**2018 KH teoreetilised küsimused KOOD………………….**

1. Mis on nõutav kinnistusraamatusse kantud asjaõiguste järjekoha muutmiseks?

Vastus: Järjekoha muutmiseks on nõutav nende isikute kokkulepe, kelle õiguste järjekoht muutub, ja vastava kande tegemine kinnistusraamatusse. Hüpoteegi järjekohas tagasiastumiseks on nõutav ka kinnisasja omaniku nõusolek. (AÕS § 60 lg 2)

1. Mis on keskkonnamõju strateegiline hindamine?

Vastus: Keskkonnamõju strateegiline hindamine on avalikkuse ja asjaomaste asutuste osalusel strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks korraldatav hindamine, mille tulemusi võetakse arvesse strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja mille kohta koostatakse nõuetekohane aruanne. (KeHJS § 32)

1. Millised on planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanded?

Vastus: 1) Maa-alale vastavate planeeringute olemasolu tagamine; 2) Planeeringu koostamise korraldamine; 3) Planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine; 4) Planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine; 5) Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamine; 6) Kehtestatud planeeringu järgimine, ülevaatamine ja selle elluviimine osas, mis puudutab planeerimisalase tegevuse korraldajale õigusaktiga pandud ülesannete täitmist. (PlanS § 4 lg 2)

1. Mis on füüsilise isiku teovõime ja millisel füüsilisel isikul on piiratud teovõime?

Vastus: Füüsilise isiku teovõime on võime iseseisvalt teha kehtivaid tehinguid. Piiratud teovõime on alla 18-aastasel isikul (alaealisel) ja isikul, kes vaimuhaiguse, nõrgamõistuslikkuse või muu psüühikahäire tõttu kestvalt ei suuda oma tegudest aru saada või neid juhtida. (TsÜS § 8 lg 1 ja 2)

5. Millal maksab maamaksu hoonestaja või kasutusvaldaja?

Vastus:Maa koormamisel hoonestusõiguse või kasutusvaldusega maksab maamaksu hoonestaja või kasutusvaldaja (MaaMS § 10)

6. Milline on Katastriüksuse minimaalsuurus?

Vastus:Katastriüksuse minimaalsuuruseks on 30 m2 (MaaKatS § 16)

7. Mille aluseks on üldplaneering?

Vastus:Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus. (PlanS § 74)

8. Nimetage, mis on eelkõige paigaldised ehitusseadustiku tähenduses?

Vastus: (1) Paigaldis käesoleva seaduse tähenduses on seade seadme ohutuse seaduse tähenduses, mis on statsionaarselt paigaldatud ehitisse või on iseseisev ehitis. Paigaldis on eelkõige:
 1) elektripaigaldis;
 2) mahuti ja torustik, sealhulgas gaasipaigaldis;
 3) lift;
 4) köistee.

(EhS § 80 lg 1)

9. Mis on kulum vara hindamise käsitluses? Nimetage kulumi liigid.

**Vastus:** Vara hindamises käsitletakse kulumit turuga seonduvas tähenduses ehk kui väärtuse vähenemist tulenevalt vara kahanenud tootluspotentsiaalist. Kulum on arenduse turuväärtuse ja selle taastootmise või asenduskulude vahe hindamise ajal.

Kogukulum jaguneb:

- füüsiline vananemine;

- funktsionaalne iganemine;

- välismõjude muutumine

10. Mis on parendus? (Vastavalt EVS 875-le) Tooge 5 näidet parenduste kohta.

**Vastus:** Parendused on inimtegevuse tulemusel tekkinud materiaalsed varad - kinnisvarale tehtud muudatused, täiendused ja parandused, mis avaldavad (eeldatavalt positiivset) mõju vara väärtusele.

Parenduste hulka kuuluvad näiteks ehitised (nii hooned kui rajatised, sh tehnovõrgud ja -rajatised) ja osa bioloogilisi varasid, näiteks inimese poolt rajatud mets, istandused.

Parendus on ka maa korralduslike meetmetega (detailplaneeringutega, üldplaneeringutega, kasutuspiirangute tühistamisega jne) muutmine.

11. Missuguseid hindamismeetodeid võib kasutada laenutagatise hindamiseks?

**Vastus:** Kõik turuväärtuse hindamise meetodid, võtted ja protseduurid, juhul kui need on rakendatavad ja neid õigesti kasutatakse, annavad tulemuseks turuväärtuse, kui need tuginevad turult saadud andmetele ja nende alusel saab hinnata laenutagatist. Ehkki andmete kättesaadavus ja turu või vara endaga seotud asjaolud määravad, missugused meetodid on kõige sobivamad, on kõigi allmainitud protseduuride tulemusel saadud väärtus turuväärtus, juhul kui kasutatakse turult saadud andmeid.

12. Missuguseid standardites määratletud nõudeid ei tohi kitsendada erikokkulepped tellimuslepingus turuväärtuse hindamisel?

**Vastus:** Tellimuslepingus kokkulepitud standarditest kõrvale kaldumise erikokkulepped ei tohi kitsendada standardites määratletud nõudeid:

- hinnatavale väärtuse liigile

- hindaja kutsemääratlusele, sh pädevusele ja sõltumatusele

- hindaja kutse-eetikale

- hindamisaruande vormidele

13. Millised on kinnisvaraturul korterite pakkumist mõjutavad tegurid? Nimeta palun vähemalt kahte mõju avaldavat makro- ja/või mikrotegurit.

**Vastus:** 1) kinnisvaraarendusega tegelevate ettevõtete arv;

2) kommertspankade poolt pakutavate korterelamuprojektide arenduslaenude maht;

3) kinnisvaraettevõtetele kehtestatud keskmine laenuintresside tase;

4) keskmine ehitusmaksumus m2 kohta võrreldes korterite turuhinnaga m2 kohta;

5) kinnisvaraettevõtetele kehtestatud maksusüsteem (tulumaks, käibemaks).

14. Palun selgitada, mis on mood ja kuidas seda hinnatakse?

**Vastus:** Mood on statistikas üks tähtsamaid asendi- ehk struktuurikeskmisi (vt EVS 875-11: 21).

Moodiks ehk dominandiks nim statistilises real kõige sagedamini korduvat (domineerivat) arvväärtust. Moodi kasutatakse näiteks keskmiste hindade arvutamist turustatistikas, kuna selle väärtus langeb kokku ette­kuju­tu­se­ga, mis valdaval osal ostjaskonnast on.

15. Palun selgitada lühidalt ettevõtte bilansistruktuuri.

**Vastus:** Ettevõtte bilanss koosneb kahest poolest – aktivast (varad) ja passivast (kohustused ja omakapital). Aktiva pool kajastab ettevõtte käibe- ja põhivara koosseisu, passiva pool aga lühi- ja pikaajalisi kohustusi ning omakapitali.