**Teoreetiline osa Vara hindaja - VH**

1. **Selgitage, mida näitab ettevõtte omakapitali tulusus (*return on equity, ROE*) ning koguvarade tulusus (*return on assets*, *ROA*)? Esitage valemid.**

**Vastus:** Omakapitali tulusus ehk rentaablus näitab aktsionäride investeeringute tasuvust ja võimaldab otsustada ettevõtte juhtimise efektiivsuse üle.

ROE = NI/E,

kus NI – puhaskasum,

E – omakapital.

Ettevõtte aktsionäride seisukohast näitab ROEettevõtte efektiivsust aktsionäride rikkuse suurenda­mi­sel, näidates kasumit iga omaniku poolt investeeritud krooni kohta. Omanike seisukohalt iseloomustab omakapitali rentaablus ettevõtte efektiivsust aktsionäride rikkuse suurendamisel.

Koguvarade tulusus ehk rentaablus näitab ettevõtte varasse tehtud investeeringute tasuvust. Vara ren­taab­lus annab teavet, mitu rahaühikut kasumit on saadud igalt varadesse paigutatud rahaühikult.

ROA = NI/A,

kus NI – puhaskasum.

Saadud näitajat saab võrrelda nii ettevõtte kogukapitali kui ka laenukapitali hinnaga. Kui ROA on võrdne kogu­ka­pitali hinnaga, siis on ettevõte võimeline tasuma võlausaldajatele nende intressimaksed ning rahuldama ka et­te­võtte omanike oodatavat tulusust. Omanike rikkuse maksimeerimise eesmärki silmas pidades peab akti­va­te tulusus (vara rentaablus) olema suurem laenukapitali hinnast.

1. **Selgitage palun, kuidas on viimase 3 aasta jooksul käitunud THI võrreldes:**
2. üldise Eesti büroopinna üürihindade dünaamikaga;
3. EHI-ga?

**Vastus:** EHI ja üürihindade langus on kolme viimase aasta jooksul olnud kiirem/järsem võrreldes THI-ga.

1. **Millised tunnused on iseloomulikud variatsiooninäitarvudele ning kuidas neid leitakse? Nimetage vähemalt kolme tüüpilisemat variatsiooninäitarvu.**

**Vastus:** Tunnuse väärtuse varieeruvust iseloomustavaid rea üldistavaid karakteristikuid nim variat­sioo­ni­näit­arvu­deks. Variatsiooninäitarvud jagunevad absoluutseteks, mis arvutatakse vahetult rea liik­me­te väärtusest ning suhtelisteks, mis arvutatakse erinevate karakteristikute suhtena. Lihtsamad abso­luut­sed variatsioo­ninäit­ar­vud on variatsiooniamplituud, keskmine lineaarhälve, dispersioon ja stan­dard­hälve; suhtelistest variatsiooni­näi­t­ar­vudest on tuntud variatsioonikoefitsiendid.

1. **Selgitakse kuidas leitakse kapitali kaalutud keskmine hind (WACC)?**

**Vastus:** Kaalutud keskmine kapitali hind (*WACC*) on kogu intressikandva võlakapitali (võõrkapitali) ja omakapitali hind, mis saadakse võla- ja omakapitali osakaalusid arvesse võttes.

Kapitali üldistava hinna leidmise põhivalem:



Kus:

WACC - kaalutud keskmine kapitali hind
D - võõrkapital
E - omakapital
Cd - võõrkapitali hind ehk kaalutud keskmine laenuintress
Ce - omakapitali hind
T - maksumäär

1. **Kirjeldage palun, mis on EURIBOR ning kuidas rakendatakse seda tavapraktikas?**

**Vastu**s: EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) on iga päev kell 11 avaldatav 57 Euroopa kom­merts­panga keskmine rahaturu instrumendi (peamiselt laenud) intress. Euribori kasutatakse baasint­res­si­na nii pankadevaheliseks laenamiseks, kui ka pankade poolt klientidele laenamiseks. Näiteks laen intressiga 3 kuu Euribor + 0,30% (või 30 baaspunkti) tähendab, et laenusaaja makstav intress sõltub sel­lest, milline on parasjagu 3 kuu Euribor ning sellele liidetakse laenumarginaal +0,30%. Euribor ar­vu­tatakse erinevate perioodide kohta – enimkasutatav on 1-12 kuu vahemikus olevad intressitasemed.

