



14.12.2022

## AKA-AUKTORISOINTIKOKEEN SEKÄ KIINTEISTÖNARVIOITSIJAKOKEEN HAKIJAVAATIMUKSET

### Ohjeen tarkoitus

Tämä ohje tarkentaa ja täydentää kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä AKA-auktorisointikokeen sekä kiinteistönarvioitsijakokeen hakijoilta edellytettävistä vaatimuksista. 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.

### Kiinteistönarviointilautakunnan säännöt

Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 10 §:n mukaan kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuvan on oltava *riittävän ammattitaitoinen ja pätevä* sekä muutenkin ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva kiinteistönarviointitehtävään. Lisäksi kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuvan tulee hallita itseään ja omaisuuttaan sekä sitoutua noudattamaan kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä.

Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 23 §:n mukaan AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan on oltava *riittävän ammattitaitoinen ja pätevä* sekä muutenkin ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva kiinteistönarviointitehtävään. Lisäksi AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan tulee hallita itseään ja omaisuuttaan sekä sitoutua noudattamaan kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä.

### AKA-auktorisointikokeeseen ja kiinteistönarvioitsijakokeeseen hakeminen ja kokeeseen valmistautuminen

AKA-auktorisointikokeeseen ja kiinteistönarvioitsijakokeeseen haetaan kirjallisilla hakemuksilla, erikseen hyväksytyillä hakemuslomakkeilla. Kiinteistönarviointilautakunnan auktorisointijaosto hyväksyy AKA-auktorisointikokeeseen ja kiinteistönarvioitsijakokeeseen osallistujat kirjallisten hakemusten perusteella.

Auktorisointijaoston päätöksentekoa varten hakemuksen täyttämässä on oltava huolellinen, annettava riittävästi informaatiota sekä hakemuslomakkeeseen *tulee liittää* siinä mainitut liitteet (ks. liitteiden osalta seuraava kappale "Hakemus ja sen liitteet"). **Hakijoiden on perehdyttävä hakijavaatimuksiin huolellisesti, koska niistä ei tehdä poikkeuksia.** Riittävän kattavasti annettu informaatio on jaoston päätöksentekoa varten ensiarvoisen tärkeää. Hakijan on myös syytä mieltää, että koe on vaativa ja se edellyttää monipuolista osaamista.

Hakijan on kiinnitettävä kokeeseen valmistautuessaan erityisesti huomiota siihen, että kaikissa hyväksytyissä tutkinnoissa ei välttämättä saa juurikaan pohjatietoa arvioinnin terminologiasta ja metodeista. Myös käytännön kokemuksen osalta IVS:n mukaiset termit, metodit, ja standardin laaja-alainen hallinta saattaa jäädä ohueksi, mikäli työkokemus ei painotu IVS:n mukaisten arvioiden laadintaan. Tästä syystä kokeneenkin hakijan on kokeeseen valmistautuessaan kiinnitettävä riittävästi huomiota IVS:n ja sen soveltamisen sekä arviointiteorioiden ja -menetelmien opiskeluun.

## Hakemus ja sen liitteet

Hakijan on aina toimitettava huolellisesti täytetty hakulomake hakuajan puitteissa. Hakemus ja sen liitteet voidaan allekirjoittaa konekielisesti tai ne voidaan työnantajan puolesta varmentaa esimerkiksi erillisellä sähköpostilla. Hakemukseen *tulee liittää* seuraavat liitteet:

