**ET KOOD…………………….**

**Teoreetiline osa**

1. Millised andmed kantakse kinnistusregistri esimesse jakku „Kinnistu koosseis“.

**Vastus:** Kinnistusregistriosa esimesse jakku «Kinnistu koosseis» kantakse:

1) kinnistu katastritunnus;

 2) kinnistu sihtotstarve;

 3) kinnistu asukoht;

 4) kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused;

 5) kinnistu pindala;

 6) kinnistute ühendamine ja jagamine, samuti kinnistuga kinnistu osa liitmine ja kinnistu osa eraldamine.

2. Millised piirangud on korteriomandi käsutamisel.

**Vastus:** (1) Korteriomandit ei saa koormata hoonestusõigusega.

(2) Korteriomanikul on korteriomandi ostu eesõigus ainult siis, kui ostueesõigus on tema kasuks seatud tehingu või seadusega.

 (3) Korteriomanikul ei ole õigust nõuda temale kuuluva kaasomandiosa eraldamist reaalosana.

3. Mida tuleb teha ehitusloa saamiseks.

**Vastus:** Ehitusloa saamiseks tuleb:

 1) esitada ehitusloa taotlus;

 2) esitada ehitusprojekt

 21) esitada energiamärgis, kui see on nõutav;

 3) tasuda riigilõiv

4. Millisel juhul ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks vaja kinnisasja omaniku nõusolekut.

**Vastus:** Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.

5. Mis on ehitusprojekt ja millest see koosneb.

**Vastus:** Ehitusprojekt on ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest.

6. Palun selgitada, mis on finantsvõimendus ning kuidas avaldab selle olemasolu mõju kinnisvara turu­väär­­tusele?

**Vastus:** Finantsvõimendus iseloomustab võõrkapitali kasutamisest tekkivat positiivset või negatiivset efekti tegevustulemusele. Ajal, mil kinnisvaralt teenitav tulumäär ületab võõrkapitali kulukuse määra, suure­neb finantsvõimenduse kasutamise tulemusena kinnisvara turuväärtus, *ceteris paribus*, vastupidisel juhul – alates hetkest, kui võõrkapitali kulukuse määr ületab kinnisvarast teenitavad tulumäära, mõjub finants­või­mendus kinnis­vara turuväärtust alandavalt, *ceteris paribus*.

7. Mis on nõudmise hinnaelastsus? Tuua vähemalt kaks näidet, millistel juhtudel on võimalik seda tead­mist praktikas rakendada.

**Vastus:** Nõudmise hinnaelastsus on kauba nõud­mi­se koguse suhtelise muutuse ja tema hinna suhtelise muutuse jagatist. Nõudmise hinnaelastsuse arvulist väär­tust väljendatakse elastsuskoefitsiendi (E) abil:



Nõudmine on normaal- ehk. ühikuelastne, kui kauba hinna ja koguse suhteliste muutuste jagatis on (E=1), s.t hinna muutumine tingib nõutava koguse samasuure muutumise.

Näiteks on see oluline planeerimisel, mil antud näitaja võimaldab prognoosida nõudluse muutust hinna muutusel või toote/teenuse hinnakujundusel ja rahastamisel, mil saab ettevõttesiseselt kujundada teatud tarbijatepoolse nõudlustaseme juures vastava hinnataseme.

8. Millised nõudmise- ja pakkumisega seotud tegurid mõjutavad linnalähedase elamumaa turuhindu Eestis? Tuua mõlemapoolselt välja vähemalt kaks tegurit koos selgitusega.

**Vastus:** Nõudluspoolel on oluline elanike ostujõud (keskmine palgatase) ning pangalaenude väljastamise tingimused ning tarbijaeelistused (eelkõige eluaseme asukoha suhtes). Pakkumise poole teguriteks on vabade kruntide ja planeeringute olemasolu, samuti keskmine hinnatase turul.

