V tase

Teoreetiline osa

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.

**7. 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.

## 8. Mis on stabiliseeritud puhas tegevustulu ja kuidas see leitakse?

**Vastus:** Puhas tegevustulu on stabiliseeritud kui see ei sisaldada juhuslikke kõrvalekaldumisi tavalisest olukorrast. Stabiliseeritud tegevuse puhastulu peab olema niisugune, et see iseloomustab tulevast vara tulutoovuse potentsiaali.

Stabiliseeritud puhta tegevustulu leidmiseks analüüsitakse möödunud perioodi (3- 5 aastat) ja oodatavat potentsiaalset kogutulu, vakantsi ning tegevuskulude suurust ja muutusi. Oluliste kõrvalekallete puhul nendes näitajates selgitatakse kõrvalekallete põhjused ja tehakse vajadusel kohandusi.

**9. Mis on vastavuskinnitus ja mis selles peab sisalduma?**

**Vastus:** Vastavuskinnitus kinnitab hindamistoimingu ja hindamisaruande vastavust standarditele ja see kinnitab

* Kutsealast pädevust
* EVS875 le vastavust
* Kõrvalise abi mitte kasutamist
* Informatsiooni mitteavaldamine
* Erapooletust
* Tasu ei ole seotud hindamistulemusega
* Andmete tõesust
* Kitsenduste ja piirangute ulatust

**10. Palun selgitada, mida võimaldab uurida lineaarne ühevõrrandiline regressioonimudel ning mille poolest see erineb mitmesest regressioonimudelist?**

**Vastus:** Lineaarne ühevõrrandiline regressioonimudelvõimaldab uurida ühe muutuja (sõltuva muutuja *Y*) seost ühe või mitme seletava ehk sõltumatu muutujaga (*X*) eesmärgiga hinnata või prognoosida sõltuva muutuja keskväärtust sõltuvate muutujate fikseeritud väärtustel. Kui lihtsal regressioonimudelil on üks sõltuv ja üks sõltumatu/seletav/eksogeenselt määratud muutuja, siis mitmesel regressioonimudelil on üks sõltuv ja mitu seletavat (sõltumatut, eksogeenselt määratud) muutujat.

**11. Selgitage palun kapitaliliisingu olemust.**

**Vastus:** Kapitaliliising (finantsliising) (*finance leasing; capital leasing*) on sisuliselt vara rentimine selle soetus­mak­su­muse täisvälja­maksega liisingulepingu kehtivuse jooksul, nii et liisimiseperioodi lõpuks kõik liisingukulud on kom­penseeritud ja vara jääb liisingu­võtjale, kellele läheb üle ka vara omandiõigus. Kapitaliliisingu puhul on liisi­ta­vale varale võimalik jätta ka jääkväärtus. Selle tulemusena on regulaarsed liisingumaksed väiksemad, kuid viima­sele liisingumaksele lisandub vara jääkväärtus. Kapitali­liisingu lepingut ei tohi enne tähtaega lõpetada (vastasel juhul liisingumakse kallineb). Liisitav vara läheb liisinguvõtja bilansile üle alates vara liisimisest ja selle amorti­see­rib liisinguvõtja.

**12. Mida nimetatakse nõudmise hinnaelastsuseks? Millal on kauba nõudmine normaal- ehk ühiku­elast­ne?**

**Vastus:** Nõudmise hinnaelastsuseks (mõnikord nimetatakse seda ka tundlikkuseks) nimetatakse kauba nõudmise koguse suhtelise muutuse ja tema hinna suhtelise muutuse jagatist. Nõudmise hinnaelastsuse arvulist väärtust väljendatakse elastsuskoefitsiendi (E) abil:



Nõudmine on normaal- ehk. ühikuelastne, kui kauba hinna ja koguse suhteliste muutuste jagatis on (E=1), s.t. hinna muutumine tingib nõutava koguse samasuure muutumise.

**13. Millised sihtotstarbed ja mis osatähtsusega määratakse katastriüksusele, millel asuva hoone suletud brutopindala on kokku 600 m² ning sellest 350 m² on bussijaama ja ülejäänud muuseumi pindala?**

**Vastus:** Määratakse 2 sihtotstarvet: sotsiaalmaa (alaliik ühiskondlike ehitiste maa) 40% ja ärimaa 60 %

(Arvutuskäik: bussijaama pindala = 350/600 x 100 = 58 % ehk 60% on ärimaa ja ülejäänud 40 % on sotsiaalmaa (alaliik ühiskondlike ehitiste maa))

**14. Millal on maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksust õige nimetada krundiks?**

**Vastus:** Kui see on ehitamiseks kavandatud ja asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

**15. Milline on ehitustöödele antava garantii kestus ning mis on selle olemus?**

 **Vastus:**

* garantii on 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
* nimetatud garantii kestus on vähemalt kaks aastat ehitamise lõppemise päevast arvates
* ehitustöö käigus ehitisse püsivalt paigaldatud seadmetele kohaldatakse nende tootja poolt ettenähtud garantiid, kusjuures ehitusettevõtja poolt antav seadmete garantii kestus ei või olla lühem kui kuus kuud