

# KUTSESTANDARD

## Kinnisvara nooremhindaja, tase 5

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

| Kutsenimetus                     | Eesti kvalifikatsiooniraamistiku (EKR) tase |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 | 5                                           |

### A-osa KUTSEKIRJELDUS

#### A.1 Töö kirjeldus

Kinnisvara hindamise kutsealal töötavate hindajate peamised tööülesanded on 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 rahvusvahelistele 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 nooremhindaja, tase 5 kutset.

Kinnisvara nooremhindaja suhtleb oma töös tellijaga, teostab hinnatava objekti ülevaatuset ja koostab turuanalüüsi (v.a. makromajandusliku). Koostöös kõrgema kutsetasemega hindajaga valib ja rakendab hindamise meetodi, koostab hindamisaruande ning esitab selle kõrgema kutsetasemega hindajale läbivaatamiseks ja allkirjastamiseks.

#### 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 ülevaatuset

###### 2.2.3. Objekti andmete süstematiseerimine ja analüüsimine

##### A.2.3 Kinnisvaraturu analüüsimine hinnatava objekti kontekstis

###### 2.3.1. Kinnisvaraturu analüüsimine

###### 2.3.2. Turuandmete kogumine

##### A.2.4 Objekti hindamine ja hindamisaruande vormistamine

###### 2.4.1. Eelduste ja piiravate tingimuste määratlemine

###### 2.4.2. Hindamise meetodi valimine

###### 2.4.3. Objekti hindamine

###### 2.4.4. Hindamisaruande koostamine

##### A.2.5 Aruandlus ja juhendamine

###### 2.5.1. Hindamisaruannete arhiveerimine

###### 2.5.2. Aruandluse esitamine

Kinnisvara hindamise kutseala kutsete tööosade ja tööülesannete täielik võrdlev loetelu on toodud kutsestandardi lisa 1.

### A.3 Töö keskkond ja eripära

Kinnisvara nooremhindaja 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 eripärast, 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, andmebaasid, internet

### A.5 Tööks vajalikud isikuomadused

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

### A.6 Kutsealane ettevalmistus

Kinnisvara nooremhindajatena töötavad üldjuhul inimesed, kellel on keskharidus, kes on läbinud erialase täiendkoolituse ja omandanud oma kutsealased oskused tööpraktika käigus.

### A.7 Enamlevinud ametinimetused

Hindaja assistent, kinnisvara nooremhindaja

## B-osa KOMPETENTSUSNÕUDED

### B.1 Kutse struktuur

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 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 5

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 tüüplepinguid, arvestades võlaõigusseaduse sätteid.

Teadmised:

- a) EKHÜ heade tavade koodeks;
- b) kinnisvara tegevusvaldkonnad;
- c) hindamise süsteem: hindamise eesmärgid, väärtuse liigid jne;
- d) ehitised, nende osad, tehnosüsteemid;
- e) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid.

Hindamismeetod(id):

