

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 2025 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, Uudistettu ohje nimikkeen käytöstä, Lautakunnan suositus IVS-käännöksestä, AKA-arviokirjan tunnistettavuus liitteineen, Ohje tekoälysovellusten käyttämisestä arviointitoiminnassa, Ohje työpaperit ja arviointiarkisto. Ohje referenssien käyttö. <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/kiinteistoarviointia-kokevat-ohjeet-ja-lomakkeet/>
4. International Valuation Standards (IVS), Effective 31 January 2025. 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). Mahdollisesti myös julkaisun 4. osalta tulee osittainen (epävirallinen) käännös vuoden 2025 alkupuolella. 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 (voimaantulo 31.1.2025)!** Tältä osin huomioithan myös kiinteistönarviointilautakunnan 18.12.2019 antaman ohjeen IVS-käännöksestä, jonka mukaan kiinteistönarviointilautakunta suosittaa, 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.

Maa- ja metsätalous

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

Tilinpäätös ja verotus

34. Kallio – Ojala - Suulamo: Kiinteistöjen arvonnäisäverotus. ST-akatemia, 2024. Online-julkaisu.
35. Suulamo, Antti: Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. ST-akatemia, 2024. Online-julkaisu
36. Suulamo, Antti: Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 16. painos. Kiinteistömedia, 2023.
37. IFRS-tilinpäätösstandardit 2024. ST-akatemia, 2023. (Lähinnä Kansainväliset tilinpäätösstandardit International Accounting Standards: IAS 2, 16 ja 40 sekä IFRS 13 ja 16)
38. Kiinteistöverolain soveltamisohje, annettu 7.2.2024. Verohallinnon ohje. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteistoverolain-soveltamisohje6/>
39. Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa, annettu 19.12.2022, Verohallinnon ohje. [Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa - vero.fi](#)
40. Kiinteistö- ja asunovarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa, annettu 21.11.2024, [Kiinteistö- ja asunovarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa - vero.fi](#)
41. Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa, annettu 21.11.2024, [Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa - vero.fi](#)

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*.

42. Standardi SFS 5139 Rakennuksen pinta-alat. Suomen Standardisoimisliitto, 2011
43. Perustelumuiot liittyen ympäristöministeriön asetukseen (1008/2017) asuin-, majoitus- ja työtiloista (oheinen linkki, kohdasta asuntosuunnittelu) http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Asuntosuunnittelu
44. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos. Sanastokeskus TSK, RAKLI ry. 2012. http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf
45. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet, Kiinteistötalouden instituutti ry. <http://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6talouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf>
46. Ympäristöministeriö. Maakuntakaavamerkinnät ja -määräykset, opas 10.
47. Ympäristöministeriö. Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset, opas 11.
48. Ympäristöministeriö. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, opas 12., https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus