin kuin nykyaikainen vastine voi tarjota saman hyödyn kuin kohdehyödyke.
- C12. Kun jälleenhankintakustannus on määritetty, tehdään vähennykset kuvaamaan kohdehyödykkeen fyysistä kulumista sekä toiminnallista ja taloudellista vanhentumista verrattuna vaihtoehtoiseen hyödykkeeseen, joka jälleenhankintakustannuksella voitaisiin hankkia.

⁴ Lisäohjeita on esitetty IVSC:n julkaisussa TIP1 Discounted Cash Flow –IVSC ISBN 978-0-9569313-4-4 tai sen suomenkielisessä käännöksessä Tekninen ohje. 1, Kassavirtalaskelmat, ISBN 978-952-68290-2-9

⁵ Lisäohjeita on esitetty IVSC:n julkaisussa TIP 2 The Cost Approach for Tangible Assets - IVSC ISBN 978-0-9569313-1-3 tai sen suomenkielisessä käännöksessä Tekninen ohje. 3, Aineettomien omaisuuserien arviointi – ISBN 978-952-68290-3-6.

IVS 230 Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet

Sisältö	Kohdat
VAATIMUKSET	1
Tehtävän määrittely	2-4
Toteutus	5
Raportointi	6
Voimaantulo	7
SELITYSOSA	
Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien tyypit	C1-C3
Oikeuksien hierarkia	C4-C7
Vuokra	C8-C11
Arviointimenetelmät	C12
Kauppa-arvomenetelmä	C13-C15
Tuottoarvomenetelmä	C16-C21
Kustannusarvomenetelmä	C22-24

VAATIMUKSET

1. Yleisissä standardeissa esitetyt periaatteet soveltuvat myös *kiinteistöön* kohdistuvien oikeuksien arviointiin. Tämä standardi sisältää vain muunnelmia, lisävaatimuksia ja erityisiä esimerkkejä siitä, miten Yleiset standardit soveltuvat tämän standardin mukaisiin arviointeihin.

Tehtävän määrittely (IVS 101)

2. IVS 101 standardin kohdan 2(d) mukaisen arvioitavan omaisuuserän yksilöintiä koskevan vaatimuksen noudattamiseksi tulee seuraavat asiat sisällyttää tehtäväalueen määrittelyyn:
 - arvioitavan *kiinteistöön* kohdistuvan oikeuden kuvaus,
 - arvioitavaan oikeuteen vaikuttavien parempien tai alempiarvoisten oikeuksien yksilöinti
3. IVS 101 standardin kohtien 2(g) ja (h) mukaisten vaatimusten noudattamiseksi koskien tutkimusten laajuuden sekä käytettävien tietojen luonteen ja lähteen esittämistä tulee seuraavat asiat huomioida:
 - *kiinteistöön* kohdistuvan oikeuden ja siihen liittyvien merkityksellisten oikeuksien todentamiseen tarvittavat todisteet,

- tarkastusten laajuus,
 - vastuu tontin pinta-alaa ja rakennusten kerrospinta-aloja koskevista tiedoista,
 - vastuu rakennuksen määrittelyn ja kunnan vahvistamisesta,
 - palveluiden luonteen, määrittelyn ja riittävyden selvittämisen laajuus,
 - maaperän ja perustusten kuntoa koskevien tietojen olemassaolo,
 - vastuu olemassa olevien ja mahdollisten ympäristöriskien yksilöinnistä,
 - kiinteistön ja rakennusten käyttöä koskevat luvat ja rajoitukset.
4. Tyypillisiin esimerkkeihin *erityisoletuksista*, joista voi olla tarpeen sopia ja jotka on vahvistettava IVS 101 standardin kohdan 2(i) noudattamiseksi, kuuluvat seuraavat:
- määriteltä fyysinen muutos oletetaan tapahtuneeksi, esimerkiksi rakennus arvioidaan oletuksella, että se on valmis *arvopäivänä*,
 - kiinteistön statuksessa oletetaan tapahtuneen muutos, esimerkiksi tyhjillään oleva rakennus on vuokrattu tai vuokrattu rakennus on tyhjillään *arvopäivänä*.

Toteutus (IVS 102)

5. *Kiinteistöön* kohdistuvia oikeuksia koskien ei ole lisävaatimuksia.

Raportointi (IVS 103)

6. *Kiinteistöön* kohdistuvien oikeuksien osalta ei ole muita lisävaatimuksia kuin sisällyttää tarkoituksenmukaiset viittaukset tehtävän määrittelyssä käsiteltäviin asioihin yllä esitettyjen kohtien 2-4 mukaisesti.

Voimaantulo

7. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2014, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

SELITYSOSIO

Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien tyypit

- C1. Oikeus *kiinteistöön* (a real property interest) sisältää omistusoikeuden, määräysvallan, käyttöoikeuden sekä hallintaoikeuden maahan ja rakennuksiin. Oikeuksia on kolmea perustyyppiä:
- (a) täysi omistusoikeus määriteltyn maa-alueeseen. Tämän oikeuden omistajalla on pysyvä absoluuttinen hallintaoikeus ja määräysvalta maahan ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, mitä rajoittavat vain toisarvoiset oikeudet ja lakisääteiset rajoitteet;
 - (b) toisarvoinen oikeus, joka antaa haltijalleen yksinomaisen hallintaoikeuden ja määräysvallan määritettyyn maa-alueeseen tai rakennuksiin määrätyksi ajaksi, esimerkiksi vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti;
 - (c) oikeus käyttää maa-aluetta tai rakennuksia ilman yksinomaista hallintaoikeutta tai määräysvaltaa, esimerkiksi oikeus kulkea maa-alueen kautta tai käyttää sitä määritettyyn toimintaan.
- C2. Oikeuksia *kiinteistöön* voidaan hallita yhteisesti, kun osakkailla on oikeus koko oikeuteen, tai kukin erikseen, kun kullakin osakkaalla on määritelty osa koko oikeudesta.
- C3. Vaikka eri valtioissa käytetään eri sanoja ja termejä kuvaamaan näitä tyyppisiä *kiinteistöön* kohdistuvia oikeuksista, käsitteet rajoittamattomasta absoluuttisesta omistusoikeudesta, yksinoikeudesta rajoitetuksi ajaksi sekä yksinoikeuteen perustumattomasta oikeudesta määritettyyn käyttöön ovat yleisiä useimmilla lainkäyttöalueilla. Maan and rakennusten kiinteä luonne aiheuttaa sen, että vaihdannan kohteena ovat tahojen oikeudet, eivätkä itse fyysinen maa ja rakennukset. Siksi arvo on enemmän sidoksissa kiinteistöön kohdistuvaan oikeuteen kuin fyysisiin maahan ja rakennuksiin.

Oikeuksien hierarkia

- C4. Erityyppiset *kiinteistöön* kohdistuvat oikeudet eivät ole keskenään toisensa poissulkevia. Parempiarvoiseen oikeuteen voi vaikuttaa yksi tai useampi alempiarvoinen oikeus. Absoluuttisen oikeuden omistaja voi antaa vuokraoikeuden koskien koko oikeuttaan tai osaa siitä. Absoluuttisen oikeuden omistajan suoraan antamat vuokraoikeudet ovat ”päävuokraoikeuksia”. Ellei vuokrasopimuksen ehdoissa kielletä, päävuokraoikeuden haltija voi luovuttaa edelleen vuokraoikeuden kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle, mikä tunnetaan alivuokraoikeutena. Alivuokraoikeus on aina lyhyempi kuin sen pohjana oleva päävuokraoikeus, vaikka vain yhden päivän.

C5. Näillä kiinteistöön kohdistuvilla oikeuksilla on omat piirteensä, kuten seuraavissa esimerkeissä on havainnollistettu:

- Vaikka absoluuttinen oikeus antaa täydellisen ja pysyvän omistusoikeuden, siihen voi kohdistua alempiarvoisten oikeuksien vaikutus. Nämä alempiarvoiset oikeudet voivat olla vuokraoikeuksia, edellisen omistajan asettamia rajoituksia tai säädösten asettamia rajoituksia.
- Vuokraoikeus koskee määritettyä ajanjaksoa, jonka lopussa kiinteistö palautuu oikeuden pohjana olevan parempiarvoisen oikeuden, mistä se oli muodostettu, haltijalle. Tavallisesti vuokrasopimuksesta seuraa vuokralaiselle velvoitteita, esimerkiksi vuokran ja muiden kustannusten maksu. Siinä voidaan myös asettaa ehtoja tai rajoituksia koskien esimerkiksi kiinteistön käyttötapaa tai oikeuden siirtämistä kolmannelle osapuolelle.
- Käyttöoikeus voi olla pysyvä tai se voi koskea määrättyä ajanjaksoa. Oikeus voi olla riippuvainen sen haltijan maksusuorituksista tai muiden tiettyjen ehtojen noudattamisesta.

C6. Arvioitaessa oikeutta *kiinteistöön* on tämän takia välttämätöntä tunnistaa oikeuden haltijalle tulevan oikeuden luonne ja tarkastella niitä rajoitteita ja rasituksia, joita muut olemassa olevat samaan kiinteistöön kohdistuvat oikeudet asettavat. Samaa kiinteistöön kohdistuvien eri oikeuksien yksittäisten arvojen summa poikkeaa usein rasituksettoman parempiarvoisen täyden omistusoikeuden arvosta.

C7. *Kiinteistöön* kohdistuvat oikeudet määritetään tavallisesti valtiollisessa laissa, ja usein niitä säännellään valtiollisella tai paikallisella lainsäädännöllä. Ennen kiinteistöön kohdistuvan oikeuden arvioinnin suorittamista on välttämätöntä ymmärtää arvioitavaan oikeuteen vaikuttava asiaa koskeva lainsäädäntö.

Vuokra

C8. Arvioitaessa joko parempiarvoista oikeutta, johon kohdistuu vuokrasopimus, tai vuokrasopimuksen luoma oikeutta, on välttämätöntä ottaa huomioon sopimusvuokra ja tästä mahdollisesti poikkeava *markkinavuokra*.

C9. *Markkinavuokra* on arvioitu rahamäärä, jolla kiinteistöön kohdistuva oikeus vuokrattaisiin *arvopäivänä* liiketoimeen halukkaiden toisistaan riippumattomien vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tavanomaisin vuokrahdoin asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitsevasti ja ilman pakkoa.

C10. Samankaltaiselle *markkina-arvon* määritelmälle IVS:n *Viitekehyksessä* annettua selitystä voidaan hyödyntää myös *markkinavuokran* tulkinnessa. Etenkin arvioitu rahamäärä sulkee pois erityisehdoilla yli- tai alimitoitettun

vuokran, vastasuoritukset ja alennukset. ”Tavanomaiset vuokraehdot” ovat ehtoja, joista tavanomaisesti sovittaisiin markkinoilla kyseisestä kiinteistötyypistä *arvopäivänä* markkinaosapuolten kesken. *Markkinavuokran* arviointi tulee tehdä ainoastaan esittämällä samalla oletetut päävuokraehdot.

- C11. 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 on tunnistettava ja ymmärrettävä vuokranantajalle tulevan kokonaishyödyn ja vuokralaisen vastuiden määrittämiseksi.

Arviointimenetelmät

- C12. IVS:n *Viitekehyksessä* kuvattuja kolmea pääarviointimenetelmää voidaan soveltaa *kiinteistöön* kohdistuvan oikeuden arvioinnissa.

Kauppa-arvomenetelmä

- C13. Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet eivät ole homogeenisia. Vaikka maalla ja rakennuksilla, joihin arvioitava oikeus liittyy, olisi samat fyysiset ominaisuudet kuin muilla markkinoilla luovutetuilla kohteilla, sijainti olisi erilainen. Näistä eroavaisuuksista huolimatta *kauppa-arvomenetelmää* sovelletaan yleisesti *kiinteistöön* kohdistuvien oikeuksien arvioinnissa.
- C14. Arvioinnin kohteen vertaamiseksi muihin markkinoilla viime aikoina luovutettujen tai mahdollisesti markkinoilla parhaillaan olevien *kiinteistöön* kohdistuvien oikeuksien hintoihin on tavallista valita sopiva vertailuysikkö. Tavanomaisesti käytettyihin vertailuysikköihin kuuluu myyntihintojen analysointi laskemalla rakennuksen neliöhinta tai maa-alueen hehtaarihinta. Muita hintavertailussa käytettyjä yksiköitä tilanteissa, joissa fyysisten ominaisuuksien osalta on riittävästi yhteneväisyyttä, ovat muun muassa hinta huonetta kohti tai hinta tuotantoyksikköä kohti, esimerkiksi viljasadon määrä. Vertailuysikkö on hyödyllinen vain, kun se valitaan ja sitä sovelletaan kohde- ja vertailukiinteistöihin yhdenmukaisesti jokaisessa analyysissä. Siinä määrin kuin mahdollista jokaisen vertailuysikön tulisi olla sellainen, jota kyseisillä markkinoilla osapuolet tavallisesti käyttävät.
- C15. Arviointiprosessissa minkä tahansa sovellettavan vertailuhintatiedon luotettavuus määritetään vertaamalla useita kiinteistöjen ja tiedon pohjana olevien transaktioiden ominaisuuksia arvioitavaan kiinteistöön. Seuraavien asioiden välisiä eroja tulee tarkastella:

- vertailuhinnan pohjana oleva oikeus sekä arvioitava oikeus,
- kunkin sijainti,
- kutakin koskevat tiedot maan laadusta tai rakennusten ikä ja muut tarkemmat määrittelyt
- sallittu käyttötarkoitus tai kaavoitus kunkin kiinteistön osalta,
- olosuhteet, joissa hinta päätettiin ja vaadittu *arvon perusta*,
- vertailuhintatiedon ajankohta ja vaadittu *arvopäivä*.

Tuottoarvomenetelmä

- C16. *Tuottoarvomenetelmä*-nimen alla käytetään useita erilaisia menetelmiä arvon määrittämiseksi. Näitä yhdistävänä piirteenä on arvon määrittäminen perustuen todellisiin tai arvioituihin tuottoihin, joita oikeuden omistaja saa tai voisi saada. *Sijoituskiinteistön* tapauksessa tuotto voi olla vuokratuottoa; käyttäjäomistajan omistamassa rakennuksessa kyse voi olla oletetusta vuokrasta (tai säästetystä vuokrasta) perustuen siihen, millainen kustannus omistajalle aiheutuisi vastaavan tilan vuokraamisesta. Kun rakennus soveltuu vain tiettytyyppiseen liiketoimintaan, tuotto liittyy usein todellisiin tai potentiaalisiin kassavirtoihin, jotka voisivat kertyä rakennuksen omistajalle liiketoiminnasta. Kiinteistön liiketoimintapotentiaalin käyttöä arvon määrittämiseksi kutsutaan liiketoiminnan voiton menetelmäksi (profits method).
- C17. Tunnistettua tuottovirtaa käytetään tämän jälkeen arvon määrittämiseen pääomitusprosessin kautta. Tuottovirta, joka todennäköisesti jää pysyväksi, voidaan pääomitaa käyttämällä yhtä kerrointa, joka tunnetaan usein pääomituskerroimena. Tämä luku edustaa tuottoa, tai käyttäjäomistajan tapauksessa laskennallista tuottoa, jonka sijoittaja odottaa heijastavan rahan aikakustannusta sekä omistamisen riskejä ja tuottoja. Tämä menetelmä, joka tunnetaan myös nimellä suora pääomittaminen, on nopea ja yksinkertainen, mutta sitä ei voida käyttää luotettavasti silloin, kun tuoton odotetaan muuttuvan tulevaisuudessa enemmän, kuin yleisesti markkinoilla odotetaan tai kun edellytetään hienojakoisempaa riskianalyysia.
- C18. Edellämainituissa tapauksissa voidaan käyttää erilaisia kassavirtamenetelmän muotoja. Nämä vaihtelevat yksityiskohdiltaan merkittävästi, mutta niille yhteinen piirre on se, että tietyn tulevaisuuden jakson nettotuotto muunnetaan nykyhetkeen diskonttauskorkoa käyttäen. Tiettyjen ajanjaksojen nykyarvojen summa edustaa pääoma-arvoa. Kuten suorassa pääomituksessa, kassavirtamenetelmän diskonttauskorko perustuu rahan aikakustannukseen sekä riskeihin ja tuottoihin, jotka liittyvät kyseessä olevaan tuottovirtaan.

