**IV tase KOOD……………………..**

**Teoreetilised küsimused**

1. Mida tähendab ehitise garantii ehitusseaduse tähenduses?

Vastus : Ehitusseaduse tähenduses on garantii ehitusettevõtja poolt võetud kohustus tagada, et tema tehtud ehitustöö vastab lepingu tingimustele ning ehitustöö tulemusena ehitatud ehitisel või selle osal säilivad määratud aja jooksul sihipärase kasutamise ja hooldamise korral ehitise või selle osa kasutamiseks vajalikud ohutuse ja kasutamise omadused ning kvaliteet.

2. Mis on kinnisomand?

Vastus: Tulenevalt asjade jaotusest kinnis- ja vallasasjadest jaguneb ka omand kinnis- ja vallasomandiks. Kinnisomand tekib ja lõpeb kinnistusraamatusse kandmisega.

3. Mis on hoonestusõigus?

Vastus: Võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse.

4. Mida tähendab detailplaneeringu kohustus ja kuidas määratakse kindlaks detailplaneeringu kohustusega alad?

Vastus: Detailplaneeringu kohustus tähendab, et kinnisasjal uute hoonete ehitamiseks, olemasolevate hoonete üle 33% ulatuses laiendamiseks ning maa-alade kruntideks jaotamiseks tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneering on seadusest tulenevalt kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletavatel kompaktse asustusega territooriumi osadel. Väljaspool linnade ja alevite territooriumi määratakse detailplaneeringu kohustusega alad kindlaks üldplaneeringuga.

5. Kes võib nõuda kinnistusraamatu ebaõige kande parandamist ja kuidas toimub sellisel juhul kinnistusraamatu kande muutmine?

Vastus: Kinnistusraamatu kande parandamist võib nõuda isik, kelle õigusi on ebaõige kandega rikutud, näiteks ei ole tema õigust kinnistusraamatusse kantud või on kantud ebaõigesti või on kahjustatud mõne olematu koormatise või kitsenduse sissekandmise läbi. Kande muutmiseks on vajalik selle isiku nõusolek, kelle õigusi parandamine puudutab. Nõusoleku mitteandmise korral tuleb esitada hagi kinnistusraamatu kande parandamiseks.

6. Missugustest etappidest koosneb hindamine võrdlusmeetodil. Küsimus puudutab võrdlusmeetodi etappe, st küsitud ei ole hindamistoimingu läbiviimist tervikuna.

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

turuanalüüs,

võrdlustehingute valik,

võrdlusühiku valik,

võrdluselementide valik,

kohandamine,

hindamistulemuse leidmine.

Tegemist on võrdlusmeetodi etappidega, st käsitletud ei ole hindamistoimingu läbiviimist tervikuna.

7. Mis on parendus? Tooge 5 näidet parenduste kohta.

**Vastus:** Parendused on inimtegevuse tulemusel tekkinud materiaalsed varad - kinnisvarale tehtud muudatused, täiendused ja parandused, mis avaldavad (eeldatavalt positiivset) mõju vara väärtusele.

Parenduste hulka kuuluvad näiteks ehitised (nii hooned kui rajatised, sh tehnovõrgud ja -rajatised) ja osa bioloogilisi varasid, näiteks inimese poolt rajatud mets, istandused.

Parendus on ka maa korralduslike meetmetega (detailplaneeringutega, üldplaneeringutega, kasutuspiirangute tühistamisega jne) muutmine.

8. Mis on funktsionaalne iganemine ja kuidas seda liigitatakse?

**Vastus:** Funktsionaalne iganemine 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.

9. Palun selgitage, kuidas ja milliste näitajatega on võimalik mõõta inflatsiooni? Tooge näiteid.

**Vastus:** Lisaks üldise hinnataseme muutusele võib inflatsiooni mõõta ka tarbijahinnaindeksiga. Tar­bi­ja­hinnaindeks näitab tüüpilise majapidamise kaupade ja teenuste ostukorvi keskmine hinna muutust. Li­saks eeltoodud näitajatele kasutatakse inflatsiooni mõõtmisel veel tootjahinnaindeksit ja impor­di­hin­naindeksit, mis näitavad vastavalt ettevõte­te väljastamishindade (hulgihindade) või oluli­se­mate importkaubaartiklite hinnamuutusi. Tarbijahinnaindeks (THI) mõõ­dab kaubakorvi kuuluvate kaupade ja teenuste hindade muutumist mingis ajavahemikus:

****

Kui me teame THI väärtusi aastate lõikes, siis saame aasta inflatsioonimäära leida valemiga:

****

Perioodi inflatsiooni arvutatakse järgmise valemiga:

****

kus i näitab perioodi (näiteks kuu) inflatsioonimäära ja indeks 1…n vastavat kuud.

