



Appraisal
Institute®

*Professionals Providing
Real Estate Solutions*

Kinnisvara hindamine

Eestikeelne väljaanne

13. TRÜKK



Kinnisvara hindamine

Eestikeelne väljaanne



**Appraisal
Institute®**

*Professionals Providing
Real Estate Solutions*

Appraisal Institute
200 W. Madison
Suite 1500
Chicago, 60606 Illinois
USA



EESTI KINNISVARA HINDAJATE ÜHING
THE ESTONIAN ASSOCIATION OF APPRAISERS
ANNO 1995

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing
Pärnu mnt 141
11314 Tallinn, Eesti

Autoriõigus © 2008, mittetulundusühing Appraisal Institute, Chicago, Illinois, USA. Kõik õigused kaitstud.

Teksti on eestikeelseks versiooniks mugandanud EKHÜ, kes vastutab ainu-
isikuliselt muganduse õigsuse eest.

Siinse raamatu lugejatele võivad huvi pakkuda ka Appraisal Institute'i alltoodud väljaanded:

- *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 4. trükk;
- *Appraising Residential Properties*, 4. trükk;
- *Study Guide to APPRAISING RESIDENTIAL PROPERTIES*;
- *The Appraisal of Rural Property*, 2. trükk;
- *Appraising Industrial Properties*;
- *Scope of Work*;
- *Market Analysis for Real Estate: Concepts and Applications in Valuation and Highest and Best Use*;
- *Real Estate Valuation in Litigation*, 2. trükk;
- *The Student Handbook to THE APPRAISAL OF REAL ESTATE*.

Kinnisvara hindamine

13. TRÜKK

Appraisal Institute • 200 W. Madison • Chicago, 60606 IL • www.appraisalinstitute.org
Appraisal Institute edendab üleilmseid standardeid, meetodikaid ja praktikat vara-
ökonoomika globaalse kutsealase arendamise teel.

Tegevjuht: Frederick H. Grubbe
Kommunikatsiooni- ja turundusdirektor: Hope Atuel
Publikatsioonide juht: Stephanie Shea-Joyce
Tehniline vanemkirjutaja: Michael McKinley
Tehniline toimetaja: Emily Ruzich
Raamatu kujunduse ja trükkimise juht: Michael Landis

Üksnes haridusotstarbeks

Siinses tekstis esitatud materjal väljendab arendajate ja läbivaatajate arvamusi ning vaateid. Ehkki Appraisal Institute'i (Hindamisinstituut) liikmed on kogu materjali üle vaadanud, ei ole selles Hindamisinstituudi toetatud ega heakskiidetud põhimõtted, v.a juhul kui juhatus on need kehtestanud kooskõlas Hindamisinstituudi põhikirjaga. Kuigi andmete ja teabe täpsuse tagamiseks on tehtud suuri pingutusi, ei taga Hindamisinstituut raamatus esitatud andmete ja muu teabe täpsust ega ajakohasust. Siinses õpikus esitatud põhimõtted ja järeldused võivad muutuda olenevalt kohtulahenditest ning kohalikest, osariigi ja föderaalsetest õigusaktidest või nende muudatustest.

Seda raamatut müüakse üksnes harival ja teavitaval eesmärgil, lähtudes arusaamast, et Hindamisinstituut ei anna õigus-, raamatupidamis- ega muud kutsenõu ega osuta vastavaid teenuseid. Siinse materjali sisu ei tohi käsitleda sellise nõu andmisena ega selliste teenuste pakkumisena. Kui on vaja eksperdi abi või teenuseid, peab lugeja nende saamiseks ise sobiva spetsialisti poole pöörduma.

Diskrimineerimisest hoidumise põhimõte

Hindamisinstituut toetab võrdseid võimalusi ja diskrimineerimisest hoidumist hindamiskutses ning tegutseb kooskõlas kehtivate föderaalsete, osariikide ja kohaliku õigusega.

© 2008 Appraisal Institute, Illinoisi osariigi mittetulundusühing. Kõik õigused kaitstud. Ühtegi siinse publikatsiooni osa ei tohi taasesitada, muuta, ümber kirjutada ega levitada elektrooniliselt ega muul viisil ilma Appraisal Institute'i eelneva kirjaliku loata.

Trükitud Ameerika Ühendriikides.

Kongressi Raamatukogu publikatsioonide kataloogiandmed

The appraisal of real estate – 13. trükk.

p. cm.

Sisaldab biblioviiteid ja registrit.

ISBN 978-0-922154-98-2

1. Real property – Valuation. 2. Personal property – Valuation. I. Appraisal Institute (U.S.)

HD1387.A663 2008
333.33'2–dc22

2008017000



Sisukord

	Eessõna	vii
	Eestikeelse väljaande eessõna	ix
1. peatükk	Kinnisvara ja selle hindamine.....	1
2. peatükk	Väärtuse olemus	15
3. peatükk	Hindamise alused	33
4. peatükk	Kinnisvaraturud	47
5. peatükk	Raha- ja kapitaliturud.....	79
6. peatükk	Kinnisomand ja omandiõigused	111
7. peatükk	Hindamistoiming	129
8. peatükk	Andmete kogumine	145
9. peatükk	Turu- ja turustatavuse analüüs.....	173
10. peatükk	Maa ja krundi analüüs	205
11. peatükk	Parenduste analüüs	231
12. peatükk	Parima kasutuse analüüs	277
13. peatükk	Võrdlusmeetod	297
14. peatükk	Võrdlev analüüs.....	315
15. peatükk	Võrdlusmeetodi rakendamine	345

16. peatükk	Maa ja krundi hindamine	357
17. peatükk	Kulumeetod	377
18. peatükk	Ehituskulude hinnang.....	395
19. peatükk	Kulumi leidmine	409
20. peatükk	Tulupõhine käsitus	445
21. peatükk	Tulude ja kulude analüüs	469
22. peatükk	Otsene kapitaliseerimine.....	499
23. peatükk	Tootluse kapitaliseerimine – teooria ja põhi- rakendused	519
24. peatükk	Diskonteeritud rahavoo analüüs ja eri- rakendused tootluse kapitaliseerimisel	539
25. peatükk	Väärtuste ühitamine.....	559
26. peatükk	Hindamisaruanne	567
27. peatükk	Hinnangu läbivaatus ja konsultatsioon	589
28. peatükk	Statistika hindamises	597
29. peatükk	Piiratud õiguste hindamine	633
30. peatükk	Hindamine finantsaruandluse eesmärgil.....	641
Lisa A	Kutsetegevus ja õigus	645
Lisa B	Finantsvalemid	657
	Bibliograafia	697
	Register.....	717



Eessõna

Raamatu „Kinnisvara hindamine” 13. trükk ilmub ajal, mil hindajad peavad litsentside ja sertifikaatide taotlemisel seisma silmitsi keeruliste turgude ning rangemate haridusnõuetega. Praeguses majanduskliimas on hindamisettevõtte arendamise ja säilitamise takistused hirmuäratavad, ent selle ebakindluse tingimustes saavad hindajad siiski arvestada sellega, et „Kinnisvara hindamine” jääb kutseala peamiseks teabe- ja viiteallikaks.

Üks oluline sündmus, mis on toimunud hindamiskutses pärast õpiku 12. trüki ilmumist, on uute õppekavanõuete kehtestamine Hindajate Kvalifikatsiooninõukogu poolt ja nende jõustumine 1. jaanuaril 2008. Need karmistavad märkimisväärselt haridusnõudeid, mis tuleb täita litsentsi ja sertifikaadi saamiseks, ning määratlevad uued sisuvaldkonnad, milles hindajad peavad oma pädevust näitama. Selle suure muudatuse ettevalmistamisel hindamishariduses tegi Hindamisinstituut täielikult ümber oma põhiõppekavad nii eluasemete kui ka üldhindajate jaoks. Paljud arendajad ja läbivaatajad, kes on andnud oma panuse Hindamisinstituudi uute õppekavade koostamisse, osalesid ka siinse õpiku retsenseerimises ja läbivaatamises, tagades kooskõla koolis õpetatava ning tekstis oleva vahel.

Näiteks uus ABQ põhiõppekava rõhutab statistika ja modelleerimise kasutamist hindamisel. Seetõttu pööratakse „Kinnisvara hindamise” värskes trükis suuremat tähelepanu statistikale, mis on tõstetud lisadest eraldi peatükki, milles käsitletakse varasemates trükkides tutvustatud

teooriat ja põhimõtteid pikemalt. Mujal tekstis esitatakse uusi vaatenurki andmestandarditega seotud teemade ja tänapäeva infotehnoloogia-vahendite kohta ning kirjeldatakse palju teabeallikaid, mida kinnisvara hindajad saavad 21. sajandil kasutada.

Samamoodi nagu infotehnoloogia on viimastel aastatel muutunud ka ehitusvõtted ja hoonete projekteerimine, sest majandusliku ja keskkonnanahoidlikkuse teemad on saanud laia kõlapinna. Hindajad koguvad ikka veel turuandmeid ja vaidlevad sobivate hindamismeetodite üle, mida rakendada energiasäästlike hoonete puhul, ent tulevikku arvestades sisaldab uus trükk ka arutelu säästva arhitektuuri ja arendustegevuse teemal, mis peaks andma mõtte- ja kõneainet eelseisvateks aastateks.

Vaadates tagasi hiljuti hindamiskutses ja ettevõtluses laiemalt toimunud muutustele, ilmneb, et halbade laenudest põhjustatud kriisi finantstagasilöögid on tabanud meid üsna lähedalt, mistõttu meenub 1980. aastate lõpu säästu- ja laenukriis. Laenamispõhimõtted, mis võimendasid turu hiljutist langust, võivad tunduda kogenud hindajatele liiga tuttavad ning vajadus kutsestandardite range järgimise ja eetilise tegutsemise järele on üha ilmsem. Finantsskandaalide ning auditeerimise ja raamatupidamise põhjalikuma analüüsi tingimustes avanevad kinnisvara hindajatele uued töövõimalused, mille puhul nad saavad kasutada oma kogemusi, koostades turupõhiseid õiglase väärtuse arvamusi raamatupidamisaruannete jaoks. „Kinnisvara hindamine” vaatab õiglase väärtuse põhimõtet ja finantsaruandluse tarbeks hindamist lähemalt.

Hindajate kutsestandardid arenevad aasta-aastalt. „Kinnisvara hindamine” 13. trükk kajastab ühtsete hindamisstandardite, Hindamisinstituudi kutse-eetika koodeksite ja rahvusvaheliste hindamisstandardite kehtivaid redaktsioone. Ehkki ükski õpik ei jõua pidada sammu nende dokumentide hilisemate täiendustega, sisaldab praegune väljaanne USA ühtsete hindamisstandardite viimaste aastate põhimuudatusi, pöörates eritähelpanu kinnisvara hindamisülesannete sobiva töö ulatuse leidmisele.

Viimase 18 kuu jooksul on mitukümmend autoriteetselt hindajat, haridustegelast ja konsultanti osalenud „Kinnisvara hindamine” 13. trüki koostamises. Nende suuremeelsete isikute nimed on toodud tänusõnades. Selles projektis vabatahtlikena osalenud retsensendid ja konsultandid näitasid selgelt üles usaldust ning pühendumust oma kutse ja teadmiste kogumi täiendamise suhtes, mida siinne õpik esindab. Nende jõupingutused on väga hinnatud ning nende teadmised õppetöös, kohtusaalis ja tööpõllul ilmnevad selgelt paljudes väiksemates ja suuremates täiendustes, mille lugejad neilt lehekülgedelt avastavad.

R. Wayne Pugh, MAI
2008, president
Hindamisinstituut



Eestikeelse väljaande eessõna

Kinnisvara väärtus moodustab arenenud maades peamise osa kõigi materiaalsete varade koguväärtusest, mis riigis asuvad. Muidugi on see riigiti erinev. Kinnisvara väärtus on olnud läbi aegade oluline küsimus ja jääb selleks ka tulevikus. Sellest, kuidas suurimaid materiaalseid rikkusi kasutatakse ja majandatakse, oleneb majanduse areng, keskkonna seisund ning kultuur.

Siinne raamat on mahult kõige põhjalikum eestikeelne käsitus, mis on seni varade hindamise teemal avaldatud. See väljaanne on vajalik neile, kes õpivad ja töötavad kinnisvara valdkonnas või muudes majandusharudes. See sobib õppevahendiks, käsiraamatuks ja lugemiseks kõigile huvilistele.

Raamat tugineb eeskätt USA kogemusele. Majandusseadused ja hindamisteooria on universaalsed kõigis vaba turumajandusega maades. Kuna õigussüsteem, mis reguleerib kinnisvara valdkonda Ameerika Ühendriikides, erineb Eesti ja ka Saksa või Skandinaavia regulatsioonist, oli selle osa tõlkimine suurim proovikivi. Nendes peatükkides, milles käsitletakse kinnisvaraga seotud õigusi, kirjeldatakse eelkõige USA regulatsiooni ja neid ei sobi lihtsustatult üle tuua käsitlusse, mis põhineb Eesti asjaõigusel. Raamatus antakse lugejale huvitav ülevaade USA regulatsioonist, mida saab võrrelda meie käsitlusega.

Ameerika Hindamisinstituut (American Appraisal Institute – AAI) on asutatud 1932. aastal ja sellesse kuulub ligi 22 000 varade hindamise spetsialisti (www.appraisalinstitute.org). AAI on üks suurimaid ja auto-

riteetsemaid asutusi hindamise metoodika, standardite, erialapraktika ning kutsenõuete alal kogu maailmas. Oleme tänulikud AAI-le õiguse eest kirjastada sinne raamat eesti keeles.

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing (EKHÜ) on asutatud 1995. aastal. Ühingu põhiülesanne on arendada Eestis hindamisstandardeid (EVS 875) ja hindajate kutsekvalifikatsiooni ning pidada teemakoolitusi.

Raamatu on eesti keelde tõlkinud Luisa Tõlkebüroo: tõlkija Taivo Liivak, keeleteoimetaja Tiina Alekõrs, kujundaja Silver Lepik. Eri etappides on kaastööd teinud tõlkijad Kristin Uik, Toomas Silk ja Ardu Ernits ning keeleteoimetaja Helen Noormägi.

Raamatut on toimetanud EKHÜ spetsialistid Ene Kolbre, Veronika Ilsjan, Aivar Tomson ja Tambet Tiits ning konsultant Andreas Kangur. Kirjastamist on korraldanud Tiia Redi.

Kirjastamist on toetanud peamiselt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Lisatoetajad on Arco Real Estate, Domus Kinnisvara, DTZ Kinnisvaraekspert, Kaanon Kinnisvara, Ober-Haus Kinnisvara, RE Kinnisvara, Seven Real Estate Advisors, 1Partner Kinnisvara, Technopolis Ülemiste, Tõnisson Kinnisvara, Colliers International ja Pindi Kinnisvara.

EKHÜ liikmetest on suurimad toetajad Kerli Uustalu, Kristel Leit, Alla Bulkina, Virgo Laansoo ja Kaarel Sähk. Kirjastamist on toetanud ka teised EKHÜ liikmed: Tiina Aunap, Eduard Elbrecht, Janek Elken, Eda Erissaar, Kristjan Gross, Härmo Haljaste, Andres Hall, Kaisa Hiire, Veronika Ilsjan, Alan Insler, Piret Jerlakas, Kertu Ehaviir, Rutt Kaasik, Urmas Kaasik, Valdur Kaasik, Maile Kajak, Mirje Kallaste, Merle Kallemaa, Raili Kangur, Kaia Kask, Triin Kent, Jana Kiik, Ene Kolbre, Marje Kolmar, Margus Konsap, Irina Konstantinova, Ott Kraut, Sten-Patrick Kreek, Margus Kruut, Tõnu Kuhi, Lea Kull, Martin Kõiv, Meret Kõrm, Kadri Kärson, Kadi Kütt, Karin Lapp, Mari Lember, Riho Lubi, Eva-Mari Luts, Tõnu Luts, Andres Lõo, Marianne Matisen, Monica Meldo, Silvi Merilo, Egle Miller, Diana Nõmme, Eero Olander, Toomas Oosalu, Merike Peepmaa, Raigo Petter, Merilin Piik, Ivar Piirsalu, Margus Pilv, Rain Pints, Lauri Prei, Peeter Prisk, Henry Pärn, Anne Pärnat, Rein Pütsepp, Kristin Rammo, Tarmo Rand, Ingrid Rebane, Andrei Rikk, Natalja Rüütel, Kalle Samra, Aleksander Sibul, Merle Siigla, Ennu Susi, Herkki Suurman, Timo Tammaru, Meelis Tammre, Andres Teder, Kairi Teesalu, Tambet Tiits, Kristjan Timuska, Margus Tinno, Vahur Toming, Aivar Tomson, Denno Treimann, Marianne Trubetskoi, Urmas Tuhkru, Koit Uus, Jüri Vahar, Liisa Vahkal, Martin Vahter, Inga Vatter, Kätlin Vihul, Ivika Villers, Pavel Vorobjov, Reet Värnik, Piret Üts.

Tambet Tiits
EKHÜ juhatuse esimees