VH KOOD…………………………

**Teoreetiline osa**

1. Mis on ehitise auditi eesmärk?

**Vastus:** Ehitise auditi eesmärk on tõendada ehitise nõuetele vastavust ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutust või anda ehitise kohta muu hinnang. (EhS § 18)

2. Kes on planeerimisalase tegevuse korraldajad?

**Vastus:** Planeerimisalase tegevuse korraldaja on vastavalt pädevusele Rahandusministeerium või muu valitsusasutus, maavanem või kohaliku omavalitsuse üksus. (PlanS § 4 lg 1)

3. Millisel eesmärgil koostatakse kohaliku omavalitsuse eriplaneering?

**Vastus:** Kohaliku omavalitsuse eriplaneering koostatakse olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole üldplaneeringus määratud. (PlanS § 95)

4. Mille alusel arvutatakse maakatastris registreerimata maa maamaks?

**Vastus:** Maakatastris registreerimata maa maamaks arvutatakse sihtotstarbeta maa maksustamishinna alusel. (MaaMS § 1)

5. Millistel juhtudel peab pädev asutus tunnistama ehitusloa kehtetuks ja millistel juhtudel võib pädev asutus tunnistada ehitusloa kehtetuks?

**Vastus:** Pädev asutus tunnistab ehitusloa kehtetuks, kui: 1) ehitusloa taotlemise aluseks olnud ehitusprojekti muudetakse selliselt, et ehitise olulised tingimused muutuvad oluliselt, näiteks ehitise tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud olulised tehnilised näitajad, või 2) ehitusloa taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutasid oluliselt ehitusloa andmise otsustamist. Pädev asutus võib ehitusloa kehtetuks tunnistada, kui: 1) ehitusloa omaja või kinnisasja omanik seda taotleb, välja arvatud kui teistel isikutel on ehitusloa kehtivuse vastu õigustatud huvi, või 2) ehitis või ehitamine ei vasta ehitusprojektile, detailplaneeringutele, projekteerimistingimustele, riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetele (EhS § 46).

6. Selgitage kinnisasja sundenampakkumisel müümisel kinnisasja koormavate õiguste püsima jäämise ja kustutamise põhimõtteid!

**Vastus:** Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Kui kinnisasi müüakse mitme erineval järjekohal oleva nõude täitmiseks, lähtutakse õiguste püsimajäämisel eespool olevast nõudest. Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati. Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel. Kinnistusraamatusse kantud õigus, mis kinnisasja müügiga lõpeks ja tuleks kinnistusraamatust kustutada, jääb püsima, kui õigustatud isik ja ostja selles notariaalselt tõestatud lepinguga kokku lepivad ja esitavad kokkuleppe kohtutäiturile enne avalduse esitamist õiguste kinnistusraamatust kustutamiseks. (TMS §-d 158 ja 159).

7. Nimetage vähemalt 4 õiguskaitsevahendit, mida võlausaldaja võib kohaldada, kui võlgnik on kohustust rikkunud!

**Vastus:** Kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja: 1) nõuda kohustuse täitmist; 2) oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda; 3) nõuda kahju hüvitamist; 4) taganeda lepingust või öelda leping üles; 5) alandada hinda; 6) rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist (VÕS § 101 lg 1).

8. Mis saab ehitisest hoonestusõiguse tähtaja möödumisel?

**Vastus:** Hoonestajal on õigus oma ehitis ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole nõudnud ehitise endale jätmist tasu eest, mis võrdub hoonestajale äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude hiljemalt neli kuud enne tähtaja lõppu, on hoonestaja kohustatud seda tegema. Ehitis, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, muutub kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise äravedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu. Kinnisasja omanikul on õigus mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõuda ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga (AÕS § 252).

9. Mis on kinnispandi väärtus?

**Vastus:** Kinnispandi väärtus on mõistlik hinnang vara väärtusele arvestades vara tulevast turustamisvõimalust, turutingimusi, pika-ajalist kestlikkust, olemasolevat ja võimalikke alternatiivseid kasutusi.

Spekulatiivseid tegureid turustamisvõimaluste, turutingimuste, kestlikkuse ja kasutuse kohta ei tohi väärtuse hindamisel arvesse võtta.

10. Missuguseid meetodeid saab kasutada ehituskulude hindamiseks kulumeetodi kasutamisel? Selgitage iga meetodi olemust.

**Vastus:** Ehituskulude hindamiseks kasutatakse kolme meetodit.

- Hindamine võrreldavate ühikkulude meetodil. Meetodit kasutatakse esialgseteks hinnanguteks, et anda kuludele hinnang rahalises väljenduses, seejuures lähtudes kas ehitise põhiparameetritest (näit. ehitise pindalast või ruumalast) või selle kasutusotstarbest: kooli-, lasteaia-, haigla-, remondi-, külastaja- jne -koha, või toodanguühiku vms kuludest) kasutades sarnaseid võrdluskõlblikke objekte. Tavaliselt rakendatakse samu ühikuid kogu ehitise pindalale, ruumalale või põhilisele kasutusotstarbele.

