



EESTI MAAÜLIKOOL  
Metsandus- ja maaehitusinstituut

**Sten Michelson**

**PARIMA VÕIMALIKU KASUTUSE SISUSTATUS  
HINDAMISARUANNETE KOOSTAMISEL JA SELLE  
MÕJU TURUVÄÄRTUSELE**

**CONCISENESS OF THE HIGHEST AND BEST USE IN  
COMPILING REAL ESTATE APPRAISALS AND ITS IMPACT  
TO MARKET VALUE**

Magistritöö  
Geodeesia, kinnisvara- ja maakorralduse õppekava

Juhendaja: lektor Kaarel Sahk

Tartu 2021

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		<b>Magistritöö lühikokkuvõte</b>	
Autor: Sten Michelson		Õppekava: Geodeesia, kinnisvara- ja maakorraldus	
Pealkiri: Parima võimaliku kasutuse sisustatus hindamisaruannete koostamisel ja selle mõju turuväärtusele			
Lehekülgi: 54	Jooniseid: 5	Tabeleid: 0	Lisasid: 1
Osakond / Õppetool: Geomaatika õppetool ETIS-e teadusvaldkond ja CERC S-i kood: linna- ja maaplaneerimine, S240 Juhendaja(d): Kaarel Sahk Kaitsmiskoht ja -aasta: Tartu 2021			
<p>Parima võimaliku kasutuse analüüs on magistritöö autori hinnangul kinnisvara eksperthinnangute kõige olulisem osa, sest seeläbi selgitatakse välja, mis kujul omandab hinnatav kinnisvara kõrgeima väärtuse.</p> <p>Töö eesmärk on uurida, kuidas Eesti kinnisvarabüroode kutselised kinnisvara hindajad, sh töö autor, lähenevad parima kasutuse sisustatusele ja võimaliku parima kasutuse analüüsile kinnisvara hindamistoimingu läbiviimisel ning kuidas avaldub parima kasutuse analüüsi ja selle määramiseks kasutatavate testide sisustatuse mõju turuväärtusele.</p> <p>Magistritöös on kasutatud olemasolevat ja valdkonnapõhist teaduskirjandust, erinevaid internetiallikaid, sh valdkonda reguleerivaid standardeid ning 2021. aasta seisuga Eesti riigis kehtivat seadusandlust. Lisaks sellele on kasutusel ka Eesti kinnisvarabüroode kutseliste hindajate, sh töö autori koostatud kinnisvara eksperthinnangud.</p> <p>Magistritöö tulemusena järeldati, et parima kasutuse analüüsi ja selle määramiseks läbi viidavate testide sisustatusel on mõju turuväärtusele. Valimis olnud 34 analüüsitava eksperthinnangust nelja puhul esines parima võimaliku kasutuse määramiseks kasutatavates testides olulisi puuduseid, mistõttu ei olnud parima kasutuse analüüs magistritöö autori hinnangul piisavalt sisustatud, et anda põhjendatud väärtuse hinnang.</p> <p>Parima kasutuse analüüsi sisustatust on võimalik täiendavalt uurida, uurides teiste kinnisvara kasutusotstarvete parima kasutuse analüüsi, laiendades uuritavat piirkonda või analüüsides lähteandmetena rohkem eksperthinnanguid.</p>			
Märksõnad: kinnisvara hindamine, kinnisvara hindaja, eluotstarbeline kinnisvara, parima võimaliku kasutuse määramise testid			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		<b>Abstract of Master's Thesis</b>	
Author: Sten Michelson		Curriculum: Geodesy, Real Estate and Land Management	
Title: Conciseness of the highest and best use in compiling real estate appraisals and its impact to market value			
Pages: 54	Figures: 5	Tables: 0	Appendixes: 1
Department / Chair: Chair of Geomatics Field of research and (CERC S) code: town and country planning, S240 Supervisor(s): Kaarel Sahk Place and date: Tartu 2021			
<p>In the opinion of the author of this thesis, the highest and best use analysis is the most important part of real estate appraisals, as it determines the form in which the appraised real estate acquires its highest value.</p> <p>The aim of this master's thesis is to study how professional appraisers, including the author of this thesis, approach the conciseness of highest and best use and the highest and best use analysis as a whole in compiling an appraisal, and how the conciseness of the highest and best use analysis and the tests conducted for determining it impact market value.</p> <p>The thesis is based on existing and field-related scientific literature and different online sources, including standards regulating the field and Estonian legislation valid as of 2021. In addition to the aforementioned, appraisals compiled by professional appraisers, including the author of this thesis, from Estonian real estate companies were analysed.</p> <p>As a result of this thesis, it was concluded, that the conciseness of the highest and best use analysis and the tests for determining it impact market value. The sample consisted of 34 real estate appraisals. In four cases, significant deficiencies occurred in the tests to determine the highest and best use. In the opinion of the author of this thesis, as a result of the occurred deficiencies, the highest and best use analysis was not concise enough to give a justified estimate of value in those four cases.</p> <p>The conciseness of the highest and best use analysis can be further researched by studying the highest and best use analyses different of intended uses of real estate, widening the studied area or by analysing more real estate appraisals as input data.</p>			
Keywords: real estate appraisal, real estate appraiser, residential real estate, tests to determine the highest and best use			

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	5
1. KINNISVARA HINDAMINE .....	8
1.1 Kinnisvara hindamise kontekstis .....	8
1.2 Kinnisvara väärtus .....	9
1.3 Kinnisvara kasutusotstarbe põhine liigitus .....	14
1.4 Hindamisel kasutatavad meetodid .....	16
1.5 Hindamisstandardid .....	17
1.6 Kutsetasemed Eestis .....	17
2. PARIM VÕIMALIK KASUTUS .....	20
2.1 Parima võimaliku kasutuse põhimõte .....	20
2.2 Õiguslik lubatavus .....	23
2.3 Füüsiline võimalikkus .....	24
2.4 Finantsmajanduslik otstarbekus .....	25
2.5 Maksimaalne tootlikkus .....	26
2.6 Eriolukorrad .....	27
3. PARIMA KASUTUSE ANALÜÜSIMINE EKSPERTHINNANGUTE PÕHJAL .....	29
3.1 Metoodika .....	29
3.2 Korterid .....	31
3.3 Elamu või suvilaga hoonestatud maa .....	35
3.4 Hoonestamata eluotstarbeline maa .....	39
3.5 Arutelu ja järeldused .....	43
KOKKUVÕTE .....	47
KASUTATUD KIRJANDUS JA MATERJALID .....	50
LISAD .....	53
Lisa 1. Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta .....	54

## SISSEJUHATUS

Kinnisvaral on oluline koht iga inimese elus. Vajadus kinnisvara järgi väljendub elukohtades, töökohtades, vaba aja veetmise võimalustes ja mitmetes muude eluliselt olulistest aspektides. Iga vara<sup>1</sup> omaniku jaoks on tähtis, et tema vara oleks tulus või toodaks tulevikus talle tulu, millest tuleneb kinnisvara hindamise vajadus. Tavapäraselt on kinnisvara hindajad need, kes läbi eksperthinnangute varadele väärtuse hinnangu annavad. Olgugi, et teatud juhtudel võivad erihuvideest tingituna väärtused konkreetsete turuosaliste jaoks olla erinevad, on sellegipoolest kinnisvaraturul kõigi turuosaliste jaoks oluline hindajate määratud kinnisvara väärtus. Viimane on tähtis, sest näiteks finantsasutuste kodulaenu andmise otsused põhinevad vara väärtuse eksperthinnangutel, vara jagamise vaidlused kohtus lahendatakse vara väärtuse eksperthinnangutele põhinedes, ning veel mitmetel muudel põhjustel.

Käesolev teema valiti, sest magistritöö autor töötab kinnisvara hindajana, omab kinnisvara nooremhindaja kutsetunnistust, ning autori arvates on parima kasutuse analüüs kinnisvara eksperthinnangute kõige olulisem osa, kuna seeläbi selgitatakse välja, mis kujul saavutab vara kõrgeima väärtuse. Hiljuti on sarnast teemat käsitlenud Kerli Lõhmus, kes uuris Lõuna-Eesti kinnisvara hindajatelt, kas nende arvates mõjutab parima kasutuse analüüs kinnisvara väärtust või mitte, jõudes järeldusele, et parima kasutuse analüüs mõjutab kinnisvara turuväärtust (Lõhmus 2016).

Töö eesmärk on uurida, kuidas Eesti kinnisvarabüroode kutselised kinnisvara hindajad, sh töö autor, lähenevad parima kasutuse sisustatusele ja võimaliku parima kasutuse analüüsile kinnisvara hindamistoimingu läbiviimisel ning kuidas avaldub parima kasutuse analüüsi ja selle määramiseks kasutatavate testide sisustatuse mõju turuväärtusele. Analüüsi keskmes on eelkõige eluotstarbeline kinnisvara, sest antud kinnisvara liik on turul enim levinud. Samuti on tegemist vara liigiga, millega töö autor on kõige rohkem kokku puutunud.

---

<sup>1</sup> Siin ja edaspidi on kinnisvara sünonüümina kasutatud vara.

Eluotstarbeline kinnisvara on täiendavalt jaotatud korteriteks, elamu või suvilaga hoonestatud maadeks, ja hoonestamata elamuotstarbelisteks maadeks<sup>2</sup>.

Magistritöö eesmärgi saavutamiseks on töö jaotatud kolmeks peatükiks, mis omakorda jagunevad punktideks. Esimeses peatükis avatakse kinnisvara ja kinnisvara hindamise seos, käsitledes 2021. aasta seisuga kehtivaid regulatsioone kinnisvara hindamisele ja kinnisvara hindajatele, esitatakse kinnisvara hindamisel käsitletavat väärtuste liigid koos vastavate väärtuste mõistetega, tutvustatakse põgusalt hindamisel kasutatavaid rahvusvaheliselt tunnustatud ja üheseid meetodikaid ning antakse ülevaade kinnisvara kasutusotstarbe põhiseist liigitusest.

Teise peatüki fookuses on prima kasutuse analüüs, kus antakse ülevaade selle olemusest ja komponentidest. Tuuakse teadusallikatele ja Eestis kehtivatele vara hindamisstandarditele põhinedes välja, kuidas prima kasutuse analüüsi läbiviimisel prima võimaliku kasutuseni jõutakse. Täiendavalt on põgusalt kirjeldatud ka harva ette tulevaid eriolukordi, kus prima kasutuse analüüsi teostamine võib olla teatud tingimuste esinemisel keerulisem.

Kolmandas peatükis analüüsitakse eluotstarbelise kinnisvara eksperthinnanguid korterite, elamu või suvilaga hoonestatud maade, ja eluotstarbeliste hoonestamata maade vaatepunktist. Empiirilises osas seostatakse eelnevalt käsitletud teoreetiline taust praktikas teostatava kinnisvara hindamisega, keskendudes prima kasutuse analüüsi määramisele, selleks kasutatavatele testidele, ning prima kasutuse analüüsi kriteeriumite täitmise sisustatusele. Arutelu ja järelduste osas antakse ülevaade prima kasutuse analüüsi määramisest eksperthinnangute koostamisel ja tehakse järeldusi Eesti kinnisvarabüroode kutseliste hindajate poolt koostatud eksperthinnangutes prima kasutuse analüüsi sisustatusest ning selle mõjust turuväärtusele.

Kasutatud on kvalitatiivset ja kvantitatiivset uurimisviisi. Töö empiiriline osa põhineb dokumendianalüüsil, mistõttu on rõhk loetavatest eksperthinnangutest korrektselt arusaamisel ja asjakohasel analüüsimisel. Algandmed ja tulemused on osaliselt esitatud arvuliselt ja läbi visualiseerivate jooniste.

---

<sup>2</sup> Hoonestamata eluotstarbeliste maadena on käsitletud vastavalt Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lg 1 alusel alaliseks või perioodiliseks elamiseks mõeldud ehitiste ja garaažide maad.

Andmetena on magistritöös kasutatud olemasolevat ja valdkonnapõhist teaduskirjandust, erinevaid internetiallikaid, sh valdkonda reguleerivaid standardeid, ning 2021. aasta seisuga Eesti riigis kehtivat seadusandlust. Lisaks sellele on kasutusel ka Eesti kinnisvarabüroode kutseliste hindajate, sh töö autori koostatud kinnisvara eksperthinnangud.

# 1. KINNISVARA HINDAMINE

## 1.1 Kinnisvara hindamise kontekstis

Kinnisvara on vara, millel on mitmeid erinevaid käsitlusi. Valdkond hõlmab mitut erinevat eriala, mistõttu on kasutusel kogum mitmeist eri käsitlustest. Sõltuvalt käsitlusest on fookuses kinnisvara tervikuna, mõni üksik komponent või komponentide kombinatsioon. Kinnisvara puhul on tegemist elukeskkonnaga, näiteks eraisiku puhul elukohaga või ettevõtte puhul tootmiseks kasutatava vahendiga. Kõige olulisemad käsitlused kinnisvara hindamise valdkonnas on majanduslik, õiguslik ja materiaalne käsitlus. (EVS 875-2 2015: 18)

Kinnisvara on võrdluses teiste varadega iseärane mitmel moel: a) kinnisasjadele on omane ainulaadsus asukoha, korralduse ja koosseisu poolest; b) kinnisvara on liikumatu; c) kinnisvaraturg jaguneb alamturgudeks ja segmentideks tulenevalt nende asukohtadest ja liikidest; d) pikaajalisus (hävimatus), e) kinnisvara osad on erineva elueaga; f) pakkumine on piiratud; g) kinnisvaraturgu mõjutav seadusandlus on laialdane, sest valdkondi, mis kinnisvara puudutavad on palju; h) turul ringleb palju raha, sest tavapäraselt on kinnisvaratehingute väärtused suured; i) vähene likviidsus; j) piiratud info kättesaadavus ja levik, mistõttu on valdkonnas tegutsemiseks vajalik eelnev kogemus ja eriteadmised (Kinnisvara... 2015: 1, EVS 875-1 2015: 10-11). Nimetatud iseärasuste tõttu on üldiselt kinnisvaraturule omane vähene efektiivsus (EVS 875-1 2015: 14).

Kinnisvara hindamise kontekstis on kinnisvara olemuselt kinnisasja omandist tulenevad õigused ja hüved (Kinnisvara... 2015: 6). Kinnisvara koosneb kahest osast: materiaalne ja immateriaalne osa. Materiaalne osa jaguneb omakorda loodusvaradeks (näiteks maapind, maavarad, põhjavesi, kasvav mets, taimestik) ja kinnisvarale tehtud parendusteks (kinnisvarale tehtud muudatused, täiendused ja parandused, mis omavad kas positiivset või negatiivset mõju varade väärtusele, parendusteks on ehitised, rajatised, istandused). Immateriaalne osa on varaga seotud õigused ja kohustused (asjaõigused, mis on kinnistusraamatusse kantud ning kitsendused, võlaõiguslikud lepingud, tegevusload, mida kinnistusraamatusse kantud ei ole). (EVS 875-2 2015: 19)



Kinnisvara näol on tegemist kinnisasjade hindamise esemega. Kinnisvara on vahend üksikisikute majanduslike eesmärkide saavutamiseks läbi kinnisvara omamise ja eduka haldamise. Traditsioonilise majandusteooria põhjal on välja kujunenud, et neli tootmistegurit ja arenduskulude kogusumma väljendavad kinnisvara väärtust. Need neli tootmistegurit on: a) maa, b) tööjõud, c) kapital ja d) ettevõtlus. Läbi nimetatud tegurite ühendamise tekib põhjendatud väärtuse hinnang, kui nende omavahelisi suhteid ja vara kui terviku suhteid süstemaatiliselt analüüsida. Selliseks, nimetatud tegureid ühendavaks markeriks, on Dixon *et al.* (2005) sõnul infotehnoloogia, mida võib käsitleda viienda tegurina. (Kinnisvara... 2015: 33-34)

Kinnisvara hindamine on tegevusharu, mis on ülemaailmselt reguleeritud standarditega. Eestis on kinnisvara hindamise aluseks Maa hindamise seadus (edaspidi MHS) ja EVS 875 standardisari (edaspidi nimetatud EVS 875), mida annab välja Eesti Standardikeskus ning mille koostas Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing (edaspidi nimetatud EKHÜ), mis on vastavuses Euroopa varahindamise standarditega (*European Valuation Standards (EVS)*), edaspidi nimetatud EVS), mida annab välja Euroopa Hindajate Organisatsiooni Grupp, ja rahvusvaheliste varahindamisstandarditega (*International Valuation Standards (IVS)*), edaspidi nimetatud IVS), mida annab välja Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (EVS 875-1 2015: 2). Hindamisstandardid on vaatluse all täpsemalt punktis 1.5.

Nimetatud standardites on ühised vara hindamise meetodid: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod, mis on kooskõlas MHS sätestatuga, eeltoodu põhjal võib öelda, et kinnisvara hindamise meetodika on ülemaailmselt ühene (Katte 2019: 7). Kinnisvara hindamisel kasutatavaid meetodeid on täpsemalt kirjeldatud punktis 1.4.

