

TEOREETILISTE TEADMISTE JA OSKUSTE NÕUDED

Kinnitatud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu kutsekomisjoni poolt 18. september 2020. aastal.

Käesolevas dokumendis on kutsetasemeid tähistatud alljärgnevalt:

NH – kinnisvara noorehindaja

KH - kinnisvara hindaja

VH – vara hindaja

Käesolevas dokumendis on teadmiste ja oskuste tasemed tähistatud alljärgnevalt:

1. algtase - põhimõistete ja põhimõtete üldine teadmine, oskus neid vajalikest allikatest otsida;
2. kesktase - mõistete ja faktide selgitamine, nende põhjal näidete toomine, üldiste seoste loomine;
3. kõrgtase - põhjalikud teadmised, seostatud faktide alusel analüüsimine, järeldamine, hindamine, üldistamine.

Koolitusprogrammide ja eksamiküsimuste koostamisel tuleb arvestada, et hindajatel tuleb eksami sooritamiseks anda vastuseid vastavalt allpooltoodud teematikale ja eeldatavale teadmiste tasemele.

Kutseliste hindajate teoreetiliste teadmiste ja oskuste kohustuslikud nõuded:

I Majandusteoreetilised alused

Nr	Selgitus sisu kohta	NH	KH	VH
1.	Makroökonomika - rahvamajanduse arvepidamissüsteemi põhinäitajad (RKP, SKP) - inflatsioon ja hinnaindeksid - majandustsüklid <u>Soovitav kirjandus:</u> Arrak, A., Eamets, R., Karm, T. jt. Majanduse ABC. III trükk. Tartu 2002 Eamets, R., Kaasa, A., Kaldaru, H., Parts, E., Trasberg, V. Sissejuhatus majandusteooriasse. Tartu Ülikooli Kirjastus. 2005 Statistikaamet. Terminite sõnastik. https://www.stat.ee/76870	1 1 1	2 2 1	3 3 2
2.	Mikroökonomika - turu olemus - täieliku ja mittetäieliku konkurentsi turg - nõudlus ja seda mõjutavad tegurid - pakkumine ja seda mõjutavad tegurid - turu tasakaal - nõudluse ja pakkumise hinnaelastsus <u>Soovitav kirjandus:</u> Eamets, R., Kaasa, A., Kaldaru, H., Parts, E., Trasberg, V. Sissejuhatus majandusteooriasse. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2005	1 1 1 1 1 -	2 2 2 2 2 1	3 3 2 2 2 2

	Kerem, K., Keres, K., Randveer, M. Mikroökonomika alused. Külim. 2004 Kerem, K., Randveer, M. Mikro- ja makroökonomika põhikursus. Tallinn. Külim. 2007			
3.	Raha ja pangandus - finantsturg - väärtpaberid - raha ajaväärtus, nominaalne ja reaalne intressimäär - risk ja portfelliteooria <u>Soovitatav kirjandus:</u> Roos, A., Nurmet, M., Ivanova, N., Sander, P. Finantsturud ja -institutsioonid. TÜ Kirjastus. 2014 Ärerahandus. Kõomägi, M. Tartu. TÜ Kirjastus, 2006 Zirnask, V., Liikane, K. Raha, pangad ja finantsturud. I osa. HP Toimetised. 1994	1 - - -	1 1 1 1	2 2 3 1
4.	Ärerahandus			
4.1	Raamatupidamise aastaaruanne ¹ - bilanss - kasumiaruanne <u>Soovitatav kirjandus:</u> Ilisson, R. Finantsanalüüs ja planeerimine. 2004	-	1	2
4.2	Põhilised ettevõttega seotud finantssuhtarvud ¹ - omakapitali tulusus (ROE) - varade tulusus (ROA, ROR) - käibe- ehk müügitulu rentaablus (PM) - ärikasumi marginaal (EBIT/A) - varade müügitulu tootlus (S/A) - võlakordaja (D/A) - likviidsus- ja maksevõimekordajad (QR, CA/CL) - intressikulude kattekordaja (TIE, DSCR) <u>Soovitatav kirjandus:</u> Kõomägi, M. Ärerahandus. Tartu. TÜ Kirjastus. 2006	-	1	2
4.3	Kinnisvaraga seonduvad finantssuhtarvud ¹ - kapitalisatsioonimäär (Ro) - omakapitali kapitalisatsioonimäär (Re) - hüpoteegikonstant (Rm) - laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) - laenu-väärtuse suhtarv (LTV) <u>Soovitatav kirjandus:</u> Kask, K. Kinnisvara rahandus. Tartu Ülikool. 1997	-	1	3
4.4	Ettevõtte kapitali struktuur ja kapitali hind. Finantsvõimendus. <u>Soovitatav kirjandus:</u> Kõomägi, M. Ärerahandus. Tartu. TÜ Kirjastus. 2006	-	1	3

¹ Üldteema taha märgitud teadmiste tasemed kehtivad kõigile alateema punktidele.

