

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 3¹ järgmises sõnastuses:

„§ 3¹. 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 selline võimalus on sätestatud krediidiandja või -vahendaja sise-eeskirjas ja see on põhjendatud. Kui kinnisvara ülevaatus jäetakse tegemata põhjusel, et kasutatakse statistikapõhist mudelit, tuleb statistikapõhise mudeli kasutamise asjakohasust samuti põhjendada.

(3) Kinnisvara võib hinnata krediidiandja või -vahendaja organisatsiooni kuuluv töötaja 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 lõikes 3 nimetatud isik 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 teadmiste, oskuste ja kogemuste hindamise läbiviimiseks ning dokumenteerimiseks vastavalt krediidiandjate ja -vahendajate seaduses ja käesolevas määruses kehtestatud nõuetele.

(6) Kui kinnisvara hindab välishindaja, viib hindamise läbi kutseline hindaja ning hindamisaruande kinnitab kutseline hindaja, kellele on kutseseaduse alusel välja antud 6. taseme kinnisvara hindaja või 7. taseme vara hindaja kutse.

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

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

2) on ajakohane, täpne ja usaldusväärne;

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

4) kasutab kinnisasja väärtuse leidmisel 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 punkt 6 tunnistatakse kehtetuks;
- 6) paragrahvi 4 lõike 2 punkt 11 sõnastatakse järgmiselt:
„11) turuanalüüs, sealhulgas hinnatava kinnisvara turusektori ja turusegmendi analüüs ning teave võrdlustehingute kohta;“
- 7) paragrahvi 4 lõike 2 punkt 15 sõnastatakse järgmiselt:
„15) hindamisaruande koostamise ja kinnisvara hinnatava väärtuse määramise kuupäev ning ülevaatuse kuupäev, kui see on asjakohane;“;
- 8) paragrahvi 4 lõike 2 punkt 16 tunnistatakse kehtetuks;
- 9) paragrahvi 4 lõike 2 punktid 17–19 sõnastatakse järgmiselt:
„17) viited kasutatud algandmetele;
18) hindamisaruande kinnitaja nimi ja allkiri, vajaduse korral välishindaja kutsetunnistuse number;
19) hinnangu lisad, vajaduse korral asukohaplaanid ja -skeemid, fotod hinnatavast kinnisvarast ja olulised väljavõtted viidatud materjalidest.“;
- 10) paragrahvi 4 lõike 3 sissejuhatavas lauseosas asendatakse sõna „eksperthinnangu“ sõnadega „alates kinnisvara hinnangu“;
- 11) paragrahvi 4 lõike 3 punkt 2 sõnastatakse järgmiselt:
„2) viide esialgsele hindamisaruandele ja kui see on kohaldatav, muudele asjakohastele hinnangutele;“;
- 12) paragrahvi 4 lõike 4 sissejuhatav lauseosa sõnastatakse järgmiselt:
„(4) Krediidiandja või -vahendaja sise-eeskirjas nimetatud põhjendatud juhul võib § 3¹ lõikes 3 nimetatud isik koostada hindamisaruande lihtsustatud vormis, mis sisaldab vähemalt järgmisi andmeid:“;
- 13) paragrahvi 5 senine tekst loetakse lõikeks 1 ja paragrahvi täiendatakse lõikega 2 järgmises sõnastuses:
„(2) Krediidiandja või -vahendaja, kes on asutatud ja tegutsenud enne 2025. aasta 1. juulit või esitanud vastavalt krediidiandjate ja -vahendajate seadusele tegevusloa taotluse enne 2025. aasta 1. juulit, peab viima oma tegevuse ja dokumendid määruse 2025. aasta 1. juulil jõustunud redaktsiooniga vastavusse hiljemalt 2026. aasta 1. jaanuariks.“.

§ 2. Määruse jõustumine

Määrus jõustub 2025. aasta 1. juulil.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jürgen Ligi
Rahandusminister

(allkirjastatud digitaalselt)
Merike Saks

Kantsler