**Teoreetiline osa Kinnisvara hindaja - EH**

1. **Kirjeldage palun, mis on EURIBOR ning kuidas rakendatakse seda tavapraktikas?**

**Vastus**: EURIBOR (*Euro Interbank Offered Rate*) on iga päev kell 11 avaldatav 57 Euroopa kom­merts­panga keskmine rahaturu instrumendi (peamiselt laenud) intress. Euribori kasutatakse baas­int­res­sina nii pankadevaheliseks laenamiseks, kui ka pankade poolt klientidele laenamiseks. Näiteks laen intressiga 3 kuu Euribor + 0,30% (või 30 baaspunkti) tähendab, et laenusaaja makstav intress sõltub sel­lest, milline on parasjagu 3 kuu Euribor ning sellele liidetakse laenumarginaal +0,30%. Euribor ar­vu­tatakse erinevate perioodide kohta – enimkasutatav on 1-12 kuu vahemikus olevad intressi­ta­se­med.

1. **Selgitage palun, kuidas on viimase 3 aasta jooksul käitunud THI võrreldes:**
2. **üldse Eesti korterituru hinnadünaamikaga;**
3. **EHI-ga?**

**Vastus: :** EHI ja üürihindade langus on kolme viimase aasta jooksul olnud kiirem/järsem võrreldes THI-ga.

1. **Mis on sisemajanduse koguprodukt (SKP) ning mida võetakse selle väljatoomisel arvesse?**

**Vastus:** SKP ehk SKT (*gross domestic product*, *GDP*) on sisemajanduse koguprodukt, mille abil mõõ­de­takse ma­jan­duskasvu. Sisemajanduse koguro­duk­ti moodustab ainult mingi riigi või piirkonna ter­ri­too­­riu­mil min­gi aja­ühi­ku jooksul toodetud lõpptoo­dete ja -teenuste väärtuste (lisaväärtuse) summa.

Sisemajanduse kogutoodang = eratarbimine + investeeringud + avaliku sektori (valitsuse) tarbimine + eksport – import

1. **Nimetage palun statistikas tuntud peamisi mahukeskmisi (vähemalt viis) ning tooge neist vä­he­malt ühe (vabalt valituna) puhul selgitus, kuidas toimub selle mahukeskmise arvutus­käik koos valemiga.**

**Vastus:** aritmeetiline, harmooniline, geomeetriline, ruutkeskmine, kronoloogiline keskmine.

1. **Mis on investori nõutav tulunorm ning mida tuleks arvesse võtta investori nõutava tulunormi suuruse hindamisel?**

**Vastus:** Investori nõutav tulunorm on investori poolt minimaalne aktsepteeritav tulutase inves­tee­rin­gult. Selle suuruse hindamisel tuleks arvestada kompensatsiooni tarbimise edasilükkamise eest, kom­pen­satsiooni raha ostujõu vähenemise eest, kompensatsiooni riski võtmise eest, kompensatsiooni kat­maks rahapaigutusega seotud kulutusi ning kompensatsiooni katmaks rahapaigutusega seotud makse.

1. **Millal määratakse katastriüksusele mitu sihtotstarvet?**

**Vastus:** Kui katastriüksusel asuva ehitise või ehitiste kasutusotstarve vastab mitmele sihtotstarbe liigi­le või kui planeeringuga on määratud maa mitmele sihtotstarbele vastav kasutusotstarve.

1. **Kui kaua kehtib ehitusluba?**

**Vastus:** Ehitusluba on tähtajatu, välja arvatud juhul, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehi­tusloa väljastamise päevast arvates.

1. **Kuidas määrata kinnisomandi ulatust?**

**Vastus:** Horisontaalselt on kinnisomandi ulatus piiritletud piiripunktidega nii kaardil kui looduses. Vertikaalselt ulatub omandiõigus sellise kõrguse või sügavuseni, kuhu ulatub omaniku huvi oma oma­n­dit teostada. Maapõueseaduse kohaselt ei ulatu eraomaniku omandiõigus kaugemale riigile kuuluvast maavara lasundist. Kinnisomand ulatub lisaks maale ka sellega püsivalt ühendatud objektidele nagu kasvav mets, hooned ja rajatised, taimestik jne. Kinnisomand ei ulatu aga maatükil asuvatele teisele isi­kule kuuluvatele tehnovõrkudele ja -rajatistele.

1. **Kes koostab katastriüksuse plaani ning milline informatsioon kantakse plaanile?**

**Vastus:** Katastriüksuse plaani koostab vannutatud maamõõtja või vastavat litsentsi omav isik. Katast­ri­üksuse plaanile peavad olema kantud katastriüksuse piirid, ehitised (hooned, rajatised), kõlvikute paiknemine ja kitsendusi põhjustavate objektide asukoht ning andmed kõlvikute pindalade kohta.

1. **Kui pikk on kinnisasja tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise tähtaeg?**

**Vastus:** 3 kuud.

1. **Mis on eriväärtus?**

**Vastus:** Eriväärtus on seotud väärtuse elemendiga, mis ületab turuväärtust. Kinnisvara eriväärtus võib tuleneda selle füüsilisest, funktsionaalsest või majanduslikust seosest teise kinnisvaraga, näiteks kõr­val­asuva varaga. Eriväärtus on väärtuse lisa, mida on võimalik rakendada teatud erihuvidega ostja suh­tes mitte kogu turu suhtes. Eriväärtus väljendub summas, mida võimalik ostja on nõus maksma lisaks tu­ruväärtusest tulenevalt isiklikest eelistustest konkreetse kinnisvara suhtes.

1. **Kuidas hindate turuväärtust tulu kapitaliseerimise meetodil?**

**Vastus:** Turuväärtuse hindamiseks tulu kapitaliseerimisel kasutatakse valemit:

1. aasta puhas tegevustulu (NOI1)

TV = ----------------------------------------

Üldine kapitalisatsioonimäär (r0)

Puhas tegevustulu peab olema stabiliseeritud puhastulu, st see ei tohi sisaldada juhuslikke kõrvalekal­dumisi tavalisest olukorrast.

Turuväärtuse hindamiseks tuleb analüüsi käigus hinnatava objekti näitajaid (üürimäär, üüriperiood, va­kants, tegevuskulude tase jne) võrrelda ka turutingimustega ja vajadusel korrigeerida nimetatud näi­ta­jaid vastavalt turusituatsioonile. Kapitalisatsioonimäär turult.

1. **Missugune väärtus on põhiline alus hindamisel laenutagatise eesmärgil? Missugused varad ei sobi üldjuhul laenutagatiseks?**

**Vastus:** Turuväärtus on põhiline hindamise alus hindamisel laenamise eesmärgil. Laenamise eesmärgil peab hindaja lähtuma turuväärtuse hindamisest. Hinnatav vara peab olema turul ostetav ja müüdav. Eriotstarbelised varad üldjuhul ei sobi laenutagatiseks.

1. **Mis on väärtuse kuupäev?**

**Vastus:** Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. Peab alati kokku langema hindamise kuupäevaga või sellele eelnema, st hindamine peab olema teostatud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga.

1. **Mis on parim kasutus?**

**Vastus:** Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põh­jen­datud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Parima kasutuse definitsiooni kõik neli tingimust peavad olema samaaegselt täidetud:

- füüsiline võimalikkus,

- õiguslik lubatavus,

- teostatavuse põhjendatus,

- finantsmajanduslik otstarbekus.