4.5	<p>Investeeringute tasuvuse analüüs¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - nüüdispuhasväärtus (NPV) - sisemine tulumäär (IRR) - kasumiindeks (PI) - tasuvuspunkt (BEP) - tasuvusaeg (PB) - diskonteeritud tasuvusaeg (DPB) <p><u>Soovitatav kirjandus:</u> Eesti Standardikeskus. EVS 875-9 Tulumeetod Kask, K. Kinnisvara rahandus. Tartu Ülikool. 1997 Kõomägi, M. Ärirahandus. Tartu. TÜ Kirjastus. 2006</p>	-	2	3
4.6	<p>Investeeringute riski hindamine¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - riski mõiste rahandusteoorias - riski liigid ja nende allikad - riski hindamise meetodid (tundlikkuse ehk sensitiivsuse analüüs, stsenaariumianalüüs, otsustus- ehk tõenäosuspuu) <p><u>Soovitatav kirjandus:</u> Juhkam, A., Masso, J. (toimetajad). Riskid Eesti ettevõtetes ja riskijuhtimine. 2002 Kask, K. Kinnisvara rahandus, Tartu Ülikool. 1997 Kõomägi, M. Ärirahandus. Tartu. TÜ Kirjastus. 2006 Paas, T. (toimetaja). Riskid Eesti majanduses. TÜ Kirjastus. 2000</p>	1	2	3

II Kinnisvaraturg

Nr	Selgitus sisu kohta	NH	KH	VH
1.	<p>Kinnisvaraturg ja selle liigitus</p> <p><u>Soovitatav kirjandus:</u> American Appraisal Institute. Kinnisvara hindamine, 13. trükk, eestikeelne väljaanne. 2015 Eesti Standardiamet. EVS 875-2 Varade liigid</p>	2	3	3
2.	<p>Nõudlus ja pakkumine kinnisvaraturul ja neid mõjutavad tegurid</p> <p><u>Soovitatav kirjandus:</u> American Appraisal Institute. Kinnisvara hindamine, 13. trükk, eestikeelne väljaanne. 2015</p>	2	3	3
3.	<p>Kinnisvaraturu efektiivsus</p> <p><u>Soovitatav kirjandus:</u> American Appraisal Institute. Kinnisvara hindamine, 13. trükk, eestikeelne väljaanne. 2015</p>	1	3	3
4.	<p>Kinnisvaraturu analüüs: eesmärk, etapid ja tehnikad</p> <ul style="list-style-type: none"> - eluotstarbeline kinnisvara - äriotstarbeline kinnisvara - tootmisotstarbeline kinnisvara - põllu- ja metsamajanduslik kinnisvara 	3 1 1 1	3 2 2 2	3 3 3 3

	- muu kinnisvara <u>Soovitatav kirjandus:</u> American Appraisal Institute. Kinnisvara hindamine. 13. trükk, eestikeelne väljaanne. 2015 Eesti Standardiamet. EVS 875-10 Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus	1	2	3
5.	Eesti kinnisvaraturu olukord, peamised turuosalised - eluotstarbeline kinnisvara - äriotstarbeline kinnisvara - tootmisotstarbeline kinnisvara - põllu- ja metsamajanduslik kinnisvara <u>Soovitatav kirjandus:</u> Kinnisvaraturu ülevaated, kinnisvaraportaaliid, perioodika	3 - - -	3 2 2 2	3 3 3 3

III Hindamise regulatsioon

Nr	Selgitus sisu kohta	NH	KH	VH
1.	Kinnisvara hindaja kutseenõuded, kutsestandard, kutsekvalifikatsioon	3	3	3
2.	EKHÜ tegevus ja eesmärk ning struktuur, EKHÜ heade tavade koodeksist tulenevad nõuded	3	3	3
3.	Kutseliste hindajate aruandluse ja auditeerimise kord	3	3	3
4.	Eesti vara hindamise standardite EVS 875 ajakohased väljaanded ² :			
4.1	EVS 875-1 Hindamise mõisted ja põhimõtted, mh - hind - maksumus - väärtus - parim kasutus	2 3 3 3 3	3 3 3 3 3	3 3 3 3 3
4.2	EVS 875-2 Varade liigid, mh - eriotstarbelised varad	2 1	3 2	3 3
4.3	EVS 875-3 Hindamise alused, mh - turuväärtus - investeringuväärtus - maksustamisväärtus - harilik väärtus - eriväärtus - õiglane väärtus - sünergiline väärtus - hüvitusväärtus - kinnispandi väärtus - loodetav väärtus - tegutseva ettevõtte väärtus - likvideerimisväärtus	2 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 - 1	3 3 2 2 2 2 2 2 2 2 1 2	3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3

² Ajakohaste väljaannete all on mõeldud standardite uustöötusi; uued standardid lisanduvad ülaltoodud loetelule vastavalt nende kehtestamisele. Standardite teemasid, mida pole eraldi alapunktidenä välja toodud, peab teadma tasemel, mis vastab kogu standardi teadmise nõuetele (märgitud iga standardi kohta esimesel real).