- Ote liiketoimintakieltorekisteristä
- Tutkinto- ja työtodistusten jäljennökset
  - Jos henkilö on toiminut yrittäjänä, tulee hänen antaa vapaamuotoinen ja *kattava* selostus toimenkuvastaan
  - Jos työtodistus on hyvin suppea eikä kerro hakijan toimenkuvasta juuri mitään, on tältä osin syytä antaa vapaamuotoinen ja *kattava lisäselvitys* siitä, miten toimenkuva liittyy kiinteistöjen arviointiin tai siihen läheisesti liittyviin tehtäviin. Mikäli kyseinen selvitys koskee tämänhetkistä työpaikkaa, on se hyvä varmentaa työnantajan puolesta allekirjoituksella.
  - Opintojen sisällön (tehdyt opintosuoritukset) on ilmentävä tutkintotodistuksesta.
- Taulukko hakijan kahden hakuaikaa edeltävän vuoden aikana laatimista kirjallisista arvioista, *mikäli hakija laatii työssään arviolausuntoja (jos ei laadi, toimitetaan erillinen selvitys)*
  - Taulukon tulee sisältää hakijan työnantajan edustajan tai, jos hakija on itsenäinen yrittäjä, hänen itsensä allekirjoittama vahvistus siitä, että taulukon tiedot pitävät paikkansa
  - Taulukko voidaan korvata *muulla erillisellä selvityksellä* toimimisesta kiinteistönarviointiin liittyvissä tehtävissä, mikäli hakija ei työssään laadi arviolausuntoja. Selvityksessä on kuvattava erityisen huolellisesti arviointiin liittyvää toimenkuvaa.
- Erillinen selvitys hakijan työkokemuksesta kiinteistöarviointitehtävissä, mikäli hakijalla on vähintään 10 vuoden työkokemus kiinteistöarviointitehtävistä, mutta ei asianmukaista tutkintoa tai soveltuvaa koulutusta. Selvityksessä on kuvattava erityisen huolellisesti arviointiin liittyvää toimenkuvaa sekä hakijan kokemusta arviointiin liittyen.

Auktorisointijaosto tarkastaa hakijaa koskevat maksukyvyttömyystiedot julkisesta maksukyvyttömyysrekisteristä (konkurssi- ja yrityssaneerausrekisterin sekä velkajärjestelyrekisterin tiedot hakijan elinkeinotoiminnassa syntyneiden velkojen osalta).

Hakuajankohta kokeeseen ilmoitetaan erikseen. Kokeet järjestetään vähintään kerran vuodessa.

## Kokeeseen hyväksymisen edellytykset

Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen mukaan AKA-auktorisointia hakevalta tai kiinteistönarvioitsijaksi hyväksyntää hakevalta edellytetään riittäväksi katsottavaa

- käytännön kokemusta;
- ammattitaitoa sekä
- soveltuvaa tai hyväksyttäväksi katsottavaa koulutusta.

Käytännön kokemusta arvioidaan työkokemuksen määrällä työvuosina, työkokemuksen laadulla ja tehtyjen arviolausuntojen lukumäärällä. Arviolausuntojen lukumäärää tarkastellaan hakuaikaa edeltävän kahden vuoden ajalta, mutta niihin liittyviä tietoja voi listata erilliseen selvitykseen pidemmältäkin ajalta.

Tehtyjä kiinteistöarvioita koskevat lukumäärävaatimukset ovat ohjeellisia eikä arviolausuntojen laatimista välttämättä vaadita, mikäli hakija muulla tavalla työssään on hankkinut kiinteistöjen arvonmäärittämisestä sellaisen kokemuksen, joka on verrattavissa kiinteistöarvioiden laatimiseen.

Mikäli hakija ei työssään laadi arviolausuntoja, tulee hänen toimittaa erillinen ja kattava selvitys sellaisista työtehtävistään, jotka liittyvät kiinteistöjen hinnanmuodostuksen ja kiinteistömarkkinoiden analysointiin sekä muihin kiinteistöarvioinnin kaltaisiin tehtäviin. Selvityksen on oltava riittävän kattava, jotta auktorisointijaosto voi sen perusteella tehdä päätöksen kokeeseen pääsystä.

Kokeisiin osallistujat hyväksyy lautakunnan auktorisointijaosto. Jokainen hakemus käsitellään yksilöllisesti ja kokonaisuutena.

Seuraavassa käsitellään vielä tarkemmalla tasolla kokeeseen hyväksymiseen liittyviä edellytyksiä.

### **Hyväksyttävä ja soveltuva koulutus/tutkinto**

Hyväksyttäviä ja soveltuvia koulutuksia taikka tutkintoja ei voida luetella tyhjentävästi. Koulutuksen tai tutkinnon on kuitenkin aina oltava jollain tavalla *relevantti* kiinteistöarviointityöhön nähden. Auktorisointijaosto päättää siitä, pidetäänkö koulutusta tai tutkintoa riittävän relevanttina ja sellaisena, että se antaa riittävät pohjatiedot auktorisoituna arvioijana toimimiselle.

