

Lõpparuanne riigihanke osale II:

ASUKOHA KVALITEEDINORM

RIIGIHANKE REGISTREERIMISNUMBER: 119479

Tellija: Rahandusministeerium

Töö teostaja: Kinnisvaraekspert OÜ



Tallinn 2010-2011

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1 KÄSITLUSALA	3
2 VAJALIKKUS.....	4
3 TERMINID	5
4 ASUKOHA KVALITEEDI ÜLDISED PÕHIMÕTTED	6
4.1 ÜLDISED ALUSED	6
4.2 TEGURITELE HINNANGU ANDMINE	7
4.3 TEGURITELE KAALUDE ANDMINE	7
4.4 TEGURITE RÜHMADELE KAALUDE ANDMINE	7
4.5 ASUKOHA KOONDHINNANGU ANDMINE.....	8
5 HINNANGU ANDMINE KASUTAJA VAJADUSTEST LÄHTUVALT	8
5.1 ÜLDISED ALUSED	8
5.2 TEGURITELE HINNANGU ANDMINE	8
5.3 TEGURITELE KAALUDE ANDMINE	9
5.4 TEGURITE RÜHMADELE KAALUDE ANDMINE	9
5.5 ASUKOHA KOONDHINNANGU ANDMINE.....	9
6 HINNANGU ANDMINE KINNISVARATURUST LÄHTUVALT	9
6.1 ÜLDISED ALUSED	9
6.2 TEGURITELE HINNANGU ANDMINE	11
6.3 TEGURITELE KAALUDE ANDMINE	11
6.4 TEGURITE RÜHMADELE KAALUDE ANDMINE	11
6.5 ASUKOHA KOONDHINNANGU ANDMINE.....	11
7 KVALITEEDIMUDELI RAKENDAMINE PRAKTIKAS.....	11
8 KASUTATUD MATERJALID	13
LISA 1. JUHEND HINNANGU ANDMISEKS KASUTAJA VAJADUSTEST LÄHTUVALT.....	14
LISA 2. JUHEND HINNANGU ANDMISEKS KINNISVARATURUST LÄHTUVALT	20
LISA 3. NÄIDIS	27

SISSEJUHATUS

Asukoht on midagi lihtsat. Rääkides asukohast mõeldakse selle all tihti postiaadressi. Selle paikapidavuses pole põhjust kahelda, kuid mõnikord sellest ei piisa.

Kinnisvara kontekstis seostub asukoht eelkõige kasutusega. Üks ja seesama asukoht võib omada väga erinevat väärtust silmas pidades seda, et kasutussoovid ja –vajadused ühelt poolt ning võimalused teiselt poolt võivad olla erinevad. Oluline on nii see, mida dikteerib turg kui see, mis on seotud piirangutega.

Asukoha kvaliteedinormi eesmärgiks on juhiste andmine asukoha kvaliteediklassi määratlemiseks, norm pakub üheselt mõistetava aluse asukoha määratlemiseks, võrdlemiseks ja analüüsimiseks. Asukohta analüüsitakse kahes erinevas kontekstis:

- konkreetse organisatsiooni (edaspidi kasutaja) vajadustest lähtuvalt
- turu kontekstis.

Loodud kvaliteedinorm ei ole mõeldud kasutamiseks vaid avalikule sektorile - normi aluseks olevad põhimõtted on suunatud sellele, et komplekselt hinnata asukohta sõltumata tegevusvaldkonnast ja sellest, kes on kinnisvara omanik. Ka eraomanik, kes omab või haldab suuremat kinnisvaraportfelli, võib loodud kvaliteedinormi eeskujul luua oma mudeli.

Asukoha kvaliteedinormi keskne ülesanne on vastuse andmine küsimusele, kuidas asukoht vastab organisatsiooni vajadustele? Tegemist ei ole mitte niivõrd üksikobjekte puudutavate otsustega, kuivõrd strateegiliste otsustega, mis puudutavad riigi kasutuses oleva hoonestatud kinnisvara kasutust üldisemalt.

Kuna tegemist on hoonestatud kinnisvaraga, siis kiired muudatused ei ole erinevatel põhjustel võimalikud ja silmas tuleb pidada, et vaatamata asukoha vahetamise näilisele lihtsusele, on situatsioon tavaliselt palju keerukam. Isegi kui kõrvale jätta organisatsiooni spetsiifika, kolimiskulud jms tuleb arvestada, et maa väärtus ja seeläbi kitsalt võttes ka asukoha vahetamine on tavaliselt kordades odavamad võrreldes olemasoleva hoone renoveerimise või uue ehitamisega. Seetõttu on valdav osa analüüsist seotud erinevate kvaliteedinäitajate (lisaks siis ka hoone ja kinnisvarakeskkonna teenuste vastavad normid) komplekse analüüsiga.

1 KÄSITLUSALA

Riigi hoonestatud kinnisvara normatiiv koosneb viiest normist, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna. Lisaks asukoha kvaliteedinormile on koostatud pinnanorm, kulunorm, hoone kvaliteedinorm ja kinnisvarakeskkonna teenuste kvaliteedinorm. Vaatamata sellele, et normatiivi käsitusala hõlmab hoonestatud kinnisvara, keskendub asukoha kvaliteedinorm ainult maatüki asukohale, st ei analüüsita hoonete detailset paiknemist, samuti ka üksikute pindade paiknemist hoone siseselt.

Asukoha kvaliteedinormi põhieesmärk on määratleda hoone asukoha erinevad kvaliteedi tasemed ning juhised kvaliteediklassi määratlemiseks, sh:

- defineerida üheselt erinevad asukoha kvaliteediklassi mõisted ja nende määratlemise alused;
- pakkuda üheselt mõistetavat alust kvaliteedi määratlemiseks, võrdlemiseks, analüüsimiseks;
- toetada erialast kommunikatsiooni;
- parendada kinnisvara kvaliteedijuhtimise protsesse;
- aidata langetada paremaid kinnisvara juhtimisotsuseid.

