

# KUTSESTANDARD

## Kinnisvaramaakler, tase 5

Kutsestandard on dokument, milles kirjeldatakse tööd ning töö edukaks tegemiseks vajalike oskuste, teadmiste ja hoiakute kogumit ehk kompetentsusnõudeid. Kutsestandardeid kasutatakse õppekavade koostamiseks ja kutse andmiseks.

Kutsenimetus	Eesti kvalifikatsiooniraamistiku (EKR) tase
Kinnisvaramaakler, tase 5	5

### A-osa KUTSEKIRJELDUS

#### A.1 Töö kirjeldus

Kinnisvaramaakler tegutseb kinnisvaratehingutes käsundandja nimel või vahendajana. Kinnisvaramaakleri peamised tööülesanded on käsundi alusel vahendada kinnisvara ostu-, müügi-, üüri- ja renditehinguid ja anda kinnisvaravaldkonnaga seonduvaid konsultatsioone. Maakler tegutseb iseseisvalt või meeskonnas ja vastutab oma tegevuse eest. Maaklerid juhivad on töös seadusandlusest, EVS-EN 15733 standardist ja Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja heade tavade koodeksist.

Kinnisvaramaakleri kutsealal on kutsestandardid kirjeldatud kahel tasemel:

- Kinnisvaramaakler, tase 5
- Kinnisvara vanemmaakler, tase 6

Kinnisvaramaakler, tase 5 tegutseb üldjuhul iseseisvalt ja vastutab oma tegevuse eest, aga võib töötada ka meeskonna liikmena.

#### A.2 Tööosad

##### A.2.1 Turuinformatsiooni kogumine ja analüüsimine

1. Toimunud tehingute informatsiooni kogumine
2. Avalike müügi-, üüri- ja rendipakkumiste ning hinnatrendide kogumine ja jälgimine
3. Müügi-, üüri- ja rendipakkumiste ning tehinguinformatsiooni süstematiseerimine ja sisestamine andmebaasi
4. Kogutud informatsiooni analüüsimine

##### A.2.2 Teenuse turundamine

1. Sihtgrupi määratlemine
2. Turundusstrateegia väljatöötamine ja elluviimine

##### A.2.3 Läbirääkimiste pidamine ja käsunduslepingu sõlmimine

1. Läbirääkimiste ettevalmistamine
2. Objekti omandiõigusega seonduvate küsimuste täpsustamine
3. Objekti koosseisu, suuruse ja seisukorra täpsustamine
4. Objektiga seotud kitsenduste ja piirangute olemasolu täpsustamine, kolmandate isikute õiguste välja selgitamine
5. Objekti ümbruse ja piirkonna täpsustamine
6. Läbirääkimiste pidamine ja käsunduslepingu sõlmimine

