**Teoreetiline osa Kinnisvara hindaja - EH taastõendajad**

1. Selgitage palun, kuidas on viimase 3 aasta jooksul käitunud THI võrreldes:
2. üldse Eesti korterituru hinnadünaamikaga;
3. EHI-ga?

**Vastus: :** EHI ja üürihindade langus on kolme viimase aasta jooksul olnud kiirem/järsem võrreldes THI-ga.

1. Mis on investori nõutav tulunorm ning mida tuleks arvesse võtta investori nõutava tulunormi suuruse hindamisel?

**Vastus:** Investori nõutav tulunorm on investori poolt minimaalne aktsepteeritav tulutase investeeringult. Selle suuruse hindamisel tuleks arvestada kompensatsiooni tarbimise edasilükkamise eest, kompensatsiooni raha ostujõu vähenemise eest, kompensatsiooni riski võtmise eest, kompensatsiooni katmaks rahapaigutusega seotud kulutusi ning kompensatsiooni katmaks rahapaigutusega seotud makse.

1. Millal määratakse katastriüksusele mitu sihtotstarvet?

Kui katastriüksusel asuva ehitise või ehitiste kasutusotstarve vastab mitmele sihtotstarbe liigile või kui planeeringuga on määratud maa mitmele sihtotstarbele vastav kasutusotstarve.

1. Kes koostab katastriüksuse plaani ning milline informatsioon kantakse plaanile?

Katastriüksuse plaani koostab vannutatud maamõõtja või vastavat litsentsi omav isik. Katastriüksuse plaanile peavad olema kantud katastriüksuse piirid, ehitised (hooned, rajatised), kõlvikute paiknemine ja kitsendusi põhjustavate objektide asukoht ning andmed kõlvikute pindalade kohta.

1. Kui pikk on kinnisasja tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise tähtaeg?

Vastus: 3kuud

1. Missugune väärtus on põhiline alus hindamisel laenutagatise eesmärgil? Missugused varad ei sobi üldjuhul laenutagatiseks?

**Vastus:** Turuväärtus on põhiline hindamise alus hindamisel laenamise eesmärgil

Laenamise eesmärgil peab hindaja lähtuma turuväärtuse hindamisest. Hinnatav vara peab olema turul ostetav ja müüdav. Eriotstarbelised varad üldjuhul ei sobi laenutagatiseks.

1. Mis on väärtuse kuupäev?

**Vastus:** Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. Peab alati kokku langema hindamise kuupäevaga või sellele eelnema, st hindamine peab olema teostatud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga.

1. Mis on parim kasutus?

**Vastus:** Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Parima kasutuse definitsiooni kõik neli tingimust peavad olema samaaegselt täidetud:

- füüsiline võimalikkus,

- õiguslik lubatavus,

- teostatavuse põhjendatus,

- finantsmajanduslik otstarbekus.