

KUTSESTANDARD

Kinnisvara hindaja, tase 6

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
Kinnisvara hindaja, tase 6	6

A-osa KUTSEKIRJELDUS

A.1 Töö kirjeldus

Kinnisvara hindamise kutsealal töötavate hindajate peamised tööülesanded on varade väärtuste hindamine, hindamisaruannete koostamine või nende läbivaatamine.

Hindajad tuginevad oma töös vara hindamist reguleerivatele õigusaktidele, Eesti vara hindamise standarditele EVS 875 ja juhul kui EVS 875 regulatsioon on ebapiisav, siis rahvusvaheliselt tunnustatud vara hindamise standarditele. Isiku- ja muude konfidentsiaalsete andmete töötlemisel tuleb juhendada andmete töötlemist reguleerivatest õigusaktidest. Hindajad lähtuvad oma töös üldtunnustatud ja tööalastest eetikanõuetest.

Hindaja töömaht on üldjoontes fikseeritud (40 tundi nädalas), kuid sõltuvalt kokkulepetest tööandjaga, töömahust või muudest töökorralduse eripäradest võib töö toimuda ka paindliku graafiku alusel.

Hindaja töö toimub peamiselt siseruumides, kuid hinnatav vara vaadatakse üle välitöödel. Tööülesanded on vahelduvad, töö maht ja rütm sõltuvad tellimuste hulgast ja hinnatava vara eripärast.

Kuna töö on liikuva iseloomuga, siis tööaja tõhusamaks kasutamiseks on mõistlik kasutada tehnilisi abivahendeid, nt transpordivahendeid, arvutit, kontoritarkvara ja infosüsteeme ning mobiiltelefoni, fotoaparaati jne. Töökeskkonna riskifaktorid on seotud peamiselt seotud varade ülevaatusega ning tulenevalt varade eripärast peab järgima ohutusnõudeid.

Kinnisvara hindaja, tase 6 suhtleb tellijaga, teostab hinnatava vara ülevaatuse, koostab turuanalüüsi, valib ja rakendab hindamismeetodi, koostab ja vormistab hindamisaruande.

Ta juhendab madalama kutsetaseme hindajaid nende töös: kontrollib läbivaatamiseks esitatud töid, kinnitab hindamisaruande. 6. taseme kinnisvara hindaja koostab iseseisvalt ja kinnitab eluotstarbelise vara hindamisaruandeid. Oma kutsetaset ületavate varaliikide hindamisaruanded esitab ta kõrgema taseme varahindajale läbivaatamiseks ja kinnitamiseks.

Lisaks on kinnisvara hindamise kutsealal kutsed

- 1) kinnisvara nooremhindaja, tase 5
- 2) vara hindaja, tase 7

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 suhtleb tellijaga, teostab hinnatava vara ülevaatuse ja koostab turuanalüüsi. Koostöös kõrgema kutsetaseme hindajaga valib ja rakendab hindamismeetodi, koostab hindamisaruande ning esitab selle kõrgema kutsetasemega hindajale läbivaatamiseks ja kinnitamiseks.

Vara hindaja, tase 7 suhtleb tellijaga, teostab hinnatava vara ülevaatuse, koostab turuanalüüsi, valib ja rakendab hindamismeetodi, koostab ja vormistab hindamisaruande. Ta juhendab madalama kutsetaseme hindajaid nende töös: kontrollib läbivaatamiseks esitatud töid, kinnitab hindamisaruande. 7. taseme vara hindaja koostab ja kinnitab kõikide vara liikide hindamisaruandeid.