1. **Millise planeeringuliigi ülesandeks on ehitusõiguse määramine ning mida määratletakse ehitusõigusega?**

**Vastus:** Detailplaneering. Krundi ehitusõigusega on määratletud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;

2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;

3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

1. **Selgitage, mis vahe on hoonel ja rajatisel.**

**Vastus:** Mõlemad on ehitised, kuid hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.

1. **Mis on krunt ?**

**Vastus.** Ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

1. **Kas ja millal on kinnisasja omanikul õigus nõuda kinnisasja (sund)võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt?**

**Vastus:** Kinnisasja omanik võib taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele.

1. **Selgitage energiamärgise ja energiaauditi sisu ja erinevust?**

**Vastus:** Energiamärgis on dokument, mis väljastatakse projekteeritavale või olemasolevale sisekliima tagamisega hoonele ja mille eesmärgiks on anda teada, milline on selle hoone projekteeritud energiavajadus või tegelik energiatarbimine. Energiamärgisele tuleb lisada hoone energia tarbimist vähendavate abinõude loetelu. Energiaaudit on mõõtmistele ja kogutud andmetele tuginev analüüs, mis selgitab välja energiakasutuse sisekliima tagamisega hoones või selle eraldi kasutatavas osas, annab ülevaate hoone tehnilisest seisukorrast, energiakadudest ning võimalikest meetmetest energia kokkuhoiuks ja sisekliima parandamiseks hoones. Energiaauditi aruanne kajastab eelkõige hoone seisukorra kirjeldust, tarbitavate ressursside hinda ja kogust iseloomustavaid andmeid, nende analüüsi ja selle põhjal tehtud järeldusi.

1. **Mida nimetatakse võrdluselemendiks 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.

1. **Tooge valem tootluse määra ja kapitalisatsioonimäära seose kohta ja selgitage valemi iga liiget.**

**Vastus:** Seost tootluse määra ja kapitalisatsioonimäära vahel väljendatakse üldkujul järgmiselt:

 Y = R $\pm $ A , kus

Y – tootluse määr,

R – kapitalisatsioonimäär,

A– kohanduse määr, mis arvestab muutust või kasvu varalt saadavalt jooksvalt tulult ja vara väärtuselt. Kohanduse määr peab olema arvestatud sama perioodi kohta, mille kohta on esitatud R (kuu, kvartal, aasta)

Kohanduse määr arvutatakse

 A= ∆ \* a , kus

∆ - varalt saadava jooksva tulu ja vara väärtuse kasvu kogumuutus hoidmis- või prognoosiperioodi jooksul;

a – tegur, mis arvestab kogumuutuse ümber aasta (vajadusel kuu või kvartali) kohta.

1. **Mis on investeeringuväärtus?**

**Vastus:** Investeeringuväärtus ehk kasulikkus *(worth)* on väärtus, mida vara omab konkreetse investori või investorite grupi jaoks kindlate investeerimiseesmärkide ja/või -kriteeriumide tõttu ning ei ole seega turuga seotud

1. **Mis on funktsionaalne iganemine ja kuidas seda liigitatakse?**

**Vastus:** Funktsionaalne iganemine *(functional obsolence)* on põhjustatud ehitiste, kasutatavate mater­ja­lide või projekti puudustest ja ebatäiuslikkusest kaasajal. Sellest tulenevalt võib vara muutuda osa­li­selt või täielikult väärtusetuks või selle kasutamine ebaefektiivseks

Funktsionaalne iganemine on taastatav, kui kulud selle kõrvaldamiseks või taastamiseks on väiksemad või võrdsed väärtusega, mis lisandub vara väärtusele tervikuna.

Funktsionaalne iganemineon mittetaastatav, kui kulutused tema likvideerimiseks on suuremad kui varale lisanduv väärtus.

1. **Nimetage kolm kogukulumi hindamise meetodit.**

**Vastus:** Kogukulumi hindamise põhilised meetodid on:

- turult tuletamise meetod *(market extraction method)*

- eluea meetod *(age-life method);*

- liigendusmeetod *(breakdown method).*