

**KINNISVARAHINDAJA IV**

## EESSÕNA

See kutsestandard sisaldab asjaomaste institutsioonide poolt kokkulepitud nõudeid kinnisvarahindaja IV kvalifikatsioonile.

Kutsestandardi kavandi koostas Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutsenõukogu juurde moodustatud kinnisvarahindajate töörühm koosseisus:

Tambet Tiits Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ  
Kaarel Sahl Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, Eesti Põllumajandusülikool  
Ave Laanet Eesti Kinnisvarahindajate Ühing  
Margus Tinno Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ  
Tõnu Luts Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, Arco Vara OÜ

Ajavahemikus 24.–29. november 2002. a. viidi läbi kutsestandardi kavandi arvamusküsitlus, millesse kaasati 13 ettevõtte ja koolitaja esindajad Eesti erinevatest piirkondadest.

Kinnisvarahindaja IV kvalifikatsiooni sisaldava kutsestandardi lõppredaktsiooni koostamisel on eeltoodud töörühm arvestanud kutsestandardi kavandi kohta arvamusküsitlusel tehtud ettepanekuid ja märkusi.

Kutsestandardi koostamisel on arvestatud rahvusvahelise hindamisstandardite komitee (IVSC) ja Euroopa kinnisvara hindajate organisatsiooni TEGoVA nõuetega.

Nõuded kinnisvarahindaja IV kvalifikatsioonile on koostatud uustöötlusena. Finantsvahenduse-Äriteeninduse Kutsenõukogu poolt 16. detsembril 1998. a. otsusega nr. 1 kinnitatud kinnisvarahindaja IV kutsestandard on kehtetu.

Kinnisvarahindaja IV kvalifikatsiooni sisaldav kutsestandard on kinnitatud 18. detsembril 2002. a. Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutsenõukogu otsusega nr. 10.

Kutsestandardis sisalduv kutsekvalifikatsioon on kantud kutseregistrisse.

## 1 KASUTUSALA

- 1) töötajate kvalifikatsiooninõuete määratlemine
- 2) õppekavade, koolitusprogrammide väljatöötamine
- 3) eksaminõuete väljatöötamine, kutsekvalifikatsiooni tõendamine ja hindamine
- 4) aluse andmine rahvusvaheliste kvalifikatsiooni tõendavate dokumentide võrdlemiseks

## 2 KUTSEKVALIFIKATSIOONISÜSTEEMI TERMINID

**Kutsestandard** – dokument, mis määrab kindlaks kutsekvalifikatsioonist tulenevad nõuded teadmiste, oskuste, vilumuste, kogemuste, väärtushinnangutele ja isikuomadustele.

**Kutsekvalifikatsioon** – antud kutsealal nõutav kompetentsuse tase, mida tunnustatakse kas reguleeritud, ajalooliselt või rahvusvaheliselt kujunenud nõuete alusel. Kõik kutsed ei eelda kutsekvalifikatsioonide fikseerimist I kuni V tasemeni. Iga konkreetse kutse kvalifikatsioonid määratleb kutsenõukogu.

I tase – lihtsate tööülesannete täitmine sarnastes olukordades; põhilised kutsealased oskused ja teadmised on omandatud enamasti läbi koolituse; vajadusel juhendatakse töö käigus; vastutab oma tööülesannete täitmise eest.

II tase – põhiliste tööülesannete täitmine erinevates olukordades; lisaks kutsealastele oskustele ja teadmiste omab vilumust ja kogemust; töötaja töötab iseseisvalt; vastutab oma tööülesannete täitmise eest.

III tase – keerukate tööülesannete täitmine erinevates ja vahelduvates olukordades; omab kutsealast meisterlikkust; valmisolek kutsealaste oskuste ja teadmiste edasiandmiseks või laialdased kutsealased oskused ja teadmised on omandatud läbi koolituse; valmisolek korraldada ressurside jagamist ja teiste tööd ning vastutada selle eest.

IV tase – erinevate, keerukate, analüüsimist ja otsustamist eeldavate tööülesannete täitmine muutuvates olukordades; laialdased kutsealased teadmised ja oskused, millele lisanduvad kogemused ja vilumused või juhtimisalased teadmised; korraldab ressurside jagamist ja teiste tööd ning vastutab selle eest.

V tase – teadmiste laiendamist, probleemide lahendamist, teaduslike teooriate ja mõistete rakendamist, olemasolevate teadmiste süstematiseerimist, edasiarendamist ja õpetamist eeldatavate tööülesannete täitmine muutuvates olukordades, kõrgel tasemel kutse- ja erialased teadmised, oskused, millele lisanduvad kogemused ja vilumused või juhtimisalased teadmised; korraldab ressurside jagamist ja teiste tööd ning vastutab selle eest.

### **Kutseoskused**

Üldoskused ja -teadmised – tegevusvaldkondi läbivad nõuded üldistele oskustele ja teadmistele.

Põhioskused ja -teadmised – kutsealal tegutsemiseks vajalikud nõuded oskustele ja teadmistele.