- Hindamine ehitusosade osamaksumuste alusel. Hinnatakse kogu ehitise kulusid põhiliste erinevas kasutuses hooneosade või põhiliste ehitusosade kaupa. Esmalt määratletakse kvantitatiivselt kogu ehitis üldmõistetavate iseloomulike tunnuste alusel (nt ruumide kasutusotstarbe järgi, peamiste ehitusosade või põhiliste ehitustööde liikide lõikes, vms), seejärel arvutatakse valitud lõikes ehitusosade jaoks ehitusturu aktuaalset hinnainformatsiooni kasutades ehituskulud, mille summeerimise kaudu leitakse kogukulud.

- Ehituskulude eelarvestamine. Ehitus- või mõõdistusprojekti ja selles esitatud kvaliteedinõuete alusel tehakse töömahtude arvutused, kasutades Eesti standardis EVS 885 „Ehituskulude liigitamine” esitatud töömahtude liigitust. Arvutatakse vajaminev materjalikulu, tööjõukulu ja ehitusmasinate kasutamise ajakulu. Töömahtude ja aktuaalsete ehitusturul valitsevate ehitusmaterjalide, tööjõukulude ja ehitusmasinate kasutamise hindade alusel leitakse ehituskulud pea-, põhi- ja kulurühmadena, vastavalt Eesti standardile EVS 885.

11. Mis on kapitalikulu kui rahavoo struktuurielement ja kuidas arvutatakse kapitalikulu ?

**Vastus:** Kapitalikulu on kinnisvara korrashoiuga (remondi või hooldusega) seotud raamatupidamises kapitaliseeritavad kulud ja see leitakse

Kapitalikulu €/SNP/kuus\*SNP m2 \*12

Kui puuduvad andmed kapitalikulu €/SNP/kuus kohta, siis siis leitakse aastane kapitalikulude summa.

12. Mis on piiravad tingimused hindamisel ja millest võivad need tuleneda . Nimetage põhjused ja tooge iga põhjuse kohta üks näide vastavalt standardile EVS875-4.

**Vastus:** Piiravad tingimused on sundkitsendused, millega hindamine on seotud. Piiravad tingimused võivad tuleneda:

— tellijast;

— hindajast;

— õigusaktidest.

Tellijast põhjustatud piiravad tingimused võivad tuleneda sellest, kui hindajal ei ole lubatud täielikult uurida võimalikke väärtust mõjutavaid tegureid.

Näiteks võib ebapiisav analüüs olla seotud takistustega hinnatava vara ülevaatusel või olemasoleva informatsiooni kasutamisel või hindamistoimingu läbiviimiseks ebapiisava ajaga.

Hindajast tingitud piiravaks tingimuseks võib olla kitsendus tellijale kõikide või mõne hinnangu osa ilma hindaja eelneva kirjaliku nõusolekuta avaldamiseks või hindaja piiratud pädevus kõikide väärtust mõjutavate tegurite uurimiseks. Kui need tegurid võivad oluliselt mõjutada vara väärtust, on hindajal kohustus selline kitsendus piirava tingimusena avaldada.

Näiteks ei ole hindajatel tavaliselt piisavalt pädevust ehituslike ja keskkonnauuringute tegemiseks.

Õigusaktidest põhjustatud piiravad tingimused võivad olla seotud mõne seadusesättega, mis ei võimalda standardite rakendamist. Sellisel juhul tuleb hindamisaruandes vastavale õigusaktile viidata ja sellega kehtestatud nõudeid järgida, samal ajal standarditest maksimaalselt kinni pidades.

Näiteks ei vasta maksustamise eesmärgil tehtavad hindamised kõikidele standardi nõuetele.

Näiteks võidakse mõne õigusaktiga nõuda standardist erineva hindamisaruande vormi rakendamist.

13. Palun selgitada, millal ja kuidas kasutatakse kinnisvara hindamisel sisemajanduse koguprodukti kasvumäära?

**Vastus:** SKP kasvumäär leiab rakendamist kinnisvara turuväärtuse hindamisel tulumeetodiga, kus prognoosiperioodil lõpetav rahavoog hinnatakse prognoosiperioodi lõpu kapitalisatsioonimääraga, mis on tuletatud läbi rahavoogude diskonteerimismäära, millest on lahutatud SKP kasvumäär eeldusel, et kinnisvara väärtuse ja rahavoogude kasv ei ületa pikaajaliselt kogu majanduse kasvu.

14. Palun selgitada, mida ettevõtte majandusaasta aruannetes väljendab bilanss ja mida väljendab kasumiaruanne?

**Vastus:** Kasumiaruanne väljendab ettevõtte majandusaasta jooksul teenitud kasumit/kahjumit, bilanss aga näitab ettevõtte varade ja kohustuste suurust.

15. Palun nimetada Eesti Vabariigis kehtiva maamaksu objekt ja subjekt ning selgitada maamaksumäära arvutamise põhimõtet.

**Vastus:** Eestis kehtiva maamaksu objektiks on maa ning maksusubjektiks on maa omanik või teatud juhtudel maa kasutaja. Maamaks laekub kohaliku omavalitsuse eelarvesse.

Maamaksumäär on 0,1 kuni 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas. Maksumäära kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu hiljemalt maksustamisaasta 31. jaanuariks. Muudetud maksumäära rakendatakse maksustamisaasta algusest. Kohaliku omavalitsusüksuse volikogu võib maamaksumäära kehtestada diferentseeritult maa hinnatsoonide ja/või katastriüksuse sihtotstarvete liikide kaupa.