Kutseksam (kirjalik ja suuline osa), kutsealane vestlus

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>B.2.2 Teabe kogumine hinnatava objekti kohta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>EKR tase 5</b> |
| <p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kogub hinnatava objekti kohta andmeid kinnistusregistrist, maakatastrist, ehtisregistrist ning vajadusel teistest avalikest andmeallikatest. Kogub hinnatava objekti kohta dokumente (nt detailplaneeringud) ja muud infot (nt suulised ütlused).</li> <li>2. Vaatab üle objekti ümbruse ja asukohta, krundi koos sellel paiknevate hoonete ja rajatistega, 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.</li> <li>3. Süstematiseerib ja analüüsib objekti kohta kogutud õiguslikke, tehnilisi ja finantsmajanduslikke andmeid hindamisaruande koostamiseks.</li> </ol> |                   |
| <p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) teabeallikad (sh elektroonilised andmebaasid: nt kinnistusregister, maakataster, ehtisregister jne);</li> <li>b) ehitised, nende osad, tehnosüsteemid;</li> <li>c) hindamise süsteem: hindamise eesmärgid, väärtuse liigid jne;</li> <li>d) planeerimissüsteem ja planeeringud;</li> <li>e) keskkonnariskid;</li> <li>f) energiatõhususe printsiibid;</li> <li>g) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid;</li> <li>h) Eesti varahindamise standardid EVS 875.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| <p>Hindamismeetod(id):</p> <p>Kutseksam (kirjalik ja suuline osa), kutsealane vestlus</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
| <b>B.2.3 Kinnisvaraturu analüüsimine hinnatava objekti kontekstis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>EKR tase 5</b> |
| <p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analüüsib hinnatava objekti kontekstis kinnisvaraturu olukorda, lähtudes turu dünaamikast, sektorist ja piirkonnast.</li> <li>2. Kogub ja valib sobiva meetodi rakendamiseks vajalikud turuandmed.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
| <p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) mikro- ja makroökonomika alused;</li> <li>b) rahanduse ja panganduse alused;</li> <li>c) statistika põhimõisted;</li> <li>d) maksundus, maksusüsteemi toimimise põhimõtted;</li> <li>e) kinnisvaraturg: turu liigid, nõudlus-pakkumine, turuanalüüsi koostamise põhimõtted;</li> <li>f) kinnisvara tegevusvaldkonnad;</li> <li>g) planeerimissüsteem ja planeeringud;</li> <li>h) hindamise süsteem: hindamise eesmärgid, väärtuse liigid jne;</li> <li>i) kinnisvara hindamise meetodid;</li> <li>j) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid;</li> <li>k) Eesti varahindamise standardid EVS 875.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| <p>Hindamismeetod(id):</p> <p>Kutseksam (kirjalik ja suuline osa), kutsealane vestlus</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
| <b>B.2.4 Objekti hindamine ja hindamisaruande vormistamine</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>EKR tase 5</b> |
| <p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fikseerib kõrgema taseme hindaja juhendamisel eeldused ja piiravad tingimused, lähtudes kehtivatest õigusaktidest ja varahindamise standarditest EVS 875.</li> <li>2. Valib kõrgema taseme hindaja juhendamisel sobiva hindamismeetodi, lähtudes hindamise eesmärgist, prima kasutuse analüüsist, turuandmete olemasolust, kättesaadavusest ja usaldusväärsusest.</li> <li>3. Hindab valitud meetodit rakendades objekti.</li> <li>4. Koostab ja vormistab hindamisaruande koos vajalike lisadega, arvestades hindamisaruandele esitatavaid nõudeid. Esitab hindamisaruande läbivaatamiseks ja allkirjastamiseks kõrgema taseme hindajale.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                      |                   |
| <p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid;</li> <li>b) Eesti varahindamise standardid EVS 875;</li> <li>c) kinnisvara hindamise meetodid;</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |

|                                                                                                                                                                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| d) hindamise süsteem: hindamise eesmärgid, väärtuse liigid jne.                                                                                                                                     |                   |
| Hindamismeetod(id):<br>Kutseksam (kirjalik ja suuline osa), kutsealane vestlus                                                                                                                      |                   |
| <b>B.2.5 Aruandlus ja juhendamine</b>                                                                                                                                                               | <b>EKR tase 5</b> |
| Tegevusnäitajad:<br>1. Arhiveerib enda koostatud hindamisaruandeid vastavalt ettevõttes kehtestatud nõuetele.<br>2. Esitab lähtudes etteantud nõuetest aruandluse nii tööandjale kui kutse andjale. |                   |
| Teadmised:<br>a) dokumendihalduse nõuded<br>b) kutse andja poolt kehtestatud aruandluse esitamise nõuded                                                                                            |                   |

