

Teoreetiline osa

Vastus kirjutage iga küsimuse alla.

1. Millised on ehitusalal tegutseva isiku kohustused tulenevalt asjatundlikkuse põhimõttest?

Vastus: 1) Hoolsuskohustus; 2) Selgitamiskohustus; 3) Koostöö tegemise kohustus. (EhS § 10)

2. Selgitage korteriomaniku õigust saada teavet korteriühistu tegevuse kohta ja võimalusi teabe andmisest keeldumise vaidlustamiseks!

Vastus: Korteriomanikul on õigus saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega. Juhatus võib keelduda teabe andmisest ja dokumentide esitamisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju teise korteriomaniku või kolmanda isiku õigustatud huvidele. Korteriomanik võib juhul, kui juhatus keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomanike üldkoosolek, või esitada kahe nädala jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või nelja nädala jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatus sellele ei ole vastanud, hagita menetluses kohtule avalduse juhatuse kohustamiseks teavet andma või dokumentidega tutvumist võimaldama. (KrtS § 45)

3. Mida tähendab dispositiivsuse põhimõtte võlaõiguses?

Vastus: Dispositiivsuse põhimõtte tähendab, et seaduses sätestatust võib võlasuhte poolte või lepingupoolte kokkuleppel kõrvale kalduda, kui seaduses ei ole otse sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud või kui kõrvalekaldumine oleks vastuolus avaliku korra või heade kommetega või rikuks isiku põhiõigusi. (VÕS § 5)

Õigeks loetakse ka vastus: „Kõik, mis pole keelatud, on lubatud“ põhimõtte.

4. Mida tähendab kinnistusraamatu avalikkus?

Vastus: Kinnistusraamatu avalikkus tähendab, et igaüks võib registriosaga tutvuda ja saada sellest väljatrükke. Kinnistustoimikuga võib tutvuda ja sellest väljatrükke saada õigustatud huvi olemasolu korral. Kinnistu omanik ja teatud ametiisikud (notar, kohtutäitur, kohus ja järelevalveõiguslik asutus) ei pea kinnistustoimikuga tutvumiseks tõendama õigustatud huvi. Kinnistusraamatu ja kinnistustoimikuga saab tutvuda notaribüroos või vastava veebilehe kaudu. (KRS § 74)

5. Mis on ehitise laiendamine?

Vastus: Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamise. (EhS § 4 lg 2)

6. Millega koosneb andmekogu maakataster?

Vastus: Maakataster (kataster) – andmekogu, mis koosneb maaregistrist koos katastrikaartidega ja katastriarhiivist; (MaaKatS § 2 lg 1)

7. Mis on sihtotstarbeta maa?

Vastus: Sihtotstarbeta maa on ehitusõigusega maa, millele ei ole võimalik või otstarbekas sihtotstarvet määrata. (MaaKatS § 181 lg 13)

8. Mis on üldplaneeringu eesmärk?

Vastus: Üldplaneeringu eesmärk on kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine. (PlanS § 74 lg 1)

9. Mida mõistetakse kinnisvara kestlikkuse all vastavalt EVS875:11?

Vastus: Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele ressursside säästliku kasutamise ning tegevuskulude vähendamise kaudu.

10. Mis on lisahinnang ja mida tuleb arvestada lisahinnangu koostamisel laenu tagatiseks oleva vara korral?

Vastus: Lisahinnang on hindamisaruande täiendus lisana varem koostatud hindamisaruandele. Lisahinnangu koostamisele eelnevalt peab olema sama vara kohta koostatud kõikidele nõuetele vastav eksperthinnang.

Lisahinnang peab sisaldama viiteid varem koostatud üksikasjalikule hindamisaruandele ja kõigile vahepealsetele lisahinnangutele.

Laenu tagatiste puhul on lisahinnangu koostamine lubatud ainult arendatavate (ehitatavad, remonditavad ja renoveeritavad varad) varade hindamisel laenu tagatiste eesmärgil. Lisahinnangu(te)le eelnev eksperthinnang peab olema koostatud mitte enam kui üks aasta varem.

11. Mis on investeringu väärtus ja missugused on selle seosed turuväärtusega suuruse osas?

Vastus: Investeringuväärtus on väärtus, mida vara omab konkreetse investori või investorite grupi jaoks kindlate investeerimiseesmärkide ja/või -kriteeriumide tõttu ning ei ole seega turuga seotud.

Investeringuväärtus võib olla turuväärtusest kõrgem kui rahavood hinnatavalt varalt on suuremad kui turul keskmiselt või madalam kui rahavood hinnatavalt varalt on väiksemad kui turul keskmiselt või turuväärtusega kokku langeda kui rahavood on võrdsed.

12. Mis on parendused? Tooge kolm näidet.

Vastus: Parendused (improvements) on inimtegevuse tulemusel tekkinud materiaalsed varad: kinnisvarale tehtud muudatused, parandused ja täiendused, mis avaldavad vara väärtusele (eeldatavalt positiivset) mõju.

Parenduste hulka kuuluvad näiteks ehitised (nii hooned kui ka rajatised, sh tehnovõrgud) ja osa bioloogilisi varasid, nt inimeste rajatud mets ja istandused. Parendus on ka maa muutmine korralduslike meetmetega (detailplaneeringute, üldplaneeringutega, kasutuspiirangute tühistamisega jne)

13. Nimetage vähemalt 4 pakkumise mõjurit, mida käsitletakse mikroökonomikas.

Vastus: Pakkumise mõjurid on:

- 1) tehnoloogia tase;
- 2) vajalike ressursside hinnad;
- 3) alternatiivsete kaupade hinnad;
- 4) tootjate ootused;
- 5) tootjate arv;
- 6) maksud ja subsiidiumid.

14. Mis on mahukeskmised? Nimetage ja defineerige neist 2.

Vastus: Mahukeskmised on sellised keskmised, mille arvuline väärtus reageerib eranditult igale muutusele statistilise rea mis tahes liikme väärtuses, see tähendab rea liikmete individuaalväärtuste summas ehk rea mahus. Peamisteks mahukeskmisteks on: aritmeetiline, harmooniline, geomeetriline, ruutkeskmine ja krooloogiline.

Valitud kahe definitsioonid.

15. Mis on puhas nüüdisväärtus (NPV), kuidas see arvutatakse ja missuguste otsuste langetamiseks kasutatakse?

Vastus; NPV võrdleb projekti tulusid ja kulusid nüüdisväärtuses. NPV arvutatakse järgmise valemi abil:

$$\text{NPV} = \frac{CF_1}{(1+i)} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} + \frac{CF_{\text{ lõpetav}}}{(1+i)^n} - I_0$$

NPV kasutatakse investeerimisotsuste langetamiseks.

Kui $\text{NPV} > 0$ projekti võib heaks kiita, kuna juurdekasvuliste rahavoogude praegune väärtus ületab projekti esialgsed kulud

$\text{NPV} < 0$ projektist loobutakse, kuna juurdekasvulised rahavood ei suuda katta esialgseid kulutusi.

$\text{NPV} = 0$ eelistused puuduvad, kuna tulude ja kulude nüüdisväärtuste summa on võrdne. Projekt teenib täpselt nii palju tulu kui oli investori nõutav tulumäär.

