

Hindamiskomisjoni kokkuvõte 2013:

Puudused hindajate kutseeksami kirjaliku ja suulise osa vastustes, november, detsember 2013	
Eksamiosa	Puudused
Kirjalik eksam	
Hindaja assistent	
Võrdlusmeetodi ülesanne	<ul style="list-style-type: none"> - Ekslikult nimetati võrdluselemendina korteri pindala (antud ülesande kontekstis ei olnud tegemist võrdlusühikuga). - Eksiti ajalise kohandamise täpsusega (ülesandes oli selgelt esitatud, et kohandusi tuleb anda 5% täpsusega). - Ühe võrdlustehingu juures jäeti arvestamata lisanduv võlasumma, mis tuli tasuda ostjal tehingu käigus. - Kohanduste andmist ei ole piisavalt selgitatud. - Kaalude andmist ei ole piisavalt selgitatud. - Tulemuste kommentaarid on esitatud puudulikult (miks ei ole arvestatud üürilepingut, lisamata hindamistulemuse täpsust / turusegmendi efektiivsust puudutav kommentaar)
Teoreetilised küsimused	<p>Puudulikult olid vastatud järgmised küsimused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mis on kinnistu. - Mis on krunt planeerimisseaduse tähenduses. - Mida mõistetakse kinnisvaraturu tsüklilisuse all. - Mis on mood.
Kinnisvara hindaja	
Võrdlusmeetodi ülesanne	<ul style="list-style-type: none"> - Parima kasutuse analüüs pinnapealne. - Ühe võrdlustehingu lammutuskulude osas käsitleti käibemaksu valesti. - Võrdlusühiku valikut ei põhjendatud piisavas ulatuses ja piisavalt selgelt. - Eksiti ajalise kohandamise täpsusega (ülesandes oli selgelt esitatud, et kohandusi tuleb anda 5% täpsusega). - Kohanduste andmist ei ole piisavalt selgitatud. - Kaalude andmist ei ole piisavalt selgitatud. - Tulemuste kommentaarid on esitatud puudulikult (käibemaksu, hindamistulemuse täpsust / turusegmendi efektiivsust puudutav kommentaar). - Ülesande lõpus esitatud alapunkt aritmeetiliste ja mediaankeskmiste osas oli paljudel täitmata/tähelepanuta jäänud. See viitab selgelt ka hindajate igapäevapraktikas esinevatele puudustele – ei süveneta piisavalt ja eeldatakse standardolukorra olemasolu. <p>Üldine märkus – ei osata ennast alati selgelt ja piisavalt põhjalikult väljendada.</p>
Tulumeetodi ülesanne	<ul style="list-style-type: none"> - Ei osata korrektselt esitada hindamistulemust. - Vead vara tegevusega seotud kulude arvestamisel, diskonto- ja kapitalisatsioonimäära valikul.
Teoreetilised küsimused	<p>Puudulikud olid vastatud järgmised küsimused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Millised andmed kantakse kinnistusregistri esimesse jakku „Kinnistu koosseis“.

	<ul style="list-style-type: none"> - Millised piirangud on korteriomandi kasutamisel. - Mis on nõudmise hinnaelastsus? Tuua vähemalt kaks näidet, millistel juhtudel on võimalik seda teadmist praktikas rakendada. - Mis on mediaankeskmine ja kuidas seda leitakse? - Mis on kulum vara hindamise käsitluses? Nimetage kulum liigid. - Missuguseid standardites määratletud nõudeid ei tohi kitsendada erikokkulepped tellimuslepingus turuväärtuse hindamisel?
Vigade otsimine	<p>Leidmata olid järgmised puudused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viimase EVS 875 aasta vale. - Puudus hoone lõpuni ehitamiseks vajalike ehitustööde kirjeldus, hoone valmidus ja vajalike investeeringute suurusjärk. - Puudus parima kasutuse analüüs. - Puudus võrdlusühiku ja –elementide valiku põhjendus. - Hoone seisukorra kohandus rahaliselt põhjendamata. - Viga osakaalu andmisel. 3. võrdlustehingule oleks pidanud andma suurema osakaalu, kuna ta oli hinnatava objektiga kõige sarnasem. - Puudusid hoone sisevaated.
Vara hindaja	
Võrdlusmeetodi ülesanne	<ul style="list-style-type: none"> - Parima kasutuse analüüs pinnapealne. - Võrdlustehingud valesti valitud, sealjuures valiti täiesti mittesobivaid objekte! - Võrdlusühiku valikut ei põhjendatud piisavas ulatuses ja selgelt. - Eksiti ajalise kohandamise täpsusega (ülesandes oli selgelt esitatud, et kohandusi tuleb anda 5% täpsusega). - Kohanduste andmist ei ole piisavalt selgitatud. - Ülesande lõpus esitatud ülesande alapunkt aritmeetiliste ja mediaankeskmete osas oli paljudel täitmata/tähelepanuta jäänud, Igal juhul viitab selgelt ka hindajate igapäevapraktikas esinevatele puudustele – ei süveneta piisavalt ja eeldatakse standardolukorra olemasolu.
Tulumeetodi ülesanne	<ul style="list-style-type: none"> - Arvestatud ei olnud ehituskuluga või oli ehituskulu diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel jäetud diskonteerimata (kuulus maksmisele 1. prognoosiaasta lõpus). - Kapitaliseerimise meetodil oli turuväärtus väärtuse kuupäeva diskonteerimata. Arvestamata oli ehitusega seotud aeg. - Arvestatud oli turu keskmiste näitajatega (nii tulu kui ka kulu poole pealt) põhjendamata seejuures, miks ei olnud aluseks võetud konkreetse objekti andmeid, kuigi ka need jäid turu piirmäärade vahemikku.
Teoreetilised küsimused	<p>Puudulikult olid vastatud järgmised küsimused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Millistel eesmärkidel viiakse läbi maa erakorraline hindamine. - Mida loetakse vastavalt võlaõigusseadusele ehitise kindlustusväärtuseks. - Millal muudetakse detailplaneeringuga kehtestatud üldplaneeringu põhilahendust. - Milliseid hinnaindeksid kasutatakse inflatsioonimäära mõõtmiseks. Nimetage neid ning tooge palun välja vähemalt ühe hinnaindeksi selgitus. - Millised on kinnisvara finantsvõimendust iseloomustavad