A.2 Töösad

A.2.1 Suhtlemine tellijaga

A.2.2 Teabe kogumine hinnatava vara kohta

A.2.3 Kinnisvaraturu analüüsimine

A.2.4 Hindamismeetodi rakendamine ja hindamisaruande vormistamine

A.3 Kutsealane ettevalmistus

Kinnisvara hindajatena töötavatel inimestel on kõrgharidus, eelistatavalt majandus-, ehitus-, õigusteadus- või kinnisvaraalane. Lisaks praktiline töökogemus kinnisvara hindamise kutsealal ja läbitud erialane täienduskoolitus. (Vt kutsestandardi osa B.1)

A.4 Enamlevinud ametinimetused

Kinnisvara hindaja, tase 6

A.5 Regulaatsioonid kutsealal tegutsemiseks

Maa hindamise seaduse kohaselt peab maa hindajal olema kutseseaduse alusel antud ja kehtiv vara hindaja 7. taseme kutse. Eluotstarbeliste varade hindaja võib olla ka isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv kinnisvara hindaja 6. taseme kutse.

Krediidiandjate- ja vahendajate seaduse alusel seatud Rahandusministri 15.06.2016 määruse nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ alusel võib kinnisvara hindamise läbi viia kutseline hindaja ning hindamisaruande kinnitada kutseline hindaja, kellele on kutseseaduse alusel välja antud 6. taseme kinnisvara hindaja või 7. taseme vara hindaja kutse ja see kutse kehtib.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse kohaselt peab hüvitusväärtuse hindajal olema 7. taseme kutse. Investeeringufondide seaduse kohaselt võib kinnisasjade hindajaks olla üksnes sõltumatu kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisavalt kogemusi asjaomase vara hindamiseks.

A.6 Tulevikuoskused

Teave oskuste ja trendide kohta, mille tähtsus valdkonnas kasvab

Vara hindajale on oluline teada energiatõhususe nõudeid ja mõista Euroopa Liidu üldisi suundumusi kliimaneutraalsuse saavutamisele (Euroopa roheline kokkulepe, ESG). Kuna kliimamuutuste mõju majandusele, sh kinnisvaraturule on üha olulisem, peavad hindajad olema kursis keskkonna- ja tehnoloogia valdkonna uusimate arengutega. Samavõrra oluline on kursis olla ligipäätavuse nõuetega, millega tuleb uute hoonete projekteerimisel juba täna arvestada. Oluline on oskus ja tahe kogu aeg õppida midagi uut ning võime mõtestada ja väärtustada õpitu sisulist tähendust, samuti oskus kasutada erinevaid ajakohaseid riist- ja tarkvara lahendusi ja rakendusi, eesmärgiga tagada hindamisel parimat kvaliteeti. Kestvalt jäävad oluliseks kiire kohanemisvõime, usaldusväärsus ja objektiivsus.

B-osa KOMPETENTSUSNÕUDED

B.1 Kutse struktuur

Kutse kinnisvara hindaja, tase 6 koosneb üldoskustest ja kohustuslikest kompetentsidest. Kutse taotlemisel on nõutav üldoskuste ja kõikide kohustuslike kompetentside tõendamine.

Kvalifikatsiooninõuded haridusele ja töökogemusele

Nõuded kutse taotlemisel

1. Kõrgharidus, soovitatavalt majandus-, ehitus-, õigusteadus- või kinnisvaraalane
2. Punktides 2.1. ja 2.2. nimetatud nõuetest üks peab olema täidetud
 - 2.1. Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kehtiv kutse ja vähemalt 2-aastane hindamisalane töökogemus
 - 2.2. Vähemalt 3-aastane hindamisalane töökogemus
3. Kinnisvara hindaja, tase 6 kutse kompetentsidega seotud täienduskoolitused mahus* vähemalt 20 TP iga kutse taotlemisel nõutud töötamise aasta kohta

Nõuded kutse taastõendamisel

1. Kinnisvara hindaja, tase 6 kutse kehtiv või mitte rohkem kui üks aasta tagasi kehtivuse kaotanud kutse taotluse esitamise ajal
2. Vara hindaja, tase 6 kutse kompetentsidega seotud täienduskoolitused mahus* vähemalt 100 TP

3. Vähemalt 3-aastane hindamisalane töökogemus kutse kinnisvara hindaja, tase 6 kehtivusajal

Kutse andmise korraldus on reguleeritud kinnisvarahindaja kutsete kutse andmise korras.

