**V tase KOOD………………………..**

**Teoreetilised küsimused**

1. Mis on mets EVS 875 mõistes?

Vastus: Puittaimestiku kasvukoht pindalaga 0,5ha või enam, mis vastab vähemalt ühele alljärgnevatest nõuetest:

1. seal kasvavad puud kõrgusega vähemalt 1,3m ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti;
2. seda majandatakse puidu ja teiste metsasaaduste saamiseks või seal säilitatakse puittaimestikku metsaseaduses nimetatud viisidel kasutamiseks.

2. Mis on ostueesõigus?

Vastus: Ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis.

3. Mis on ja kuidas tekib ehitusõigus?

Vastus: Ehitusõigus on avaliku võimu poolt kinnistu omanikule antud õigus püstitada kinnistule konkreetne hoone või rajatis. Ehitusõiguse saamiseks tuleb detailplaneeringu kohustusega alal koostada detailplaneering, mis on ehitusprojekti koostamise aluseks. Detailplaneeringu kohustuseta alal koostatakse ehitusprojekt kohaliku omavalitsuse väljastatud projekteerimistingimuste alusel. Ehitusõiguse realiseerimiseks tuleb esitada ehitusloa taotlus koos nõutavate dokumentidega.

4. Millisel juhul ei ole kinnisasjaga püsivalt ühendatud ehitised või rajatised kinnisasja oluliseks osaks?

Vastus: Ehitised ja rajatised ei ole kinnisasja oluliseks osaks juhul, kui kinnisasi on koormatud hoonestusõigusega ning hooned ja rajatised on hoonestusõiguse oluliseks osaks. Samuti ei ole kinnisasja oluliseks osaks servituudi või talumiskohustuse alusel rajatud tehnovõrgud – ja rajatised.

5. Millises ulatuses võib eksperthinnangu tellija anda hindajale juhiseid lepingu täitmiseks ning kuidas peab hindaja toimima, kui ta soovib antud juhistest kõrvale kalduda?

Vastus: Kui käsundisaaja peab käsundi täitma oma erialastele teadmistele või võimetele tuginedes, ei või käsundiandja anda üksikasjalikke juhiseid käsundi täitmise viisi ega tingimuste suhtes Kui käsundisaaja soovib käsundiandja juhistest kõrvale kalduda, peab ta sellest käsundiandjale teatama ja tema otsuse ära ootama, välja arvatud juhul, kui viivitusega kaasneks käsundiandjale ilmselt ebasoodus tagajärg ja kui asjaoludest tulenevalt võib eeldada, et käsundiandja kiidab kõrvalekaldumise heaks.

6. Millest sõltub võrdlusühiku valik võrdlusmeetodi kasutamisel? Tooge näited vähemalt kontori ja eramu kohta.

**Vastus:** Võrdlusühiku valik sõltub hindamise eesmärgist ja vara liigist. Eelistada tuleb seda ühikut, mille abil

konkreetse vara puhul turul kaubeldakse.

Kinnisvara puhul tuleb eelistada kinnisvara kui terviku käsitlust, kuid praktikas ei ole see tihtipeale siiski põhjendatud varade erineva suuruse tõttu. Sellistel puhkudel võib kasutada ka pinnaühikule või kasutusüksusele taandatud hinda (hinda ruutmeetri või hektari kohta (kr/m2 või kr/ha), hinda suletud neto- või brutopinna kohta (kr/SNPm2 või kr/SBPm2), hinda voodi- või parkimiskoha kohta vms). Valiku eesmärgiks on välja valida kõige sobilikum võrdlusühik, mis võimalikult hästi iseloomustab turu toimemehhanisme.

Kontor - kr, kr/SNPm2

Eramu - kr, kr/SNPm2, kr/kasulik pind

7. Millal on kapitalisatsiooni- ja diskontomäär võrdsed?

**Vastus:** Kui tulu ja vara väärtus ei muutu hoidmis- või prognoosiperioodil, siis kapitalisatsiooni- ja diskontomäär on võrdsed.

8. Selgitage, kuidas teostate kinnisvara hindamist selle kajastamisel materiaalse põhivarana finantsaruandluse eesmärgil?

***Vastus*:** Kinnisvara hindamisel materiaalse põhivarana tuleb maa ja hoone väärtus näidata eraldi kinnisvara koguväärtusest, sest hooneid amortiseeritakse, maad aga mitte. Esmalt leitakse kinnisvara kui terviku väärtus, seejärel maa väärtus eeldusel, et see on hoonestamata. Hoonete väärtus = Kinnisvara – maa.

9. Defineerige mõisteid omakapitali hind ja kogukapitali hind kinnisvarasektoris.

Vastus:

* Omakapitali hind – investori kinnisvarasse paigutatud omakapitali tuluootus protsentides (aastas); arvu­ta­mi­se alu­seks on riskivaba intressimäär, millele lisandub tegevus­ha­rule vastav tegevus- ja finantsriskipreemia.
* Kogukapitali hind – investori kinnisvarasse paigutatud ko­gu­ka­pi­ta­li kaalutud keskmine tuluootus protsenti­des (aas­tas); arvutamise aluseks on kapitaliallikate (nii võõr- kui ka omakapitali) hinnad, mis on läbi korruta­tud kapitalialli­ka­te osatähtusega kogukapitalist nende tu­ru­väär­tuses.

10. Milline erinevus on lihtintressil, liitintressil ja pideva juurdearvestusega intressil?

Vastus: Liitintressi korral arvutatakse iga järgmise perioodi intressi algsummalt, liitintressi puhul nii alg­summalt kui ka eelnevatel perioodidel kogunenud intressiosalt. Pidev juurdearvestus toimub liit­int­ressipõhiselt viisil, kus intressi arvutatakse juurde pidevalt igal ajahetkel.

11. Selgitage, kuidas on viimase 3 aasta jooksul käitunud THI võrreldes:

* + üldise Eesti büroopinna üürihindade dünaamikaga;
  + Ehitushinna indeksiga?

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

12. Milles seisneb kasutus- ja kapitalirendilepingu erinevus finantsaruandluse mõistes praegu kehtiva RTJ 9 järgi rendilevõtja seisukohast?

Vastus: Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüvedkanduvad üle rent­ni­kule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on see, mis ei ole kapi­ta­lirent.

Kasutusrendi arvestus rendilevõtja raamatupidamises: vara bilansis arvele ei võta; rendimaksed tekkepõhiselt kulu­des; endi ettemaksed on tulevaste perioodide kulu.

Kapitalirendi arvestus rendilevõtja raamatupidamises: võtab arvele vara ja amortiseerib kasuliku eluea jooksul; võtab ülesse kohustuse (= tehtavad rendimaksed ilma intressita); intress on perioodi finantskulu.

13. Milles seisneb maa korralise ja maa erakorralise hindamise erinevus.

VastusKorralise hindamise objektiks on maatükk ilma sellel asuvate ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja päraldisteta, kuid erakorralisel hindamisel võib hindamise objektiks olla ka maatükk koos selle oluliste osade ja päraldistega.

Korraline hindamine on “masshindamine”, mis viiakse läbi maksustamise eesmärgil ja selle tulemusena leitakse maa väärtus tsoonide ja sihtotstarvete või kõlvikute kaupa.

Erakorralisel hindamisel hinnatakse üksikuid objekte näiteks sundvõõrandamisel.

14. Milline maakorraldustoiming on vajalik selleks, et ehitada suvila maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi.

Vastus: Katastriüksuse jagamine (moodustatakse iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus).

15. Millised on omanikujärelevalve põhikohustused?

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