	<p>suhtarvud. Nimetage neist vähemalt kolme koos selgitusega.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kuidas hindate turuväärtust diskonteeritud rahavoogude meetodil. Tooge valem. - Mis on kapitalikulu kui rahavoo struktuurielement ja kuidas arvutatakse kapitalikulu.
Vigade otsimine	<p>Leidmata olid järgmised puudused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viimase EVS 875 aasta vale. - Puudus ülevaatuses juures viibinud isiku nimi. - Kaasaegsete laohoonete turuülevaade puudulik. - Puudus parima kasutuse analüüs. - Kapitalisatsiooni määra valiku põhjendus puudu. - Puudus kommentaar tulemuse usaldusvärsuse kohta. - Väärtuse kuupäev vale.
Suuline eksam	
Hindaja assistent	<p>Olulisemad vajakajäämised suulisel eksamil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ei teata, millised andmed ja millal kantakse kinnistusraamatusse. - Maa hindamise seaduse tundmine nõrk. - Ehitusseaduse tundmine mitte lihtsalt nõrk, vaid väga nõrk! - Ei teatud turuväärtuse hindamisel võrdlusmeetodi aluseks olevat põhimõtet. - Ei osatud selgitada kvalitatiivse ja kvantitatiivse analüüsi erinevust võrdlustehingute kohandamisel. - Ei teata tehinguga seotud võrdluselemente ja ei osatud nimetada tehinguid, mis ei sobi kasutamiseks võrdlustehingutena. Ilmselt see ka põhjus, miks praktikas esineb olukordi, kus valitakse mitesobilikke võrdlusobjekte. - Ei teata kes allkirjastab eksperthinnangu. - Kutsetika ja EKHÜ heade tavade koodeksi tundmine on nõrk. <p>Suulisel eksamil küsiti mitmel juhul küsimusi, mis olid puudulikult vastatud kirjalikul eksamil. Seejuures eeldati, et kirjaliku ja suulise eksami vahe oli piisavalt pikk ja hindajatel oli võimalus leida õiged vastused puudulikult vastatud küsimustele. Tegelikult korrati suulisel eksamil kirjaliku eksami teadmiste vajakajäämisi.</p>
Kinnisvara hindaja	<p>Olulisemad vajakajäämised suulisel eksamil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maa hindamise seaduse tundmine nõrk, näiteks ei teata termineid maa hindaja, maksustamishind. - Ehitusseaduse tundmine on nõrk! - Ei teatud üldpõhimõtet, millest tuleb hüvitusväärtuse hindamisel lähtuda; - Ei osatud vastata küsimusele, mis on väikeehitis. - Ei teata, mis on vastavuskinnitus ja selle sisu. - Kutsetika ja EKHÜ heade tavade koodeksi tundmine on nõrk.

<p>Vara Hindaja</p>	<p>Olulisemad vajakajäämised suulisel eksamil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Katastriüksuse sihtotstarvete määramise reeglite tundmine nõrk. - Maa hindamise seaduse tundmine nõrk, näiteks ei teata kas maksustamishinda võib üldjuhul käsitleda turuväärtusena. - Sundvalduse mõiste selgitus puudulik. - Ei osatud selgitada kvalitatiivse ja kvantitatiivse analüüsi erinevust võrdlustehingute kohandamisel. - Ei teata tehinguga seotud võrdluselemente. - Ei teata hindaja kohustusi juhul, kui hinnatakse arendatavat vara laenutagatise eesmärgil. - Ei teata terminit „harilik kasutustasu“ - Kvantitatiivse analüüsi võtteid ei tunta.
<p>Vestlus Vara hindaja</p>	<p>Vestlus põhines esitatud eksperthinnangutele ja vestluse teemad olid seotud puudustega esitatud töödes. Puudused, mis eksperthinnangutes esinesid, olid järgmised:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kui hinnatakse kinnistut, siis parim kasutus „hoone“ puudulik - Näidistena esitatud hinnangutes ei ole piisavalt põhjendatud erinevate alusandmete allikaid (näiteks müügikulu % leidmine) - RICS ja EVS-875 standardite üheaegne kasutamine – hinnangus peab antud teemat enam avama (miks kasutatud, kus esinevad vastuolud, mõistete erinevused jmt) - Tehtud eeldustega seonduvalt peaks riske enam avama ja hindama ka turuväärtuse ilma eelduste realiseerumiseta. - Näidistena esitatud eksperthinnangutes vead diskontomäära valikul ja valiku põhjendamisel.