Erioscused ja -teadmised – nõuded oskustele ja teadmistele, mis on seotud spetsialiseerumisega.

Lisaoskused ja -teadmised – soovituslikud oskused ja teadmised, mis toetavad ja laiendavad kutseoskusi või seonduvad lisakvalifikatsiooniga.

Isikuomadused ja võimed – nõuded kutsealal töötamiseks eeldatavatele isiku- ja isiksuslikele omadustele ja füüsilistele võimetele.

### **Konkreetsete teadmiste ja oskuste tasemete kirjeldused**

Algtase – mõistete, faktide ja põhimõtete teadmine; põhiliste töövõtete valdamine.

Keskase – mõistete ja faktide tõlgendamine ja võrdlemine, seoste loomine; mitmekesiste töövõtete valdamine.

Kõrgtase – seostatud faktide alusel analüüsimine, prognoosimine, järeldamine, üldistamine, hindamine; mitmekesiste keerukate töövõtete valdamine.

### **Kinnisvara hindamisel kasutatavad lühendid**

1. IVS – Rahvusvahelised Hindamisstandardid (International Valuation Standards)
2. EVS – Euroopa Hindamisstandardid (European Valuation Standards)
3. EKHÜ – Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing

## **3 KUTSESTANDARDIGA SEONDUVAD STATISTILISED KOODID**

Eesti Majanduse Tegevusalade Klassifikaatori<sup>1</sup> järgi kuulub kinnisvara hindamine kinnisvara-, üürimis- ja äriteeninduse valdkonda, kood 70112.

Ametite Klassifikaatori<sup>2</sup> järgi kuulub kinnisvarahindaja 3. pearühma “Keskastme spetsialistid ja tehnikud”, kood 3417.

## **4 KUTSEKVALIFIKATSIOON**

Eesti keeles: Kinnisvarahindaja IV

Inglise keeles: Real Property Valuer IV

## **5 KUTSEKIRJELDUS**

Kinnisvarahindaja (varade hindaja) tegeleb majandusteaduse selle eriharuga, mis on seotud kinnisvara ja vallasvara väärtusele eksperthinnangute koostamisega või nende läbivaatamisega ja järelevalvega (EVS – S2.04) tuginedes rahvusvahelistele hindamisstandarditele (IVS); Euroopa hindamisstandarditele (EVS). Kinnisvarahindaja annab kinnisvaraalaseid konsultatsioone, teostab õppetööd ülikoolis, või töötab riigi- või omavalitsuse asutuses.

Põhilised tööülesanded:

- a) Töö eesmärgi ja muude põhiliste aluste kindlaksmääramine ning kokku leppimine tellijaga (töö lähteülesanne, tellimusleping, tähtaeg, teenustasu suurus, maksmisviis, töö üleandmise korras jne.);
- b) Täpsustatakse hinnatava objekti asukoha andmed: aadress, Kinnistusameti ja Katastris registreerimise andmed, Hooneregistri andmed, Ehitusregistri andmed, objekti omandiõigus, objektil lasuvad kohustused, koormatised ja asjaõiguse piirangud ning kitsendused, planeeringutingimused, jm vajalik vastavalt töö tellimusele;
- c) Informatsiooni kogumine (kogub vajalikku informatsiooni hinnatava objekti ja võrdlusobjektide kohta, ümbruse ja turu kohta, kasutades allikatena registreid, arhiive,

---

<sup>1</sup> Statistical classification of economics activities in the European Community (NACE) eestistatud versioon

<sup>2</sup> International Standard Classification of Occupations (ISCO-88) eestistatud versioon

- publikatsioonid jms aga ka omanike, kasutajate, kinnisvaraturu asjatundjate jt isikute intervjuerimist);
- d) Hinnatava objekti tehniliste kirjelduste (ehitusjoonised, geodeetilised plaanid ja kaardid, katastri- ja kinnistusameti andmed, asukoha skeemid, jm vajalik) analüüsimine objekti kvaliteedi iseloomustamiseks hindamise ajal;
  - e) Hinnatava objekti ülevaatusel läbiviimine. Ülevaatusel käigus selgitatakse objekti füüsiline seisund, tegelik kasutus ja muud väärtust mõjutavad tegurid, mis on visuaalselt määratletavad (kvaliteet, funktsionaalsus, kasutus, kasutajad, vaated, ümbrus, jmt). Ülevaatusel käigus selgitatud andmed dokumenteeritakse, analüüsitakse ja esitatakse eksperthinnangus. Ülevaatusel käigus fotografeeritakse objekt iseloomustamiseks selle kvaliteeti hindamise ajal. Vajadusel teostatakse võrreldavate objektide ülevaatus;
  - f) Turuanalüüs, mis võib sisaldada nii makromajandusliku analüüsi elemente kui ka kinnisvaraturu ja/või selle teatud segmenti detailsemat analüüsi;
  - g) Hindamismeetodi valimine ja põhjendamine, oluliste mõistete selgitused;
  - h) Informatsiooni analüüsimine ja väärtuse arvutamine
  - i) Kirjaliku eksperthinnangu vormistamine, mille puhul juhendatakse rahvusvaheliste hindamisstandardite IVS, Euroopa hindamisstandardite EVS ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) soovistest ning juhenditest.

