**Teoreetiline osa Vara hindaja - VH taastõendajad**

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

**Vastus:** Nii EHI kui ka THI on teinud läbi nii languse- kui ka kasvufaasi, kuid EHI muutused on olnud sealjuures mõnevõrra kiiremad/järsemad, võrreldes THIga. Üürihindade dünaamika on olnud võrreldes THIga kohati erisuunaline.

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 arvutatatkse 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. 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. Mis on krunt ? ning millises kontekstis seda maa hindamisel kasutatakse?

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

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. 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. 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).*