IV tase

Teoreetilised küsimused

1. **Missuguseid tehinguid ei kasutata tavaliselt võrdlustehingutena?**

**Vastus:** Võrdlustehingutena ei kasutata tavaliselt järgmisi tehinguid:

1. tehingu osapooled on omavahel seotud sugulus-, äri- jms sidemete kaudu,
2. tehingu üheks osapooleks on riik, omavalitsus või nendega tihedalt seotud juriidiline isik,
3. tehing on toimunud sundolukorras,
4. tasumisel on kasutatud muid maksevahendeid peale raha,
5. tehing on teostatud enampakkumise tingimustes,
6. esineb muid asjaolusid, mis viitavad sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes.
7. **Kuidas (missuguste meetoditega) hindate füüsilise kulumi suurust?**

**Vastus:** Kulude kalkuleerimine kulumi kõrvaldamiseks. Konstruktsioonielemendi vanuse ja normatiivse eluea võrdlus. Kulumi suurus väljendatakse protsentides.

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

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

1. hinnatavale väärtuse liigile
2. hindaja kutsemääratlusele, sh pädevusele ja sõltumatusele
3. hindaja kutse-eetikale
4. hindamisaruande vormidele
5. **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.

1. **Kirjeldage palun ülevaatlikult ettevõtte bilansi struktuuri.**

**Vastus**: Ettevõtte bilanss koosneb kahest poolest: aktivast ja passivast. Aktiva jaguneb käibevaraks ja põhiva­raks; passiva, ehk kohustuste pool, jaguneb lühiajalisteks kohustusteks, pikaajalisteks kohustusteks ja omakapi­ta­liks.

1. **Kui pikk on ettevõtte majandusaasta normaaljuhul ning palun nimetada koos lühikese selgitusega, millised on ettevõtte kohustuslikud majandusaasta aruanded?**

**Vastus:** Ettevõtte majandusaasta pikkus on 12 kuud. Kohustuslikeks majandusaasta aruanneteks on bilanss, ka­su­miaruanne, rahavoogude aruanne, omakapitali muutuste aruanne ning lisad.

1. **Millised makromajanduslikud tegurid määravad ära kinnisvara nõudluse? Nimeta neist vähemalt nelja.**

**Vastus:**

1. SKP kasv
2. Inflatsioon
3. keskmine intressimäär
4. keskmine sissetulekute tase
5. **Kui pikalt kestab planeeringute avalik väljapanek?**

**Vastus:** Avaliku väljapaneku kestus on:  
1) detailplaneeringutel kaks nädalat;  
2) üldplaneeringutel neli nädalat;  
3) maakonnaplaneeringutel neli nädalat;

1. **Millised kõlvikud määratakse maatulundusmaa koosseisu?**

**Vastus:** Maatulundusmaa sihtotstarbe koosseisu arvatakse järgmised kõlvikud: haritav maa, metsamaa, looduslik rohumaa, õuemaa ja muu maa.

1. **Millised on omanikujärelvalve põhikohustused?**

Vastus: omanikujärelevalve tegemise eesmärk on tagada:  
1) ehitusprojektikohane ehitamine;  
2) ehitamise tehniliste dokumentide koostamine;  
3) ehitustööde nõuetekohane