- C19. Edellä käsitelty tuottovaatimus tai diskonttauskorko määritetään arvioinnin tarkoituksen perusteella. Määritettäessä arvoa tietylle omistajalle tai potentiaaliselle omistajalle tämän omien sijoituskriteerien pohjalta, käytetty korko voi kuvastaa näiden vaatimaa tuotto prosenttia tai painotettua keskimääräistä pääoman kustannusta. Arvioitaessa *markkina-arvoa* korko määritetään perustuen epäsuoriin havaintoihin tuottovaatimuksista, joita on käytetty markkinoilla markkinaosapuolten välillä tehdyissä *kiinteistöön* kohdistuvien oikeuksien kaupoissa.
- C20. Soveltuva diskonttauskorko tulisi määrittää perustuen analyysiin niistä tuottovaatimuksista, jotka voidaan epäsuorasti havaita markkinoilla toteutuneista transaktioista. Kun tämä ei ole mahdollista, asianmukainen diskonttauskorko voidaan muodostaa tyypillisestä ”riskittömästä” tuotosta, johon lisätään erityisesti kyseiseen kiinteistöön kohdistuvaan oikeuteen liittyvät lisäriskit ja -mahdollisuudet.
- C21. Soveltuva tuottovaatimus tai diskonttauskorko riippuu myös siitä, perustuvatko käytetyt tuoton lähtötiedot tai kassavirrat nykyisiin tasoihin vai tehdäänkö odotettujen tulevien tuottojen kasvun tai laskun osalta ennustuksia.⁶

Kustannusarvomenetelmä

- C22. Tätä menetelmää käytetään yleensä *kiinteistöön* kohdistuvien oikeuksien arvioimiseen käyttäen vähennetyn jälleenhankintakustannuksen menetelmää.⁷ Sitä käytetään tavallisesti tilanteissa, joissa vertailutietoa samankaltaisten kiinteistöjen kauppahinnoista ei ole tai omistajalle oikeudesta aiheutuvaa todellista tai laskennallista tulovirtaa ei ole yksilöitävissä. Pääsääntöisesti sitä käytetään arvioitaessa erikoiskiinteistöjä, joita markkinoilla myydään harvoin jos koskaan, lukuun ottamatta myyntiä osana liiketoimintayksikköä tai osana kokonaisuutta.
- C23. Ensimmäisessä vaiheessa lasketaan jälleenhankintakustannus. Tämä on tavallisesti kustannus, joka aiheutuisi kiinteistön korvaamisesta nykyaikaisella vastineellaan *arvopäivänä*. Poikkeustilanteessa vastaavan kiinteistön tulisi olla kopio kohdekiinteistöstä, jotta se antaisi markkinaosapuolelle saman hyödyn, missä tapauksessa jälleenhankintakustannus olisi pikemminkin kustannus kohdekiinteistön uudelleenrakentamisesta tai kopioimisesta kuin sen korvaamisesta nykyaikaisella vastineella. Jälleenhankintakustannuksen tulee heijastaa

⁶ Lisäohjeita on esitetty IVSC:n julkaisussa TIP1 Discounted Cash Flow –IVSC ISBN 978-0-9569313-4-4 tai sen suomenkielisessä käännöksessä Tekninen ohje. 1, Kassavirtalaskelmat, ISBN 978-952-68290-2-9

⁷ Lisäohjeita on esitetty IVSC:n julkaisussa TIP 2 The Cost Approach for Tangible Assets - IVSC ISBN 978-0-9569313-1-3 tai sen suomenkielisessä käännöksessä Tekninen ohje. 3, Aineettomien omaisuusarviointi – ISBN 978-952-68290-3-6.

kaikkia kohteeseen liittyviä kustannuksia, kuten maan arvoa, infrastruktuuria, suunnittelupalkkioita ja rahoituskustannuksia, jotka markkinaosapuolelle aiheutuisi vastaavan kohteen luomisesta.

- C24. Modernin vastaavan kohteen kustannukseen on tämän jälkeen tehtävä vanhenemisesta johtuva korjaus. Vanhenemisesta aiheutuvan korjauksen tavoite on arvioida, kuinka paljon modernia vastinetta vähemmän kohdekiinteistön arvo olisi potentiaaliselle ostajalle. Vanhenemisessä huomioidaan kohdekiinteistön fyysinen kunto, toiminnallisuus ja taloudellinen hyöty verrattuna sen moderniin vastineeseen.

IVS 233 Rakenteilla oleva sijoituskiinteistö

Sisältö	Kohdat
VAATIMUKSET	1
Tehtävän määrittely	2-3
Toteutus	4
Raportointi	5
Voimaantulo	6
SELITYSOSA	
Sijoituskiinteistö	C1-C3
Arviointimenetelmät	C4-C10
Arvioinnin syöttötiedot	C11
Erityiset näkökohdat koskien taloudellista raportointia	C12
Erityiset näkökohdat koskien arviointia vakuudellista luotonantoa varten	C13

VAATIMUKSET

1. IVS:n Yleisissä standardeissa ja standardissa IVS 230 *Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet* esitetyt periaatteet soveltuvat rakenteilla olevien *sijoituskiinteistöjen* arviointiin. Tässä standardissa käsitellään vain muutoksia, lisävaatimuksia ja erityisiä esimerkkejä siitä, kuinka Yleiset standardit soveltuvat tätä standardia koskeviin arviointeihin.

Tehtävän määrittely (IVS 101)

2. IVS 101 standardin kohtien 2(g) ja (h) mukaisten tutkimusten laajuutta sekä käytettävän tiedon luonnetta ja lähdettä koskevien vaatimusten noudattamiseksi seuraaviin asioihin on otettava kantaa:
 - arvioitavaa suunniteltua rakennusta koskevien tietojen lähde, esimerkiksi niiden käytettävien suunnitelmien ja määrittelyiden yksilöinti, joihin tulevaisuudessa valmistuvan hankkeen arviointi perustuu
 - rakentamis- ja muiden hankkeen valmistumiseksi vaadittujen kustannusten tiedonlähde
3. Tyypillisiä esimerkkejä IVS 101 standardin kohdan 2(i) noudattamiseksi sovittavista ja vahvistettavista oletuksista tai *erityisoletuksista* ovat muun muassa seuraavat:
 - että rakennus valmistuu yksilöityjen suunnitelmien ja määritysten mukaisesti

- että kaikki sovittujen vuokrasopimusten vaatimat ehdot täyttyvät tai niitä noudatetaan

Toteutus (IVS 102)

4. Rakenteilla olevaa *sijoituskiinteistöä* koskien ei ole lisävaatimuksia.

Raportointi (IVS 103)

5. Standardien IVS 103 Raportointi ja IVS 230 Kiinteistöön liittyvät oikeudet mukaisten vaatimusten lisäksi rakenteilla olevaa sijoituskiinteistöä koskevaan arviointilausuntoon on sisällytettävä asiaankuuluvat viittaukset tehtävän määrittelyssä listatuista asioista yllä esitettyjen kohtien 2 ja 3 mukaisesti. Lausunnossa on kommentoitava myös seuraavia asioita siltä osin kuin se on arvioinnin tarkoituksen kannalta tarkoituksenmukaista:

- toteamus siitä, että kohde on rakenteilla,
- hankkeen kuvaus
- kuvaus saavutetusta valmiusasteesta, arvioitu kustannus hankkeen loppuunsaattamiseksi ja tämän arvion lähde,
- hankkeeseen liittyvien jäljellä olevien riskien yksilöinti ja mahdollisuuksien mukaan niiden suuruuden määrittäminen, erottaen vuokratuoton syntymiseen liittyvät riskit ja rakentamisen riskit,
- kuvaus siitä, kuinka riskit ovat vaikuttaneet arviointiin,
- arvioinnin keskeiset syöttötiedot ja näiden lähtötietojen määrittämiseksi tehdyt oletukset,
- yhteenveto merkittävien keskeneräisten sopimusten tilanteesta tarvittaessa

Voimaantulo

6. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2014, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

SELITYSOSIO

Sijoituskiinteistö

- C1. *Sijoituskiinteistö* on kiinteistö – maa-alue, rakennus, rakennuksen osa tai molemmat – jota omistaja pitää pikemminkin hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai niitä molempia kuin:
- käyttääkseen sitä tavaroiden valmistamiseen tai palvelujen tuottamiseen tai hallinnollisiin tarkoituksiin taikka
 - myydäkseen sen tavanomaisessa liiketoiminnassa.
- C2. Omistajalla voi olla täysi omistusoikeus tai alempiarvoinen oikeus *sijoituskiinteistöön*. Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien tyyppien kuvaus ja niiden arvioinnissa sovellettavia periaatteita käsitellään standardissa IVS 230 *Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet*. Tämä standardi käsittelee tilannetta, jossa *sijoituskiinteistö* on *arvopäivänä* rakenteilla.
- C3. Osittain valmistuneiden *sijoituskiinteistöjen* arviointeja voidaan tarvita eri tarkoituksiin, kuten:
- liiketoimintojen tai niiden osien hankintoihin sulautumisiin ja myynteihin
 - lainan vakuuteen,
 - oikeudenkäynteihin,
 - taloudelliseen raportointiin.

Arviointimenetelmät

- C4. Tässä standardissa esitetään periaatteita, jotka tulee huomioida rakenteilla olevan *sijoituskiinteistön markkina-arvon* määrittämisessä. *Markkina-arvoa* käsitellään yksityiskohtaisesti IVS:n *Viitekehysessä*, mutta yhteenvetona tarkoitus on arvioida hinta, joka maksettaisiin ja saataisiin markkinoilla hypoteettisessa osittain valmistuneen kiinteistön luovutuksessa *arvopäivänä*.
- C5. Käytännössä osittain valmistuneiden sijoituskiinteistöjen omistusta siirretään markkinaosapuolten välillä vain harvoin, paitsi osana omistusyksikön luovutusta tai myyjän ollessa joko maksukyvytön tai mennessä konkurssiin eikä näin ollen kykenevä saattamaan hanketta valmiiksi. Siinäkin epätodennäköisessä tilanteessa, että arvopäivän ajankohtaa lähellä olisi vertailukauppana käytettävissä toinen osittain valmistunut sijoituskiinteistö, hankkeen valmiusaste poikkeaisi tästä lähes varmasti, vaikka kiinteistöt olisivat muuten samanlaisia.
- C6. Suoraan vertailukelpoisen vertailukauppa-aineiston puuttuessa arvo on määritettävä käyttäen yhtä tai useampaa markkinaperusteista arviointimenetelmää. Tällaisissa menetelmissä voidaan käyttää tietoa useista lähteistä, esimerkiksi:

- eri sijainneilla tai erilaisissa kunnoissa olevien vertailukelpoisten kiinteistöjen kauppätiedot huomioiden eroista aiheutuvat korjaukset,
 - erilaisissa taloudellisissa olosuhteissa myytyjen vertailukelpoisten kiinteistöjen kauppätiedot tekemällä korjaukset erojen huomioon ottamiseksi
 - kassavirtaennusteet tai suora pääomitus tuettuna vertailukelpoisella markkinatiedoilla rakennuskustannuksista, vuokraehdoista, toimintakustannuksista, kasvuoletuksista, diskonttaus- ja pääomituskorosta ja muista tärkeistä syöttötiedoista.
- C7. Osittain valmistuneen sijoituskiinteistön markkina-arvo kuvaa markkinaosapuolten odotuksia valmistuvan kiinteistön arvosta vähennettynä hankkeen valmiiksi saattamisen kustannuksilla ja soveltuvilla tuoton ja riskin huomioivilla korjauksilla. Arvioinnin ja tärkeimpien arvioinnissa käytettyjen oletusten tulee kuvata markkinaolosuhteita arvopäivänä.
- C8. Ei ole sopivaa määrittää osittain valmistuneen sijoituskiinteistön markkina-arvoa ainoastaan hankesuunnitelman tai hankkeen alussa laaditun toteutettavuustutkimuksen perusteella. Hankkeen käynnistämisen jälkeen tämä ei ole luotettava työkalu arvon määrittämiseksi, koska lähtötiedot ovat vanhoja. Menetelmä, joka perustuu hankkeen valmiusasteen määrittämiseen ennen arvopäivää, ei näin ollen todennäköisesti ole sopiva markkina-arvon määrittämiseksi arvopäivänä.
- C9. Jos arvopäivän ja uuden sijoituskiinteistön rakennustöiden valmistumisen väliselle aikavälille on odotettavissa kassavirtoja ja jos rahan aika-arvoa voidaan pitää merkittävänä tekijänä, on asianmukaista käyttää kassavirtamenetelmää, joka huomioi kassavirtojen todennäköisen ajoituksen.
- C10. Rakenteilla olevan sijoituskiinteistön arviointi voidaan toteuttaa käyttämällä joko nimellistä tai reaalista kassavirtamallia. Kummassakin mallissa tavoitteena on määrittää arvo perustuen erityisoletukseen, että kiinteistö on valmistunut, ja mistä sitten tehdään asianmukaiset vähennykset kiinteistön arvon määrittämiseksi nykykunnossa. Näistä vaihtoehdoista sopivampi on markkinoilla vallitsevasti kyseisessä kiinteistötyypissä arvopäivänä käytetty menetelmä. Nimellisiä ja reaalisia syöttötietoja ei tule käyttää samassa laskelmassa, ja lausunnossa on selvästi tuotava esiin, kumpia syöttötietoja on käytetty.

Arvioinnin syöttötiedot

C11. Arvioinnissa käytetyt tarkat syöttötiedot vaihtelevat käytetyn arviointimenetelmän mukaan, mutta normaalisti niihin kuuluvat tässä luvussa luetellut tiedot. Lähtötiedot vaihtelevat myös sen mukaan, käytetäänkö nominaalisen vai reaalisen kassavirran lähtötietoja, katso kohta C 10 yllä. Tyypillisiin lähtötietoihin kuuluvat:

(a) Kiinteistön arvo valmiina

Kiinteistön arvo valmiina voidaan määrittää vallitsevien arvojen perusteella sillä *erityisoletuksella*, että *arvopäivänä* kohde olisi valmistunut nykyisen määrittämisen mukaisesti, tai sen valmistumishetken mukaisen odotetun arvon perusteella, ts. kiinteistön oletettu arvo päivänä, jolloin sen ennakoitaan valmistuvan. Käytettävä diskonttauskorko on valittava huolella suhteessa arviointimenetelmään ja käytettyihin oletuksiin.

(b) Vuokraus

Jos kiinteistön valmistumishetken jälkeisiä vuokralaisia ei vielä tiedetä, vakiintuneen käyttöasteen saavuttamiseksi tarvittava realistinen aika ja kustannukset on vähennettävä, toisin sanoen vaadittava ajanjakso todenmukaisen pitkän aikavälin käyttöasteen saavuttamiseksi on otettava huomioon. Tämän ajanjakson kustannukset voivat sisältää palkkioita, markkinointia, kannustimia, ylläpitoa ja kattamattomaksi jääviä palvelumaksuja. Jos vuokrausta koskien on voimassa hankkeen tai sen osan valmistumiselle ehdollisia sopimuksia, nämä tulee huomioida arvioinnissa.

(c) Rakennuskustannukset

Ennen *arvopäivää* suoritetuista töistä aiheutuva hyöty huomioidaan arvossa, mutta tämä ei kuitenkaan määritä arvoa. Vastaavasti urakkasopimuksen mukaiset, *arvopäivää* edeltävät maksuerät eivät ole merkityksellisiä vallitsevan arvon näkökulmasta. Sitä vastoin *arvopäivänä* olemassa olevat sitovan urakkasopimuksen mukaiset jäljellä olevat maksuerät ovat usein paras osoitus hankkeen loppuunsaattamiseksi edellytettävistä rakennuskustannuksista. Jos kuitenkin on olemassa merkittävä riski siitä, ettei sopimusta ehkä noudateta esimerkiksi erimielisyyden tai osapuolen maksukyvyttömyyden takia, voi olla sopivampaa ottaa huomioon kustannus uuden urakoitsijan hankkimiseksi keskeneräisen työn loppuunsaattamiseksi. Mikäli urakkasopimus ei ole kiinteähintainen, voi olla sopivaa käyttää arvioituja tulevia kustannuksia eli arvioida *arvopäivänä* markkinaosapuolten tarkoituksenmukaisia odotuksia kustannuksista ajankohtina, jolloin niiden odotetaan syntyvän.

(d) Rahoituskustannukset

Nämä edustavat hankkeen rahoituksen kustannusta hankinnasta ennakoituun lainan takaisinmaksuun asti. Koska lainanantaja voi pitää rakennusvaiheen aikaisia riskejä merkittävästi erilaisina kuin rakennustöiden valmistumisen jälkeisiä riskejä, tulee jokaisen vaiheen rahoituksen kustannus arvioida erikseen. Vaikka omistajataho rahoittaisi hankkeen itse, tulisi arvioinnissa ottaa huomioon soveltuva markkinakoron taso, joka olisi tyypillisen kiinteistön ostajan saavutettavissa *arvopäivänä*.

(e) Muut kustannukset

Näihin kuuluvat juridiset ja asiantuntijoiden kustannukset, joita ostajalle perustellusti aiheutuisi rakentamisen loppuunsaattamisesta ja *sijoituskiinteistön* vuokralle antamisesta. Lukuun ottamatta tilannetta, jossa vuokrasopimukset ovat olemassa, tulee tehdä varaus myös kohtuullisista markkinointikustannuksista. Sen sijaan sellaisia kustannuksia, jotka *arvopäivänä* aiheutuisivat kiinteistön todellisessa luovutuksessa, ei tule ottaa huomioon.

(f) Ostajan tuotto ja riski

Arvioinnissa on huomioitava lisätuotto, jonka ostaja markkinoilla vaatisi osittain valmistuneelta *sijoituskiinteistöltä*. Tämän tulee kuvastaa riskejä, joita hankkeen valmistumiseen ja odotetun tuoton tai pääoma-arvon saavuttamiseen liittyy *arvopäivänä*. Ostajan tuotto voidaan ilmaista tuottotavoitteena, joko kertasummana tai kustannukselle tai arvolle laskettuna prosentuaalisena tuottona.