	- harilikule väärtusele vastav turupõhine kasutustasu	1	2	3
4.4	EVS 875-4 Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine, mh	2	3	3
	- hindaja kutse-eetika	3	3	3
	- tellimusleping	3	3	3
	- andmete kogumine ja ülevaatus	3	3	3
	- eksperthinnang	3	3	3
	- lisahinnang	3	3	3
	- ekspertarvamus	3	3	3
4.5	EVS 875-5 Hindamine finantsaruandluse eesmärgil, mh	1	2	3
	- ettevõtte väärtus	-	1	2
	ettevõtte väärtuse hindamise põhimõtted	-	-	2
4.6	EVS 875-6 Hindamine laenamise eesmärgil, mh	2	3	3
	- üldnõuded hindamisele laenamise eesmärgil	3	3	3
4.7	EVS 875-7 Hinnangu läbivaatus	1	3	3
4.8	EVS 875-8 Kulumeetod, mh	1	2	3
	- meetodi olemus	2	3	3
4.9	EVS 875-9 Tulumetod, mh	1	2	3
	diskonteeritud rahavoogude meetod			
	- meetodi olemus	1	3	3
	- tulude-kulude analüüs ja prognoos, rahavoog	-	2	3
	- diskontomäära valik	-	2	3
	- meetodi rakendamine	-	2	3
	- hindamiskäigu põhjendus	-	2	3
	- hindamistulemuse esitamine	-	2	3
	tulude kapitaliseerimise meetod			
	- meetodi olemus	1	3	3
	- tulude-kulude analüüs, stabiliseeritud rahavoog	-	2	3
	- kapitalisatsioonimäära valik	-	2	3
	- meetodi rakendamine	-	2	3
	- hindamiskäigu põhjendus	-	2	3
	- hindamistulemuse esitamine	-	2	3
	- kogutulu kordaja meetod	-	1	1
4.10	EVS 875-10 Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus, mh	3	3	3
	- välismõjude tasand	2	3	3
	- turu tasand	2	3	3
	- mets	1	1	2
	- parendused	3	3	3
	- kinnisvara kestlikkus	2	3	3
	- kulude analüüs	1	3	3
	- rendianalüüs	1	3	3
4.11	EVS 875-11 Võrdlusmeetod, mh	3	3	3
	- keskmised, mahukeskmised, asendikeskmised	2	2	3
	- variatsiooninäitarvud, dispersioon, standardhälve	-	1	2
	- aeGRIDade analüüs, aeGRIDade tasandamine	-	1	2
	- nähtustevaheliste seoste uurimine, funktsionaalsed ja korrelatiivsed seosed	-	1	2

4.12	EVS 875-12 Hindamine hüvitamise eesmärgil, mh - hüvitamise eesmärk	1 2	2 2	3 3
4.13	EVS 875-13 Keskkonnariskide, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel	1	2	3

IV Ehitis ja ehitus³

Nr	Selgitus sisu kohta	NH	KH	VH
1.	Hoone osad: ¹ - välistarindid (välistrepid, terrassid, piirded, pinnatarindid jne.) - vundamendid - ehitustarindid (postid, talad, kandvad vaheseinad, vahelaed, trepid) - välisseinad, aknad, välisüksed - hoone kattetarindid (katuslaed, katused, katuseaknad)	2	2	2
2.	Tehnovõrgud: ¹ - elekter - gaas - küttesüsteem - ventilatsioon ja kliimaseadmed - liftid - veevarustus - reovete kanalisatsioon - sadevete kanalisatsioon - drenaaž - nõrkvoolusüsteemid (telefon, kaabel-TV, andmeside, fonosüsteem, tulekahjusignalisatsioon, valvesignalisatsioon, videovalve jne.)	2	2	2
3.	Siseviimistlus, -materjalid: ¹ - põrandad - seinad - laed - siseüksed - santehnika ja statsionaarne sisseseade	2	2	2
4.	Taristu: ¹ - sotsiaalne - tehniline	2	2	2

³ Ehitise ja ehituse osa punktides 1-4 esitatud teemad kattuvad osaliselt õiguse (V) osa punktides 28-31 esitatuga ja seetõttu tuleb neid vaadelda koos.

5.	Hoone ülevaatus, seisukorra hinnang - dokumentatsioon - hoone iga ja kulum - kahjustused ja ehitusvead - hoone hooldus ja korrashoid - hoone ümbrus - ülevaatus hoone osade kaupa	3	3	3
6.	Ehituskulude arvestus ja eelarvestamine	1	2	2

V Õigus⁴

Nr	Selgitus sisu kohta	NH	KH	VH
1.	Asjaõigus			
	- asjaõigused (AÕS § 5)	3	3	3
	- valduse ja valdaja mõisted, valduse liigid, omandamine, lõppemine ja kaitse (AÕS § 32-40 ja 44-45), (AÕS§ 41-42)	3	3	3
	- kinnistusraamat (AÕS § 51), avalikkuse põhimõtted (AÕS § 55), järjekoht (AÕS § 59- 61), kannete liigid (AÕS § 62)	3	3	3
	- omandi mõiste (AÕS § 68) ja liigid (TsÜS § 50 lg 1 ja 2)	3	3	3
	- vallasomandi mõiste (TsÜS § 50 lg 1 ja 2)	3	3	3
	- servituudi mõiste, sisu, liigid, tekkimine, lõppemine (AÕS § 172-228)	2	3	3
	- reaalkoormatise mõiste, sisu, tekkimine, lõppemine (AÕS § 229-240)	2	3	3
	- hoonestusõiguse mõiste, sisu, tekkimine, lõppemine, tähtaeg, tasu (AÕS § 241-255 ¹)	2	3	3
	- ostueesõiguse mõiste, tekkimine, teostamine (VÕS § 244, 249251, AÕS § 256, 257, 260 ⁴)	1	3	3
	- pandi mõiste, liigid, ese, pantija, pandiga tagatav nõue (AÕS § 276, 297)	1	3	3
	- hüpoteegi mõiste, tekkimine, lõppemine, sisu, ulatus, nõuete rahuldamine, jagamine, ühendamise, ühishüpoteek, kohtulik hüpoteek (AÕS § 325-364)	2	3	3
	- õiguslikul alusel püstitatud ehitus (AÕSRS § 13)	2	3	3
	- õigusliku aluseta püstitatud ehitus (AÕSRS § 14)	2	3	3
2.	Ehitus			
	- ehitus, ehitamine, ehitusprojekt, ehitise korrashoid (EhS § 3-6)	2	3	3
	- ehitise ja ehitamisega seotud põhimõtted (EhS § 7-10)	2	3	3
	- ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded (EhS § 11-14)	1	3	3
	- ehitamise dokumenteerimine (EhS § 15)	1	3	3
	- omaniku kohustused (EhS § 19), omanikujärelvalve (EhS § 20), ehitusettevõtja kohustused (EhS § 21)	-	3	3

⁴ Seaduste paragrahvid on toodud "Teoreetiliste teadmiste ja oskuste nõuete" kinnitamise aja seisuga. Kui seaduste ja/või paragrahvide osas on toimunud muudatused, lähtuda kehtivast regulatsioonist.

	- projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel (EhS § 26) ja detailplaneeringu olemasolul (EhS § 27), nende kehtivus (EhS § 33) ja kehtetuks tunnistamine (EhS § 34)	1	3	3
	- ehitusteatis (EhS § 35, 36)	2	3	3
	- ehitusluba (EhS § 38), andja (EhS § 39), kehtivus (EhS § 45), kehtetuks tunnistamine (EhS § 46)	2	3	3
	- ehitise alustamise ja täieliku lammutamise teatis (EhS § 43)	2	3	3
	- kasutusteatis (EhS § 47)	2	3	3
	- kasutusluba (EhS § 50), andja (EhS § 51), kehtivus (EhS § 56), kehtetuks tunnistamine (EhS § 57)	2	3	3
	- Ehitisregistri eesmärk (EhS § 58 lg 1), andmed (EhS § 60) ja nende tähendus (EhS § 61)	2	3	3
	- hoone energiatõhususe mõiste (EhS § 63 lg 1), energiatõhususe nõuete kohaldamisala (EhS § 62)	2	3	3
	- energiamärgis (EhS § 66)	2	3	3
	- paigaldis (EhS § 80 lg 1, 2 ja 3)	1	3	3
	- ehitise audit (EhS § 18)	2	3	3
3.	Hooneühistu ¹ - hooneühistu mõiste (HÜS § 1) - hooneühistu liikmelisus (HÜS § 2), liikmelisuse võõrandamine (HÜS § 8), pantimine (HÜS § 9), liikme kohustused (HÜS § 11-12) - ainukasutuses ja ühiskasutuses olevad hooneosad (HÜS § 3) - hooneühistule kuuluva kinnisasja valitsemine (HÜS § 15)	1	3	3
4.	Keskkonnajärelevalve - keskkonnajärelevalve sisu (KeJS § 2 lg 1) - keskkonnajärelevalve asutused ja nende ülesanded (KeJS § 3-7)	1 -	1 1	1 1
5.	Keskkonnamõju hindamine ja keskkonnajuhtimissüsteem - keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse eesmärk (KeHJS §1 lg 1) - keskkonnamõju (KeHJS §2 ¹) ja oluline keskkonnamõju (KeHJS §2 ²) - keskkonnamõju hindamise kohustuslikkus (KeHJS §3) - keskkonnamõju hindamise aruanne (KeHJS §20) - keskkonnamõju strateegiline hindamine (KeHJS §32) - keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustuslikkus (KeHJS §33) - keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (KeHJS §40 lg 1 ja 2)	- 1 1 - - - -	2 2 2 2 3 3 3	2 2 2 2 3 3 3
7.	Keskkonnatasud ¹ - keskkonnatasude seaduse reguleerimisala (KeTS §1) - keskkonnatasu (KeTS §3) - keskkonnatasude rakendamise eesmärk ja kasutamise põhialused (KeTS §4) - keskkonnatasu maksmise kohustus (KeTS §5)	-	-	2

8.	Kinnisasja omandamise kitsendamine - kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse reguleerimisala (KAOKS §1) - seaduse kohaldamisala (KAOKS §2) - kitsendusi rikkuva tehingu tühisus (KAOKS §3) - maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja omandamise kitsendused (KAOKS §4-6) - riigikaitselised kitsendused (KAOKS §10)	- - - - -	1 1 1 1 2	2 2 2 2 2
9.	Kinnisasja avalikes huvides omandamine - kinnisasja avalikes huvides omandamine ja sundvaldus (KAHOS § 2) - menetlusosalised (KAHOS § 6) - sundvaldus (KAHOS § 39) - sundvõõrandamise otsus (KAHOS § 29) - tasu ja hüvitised (KAHOS § 11-21)	1 - 3 - -	3 3 3 2 3	3 3 3 2 3
10.	Kinnistusraamat - kinnistu (KRS § 5 ¹) - kinnistusraamatusse kantavad kinnisasjad (KRS § 8) - kinnistusraamatusse kantavad asjaõigused (KRS § 9) - kinnistusraamatu sisu (KRS § 10-16, 19, 20) - kinnistusregistri kanded (KRS § 23-32) ja nende parandamine (KRS § 62 ¹ -66) - kinnistamine (KRS § 33-52) - kinnistute jagamine ja ühendamine (KRS § 53-60) - vastuväite ja keelumärke kandmine (KRS § 70) - kinnistusregistriosa sulgemine (KRS § 72, 73) - tutvumine ja väljatrükid (KRS § 74-76 ¹) - elektrooniline kinnistusraamat (KRS § 77 ¹)	3 3 3 3 3 2 2 2 3 3 3	3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3
11.	Korteriomand ja korteriühistu - korteriomandi mõiste (KrtS § 1 lg 1 ja 2) - korteriühistu mõiste ja õiguslik seisund (KrtS § 1 lg 4, § 16) - korteriomandite ja korteriühistu tekkimine (KrtS § 2, 3, 5 - 10) - korteriomandi eriomandi ese (KrtS § 4) - erikasutusõigus (KrtS § 14) - korteriühistu organid ja juhtimine (KrtS § 20 - 25) - korteriühistu valitseja ja majahaldur (KrtS § 26 - 28) - korteriomani õigused ja kohustused (KrtS § 30 - 31) - korteriomandi kaasomandi eseme valitsemine (KrtS § 34 - 39) - majandamiskulude kandmine ja jaotus (KrtS § 40) - korteriühistu majanduskava (KrtS § 41) - korteriomani õigus saada ja kohustus anda teavet (KrtS § 45 - 46) - korteriomandite ja korteriühistu lõppemine (KrtS § 57 - 61) - korterihoonestusõigus (KrtS § 62)	3 3 2 3 3 1 3 2 2 2 1 1 2 2 3	3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 2 3 3 3	3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 2 3 3 3

