**KH KOOD………………**

**Teoreetilised küsimused**

1. Kuidas võib valdaja kaitsta valdust omaabi korras?

Vastus: Valdaja võib oma valdust omavoli vastu jõuga kaitsta, ületamata seejuures hädakaitse piire. Kui vallasasi võetakse valdajalt ära omavoliliselt salaja või vägivallaga, on valdajal õigus teolt tabatud või jälitatud omavoli tarvitajalt vallasasi kohe ära võtta. Kui kinnisasja valdus võetakse valdajalt ära omavoliliselt salaja või vägivallaga, on valdajal õigus omavoli tarvitaja kinnisasjalt eemaldada ja kinnisasi oma võimu alla tagasi võtta. (AÕS § 41)

1. Nimetage vähemalt kolm ehitise ja ehitamisega seotud põhimõtet ja avage nende sisu!

Vastus: 1) Hea tava. Ehitis tuleb projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt. Head tava tuleb järgida ka muus käesoleva seadustikuga reguleeritud tegevuses; 2) Ohutuse põhimõte. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Ehitise ja ehitamise ohutus hõlmab loodus- ja kultuuriväärtuse kaitset ning asjakohasel juhul ka looma elu ja tervist; 3) Keskkonnasäästlikkuse põhimõte. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema võimalikult keskkonnasäästlik, sealhulgas tuleb ehitamisel säästlikult kasutada loodusvarasid; 4) Asjatundlikkuse põhimõte. Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab isik täitma hoolsuskohustust, et tagada oma tegevuses ohutus, nõuete arvestamine ja nõuetekohase tulemuse saavutamine. Asjatundlikkuse eelduseks on tegevuse eripärale vastavad teadmised ja oskused. Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik täitma selgitamiskohustust. Selgitamiskohustus hõlmab nii info andmist oma tegevusega seonduvates küsimustes kui ka asjassepuutuvate isikute teavitamist asjaoludest, mis mõjutavad ehitise ohutust, selle vastavust nõuetele ja kasutamise otstarbele. Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik tegema koostööd teiste ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel osalevate isikutega, et tagada ehitamise ratsionaalsus ning ehitusprojekti osade kokkusobivus ja ehitise osade koostoimimine. (EhS §-d 7 – 10)

1. Millal on detailplaneeringu koostamine kohustuslik (nimetage vähemalt 4 juhtu)?

Vastus: 1) Linnades (kui asutusüksustes), alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; 2) Linnades (kui asutusüksustes), alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; 3) Linnades (kui asutusüksustes), alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; 4) Linnades (kui asutusüksustes), alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga; 5) Lisaks eeltoodud neljale alale või juhule ka üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul; 6) Kui kohaliku omavalituse volikogu olulise avaliku huvi korral detailplaneeringu koostamise algatab eelnimetamata viiel alal või juhul. (PlanS § 125)

1. Mis on õigusjärgluse ja mis on selle aluseks?

Vastus: Õigusjärglus on tsiviilõiguste ja –kohustuste üleminek ühelt isikult teisele. Õigusjärgluse aluseks on tehing või seadus. (TsÜS § 6 lg 1 ja 2)

1. Millised erisused kehtivad tervenisti kaitsealal või hoiualal asuva kinnisasja võõrandamisel?

Vastus: Kaitsealal või hoiualal asuva kinnisasja võõrandamisel peab asjakohane leping sisaldama loodusobjektiga seotud teavet (loodusobjekti tüüp ja nimetus, loodusobjekti valitseja nimi, viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele). Riigil on ostueesõigus, v.a võõrandamisel omaniku abikaasale või lähisugulastele (omaniku alanejatele sugulastele, vanematele või nende alanejatele sugulastele ning vanavanematele või nende alanejatele sugulastele). (LKS § 16)

6. Kui kaua kehtib ehitusluba?

Vastus: Ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust. (EhS § 45 lg 1)

7. Milline 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)

8. Mis on ehitise tehnopind?

Vastus. Tehnopind on pind, mis on ette nähtud hoone kui terviku tehniliseks teenindamiseks. (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” §26 lg 1)

9. Mis on eriväärtus?

Vastus: Eriväärtus on seotud väärtuse elemendiga, mis ületab turuväärtust. Kinnisvara eriväärtus võib tuleneda selle füüsilisest, funktsionaalsest või majanduslikust seosest teise kinnisvaraga, näiteks kõrvalasuva varaga. Eriväärtus on väärtuse lisa, mida on võimalik rakendada teatud erihuvidega ostja suhtes mitte kogu turu suhtes. Eriväärtus väljendub summas, mida võimalik ostja on nõus maksma lisaks turuväärtusest tulenevalt isiklikest eelistustest konkreetse kinnisvara suhtes.

