



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks



SIHTASUTUS  
Kutsekoda

ESF programm "Kutsete süsteemi arendamine"

# KUTSESTANDARD

## Kinnisvara hindaja, tase 6

Käesolev kutsestandard on aluseks kinnisvara hindamise kutsealal töötavate inimeste kutsealaste kompetentside hindamisele.

Kutsenimetus	Eesti kvalifikatsiooniraamistiku (EKR) tase
Kinnisvara hindaja, tase 6	6

### A-osa KUTSEKIRJELDUS

#### A.1 Töö kirjeldus

Kinnisvara hindamise kutsealal töötavate hindajate tööülesandeks on peamiselt varade väärtuste leidmine, hindamisaruannete koostamine või nende läbivaatamine.

Hindajad tuginevad oma töös Eesti varahindamise standarditele EVS 875 ja juhul, kui EVS 875 regulatsioon on ebapiisav, siis Rahvusvaheliste varahindamise standarditele (IVS). Vara hindaja lähtub oma töös Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (edaspidi EKHÜ) heade tavade koodeksist (lisa 4).

Kinnisvara hindamise kutsealal on kutsed kolmel tasemel:

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5

Kinnisvara hindaja, tase 6

Vara hindaja, tase 7

Käesolevas kutsestandardis on kirjeldatud kinnisvara hindaja, tase 6 kutset.

6. taseme kinnisvara hindaja suhtleb tellijaga, teostab hinnatava objekti ülevaatuse, koostab turuanalüüsi, valib ja rakendab hindamismeetodi, koostab ja vormistab hindamisaruande. Juhendab nooremhindajaid nende töös: kontrollib nende poolt tehtud töö õigsust, kirjutab alla hindamisaruannetele. 6. taseme kinnisvara hindaja koostab ja allkirjastab peamiselt eluotstarbelise vara hindamisaruandeid. Oma kutsetaset ületavate vara liikide hindamisaruandeid esitab ta kõrgema taseme vara hindajale läbivaatamiseks ja allkirjastamiseks. 6. taseme kinnisvara hindaja võib vajadusel juhtida äriühingu hindamisgrupi või hindamisosakonna tööd või hindamisteenuse osutamist äriühingus.

#### A.2 Tööosad

A.2.1 Suhtlemine tellijaga

2.1.1. Lähteülesande fikseerimine

2.1.2. Tellimuslepingu sõlmimine

A.2.2 Teabe kogumine hinnatava objekti kohta

2.2.1. Dokumentide ja registriandmete kogumine

2.2.2. Hinnatava objekti ülevaatamine

2.2.3. Objekti andmete süstematiseerimine ja analüüsimine

A.2.3 Kinnisvaraturu analüüsimine hinnatava objekti kontekstis

2.3.1. Makromajandusliku olukorra kirjeldamine

2.3.2. Kinnisvaraturu analüüsimine

2.3.3. Turuandmete kogumine

A.2.4 Objekti hindamine ja hindamisaruande vormistamine

2.4.1. Eelduste ja piiravate tingimuste määratlemine

2.4.2. Hindamismeetodi valimine

2.4.3. Objekti hindamine

2.4.4. Hindamisaruande koostamine

2.4.5. Hindamisaruannete läbivaatamine

A.2.5 Aruandlus ja juhendamine



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks



SIHTASUTUS  
Kutsekoda

ESF programm "Kutsete süsteemi arendamine"

- 2.5.1. Hindamisaruannete arhiveerimine
- 2.5.2. Aruandluse esitamine
- 2.5.3. Teiste hindajate töö juhendamine

Kinnisvara hindamise kutseala kutsete töösade ja tööülesannete täielik võrdlev loetelu on toodud kutsestandardi lisas 1.

