

## Teoreetiline osa

1. Nimetage vähemalt kaks ehitise kasutusloa kehtetuks tunnistamise alust!

**Vastus:** 1) kasutusloa taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutasid oluliselt kasutusloa andmise otsustamist; 2) kasutusloa omaja või kinnisasja omanik taotleb kasutusloa kehtetuks tunnistamist (välja arvatud kui teistel isikutel on kasutusloa kehtivuse vastu õigustatud huvi); 3) ehitise audit on tegemata; 4) ehitise või ehitise kasutamine ei vasta kasutusloale või ehitisele esitatavatele nõuetele. (EhS § 57)

2. Nimetage vähemalt kolm kinnisturegistriosa sulgemise alust!

**Vastus:** 1) kinnistu ühendamisel teise kinnistuga; 2) kinnistusregistriosa ümberkirjutamisel; 3) kohapeal kinnistu mittetõendamisel; 4) riigile või kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluva kinnisasja kohta avatud registriosa suletakse omaniku avalduse alusel, kui kinnisasi ei ole koormatud piiratud asjaõigusega. (KRS § 72)

3. Millised on kinnisasja üürileandja tagatised üürilepingust tulenevate nõuete tagamiseks?

**Vastus:** 1) Pandiõigus üüritud kinnisasjal asuvatele ja ruumi üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele; 2) eluruumi üürilepinguga võib ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses. (VÕS §-d 305 ja 308)

4. Millise territooriumi kohta koostatakse: a) üleriigiline planeering; b) üldplaneering; c) detailplaneering?

**Vastus:** üleriigiline planeering – kogu riigi territoorium ja majandusvöönd; b) üldplaneering – kogu valla või linna territoorium (või selle osa); c) detailplaneering – kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa. (PlanS § 13 lg 1, § 74 lg 1, § 124 lg 1)

5. Selgitage planeerimisseaduse terminit maakasutuse juhtotstarve?

**Vastus:** Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. (PlanS § 6)

6. Millal maksab maamaksu hoonestaja või kasutusvaldaja?

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

7. Mis on avatud köök?

**Vastus:** Avatud köök on tuba, millesse on paigutatud püsiseadmed toidu valmistamiseks. (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" §17)

8. Millised andmed esitab maakatastripidaja kinnistusregistriosa esimesse jakku «Kinnistu koosseis»?

**Vastus:**

- kinnistu katastritunnus;
- kinnistu sihtotstarve;
- kinnistu asukoht;
- kinnistu pindala;

(KRS § 13)

9. 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.

10. Missugustest etappidest koosneb hindamine võrdlusmeetodil. Küsimus puudutab võrdlusmeetodi etappe, st küsitud ei ole hindamistoimingu läbiviimist tervikuna vaid võrdlusmeetodi teostamise osa hindamisprotsessis?

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

turuanalüüs,  
võrdlustehingute valik,  
võrdlusühiku valik,  
võrdluselementide valik,  
kohandamine,  
hindamistulemuse leidmine.

11. Mis on lühidalt vastavuskinnituse sisu?

**Vastus:** Hindaja kinnistab hindamisaruandes hindamistoimingu ja hindamisaruande vastavust standarditele sh headele tavadele.

12. Missugune on kinnisvaraturu liigitus (nimetage liigid) kasutuse järgi EVS 875 kohaselt?

**Vastus:** Kinnisvaraturu liigitustest on kõige levinum liigitus kasutuse järgi:

- a) Eluotstarbeline kinnisvara (elamu, korter jne);
- b) Äriotstarbeline kinnisvara (kontor, kaubandus, majutus jne);
- c) Tootmisotstarbeline kinnisvara (tehas, vabrik jne);
- d) Põllu- ja metsamajanduslik kinnisvara (põllumaa, mets, rohumaa, talu jne);
- e) Muu kinnisvara (kool, haigla, kirik, kalmistu, golfiväljak jms).

Selline jaotus tugineb kinnisvaraturu liigitamisel turusektoriteks, millel on erinevalt iseloomustatav nõudlus ja pakkumine, erinevalt rakendatavad hindamise meetodid jne

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:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n},$$

kus:  $x_i$  – varieeruvate suuruste arväärtused,  
 $n$  – variantide/arvväärtuste arv.

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

14. Palun selgitada mis on inflatsioon ning kuidas nimetatakse selle vastandnähtust?

**Vastus:** Inflatsioon on mitmete kaupade ja teenuste hinnamuutuste keskmine hinnataseme tõus, mis avaldub raha reaalse ostujõu vähenemisena. Inflatsiooni vastandnähtuseks on deflatsioon.

15. Mis on turutasakaal?

**Vastus:** Turutasakaal on olukord, kus nõutava ja pakutava toote või teenuse kogused on mingil ajahetkel teatud hinnataseme juures võrdsed. Nõudmine ja pakkumine teatud toote või teenuse järgi tasakaalustuvad turul hinna kaudu.