Kutsetunnistuse taotlemise eeltingimused:

1. Kinnisvara hindaja kutse nimetuse omistamise eeltingimuseks on majanduslik, tehniline või muu kõrgharidus (bakalaureuse kraad), mille programmis on kinnisvara alased õppeained või kutse omistava institutsiooni poolt aktsepteeritud koolitus.
2. Kutsetunnistuse taotlemise eelduseks on vähemalt 3-aastane dokumentaalselt tõestatud kinnisvara hindamise alane töökogemus (soovitavalt kutse-tunnistust või atestaati omava hindaja juhendamisel).
3. Kutsetunnistuse taotlemisel eeldatakse head mainet ja hindaja kutse-eeskriitika nõuete järgimist ka taotlemisele eelneva perioodi jooksul (p.2).

Edukalt kutseeksami läbinud kinnisvara hindajate kvalifikatsioonid ja vastavad kutse nimetused on alljärgnevad:

**Atesteeritud hindaja (elamispinnad)** - lühend tunnistusel EH, tõendab kompetentsust elamispindade hindamise osas (korterid, pere-elamud, rida-elamud, korterelamud, elamukrundid, suvilad ja nendega kaasnevad krundid).

**Atesteeritud kinnisvara hindaja (üldatestaat)** - lühend tunnistusel AKH, tõendab kompetentsust kõigi kinnisvara liikide hindamisel (sh elamispinnad, äripinnad, maa, jm) kas eraldi või mistahes kombinatsioonina ning muude kinnisvara objektide või nende oluliste osade osas, nagu eriotstarbelised ja piiratud turuga varad jmt. (hotellid, spordiväljakud, kampingud, haiglad, sanatooriumid, ühiskondlikuks kasutamiseks mõeldud kinnisvara; kaevandused, veealad, sadamad, elektri- ja bensiinijaamad, õliterminaalid vms.).

Kinnisvarahindaja tunneb hästi kohalikke olusid ning omab kogemusi erineva kategooria ja asukohaga kinnisvara hindamisel, ta peab olema sõltumatu, tal ei tohi olla tegelikke ega potentsiaalseid huvide vastuolusid.

Kinnisvarahindaja juhindub oma tegevuses Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Heade Tavade Koodeksist, tagab info konfidentsiaalsuse.

## **6 KUTSEOSKUSNÕUDED**

### **6.1 Üldoskused ja -teadmised**

- 6.1.1 Majandus
  - 1) majanduse põhimõisted, majandusteooria üldalused ja majandussüsteemid
  - 2) raamatupidamise ja äriseadustiku põhialused;
  - 3) turunduse põhialused;
  - 4) kinnisvaraga seonduvad maksud ja riigilõivud
- 6.1.2 Õigusaktid
  - 1) kutsealaga seonduv seadusandlus
  - 2) tööõigus
- 6.1.3 Suhtlemine – kõrgtase
  - 1) suhtlemistehnikad, eneseväljendamisoskus
  - 2) kuulamisoskused
  - 3) kehtestav käitumine
  - 4) konfliktidega toimetuleku oskused
  - 5) probleemide lahendamise oskused
- 6.1.4 Klienditeenindus – kõrgtase (vt lisa A)
- 6.1.5 Ärietika tavad
- 6.1.6 Keeled (vt lisa B)
  - 1) eesti keel – kõrgtase
  - 2) kaks võõrkeelt – algtase
  - 3) inglisekeelne erialane terminoloogia – algtase
- 6.1.7 Arvuti kasutamine – AO1, AO2, AO3, AO4, AO7 (vt lisa C)
- 6.1.8 Kontori- ja sidetehnika kasutamine
- 6.1.9 Dokumentide koostamine ja süstematiseerimine
- 6.1.10 Töökeskkonna ohutus
  - 1) tööohutus, -tervishoid
  - 2) tule- ja elektriohutusnõuded
  - 3) keskkonnakaitse
  - 4) jäätmekäitlus
  - 5) esmaabi
  - 6) turvasüsteemid

### **6.2 Põhioskused ja -teadmised**

- 6.2.1 Kinnisvaraalsed mõisted ja terminid
- 6.2.2 Kinnisvara hindamisega seotud mõisted
- 6.2.3 Kinnisvaraga seotud seadusandlus ja maksundus
- 6.2.4 Kinnisvaraturu üldise käitumise analüüsimine
- 6.2.5 Tehnilise dokumentatsiooni lugemine: ehitusjoonised, geodeetilised plaanid, geoloogilised kaardid, metsakorralduskavad jms
- 6.2.6 Kinnisvara hindamise meetodid
  - 1) võrdlusmeetod
  - 2) tulummeetod
  - 3) kulumeetod
- 6.2.7 Kinnisvaraturu analüüsi metoodika rakendamine

