

Teoreetiline osa

Vastus kirjutage iga küsimuse alla.

1. Millistel juhtudel ei ole vajalik detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile?

Vastus: Kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud. (PlanS § 138 lg 2)

2. Millistel eesmärkidel kantakse kinnistusraamatusse: 1) vastuväide; 2) keelumärke?

Vastus: 1) Vastuväide kantakse kinnistusraamatusse kinnistusraamatu ebaõige kande muutmise või kustutamise nõude tagamiseks; 2) Keelumärke kantakse kinnistusraamatusse omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks. (AÕS § 63 lg 1 p 2 ja 3)

3. Mis on keskkonnamõju ja mis on oluline keskkonnamõju?

Vastus: Keskkonnamõju on kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. (KeHJS § 21 ja 22)

4. Millisel füüsilisel isikul on täielik teovõime ja millistel füüsilistel isikutel on piiratud teovõime?

Vastus: Täielik teovõime on 18-aastaseks saanud isikul (täisealisel). Piiratud teovõime on alla 18-aastasel isikul (alaealisel) ja isikul, kes vaimuhaiguse, nõrgamõistuslikkuse või muu psüühikahäire tõttu kehtvalt ei suuda oma tegudest aru saada või neid juhtida (vaimuhaigel). (TsÜS § 8 lg 2)

5. Millised kõlvikud kantakse katastri kõlvikukaardile?

Vastus: Kõlvikukaardile kantakse haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa, õuema ja muu maa kõlvikud. (MaaKatS 131 lg 2)

6. Mille alusel ja milline sihtotstarve määratakse katastriüksusele, millele on välja antud maavara kaevandamise luba?

Vastus: Katastriüksusele, millele on välja antud maavara kaevandamise luba, määratakse kaevandamisloast tulenev mäetööstusmaa või turbatööstusmaa sihtotstarve. (MaaKatS § 182 lg 4)

7. Mis on maa korralise hindamise läbiviimise aluseks ja kes otsustab korralise hindamise läbiviimise?

Vastus: Korralise hindamise läbiviimise aluseks on olulised muudatused maa turuväärtuses. Korralise hindamise läbiviimise otsustab Vabariigi Valitsus valdkonna eest vastutava ministri ettepanekul hiljemalt hindamise aasta 30. maiks. (MHS § § 51 lg 1)

8. Mis määratakse detailplaneeringus krundi ehitusõigusega?

Vastus: Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- 3) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
- 5) asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus (PlanS § 126 lg 4)

9. Missugustele küsimustele peab andma vastuse turustatavuse analüüs? Nimetage vähemalt 7.

Vastus: Turustatavuse analüüs annab vastuseid järgmistele küsimustele:

- kes on vara lõppkasutajad;
- missugused on oodatavaid lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused;
- kas hinnatav vara 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 pinda on 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 kasutus ja kui suured on need riskid seoses alternatiivse kasutusega.

10. Mida käsitletakse hindamisel tegevuskuludena ja mida kapitalikuludena? (EVS875-10)

Vastus: Hindamisel käsitletakse tegevuskuludena (operating expenses, OpEx) kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seonduvaid perioodilisi kulusid, mis on seotud vara tulupotentsiaali hoidmisega, kuid mitte selle tõstmisega. Tegevuskulude hulka ei arvestata vara parendamiseks tehtavaid kulusid, vara finantseerimisega seotud kulusid ega raamatupidamislikku kulumit (amortisatsiooni). Tegevuskulud on kõik kinnisvara kulud, mida raamatupidamises ei kapitaliseerita.

Hindamisel käsitletakse kapitalikuludena kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seotud ühekordseid kulusid, mis on vajalikud vara hoolduseks ja remondiks (asendamiseks ja taastamiseks) ja mida raamatupidamises kapitaliseeritakse.