### A.3 Töö keskkond ja eripära

Kinnisvara hindaja töö on üldjoontes fikseeritud (40 tundi nädalas), kuid sõltuvalt kokkulepetest tööandjaga, töömahust või muudest töökorralduse eripäradest võib töö toimuda ka paindliku graafiku alusel või väljaspool kontorit. Hindaja töö toimub peamiselt siseruumides, kuid objektide ülevaatusi teostatakse välitöödel. Tööülesanded on vahelduvad, töö maht ja rütm sõltuvad tellimuste hulgast ja hinnatavatest objektidest. Hindaja töökeskkonnaga seotud riskifaktorid tulenevad peamiselt välitööde käigus hinnatavate ehituste, ehitus- ja tööstusobjektide eripäradest, seetõttu peab ta rangelt järgima kehtivaid ohutusnõudeid. Teatud olukordades tuleb hindajal tööülesannete täitmise käigus siseneda eravaldustesse, mistõttu võivad märkimisväärseks ohufaktoriks olla ka kurjad koduloomad, peamiselt koerad.

### A.4 Töövahendid

Arvuti, fotoaparaat, kontoritarbed, telefon, erinevad andmebaasid, internet

### A.5 Tööks vajalikud isikuomadused

Kinnisvara hindaja töös on oluline täpsus, korrektsus, konkreetne ja analüütiline mõtlemine. Töö tegemiseks on äärmiselt vajalikud ka suhtlemisoskus, pingetaluvus ja võime rahumeelselt lahendada konfliktolukordi. Tööülesannete edukaks täitmiseks tulevad kasuks läbirääkimis- ja argumenteerimisoskused, meelekindlus ja otsustusvõime.

### A.6 Kutsealane ettevalmistus

Kinnisvara hindajatena töötavatel inimestel on üldjuhul kõrgharidus, eelistatavalt majandus-, ehitus-, õigusteadus- või kinnisvaraalane. Lisaks praktiline töökogemus kinnisvara hindamise kutsealal ja läbitud kutsealane täiendõpe.

### A.7 Enamlevinud ametinimetused

Kinnisvara hindaja, hindamisekspert, kutseline hindaja

## B-osa KOMPETENTSUSNÕUDED

### B.1 Kutse struktuur

Kinnisvara hindaja, tase 6 kutsestandard koosneb viiest kohustuslikust (B.2.1 – B.2.5) ja viiest kutset läbivast kompetentsist (B.2.6. – B.2.10) Kutse saamiseks tuleb taotlejal tõendada kõik kompetentsid (B.2.1 – B.2.10). Teadmiste nõuded on täpsemalt esitatud dokumendis „Teoreetiliste teadmiste nõuded“, mis on üleval kutse andja kodulehel.

### B.2 Kompetentsid

#### KOHUSTUSLIKUD KOMPETENTSID

##### B.2.1 Suhtlemine tellijaga

**EKR tase 6**

Tegevusnäitajad:

1. Määratleb hindamisobjekti, fikseerib hindamise eesmärgi ja väärtuse liigi. Vajadusel kaasab kõrgema taseme hindaja.
2. Lepib tellijaga kokku töö teostamise tähtaja ja teenuse hinna, arvestades töö mahtu, keerukust ja ajakulu. Korraldab tellimuslepingu sõlmimise või sõlmib lepingu, arvestades võlaõigusseaduse sätteid.

Teadmised:

- a) EKHÜ heade tavade koodeks;



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks



SIHTASUTUS  
Kutsekoda

ESF programm "Kutsete süsteemi arendamine"