Asukoha kvaliteedinormi rakendamise seisukohast ei oma tähtsust, kas tegemist on omakasutuses pinnaga või rendipinnaga, küll aga on lähtekohaks eelkõige organisatsiooni vajadused.

Asukohta analüüsitakse konkreetse kasutaja vajadustest lähtuvalt ja turu kontekstis. Nende omavaheline olemuslik erinevus seisneb selles, et turu kontekstis on tegemist nõrkeskmise kasutajaga, konkreetse kasutaja puhul tulevad aga esile tema spetsiifilised huvid ja vajadused. Terviklikkuse mõttes võiks samasse süsteemi kuuluda ka töötajate rahulolu hinnang, kuid erinevalt ehitise ja korrashoiu kvaliteedist tuleb asukoha kvaliteedi hindamisel töötajate rahulolu paratamatult tahaplaanile jätta. Tegemist on keerukate seostega, mille kese on pigem tööjõuturul ja seeläbi ei annaks tänaste töötajate küsitlemine ja nende rahulolu uurimine olulist lisaväärtust asukohta puudutavate strateegiliste otsuste tegemisel.

Asukoha kvaliteedinorm käsitleb järgnevat:

- terminid ja määratlused;
- asukoha kvaliteedi üldised põhimõtted;
- asukoha kvaliteedi hindamine;
- juhend normi rakendamiseks (lisa 1);
- näidis (lisa 2).

Teemast täieliku ülevaate saamine ja asukoha kvaliteedinormi rakendamine eeldavad tutvumist kõikide antud grupi normidega. Nende normide eesmärk on järgmine:

- hoone kvaliteedinormi eesmärk on määratleda ehitise kvaliteedi tasemed ning pakkuda üheselt mõistetavat alust ehitise kvaliteedi määratlemiseks, võrdlemiseks ja analüüsimiseks;
- kinnisvarakeskkonna teenuste kvaliteedinormi eesmärk on määratleda hoonete korrashoiuteenuste kvaliteedi tasemed ning pakkuda üheselt mõistetavat alust korrashoiuteenuste kvaliteedi määratlemiseks, võrdlemiseks ja analüüsimiseks;
- pinnanormi eesmärk on luua ühtsed, läbipaistvad alused, millele tuginedes täpselt mõõta, võrrelda ja analüüsida ruumikasutamist;
- kulunormi eesmärk on pakkuda kinnisvara kasutamisega seotud kulude leidmiseks, võrdlemiseks ja analüüsimiseks ühtset, täpset ja lihtsalt kogutavat informatsiooni.

2 VAJALIKKUS

Asukoht peab toetama organisatsiooni vajadusi. Kitsamalt võttes puudutab see organisatsiooni igapäevast tegevust, laiemas plaanis kuulub siia tingimata ka hinnang, mida asukohale annab kinnisvaraturg. See võib olla seotud kinnisvara võimaliku võõrandamisega. Mõned aastad tagasi tellis Rahandusministeerium Riigi Kinnisvara AS-lt riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri. Töö viidi läbi aastatel 2008 – 2009. Mahukal tööil oli mitmeid detailsemaid eesmärke, asukoha kvaliteedinormi kontekstis väärib mainimist paraku asjaolu, et selles töös nenditakse, et asukoha osas täpsemaid uuringuid tehtud ei ole ja selles osas valitseb teadmatus. Kahjuks ei ole olukord tänaseks muutunud.

Seonduvalt asukohaga tuleb rõhutada selle suhtelisust, st mis mingit kasutust silmas pidades on hea, võib mõnes muus kontekstis olla halb. Kaugus millegi suhtes on alati suhteline seetõttu, et taustsüsteem võib erinevate hinnangute korral olla erinev. Asukoha kvaliteet on ajas muutuv ja sellest tulenevalt tuleb asukoha hinnanguid anda teatava regulaarsusega. Ajas muutuvad ei ole mitte ainult erinevatele kriteeriumitele antavad hinnangud, vaid ajas muutuvad ka kriteeriumid. Nii võib ühiskondliku transpordi areng avaldada mõju näiteks parkimisvõimaluste tähtsustamisele.

Teatavate asjaolude ilmnemisel on põhjust mõningaid asukohti välistada. On ilmselge, et saastatuse olemasolu seab selged piirangud inimestele viibimisele selles piirkonnas. Samas võib aga piiranguid esineda ka siis, kui tegemist on saastuse ohuga. Sellele ja paljudele teistele küsimustele annab asukoha kvaliteedinorm teataval üldistatuse tasemel vastuse. Asukoha kvaliteediinfo on mõeldud nii omanikule kui kasutajale, tegemist on mh võimalikke ohte ennetava infoga.

Asukoha kvaliteedinorm on vajalik paljude kinnisvarakeskkonda puudutavate küsimuste käsitlemisel. See võib olla seotud olemasoleva asukoha hindamise ja mh alternatiivsete asukohtadega võrdlemisega, uue asukoha valikuga, mittevajalike üksuste võõrandamise jms. Asukoha koondhinnangu näol on siiski tegemist suure üldistusega ja seetõttu on tegemist eelkõige vahendiga portfelli strateegia kujundamiseks suurema hulga objektide korral. Asukoha kvaliteedinormil põhinev koondhinnang ei anna vastust konkreetse maatüki turuväärtuse vms rahalises vääringus väljendatavate summade kohta. Üksikobjekte puudutavad otsused eeldavad tavaliselt oluliselt detailsemat lähenemist ja täiendavat analüüsi.