##### A.2.4 Objekti turundamine

1. Turundamisega seotud tegevuste planeerimine
2. Sihtgrupi teavitamine turunduskanalite kaudu

<p>3. Objekti esitlemine</p> <p>4. Tehingutingimuste tutvustamine</p> <p>5. Käsundiandja teavitamine käsundi täitmise käigust ja nõustamine</p> <p>2.5 Tehingu vormistamine</p> <p>1. Läbirääkimiste korraldamine</p> <p>2. Tehinguks vajalike dokumentide ettevalmistamise korraldamine</p> <p>3. Lepingu sõlmimise korraldamine ja lepingupooltega kooskõlastamine</p> <p>2.6 Objekti valduse üleandmine</p> <p>1. Üleandmise-vastuvõtmise akti ettevalmistamine</p> <p>2. Valduse ja kinnisasja päraldiste üleandmine ning akti allkirjastamise korraldamine</p>
<p><b>A.3 Töö keskkond ja eripära</b></p> <p>Kinnisvaramaakleri töö toimub üldjoontes paindliku graafiku alusel, üldjuhul 40 h nädalas. Sõltuvalt kokkulepetest tööandjaga, töömahust või muudest töökorralduse eripäradest võib töö toimuda ka puhkepäevadel. Töö toimub võrdses ulatuses nii siseruumides kui ka väljas (objektide ülevaatused). Tööülesanded on vahelduvad, töö maht ja rütm sõltuvad tellimuste hulgast ja tehingu objektidest. Maakleri töökeskkonnaga seotud riskifaktorid tulenevad peamiselt välitöödel vahendatavate ehitiste, ehitus- ja tööstusobjektide eripärast, seetõttu peab ta rangelt järgima kehtivaid ohutusnõudeid. Teatud olukordades tuleb maakleril tööülesannete täitmise käigus siseneda eravaldustesse, mistõttu võivad märkimisväärseks ohufaktoriks olla ka kurjad koduloomad, peamiselt koerad.</p>
<p><b>A.4 Töövahendid</b></p> <p>Arvuti, fotoaparaat, kontoritarbed, telefon, internet.</p>
<p><b>A.5 Tööks vajalikud isikuomadused</b></p> <p>Kinnisvaramaakleri töö nõuab täpsust, korrektsust, konkreetsust, loogilist mõtlemist ja analüüsivõimet. Töö tegemiseks on vajalikud suhtlemisoskus, usaldusväärsus, ausus ning vastutustunne. Tööülesannete edukaks täitmiseks tulevad kasuks organiseerimis- ja otsustusvõime, pingetaluvus ja läbirääkimisoskused. Vajalik on oskus rahumeelselt lahendada konfliktolukordi ja võime teha koostööd erinevate inimestega.</p>
<p><b>A.6 Kutsealane ettevalmistus</b></p> <p>Kinnisvaramaakleril on kas</p> <p>a) erialane kutseharidus või</p> <p>b) keskharidus, läbitud erialane täiendkoolitus ja olemas praktiline töökogemus.</p>
<p><b>A.7 Enamlevinud ametinimetused</b></p> <p>Maakler, kinnisvaramaakler, kutseline maakler.</p>

## **B-osa**

### **KOMPETENTSUSNÕUDED**

<p><b>B.1 Kutse struktuur</b></p> <p>Kinnisvaramaakler, tase 5 kutse saamiseks tuleb taotlejal tõendada kõik kutsestandardis kirjeldatud kompetentsid.</p>
--

<p><b>B.2 Kompetentsid</b></p>
--------------------------------

#### **KOHUSTUSLIKUD KOMPETENSIID**

<p><b>B.2.1 Turuinformatsiooni kogumine ja analüüsimine</b></p> <p>Tegevusnäitajad:</p> <p>1. Uurib ja kogub oma valdkonnas ja tööpiirkonnas teostatud tehingute andmeid, kasutades selleks avalikke andmebaase ja muid infoallikaid (nt internet, trükimeedia, erinevad andmebaasid, kolleegid, kinnisvarahindajad, kinnisvaraomanikud, kinnisvarafirmad jne).</p>	<p><b>EKR tase 5</b></p>
---	--------------------------

2. Urrib ja kogub oma valdkonna ja tööpiirkonna müügi-, üüri- ja rendipakkumisi ning hinnatrende, kasutades selleks erinevaid infoallikaid (nt internet, trükimeedia, erinevad andmebaasid, kolleegid, kinnisvarahindajad, kinnisvaraomanikud, kinnisvarafirmad jne).
3. Selgitab välja võrdluskõlbliku informatsiooni, süstematiseerib selle ja sisestab andmebaasi.
4. Analüüsib kogutud informatsiooni ja teeb selle baasil järeldused konkreetse teenuse osutamiseks. Vajadusel konsulteerib kogenuma kolleegiga.

