KH KOOD………………

**Teoreetilised küsimused**

1. Mis on ajutine ehitis?

**Vastus:** Ajutine ehitis on lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel. (EhS § 3 lg 4)

2. Kus avaldatakse teade detailplaneeringu algatamisest?

**Vastus:** Teade detailplaneeringu algatamisest avaldatakse 14 päeva jooksul selle algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. (PlanS § 128)

3. Millised andmed kantakse katastriüksuse plaanile?

**Vastus:** Katastriüksuse plaanile peavad olema kantud katastriüksuse piirid, ehitised (hooned, rajatised), kõlvikute paiknemine ja kitsendusi põhjustavate objektide asukoht ning andmed kõlvikute pindalade kohta. (MaaKatS § 10)

4. Kes on maa hindaja?

**Vastus:** Maa hindajaks (edaspidi hindaja) on isik, kellele on Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras välja antud vastav tegevuslitsents, mille eest on tasutud riigilõiv riigilõivuseaduses sätestatud määras. Korralisel hindamisel võib hindajaks olla ka avaliku teenistuse ametnik, kelle teenistuskohustuste hulka kuulub maa hindamine. (MHS § 4)

5. Millised on ehitise omaniku kohustused?

**Vastus:** Omanik peab tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas peab omanik tagama: 1) ehitise vastavuse planeeringule või projekteerimistingimustele; 2) ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu ning nõutavate teavituste ja teadete esitamise; 3) et vahetult tema korraldusel tehtavat ja käesoleva seadustikuga reguleeritud tööd teeb töö eripärale vastavate ning piisavate teadmiste ja oskustega isik; 4) ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse; 5) seaduses sätestatud juhul omanikujärelevalve (EhS § 19).

6. Mis on kinnistu?

**Vastus:** Kinnistu on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud: 1) kinnisasi (maatükk); 2) hoonestusõigus; 3) korteriomand; 4) korterihoonestusõigus (KRS § 51).

7. Mis on planeering ja millest see koosneb?

**Vastus:** Planeering on konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku (PlanS § 3 lg 1 ja 2)

8. Mis on keskkonnamõju ja mis on oluline keskkonnamõju?

**Vastus:** Keskkonnamõju on kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara (KeHJS § 21 ja 22).

9. 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;

- väliskeskkonna iganemine.

10. 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.

11. Mis on väärtuse kuupäev? Selgitage väärtuse kuupäeva seost hindamise kuupäevaga ja ülevaatuse kuupäevaga ning tooge lisaks 2 näidet.

**Vastus:** Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. Peab kokku langema hindamise kuupäevaga või ülevaatuse kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema teostatud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga.

Lihtsamatel juhtudel, nagu näiteks korteri turuväärtuse hindamine laenamise eesmärgil, võivad kõik kolm kuupäeva kokku langeda: vara ülevaatus teostatakse ja hindamisaruanne vormistatakse samal kuupäeval, mis on ühtlasi väärtuse kuupäevaks.

Finantsaruandluse eesmärgil võidakse tellida hinnang tulevikku jääva kuupäeva seisuga, sellise tellimuse teostamine on võimalik vaid juhul, kui hindaja teeb vajalikud eeldused, arvestades EVS 875-4 nõudeid (näiteks eeldused, et vara seisukord ja turusituatsioon ei muutu võrreldes hindamisaruande kuupäevaga).

12. 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

13. Mil moel tuleks läheneda turustatavuse analüüsile, lähtudes EVS 875 juhul, kui hinnatavaks varaks on ühepereelamu? Loetleda vähemalt viis turustatavuse analüüsiga seotud tegevust.

**Vastus:** Tuleb teha kindlaks:

• kes on hinnatava ühepereelamu lõppkasutajad;

• missugused on ühepereelamu oodatavaid lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused;

• kas hinnatav ühepereelamu rahuldab ühepereelamute segmendi nõudeid;

• kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat ühepereelamut;

• kui suur osa lõppkasutajatest on võimeline antud ühepereelamut soetama;

• kui suur on konkureeriv pakkumine ühepereelamuturul;

• missugused on oodatavad müügihinnad, rendihinnad ühepereelamuturul;

jne.

14. Mis on finantsvõimendus. Tooge üks näide.

**Vastus:** Finantsvõimendus väljendab võõrkapitali kasutamise ulatust. Kinnisvara kontekstis väljendatakse finantsvõimendust protsentuaalse näitajana LTV suhtega, kus LTV = laenukapitali suurus / kinnisvara turuväärtus. Finantsvõimendus avaldab kinnisvara turuväärtusele positiivset mõju niikaua, kuni kinnisvaraga seotud ja sellest tulenev üldine kogukapitalisatsioonimäär on suurem, kui sellesama kinnisvara tagatisel väljastatud laenukapitali kulukuse määr. Hetkest, mil see seos muutub vastupidiseks, võib finantsvõimenduse olemasolu mõjuda kinnisvara turuväärtusele seda alandavalt.

15. Mis on sisemajanduse koguprodukt?

**Vastus**: Sisemajanduse koguprodukt (SKP) on riigi elanikkonna majandusliku olukorra näitaja, mis kajastab toodetud kaupade ja teenuste koguväärtuse ja nende tootmisel vahetarbimiseks kulutatud kaupade ja teenuste väärtuse vahet.

või

Sisemajanduse koguprodukt (SKP) on antud riigis teatud ajaperioodi, tavaliselt ühe aasta jooksul valmistatud lõpptoodangu (lõpptarbimiseks, akumulatsiooniks või ekspordiks kasutatavate toodete ja teenuste) kogusumma rahalises väljenduses, sõltumata sellest, kes on sellise toodangu valmistamisel kasutatud tootmistegurite omanik.