Kaikki merkittävät riskit tulee yksilöidä ja arvioida. Tyypilliset keskeneräiseen rakennushankkeeseen liittyvät riskit käsittävät jäljellä oleviin rakennuskustannuksiin, rahoituskustannuksiin ja rakentamisohjelmaan liittyvät vaihtelut. Rakenteilla olevaan *sijoituskiinteistöön* liittyviin lisäriskeihin kuuluvat valmistuneen hankkeen arvon vaihtelu hankkeen alun ja valmistumisen välillä sekä vuokralaisten ja vakiintuneen tuoton varmistamiseksi vaadittava aika. Riskit, jotka liittyvät kiinteistön tuoton muodostumiseen valmistumisen jälkeen, tulee yksilöidä ja arvioida erillään rakentamisen valmistumiseen liittyvistä riskeistä. Jos arvioinnin syöttötiedot kuvaavat vallitsevia arvoja ja kustannuksia, näiden muuttumisen riski *arvopäivän* ja ennustetun valmistumispäivän välillä tulee huomioida. Jos arvioinnin syöttötiedot perustuvat ennakoituihin arvoihin ja kustannuksiin, riski näiden ennusteiden osoittautumisesta virheelliseksi tulee huomioida.

Vaihtoehtoisesti mikäli arvioinnissa käytetään kassavirta menetelmää, diskonttauskorko voi olla vähimmäistuotto, jota tyypillinen ostaja markkinoilla edellyttäisi.

Yksikön kehityshankkeen alussa oletettava tuotto on kiinteistöön kohdistuvan oikeuden arvioinnin kannalta epäolennainen sen jälkeen, kun rakennustyöt ovat alkaneet. Arvioinnin tulee kuvastaa *arvopäivänä* jäljellä olevia riskejä ja keskeneräisen hankkeen ostajan edellyttämää alennusta tai tuottoa hankkeen menestyksekkääksi loppuunsaattamiseksi.

(g) Muita näkökohtia

Tilanteissa, joissa markkinat ovat muuttuneet hankkeen aloittamisen jälkeen, rakenteilla oleva hanke ei välttämättä vastaa enää maa-alueen parasta ja tuottavinta käyttöä. Näissä tilanteissa hankkeen valmistumisen edellyttämät rakennuskustannukset voivat olla epäolennaisia ostajan joko purkaessa osittain valmiit rakenteet tai muuttaessa ne toisenlaiseen käyttöön. Rakenteilla olevan *sijoituskiinteistön* arvon tulisi tällöin heijastaa vaihtoehtoisen hankkeen vallitsevaa arvoa sekä kustannuksia ja riskejä, jotka liittyvät kyseisen hankkeen valmistumiseen.

Eriytyiset näkökohdat koskien taloudellista raportointia

- C12. Tilinpäätökset laaditaan normaalisti perustuen oletukseen yksikön jatkuvasta liiketoiminnasta, katso IVS 300 Arviointi taloudellista raportointia varten kohta 4. Tämän johdosta on tavallisesti sopivaa olettaa, että kaikki sopimukset, esimerkiksi urakkaa tai kiinteistön valmistumishetken vuokrausta koskevat, siirtyisivät ostajalle oletetussa luovutuksessa, vaikka kyseiset sopimukset eivät olisikaan todellisessa luovutuksessa siirrettävissä. Poikkeuksena olisi tilanne, jossa arvopäivänä on näyttöä epätavallisesta riskistä koskien sopimusosapuolen laiminlyöntiä.

Eriytyiset näkökohdat koskien arviointia vakuudellista luotonantoa varten

- C13. Kuten standardissa IVS 310 Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien arviointi vakuudellista luotonantoa varten esitetään, sovellettava arvon perusta vakuudellista luotonantoa varten on markkina-arvo. Arvioitaessa rakenteilla olevan kiinteistön arvoa vakuudeksi on kuitenkin huomioitava, että monet sopimukset mitätöityvät tai ovat mitätöitävissä, mikäli joku osapuolista päätyy viralliseen konkurssimenettelyyn. Tämän takia ei välttämättä ole asianmukaista olettaa, että osittain valmistuneen kiinteistön ostajalle olisi hyötyä olemassa olevista urakkasopimuksista tai niihin liittyvistä vakuuksista ja takuista. Vastaavasti vuokrasopimusten osalta tulee olla huolellinen tehtäessä oletuksia siitä, että vuokranantajana toimivan lainanottajan tekemät sopimukset olisivat siirrettävissä ostajalle.

IVS 250 Rahoitusinstrumentit

Sisältö	Kohdat
VAATIMUKSET	1
Tehtävän määrittely	2-3
Toteutus	4
Raportointi	5-6
Voimaantulo	7
SELITYSOSA	
Johdanto	C1-C4
Rahoitusinstrumenttien markkinat	C5-C8
Luottoriski	C9-C10
Oma luottoriski	C11-C12
Likviditeetti ja markkinoiden aktiivisuus	C13-C15
Arvioinnin syöttötiedot	C16-C19
Arviointimenetelmät	C20-C22
Kauppa-arvomenetelmä	C23-C25
Tuottoarvomenetelmä	C26-C29
Kustannusarvomenetelmä	C30
Lisäohjeistus	C31
Valvontaympäristö	C32-C36

VAATIMUKSET

1. Yleisiin standardeihin sisältyvät periaatteet soveltuvat rahoitusinstrumenttien arviointiin. Tämä standardi sisältää ainoastaan muutoksia, lisävaatimuksia tai tapauskohtaisia esimerkkejä siitä, kuinka Yleiset Standardit soveltuvat arviointeihin, joihin tätä standardia sovelletaan.

Tehtävän määrittely (IVS101)

2. Kun ulkopuolisten sijoittajien, viranomaisten tai muiden tahojen käyttöön tarkoitetut arvioinnit suorittaa omistava yhtiö, tulee mainita käytössä olevasta valvontaympäristöstä, katso selitysosion kohdat C31 ja C35, jotta noudatetaan vaatimuksia arvioitsijan yksilöimisestä ja asemasta IVS 101 standardin kohdan 2 (a) mukaisesti.

3. Noudatettaessa vaatimuksia arvioitavan omaisuuserän tai vastuiden yksilöimiseksi standardin IVS 101 kohdan 2 (d) mukaan tulee seuraavat asiat ilmoittaa:

- arvioitavan instrumentin luokka tai luokat,
- onko kyseessä yksittäisen instrumentin, samanlaisten instrumenttien muodostaman portfolion vai useampien omaisuuserien muodostaman kokonaisportfolion arviointi

Toteutus (IVS 102)

4. Rahoitusinstrumenteille ei ole lisävaatimuksia.

Raportointi (IVS 103)

5. Noudatettaessa standardin IVS 103 kohdan 5(l) vaatimuksia arviointimenetelmän ja perustelujen esittämisestä, tulee kiinnittää huomiota raportoinnin riittävään yksityiskohtaisuuteen. Tämä vaihtelee eri luokkiin kuuluville rahoitusinstrumenteille. Käyttäjille tulee tarjota riittävä määrä tietoa, jotta he ymmärtävät eri luokkiin kuuluvien arvioidujen instrumenttien luonteen ja arvoihin vaikuttavat keskeiset tekijät. Tietoa, joka antaa käyttäjille vain vähän lisätietoa omaisuuserien luonteesta tai joka vaikeuttaa arvoon vaikuttavia päätekijöiden ymmärtämistä, tulee välttää. Päätettäessä esitettävän tiedon asianmukaisesta tasosta, tulee huomioida seuraavia asioita:

- Olennaisuus

Instrumentin tai instrumenttiluokan arvo suhteessa omistavan yksikön omaisuuserien ja vastuiden tai arvioitavan portfolion arvoon.

- Epävarmuus

Instrumentin arvoon voi kohdistua olennaista epävarmuutta *arvopäivänä* instrumentin luonteen, käytetyn mallin, käytettyjen syöttötietojen tai markkinoiden poikkeavuuksien takia. Mahdollisen olennaisen epävarmuuden aiheuttajan syy ja luonne tulee tuoda esiin.

- Monimutkaisuus

Monimutkaisille instrumenteille on yleensä tarkoituksenmukaista esittää yksityiskohtaisempi kuvaus instrumentin luonteesta ja arvoon vaikuttavista tekijöistä.

- Vertailtavuus

Käyttäjiä erityisesti kiinnostavat instrumentit voivat vaihdella ajan kuluessa. Arviointiraportin tai minkä tahansa arviointiin liittyvän viittauksen hyödyllisyyttä lisää, jos se kuvastaa käyttäjien tiedon tarvetta markkinaolosuhteiden muuttuessa, vaikkakin esitetyn informaation tulee olla vertailtavissa aiempiin ajanjaksoihin ollakseen merkityksellistä.

- Perustana oleva omaisuuserä

Mikäli instrumentin kassavirrat saadaan tai on turvattu tietyillä sen perustana olevilla omaisuuserillä, niin tiedot näiden omaisuuserien vallitsevaan arvoon vaikuttavista tekijöistä auttavat käyttäjiä ymmärtämään instrumentin raportoidun arvon.

6. Kun rahoitusinstrumentteja arvioidaan sisällytettäväksi IFRS:n mukaisesti laadittuun tilinpäätökseen, vaatii IFRS 7 erityisiä selvityksiä riippuen siitä, mihin instrumentti on luokiteltu arvioinnin syöttötietojen hierarkiassa, katso lisätietoja IVS 300 *Arviointi taloudellista raportointia varten*.

Voimaantulo

7. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2012, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

SELITYSOSIO

Johdanto

- C1. Rahoitusinstrumentti on sopimus, joka luo oikeuksia tai velvollisuuksia määrättyjen osapuolten välille saada tai maksaa käteistä tai muuta taloudellista korvausta tai on oman pääoman ehtoinen instrumentti. Sopimus voi vaatia saatavan tai maksun suorittamista tietynä päivänä tai ennen sitä tai tietyn ehdon toteutuessa. Oman pääoman ehtoinen instrumentti on mikä tahansa sopimus, joka luo oikeuden yksikön jäljelle jääviin omaisuuseriin vastuiden vähentämisen jälkeen.
- C2. Rahoitusinstrumenttien arviointia vaaditaan moniin eri tarkoituksiin, joita ovat muun muassa:
- liiketoimintojen tai niiden osien hankinnat, fuusiot ja myynnit
 - taloudellinen raportointi,
 - sääntelyvaatimukset, erityisesti pankkitoiminnan vakavaraisuusvaatimukset,
 - sisäinen riskienhallinta ja erilaiset noudattamismenettelyt
 - vakuutusyhtiön varallisuuden nettoarvon määrittäminen
 - sijoitusrahastojen hinnoittelu ja tuloksellisuuden mittaaminen.
- C3. Rahoitusinstrumentit voidaan laajasti jakaa joko "käteisinstrumentteihin", jotka sisältävät lainat, talletukset, arvopaperit ja velkakirjat, tai "johdannaisinstrumentteihin", joiden tuotto johtuu yhdestä tai useammasta perustana olevasta omaisuuserästä.
- C4. Arvioitavien instrumenttien perusteellista ymmärtämistä vaaditaan, jotta voidaan tunnistaa ja arvioida identtisiä tai samankaltaisista instrumenteista saatavilla olevaa oleellista markkinatietoa. Tällainen tieto sisältää instrumentin itsensä tai vastaavanlaisten instrumenttien viimeaikaisten kauppohennoitusten hintoja, välittäjien tai hinnoittelupalvelujen tarjouksia, indeksejä tai muita arviointiin vaikuttavia tekijöitä, kuten tilanteeseen sopiva tuottokäyrä tai hintojen volatilitteetti.

Rahoitusinstrumenttien markkinat

- C5. Likvidejä instrumentteja, kuten merkittävien julkisten yhtiöiden osakkeita, valtion joukkovelkakirjoja tai hyödykkeiden futuureja vaihdetaan pörssissä, ja niiden reaaliaikaiset hinnat ovat valmiina saatavilla sekä aktiivisille markkinaosapuolille että tiedotusvälineille. Joitain likvidejä johdannaisinstrumentteja, kuten osakeoptioita ja hyödykefutuureita, vaihdetaan myös pörssissä.
- C6. Monia instrumentteja, kuten erityyppisiä johdannaisia tai epälikvidejä käteisinstrumentteja, ei vaihdeta pörssissä ja niiden epälikvidisyyksissä on eroja. Tällaisilla instrumenteilla sovitaan kaupoista niin sanotuilla OTC-markkinoilla.

- C7. Vaikka OTC-markkinoiden koko onkin monta kertaa suurempi kuin pörssien, kauppojen volyymit vaihtelevat suuresti. Joitain yleisiä tai tavallisia vaihtosopimuksia vaihdetaan päivittäin suuria määriä, kun taas joillain räätälöidyillä vaihtosopimuksilla ei käydä kauppaa lainkaan alkuperäisen kaupan jälkeen, koska joko sopimuksen ehdot estävät sen tai sen tyyppisille instrumenteille ei ole markkinoita.
- C8. Arviointeja vaaditaan todennäköisimmin OTC-markkinoilla vaihdettaville instrumenteille tai pörssissä oleville instrumenteille, joiden markkinat eivät ole enää aktiiviset. Nämä tilanteet ovat tämän standardin pääpainopiste.

Luottoriski

- C9. Luottoriskin ymmärtäminen on tärkeää kaikkien velkainstrumenttien arvioinnissa. Yhteisiä tekijöitä, jotka pitää ottaa huomioon luottoriskiä määritettäessä ja mitattaessa, ovat mm:
- Vastapuoliriski
Liikkeeseenlaskijan tai lainanvakuuttajan taloudellisen vahvuuden arviointiin vaikuttavat yksikön kaupankäyntihistorian ja kannattavuuden lisäksi myös toimialan tuloksellisuus ja tulevaisuudennäkymät yleisesti.⁸
 - Etuoikeusjärjestys
Instrumenttien etuoikeusjärjestyksen määrittäminen on kriittinen luottotappioriskin arvioinnissa. Joillain toisilla instrumenteilla voi olla etuoikeus suhteessa liikkeeseenlaskijan omaisuuseriin tai instrumenttia tukeviin kassavirtoihin.
 - Lainoitusaste
Omaisuuserän, johon instrumentin tuotto perustuu, rahoituksessa käytetyn velan määrä vaikuttaa liikkeeseenlaskijan tuottojen volatiliteettiin ja voi vaikuttaa luottorisktiin.
 - Vakuutena olevan omaisuuserän laatu
Omaisuuserät, joihin instrumentin haltijalla on takautumisoikeus maksukyvyttömyystilanteessa, pitää ottaa huomioon. Erityisesti pitää ymmärtää, koskeeko takautumisoikeus kaikkia vai vain tiettyjä liikkeeseenlaskijan omaisuuseriä. Mitä suurempi ja laadultaan parempi takautumisoikeuden alaisten omaisuuserien arvo on, sitä pienempi on instrumentin luottoriski.

⁸ IVSC:llä on käynnissä hanke, jossa tuotetaan ohjeita debit ja credit oikaisuihin. Exposure Draftin odotettu julkaisuajankohta on joulukuu 2013. Lisätietoja ks. www.ivsc.org.

- **Nettoutussopimukset**

Jos vastapuolilla on hallussaan johdannaisinstrumentteja, voidaan luottoriskiä pienentää nettoutussopimuksilla tai toisensa kumoavilla sopimuksilla, joka rajoittaa velvoitteet kauppojen nettoarvoon. Esimerkiksi jos toinen osapuoli on maksukyvytön, on toisella osapuolella oikeus kuitata velat maksukyvyttömälle osapuolelle muista instrumenteista syntyneitä saatavia vastaan.

- **Maksukyvyttömyyden suojaus**

Moniin instrumentteihin liittyy jonkinlainen suojaus, jolla vähennetään haltijan riskiä maksun saamatta jäämisestä. Suojaus voi olla muodoltaan kolmannen osapuolen antama takaus, vakuutus sopimus, luottoriskinvaihtosopimus, tai instrumenttia suojaa arvoltaan suurempi omaisuuserä kuin olisi tarpeen maksujen suorittamiseksi. Luottotappioriskiä pienentää myös, jos ensimmäiset vakuutena olevien omaisuuserien tappiot kohdistuvat etuoikeudeltaan huonommille instrumenteille ja näin vähentävät ylempien instrumenttien riskiä. Kun suojaus on muodoltaan takaus, vakuutus sopimus tai luottoriskinvaihtosopimus, on tarpeellista yksilöidä suojauksen antava taho ja arvioida tämän tahon luottokelpoisuus. Arvioitaessa kolmannen osapuolen luottokelpoisuutta pitää sen hetkisen aseman lisäksi ottaa huomioon muut saman tahon antamat takaukset tai tekemät vakuutus sopimukset. Mikäli takauksen myöntänyt taho on taannut useita korreloituneita velkakirjoja, voi maksun saamatta jäämisen riski kasvaa huomattavasti.

