**Vara hindaja VH KOOD………………….**

**Teoreetiline osa**

1. Mis on hoone energiatõhusus?

**Vastus:** Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

2. Millistele tingimustele peab vastama valminud ehitis, et sellele saaks anda kasutusloa?

**Vastus:** Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt.

3. Loetlege vähemalt 4 tehingu vormi! Millises vormis peab olema kinnisasja omandamise tehing?

**Vastus:** 1) suuline vorm; 2) kirjalik vorm; 3) kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm; 4) elektrooniline vorm; 5) tehingu notariaalne kinnitamine; 6) tehingu notariaalne tõestamine. Kinnisasja omandamise tehing peab olema notariaalselt tõestatud (TsÜS §-d 77-82, AÕS § 119 lg 1).

4. Milles seisneb korteriühistu ja hooneühistu põhiline erinevus?

**Vastus:** Hooneühistu eesmärk on omada ja valitseda kinnisasja (või hoonestusõiguse) osaks olevat hoonet ja võimaldada liikmetel hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust ja kinnisasja ning seadmete ühiskasutust. Kasutamise aluseks on hooneühistus liikmelisus, kinnistu ja selle osaks olev hoone on hooneühistu omandis. Korteriühistu eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Kasutamise aluseks on korteriühistus omand oma korterile, korteriühistu ei ole kinnistu ja selle osaks oleva hoone omanik, vaid üksnes korraldab nende ühist majandamist (HÜS §-d 1 ja 3, KÜS § 2, KOS § 1).

5. Mis on keskkonnamõju? Millal on keskkonnamõju hindamine kohustuslik?

**Vastus:** Keskkonnamõju on tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju hinnatakse, kui: 1) taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju või 2) kavandatakse tegevust, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt oluliselt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala (KeHJS §-d 3 ja 4).

6. Mis määratakse krundi ehitusõigusega (nimetada vähemalt 4)?

**Vastus:** 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; 2) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; 3) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; 5) asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus (PlanS § 126 lg 4).

7. Palun nimetage vähemalt neli investeeringute tasuvuse analüüsimisel kasutatavat näitajat (meetodit) ning selgitada, millise otsustuskriteeriumi põhjal võib nende näitajate alusel investeeringu vastu võtta.

**Vastus:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Näitaja** | **Projekti vastuvõtmise kriteerium** |
| Nüüdispuhasväärtus, NPV | NPV ≥ 0 |
| Kasumiindeks, PI | PI ≥ 1 |
| Seesmine tulumäär, IRR | IRR ≥ investori nõutav tulumäär |
| Modifitseeritud sisemine tulumäär, MIRR | MIRR ≥ investori nõutav tulumäär |
| Tasuvusaeg, T | Võrdne või suurem piirtasuvusajast |

8. Mis on positiivne ja negatiivne SKP lõhe ning mis on nende tekkepõhjused?

**Vastus:** Kogunõudluse ja kogupakkumise tasakaalu kujunemisel on kolm võimalust − tasakaal saabub kas täishõive tingimustes (tegelik SKP = Q\*), allpool täishõivet (tegelik SKP < Q\*), ülevalpool täishõivet (tegelik SKP > Q\*). Erinevust tegeliku (jooksva) ja potentsiaalse tootmismahu vahel nimetatakse SKP lõheks.

SKP avatud ehk positiivne lõhe – tegelik SKP on madalam kui Q\*. Põhjus: tootmisressursid alakoormatud, tulud vähenevad ja tööpuudus kasvab, kogunõudlus on ebapiisav. tootmisvõimsuste tavalisest suurem koormatus, tööjõu puudus, kasvavad palgad ja hinnad.

SKP suletud ehk negatiivne lõhe – tegelik SKP on kõrgem kui Q\*. Põhjus: tootmisvõimsuste tavalisest suurem koormatus, tööjõupuudus, kasvavad palgad ja hinnad, toimub majanduse ülekuumenemine, liiga suur nõudluse kasv. Negatiivne lõhe esineb kiire majandusliku tõusu (majanduse ülekuumenemise) tingimustes.

9. Mis on pakkumise hinnaelastsus? Esitada valem ning selgitada, kuidas saadud tulemust tõlgendatakse.

**Vastus:** Pakkumise hinnaelastsus mõõdab, kuidas hinnamuutusele turul reageerivad pakkujad. Kuna vastavalt pakkumisseadusele on kauba hind ja pakutav kogus kasvavalt võrdeliselt seotud, toimuvad kauba hinnas ja pakutavas koguses samasuunalised protsentuaalsed muutused. Seega on pakkumise hinnaelastsuse näitaja tavaliselt positiivse väärtusega. Pakkumise elastsuskoefitsiendi ES arvutamiseks kasutatakse valemit, kus:

ES = pakutava koguse protsentuaalne muutus / mõjuteguri protsentuaalne muutus

Lähtuvalt protsentuaalse muutuse leidmisest eristatakse kas punkt- või kaarelastsushinnangut.

Elastsuskoefitsiendi tõlgendamine:

• kui pakkumise hinnaelastsuse koefitsiendi arvväärtus on väiksem kui 1, on pakkumine mitteelastne;

• kui hinnaelastsuse koefitsiendi arvväärtus on suurem kui 1, on pakkumine elastne;

• kui kõnealuse näitaja väärtus võrdub 1-ga, on pakkumine ühikuelastne.

10. Selgitage palun, kuidas mõjutavad kinnisvara turuväärtust järgmised tegurid ceteris paribus tingimusel:

a) üldine turuintressimäära langus;

b) turuüüri taseme kasv;

c) pangalaenu omafinantseerimismäära tõus;

d) SKP kasv;

e) inflatsioonimäära alanemine.

**Vastus:** (1) üldise turuintressimäära tõusu korral, kinnisvara turuväärtus üldjuhul tõuseb ceteris paribus; (2) turuüüritaseme languse mõjul kasvab ka kinnisvara turuväärtus ceteris paribus; (3) juhul, kui pank suurendab omafinantseerimise taset, langetab see kinnisvara turuväärtust ceteris paribus; (4) SKP positiivse kasvu korral kasvab ka kinnisvara väärtus, SKP negatiivne kasv tingib kinnisvara väärtuse languse ceteris paribus; (5) inflatsioonimäära alanemine tingib kinnisvara turuväärtuse kasvu pidurdumise või isegi languse ceteris paribus.

11. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse antud ettevõttes õiglase väärtuse meetodil. Missugust väärtust tuleb hindajal sellisel juhul hinnata kinnisvarainvesteeringu bilansis kajastamiseks? Kas õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringult tuleb arvestada amortisatsiooni?

**Vastus:** Hinnata tuleb turuväärtust. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

12. Mis on hüvitusväärtus?

**Vastus:** Hüvitusväärtus (compensation) on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel.

13. Mis on kogurent ehk brutorent?

**Vastus:** Kogurent ehk brutorent (gross lease) – rent, mille puhul lepingulises renditasus sisalduvad kõik tegevuskulud. Omanik vastutab hoone korrasoleku ja remondi eest.

14. Missuguseid meetodeid saab kasutada ehituskulude hindamiseks?

**Vastus:** Ehituskulude hindamiseks kasutatakse kolme meetodit.

- Hindamine võrreldavate ühikmaksumuste alusel.

- Hindamine ehitusosade osamaksumuste alusel

- Ehituskulude eelarvestamine.

15. Millest olenevad andmete kogumise ja analüüsi maht, ulatus ja sisu? Nimetage need vastavalt EVS 875-10 esitatule.

**Vastus:** Andmete kogumise ja analüüsi maht, ulatus ja sisu tulenevad otseselt tellimislepingus määratletud lähteülesandest. Need olenevad:

— hinnatavast väärtusest (turuväärtuse hindamiseks on vaja teha parima kasutuse analüüs, investeeringuväärtuse hindamiseks on vajalik investeerimiskliima ja konkureerivate projektide analüüs);

— vara liigist selle kasutuse järgi (eluotstarbeline, äriotstarbeline jne kinnisvara);

— vara keerukusest (õiguslikud piirangud, hoonete mitmekesisus ja seisukord); ja

— kasutatava(te)st hindamismeetodi(te)st (võrdlusmeetodi puhul võõrandamishinnad, tulupõhisel käsitlusel on olulised (rendi)tulu, vakants, kulud ja tulumäärad, kulupõhisel käsitlusel ehituskulud).