NH KOOD………………….

Teoreetilised küsimused

1. Avage omandi mõiste ja esitage omandi liigitus!

Vastus: Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omand jaguneb kinnisomandiks ja vallasomandiks. (AÕS § 68 lg 1, TsÜS § 50 lg 1)

1. Selgitage, mis on reaalkoormatis ja kuidas reaalkoormatised liigituvad!

Vastus: Reaalkoormatis koormab kinnisasja selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid. Reaalkoormatised liigituvad avalik-õiguslikeks ja eraõiguslikeks. (AÕS § 229 lg 1 ja § 230 lg 1 ja 2)

1. Mis on ehitamine?

Vastus: Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsikalised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. (EhS § 4 lg 1)

1. 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 § 2 lg 1 ja 2)

5. Avage korterimandi eseme reaalosa mõiste!

Vastus: Korteriomandi eseme reaalosa on piiritletud eluruumid või mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Korteriomandi eseme reaalosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa. Korteriomandi eseme reaalosa ei ole ehitis ja selle osad ega ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed, ka siis, kui need asuvad korteriomandi eseme reaalosa piires. (KOS § 2)

6. Mis on ajutine ehitis?

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

7. Millist infot annab energiamärgis?

Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta. (EhS § 66 lg 1)

8. Kuidas jagunevad eluruumid?

Eluruumid jagunevad elamuteks ja korteriteks. (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” §17 lg 3)

9. Mis on lühidalt vastavuskinnituse sisu?

Vastus: Hindaja kinnistab hindamisaruandes hindamistoimingu ja hindamisaruande vastavust standarditele sh headele tavadele.

10. Kinnisvaral on muude varadega võrreldes hulk eripärasid. Nimetage neist vähemalt 5.

Vastus: Kinnisvaral on muude varadega võrreldes hulk eripärasid (EVS 875-1):

-Iga üksus on unikaalne oma asukohalt, koosseisult, korralduselt.

-Kinnisvarale on omane füüsiline immobiilsus, seetõttu on põhiliseks väärtust mõjutavaks teguriks asukoht.

- Kinnisvaraturul on palju alaturge (turusegmente) sõltuvalt asukohast ja kinnisvara liigist.

- Kinnisvara on pikaealine, kusjuures erinevate osade eluiga on erinev. Maast võib rääkida kui igavesest ressursist, see on hävimatu. Maale tehtud parenduste eluiga on lühem ning väga erinev.

- Kinnisvara pakkumine on piiratud, siingi on erisused maal ja parendustel. Maa pindala on limiteeritud, seda ei teki juurde. Küll aga saab läbi maa parendamise juurde toota ehitisi, kasvavat metsa jm olulisi osasid.

- Kinnisvaraga on seotud ulatuslik õiguslik regulatsioon, et säilitada tasakaal ühiskonna ja üksikisiku huvide vahel.

- Kinnisvaraturul ringleb palju raha, tegemist on suurte väärtustega.

- Kinnisvara kohta teadaolev informatsioon on üldjuhul piiratud, valdkonnas tegutsemine eeldab eriteadmisi ja kogemust.

11. Missugused parima kasutuse definitsioonis toodud kõik neli tingimust peavad olema samaaegselt täidetud ?

Vastus: Parima kasutuse definitsiooni kõik neli tingimust peavad olema samaaegselt täidetud:

— füüsiline võimalikkus,

— õiguslik lubatavus,

— teostatavuse põhjendatus,

— finantsmajanduslik otstarbekus.

12. Missuguseid tehinguid ei kasutata tavaliselt võrdlustehingutena? Nimetage vähemalt 5.

Vastus: Võrdlustehingutena ei kasutata tavaliselt järgmisi tehinguid:

-tehingu osapooled on omavahel seotud sugulus-, äri- jms sidemete kaudu,

-tehingu üheks osapooleks on riik, omavalitsus või nendega tihedalt seotud juriidiline isik,

-tehing on toimunud sundolukorras,

-tasumisel on kasutatud muid maksevahendeid peale raha,

-tehing on teostatud enampakkumise tingimustes,

-esineb muid asjaolusid, mis viitavad sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes.

13. Palun selgitada turuhinna tasakaalupunkti kujunemist alljärgneva joonise abil. Selgituse andmise käigus palun täiendada joonist.

**Vastus:**

Turuhinna tasakaalupunkt (joonisel märgitud tähega T) kujuneb teatud kauba või toote või teenuse nõudmise (joonisel nõudmiskõver – N) ja pakkumise (joonisel pakkumiskõver – P) omavahelise seosena, mingi X koguse (joonisel x-telg, Q) ja sellele vastava Y hinnataseme (joonisel y-telg, €) juures.

Selgituses peaks täiendama küsismuses toodud joonist alljärgnevalt (näidis):

Kogus, Q

Hind, €

T

N

P

ptasakaal

qtasakaal

Joonis 1. Turuhinna tasakaalupunkti kujunemine nõudmise ja pakkumise mudelis.

14. Mida loetakse turusektoriks kinnisvaraturul?

Vastus:

Kinnisvara turusektor on kinnisvaraturu alaliik, vastavalt liigitusele selle kasutuse järgi:

* eluots­tar­be­li­ne,
* äri­ots­tarbeline,
* tootmisotstarbeline,
* põllu- ja metsamajanduslik, ning
* muu kinnisvara (vt EVS 875-10: 8.1.2).

15. Palun nimetage vähemalt kolm makromajanduslikku näitajat.

Vastus:

THI, SKP, üldine intresside tase, keskmine palk.