3 TERMINID

3.1

asukoht (*location*)

kinnisasja kvaliteeti iseloomustav näitaja, mis koosneb kolmest hierarhisest tasandist. Need on makroasukoht ehk piirkond (inglise keeles *macro location* ja *location*), mikroasukoht ehk ümbruskond (inglise keeles *micro location* ja *neighbourhood*) ja maatükk (inglise keeles *site*)

MÄRKUS Ka inglise keeles ei ole selles valdkonnas välja kujunenud rahvusvaheliselt üheselt mõistetavaid termineid. *Macro location* ja *micro location* on eestikeelsete vastete näol küll keeleliselt täpselt määratletavad, kuid täpne piir nende vahel puudub. Seetõttu on normis käsitletud makro- ja mikroasukohta koos. *Micro location* ja *neighbourhood* ei ole terminitega samastatavad, kusjuures *micro location* on olemuslikult tavaliselt suuremat maa-ala hõlmav. Maatüki tasand on nii inglise (*site*) kui ka eesti keeles selgelt eristuv hierarhiselt kõrgemal paiknevatest tasanditest

3.2

maatükk (*site*)

maatükki iseloomustatakse näitajate (kuju, suurus, parkimistingimused, saastus jms) abil, mis on iseloomulikud konkreetsele analüüsitava kinnisvarale

3.3

makroasukoht ehk piirkond (*macro-location, location*)

hierarhiselt kõrgeimal tasandil paiknev asukoha näitaja. Makroasukoha iseloomustamiseks kirjeldatakse turupiirkonna paiknemist. Turupiirkonda iseloomustavad homogeenne kasutus (see puudutab ka segakasutust, mis võib piirkonna siseselt olla sarnane) ja sarnane tulu tootmise potentsiaal (sarnane väärtustase). Makroasukoha kirjeldamisel võib lähtuda administratiivüksuste piiridest, kuid lubamatu on turupiirkonda samastada administratiivsete üksustega

3.4

mikroasukoht ehk ümbruskond (*micro-location, neighbourhood*)

ümbruskonda ehk mikroasukohta iseloomustatakse näitajate abil, mis on iseloomulikud analüüsitava objekti vahetule lähedusele ja ei välju vaadeldava turupiirkonna piiridest. Ümbruskonda kirjeldatakse vahemaade (näiteks kaugused ühistranspordi peatustest), haljastuse jms tegurite põhjal

3.5

parim kasutus (*highest on best use*)

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

3.6

potentsiaalne kasutus

vara kõige tõenäolisem kasutus, mille määratlemisel lähtutakse parima kasutuse põhimõttest, kuid ei järgita täpselt õigusliku lubatavuse, vajaliku põhjendatuse ja finantsmajandusliku otstarbekuse tingimusi. Analüüs keskendub vara kõige tõenäolisema kasutuse leidmisele silmas pidades füüsilist võimalikkust ja seda, et tegemist oleks kasutusega, mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

MÄRKUS Tegemist on asukoha kvaliteedinormi terminiga, millel puudub inglisekeelne vaste ja mida ei saa üks-üheselt samastada parima kasutusega. Potentsiaalse kasutuse analüüs on seotud eriotstarbelistele varadele hinnangu andmisega.

4 ASUKOHA KVALITEEDI ÜLDISED PÕHIMÕTTED

4.1 Üldised alused

Asukoha kvaliteedi hindamisel lähtutakse kasutusüksuse kasulikkuse säilimisest. Kasulikkuse säilimine on seotud tulupotentsiaaliga. Selle tunnetamine on lihtsam turul vabalt kaubeldavate objektide puhul. Kuna riigile kuuluvate objektide puhul on palju eriotstarbelisi objekte, on tulupotentsiaali asemel viidatud kasulikkuse säilimisele. Kui tulupotentsiaal on üheselt rahas mõõdetav, siis kasulikkus on pigem suhteline või võrdlev termin kui absoluutne tingimus.

Iga teguri hindamisel tuleb silmas pidada jätkusuutliku arengu ja säästva kasutuse põhimõtteid. Kasulikkust mõõdetakse pikaajalises perspektiivis, üldjuhul vara tavalise kasuliku majandusliku eluea jooksul. Kasulikkus on just selles kontekstis tihedalt seotud kinnisvara jätkusuutlikkusega. Seetõttu analüüsitakse lisaks käesoleva hetke seisule analüüsitakse konkreetset kontekstis hoomatavat tulevikuperspektiivi (vähemalt 5-10 aastat) lähtudes planeeringutest, arengukavadest jms. See puudutab nii kasutaja vajadustest lähtuvat kui ka turupõhist hinnangut. Kasutaja vajadustest lähtuv hinnang on asukoha kvaliteedi normi olulisim osa.

Asukoha kvaliteedi hindamisel ei võeta arvesse kinnisasja(de) koosseisus oleva(te) hoone(te) näitajaid. Kui kasutusüksuse koosseisus on üle ühe hoone või üksnes osa hoonest, antakse kasutusüksusele üks asukoha hinnang organisatsiooni vajadustest lähtuvalt ja üks turupõhine hinnang. Asukoha kvaliteedi hinnang ei käsitle hoone osa (korterit) paiknemist hoone siseselt.

Asukohta analüüsitakse:

- kasutaja vajadusest lähtuvalt;
- turu kontekstis.

Normis eristatakse asukoha kirjeldamisel kolme hierarhilist tasandit, milleks on:

- makroasukoht;
- mikroasukoht;
- maatükk.

Kuna osa teguritest on seotud enam kui ühe hierarhilise tasandiga, siis on kõik tegurid vastavalt nende olemusele jaotatud kahte tegurite rühma:

- maatüki välised tegurid, mis koondab makro- ja mikroasukoha tegurid, kattes osaliselt ka maatükiga seotud aspekte;
- maatüki tegurid, mis samuti katavad osaliselt hierarhiliselt kõrgemate tasanditega seotud aspekte.

Jaotuse puhul lähtutakse sellest, millise tasandiga on tegur enim seotud.

Asukoha kvaliteedile hinnangu andmisel eristatakse järgmisi etappe:

- teguritele hinnangu andmine;
- teguritele kaalude andmine;
- tegurite rühmadele kaalude andmine;
- koondhinnangu andmine.

Etappide omavaheline järjekord, va asukoha koondhinnangu andmine, ei ole oluline. Pigem tuleb kolme esimest etappi käsitleda koos ja vajadusel ühe või teise etapi juurde korduvalt tagasi pöörduda.

