NH KOOD………………………….

Teoreetiline osa

1. Mis on ehitisregistri eesmärk?

**Vastus:** Ehitisregistri eesmärk on hoida, anda ja avalikustada teavet kavandatavate, ehitatavate ja olemasolevate ehitiste ning nendega seotud menetluste kohta. (EhS § 58 lg 1)

2. Mis on krunt?

**Vastus:** Krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. (PlanS § 6)

3. Millisel eesmärgil on moodustatud maakatastri tehingute andmebaas?

**Vastus:** Maa korralise ja erakorralise hindamise läbiviimiseks ning maa väärtust kajastavate andmete töötlemiseks moodustatakse tehingute andmebaas. (MaaKatS § 9)

4. Kes ja mille alusel määrab või muudab katastriüksuse sihtotstarbe?

**Vastus:** Kohalik omavalitsus määrab või muudab (edaspidi määrab) sihtotstarbe kinnisasja omaniku taotluse alusel. Kui sihtotstarbe määramise vajadus tuleneb õigusaktidest, määrab kohalik omavalitsus sihtotstarbe omal algatusel. (Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord § 2)

5. Selgitage reaalservituudi ja isikliku kasutuõiguse erinevust!

**Vastus:** Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile. Reaalservituudi puhul on kaks kinnisasja (valitsev kinnisasi ja teeniv kinnisasi), kusjuures teenivat kinnisasja kasutama õigustatud isikuks on valitseva kinnisasja igakordne omanik. Seevastu isiklik kasutusõigus seatakse nimelist määratud isiku kasuks (AÕS §-d 172 ja 225).

6. Kes annab ehitusloa?

**Vastus:** üldreeglina kohaliku omavalitsuse üksus, teatud juhtudel Tehnilise Järelevalve Amet (EhS § 39).

7. Nimetage vähemalt 4 detailplaneeringu koostamise etappi!

**Vastus:** 1) detailplaneeringu algatamine; 2) detailplaneeringu esitamiseks kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks; 3) detailplaneeringu vastuvõtmine; 4) detailplaneeringu avalik väljapanek; 5) detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu; 6) detailplaneeringu heakskiitmine; 7) detailplaneeringu kehtestamine (PlanS §-d 128, 134, 135, 136, 138 ja 139).

8. Mida tähendab kinnistusraamatu avalikkus ja kus on võimalik tutvuda kinnitusraamatuga?

**Vastus:** Kinnistusraamatu avalikkus tähendab, et igaüks võib registriosaga tutvuda ja saada sellest väljatrükke. Tutvumiseks piisab registriosa (kinnistu) numbri, aadressi või omaniku nime teadmisest. Kinnistustoimikuga võib tutvuda ja sellest väljatrükke saada õigustatud huvi olemasolu korral. Kinnistusraamatuga ja kinnistustoimikuga saab tutvuda kinnistusosakonnas, notaribüroos või vastava veebilehe kaudu (KRS § 74).

9. Missugused andmed peab hindaja hindamisaruandes esitama vara ülevaatuse kohta?

**Vastus:** Hindaja peab hindamisaruandes esitama vara ülevaatuse kohta järgmised andmed:

- vara ülevaatuse kuupäev;

- ülevaatuse teostanud hindaja nimi;

- ülevaatuse juures viibinud tellija esindaja;

- ülevaatuse ulatus (kas ülevaatus hõlmas kõiki vara osasid või oli mõne varaosa ülevaatus takistatud, milline võib olla selle takistuse mõju hindamistulemusele);

- ülevaatuse põhjalikkus (uuringute detailsus, kas ilmnes mingeid silmnähtavaid puudusi, mis viitavad täiendavate uuringute vajalikkusele jms)

10. Mis on väärtus ?

**Vastus:** Väärtus on majandusteaduslik mõiste, mis viitab suhtele, mis eksisteerib ostmiseks saadaoleva vara ning selle ostjate ja müüjate vahel. Väärtus ei ole fakt, vaid vara kasulikkusele mingil konkreetsel ajal kooskõlas konkreetse väärtuse definitsiooniga antav hinnang.

11. Mis on parim kasutus?

**Vastus:** Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

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. Nimeta vähemalt kolm Eesti Vabariigis riiklikult kehtestatud maksu.

**Vastus:** Riiklikud maksud Eestis on:

• tulumaks

• sotsiaalmaks

• maamaks

• hasartmängumaks

• käibemaks

• tollimaks

• aktsiisid

• raskeveokimaks.

14. Milliste makromajanduslike näitajatega on võimalik kirjeldada kinnisvaraturul toimuvat? Nimetada neist vähemalt kolme.

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

15. Mis on mediaankeskmine ja kuidas seda leitakse? Selgitage ja tooge näide.

**Vastus:** Mediaan on korrastatud statistilise rea keskmine 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. Näide.