Teoreetilised küsimused koos vastustega (vara hindaja)

1. Milline sihtostarve või sihtotstarbed määratakse maatükile, mis kuulub äriühingule ning sellel asub 150 m² suletud brutopinnaga ärihoone, mida rendivad 100 m² ulatuses valla raamatukogu ja 50 m² ulatuses talupood

See maa on 100% ärimaa, sest omanik kasutab maad ärilisel eesmärgil

2. Kui pikalt ja millistel tingimustel võib üles öelda tähtajatu põllumajandusliku rendilepingu

Tähtajatu põllumajandusliku rendilepingu võivad lepingupooled üles öelda, teatades sellest ette vähemalt üks aasta. Lepingu võib üles öelda üksnes selliselt, et leping lõpeb 1. aprillil või 1. oktoobril.

3. Millised andmed kantakse kinnistusregistriosa kolmandasse jakku

(1) Kinnistusregistriosa kolmandasse jakku «Koormatised ja kitsendused» kantakse:

1) kinnistut koormavad piiratud asjaõigused, välja arvatud hüpoteek, kinnisomandi kitsendused ja märked nende kohta;

2) kinnistu omaniku käsutusõiguse kitsendused, samuti muud märked omandi kohta;

3) käesoleva paragrahvi punktides 1 ja 2 nimetatud kannete muudatused, sealhulgas puudutatud isikute kitsendused oma õiguste käsutamisel;

4) käesoleva paragrahvi punktides 1-3 nimetatud kannete kustutamine.

(2) Riigi omandis oleva kinnistu või riigile kuuluva piiratud asjaõiguse korral kantakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud jakku märkus riigivara valitseja kohta. Riigivara valitseja kohta märkuse sissekandmine ja selle muutmine toimub riigivara valitseja avalduse alusel.

4. Mis on määratletud krundi ehitusõigusega

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.

5. Kinnisvarafirma tegevust iseloomustab järgmine seos: ROA < i, ehk ettevõtte varade tulusus on väiksem, kui pikaajalise laenu tegelik intressimäär. Selgitage, millist mõju avaldab selline olukord ettevõtte tegevustulemuslikkusele, eriti aga omakapitali tulususele (ROE) pikema ajaperioodi jooksul? (Märkus: seost on võimalik kohaldada ka üksikule kinnisvaraobjektile.)

Vastus: Selline seos mõjub ettevõtte omakapitali tulususele negatiivselt. Tegemist on ebasoodsa finantsvõimendusega, mille tulemusel ROE mitte ei suurene, vaid hakkab alanema. (Üksiku kinnisvara tasandil on soodsa finantsvõimenduse näitajaks see, kui üldine kapitalisatsioonimäär on suurem hüpoteegi konstandist.)

1. Mida nimetatakse nõudmise hinnaelastsuseks? Millal on kauba nõudmine normaal- ehk ühiku­elast­ne?

**Vastus:** Nõudmise hinnaelastsuseks (mõnikord nimetatakse seda ka tundlikkuseks) nimetatakse kauba nõud­mi­se koguse suhtelise muutuse ja tema hinna suhtelise muutuse jagatist. Nõudmise hinnaelastsuse arvulist väär­tust väljendatakse elastsuskoefitsiendi (E) abil:



Nõudmine on normaal- ehk. ühikuelastne, kui kauba hinna ja koguse suhteliste muutuste jagatis on (E=1), s.t hinna muutumine tingib nõutava koguse samasuure muutumise.

7. Parima kasutuse analüüsil (vastavalt EVS 875 – 3), mis on aluseks turuväärtuse hindamisel, on oluline lähtuda õiguslikult lubatud kasutusest. Millest lähtute detailplaneeringu koostamise kohustuse olemasolu korral?

Vastus: Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral lähtutakse õiguslikult lubatud kasutusotstarbe määramisel:

1. ehitise kasutamise otstarbele vastavalt kasutusloale, selle puudumisel

2. ehitise kasutamise otstarbest vastavalt ehitusloale, selle puudumisel

3. krundi kasutuse sihtotstarbest vastavalt detailplaneeringule.

8. Kõigi kaitstavate loodusobjektide puhul tuleb hindajal hinnangu andmisel arvestada seadusest tulenevate kinnisomandi kitsendustega. Missugune on kitsendusemõju väärtusele? Tooge üks näide.

Vastus: Kitsenduse mõju võib olla väärtuse seisukohalt vaadatuna positiivne, negatiivne või see mõju võib ka puududa.

Näiteks kaitstavate loodusobjektide puhul, millega kaasnevad suuremad kinnisomandi kitsendused, on majandustegevus keelatud, misläbi omanikul puudub võimalus tulu teenida ja selliste kitsendustega kinnisasja turuväärtus läheneb nullile. Samas võib taoliste kitsenduste olemasolu positiivselt mõjutada naabruses paiknevate kinnisasjade turuväärtust.

Näiteks loodusobjektide puhul, millega kaasnevad väiksemad kinnisomandi kitsendused, majandustegevust oluliselt ei piirata ja seeläbi on negatiivne mõju turuväärtusele väiksem või puudub üldse. Silmas pidades teatavate tegevuste välistamist võib mõju konkreetsele kinnisasjale olla ka kinnisomandi kitsenduste esinemisel positiivne.