9. Mis on mediaankeskmine ja kuidas seda leitakse? Esitage palun valem koos selgitusega.

**Vastus:** Mediaan on korrastatud statistilise rea kekmine liige, millest mõlemale poole jääb võrdne arv liik­meid. Mediaani nim ka keskliikmeks. Turu-uuringute läbiviimisel on mediaani tüüpilisus alati rohkem taga­tud, kui aritmeetilistel keskmistel. Mediaani järjekorra järjekorranumber reas võrdub (n+1)/2, kus n on rea liik­mete arv. Intervallreas leitakse mediaan valemiga:

****

kus xme – mediaaniintervalli alampiir,

K – mediaaniintervalli pikkus,

W – mediaaniintervallile eelnevate intervallide sageduste summa,

fme – mediaaniintervalli sagedus.

10. Palun selgitada, mis on nominaalne sisemajanduse koguprodukt (SKP) ning kuidas seda mõõdetakse?

**Vastus**: Sisemajanduse koguprodukt ehk SKP (*gross domestic product, GDP*) on makromajandusnäitaja, mis riigi majanduskasvu indikaatorina toob välja antud riigis teatud perioodi jooksul loodud kaupade ja teenus­te lõpptarbimise kogusumma rahalises väljenduses.

Eristatakse nominaalset ja reaalset SKPd. Nominaalne SKP on aasta jooksul loodud kaupade ja teenuste ko­gu­summa jooksvates hindades. Reaalne SKP on aasta jooksul toodetud kaupade ja teenuste kogusumma, mida on korrigeeritud baasaasta hinnaindeksiga.

SKPd mõõdetakse lähtuvalt kolmest aspektist:

* (kogu)toodang,
* tulud ja,
* kulud

11. Mis on kulum vara hindamise käsitluses? Nimetage kulumi liigid.

**Vastus:** Vara hindamises käsitletakse kulumit turuga seonduvas tähenduses ehk kui väärtuse vähenemist tulenevalt vara kahanenud tootluspotentsiaalist. Kulum on arenduse turuväärtuse ja selle taastootmise või asenduskulude vahe hindamise ajal.

Kogukulum jaguneb:

- füüsiline vananemine;

- funktsionaalne iganemine;

- välismõjude muutumine.

12. Nimetage tegurid, mis mõjutavad kinnisvara väärtust.

**Vastus**: Kinnisvara väärtus on seotud nelja teguriga:

- sotsiaalsed suundumused;

- majanduslikud tingimused;

- õiguslik regulatsioon;

- keskkonnatingimused. (EVS875-1)

13. Mis on parendus? Tooge 5 näidet parenduste kohta.

**Vastus:** Parendused on inimtegevuse tulemusel tekkinud materiaalsed varad - kinnisvarale tehtud muudatused, täiendused ja parandused, mis avaldavad (eeldatavalt positiivset) mõju vara väärtusele.

Parenduste hulka kuuluvad näiteks ehitised (nii hooned kui rajatised, sh tehnovõrgud ja -rajatised) ja osa bioloogilisi varasid, näiteks inimese poolt rajatud mets, istandused.

Parendus on ka maa korralduslike meetmetega (detailplaneeringutega, üldplaneeringutega, kasutuspiirangute tühistamisega jne) muutmine.

14. Missuguseid hindamismeetodeid võib kasutada laenutagatise hindamiseks?

**Vastus**: Kõik turuväärtuse hindamise meetodid, võtted ja protseduurid, juhul kui need on rakendatavad ja neid õigesti kasutatakse, annavad tulemuseks turuväärtuse, kui need tuginevad turult saadud andmetele ja nende alusel saab hinnata laenutagatist. Ehkki andmete kättesaadavus ja turu või vara endaga seotud asjaolud määravad, missugused meetodid on kõige sobivamad, on kõigi allmainitud protseduuride tulemusel saadud väärtus turuväärtus, juhul kui kasutatakse turult saadud andmeid.

15. 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