Teadmised:

- 1) kinnisvaraterminoloogia;
- 2) erinevad kinnisvaratehingud;
- 3) kinnisvaratehingutega seotud finantsmajanduslikud terminid ja määratlused;
- 4) kinnisvarasektoriga seotud rahandus-, krediidi- ja pangandussüsteemid;
- 5) kinnisvaraga seotud majanduslik ja poliitiline olukord;
- 6) hoonete ehitamise põhimõtted: ehitiste tüübid, hoonete konstruktsioonelemendid, ehitusprotsessi põhimõtted, ehitusmaterjalid, erinevad arhitektuuristiilid, hoonete energiasäästuga seotud teadmised;
- 7) detail- ja üldplaneeringud ja arengukavad – üldteadmised, mõisted;
- 8) erinevad andmekogud: Maa-ameti andmebaasid, äriregister, ehitusregister, kinnistusraamat;
- 9) maakatastri- ja geodeetilised kaardid, kaasa arvatud topograafiline teave, mis hõlmab järgmist:
  - kinnisvara kohta käiva teabe registreerimine avalikes registrites
  - enamkasutatavad mõisted ja määratlused
  - katastriteabe õiguslik ja praktiline tähendus;
- 10) kinnisvara turuväärtuse hindamise (terminid, meetodite põhialused, erinevad eesmärgid, võime määratleda milline teave ja meetodid on antud olukorras rakendatavad).

### **B.2.2 Teenuse turustamine**

**EKR tase 5**

Tegevusnäitajad:

1. Määratleb enda tegevusvaldkonnast ja -piirkonnast lähtuvalt teenuse sihtgrupi.
2. Töötab sihtgrupist lähtudes välja optimaalse turundusplaani ning valib sobivad turunduskanalid.
3. Teavitab valitud sihtgruppi eesmärgiga tutvustada enda pakutavat teenust ja selgitada välja sihtgrupi soove ja vajadusi. Valib sihtgrupist välja potentsiaalsed kliendid, kellega asuda läbirääkimistesse.

Teadmised:

- 1) kinnisvaraterminoloogia;
- 2) erinevad kinnisvaratehingud;
- 3) kinnisvaraturunduse põhimõtted;
- 4) lubatud turundus- ja kauplemisvõtted;
- 5) reklaami- ja tarbijakaitseseadus;
- 6) andmekaitse, sh isikuandmete kaitse põhimõtted.

### **B.2.3 Läbirääkimiste pidamine, objekti ülevaatamine ja käsunduslepingu sõlmimine**

**EKR tase 5**

Tegevusnäitajad:

1. Alustab potentsiaalse kliendiga läbirääkimisi käsunduslepingu sõlmimiseks, täpsustades lepingu sõlmimiseks vajalikke asjaolusid.
2. Kontrollib objekti omandiõigust avalikest registritest. Täpsustab vajadusel kliendi esindusõiguse olemasolu. Tutvub kliendi esitatud objekti omandamise algdokumentidega.
3. Vaatleb kohapeal objekti kontrollides objekti koosseisu, suurust ja seisukorda, fikseerides olukorra. Kontrollib objekti koosseisu avalikest registritest.
4. Kontrollib objekti kohta käivaid piiranguid, kitsendusi, servituute ja koormatisi avalikest registritest ning tuginedes kliendi ütlustele. Vajadusel kogub informatsiooni objekti lähipiirkonna ehitusõigust reguleerivate kehtivate planeeringute kohta ning selgitab välja ja kontrollib ehitusõiguse ulatust ja tuleviku arenguvõimalusi kehtivate planeeringute alusel.
5. Kogub informatsiooni objekti ümbrusesse jääva hoonestuse ja haljastuse seisukorra kohta. Kogub informatsiooni objekti lähipiirkonna taristu kohta, kasutades avalikke registreid, kehtivaid planeeringuid ja visuaalset vaatlust.
6. Selgitab potentsiaalsele kliendile läbirääkimiste käigus hetke turusituatsiooni ja hinnatrende ning annab omapoolseid hinnasoovitusi, leppides kokku vahendatava objekti alghinnas. Tutvustab käsunduslepinguga kaasnevaid õigusi, kohustusi ja volitusi ning teavitab klienti tehinguks vajalikest dokumentidest. Kirjeldab üksikasjalikult maaklerteenuse etappe, sisu ja tulemust. Selgitab maakleritasu suuruse ja selle arvestamise

põhimõtteid vastavalt väljakujunenud tavadele, samuti teenusega seotud muid kulutusi ja riske. Sõlmib käsunduslepingu.