4.2 Teguritele hinnangu andmine

Iga tegurit hinnatakse viieballilises süsteemis +2...-2 (+2; +1; 0; -1; -2). Igale pallides esitatud tulemusele vastab protsendipunkt järgmises skaalas:

Tulemus	Protsendipunkt
+2	100
+1	75
0	50
-1	25
-2	0

Kasutaja vajadustest lähtuva hinnangu andmine põhineb ette antud väidetega nõustumisel või mittenõustumisel. Turupõhise hinnangu puhul on esitatud igale pallile (+2 ... -2) vastavad kirjeldused.

4.3 Teguritele kaalude andmine

Teguritele hinnangu andmisel lähtutakse kasutaja vajadustest lähtuva hinnangu andmisel organisatsiooni vajadustest ning puuduvad kitsendused konkreetse teguri kaalu suuruse osas, st iga konkreetne tegur võib omada kaalu vahemikus 0,0 ... 1,0. Turupõhise hinnangu andmisel lähtutakse kinnisvaraturust, kuid seejuures tuleb järgida normi jaotises 6.1 esitatud vahemikke.

Teguritele kaalude andmisel lähtutakse tegurite tähtsusest rühma (makro- ja mikroasukohat või maatükk) siseselt. Silmas tuleb pidada, et mõned tegurid on omavahel tihedalt seotud või lausa osaliselt kattuvad. Sellest tulenevalt tuleb erilise tähelepanelikkusega jälgida, et kahe või enama teguri koosmõju ei saaks üle hinnatud. Seetõttu tuleb kaalude andmisel lisaks iga üksiku teguri kaalule jälgida ka tegurite koosmõju ning vajadusel iga konkreetse teguri kaalu korrigeerida.

Teguri kaal on vahemikus 0,0 ... 1,0 ja see esitatakse täpsusega 0,1. Rühma tegurite kaalude summa on alati 1,0. Iga üksiku teguri kaal võib olla maksimaalselt 1,0, mis tähendab ühtlasi, et kõik teised sama rühma tegurid omavad kaalu 0,0.

Kaalud antakse eraldi kasutaja vajadustest lähtuva ja turupõhise hinnangu tarvis, need võivad omavahel erineda.

Kasutaja vajadusest lähtuva ja turupõhise hinnangu erisusi käsitletakse normi jaotistes 5 ja 6.

4.4 Tegurite rühmadele kaalude andmine

Kaalud antakse ka makro- ja mikroasukohale (moodustavad koos ühe tegurite rühma, millele antakse ühine kaal) ning maatükile. Kaalude andmisel lähtutakse kasutaja vajadusest lähtuva hinnangu puhul tegurite rühma tähtsusest organisatsiooni tegevust silmas pidades, turupõhise hinnangu puhul on aluseks tähtsus kinnisvaraturust lähtuvalt. Viimasel juhul tuleb järgida normi jaotises 6.5 esitatud vahemikke.

Iga tegurite rühma kaal on nullist erinev ja vahemikus 0,1...1,0, kaalude summa on 1,0. Kaalud antakse eraldi kasutaja ja turupõhise hinnangu tarvis, st need kaalud võivad omavahel erineda.

4.5 Asukoha koondhinnangu andmine

Tagamaks ühtlust kasutatakse asukoha kvaliteedi hindamisel kvaliteediklasse A, B, C, D ja 0 (null), millest A on kõrgeim ning 0 madalaim. Kvaliteediklass näitab objekti konkurentsivõimet kasutaja vajadustest või kinnisvaraturust lähtuvalt.

Koondhinnangu andmisel lähtutakse järgmisest skaalast:

Kvaliteediklass	Kvaliteedipallid	Asukoha kvaliteet
A	90 – 100	esinduslik
B	70 – 90	kõrgendatud nõuetele vastav
C	50 – 70	tavakvaliteedis
D	33 – 50	puudustega
0	alla 33	ebakvaliteetne

Iga kasutusüksus saab kaks koondhinnangut, millest esimene tähistab hinnangut kasutaja vajadustest ja teine kinnisvaraturust lähtuvalt.

NÄITEKS Kasutaja vajadustest lähtuv hinnang - A, turupõhine hinnang - B.

5 HINNANGU ANDMINE KASUTAJA VAJADUSTEST LÄHTUVALT

5.1 Üldised alused

Kasutaja vajadustest lähtuv hinnang sõltub kasutusotstarbest, mis hoonestatud kinnisvara puhul põhineb hoonete kasutusotstarbel. Hoonete kasutusotstarvete näol on siiski tegemist suhteliselt suure üldistusega, st ka sama hoone kasutusotstarbe puhul võivad kasutaja vajadused olla väga erinevad.

Hinnangu andmisel lähtutakse lisas 1 esitatud teguritest. Hindaja annab järgmised hinnangud ja kaalud:

- hinnang igale tegurile (+2 ... -2);
- kaal igale tegurile (0,0 ... 1,0);
- kaal makro- ja mikroasukohale (0,0 ... 1,0) ning maatükile (0,0 ... 1,0).

Kaalude andmisel võib alusena kasutada kinnisvaraturu kontekstis ette antud kaalude vahemikke, kuid (ka suuremaid) kõrvalekaldeid nendest ei tule vältida, vaid lähtuda tuleb konkreetse kasutaja vajadustest.

5.2 Teguritele hinnangu andmine

Teguritele hinnangute andmisel lähtutakse normi jaotises 4.2 ning lisades 1 ja 3 (näidis) esitatust.

Iga tegurit hinnatakse viiepallilises süsteemis +2...-2 (+2; +1; 0; -1; -2). Iga teguri hindamisel lähtutakse sellest, kuivõrd hindaja nõustub lisas 1 esitatud konkreetset tegurit puudutava väitega:

Tulemus	Hinnang
+2	täiesti nõus

+1	üldiselt nõus
0	neutraalne
-1	üldiselt ei nõustu
-2	üldse ei nõustu

5.3 Teguritele kaalude andmine

Teguritele kaalude andmisel lähtutakse normi jaotises 4.3 ning lisades 1 ja 3 (näidis) esitatust.

5.4 Tegurite rühmadele kaalude andmine

Tegurite rühmadele kaalude andmisel lähtutakse normi jaotises 4.4 ning lisades 1 ja 3 (näidis) esitatust.

5.5 Asukoha koondhinnangu andmine

Asukoha koondhinnangu andmisel lähtutakse normi jaotises 4.5 ning lisa 3 (näidis) esitatust.

6 HINNANGU ANDMINE KINNISVARATURUST LÄHTUVALT

6.1 Üldised alused

Turul vabalt kaubeldavate objektide puhul on aluseks parima kasutuse analüüs. Parima kasutuse all mõistetakse vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, õiguslikult lubatav, vajalikult põhjendatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Õigusliku lubatavuse nõue on sageli seotud maa ehitusõigusega, st parima kasutuse analüüs algab omaavalitsuse üldplaneeringu ja ehitusmääruse analüüsist, detailplaneeringukohustusega aladel on hindamise eelduseks detailplaneeringu olemasolu ja selle analüüs. Lisaks sellele on õigusliku lubatavusega seotud erinevad muinsuskaitse- ja keskkonnapiirangud, tegutsemisload, sanitaarnõuded jms.

Füüsiline võimalikkus tähendab hinnangu andmist õiguslikult lubatava kasutuse füüsilise teostatavuse tehnilise võimalikkuse kohta konkreetses olukorras (nt kas ehitist on võimalik lubatud mahus laiendada, kõrgemaks ehitada, rekonstrueerida, renoveerida jms). Kui hinnang füüsilise teostatavuse kohta on positiivne, tuleb anda hinnang ka kulude kohta, mida võimalik kasutuse muutmine endaga kaasa toob.

Kasutus, mis on nii õiguslikult lubatav kui ka füüsiliselt võimalik, võib sellele vaatamata vajada detailsemat käsitlust selles osas, mis puudutab kasutuse tõenäosust. Võimalikke tõenäolisi kasutusi võib olla mitu. Näiteks ärimaa sihtotstarbe puhul võib krundile rajada kaubandus-, kontori-, majutus- või tootlushoone või erinevate kasutuste kombinatsiooni. Erinevate tõenäoliste kasutuste rakendatavust tuleb analüüsida.

Erinevate kasutuste finantsmajanduslikku otstarbekust testitakse, kui analüüs on kinnitanud ühe või enama kasutuse põhjendatud tõenäosust.

Eeldusel, et teised parima kasutuse definitsiooni tingimused on täidetud, võib parimaks kasutuseks lugeda seda kasutust, mille tulemuseks on vara kõrgeim väärtus. Olukorras, kus varal võib olla mitu võimalikku parimat

kasutust, peab hindaja põhjalikult analüüsima erinevaid alternatiivseid kasutusi ning nendega seotud oodatavaid tulusid ja kulusid.

Eriotstarbelistele varadele hinnangu andmisel analüüsitakse potentsiaalset kasutust. Potentsiaalse kasutuse all mõistetakse vara kõige tõenäolisemat kasutust, mille määratlemisel lähtutakse parima kasutuse põhimõttest, kuid ei järgita täpselt õigusliku lubatavuse, vajaliku põhjendatuse ja finantsmajandusliku otstarbekuse tingimusi. Analüüs keskendub vara kõige tõenäolisema kasutuse leidmisele silmas pidades füüsilist võimalikkust ja seda, et tegemist oleks kasutusega, mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Hindaja annab järgmised hinnangud ja kaalud:

- hinnang igale tegurile (+2 ... -2);
- kaal igale tegurile vastavalt tabelile 1;
- kaal makro- ja mikroasukohale ning maatükile vastavalt tabelile 1.

Kaalude andmisel tuleb lähtuda järgmistest ette antud vahemikest:

Tabel 1

Nr	Tegur	Kaalude vahemik	Tegurite rühmade kaalude vahemik
----	-------	-----------------	----------------------------------

Mikro- ja makroasukoht

1	Paiknemine Eesti siseselt	0,3-0,7	0,4-0,8
2	Sünergia ja teenuste kättesaadavus	0,1-0,3	
3	Ümbruskond	0,1-0,3	
4	Teed ja tänavad	0,1-0,2	
5	Ühistransport	0,0-0,2	
6	Parkimine	0,0-0,2	

Maatükk

1	Keskkonnariskid	0,1-1,0	0,2...0,6
2	Kasutust piiravate kitsenduste mõju	0,1-1,0	
3	Kasutuskulud	0,0-0,1	
4	Võrguteenused	0,0-0,4	
5	Vastavus ehitusõiguse ulatusele, laienemise võimalused	0,0-0,3	
6	Kuju ja suurus	0,0-0,4	
7	Haljastus ja heakord	0,0-0,2	
8	Ehitusgeoloogia ja veerežiim	0,0-1,0	
9	Turvalisus	0,0-0,4	
10	Mööduv liiklusvoog, nähtavus ja juurdepääs	0,0-0,2	
11	Vaade	0,0-0,2	

Iga tegurit hinnatakse viiepallilises süsteemis +2...-2 (+2; +1; 0; -1; -2). Iga teguri hindamisel lähtutakse sellest, kuivõrd situatsioon vastab ette antud kirjelduses esitatule. Kui ükski kirjeldus ei vasta tegelikkusele täielikult, siis valitakse kirjelduste hulgast see, mis on tegelikule olukorrale kõige sarnasem.

6.2 Teguritele hinnangu andmine

Teguritele hinnangute andmisel lähtutakse normi jaotises 4.2 ning lisades 2 ja 3 (näidis) esitatust.

6.3 Teguritele kaalude andmine

Teguritele kaalude andmisel lähtutakse normi jaotistes 4.3 ja 6.1 ning lisades 2 ja 3 (näidis) esitatust.

6.4 Tegurite rühmadele kaalude andmine

Tegurite rühmadele kaalude andmisel lähtutakse normi jaotistes 4.4 ja 6.1 ning lisades 2 ja 3 (näidis) esitatust.

6.5 Asukoha koondhinnangu andmine

Asukoha koondhinnangu andmisel lähtutakse normi jaotises 4.5 ja lisa 3 (näidis) esitatust.

7 KVALITEEDIMODELI RAKENDAMINE PRAKTIKAS

Kinnisvarakeskkonna kujundamisel peab organisatsioon arvestama järgmiste põhimõtetega:

- kinnisvara (ruumid koos sinna kuuluva varaga) abil on soovitud tulemusi võimalik ratsionaalselt saavutada vaid siis, kui kinnisvarakeskkonna kasutamine on korraldatud mõistlikult ning põhjendatult;
- kinnisvara eluea erinevatel etappidel on objekti kasutajatel üldjuhul erinevad vajadused, seega ka korrashoidmisega seotud tegevused erinevad; kõigil neil tegevustel on pikaajaline (üldjuhul strateegiline) järeelmõju objektile endale ja selle kasutajale läbi loodud kinnisvarakeskkonna kvaliteedi;
- on kindel seos füüsilise (töö)keskkonna kvaliteedi, seal töötavate töötajate individuaalse rahulolu ja organisatsiooni tulemuslikkuse vahel; kinnisvarakeskkond koos selle kasutamise korraldamisega moodustab tervikliku ning vajaliku abiteenuse iga organisatsiooni põhiprotsessidele.

Asukoha kvaliteedimudel on osa kinnisvarakeskkonna kvaliteedijuhtimise mudelist. Seeläbi võib ka asukoht olla organisatsioonile abiks kliendi rahulolu suurendamisel. Kvaliteedijuhtimine võib puudutada nii strateegilisi, taktikalisi kui ka opereerimisega seonduvaid küsimusi. Silmas pidades asjaolu, et asukoha muutmine on tavaliselt keerukas ja aeganõudev, kuuluvad asukohaga seonduvad küsimused peaaegu eranditult strateegiliste valikute hulka. Kuna asukoht on olemuslikult tihedalt seotud kinnisvara kui terviku kontseptsiooniga, siis tuleb strateegiliste otsuste langetamisel seda vaadelda koos hoonega ehk siis riigi hoonestatud kinnisvara kvaliteedinormide kontekstis on asukoha ja hoone kvaliteedinormid omavahel väga tihedalt seotud. Päriskõrval ei saa selles kontekstis jätta ka kinnisvarakeskkonna teenuste kvaliteedinormi, aga selles osas on seosed pigem kaudset laadi.

Asukoha kvaliteet võib teatud puhkudel muutuda väga kiirelt. Siiski on otstarbekas anda asukoha kvaliteedi hinnanguid umbes kord 5 aasta jooksul ning teha seda sagedamini üksnes siis, kui olulised asjaolud muutuvad. Kui kasutaja vajadusi oskab kõige paremini hinnata kasutaja ise (seda tegeliku olukorra puhul kui ka investeerimisotsuste tegemisel), siis turupõhise hinnangu puhul tuleks kasutada pigem turgu kui tervikut tundvaid spetsialiste. See on seotud nii turu tundmise kui ka hinnangute ühtluse tagamisega (väiksem arv asjaga tegelevaid inimesi annab paremad võimalused ühtlustamiseks).

Iga kasutaja peab määratlema asukohaga seonduvad vajadused. Need peavad olema kooskõlas ühiskonna poolt aktsepteeritud arusaamadega. Vajadusi tuleb võrrelda tegeliku olukorraga, mida iseloomustab eelkõige kasutaja vajadustest lähtuv hinnang tegelikule olukorrale. Kuna hoonestatud kinnisvara puhul tuleb kvaliteeti hinnata eelkõige koos olemasoleva hoone kvaliteediga, siis tuleb eristada hinnangute andmist olemasolevate objektide puhul ja investeringuotsuste tegemisel. Viimasel juhul olemasolev hoonestus puudub ja seetõttu on võimalik asukoha osas seada hoopis kõrgemad nõuded.

Kui tegemist on turul vabalt kaubeldava objektiga, siis peaksid kasutaja hinnang ja turupõhine hinnang suure hulga objektide puhul kokku langema, st on loogiline, et turg käitub ratsionaalselt ja sama peaks tegema ka kasutaja. Kasutaja peaks oma otsuste tegemisel lähtuma sellest, mis toimub turul. Kui tegemist on eriotstarbelise varaga, siis on situatsioon keerukam, sest puudub võimalus otseseks võrdluseks turul toimuvaga. Parima kasutuse põhimõte on küll universaalne, kuid eriotstarbeliste varade puhul ei anna see alati siiski selgitust. Seetõttu on asukoha kvaliteedinormis eriotstarbeliste varade osas kasutusele võetud potentsiaalse kasutuse mõiste, mis on parima kasutuse nõ lihtsustatud lähenemine (vt ka jaotis 3.6).

Organisatsiooni seisukohast vajalik kvaliteeditase määratletakse kasutaja vajadustest lähtuva hinnangu põhjal. Analüüsil kasutatakse kasutaja vajadustest lähtuvat koondhinnangut, mille olemust on täpsemalt selgitatud punktis 4.5. Koondhinnangute „A“, „B“ ja „C“ puhul on tegemist vastavalt esindusliku, kõrgendatud nõudmistele vastava või tavakvaliteedis asukohaga, mida üldisemas mõttes võib lugeda positiivseks tulemuseks. Probleemi tuleb näha eelkõige hinnangutes „D“ ja „0“, mille puhul on tõsine põhjus kahelda asukoha sobilikkuses konkreetsele organisatsioonile. Siiski tuleb ka neid analüüsida koos hoone kvaliteedihinnanguga ja teatud puhkudel ka koos kinnisvaraturust lähtuva asukoha hinnanguga. Võib eristada kolme erinevat hinnangut:

- kasutaja vajadustest lähtuv eesmärk;
- kasutaja vajadustest lähtuv tegelik olukord;
- kinnisvaraturust lähtuv.¹

Siiski ei ole kasutaja vajadustest lähtuva eesmärgi hindamiseks otseselt vaja rakendada käesolevas normis kirjeldatud kvaliteedimudelit. Tegemist on pigem strateegilise otsusega, mis viitab vajadusele asukoha kvaliteeti tõsta või seda mitte teha.