- 6.2.8 Väärtusteooria
- 6.2.9 Rahvusvaheliselt tunnustatud hindamisstandardite IVS ja EVS rakendamine
- 6.2.10 IVS standarditele vastava eksperthinnangu koostamine
- 6.2.11 Kutse omistamise nõuded ja põhimõtted
- 6.2.12 Kutseühingu (Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing) organisatsioon ja nõuded
- 6.2.13 Erialased teadmised vastavalt kinnisvara hindajate teadmiste programmile (vt. Lisa D)
- 6.2.14 Kutse-eesitika nõuded (Lisa E)

### **6.3 Erioscused ja –teadmised**

- 6.3.1 Elamispiindade hindamine
- 6.3.2 Kõigi kinnisvara liikide hindamine

### **6.4 Lisaoscused ja -teadmised**

- 6.4.1 Investeeringute analüüs
- 6.4.2 Ehituse eelarvestamise põhimõtted
- 6.4.3 Fotografeerimine hindamisaruande koostamiseks vajalikul tasemel
- 6.4.4 Metsakorralduse põhimõtted
- 6.4.5 Mullateaduse põhialused
- 6.4.6 Keskkonnariskide majandusliku mõju hindamine ning keskkonnaauditeerimise dokumentide ja materjalide kasutamine

### **6.5 Isikuomadused ja võimed**

- 1) ausus
- 2) süstemaatilisus, põhjalikkus, analüütilisus
- 3) oma kogemuse, pädevuse, kompetentsuse adekvaatne hindamine
- 4) kohanemisvõime (pinge- ja stressitaluvus)
- 5) suhtlemis- ja teenindusvalmidus
- 6) koostöövõime,
- 7) õppimisvõime
- 8) vastutusvõime (usaldatavus, korrektsus, täpsus, kohusetunne, enesedistsipliin)
- 9) otsusutusvõime ja iseseisvus
- 10) intelligentsus (vaimsed võimed, verbaalne intelligentsus)
- 11) tunnetusvõimed (loogiline mõtlemine, kontsentreerumisvõime)
- 12) matemaatiline võimekus

## **7 KEHTIVUSAEG**

Kutsestandard kehtib 4 aastat. Vastavalt vajadusele võib kutsestandardit muuta enne kehtivusaja lõppu.

## KLIENDITEENINDAJA TEADMISED JA OSKUSED

1. Teab teeninduse kui olulise tegevusvaldkonna mõistet ja olemust
2. On omandanud teenindamiseks vajaliku filosoofilise mõttekultuuri alused ja mõistnud valikuvabadusele tugineva maailmavaate tähtsust
3. Teab klienditeenindaja rolli, teenindaja tööks olulisi isikuomadusi ning viise nende arendamiseks endas
4. Omab teadmisi teeninduse korraldamisest
5. Teab klientide vajadusi ja motivatsioone, tunneb püsiklienti
6. Teab ja oskab kasutada erinevaid suhtlemistehnikaid
  - a) verbaalne ja mitteverbaalne suhtlemine
  - b) kuulamisoskused
  - c) kehtestav käitumisstiil ( võitja-võitja suhtumine)
  - d) oskab toime tulla suhtlemistakistustega ja konfliktidega, oskab käsitleda kaebusi ja pretensioone
  - e) oskab reageerida tundeavaldustele ( kiitus, tunnustus, kompliment)
  - f) teab, et esindab ettevõtet, oskab luua positiivset muljet
  - g) oskab käsitleda klientide küsimusi
7. Oskab teenindada erivajadustega kliente: puuetega inimesed, eakad inimesed, lapsed, erineva kultuuritaustaga inimesed jne
8. Oskab paindlikult ja iseseisvalt tegutseda erinevates teenindussituatsioonides
9. Tunneb viisakusreegleid ja kutse-eetika põhitõdesid
10. Teab oma vastutust klientide ohutuse ja turvalisuse eest ning oskab tegutseda vastavalt olukorrale
11. Tunneb ja oskab kasutada peamisi müügitehnikaid
12. Tunneb ja oskab soovitada tooteid ja teenuseid



## KEELTE OSKUSTASEMETE KIRJELDUSED

Alljärgnevides nõuetes on lähtunud Eesti Vabariigi keeleseaduses kasutatavatest keeleoskustasemetest, laiendades samad nõuded võõrkeelele.

Eristatakse kolme keeleoskustaset:

**Algtase** – keele piiratud suuline ja elementaarne kirjalik oskus. Isik tuleb toime tuttavates keelekasutusolukordades, saab aru selgest kõnest igapäevaelu puudutavatel teemadel, mõistab üldjoontes lihtsama teksti sisu ning oskab täita lihtsaid tüüpdokumente ja kirjutada lühikesi tarbetekste.

**Kesktaase** – keele suuline ja piiratud kirjalik oskus. Isik tuleb toime mitmekesistes keelekasutusolukordades, saab aru normaalse tempoga kõnest, mõistab raskusteta igapäevaelu kajastavate tekstide sisu, suudab kirjutada oma tegevusvaldkonda puudutavaid tekste.

