VH KOOD……………………….

Teoreetilised küsimused

1. Omaniku X omandis olev kinnisasi on koormatud hüpoteekidega järgmiselt:
* Hüpoteegipidaja A kasuks on seatud hüpoteek esimesele järjekohale hüpoteegisummaga 5 000 eurot, samas on nimetatud hüpoteegiga tagatud hüpoteegipidaja A nõue laenusaaja Y vastu, kusjuures nimetatud laenunõude suuruseks on 6 000 eurot;
* Hüpoteegipidaja B kasuks on seatud hüpoteek teisele järjekohale hüpoteegisummaga 10 000 eurot, samas on nimetatud hüpoteegiga tagatud hüpoteegipidaja B nõue laenusaaja Z vastu, kusjuures nimetatud laenunõude suuruseks on 7 000 eurot.

Kelle vahel ja millistes summades jaguneb kinnisaja sundenampakkumisel toimunud müügi tulemusel saadud 14 000 eurot, kui kinnisasi müüdi mõlema hüpoteegipidaja nõuete katteks (arvestamata kohtutäiturit ja täitemenetluse kulusid). Põhjendage!

Vastus: Esimesena saab hüpoteegipidaja A 5 000 eurot, tema nõue on küll 6 000 eurot, kuid kinnisasja omaniku vastus on piiratud hüpoteegisummaga. Seejärel saab hüpoteegipidaja B 7 000 eurot, tema kasuks seatud hüpoteegi hüpoteegisumma on küll 10 000 eurot, kuid ta ei saa nõuda enam kui on tema nõude suurus. Ülejäänud 2 000 eurot tagastatakse (nüüd juba endisele) omanikule X. Hüpoteegipidajad saavad raha lähtuvalt nende kasuks seatud hüpoteekide järjekohtadest – esimesena saab raha esimesel järjekohal oleva hüpoteegi hüpoteegipidaja ja kui raha jääb üle, siis teisena saab raha teisel järjekohal oleva hüpoteegi hüpoteegipidaja. Kinnisasja omaniku vastus on piiratud hüpoteegisummaga – hüpoteegipidaja ei saa nõuda kinnisasja omanikult, kes ei ole võlgnik, suuremat summat, kui on hüpoteegipidaja kasuks seatud hüpoteegi hüpoteegisumma. Samas ei saa hüpoteegipidaja nõuda suuremat summat, kui on tema nõude suurus. Kui raha jääb pärast hüpoteegipidajate vahel jagamist veel üle, siis tagastatakse ülejääk kinnisasja omanikule (antud juhul ei ole ta ise võlgnik). (AÕS § 325-364)

1. Mis on ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine, millist ehitamist käsitletakse eelkõige ümberehitamisena (nimetada vähemalt 4 juhtu) ?

Vastus: Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus: 1) muudetakse hoone piirdekonstruktsioone; 2) muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone; 3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet; 4) muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat; 5) viiakse ehitis kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega; 6) taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitis. (EhS § 4 lg 3)

1. Nimetage vähemalt kolm planeerimise põhimõtet ja avage nende sisu!

Vastus: 1) Elukeskkonna parendamise põhimõte. Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi; 2) Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte. Planeerimismenetlus on avalik. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusse piisavalt kaasama ning korraldama planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. Igaühel on õigus tasuta saada asjakohast teavet planeerimismenetluse ja planeeringu kohta; 3) Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Riiklikku huvi väljendav planeering peab lähtuma riiklikest huvidest, arvestades võimaluse korral kohalikke huve ja vajadusi. Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklikke huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega; 4) Teabe piisavuse põhimõte. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab planeerimisel arvesse võtma asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet. Planeerimisalase tegevuse korraldajal on õigus saada planeeringu koostamiseks tasuta teavet. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tagama planeerimismenetluses kogutud teabe säilitamise ja kättesaadavuse. Kooskõlastamine ja arvamuse andmine on tasuta, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti; 5) Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte. Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi. (PlanS §-d 8 – 12)