<p>b) kinnisvara tegevusvaldkonnad; c) hindamise süsteem: hindamise eesmärgid, väärtuse liigid jne; d) ehitised, nende osad, tehnosüsteemid; e) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid.</p>	
<p>Hindamismeetod(id): kutseksam (kirjalik ja suuline osa), kutsealane vestlus</p>	
<b>B.2.2 Teabe kogumine hinnatava objekti kohta</b>	<b>EKR tase 6</b>
<p>Tegevusnäitajad: 1. Kogub hinnatava objekti kohta andmeid kinnistusregistrist, maakatastrist, ehitisregistrist ning vajadusel teistest avalikest andmeallikatest. Kogub hinnatava objekti kohta muid dokumente (nt detailplaneeringud) ja muud infot (nt suulised ütlused). 2. Vaatab üle objekti ümbruse ja asukohta, krundi ning sellel paiknevad hooned ja rajatised, hoonete põhitarindid, tehnovõrgud ja siseviimistluse, selgitab objekti seisundi, tegeliku kasutuse ja muud väärtust mõjutavad tegurid (kvaliteet, funktsionaalsus, kasutus, kasutajad, vaated, ümbrus, keskkonnariskid jmt). Teeb objektist selle olemust ja seisukorda võimalikult adekvaatselt kajastavad sise- ja välisfotod. 3. Süstematiseerib ja analüüsib objekti kohta kogutud õiguslikke, tehnilisi ja finantsmajanduslikke andmeid hindamisaruande koostamiseks.</p>	
<p>Teadmised: a) teabeallikad (sh elektroonilised andmebaasid: nt kinnistusregister, maakataster, ehitisregister jne); b) ehitised, nende osad, tehnosüsteemid; c) hindamise süsteem: hindamise eesmärgid, väärtuse liigid jne; d) planeerimissüsteem ja planeeringud; e) keskkonnariskid; f) energiatõhususe printsiibid; g) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid; h) Eesti varahindamise standardid EVS 875.</p>	
<p>Hindamismeetod(id): Kutseksam (kirjalik ja suuline osa), kutsealane vestlus</p>	
<b>B.2.3 Kinnisvaraturu analüüsimine hinnatava objekti kontekstis</b>	<b>EKR tase 6</b>
<p>Tegevusnäitajad: 1. Kirjeldab vajadusel turusektori detailsema analüüsi tegemiseks Eesti makromajanduslikku olukorda, kasutades erinevatest allikatest (nt Statistikaamet, Eesti Pank jm) saadud informatsiooni. 2. Analüüsib ja prognoosib hinnatava objekti kontekstis kinnisvaraturu olukorda, lähtudes turu dünaamikast, sektorist ja piirkonnast. 3. Kogub ja valib sobiva meetodi rakendamiseks vajalikud turuandmed.</p>	
<p>Teadmised: a) mikro- ja makroökonomika; b) rahandus ja pangandus; c) statistika; d) maksundus, maksusüsteemi toimimise põhimõtted; e) kinnisvaraturg: turu liigid, nõudlus-pakkumine, turuanalüüsi koostamise põhimõtted; f) kinnisvara tegevusvaldkonnad; g) planeerimissüsteem ja planeeringud; h) hindamise süsteem: hindamise eesmärgid, väärtuse liigid jne; i) kinnisvara hindamise meetodid; j) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid; k) Eesti varahindamise standardid EVS 875.</p>	
<p>Hindamismeetod(id): Kutseksam (kirjalik ja suuline osa), kutsealane vestlus</p>	
<b>B.2.4 Objekti hindamine ja hindamisaruande vormistamine</b>	<b>EKR tase 6</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p>	



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks



SINISARVUS  
Kutsekoda

ESF programm "Kutsete süsteemi arendamine"

1. Fikseerib eeldused ja piiravad tingimused, lähtudes kehtivatest õigusaktidest ja vara hindamise standarditest EVS 875
2. Valib sobiva hindamismeetodi, lähtudes hindamise eesmärgist, parima kasutuse analüüsist, turuandmete olemasolust, kättesaadavusest ja usaldusväärsusest.
3. Hindab valitud meetodit rakendades objekti.
4. Koostab ja vormistab hindamisaruande koos vajalike lisadega, arvestades hindamisaruandele esitatavaid nõudeid. Esitab vajadusel hindamisaruande läbivaatamiseks ja allkirjastamiseks kõrgema taseme hindajale.
5. Vaatab läbi madalama kutsetaseme hindaja koostatud hindamisaruandeid.

Teadmised:

- a) kinnisvara hindamise tegevusega seotud õigusaktid
- b) Eesti varahindamise standardid EVS 875
- c) kinnisvara hindamise meetodid
- d) hindamise süsteem: hindamise eesmärgid, väärtuse liigid jne

Hindamismeetod(id):

Kutseksam (kirjalik ja suuline osa), kutsealane vestlus

### B.2.5 Aruandlus ja juhendamine

EKR tase 6

Tegevusnäitajad:

1. Arhiveerib enda koostatud hindamisaruandeid vastavalt ettevõttes kehtestatud nõuetele.
2. Esitab lähtudes etteantud nõuetest aruandluse nii tööandjale kui kutse andjale.
3. Juhendab nooremhindajat tööülesannete täitmisel, nt lähteülesande fikseerimisel, eelduste ja piirangute määratlemisel, hindamismeetodi valikul jne.