**Kõrgtaase** – keele suuline ja kirjalik oskus. Isik väljendab ennast vabalt, sõltumata keelekasutusolukorrast, saab aru ka kiire tempoga kõnest, mõistab raskusteta keerulisemate tekstide sisu, suudab kirjutada stiililt ja funktsioonilt erinevaid tekste.

## **ARVUTI KASUTAMISE OSKUS**

Arvutikasutaja oskustunnistus – AO (ECDL/ICDL – The European Computer Driving Licence/The International Computer Driving Licence) tõendab selle omaja praktilisi põhioskusi laiatarbe tarkvara kasutamisel. (AO tunnistuse omamine ei ole kutsekvalifikatsiooni taotlemisel kohustuslik.)

7 moodulit:

AO1 – Infotehnoloogia põhimõisted ja infoühiskond

AO2 – Arvuti kasutamine ja failihaldus

AO3 – Tekstitöötlus

AO4 – Tabelitöötlus

AO5 – Andmebaasid

AO6 – Esitlus

AO7 – Informatsioon ja kommunikatsioon

### **AO1 INFOTEHNOLOOGIA PÕHIMÕISTED JA INFOÜHISKOND**

1. Põhimõisted
2. Riistvara
3. Mälu
4. Tarkvara
5. Arvutivõrgud
6. Arvutid igapäevaelus
7. Infotehnoloogia ja ühiskond
8. Turvalisus, õiguskaitse ja seadusandlus
9. Infotehnoloogia ja Eesti

### **AO2 ARVUTI KASUTAMINE JA FAILIHALDUS**

1. Elementaarioskused
2. Töölaud
3. Failihaldus
4. Failide lihtne redigeerimine
5. Prindihaldus

### **AO3 TEKSTITÖÖTLUS**

1. Alustamine
2. Põhioperatsioonid
3. Kujundamine (vormindamine)
4. Dokumendi viimistlemine
5. Printimine
6. Muud oskused

### **AO4 TABELITÖÖTLUS**

1. Elementaarioskused
2. Põhioperatsioonid
3. Valemid ja funktsioonid
4. Kujundamine (vormindamine)
5. Diagrammid ja objektid
6. Printimine

**AO5 ANDMEBAASID**

1. Alustamine
2. Andmebaasi loomine
3. Vormi kasutamine
4. Informatsiooni otsimine
5. Aruanded

**AO6 ESITLUS**

1. Elementaaroskused
2. Põhitegevused
3. Vormindamine
4. Graafika ja diagrammid
5. Printimine ja levitamine
6. Slaidiseansi efektid
7. Slaidiseansi vaatamine

**AO7 INFORMATSIOON JA KOMMUNIKATSIOON**

1. Veebi kasutamise elementaaroskused
2. Veebis navigeerimine
3. Otsing veebis
4. Järjehoidjad (bookmarks)
5. Elektronposti kasutamise elementaaroskused
6. Kirjavahetus
7. Adresseerimine
8. Postkasti haldamine
9. Listid ja uudisgrupid

**Kinnisvara hindajate teadmiste programm**

Käesolevas programmis on atestaatide tähistamiseks kasutatud järgmisi lühendeid:

Ü – üldatestaat;

E – elamispindade atestaat.

Käesolevas programmis on kasutatud nõutavate teadmiste ulatuse tähistamiseks järgmisi tasemeid:

1 – algteadmised, mis eeldavad põhimõtete tundmist;

2 – sügavamad teadmised, mis ulatuselt jäävad eelneva ja järgneva vahele;

3 – detailsed teadmised, mis eeldavad orienteerumist kõigis üksikasjades.

*Kinnisvara hindajalt oodatakse vastavalt taotletavale atestaadile teadmisi järgmises ulatuses:*

**1. Juriidika**

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
1.1.	Asjaõigusseadus	2	2
1.2.	Asjaõigusseaduse rakendusseadus	2	2
1.3.	Korteriomandiseadus	2	2
1.4.	Korteriühistu seadus	2	2
1.5.	Mittetulundusühingute seadus (peatükid 1, 4 ja 7)	1	1
1.6.	Eluruumide erastamise seadus	1	1
1.7.	Kinnistusraamatuseadus	1	1
1.8.	Rendiseadus	2	1
1.9.	Maa hindamise seadus	2	1
1.10.	Maareformiseadus	1	1
1.11.	Metsaseadus (paragrahvid 1-18)	2	1
1.12.	Maamaksu seadus (paragrahvid 1-4)	2	2
1.13.	Planeerimis- ja ehitusseadus (peatükid 7-9) <sup>3</sup>	2	2
1.14.	Tsiviilseadustiku üldosa seadus (peatükid 1 ja 5)	1	1
1.15.	Äriseadustik (paragrahvid 16-21; 34; 53; 135-220; 221-383)	1	1
1.16.	Täitevmenetluse seadustik (paragrahvid 1; 48-64)	1	1
1.17.	Maksukorralduse seadus	1	1
1.18.	Tulumaksuseadus	2	1
1.19.	Käibemaksuseadus (peatükid 1 ja 3)	2	1
1.20.	Raamatupidamise seadus	2	1
1.21.	Kinnisasja sundvõõrandamise seadus (paragrahvid 1-6; 15-21; 27-32)	2	1
1.22.	Maakorraldusseadus (peatükk 1)	1	1
1.23.	Maakatastriseadus	2	1
1.24.	Keskkonnamõtjude hindamise seadus	2	1
1.25.	Rahapesu tõkestamise seadus	2	1