10. Nimetage palun vähemalt kolm investeeringu tasuvuse hindamise näitajat koos selgitusega ning võimalusel esitage nende valemid.

**Vastus:** Näiteks võib välja tuua järgmised näitajad:tasuvusaeg, NPV, IRR.

1. Tasuvusaeg on aastate arv, mis kulub esialgse investeeringu tasumiseks projektist tulenevate raha­voo­gu­dega ehk teisiõnu, tasuvusaeg näitab seda ajavahemikku, millega investeerimisprojekt jõuab rahavoogude poo­lest tasuvuse null-punkti.

,

kus  – täisaastate arv, mille jooksul kumulatiivne rahavoog on negatiivne

 – kumulatiivne rahavoog *N*-ndal aastal [[1]](#footnote-1)

 – rahavoog *N*-ndale aastale järgneval aastal.

Tasuvusaja otsustuskriteerium sõltub investori ootustest tasuvusaja suhtes.

1. NPV on investeeringust tulenevate rahavoogude nüüdispuhasväärtus, mõõdetuna rahalises väärtuses. NPV valem on:

****

 NPV peab olema suurem 0-st või vähemalt võrdne 0-ga, et investeeringut saaks lugeda aktsepteeritavaks.

1. IRR on diskonto­määr (protsent), mis võrd­sus­tab pro­jekti tu­le­vaste rahavoogude nüüdisväärtuse projekti esialg­se­te kuludega, tingimuse juures, kus NPV=0. IRR-i valem on:

****

IRR peab olema suurem või võrdne investori nõutava tulunormiga.

11. Selgitage palun aritmeetilise ja geomeetrilise keskmise erinevust. Tooge näide.

Milline neist annab tavaliselt kõrgema tulemuse (kui annab)?

Vastus: Arvude  aritmeetiline keskmine:

****

 Positiivsete arvude geomeetriline keskmine:

****

Aritmeetiline keskmine annab reeglina suurema tulemuse.

12. Selgitage palun, milline on erinevus füüsilisel ja majanduslikul vakantsusel?

Vastus: Füüsilise vakant­si­­mää­ra puhul on tegemist suhtarvuga, mis saadakse hoone oletatava vaba pinna jagamisel kogu­pin­naga (mõlemad m2). Vaba pinna leidmiseks pikaajaliste üürilepingute korral tuleb arvutada eel­da­tav vakantsus iga pinnaühiku kohta arvestades üürilepingute lõppemist. Tulemust on vajalik võr­rel­da ja vajadusel korrigeerida turu tüüpilise vakantsimääraga, mis on saadaval samasuguste hoo­nete kohta. Majanduslik vakantsimäär näitab seevastu, palju jääb üürileandjal rahaliselt (%-na mak­si­maalsest üüritulust) saamata väljaüürimata pinnast. Kinnisvarast tulene­va­te rahavoogude kalku­lee­rimisel tuleks arvestada just majandusliku vakantsusega.

13. Kes ja kelle ettepanekul otsustab maa korralise hindamise läbiviimise.

Vastus: Korralise hindamise läbiviimise otsustab Vabariigi Valitsus keskkonnaministri ettepanekul.

14. Mille alusel ja kes määrab katastriüksuse sihtotstarbe detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.

Vastus: Kehtestatud detailplaneeringu alusel kohalik omavalitsus määrab.

15. Milline on väikeehitis ehitusseaduse tähenduses?

Vastus: Väikeehitis on kuni 60 m2 ehitisealuse pinnaga ühel kinnistul asuv ehitis, mille projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni viis meetrit ja millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone

1. Kuna N-nda aasta kumulatiivne rahavoog on negatiivne, siis tasuvusaja murdosa korrektseks arvutamiseks on tarvilik abosluutsulgude kasu­ta­mi­ne (vastasel korral toimub murdosa lahutamine, mitte liitmine). [↑](#footnote-ref-1)