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

**Teoreetiline osa**

1. Mis on hoone?

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

2. Millisele maale määratakse riigikaitsemaa sihtotstarve?

**Vastus:** Riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sh:

– piiriületus- ja tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ning korrakaitse-ehitiste maa;

– sisekaitse- või kaitseväerajatiste maa;

–harjutusväljaku maa.

3. 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).

4. Maakorralduse mõiste, läbiviimine ja läbiviijad.

**Vastus:** Maakorraldus on tegevus, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks hajaasustuses. Maakorraldustoimingud on kinnisasja ümberkruntimine, vahetamine, jagamine, kinnisomandi kitsenduste selgitamine ja kinnisasja piiri kindlaksmääramine. Maakorralduse läbiviimisel lähtutakse maakorralduse nõuetest, territoriaalplaneeringuga määratud kinnisasja sihtotstarbest, kinnisasja omaniku õigustest ja üldistest huvidest. Maakorralduse läbiviimine linna või valla territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Haldusjärelevalvet maakorralduse seaduslikkuse üle teostab maavanem. Maakorralduse läbiviija on vannutatud maamõõtja või vastavat litsentsi omav isik (maakorraldusseadus §-d 2-4).

5. 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).

6. 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).

7. Palun nimetada Eesti Vabariigis kehtiva maamaksu objekt ja subjekt ning selgitada maamaksumäära arvutamise põhimõtet.

**Vastus:** Eestis kehtiva maamaksu objektiks on maa ning maksusubjektiks on maa omanik või teatud juhtudel maa kasutaja. Maamaks laekub kohaliku omavalitsuse eelarvesse.

Maamaksumäär on 0,1 kuni 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas. Maksumäära kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu hiljemalt maksustamisaasta 31. jaanuariks. Muudetud maksumäära rakendatakse maksustamisaasta algusest. Kohaliku omavalitsusüksuse volikogu võib maamaksumäära kehtestada diferentseeritult maa hinnatsoonide ja/või katastriüksuse sihtotstarvete liikide kaupa.

8. 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.

9. 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.

10. Palun selgitada, mille poolest erinevad teineteisest hüpoteeklaen ning kapitalirent.

**Vastus:** Hüpoteeklaenu korral on vara laenuvõtja omanduses. Kapitalirendi korral läheb vara omandiõigus üle alles peale kapitalirendilepingu tähtaja lõpus.

11. 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.

12. 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.

13. Missuguseid standardites määratletud nõudeid ei tohi kitsendada erikokkulepped tellimuslepingus turuväärtuse hindamisel?

**Vastus:** Tellimuslepingus kokkulepitud standarditest kõrvale kaldumise erikokkulepped ei tohi kitsendada standardites määratletud nõudeid:

- hinnatavale väärtuse liigile;

- hindaja kutsemääratlusele, sh pädevusele ja sõltumatusele;

- hindaja kutse-eetikale;

- hindamisaruande vormidele.

14. 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)

15. 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.