Teoreetilised küsimused koos vastustega (kinnisvara hindaja)

1. Millisteks alaliikideks jaguneb katastriüksuse sihtotstarve sotsiaalmaa

Sotsiaalmaa jaguneb ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa sihtotstarbe alaliigiks

1. Mitme kuu üüri ulatuses tagatisraha maksmist võib ette näha üürileandja eluruumi üürilepinguga

Eluruumi üürilepinguga võib ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses.

1. Mis on kinnistamine

 Kinnistamine on kinnistamiseks pädeva isiku määruse alusel kinnistusraamatusse kande tegemine, sealhulgas kande muutmine või kustutamine.

 Kanne tehakse pärast lõivu tasumist, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

1. Mis on kinnisasja sundvõõrandamine

Kinnisasjade sundvõõrandamine on kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest.

1. Mis erinevus on hoonel ja ehitisel

Ehitis on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks.

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.

1. Kui pikk on energiamärgise kehtivusaeg

Energiamärgise kehtivusaeg on kümme aastat.

1. Kellele edastab kohalik omavalitsus teate detailplaneeringu algatamise kohta

Kohalik omavalitsus edastab teate detailplaneeringu algatamise kohta planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikele, kes ei ole detailplaneeringu algatamise ettepanekut teinud, ja naaberkinnisasjade omanikele, kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

1. Palun põhjendage, miks ei pea paika järgmine väide: „Mida suurem on kinnisvarainvesteeringust saadava rahavoo oodatav kasvumäär, seda madalam on kapitalisatsioonimäär ja kinnis-vara väärtus.“

Vastus: Põhjuseks on asjaolu, et erinevalt väidetule, kaasneb madalama kapitalisatsioonimääraga kõrgem väärtus.

1. Palun selgitada koos näidete ja valemitega erinevust nominaalse, reaalse ja tegeliku intressimäära vahel.

Vastus: Nominaalne intressimäär (inom ) on lepinguline intressimäär, mille arvutamise sagedus on üks kord aastas. Reaalne intressimäär (ireal) on üldistatult inflatsioonimääraga korrigeeritud nominaalne intressimäär, kus ireal = inom – iinfl. Tegelik intressimäär (EAR) on leitav nominaalse intressimäära kaudu, kus võetakse arvesse ka intressimäära arvutamise sagedust (m) aasta siseselt:



1. Mida mõistetakse kulumi all kinnisvara hindamisel?

Vastus: Kinnisvara hindamises käsitletakse kulumit turuga seonduvas tähenduses ehk kui väärtuse vähenemist tulenevalt vara kahanenud tootluspotentsiaalist. Kulum on parenduse (ehitise) turuväärtuse ja selle taastootmise või asenduskulude vahe hindamise ajal. Kulum väljendatakse rahalises vääringus.

1. 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.

1. 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

1. Mis on saastus ja saastamine?

Vastus: Saastus on saasteainete jõudmine looduskeskkonda (õhku, vette, pinnasesse). See põhjustab keskkonnas aineringe ebastabiilsust ning häirib elusolendite elutalitlust. Saastuse näol võib olla tegemist energia (müra, soojus või valgus) või keemiliste ainetega. Tahtliku saasteainete looduskeskkonda paiskamisel on tegemisel saastamisega. Saasteaine on keemiline aine või ainete segu, mis eraldub välisõhku tegevuse otsesel või kaudsel tagajärjel ja mis võib mõjuda kahjulikult inimese tervisele või keskkonnale, kahjustada vara või kutsuda esile pikaajalisi kahjulikke tagajärgi. Sõltuvalt sellest, millisesse keskkonda saasteaine jõuab, saab eristada õhu-, pinnase- ja vee saastumist.

1. Mis on mood ning millises olukorras on otstarbekas seda kasutada?

Vastus: Mood on variatsioonrea kõige suurema esinemissagedusega liige ning seda kasutatakse turustatistikas keskmiste hindade väljatoomisel, iseloomustamaks valdava osa ostjaskonna arvamust turuhindandest.

1. Mida mõistetakse kinnisvaraturu efektiivsuse all?

Vastus: Reeglina mõistetakse kinnisvaraturu efektiivsuse all informatsiooni kättesaadavust turuosaliste poolt ning selle edasikandumise mõju kinnisvara hinnatasemetele. Teisisõnu, turuefektiivusus näitab, kuidas turuosalised kasutavad ära neile kättesaadavat turuinformatsiooni ehk kui adekvaatselt reageerib turg uuele informatsioonile.