12.	Käibemaks¹ - maksu objekt (KMS § 1) - käive (KMS § 4) - käibe tekkimise koht kinnisasjadega seonduvalt (KMS § 10 lg 2 punkt 1) - käibemaksumäär (KMS § 15 lg 1) - maksuvaba käive kinnisasjadega seonduvalt (KMS § 16 lg 2 punktid 2 ja 3, lg 3 punktid 1 ja 2)	1	2	3
13.	Looduskaitse¹ - looduskaitse eesmärk (LKS § 1) - looduskaitse põhimõtted (LKS § 2) - kaitstavad loodusobjektid (LKS § 4) - rand ja kallas (LKS § 5), nende kasutamise kitsendused, erinevad vööndid (LKS § 34-42) - looduskaitse üldised kitsendused (LKS § 14) - liikumine kaitstaval loodusobjektil (LKS § 15) - loodusobjekti sisaldava kinnisasja võõrandamine (LKS § 16) - kaitsekohustuse teatis (LKS § 24) - kaitstava loodusobjekti kaitsekorralduskava (LKS § 25 lg 1) - kaitsealad (LKS § 26-31) - hoiuala (LKS § 32), hoiuala teatis (LKS § 33) - Natura 2000 ala kaitse eesmärk (LKS § 70)	1	1	1
14.	Maa hindamine¹ - maa hindamise seaduse ülesanne (MHS § 1) - hindamise objekt (MHS § 2) - hindamise alus, eesmärk, meetodika ja liigid (MHS § 3) - maa hindaja (MHS § 4) - korralise hindamise mõiste ja alused (MHS § 5), läbiviimine (MHS § 5 ¹) - maatüki maksustamishind (MHS § 6 lg 1 ja 4) - erakorraline hindamine (MHS § 8)	1	3	3

15.	Maakataster			
	- maakatastri pidamise eesmärk (MaaKatS § 1 ¹)	3	3	3
	- mõisted	3	3	3
	- katastripidaja ja tema ülesanded (MaaKatS § 3)	2	3	3
	- katastriandmetele juurdepääs (MaaKatS § 6)	2	3	3
	- maaregister (MaaKatS § 9)	1	1	1
	- katastriüksuse andmete väljavõte (MaaKatS § 10)	2	3	3
	- katastrikaart (MaaKatS § 11)	2	3	3
	- kitsenduste kaart (MaaKatS § 12)	2	3	3
	- katastri kõlvikukaart (MaaKatS § 131)	2	3	3
	- maa kvaliteedi ja hindamise kaart (MaaKatS § 14)	2	3	3
	- katastri aluskaardid (MaaKatS § 14 ¹)	2	3	3
	- katastriarhiiv (MaaKatS § 15)	2	3	3
	- katastriüksuse moodustamine (MaaKatS § 16)	2	3	3
	- katastriüksuse sihtotstarbe määramine (MaaKatS § 18), katastriüksuse sihtotstarbed (MaaKatS § 181)	3	3	3
	- sihtotstarbe määramise erisused (MaaKatS § 18 ²), muutmisest teatamine (MaaKatS § 19), kasutamise kitsenduste selgitamine (MaaKatS § 19 ¹)	2	3	3
16.	Maakorraldus			
	- maakorralduse mõiste (MaaKS § 2)	1	2	2
	- maakorralduse läbiviimine ja järelevalve (MaaKS § 3) ja läbiviijad ning nende õigused ja kohustused (MaaKS § 4)	-	2	3
	- maakorralduse nõuded (MaaKS § 5)	-	2	2
	- maakorralduse osalised ja tema õigused (MaaKS § 7-8)	-	2	2
	- kinnisasja jagamine ja liitmine (MaaKS § 13)	-	2	2
	- ümberkruntimise mõiste (MaaKS § 16)	-	2	2
	- kinnisasja hindamine (MaaKS § 23)	-	2	3
17.	Maa maksustamine			
	- maamaksu mõiste ja määramise üldised alused (MaaMS § 1)	3	3	3
	- maksu objekt ja subjekt (MaaMS § 2, 3, 10)	3	3	3
	- maksuvaba maa (MaaMS § 4)	1	3	3
	- maksumäär (MaaMS § 5)	3	3	3
18.	Mets			
	- metsaseaduse eesmärk (MS § 2)	1	1	1
	- mets ja metsamaa (MS § 3)	1	1	1
	- metsaseaduse kohaldamine (MS § 4)	1	1	1
	- riigimetsamaa (MS § 5)	-	1	1
	- metsaressursi arvestuse register (MS § 9)	-	1	1
	- metsa majandamine (MS § 16)	-	1	1
	- raided (MS § 28)	-	1	1
	- metsakasutusõiguse kitsendused (MS § 35)	-	1	1

19.	Muinsuskaitse			
	- muinsuskaitseaduse reguleerimisala (MuKS § 1)	1	2	2
	- mälestise mõiste (MuKS § 2)	1	2	2
	- mälestise liigid (MuKS § 3)	1	2	2
	- muinsuskaitseala (MuKS § 4)	1	2	2
	- mälestiste hävitamise ja rikkumise keeld (MuKS § 5)	-	2	2
	- ajutine kaitse (MuKS § 11)	-	2	2
	- mälestiseks tunnistamine (MuKS § 12)	-	2	2
	- mälestiste arvestus (MuKS § 13)	-	2	2
	- mälestise säilimise tagamine, omanikukitsendused (MuKS §16, 19, 24, 25 -29)	1	2	2
20.	Planeerimine			
	- planeerimiseaduse eesmärk ja reguleerimisala (PlanS § 1)	2	3	3
	- planeering (PlanS § 3 lg 1-5)	2	3	3
	- planeerimisalase tegevuse korraldaja ja tema ülesanded (PlanS § 4 lg 1, 2 ja 5)	2	3	3
	- terminid (PlanS § 6)	3	3	3
	- planeerimise põhimõtted (PlanS § 8-12)	2	3	3
	- üleriigiline planeering (PlanS § 13-14)	1	2	3
	- riigi eriplaneering (PlanS § 27)	1	2	3
	- maakonnaplaneering (PlanS § 55-56)	1	2	3
	- üldplaneering (PlanS § 74-94)	2	3	3
	- kohaliku omavalitsuse eriplaneering (PlanS § 95)	1	2	3
	- detailplaneering (PlanS § 124-142)	3	3	3
21.	Raamatupidamine	-	1	2
	Raamatupidamisseadus (RPS)			
22.	Tulumaks ¹	1	2	3
	- maksu objekt (TuMS § 1, lg 1)			
	- maksumäärad (TuMS § 4 lg 1)			
	- kasu vara võõrandamisest (TuMS § 15 lg 1, lg 4 punkt 3, lg 5 ja 6)			
	- renditulu (TuMS § 16 lg 1)			
23.	Tsiviilõiguse üldpõhimõtted			
	- tsiviilõiguse allikad (TsÜS § 2)	-	2	2
	- seaduse tõlgendamine ja analoogia (TsÜS § 3, 4)	-	2	2
	- tsiviilõiguste ja –kohustuste tekkimise alused (TsÜS § 5)	-	2	2
	- õigusjärglus (TsÜS § 6 lg 1-3)	-	2	2
	- füüsilise isiku õigus- ja teovõime (TsÜS § 7-13)	1	2	2
	- füüsilise isiku elukoht ja tegevuskoht (TsÜS § 14-16)	-	2	2
	- juriidilised isikud (TsÜS § 24-36)	1	2	2
	- esemed (TsÜS § 48-66 ¹)	1	3	3
	- tehingud (TsÜS § 67-76)	1	2	2
	- tehingu vorm (TsÜS § 77-83)	1	2	2

	- tehingu kehtetus (TsÜS § 84-89)	-	2	2
	- tehingu tühistamine (TsÜS § 90-101)	-	2	2
	- tingimuslik tehing (TsÜS § 102-110)	-	2	2
	- tehingu tegemise nõusolek (TsÜS § 111-114)	-	2	2
	- esindamine (TsÜS § 115-131)	1	2	2
	- vastutus teise isiku eest (TsÜS § 132, 133)	-	2	2
	- tähtaeg ja tähtpäev (TsÜS § 134-137)	-	2	2
	- tsiviilõiguste teostamise viisid (TsÜS § 138, 139)	-	2	2
	- aegumise mõiste ja arvestamine koht poolt (TsÜS § 142, 143)	-	2	2
	- tehingustest tulenevate nõuete üldised aegumistähtajad (TsÜS § 146)	-	2	2
24.	Täitemenetlus			
	- kinnisaja sundenampakkumisel müümisel õiguste püsima jäämise ja kustutamise põhimõtted (TMS § 158, 159)	3	3	3
	- sundenampakkumisel kinnisaja omandanud isiku kandmine kinnistusraamatusse (TMS § 160)	-	3	3
	- sundenampakkumisel omandatud kinnisaja suhtes sõlmitud üüri- ja rendilepingute ülesütleamise võimalused (TMS § 161, VÕS § 323, 324)	3	3	3
25.	Võlaõigus			
	- võlaõigusseaduse kohaldamisala (VÕS § 1)	1	2	3
	- võlasuhte mõiste (VÕS § 2)	1	2	3
	- võlasuhte tekkimise alused (VÕS § 3)	1	2	3
	- seaduse dispositiivsuse põhimõte (VÕS § 5)	1	2	3
	- hea usu põhimõte (VÕS § 6)	1	2	3
	- mõistlikkuse põhimõte (VÕS § 7)	1	2	3
	- leping (VÕS § 8-11, 16, 20, 23, 25, 29 ja 33)	1	3	3
	- sidevahendi abil sõlmitud lepingu mõiste (VÕS § 52)	1	2	3
	- kohustuse rikkumine (VÕS § 100)	1	3	3
	- õiguskaitsevahendid kohustuse rikkumisel (VÕS § 101)	1	3	3
	- kõrvalkohustused (VÕS § 141)	1	3	3
	- käendus (VÕS § 142-154)	1	3	3
	- garantii (VÕS § 155)	-	3	3
	- nõuete ja kohustuste üleminek (VÕS § 164-179)	-	3	3
	- võlasuhte lõppemine (VÕS § 186-207)	1	3	3
	- müügileping (VÕS § 208-237)	1	3	3
	- kinkelepingu mõiste (VÕS § 259)	1	2	3
	- üürileping (VÕS § 271-338)	2	3	3
	- rendileping (VÕS § 339-360)	1	1	3
	- tasuta kasutamise leping (VÕS § 389-395)	1	2	3
	- kindlustusvääratus (VÕS § 479-482)	1	2	3
	- käsundusleping (VÕS § 619-634)	1	2	3
	- maaklerileping (VÕS § 658-669)	-	2	3
	- käsundita asjaajamine (VÕS § 1018)	-	2	3