## **1.2 Kinnisvara väärtus**

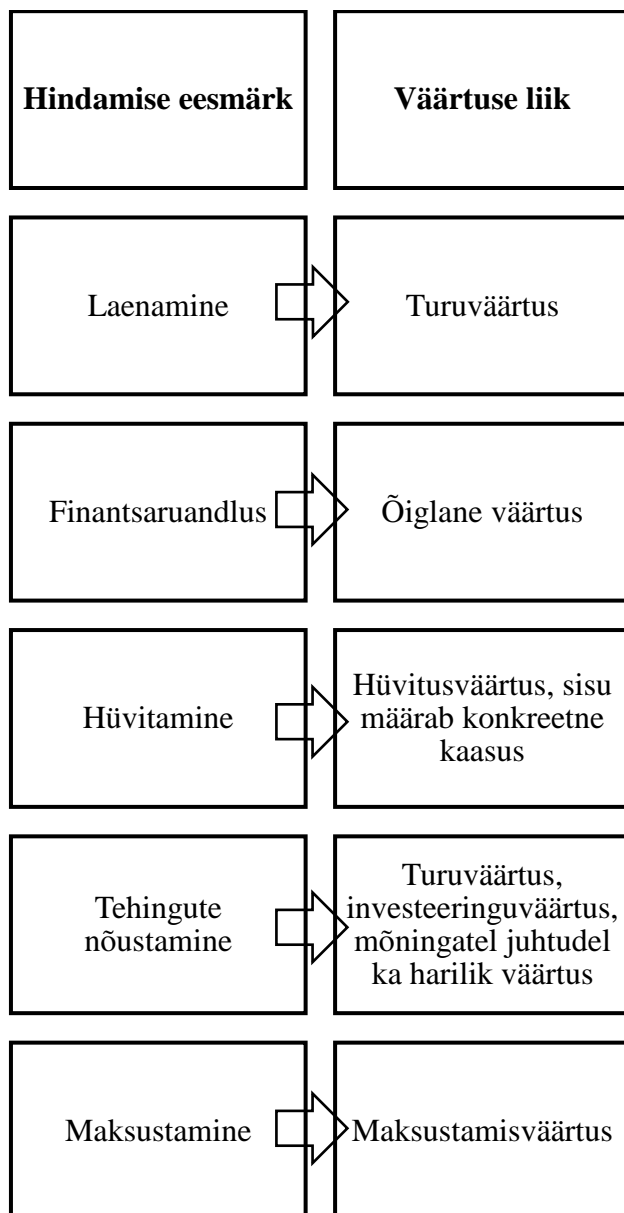
Väärtus, hind ja maksumus – tähtis on eristada neid kolme mõistet kinnisvara hindamise kontekstis. Väärtuse puhul on tegemist hinnanguga, mis antakse vara väärtusele mingil kindlal ajahetkel vastava väärtuse definitsiooniga. Väärtus põhineb tehtud tehingute põhjalikul ja süsteemsel analüüsil ja täiendaval turuinfo (Ring, Dasso 1981: 489-490). Hind on fakt, mis on kasutusel vara eest pakutud, küsitud või tasutud summana, mis võib olla või mitte olla seotud väärtusega. Hinnale kui suhtelisele väärtusele, annavad väärtuse

konkreetne ostja ja/või müüja teatud tingimustes. Tasutud hind muutub ostja jaoks selle maksumuseks. Maksumus on kapital, mida vajatakse maa, tööjõu, materjalide, järelvalve ja kasumi tarbeks, kasuliku vara loomise eesmärgil (Ring, Dasso 1981: 490). Kinnisvara hindamise kontekstis käsitletakse Ringi ja Dasso (1981: 490) sõnul sõnaga maksumus tootmiskulusid. (EVS 875-1 2015: 19-20)

Kinnisvara hindamise puhul hinnatakse vara väärtust. Vara väärtust hinnatakse erinevatel eesmärkidel. Joonisel üks on toodud hindamise eesmärgid, millest tulenevalt lisaks vara liigile ja eripärale saab hinnata kardinaalselt erinevaid väärtuseid. Joonisel üks on hindamise eesmärgi kõrval vastav väärtuse liik. Väärtuse mõiste peab olema hindamistoimingus selgelt esile toodud ja see peab sobima vastava hindamistoiminguga (EVS 875-4 2015: 16-17, EVS 875-1 2015:19-20).

Vara turuväärtuse leidmine on kõige tavaprasem hindamismetoodika, sest seeläbi on väljendatud turul hinnatud kasulikkus. Turul hinnatud kasulikkuse määramiseks peab olema ajakirjas *The Appraisal Journal* 2019. a. ilmunud artiklis “*Improving Market Analysis in Commercial Real Estate Appraisal Assignments*” Dan Koepke (Koepke 2019: 26) selgituste alusel põhjalik arusaam vara konkurentsivõimest turul, turutrendidest ning vara alam- ja mikroturedest. Muud väärtused on pigem kõrvalekalded, mis on kasutusel erandjuhtudel. Muude väärtuste hindamise puhul tohib neid hinnata vaid tingimustel, et vara hindamise standardid seda lubavad ja vastava hindamise tellija on tavaprasest hindamismetoodikast kõrvalekaldest teadlik. (EVS 875-3 2016: 9-14)

Laenutagatise eesmärgil hindamise puhul on hindamise aluseks **turuväärtus**. Seda seetõttu, et hinnatav vara peab olema vabal turul kaubeldav vara, mistõttu eriotstarbelised varad tihtipeale tagatiseks ei sobi. Kõik hindamismetoodikad, mis lähtuvad turuandmetest, ja mida kasutatakse õigesti, sobivad turuväärtuse hindamiseks. Täpsema metoodika valik sõltub kättesaadavatest turu andmetest ning turu ja/või varaga seotud teguritest. Vastavalt EVS 875-6 (2016: 12) standardile, peab hindamine põhinema turuanalüüsil, millega arvandmed on piisavalt põhjendatud ja võrdlusmeetod peab tuginema vabaturutehingutele, tulumeetod turupõhiste rahavoogudele, ning kulumeetod turupõhistele ehituskuludele ja kulumile. Hindamistoimingu puhul peab hindaja valima sobivaima(d) meetodi(d), ja oma valikut ka vastavalt põhjendama. (EVS 875-6 2016: 11-12)



**Joonis 1.** Väärtuse liigid ja neile vastavad hindamise eesmärgid (EVS 875-1 2015: 12, autori kohandatud).

**Loodetav väärtus** arvestab väärtuse kasvuga, mille eest turuosalised on valmis maksta lootuse eest parematele kasutus- või arendustingimustele. Sisuliselt hinnatakse kõrgeimat väärtust, võttes arvesse parenduste saavutamiseks tehtavaid kulusid ja aega. Loodetavat väärtust aetakse tihtipeale segamini varade väärtusega tulevikus, tegelikkuses kajastub loodetav väärtus alati turuväärtuse hinnangus väärtuse kuupäeva seisuga (Grzesik, Żróbek 2017: 24). Loodetava väärtuse näol on tegemist väärtuse eriliigiga, mis on seotud turuväärtusega ja samuti kinnispandi väärtusega, mis arvestab vara tulevikuperspektiiviga. (EVS-875-3 2015: 19-20)

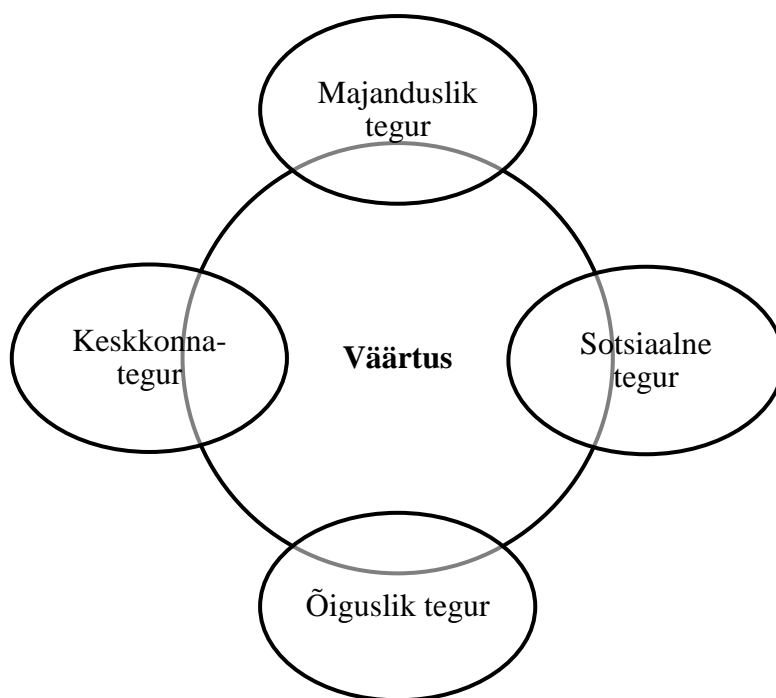
**Hariliku väärtuse** all mõistetakse hindamise tavapraktikas turuväärtust. Küll aga esineb tavapärase turuväärtusega võrreldes mõningaid erisusi: hariliku väärtuse puhul analüüsitakse toimunud müügitehinguid statistiliselt, kuid ei käsitleta näiteks väärtuse kuupäeva, tehinguosaliste vaba tahte avaldust, nõuetekohast müügitegevust. Hindamistoimingu läbiviimisel tuleb hariliku väärtuse hindamisel lähtuda turuväärtuste hindamise nõuetest ja selgitada seost turuväärtuse ja hariliku väärtuse vahel. (*Ibid.*: 15)

**Õiglase väärtuse** näol on tegemist hinnangulise summaga, mille eest on võimalik vara vahetada või kohustust arveldada tehingus, mille osapooled on teadlikud, huvitatud ja sõltumatud. Võrreldes turuväärtuse mõistega, on õiglase väärtuse näol tegemist laiemal mõistega, sest selle aluseks on kahe poole huvid, mis ei pruugi järgida turuväärtusele omaseid tingimusi. Tegemist on väärtuse liigiga, mida kasutatakse finantsaruandluse eesmärgiga kinnisvara hindamisel. (EVS 875-5 2016: 14, EVS 875-3 2015: 18)

**Maksustamisväärtuseks** on Eestis EVS 875-3 (2015: 19) alusel maa maksustamisväärtus. Maa maksustamishind on määratakse maa hindamise seaduse järgi (Maamaksuseadus § 1 lg 2). Maatükkide maksustamishinnad arvutatakse korralise hindamise tulemuste alusel kohalike omavalitsuste poolt Eesti Vabariigi Valitsuse kehtestatud Maa maksustamishinna arvutamise korra alusel (MHS § 6 lg 1). Maa maksustamishinda ei saa turuväärtusega samastada, sest maksustamishind hõlmab alati ainult maad, turuväärtus aga enamikel juhtudel kinnisvara tervikuna; maksustamishindamine on ebatäpne, sest ilmestab tsoonide keskmist hinnataset, mitte konkreetse vara väärtust; ajaldumine, sest korraline hindamine toimub Vabariigi Valitsuse korralduse alusel ja kiiremini muutuvates turupiirkondades ei vasta maksustamisväärtus tavapäraselt turuväärtusele, mis leitakse väärtuse kuupäeva seisuga (EVS 875-3 2015: 19).

**Hüvitusväärtuse** näol on tegemist üldmõistega, mida kasutatakse kahjude hüvitamisel sundvõõrandamisel, omandi- ja muude õiguste kitsendamisel ja teistel sarnastel eesmärkidel. Hüvitamise puhul võidakse arvesse võtta asendamise, remontimise ja ülesehitamise kulused, kahju tõttu saamata jäävat tulu (näiteks kasvava metsa puhul), püsivaid kahjusid (näiteks mürtaseme kasv) või ühekordseid kahjusid (näiteks uue tee rajamise vajadus). Kahju hüvitamise eesmärk on hüvitise saaja varanduslikku olukorda mitte muuta, see tähendab, et hüvitise saaja majanduslik seisund ei tohi läbi hüvitamise ei paraneda ega halveneda. (EVS 875-3 2015: 19, EVS 875-12 2016: 14)

Kinnisvara väärtust seostatakse nelja põhiteguriga, mille koosmõju avaldub iga kinnisvara väärtuses. Need neli tegurit kirjeldavad majanduslikku olukorda (majanduslik tegur), sotsiaalseid tendentse (sotsiaalne tegur), õiguslikke regulatsioone (õiguslik tegur) ja keskkonda (keskkonnategur), mis on toodud joonisel kaks. Nimetatud tegurid on tihedalt seotud kinnisvara väärtusega, sest inimtegevus juhindub nimetatud teguritest, mis omakorda mõjutavad otseselt inimtegevust. (EVS 875-1 2015: 18)



**Joonis 2.** Väärtust mõjutavad tegurid (EVS 875-1 2015: 18, autori kohandatud).

Majandusliku olukorra analüüsimiseks tuleb keskenduda majandusnäitajatele. Väärtuse loovad pakkumisteguritena kasulikkus ja vähesus ning nõudlusteguritena soov ja tegelik ostujõud (Kinnisvara... 2015: 16). Sealt edasi lähevad majandusnäitajad kindlas geograafilises piirkonnas spetsiifilisemaks. Uuritakse tööjõuturgu, sissetulekuid, tööstuse arengut, kodulaenu kättesaadavust, ehituskulusid, arendusprojekte, vakantsi, müügi- ja rendihindasid ja sõltuvalt spetsiifilisest piirkonnast, teisi piirkonnale omaseid majandusnäitajaid. (EVS 875-1 2015: 18)

Sotsiaalsete tendentside puhul on fookuses eelkõige rahvastikuga seotud näitajad. Demograafiast tuleneb võimalik nõudlus, mistõttu tuleb demograafilisi suundumusi põhjalikult analüüsida (Kinnisvara... 2015: 44). Kinnisvara väärtust mõjutab kogu

inimtegevuse spekter, nii haridus, elustiil kui ka rahvastiku arvuline ja sooline koosseis (EVS 875-1 2015: 18).

Õiguslik regulatsioon mõjutab kinnisvara väärtust nii riiklikul kui kohaliku omavalitsuse tasandil. Pakkumise ja nõudluse vahekord sõltub paljuski sellest, et missugune on konkreetse asukoha seaduslik regulatsioon vastavas ajahetkes. Raamatu “Kinnisvara...” (2015: 44-45) alusel uuritakse järgnevate tegurite mõju vara väärtusele: avalike teenuste kättesaadavus (infrastruktuur); planeeringud; regionaalpoliitika; fiskaalpoliitika; eriõigusaktid, mis mõjutavad üldist varade väärtust (näiteks üüri- ja rendihindadega seonduvad õigusaktid). (EVS 875-1 2015: 19)

Keskkond on peamiselt seotud vara asukohaga, sest konkreetsete kinnisvarade puhul analüüsitakse just neid ümbritsevat tehis- ja looduskeskkonda (EVS 875-1 2015: 19). Analüüsitavateks keskkonnateguriteks on: kliima; pinnamood ja pinnas; saaste; tehniline infrastruktuur; sotsiaalne infrastruktuur; looduslik keskkond; vara lähedus keskustele ja ümbritseva ala ihaldusväärsus (Kinnisvara... 2015: 45). Keskkonnategurid, mis avaldavad mõju vara väärtusele võivad olla nii inimtekkelised, näiteks infrastruktuur ja saastatus kui ka looduslikust keskkonnast tingitud, näiteks kliima ja pinnamood (EVS 875-1 2015: 19).

### **1.3 Kinnisvara kasutusotstarbe põhine liigitus**

Hindamisele allutatavaid varasid, kui kinnisvara on võimalik liigitada erinevalt. Laialdaselt levinuim liigitus on kinnisvara klassifitseeritud kasutusotstarvete järgi (IVS 1994, EVS 2000, EVS 875-2 2015: 22-23):

- a. eluotstarbeline (elamu, korter);
- b. äriotstarbeline (kontor, kaubandus, majutus);
- c. tootmisotstarbeline (tehas, vabrik);
- d. põllu- ja metsamajanduslik (põllu- ja metsamaa, rohumaa, talu);
- e. muu (kirik, kool, haigla, spordiväljak, surnuaed).

Jaotus põhineb kinnisvaraturu turusektoritel, millel on vastavalt seda turusektorit iseloomustav nõudlus ja pakkumine ja sellest tulenevalt erinevalt rakendatavad hindamise meetodid. Turusektorid saab omakorda jaotada turusegmentideks, mida kirjeldatakse

turuosalejate kaudu, kelle huviorbiidis on teatud liiki kinnisvara ja teenused, mida vastav kinnisvara pakub. (*Ibid.*: 22-23)

Hindamistoimingu läbiviimisel on oluline osa kasutusotstarbe analüüsil. Kasutusotstarbe määramisel peab hindaja lähtuma hindamise eesmärgist ja hinnatavast väärtusest ning vara olemasolevast või parimast kasutusest. Turuväärtuse hindamise alustala, parima kasutuse analüüsi läbiviimisel on oluline lähtuda õiguslikult lubatud kasutusest. (*Ibid.*: 23-24)

Järgnevalt on välja toodud eluotstarbelise kinnisvara, mis on magistritöö fookuses, kasutusotstarbe määramine vastavalt EVS 875-2 (2015: 23-24) standardile:

- a. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kasutusotstarbe määramine:
  - a) ehitise kasutusotstarbest kasutusloa järgi, kui see puudub
  - b) ehitise kasutusotstarbest ehitusloa järgi, kui see puudub
  - c) krundi kasutamise sihtotstarbest detailplaneeringu järgi.
  