11. Nimetage võimalused (meetodid) üldise kapitalisatsioonimäära leidmiseks. (EVS875-9)

Vastus: Võimalused üldise kapitalisatsioonimäära leidmiseks on järgmised:

- 1) tuletamine võrreldavatest tehingutest;
- 2) tuletamine tegeliku e efektiivse kogutulu kordajast;
- 3) investeringu seosest: hüpoteeklaen ja omakapital;
- 4) investeringu seosest: maa ja ehitis;
- 5) tuletamine laenu kattekordajast.

12. Nimetage hindamise etapid kui rakendate hindamisel kulumeetodit. (EVS875-8)

Vastus: Kulumeetodi rakendamisel võib eristada järgmisi etappe:

- a) antakse hinnang asendus- või taastamiskuludele ning liidetakse sellele ettevõtja kasumiootus
- b) antakse hinnang kogukulumile, võttes arvesse ka füüsilist vananemist ning funktsionaalset ja väliskeskonna iganemist;
- c) arvutatakse jääkasendus- või jääktaastamiskulud, lahutades asendus- või taastamiskuludest kulumi;
- d) hinnatakse maa väärtus, lähtudes parimast või olemasolevast kasutusest;
- e) arvutatakse hinnatava vara väärtus, liites jääkasendus- või jääktaastamiskuludele maa väärtuse;
- f) optimeeritakse tulemust, kui kulum ei väljenda vara tulupotentsiaali ja varaga seotud teenuse nõudluse ja pakkumise vahekorda turul.

13. Millest koosneb raamatupidamise aastaaruanne?

Vastus: Raamatupidamise aastaaruanne koosneb põhjaruannetest, milleks on

- bilanss
- kasumiaruanne
- rahavoogude aruanne
- omakapitali muutuste aruanne
- lisad

Raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks on tegevjuhtkonna deklaratsioon, mis esitatakse koos raamatupidamise aastaaruandega

14. Nimetage kolm investeringute riski analüüsi meetodit ja kirjeldage nendest ühe sisu.

Vastus: Riski analüüsi meetodid on:

Kindlusekvivalendi meetod

Tundlikkuse analüüs

Stsenaariumianalüüs

Tõenäosuspuu meetod

Monte Carlo meetod

Lisandub 1 kirjeldus.

15. Nimetage 4 kinnisvaraga seonduvat finantssuhtarvu ja esitage nende arvutamise valemid.

Vastus:

- 1) Laenu-väärtuse suhe LVTR (Loan to Value Ratio)
Laenusumma

$$\text{LVTR} = \frac{\text{-----}}{\text{Projekti väärtus}}$$

- 2) Laenu kattekordaja
NOI

$$\text{DCR} = \frac{\text{-----}}{\text{Laenumakse}}$$

kus NOI – kinnisvaraobjekti tegevuse puhastulu.

- 3) Maksimaalne hüpoteeklaenu summa, mida laenuandja on nõus laenama arvutatakse

$$\text{Maksimaalne laenusumma} = \frac{\text{NOI}}{\text{MC} \cdot \text{DCR}}$$

kus MC – hüpoteegikonstant.

- 4) Tegevuskulude suhe OER (Operating Expence Ratio), mille kaudu laenuandja saab ettekujutuse majandamistegevuse efektiivsusest

$$\text{OER} = \frac{\text{Tegevuskulud}}{\text{-----}}$$

Tegelik e. efektiivne kogutulu

- 5) Omakapitali rentaablus ROE (Return on Equity),

$$\text{Omakapitali puhasrentaablus} = \frac{\text{Maksujärgne rahavoog}}{\text{Omakapital}}$$

- 6) Kogukapitali rentaablus ROR (Return on Total Capital),

iseloomustab tulutootva kinnisvara üldist tulutootlust, näitab kui palju puhast tegevustulu annab iga investeeritud rahaühik.

$$\text{ROR} = \frac{\text{NOI}}{\text{-----}}$$

Kogu investeeritud kapital

Kogukapitali rentaabluse näitajat nimetatakse ka üldiseks kapitalisatsioonimääraks