**Kinnisvara hindaja KOOD………………………….**

**Teoreetiline osa**

1. Mitmeks aastaks võib olla ehitatud ajutine ehitis ?

**Vastus:** Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis.

2. Mis on määratud krundi ehitusõigusega?

**Vastus:** Krundi ehitusõigusega on määratletud:  
 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;  
 2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;  
 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;  
 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

3. Millisele maale määratakse sihtotstarbeta maa sihtotstarve?

**Vastus:** Iseseisvat katastriüksust moodustav ehitusõiguseta maa, millele ei ole võimalik või otstarbekas sihtotstarvet määrata.

4. Missuguseid tehinguid ei kasutata tavaliselt võrdlustehingutena?

**Vastus:** Võrdlustehingutena ei kasutata tavaliselt järgmisi tehinguid:

tehingu osapooled on omavahel seotud sugulus-, äri- jms sidemete kaudu,

tehingu üheks osapooleks on riik, omavalitsus või nendega tihedalt seotud juriidiline isik,

tehing on toimunud sundolukorras,

tasumisel on kasutatud muid maksevahendeid peale raha,

tehing on teostatud enampakkumise tingimustes,

esineb muid asjaolusid, mis viitavad sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes.

5. 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.

6. Mis on kogurent ehk brutorent?

**Vastus:** Kogurent ehk brutorent (*gross lease*) – rent, mille puhul lepingulises renditasus sisalduvad kõik tegevuskulud. Omanik vastutab hoone korrasoleku ja remondi eest.

7. Mis on turusegment vastavalt standardile EVS875-10? Tooge kaks näidet.

**Vastus:** Kinnisvara turusegment on turusektori alaliik, mida saab kirjeldada turuosalejate kaudu, kes on huvitatud teatud liiki kinnisvarast ja teenustest, mida taoline kinnisvara pakub. Turusegment on turusektori osa, mis peegeldab teatud grupi ostjate ja rentnike ning müüjate ja rendileandjate eelistusi määratletud turupiirkonnas.

NÄIDE 1 Eluotstarbelise kinnisvara turusektori segmentideks on elamuturg, korteriturg, suvilaturg jne. Neid võib omakorda segmenteerida esmaseks või teiseseks turuks või mõne muu tunnuse alusel.

NÄIDE 2 Tootmisotstarbelise kinnisvaraturu segmendid on tootmispindade turg, laopindade turg jne, mida võib segmenteerida suuruse või kvaliteedi alusel.

8. Kuidas leiate ja tähistate vara kui terviku kvaliteediklassi kui krundil on rohkem hooneid kui üks vastavalt EVS875-10?

**Vastus:** Kui krundil on hooneid rohkem kui üks, siis antakse igale olulisele hoonele eraldi hinnang hoone kvaliteediklassi kohta ja ühine kaalutletud koondhinnang vara kui terviku kohta, arvestades üksikute hoonete panust vara väärtusele.

9. Mida nimetatakse majandus- ehk äritsükliks (*business cycle*)?

**Vastus:** Majandustsükliks ehk äritsükliks nimetatakse oluliste makromajanduslike näitajate sünkroonseid, kuid ajutisi kõrvalekaldeid nende pikaajalisest trendist; tegu võib olla ka trendi murdumisega. Tsükleid iseloo­mus­tab aktiivsuse kasv üheaegselt mitmetes majandusvaldkon­dades, millele järgneb kokkutõmbumise periood. Tsüklid on korduvad, kuid mitte kindlalt fikseeritud perioodi jooksul.

10. Milles seisneb erinevus diskontomäära ja kapitalisatsioonimäära vahel?

**Vastus:** Diskontomäära ja kapitalisatsioonimäära vaheliseks funktsionaalseks seoseks on kasvumäär. Juhul, kui investori hinnangul in­ves­teeringust tulenevad rahavood tulevikus ei kas­va, vaid jäävad iga­vesti samale ta­se­me­le, on diskontomäär võrdne ka­pi­talisatsioonimääraga (*Yo = Ro*). Juhul, kui ooda­tav aas­tane sise­mi­ne liit­kas­vumäär on stabiil­ne ja ühtlane pika aja­perioo­di jooksul (*g* on pika­aja­line, tehni­li­selt perpetuiteetne kasvu­määr), siis on diskon­to­määra (ka­pi­tali hind) võimalik konverteerida kapi­ta­lisatsioonimääraks, lahuta­des dis­kon­to­­mää­rast kasvu­määra: *Ro = Yo – g*. Seega, kasvumäär *g* ongi funk­t­sio­­naalseks seoseks kapitalisat­sioo­ni­­määra ja dis­kontomäära vahel.

Oluline on siinkohal hinnata vaid selle kapitali kasvumäära, mis esialg­selt investeeriti, arves­ta­mata hili­se­maid võima­lik­ke täiendavaid kapi­taal­mahutusi. Kuigi tehniliselt on sisemine kas­vumäär siinkohal per­pe­tui­teet­ne, on 15*–*20 aasta pärast kasvumääral minimaalne mõju ra­ha­voo nüüdis­väär­tusele. Erinevus dioskontomäära ja kapi­ta­lisatsioonimäära vahel seisneb seega sel­les, kuidas väljen­datakse aja jook­­sul muutusi tule­vikus oodata­vas ra­ha­­voos.

11. Mis on pakkumise hinnaelastsus? Esitada valem ning selgitada, kuidas saadud tulemust tõlgendatakse.

**Vastus:** Pakkumise hinnaelastsus mõõdab, kuidas hinnamuutusele turul reageerivad pakkujad. Kuna vastavalt pakkumisseadusele on kauba hind ja pakutav kogus kasvavalt võrdeliselt seotud, toimuvad kauba hinnas ja pakutavas koguses samasuunalised protsentuaalsed muutused. Seega on pakkumise hinnaelastsuse näitaja tavaliselt positiivse väärtusega. Pakkumise elastsuskoefitsiendi ES arvutamiseks kasutatakse valemit, kus:

ES = pakutava koguse protsentuaalne muutus / mõjuteguri protsentuaalne muutus

Lähtuvalt protsentuaalse muutuse leidmisest eristatakse kas punkt- või kaarelastsushinnangut.

Elastsuskoefitsiendi tõlgendamine:

* kui pakkumise hinnaelastsuse koefitsiendi arvväärtus on väiksem kui 1, on pakkumine mitteelastne;
* kui hinnaelastsuse koefitsiendi arvväärtus on suurem kui 1, on pakkumine elastne;
* kui kõnealuse näitaja väärtus võrdub 1-ga, on pakkumine ühikuelastne.

12. Millele ulatub hüpoteek?

**Vastus:** Hüpoteek ulatub kinnisasja osadele, päraldistele ja viljadele. Hüpoteek ei ulatu kinnisasja päraldistele, mis ei ole kinnisasja omaniku omandis. Hüpoteek ei ulatu päraldistele, osadele ja loodusviljadele, mis on enne kinnisasja arestimist korrapärase majandamise kohaselt võõrandatud või kinnisasjast alatiseks eemaldatud. Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on antud rendile või üürile, ulatub hüpoteek ka rendi- või üürinõudele, mis tekib ajavahemikul kinnisasja arestimisest või võlgniku pankroti väljakuulutamisest kuni kinnisasja müümiseni või mis on tekkinud ühe aasta jooksul enne kinnisasja arestimist või võlgniku pankroti väljakuulutamist ja on sisse nõudmata. Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kindlustatud, ulatub hüpoteek ka kindlustushüvitise nõudele. (AÕS §-d 343-345)

13. Loetlege planeeringute liigid ja selgitage, millise territooriumi (osa) kohta vastavat liiki planeering koostatakse!

**Vastus:** Üleriigiline planeering – koostatakse kogu riigi territooriumi kohta. Maakonnaplaneering – koostatakse kogu maakonna territooriumi või selle osa kohta. Üldplaneering koostatakse kogu valla või linna territooriumi või selle osade kohta. Detailplaneering koostatakse valla või linna territooriumi osa kohta. (PlanS §-d 6-9)

14. Milles seisneb kaasomandi ja ühisomandi erinevus? Millised on kaasomandi jagamise viisid?

**Vastus**: Kaasomand on kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand. Ühisomand on kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand. Jagamise viisid: 1) jagada asi kaasomanike vahel reaalosades; 2) anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas; 3) müüa asi avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele. (AÕS § 70, § 77)

15. Mis on kinnistusregistriosa I jao pealkiri ja millised andmed sinna kantakse?

**Vastus:** „Kinnistu koosseis“. Kinnistu katastritunnus, kinnistu sihtotstarve, kinnistu asukoht, kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused, kinnistu pindala, kinnistute ühendamine ja jagamine, samuti kinnistuga kinnistu osa liitmine ja kinnistu osa eraldamine. (KRS § 13)