

**K**iinteistöarvioinnin standardoinnilla tavoitellaan arvioinnin luotettavuuden parantamista ja vertailtavuuden lisäämistä paitsi erilaisten kiinteistöjen myös eri maiden arviointikäytäntöjen välillä. Standardin mukainen arviointiprosessi lisää sijoittajien hintainformaatiota sekä kohteista kerättävän tiedon ja tulosten läpinäkyvyyttä. Standardin mukainen arviointi kertoo sijoittajalle perusteet, joilla on päädytty arviokirjassa esitettyyn lopputulokseen. Menettely edistää pääomien käytön tehokkuutta ja vähentää sijoittamiseen liittyviä riskejä.

**K**iinteistöarvioinnin standardoinnilla pyritään yhteisten perusteiden luomiseen, yksiselitteisesti määriteltyjen käsitteiden käyttöön, mitaustapojen ja suureiden vakiointiin. Sillä tavoitellaan myös yhdenmukaista arviointia eri kiinteistötyyppien välillä ja yleisesti hyväksytyjen arviointiperiaatteiden käyttöä. Standardi on alalla vaikuttavien keskeisten tahojen välinen ja hyväksymä sopimus perusteista, joilla kiinteistöjä arvioidaan.

Standardin luomisvaiheessa on tärkeää, että keskeiset intressit osallistuvat valmisteluun. Kansainvälisten standardien kehittämisen vaiheessa saadun kokemuksen mukaan niitä on päivitettävä ja tarkistettava ajoittain. Siksi on tärkeää, että arvioinnin keskeiset tahot sitoutuvat työhön ja ovat valmiita valvomaan ja ylläpitämään standardien käyttöä.

### **Arviointistandardien käyttö vähentää markkinatalouden riskejä**

Kiinteä omaisuus on tärkeä osa markkinataloutta ja sen tuotantotoimintaa. On arvioitu, että kiinteistösijoituksilla näissä maissa on jopa 30 %:n vaikutus maiden bruttokansantuotteeseen. Kiinteistöala työnantajana on myös merkittävä. Kiinteistöt ovat usein luoton vakuutena ja muutokset kiinteistömarkkinoilla vaikuttavat täten myös osakemarkkinoihin. Kiinteistöjen omistus ja kauppa eivät enää tunne maiden rajoja. Globalisaatio vaikuttaa tänä päivänä myös kiinteistömarkkinoihin. Monet kansalliset arviointiyhdistykset ovatkin kiinnostuneita maailmanlaajusten standardien luomisesta, joten kansainvälisyys tulee heijastumaan myös kansallisiin standardeihin parantaen tätä kautta niiden käyttökelpoisuutta myös kansainvälisessä arviointitoiminnassa.

**Markku Airaksinen**

# **Kiinteistöarviointi kaipaa standardointia**

## **Tarkkuus, yhdenmukaisuus ja läpinäkyvyys kiinteistöarvioinnin peruspilareita**

Arviointi on taito määrittää kiinteän omaisuuden arvo. Tarkkuus, yhdenmukaisuus ja läpinäkyvyys ovat luotettavan kiinteistöarvioinnin peruspilareita, olipa kysymyksessä arviointi kauppaa, vaihtoa, investointia, lainaa tai verotusta varten. Useissa maissa on jo käytössä kiinteistöarvioinnin standardeja. Esimerkiksi Suomi on *Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n* kautta jäsenenä eurooppalaisessa TEGoVa:ssa (*The European Group of Valuer's Associations*), joka on laatinut omat arviointistandardinsa. Niiden käyttöä suositellaan kaikissa järjestön jäsenmaissa.

## **Arviointistandardit ja arviointimenetelmät erotettava toisistaan**

On tärkeää erottaa arviointistandardit ja arviointimenetelmät toisistaan. Standardi on yhtenäinen esimerkki hyvästä toimintatavasta. Arviointimenetelmät taas ovat kulloisenkin tarpeen mukaan muuttuvia, ja ne on usein johdettu markkinoilta. Ne ovat osa arviointistandardeja. Standardit ovat kansallisten tai kansainvälisten ammattijärjestöjen tarpeiden ja lainsäädännön pohjalta syntyneitä säännöksiä.

