**Kinnisvara hindaja taastõendaja KH KOOD………………….**

**Teoreetiline osa**

1. Mis on hoone?

**Vastus:** Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.

2. Ostueesõigus kinnisasjale – mõiste, millal võib seda teostada, kuidas toimub selle teostamine?

**Vastus:** Ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi. Ostueesõigus tekib seaduse alusel või tehinguga. Ostueesõiguse võib seada teatud isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Ostueesõiguse seadmiseks kohustav tehing peab olema notariaalselt tõestatud. Ostueesõiguse seadmiseks nõutav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Asja suhtes ostueesõigust omav isik võib ostueesõigust teostada, kui müüja on sõlminud ostjaga müügilepingu. Ostueesõigust saab teostada ka muu tasulise võõrandamise korral. Ostueesõiguse teostamine toimub ostueesõigust omava isiku avalduse tegemisega müüjale. Avaldus peab olema notariaalselt tõestatud vormis. Ostja või ostja õigusjärglane võib keelduda ostueesõigusega isiku omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks nõusoleku andmisest ja kinnisasja üleandmisest, kuni talle hüvitatakse tasutud ostuhind (VÕS § 244, AÕS §-d 256, 257, 2611).

3. Mille alusel toimub katastriüksuse sihtotstarbe määramine: 1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral; 2) ehitise kasutamise otstarbe muutumisel, kui see ei too kaasa ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitamist; 3) ehitise kasutamise otstarbe muutumisel, kui sellega kaasneb ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslik ehitamine, mis ei too kaasa detailplaneeringu koostamise kohustust; 4) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral?

**Vastus:** 1) kehtestatud detailplaneeringu alusel; 2) kasutusloas nimetatud ehitise kasutamise otstarbe alusel; 3) ehitusloas nimetatud ehitise kasutamise otstarbe alusel; 4) üldplaneeringu alusel, üldplaneeringu puudumisel määrab kohaliku omavalitsuse volikogu (maakatastriseaduse § 18).

4. Kui müüakse üüritud kinnisasi, siis millised elu- või äriruumi üürilepingu ülesütlemise võimalused on uuel üürileandjal? Millisel juhul ei ole uuel omanikul õigust üürilepingut üles öelda?

**Vastus:** Uus üürileandja võib üürilepingu kolme kuu jooksul üles öelda, kui lepingut ei või varem lõpetada. Elu- või äriruumi üürilepingu võib omandaja sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui uus üürileandja vajab üüritud ruumi tungivalt ise. Kinnisasja üürnik võib nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist. Kinnistusraamatusse kantud märge tagab, et kinnisasja igakordne omanik peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut üles öelda (VÕS §-d 323 - 324).

5. Mis on kohandamine?

**Vastus:** Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrdlusobjekti hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava objektiga. Kohandamisel võetakse arvesse võrdlusobjektide erisused kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid.

6. Mis on eriväärtus?

**Vastus:** Eriväärtus on seotud väärtuse elemendiga, mis ületab turuväärtust. Kinnisvara eriväärtus võib tuleneda selle füüsilisest, funktsionaalsest või majanduslikust seosest teise kinnisvaraga, näiteks kõrvalasuva varaga. Eriväärtus on väärtuse lisa, mida on võimalik rakendada teatud erihuvidega ostja suhtes mitte kogu turu suhtes. Eriväärtus väljendub summas, mida võimalik ostja on nõus maksma lisaks turuväärtusest tulenevalt isiklikest eelistustest konkreetse kinnisvara suhtes.

7. Millal kasutate hindamisel stabiliseeritud puhast tegevustulu ja kuidas stabiliseeritud puhas tegevustulu leitakse?

**Vastus:** Kasutatakse hindamisel kasutades kapitaliseerimise meetodit ning stabiliseeritud puhas tegevustulu leitakse järgnevalt:

Stabiliseeritud potentsiaalne kogutulu üürist

+ Stabiliseeritud muud tulud

 - Stabiliseeritud vakants

------------------------------

= Stabiliseeritud tegelik kogutulu

- Stabiliseeritud tegevuskulud

-----------------------------------------------

= Stabiliseeritud puhas tegevustulu (NOI)

8. Mis on parendus? Tooge 5 näidet parenduste kohta.

**Vastus:** Parendused on inimtegevuse tulemusel tekkinud materiaalsed varad - kinnisvarale tehtud muudatused, täiendused ja parandused, mis avaldavad (eeldatavalt positiivset) mõju vara väärtusele.

Parenduste hulka kuuluvad näiteks ehitised (nii hooned kui rajatised, sh tehnovõrgud ja -rajatised) ja osa bioloogilisi varasid, näiteks inimese poolt rajatud mets, istandused.

Parendus on ka maa korralduslike meetmetega (detailplaneeringutega, üldplaneeringutega, kasutuspiirangute tühistamisega jne) muutmine.