1. Milline on kinnistusraamatusse elu- või äriruumi üürilepingu kohta kantud märke õiguslik tähendus?

Vastus: Kinnistusraamatusse kantud märge tagab, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut üles öelda ainuüksi seetõttu, et uus omanik vajab üüritud ruumi tungivalt ise. (VÕS § 324 lg 2)

1. Kelle tellimisel ja millistel eesmärkidel viiakse läbi maa erakorraline hindamine?

Vastus: Erakorraline hindamine viikase läbi maaomaniku või õigustatult huvitatud isikute tellimisel. Eesmärgid: 1) tehingu teostamine; 2) sundvõõrandamine; 3) maakorralduse läbiviimine; 4) muu eesmärk. (MHS § 8 lg 1)

6. Minimaalselt mitu päeva enne ehitise ehitamise alustamist tuleb esitada ehitusteatis.

Vastus: Ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist (EhS § 36 lg 2).

7. Millistel ehitisregistri andmetel on õiguslik tähendus?

 Vastus: Taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal ning ettekirjutustel on õiguslik tähendus. (EhS § 61 lg 2).

8. Milline on riigi eriplaneeringu eesmärk?

Vastus: Riigi eriplaneeringu eesmärk on sellise olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamine, mille asukoha valiku või toimimise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi. (PlanS § 27 lg 1)

9. Mis on investeeringu väärtus ja missugused on selle seosed turuväärtusega suuruse osas?

Vastus: Investeeringuväärtus on väärtus, mida vara omab konkreetse investori või investorite grupi jaoks kindlate investeerimiseesmärkide ja/või -kriteeriumide tõttu ning ei ole seega turuga seotud .

Investeeringuväärtus võib olla turuväärtusest kõrgem kui rahavood hinnatavalt varalt on suuremad kui turul keskmiselt või madalam kui rahavood hinnatavalt varalt on väiksemad kui turul keskmiselt või turuväärtusega kokku langeda kui rahavood on võrdsed.

10. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse antud ettevõttes õiglase väärtuse meetodil. Missugust väärtust tuleb hindajal sellisel juhul hinnata kinnisvarainvesteeringu bilansis kajastamiseks? Kas õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringult tuleb arvestada amortisatsiooni?

Vastus: Hinnata tuleb turuväärtust. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

11. Mis on hinnangu läbivaatus vastavalt standardile EVS 875-7, nimetage hinnangu läbivaatuse põhiliigid ning mis on nende sisu?

Vastus: Hinnangu läbivaatus (*valuation review*) on hindaja töö erapooletu arvustus, mis on teostatud teise hindaja poolt. Hinnangu läbivaatusel on hinnangu kvaliteeti kontrolliv e auditeeriv funktsioon.

Hinnangute läbivaatuse põhiliigid on vastavusläbivaatus ja tehniline läbivaatus.

Vastavusläbivaatus (*administrative review*) on hinnangu läbivaatus määramaks selle vastavust standardi EVS 875 nõuetele ja hindamise lähteülesandele.

Tehniline läbivaatus (*technical review*) on hinnangu läbivaatus saamaks ülevaadet lähteandmete, analüüsi, metoodika ja järelduste õigsuse, sobivuse ja põhjendatuse kohta. Tehnilist läbivaatust võib teostada kõigi loetletud hindamisaruande osade kohta või mõnele neist.

Tehniline läbivaatus teostatakse peaaegu alati juhtudel, kus sama vara hindamisel on erinevad hindajad jõudnud erinevalt tulemusele ja läbivaatuse eesmärgiks on saada täiendav seiskoht hindamistulemuse osas ilma uut hindamist teostamata.

12. Kas eriotstarbelisele tööstuskinnisvarale saab turuväärtust hinnata? Juhul, kui ei saa hinnata, siis mis on sobivaimaks lahenduseks?

Vastus: Eriotstarbelise tööstuskinnisvara puhul ei ole turuväärtuse hindamine üldse võimalik, kuna nendega tavaliselt turutingimustes ei kaubelda ja seetõttu on turuväärtuse hindamiseks turuandmeid vähe või need puuduvad üldse. Sobivaimaks lahenduseks on jääkasenduskulu, mis peegeldab kõige paremini turu käitumist (maa ostmine ja sellele sobiva hoonestuse ehitamine).

