

YLEISTÄ

Auktorisointikoe on vaativa ja se mittaa monipuolisesti arviointiin ja arviointistandardiin liittyvän terminologian ja metodien osaamista ja soveltamista sekä arviointistandardin *ymmärtämistä*. Kokeessa testataan kiinteistömarkkinoiden toiminnan laaja-alaista ymmärrystä sekä markkinatietolähteiden tuntemista ja niihin liittyvien rajoitteiden ymmärrystä.

PAKOLLINEN MATERIAALI VUODEN 2023 AKA/KHK-KOKEESEEN

1. Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan säännöt, vahvistettu 29.9.2009 JA Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan työjärjestys, annettu 13.4.2010. <http://kauppakamari.fi/kiinteistoarviointi/ohjeet-ja-lomakkeet/>
2. Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevat määräykset (Kiinteistöarvioinnin Auktorisointiyhdistys ry, <http://kauppakamari.fi/kiinteistoarviointi/ohjeet-ja-lomakkeet/>)
3. Kiinteistönarviointilautakunnan antamat seuraavat ohjeet: AKA-toimeksiannon muotoa koskeva ohje (10.5.2005), Uudistettu ohje nimikkeen käytöstä (14.12.2018), Lautakunnan suositus IVS-käännöksestä. Ohje AKA-arviokirjan tunnistettavuus. <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/kiinteistoarviointia-koskevat-ohjeet-ja-lomakkeet/>
4. International Valuation Standards (IVS), Effective 31 January 2022. IVSC, www.ivsc.org
5. Code of Ethical Principles for Professional Valuers. IVSC, 2011 (14 s.). www.ivsc.org
6. A Competency Framework for Professional Valuers. IVSC, (ISBN: 978-0-9569313-5-1). (7 s.) www.ivsc.org
7. Discounted Cash Flow. IVSC (ISBN: 978-0-9569313-4-4) (28 s.). www.ivsc.org
8. The Cost Approach for Tangible Assets. IVSC (ISBN: 978-0-9569313-1-3). (27 s.) www.ivsc.org
9. The Valuation of Intangible Assets. IVSC (ISBN: 978-0-9569313-2-0). www.ivsc.org
10. Valuation Uncertainty. IVSC (ISBN: 978-0-9569313-8). www.ivsc.org
11. Viitanen – Piispanen: Kiinteistöarvioinnin perusteet. 2021. Kiinteistömedia. (e-kirja)
12. Kaleva – Oikarinen – Soutamo: Kiinteistösijoittaminen. 2017. KTI Kiinteistötieto Oy.

Edellä mainitun listan julkaisut 5. - 9. on käännetty suomeksi (epävirallinen) ja julkaisu 4. osittain (epävirallinen, Kansainväliset arviointistandardit IVS, voimassa 31.1.2022 alkaen). Käännökset löytyvät Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n nettisivuilta, <https://www.skayry.fi/yhdistys/> . Käännökset ovat epävirallisia ja niiden käyttäminen kokeeseen valmistautumisessa on lukijan omalla vastuulla.

Huomioithan myös, että vanhemmassa kotimaisessa kirjallisuudessa terminologia poikkeaa uusimman IVS – käännöksen terminologiasta! **Kokeeseen tulee vastata tuoreimman IVS –standardin mukaan!** Tältä osin huomioithan myös kiinteistönarviointilautakunnan 18.12.2019 antaman ohjeen IVS-käännöksestä, jonka mukaan kiinteistönarviointilautakunta suosittelee, että suomeksi laadituissa arviokirjoissa käytettäisiin kulloinkin voimassa olevan IVS:n epävirallista käännöstä *etenkin termistön osalta*, jotta terminologia olisi mahdollisimman yhdenmukaista.

Koska arvioinnin perustana Suomessa on kansainvälinen arviointistandardi IVS, kokelailta edellytetään nimenomaisesti IVS:n terminologian ja metodien osaamista ja soveltamista sekä arviointistandardin *ymmärtämistä*. Kokeessa testataan kiinteistömarkkinoiden toiminnan laaja-alaista ymmärrystä sekä markkinatietolähteiden tuntemista ja niihin liittyvien rajoitteiden ymmärrystä. Kokelaan taustakoulutuksesta tai tutkinnosta sekä työkokemuksesta riippuen ymmärrys IVS:n soveltamisesta ja sen taustatekijöistä voi olla hyvin eri tasoista ja kokelaiden on syytä ottaa tämä huomioon valmistautuessaan kokeeseen.

MUUTA SOVELTUVAA KIRJALLISUUTTA (esimerkinomainen lista) VUODEN 2023 AKA/KHK - KOKEESEEN

Auktorisointikokeeseen ei ole edellä mainittujen pakollisten teosten lisäksi tiettyjä tarkkoja kirjavaatimuksia, vaan kokeessa edellytetään syvällistä arviointiperiaatteiden ja -menetelmien hallintaa, niiden soveltamista erilaisiin arviointitilanteisiin sekä kiinteistömarkkinan toiminnan ymmärrystä. Hakijan kokemuksesta ja osaamisesta, tutkintotaustasta sekä auktorisointikokeen osa-alueesta riippuu se, mihin seuraavasta **esimerkinomaisesta** listauksesta hakijan kannattaa keskittyä. Listassa on mainittu esimerkkejä tiettyjen osa-alueiden perusteoksista, osaan mainituista teoksista voi perehtyä **soveltuvin osin**. Huomioitavaa on myös se, että kokeessa ei pärjää opettelemalla pelkästään asioita ulkoa, vaan kokelaalta edellytetään myös opittujen tietojen ymmärrystä ja soveltamista.

