**Vara hindaja 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. Mis on ehitise kasutusluba

**Vastus:** Ehitise kasutusluba (edaspidi *kasutusluba*) on kohaliku omavalitsuse või riigi nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

3. Millise sihtotstarbega samaaegselt ei määrata katastriüksusele elamumaa sihtotstarvet

**Vastus:** Samaaegselt ei määrata katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarbega koos elamumaa sihtotstarvet.

4. 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.

5. 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.

6. Hindamine toimub hüvitamise eesmärgil. Missuguseid standardites määratud nõudeid ei tohi tellimuslepingu erikokkulepped kitsendada?

**Vastus:** Ei tohi kitsendada

* hinnatava väärtuse liiki
* hindaja kutsemääratlust, sh. pädevus ja sõltumatus
* hindaja kutse-eetikat
* hindamisaruande vormi.(EVS875-12 p.5.1.1.7)

7. 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.

8. Mis on hinnangu läbivaatus vastavalt standardile EVS 875-7, nimetage hinnangu läbivaatuse põhiliigid ning mis on nende sisu?

**Vastus:** Hinnangu läbivaatus *(valuation review)* on hindaja töö erapooletu arvustus, mis on teostatud teise hindaja poolt. Hinnangu läbivaatusel on hinnangu kvaliteeti kontrolliv e auditeeriv funktsioon.

Hinnangute läbivaatuse põhiliigid on vastavusläbivaatus ja tehniline läbivaatus.

Vastavusläbivaatus (administrative review) on hinnangu läbivaatus määramaks selle vastavust standardi EVS 875 nõuetele ja hindamise lähteülesandele.

Tehniline läbivaatus *(technical review)* on hinnangu läbivaatus saamaks ülevaadet lähteandmete, analüüsi, metoodika ja järelduste õigsuse, sobivuse ja põhjendatuse kohta. Tehnilist läbivaatust võib teostada kõigi loetletud hindamisaruande osade kohta või mõnele neist.

Tehniline läbivaatus teostatakse peaaegu alati juhtudel, kus sama vara hindamisel on erinevad hindajad jõudnud erinevalt tulemusele ja läbivaatuse eesmärgiks on saada täiendav seiskoht hindamistulemuse osas ilma uut hindamist teostamata.

9. 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.

10. Palun esitada sisemise tulumäära (*internal rate of return*, *IRR*) valem koos selgitustega kasutatavate si­sen­dite osas. Selgitada, konkreetse näite varal, mida iseloomustab sisemine tulumäär (muuhulgas, kas tegu on oodatava, nõutava või realiseerunud tulumääraga).

**Vastus:** IRR on tulumäär, mis võrdsustab kinnisvarast tulenevad oodatavad diskonteeritud rahavood (kas NOI- või BTCF-tasemel) tema soetusmaksumuse või praeguse väärtusega. IRR avaldub tingimuses, kus NPV=0. IRR näitab seda, kui suur on aastane tulusus lisaks esialgse investeeringu tagastumisele (*rate of return on invest­ment*). IRRi arvutamisel kasutatav valem avaldub järgmisel kujul:

****

11. 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*.

12. Omaniku X omandis olev kinnisasi on koormatud hüpoteekidega järgmiselt:

- hüpoteegipidaja A kasuks on seatud hüpoteek esimesele järjekohale hüpoteegisummaga 10 000 eurot, samas on nimetatud hüpoteegiga tagatud hüpoteegipidaja A nõue laenusaaja Y vastu, kusjuures nimetatud laenunõude suuruseks on 8 000 eurot;

- hüpoteegipidaja B kasuks on seatud hüpoteek teisele järjekohale hüpoteegisummaga 20 000 eurot, samas on nimetatud hüpoteegiga tagatud hüpoteegipidaja B nõue laenusaaja Z vastu, kusjuures nimetatud laenunõude suuruseks on 8 000 eurot.

Kelle vahel ja millistes summades jaguneb sundenampakkumisel kinnisasja müügist saadud 15 000 eurot, kui kinnisasi müüdi mõlema hüpoteegipidaja nõuete katteks (arvestamata kohtutäiturit ja täitemenetluse kulusid)? Põhjendage!

**Vastus:** Hüpoteegipidaja A saab 8 000 eurot, hüpoteegipidaja B saab 7 000 eurot. Kõigepealt rahuldatakse I järjekohal asuva hüpoteegi hüpoteegipidaja nõuded ja seejärel II järjekohal asuva hüpoteegi hüpoteegipidaja nõuded. (AÕS § 353)

13. Loetlege võlasuhte tekkimise alused!

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

14. 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)

15. Millised võivad olla detailplaneeringu ülesanded (loetlege vähemalt viis ülesannet)?

**Vastus:** 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi ehitusõiguse määramine; 2) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine; 3) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras; 4) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kujade määramine; tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine; 5) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; 6) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks; 7) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks; 8) vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine; 9) hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine; servituutide vajaduse määramine; 10) vajaduse korral riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine; 11) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine; 12) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal. (PlanS § 9)