Näiteks võib madal (eelkõige „D“ ja „0“) kasutaja vajadustest lähtuv tegelikku olukorda kajastav asukoha kvaliteedihinnang viidata tõsiselt sellele, et organisatsioon peaks mõtlema strateegilises plaanis asukoha võimaliku muutmise peale. Seda ei saa siiski absolutiseerida, sest hoone kõrge kvaliteedihinnang võib muuta sellise otsuse küsitavaks. Paraku pole ka see ühene kriteerium, sest turu kontekstis võib olla tegemist atraktiivse asukohaga, mis võimaldab vaadeldava objekti soodsalt müüa ja selle asemele osta või rentida pinnad sobilikumas asukohas. Siinkohal esitatud seosed on siiski hüpoteetilised ja lihtsustatud, praktikas võib esineda esitatust väga erinevaid juhtumeid. Tihti võivad seosed olla oluliselt keerukamad ja seeläbi on strateegiliste otsuste tegemine tavaliselt äärmiselt keerukas.

Hästi toimiv asukoha kvaliteedimudel peab võimaldama:

- jälgida asukoha sobilikkust nii üksikobjektide lõikes kui ka portfelli kui terviku ja selle osade kaupa;
- tuua välja ilmnevad probleemid ja neid analüüsida, et pidevalt oleks võimalik välja pakkuda sobilikumaid lahendusi.

Silmas tuleb pidada, et üksikobjektide kontekstis ei ole koondhinnang piisav argument teatud tüüpi otsuste vastuvõtmiseks, pigem eeldus detailsema analüüsi käivitamiseks. Üksikobjektidega seonduvad otsused peavad põhinema oluliselt põhjalikumal ja kompleksemal analüüsil.

Kuna asukoht on oma olemust suhteliselt püsiv, st asukoht muutub eelkõige seeläbi, kui muutub väliskeskkond (näiteks ehitatakse uusi teid ja tänavaid, muudetakse liikluskorraldust, ehitatakse uusi koole ja lasteaedu jms), siis asukoha parandamine asukohta füüsiliselt muutmata on võimalik just läbi seesuguse tegevuse. Kuna normi käsitus asukoha osas puudutab ka maatükki, siis loomulikult on võimalikult asukohta parandada ka selles kontekstis. Kui näiteks maatüki kuju on sobimatu, siis seda on põhimõtteliselt võimalik maakorralduslike meetmetega parandada. Teatud meetmetega on võimalik parandada nähtavust, korrastada haljastust jms. Siiski on maaomaniku võimalused konkreetse maatükiga seonduvalt piiratud. Tavaliselt on oluliselt suuremad võimalused seotud väliskeskkonnaga, mille mõjutamise võimalused on tavaliselt maaomanikul ja veelgi vähem

¹ Ka kinnisvaraturust lähtuva hinnangu puhul võib eristada eesmärgi tegelikkusest. Samas tuleks seda siiski käsitleda kui kasutaja vajadustest tulenevat eesmärki, st kasutaja seisukohast vaadatuna peab asukoht olema turu kontekstis atraktiivne.

rentnikul tavaliselt väga piiratud. Tihti võib ainsaks võimaluseks olla uue asukoha valik, aga see on omakorda komplekselt seotud eelkõige olemasoleva hoone kvaliteedi ja asukoha turupõhise hinnanguga, kuid samas võib-olla ka paljude muude kriteeriumitega.

Asukoha kvaliteedimudeli kujundamisel tuleb silmas pidada ka praktilisi kaalutlusi:

- andmete kogumisega seotud kulutused peavad olema otstarbekohased;
- kasutatavate näitajate sisu peab olema selge ning ühemõtteline;
- hinnangu andmise aluste osas peab olema üksmeel;
- andmed peavad olema ajas võrreldavad.

Asukoha kvaliteedi hindamise metoodika rakendamine eeldab nii metoodika täpset järgmist kui ka teatavat loomungulisust. Silmas pidades, et organisatsioonide lõikes võib olla tegemist erinevate põhitegevustega, on ka nende vajadused väga erinevad. Hindamisel kasutatakse ühtseid hindamiskriteeriume, mis eriti just kasutaja hinnangute andmisel nõuavad interpreteerimise oskust ja teisalt viitavad vajadusele, et võrreldavuse tagamine nõuab ka hindamise läbiviimisel ühtset ja pidevat tsentraalset koordineerimist ja juhendamist. Tegemist ei ole süsteemiga, mida oleks mõistlik peensusteni viimistleda. Seda seetõttu, et töömaht ei ole väga suur ja teisalt on tegemist süsteemiga, mis nõuab aeg-ajalt kaasajastamist. Asukoha kvaliteedile hinnangu andmise olemus jääb eeldatavalt samaks, kuid kvaliteeti kujundavad tegurid, neid puudutavad nüansid, tegurite kaal jms võib muutuda.

8 KASUTATUD MATERJALID

Käesoleva pinnanormatiivi koostamisel on kasutatud ja aluseks võetud järgmised materjalid:

- EVS 875-10:2008 Objekti ülevaatus ja andmete kogumine;
- The Appraisal of Real Estate, 12th edition, Appraisal Institute, USA;
- ISO 9000 Quality standards;
- Key performance indicators for federal facilities portfolios. Federal Facilities Studies (USA).