C10. Niiden tahojen kohdalla, joista on saatavilla rajallinen määrä tietoa, voi olla tarpeellista etsiä tietoa samanlaisen riskiprofiilin omaavista yksiköistä. Julkaistavat luottoindeksit voivat auttaa tässä prosessissa. Jos strukturoidulle velalle on jälkimarkkinat, voi markkinoilta saada riittävästi aineistoa oikean riskiprofiilin määrittämiseksi. Erilaisten velkojen erilaiset herkkyydet luottoriskille pitää ottaa huomioon analysoitaessa, mistä lähteestä löytyy olennaisin luottoa koskeva tieto. Käytetty riskipainotus tai luottoriskimarginaali perustetaan vaatimukseen, jota markkinoilla oleva osapuoli vaatisi instrumentilta.

Oma luottoriski

C11. Koska vastuuseen liittyvä luottoriski on tärkeä sen arvon kannalta, näyttäisi tästä seuraavan, että arvioitaessa liikkeellelaskijaan liittyvää riskipreemiota, on liikkeellelaskijan luottoriski merkityksellinen vastuun arvolle kaikissa siihen liittyvissä siirroissa. Tilanteissa, joissa on välttämätöntä, esimerkiksi taloudellisen raportoinnin vaatimusten täyttämiseksi, olettaa vastuun siirto siitä huolimatta, onko vastapuolilla rajoitteita tehdä siirto, on olemassa useita mahdollisia lähteitä kuvaamaan omaa luottoriskiä vastuiden arvioinnissa. Näihin kuuluvat yksikön omien joukkovelkakirjojen tai muiden liikkeelle laskettujen velkojen

tuottokäyrät ja luottoriskinvaihtosopimusten osto- ja myyntinoteerausten erot tai vertailu vastaavan omaisuuserän arvoon. Monessa tapauksessa vastuun liikkeeseenlaskijalla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta siirtää sitä eteenpäin, vaan tämä voi ainoastaan suorittaa sen vastapuolelle.

- C12. Oman luottoriskin oikaisemisessa on tärkeää miettiä myös arvioitavalle vastuulle saatavilla olevien vakuuksien luonnetta. Vakuus, joka on laillisesti erotettu liikkeellelaskijasta, yleensä pienentää luottoriskiä. Jos vastuut liittyvät päivittäiseen vakuusmenettelyyn, ei oman luottoriskin oikaisu ole todennäköisesti olennaista, koska vastapuoli on suojattu tappioilta maksukyvyttömyystilanteessa. Yhdelle vastapuolelle annettu vakuus ei kuitenkaan ole toisten vastapuolien saatavilla. Täten, vaikka joihinkin vakuudellisiin vastuisiin ei kohdistu merkittävää luottoriskiä, annetun vakuuden olemassaolo voi vaikuttaa muiden vastuiden luottoriskeihin.⁹

Likviditeetti ja markkinoiden aktiivisuus

- C13. Rahoitusinstrumentit vaihtelevat säännöllisesti isoissa volyymeissä pörssissä vaihdetuista instrumenteista kahden osapuolen kesken mittatilaustyönä tehtyihin instrumentteihin, joita ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle. Instrumenttityyppien moninaisuus tarkoittaa sitä, että instrumentin likviditeetin tai markkinoiden aktiivisuuden huomioiminen on tärkeää oikean arviointimenetelmän valinnassa.
- C14. Likviditeetti ja markkinoiden aktiivisuus voidaan erottaa toisistaan. Omaisuuserän likviditeettiä mitataan sillä, kuinka helposti ja nopeasti se voidaan muuttaa käteiseksi tai muuksi rahavaraksi. Markkinoiden aktiivisuudella tarkoitetaan kauppojen volyyymiä millä tahansa hetkellä ja se on enemmän suhteellinen kuin absoluuttinen mittari; katso IVS:n *Viitekehys*.
- C15. Vaikka epälikvidiys tai markkinoiden alhainen volyyymi ovat eri käsitteitä, asettavat ne haasteita arvioinnille olennaisen markkinatiedon puutteen vuoksi, esimerkiksi sen osalta, onko markkinatieto olennaista *arvopäivänä* tai perustuuko se riittävän samanlaisiin omaisuuseriin ollakseen luotettavaa. Mitä alhaisempi likviditeetti tai markkinoiden aktiivisuus on, sitä enemmän joudutaan turvautumaan arviointimenetelmiin, joissa havaintoja vertailukaupoista oikaistaan tai painotetaan heijastamaan markkinoiden muutoksia tai omaisuuserien välisiä eroja.

⁹ Lisäohjeistusta oman luottoriskiin liittyen tullaan antamaan debit ja credit oikaisuihin liittyvässä hankkeessa, johon viitattiin aiemmin.

Arvioinnin syöttötiedot

- C16. Jos kyseessä on jokin muu kuin pörssissä vaihdettava likvidi instrumentti, jonka vallitsevat hinnat ovat kaikkien markkinaosapuolten nähtävillä ja saatavilla, arvioinnin syöttötiedot tai tiedon lähteet voivat tulla eri lähteistä. Yleisimmin käytettyjä lähteitä ovat välittäjien hintanoteeraukset ja hintatietopalvelut.
- C17. Vaikka välittäjien antamat hintanoteeraukset eivät ole yhtä luotettavia kuin ajankohtaiset ja olennaiset toteutuneisiin kauppoihin perustuvat hinnat, näiden puuttuessa ne voivat olla seuraavaksi paras todiste siitä, miten markkinaosapuolet hinnoittelisivat omaisuuserän. Välittäjien antamien hintanoteerausten luotettavuuteen arvioinnin syöttötietoina liittyy kuitenkin seuraavia ongelmia
- Välittäjät ovat normaalisti halukkaita luomaan markkinoita ja tekemään tarjouksia suosituimmista instrumenteista, eivätkä välttämättä ole valmiita laajentamaan kattavuutta koskemaan vähemmän likvidejä instrumentteja. Koska likviditeetti laskee usein ajan myötä, on vanhemmille instrumenteille usein vaikeampi löytää noteerauksia.
 - Välittäjän pääasiallinen kiinnostuksen kohde on kauppojen toteuttaminen, ei arviointien tukeminen, ja heillä on vain vähän kannustimia tutkia yhtä perusteellisesti noteerauksia arviointia varten kuin myynti- tai ostotiedusteluja. Tämä voi vaikuttaa tiedon laatuun.
 - Syntyy luontainen eturistiriita, mikäli välittäjät ovat instrumentin vastapuolina.
 - Välittäjillä on kannustin neuvoa ostajaa tavalla, joka painottaa omistuksen myönteisiä piirteitä.

C18. Hintatietopalvelut toimivat keräämällä hintatietoa instrumentista useilta osallistuvilta tilaajilta. Ne heijastavat eri lähteistä saatavaa tietoa noteerauksista kuvatakseen keskihajontaa tai noteerausten jakaumaa, joko tilastollisesti muokattuna tai ilman sitä.

C19. Hintatietopalvelut ratkaisevat yksittäisiä välittäjiä koskevat eturistiriitaongelmat. Palvelujen kattavuus on kuitenkin vähintään yhtä rajoittunutta kuin yhden välittäjän noteerauksissa. Kuten kaiken arvioinnin syöttötietona käytettävän tiedon kohdalla, on välttämätöntä ymmärtää tiedon lähteet ja kuinka näitä on tilastollisesti muokattu tarjoajan taholta, jotta ymmärretään niiden luotettavuus arviointiprosessissa.

Arviointimenetelmät

C20. Monia instrumentteja, erityisesti sellaisia joilla käydään kauppaa pörssissä, arvioidaan rutiinomaisesti käyttämällä tietokonepohjaisia

automaattisia arviointimalleja, jotka käyttävät algoritmeja analysoidakseen kauppoja ja tuottaakseen arvioita vaadituista omaisuuseristä. Nämä mallit on yleensä linkitetty yksityisiin kaupankäyntijärjestelmiin. Sellaisten mallien yksityiskohtainen tarkastelu ei kuulu tämän standardin piiriin, vaikkakin kuten muiden puoliautomaattisten tai manuaalisten arviointimallien ja -menetelmien kanssa, nämä standardit antavat viitekehysten näiden käytölle ja tulosten raportoinnille.

- C21. Riippumatta siitä onko menetelmä automaattinen tai manuaalinen, lukuisat rahoitusmarkkinoiden arviointimenetelmät perustuvat pääosin muunnelmiin joko *kauppa-arvomenetelmästä*, *tuottoarvomenetelmästä* tai *kustannusarvomenetelmästä*, jotka kuvataan IVS:n *Viitekehysessä*. Tämä standardi kuvaa yleisimmin käytettyjä menetelmiä ja seikkoja, joita tulee ottaa huomioon, tai tarvittavia syöttötietoja käytettäessä näitä menetelmiä.
- C22. Käytettäessä tiettyä arviointimenetelmää tai -mallia, on tärkeää varmistaa, että se päivitetään säännöllisesti havainnoitavissa olevalla markkinatiedolla. Tällä varmistetaan, että malli kuvastaa vallitsevaa markkinatilannetta ja tunnistaa mahdolliset puutteet. Kun markkinaolosuhteet muuttuvat, voi olla tarpeellista joko muuttaa käytettävää menetelmää (menetelmiä) tai tehdä lisäoikaisuja arvioinnissa. Nämä muutokset tulee tehdä, jotta varmistetaan, että arvioinnin tulokset vastaavat mahdollisimman hyvin vaadittua arvioinnin tarkoitusta.

Kauppa-arvomenetelmä

- C23. Hinta, joka saadaan käymällä kauppaa tunnetulla kaupankäyntijärjestelmällä arvohetkellä, *arvopäivänä* tai ajallisesti hyvin lähellä näitä, on yleensä paras indikaattori *markkina-arvosta* täysin samanlaiselle instrumentille. Niissä tapauksissa, missä relevantteja) viimeaikaisia kauppia ei ole, voivat noteeraukset tai tarjotut hinnat myös olla relevantteja.
- C24. Vaikka hintatiedon oikaisemiselle ei ole tarvetta, jos instrumentti on identtinen, tiedot riittävän viimeaikaisia ollakseen relevantteja ja osuus samankaltainen, voi oikaisemiselle olla tarvetta, mikäli näin ei ole. Esimerkkejä tapauksista, joissa oikaisemista tai kaupankäynnin hintatietojen painotusta voidaan tarvita, ovat:
- kun arvioitavalla instrumentilla on eri ominaispiirteitä kuin niillä, joiden hintatietoja on saatavilla,
 - kun omistus, jota arvioidaan, poikkeaa kooltaan tai volyymiltaan raportoituihin kauppoihin nähden,
 - kun kauppaa ei ollut tehty siihen halukkaiden ja riippumattomien osapuolten välillä

- kaupan ajankohta, johon on voinut vaikuttaa kaupankäynnin päätyminen.
- C25. Edellisten seikkojen lisäksi, eroja voi syntyä julkisesti noteeratun hinnan ja arvioitavan instrumentin välille silloin, kun omistuksen siirtäminen johtaa joko määräysvallan tuottavaan osuuteen tai mahdolliseen muutokseen määräysvallassa.

Tuottoarvomenetelmä

C26. Rahoitusinstrumentin arvo voidaan määrittää käyttämällä kassavirtamenetelmää. Kassavirrat voivat olla kiinteitä instrumentin elinaikana tai muuttuvia. Instrumentin ehdot määrittävät, tai mahdollistavat, arvion diskonttaamattomista kassavirroista. Rahoitusinstrumentin ehdot tyypillisesti määrittävät:

- kassavirtojen ajoituksen, toisin sanoen milloin yksikkö odottaa realisoivansa instrumenttiin liittyvät kassavirrat,
 - kassavirtojen laskemisen, esimerkiksi velkainstrumentille, käytettävän korkokannan, eli ns. kupongin, tai johdannaisinstrumentille, kuinka kassavirrat lasketaan perustana olevaan instrumenttiin tai indeksiin (tai indekseihin) nähden.
 - sopimuksessa olevien mahdollisten optioiden ajoituksen ja ehdot, esimerkkinä osto- tai myynti-, ennakkomaksu-, pidennys- tai vaihto-oikeusoptiot
 - osapuolten oikeuksien suojaaminen, esimerkiksi luottoriskiiin liittyvät ehdot velkainstrumenteissa tai etuoikeus tai etuoikeudeltaan huonompi asema suhteessa muihin instrumentteihin nähden.
- C27. Määritettäessä sopivaa diskonttauskorkoa, on välttämätöntä määrittää tuotto, joka instrumentilta vaaditaan korvaamaan rahan aika-arvoa ja riskejä liittyen
- instrumentin sopimusehtoihin, esimerkiksi etuoikeudeltaan huonompaan asemaan,
 - luottoriskiiin, toisin sanoen epävarmuuteen liittyen vastapuolen kykyyn suorittaa maksu eräpäivänä,
 - instrumentin likviditeettiin ja markkinoitavuuteen,
 - riskiin säännösten tai lakien muutoksesta,
 - instrumentin verotuksellinen asemaan.
- C28. Mikäli tulevaisuuden kassavirrat eivät perustu kiinteisiin sopimuksen mukaisiin määriin, tulee todennäköiset tulot arvioida, jotta saadaan tarvittavat syöttötiedot. Diskonttauskoron määrittäminen edellyttää myös oletuksia riskeistä. Diskonttauskoron tulee olla myös johdonmukainen kassavirtojen kanssa, esimerkiksi mikäli kassavirrat ovat ennen veroja, tulisi diskonttauskoron olla johdettu muista instrumenteista ennen veroja.

C29. Riippuen arvioinnin tarkoituksesta kassavirtamallissa käytettävien syöttötietojen ja oletusten tulee kuvastaa joko niitä, joita markkinaosapuolet tekisivät, tai niitä, jotka perustuvat haltijan sen hetkisiin odotuksiin tai tavoitteisiin. Esimerkiksi, jos arvioinnin tarkoituksena on *markkina-arvon* tai IFRS:n mukaisen käyvän arvon määrittäminen, tulee oletusten heijastaa markkinaosapuolten oletuksia. Jos taas tarkoituksena on mitata omaisuuserän suoriutumista suhteessa johdon määrittelemiin vertailutasoihin, esimerkiksi tavoiteltavaan sisäisen korkokantaan, voivat vaihtoehtoiset oletukset olla soveliaita.

Kustannusarvomenetelmä

C30. *Kustannusarvomenetelmälle* luontaista korvaamisperiaatetta on sovellettu rahoitusinstrumenttien arvioinnissa käyttämällä jäljittelymenetelmää (replication method). Tämä menetelmä antaa indikaation instrumentin tai portfolion vallitsevasta arvosta kopioimalla tai jäljentämällä sen riskit ja kassavirrat hypoteettisessa, tai keinotekoisessa, vaihtoehdossa. Tämä vaihtoehto perustuu arvopapereiden ja/tai yksinkertaisten johdannaisten yhdistelmään, jotta voidaan arvioida position kumoamisesta vastakkaisella positiolla tai sen suojaamisesta aiheutuvat kustannukset *arvopäivänä*. Portfolion jäljittelyä käytetään usein yksinkertaistamaan monimutkaisten rahoitusinstrumenttien (esimerkiksi odotetut vakuutuskorvausvaatimukset tai strukturoidut tuotteet) arvioinnissa käytettyjä menettelytapoja luomalla jäljitelty portfolio instrumenteista, jotka on helpompi arvioida, ja sen vuoksi niiden riski on tehokkaammin hallittavissa päivittäin.

Lisäohjeistus

C31. IVSC:llä on projekteja, joiden tarkoituksena on tuottaa lisäohjeita erityyppisten johdannaisten arviointiin, ja ensimmäinen "Luonnos Osakejohdannaisten Arvioinnista" julkaistiin kommentoitavaksi heinäkuussa 2013. Ajankohtaista tietoa näistä projekteista on saatavilla osoitteessa www.ivsc.org.

Valvontaympäristö

C32. Verrattuna muihin omaisuusluokkiin liikkeessä olevien rahoitusinstrumenttien määrä on suuri, mutta aktiivisten markkinaosapuolten määrä suhteellisen pieni. Instrumenttien luonne ja volyyymi ja niiden arvioinnin tiheys merkitsee, että arviointi suoritetaan usein kaupankäyntijärjestelmiin linkitetyillä tietokonepohjaisilla malleilla. Näiden tekijöiden seurauksena monet instrumentit arvioidaan rutiininomaisesti omistajien toimesta myös silloin, kun arviointiin tukeutuvat ulkopuoliset tahot, esimerkiksi sijoittajat tai sääätelyviranomaiset. Riippumattomien kolmansien osapuolien arvioinnit ovat harvinaisempia kuin muissa omaisuusluokissa.