Teadmised:

- 1) lepingute koostamise ja haldamise nõuded ja põhimõtted;
- 2) kinnisvaraga seotud õigusaktid ja normatiivid;
- 3) kinnisvaraterminoloogia;
- 4) erinevad kinnisvaratehingud;
- 5) kinnisvaratehingutega seotud finantsmajanduslikud terminid ja määratlused;
- 6) kinnisvarasektoriga seotud rahandus-, krediidi- ja pangandussüsteemid;
- 7) kinnisvaraturunduse põhimõtted;
- 8) kinnisvara hindamisega seotud mõisted ja hindamismeetodid;
- 9) planeeringute põhimõtted;
- 10) andmehaldus, sh andmekaitse ja isikuandmete kaitse nõuded ja põhimõtted;
- 11) energiatõhususe põhimõtted, keskkonnohutamise nõuded ja regulatsioonid.
- 12) valdkonna head tavad, kinnisvaramaaklerite teenuste standard EVS-EN 15733.

#### B.2.4 Objekti turundamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad:

1. Määratleb objekti sihtgrupi ning planeerib lähtuvalt sellest edasise tegevuse: koostab strateegia ning valib välja sobivad turunduskanalid.
2. Korraldab strateegiast lähtuvalt reklaammaterjalide koostamise (sh sõnumi koostamine; objekti pildistamine; reklaammaterjalide kujundamine, trükkimine; plakatite, makettide jne valmistamine). Sisestab ja edastab koostatud reklaammaterjalid väljavalitud reklaamikanalitesse. Vajadusel korraldab kliendiüritusi ja -kampaaniaid, uuendab materjale.
3. Annab objektist huvitatud isikule suulise või kirjaliku ülevaate või tutvustab objekti kohapeal, teavitades potentsiaalset huvitatud isikut kõigist temale teadaolevatest objekti puudutavatest asjaoludest. Soovi korral edastab objekti kohta täpsustavat lisateavet.
4. Tutvustab tehingu osapooltele tehingu sõlmimisega seotud tingimusi (rahalist kohustused, valduse üleandmine, objekti koosseis, kulutuste tasumine, toimingute tähtsused jne).
5. Esitab käsundiandjale lepingus märgitud sagedusega ja viisil teavet käsundi täitmise kohta. Vajadusel nõustab käsundiandjat edaspidiste tegevuste osas.

Teadmised:

- 1) kinnisvaraturunduse põhimõtted;
- 2) kinnisvaraga seotud kasutuskulud: haldus- ja hoolduskulud;
- 3) kinnisvaraga seotud eri tüüpi kindlustused;
- 4) kinnisvara hindamisega seotud mõisted ja hindamismeetodid;
- 5) hoonete ehitamise põhimõtted: ehitiste tüübid, hoonete konstruktsioonelemendid, ehitusprotsessi põhimõtted, ehitusmaterjalid, arhitektuuristiilid, hoonete energiasäästuga seotud teadmised;
- 6) hoonete haldamisega ja hooldamisega seotud teadmised: renoveerimine, haldus- ja hooldustööd jne.;
- 7) lubatud turundus – ja kauplemisvõtted;
- 8) reklaami- ja tarbijakaitse seadus.

#### B.2.5 Tehingu ettevalmistamine ja vormistamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad:

1. Korraldab läbirääkimised tehingu osapoolte vahel, täpsustamaks tehingu tingimusi ja asjaolusid. Kontrollib ja täpsustab osapooli (vajadusel nende esindusõigust kinnitavaid dokumente), nende arusaamist tehingu tingimustest ning rahalistest võimalustest. Vajadusel protokollib osapoolte seisukohad ja kokkulepped.
2. Valmistab ette ja koondab kokku tehinguks vajaliku info. Notariaalse tehingu korral edastab notaribüroole tehinguga seotud info ja vajadusel ka dokumendid või nende koopiad.
3. Kooskõlastab lepingu sõlmimise koha ja aja. Korraldab lepingu projekti koostamise ja edastamise osapooltele ning lepingu sõlmimise. Viibib lepingu sõlmimise juures.