	- kahju õigusvastane tekitamine (VÕS § 1043-1055)	-	2	3
26.	Äriõigus ¹ - ettevõtja mõiste (ÄS § 1) - äriühingute liigid (ÄS § 2) - füüsilisest isikust ettevõtja (ÄS § 3) - ärinimi (ÄS § 7-11) - prokuura (ÄS § 16) - osaiühing (juhatuse ja nõukogu volitused ning kohustused, mitterahaline sissemaks kinnisasjana) (ÄS § 135, 136, 142, 143, 180, 181, 185, 186, 189) - aktsiaselts (juhatuse ja nõukogu volitused ning kohustused, mitterahaline sissemaks kinnisasjana) (ÄS § 221-222 ¹ , 248, - 249, 306, 307, 316)	-	1	2
27.	Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”	2	3	3
28.	Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”	1	1	1
29.	Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”	1	1	1
30.	Vabariigi Valitsuse 19.06.2015 määrus nr 69 “Ehitisregistri põhimäärus”	1	1	1
31.	Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”	1	1	1
32.	Majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määrus nr 36 “Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele ”	1	2	2
33.	Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”	1	2	2
34.	Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242 “Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused”	1	1	1
35.	Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määrus nr 79 “Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele”	1	2	3

VI Kutset läbivad üldised kompetentsid

Nr	Selgitus sisu kohta	NH	KH	VH
1.	Klienditeeninduse alused (kaasaegne klienditeenindus; psühholoogilise kontakti loomine; erinevad suhtlemise tasandid; kliendi vajadused ja tüübid; positiivse esmamulje kujundamine; halva sõnumi edastamine; rasked kliendid; kehtestamise tehnikad ja konfliktide lahendamise oskus)	2	3	3

2.	Meeskonnatöö alused (meeskonnatöö mõiste ja tunnused; meeskonna arengustaadiumid; rollid meeskonnas)	3	3	3
3.	Arvuti kasutamise oskus tasemel AO1-AO7, AO12 (kutsestandard lisa 3)	3	3	3
4.	Eesti keele oskus (kirjalik ja suuline) tasemel C1 (kutsestandard lisa 2)	3	3	3
5.	Fotograafia ja fototöötuse algteadmised (varale iseloomulike joonte ja defektide välja toomine, fototöötlus jms)	3	3	3
6.	Töö registritega - maakataster - kinnistusraamat - ehitisregister - muud registrid (kultuurimälestiste register, keskkonnaregister, metsaregister, riigi kinnisvararegister, PRIA registrid jms) - muud andmeallikad (Statistikaameti andmebaas, Eesti Panga statistika ja majandusülevaated, Rahandusministeeriumi majandusprognoosid jms)	3 3 3 2 2	3 3 3 3 3	3 3 3 3 3

Kutseliste hindajate teoreetiliste teadmiste ja oskuste soovituslikud nõuded:

Hindamise regulatsioon

Nr	Selgitus sisu kohta
1.	Rahvusvahelised hindamisstandardid, IVS Framework
2.	Euroopa hindamisstandardid, EVS 1-5

Õigus⁴

Nr	Selgitus sisu kohta
1.	Autoriõigus - teosed, millele tekib autoriõigus (AutÕS § 4, 5) - teose vaba kasutamine teaduslikel, hariduslikel, informatsioonilistel ja õigusemõistmise eesmärkidel (AutÕS § 19) - arhitektuuriteose kujutise kasutamine (AutÕS § 202)
2.	Isikuandmete kaitse
Nr	Selgitus sisu kohta