- C33. Omistavan yksikön suorittama arviointi muodostaa merkittävän riskin arvioinnin koetulle objektiivisuudelle. Kun arviointi on tarkoitettu ulkopuoliseen käyttöön, pitäisi suorittaa toimia, joilla varmistetaan riittävän valvontaympäristön olemassaolo arvioinnin riippumattomuuden uhkien minimoimiseksi.
- C34. Valvontaympäristö koostuu olemassa olevista sisäisestä hallintotavasta ja valvontatoimintatavoista, joiden tavoitteena on lisätä arviointiin tukeutuvien tahojen luottamusta arviointiprosessiin ja sen johtopäätöksiin.
- C35. Yleisenä periaatteena on, että arvioinnit, jotka yksikön välitys- ja markkinatakaustoiminnot ovat tuottaneet ja jotka on sisällytetty tilinpäätökseen tai joita kolmannet osapuolet muilla tavoin käyttävät, tulee tarkastaa ja hyväksyä tukitoimintojen toimesta. Ylin toimivalta sellaiseen arviointiin tulee olla erillinen ja täysin itsenäinen suhteessa riskiä ottaviin toimintoihin. Käytännön tavat saavuttaa toimintojen erillisyyden vaihtelevat yksikön luonteen, arvioitavan instrumentin luonteen ja asianomaisen instrumenttiluokan arvon merkityksestä suhteessa kokonaisuuteen. Sopivat käytännöt ja kontrollit pitää päättää tarkastelemalla huolellisesti objektiivisuuteen liittyviä uhkia, jotka kolmas osapuoli voisi kokea tukeutuessaan arviointiin.
- C36. Esimerkkejä tyypillisen valvontaympäristön osatekijöistä:
- hallintoryhmän perustaminen, johon kuuluu myös yksikön ulkopuolisia jäseniä ja jonka vastuulla on arviointitoiminnan menettely- ja toimintatavat ja yksikön arvostamistoiminnan valvonta,
 - käytännöt arviointimallien kalibroinnin ja testauksen säännöllisyydestä ja menettelytavoista,
 - kriteerit määrättyjen arviointien tarkastamiseksi muiden sisäisten tai ulkoisten asiantuntijoiden toimesta,
 - sellaisten kynnyskriteereiden tai tapahtumien tunnistaminen, jotka johtavat vaatimukseen yksityiskohtaisemmasta tutkimuksesta tai täydentävästä hyväksymisestä
 - toimintatapojen tunnistaminen sellaisten merkittäviä syöttötietojen määrittämiseen, jotka eivät ole suoraan havainnoitavissa markkinoilta esim. hinnoittelu- tai tarkastuskomitean perustaminen.

Arviointisovellukset

IVS 300 Arviointi taloudellista raportointia varten

Sisältö	Kohdat
Johdanto	
Määritelmät	
VAATIMUKSET	1
Tehtävän määrittely	2-7
Toteutus	8
Raportointi	9-12
Voimaantulo	13
SOVELTAMISOHJEET	
Käypä arvo	G1-G2
Yhdistäminen	G3
Arvonmäärityksen syöttötiedot ja käyvän arvon hierarkia	G4-G5
Velat	G6-G7
Poistot	G8-G11
Poistot: Maa-alueet ja rakennukset	G12-G14
Poistot: Koneet ja kalusto	G15
Poistot: Omaisuuserien erottelu	G16-G17
Vuokrasopimukset	G18-19
Vuokrasopimusten luokittelu	G20-G23
Kiinteistöjen vuokrasopimusten luokittelu	G24-G28
Vuokralla oleva sijoituskiinteistö	G29-G32
Vuokratun omaisuuserän ja velan arvostus	G33-G37
Hankintamenon kohdistaminen	G38-G40

Arvon alentumistestaus	G41-G42
Arvon alentumistestaus – kerrytettävissä oleva rahamäärä	G43
Arvon alentumistestaus – käyttöarvo	G44-G49
Arvon alentumistestaus – käypä arvo vähennettynä	G50-G51

JOHDANTO

Arviointeja vaaditaan erilaisiin kirjanpidollisiin tarkoituksiin laadittaessa yritysten tai muiden yksiköiden taloudellisia raportteja tai tilinpäätöksiä. Esimerkkejä erilaisista tilinpäätöstarkoituksista ovat muun muassa omaisuuserän tai velan arvon määrittäminen tasetta varten, yrityskaupan hankintamenon kohdistaminen, arvon alentumistestaus, vuokrasopimusten luokittelu ja tuloslaskelman poistojen määrittämisessä tarvittavat arvonnäilytykset.

Tämän soveltamisstandardin ohjeistus-osassa viitataan useisiin Kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) vaatimuksiin. Vaikka IFRS on maailmanlaajuisesti laajimmin sovellettu taloudellisen raportoinnin standardi, käytetään myös kansallisia standardeja laajasti. Kansallisiin tilinpäätösstandardeihin viittaaminen ei ole kuitenkaan käytännöllistä kansainvälisessä ohjeistuksessa, ja useat niistä ovatkin samankaltaisia tai ovat lähentyneet IFRS-standardeja. Tämän vuoksi tämä ohjeistus voi soveltua myös arviointeihin muiden taloudellisen raportoinnin standardien kuin IFRS standardien yhteydessä.

MÄÄRITELMÄT

Tätä soveltamisstandardia koskevat seuraavat määritelmät:

Taloudellisen raportoinnin standardi: mikä hyvänsä yksikön raportointikauden taloudellisen aseman laatimista varten hyväksytty standardi. Näitä voidaan myös kutsua tilinpäätösstandardeiksi.

Kansainväliset tilinpäätösstandardit (International Financial Reporting Standards, IFRS): Kansainvälisen tilinpäätösstandardeja antavan elimen (International Accounting Standards Board, IASB). asettamat standardit ja niiden tulkinnat, jotka muodostuvat:

- Kansainvälisistä tilinpäätösstandardeista (International Financial Reporting Standards, IFRS)
- Kansainvälisistä tilinpäätösstandardeista (International Accounting Standards, IAS) ja
- Kansainvälisen tilinpäätöskysymysten tulkintakomitean (International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC) ja aiemman Vakituksen tulkintakomitean (Standing Interpretations Committee, SIC) muodostamista tulkinnoista.

Laskentakohde: se taso, jolla arvioitava omaisuuserä on yhdistetty tai eriytetty muista omaisuuseristä.

VAATIMUKSET

1. Tilinpäätökseen sisällytettävät arvioinnit on tehtävä noudattaen soveltuvia tilinpäätösstandardeja. Myös Yleisissä standardeissa (IVS 101, 102 ja 103) esitettyjä periaatteita tulee noudattaa, ellei niitä ole erityisesti muunnettu asianmukaisen tilinpäätösstandardin tai tämän standardin vaatimuksissa.

Tehtävän määrittely (IVS 101)

2. IVS 101 standardin kohdan 2(c) arvioinnin tarkoituksen vahvistamiseen liittyvien vaatimusten noudattaminen edellyttää, että tehtävän määrittelyyn on sisällytettävä myös soveltuvan tilinpäätösstandardin ja arviointia edellyttävän nimenomaisen tilinpäätöstarkoituksen yksilöinti. Tilinpäätöstarkoitus tarkoittaa sitä käyttötarkoitusta, mihin arviointia tarvitaan tilinpäätöksessä, kuten esimerkiksi kirjanpitoarvon määrittämisessä, hankintamenon kohdistamisessa liiketoimintojen yhdistämisen jälkeen, arvonalentumistestauksessa, vuokrasopimusten luokittelussa tai omaisuuserän poistokulun määrän laskemisessa.
3. Sen lisäksi mitä IVS 101 standardin kohdassa 2(d) vaaditaan arvioinnin kohteena olevan omaisuuserän yksilöinnistä, tehtävän määrittelyyn tulee sisältää myös varmistus siitä, kuinka asianomaista omaisuuserää on käytetty tai kuinka yksikkö on sen luokitellut. Vaadittava kirjanpitokäsittely identtisille tai samanlaisille omaisuuserille tai veloille voi erota sen mukaan, kuinka yksikkö niitä käyttää. Esimerkiksi:
 - yksikön omistaman *kiinteistön* käsittely voi erota riippuen siitä, onko se yksikön oman liiketoiminnan käytössä, pidetäänkö sitä sijoitustarkoituksessa, onko se ylikapasiteettia tai kiinteistökehitysyhtiön tapauksessa, onko se osa vaihto-omaisuutta,
 - rahoitusinstrumentit, joita pidetään sopimuksin perustuvien kassavirtojen kerryttämiseksi ja jotka sisältävät ainoastaan pääoman ja korkojen maksut, voidaan käsitellä eri lailla verrattuna muunlaisiin instrumentteihin,
 - fuusiossa ja liiketoimintakaupoissa hankittuja *aineettomia hyödykkeitä* voidaan käsitellä eri lailla kuin yksikön halussa jo olevia samankaltaisia omaisuuseriä.

Laskentakohde on yksilöitävä, kun omaisuuserää hyödynnetään yhdessä muiden yksilöitävissä olevien omaisuuserien kanssa. Sovellettava taloudellisen raportoinnin standardi voi määrittää, kuinka laskentakohde tai yhdistämisen aste määritetään erilaisille omaisuuserille tai eri tilinpäätöstarkoituksiin.

IVS 101 standardin kohdan 2(e) noudattaminen vaatii sovellettavan *arvon perustan* selkeätä yksilöintiä. Esimerkkejä tilinpäätösstandardien vaatimista *arvon perustoista* ovat käypä arvo, nettorealisointiarvo, ja

kerryttävissä oleva rahamäärä. Sovellettava *arvon perusta* on määritelty asianomaisessa tilinpäätösstandardissa.

4. IVS 101 standardin kohdan 2(i):n noudattaminen edellyttää kaikkien oletusten raportointia. Asianmukaiset oletukset vaihtelevat sen mukaan, kuinka omaisuuserää käytetään tai se luokitellaan. Useimmissa tilinpäätösstandardeissa oletuksena on, että tilinpäätös laaditaan yksikön toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi milloin johdon aikomuksena on purkaa yksikkö tai lakkauttaa sen liiketoiminta tai kun sillä ei ole muuta realistista vaihtoehtoa. Tämän vuoksi on yleensä asianmukaista olettaa, pois lukien rahoitusinstrumentit, että omaisuuserää tai omaisuuseriä käytetään jatkossakin osana raportointiyksikön liiketoimintaa. Tämä oletus ei sovellu tapauksiin, joissa on selvää että yksikkö on tarkoitus joko purkaa tai omaisuuserästä luovutaan tai määräykset vaativat raportoiman määrän, joka kertyisi jos omaisuuserä luovutetaan tai sen käytöstä luovutaan.
5. Oletukset, joiden perusteella laskentayksikkö on määritelty, on raportoitava. Toisin sanoen, määritelläänkö omaisuuserän arvo itsenäisesti erillään muista omaisuuseristä vai yhdessä muiden omaisuuserien kanssa. Asianomainen tilinpäätösstandardi voi sisältää määräyksiä oletuksista tai arvioinnin lähtöoletuksista, joita voidaan tehdä.
6. Tavallisesti tilinpäätökseen sisältyvää arviointia ei ole asianmukaista laatia perustuen *erityisoletuksiin*.
7. Harkittaessa IVS 101 standardin kohdan 2(j) mukaisia rajoituksia on otettava huomioon
 - (a) julkaistussa tilinpäätöksessä olevien arviointiin liittyvien viittausten laajuus ja muoto,
 - (b) arvioijan velvollisuuden laajuus vastata kysymyksiin, joita raportointiyksikön tilintarkastaja tekee.

Asianmukaiset viittaukset edellä mainittuihin seikkoihin on sisällytettävä tehtävän määrittelyyn.

Toteutus (IVS 102)

8. Taloudellista raportointia varten tehtäville arvioinneille ei ole lisävaatimuksia.

Raportointi (IVS 103)

9. IVS 103 *Raportointi* standardissa olevien vähimmäisvaatimusten lisäksi tilinpäätöstä varten laaditun arviointilausunnon tulee sisältää asianmukaiset viittaukset edellä tehtävän määrittelyn kohdissa kohdissa 2-7 esitettyihin seikkoihin.
10. Arviointilausuntoon on sisällyttävä kaikki ne tiedot, jotka sovellettava tilinpäätösstandardi edellyttää yksikön julkaisevan arvioinnista. Esimerkkejä käyvän arvon määrittämisestä julkaistavista tiedoista ovat menetelmät ja arvioinnissa käytetyt oleelliset oletukset sekä, onko arvo määritetty perustuen havaittavissa oleviin hintoihin tai markkinoilla toteutuneisiin viimeaikaisiin kauppoihin. Jotkin standardit vaativat myös raportoimaan tietoja arvion herkkyudesta suhteessa merkittävien syöttötietojen muutoksiin.
11. Jos minkä tahansa tehdyn oletuksen vaikutus arvoon on merkittävä, oletuksen vaikutus on tuotava arviointilausunnossa esille.
12. IVS 103 standardin kohdan 5(j) määräyksien noudattaminen liittyen arviointilausunnon käyttöä, jakelua ja julkaisemista koskevien rajoitusten esittämiseen edellyttävät, että arviointilausunto sisältää viittaukset kaikkiin niihin ehtoihin, jotka koskevat sen kopioimista tai viittaamista yksikön julkaisemassa tilinpäätöksessä.

Voimaantulo

13. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2014, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

SOVELTAMISOHJEET

Tässä osiossa annetaan taustatietoa IFRS-standardien mukaisista yleisistä arviointia koskevista vaatimuksista. Kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja antava elin (IASB) julkaisee IFRS-standardeja. IFRS-standardit muodostuvat yksittäin numeroiduista standardeista ja niiden tulkinnoista. Standardit, jotka julkaistiin ennen vuotta 2001 nimettiin IAS:ksi (International Accounting Standards). Tämän ajankohdan jälkeen julkaistuja standardeja nimitään IFRS:ksi. Tässä ohjeistuksessa esitetyt useat otteet ja viittaukset IFRS-standardeihin on tehty IFRS Säätiön (IFRS Foundation) luvalla.

Viittaukset IFRS-standardeihin ja muihin IASB:n julkaisuihin koskevat niitä julkaisuja, jotka oli annettu tämän Arviointisovelluksen julkaisupäivänä. IFRS-standardit ja niitä koskevat tulkinnat muuttuvat ajan myötä. Tämän vuoksi tässä dokumentissa tehdyt viittaukset ovat alttiita vanhenemiselle. Tätä dokumenttia ei tule käyttää IASB:n ja IFRS Säätiön julkaisemien standardien ja tulkintojen korvikkeena. Lisätietoja IFRS-standardeista ja muista asiaan liittyvistä julkaisuista löytyy www.ifrs.org.

Tämä ohjeistus on laadittu auttamaan arviointiammattilaisia ja arviointien käyttäjiä ymmärtämään tietyt IFRS-standardien vaatimuksia koskien arviointia. Vaikka tämän ohjeistuksen tarkoituksena on heijastaa yleisesti hyväksyttyä arviointikäytäntöä ohjeistuksen julkaisupäivänä, se ei sisällä pakottavia vaatimuksia. Viittaukset tilinpäätöksen laatimista koskeviin vaatimuksiin ovat ehdollisia asianmukaisen IFRS-standardin säännöksille, ja IFRS-standardia noudatetaan, jos tämä ohjeistus ja IFRS ovat ristiriidassa. Vaikka tämän ohjeistuksen kanssa samankaltaisia vaatimuksia voi olla olemassa muissa taloudellista raportointia koskevissa standardeissa, IVSC ei takaa tämän ohjeistuksen soveltuvuutta näiden standardien yhteydessä.

Käypä arvo

G1. IFRS-standardeissa käypä arvo on joko vaadittu arvostuseruste tai sallittu vaihtoehto useille eri omaisuuserille ja veloille. IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen standardi sisältää seuraavan määritelmän:

”Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.”¹⁰

Tämä määritelmä korvaa useissa IFRS-standardeissa aikaisemmin esiintyneet määritelmät. On myös huomattava, että tämä määritelmä eroaa IVS:n *Viitekehyksessä* esitetystä määritelmästä, jota usein käytetään muihin tarkoituksiin kuin taloudelliseen raportointiin.

G2. IFRS 13 mukainen määritelmä ja siihen liittyvä selostusosio osoittavat selkeästi, että IFRS-standardien määritelmän mukainen käypä arvo eroaa

¹⁰ © IFRS Foundation

IVS:n *Viitekehysten* määrittelemästä *käyvän arvon* käsitteestä. IFRS 13 selostusosa ja erityisesti markkinaosapuoliin, tavanmukaiseen liiketoimeen, liiketoimen toteutumiseen pääasiallisilla tai suotuisimmilla markkinoilla sekä omaisuuserän parhaaseen ja tuottavimpaan käyttöön tehdyt viittaukset osoittavat selkeästi, että IFRS-standardin mukainen käypä arvo on yleisesti ottaen yhtenevä IVS *Viitekehysten* määrittelemän *markkina-arvon* kanssa. Tämän vuoksi useimmissa käytännön tilanteissa IVS:n määrittelemä *markkina-arvo* täyttää IFRS 13:n vaatimukset käyvän arvon arvostuksesta, ottaen huomioon tietyt tilinpäätösstandardien vaatimat oletukset koskien muun muassa määräyksiä laskentakohteesta tai myyntirajoitusten huomioimatta jättämisestä.