Kiinteistöjen ja muiden omaisuuserien arviointi

13. The Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 15th edition, 2020
<https://www.appraisalinstitute.org/15edition/>
14. Seppänen: IVS Pikaopas, 2022. https://www.skayry.fi/wp-content/uploads/2022/07/IVS-Pikaopas_2022_seppanen_20220430.pdf

Kiinteistön kauppa ja vuokraus, asuntokauppa

15. Nevala – Tolvanen – Sirén – Haulos: Kiinteistöväälittäjän käsikirja 2021. Suomen Kiinteistöväälittäjät ry, 2021.
16. Furuholm – Kanerva – Kuhanen – Rosén: Asunto-osakeyhtiölain kommentaari 2019, osat 1-3. Kiinteistöalan kustannus Oy. 2019. TAI Jauhiainen – Järvinen – Nevala: Asunto-osakeyhtiölaki. 2019.
17. Uuden asunnon kauppa. Ostajan opas. 2019. Rakennusteollisuus RT.
https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/opaat-ohjeet/uuden_asunnon_kauppa_11_2019.pdf
18. Kilpailu- ja kuluttajaviraston asumiseen liittyvä sivusto. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/>

Rakentaminen ja kaavoitus

19. Jääskeläinen - Syrjänen – Hurmeranta - Wähä: Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5. uudistettu painos. Rakennustieto Oy, 2018 **TAI** Jääskeläinen – Wähä: Maankäyttö- ja rakennuslaki tulkintoineen digikirja. 2021. Rakennustieto Oy **TAI** Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, 4. uudistettu laitos. Edita Publishing Oy. 2018 **TAI** Hallberg – Haapanala – Koljonen – Ranta – Reinikainen: Maankäyttö- ja rakennuslaki, 4. uudistettu painos. Alma Talent. 2020
20. Peltola – Väänänen – Hiironen – Eronen: Raakamaan hinta. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 109, 2009. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/Nro_109_raakamaan_hinta.pdf
21. Laakso – Loikkanen: Kaupunkitalous. Gaudeamus. 2013.

Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistötoimitukset

22. Toimitusmenettelyn käsikirja. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot/toimitusmenettelyn-kasikirja>. Maanmittauslaitos.
23. Markkula – Majamaa: Kiinteistönmuodostamislaki. 2016. Edita.

Sijoittaminen ja markkinat

24. Geltner – Miller – Clayton – Eichholtz: Commercial Real Estate Analysis and Investments. 2013.
25. Brown, Gerald R. – Matysiak, George A.: Real Estate Investment: A Capital Market Approach. Financial Times / Prentice Hall, 2000.

Maa- ja metsätalous

26. Rantala, Satu. (toim.): Tapion taskukirja. Kustannusosakeyhtiö Metsäkustannus Oy, 2018.
27. Ärölä – Järvinen – Kallatsa: Metsän hinta Suomessa 2015 – 2016. Maanmittauslaitoksen julkaisusarja nro 116. 2019. <http://www.maanmittauslaitos.fi/julkaisusarja>
28. Liljeroos: Metsäsijoittajan kirja. Tapio Palvelut Oy. 2021.
29. Peltola – Mattila – Kasteenpohja: Pellon arvo. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 102, 2006. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/Nro_102_pellon_arvo.pdf
30. Ärölä: Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arviointi. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 115, 2015. <http://www.maanmittauslaitos.fi/julkaisusarja>
31. Maa- ja metsätalousministeriö: Maatalouden tukijärjestelmä. <https://mmm.fi/maataloustuet>
32. Luonnonvarakeskus: Pellon vuokrahinat 2020. <https://www.luke.fi/fi/tilastot/pellon-osto-ja-vuokrahinat/pellon-vuokrahinat-2020>

Tilinpäätös ja verotus

33. Kallio – Ojala - Suulamo: Kiinteistöjen arvonnäkökulma. ST-akatemia, 2022. Online-julkaisu.
34. Suulamo, Antti: Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. ST-akatemia, 2022. Online-julkaisu
35. Suulamo, Antti: Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 15. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2021.
36. IFRS-standardit 2022. ST-akatemia, 2022. (Lähinnä Kansainväliset tilinpäätösstandardit International Accounting Standards: IAS 2, 16 ja 40 sekä IFRS 13 ja 16)
37. Kiinteistöverolain soveltamisohje, annettu 7.3.2022. Verohallinnon ohje. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteist%C3%B6verolain-soveltamisohje4/>
38. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa, annettu 27.12.2021. Verohallinnon ohje. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa5/>

Sanastot ja käsitteet

Huomioithan, että myös osassa sanastoja ja käsitteitä terminologia ei enää vastaa uusinta IVS – käännökseen terminologiaa! Kokeeseen tulee vastata tuoreimman IVS –standardin mukaan ja huomioiden lautakunnan antama suositus siitä, että arviokirjoissa käytettäisiin kulloinkin voimassaolevan IVS:n epävirallista käännöstä *etenkin termistön osalta*.

39. Standardi SFS 5139 Rakennuksen pinta-alat. Suomen Standardisoimisliitto, 2011
40. Perustelumuiot liittyen ympäristöministeriön asetukseen (1008/2017) asuin-, majoitus- ja työtiloista (oheinen linkki, kohdasta asuntosuunnittelu) http://www.ym.fi/fi-Fi/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Asuntosuunnittelu
41. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos. Sanastokeskus TSK, RAKLI ry. 2012. http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf
42. Kiinteistöalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet, Kiinteistöalouden instituutti ry. <http://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6alouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf>
43. Ympäristöministeriö. Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset, opas 10.
44. Ympäristöministeriö. Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset, opas 11.
45. Ympäristöministeriö. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, opas 12., https://www.ymparisto.fi/fi-Fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus