NH kirjalik eksam

1. Mis on asjaõigused?

**Vastus:** Asjaõigused on omand (omandiõigus) ja piiratud asjaõigused: servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus (AÕS § 5 lg 1).

1. Milline on kinnisomandi ruumiline ulatus?

**Vastus:** Kinnisomand ulatub maapinnale ning õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool seda pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel (AÕS § 127 lg 1).

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).

1. Nimetage vähemalt kaks planeerimisalase tegevuse korraldajat!

**Vastus:** 1) Rahandusministeerium; 2) valitsusasutus; 3) maavanem; 4) kohaliku omavalitsuse üksus (PlanS § 4 lg 1).

5. Millised andmed kantakse kinnistusregistriosa kolmandasse jakku?

**Vastus:** Kinnistusregistriosa kolmandasse jakku «Koormatised ja kitsendused» kantakse:  
 1) kinnistut koormavad piiratud asjaõigused, välja arvatud hüpoteek, kinnisomandi kitsendused ja märked nende kohta;  
 2) kinnistu omaniku käsutusõiguse kitsendused, samuti muud märked omandi kohta;  
 3) käesoleva paragrahvi punktides 1 ja 2 nimetatud kannete muudatused, sealhulgas puudutatud isikute kitsendused oma õiguste käsutamisel;  
 4) käesoleva paragrahvi punktides 1–3 nimetatud kannete kustutamine.

6. Mis on korterihoonestusõiguse esemeks?

**Vastus:** Korterihoonestusõiguse esemeks on ehitise piiritletud eluruumid või mitteeluruumid ning nende ruumide juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning millega on ühendatud mõtteline osa hoonestusõigusest, mille juurde korter kuulub.

7. Mis on krundi hoonestusala?

**Vastus:** Krundi hoonestusala on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.

8. Missugustest etappidest koosneb hindamine võrdlusmeetodil? Küsimus puudutab võrdlusmeetodi etappe, st küsitud ei ole hindamistoimingu läbiviimist tervikuna.

**Vastus:** Hindamine võrdlusmeetodil koosneb järgmistest etappidest:

turuanalüüs,

võrdlustehingute valik,

võrdlusühiku valik,

võrdluselementide valik,

kohandamine,

hindamistulemuse leidmine.

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

**Vastus:** Kinnisvaral on muude varadega võrreldes hulk eripärasid (EVS875-1):

-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.

10. Nimetage hindamise kirjaliku aruande liigid ja kirjeldage nende sisu lühidalt.

**Vastus:** Kirjalik aruanne võib olla:

a) eksperthinnang – detailne aruanne, mis sisaldab kogu asjassepuutuvat uuritud materjali ja analüüse, mille abil jõuti hindamistulemuseni;

b) ekspertarvamus – hindamisaruande vabam (kompaktsem) vorm, mille nõuded on standardisarjas EVS 875 eksperthinnanguga võrreldes vähem reguleeritud;

c) lisahinnang – hindamisaruande täiendus, mis vormistatakse lisana varem koostatud ekspert-hinnangule.

11. Kuidas liigitatakse vara kinnisvaraturul kasutuse järgi vastavalt EVS875:2-le? Lisage 2 näidet iga liigi juurde.

**Vastus:** Kinnisvaraturul liigitatakse vara kasutuse järgi järgmiselt:

1) Eluotstarbeline kinnisvara (elamu, korter jne);

2) Äriotstarbeline kinnisvara (kontor, kaubandus, hulgikaubandus, majutus jne);

3) Tootmisotstarbeline kinnisvara (tehas, vabrik, spetsiifilised laohooned jne);

4) Põllu- ja metsamajanduslik kinnisvara (põllumaa, mets, rohumaa, talu jne);

5) Muu kinnisvara (kool, haigla, kirik, kalmistu, golfiväljak jms).

12. Nimetage vähemalt 6 mõjutegurit, mida peate hindama hoone kvaliteedi hindamisel.

**Vastus:** Hoone kvaliteedi mõjutegurid on:

- arhitektuurne lahend,

- funktsionaalsus,

- konstruktsioonide seisukord,

- tehnoseadmetega varustatus ja seisukord,

- energiatõhusus,

- välisviimistluse kvaliteet,

- siseviimistluse kvaliteet,

- püsivalt ühendatud (kohtkindla) sisustuse olemas olu ja kvaliteet,

- sisekliima.

13. Millised on kinnisvaraturul korterite nõudlust mõjutavad tegurid? Nimeta palun vähemalt nelja mõju avaldavat makro- ja mikrotegurit.

**Vastus:**

1) majapidamiste keskmine sissetulek;

2) kommertspankade poolt pakutavate eluasemelaenude omafinantseerimise määr;

3) laenuintresside tase;

4) pakutavate korterite keskmine turuhind m2 kohta,

5) omandiga seotud kulud, sh-s maksustamispõhimõtted;

6) leibkonna vanuseline ja demograafiline koosseis.

14. Palun nimetada neli peamist väärtust loovat tegurit majanduses.

**Vastus:** Väärtuse loovad majanduses neli teineteisest sõltumatut tegurit, milleks on:

1) kasulikkus,

2) nappus,

3) soov,

4) tegelik ostujõud.

15. Nimetage palun, millised on kinnisvaraturu tsükli faasid ning kirjeldage lühidalt erinevates tsükli faasides toimuvaid nähtusi kinnisvaraturul. (Märkus: vastus peab olema esitatud vastavalt EVS 875 käsitlusele.)

**Vastus:** Vastavalt EVS 875-10: 8.3.4., koosneb kinnisvaraturu tsükkel neljast faasist: kasv, langus, surutis ja taastumine.

Kasvufaasi iseloomustavad püsiv nõudluse kasv, ehitusmahtude suurenemine, vakantsi vähenemine, renditasu tõus ja kapitalisatsioonimäära langus.

Langusefaasile on iseloomulikud langeva tendentsiga positiivne nõudlus, uusehitiste kasv, vakantsi suurenemine, renditasu pidurdumine ja langus ning kapitalisatsioonimäära tõus.

Surutisefaasis nõudlus langeb jätkuvalt, uusehitisi ei alustata, kuid kasutuslubade arv kasvab, vakants suureneb, renditasud langevad ja kapitalisatsioonimäär tõuseb.

Taastumisfaasis hakkab nõudlus suurenema, uusehitust ei ole, vakants väheneb, renditasud hakkavad tõusma ja kapitalisatsioonimäärad aeglaselt langema.