<sup>3</sup> uued eelnõud on menetluses, nende jõustumisel lähtuda uu(t)est seadus(t)est

## 2. Kinnisvara hindamise süsteem

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
2.1.	Hindamise eesmärgid ja sellest tulenevad erisused		
2.1.1.	tagatise hindamine	3	3
2.1.2.	Finantsaruandlus	3	1
2.1.3.	Kinnisvaramaks	3	1
2.1.4.	Sundvõõrandamine	3	1
2.1.5.	Kindlustus	2	1
2.1.6.	Investeeringud	3	1
2.2.	Hindamisturg, ka avaliku sektori poolt tehtavad hindamised	2	1
2.3.	Kutsenõuded (atesteerimine ja litsentseerimine)	2	1
2.4.	EKHÜ heade tavade koodeks	3	3
2.5.	IVSC standard	3	3
2.6.	TEGoVA standard	2	2

## 3. Väärtus ja hindamise põhimõisted

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
3.1.	Põhimõisted		
3.1.1.	Turg	2	2
3.1.2.	Hind	2	2
3.1.3.	Maksumus	2	2
3.1.4.	parim kasutus	2	2
3.1.5.	Väärtus	3	3
3.2.	Väärtuse liigid		
3.2.1.	Turuväärtus	3	3
3.2.2.	Kasutusväärtus	2	1
3.2.3.	investeeritud vara väärtus	2	1
3.2.4.	tegutseva ettevõtte (going concern) väärtus	2	1
3.2.5.	kindlustatav väärtus	3	2
3.2.6.	maksustatav väärtus	3	2
3.2.7.	Lõpetusväärtus	2	1
3.2.8.	Likvideerimisväärtus ehk sündmüügiväärtus	3	2
3.2.9.	Eriväärtus	2	2
3.3.	Muud mõisted		
3.3.1.	piiratud turuga vara	2	1
3.3.2.	eri-, eriotstarbelised või eriprojektiga varad	2	1
3.3.3.	Taastamismaksumus, jääktaastamismaksumus	2	1
3.3.4.	asendusmaksumus, jääkasendusmaksumus	2	1

## 4. Majandusteoreetilised alused

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
4.1.	Nõudlus ja pakkumine		
4.1.1.	nõudlus ja pakkumine, nõudluse ja pakkumise muutuse mõju tasakaaluhinnale	2	1
4.1.2.	elastne ja mitteelastne nõudlus ja pakkumine ning selle mõju tasakaaluhinnale	2	1

4.2.	Asendusefekt	2	1
4.3.	Alternatiivkulu	2	1
4.4.	Positiivsed ja negatiivsed välisefektid	2	1
4.5.	Kinnisvara väärtust mõjutavad tegurid (sotsiaalsed ja majanduslikud tegurid, riiklik regulatsioon ja keskkonnategurid)	2	1

### 5. Raha- ja kapitaliturud

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
5.1.	Rahaturu instrumendid	2	1
5.2.	Kapitalituru instrumendid	2	1
5.3.	Majandustsükli-, -trendid ja inflatsioon	2	1
5.4.	Kinnisvara finantseerimise allikad	2	2
5.5.	Riskihindamise meetodid	2	2
5.6.	Kinnisvaraportfell, kinnisvaraindeks	2	2

### 6. Ettevõtte rahandus

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
6.1.	Ettevõtte bilanss	2	-
6.2.	Kasumiaruanne	2	-
6.3.	Tuludeklaratsioon	2	-
6.4.	Põhilised finantssuhtarvud	2	-
6.5.	Kapitali hind, finantsvõimendus	2	-
6.6.	Raha ajaväärtus, investeeringud	2	-

### 7. Kinnisvaraturg ja kinnisvaraturu analüüs

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
7.1.	Kinnisvaraturg ja selle		
7.1.1.	liigid	3	3
7.1.2.	tsüklilisus	3	2
7.1.3.	analüüsi liigid	3	2
7.1.4.	nõudlust mõjutavad tegurid	3	2
7.1.5.	pakkumist mõjutavad tegurid	3	2
7.1.6.	efektiivsus	3	2
7.2.	Turuanalüüsi protseduur erinevate kinnisvara liikide puhul		
7.2.1.	elamispind	3	3
7.2.2.	kaubandus- ja teeninduspind	3	1
7.2.3.	büroopind	3	1
7.2.4.	tööstuspind	3	1
7.2.5.	põllu- ja metsamajanduslik kinnisvara	3	1
7.3.	Eesti kinnisvaraturg	3	2
7.4.	Euroopa kinnisvaraturg	2	1

### 8. Hindamise protseduur

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
8.1.	Hindamiseks vajalike lähteandmete allikad	3	3
8.2.	Hindamiseks vajalike lähteandmete kogumine ja analüüs	3	3
8.3.	Piirkonna iseloomustamiseks kasutatavad näitajad ja nende analüüs	3	3

8.4.	Maa iseloomustamiseks kasutatavad näitajad ja nende analüüs	3	2
8.5.	Parima kasutuse analüüs	3	3
8.6.	Metsa iseloomustamiseks kasutatavad näitajad	3	1
8.7.	Keskkonna iseloomustamiseks kasutatavad näitajad	3	2
8.8.	Eksperthinnangu koostamine	3	3

### 9. Kinnisvara hindamise meetodid

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
9.1.	Kulumeetod		
9.1.1.	meetodi olemus	3	1
9.1.2.	maa hindamine	3	1
9.1.3.	ehituskulude leidmine	3	1
9.1.4.	kulumi arvutamise meetodid	3	1
9.2.	Võrdlusmeetod		
9.2.1.	meetodi olemus	3	3
9.2.2.	võrreldavate objektide valiku kriteeriumid ja vajalikud võrdlusandmed	3	3
9.2.3.	võrdlemise läbiviimise meetodid	3	3
9.3.	Tulumeetod		
9.3.1.	diskonteeritud rahavoogude meetod		
9.3.1.1	meetodi olemus	3	1
9.3.1.2	tulude-kulude analüüs ja prognoos, rahavoog	3	1
9.3.1.3	diskontomäära valik	3	1
9.3.2.	tulude kapitaliseerimise meetod		
9.3.2.1	meetodi olemus	3	1
9.3.2.2	tulude-kulude analüüs, stabiliseeritud tulu	3	1
9.3.2.3	kapitalisatsioonimäära valik	3	1
9.3.3.	residuaalmeetod	3	1
9.3.4.	kogutulu kordaja meetod	3	1
9.4.	Kombineeritud hindamise meetodid	3	1
9.5.	Hindamise eesmärgist ja väärtuse liigist tulenev hindamise meetodi valik ning hindamise läbiviimine	3	1

### 10. Ehitus

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
10.1.	Ehitusgeoloogia, pinnase reostus	2	1
10.2.	Ehitise konstruktsioon ja ehitusstatistika	2	2
10.3.	Ehitustehnoloogia ja protseduurid	1	1
10.4.	Ehitusmaterjalid, nende iseloomustus ja kasutus	2	2
10.5.	Ehitusstandardid	1	1
10.6.	Ehitise defektide ja kahjustuste määramise meetodid, nende vältimine	2	2
10.7.	Ehitise pindala ja kubatuuri määramine	2	2

### 11. Statistika meetodid

Nr.	Selgitus sisu kohta	Ü	E
11.1.	Suhtarvud	2	2
11.2.	Keskmiised, mahukeskmised, asendikeskmised	2	2
11.3.	Variatsiooninäitajad, dispersioon, standardhälve	2	2

11.4.	Aegridade analüüs, aegridade tasandamine	2	1
11.5.	Nähtustevaheliste seoste uurimine, funktsionaalsed ja korrelatiivsed seosed	2	1



## **EKHÜ Heade Tavade Koodeks**

### **1. Eesmärk**

Heade tavade koodeksi eesmärgiks on luua eetilise alus Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (edaspidi ühing) liikmetele ja atesteeritud kinnisvara hindajatele (mõlemad: edaspidi hindaja) hindamisega seonduvates toimingutes ning omavahelistes suhetes.

### **2. Üldsätted**

#### **2.1. Suhted ühinguga**

2.1.1 Hindajal on kohustus järgida lisaks põhikirjale käesolevat heade tavade koodeksit.

2.1.2 Hindaja hoiab ühingu ja hindaja head mainet.

2.1.3 Hindaja täiendab pidevalt oma kutseoskusi.

2.1.4 Hindaja lähtub Eesti Vabariigi õigusaktidest, ühingu poolt kasutamiseks soovitud rahvusvahelistest hindamis-standarditest ja nende rakendusjuhenditest.

2.1.5 Heaks tavaks peetakse hindaja töötamist ühe ja sama äriühingu või kaubamärgi nime all.

2.1.6 Kui hindaja vahetab töökohta või muutuvad tema töökoha aadress, telefon jm kontaktandmed, teatab hindaja muudatustest ühingule.

2.1.7 Hindaja peab esitama aruandluse ja tasuma atestaadi aastatasu vastavalt ühingu nõuetele.

#### **2.2 Suhted kolleegidega**

2.2.1 Hindajal on kohustus heade tavade rikkumise fakti ilmnemisel või teise hindaja poolt rikutud või vaidlustatud õiguse kaitseks pöörduda kirjaliku avaldusega ühingu Aukohtu poole.

2.2.2 Kõik ühingu liikmed järgivad käesoleva koodeksi täitmist. Sanktsioone rakendavad neile antud volituste piires ühingu juhtorganid ja Aukohus.

