

Teoreetiline osa

1. Mis on planeering ja millest see koosneb?

Vastus: Planeering on konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. (PlanS § 3 lg 1 ja 2)

2. Millised on tehingust tulenevate nõuete üldised aegumistähtajad?

Vastus: 1) 3 aastat – kõige üldisem tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg; 2) 5 aastat – ehitise puudusest tulenevad nõuded; 3) 10 aastat – kinnisomandi üleandmise kinnisasja asjaõigusega koormamise, asjaõiguse üleandmise või lõpetamise nõuded, samuti kohustuste tahtlikust rikkumisest tulenevad nõuded. (TsÜS § 146)

3. Mis saab eluruumi üürilepingust üürniku surma korral?

Vastus: Eluruumi üürniku surma puhul on selles eluruumis üürnikuga koos elanud abikaasal õigus üürniku asemel üürilepingusse astuda. Kui üürnikul ei olnud abikaasat, kellel on õigus või kes soovib üürilepingusse astuda, on üürilepingusse astumise õigus teistel üüritud eluruumis üürnikuga koos elanud perekonnaliikmetel vastavalt nendevahelisele kokkuleppele. Abikaasa või muu perekonnaliige võib üürilepingusse astuda ühe kuu jooksul, alates üürniku surmast, esitades vastava teate üürileandjale. Kui üürniku abikaasa või perekonnaliige ei astu üürilepingusse, lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üle üürniku pärijale. Sel juhul võib üürniku pärija või üürileandja üürilepingu kolme kuu jooksul üürniku surmast üles öelda, teatades sellest vähemalt kolm kuud ette. (VÕS § 321)

4. Mis on metsa majandamine?

Vastus: Metsa majandamine on metsa uuendamine, kasvatamine, kasutamine ja metsakaitse. (MS § 16)

5. Millised on katastripidaja ülesanded?

Vastus: Katastripidaja ülesandeks on katastrikande tegemine katastriüksuse moodustamiseks, andmete parandamiseks ja muutmiseks, kitsenduse ja maakasutusõiguse registreerimine ning maa hindamiseks vajalike andmete kogumine ja töötlemine. (MaaKatS § 3)

6. Kes arvutab maamaksu ja kes esitab selleks alusandmed?

Vastus: Maksu- ja Tolliamet arvutab maamaksu kohaliku omavalitsuse üksuse poolt esitatud alusandmete põhjal. (MaaMS § 1)

7. Kes on vastavalt pädevusele planeerimisalase tegevuse korraldaja?

Vastus: Planeerimisalase tegevuse korraldaja on vastavalt pädevusele Rahandusministeerium, muu valitsusasutus või kohaliku omavalitsuse üksus. (PlanS § 4)

8. Mis eesmärk on eluruumile esitatavate nõuete kehtestamisel?

Vastus: Eluruumile esitatavate nõuete kehtestamise eesmärk on inimesele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamine. (Vabariigi Valitsuse 03.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded")

9. Mis on loodetav väärtus?

Vastus: Loodetav väärtus kirjeldab väärtuse kasvu, mida turg on valmis maksuma lootuse eest parematele kasutus- või arendusvõimalustele ja mis on saavutatavad antud hetkel lubatavate arendustingimuste, olemasoleva taristu või muude kehtivate piirangute tingimustes.

See peegeldab kõrgema väärtuse hindamist, mida turg tõenäoliselt omistab saavutatavate kasutus- või arendusvõimaluste eest, kusjuures kaasnevad kulud, ajagraafik ja muud asjassepuutuvad tegurid on arvesse võetud.

10. Missugustele küsimustele peab andma vastuse turustatavuse analüüs. Nimetage vähemalt 5.

Vastus: Turustatavuse analüüs peab andma vastused järgmistele küsimustele:

- kes on hinnatava vara lõppkasutajad;
- missugused on oodatavaid lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused;
- kas hinnatav kinnisvara rahuldab turusegmeni 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.

11. Missugused andmed tuleb esitada kirjalikus tellimuslepingus ekspertarvamuse koostamise korral?

Vastus: Ekspertarvamuse koostamise korral on kohustuslik kirjalik tellimusleping, kus on esitatud vähemalt järgmised andmed:

- a) hindamisaruande tellija ja hindamistellimuse täitja andmed;
- b) hinnatav vara;
- c) hindamise eesmärk;
- d) väärtuse kuupäev;
- e) hinnatav väärtus;
- f) hindamistoimingu ulatus ehk eksperthinnangu vormist tehtavate kõrvalekallete loetelu (kokkuvõtval kujul).

12. Mis on tootluse määr?

Vastus: Tootluse määr (yield rate, Y) on kapitali tasuvuse näitaja, mis võtab arvesse kõik oodatavad tulud varalt (nii positiivsed kui ka negatiivsed) kogu hoidmis- või prognoosiperioodi jooksul, sealhulgas tulu vara väärtusest (müügitulu) hoidmis- või prognoosiperioodi lõpus (ehk lõppväärtus). Tavaliselt väljendatakse tootluse määr liitintressimäärana.

13. Palun selgitada, millised on oligopoolsele konkurentsile viitavad tunnused turul? Esitage vähemalt kaks selgelt eristuvat tunnust.

Vastus: Oligopoolse konkurentsile (nt arvutid, teras, bensiin) tunnused on:

- turul on vähe osalejaid;
- toodang on diferentseeritud või ühesugune;
- turule tulek on raskendatud, kuna konkurendid on suured ja tugevad;
- toimib ränk konkurents nii hinna osas kui koha eest turul.

14. 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 reaalselt 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.

15. Mis on mediaan keskmine? Palun esitada valem koos selgitusega.

Vastus: Mediaan on korrastatud statistilise rea keskmine liige, millest mõlemale poole jääb võrdne arv liikmeid. Mediaani nim ka keskliikmeks. Mediaan keskmine 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:

$$M_e = x_{me} + \frac{k \left(\frac{\sum f}{2} - w \right)}{f_{me}},$$

kus x_{me} – mediaaniintervalli alampiir,

k – mediaaniintervalli pikkus,
 w – mediaaniintervallile eelnevate intervallide sageduste summa,
 f_{me} – mediaaniintervalli sagedus.

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