Teadmised:

- a) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid;
- b) Eesti varahindamise standardid EVS 875;
- c) kinnisvaraturg: turu liigid, nõudlus-pakkumine, turuanalüüsi koostamise põhimõtted;
- d) kinnisvara tegevusvaldkonnad;
- e) kinnisvara hindamise meetodid;
- f) hindamise süsteem: hindamise eesmärgid, väärtuse liigid jne.
- g) dokumendihalduse nõuded
- h) kutse andja poolt kehtestatud aruandluse esitamise nõuded

Hindamismeetod(id):

Kutseksam (kirjalik ja suuline osa), kutsealane vestlus

## KUTSET LÄBIVAD KOMPETENSIID

### B.2.6 Kutse-eeetika põhimõtete järgimine

EKR tase 6

Tegevusnäitajad:

1. Juhindub oma tegevuses EKHÜ heade tavade koodeksist, täidab kutse andja poolt kehtestatud kutsenõudeid ja tunneb töökultuuri.
2. Peab tähtsaks eetilisi tõekspidamisi ja väärtusi, näitab üles tegude ja sõnade ühtsust.
3. Tunneb ja aktsepteerib teiste kinnisvaravaldkonnaga seotud spetsialistide käitumise aluseks olevaid häid tavasid.
4. Osutab teenust, mis vastab kokkulepitud tingimustele ning järgib õigusakte, standardeid, tööeeskirju, juhiseid ja protseduure.
5. On vastutustundlik ühiskonna suhtes.

Teadmised:

- a) EKHÜ heade tavade koodeks;
- b) Eesti varahindamise standardid EVS 875;
- c) kinnisvara tegevusvaldkonnad;
- d) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid.

### B.2.7 Oma töö planeerimine

EKR tase 6

Tegevusnäitajad:

1. Planeerib oma aega ja tegevusi, peab kinni kokkulepitud ajakavast, tähtaegadest ja etappidest.



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks



SIHTASUTUS  
Kutsekoda

ESF programm "Kutsete süsteemi arendamine"

2. Tema tööstiil on süsteemne, meetodiline ja korrapärane. Kasutab aega efektiivselt, planeerib ja organiseerib ressursse ülesannete täitmisel, arvestab võimalike muutustega.
3. Kirjalikud materjalid on esitatud struktureeritult, loogiliselt ja korrektselt.
4. Enne otsuste langetamist analüüsib tema kasutuses olevat asjakohast teavet ning lähtub oma otsuse tegemisel eelnevalt analüüsitud informatsioonist.
5. On algatusvõimeline ja täidab oma tööülesandeid enesekindlalt.

Teadmised:

- a) EKHÜ heade tavade koodeks;
- b) Eesti varahindamise standardid EVS 875;
- c) kinnisvara tegevusvaldkonnad;
- d) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid.

### B.2.8 Suhtlemisioskused, meeskonnatöö ja klienditeenindus

EKR tase 6

Tegevusnäitajad:

1. Ta loob head suhted nii klientide kui ka kolleegidega. Käitub kõigi ametiasutuste ja isikute suhtes väärikalt, korrektselt ja lugupidavalt nii kõnes, kirjas kui teos. Tema välimus (riietus ja soeng) on korrektned.
2. Järgib klienditeeninduse põhimõtteid erinevate klientidega suhtlemisel, pidades silmas organisatsiooni väärtushoiakuid nii vahetel suhtlemisel kui ka kommunikatsioonivahendeid kasutades.
3. Jagab oma teadmisi ja oskusi kolleegidega.
4. Mõjub usaldusväärset.
5. Väljendab ennast selgelt ja arusaadavalt nii kirjalikus kui ka verbaalses suhtluses.
6. Kohandub meeskonnaga ja hoiab meeskonnavaimu.
7. Suudab töötada multidistsiplinaarses ja rahvusvahelises meeskonnas, olles võimeline kohandama oma suhtlemisstiili erinevate olukordade ja inimestega.
8. Saab aru oma rollist meeskonnas, suudab operatiivselt hinnata kujunenud olukordi ning tekkinud konflikte ja käituda adekvaatselt.
9. On kohanemisvõimeline, talub pinget ja tuleb hästi toime tagasilöökidega. Töötab tulemuslikult ka pingelises olukorras ja tuleb toime konfliktidega. Suhtub mõistvalt kriitikasse ja õpib sellest.