## **Arviointistandardien kehitys sai alkunsa Englannissa**

Englantilainen arvioijien yhdistys *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), aloitti standardien kehittämisen vuonna 1947 kiinteistöjen hintojen romahdettua. Halvan rahan aiheuttama rakennusbuumi 1940-luvun Englannissa

oli lyhyessä ajassa johtanut kiinteistömarkkinoiden ylikuumentumiseen, joka puolestaan johti kiinteistöjen vajaakysyntään ja sitä kautta niiden hintojen voimakkaaseen laskuun. Investoijien ja pankkien suurten rahallisten menetysten johdosta kärsi myös arvioijien ammatin maine. Arvioiden paremman luotettavuuden takaamiseksi ryhdyttiin kehittämään standardeja.

RICS julkaisi seuraavat standardinsa vuonna 1976. Sarja sai nimen "Red Book" Punainen kirja. Sen ottivat käyttöön mm. Englannin keskuspankki ja Lontoon pörssi sekä monet Brittiläisen kansainyhteisön jäsenmaat Afrikassa ja Kaukoidässä. Punainen kirja on ollut pohjana myös monen muun maan arviointistandardien luomisessa.

Punainen kirja ei kuitenkaan kyennyt estämään 1990-luvun alun romahdusta kiinteistömarkkinoilla (vrt. myös Suomen tapahtumat samoihin aikoihin). Tämän johdosta se uudistettiin, ja julkaistiin vuonna 1995.

*The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) on yksi maailman suurimmista ammatillisista yhdistyksistä. Sillä on nykyisin noin 100 000 jäsentä, jotka edustavat yli sataa maata. Yhdistyksen kotisivu on osoitteessa [www.rics.org.uk](http://www.rics.org.uk).

## **Sininen kirja eurooppalaisten arvioijien tukena**

Punainen kirja palvelee tänä päivänä hyvin englantilaisia arvioijia, mutta sen soveltaminen Manner-Euroopan valtioissa on tuottanut vaikeuksia. Tähän on vaikuttanut Manner-Euroopan moni-ilmeisyys (kielet, kulttuurit, rahayksiköt, lainsäädännöt jne.). Muun muassa tästä syystä TEGoVa (*The Group of Valuer's Associations*), julkaisi omat standardin-

sa vuonna 1981, joka sai nimekseen ”Sininen kirja” (*Blue Book / Guide Bleu*). Alun perin se oli kuitenkin käänös Punaisestä kirjasta, mutta sitä on kehitetty sen jälkeen yhä paremmin eri Euroopan maiden arviointitehtäviin soveltuvaksi.

*The European Group of Valuer's Associations* (TEGoVa) on 26 Euroopan maiden arviointiyhdistysten kattojärjestö, jonka tehtävä on laatia arviointistandardeja Euroopassa, edistää niiden käyttöä ja käydä vuoropuhelua standardeista IVSC:n (*The International Valuation Standards Committee*) kanssa. Järjestön kotisivu on osoitteessa [www.tegova.org](http://www.tegova.org).

### **Kohti yhtenäisiä kansainvälisiä standardeja**

*The International Valuation Standards Committee* (IVSC) julkaisi vuonna 1985 ensimmäiset kansainväliset standardinsa, jotka myös perustuivat RICS:n Punaiseen kirjaan. Uusittu painos julkaistiin vuonna 1994. Standardit ovat IVSC:n jäsenmaiden hyväksymiä. Kansainväliset standardit tunnetaan nykyisin nimellä ”White Book”, Valkoinen kirja.

Kansainvälisiä standardeja kehitetään ottaen huomioon käyttäjien, talouselämän ja kansallisten arviointiorganisaatioiden tarpeet ympäri maailman.

Kaikkien arviointiin liittyvien osapuolten vaatimus arvioinnilta on sen yhdenmukaisuus, selkeys, luotettavuus ja läpinäkyvyys. Kun otetaan huomioon maailman kansojen toisistaan poikkeavat kulttuurit, kielet kansalliset lainsäädännöt ja arviointikäytännöt, huomataan, miten vaikea on luoda kaikille sopivia yhdenmukaisia standardeja. Tämän takia kansainvälisissä tai alueellisissa standardeissa on usein viittauksia kansalliseen lainsäädäntöön ja muihin säännöksiin.

