**2018 VH teoreetilised küsimused KOOD………………….**

1. Millistel juhtudel peab enne ehitamise alustamist ehitamise aluseks oleva ehitusprojekti nõuetele vastavust kontrollima ehitusprojekti koostajast sõltumatu pädev isik?

Vastus: Enne ehitamise alustamist peab ehitamise aluseks oleva ehitusprojekti nõuetele vastavust kontrollima ehitusprojekti koostajast sõltumatu pädev isik, kes teeb ekspertiisi, kui: 1) kavandatav ehitis on ehitustehniliselt keerukas või muul põhjusel suurema ohupotentsiaaliga või 2) ehitusjärelevalvet tegeval asutusel on põhjendatud kahtlus ehitusprojekti nõuetele vastavuses, näiteks kui ehitusprojekti ei ole koostanud kvalifikatsiooninõuetele vastav isik. (EhS § 14 lg 3)

1. Millised on hüpoteegipidaja õigused hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemisel?

Vastus: 1) Kui võib eeldada koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist või kui see on juba toimunud, võib hüpoteegipidaja nõuda kinnisasja omanikult endise olukorra taastamist või täiendavat tagatist; 2) Kui kinnisasja omanik hüpoteegipidaja nõudel endist olukorda ei taasta ega anna täiendavat tagatist, võib hüpoteegipidaja nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ulatuses, mille võrra koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud; 3) Kui koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud omaniku süüta, võib hüpoteegipidaja täiendavat tagatist või võla osalist tasumist nõuda ulatuses, milles kinnisasja omanikule on väärtuse vähenemine hüvitatud. Hüpoteegipidaja ei või nõuda täiendavat tagatist ega võla osalist tasumist, kui kinnisasja, millel asub füüsilise isiku põhiline eluase, väärtus väheneb kinnisasjade turuolukorra muutumise tõttu. (AÕS § 335)

1. Millistel juhtudel ei kohaldata käibemaksuvabastust kinnisasja käibele?

Vastus: Käibemaksuvabastust ei kohaldata: 1) kinnisasjale, mille oluline osa on ehitis ehitusseadustiku tähenduses või ehitise osa, mis võõrandatakse enne ehitise või selle osa esmast kasutuselevõttu; 2) kinnisasjale, mille oluline osa on oluliselt parendatud ehitis või selle osa ning mis võõrandatakse enne ehitise või selle osa parendamisele järgnevat taaskasutuselevõttu (ehitis või selle osa on oluliselt parendatud, kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10 protsenti ehitise või selle osa soetusmaksumust enne parendamist); 3) krundile planeerimisseaduse tähenduses, kui sellel ei asu ehitist. (KMS § 16 lg 2 p 3)

1. Nimetage vähemalt viis õiguskaitsevahendit, mida võib võlausaldaja kasutada, kui võlgnik on kohustust rikkunud!

Vastus: Kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja: 1) nõuda kohustuse täitmist; 2) oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda; 3) nõuda kahju hüvitamist; 4) taganeda lepingust või öelda leping üles; 5) alandada hinda; 6) rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist. (VÕS § 101 lg 1)

5. Kes maksab maamaksu riigi- või munitsipaalomandis oleva kinnisasja maavara kaevandamiseks andmise korral.

Vastus: Riigi- või munitsipaalomandis oleva kinnisasja maavara kaevandamiseks andmise korral maksab maamaksu maa kasutamise õiguse saanud isik (MaaMS § 10).

6. Palun selgitage maa korralise hindamise mõistet?

Vastus: Korraline hindamine on maksustamise eesmärgil perioodiliselt läbiviidav hindamine, mille tulemusena leitakse maa väärtus tsoonide ja sihtotstarvete või kõlvikute kaupa. Korralise hindamise tulemused vormistatakse hinnatsoonide kaartidena ja maa väärtuste loeteluna hinnatsoonide ja sihtotstarvete kaupa. Hindamise tulemustele lisatakse seletuskiri. (MHS § 5).

