**Nooremhindaja KOOD………………….**

**Teoreetiline osa**

1. Millistel aladel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik?

**Vastus:** Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletavatel kompaktse asustusega territooriumi osadel.

2. Mis on krunt?

**Vastus:** Krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

3. Millised kõlvikud arvatakse maatulundusmaa koosseisu?

**Vastus:** Maatulundusmaa sihtotstarbe koosseisu arvatakse järgmised kõlvikud: haritav maa, metsamaa, looduslik rohumaa, õuemaa ja muu maa.

4. Mis on lühidalt vastavuskinnituse sisu?

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

5. Mis on turuväärtus?

**Vastus:** turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta

6. Missugused tehingud valite võrdlustehinguteks võrdlusmeetodi kasutamisel? Missuguseid tingimusi peavad võrdlustehingud täitma?

**Vastus:** Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et

-analüüsitav vara oleks erinevate võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane

-müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes

-väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja

- sarnases turusituatsioonis.

7. Mida nimetatakse võrdluselemendiks võrdlusmeetodi kasutamisel? Tooge 2 näidet tehinguga seotud võrdluselementidest ja 5 näidet varaga seotud võrdluselementidest.

**Vastus:** Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine.

Tehinguga seotud võrdluselementidena käsitletakse järgmisi näitajaid:

hinnatavad (võõrandatavad) õigused,

finantseerimise tingimused,

aeg ja turusituatsioon tehingu teostamise ajal,

tehingu tingimused,

jms näitajad.

Varaga seotud võrdluselementidena käsitletakse järgmisi näitajaid:

asukoht,

sihtostarve ja kõlvik,

vara füüsilised näitajad (suurus jms näitajad),

majanduslikud näitajad,

ja muud sarnased näitajad.

8. Kuidas hindate hoone osa (näiteks korteri) kvaliteediklassi vastavalt EVS875-10? Tooge näide hooneosa (korteri) kvaliteediklassi tähise kohta.

**Vastus:** Hoone osade (korterite) kvaliteediklassi määramisel hinnatakse kinnisvara kui tervikut ja sellele lisaks määratakse eraldi korteri kvaliteediklass. Korteri kvaliteediklass hinnatakse ehitise kvaliteedi juures eraldi teguriterühma alusel (sisustuse ja sisseseade kvaliteet). Hoone osa kvaliteediklassi tähis lisatakse kinnisvara kui terviku kvaliteediklassi näitajale ehitise kvaliteediklassi tähise lisana väikese tähega (a, b, c).

NÄIDE Hoone osa kvaliteediklassi tähiseks võib olla ABbA.

9. Milline on erinevus nominaalse (*nominal*), reaalse (*real*) ja tegeliku ehk efektiivse (*effective*) intressi­mää­ra vahel ning millist neist intressi­mää­radest kasutatakse finantsarvutustes, sh kinnisvara hinda­mi­sel**?**

**Vastus:** Nominaalne intressimäär on lepinguline intressimäär, mille arvutamise sagedus on üks kord aastas. Reaalne int­res­­simäär on üldistatult inflatsiooni arvestav nominaalne intressimäär, ehk reaalne intressimäär = nominaalne intressimäär – inflatsiooni­määr. Tegelik intressimäär avaldub olukorras, kus intressi arvutatakse sa­gedamini, kui üks kord aastas.

Finantsarvutustes ning sh ka kinnisvara hindamisel tulumeetodiga võetakse aluseks nominaalne intressimäär.

10. Milliste makromajanduslike näitajatega on võimalik kirjeldada kinnisvaraturul toimuvat? Nimetada neist vähemalt nelja.

**Vastus:** THI, SKP, üldine intresside tase, leibkonna keskmine sissetulekute tase.

11. 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.

12. Mitmendasse kinnistusregistriosa jakku kantakse hüpoteek ja mida hüpoteegi kanne peab sisaldama ning mida hüpoteegi kanne võib sisaldada?

**Vastus**: Neljandasse jakku. Hüpoteegi kanne peab sisaldama hüpoteegipidajat ja hüpoteegi rahalist suurust (hüpoteegisummat). Hüpoteegikanne võib sisaldada märkeid hüpoteegi kohta (nt igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele). (KRS § 16, AÕS § 327)

13. Avage korteriomandi mõiste (sh selgitage, mis on reaalosa ese ja kaasomandi ese)!

**Vastus:** Korteriomand on omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub. 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. Kaasomandi esemeks on käesoleva seaduse tähenduses maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis. (KOS § 1, § 2)

14. Millised kulud kaasnevad seoses kinnisasja müügilepinguga, millest sõltub nende kulude suurus ja kes on kohustatud need kandma?

**Vastus:** Notaritasu müügilepingu tõestamise eest ja riigilõiv kinnistusraamatusse uue omaniku kande tegemise eest. Suurus sõltub müügihinnast. Kannavad müügilepingu osalised (müüja ja/või ostja) vastavalt nendevahelisele kokkuleppele. (NotTS ja RLS)

15. Millised dokumendid katastriüksuse kohta kuuluvad maaregistri juurde?

**Vastus:** Maaregistri juurde kuuluvad katastriüksuse plaan, katastrikaart, kitsenduste kaart ning maa kvaliteedi ja hindamise kaart. (MaaKatS § 9, §-d 10-12, § 14)