Standardeja käytettäessä niiden hierarkiaksi on ajateltu, että ensimmäisenä sovellettaviksi tulevat kansainväliset

**Standardeilla pyritään tarkkaan, yhdenmukaiseen ja läpinäkyvään kiinteistöarviointiin.**

standardit, sitten seuraavaksi alueelliset (esim. *TEGoVa:n European Valuation Standards, EVS*) ja viimeiseksi kansalliset standardit.

*The International Valuation Standards Committee* (IVSC) on perustettu vuonna 1981. Se toimii YK:n alaisuudessa ja siihen kuuluu tällä hetkellä 55 jäsenmaata ympäri maailman. Suomi on mukana IVSC:ssa tarkkailijajäsenenä. Komitean kotisivu on osoitteessa [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org).

### **Metsäomaisuuden arvioinnista oma luku IVSC:n standardeihin**

IVSC on tehnyt ehdotuksen maaseutu-kiinteistöjen arviointiohjeeksi, joka tulee

osaksi sen standardeja. Ehdotukseen sisältyy metsäomaisuuden arviointi varsin yleisellä tasolla. Metsästä todetaan yhdenmukaisuus maatalousmaahan siinä suhteessa, että kumpikin kohde tuottaa satoa. Metsästä myytävän puusadon odotusaika on kuitenkin merkittävästi pitempi kuin maataloudesta korjattava vuotuinen sato, joka pysyy usein suuruusluokaltaan samana. Tämä on merkittävä ero kiinteistöjen arvonmuodotukselle. Lisäksi maatalouden tuotantoon soveltuvilla (lähinnä pellot) ja metsätalouden kiinteistöillä on erilliset markkinat. Niiden arvioinnin standardointi olisi näin ollen syytä erottaa toisistaan.

Mainittu IVSC:n ehdotus on saatavilla yhdistyksen nettisivulla osoitteessa



Kuva: Antero Aaltonen

#### **Arviointistandardit sisältävät määräyksiä:**

- arvioinnin perusteista
- arvioinnin tarkoituksesta
- arvioijan pätevyydestä
- arvioijan vastuista
- arvioinnin dokumentoinnista
- arvioinnin rajoituksista

#### **Tarpeet kansainvälisten arviointistandardien kehittämiseksi:**

- julkisten kiinteistöjen arviointi
- valtion omaisuuden yksityistäminen
- kansainvälisten kirjanpitostandardien kehittyminen (IAS) (ks. [www.iasc.org.uk/cmt/0001.asp](http://www.iasc.org.uk/cmt/0001.asp))
- markkina-arvon määrittämisen korostuminen
- siirtymätalouden maiden puutteelliset arviointitaidot
- maailman kaupan kehittyminen

http://www.ivsc.org. Sitä on mahdollista kommentoida kuluvan vuoden loppuun saakka. Lisäyksenä mainittuun ehdotukseen on lähinnä Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n taholta esitetty, että laaditaan erillinen, yhteispohjoismaisesti (Suomi ja Ruotsi) valmisteltu esitys metsäomaisuuden arvioinnin ohjeeksi. Suomessa valmisteluun osallistuvat ainakin Maanmittauslaitos, Metsätutkimuslaitos, Metsätalouden kehittämiskeskus TAPIO, Teknillisen korkeakoulun maanmittausosasto ja Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry.

Arviointiohje johdetaan IVSC:n yleisistä periaatteista, joissa korostetaan markkina-arvon lähtökohtaisuutta. Kansallisella tasolla sitä joudutaan tarkentamaan, koska eri maiden maankäyttö-, metsä- ja verolainsäädännöt poikkeavat toisistaan.

Ohjeessa esitetään metsävaroja kuvaavat tunnuksat, niiden mittaus- ja arviointimenetelmät sekä niiden tarkkuus. Tunnuksat ilmaistaan SI-järjestelmän mukaan. Tärkeää on myös esittää puutavaran mittauksen käsitteet, laatuvaatimukset ja puutavaran jaon eli apterauksen periaatteet. Arviointimenetelmien osalta sitoudutaan IVSC:n näkemyksiin. Varsinaiset sovellukset detaljeineen jäävät ohjeen ulkopuolelle.

