

Rahandusminister

MÄÄRUS

**Rahandusministri 15. juuni 2016. a määruse nr 25  
„Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu  
tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ muutmine**

Määrus kehtestatakse krediidiandjate ja -vahendajate seaduse § 53 lõike 4 alusel.

**§ 1. Määruse muutmine**

Rahandusministri 15. juuni 2016. a määruses nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvid 2 ja 3 tunnistatakse kehtetuks;

2) määrust täiendatakse §-ga 3<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

**„§ 3<sup>1</sup>. Nõuded kinnisvara hindamisele ja hindajale**

(1) Kinnisvara hinnatakse kooskõlas vara hindamise hea tavaga. Kinnisvara hindamine peab põhinema ajakohastel ja usaldusväärsetel andmetel.

(2) Kinnisvara ülevaatus võib jätta tegemata, kui krediidiandja või -vahendaja sise-eeskirjad näevad ette täpsemad tingimused, millistel juhtudel võib ülevaatus tegemata jätta ja kui ülevaatus tegematajätmine on konkreetsel juhul põhjendatud. Kui kinnisvara ülevaatus jäetakse tegemata põhjusel, et kasutatakse statistikapõhist mudelit, tuleb mudeli kasutamise asjakohasust samuti põhjendada. Statistikapõhist mudelit võib kasutada elamukinnisvara omandamise või parendamise eesmärgil võetud tarbijakrediidilepingu refinantseerimise korral.

(3) Kinnisvara võib hinnata krediidiandja või -vahendaja organisatsiooni kuuluv töötaja (edaspidi *sisehindaja*) või kolmas isik (edaspidi *välishindaja*).

(4) Kinnisvara hindamiseks määratakse kindlaks ja kogutakse kokku kõik hindamiseks vajalikud andmed ning analüüsitakse kõiki hinnatava kinnisasja väärtust mõjutavaid tegureid. Kui sise- või välishindaja kasutab hindamiseks statistikapõhist mudelit, peab mudeli kasutajal olema piisavalt kogemusi ja teadmisi mudeli kasutamispõhimõtetest ning ülesehitusest.

(5) Krediidiandja või -vahendaja peab kehtestama sise-eeskirjadega nõuded oma töötajate teadmistele, oskustele ja kogemustele hindamiseks ning dokumenteerimiseks vastavalt krediidiandjate ja -vahendajate seaduses ning käesolevas määruses kehtestatud nõuetele.

(6) Kui kinnisvara hindab välishindaja, peab hindamise tegema ja hindamisaruande kinnitama isik, kellele on kutseseaduse alusel välja antud 6. taseme kinnisvara hindaja või 7. taseme vara hindaja kutse.

(7) Statistikapõhine mudel on automatiseeritud süsteem kinnisvara hindamiseks, mis peab vastama järgmistele tingimustele:

1) võtab arvesse kinnisasja liiki, seisundit ja asukohta piisava detailsuse ning täpsusega;

2) on ajakohane, täpne ja usaldusväärne;

3) seda on krediidiandja või -vahendaja või välishindaja regulaarselt kontrollinud ning see väljendab moonutamata, ajakohaseid ja kvaliteetseid andmeid kinnisvara väärtuse ja omaduste kohta;

4) kasutab kinnisasja väärtuse leidmise korral võimalikult suurel määral võrdlusaluseks võetud turul tehtud tehingute valimit.“;

3) paragrahvi 4 lõige 1 sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Kinnisvara hindamine dokumenteeritakse vastavalt vara hindamise heale tavale.“;

4) paragrahvi 4 lõike 2 sissejuhatavas lauseosas asendatakse sõna „Eksperthinnang“ sõnaga „Hindamisaruanne“;

5) paragrahvi 4 lõike 2 punktis 5 asendatakse sõna „eksperthinnangu“ sõnaga „hindamisaruande“;

6) paragrahvi 4 lõike 2 punkt 6 tunnistatakse kehtetuks;

7) paragrahvi 4 lõike 2 punkt 11 sõnastatakse järgmiselt:  
„11) turuanalüüs, sealhulgas hinnatava kinnisvara turusektori ja turusegmendi analüüs ning teave võrdlustehingute kohta;“;

8) paragrahvi 4 lõike 2 punkt 15 sõnastatakse järgmiselt:  
„15) hindamisaruande koostamise ja kinnisvara hinnatava väärtuse määramise kuupäev ning ülevaatus kuupäev, kui see on asjakohane;“;

9) paragrahvi 4 lõike 2 punkt 16 tunnistatakse kehtetuks;

10) paragrahvi 4 lõike 2 punktid 17–19 sõnastatakse järgmiselt:

„17) viited kasutatud algandmetele;

18) hindamisaruande kinnitaja nimi ja allkiri, kohaldatavuse korral välishindaja kutsetunnistuse number;

19) hinnangu lisad, vajaduse korral asukohaplaanid ja -skeemid ning fotod, sealhulgas tarbija esitatud asjakohased fotod, hinnatavast kinnisvarast ja olulised väljavõtted viidatud materjalidest.“;

11) paragrahvi 4 lõiget 2 täiendatakse punktidega 20 ja 21 järgmises sõnastuses:

„20) põhjendused ülevaatus tegemata jätmise kohta ning sellega kaasnevad riskid ja nende realiseerumise võimalikud mõjud hindamistulemustele, kui see tingimus on kohaldatav;

21) kui see on asjakohane, kogutud andmed, mida on kasutatud kinnisvara hindamiseks statistikapõhise mudeli alusel.“;

12) paragrahvi 4 lõike 3 sissejuhatavas lauseosas asendatakse sõna „eksperthinnangu“ sõnadega „arvates hindamisaruande“;

13) paragrahvi 4 lõike 3 punkt 2 sõnastatakse järgmiselt:

„2) viide esialgsele hindamisaruandele ja kui see on kohaldatav, muudele asjakohastele hinnangutele;“;

14) paragrahvi 4 lõike 4 sissejuhatav lauseosa sõnastatakse järgmiselt:

„(4) Krediidiandja või -vahendaja sise-eeskirjas nimetatud põhjendatud juhul võib sise- või välishindaja koostada hindamisaruande lihtsustatud vormis, mis sisaldab vähemalt järgmisi andmeid:“;

15) paragrahvi 5 senine tekst loetakse lõikeks 1 ja paragrahvi täiendatakse lõikega 2 järgmises sõnastuses:

„(2) Krediidiandja või -vahendaja, kes on asutatud ja tegutsenud enne 2026. aasta 1. jaanuari või esitanud vastavalt krediidiandjate ja -vahendajate seadusele tegevusloa taotluse enne 2026. aasta 1. jaanuari, peab viima oma tegevuse ja dokumendid vastavusse määruse 2026. aasta 1. jaanuaril jõustunud redaktsiooniga hiljemalt 2026. aasta 1. juuliks.“.

## **§ 2. Määruse jõustumine**

Määrus jõustub 1. jaanuaril 2026. a.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jürgen Ligi  
Rahandusminister

(allkirjastatud digitaalselt)

Merike Saks  
Kantsler