13. Selgitage palun, kuidas mõjutavad kinnisvara turuväärtust järgmised tegurid *ceteris paribus* tingimusel:

a) üldine turuintressimäära langus;

b) turuüüri taseme tõus;

c) pangalaenu omafinantseerimismäära tõus;

d) SKP muutus;

e) inflatsioonimäära alanemine.

Vastus:

(1) üldise turuintressimäära languse korral, kinnisvara turuväärtus üldjuhul kasvab ceteris paribus;

(2) turuüüritaseme tõusu mõjul suureneb ka kinnisvara turuväärtus cetersi paribus;

(3) juhul, kui pank suurendab omafinantseerimise taset, langetab see kinnisvara turuväärtust ceteris paribus;

(4) SKP positiivse kasvu korral kasvab ka kinnisvara väärtus, SKP negatiivne kasv tingib kinnisvara väärtuse languse ceteris paribus;

(5) inflatsioonimäära alanemine tingib kinnisvara turuväärtuse kasvu pidurdumise või isegi languse ceteris paribus.

14. Palun nimetada vähemalt kolme investeerimisprojekti tasuvuse hindamise meetodit koos otsustuskriteeriumitega ning esitage nende meetodite valemid koos selgitustega valemite tähistustele.

Vastus:

Kolm peamist investeerimisprojekti tasuvuse hindamise meetodit on NPV, IRR, PB, kuid mainida võib ka PI, MIRR ja muid näitajaid.

Nüüdispuhasväärtus (NPV) näitab, kui suur on investeerimisprojektist juurdelisanduv väärtus rahaliselt.

NPV avaldub alljärgneva valemi kohaselt:

, kus

IO – projekti esialgne masumus,

CF – rahavoog,

t – periood (aasta),

n – projekti eluiga aastates.

r – investori nõutav tulunorm.

NPV otsustuskriteeriumi kohaselt on aktsepteeritav seesugune projekt, mille NPV ≥ 0.

Sisemine tulumäär (IRR) seesugune on tulumäär, mis võrdsustab kinnisvarast tulenevad ooda­ta­vad diskon­teeritud rahavood (kas NOI- või BTCF-tasemel) tema esialgse soetusmaksu­muse või praeguse väärtusega. IRR avaldub tingimuses, kus NPV=0. IRR näitab seda, kui suur on aas­­tane tulusus lisaks esialgse investeeringu tagastumisele (*rate of return on invest­ment*).

IRRi arvutamisel kasutatav valem avaldub järgmisel kujul:



IRR avaldub tingimuse juures, kus NPV = 0

IRRi otsustuskriteeriumi kohaselt on aktsepteeritav seesugune projekt, mille IRR ≥ investori nõutav tulunorm.

Tasuvusaeg (PB) on aastate arv kuni investeerimisprojekti täieliku tasuvuseni. Juhul, kui eel­da­da võrdsete annuiteetmaksetega projektist tulenevat rahavoogu (CF), avaldub tasuvusaja va­lem alljärgnevalt:

**.**

Tasuvusaja otsustuskriteeriumi paneb paika analüüsi läbiviija või omanik, kuid üldreeglina peaks kehtima tingimus, kus aktsepteeritavaks loetaks seesugust projekti, mille PB ≤ projekti eluiga (n).

15. Mil moel tuleks läheneda turustatavuse analüüsile, lähtudes EVS 875 juhul, kui hinnatavaks varaks on büroo­hoone? Loetleda vähemalt viis turustatavuse analüüsiga seotud tegevust.

**Vastus:**

Tuleb teha kindlaks:

* kes on hinnatava büroohoone lõppkasutajad;
* missugused on büroohoone oodatavaid lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused;
* kas hinnatav büroohoone rahuldab büroohoonete segmendi nõudeid;
* kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat büroohoonet;
* kui suur osa lõppkasutajatest on võimeline antud büroohoonet soetama;
* kui suur on konkureeriv pakkumine büroohooneturul;
* missugune on neelduvuse protsess büroohooneturul;
* missugused on oodatavad müügihinnad, rendihinnad, vakants büroohooneturul;

jne.