Yhdistäminen

- G3. IFRS-standardien mukaista käypää arvoa sovelletaan omaisuuserän tai velan ”laskentakohteeseen,” kuten on määritelty asianomaisessa standardissa. Laskentakohteeseen on yleensä yksittäinen omaisuuserä tai velka, mutta joissakin tapauksissa sitä voidaan soveltaa ryhmään toisiinsa liittyviä omaisuuseriä. IFRS 13 vaatii, että omaisuuserien yhteydessä on määritettävä, määräytyykö niiden korkein arvo markkinaosapuolille perustuen niiden käyttöön yhdessä muiden omaisuuserien ja velkojen kanssa vai käytettäessä niitä itsenäisesti. Vaatimus sen esittämisestä, kuinka yksittäisiä omaisuuseriä oletetaan yhdistellyn muiden mahdollisesti niitä täydentävien omaisuuserien kanssa, on johdonmukainen IVS 101 *Tehtävän määrittely* ja IVS 103 *Raportointi* standardeissa esitettyjen vaatimusten kanssa.

Arvonmäärityksen syöttötiedot ja käyvän arvon hierarkia

- G4. IFRS 13 sisältää ”käyvän arvon hierarkian,” joka luokittelee arvioinnit saatavissa olevien syöttötietojen luonteen perusteella. Sen määrittelemät kolme hierarkiatasoa ovat voisiko sanoa toisin:
- Tason 1 syöttötiedot ovat ”täysin samanlaisille varoille tai veloille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla, joille yksiköllä on pääsy arvostuspäivänä.”
 - Tason 2 syöttötiedot ovat ”syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa omaisuuserälle tai velalle, joko suoraan tai epäsuorasti.”
 - Tason 3 syöttötiedot ovat ”omaisuuserää tai velkaa koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.”¹¹

Hierarkia esitetään myös standardissa IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot.

¹¹ © IFRS Foundation

G5. IFRS 13 vaatii kaikkien käypään arvoon arvostettujen omaisuuserien ja velkojen hierarkiatasojen esittämistä tilinpäätöksessä. Lisäksi tilinpäätösstandardeissa on määritelty Tason 3 syöttötietojen perusteella tehdyille arvioinneille muita tietojen esittämisvaatimuksia. Tämän vuoksi IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatimiseksi annetun arviointilausunnon on tarkoituksenmukaista sisältää riittävä tieto käytetyistä arvioinnin syöttötiedoista, jotta raportointiyksikkö voi luokitella omaisuuserät oikein käyvän arvon hierarkian mukaisesti.

Velat

G6. IFRS 13 mukaan velan arvostamisessa oletetaan, että velka siirretään markkinaosapuolelle arvostamispäivänä; velkaa ei oleteta suoritettavan vastapuolelle tai muulla tavoin kuolettettavan. Havainnoitavissa olevan markkinahinnan puuttuessa, velka on arvostettava käyttäen samaa menetelmää kuin vastapuoli käytäisi arvostaessaan vastaava omaisuuserää. Velan käypä arvo heijastaa laiminlyöntiriskiä, mutta olettaa tämän pysyvän samana ennen ja jälkeen oletetun siirron. Laiminlyöntiriski sisältää yksikön oman luottoriskin.

G7. IFRS 13 sisältää erityisiä säännöksiä koskien tilanteita, joissa ei ole olemassa velkaa vastaavaa omaisuuserää, kuten on usein rahavaroihin kuulumattomien velkojen kohdalla. Ne sisältävät myös vaatimuksen, joiden mukaan velkojen käyvän arvon määrittämisen yhteydessä jätetään huomioimatta kaikki sopimuksiin perustuvat tai muut rajoitukset, jotka koskevat yksikön kykyä siirtää velka.

Poistot

G8. IAS 16 sisältää vaatimuksen, että yksikön on kirjattava käyttöomaisuudestaan poistoja. Taloudellisen raportoinnin yhteydessä poisto on omaisuuserän käytöstä aiheutunut kulu, joka vähennetään omaisuuserästä saatuja tuloja vastaan yksikön oletettaman taloudellisen kokonaisvaikutusajan aikana. Standardi vaatii, että poisto on tehtävä erikseen niistä omaisuuserän osista, joiden hankintameno muodostaa merkittävän osan suhteessa kokonaisuuteen. Osat, joilla on samanlainen taloudellinen vaikutusaika ja joista tehdään poistot samanlaisella tavalla, voidaan yhdistää. Kiinteistön kohdalla maa-alueita ei yleensä poisteta. Arviointeja tarvitaan usein poistettavissa olevan poistettavissa olevan määrän (poistopohjan) määrittämiseksi.

G9. Poistokäsitteen käyttö eroaa arvioinnin ja taloudellisen raportoinnin yhteydessä. Arvioinnin yhteydessä poistolla viitataan usein oikaisuihin, joita tehdään käytettäessä *kustannusarvomenetelmää* omaisuuserän uudelleenrakentamis- tai jälleenhankintakustannusten korjaamiseksi niin, että määritetty arvo heijastaa omaisuuserän kulumista ja vanhentumista, kun saatavissa ei ole aineistoa, joka perustuu suoraan tehtyihin kauppoihin. Taloudellisen raportoinnin yhteydessä poisto viittaa tulon hankkimisesta aiheutuneeseen kuluun, joka heijastaa omaisuuserän

poistettavissa olevan määrän systemaattista kohdistamista sen taloudelliselle vaikutusajalle.

G10. ”Poistettavissa oleva määrä” on määritettävä, jotta poistokulu voidaan arvioida. Poistettavissa oleva määrä on omaisuuserän ”kirjanpitoarvon” ja sen ”jäännösarvon” välinen erotus. ”Jäännösarvon” määrittäminen edellyttää myös ”taloudellisen kokonaisvaikutusajan” määrittämistä. IAS 16 määrittelee nämä käsitteet seuraavasti:

- Poistettavissa oleva määrä (poistopohja) on omaisuuserän hankintameno tai muu sitä vastaava määrä tilinpäätöksessä vähennettynä sen jäännösarvolla.
- Kirjanpitoarvo on määrä, johon omaisuuserä on kirjattu, kun siitä on vähennetty kaikki kertyneet poistot ja arvonalennukset.
- Jäännösarvo on arvioitu määrä, jonka yksikkö tarkasteluhetkellä saisi omaisuuserän luovutuksesta, kun arvioidut luovutuksesta johtuvat menot on vähennetty ja jos omaisuuserä olisi jo sen ikäinen ja siinä kunnossa kuin sen odotetaan olevan taloudellisen vaikutusaikansa päättyessä.
- Taloudellinen vaikutusaika on (a) jakso, jonka ajan yksikkö odottaa omaisuuserän olevan sen käytettävissä tai (b) tuotannon määrä tai vastaava yksikköjen määrä, jotka yksikkö odottaa saavansa omaisuuserän avulla.

G11. On huomattava, että kirjanpitoarvo voi perustua joko alkuperäiseen hankintamenuun tai käypään arvoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalennuksilla. Jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika on tarkistettava vähintään jokaisen tilivuoden lopussa.

Poistot: maa-alueet ja rakennukset

G12. IAS 16 ottaa huomioon, että maa-alueilla on yleensä rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika, mikä tarkoittaa sitä, että maa-alueet tulee huomioida erikseen eikä niistä tule tehdä poistoja. Tämän vuoksi ensimmäinen vaihe kiinteistön tai sen osan poistettavissa olevan määrän määrittämisessä on määrittää kiinteistöön kuuluvan maa-alueen arvo. Tämä tehdään yleensä määrittämällä maa-alueen arvo tilinpäätöspäivänä ja vähentämällä tämä määrä kiinteistön tilinpäätösarvosta, siis maa-alueen ja rakennusten tilinpäätösarvosta yhteensä, jotta rakennuksille kuuluva osatekijä voidaan määrittää. Tämä erotus on laskennallinen arvo, koska rakennuksia ei yleensä voida myydä ilman sen alla olevaa maa-alueetta.

G13. Rakennuksen laskennallisen arvon määrittämisen jälkeen, on arvioitava sen jäännösarvo. Tämän määrittämiseksi on määritettävä taloudellinen vaikutusaika. On tärkeää huomioida, että se ei ole välttämättä sama kuin jäljellä oleva taloudellinen käyttöikä tyypillisen markkinaosapuolen näkökulmasta. IAS 16 mukaan taloudellinen vaikutusaika on

yksikkökohtainen. Jos kiinteistö ei ole yksikön käytettävissä koko rakennuksen elinikää tai jos yksikkö määrittelee, että rakennus tulee sille tarpeettomaksi lyhyemmän ajanjakson jälkeen, niin tällöin tämä ajanjakso on rakennuksen taloudellinen vaikutusaika.

- G14. Jäännösarvo on arvo, joka pätee tilinpäätöksen päivämääränä oletuksella, että omaisuuserä olisi jo taloudellinen vaikutusaikansa lopussa ja kunnossa, joka vastaa tätä oletusta. Rakennuksilla voi olla taloudellinen vaikutusaika, joka ylittää ajanjakson jonka aikana se on yksikön käytettävissä, tai ajanjakson, jonka yksikkö tarvitsee sitä ja siksi sillä voi olla huomattava jäännösarvo.

Poistot: Koneet ja kalusto

- G15. Koneen tai kaluston taloudellinen vaikutusaika vastaa todennäköisemmin sen taloudellista käyttöikää, sillä ne tulevat epäkuranteiksi yleensä ajallisesti nopeammin kuin rakennukset johtaen siihen, että niiden taloudellinen käyttöikä on lyhempi. Tästä huolimatta on huomioitava yksikkökohtaisen taloudellisen vaikutusajan ja taloudellisen käyttöiän välinen ero.

Poistot: Omaisuuserien erottelu

- G16. Tapauksissa, joissa kirjanpitoarvo perustuu alkuperäiseen hankintamenoon, on ne osatekijät, joiden hankintameno on merkittävä suhteessa koko hankintamenoon ja joilla on merkittävästi erilaiset taloudelliset vaikutusajat, yksilöitävä selvästi.
- G17. Tapauksissa, joissa kirjanpitoarvo perustuu käypään arvoon, on käypä arvo kohdistettava sen osatekijöille. Joissakin tapauksissa voi olla mahdollista määrittää koneen tai kaluston osatekijän arvo toimiviin markkinoihin perustuen, kun taas joissakin muissa tapauksissa osatekijöillä ei käydä aktiivisesti kauppaa. Jälkimmäinen tapaus on tyypillinen rakennusten osatekijöille. Esimerkiksi rakennuksia myydään harvoin ilman lämmityksen, valaistuksen ja ilmanvaihto vaatimia mekaanisia ja sähköisiä palveluita, ja toisaalta asennettuja koneita ei voida myydä ilman rakennusta. Tapauksissa, joissa yksittäisten osatekijöiden arvoa ei voida luotettavasti määrittää, jaetaan kokonaisuuden arvo sen osatekijöille. Osatekijän hankintameno suhde kokonaisuuden hankintamenoon voi olla tarkoituksenmukainen perusta jakamiselle.

Vuokrasopimukset

- G18. IAS 17 mukaan vuokrasopimukset jaetaan tilinpäätökseen sisällyttämistä varten joko muihin vuokrasopimuksiin tai

rahoitusleasingeihin.¹² Arvonmäärittystä voidaan tarvita sen määrittämiseksi, kuinka vuokrasopimus luokitellaan, ja jos se luokitellaan rahoitusleasingiksi niin sitä vastaavan omaisuuserän ja velan kirjanpitoarvon määrittämiseksi. IAS 17 määrittelee vuokrasopimukset seuraavasti:

- Rahoitusleasing on vuokrasopimus, joka siirtää olennaisilta osin omaisuuserän omistamiseen kuuluvat riskit ja hyödyt. Omistusoikeus voi aikanaan siirtyä tai olla siirtymättä.
- Muu vuokrasopimus on vuokrasopimus, joka ei ole rahoitusleasing.

G19. Kiinteistöjen vuokrasopimuksia koskevat erityiset säännöt. Muiden kiinteistöjen kuin *sijoituskiinteistöjen* kohdalla, maa-alue- ja rakennusosatekijät on huomioitava erikseen vuokrasopimuksen luokitteluun rahoitusleasingiksi tai muuksi vuokrasopimukseksi. Säännökset koskien *sijoituskiinteistöä* on kuvattu kohdissa G29-G32. IAS 17 ei sääntele biologisia omaisuuseriä, vaan niitä sääntelee IAS 41.

Vuokrasopimusten luokittelu

G20. Sopimuksen luokittelu perustuu sisältöön eikä sopimuksen muotoon. Esimerkiksi kahden osapuolen välistä sopimusta koskien omaisuuserän käyttöä maksusuoritusta vastaan ei välttämättä ole nimetty vuokrasopimukseksi, mutta jos IAS 17 mukaiset ehdot täytyvät, niin tällöin sopimus käsitellään tilinpäätöksessä vuokrasopimuksena.

G21. Seuraavat IAS 17:ssä listatut esimerkit joko erikseen tai yhdessä ovat esimerkkejä tilanteista, jotka voivat indikoida rahoitusleasingin olemassaoloa. Nämä eivät ole välttämättömiä ehtoja, vaan esimerkkejä:

- (a) vuokrasopimus siirtää omistusoikeuden vuokranottajalle vuokra-ajan päättyessä,
- (b) vuokranottajalla on oikeus ostaa hyödyke edullisesti verrattuna käypään arvoon,¹³ kun optio tulee lunastettavaksi ja vuokrakauden alussa on todennäköistä, että optio lunastetaan,
- (c) hyödykkeen vuokra-aika kattaa valtaosan sen taloudellisesta kokonaisvaikutusajasta, vaikka omistusoikeus ei siirtyisi,
- (d) vuokrakauden alussa vähimmäisvuokrien nykyarvo muodostaa vähintään olennaisen osan vuokratun hyödykkeen käyvästä arvosta,
- (e) vuokratut hyödykkeet ovat luonteeltaan erityisiä niin, että ne soveltuvat vain vuokralaisen liiketoiminnassa käytettäväksi ilman merkittäviä muutoksia

¹² IASB tarkastelee parhaillaan vuokrasopimusten tilinpäätöskohtelua ja alustava ehdotus sisältää merkittäviä muutoksia mukaan lukien nykyisen jaon poistamisen muiden vuokrasopimusten ja rahoitusleasingien välillä.

¹³ Ks. kohta G33.

- (f) jos vuokranottaja voi purkaa vuokrasopimuksen niin tästä aiheutuvat tappiot vuokranantajalle kantaa vuokranottaja,
- (g) jäännösarvon käyvän arvon vaihtelusta syntyvät voitot ja tappiot kantaa vuokranottaja,
- (h) vuokranottaja voi jatkaa vuokrasopimusta merkittävästi *markkinavuokraa* alemmalla vuokratasolla.¹⁴

G22. IAS 17 painottaa, että esitetyt ehdot ovat esimerkkejä ja indikaattoreita, eivätkä ne ole välttämättä tyhjentyviä. Jos muiden ominaisuuksien perusteella on selvä, että vuokrasopimus ei siirrä olennaisilta osin kaikkia omistukseen liittyviä riskejä ja hyötyjä, niin tällöin se luokitellaan muuksi vuokrasopimukseksi. Esimerkiksi näin voi tapahtua, jos omaisuuserän omistusoikeus siirtyy vuokrasopimuksen lopussa muuttuvaa maksua vastaan, joka on yhtä suuri kuin sen arvo, tai vuokran määrä tarkastetaan säännöllisin väliajoin asianomaisen hetken markkinatasoa tai inflaatioindeksiä vastaavaksi.

G23. Vuokrasopimuksen luokitus tehdään vuokra-ajan alussa. Luokittelu sisältää arvion siitä, missä määrin taloudelliset hyödyt siirtyvät vuokrasopimuksen mukana. Useissa tapauksissa vuokrasopimuksen ehtojen laadullinen arviointi indikoi nopeasti oikean luokittelun ilman, että tarvitsee tehdä arviota vuokrasopimukseen kohdistuvien oikeuksia arvosta. Arvonmäärittäystä voidaan kuitenkin tarvita määrittämään vuokranantajan ja vuokranottajan osaksi tulevat hyödyt, esimerkiksi jäännösarvon määrittämiseksi vuokra-ajan lopussa, jotta voidaan määrittää, kattaako vuokrasopimus suurimman osan hyödykkeen taloudellisesta käyttöajasta.

Kiinteistöjen vuokrasopimusten luokittelu

G24. IAS 17 vaatii, että jos vuokrasopimus koskee maa-aluetta ja rakennusta tai useampaa rakennusta yhdessä, niin tällöin nämä osatekijät luokitellaan erikseen. Jos ilmenee, että näistä vuokrasopimuksen osatekijöistä rakennukseen kohdistuu rahoitusleasing, niin tällöin alkuperäinen vuokra on kohdistettava osatekijöille niiden vuokrasopimuksen voimaantulohetken käypien arvojen suhteessa.

G25. Useimmissa kiinteistöjä koskevissa vuokrasopimuksissa oikeudet vuokrattuihin maa-alueisiin ja rakennuksiin palautuvat vuokranantajalle vuokrasopimuksen lopussa. Usein sopimuksissa on myös ehtoja vuokran määrän tarkistamisesta säännöllisin väliajoin niin, että vuokra heijastaa kiinteistön arvon muutosta sekä tyypillisesti vaatimus vuokralaista luovuttamaan rakennus takaisin vuokranantajalle hyvässä kunnossa. Nämä ehdot osoittavat yleensä, että vuokranantaja ei siirtänyt oleellisessa määrin kaikkia joko rakennuksen tai maa-alueen omistamiseen liittyviä

¹⁴ © IFRS Foundation

riskejä ja hyötyjä vuokranottajalle, kun vuokrasopimus tehtiin. Tämän vuoksi useat maa-alueita ja rakennuksia koskevat vuokrasopimukset on helposti luokiteltavissa muiksi vuokrasopimuksiksi.

- G26. Rahoitusleasingit koskien maa-alueita ja rakennuksia esiintyvät usein tilanteissa, joissa vuokrasopimus on selkeästi tehty kiinteistön hankkimisen rahoittamiseksi, esimerkiksi tarjoamalla vuokranottajalle option hankkia vuokranantajan omistusosuus nimellistä maksua vastaan, kun tietyt vuokraerät on suoritettu. Joissakin tapauksissa vuokrasopimuksia ei ole selkeästi laadittu rahoitussopimuksiksi, mutta ne voivat silti täyttää rahoitusleasingin ehdot, kuten esimerkiksi silloin kun vuokra ei heijasta kiinteistön arvoa. Niissä tapauksissa voidaan vaatia yksityiskohtaisemman analyysin tekemistä vuokranantajalta vuokranottajalle siirrettyjen hyötyjen ja riskien arvosta, jotta oikea luokittelu voidaan tehdä.
- G27. Vuokrasopimuksissa, jotka koskevat tonttia ja siihen rakennettavaa rakennusta, vuokran kohdistaminen jokaiselle osatekijälle voidaan tehdä luotettavasti, jos alueella on aktiiviset samankaltaiseen kehittämiseen soveltuvan rakennusmaan markkinat. Muissa tilanteissa luotettava kohdistaminen voi olla mahdotonta, kuten esimerkiksi vuokrasopimus, joka on osa useammalle taholle vuokrattua rakennusta ja joissa eri vuokrasopimuksille ei ole yksilöitävissä maa-alueita. IAS 17 tekee poikkeuksen tapauksissa, joissa luotettavaa kohdistamista ei voida tehdä. Tällöin koko vuokrasopimus voidaan käsitellä rahoitusleasinginä, ellei ole selvää, että kumpikin osatekijä on muu vuokrasopimus. Jos alusta asti on selvää, että molemmat osatekijät ovat muita vuokrasopimuksia, niin tällöin kohdistamista ei tarvitse tehdä.
- G28. Käytännössä vuokrasopimukset rakennuksissa, joissa on useita vuokralaisia, ovat yleensä muita vuokrasopimuksia ja vuokranantaja puolestaan luokittelee koko kiinteistön *sijoituskiinteistöksi*. Näissä tapauksissa kohdistaminen on tarpeetonta. Tapauksissa, joissa vuokrasopimuksen osatekijöistä rakennus on selkeästi rahoitusleasing, maa-alue on todennäköisesti yksilöitävissä. Suhteellisen harvoissa tapauksissa osatekijöistä rakennus on luokiteltavissa rajoitusleasingiksi ja osatekijöistä maa-alue ei ole selkeästi yksilöitävissä. Näissä tapauksissa osatekijöiden kohdistamista maa-alueen ja rakennuksen välillä ei kuitenkaan tule yrittää tehdä perustuen epäluotettaviin kriteereihin, vaan koko vuokrattu kiinteistö on luokiteltava rahoitusleasingiksi.

Vuokralla oleva sijoituskiinteistö

- G29. IAS 17 mukaan käypään arvoon kirjatusta, vuokralla oleva *sijoituskiinteistö* ei ole välttämätöntä tehdä osatekijöiden kohdistamista maa-alueen ja rakennuksen välillä.
- G30. On tyypillistä, että sijoittajan oikeus *sijoituskiinteistöön* perustuu vuokrasopimukseen. Esimerkkinä on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella

vuokrattu maa-alue, jolle sijoittaja on rakentanut rakennuksia, jotka on sen jälkeen vuokrattu sijoituksena. Koska maa-alueet eivät yleensä kulu käytössä ja niistä ei tehdä poistoja, maa-alueen luokittelu muuksi vuokrasopimukseksi vaikuttaa oikealta luokittelulta ja siksi sitä ei sisällytetä tilinpäätöksessä taseeseen. Koska useita merkittäviä *sijoituskiinteistöjä* pidetään edellä kuvatulla tavalla, IAS 40 mukaan vuokralla olevaa *sijoituskiinteistöä* voidaan kuitenkin käsitellä kuin se olisi IAS 17 mukainen rahoitusleasing, kun se kirjataan ensimmäisen kerran tilinpäätökseen.

- G31. Vaikka edellä mainitut ehdot tarkoittavat, että kysymykset koskien luokittelua ja kohdistamista eivät ole tyypillisiä *sijoituskiinteistöjen* kohdalla, on tästä olemassa mahdollinen poikkeustapaus. Sijoittajan omistussosuuden arvo vuokralla olevassa *sijoituskiinteistössä* heijastaa ensisijaisen vuokrasopimuksen vuokramaksujen ja kohteen vuokrauksesta saatavien tai potentiaalisesti saatavien vuokratulojen välistä eroa (ks. IVS 230 *Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet*). IAS 17 mukaan vuokratun omaisuuserään liittyviä velkoja ei kuitenkaan ole asianmukaista esittää tilinpäätöksessä vähennettynä vuokratusta omaisuuserästä.
- G32. Edellisen vaatimuksen noudattamiseksi IAS 40 vaatii, että jos vuokratun *sijoituskiinteistön* arvostus on tehty vähentämällä siinä kaikki odotettavissa olevat maksut, niin tällöin kirjanpitoarvon laskemiseksi arvoon on lisättävä takaisin kaikki kirjatut vuokrasopimusta koskevat velat. On huomattava, että tämä on vain tilinpäätösoikaisu eikä se heijastu tai sen ei odoteta heijastuvan sijoittajan (vuokranantajan) omistussosuuden arvoon.

Vuokratun omaisuuserän ja velan arvostus

- G33. Jos vuokrasopimus on tunnistettu rahoitusleasingiksi, vuokranottajan tulee kirjata omaisuuserä ja sitä vastaava velka määrään, joka on omaisuuserän käypä arvo tai vähimmäisvuokrien nykyarvo vuokrasopimuksen alkamisajankohtana, kumpi näistä on alempi. IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardia ei sovelleta vuokrasopimuksiin.
- G34. IAS 17 mukaan omaisuuserän arvo käsitellään erillään vuokrasopimukseen liittyvistä veloista. Kirjattaessa vuokranottajan rahoitusleasingiä on omaisuuserä arvostettava määrään, jonka markkinaosapuoli kerryttäisi oikeudesta käyttää vuokrattua omaisuuserää vuokrasopimuksen ajan. Muiden kiinteistöjen kuin *sijoituskiinteistöjen* vuokrasopimusten yhteydessä on tärkeätä huomata, että tämä ei ole sama arvo kuin vuokrasopimuksen luoma arvo vuokranottajalle (ks. IVS 230 *Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet*), koska jälkimmäinen heijastaa sekä vuokrasopimuksen velan että omaisuuserän arvoa.
- G35. IAS 17 määrittelee vähimmäisvuokran käsitteen. Se sisältää vuokralaisen maksuvastuut vuokrakauden ajalta, pois lukien muuttuvat

vuokrat, verot ja vuokranantajalle suoritettavat palvelumaksut. Vähimmäisvuokrat sisältävät vuokranottajan takaaman jäännösarvon vuokranantajalle. Koska muuttuvia vuokria ei sisällytetä vähimmäisvuokraan ja maksut ovat yksikäsitteisiä vuokrasopimuksen alkamisajankohtana, ei tällöin yleensä tarvitse tehdä arviointia.

- G36. IAS 17 mukaan vähimmäisvuokrien nykyarvo lasketaan käyttäen diskonttaus korkona ”vuokrasopimuksen sisästä korkokantaa” tai, jos tätä ei ole käytännössä mahdollista määrittää, on tällöin käytettävä vuokranottajan ”lisäluoton korkoa.” Vuokrasopimuksen sisäisen korkokannan laskeminen vaatii tietoa vuokratun ja rasiutettoman omaisuuserän käyvästä arvosta vuokrasopimuksen alkamisajankohtana sekä sen jäännösarvosta vuokrasopimuksen lopussa.
- G37. IAS 16 mukaisia vaatimuksia poistoista sovelletaan vuokrattuihin omaisuuseriin, ja siksi kohdat G8-G17 voivat tulla sovellettavaksi.

Hankintamenon kohdistaminen

- G38. IFRS 3 vaatii, että liiketoimintojen yhdistämisen eli määräysvallan hankkimisen toisesta tai useammasta liiketoiminnasta jälkeen ostajaosapuoli kirjaa transaktiossa hankitut ostettavan osapuolen yksilöitävissä olevat omaisuuserät ja vastattavaksi otetut velat käypään arvoon. IFRS 3 mukaan *liikearvo* on liiketoiminnan luovutuksesta maksetun hankintamenon ja ostettavan osapuolen yksilöitävissä olevien nettovarojen erotus.
- G39. Liiketoiminnan aineelliset omaisuuserät ovat yleensä helposti yksilöitävissä ja ne voidaan arvioida erikseen. *Aineettomien hyödykkeiden* yksilöiminen ja arvioiminen voi olla haastavaa, mutta IVS 201 *Aineettomat hyödykkeet* liittyvä selostusosa sisältää asiaankuuluvat ohjeistukset.
- G40. IFRS 3 sisältää poikkeuksia edellä olevaan tiettyjen yksilöitävissä olevien omaisuuserien ja velkojen kirjaamisen ja/tai arvostamisen kohdalla. Erityisiä vaatimuksia on koskien ehdollisia velkoja, tuloveroja, henkilöstöetuja, korvausveloitteeseen perustuvia omaisuuseriä, takaisin hankittuja oikeuksia, osakeperusteisia palkitsemisjärjestelyjä ja myytävänä olevia omaisuuseriä.

Arvon alentumistestaus

- G41. Arvon alentuminen aiheutuu, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän joko sen jatkuvassa käytössä ja/tai sen myynnin yhteydessä. IAS 36 Omaisuuserien arvon alentuminen vaatii, että yksikön on tiettyjen omaisuuseräluokkien osalta arvioitava, onko tilinpäätöspäivänä olemassa viitteitä arvonalentumisesta. Viitteitä arvonalentumisesta voivat olla omaisuuserän arvon alentuminen johtuen markkinoiden tai teknologian muutoksesta, omaisuuserän vanhentumisesta, omaisuuserän heikosta suoriutumisesta suhteessa

odotettuun tuottoon tai toimintojen lopettamis- tai uudelleenjärjestelyaikomuksesta. Tietyille omaisuuserille (*liikearvo* ja *aineettomat hyödykkeet*, joiden taloudellinen vaikutusaika on rajoittamaton tai jotka eivät ole vielä käytettävissä) tehdään arvonalentumistesti vuosittain.

- G42. Jos omaisuuserän arvonalentumisen todetaan syntyneen, niin tällöin sen kirjanpitoarvo riippumatta siitä, perustuuko se alkuperäiseen hankintamenuon tai aikaisempaan arvostukseen, tulee kirjata alas ”kerrytettävissä olevaan rahamäärään”. Tämä on omaisuuserän käyttöarvo tai sen käypä arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla, sen mukaan, kumpi niistä on suurempi.

Arvonalentumistestaus – kerrytettävissä oleva rahamäärä

- G43. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on käyttöarvo tai käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla, sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Kaikissa tapauksissa ei ole tarpeellista määrittää molempia arvoja. Jos toinen näistä arvoista on suurempi kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo, niin tällöin omaisuuserän arvo ei ole alentunut, ja näin ollen ei ole välttämätöntä arvioida toisen määrää.

Arvonalentumistestaus – käyttöarvo

- G44. IAS 36 määrittelee käyttöarvon tulevien kassavirtojen nykyarvoksi, joka odotetaan kerrytettävän omaisuuserästä tai kassavirtaa tuottavasta yksiköstä. Kassavirtaa tuottava yksikkö on pienin yksilöitävissä oleva omaisuuseräryhmä, jonka kerryttämät kassavirrat ovat pitkälti riippumattomia muiden omaisuuserien tai omaisuuseräryhmien kerryttämistä kassavirroista.
- G45. Käyttöarvo on yksikkökohtainen, sillä se heijastaa kassavirtoja, jotka yksikkö odottaa saavansa omaisuuserän jatkuvasta käytöstä sen odotetun taloudellisenä vaikutusaikana mukaan lukien sen lopullisesta luovuttamista saatavat tulot.
- G46. IAS 36 vaatii, että käyttöarvon määrittämisessä on huomioitava seuraavat seikat:
- (a) arvioidut kassavirrat, jotka yksikkö odottaa kerryttävänsä omaisuuserällä,
 - (b) odotukset mahdollisista vaihteluista tulevien kassavirtojen määrissä tai niiden ajoituksessa,
 - (c) rahan aika-arvo, jota edustaa vallitseva riskitön markkinaperusteinen korko,
 - (d) omaisuuserän luontaisen epävarmuuden hinta

(e) muita seikkoja, kuten alhainen likvidisyys, jonka markkinaosapuolet ottavat huomioon hinnoitellessaan yksikön omaisuuserästä odottamia kassavirtoja.¹⁵

- G47. Kassavirtaennusteiden kohtuullisuus on testattava varmistamalla, että yksikön ennusteiden taustalla olevat oletukset ovat johdonmukaisia aikaisemmin toteutuneiden kassavirtojen kanssa, olettaen että se on perusteltua ottaen huomioon toteutuneiden kassavirtojen jälkeiset tapahtumat ja vallitsevat olosuhteet, jotka eivät vallinneet toteutuneiden kassavirtojen syntymisen aikana. Omaisuuserän kassavirrat arvioidaan sen nykyisessä kunnossa ja sen vuoksi odotettujen kassavirtojen ei tule heijastaa mahdollisten omaisuuserän uudelleenjärjestelyiden tai kunnostamisten, joihin yksikkö ei ole sitoutunut, aiheuttamaa lisäystä.
- G48. Asianmukainen diskonttaus korko heijastaa markkinanosapuolien tuottovaatimusta sijoitukselle, joka vastaa yksikön odottamia omaisuuserän tuottamien kassavirtojen määrää, ajoitusta ja riskiprofiilia.
- G49. IAS 36 esittää yksityiskohtaisesti huomioon otettavia seikkoja käyttöarvon arvioimiseen.

Arvon alentumistestaus – käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla

- G50. Omaisuuserän tai kassavirtaa tuottavan yksikön käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla on rahamäärä, joka voidaan saada omaisuuserän luovutuksesta asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välisessä kaupassa luovutuksesta aiheutuvien menojen vähentämisen jälkeen. Nämä eivät ole pakkomyyntitilanteita pois lukien tilanteet, joissa omistava yksikkö on pakotettu myymään *arvopäivänä* omaisuuserän ilman riittävää markkinointiaikaa.
- G51. Myynnistä aiheutuvat menot ovat menoja, jotka aiheutuvat suoraan kaupasta, kuten esimerkiksi asianajajapalkkiot, markkinointimenot, siirtämisestä aiheutuvat menot, lopulliset luovutuksesta aiheutuvat verot ja kaikki menot, jotka aiheutuivat suoraan omaisuuserän tai kassavirtaa tuottavan yksikön asettamisesta myyntikuntoon. Ne eivät sisällä epäsuoria menoja, kuten esimerkiksi luovuttamisen jälkeen tapahtuvan liiketoiminnan uudelleenjärjestelyn menoja.

¹⁵ © IFRS Foundation

IVS 310 Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien arviointi vakuudellista luotonantoa varten

Sisältö	Kohdat
Johdanto	
VAATIMUKSET	1
Tehtävän määrittely	2-5
Toteutus	6
Raportointi	7-8
Voimaantulo	9
SOVELTAMISOHJEET	
Kiinteistöoikeudet	G1-G2
Kannustimet	G3
Arviointimenetelmät	G4
Kiinteistötyypit	G5
Sijoituskiinteistö	G6-G9
Omassa käytössä oleva kiinteistö	G10
Erikoiskiinteistö	G11-G12
Liiketoimintakiinteistö	G13
Kehityskiinteistö	G14-G17
Kuluva omaisuus	G18

JOHDANTO

Lainat pankeista ja muista rahoituslaitoksista on usein turvattu käyttäen vakuutena lainanottajan *kiinteistöön* kohdistuvia oikeuksia. Laina voi olla muodoltaan kiinnelaina tai muuntyyppinen kiinteä tai muuttuva veloitus. Yhteinen tekijä on, että luotonantajalla on oikeus periä velkansa ottamalla vakuus haltuunsa siinä tapauksessa, että lainanottaja laiminlyö maksuvelvollisuutensa. Vakuutena voidaan käyttää erilaisia kiinteistöjä.