- b. Detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel:
  - a) ehitise kasutusotstarbest kasutusloa järgi, kui see puudub
  - b) ehitise kasutusotstarbest ehitusloa järgi, kui see puudub
  - c) üldistest ehitus- ja kasutustingimustest üldplaneeringu järgi, kui see puudub
  - d) projekteerimistingimustest, kui need puuduvad
  - e) katastriüksuse sihtotstarbest maakatastri järgi.
  
- c. Olemasoleva kasutuse puhul tuleb analüüsida õiguslikult lubatud kasutuse vastavust tegelikule kasutusele. Õiguslikult lubatud kasutuse määramisel lähtutakse:
  - a) ehitise kasutusotstarbest kasutusloa järgi, kui see puudub
  - b) ehitise kasutusotstarbest ehitusloa järgi, kui see puudub
  - c) üldistest ehitus- ja kasutustingimustest üldplaneeringu järgi, kui see puudub
  - d) projekteerimistingimustest, kui need puuduvad
  - e) katastriüksuse sihtotstarbest maakatastri järgi.

Kuna kasutusotstarbe analüüs ning määramine on üks osa parima kasutuse analüüsist, siis kirjeldatakse parima kasutuse analüüsi täpsemalt teises peatükis, ning õiguslikku lubatavust, kui ühte parima kasutuse määramise alust, täpsemalt punktis 2.2.

## 1.4 Hindamisel kasutatavad meetodid

Traditsioonilised kinnisvara hindamise meetodid kasutavad matemaatilisi mudeleid, et analüüsida olemasolevaid andmeid, mille põhjal saadakse hinnangulised väärtused (Chen *et al.* 2017: 1). Vastavalt EVS, IVS, EVS 875 standarditele ja MHS § 3 lg 3 alusel on hindamisel kasutatavad meetodid: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod (EVS 875-1 2015: 5-6, IVS 2019: 29, EVS 2020: 151-152). Eeltoodust tulenevalt ei rakendata eluotstarbelise kinnisvara hindamistoimingu läbiviimisel tavapäraselt tulumeetodit, seetõttu on järgnevalt meetodite kirjeldustes tulumeetodi kirjeldamisele vähem rõhku pandud.

Võrdlusmeetodi puhul on tegemist vara väärtuse leidmise meetodiga, mis põhineb hinnatava vara võrdlemisel sarnaste varadega, mis on hiljuti müüdud. Võrdlusmeetodi rakendamisel peetakse eelkõige silmas tehingutest tulenevaid erisusi ning hinnatava vara ja võrreldavate varade omadusi, millele rakendatakse kohandusi turupõhiste võrdluselementide abil. Võrdlusmeetodi aluseks on asenduspõhimõte, mis ütleb, et potentsiaalne ostja ei maksa vara eest enam, kui tavapäraselt turul sarnaste varade eest makstakse (EVS 875-11 2020: 10). Võrdlusmeetodit kasutatakse tavapäraselt hoonestatud ja hoonestamata maa hindamiseks, kui on piisavalt turuinformatsiooni ning vabal turul tehtud võrreldavaid müügitehinguid, EVS 875-11 (2020: 10) sätestab lisaks, et võrdlusmeetodit mitte-turupõhiste väärtuse liikide puhul tavapäraselt ei kasutata. (Kinnisvara... 2015: 297)

Tulumeetodi puhul on vaatluse all vara võime tulevikus tulu genereerida, mis kapitaliseeritakse nüüdisväärtuseks (Kinnisvara... 2015: 445). Tulumeetodi aluseks on ootuse põhimõte, mis sätestab, et potentsiaalne ostja ei maksa vara eest rohkem, kui on tuluks kapitaliseeritud rahavoogude nüüdisväärtus vara eluea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodi rakendamiseks kasutatakse lisaks tulude kapitaliseerimisele ka diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulumeetodit kasutatakse tulutootvate varade hindamisel, näiteks üürielamud, bürood, restoranid. (EVS 875-9 2018: 10-11)

Kulumeetodi kasutamisel jaotatakse vara teoreetiliselt maaks ja hooneteks, põhjusel, et turuosaline ei müü küll otseselt maad ega hooneid, kuid müüb nendega seotud õigusi. Kulumeetod lähtub EVS 875-8 (2018: 12) alusel põhimõttest, et võimalik ostja ei maksaks vara eest rohkem, kui riske arvestades tuleks sarnase vara loomiseks või ostmiseks kulutada. Kulumeetodit kasutatakse juhtudel, kui turg on antud sektoris väheaktiivne ja



võrdlusmeetodit ega tulude või tootluse kapitaliseerimist kasutada võimalik ei ole. Kulumeetod on aktuaalsem uuemate varade puhul, sest kulud ja turuväärtus on sellisel juhul tihedamas seoses. Kulumeetodit on võimalik kasutada ka vanemate varade puhul, kuid siis peavad olema olema piisavad andmed, et kulumit arvestada. (Kinnisvara... 2015: 377-394)

## **1.5 Hindamisstandardid**

Krediidiandjate ja -vahendajate seaduse (edaspidi KAVS) § 53 lg 4 alusel kehtestati määrus, millega sätestati nõuded Eestis laenu tagatise eesmärgil kinnisvara hindavate hindajate tegevusele, millest tulenes vajadus kutseliste hindajate ja standardiseeritud kutsetegevuse järgi (Nõuded... 2016). Vara hindajate kutsetasemeid ja kutsetasemele vastavate hindajate tegevust on täpsemalt kirjeldatud punktis 1.6.

Eestis on kutseliste hindajate tegevus reguleeritud EVS 875 standardiseeriaga, mis on kooskõlas EVS-i ja IVS-iga (EVS 875-1 2015: 2). Lisaks EVS-ile ja IVS-ile on olemas veel hindamist reguleerivad tunnustatud inspektorite kuninglik institutsioon (*the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*), edaspidi nimetatud punane raamat või RICS) ja professionaalse kinnisvara hindamise ühised standardid (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*), edaspidi nimetatud USPAP).

Täiendavalt rahvusvaheliselt tunnustatud standarditele EVS ja IVS on punases raamatus kinnisvara hindamise praktiseerimiseks toodud täiendavaid juhtnööre ning nõudeid, et kinnisvara hindamistoimingu läbiviimine oleks võimalikult professionaalne ja kvaliteetne (RICS 2019). USPAP-iga on reguleeritud Ameerika kinnisvara hindajate tegevus, mille esimest versiooni aktsepteeris Ameerika valitsus 1989. aastal ja seda kasutatakse kinnisvara, isikliku vara ning ettevõtete hindamistoimingute alusena ja masshindamiste läbiviimisel (USPAP 2005).

## **1.6 Kutsetasemed Eestis**

Vara hindaja tegeleb majanduse eriharuga, mis on seotud vara hindamisega, sealhulgas kinnisvara hindamisega (EVS 875-4 2015: 10). Vara hindaja näol on Ventolo ja Williamsi

(2001: 1-2) sõnul tegemist sõltumatu spetsialistiga, kes peab olema pädev geodeesia, ehituse, raamatupidamise, majanduse, ja õigusteaduse erialadel ning tundma maaklerite ja finantsasutuste töö tagamaid. Hindaja osutab hindamisteenuseid pädevalt, sõltumatult ja erapooletult, kutselised hindajad on saanud väljaõppe ja töökogemuse, ning on kohustatud järgmina nõudeid, mis nende tegevust reguleerivad (Kinnisvara... 2015: 9, EVS 875-4 2015: 10). Kutseline hindaja Eesti varahindamise standardites on füüsiline isik, kes omab kutselise nooremhindaja, kinnisvara hindaja ja/või vara hindaja kutset ja kellele on väljastatud kutseseaduses kehtestatud aluste järgi kutsetunnistus (EVS 875-4 2015: 10).

Eestis on kutsetasemeid kinnisvara valdkonnas kolm: Kinnisvara nooremhindaja, tase 5; kinnisvara hindaja, tase 6; vara hindaja, tase 7. Kutsevaldkonnas töötavate hindajate pädevuses on varadele väärtuste leidmine, hindamisaruannete koostamine või nende läbivaatamine. Oma töös lähtuvad hindajad nii vara hindamisstandarditest EVS 875, mille ebapiisavuse korral tuleb lähtuda rahvusvahelistest hindamisstandarditest kui ka EKHÜ heade tavade koodeksist. (Kutsestandardid: Kinnisvara nooremhindaja, tase 5: 2018)

Kinnisvara nooremhindaja tööülesannete hulka kuulub suhtlus tellijaga, vara ülevaatus ja turuanalüüs. Kinnisvara nooremhindajad teevad koostööd kõrgema kutsetasemega hindajatega, valides ja rakendades hindamismeetodi, koostades hindamisaruande ja esitades koostatud hindamisaruande kinnisvara hindaja või vara hindaja kutsetasemega isikule läbivaatamiseks ja allkirjastamiseks. Kinnisvara nooremhindajana töötavatel isikutel on üldjuhul keskharidus, nad on läbinud kinnisvara hindamise alase praktika või omandanud töökogemust vähemalt 2 kuud. (Kutse... 2018: 2, Kutsestandardid: Kinnisvara nooremhindaja, tase 5: 2018)

Kinnisvara hindaja tööülesanneteks on sarnaselt kinnisvara nooremhindajaga suhtlus tellijaga, vara ülevaatus ja turuanalüüs. Kuid lisanduvad veel hindamismetoodika valik ja rakendamine, hindamisaruande koostamine ja vormistamine. Kinnisvara hindajad juhendavad lisaks oma tööde koostamisele kinnisvara nooremhindajaid nende töös, kontrollivad nende koostatud hindamisaruandeid ja allkirjastavad neid. Kinnisvara hindajate pädevuses on peamiselt eluotstarbelise vara hindamisaruanded. Kinnisvara hindajad esitavad oma kutsetaset ületavate vara liikide hindamisaruandeid vara hindajatele läbivaatamiseks ja allkirjastamiseks. Lisaks eelnimetatule on 6. taseme hindaja pädevuses ka vajadusel äriühingu hindamisgrupi või hindamisosakonna töö juhtimine. Kinnisvara

hindajana töötavatel isikutel on üldjuhul bakalaureusekraad või rakenduslik kõrgharidus (majandus-, ehitus-, õigusteadus- või kinnisvaraalane), vähemalt 2-aastane kogemus kutselise kinnisvara noorehindajana või 3-aastane kogemus hindamisalal, enne kinnisvara hindaja kutse taotlemist. (Kutse... 2018: 2, Kutsestandardid: Kinnisvara hindaja, tase 6: 2018)

Vara hindaja suhtleb tellijaga, teostab vara ülevaatuset, koostab turuanalüüsi, valib ja rakendab hindamismeetodi, koostab ja vormistab hindamisaruande. Ta juhendab lisaks hindamisaruannete koostamisele noorehindajaid ja kinnisvara hindajaid: kontrollib nende töö õigsust ja allkirjastab nende töid. 7. taseme vara hindaja pädevuses on kõikide vara liikide hindamisaruannete koostamine ja kinnitamine. Sarnaselt 6. taseme hindajaga on vara hindaja pädevuses juhtida äriühingute hindamisgrupi või hindamisosakonna tööd. Vara hindajatel on üldjuhul magistriskraad (majandus-, ehitus-, õigusteadus- või kinnisvaraalane) ning vähemalt 3 aastane töökogemus hindamise valdkonnas või magistriskraad muul erialal ja minimaalselt 4-aastane töökogemus hindamise valdkonnas või kehtiv kinnisvara hindaja kutse kvalifikatsioon vähemalt kolm aastat, enne kui saab taotleda vara hindaja kutset. (Kutse... 2018: 2, Kutsestandardid: Vara hindaja, tase 7: 2018)

## 2. PARIM VÕIMALIK KASUTUS

### 2.1 Parima võimaliku kasutuse põhimõte

Kinnisvara eripäradest tulenevalt on kinnisvara turuväärtuse hindamise puhul alati vajalik teha parima kasutuse analüüs, mistõttu on tegemist hinnangu lahutamatu osaga (EVS 875-1 2015: 21). Parima kasutuse analüüs on turuanalüüs osa, mis järgneb turu- ja turustatavuse analüüsile ning mille teostamiseks vajalikud andmed pärinevad turuanalüüsis parimale kasutusele eelnevast (Kinnisvara... 2015: 278-279). Vara parimat võimalikku kasutust on alati mainitud kõigis professionaalsetes standardites ja erialases kirjanduses kui vara väärtuse määramist mainitakse, väärtuse määramiseks on vajalik selle kontseptsiooni õige tõlgendus (Grzesik, Żróbek 2017: 23).

Parima kasutuse analüüs on defineeritud Eesti vara hindamise standardis EVS 875-1 (2015: 22):

“parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse”.

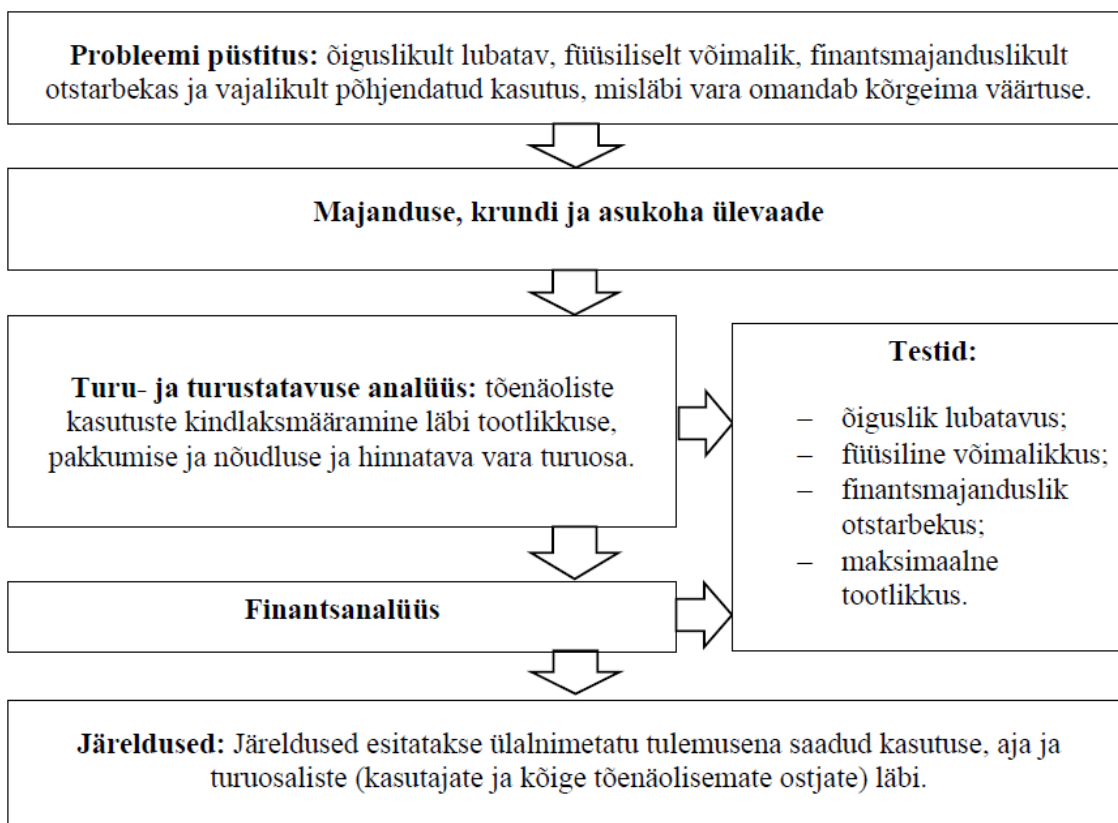
Eeltoodud põhimõtte loogika on Ring ja Dasso (1981: 492) väitel, et ükski mõistlik vara omanik ei kasutaks kinnisvara eesmärgil, mis ei looks kõrgeimat võimalikku väärtust või tooks tulu, muudel alustel tehtud otsus ei oleks nende sõnul omaniku või potentsiaalse omaniku huvides ega ratsionaalne. Raamat “Kinnisvara...” (2015: 277) täpsustab, et vara parim kasutus on maa, või parendatud maa füüsiliselt võimalik, juriidiliselt lubatud, piisavalt põhjendatud, ja finantsiliselt tasuv kasutus ning läbi mille omandab vara suurima väärtuse. Ajakirjas *The Appraisal Journal* 1995.a ilmunud artiklis “*Highest and Best Use Analysis: Appraisal Heuristic versus Economic Theory*” on selle autor D.C.Wilson (Wilson 1995: 26) spekulbeerinud, et viienda tegurina võiks lisanduda, missugune on ettevõtete, institutsioonide ja turgude mõju parimale kasutusele.

Parima kasutuse analüüsi läbiviimiseks tuleb esmalt leida hinnatavale varale kõige kasumlikum ja konkurentsivõimelisem kasutusotstarve, sest need valitsevad konkurentsijõud turul, kus vara asub, määravad parima kasutuse, ja parim kasutus toetub

sellise konkurentsipositsiooni põhjalikule uurimisele (Kinnisvara... 2015: 277). Grzesik ja Żróbek (2017: 23) on välja toonud spetsialistide poolt esile tõstetu, et kinnisvara kasutus ei ole alati selgelt eristuv, millest tuleneb vajadus teostada enne parima kasutuse määramist konkreetne analüüs, mis peab põhinema majandusel, hinnatava vara iseloomul ja keskkonnal kus vara asub, millest tulenevad hindamise eeskirjad. Täiendavalt peaks iga turuväärtuse hinnang Rattermani (2008: 25) sõnul sisaldama lisaks hetkeväärtusele ka maa hinnangulist väärtust tingimusel, et see on vakantne.

Välja on kujunenud neli testi, mis läbi hindaja parima kasutuse hinnangut põhjendab: õigusliku lubatavuse, füüsilise võimalikkuse, finantsmajandusliku otstarbekuse ja suurima tootlikkuse testid (Kinnisvara... 2015: 278). Parima kasutuse kujunemiseks peab kasutus samaaegselt vastama kõigile neljale testile (EVS 875-1 2015: 22). Täpsemalt on kirjeldatud teste vastavuse kontrollimiseks “Kinnisvara...” (2015) alusel punktides 2.2–2.5.

Arvestades ülaltoodut esitab töö autor alljärgneva skeemi parima kasutuse analüüsi määramise protsessi ülesehitusest:



**Joonis 3.** Parima kasutuse määramise protsess (Fanning 2005: 382, Kinnisvara... 2015: 280, autori kohandatud).

Parendamata ja parendatud maa parima kasutuse analüüsimisel on mõningad erisused. Teoorias on rõhk paigutatud hoonestamata maa erinevatele kasutusotstarvetele. Praktikas tuleb arvesse võtta ka parenduste ja võimalike muudatuste osakaalu. Eeltoodu tarbeks on raamatus “Kinnisvara...” (2015: 278) sõnastatud küsimused, millele tuleb hoonestamata ja hoonestatud maa parima kasutuse analüüsi kujundamiseks vastused leida. Hoonestamata maa parima kasutuse analüüsi puhul:

- a) kas parenduste järgi esineb vajadus või mitte;
- b) kui mitte, siis missugused oleksid parendamise rahaliselt tasuvaks muutmise tingimused;
- c) kui parendada, siis missugune parendus annaks varale kõrgeima väärtuse.

Hoonestatud maa puhul aga lisanduvad eelnimetatule:

- d) kas olemasolevad parendused tuleks säilitada;
- e) kas parendusi tuleks muuta, et väärtus kasvaks või need üldse lammutada, et moodustada muuks otstarbeks hoonestamata krunt;
- f) kui renoveerida või taastada, siis millal.

Juhul kui parendatud vara väärtus ületab parendamata vara väärtuse, siis on vara parimaks kasutuseks parendatud kasutus. Parendamata ja parendatud maa parim kasutus on omavahel seotud, kuid tegemist on erinevate põhimõtetega. (Kinnisvara... 2015: 278-281)

Parima kasutuse analüüsi eesmärk on Fanningu *et al.* (2018: 173) hinnangul näidata, missugune on kõige tõenäolisem vara alternatiivne kasutus, mis läbi vara saavutab kõrgeima hetkeväärtuse arvestades tuluga, mida vara omanik võib varalt tulevikus oodata. Parendamata maa puhul on seetõttu analüüsi keskmes alternatiivsed kasutused, mistõttu tuleb kontrollida iga otstarbekat võimalikku kasutusotstarvet lähtuvalt õiguslikust aspektist, füüsilisest võimalikkusest, finantsmajanduslikust otstarbekusest ja vajalikust põhjendatusest (Kinnisvara... 2015: 281). Parendamata maa parim kasutus on tollase Arizona Riikliku ülikooli professor Josef Rabianski (Rabianski 2007: 40) sõnul olemasolev või tulevane kasutus vastavalt kindlale kasutajale ja kindlale kasutuse ajahetkele, mis on finantsmajanduslikult otstarbekas ja mis läbi parendamata maa saavutab kõrgeima hetkeväärtuse. Parendamata maa parima kasutuse analüüsi puhul arvestatakse Fanning *et al.* (2018: 173) sõnul ideaalsete parendustega, mis läbi vara saavutaks kõrgeima väärtuse. Parendamata maa parima kasutuse analüüsi järel dustena on tarvilik selgelt esitada a)

võimalik(ud) kasutus(ed), b) turuosalised, kes vara kasutavad ja ostavad/rendivad, ning c) mis kasutus on vastaval ajahetkel kõige otstarbekam (müük, rent, vakantsus). Parendamata maa parima kasutuse analüüsi käsitletakse hindamisaruannetes, milles antakse hinnang parendamata varade väärtusele. (Kinnisvara... 2015: 277-295)

Parendatud vara puhul kasutatakse samu tingimusi, kuid rõhk ei ole mitte alternatiivsel kasutusel vaid olemasoleva kasutuse jätkamisel, muutmisel või lammutamisel ning vara renoveerimisel või taastamisel (Kinnisvara... 2015: 281). Parendatud vara parim kasutus on olemasolev või tulevane kasutus vastavalt kasutajale ja kasutuse ajahetkele, mis on finantsmajanduslikult otstarbekas ja mis läbi parendatud maa saavutab kõrgeima hetkeväärtuse (Rabianski 2007: 40). Parendatud maa parima kasutuse analüüsi käsitletakse hinnangutes, kus antakse hinnang parendatud varade väärtusele (Kinnisvara... 2015: 294).

## 2.2 Õiguslik lubatavus

Õiguslik lubatavus (*legal permissibility*) on tavapäraselt tingitud ehitusõiguse olemasolust, seetõttu on õigusliku lubatavuse analüüsi aluseks Eestis kohalike omavalitsuste üldplaneeringud ja ehitusmäärused, detailplaneeringute olemasolu korral ka detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste analüüs (EVS 875-1: 22). Õiguslikult saab vara Rabianski (2007: 42) väitel kindlal ajahetkel olla õiguslikult lubatav või mitte, peaaegu õiguslikult lubatava vara olemasolu ei ole võimalik. Õiguslikud piirangud võivad olla põhjuseks, miks vara kasutust on tarvis muuta (Fanning *et al.* 2018: 177). Vara kasutuse muutmise võimaluse tõttu ütleb Rabianski (2007: 44), et vara eksperthinnangutes peaks välja tooma nii finantsmajanduslikult otstarbekad õiguslikult lubatavad kasutused ja samuti ka finantsmajanduslikult otstarbekad õiguslikult mittelubatud kasutused, mis läbi vara kõrgeima väärtuse saavutaks, põhjusel, et vara sihtotstarvet võidakse tulevikus muuta.

Parendamata maa puhul on vaatluse all sihtotstarve, ehituseeskirjad, muinsus- ja keskkonnanõuded ja samuti eraõiguslikud piirangud. Õigusliku lubatavuse analüüsis tuleb eriliselt tähelepanu pöörata asjaolule, kas on ratsionaalne võimalus, et eelnevalt nimetatud piiranguid võidakse muuta, et vara saavutaks parima kasutuse. Kindlaks tuleb teha, mis kasutused on lubatud kehtiva sihtotstarbe puhul, missuguseid kasutusi võib lubada sihtotstarbe muutmise puhul, ja millised on eraõiguslikud piirangud, mis krundi kasutamist

mingil otstarbel võiksid piirata (näiteks pikaajalised rendilepingud, muinsuskaitseenõuded materjalidele, kõrguspiirangud). Rendilepingu puhul on mainitud veel tingimust, kui rendilepingu kehtivusaeg on lühem kui eeldatava parenduse eluiga, siis tuleb sätestada, et kasulikkus avaldub rendilepingu perioodi lõppemiseni. Ehituseeskirjad võivad sätestada piirangud, mis ehitismaksumust suurendavad. Mida suuremad ehituseeskirjadega alale ette nähtud piirangud, seda vähem on selle ala arendajaid. Tihtipeale kasutatakse piiravaid eeskirju eesmärgil, et uusehitiste rajamist pidurdada, mõningatel juhtudel võivad muinsuskaitsetelised piirangud ja miljööväärtuslike alade ehitustingimused välistada arendustegevuse. (Kinnisvara... 2015: 281-290)

Parendatud varade kohta on sätestatud, et tihtipeale on parendatud vara õiguslikult lubatav parim võimalik kasutus olemasolev kasutus. Õiguslikult lubatavat parimat kasutust tuleb kõrvutada ka turu nõudlusega, et näha, kas olemasolev õiguslik kasutus on otstarbekas ka tulevikus (Fanning *et al.* 2018: 177). Eriolukordades tuleb kaaluda ka õiguslikult mittevastavat kasutust, mis tegemise ajahetkel oli seaduslik, kuid ei vasta enam piirkonna maakasutuse eeskirjadele. Eelneva põhjuseks saab olla ainult valitsusasutuse tegevuse tagajärjel tekkinud mittevastavus. Mittevastava kasutuse puhul tuleb arvestada, et olemasolev kasutus võib anda kõrgema väärtuse kui kasutuse vastavusse viimise puhul. Siinkohal tuleb läbi tulude ja müügihinna hoolikalt analüüsida, kas mittevastav kasutus on parim kasutus või mitte, võttes arvesse alternatiivsete kasutuste tulusid ja müügihinda. (Kinnisvara... 2015: 281-290)

Õiguslikult mittevastavaid kasutusi esineb magistritöö autori kogemuse põhjal harva. Täpsemalt on eriolukordasid kirjeldatud punktis 2.6.

### **2.3 Füüsiline võimalikkus**

Füüsiline võimalikkus (*physical possibility*) on EVS 875-1 (2015: 22) alusel sisuliselt vastavus õiguslikult lubatava kasutuse füüsilisele teostavusele, ehk kas ehitist on füüsiliselt võimalik lubatavas mahus laiendada, rekonstrueerida või renoveerida. Enamike arenduste ja ehitusprojektide puhul on parendamata maal füüsiline võimalikkus tagatud, kuid otsustavaks saavad parenduseks vajalikud kulutused (Rabianski 2007: 42).



Parendamata maa füüsilise võimalikkuse puhul on vaatluse all konkreetse krundi füüsilised omadused, mis primale võimalikule kasutusele mõju võivad avaldada. Osad neist on universaalsed ja kasulikud kõigi vara liikide puhul, näiteks maatüki pindala, kuju, reljeef, ligipääs, looduskatastroofide esinemise oht. Teatud vara liikide puhul on oluline ka nähtavus, privaatsus, võrguteenuste võimsus ja kättesaadavus. (Kinnisvara... 2015: 283-288)

Parendatud varade puhul on olemasolev kasutus sageli ka füüsiliselt võimalik parim kasutus. Kui mitte, siis tuleb füüsiline kulum või iganemine kõrvaldada, ning äärmuslikelt juhtudel tuleb parendatud vara lammutada ja taasarendada. Kui füüsilise võimalikkuse analüüsi tulemusena selgub, et vara väärtus on läbi parenduste tegemise või olemasolevate parenduste muutmise kõrgem, siis sätestab EVS 875-1 (2015: 22), et hindaja peab andma hinnangu ka kuludele, mis kasutuse muutmine ja/või kulumi kõrvaldamine endaga kaasa toob. Arvesse tuleb võtta ka tehtavate parenduste maksumust, ehk kui füüsiliselt võimaliku parima kasutuse saavutamiseks tuleb teha oluliselt kõrgemaid kulutusi kui teiste piirkonna sarnaste varade puhul, siis ei pruugi see olla majanduslikult tasuv. Kuigi tegemist on füüsiliselt võimaliku parima kasutusega, läheb see vastuollu punktis 2.5 kirjeldatava finantsmajandusliku otstarbekusega. (Kinnisvara... 2015: 283-288)

## **2.4 Finantsmajanduslik otstarbekus**

Finantsmajandusliku otstarbekuse (*financial feasibility*) testini jõutakse parendamata varade puhul vaid nende kasutustega, mis on läbinud eelnevad testid (õiguslik lubatavus ja füüsiline võimalikkus) ja vastab nende eeldustele (Kinnisvara... 2015: 283-285). Tegemist on Rabianski (2007: 40) sõnul kriitilise komponendiga parima kasutuse analüüsist, mis peab olema selge, täielik, ja võimalikult sisutihe. Finantsmajandusliku otstarbekuse analüüsimise oluline osa on kindla kasutuse ajastus, Parli (2001) sõnul on finantsmajanduslikult otstarbekaima kasutuse ajastuse mainimata jätmine justkui väärtuse aluse ignoreerimine.

Kui õigusliku lubatavuse ja füüsilise võimalikkuse testidest selgus, et kasutused on tulu teenivad või tootlikud, siis keskendub parendamata vara finantsmajanduslik otstarbekus sellele, missugused kasutused tagavad tulu või tootluse, et katta tegevuskulud, rahalised kohustused ja investeringukapitali amortisatsioon. Iga analüüsitava kasutuse puhul on

vaatluse all tulevane kogutulu. Kui tulevane kogutulu ületab vajalikud investeeringud, siis võib kasutust lugeda finantsmajanduslikult otstarbekaks. Kui selgub, et kasutused ei ole tulu teenivad ega tootlikud, siis tehakse kindlaks, missuguste kasutuste läbi saavutatakse maksimaalne väärtus või saadakse vara arendamiseks ja turustamiseks vajaliku summadega võrdne või suurem summa. Tulu mitteteeniva vara puhul on finantsmajandusliku otstarbekuse aluseks majandusanalüüs, millest selgub, kas vara kasutus on tasuv või mitte, analüüsides kasutusest tulenevaid hüvesid turu kontekstis. Parendamata maa puhul tugineb finantsmajanduslik otstarbekus hinnatava vara turupiirkonnale ja turuanalüüsile. (Kinnisvara... 2015: 283-284)

Parendatud varade puhul tuleb arvesse võtta, et kas olemasolev kasutus on finantsmajanduslikult otstarbekam ja kasumlikum, kui selle kasutuse muutmine või taasparendamine. Parendatud varade puhul käsitletakse finantsmajandusliku otstarbekuse all ka tegemata hooldustöid ja remonttöid, mille abil saab olemasolevad parendused viia turul parimasse konkurentsipositsiooni. Erinevad omanikud suhtuvad Rabianski (2007: 42) sõnul muudatuste maksumusse erinevalt, kuna kasutusel on erinevad meetodid, kuidas maksumust arvestatakse. Muudatuste maksumus peab olema majanduslikult tasuv, muudel juhtudel ei ole finantsmajanduslikult otstarbekas muudatusi teha. (Kinnisvara... 2015: 287-288)

## **2.5 Maksimaalne tootlikkus**

Maksimaalset tootlikkust (*most profitable*) testitakse kolme eelneva testi (õiguslikult lubatav, füüsiliselt võimalik, finantsmajanduslikult otstarbekas) läbinud kasutuste puhul. Sarnaselt finantsmajanduslikule otstarbekusele, on ka maksimaalse tootlikkuse puhul oluline kasutuse ajastus. Maksimaalse tootlikkuse testi tehakse Spool (2013) sõnul tihtipeale samaaegselt finantsmajandusliku otstarbekuse testiga. Kui finantsmajanduslikult otstarbekas kasutus jõuab maksimaalse tootlikkuse testini ja selgub, et maksimaalne tootlikkus on võimalik saavutada mingil ajahetkel tulevikus, siis tuleks kaaluda vahepealsel ajal alternatiivset kasutust või ajutist kasutust (Parli 2001). Finantsmajanduslikult otstarbekatest kasutustest on parim kasutus see, millega on tagatud suurim jääkväärtus, arvestades kasutusega seotud riski. (Kinnisvara... 2015: 285-289)

Parendamata maa jääkväärtust leitakse kahel moel: esimene võimalus on läbi kavandatava kasutuse, kus leitakse maa ja parenduste väärtus, millest lahutatakse tööjõu- ja kapitalikulud ning ettevõtja kulud, et parendusi teha; teine variant on läbi maa jääktulu kapitaliseerimise, jääktulu näol on tegemist tuluga, mis jääb alles pärast koguvara tulust maha arvutatud parenduste tegevuskulusid ja tootlust. (*Ibid.*: 285-289)

## 2.6 Eriolukorrad

Parima kasutuse analüüsimisel võivad tekkida varaspetsiifiliste asjaolude tõttu eriolukorrad, mida tuleb arvesse võtta, milleks võib olla: ühe-, mitme ja eriotstarbelisus, juriidiliselt mittevastav kasutus, ajutine kasutus ja primale kasutusele mittevastav kasutus (Kinnisvara... 2015: 289). Eriolukordade esinemine hindamistoimingus võib olla Finchi ja Casavanti (1996: 198) sõnul hindajate jaoks väljakutse.

Parendatud või parendamata vara hindamise puhul tuleb arvesse võtta, kas ümbritsevad maakasutused toetavad nimetatud kasutust või mitte ning kas turunõudlus soosib nimetatud kasutust. Üheotstarbelise kasutuse puhul võib olla tegemist ainulaadse või eriotstarbelise varaga, mis ei ühti ümbritseva maakasutusega, mistõttu võivad ideaalparendused oluliselt erineda olemasolevatest parendustest. Eriotstarbelised varad sobivad tavaolukorras vaid üheks või väga piiratud kasutuseks. Lisaks olemasolevale kasutusele võib eriotstarbelist vara kasutada ka teistel eesmärkidel, mida tuleb hindamistoimingut läbi viies põhjalikult analüüsida (Finch, Casavant 1996: 195). Seetõttu on hindamisülesanded tihti peale vastavalt püstitatud, tuleb leida turuväärtus, mille aluseks on parim kasutus arvestades ideaalparendusi ja samuti kasutusväärtus, mille puhul arvestatakse eriotstarbelise vara olemasoleva kasutusega. Mitmeotstarbeliste varade puhul peab hindaja andma väärtuse hinnangu igale kasutusele eraldi. Mitu otstarvet võib esineda nii parendatud kui parendamata varade puhul, sõltuvalt maatükkide või parendatud varade arvust, mis hinnangus kajastuvad. Samuti sellest, mitu kasutusfunktsiooni nendel varadel on. Mitmeotstarbeliste varade puhul võib erinevate kasutuste eraldi hindamine anda kogu vara väärtusega võrdse, suurema või väiksema väärtuse. (Kinnisvara... 2015: 289-294)

Juriidiliselt mittevastavad kasutused, nimetatud ka aegunud kasutused, esinevad, kui kasutust asuti seaduslikult teostama, kuid vahepeal on muutunud sihtotstarbe eeskirjad.

Juriidiline mittevastavus võib olla tingitud valitsustegevusest, mistõttu on enamikel sihtotstarvetel, kus käsitletakse kasutuse mittevastavust, see eriosana välja toodud. Siinkohal on hindaja jaoks oluline, et aegunud kasutus võib olla suuremat tulu tootev, kui taasparendamine, mistõttu võib see kujuneda parimaks kasutuseks. Lõplikuks parima kasutuse analüüsi tulemuseks on tarvilik põhjalik analüüs alternatiivsetest kasutustest, et välja selgitada, kuidas vara kõrgeima väärtuse saavutaks. Kui parimaks kasutuseks kujuneb juriidiliselt mittevastav kasutus, siis peab hindaja hindamismeetodeid rakendades arvesse võtma mittevastavusega kaasnevaid riske. (*Ibid.* 2015: 290-291)

Ajutine kasutus on parendamata või parendatud vara kasutus kuni tulevane parim kasutus realiseerub. Tegemist võib olla kasutusega, mis läbi vara väärtus tõuseb, kuid ei pruugi seda olla. Parendamata varad, mida tulevikus müümiseks hoitakse, loetakse spekulatiivseteks investeeringuteks. Hindajal ei ole võimalik täpselt ennustada parendamata maa tulevast parimat kasutust, kuid üldistatult saab prognoosida selle üldist liiki ja ajastust, võttes arvesse konkureerivate parendamata maade omadusi ja võrreldes neid hinnatava varaga. (*Ibid.* 2015: 291-292)

Kasutused, mis ei vasta parimale kasutusele esinevad, kui parendused ei ole vastavuses ideaalparendustega. See võib olla tingitud muutunud õiguslikust regulatsioonist või parenduste vanusest. Parimale kasutusele mittevastavate kasutustega varade hindamise puhul peab hindaja arvesse võtma välist iganemist ja vastavaid kohandusi rakendama. (*Ibid.* 2015: 294)

## **3. PARIMA KASUTUSE ANALÜÜSIMINE EKSPERTHINNANGUTE PÕHJAL**

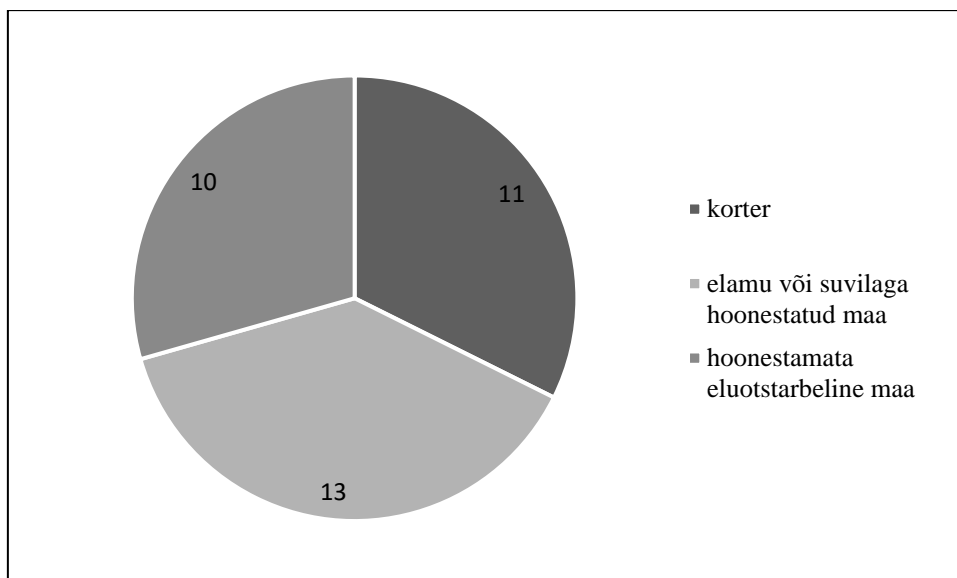
### **3.1 Metoodika**

Magistritöö uurimuslikus osas analüüsitakse Eesti kinnisvarabüroode kutseliste hindajate koostatud varade eksperthinnanguid. Käesolevas töös vaadeldavad hindamisaruanded on koostanud ja kinnitanud üheksa Eesti kinnisvarabüroo kutselised hindajad, sh magistritöö autor.

Kasutatud on kvalitatiivset ja kvantitatiivset uurimisviisi. Töö empiiriline osa põhineb dokumendianalüüsil, mistõttu on rõhk loetavatest eksperthinnangutest korrektselt arusaamisel ja asjakohasel analüüsimisel. Algandmete ja tulemuste esitamiseks on osaliselt kasutatud visualiseerivaid jooniseid. Analüüsimisel on kasutatud *Adobe Acrobat Reader* programmi, millega töö autor eksperthinnangutega tutvus ning *Microsoft Excel* programmi, millega töö autor teostas andmete analüüsi ja visualiseerimist.

Ekspert hinnanguid on töös käsitletud üldises võtmes, analüüsidest spetsiifiliselt parima kasutuse määramise protsessi ja sisustatust, ning kuidas tehtud analüüs mõjutab hinnatavate varade turuväärtust. Kasutatud töid on käsitletud ja kirjeldatud selliselt, et lugejal ei oleks võimalik tuvastada täpset geograafilist asukohta, aadressi ega isikuparameetreid.

Uuritavateks objektideks on valitud 34 eluotstarbelise kinnisvara eksperthinnangut nii korterite, elamute või suvilatega hoonestatud maade, kui ka hoonestamata eluotstarbeliste maade seast. Põhjuse, et EVS 875 standardis on nõutud kõigi varade väärtuse hinnangute puhul parima kasutuse analüüsi, on kõigis analüüsitud eksperthinnangutes parima kasutuse analüüs olemas. Valimi kujunemisel sai määravaks magistritöö autorile hindamisaruannete kättesaadavus, mille piiravaks asjaoluks oli EKHÜ otsus auditeerimise andmeid mitte jagada ning hindamisaruannetes olev nende avaldamist keelav klausel. Valimi jagunemine korteriteks, elamu või suvilaga hoonestatud maadeks ning hoonestamata eluotstarbelisteks maadeks on toodud joonisel neli.



**Joonis 4.** Analüüsitavate eksperthinnangute arvuline jagunemine vara liigi põhjal (autori koostatud).

Järgnevalt kirjeldatakse punktides 3.2–3.4 valitud eksperthinnangutes parima kasutuse analüüsi määramise sisustatust ja mõju varade turuväärtusele, tuues paralleele eelnevalt avatud teoreetilise taustaga. Vaatluse all on 11 korteri eksperthinnangut, 13 elamu või suvilaga hoonestatud maa eksperthinnangut ja 10 hoonestamata eluotstarbelise maa eksperthinnangut. Parima kasutuse määramisel kasutatavaid teste on kirjeldatud järjekorras, nagu neid on eksperthinnangute koostajad läbinud. Autori kogemuse põhjal on analüüsitud eksperthinnangutes hindamistoimingu läbiviimisel kasutatav järjekord tavapraktikas kasutusel olevaga ühine.

Uurimusliku osa viimases punktis 3.5 arutletakse eelnevalt punktides 3.2-3.4 analüüsitud Eesti kinnisvarabüroode kutseliste hindajate poolt koostatud varade eksperthinnangute sisustatuse üle. Tehakse kokkuvõtlikud järeldused, kui põhjalikult analüüsivad eluotstarbelise kinnisvara hindajad parimat kasutust ning kuidas avaldub parima kasutuse analüüsi sisustatuse mõju turuväärtusele ja seeläbi täidetakse töö eesmärk.

### 3.2 Korterid<sup>3</sup>

Korterid on vara liik, mille eksperthinnanguid koostavad eluotstarbelise kinnisvara hindajad magistritöö autori kogemuse põhjal kõige rohkem. Korterite puhul on tegemist parendatud varadega. Parendatud varadena käsitletakse kinnisasjade olulisi osasid, milleks on hooned ja rajatised. Korterite näol on tegemist hooneosadega. Eelnevalt punktis 2.1 kirjeldatud parima võimaliku kasutuse põhimõtte alusel on toodud raamatus “Kinnisvara...” (2015), et parendatud varade parima kasutuse analüüsimisel tuleb kindlaks määrata:

- a. parenduste esinemise vajadus;
- b. kas on rahaliselt tasuv parendusi teha, kui parenduste tegemiseks puudub vajadus;
- c. missuguseid parendusi tegema peaks, et kõrgeim väärtus saavutada;
- d. kas olemasolevad parendused tuleks säilitada, muuta või lammutada;
- e. kui renoveerida või taastada, siis millal.

Parima kasutuse analüüsi tulemuse määramiseks tuleb hindajal veenduda, et olemasolev kasutus vastab raamatu “Kinnisvara...” (2015) alusel punktis 2.1 toodud neljale testile: i) õiguslik lubatavus, ii) füüsiline võimalikkus, iii) finantsmajanduslik otstarbekus ja iv) maksimaalne tootlikkus. Sisuliselt tähendab eeltoodu hinnatavate varade parima võimalikkuse kriteeriumite igakordset kaalumist.

Õigusliku lubatavuse analüüsimiseks oli eksperthinnangutes kirjeldatud üldplaneeringut, detailplaneeringut ning ehitus- ja kasutuslubasid, millest tulenevalt oli analüüsitud ja kirjeldatud olemasolevat ehitusõigust, selle rakendamist ning täiendavat ehitusõigust. Füüsilise võimalikkuse määramiseks oli vaadeldud hoonete välis- ja siseviimistluse ehitustehnilist seisukorda (konstruktsioone avamata), välja toodud teostatud renoveerimistööd ja seeläbi antud hinnang olemasoleva kasutuse füüsilisele võimalikkusele. Finantsmajandusliku otstarbekuse iseloomustamiseks oli eksperthinnangutes tulu mitteteenivate varade puhul välja toodud teave kogu majanduspiirkonna kohta, ja tehtud turuülevaade eesmärgiga hinnata varade konkurentsivõimet turul. Maksimaalse tootlikkuse

---

<sup>3</sup> Kasutusel on termin korter, mitte korteriomand, sest valimis on üks notariaalse kaasomandi alusel kasutuses olev hooneosa, mida on antud juhul käsitletud korterina, põhjusel, et olemuslikult on tegemist korteriga.

iseloostamiseks valiti finantsmajanduslikult otstarbekatest kasutustest kasutus, mis läbi vara omandas kõrgeima väärtuse.

Järgnevalt on analüüsitud Eesti kinnisvaraettevõtete kutseliste hindajate koostatud eksperthinnangute põhjal korterite parima kasutuse analüüsi määramise protsessi läbimist ja selle mõju turuväärtusele. Kortereid on valimis 11, mis erinevad oma asukohalt, hoone tüübilt, sise- ja välisviimistluse seisukorralt, omandivormilt, lisateguritelt, ja teistelt omadustelt.

Analüüsitud erinevate kinnisvarabüroode hindajate koostatud korterite eksperthinnangutes oli esimeseks testiks õiguslik lubatavus. Õigusliku lubatavuse test oli korrektselt täidetud üheksas eksperthinnangus. Kahes eksperthinnangus ei olnud üldplaneeringut ega detailplaneeringut käsitletud, mistõttu puudub info täiendava ehitusõiguse ja võimaliku sihtotstarbe muutmise vajaduse kohta, mida magistr töö autor loeb hindamisaruannete oluliseks puuduseks. Kõigis loetud eksperthinnangutes oli kirjeldatud ehitus- ja kasutuslubasid. Töö autori hinnangul on üldplaneeringust (olemasolu korral ka detailplaneeringust ja projekteerimistingimustest) tingitud sihtotstarbe muutmise võimaluse ja potentsiaalse ehitusõiguse analüüsi puudumine parima kasutuse analüüsist oluline puudus, milleta võib hinnatava vara turuväärtus muutuda. See tuleneb asjaolust, et planeeringutest tingituna võib vara saavutada kõrgeima väärtuse hoopis läbi alternatiivse kasutuse kui planeering seda lubab. Seetõttu mõjutab õigusliku lubatavuse testi sisustus otseselt korterite turuväärtust.

Teiseks testiks oli füüsiline võimalikkus. Füüsilise võimalikkuse test oli kõigis loetud korterite eksperthinnangutes osaliselt täidetud. Hinnang oli antud hoone põhikonstruktsioonide seisukorralt, siseviimistluse seisukorralt, ja ruumiplaneeringu otstarbekusele. Viimistluse vananemine/põhikonstruktsioonide renoveerimisvajadus oli kahes eksperthinnangus välja toodud, kuid hinnangulist maksumust renoveerimistöde teostamiseks või iganemise kõrvaldamiseks ega ajalist raamistikku, millal oleks otstarbekas parima kasutuse saavutamiseks renoveerimistööd teha või iganemine kõrvaldada ei olnud üheski analüüsitava eksperthinnangus välja toodud. Maksumuse ja ajalise raamistiku välja toomata jätmise iganemise ja füüsilise kulumi esinemisel on magistr töö autori hinnangul puudus, milleta ei ole füüsilise võimalikkuse test lõplikult täidetud, ja seeläbi võib



hinnatavate varade parim kasutus olemasolevast kasutusest erineda, mis omakorda avaldab otsest mõju turuväärtusele.

Finantsmajandusliku otstarbekuse test oli korterite eksperthinnangutes tehtud kolmandana. Kõik valimis olevad korterid on mitte tulutootvad, seetõttu oli maksimaalse tootlikkuse test läbitud kõigis eksperthinnangutes läbi majanduspiirkonna ülevaate, turuanalüüsi, turustatavuse analüüsi ja turul hinnatavate varadega konkureerivate müügipakkumiste välja toomise. Kõigis analüüsitavates eksperthinnangutes oli kasutatud Eesti Panga majandusülevaadet, mis on üldine ja majandusolukorrast põhjalikumat informatsiooni ei anna. Turuülevaates kajastus ühes eksperthinnangus kogu Eesti turuülevaade, millele järgnes turuülevaade maakondade lõikes, ning seejärel anti ülevaade hinnatava vara turupiirkonna kohta. Kahes eksperthinnangus oli toodud kogu Eesti turuülevaade, millele järgnes ülevaade hinnatava vara turupiirkonna kohta. Hinnatava vara asukohaga ühise maakonna turuülevaade oli toodud kuues eksperthinnangus, millele järgnes ülevaade hinnatava varaga konkureerivate varade turupiirkonna kohta. Eelnimetatule järgnes kõigis loetud hindamisaruannetes pakkumisinfo ja turustatavuse analüüs. Magistritöö autor leiab, et majandusülevaated korterite eksperthinnangutes olid lakoonilised ja võiksid olla põhjalikumad, kuid finantsmajandusliku otstarbekuse test oli kõigis analüüsitavates korterite eksperthinnangutes korrektselt täidetud ja piisavalt sisustatud, et parima võimaliku kasutuse hinnang vastaks finantsmajanduslikult otstarbekaimale kasutusele.

Maksimaalse tootlikkuse iseloomustamiseks mitte tulutootvate korterite puhul oli õigusliku lubatavuse ja füüsilise võimalikkuse testid läbinud finantsmajanduslikult otstarbekas kasutus, mis läbi vara omandas kõrgeima väärtuse. See test oli magistritöö autori hinnangul kõigis eksperthinnangutes korrektselt täidetud, tulenevalt täidetud finantsmajandusliku otstarbekuse testist kõigis analüüsitud korterite eksperthinnangutes tingimusel, et esinenud finantsmajanduslikult otstarbekaid alternatiivseid kasutusi.

Seitsmes analüüsitud korteri eksperthinnangus oli parima kasutuse analüüsi tulemuseks olemasoleva kasutuse jätkamine senisel kujul ja parenduste säilitamine. Selline parima kasutuse analüüsi tulemus on autori kogemuse ja analüüsitud eksperthinnangute põhjal tavapärane, ning parima kasutuse analüüsi tulemusena enim esinev.

Alternatiivne kasutusotstarve oli välja toodud nelja analüüsitud eksperthinnangu puhul. Sellistes parima kasutuse analüüsi tulemustes oli kirjeldatud alternatiivse kasutuse

otstarbekust finantsmajanduslikust või õiguslikust aspektist, ja otsustatud, et ühel või mitmel põhjusel ei omandaks vara kõrgeimat väärtust läbi alternatiivse kasutuse. Põhjused olid välja toodud alternatiivse kasutuse finantsmajanduslik otstarbekus (alternatiivse kasutuse teostamiseks vajalikud kulud ületavad saadava tulu, asukoht soosib olemasolevat kasutust, turunõudlus ei soosi alternatiivset kasutust) või õiguslik lubatavus (tehtud on seadustamata korterite laiendusi sokli- või pööningukorrusele, sihtotstarve ei vasta tegelikule kasutusotstarbele). Töö autor täheldab, et töödes, kus olid välja toodud varadele ka alternatiivsed kasutused (käesoleval juhul küll sellised kasutused, mis läbi korterid ei omandaks kõrgemat väärtust kui olemasoleva kasutuse puhul), olid parima kasutuse analüüsi määramiseks tehtavad testid täidetud põhjalikumalt. Rohkem tähelepanu oli pööratud just alternatiivsete kasutuste aluseks olevatele õiguslikule lubatavusele (näiteks oli põhjalikumalt analüüsitud sihtotstarbe vastavust tegelikule kasutusotstarbele ja analüüsitud võimalikku sihtotstarbe muutust, ehitus- ja kasutusteatisi) ning finantsmajanduslikku otstarbekust (näiteks oli välja toodud alternatiivse kasutuse teostamiseks vajalike kulutuste suurus võrdluses saadava tuluga).

Analüüsitud korterite eksperthinnangute valimise ei olnud ühtegi tööd, kus parima kasutuse testide tulemusena oleks selgunud, et hinnatava vara parim kasutus on parenduste täielik lammutamine ja vara kasutamine hoonestamata kinnistuna teise kasutusotstarbe eesmärgil. Korterite puhul parima kasutuse analüüsi tulemusena parenduste lammutamise ja uute parenduste tegemise otstarbekus tuleb käesoleva töö autori kogemuse põhjal ette harva.

Loetud korterite eksperthinnangutes oli küll välja toodud, et olemasolevad parendused vajavad renoveerimist või värskendamist, kuid sellele, millal renoveerimistööd peaks teostama, ei olnud tähelepanu pööratud üheski analüüsitud eksperthinnangus. Eelnevalt punktis 2.4 on märgitud, et Parli (2001) sõnul oluline osa finantsmajandusliku otstarbekuse analüüsist on ajastus, mis hõlmab hooldus- ja remonttöid. Ajastust analüüsitud korterite eksperthinnangutes ei käsitletud. Seda loeb magistriltöö autor hindamisaruannete väiksemaks puuduseks.

Analüüsi tulemusena selgub, et korterite puhul avaldab parima kasutuse analüüsi sisustatus otseselt mõju turuväärtusele. Korterite eksperthinnangutes esines puudusi õigusliku lubatavuse ja füüsilise võimalikkuse testide läbiviimisel, mille tulemusena võib esineda alternatiivne kasutus, mille tulemusena omandaks vara kõrgema turuväärtuse kui

olemasoleva kasutuse puhul. Kahes korteri eksperthinnangus puudus planeeringute kirjeldus ja analüüs, mistõttu ei olnud nendes eksperthinnangutes õigusliku lubatavuse test läbitud. Analüüsid alternatiivseid kasutusi tuleb põhjendatult esitada, miks alternatiivsed kasutused ei ole otstarbekad ja selle aluseks annavad põhjalikult tehtud õigusliku lubatavuse, füüsilise võimalikkuse, finantsmajandusliku otstarbekuse ja maksimaalse tootlikkuse testid olulist informatsiooni. Mida sisustatumalt teostatakse parima kasutuse analüüsi ja selleks ettenähtud teste, seda täpsemalt saab hindaja määrata hinnatava korteri parima kasutuse ja seeläbi anda varale parima võimalikkuse kriteeriumitele vastava kõrgeima turuväärtuse.

### **3.3 Elamu või suvilaga hoonestatud maa**

Elamute või suvilatega hoonestatud maa<sup>4</sup> puhul on tegemist sarnaselt korteritele parendatud varadega, mille parima kasutuse määramise protsessi, selleks mõeldud testide läbimist ning selle kriteeriume käsitletakse eelnevalt punktides 2.1-2.6. Parendusteks on hoonestatud maa puhul kinnisasja olulised osad ehk sellel asuvad hooned ja rajatised. Hoonestatud maa puhul tuleb kindlaks määrata eelnevalt punktis 2.1 käsitletu järgi:

- a. parenduste esinemise vajadus;
- b. kas parenduste vajaduse puudumisel on rahaliselt tasuv parendusi teha;
- c. millised parendused on vajalikud, et kõrgeim väärtus saavutada;
- d. kas olemasolevad parendused tuleks säilitada, neid muuta või need lammutada;
- e. kui renoveerida või taastada, siis millal.

Sarnaselt korteritele tuleb ka hoonestatud maa puhul parima võimaliku kasutuse välja selgitamiseks olemasolevat kasutust testida läbi punktis 2.1 kirjeldatud nelja testi. Need testid on loetud hoonestatud maa eksperthinnangutes teostatud samal põhimõttel, kui seda korterite eksperthinnangute puhul. Vaadeldud eksperthinnangutes oli õigusliku lubatavuse analüüs läbi viidud üldplaneeringu, detailplaneeringu, miljööväärtusliku planeeringu ning ehitus- ja kasutuslubade analüüsimise teel. Välja oli toodud, missugune on õiguslikult lubatav ehitusõigus, kas ja kuidas seda on rakendatud ja missugune on olemasolu korral täiendav ehitusõigus. Füüsilist võimalikkust oli testitud andes hinnangud hoone

---

<sup>4</sup> Edaspidi on elamute või suvilatega hoonestatud maa sünonüümina kasutatud ka hoonestatud maa, elamu või suvila.

konstruktsioonilisele seisukorrale, välisviimistluse seisukorrale, siseviimistluse seisukorrale ja olemasolevale ruumiplaneeringule. Finantsmajanduslikku otstarbekust oli testitud läbi majandusülevaate ja turuanalüüsi, hinnates vara konkurentsivõimet turul. Maksimaalse tootlikkuse test oli sarnaselt korteritega hoonestatud kinnistute puhul varale kõrgeimat väärtust andev finantsmajanduslikult otstarbekas kasutus. Täiendavalt olid maksimaalse tootlikkuse testis vaatluse all alternatiivsed kasutused, mis olid läbinud õigusliku lubatavuse, füüsilise võimalikkuse ja finantsmajandusliku otstarbekuse testid.

Asukohalt, hoone olemuselt, hoone konstruktsioonidelt ning konstruktsioonide seisukorralt, sise- välisviimistluse seisukorralt, lisateguritelt ja veel teistelt omadustelt erinevaid elamu või suvilaga hoonestatud maid on valimis 13. Järgnevalt on kirjeldatud parima kasutuse analüüsi läbimise protsessi ning eksperthinnangutes läbi viidud nelja testi, antud hinnangud parima kasutuse analüüsi ja tehtud testide sisustatusele, ning sellele, kas testide ja parima kasutuse analüüsi sisustatus avaldab mõju turuväärtusele.

Loetud hoonestatud maa eksperthinnangutes oli esimese testina läbi viidud õigusliku lubatavuse testimine. Detail- ja üldplaneeringu info oli välja toodud enamikes analüüsitud eksperthinnangutes. Esines üks hindamisaruanne, kus ei käsitletud detail- ega üldplaneeringut, mistõttu oli magistritöö autori arvates nimetatud eksperthinnangus õigusliku lubatavuse test puudulik ja esines oluline puudus. Ehitus- ja kasutuslubade info oli kõigis loetud eksperthinnangutes välja toodud. Ehitusõiguse analüüsi tulemusena esines kahes vaadeldud hindamisaruandes täiendavat ehitusõigust, millega hindamistulemuse leidmisel arvestati ja leiti hinnatava vara õiguslikult lubatavale primale kasutusele vastavalt kõrgeim väärtus. Käesoleva töö autori hinnangul oleks saanud täiendavat ehitusõigust kirjeldada veel kahes loetud eksperthinnangus, kus ehitusõigus ei olnud planeeringutes lubatavaga täies mahus realiseeritud. Seega hinnanguliselt oli õigusliku lubatavuse test täielikult täidetud kümnes analüüsitud eksperthinnangus. Ülejäänud kolmes oli ehitusõiguse analüüs puudulik või puudus detail- ja üldplaneeringu ülevaade, mistõttu ehitusõigust analüüsida võimalik ei olnud. Puudulik ehitusõiguse analüüs võib hinnatavate varade parima kasutuse määramisel avaldada otsest mõju turuväärtuse kujunemisele, mistõttu peab magistritöö autor selle sisustatust elamu või suvilaga hoonestatud kinnistute puhul oluliseks osaks õiguslikult lubatava parima kasutuse kujunemisel.

Õigusliku lubatavuse testile järgnes loetud elamute või suvilate hindamisaruannetes füüsilise võimalikkuse test. Füüsilist võimalikkust oli analüüsitavates eksperthinnangutes kirjeldatud läbi hoone konstruktsioonide, tehnosüsteemide, siseviimistluse seisukorra ning hoone ruumiplaneeringu. Juhtudel, kus kinnistul paiknesid ka abihooned oli nende üldseisukorda samuti kommenteeritud. Ühes loetud eksperthinnangus esines hoone välis- ja siseviimistluse ning konstruktsioonide seisukorra kirjelduse puudumist, mis magistritöö autori arvates tähendas ühe parima kasutuse testi tegemata jätmist, mistõttu on tegemist olulise puudusega. Loetud töodes esines kuuel korral renoveerimis- või värskendamisvajadust, kuid sarnaselt korteritega, ei olnud hindajad andnud hinnanguid renoveerimiseks või värskendamiseks vajalike tööde ajalise raamistiku ega maksumuse kohta. Kuue analüüsitud hoonestatud maa eksperthinnangu puhul saab sel põhjusel füüsilise võimalikkuse testi lugeda vaid osaliselt läbituks, ja ühel juhul ei olnud füüsilise võimalikkuse testi läbitud. Ülejäänud analüüsitud töodes oli seisukordade kirjeldus piisav, et füüsilise võimalikkuse test läbida. Tulenevalt testi läbimata jätmisest ei saa töö autori hinnangul eksperthinnangute koostajad anda piisavalt sisustatud parima võimaliku kasutuse hinnangut, et vara kõrgeimat väärtust määrata, ja seetõttu on füüsilise võimalikkuse sisustatus hoonestatud maa turuväärtust mõjutav tegur.

Finantsmajandusliku otstarbekuse test järgnes loetud hindamisaruannetes füüsilise võimalikkuse testile. Kõigi elamu või suvilatega hoonestatud maa eksperthinnangute valimis olnud hindamisaruannete puhul on tegemist mitte tulutootvate varadega. Seetõttu kasutati analüüsitud eksperthinnangutes finantsmajandusliku otstarbekuse testi läbimiseks majandusanalüüsi, millele järgnes turuülevaade. Seitsmes eksperthinnangus oli majandusülevaadet valdavas osas käsitletud sarnaselt korteritega, kus oli välja toodud lakooniline Eesti Panga poolt välja antav makromajanduskommentaar. Kuues eksperthinnangus oli toodud majanduskommentaari, mis põhines lisaks Eesti Panga makromajanduskommentaari ka kinnisvarabüroode siseinfole, erinevatel rahandusministeeriumi väljaannetel, Maksu- ja Tolliametil, ja statistikaameti informatsioonil. Magistritöö autori arvates oli kuues eksperthinnangus esitatud lisaks makromajanduskommentaari ka teistel allikatel põhinev majandusülevaade sisustatum, kui seitsmes ainult Eesti Panga makromajanduskommentaari põhineva infoiga eksperthinnangus. Neljas loetud eksperthinnangus järgnes majandusülevaatele kogu Eesti kinnisvaraturu ülevaade, millele omakorda järgnes ülevaade piirkonna kohta, kus vara turul

konkureerib ja turustatavuse analüüs. Ülejäänud eksperthinnangutes oli välja toodud majandusülevaate järgselt maakonna turuülevaade, sellele järgnes vara konkureeriva turupiirkonna informatsioon ning turustatavuse analüüs. Sarnaselt korteritele oli finantsmajandusliku otstarbekuse test läbitud kõigis loetud eksperthinnangutes piisava sisustatusega, et anda hinnang väärtusele, mis vastab finantsmajanduslikult otstarbekaimale kasutusele.

Maksimaalne tootlikkus oli sarnaselt korteritele samuti tagatud sisustatud finantsmajandusliku otstarbekuse testiga. Põhjuse, et tegemist oli tulu mittetootvate varadega ei olnud vajalik analüüsitud hindamisaruannetes maksimaalse tootlikkuse testile peale finantsmajandusliku otstarbekuse testi korrektset läbimist täiendavat tähelepanu pöörata. Täiendavalt tuli maksimaalset tootlikkust analüüsida juhtudel, kus varadel esines alternatiivseid kasutusi, mis olid finantsmajanduslikult otstarbekad. Maksimaalset tootlikkust oli täiendavalt analüüsitud kolmes loetud hoonestatud maa eksperthinnangus, mis põhines töö koostajate hinnangul, et läbi millise kasutuse saavutab vara kõrgeima väärtuse.

Kümnes loetud eksperthinnangus pidasid töö koostajad varade parimaks kasutuseks olemasoleva kasutuse jätkamist. Nendest ühel juhul oli välja toodud ka alternatiivne kasutus, kuid tekkis vastuolu õigusliku lubatavusega (planeeringus sätestatu ei lubanud kaalutud alternatiivset kasutusfunktsiooni), mistõttu alternatiivset kasutust otstarbekaks ei peetud. Siinkohal juhib magistritöö autor tähelepanu, et analüüsitud alternatiivse kasutusfunktsiooni puhul ei olnud välja toodud, kas on võimalus, et planeeringus sätestatu tulevikus muutub, ja kas vara parimaks kasutuseks võiks tulevikus kujuneda alternatiivne kasutus, mistõttu ei ole alternatiivsete kasutuste analüüs lõplikult täidetud.

Valimis oli kolm eksperthinnangut, milles vara parima kasutuse analüüsi tulemusena selgus, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolevate parenduste lammutamine ja kinnistute kasutamine uuel sihtotstarbel, kuna antud juhtudel olid kinnistutel paiknevad parendused amortiseerunud ja vajasid eksperthinnangute koostajate arvates ebaotstarbekalt suuri lisainvesteeringuid, et olemasolevat kasutust jätkata. Nendest kolmest hoonestatud maa eksperthinnangust oli alternatiivse kasutusfunktsioonina olemasoleva kasutamise jätkamine välja toodud kahel korral, kuid mõlemal juhul ei pidanud eksperthinnangu koostanud hindajad seda otstarbekaks, kuna turunõudlus sarnaste varade vastu oli hinnanguliselt madal, ja varad saavutaks kõrgema väärtuse läbi muudetud sihtotstarbe.

Sarnaselt analüüsitud korterite eksperthinnangutega esinesid olulised puudused õigusliku lubatavuse ja füüsilise võimalikkuse testide läbimisel, ning väiksemad puudused füüsilise võimalikkuse ja finantsmajandusliku otstarbekuse testide läbiviimisel. Õigusliku lubatavuse testi puhul puudus ühes hindamisaruandes planeeringute kirjeldus, mistõttu oli vaatlemata jäetud täiendav ehitusõigus. Täiendav ehitusõigus võib parima võimaliku kasutuse määramisel osutada õiguslikult lubatavat kõrgeimat väärtust mõjutavaks teguriks. Füüsilise võimalikkuse testi puhul ei kirjeldatud ühel juhul välis- ning siseviimistluse ja konstruktsioonide seisukorda ja kõigil juhtudel, kus hindajad olid välja toonud renoveerimise või iganemise kõrvaldamise vajaduse, ei mainitud iganemise ja/või renoveerimise kõrvaldamise ajalist raamistikku ega maksumust. Eelpool nimetatust tulenevalt tekib vastuolusid nii füüsilise võimalikkuse kui finantsmajandusliku otstarbekusega, kuna eelnimetatu väljatoomine on standardile vastavalt mõlema testi läbimise eelduseks. Hindamise tavapraktikas peab autor seda pigem väiksemaks puuduseks. Arutletu põhjal järeldab magistr töö autor, et parima kasutuse analüüsi, ja selleks ettenähtud testide läbimise sisustatus avaldab otseselt mõju hinnatavate suvilate või elamutega hoonestatud maade turuväärtusele.

### **3.4 Hoonestamata eluotstarbeline maa**

Hoonestamata eluotstarbelise maa<sup>5</sup> näol on tegemist parendamata varadega. Parendamata varade parima kasutuse analüüsi määramise protsessi, selle eeldusi, ning selleks ettenähtud testide läbimist on täpsemalt kirjeldatud punktides 2.1-2.6. Hoonestamata maa parima kasutuse analüüsi tulemusena tuleb vastata eelnevalt punktis 2.1 toodud küsimustele:

- a. kas parenduste vajadus esineb või mitte;
- b. kui parenduste vajadust ei esine, siis missuguste tingimuste täitmisel oleks parenduste tegemine rahaliselt tasuv;
- c. kui parendusi teha, mis parenduste läbi saavutab vara kõrgeima väärtuse.

Parima võimaliku kasutuse määramiseks on samuti tarvilik läbi teha punktis 2.1 kirjeldatud neli testi. Hoonestamata maa hindamisel läbi viidavad testid erinevad pisut korterite ja

---

<sup>5</sup> Edaspidi on hoonestamata eluotstarbeline maa nimetatud ka hoonestamata maa ja krunt.

hoonestatud maade puhul kasutatud testidest. Parendamata maade parim kasutus on Rabiński (2007: 40) sõnul olemasolev või tulevane kasutus vastavalt kindlale kasutajale, ja kindlale kasutuse ajahetkele, mis on finantsmajanduslikult otstarbekas ja mis läbi parendamata maa saavutab kõrgeima hetkeväärtuse. Hoonestatud maade ja korterite parima kasutuse analüüsist erineb hoonestamata maade parima kasutuse analüüs selle poolest, et testitakse alternatiivseid kasutusi, leidmaks füüsiliselt võimalikest ja õiguslikult lubatavatest kasutustest finantsmajanduslikult otstarbekaim kasutus, selle asemel, et testida olemasolevat kasutust.

Õigusliku lubatavuse testi läbiviimiseks olid kruntide puhul loetud hindamisaruannetes vaatluse all sihtotstarve (üld- ja detailplaneeringu vastavus), kehtivad ehitusnõuded (üldplaneeringus ja detailplaneeringus sätestatu), muinsus- ja keskkonnanõuded (üldplaneering, detailplaneering ja olemasolu korral ka miljööväärtuslikud planeeringud), ja eraõiguslikud piirangud. Füüsilise võimalikkuse testi läbimiseks oli loetud eksperthinnangutes kirjeldatud pindala, kuju, reljeefi, juurdepääsu, infrastruktuuri, müra ja saastatust, tehnosüsteemide kättesaadavust, looduskatastroofide esinemise ohtu ning haljastust. Sarnaselt korterite ja hoonestatud maade finantsmajandusliku otstarbekuse testile oli ka kõigi loetud hoonestamata eluotstarbelise maa eksperthinnangute puhul tegemist mitte tulutootvate varadega, mistõttu põhines test majandusülevaatel, turuanalüüsil ja turustatavuse analüüsil. Viimaste põhjal analüüsiti vara hüvesid turu kontekstis. Maksimaalse tootlikkuse test viidi läbi samuti sarnaselt korterite ja hoonestatud maade eksperthinnangutega. Analüüsitud hindamisaruannetes peeti maksimaalselt tootlikumaks kasutusi, mis olid õiguslikult lubatavad, füüsiliselt võimalikud, finantsmajanduslikult otstarbekad, ja mis läbi varad kõrgeima väärtuse saavutasid.

Valimis on 10 hoonestamata maad, mis erinevad oma asukohalt, sihtotstarbalt, pindalalt, reljeefsuselt, piirangutelt ja teistelt teguritelt. Järgnevalt on kirjeldatud hoonestamata eluotstarbelise maa hindamisaruannetes läbi viidud teste, testide sisustatust, parima kasutuse analüüsi läbiviimist, sisustatust, ning sisustatuse mõju turuväärtusele.

Analüüsitud kruntide eksperthinnangutes oli füüsilise võimalikkuse test ja õigusliku lubatavuse test tehtud paralleelselt. Vaheldumisi esines kõigis loetud hindamisaruannetes nii õigusliku lubatavuse kui ka füüsilise võimalikkuse aluseks olnud parameetrite analüüsi, mistõttu järgnevalt kirjeldatakse teste korterite ja hoonestatud maadega samas järjekorras.



Esmalt on magistritöös kirjeldatud õigusliku lubatavuse testi. Nimetatud testi läbimiseks oli kõigis loetud hindamisaruannetes välja toodud olemasolev sihtotstarve, üldplaneering ja olemasolu korral ka detailplaneering. Olemasolevat sihtotstarvet oli esmalt võrreldud üldplaneeringus sätestatud maa juhtfunktsiooniga. Sihtotstarbe ja juhtfunktsiooni kattumisel ja detailplaneeringu olemasolu korral oli kirjeldatud olemasolevat ehitusõigust. Juhtfunktsiooni ja sihtotstarbe erineisel oli analüüsitud detailplaneeringu olemasolu korral detailplaneeringuga sätestatud sihtotstarvet ning detailplaneeringu puudumisel uue detailplaneeringu algatamise vajadust sihtotstarbe muutmise eesmärgil. Keskkonnanõuete analüüs oli eksperthinnangutes detailplaneeringute ja üldplaneeringute kirjelduse läbi täidetud. Üheski analüüsitud eksperthinnangus miljööväärtuslikku planeeringut ega eraõiguslikke piiranguid ei esinenud, seega ei olnud nende täiendav analüüsimine üheski loetud hindamisaruandes vajalik. Kolmes analüüsitud eksperthinnangus oli hindajate poolt välja toodud uue detailplaneeringu vajadus. Selle põhjusteks oli kahel juhul olemasoleva sihtotstarbe erinemine maa juhtfunktsioonist üldplaneeringu alusel, millest tulenevalt esines detailplaneeringu algatamise vajadus. Ühel juhul oli välja toodud, et olemasolevas detailplaneeringus sätestatu oli vastuolus õigusliku lubatavuse ja finantsmajandusliku otstarbekuse testiga, sest olemasolevas detailplaneeringus määratud kasutus ei ole maa juhtfunktsiooniga kooskõlas ja vabaturu turuosaliste jaoks atraktiivne. Vara õiguslikult lubatavaks parimaks kasutuseks oli hindajate hinnangul uue detailplaneeringu algatamine, ja seeläbi sihtotstarbe muutmine vastavalt üldplaneeringus lubatule. Ühes loetud hindamisaruandes oli analüüsitud ka tulevikus planeeringu alusel lubatavat ja toodud välja selle võimalik mõju olemasolevale kasutusele. Tuleviku perspektiivi oli käesoleva töö autori hinnangul analüüsitud hindamisaruannetes käsitletud vähesel määral, kuid põhjusel, et enamik loetud hindamisaruannetes käsitletud varadest piirnesid sarnase maakasutusega varadega, ei avaldunud selle mõju otseselt hindamistulemustes. Magistritöö autori hinnangul oli eeltoodu põhjal õigusliku lubatavuse test korrektselt läbitud kõigis analüüsitud eksperthinnangutes. Põhjaliku sihtotstarbe, üld-, detail- ja miljööväärtusliku planeeringu, keskkonnanalüüsi, ning eraõiguslike piirangute analüüsi tulemusena on hindajatel võimalik määrata õiguslikult lubatavad kasutused, mistõttu on õigusliku lubatavuse testi aluseks oleva ning testi läbiviimise sisustatus avaldab otseselt mõju hinnatavate varade õiguslikult lubatava kõrgeima väärtuse kujunemisele.

Järgnevalt on vaatluse all füüsilise võimalikkuse testi läbimine. Füüsilise võimalikkuse testi läbimiseks oli eksperthinnangutes kirjeldatud kruntide pindala, kuju, reljeefi, juurdepääsu, infrastruktuuri, müra- ja õhu saastatuse taset, tehnosüsteeme, looduskatastroofide esinemise ohtu ja haljastust. Looduskatastroofide esinemise ohtu oli kirjeldatud vaid ühes analüüsitud eksperthinnangus. Mürataset ja õhu saastatust oli käsitletud kuues loetud hindamisaruandes. Ülejäänud testi eelduseks olnud eelnimetatud füüsilistest omadustest olid kõigis eksperthinnangutes piisavalt sisustatult kirjeldatud, et anda põhjendatud hinnang vara füüsiliselt võimalikult parimale kasutusele. Mõningate analüüsitud eksperthinnangute puhul oli füüsilise võimalikkuse test tehtud väheste puudustega, kuid nimetatud puudused olid magistritöö autori hinnangul minimaalsed ja otseselt füüsilise võimalikkuse testi läbimist ei takistanud. Eeltoodu põhjal saab järeldada, et kruntide füüsiliste omaduste esitamise ja analüüsimise sisustatus avaldab mõju füüsiliselt võimalikule parimale kasutusele ja seeläbi ka turuväärtusele.

Füüsilise võimalikkuse ja õigusliku lubatavuse testidele järgnes analüüsitud eksperthinnangutes finantsmajandusliku otstarbekuse test. Finantsmajandusliku otstarbekuse test oli ka hoonestamata maa eksperthinnangutes tehtud sarnaselt korterite ja hoonestatud maa eksperthinnangutega, sest ükski valimis olev hinnatud vara ei olnud tootlik ega tulu teeniv. Esmalt oli kõigis loetud hindamisaruannetes välja toodud majandusülevaade. Ühes analüüsitud eksperthinnangus oli majanduskommentaari rohkem kui ühe allika põhjal koostatud ja ülevaatlik. Teistes loetud eksperthinnangutes põhines majanduskommentaari Eesti Panga makromajanduskommentaari, mis on magistritöö autori alusel lakooniline ja sisaldab majandusolukorra täpsemaks kirjeldamiseks liiga vähe informatsiooni. Majandusülevaatele järgnes ühes analüüsitud hindamisaruandes kogu Eesti kinnisvara turuülevaade, turustatavuse analüüs ja pakkumisinfo. Üheksas vaatluse all olnud eksperthinnangus oli majanduskommentaari järgselt kirjeldatud maakonna hoonestamata maade turgu, millele järgnes turusegmendi ülevaade, turustatavuse analüüs ja pakkumisinfo. Üldjoontes võib magistritöö autori arvates finantsmajandusliku otstarbekuse testi pidada läbituks, kuid majandusülevaate ja turuülevaate sisustatus kõigis loetud hoonestamata maade hindamisaruannetes oli kesine, ning võib turunõudluse kirjeldamiseks ja finantsmajanduslikult otstarbekaima parima kasutuse määramiseks olla ebapiisav.

Sisustatud finantsmajandusliku otstarbekuse test on maksimaalse tootlikkuse testi aluseks, sest mitte tulutootvate varade puhul on maksimaalselt tootlikum kasutus see, mille

tulemusena vara omandab kõrgeima väärtuse, arvestades kasutusega seotud riske. Täiendavalt tuli sarnaselt hoonestatud maade eksperthinnangutes tehtud maksimaalse tootlikkuse analüüsile seda analüüsida juhtudel, kus hinnatavatel varadel esines alternatiivseid kasutusi, mis olid läbinud kolm eelnevat testi. Maksimaalset tootlikkust oli täiendavalt analüüsitud ühes loetud hoonestamata maa eksperthinnangus, sest hinnatava vara parimaks kasutuseks hinnati sihtotstarbe muutmine läbi uue detailplaneeringu algatamise ja alternatiivse võimalusena oli välja toodud olemasoleva kasutamise jätkamine, mida ei peetud põhjendatuks, sest olemasolev kasutus ei olnud finantsmajanduslikult otstarbekas. Alternatiivseid kasutusi ei olnud parima kasutuse analüüsis kordagi mainitud viies analüüsitud eksperthinnangus, mida magistritöö autor peab parima kasutuse analüüsi puuduseks. Juhtudel, kui alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduvad, tuleks see käesoleva töö autori hinnangul selgelt välja tuua. Hindamisaruannetes puudus ka täiendav hinnang sellele, kas planeeringutes sätestatu võib tulevikus muutuda, ja kuidas selliste muutuste esinemise mõju avalduks turuväärtuse kujunemisel.

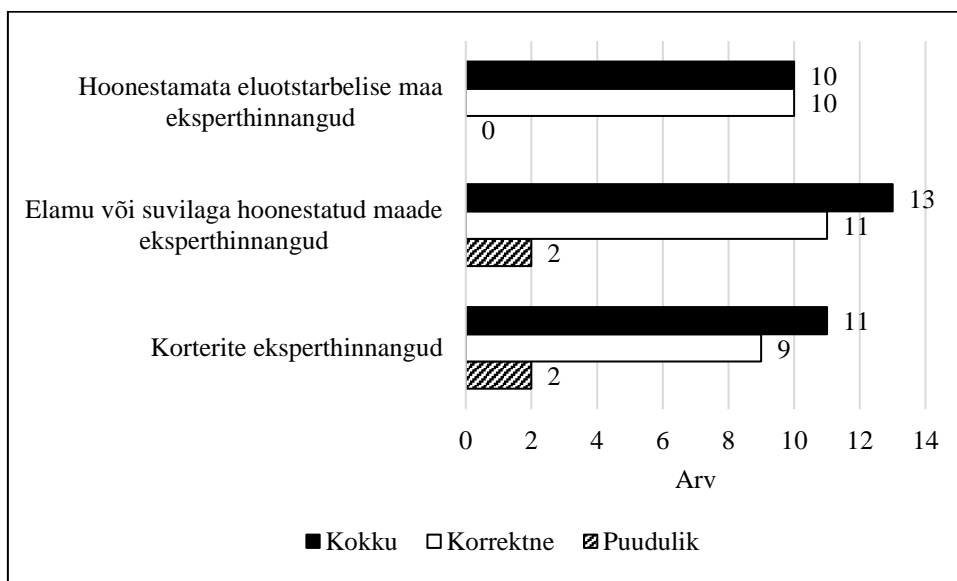
Kolmes loetud eksperthinnangus oli välja toodud, et vara saavutab parima kasutuse läbi uue detailplaneeringu algatamise sihtotstarbe muutmise eesmärgil. Nendes hindamisaruannetes oli turuväärtus leitud seda võimalust arvestades, mis kajastub otseselt hindamistulemuses.

Analüüsitud eksperthinnangute põhjal järeldab magistritöö autor, et hoonestamata eluotstarbelise maa parima kasutuse analüüsi läbiviimise, ja selleks tehtavate testide sisustatus avaldab mõju turuväärtusele ja selle kujunemisele. Testide läbiviimisel loetud hoonestamata maa eksperthinnangutes esines väiksemaid puudusi, kuid sellest olenemata olid kõik parima kasutuse analüüsi määramiseks tehtavad testid korrektselt läbi viidud, ja üldjuhul piisavalt sisustatud, et saaks määrata varale kõrgeima väärtuse.

### **3.5 Arutelu ja järeldused**

Magistritöös analüüsiti Eesti kinnisvarabüroode kutseliste hindajate koostatud eksperthinnanguid. Valimis oli 34 eluotstarbelise kinnisvara eksperthinnangut, ja valimi sisu kujunes magistritöö autorile eksperthinnangute kättesaadavuse põhjal. Analüüsiti 11 korteri, 13 elamu või suvilaga hoonestatud maa ja 10 hoonestamata eluotstarbelise maa hindamisaruandeid, mille põhjal kirjeldati parima kasutuse analüüsi kujundamiseks tehtud

testide sisustatust, ja anti hinnanguid parima kasutuse määramise kriteeriumite täitmisele. Kriteeriumite täitmise põhjal analüüsiti määratud parimat võimalikku kasutust, võttes arvesse eelnevalt teises peatükis kirjeldatud teoreetilist tausta ning vaadeldi, kuidas on arvestatud testidest tulenevate kriteeriumite realiseerumist ja kirjeldamist läbi alternatiivsete kasutuste. Järgnevalt on joonisel viis toodud magistritöö autori antud hinnangud analüüsitud eksperthinnangutes parima kasutuse määramise testide korrektsusele ja puuduste esinemisele.



**Joonis 5.** Analüüsitud eksperthinnangutes parima kasutuse määramise korrektsus ja puuduste esinemine vara liigi põhiselt (autori koostatud).

Kogu valimist esines neljas analüüsitud eksperthinnangus parima kasutuse määramisel suuremaid puudusi, mille täiendaval analüüsimisel võib esineda hinnatavatel varadel alternatiivne kasutus, mis läbi varad saavutaks kõrgeima väärtuse. Suuremad puudused avaldusid õigusliku lubatavuse ja füüsilise võimalikkuse testide läbiviimisel, kus puudusid vastavalt planeeringute ja varade oluliste osade füüsiliste omaduste kirjeldused. Kahes korteri eksperthinnangus, ja ühes elamu või suvilaga hoonestatud maa eksperthinnangus esines planeeringute kirjelduste puudumist, mida magistritöö autor peab õigusliku lubatavuse testi aluseks. Ühes hoonestatud maa hindamisaruandes esines hoone füüsiliste omaduste kirjelduse puudumist, mida magistritöö autor peab samuti oluliseks puuduseks. Finantsmajandusliku otstarbekuse ja maksimaalse tootlikkuse testid olid üldjuhul tehtud korrektselt, ning suuremaid puuduseid ei esinenud valimist üheski eksperthinnangus. Suuremate puuduste esinemisel ei olnud magistritöö autori hinnangul parima võimaliku

kasutuse määramiseks tehtud testid piisavalt sisustatud, et anda põhjendatud väärtuse hinnang, mistõttu nendel juhtudel ei olnud ka parima kasutuse analüüs korrektne.

Ülejäänud eksperthinnangutes esines testide läbiviimisel mõningatel juhtudel väiksemaid puudusi, kuid seda hindamisaruannete põhiselt välja tuua magistr töö autor otstarbekaks ei pea. Väiksemaid puuduseid esines kõigi korterite, ligikaudu poolte hoonestatud maade ja enamiku hoonestamata maade eksperthinnangutes. Väiksemate puudustena parendatud varade puhul esines renoveerimisvajaduse ja iganemise kõrvaldamise vajaduse välja toomisel tehtavateks töödeks vajaliku maksumuse ning ajalise raamistiku puudumist. Nii parendatud kui ka parendamata varade puhul täheldati majandusülevaadete lakoonilisust ja info vähesust. Lisaks eelnimetatule esines vähesel määral ka hoonestamata maade füüsiliste omaduste puudulikkude kirjeldamist. Väiksemate puuduste esinemise põhjuseks peab magistr töö autor kinnisvarabüroode erinevaid arusaamu EVS-875 standardites hindamisaruannete struktuurilistele ülesehitusele esitatud nõuetest.

Kõige rohkem puuduseid esines parendatud varade eksperthinnangutes. Suuremaid puuduseid esines kahel korral nii korterite kui ka hoonestatud maade eksperthinnangutes. Hoonestamata maade eksperthinnangutes suuremaid puuduseid ei esinenud, tuli ette majandusülevaate lakoonilisust ja füüsilise võimalikkuse testi läbimisel füüsiliste omaduste kirjeldamata jätmist, kuid üldiselt olid parima kasutuse analüüsi määramise testid täidetud piisavalt sisustatult, et parim võimalik kasutus oleks põhjendatud. Väiksemaid puuduseid esines kõigi korterite eksperthinnangutes, ja ligikaudu poolte hoonestatud maade eksperthinnangutes. Eelnevalt toodu põhjal järeldeb autor, et Eesti kinnisvarabüroode kutseliste hindajate poolt läbitakse parima kasutuse analüüsi määramiseks kasutatavaid teste ja määratakse varadele parim võimalik kasutus sisustatumalt parendamata varade puhul.

Analüüsi tulemusena selgus, et mida üksikasjalikumalt läbitakse eluotstarbelise kinnisvara parima kasutuse analüüsi määramise testid, ehk vara füüsiliste omaduste kirjeldus, kehtivate planeeringute ja ehitusnõuete analüüs, koostatakse majandusülevaade ja turuanalüüs, seda täpsemalt saavad hindajad määrata hinnatavatele varadele parima kasutuse. Eelnimetatu põhjal võib ka öelda, et varade kõrgeim väärtus saavutatakse läbi korrektselt analüüsitud õiguslikult lubatava, füüsiliselt võimaliku, ja finantsmajanduslikult otstarbeka olemasoleva või alternatiivse kasutuse, mis peab põhinema piisavalt sisustatud parima kasutuse analüüsil. Alternatiivsete kasutuste esinemist ja puudumist tuleb magistr töö autori hinnangul samuti

hindamisaruanne parima kasutuse analüüsi punktis selgelt välja tuua põhjusel, et lugeja saaks aru, kas hindaja on alternatiivseid kasutusi analüüsinud või mitte. Eeltoodu põhjal jõudis magistr töö autor järeldusele, et parima võimaliku kasutuse analüüsi ning selle tarbeks läbi viidavate testide sisustatus avaldab mõju hinnatavate varade turuväärtusele ja seeläbi on magistr töö eesmärk täidetud.

## KOKKUVÕTE

Antud magistritöö eesmärk oli uurida, kuidas Eesti kinnisvarabüroode kutselised kinnisvara hindajad, sh töö autor, lähenevad parima kasutuse sisustatusele ja võimaliku parima kasutuse analüüsile kinnisvara hindamistoimingu läbiviimisel ning kuidas avaldub parima kasutuse analüüsi ja selle määramiseks kasutatavate testide sisustatuse mõju turuväärtusele. Töö eesmärgi saavutamiseks anti esmalt ülevaade kinnisvara hindamise teoreetilisest taustast, keskenduses eelkõige parima võimaliku kasutuse analüüsile, ja selle määramiseks tehtavatele testidele.

Empiirilises osas seostati teoreetiline taust Eesti kinnisvarabüroode kutseliste hindajate koostatud ja kinnitatud kinnisvara eksperthinnangutega eluotstarbelise kinnisvara vaatepunktist. Empiirilise osa valim koosnes 34 korteri, elamu või suvilaga hoonestatud maa ja hoonestamata eluotstarbelise maa eksperthinnangust. Valimi kujunemisel sai määravaks hindamisaruannete kättesaadavus magistritöö autorile, mis oli piiratud, sest EKHÜ ei jaganud auditeerimise andmeid ning hindamisaruannetes oleva avaldamist keelava klausli tõttu.

Nimetatud eksperthinnangutes uuriti parima võimaliku kasutuse analüüsi ja selle määramiseks läbitavate testide sisustatust loetud hindamisaruannetes, ning kirjeldati testide läbimisel esinenud puuduseid. Puuduste esinemisel anti hinnang, kas parima võimaliku kasutuse määramiseks tehtavate testide, ja parima kasutuse analüüsi sisustatus avaldab mõju turuväärtusele, ja kas antud turuväärtuse hinnang on põhjendatud.

Parima võimaliku kasutuse analüüsi määramiseks kasutati analüüsitud eksperthinnangutes nelja testi: a) õiguslik lubatavus; b) füüsiline võimalikkus; c) finantsmajanduslik otstarbekus; d) maksimaalne tootlikkus. Parima kasutuse analüüsimisel tehtavate testide sisu määras varade jagunemine parendatud ja parendamata varadeks. Parendatud varade puhul testiti olemasoleva kasutuse vastavust parimale võimalikule kasutusele, ning parendamata varade puhul testiti alternatiivsete kasutuste vastamist parimale võimalikule kasutusele.

Analüüsi tulemusena selgus, et kogu valimist neljas eksperthinnangus esines parima kasutuse analüüsi testide läbimise eelduseks olevate planeeringute ja hoonete füüsiliste

omaduste kirjelduses olulisi puudusi. Kahe korteri ning kahe elamu või suvilaga hoonestatud maa eksperthinnangus esines puuduseid õigusliku lubatavuse või füüsilise võimalikkuse testi läbimiseks, millest tulenevalt ei olnud parima kasutuse analüüs nendes hindamisaruannetes lõplikult täidetud. Nende puuduste sisu oli vastavalt planeeringute kirjeldamise puudumine või hoone füüsiliste omaduste kirjelduse ja hinnangute puudumine. Hoonestamata maade eksperthinnangutes suuremaid puudusi ei esinenud. Oluliste puuduste esinemise tõttu ei olnud neljal juhul magistritöö autori hinnangul parima kasutuse analüüs piisavalt sisustatud, et anda põhjendatud väärtuse hinnang.

Väiksemaid puudusi esines kõigi korterite eksperthinnangutes, ligikaudu poolte hoonestatud maade eksperthinnangutes ja enamikes hoonestamata maade eksperthinnangus. Suurema osa eluotstarbelise vara hindamisaruannete puhul täheldati väiksema puudusena majandusülevaate lakoonilisust ja info vähesust. Korterite ja hoonestatud maade eksperthinnangutes esines väiksemate puudustena kõige rohkem remondivajaduse või iganemise kõrvaldamiseks vajalike kulutuste ja ajalise raamistiku käsitlemise puudumist. Hoonestamata maade hindamisaruannetes esines väiksemate puudustena kõige rohkem looduskatastroofide esinemise võimaluse kirjelduste puudumist ning valimist ligikaudu poolte hoonestamata maade hindamisaruannete puhul mõne üksiku füüsilise omaduse kirjelduse puudumist.

Magistritöö autori hinnangul esines lisaks väiksematele puudustele olulisi puuduseid vaid parendatud varade eksperthinnangutes. Parendamata varade eksperthinnangutes esines ainult väiksemaid puuduseid, olulisi puuduseid ei esinenud. Nimetatu põhjal järeldas magistritöö autor, et Eesti kinnisvarabüroode kutseliste hindajate poolt läbitakse parima kasutuse analüüsi määramiseks kasutatavaid teste, ja määratakse varadele parim võimalik kasutus sisustatumalt parendamata varade puhul.

Kokkuvõtlikult saab öelda, et magistritöös püstitatud eesmärk täideti läbi hindamisaruannete parima kasutuse analüüsi ning selleks tehtavate testide sisustatuse eritluse. Analüüsitud hindamisaruannete põhjal selgus, et mida sisustatumalt kirjeldavad Eesti kinnisvarabüroode kutselised hindajad parima võimaliku kasutuse testide aluseks olevaid vara füüsilisi omadusi ja kehtivaid planeeringuid, ning viivad läbi ehitusnõuete analüüsi, majandusanalüüsi ja turuanalüüsi, seda täpsemalt on neil võimalik määrata parim võimalik kasutus. Valimi põhjal selgus, et parendamata varade parima kasutuse analüüsi ja selle tarbeks tehtavaid teste



läbitakse põhjalikumalt kui parendatud varade puhul. Testide sisustatuse põhjal järeldati, et parima võimaliku kasutuse analüüsi ja selle määramiseks läbi viidavate testide sisustatus avaldab mõju turuväärtusele ja selle kujunemisele. Samuti järeldati, et testide läbi viimisel esinenud oluliste puuduste esinemisel ei olnud antud väärtuse hinnangud piisavalt põhjendatud.

Magistritöös uuritud teemal on võimalik teostada täiendavaid uuringuid, eelkõige uurides teiste kinnisvara kasutusotstarvete parima võimaliku kasutuse analüüsi sisustatust ja selle mõju turuväärtusele. Lisaks eeltoodule on võimalik ka uuritavat piirkonda laiendada või kaasata lähteandmetena rohkem eksperthinnanguid, mida magistritöö autor antud töös EKHÜ otsuse tõttu auditeerimise andmeid mitte jagada ning eksperthinnangutes oleva hindamisaruannete avaldamist piirava klausli tõttu teha ei saanud.

## KASUTATUD KIRJANDUS JA MATERJALID

**Chen, Z., Hu, Y., Zhang, C. J., Liu, Y.** (2017). An Optimal Rubrics-Based Approach to Real Estate Appraisal. *Sustainability*, 19 p.

**Dixon, T., Thompson, B., McAllister, P., Martson A.,; Snow J.** (2005). Real estate and the new economy. The impact of information and communications technology. Blackwell Publishing, 419 p.

European Valuation Standards 2000, Fourth edition. (2000). Estate Gazette, 351 p.

European Valuation Standards, 9-th edition. (2020). The European Group of Valuation Associations (TEGoVA). London, 399 p.

**Fanning, S. F., Wright, L. T., Muenks, R. J.** (2018). Highest and Best Use and Property Rights - Does It Make a Difference? *The Appraisal Journal*, Summer 2018, pp. 171-191.

**Fanning, S.** (2005). Market Analysis for Real Estate: Concepts and Applications in Valuation and Highest and Best Use. Chicago: Appraisal Institute of Chicago, pp. 382.

**Finch, J. H., Casavant, R.** (1996). Highest and best use and the special purpose property. *The Appraisal Journal*, April 1996, pp. 195-198.

**Grzesik, C., Żróbek, R.** (2017). Shifting Positions on Hope Value. *Real Estate Management and Valuation*. vol. 25. no. 3. pp. 23-29. [e-ajakiri]  
<https://www.sciendo.com/article/10.1515/remav-2017-0019> (13.04.2021).

International Valuation Standards (IVS) 1-4. (1994). International Valuation Standards Committee. London.

International Valuation Standards (IVS). Effective date 31 January 2020. (2019). International Valuation Standards Council. London, 138 p.

**Katte, A.** (2019). Kinnisvara hindamise meetodite rakendamine Tallinna kesklinna büroopinna näitel. Bakalaureusetöö, Tallinna Tehnikaülikool, Majandusanalüüsi ja rahanduse instituut, Tallinn.

Kinnisvara hindamine (13. trükk). Eestikeelseks versiooniks mugandanud EKHÜ 2015. aastal. Originaal ilmunud 2008. aastal. Chicago: The Appraisal Institute of Chicago, 742 lk.

**Koepke, D. W.** (2019). Improving Market Analysis in Commercial Real Estate Appraisal Assignments. *The Appraisal Journal*, Winter 2019, pp. 11-26.

Krediidiandjate ja -vahendajate seadus (vastu võetud 18.02.2015, viimati jõustunud 14.12.2019). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122019009?leiaKehtiv> (15.05.2021).

- Kutse andmise kord kinnisvara noorehindaja, kinnisvara hindaja ja vara hindaja kutsetele. (2018). Kinnitatud Arhitektuuri, Geomaatika, Ehituse ja Kinnisvara kutseõukogu 16.05.2018 otsusega nr 6-14/13. [veebileht] <http://www.ekhy.ee/wp-content/uploads/2019/01/Kutse-andmise-kord.pdf> (12.04.2021).
- Kutsestandardid: kinnisvara hindaja, tase 6. (2018). Sihtasutus Kutsekoda. [veebileht] <https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/10718469> (12.04.2021).
- Kutsestandardid: kinnisvara noorehindaja, tase 5. (2018). Sihtasutus Kutsekoda. [veebileht] <https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/10718432> (12.04.2021).
- Kutsestandardid: vara hindaja, tase 7. (2018). Sihtasutus Kutsekoda. [veebileht] <https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/10718622> (12.04.2021).
- Lõhmus, K. (2016).** Parim kasutus kui kinnisvara hinda mõjutav tegur. Magistritöö, Eesti Maaülikool, Metsandus- ja maaehitusinstituut, Tartu.
- Maa hindamise seadus (vastu võetud 09.02.1994, viimati jõustunud 05.03.1994). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/185701?leiaKehtiv> (23.04.2021).
- Maakatastriseadus (vastu võetud 12.10.1994, viimati jõustunud 07.05.2020). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/106052020019?leiaKehtiv> (19.05.2021).
- Maamaksuseadus (vastu võetud 06.05.1993, viimati jõustunud 01.07.1993). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122020010?leiaKehtiv> (12.04.2021).
- Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele. (Vastu võetud 15.06.2016, viimati jõustunud 20.06.2016). *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/117062016008> (15.05.2021).
- Parli, R.** (2001). What's Financial Feasibility Got to Do With It? *The Appraisal Journal*. [e-ajakiri] <https://www.thefreelibrary.com/What%27s+Financial+Feasibility+Got+To+Do+With+It%3F-a080195044> (22.04.2021)
- Rabianski, J.** (2007). Focus on Real Estate Analysis: Comments on The Concept and Definiton of Highest and Best Use. *Real Estate Issues*, pp. 39-45. [e-ajakiri] <https://vc5.mckissock.com/vc5/vc/courses/621/Ch%205%20-%20HBU%20Concepts.pdf> (22.04.2021).
- Ratterman, M. R.** (2008). Highest and Best Use Problems in Market Value Appraisals. *The Appraisal Journal*, Winter 2008, pp. 23-25.
- RICS Valuation – Global Standards. Incorporating the IVSC International Valuation Standards. Issued November 2019, effective from 31 January 2020. (2019). The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). London, 258 p.
- Ring, A., Dasso, J.** (1981). Real Estate Principles and Practices. 9th edition. New Jersey: Prentice-Hall Inc, 742 lk.

- Spool, P., G.** (2013) Highest and Best Use Analysis. [veebileht] <http://www.workingre.com/highest-best-use-analysis-2/> (15.05.2021).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice and Advisory Opinions. 2005 Edition. Effective January 1, 2005. (2005). The Appraisal Standards Board (ASB). Washington, 238 p.
- Vara hindamine. (2015). Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted: Eesti standard EVS 875-1:2015. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-1-2015> (22.04.2021).
- Vara hindamine. (2015). Osa 2: Varade liigid: Eesti standard EVS 875-2:2015. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-2-2015> (12.04.2021).
- Vara hindamine. (2015). Osa 3: Hindamise alused: Eesti standard EVS 875-3:2015. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-3-2015> (12.04.2021).
- Vara hindamine. (2015). Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine: Eesti standard EVS 875-4:2015. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-4-2015> (12.04.2021).
- Vara hindamine. (2016). Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil: Eesti standard EVS 875-5:2016. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-5-2016> (12.04.2021).
- Vara hindamine. (2016). Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil: Eesti standard EVS 875-6:2016. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-6-2016> (12.04.2021).
- Vara hindamine. (2018). Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod: Eesti standard EVS 875-8:2018. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-8-2018> (23.04.2021).
- Vara hindamine. (2018). Osa 9: Tulumeetod: Eesti standard EVS 875-9:2018. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-9-2018> (23.04.2021).
- Vara hindamine. (2020). Osa 11: Võrdlusmeetod: Eesti standard EVS 875-11:2020. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-11-2020> (23.04.2021).
- Vara hindamine. (2016). Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil: Eesti standard EVS 875-12:2016. Tallinn: Eesti standardikeskus. [veebileht] <https://www.evs.ee/et/evs-875-12-2016> (12.04.2021).
- Ventolo, W. L., Williams, M. R.** (2001). Fundamentals of Real Estate Appraisal 8th Edition. Chicago: Dearborn Real Estate Education, lk 1-2.
- Wilson, D. C.** (1995). Highest and Best Use Analysis: Appraisal Heuristic versus Economic Theory. *The Appraisal Journal*, January 1995, pp. 11-26.

## **LISAD**

**Lisa 1.** Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, Sten Michelson  
sünniaeg (pp.kuu.aa) 01.03.1997,

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda koostatud lõputöö “parima võimaliku kasutuse sisustatus hindamisaruannete koostamisel ja selle mõju turuväärtusele”, mille juhendaja on Kaarel Sahk,

- 1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,
- 1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja
- 1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor \_\_\_\_\_

(allkiri)

Tartu, \_\_\_\_\_

(kuupäev)

---

**Juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta**

Luban lõputöö kaitsmisele.

\_\_\_\_\_  
(juhendaja nimi ja allkiri)

\_\_\_\_\_  
(kuupäev)