Teadmised:

- 1) lepingute koostamise nõuded ja põhimõtted;
- 2) kinnisvaraga seotud õigusaktid ja normatiivid;
- 3) kinnisvaraterminoloogia;
- 4) kinnisvaratehingutega seotud finantsmajanduslikud terminid ja määratlused;

5) kinnisvarasektoriga seotud rahandus-, krediidi- ja pangandussüsteemid; 6) kinnisvaraga seotud eri tüüpi kindlustused.	
<b>B.2.6 Objekti valduse üleandmine</b>	<b>EKR tase 5</b>
Tegevusnäitajad: 1. Valmistab ette üleandmise-vastuvõtmise akti. 2. Korraldab valduse ja kinnisasja päraldiste üleandmise.	
Teadmised: a) kinnisvaraga seotud õigusaktid ja normatiivid.	

## KUTSET LÄBIVAD KOMPETENTSID

<b>B.2.7 Suhtlemisoskus, meeskonnatöö ja klienditeenindus</b>	<b>EKR tase 5</b>
Tegevusnäitajad: 1. Loob head suhted ja töötava kontaktide võrgustiku klientide, kolleegide ja erinevate institutsioonide esindajatega. 2. Suudab töötada meeskonnas ja saab aru oma rollist. On võimeline kohandama oma suhtlemisstiili erinevate olukordade ja inimestega. 3. Järgib klienditeeninduse põhimõtteid erivajaduste ja erineva kultuuritaustaga klientidega suhtlemisel, pidades silmas organisatsiooni väärtushoiakuid nii otsesuhtlemisel kui ka erinevaid kommunikatsioonivahendeid kasutades. 4. Jagab oma teadmisi ja oskusi kolleegidega. 5. Mõjub usaldusväärselt. 6. Väljendab oma välimusega (korrektnete riietus, soeng jne) lugupidavat suhtumist kolleegidesse ja klientidesse. 7. Avaldab oma arvamust, väljendades ennast selgelt ja arusaadavalt nii kirjalikus kui ka verbaalses suhtluses. 8. On võimeline esitama oma seisukohti argumenteeritult ja veenvalt. Ei varja informatsiooni ning oskab arutlusest välja tuua olulisema. 9. Oskab leida kompromissi organisatsiooni ja kliendi huvide vahel. 10. On kohanemisvõimeline, reageerib ja kohaneb hästi muutustega, talub pinget ja tuleb hästi toime tagasilöökidega. Töötab tulemuslikult ja tuleb toime konfliktidega. Suhtub mõistvalt kriitikasse ja õpib sellest.	
<b>B.2.8 Kutse-eeetika põhimõtete järgimine</b>	<b>EKR tase 5</b>
Tegevusnäitajad: 1. Juhindub oma tegevuses Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja heade tavade koodeksist ja tunneb töökultuuri. 2. Juhindub oma tegevuses kinnisvaramaakleri kutsestandardist ja teenusestandardist EVS-EN-15733. 3. Aktsepteerib teiste kinnisvara valdkonnaga seotud spetsialistide käitumise aluseks olevaid häid tavasid ja standardeid. 4. Peab kinni kokkulepetest. 5. Osutab teenust, mis vastab kokkulepitud tingimustele ning järgib õigusakte, standardeid, tööeeskirju ja juhiseid. 6. Peab tähtsaks eetilisi tõekspidamisi ja väärtusi ning on oma sõnades ja tegudes ühtne. Võtab vastutuse oma käitumise ja selle tagajärgede eest. 7. On vastutustundlik ühiskonna suhtes.	
<b>B.2.9 Tegevuste planeerimine</b>	<b>EKR tase 5</b>
1. Planeerib oma tegevusi ja püstitab konkreetsed tööeesmärgid. Kasutab aega efektiivselt, planeerib ja organiseerib ressursside kasutamist ja arvestab võimalike muutustega. Peab kinni kokkulepitud ajakavast, tähtaegadest ja etappidest. 2. On algatusvõimeline, näitab üles initsiatiivi projektide algatamisel ning vastutustunnet, juhtimis- ja meeskonnatööoskusi nende elluviimisel. 3. Analüüsib enda käsutuses olevat asjakohast informatsiooni ja lähtub sellest otsuste tegemisel. 4. Peab kinni töötervishoiu ja tööohutuse nõuetest.	
<b>B.2.10 Enesearendamine/elukestva õppe protsessis osalemine</b>	<b>EKR tase 5</b>
Tegevusnäitajad: 1. On valmis aktiivselt osalema kutsealases arendustöös.	

