

Teoreetiline osa

1. Kinnisasja üürileandja pandiõigus – mis on esemeks, milliseid nõudeid tagab, kuidas toimub teostamine ja nõude rahuldamine?

Vastus: Kinnisasja üürileandja pandiõiguse esemeks on üüritud kinnisasjal asuvad ja ruumi üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvad vallasasjad. Pant tagab jooksva ja sellele eelneva aasta üüri nõudeid, samuti hüvitusnõudeid. Kui üürnik tahab ära kolida või ruumides leiduvaid asju ära viia, võib üürileandja asju kinni pidada ulatuses, mis on vajalik tema nõuete täitmise tagamiseks. Üürileandja võib pandiõiguse teostamiseks kasutada omaabi. Nõude rahuldamine toimub panditud asja müügiga. Müügiõigus tekib, kui tagatud nõue ei ole selle nõude kohaselt täidetud (nt kui üürnik on sattunud üüri tasumisega viivitusse). Üürileandja peab müügist üürnikule teatama üks kuu ette. Asi tuleb müüa avalikul enampakkumisel. Üürniku kohustus loetakse täidetuks panditud asja müügist saadud raha ulatuses, millest on maha arvatud vajalikud müügikulud. Ülejäänud raha tagastatakse üürnikule. (VÕS § 305 ja 307, AÕS § 292 – 295)

2. Avage korteriomandi eriomandi eseme ja kaasomandi eseme mõisted!

Vastus: Eriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteiluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomani õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteiluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa. Korteriomandi kaasomandi osa esemeks on maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis ei ole ühegi eriomandi ese ega ole kolmanda isiku omandis. (KrtS § 4)

3. Avage ehitusõiguses kehtiva ohutuse põhimõtte sisu!

Vastus: 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. (EhS § 8)

4. Nimetage vähemalt viis tehingu vormi!

Vastus: 1) Suuline; 2) Kirjalik; 3) Kirjalikku taasesitamist võimaldav; 4) Elektrooniline; 5) Notariaalselt kinnitatud; 6) Notariaalselt tõestatud. (TsÜS § 77 – 82)

5. 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 lg 1)

6. Mis on maatulundusmaa?

Vastus: Maatulundusmaa on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. (MaaKatS § 181 lg 9)

7. Mis on krundi hoonestusala?

Vastus: Krundi hoonestusala on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. (PlanS § 6)

8. Kes on detailplaneeringu koostamise korraldaja?

Vastus: Detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. (PlanS § 124 lg 10)

9. Mida on hindaja kohustatud tegema kui tema teadmised ja oskused ei ole piisavad hindamistellimuse täitmiseks? (EVS875-4)

Vastus: Kui hindaja teadmised ja oskused ei ole piisavad hindamistellimuse täitmiseks, on hindaja kohustatud:

- tellijat oma piiratud pädevusest informeerima, ja
- tellimusest loobuma, või
- tegema koostööd vastava eriala spetsialistidega.

Näiteks võib hindajal tekkida vajadus kasutada hindamisel ehituse, keskkonna, metsa-, põllumajanduse või muude spetsialistide abi.

10. Kinnisvaral on muude varadega võrreldes hulk eripärasid. Nimetage neist vähemalt 5 (EVS875-1).

Vastus: Kinnisvaral on muude varadega võrreldes hulk eripärasid (EVS 875-1):

-lga üksus on unikaalne oma asukohalt, koosseisult, korralduselt.

-Kinnisvarale on omane füüsiline immobiilsus, seetõttu on põhiliseks väärtust mõjutavaks teguriks asukoht.

- Kinnisvaraturul on palju alaturge (turusegmente) sõltuvalt asukohast ja kinnisvara liigist.

- Kinnisvara on pikaajaline, kusjuures erinevate osade eluiga on erinev. Maast võib rääkida kui igavesest ressursist, see on hävimatu. Maale tehtud parenduste eluiga on lühem ning väga erinev.

- Kinnisvara pakkumine on piiratud, siingi on erisused maal ja parendustel. Maa pindala on limiteeritud, seda ei teki juurde. Küll aga saab läbi maa parendamise juurde toota ehitisi, kasvavat metsa jm olulisi osasid.

- Kinnisvaraga on seotud ulatuslik õiguslik regulatsioon, et säilitada tasakaal ühiskonna ja üksikisiku huvide vahel.

- Kinnisvaraturul ringleb palju raha, tegemist on suurte väärtustega.

- Kinnisvara kohta teadaolev informatsioon on üldjuhul piiratud, valdkonnas tegutsemine eeldab eriteadmisi ja kogemust.

11. Missugused tehingud valite võrdlustehinguteks võrdlusmeetodi kasutamisel? Missuguseid tingimusi peavad võrdlustehingud täitma?

Vastus: Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et

-analüüsitava vara oleks erinevate võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane

-müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes

-väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja
- sarnases turusituatsioonis.

12. 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.

13. Mis on inflatsioon? Missuguste näitajatega mõõdetakse inflatsiooni (nimetage 3)?

Vastus: Inflatsioon on üldise hinnataseme püsiv tõus, millega kaasneb raha ostujõu vähenemine.

Teiste sõnadega, inflatsiooni korral tõuseb üldine hinnatase ehk mingi kaupade valimi (nn ostukorvi või ka kaubakorvi) hindade kaalutud keskmine.

Inflatsiooni mõõdetakse hinnaindeksitega, millest levinumad on:

üldine hinnaindeks e SKP deflaator
tarbijahinnaindeks
tootjahinnaindeks
ehitushinnaindeks
ekspordi hinnaindeks
impordi hinnaindeks

14. Nimetage 5 elamispinna nõudlust mõjutavat tegurit.

Vastus: Elamispinna nõudlust mõjutavad tegurid on:

piirkonna elanikkond (majapidamiste arv, suurenemine-vähenedmine, ealine ja sooline struktuur)
sissetulekute suurus
tööhõive
omanike ja rentnike osatähtsus
finantseerimise võimalused (intressimäärad, laenuitingimused)
linna, asula arengusuunad
kohalikud maksud
sotsiaalne keskkond (koolide, haiglate, kultuuriasutuste jms. olemasolu)

15. Nimetage üks asendikeskmise, mida kasutatakse kinnisvaraturu analüüsil ja defineerige see.

Vastus: Asendi- ehk struktuurikeskmised on

Mood on statistilises reas kõige sagedamini korduv (domineeriv) arvvärtus. Moodi kasutatakse näiteks keskmiste hindade arvutamisel turustatistikas, kuna tema väärtus langeb kokku ettekujutusega, mis valdaval osal ostjaskonnast on.

Mediaan on korrastatud statistilise rea keskmine liige, millest mõlemale poole jääb võrdne arv liikmeid. Mediaani nimetatakse ka keskliikmeks. Mediaani tüüpilisus on alati rohkem tagatud kui aritmeetilisel keskmisel turuuuringutes. Mediaan on üks rea liikmetest või sellele väga lähedane suurus.