7. Millisel eesmärgil koostatakse maakonnaplaneering?

Vastus: Maakonnaplaneeringu eesmärk on maakonna, selle osa või muu regiooni ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. (PlanS § 55)

8. Nimetage vähemalt kolm lokaalse elektrisüsteemi liiki.

Vastus: Lokaalse elektrisüsteemi liigid on:

 1) lokaalne, fossiilkütusel põhinev;

 2) lokaalne, tuuleenergial põhinev;

 3) lokaalne, päikeseenergial põhinev;

 4) lokaalne, hüdroenergial põhinev;

Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” §9

9. Mis on kinnispandi väärtus?

Vastus: Kinnispandi väärtus on mõistlik hinnang vara väärtusele arvestades vara tulevast turustamisvõimalust, turutingimusi, pika-ajalist kestlikkust, olemasolevat ja võimalikke alternatiivseid kasutusi.

Spekulatiivseid tegureid turustamisvõimaluste, turutingimuste, kestlikkuse ja kasutuse kohta ei tohi väärtuse hindamisel arvesse võtta.

10. Missuguseid meetodeid saab kasutada ehituskulude hindamiseks kulumeetodi kasutamisel? Selgitage iga meetodi olemust.

Vastus: Ehituskulude hindamiseks kasutatakse kolme meetodit.

- Hindamine võrreldavate ühikkulude meetodil. Meetodit kasutatakse esialgseteks hinnanguteks, et anda kuludele hinnang rahalises väljenduses, seejuures lähtudes kas ehitise põhiparameetritest (näit. ehitise pindalast või ruumalast) või selle kasutusotstarbest: kooli-, lasteaia-, haigla-, remondi-, külastaja- jne -koha, või toodanguühiku vms kuludest) kasutades sarnaseid võrdluskõlblikke objekte. Tavaliselt rakendatakse samu ühikuid kogu ehitise pindalale, ruumalale või põhilisele kasutusotstarbele.

- Hindamine ehitusosade osamaksumuste alusel. Hinnatakse kogu ehitise kulusid põhiliste erinevas kasutuses hooneosade või põhiliste ehitusosade kaupa. Esmalt määratletakse kvantitatiivselt kogu ehitis üldmõistetavate iseloomulike tunnuste alusel (nt ruumide kasutusotstarbe järgi, peamiste ehitusosade või põhiliste ehitustööde liikide lõikes, vms), seejärel arvutatakse valitud lõikes ehitusosade jaoks ehitusturu aktuaalset hinnainformatsiooni kasutades ehituskulud, mille summeerimise kaudu leitakse kogukulud.

- Ehituskulude eelarvestamine. Ehitus- või mõõdistusprojekti ja selles esitatud kvaliteedinõuete alusel tehakse töömahtude arvutused, kasutades Eesti standardis EVS 885 „Ehituskulude liigitamine” esitatud töömahtude liigitust. Arvutatakse vajaminev materjalikulu, tööjõukulu ja ehitusmasinate kasutamise ajakulu. Töömahtude ja aktuaalsete ehitusturul valitsevate ehitusmaterjalide, tööjõukulude ja ehitusmasinate kasutamise hindade alusel leitakse ehituskulud pea-, põhi- ja kulurühmadena, vastavalt Eesti standardile EVS 885.

11. Mis on piiravad tingimused hindamisel ja millest võivad need tuleneda . Nimetage põhjused ja tooge iga põhjuse kohta üks näide vastavalt standardile EVS875-4.

Vastus: Piiravad tingimused on sundkitsendused, millega hindamine on seotud. Piiravad tingimused võivad tuleneda:

— tellijast;

— hindajast;

— õigusaktidest.

 Tellijast põhjustatud piiravad tingimused võivad tuleneda sellest, kui hindajal ei ole lubatud täielikult uurida võimalikke väärtust mõjutavaid tegureid.

Näiteks võib ebapiisav analüüs olla seotud takistustega hinnatava vara ülevaatusel või olemasoleva informatsiooni kasutamisel või hindamistoimingu läbiviimiseks ebapiisava ajaga.

 Hindajast tingitud piiravaks tingimuseks võib olla kitsendus tellijale kõikide või mõne hinnangu osa ilma hindaja eelneva kirjaliku nõusolekuta avaldamiseks või hindaja piiratud pädevus kõikide väärtust mõjutavate tegurite uurimiseks. Kui need tegurid võivad oluliselt mõjutada vara väärtust, on hindajal kohustus selline kitsendus piirava tingimusena avaldada.