Teadmised:

- a) EKHÜ heade tavade koodeks;
- b) üldtunnustatud klienditeeninduse põhimõtted;
- c) meeskonnatöö alused.

### B.2.9 Elukestvas õppes osalemine

EKR tase 6

Tegevusnäitajad:

1. On valmis aktiivselt osalema kutsealases arendustöös.
2. Kasutab tööülesannete lahendamiseks oma valdkonnaspetsiifilisi teadmisi ja arendab oma kompetentse läbi pideva kutsealase enesetäiendamise, kasutades pakutavaid arengu- ja koolitusvõimalusi.
3. On kursis muutustega ühiskonnas ning ehitus- ja kinnisvarasektoris ning panustab innovatsioonile ja loovusele suunatud enesearendamisele.
4. On selge analüütilise mõtlemisega, kasutab oma teadmisi tõhusalt; tunnustab uusi ideid ja arengusuundi.
5. Analüüsib ennast ja oma tööd ning planeerib selle põhjal elukestvast õppest lähtuva enesearendamise.

Teadmised:

- a) EKHÜ heade tavade koodeks;
- b) kinnisvara tegevusvaldkonnad;
- c) kinnisvara hindamise tegevusega seotud õigusaktid;
- d) rahanduse ja panganduse alused;
- e) mikro- ja makroökonomika alused;
- f) maksundus, maksusüsteemi toimimise üldpõhimõtted;
- g) kinnisvaraturg: turu liigid, nõudlus-pakkumine, turuanalüüsi koostamise põhimõtted;
- h) energiatõhususe printsiibid.

### B.2.10 Keskkonnahoidliku tööstiili hoidmine

EKR tase 6

Tegevusnäitajad:

1. On vastutustundlik keskkonna ja ühiskonna suhtes.
2. Mõistab rohelist mõtteviisi oma tegevusvaldkonnas.



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks



SIHTASUTUS  
Kutsekoda

ESF programm "Kutsete süsteemi arendamine"

3. Mõistab energia- ja ressursside säästmise võimalusi ja vajalikkust ning toimib vastavalt nendele (paberivaba kontor jne).

Teadmised:

- a) EKHÜ heade tavade koodeks;
- b) keskkonna- ja energiasäästu põhimõtted

Hindamismeetod(id):

Läbivaid kompetentse hinnatakse integreeritult kõigi teiste kutsestandardis toodud kompetentside hindamise käigus.

## C-osa ÜLDTEAVE JA LISAD

<b>C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile</b>	
1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	13-30102013-6.3/7k
2. Kutsestandardi koostajad	Tiia Redi, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing Martin Kõiv, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing Aivar Tomson, DTZ Kinnisvaraekspert Kristjan Gross, Domus Kinnisvara Virgo Laansoo, Arco Real Estate
3. Kutsestandardi kinnitaja	Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutsenõukogu
4. Kutsenõukogu otsuse number	26
5. Kutsenõukogu otsuse kuupäev	30.10.2013
6. Kutsestandard kehtib kuni	02.07.2014
7. Kutsestandardi versiooni number	7
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	3315 Hindajad ja kahjuhindajad
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	6
<b>C.2 Kutsenimetus võõrkeeles</b>	
Inglise keeles	Residential valuer, level 6
Vene keeles	Оценщик недвижимости
<b>C.3 Lisad</b>	
Lisa 1 <a href="#">Töösad ja tööülesanded</a>	
Lisa 2 <a href="#">Keelte oskustasemete kirjeldused</a>	
Lisa 3 <a href="#">Arvuti kasutamise oskused</a>	
Lisa 4 <a href="#">EKHÜ Heade Tavade Koodeks</a>	