	<ul style="list-style-type: none"> - isikuandmete kaitse seaduse eesmärk (IKS § 1 lg 1) - isikuandmete kaitse seaduse kohaldamine (IKS § 2 lg 1) - isikuandmed (IKS § 4) - isikuandmete töötlemine (IKS § 5) ja töötlemise põhimõtted (IKS § 6) - andmesubjekt (IKS § 8) - kolmas isik (IKS § 9) - isikuandmete töötlemise lubatavus (IKS § 10-18) - andmesubjekti õigused (IKS § 19-23) - isikuandmete töötlemise nõuded ja isikuandmete turvameetmed (IKS § 24-26) - delikaatsete isikuandmete töötlemise registreerimine (IKS § 27-31)
3.	Kutsesüsteem <ul style="list-style-type: none"> - kompetentsus, kutse, kutseala, kutseksam, kutsetegevuse valdkond, kvalifikatsioon (KutS § 3) - kutsetase ja kvalifikatsiooniraamistik (KutS § 4) - kutsestandard (KutS § 5 lg 1 ja 2) - kutsenõukogu (KutS § 8 lg 1), tegevused ja eesmärk (KutS § 9 lg 1 ja 2) - kutse andja ülesanded (KutS § 12 lg 1) - kutseregister (KutS § 14 lg 1) - kutse andmine (KutS § 15-22)
4.	Mittetulundusühing <ul style="list-style-type: none"> - mittetulundusühingu mõiste (MTÜS § 1) - mittetulundusühingu liikmed ja liikmelisus (MTÜS § 12-17) - mittetulundusühingu juhtimine (MTÜS § 18-36)
5.	Notari tasu <ul style="list-style-type: none"> - notari tasu mõiste (NotTS § 1) - tehinguväärtuse määramise alused (NotTS § 3, 4)
6.	Riigilõivud <ul style="list-style-type: none"> - riigilõivu mõiste (RLS § 2) - lõivustatud toiming (RLS § 3) - riigilõivumäärade kehtestamise põhimõtted (RLS § 4) - riigilõivu tasuja (RLS § 5) - riigilõivu võtja (RLS § 6) - riigilõivu laekumine (RLS § 7) - lõivustatud Maa-ameti toimingud (RLS § 137, 138) - lõivustatud ehitusseadustiku alusel tehtavad toimingud (RLS § 214-215², 331¹-331⁷)

Teoreetiliste teadmiste ja oskuste nõuete teemasid käsitlev soovituslik kirjandus on toodud välja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu kodulehel:

<http://www.ekhy.ee/tegevus/koolitused/soovituslikke-materjale-iseoppijale/>

Soovitatav kirjandus:

Kinnisvara:

1. American Appraisal Institute. Kinnisvara hindamine. 13. trükk, eestikeelne väljaanne. EKHÜ, 2015

2. Eesti Standardikeskus. Eesti varahindamise standardid EVS 875
3. International Valuation Standards Council. IVS (International Valuation Standards)
4. Iisjan, V. Kinnisvara väärtus. Kinnisvaraekspert
5. Kask, K. Kinnisvara rahandus. Tartu Ülikool. 1997
6. TEGoVA. EVS (European Valuation Standards). 2016

Majandusteadus:

1. Arrak, A., Eamets, R., Karm, T. jt. Majanduse ABC. III trükk. Tartu. 2002
2. Eamets, R., Kaasa, Kaldaru, H., Parts, E., Trasberg, V. Sissejuhatus majandusteooriasse. Tartu Ülikooli Kirjastus. 2005
3. Juhkam, A.; Masso, J. (toimetajad). Riskid Eesti ettevõtetes ja riskijuhtimine. 2002
4. Kaldaru, H. Mikroökonomika. TÜ Kirjastus. 2006
5. Kerem, K., Randveer, M. Mikro- ja makroökonomika põhikursus. Tallinn, Külim, 2007
6. Paas, T. (toimetaja). Riskid Eesti majanduses. TÜ Kirjastus. 2000

Finantsjuhtimine, rahandus:

1. Alver, L., Alver, J. Finantsarvestus. Põhikursus. Teine, täiendatud trükk. Tallinn. Deebet. 2017
2. BDO Eesti. Raamatupidamise käsiraamat. Äripäeva käsiraamat. Tallinn. 2000-2014
3. Ilisson, R. Finantsanalüüs ja planeerimine. 2004
4. Kõomägi, M. Ärirahandus. Tartu. TÜ Kirjastus. 2006
5. Roos, A., Nurmet, M., Ivanova, N., Sander, P. Finantsturud ja -institutsioonid. TÜ. 2014
6. Zirnask, V., Liikane, K. Raha, pangad ja finantsturud. I osa. Tallinn. HP Toimetised. 1994
7. Teearu, A. Ettevõtte finantsjuhtimine. Pegasus. 2006
8. Äripäev. Finantsjuhtimise käsiraamat.

Statistika:

1. Aarma, A. ja Vensel, V. Statistika teooria põhikursus. Tln. Külim. 1996
2. Parring, A.M., Vähi, M., Käärrik, E. Statistilise andmetöötuse algõpetus. Tartu Ülikooli Kirjastus. 1997
3. Philips, K., Tamm, V. Statistika rakendusi majanduses. Tartu Ülikooli Kirjastus. 1998
4. Sauga, A. Statistika õpik majanduseriala üliõpilastele. Tallinna Tehnikaülikooli Kirjastus. 2018

Ehitus:

1. Abel, E., Voll, H., Tark, T. Hoonete energiatarve ja sisekliima. 2014
2. EKHHL/TTÜ. Kinnisvarahalduri käsiraamat. 2007
3. Eesti Standardikeskus. EVS 807:2016 Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid. 2016
4. Masso, T. Ehitusfüüsika ABC. 2012
5. Masso, T. Palkmajad: konstruktsioon ja ehitamine. 1991
6. Masso, T. Paneelilamu konstruktsioonide hooldus ja remont. 2001
7. Masso, T. Väikemajad. 1990
8. Sutt, J., Liias, R. Ehituse tellija käsiraamat. 2000
9. Täheväli-Stroh, L. Maja ja niiskus. 2008
10. Õiger, K. Ehitiste renoveerimine. 2011/2015

11. Õiger, K., Varinguhtlikest ehitusvigadest. 2014
12. Äripäev. Ehituskäsiraamat