<p>2. Kasutab tööülesannete lahendamiseks oma valdkonna spetsiifilisi teadmisi ja arendab oma kompetentse läbi pideva kutsealase täiendamise, kasutades pakutavaid arengu- ja koolitusvõimalusi.</p> <p>3. On kursis muutustega ühiskonnas ning ehitus- ja kinnisvarasektoris.</p> <p>4. Tunnustab uusi ideid ja arengusuundi.</p> <p>5. Analüüsib ennast ja oma tööd ja planeerib selle põhjal elukestva õppe protsessist lähtuva enesearendamise.</p>	
<b>B.2.11 Keskkonnahoidliku tööstiili hoidmine</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <p>1. On vastutustundlik ümbritseva keskkonna suhtes.</p> <p>2. Mõistab rohelist mõtteviisi oma tegevusvaldkonnas.</p> <p>3. Mõistab energia- ja ressursside säästmise võimalusi ja vajalikkust ning toimib vastavalt nendele (paberivaba kontor jne).</p>	
<b>B.2.12 Keeleoskus</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>1. Sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektses eesti keeles tasemel C1 (Lisa 1 – keelte oskustasemete kirjeldused).</p> <p>2. Lisaks on ta võimeline tööalaselt suhtlema vene või inglise keeles (vähemalt tasemel B1) ning soovitatavalt veel ühes võõrkeeles (soome keeles).</p>	
<b>B.2.13 Arvutioskus</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>1. Kasutab oma igapäevatöös arvutit infotöötluste, kommunikatsiooni, ohutuse ja probleemilahenduse osas iseseisva kasutaja tasemel ning sisuloome osas algaja tasemel (Lisa 2 – digipädevuste enesehindamise skaala).</p>	

## C-osa ÜLDTEAVE JA LISAD

<b>C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile</b>	
1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	22-06052019-5.1/10k
2. Kutsestandardi koostajad	Peeter Nurm, Kinnisvaraekspert Staaring OÜ Ardo Lepp, DTZ Kinnisvaraekspert Tanel Olek, Technopolis Ave Kuusk, Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda Marge Tõnnis, Domus Kinnisvara Ronald Nermann, Eesti Kinnisvarakompetentsi Keskus Aare Kruuser, Tallinna Ülikool Anti Radik, Tallinna Majanduskool
3. Kutsestandardi kinnitaja	Arhitektuuri, Geomaatika, Ehituse ja Kinnisvara Kutsenõukogu
4. Kutsenõukogu otsuse number	22
5. Kutsenõukogu otsuse kuupäev	06.05.2019
6. Kutsestandard kehtib kuni	03.10.2023
7. Kutsestandardi versiooni number	10
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	3334 Kinnisvaramaaklerid ja -haldurid
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	5
<b>C.2 Kutsenimetus võõrkeeles</b>	
Inglise keeles	Real estate broker, level 5
Inglise keeles	real property broker
Vene keeles	маклер недвижимости
<b>C.3 Lisad</b>	
Lisa 1 <a href="#">Keelte oskustasemete kirjeldused</a>	

Lisa 2 [Digipädevuse enesehindamise skaala](#)

Lisa 3 [Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja liikmete heade tavade koodeks](#)