

Teoreetiline osa

1. Avage hoone energiatõhususe mõiste!

Vastus: Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat. (EhS § 63 lg 1)

2. Selgitage sundenampakkumisel omandatud kinnisasja suhtes sõlmitud üürilepingu ülesütlemise võimalusi ostja kui uue üürileandja poolt!

Vastus: Ostja kui uus üürileandja võib üürilepingu kolme kuu jooksul 3-kuulise etteteatamisega üles öelda, kui lepingut ei või varem lõpetada. Ostja kui uus üürileandja ei või üürilepingut üles öelda, kui kinnistusraamatusse on kantud üürilepingu kohta märge ja märget ei saa kinnistusraamatust järjekoha tõttu kustutada. (TMS § 161, VÕS §-d 323 ja 324)

3. Millistel juhtudel võib kinnisasja omanik nõuda hüpoteegi kandmist enda nimele (omanikuhüpoteegiks muutmist)?

Vastus: 1) kui hüpoteegipidaja elu- või asukoht ei ole teada, omanikul on õigus nõude rahuldamisele ja ta deponeerib kogu hüpoteegisumma; 2) kui hüpoteegiga tagatud nõue rahuldatakse; 3) kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei ole tekkinud. (AÕS § 331 lg 1 ja § 349 lg 1)

4. Nimetage planeeringute liigid mille koostamisel võib koostamise korraldaja kehtestada ajutise planeerimis- ja ehituskeelu!

Vastus: 1) riigi eriplaneering; 2) üldplaneering; 3) kohaliku omavalitsuse eriplaneering (detailse lahenduse koostamise ajaks); 4) detailplaneering. (PlanS §-d 42, 79, 110 ja 132)

5. Mis on ehitise laiendamine?

Vastus: Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamisega. (EhS § 4)

6. Selgitage, mis on maakatastri pidamise eesmärk?

Vastus: Katastri pidamise eesmärk on kinnisasja piiri ja ruumilist ulatust, maa väärtust, maa looduslikku seisundit ja maa kasutamist kajastava informatsiooni registreerimine katastris ning informatsiooni kvaliteedi, säilimise ja avalikkusele kättesaadavuse tagamine. (MaaKatS § 11)

7. Mille koostamise ja andmise aluseks on üldplaneering lisaks detailplaneeringu koostamisele?

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

8. Mis on mitteeluruum?

Vastus: Mitteiluruum on ruum või ruumistik, mis pole ette nähtud alatiseks elamiseks ega hoone teenindamiseks või ruumide kasutajate ühiseks kasutamiseks. (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" §17)

9. Mida nimetatakse võrdluselementiks võrdlusmeetodi kasutamisel? Tooge 2 näidet tehinguga seotud võrdluselementidest ja 5 näidet varaga seotud võrdluselementidest.

Vastus: Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine.

Tehinguga seotud võrdluselementidena käsitletakse järgmisi näitajaid:

- hinnatavad (võõrandatavad) õigused,
- finantseerimise tingimused,
- aeg ja turusituatsioon tehingu teostamise ajal,
- tehingu tingimused,
- jms näitajad.

Varaga seotud võrdluselementidena käsitletakse järgmisi näitajaid:

- asukoht,
- sihtostarve ja kõlvik,
- vara füüsilised näitajad (suurus jms näitajad),
- majanduslikud näitajad,
- ja muud sarnased näitajad.

10. Missugused andmed peab esitama hinnatava vara ülevaatus kohta hindamisaruandes?

Vastus: Hindaja peab hindamisaruandes esitama hinnatava vara ülevaatus kohta järgmised andmed:

- ülevaatus kuupäev;
- ülevaatus teinud hindaja nimi;
- ülevaatus juures viibinud isiku nimi (isikute nimed);
- ülevaatus ulatus (kas ülevaatus hõlmas kõiki vara osasid või oli mõne vara osa ülevaatus takistatud, milline võib olla selle takistuse mõju hindamistulemusele, sh viited selle kohta, kui fotografeerimisel esines piiranguid);
- ülevaatus põhjalikkus (uuringute detailsus, kas ilmnis mingeid silmnähtavaid puudusi, mis viitavad täiendavate uuringute vajalikkusele jms).

11. Mis on lisahinnang ja mida tuleb arvestada lisahinnangu koostamisel laenu tagatiseks oleva vara korral?

Vastus: Lisahinnang on hindamisaruande täiendus lisana varem koostatud hindamisaruandele. Lisahinnangu koostamisele eelnevalt peab olema sama vara kohta koostatud kõikidele nõuetele vastav eksperthinnang.

Lisahinnang peab sisaldama viiteid varem koostatud üksikasjalikule hindamisaruandele ja kõigile vahepealsetele lisahinnangutele.

Laenutagatiste puhul on lisahinnangu koostamine lubatav ainult arendatavate (ehitatavad, remonditavad ja renoveeritavad varad) varade hindamisel laenutagatiste eesmärgil. Lisahinnangu(te)le eelnev eksperthinnang peab olema koostatud mitte enam kui üks aasta varem.

12. Mis on ehitise asenduskulud ja ehitise taastamiskulud?

Vastus: Ehitise asenduskulud (replacement cost of construction) on hinnatava varaga sama eesmärki täitva, kuid võimaluse korral funktsionaalsema objekti loomise kulud (s.o arvestades kaasaegseid ehitusnõudeid) väärtuse kuupäeva hindades

Ehitise taastamiskulud (reproduction cost of construction) on hinnatava varaga analoogse vara ehitamise kulud, kasutades sama projektlahendust ja samu ehitus-materjale väärtuse kuupäeva hindades.

13. 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) arvvaartust. Moodi kasutatakse näiteks keskmiste hindade arvutamist turustatistikas, kuna selle väärtus langeb kokku ettekujutusega, mis valdaval osal ostjaskonnast on.

14. Mis on sisemajanduse koguprodukt?

Vastus: Sisemajanduse koguprodukt (SKP) on riigi elanikkonna majandusliku olukorra näitaja, mis kajastab toodetud kaupade ja teenuste koguväärtuse ja nende tootmisel vahetarbimiseks kulutatud kaupade ja teenuste väärtuse vahet.

15. Palun selgitada, mis on finantsvõimendus. Tooge näide kinnisvara kontekstis.

Vastus: Finantsvõimendus väljendab võõrkapitali kasutamise ulatust.

Kinnisvara kontekstis väljendatakse finantsvõimendust protsentuaalse näitajana LTV suhtega, kus $LTV = \text{laenukapitali suurus} / \text{kinnisvara turuväärtus}$. Näiteks, kui kinnisvara väärtus on 2 mln eurot ja laenusumma on 1 mln eurot, siis antud juhul on LTV ehk finantsvõimenduse suurus 50%.