## KUTSET LÄBIVAD KOMPETENTSID

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>B.2.6 Kutse-eetika põhimõtete järgimine</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>EKR tase 5</b> |
| Tegevusnäitajad:<br>1. Juhindub oma tegevuses EKHÜ heade tavade koodeksist, täidab kutse andja poolt kehtestatud kutsenõudeid ja tunneb töökultuuri.<br>2. Peab tähtsaks eetilisi toekspidamisi ja väärtusi, näitab üles tegude ja sõnade ühtsust.<br>3. Tunneb ja aktsepteerib teiste kinnisvara valdkonnaga seotud spetsialistide käitumise aluseks olevaid häid tavasid.<br>4. Osutab teenust, mis vastab kokkulepitud tingimustele ning järgib õigusakte, standardeid, tööeeskirju, juhiseid ja protseduure.<br>5. On vastutustundlik ühiskonna suhtes.                                                                                                               |                   |
| Teadmised:<br>a) EKHÜ heade tavade koodeks;<br>b) Eesti varahindamise standardid EVS 875;<br>c) kinnisvara tegevusvaldkonnad;<br>d) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| <b>B.2.7 Oma töö planeerimine</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>EKR tase 5</b> |
| Tegevusnäitajad:<br>1. Planeerib oma aega ja tegevusi, peab kinni kokkulepitud ajakavast, tähtaegadest ja etappidest.<br>2. Tema tööstiil on süsteemne, metoodiline ja korrapärane. Kasutab aega efektiivselt, planeerib ja organiseerib ressursse ülesannete täitmisel, arvestab võimalike muutustega.<br>3. Kirjalikud materjalid on esitatud struktureeritult, loogiliselt ja korrektselt.<br>4. Enne otsuste langetamist analüüsib tema kasutuses olevat asjakohast teavet ning lähtub oma otsuse tegemisel eelnevalt analüüsitud informatsioonist.<br>5. On algatusvõimeline ja täidab oma tööülesandeid enesekindlalt.                                              |                   |
| Teadmised:<br>a) EKHÜ heade tavade koodeks;<br>b) Eesti varahindamise standardid EVS 875;<br>c) kinnisvara tegevusvaldkonnad;<br>d) kinnisvara hindamisega seotud õigusaktid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| <b>B.2.8 Suhtlemisoskused, meeskonnatöö ja klienditeenindus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>EKR tase 5</b> |
| Tegevusnäitajad:<br>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 korrektne.<br>2. Järgib klienditeeninduse põhimõtteid erinevate klientidega suhtlemisel, pidades silmas organisatsiooni väärtushoiakuid nii vahetul suhtlemisel kui ka kommunikatsioonivahendeid kasutades.<br>3. Jagab oma teadmisi ja oskusi kolleegidega.<br>4. Mõjub usaldusväärselt.<br>5. Väljendab ennast selgelt ja arusaadavalt nii kirjalikus kui ka verbaalses suhtluses.<br>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) Klienditeeninduse alused
- c) Meeskonnatöö alused

#### B.2.9 Elukestvas õppes osalemine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad:

1. On valmis aktiivselt osalema kutsealases arendustöös.
2. Kasutab tööülesannete lahendamiseks oma valdkonna-spetsiifilisi teadmisi ja arendab oma kompetentse läbi pideva kutsealase täiendamise, 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 elukestva õppe protsessist lähtuva enesearendamise.

Teadmised:

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

#### B.2.10 Keskkonnahoidliku tööstiili hoidmine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad:

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

#### C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile

|                                        |                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Kutsestandardi tähis kutseregistris | 13-30102013-6.2/4k                                                                                                                                                                                         |
| 2. Kutsestandardi koostajad            | Tiia Redi, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing<br>Martin Kõiv, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing<br>Aivar Tomson, DTZ Kinnisvaraekspert<br>Kristjan Gross, Domus Kinnisvara<br>Virgo Laansoo, Arco Real Estate |

|                                                         |                                               |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 3. Kutsestandardi kinnitaja                             | Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutseõukogu |
| 4. Kutseõukogu otsuse number                            | 26                                            |
| 5. Kutseõukogu otsuse kuupäev                           | 30.10.2013                                    |
| 6. Kutsestandard kehtib kuni                            | 02.07.2014                                    |
| 7. Kutsestandardi versiooni number                      | 4                                             |
| 8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)            | 3315 Hindajad ja kahjuhindajad                |
| 9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)     | 5                                             |
| <b>C.2 Kutse nimetus võõrkeeles</b>                     |                                               |
| Inglise keeles                                          | Assistant Property Valuer, level 5            |
| Vene keeles                                             | Ассистент оценщика 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>        |                                               |