* Mahu arvestamise aluseks on kutsestandardi lisa 1 Täiendkoolituse mahu arvestamise alused.

B.2 Kinnisvara hindaja, tase 6 üldoskused

Mõtlemissoskused

1. Analüütiline mõtlemine – kasutab mõtlemisel loogikat ja süsteemset arutlust, et näha nähtuste vahelisi suhteid, teha järeldusi, tuvastada alternatiivsete lahenduste tugevad ja nõrgad küljed ning leida probleemide võimalikud lahendamise viisid.
2. Allikakriitilisus – hindab teabe ja allikate usaldusväärsust, mainet, ajakohasust, autoriteeti ja asjakohasust.
3. Probleemidega tegelemine – tuvastab ja sõnastab tekkida võivad ning juba tekkinud probleemid. Hindab võimalusi ja strateegiaid probleemidele lahenduse leidmiseks. Pakub välja parima tegutsemisviisi nende lahendamiseks.
4. Matemaatiline kirjaoskus – kasutab asjakohaseid matemaatilisi põhimõtteid, mõisteid, protsesse ja meetodeid.
5. Investeeringute analüüsimine – analüüsib kinnisvara investeeringutega seotud riske ja võimalusi.

Enesejuhtimisoskused

6. Väärtustest lähtumine – juhendub oma töös ja kutsealases tegevuses heast tavast, üldtunnustatud ja tööalastest eetikanouetest.
7. Juhistest ja nõuetest lähtumine – järgib tööd tehes asjakohaseid standardeid, õigusakte juhiseid, nõudeid, eeskirju jmt.
8. Pinge talumine – säilitab keerukates olukordades rahu ega kaota enesekontrolli.
9. Vastutuse võtmine – seostab oma tegevust võimalike tagajärgedega ning on valmis ja võimeline tulemustest aru andma.

Lävimisoskused

10. Usaldusliku suhte loomine – suhtleb inimestega, väljendades oma kavatsusi ausalt, selgelt ning erapooletult ja säilitades konfidentsiaalsuse.
11. Argumenteerimine – põhjendab oma väite tõepärasust teiste väidete, selgituste ja järelduste abil.
12. Teabe esitamine – esitab selgelt asjakohast teavet suuliselt, kirjalikult või visuaalselt.
13. Keeleoskus – sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektsetes eesti keeles tasemel C1 (lisa 2 – Keelte oskustasemete kirjeldused).
14. Digitaalne kirjaoskus – kasutab oma igapäevatöös arvutit infotöötluste, kommunikatsiooni, ohutuse ja probleemilahenduse osas iseseisva kasutaja tasemel ning sisuloo osas algaja tasemel (lisa 3 – Digipädevuste enesehindamise skaala).

B.3 Kompetentsid

B.3.1 Suhtlemine tellijaga

EKR tase 6

Tegevusnäitajad

1. Määratleb hinnatava vara ja hindamise eesmärgi. Kaasab kõrgema taseme hindaja kõrgemat pädevust nõudvate varade hindamisel.
2. Lepib tellijaga kokku töö teostamise tähtaja ja teenuse hinna, arvestades töö mahtu, keerukust ja ajakulu.
3. Korraldab tellimuslepingu sõlmimise või sõlmib lepingu, arvestades võlaõigusseaduse sätteid.

