**Vara hindaja taastõendaja KOOD………………………….**

**Teoreetiline osa**

1. Mis on projekteerimine

**Vastus:** Projekteerimine on:  
 1) ehitise või selle osa arhitektuurne ja ehituslik kavandamine;  
 2) ehitise tehnosüsteemide kavandamine;  
 3) ehitises kasutatava tehnoloogia kavandamine;  
 4) ehitise elueast lähtuv ehitise nõuetele vastava kasutamise ja hooldamise tehnomajanduslik hindamine

2. Mitmel tasandil tuleb teha turuanalüüsi kinnisvara hindamisel vastavalt EVS875-10. Nimetage tasandid.

**Vastus:** Kinnisvara hindamisel teostatakse turuanalüüsi kahel tasandil:

1. turuanalüüs üldises perspektiivis, mille käigus ei peeta silmas kindlat hinnatavat kinnisvara, vaid kinnisvaraturgu ja kinnisvara turusektorit üldiselt ning
2. turuanalüüs arvestades turusegmenti, milles hinnatav vara konkureerib.

3. Tooge valem tootluse määra ja kapitalisatsioonimäära seose kohta ja selgitage valemi iga liiget.

**Vastus:** Seost tootluse määra ja kapitalisatsioonimäära vahel väljendatakse üldkujul järgmiselt:

Y = R A , kus

Y – tootluse määr,

R – kapitalisatsioonimäär,

A– kohanduse määr, mis arvestab muutust või kasvu varalt saadavalt jooksvalt tulult ja vara väärtuselt. Kohanduse määr peab olema arvestatud sama perioodi kohta, mille kohta on esitatud R (kuu, kvartal, aasta)

Kohanduse määr arvutatakse

A= ∆ \* a , kus

∆ - varalt saadava jooksva tulu ja vara väärtuse kasvu kogumuutus hoidmis- või prognoosiperioodi jooksul;

a – tegur, mis arvestab kogumuutuse ümber aasta (vajadusel kuu või kvartali) kohta.

4. Vastavalt standardile EVS 875-9 Tulumeetod, on rahavoo üheks struktuurielemendiks turuväärtuse hindamisel Kapitalikulu. Mis on kapitalikulu vastavalt EVS875-9 ja kuidas seda arvutatakse turuväärtuse hindamisel kasutatava rahavoo jaoks?

**Vastus:** Kapitalikulu on kinnisvara korrashoiuga (remondi või hooldusega) seotud

raamatupidamises kapitaliseeritavad kulud.

Arvutatakse: Kapitalikulu €/SNP m2 kuus × SNP m2 ×12

Kapitalikulu €/SNP m2 kuus tuleb kohandada turutingimustele, arvestades

hinnatava objekti spetsiifikat.

Kui puuduvad andmed kapitalikulu SNP m2 kohta kuus, siis esitatakse

aastane kapitalikulude summa.

5. Selgitada, milline on erinevus tegeliku ja loomuliku turuvakantsimäära vahel?

**Vastus**: Loomu­lik vakantsimäär varieerub seoses nii aja kui ka ruumiga (pinnaliigiga). Loomulik vakant­si­määr on va­kant­si­määr, mille ümber varieerub tegelik vakantsimäär. Tegemist on antud turusektorile ise­loo­mu­li­ku kesk­­­mise vakantsimääraga ehk tasakaalu vakantsimääraga pikema ajaperioodi jooksul (nt 10-aastase vaat­lu­se keskmisena). Üüritase suureneb (alaneb), kui te­gelik va­­kantsimäär on alla (üle) oma loomuliku taseme: juhul, kui tegelik vakantsus suureneb üle turu loomu­li­ku vakantsuse, hakkab renditase alanema; juhul, kui te­gelik va­kant­sus on väiksem loomulikust vakant­su­sest, hakkab tururenditase tõusma.

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

* 1. üldine turuintressimäära tõus;
  2. turuüüri taseme langus;
  3. pangalaenu omafinantseerimismäära tõus;
  4. SKP kasv;
  5. Inflatsioonimäära alanemine.

**Vastus:** (1) üldise turuintressimäära tõusu korral, kinnisvara turuväärtus üldjuhul langeb *ceteris paribus*; (2) turuüüritaseme languse mõjul langeb 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*.

7. Loetlege võlasuhte tekkimise alused!

**Vastus:** leping, kahju õigusvastane tekitamine, alusetu rikastumine, käsundita asjaajamine, tasu avalik lubamine. (VÕS § 3)

8. Avage isiklike servituutide (kasutusvaldus ja isiklik kasutusõigus) mõisted! Mis on isiklike servituutide ja reaalservituutide peamine erinevus?

**Vastus:** Kasutusvaldus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile. Isiklikud servituudid on seatud konkreetse isiku kasuks, reaalservituudid on seatud aga valitseva kinnisasja (igakordse omaniku) kasuks. (AÕS § 201, § 225, § 172)