Lähtökohtaisesti ainakin kiinteistötaloudellinen, maanmittaustieteellinen, metsätieteellinen, kaupallinen ja oikeustieteellinen koulutus antavat tarpeellista pohjatietoa arviointityöhön. Liitteenä on toimitettava koko tutkintodistustiedosto, jotta opintosuoritusten tarkempi sisältö kävisi riittävän selkeällä tavalla ilmi. Pelkkä tutkintonimike ei aina välttämättä vielä riitä sen arviointiin, voidaanko koulutusta tai tutkintoa pitää riittävän relevanttina.

Hyväksyttäväksi koulutukseksi katsotaan *alempi korkeakoulututkinto*. Alempaan korkeakoulututkintoon rinnasteisia ovat yleensä opistotasoiset ja ammattikorkeakoulututkinnot. Ylempi ammattikorkeakoulututkinto rinnastetaan korkeakoulututkintoon. **LKV-kokeen suorittamista ei katsota tutkinnoksi eikä se myöskään ole koulutus. Myöskään YKV-tutkinnon suorittaminen ei sellaisenaan ole vielä tässä tarkoitettu tutkinto.**

Tutkintojen laajuutta ja kattavuutta arvioidaan ensisijaisesti valtioneuvoston asetuksen 61/2020 mukaan (valtioneuvoston asetus tutkintojen ja muiden osaamiskokonaisuuksien viitekehyksestä annetun valtioneuvoston asetuksen liitteen muuttamisesta). **Pääsääntöisesti hakijalta edellytetään vähintään asetuksen liitteen mukaista tasoa 6.**

Edellä mainitun asetuksen ja opintosuoritusten sisällön lisäksi tutkintojen ja koulutusten hyväksyttävyyden arvioinnissa voidaan käyttää apuna opintopisteitä (aikaisemmin opintoviikot), jotka kertovat opintojen laajuudesta. Opintopisteillä arvioituna alempaan korkeakoulututkintoon kuuluu yleensä 180 opintopistettä ja ylempään yhteensä 300 opintopistettä. Näitä vastaavat opintoviikkomäärät ovat alempi korkeakoulututkinto noin 120 opintoviikkoa ja ylempi korkeakoulututkinto noin 180 opintoviikkoa. Alle 120 opintopisteen (noin 80 opintoviikon) tutkintoja ja koulutuksia **ei yleensä voida katsoa riittävän laajoiksi.**

Mikäli hakijalla ei ole yllä mainitut ehdot täyttävää hyväksyttävää koulutusta tai soveltuvaa korkeakoulututkintoa, mutta hänellä on vähintään 10 vuotta työkokemusta kiinteistönarviointitehtävissä ja lisäksi erityistä tutkintoon rinnastettavissa olevaa osaamista kokemuksen kautta, voi auktorisointijaosto erityisestä syystä hyväksyä hänet kokeeseen. Nämä erityiset syyt hakijan on tuotava perustellusti esiin hakemuksessaan (ks. tarkemmin alla.). Tämän hakijan laatiman erillisen selvityksen on oltava riittävän kattava, jotta auktorisointijaosto voi sen perusteella tehdä päätöksen kokeeseen pääsystä.

### **Riittävä käytännön kokemus ja ammattitaito**

#### **a) hyväksyttäväksi katsottava alempi korkeakoulututkinto (tai opistotasoinen tutkinto) ja vähintään 5 vuoden työkokemus**

- Työn tulee liittyä läheisesti kiinteistöjen hintamaailmaan ja hinnanmuodostuksen kanssa toimimiseen esimerkiksi arvioijana, analytikkona tai kiinteistönvälittäjänä
- Kiinteistöarvioiden tekemistä ei edellytetä koko ajalta, kuitenkin vähintään kahdelta viime vuodelta
- Jos toimenkuvaan ei kuulu arvioiden tekemistä, katso erikseen lukumäärävaatimuksista poikkeamista koskeva kohta.

#### **b) soveltuva ylempi korkeakoulututkinto ja vähintään 3 vuoden työkokemus**

- Työn tulee liittyä läheisesti kiinteistöjen hintamaailmaan ja hinnanmuodostuksen kanssa toimimiseen esimerkiksi arvioijana, analytikkona tai kiinteistönvälittäjänä
- Kiinteistöarvioiden tekemistä ei edellytetä koko ajalta, kuitenkin vähintään kahdelta viime vuodelta
- Jos toimenkuvaan ei kuulu arvioiden tekemistä, katso erikseen lukumäärävaatimuksista poikkeamista koskeva kohta.

#### **c) ei hyväksyttäväksi katsottavaa koulutusta tai soveltuvaa korkeakoulututkintoa, mutta vähintään 10 vuoden työkokemus kiinteistönarviointitehtävistä**

- Työn tulee liittyä läheisesti kiinteistöjen hintamaailmaan ja hinnanmuodostuksen kanssa toimimiseen esimerkiksi arvioijana, analytikkona tai kiinteistönvälittäjänä
- Kiinteistöarvioiden tekemistä ei edellytetä koko ajalta, kuitenkin vähintään kahdelta viime vuodelta
- Jos toimenkuvaan ei kuulu arvioiden tekemistä, katso erikseen lukumäärävaatimuksista poikkeamista koskeva kohta.
- Hakijan on tässä tilanteessa liitettävä hakemukseensa erillinen seikkaperäinen selvitys työkokemuksestaan, jonka perusteella auktorisointijaosto voi arvioida sitä, voiko hakijan työkokemus kompensoida puuttuvan koulutuksen tai soveltuvan korkeakoulututkinnon. Selvityksessä on kuvattava erityisen huolellisesti arviointiin liittyvää toimenkuvaa sekä hakijan kokemusta arviointiin liittyen.

Riittävän käytännön kokemuksen tulee olla hankittu ennen hakuajan päättymistä. Tästä edellytyksestä ei tehdä poikkeuksia.

Jos työskentely on ollut osa-aikaista, tulee auktorisointijaostolle toimittaa **selvitys osaaikaisen työn työtunneista**, jotta jaosto voisi harkita, missä määrin työkokemuksen voidaan katsoa vastaavan koko-aikaista työskentelyä.

### **Tehtyjen kiinteistöarvioiden lukumäärä kahdelta hakuaikaa välittömästi edeltävältä vuodelta**

Alla olevat lukumäärävaatimukset ovat *ohjeellisia ja niistä voidaan poiketa* alla mainituin perustein. Kokeeseen voi tulla hyväksytyksi myös sellainen henkilö, joka ei työssään laadi kirjallisia kiinteistöarvioita. Tällöin hakijan on kuitenkin syytä perehtyä erityisen huolellisesti kirjallisten arvioiden laatimista koskeviin periaatteisiin.

#### *Asuntoauktorisointikoe*

- n. 20 kiinteistöarviota, joista merkittävin osa on asuntoarvioita

#### *Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikoe*

- n. 20 kiinteistöarviota, joista merkittävin osa on maa- ja metsätalousarvioita

#### *Yleisauktorisointikoe ja kiinteistönarvioitsijakoe*

- yhteensä n. 25 toimitila-, maa- ja metsätalous, erikoiskohde- ja asuntoarviota siten, että merkittävä osa arvioista on toimitila-, maa- ja metsätalous- tai erikoiskohteiden arvioita ja niin, että jokaisen osa-alueen arvioita on useita
- Yleisauktorisointikokeeseen voidaan hyväksyä myös henkilö, joka ei täytä kaikkien erityisalueiden arvioiden lukumäärävaatimuksia, mutta
  - joka on tehnyt yhteensä *riittävän määrän* kiinteistöarvioiteja ja
  - joka *osoittaa muulla tavalla*, että hän kokemuksensa, koulutuksensa ja ammattitaitonsa perusteella olisi kykenevä tekemään asianmukaisesti kaikkien osa-alueiden kiinteistöarvioita

### ***Lukumäärävaatimuksista poikkeaminen***

- Kiinteistöarvioiden lukumäärävaatimuksesta voidaan poiketa, jos hakija osoittaa, että hän muulla tavalla työssään on hankkinut kiinteistöjen arvonmäärityksestä sellaisen *kokemuksen, joka on verrattavissa* kiinteistöarvioiden laatimiseen tai on muulla tavoin kiinteistöarviointia tukevaa. Hakijan on laadittava tästä erillinen kirjallinen selvitys, joka liitetään hakemukseen.

Edellä mainitusta kokemuksesta esimerkkeinä ovat mm. virkatehtäviin liittyvä arviointityö (toimitusinsinöörit, maa- ja metsätalouden insinöörit), työskentely pankkien luottokäsittelijänä ja vakuusarvioinnissa, työskentely kiinteistönvälittäjänä sekä työssään sisäisiä arvioita ja analyyssejä tekevät henkilöt.