**Teoreetiline osa Hindaja assistent HA**

1. Mida peaks näitama turuanalüüsi osa eksperthinnangus turuväärtuse hindamisel võrdlusmee­to­diga?

**Vastus:** Võrdlusmeetodi kasutamisel turuväärtuse hindamisel peaks turuanalüüs aitama tuvastada konkuree­ri­vaid kinnisvaraobjekte ning kindlaks määrata nende täpse võrreldavuse hinnatava ob­jek­ti­ga. Läbi turuanalüüsi saa­dud põhjalik arusaamine turu hetkeolukorrast annab turuanalüüsi osa eks­pert­hinnangus hindajale alus­in­for­matsiooni võrreldavate objektide kohandamiseks vastavalt turu­tin­gi­muste muutustele, mis on toimunud pä­rast võrdlusobjektide müüki.

1. Mis on mood ning millises olukorras on otstarbekas seda kasutada?

**Vastus:** Mood on variatsioonrea kõige suurema esinemissagedusega liige ning seda kasutatakse turustatistikas keskmiste hindade väljatoomisel, iseloomustamaks valdava osa ostjaskonna arvamust turuhindandest.

1. Mida näitab olukord, kus turu tegelik vakantsimäär on suurem, kui turusektorile iseloomulik va­kantsimäär pikema perioodi jooksul?

**Vastus:** Selline olukord näitab, et turul on antud pinnaliigi osas ülepakkumine.

1. Selgitage, kuidas ja millistel alustel jaotub kinnisvaraturg sektoritesse?

**Vastus:** Kinnisvaraturg jaotub sektoritesse pinnaturu kontekstis, kus võib eristada teineteisest sõltumatuna ela­mispinna-, tootmispinna-, büroopinna-, laopinna- ja muude pinnaliikide alamturge.

1. Mida mõistetakse efektiivse kinnisvaraturu all?

**Vastus:** Reeglina mõistetakse kinnisvaraturu efektiivsuse all informatsiooni kättesaadavust turuosaliste poolt ning selle edasikandumise mõju kinnisvara hinnatasemetele. Teisisõnu, turuefektiivusus näitab, kuidas turu­osa­lised kasutavad ära neile kättesaadavat turuinformatsiooni ehk kui adekvaatselt reageerib turg uuele informatsioonile.

1. Kes ja millistel eesmärkidel võib tutvuda tehingute andmebaasi andmetega?

**Vastus:** Tehingute andmebaasi andmetega võib tutvuda ja saada nendest väljavõtteid ainult maa hindaja korralise ja erakorralise hindamise läbiviimiseks.

1. Milliste ehitiste aluse ja neid teenindava maa sihtotstarbeks määratakse elamumaa?

**Vastus:** Alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa

1. Kui pikk on ehitise garantii ehitamise lõppemise päevast arvates?

 **Vastus:** Vähemalt 2 aastat

1. Millisest allikast saab avalikku infot välja antud ehituslubade kohta?

**Vastus**: Ehitusloa andmed avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

1. Mis on kinnisasi?

**Vastus:** Kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk).

1. Missugune on kohanduste tegemise järjekord võrdlusmeetodi kasutamisel?

**Vastus:** Kõigepealt teostatakse tehinguga seonduvad kohandused, milleks tavaliselt on eelkõige ajaline kohandus ehk ajaldamine, sellele võivad lisanduda võõrandatavad õigused, finantseerimise ja tehingu tingimused jms. Tehinguga seonduvad kohandused summeeritakse ning seejärel teostatakse varaga seonduvad kohandused

1. Mis on hind ja kas see on seotud väärtusega?

**Vastus**: Hind (price) on termin, mida kasutatakse vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa väljendamiseks. See on fakt, vaatamata sellele, kas see tehakse avalikuks või hoitakse salajas. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ning erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale omistavad. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja/või müüja poolt varale omistatavat suhtelist väärtust.

1. Missugused andmed peab hindaja hindamisaruandes esitama objekti ülevaatuse kohta?

**Vastus**: Hindaja peab hindamisaruandes esitama objekti ülevaatuse kohta järgmised andmed:

- objekti ülevaatuse kuupäev;

- ülevaatuse teostanud hindaja nimi;

- ülevaatuse juures viibinud tellija esindaja;

- ülevaatuse ulatus (kas ülevaatus hõlmas kõiki objekti osasid või oli mõne objekti osa ülevaatus takistatud, milline võib olla selle takistuse mõju hindamistulemusele);

- ülevaatuse põhjalikkus (uuringute detailsus, kas ilmnes mingeid silmnähtavaid puudusi, mis viitavad täiendavate uuringute vajalikkusele jms)

1. Mis on lühidalt vastavuskinnituse sisu?

**Vastus**: Hindaja kinnistab hindamisaruandes hindamistoimingu ja hindamisaruande vastavust standarditele sh headele tavadele.

1. Mis on turuväärtus?

**Vastus:** **turuväärtus** *(market value) on* hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta