**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**

**TÖÖ KIRJELDUS**

|  |
| --- |
| **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. 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 liikumisvahendeid, arvutit, kontoritarkvara ja infosüsteeme ning mobiiltelefoni.  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. Tööosad** |
| 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 |
| **A.5. Regulatsioonid 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. |
| **A.6. Tulevikuoskused** |
| Teave oskuste ja trendide kohta, mille tähtsus valdkonnas kasvab  Vara hindajale on oluline on 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. 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. |
| **Ettepanekud kutsestandardi A osa kohta** |

**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 kutse taotlemisel ja taastõendamisel** |
| **Nõuded kutse taotlemisel**   * + - * 1. Kõrgharidus, soovitavalt majandus-, ehitus-, õigusteadus- või kinnisvaraalane         2. Punktides 2.1. ja 2.2. nimetatud nõuetest üks peab olema täidetud   1. Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kehtiv kutse ja vähemalt 2-aastane hindamisalane töökogemus   2. Vähemalt 3-aastane hindamisalane töökogemus  1. 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  1. Vara hindaja, tase 7 kutse kompetentsidega seotud täienduskoolitused mahus\* vähemalt 100 TP 2. Vähemalt 3-aastane hindamisalane töökogemus kutse kinnisvarahindaja, tase 6 kehtivusajal   Kutse andmise korraldus on reguleeritud kinnisvarahindaja kutsete kutse andmise korras.  \* Mahu arvestamise aluseks on kutsestandardi lisa 1 Täiendkoolituse mahu arvestamise alused. |
| **Ettepanekud B.1 osa kohta** |

|  |
| --- |
| **B.2. Kinnisvarahindaja, tase 6****üldoskused** |
| **Mõtlemisoskused**   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. Kriitiline mõtlemine – kahtleb nähtuste vaheliste seoste loogilisuses, paikapidavuses ja toimivuses. 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**   1. Väärtustest lähtumine – juhindub oma töös ja kutsealases tegevuses heast tavast, üldtunnustatud ja tööalastest eetikanõuetest. 2. Juhistest ja nõuetest lähtumine – järgib tööd tehes asjakohaseid standardeid, õigusakte juhiseid, nõudeid, eeskirju jmt. 3. Pinge talumine – säilitab keerukates olukordades rahu ega kaota enesekontrolli. 4. Vastutuse võtmine – seostab oma tegevust võimalike tagajärgedega ning on valmis ja võimeline tulemustest aru andma.   **Lävimisoskused**   1. Usaldusliku suhte loomine – suhtleb inimestega, väljendades oma kavatsusi ausalt, selgelt ning erapooletult ja säilitades konfidentsiaalsuse. 2. Argumenteerimine – põhjendab oma väite tõepärasust teiste väidete, selgituste ja järelduste abil. 3. Teabe esitamine – esitab selgelt asjakohast teavet suuliselt, kirjalikult või visuaalselt. 4. Keeleoskus – sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektses eesti keeles tasemel C1 (Lisa 2 – keelte oskustasemete kirjeldused). 5. Digitaalne kirjaoskus – kasutab oma igapäevatöös arvutit infotöötluse, kommunikatsiooni, ohutuse ja probleemilahenduse osas iseseisva kasutaja tasemel ning sisuloome osas algaja tasemel (Lisa 3 – digipädevuste enesehindamise skaala DigComp). |
| **Ettepanekud üldoskuste kohta** |

|  |
| --- |
| **B.3. Kompetentsid** |

**KOHUSTUSLIKUD 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, ehitisregistrist ning vajadusel teistest andmeallikatest. Kogub hinnatava vara kohta muid dokumente (nt detailplaneeringud) 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 algallikatest (nt Statistikaamet, Eesti Pank jm) saadud informatsiooni. 2. Analüüsib ja prognoosib hinnatava vara kontekstis kinnisvaraturu olukorda, lähtudes turu dünaamikast, sektorist ja piirkonnast. 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 aruande. 6. Arhiveerib hindamisaruande ja hindamisega seotud dokumentatsiooni. | |
| **Ettepanekud kohtususlike kompetentside kohta** | |

**C-osa**

**ÜLDTEAVE JA LISAD**

|  |  |
| --- | --- |
| **C.1. Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile** | |
| 1. Kutsestandardi tähis kutseregistris | Täidab kutseregistri töötaja |
| 1. 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 |
| 1. Kutsestandardi kinnitaja | Arhitektuuri, Geomaatika, Ehituse ja Kinnisvara Kutsenõukogu |
| 1. Kutsenõukogu otsuse number |  |
| 1. Kutsenõukogu otsuse kuupäev |  |
| 1. Kutsestandard kehtib kuni |  |
| 1. Kutsestandardi versiooni number | 10 |
| 1. Viide ametite klassifikaatorile (ISCO 08) | 3315 Hindajad ja kahjuhindajad |
| 1. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF) | 5 |
| **C.2. Kutse nimetus võõrkeeles** | |
| Inglise keeles – Residential valuer | |
| **C.3. Lisad** | |
| Lisa 1 Täiendkoolituse mahu arvestamise alused  Lisa 2 Keelte oskustasemete kirjeldused  Lisa 3 Digipädevuste enesehindamise skaala | |