Rahandusministeerium Teie 28.02.2025 nr 1.1-10.1/1070-1

[info@rahandusministeerium.ee](mailto:info@rahandusministeerium.ee)

[Anastasia.Nommik@fin.ee](mailto:Anastasia.Nommik@fin.ee) Meie 19.03.2025 nr 4/49

**Arvamuse avaldamine määruse ,,Nõuded**

**elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu**

**tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“**

**muutmise eelnõu kohta**

Lugupeetud Jürgen Ligi!

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (edaspidi: Kaubanduskoda) tänab Rahandusministeeriumit võimaluse eest avaldada arvamust rahandusministri 15. juuni 2016. aasta määruse nr 25 ,,Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ muutmise eelnõu kohta, mis muu hulgas annab pankadele ja ka kutselistele hindajatele õiguse võtta elamukinnisvara hindamiseks kasutusele statistikapõhine mudel.

Kaubanduskojale teadaolevalt ei ole pankadel selle eelnõuga probleeme. Samas oleme saanud ühelt kinnisvarabüroolt ehk välishindajalt tagasisidet, et statistikapõhise mudeliga seotud regulatsioon tuleb eelnõus üle vaadata.

Eelnõus (määruse § 31 lg 7 p 3) on hetkel kirjas, et statistikapõhine mudel peab olema krediidiandja või -vahendaja või välishindaja poolt regulaarselt kontrollitud ning väljendama moonutamata, ajakohaseid ja kvaliteetseid andmeid kinnisasja väärtuse ja omaduste kohta. Palume kaaluda ettepanekut lisada eelnõusse täpsustus, et sellise kontrolli läbiviimise juures peab olema ka isik, kellel on hindamisalane pädevus.

Lisaks anname teada, et oleme kinnisvarabüroolt saanud infot, et ca 30% homogeensetest varadest (nt magalapiirkonna korterid) ning üle 40% heterogeensetest varadest esineb olulisi ehitus-tehnilisi või juriidilisi puuduseid või vastuolusid avalike registrite andmetega. Tänase hindamistoimingu raames tuuakse need probleemid esile nii ostjale kui ka krediidiandjale. Need probleemid ilmnevad protseduuriliselt registriandmete ning kohapealse tegeliku olukorra võrdlemisel. Teoreetiliselt oleks võimalik seda võrdlust teha ka visuaalse materjali alusel AI-tööriistadega, kuid praktikas suudaks AI-põhine pildi/video-analüüs tuvastada vaid üksikud lihtsamad puudused. Seega on statistilise mudeli puhul riskiks, et valitud meetodist lähtudes hinnatakse suurema probleemide hulgaga kinnisvara tegelikust väärtuslikumana ning kvaliteetne vara hinnatakse tegelikust vähemväärtuslikumana.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mait Palts

Eesti Kaubandus-Tööstuskoja peadirektor

Marko Udras

[marko.udras@koda.ee](mailto:marko.udras@koda.ee) 6040070