VAATIMUKSET

1. IVS:n Yleisiin standardeihin ja standardiin IVS 230 *Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet* sisältyvät periaatteet soveltuvat myös arviointiin vakuudellista luotonantoa varten, ellei niitä ole tässä standardissa muutettu. Tämä standardi sisältää ainoastaan muutoksia, lisävaatimuksia tai erityisiä esimerkkejä siitä, kuinka Yleisiä standardeja sovelletaan.

Tehtävän määrittely (IVS 101)

2. IVS 101 kohdan 2(a) asettamien vaatimusten noudattamiseksi arvioitsijan henkilöllisyyden ja statuksen varmistamisessa tulee tehtävän määrittelyssä esittää lisäksi arvioitsijan asiaan vaikuttavat suhteet joko arvioitavaan kiinteistöön, lainanottajaan tai mahdolliseen lainanottajaan. Olemassa olevan tai aiemman yhteyden asiaan vaikuttavuus perustuu arvioitsijan ammatilliseen harkintaan, mutta pääperiaate on, olisiko todennäköistä, että yhteys aiheuttaisi järkevässä henkilössä epäilyksiä arvioijan kyvystä tuottaa puolueeton arviointi, mikäli yhteys huomattaisiin arvioinnin jälkeen.
3. Jotta noudatettaisiin IVS 101 kohdan 2(d) vaatimuksia arvioitavien hyödykkeiden yksilöimisestä, lainan tai muiden rahoitusjärjestelyjen vakuutena käytetty tulee *kiinteistöön* kohdistuva oikeus ja senhetkinen edunsaaja yksilöidä selvästi.
4. IVS 101 kohdan 2(e) mukaan määritetty *arvon perusta* on yleensä *markkina-arvo*. Jotkut luotonantajat vaativat arviointeja pakkomyyntioletuksella tai määräävät *kiinteistön* hypoteettiselle luovuttamiselle aikarajan. Koska markkinointiajanjakson rajoittamisen vaikutukset hintaan riippuvat myyntiajanjakson olosuhteista, ei ole realistista spekuloida hintaa, joka voitaisiin saavuttaa ilman tietoa kyseisistä olosuhteista. Arviointi voidaan suorittaa tehtävän määrittelyssä määriteltyjen *erityisoletusten* perusteella. Kyseisissä tapauksissa tulee tuoda julki, että arvo on voimassa vain kyseisenä *arvopäivänä* eikä ole välttämättä saavutettavissa tulevaisuudessa tapahtuvan laiminlyönnin kohdalla, jolloin sekä markkinatilanne että myyntiolosuhteet saattavat olla erilaiset.
5. Arviointeja vakuudellista luotonantoa varten vaaditaan usein *erityisoletuksella*, että kiinteistön asemassa tai kunnossa on tapahtunut muutos. Jotta noudatettaisiin IVS 101 kohdan 2(i) vaatimuksia *erityisoletusten* esittämisestä, tulee kaikki tarvittavat *erityisoletukset* sisällyttää tehtävän määrittelyyn. Esimerkkeihin *erityisoletuksista*, joita yleisesti tehdään arvioinneissa vakuudellista luotonantoa varten, kuuluu:
 - (a) että kyseessä oleva rakennus on valmis *arvopäivänä*,
 - (b) että ehdotettu vuokrasopimus on voimassa *arvopäivänä*,
 - (c) että tietty vuokrausaste on saavutettu *arvopäivään* mennessä,
 - (d) että myyjä on määrännyt myymiselle aikarajan, joka on riittämätön kunnolliselle markkinoinnille.

Toteutus (IVS 102)

6. Arviointien suorittamiselle vakuudellista luotonantoa varten ei ole erillisiä lisävaatimuksia.

Raportointi (IVS 103)

7. Standardissa IVS 103 Raportointi esitettyjen vaatimusten lisäksi arviointilausunnon vakuudellista luotonantoa varten tulee sisältää tarkoituksenmukaiset viittaukset yllä olevien kohtien 2 - 5 mukaisesti työn kuvauksessa esitettäviin asioihin. Lausunnon tulee myös sisältää maininta tekijöistä, jotka ovat oleellisia lainanantajien arvioidessa vakuuden kehitystä ehdotettuna laina-aikana. Esimerkkejä tällaisista tekijöistä ovat:
 - (a) senhetkinen toiminta ja trendit vastaavilla markkinoilla,
 - (b) mennyt, ajankohtainen ja odotettu tuleva kysyntä kyseiselle kiinteistötyypille ja sijainnille,
 - (c) potentiaalinen ja todennäköinen kysyntä olemassa olevalle tai odotettavissa olevalle vaihtoehdoiselle käytölle *arvopäivänä*,
 - (d) *arvopäivänä* ennakoitavissa olevien tapahtumien vaikutus vakuuden todennäköiseen tulevaan arvoon laina-ajan aikana. Eräs esimerkki olisi, että vuokralainen käyttää option vuokrasopimuksen katkaisemiseen,
 - (e) kun *markkina-arvo* perustuu *erityisoletukseen*, arviolausunnon tulee sisältää:
 - (i) selostus *erityisoletuksesta*,
 - (ii) kommentti oleellisista eroista *markkina-arvon* ja *erityisoletukseen* perustuvan *markkina-arvon* välillä,
 - (iii) huomautus, että kyseinen arvo ei ole välttämättä realisoitavissa myöhempänä ajankohtana, ellei vakuuden tosiasiallinen asema ole *erityisoletuksissa* kuvatun mukainen.
8. Kun aiotun lainan on tarkoitus tukea kiinteistöoikeuden hankintaa, on kauppahinnasta yleensä jo sovittu tai se on vahvistettu. Tällaisessa tilanteessa tulisi tiedustella kyseistä hintaa sekä viitata lausunnossa tiedustelujen tuloksiin. Jos viimeaikaisen tai odotettavissa olevan transaktiohinnan ja arvion välillä on eroavuus, tulee lausunnossa kommentoida syitä kyseiseen eroon.

Voimaantulo

9. Tämän standardin voimaantulopäivä on 1. tammikuuta 2012, tosin aikaisempaa soveltamista suositellaan.

SOVELTAMISOHJEET

Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet

- G1. Muiden oikeuksien olemassaolo tai perustaminen vaikuttaa vakuudeksi tarjottavan *kiinteistöön* kohdistuvan oikeuden arvoon. Näin ollen on tärkeää, että kaikki kohdekiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja niiden edunsaajat on tunnistettu. Kun yksityiskohtaista tietoa omistusoikeudesta ei ole toimitettu tai ei ole saatavilla, tulee tehty *kiinteistöön* kohdistuvia oikeuksia koskevat oletukset esittää selkeästi. Hyvän tavan mukaista on myös suositella, että kyseiset asiat tarkistetaan ennen kuin mitään lainaa myönnetään.
- G2. Varovaisuus on tarpeen, kun vakuudeksi tarjottu kiinteistö on vuokrattu lainanottajan sukulaisille tai lähipiirille. Mikäli kyseisen vuokrasopimuksen vuokratyöntekijä on korkeampi, kuin mitä markkinoilta olisi saatavissa, saattaa olla paikallaan jättää vuokrasopimus huomiotta kiinteistön vakuusarvoa määritettäessä.

Kannustimet

- G3. Ei ole epätavallista, että kiinteistön myyjä, erityisesti kiinteistökehittäjä tai ammattimainen kiinteistökauppias, tarjoaa ostajille kannustimia. Esimerkkeinä kyseisistä kannustimista ovat vuokratakuut, osallistuminen ostajan muutto- tai muutokustannuksiin tai kalusteiden tai laitteiden hankinta. *Markkina-arvossa* ei huomioida hintaa, jota ovat korottaneet erikoisvastikkeet tai –helputukset. Missä sellaista esiintyy, on asianmukaista kommentoida tarjottujen kannusteiden vaikutusta toteutuneeseen myyntihintaan, koska kannustimet eivät ole välttämättä luotonantajan saatavilla siinä tapauksessa, että sen täytyisi turvautua vakuuteen.

Arviointimenetelmät

- G4. Kaikki arviointimenetelmät, joita käytetään muodostamaan tai tukemaan osoitusta *markkina-arvosta*, perustuvat markkinahavaintoihin. Vaikka kolmea IVS:n Viitekehyksessä kuvattua arviointimenetelmää voidaan käyttää muodostamaan osoitus *markkina-arvosta* vakuudellisessa luotonannossa, niin on epätodennäköistä, että kiinteistöä pidettäisiin vakuudeksi sopivana, jos kiinteistö on niin erikoislaatuinen, ettei saatavilla oleva näyttö riitä *kauppa-arvo-* tai *tuottoarvomenetelmän* käyttöön. Sen vuoksi *kustannusarvomenetelmää* käytetään arvioinneissa harvoin tähän tarkoitukseen muuten kuin tarkistamaan muulla menetelmällä määritellyn arvon kohtuullisuutta.

Kiinteistötyypit

- G5. Erityyppisillä kiinteistöillä on erilaiset ominaisuudet vakuutena. On tärkeää, että relevanttien oikeuksien arviointi osoittaa nämä tarjotakseen asianmukaisesti luotonantajalle riittävän informaation kiinteistön

soveltumisesta vakuudeksi ja auttaakseen luotonantajaa tunnistamaan kaikki kiinteistöön laina-aikana kohdistuvat riskitekijät.

Sijoituskiinteistö

- G6. *Sijoituskiinteistö* arvioidaan yleensä luotonantoa varten yksittäisenä kohteena, vaikka jotkut luotonantajat saattavat antaa lainaa määritellyn portfolion arvoa vastaan. Kyseisissä tapauksissa tulee eritellä *sijoituskiinteistön* arvo olettaen, että se myydään yksittäin, ja sen arvo osana portfoliota.
- G7. Arvioijan tulee kiinnittää huomiota kiinteistön odotettuun kysyntään ja myytävyyteen laina-aikana sekä asiaankuuluvasti antaa lausunnossa tietoa senhetkisistä markkinaolosuhteista. Näiden huomioiden ei tule sisältää ennusteita tulevista tapahtumista tai tulevasta arvosta, vaan niiden tulee kuvastaa trendien perusteella senhetkisiä investointiin liittyviä markkinaodotuksia. Jos kuitenkin kyseinen informaatio osoittaa merkittävää riskiä tuleviin vuokranmaksuihin liittyen, tulee kyseisen riskin vaikutuksia arviointiin tarkastella ja kommentoida lausunnossa.
- G8. Arviointitoimeksiantoon ei tavallisesti sisälly vaatimusta arvioida vuokralaisen kykyä selvittää tulevista vuokranmaksuista ja muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan lukuun ottamatta vuokralaisesta saatavilla olevaa informaatiota, joka on yleisesti tiedossa ja kaikkien markkinaosapuolten saatavilla.
- G9. Jos kiinteistöstä saatavat tulot ovat ratkaisevasti riippuvaisia vuokralaisesta, tietyn alan tai teollisuudenhaaran vuokralaisista tai jostain muusta tekijästä, joka saattaisi aiheuttaa epävarmuutta tuleviin tuloihin, vaikutus tulisi huomioida arviointiprosessissa. Tietyissä tapauksissa saattaa olla tarkoituksenmukaista arvioida kiinteistön arvo vaihtoehtoiseen käyttötarkoitukseen perustuen; olettaen, että kohteessa ei ole vuokralaista.

Omassa käytössä oleva kiinteistö

- G10. Kun arvioidaan omistajan käytössä olevaa kiinteistöä luotonantoa varten, oletetaan normaalisti, että kiinteistö on siirrettävissä ilman omistajan käytöstä aiheutuvaa rasitusta eli ostaja on oikeutettu täyteen lailliseen määräysvaltaan ja hallintaan. Tämä ei estä käsittelemästä nykyistä omistajaa markkinaosapuolena, mutta se edellyttää, että kaikki omistajan käytöstä aiheutuvat erikoisedut, jotka saattavat heijastua liiketoiminnan arviointiin, jätetään huomioimatta arvioinnissa.

Erikoiskiinteistö

- G11. *Erikoiskiinteistöllä* saattaa olla merkittävää arvoa ainoastaan siinä liiketoiminnassa, jonka osana se on. Arvioitaessa vakuudellista luotonantoa varten, jos ei ole muuta määrättyä, tällaiset kiinteistöt arvioidaan perustuen *erityisoletukseen*, että liiketoiminta on lakannut, ja

siksi taustalla oleva vakuus kuvastaa arvoa vaihtoehtoisessa käytössä. Arviointiin sisältyy tuon käytön saavuttamiseen liittyvien kustannusten ja riskien tarkastelu.

- G12. Erikoiskiinteistöstä saatetaan tarvita arviointia kiinteistön ollessa osa jatkuvaa liiketoimintaa. Kyseisessä tilanteessa arvo riippuu liiketoiminnan jatkuvasta kannattavuudesta. Kyseisessä tilanteessa tulee tehdä ero kiinteistön arvon välillä, kun se on osa liiketoimintaa ja jos liiketoiminta olisi luovutettu tai lopetettu.

Liiketoimintakiinteistö

- G13. *Liiketoimintakiinteistön* arvo kuvastaa tavallisesti sen tulonmuodostuspotentiaalia sen takia, että rakennukset ja muut rakenteet ovat sopivia vain tietyn tyyppiseen liiketoimintaan. Tuollaisen kiinteistön erikoisluonne tarkoittaa, että sen arvossa voi olla merkittävä ero osana toimivaa konsernia tai silloin, jos liiketoimintaa ei ole käyttämässä sitä. Jos liiketoiminta olisi loppunut, liiketoiminta-aikeissa oleva ostaja tarvitsisi aikaa uuden liiketoiminnan perustamiseen kiinteistössä ja hänelle aiheutuisi aloittamis- ja muita kustannuksia kiinteistön varustamisesta, tarpeellisten lupien ja lisenssien hankkimisesta yms. Kun luotonantaja tukeutuu taustalla olevan kiinteistön muodostamaan arvoon vakuutena, tulisi vakuusarvioinnissa kommentoida minkä tahansa kyseessä olevan liiketoiminnan lakkaamisesta aiheutuvia vaikutuksia kiinteistön arvoon. Joissain tapauksissa arvo vaihtoehtoisessa käyttötarkoituksessa saattaa edustaa kohteen *markkina-arvoa*.

Kehityskiinteistö

- G14. Kehittämiseen varatut kiinteistöt sekä rakennusten kehittämiseen aiottut tontit arvioidaan ottamalla huomioon olemassa olevat ja mahdolliset kehittämiseen liittyvät oikeudet ja luvat. Kaikkien oletusten liittyen kaavoitukseen ja muihin aineellisiin tekijöihin tulee olla perusteltuja sekä kuvastaa sellaisia oletuksia, mitä markkinaosapuolet voisivat tehdä.
- G15. Lähestymistapa kehityskiinteistöjen arviointiin riippuu kiinteistön kehitysasteesta *arvopäivänä* ja voi ottaa huomioon, kuinka suuri osa kohteesta on jo myyty tai vuokrattu ennakkoon. Muita näkökohtia voivat olla mm. seuraavat (luettelo ei ole tyhjentävä):
- (a) kehittämisajan arviointi *arvopäivästä* eteenpäin ja tarve reflektoida kehitysprojektin suunniteltuja vaiheita
 - (b) ylimääräisten kehittämisvaatimusten kustannus- ja tulovaikutusten määrittäminen käyttäen soveltuvin osin nykyarvon diskonttausta
 - (c) kehittämisajanjakson aikaisten oletettujen markkinatrendien määrittäminen
 - (d) kehittämiseen liittyvien riskien määrittäminen

(e) kehitysprojektin osapuolten välisistä erityissuhteista aiheutuvien vaikutusten huomiointi.

- G16. Jos valmis kehityshanke koostuu useista erillisistä yksiköistä, valitun arviointimenetelmän tulee kuvastaa sekä ennakoitua jokaisen erillisen yksikön valmistumisen ajoitusta että realistista arviota aikataulusta, jossa jokainen yksittäinen myynti tapahtuu. Raportoinnissa tulee tehdä selkeä ero sen välillä, mikä on valmiin kehityshankkeen arvo yksittäiselle ostajalle, joka hyväksyy yksittäisten yksikköjen tulevista myynneistä aiheutuvat kustannukset ja riskit saadakseen vastineeksi voittomarginaalin, ja sen välillä, mikä on jokaisen yksittäisen yksikön ennakoitujen hintojen summa.
- G17. Lisää ohjeistusta liittyen kehityskiinteistön arvoon sellaisissa tilanteissa, kun rakennustöitä ei ole vielä aloitettu tai rakentaminen on käynnissä, löytyy standardin IVS 233 *Rakenteilla oleva sijoituskiinteistö* Selitysosasta.

Kuluva omaisuus

- G18. Arvioitaessa kuluva omaisuutta vakuudellista luotonantoa varten nousee esiin tiettyjä huomioonotettavia seikkoja, sillä sen arvo yleensä laskee ajan myötä. Esimerkkejä tällaisista ovat kaivokset ja kivilouhokset. Niiden odotettu käyttöikä ja arvon heikkeneminen käyttöiän aikana tulee määritellä ja esittää selkeästi lausunnossa.