**2018 NH teoreetilised küsimused KOOD………………….**

1. Nimetage vähemalt 5 planeeringu liiki!

Vastus: 1) üleriigiline planeering; 2) riigi eriplaneering; 3) maakonnaplaneering; 4) üldplaneering; 5) kohaliku omavalitsuse eriplaneering; 6) detailplaneering. (PlanS §-d 13, 27, 55, 74, 95 ja 124)

1. Avage heauskse ja pahauskse valduse mõisted!

Vastus: Valdus on heauskne, kui valdaja ei tea ega peagi teadma, et tema valdusel puudub õiguslik alus või et teisel isikul on suurem õigus asja vallata. Valdus on pahauskne, kui valdaja teab või peab teadma, et tema valdusel puudub õiguslik alus või et teisel isikul on suurem õigus asja vallata. (AÕS § 35)

1. Mis on kinnistusregistriosa neljanda jao pealkiri ja mis neljandasse jakku kantakse?

Vastus: Kinnistusregistriosa neljanda jao pealkiri on „Hüpoteegid“. Neljandasse jakku kantakse 1) hüpoteegipidaja; 2) hüpoteegi rahaline suurus; 3) märked hüpoteegi kohta; 4) eeltoodud p-des 1-3 nimetatud kannete muudatused; 5) eeltoodud p-des 1-3 nimetatud kannete kustutamine?

1. Nimetage viisid, kuidas võib toimuda asja jagamine kaasomandi lõpetamisel!

Vastus: 1) jagada asi kaasomanike vahel reaalosades; 2) anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas; 3) müüa asi avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele. (AÕS § 77 lg 2)

5. Palun selgitage, kes maksab maamaksu, kui maa ei ole veel katastris ja kinnistusraamatus registreeritud.

Vastus: Maamaksu maksab maa kasutaja (MaaMS § 10)

6. Millal detailplaneeringu avalik väljapanek kestab vähemalt 30 päeva.

Vastus: Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja detailplaneeringu, mille koostamise aluseks puudub kehtestatud üldplaneering, avalik väljapanek kestab vähemalt 30 päeva. (PlanS § 135)

7. Mis on oluline ruumiline mõju?

Vastus: Oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile (PlanS § 6)

8. Mis on maatulundusmaa?

Vastus: Põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal;

Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 “Katastriüksuse sihtostarvete liigid ja nende määramise kord” § 6

9. Missugune on kohanduste tegemise järjekord võrdlusmeetodi kasutamisel?

Vastus: Kõigepealt teostatakse tehinguga seonduvad kohandused, milleks tavaliselt on eelkõige ajaline kohandus ehk ajaldamine, sellele võivad lisanduda võõrandatavad õigused, finantseerimise ja tehingu tingimused jms. Tehinguga seonduvad kohandused summeeritakse ning seejärel teostatakse varaga seonduvad kohandused

10. 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)

11. Missugustele tingimustele vastavad tehingud valite võrdlustehinguteks võrdlusmeetodi kasutamisel?

Vastus: Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et

-analüüsitav vara oleks erinevate võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane

-müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes

-väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja

- sarnases turusituatsioonis.

12. Mis on hindamistellimus?

Vastus: Hindamistellimus on tellija poolt hindajale esitatud tellimus hindamistoimingu teostamiseks ja hindamistulemuse saamiseks. Hindamistellimus võib hõlmata ühe või mitme vara hindamist. Hindamistellimuse täitmiseks koostatakse ja sõlmitakse tellimusleping-

13. Mis on aritmeetiline keskmine ja kuidas selle suurust hinnatakse? Esitage palun valem koos selgi­tusega.

Vastus:Aritmeetiline keskmine on mahukeskmine näitaja, st selle arvuline väärtus reageerib eranditult igale muutusele statistilise rea mistahes liikme väärtuses. Lihtne aritmeetiline keskmine leitakse järgmise valemiga:



kus: xi – varieeruvate suuruste arvväärtused,

 n – variantide/arvväärtuste arv.

Aritmeetiline keskmine iseloomustab kogumi keskmist väärtust ning tuleb arvestada võimalusega, et selleks võib osutuda selline tunnuse väärtus, mida arvreas ei esine. Aritmeetilist keskmist kasutatakse laialdaselt keerulisemate statistiliste näitajate (standardhälve jms) arvutamisel.

14. Palun avage mõistete kinnisvara „turusektor“ ja „turusegment“ sisu.

Vastus:Kinnisvara turusektor on kinnisvaraturu alaliik, vastavalt liigitusele selle kasutuse järgi: eluots­tar­be­li­ne, äriotstarbeline, tootmisotstarbeline, põllu- ja metsamajanduslik, ning muu kinnisvara (vt EVS 875-10: 8.1.2)

 Kinnisvara turusegment on turusektori alaliik, mida saab kirjeldada turuosalejate kaudu, kes on huvi­ta­tud teatud liiki kinnisvarast ja teenustest, mida taoline kinnisvara pakub. Turusegment on tu­ru­sek­to­ri osa, mis peegeldab teatud grupi ostjate ja rentnike ning müüjate ja rendileandjate eelistusi mää­rat­letud turupiirkonnas.

15. Milline on erinevus nominaalse (*nominal*), reaalse (*real*) ja tegeliku ehk efektiivse (*effective*) int­res­si­­mää­ra vahel ning millist neist intressi­mää­radest kasutatakse finantsarvutustes, sh kinnisvara hin­da­­mi­sel?

Vastus:Nominaalne intressimäär on lepinguline intressimäär, mille arvutamise sagedus on üks kord aas­tas.

Reaalne int­res­­simäär on üldistatult inflatsiooni arvestav nominaalne intressimäär, ehk reaalne int­res­si­määr = nominaalne intressimäär – inflatsiooni­määr.

Tegelik intressimäär avaldub olukorras, kus intressi ar­vu­tatakse sa­gedamini, kui üks kord aastas.

 Finantsarvutustes, ning sh-s ka kinnisvara hindamisel tulumeetodiga, võetakse aluseks nominaalne int­­res­­si­­määr.