

KULUTUSED, KASU, HARILIK VÄÄRTUS

Kinnisvara ostes kaalutakse tihti, millist kasu omanik sellest saab ja millised kulutused ostuga kaasnevad. Saadav kasu võib väljenduda selles, et pere saab avarama korteri näol paremad elamistingimused, samas võib kasu tuua ka korteri tulus välja üürimine.

Võimalust oma kinnisasja ise kasutada nimetatakse asja **kasutuseeliseks**. Kui omanik jääb mingil põhjuselt asja kasutusõigusest ilma, on tal võimalus nõuda selle eest **hüvitist**. Näiteks, kui paranduseks saadud majja on võimalik elama jääda ainult ühel pärijatest, on teistel pärijatel õigus saada hüvitist selle eest, et nad oma osa kasutada ei saa.

Kinnisasja kasutamisest saadav **kasu võib seisneda ka tulu saamises**. Kui põllumees kasvatab kartuleid, toob see talle tulu – ta saab neid ise tarbida või müügiks kasvatada. Loodusjõul või inimese kaasabil kinnisasjast saadud tulu nimetatakse **viljaks**. Loodusviljaks võivad olla lisaks aiasaadustele ka muud põllumajandussaadused nagu näiteks munad ja piim, samuti maavarad, mets jms. Tulu ehk vilja võib inimene saada ka lepingust või muust õigussuhtest tulenevalt, näiteks üüri- või renditulu asja teisele isikule kasutusse andmisest. Sellist õigussuhtest saadavat tulu nimetatakse õigusviljaks.

MÕISTED

Esemest saadav kasu on eseme viljad ja eseme kasutamisest saadavad eelised (kasutuseelised).

Asja vili on asjast loodusjõul või inimese kaasabil tulenevad saadused, samuti tulu, mida asi annab õigussuhte tõttu, näiteks puu- ja juurviljad, munad ja piim, maavarad.

Õigusvili on tulu, mida õigustatud isik saab õigusest vastavalt selle eesmärgile, samuti tulu, mida õigus annab õigussuhte tõttu, näiteks üüri- ja renditasud.

Kasutuseelis seisneb asja faktilise kasutuse võimaluses, nt võimalus kasutada oma kinnistuosa.

Kinnisvara omades või kasutades peab paratamatult arvestama kulutustega, mis on vajalikud selle korrashoiuks. Nii näiteks võib katus ootamatult hakata vett läbi laskma või trepikoja uks vajada parandamist. Need on asja säilimiseks vajalikud kulud. Kulutusi tehakse tihti ka asja parendamiseks, näiteks hoovi mugavamaks kasutamiseks kaetakse autode parkimisala ja kõnnirajad kiviplaatidega. Seda sorti kulutusi nimetatakse kasulikeks kulutusteks. Kui aga

tehakse kulutusi asja eksklusiivsemaks, luksuslikumaks ja pilkupüüdvamaks muutmiseks, on tegemist toreduslike kulutustega. Näiteks võidakse täiustada korteri interjöörü stiilsete disainielementidega, lisada hoonele suursuguseid arhitektuurseid detaile või luua majale lisaväärtust sinna spordisaali ja saunakompleksi rajamisega.

MÕISTED

Esemele tehtud kulutused on:

- **vajalikud**, kui nendega säilitatakse eset või kaitstakse seda täieliku või osalise hävimise eest;
- **kasulikud**, kui nendega eset oluliselt parendatakse;
- **toreduslikud**, kui nendega taotletakse peamiselt eseme mugavust, meeldivust või ilu.

Sama asja võivad erinevad isikud väärtustada erinevalt. Asjaga seotud emotsioonid ja mälestused võivad muuta selle asja hindamatuks. Kui kinnisvara väärtust on vaja määrata pangast laenu taotlemiseks või müügihinna paika panemiseks, ei arvestata aga selle emotsionaalset väärtust omaniku jaoks. Konkreetse korteri väärtuse määramisel vaadatakse, millise hinnaga on kortereid müüdud samas piirkonnas ehk mis on taoliste korterite turuhind. Kohalikku keskmist müügihinna ehk turuhinda nimetatakse asja harilikuks väärtuseks.

MÕISTED

Eseme väärtuseks loetakse selle **harilik väärtus**, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti.

Eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind