**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

 3) esitada energiamärgis, kui see on nõutav;

4) 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 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.

6. Nimetage tegurid, mis mõjutavad kinnisvara väärtust.

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

- sotsiaalsed suundumused;

- majanduslikud tingimused;

- õiguslik regulatsioon;

- keskkonnatingimused. (EVS875-1)

7. 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.

8. 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.