B.3.2 Teabe kogumine hinnatava vara kohta

EKR tase 6

Tegevusnäitajad

1. Kogub hinnatava vara kohta andmeid kinnistusregistrist, maakatastrist, ehisregistrist ning vajadusel teistest andmeallikatest. Kogub hinnatava vara kohta muid dokumente (nt detailplaneeringud, üldplaneeringud, kaitsekorrad, muinsuskaitse eritingimused jne) ja muud infot (nt suulised ütlused). Kaasab kõrgema taseme hindaja kõrgemat pädevust nõudvate varade hindamisel.
2. Vaatab hinnatava vara põhjalikult üle, sh ümbruse ja asukoha. Selgitab hinnatava vara seisundi, tegeliku kasutuse ja muud väärtust mõjutavad tegurid (kvaliteet, funktsionaalsus, kasutus, kasutajad, vaated, ümbrus, keskkonnariskid jmt). Teeb hinnatavast varast selle olemust ja seisukorda võimalikult adekvaatselt kajastavad fotod.
3. Kogub hinnatava vara kohta õiguslikke, tehnilisi ja finantsmajanduslikke jm vajalikke andmeid ja süstematiseerib need hindamisaruande koostamiseks. Vajadusel kaasab kõrgema taseme hindaja.

B.3.3 Kinnisvaraturu analüüsimine hinnatava vara kontekstis	EKR tase 6
Tegevusnäitajad 1. Kirjeldab Eesti makromajanduslikku olukorda, kasutades erinevatest allikatest (nt Statistikaamet, Eesti Pank jm) saadud informatsiooni. 2. Analüüsib ja prognoosib hinnatava vara kontekstis kinnisvaraturu olukorda, lähtudes turu dünaamikast, sektorist ja piirkonnast. Kaasab pädevust ületavate varade puhul kõrgema kutsetaseme hindaja. 3. Kogub ja valib sobiva meetodi rakendamiseks vajalikud turuandmed.	
B.3.4 Hindamismeetodi rakendamine ja hindamisaruande vormistamine	EKR tase 6
Tegevusnäitajad 1. Fikseerib eeldused ja piiravad tingimused, lähtudes kehtivatest õigusaktidest ja vara hindamise standarditest EVS 875. Kaasab kõrgema taseme hindaja kõrgemat pädevust nõudvate varade hindamisel. 2. Valib sobiva hindamismeetodi, lähtudes hindamise eesmärgist, parima kasutuse analüüsist, turuandmete olemasolust, kättesaadavusest ja usaldusväärsusest. Vajadusel konsulteerib kõrgema tasemega hindajaga. 3. Hindab vara, rakendades valitud meetodit. 4. Koostab ja vormistab ning allkirjastab hindamisaruande koos vajalike lisadega, arvestades hindamisaruandele esitatavaid nõudeid. Esitab kõrgemat pädevust nõudva vara hindamisaruande läbivaatamiseks ja allkirjastamiseks kõrgema taseme hindajale. 5. Vaatab läbi madalama taseme hindajate koostatud hindamisaruandeid. Allkirjastab aruandeid. 6. Arhiveerib hindamisaruande ja hindamisega seotud dokumentatsiooni.	

C-osa ÜLDTEAVE JA LISAD

C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile	
1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	22-02102024-1.4/12k
2. Kutsestandardi koostajad	Andres Juss, Inseneribüroo STEIGER Andres Teder, Pindi Kinnisvara/ERI Kinnisvara Härmo Haljaste, Kaanon Kinnisvara Lauri Prei, 1Partner Kinnisvara Marje Kolmar-Grüner, RE Kinnisvara
3. Kutsestandardi kinnitaja	Arhitektuuri, Geomaatika, Ehituse ja Kinnisvara Kutsenõukogu
4. Kutsenõukogu otsuse number	54
5. Kutsenõukogu otsuse kuupäev	02.10.2024
6. Kutsestandard kehtib kuni	31.12.2029
7. Kutsestandardi versiooni number	12
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	3315 Hindajad ja kahjuhindajad
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	6
C.2 Kutsenimetus võõrkeeles	
Inglise keeles	Residential Valuer, EstQF Level 6
C.3 Lisad	
Lisa 1 Täiendkoolituse mahu arvestamise alused	
Lisa 2 Keelte oskustasemete kirjeldused	
Lisa 3 Digipädevuste enesehindamiskaala	