Näiteks ei ole hindajatel tavaliselt piisavalt pädevust ehituslike ja keskkonnauuringute tegemiseks.

Õigusaktidest põhjustatud piiravad tingimused võivad olla seotud mõne seadusesättega, mis ei võimalda standardite rakendamist. Sellisel juhul tuleb hindamisaruandes vastavale õigusaktile viidata ja sellega kehtestatud nõudeid järgida, samal ajal standarditest maksimaalselt kinni pidades.

Näiteks ei vasta maksustamise eesmärgil tehtavad hindamised kõikidele standardi nõuetele.

Näiteks võidakse mõne õigusaktiga nõuda standardist erineva hindamisaruande vormi rakendamist.

12. Missugustele küsimustele peab andma vastuse turustatavuse analüüs. Nimetage 5.

Vastus: Turustatavuse analüüs peab andma vastused järgmistele küsimustele:

- kes on hinnatava vara lõppkasutajad;

- missugused on oodatavaid lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused;

- kas hinnatav kinnisvara rahuldab turusegmendi nõudeid;

- kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara;

- kui suur osa lõppkasutajatest on võimeline antud vara soetama;

- kui suur on konkureeriv pakkumine turul;

- kui palju on pinda arendusprotsessis;

- kui palju ja missuguse aja jooksul plaanitakse turule tuua konkureerivat pinda;

- kui pikk on müügiperiood;

- missugune on neelduvuse protsess;

- missugused on oodatavad müügihinnad, rendihinnad ja vakants;

- kas varal on alternatiivset kasutust ja kui suured on riskid seoses alternatiivse kasutusega.

13. Palun selgitada, mis on nominaalne sisemajanduse koguprodukt (SKP) ning kuidas seda mõõde­takse?

Vastus: Sisemajanduse koguprodukt ehk SKP (*gross domestic product, GDP*) on makromajandusnäitaja, mis riigi majan­dus­kasvu indikaatorina toob välja antud riigis teatud perioodi jooksul loodud kaupade ja teenus­te lõpp­tar­bimise kogusumma rahalises väljenduses.

Eristatakse nominaalset ja reaalset SKPd. Nominaalne SKP on aasta jooksul loodud kaupade ja teenuste kogu­summa jooksvates hindades. Reaalne SKP on aasta jooksul toodetud kaupade ja teenuste kogusumma, mida on korrigeeritud baasaasta hinnaindeksiga.

SKPd mõõdetakse lähtuvalt kolmest aspektist:

* (kogu)toodang,
* tulud ja,
* kulud.

14. Mis on mediaankeskmine? Palun esitada valem koos selgitusega**.**

Vastus: Mediaan on korrastatud statistilise rea kekmine liige, millest mõlemale poole jääb võrdne arv liik­meid. Mediaani nim ka keskliikmeks. Mediaankeskmine on asendikeskmine, mistõttu annab ta enamikel juhtudel täpsema ülevaate kinnisvara­tu­rul toimuvast, kui mahukeskmised. Mediaani järjekorra järjekorranumber reas võrdub (n+1)/2, kus n on rea liik­mete arv. Intervallreas leitakse mediaan valemiga:



kus xme – mediaaniintervalli alampiir,

 k – mediaaniintervalli pikkus,

 w – mediaaniintervallile eelnevate intervallide sageduste summa,

 fme – mediaaniintervalli sagedus.

Näiteks: andmerea 1, 2, 3, 4, 5, 6 mediaankeskmine on 3,5 = (6+1)/2.

15. Palun selgitada, millist vara kajastatakse ettevõtte bilansis bioloogilise varana.

Vastus: Bioloogiline vara on loomne või taimne elusorganism. Siia kuuluvad elusloomad ja -linnud, -kalad ja taimsed organismid (istandused, põllukultuurid, kasvav mets). Põllumajandustoodang on bioloogilise vara koristuse järel saadav toode. Koristus on protsess, mille käigus eraldatakse saadus bioloogilisest varast või mille käigus lõpetatakse bioloogilise vara elutsükkel.