2.2.3 Hindaja ei arvusta omal algatusel teiste hindajate tehtud hindamisi väljaspool ühingut. Hindajal ei ole õigust reklaamida enda või oma tööandja teenuseid teistest paremana.

#### **2.3. Suhted klientidega**

2.3.1 Hindaja ei tohi põhjustada ega soodustada arusaamatuste tekkimist suhtlemisel kliendiga ja teiste hindajatega.

2.3.2 Hindaja ei tegutse valdkondades, millised ei vasta talle omistatud atestaadi pädevusvaldkondadele ning millede osas tema erialane pädevus pole piisav.

2.3.3 Hindajal ei ole õigust konsulteerida hindamistoimingutes vastandlikke osapooli, välja arvatud juhud, mil mõlemad osapooled seda soovivad.

2.3.4 Hindaja peab olema erapooletu ja keelduma hindamistoimingutest, mille puhul klient avaldab survet hindaja arvates vääralt lõpptulemuse suunas.

### **3. Hindamistoimingu läbiviimine**

3.1. Hindajal on kohustus välja selgitada kõik hindamise läbiviimiseks vajalikud algandmed, tal ei ole õigust neid varjata ega moonutada.

3.2. Hindajal on kohustus hindamistoimingu käigus teha kõigi hinnatavate objektide ülevaatus, v.a kui klient on määranud lähteülesande teisiti ja eksperthinnangus on see üheselt esitatud.

3.3. Eksperthinnang peab sisaldama kõiki olulisi hindajale teadaolevaid väärtust mõjutavaid tegureid.

3.4. Eksperthinnangus ei või olla loogilisi vasturääkivusi.

3.5. Ennustustele ja oletustele põhinevaid hindamisi tavaliselt ei tehta. Prognoosi lähtekohad ja riskitegurid tuuakse selgelt esile.

3.6. Eksperthinnang peab sisaldama hindamise eesmärki, meetodika kirjeldust, terminite selgitusi, tehtud arvutusi ja muid hindamise aluseid nii selgelt, et selle kasutaja võiks saada piisavalt täpse pildi hindamise protsessist ja veenduda selle korrektsuses. Algallikate olemasolul on nendele viitamine kohustuslik.

3.7. Eksperthinnang peab piiritlema selgelt hinnangu kasutusvaldkonna.

3.8. Eksperthinnang antakse kirjalikult.

3.9. Hindajatel on kohustus säilitada kõigi tasu eest tehtud eksperthinnangute koopiaid vastavalt kehtivale raamatupidamise ning finantsdokumentide säilitamise korrale.

3.10. Hindajal on kohustus anda kliendile selgitusi eksperthinnangu ja hindamistoimingu kohta.

3.11. Kui eksperthinnangu koostamisel on tekkinud hindaja süül viga, siis hindaja on kohustatud selle ilmsiks tulekul tegema omalt poolt kõik selleks, et viia sisse vastav korrektuur. Hindaja koostab selleks kirjaliku õiendi ja esitab selle kliendile. Vea korrektuuri eest ei võeta täiendavat tasu.

### **4. Saladuse hoidmine, vaikimise kohustus**

4.1. Hindajal ei ole õigust esitada eksperthinnangut teistele peale kliendi, kui pole kokku lepitud teisiti või seadusega sätestatud juhtudel.

4.2. Hindajal on kohustus hoida saladuses temale usaldatud erialast konfidentsiaalset informatsiooni kuni vajaduse kadumiseni või vaikimiskohustuse äralangemiseni.

## **5. Hindaja töö tasustamine**

5.1. Ekspert hinnangu koostamise eest küsitav tasu peab olema sõltuvuses:

5.1.1 objekti olemusest, analüüsi põhjalikkusest, mahust ning vastutusest selle töö täitmisel;

5.1.2 toimingu sooritamiseks kulutatavast ajast;

5.1.3 analoogsete toimingute eest tavaliselt makstavast tasust;

5.2. Ekspert hinnangu koostamise eest võetav tasu või selle määramise alused tehakse kliendile teatavaks toimingu alustamisel.

5.3. Hindaja väldib sedavõrd madalaid teenuse hindu või töö täitmise ajakulule tuginevaid pakkumisi ja lepinguid, mis ei võimalda osutada kvaliteetset teenust vastavalt standarditele ja headele tavadele.

## **6. Ekspert hinnangu allkirjastamine, ühingu nime ja sümboolika kasutamine**

6.1. Hindajal on kohustus allkirjastada tema poolt koostatud ekspert hinnang. Ekspert hinnangus on lubatud koos allkirjaga kasutada teksti "Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige".

6.2. Hindajal on kohustus enda poolt esitatavates töödes ära märkida oma atesteerimistunnistuse number ja atesteerimise valdkond.

## **7. Heade Tavade Koodeksi vastuvõtmine**

7.1. EKHÜ üldkoosolekul 20.12.2001 vastu võetud Heade Tavade Koodeks asendab EKHÜ üldkoosolekul 15.12.1995 vastu võetud Heade Tavade Koodeksit.