### Arviointistandardien suhde viranomaisarviointiin ei ole velvoittava

Viranomaisarviointia Suomessa säätelee kansallinen lainsäädäntö, joten arviointistandardit eivät ole siihen nähden velvoittavia. Esimerkiksi Maanmittauslaitoksen viranomaisarvioinnin dokumentointia on viime aikoina ohjeistettu ja yhdenmukaistettu, ja se on saanut täten tietynlaisen "standardin" luonteen.

Viranomaisarvioinnit voivat kansallisen prosessin jälkeen päätyä joskus ihmisoikeusvalituksina EY-tuomioistuihin. Jos viranomaisarviointi kuitenkin täyttää jonkin yleisesti hyväksytyyn standardin vaatimukset, niin sitä on helpompi käsitellä kansainvälisillä areenoilla.

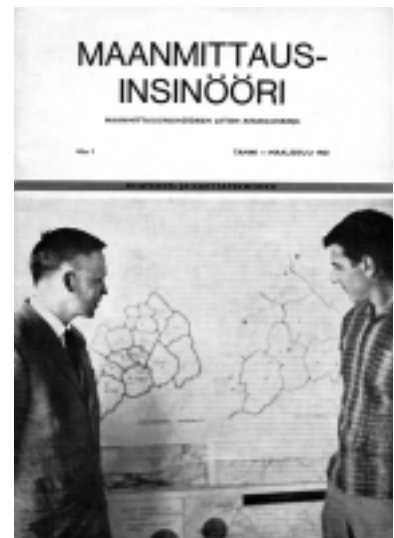
**Kirjoittaja on yli-insinööri Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa, sähköposti: markku.airaksinen@maanmittauslaitos.fi.**



**Maankäyttö edeltäjineen on Suomen vanhin tekninen aikakauslehti.**

**K**un maanmittarikunta vuonna 1890 kokoontui keskustelemaan ja päättämään maanmittariyhdistyksen perustamisesta, päätettiin samalla myös, että "yhdistys antaa ulos tilattavan aikakauskirjan, josta ilmestyy neljä vihkoa vuodessa ja josta jokainen yhdistyksen jäsen saapi yhden kappaleen ilman erityistä tilausmaksua". Samalla myös päätettiin, että lehti ilmestyy suomen kielellä eli ruotsinkieliset jutut käännettäisiin. Vasta vuonna 1899 hyväksyttiin myös ruotsinkieliset kirjoitukset.

Senaatti hyväksyi yhdistyksen säännöt 3.3.1891 ja yhdistyksen ensimmäinen puheenjohtaja hovineuvos **Achille Wahlroos** ryhtyi myös vuoden 1892 alusta ilmestyneen *Suomen Maanmittari-*



*Yhdistyksen Aikakausi* kirjaksi. Lehti ilmestyi heti ensimmäisenä vuotena päätöksestä huolimatta kuutena numerona.

Aikakausi kirjaksi sai jo vuonna 1900 valtionavustusta 1 000 mk vuodessa. Lehden ilmestymiskertoja haluttiin nostaa niin, että se ilmestyisi kerran kuukaudessa. Tätä varten haettiin valtionavun nostamista ja vaikka keskusvirasto antoikin asiasta kriittisen lausunnon, nosti senaatti avustuksen kaksinkertaiseksi.

V. 1892–1940 Aikakausi kirjaksi vuosittainen sivumäärä vaihteli ollen 160–450 sivua vuodessa. Julkaisun kulut olivat vuonna 1892 890 mk/v ja vuonna 1940 32 128 mk/v. Tuloja yhdistys sai julkaisutoiminnasta valtionapuineen vuonna 1940 16 719 mk/v.

### PÄÄTOIMITTAJAT

Päätoimittajina ovat toimineet vuodesta 1892 lähtien:

■ A. Wahlroos	1892–1899	■ E. A. Piponius	1923–1924,
■ O. Savander	1900–1902		1926–1928
■ J. Hagan	1903–1905	■ T. Borgenström	1929–1930
■ J. Harvio	1906–1914,	■ L. A. Tenho	1936–1938
	1931–1935	■ P. Kokkonen	1939–1947
■ A. Hannikainen	1915–1914, 1925	■ N. Tarkka	1947–1949 (Tampere)