10. Nimetage soovitatavas järjestuses näitajad, mida tuleb esitada eksperthinnangu osas „Hinnatava vara kirjeldus“ vastavalt EVS875:4.

Vastus: Osas „Hinnatava vara kirjeldus“ tuleb kirjeldada ja hinnata järgmisi näitajaid alljärgnevas järjekorras:

— asukoha kirjeldus;

— omandisuhete kirjeldus;

— maakasutuse kirjeldus;

— hoonestuse olemasolul selle kirjeldus;

— hinnangu andmine vara kestlikkuse kohta;

— hinnangu andmine vara kvaliteediklassile.

11. Millal kasutate hindamisel stabiliseeritud puhast tegevustulu ja kuidas stabiliseeritud puhas tegevustulu leitakse?

Vastus: Kasutatakse hindamisel kasutades kapitaliseerimise meetodit ning stabiliseeritud puhas tegevustulu leitakse järgnevalt:

Stabiliseeritud potentsiaalne kogutulu üürist

+ Stabiliseeritud muud tulud

- Stabiliseeritud vakants

------------------------------

= Stabiliseeritud tegelik kogutulu

- Stabiliseeritud tegevuskulud

-----------------------------------------------

= Stabiliseeritud puhas tegevustulu (NOI)

12. Kuidas leiate ja tähistate vara kui terviku kvaliteediklassi kui krundil on rohkem hooneid kui üks vastavalt EVS875-10?

Vastus: Kui krundil on hooneid rohkem kui üks, siis antakse igale olulisele hoonele eraldi hinnang hoone kvaliteediklassi kohta ja ühine kaalutletud koondhinnang vara kui terviku kohta, arvestades üksikute hoonete panust vara väärtusele.

13. Palun selgitada elamispinna turuüüri tasakaalupunkti kujunemist nõudmise-pakkumise joonise abil.

**Vastus:**

Elamispinna turuüüri tasakaalupunkt (joonisel märgitud tähega T) kujuneb teatud segmenti kuuluva elamispinna nõudmise (joonisel nõudmiskõver – N) ja pakkumise (joonisel pakkumiskõver – P) omavahelise seosena, mingi X koguse turul väljaüüritava pinnahulga (joonisel x-telg, m2) ja sellele vastava Y üürihinnataseme (joonisel y-telg, €) juures.

Selgituses peaks võtma aluseks alljärgneva joonise:

T

N

P

Väljaüüritav elamispinna hulk (kogus), m2

Üürihind, €

ptasakaal

qtasakaal

Joonis 1. Elamispinna turuüüri tasakaalupunkti kujunemine nõudmise ja pakkumise mudelis.

14. Palun loetleda vähemalt viis 3-toalise korteri turustatavuse analüüsiga seotud tegevust, vastavalt EVS 875le.

Vastus:

Tuleb teha kindlaks:

1. kes on hinnatava 3-toalise korteri lõppkasutajad;
2. missugused on 3-toalise korteri oodatavaid lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused;
3. kas hinnatav korter rahuldab 3-toaliste korterite segmendi nõudeid;
4. kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat 3-toalist korterit;
5. kui suur osa lõppkasutajatest on võimeline antud 3-toalist korterit soetama;
6. kui suur on konkureeriv pakkumine 3-toaliste korterite turul;
7. missugused on oodatavad müügihinnad, rendihinnad 3-toaliste korterite turul;
8. jne.

15. Millised on kinnisvaraturu tsüklilisust selgitavad makromajanduslikud näitajad? Palun nimetada neist vähemalt nelja.

Vastus: THI, SKP, üldine intresside tase, leibkonna keskmine sissetulekute tase, demograa­fi­li­sed näitajad (rah­va­arv, sündivuse tase), tööturu näitajad (tööhõive, töötus).