LISA 1. JUHEND HINNANGU ANDMISEKS KASUTAJA VAJADUSTEST LÄHTUVALT

Maatüki välised tegurid

Nr	Tegur	Tasand	Väide	Kommentaar
1	Kohalik majanduskeskkond	Makro	Kohaliku omavalitsuse võimekus ja nende poolt loodud keskkond planeeringute, ehituse, maksupoliitika jms valdkondades vastab vajadustele	Kohaliku majanduskeskkonnana käsitletakse omavalitsuste võimekust ja nende poolt loodud keskkonda planeeringute, ehituse ja maksupoliitika valdkondades. Mõned majanduskeskkonda toetavad tegurid, nagu näiteks tööjõuga seonduv, IT- ja kommunikatsioon, logistika jms esitatakse ja võetakse arvesse eraldi tegurite kaudu.
2	Infrastruktuur	Makro	Maanteed, raudteed, mere- ja õhuteed ja kaugus (kilomeetrites ja/või minutites) tegevust toetavatest objektidest vastavad vajadustele	Tegur kätkeb endas olemasolevate maanteede, raudteede, mere- ja õhuteede paiknemist. See on seotud piirkonna teenindamise, tarnijate ja klientide liikumisega. Teeninduspiirkonna vastavust normidele kätkeb endas teeninduspiirkonna tegur ja antud teguri puhul seda arvesse ei võeta. Teguri ühte osa (kaugus tegevust toetavatest objektidest) ei tohi segamini ajada sünergia ja teenuste kättesaadavusega, mida käsitletakse eraldi. Silmas peetakse seda, et teatud tüüpi objektide paiknemine näiteks samas linnas hõlbustab organisatsiooni tööd.
3	Teeninduspiirkond	Makro	Keskmine ja/või maksimaalne vahemaa (kilomeetrites ja/või minutites) kasutusüksuse ja sihtpunkti (avariipaiga, sündmuskoha jms.) vahel ja klientide vahemaa (kilomeetrites ja/või minutites) kasutusüksuseni jõudmiseks vastavad kehtestatud normidele	Tegur, mille tähendus paljude organisatsioonide jaoks on ebaoluline, kuid samas on ka neid organisatsioone, mille puhul on tegemist koondhinnangu andmisel kõige kaalukama teguriga. Eraldi vaadeldakse nii kasutaja enda kui klientide liikumist. Kui oluline on ainult üks neist, siis antakse hinnang vastavalt sellele. Analüüsitakse vastavust kehtivatele normidele. Kulude suurus võetakse arvesse logistika teguri kaudu.
4	Tööjõud	Makro	Vajalike oskustega kompetentset tööjõudu on piisavalt, tööjõukulud on vastuvõetavad	Arvesse võetakse tööjõu kompetentsust, piisavust ja tööjõukulu. Kuna Eesti oludes tööjõukulu piirkonniti oluliselt ei erine, siis pööratakse tähelepanu pigem kompetentsusele ja piisavusele.

Nr	Tegur	Tasand	Väide	Kommentaar
5	Logistika	Mikro, makro ja maatükk	Logistikakulud on vastuvõetavad	Logistikakulude analüüsimisel vaadeldakse nende suurust. Lähtekohaks on see, et organisatsiooni põhitegevuse seisukohalt oluline peab olema tagatud. Kui organisatsiooni vajadusi silmas pidades leidub makrotasandil valikuid, mis võimaldavad kulude kokkuhoidu, siis tuleb seda hinnangu andmisel arvesse võtta. Mh võetakse arvesse ka tööjõu transportimise kulusid, kui esineb vajadus, et organisatsioon peab tagama tööjõu transpordi. Hinnang „+2“ näitab, et tegemist logistikakulude kontekstis optimaalse asukohaga, mille puhul kulude kokkuhoiu võimalused sisuliselt puuduvad.
6	Sünergia ja teenuste kättesaadavus	Mikro	Piirkonnas paikneb sarnaseid avalik-õiguslikke asutusi, kauplusi ja teenindusasutusi	Tegurit ei tohi segamini ajada logistikaga, mille keskseks teemaks on kulud. Silmas peetakse seda, et teatud tüüpi objektide paiknemine üksteise vahetus läheduses hõlbustab organisatsiooni tööd. Kuna tegemist on komplekse teguriga, siis erinevate komponentide proportsioonide määratlemisel tuleb lähtuda nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang anda vastavalt sellele.
7	Ümbruskond	Mikro	Piirkonnas on piisavalt (kõrg)haljastust, kergliiklusteid ja avalikke puhkealasid; heakord vastab kasutusest tulenevatele vajadustele; kool ja lasteaed vastavad laste ja lastevanemate ootustele ning paiknevad mõistlikus kauguses	Tegur on oluline, kui piirkonnale omane haljastus ja heakord on osaks heast keskkonnast nii töötajate kui klientide jaoks. Kooli ja lasteaia tähendus on oluline eelkõige elamispindade puhul, kuid võib oluliseks osutada ka organisatsiooni jaoks. Kuna teguri siseselt on tegemist erinevate komponentidega, siis lähtutakse üksikute komponentide tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse selle põhjal.
8	Teed ja tänavad	Mikro ja makro	Piirkonna teed, tänavad ja kõnniteed on heas seisukorras ja piisavalt hooldatud, liikluskorraldus vastab vajadustele	Piirkonna teede, tänavate ja kõnniteede seisukorda ja hooldust hinnatakse silmas pidades organisatsiooni vajadusi.

Nr	Tegur	Tasand	Väide	Kommentaar
9	Parkimine	Mikro ja maatükk	Piirkonnas on kasutust ja organisatsiooni vajadusi silmas pidades head parkimisvõimalused	Arvestatakse parkimisvõimalustega nii maatükil kui selle vahetus läheduses. Analüüsitakse mh parkimissoone ja parkimise maksumust. Tulenevalt kasutusest on vajadused erinevad, samuti võib tegur omada koondhinnangus väga erinevat kaalu.
10	Ühistransport	Mikro ja makro	Piirkonna ühiskondliku transpordi peatused on mõistlikus kauguses, transport on erinevates liikumissuundades piisavalt arenenud, esineb vajalikul hulgal alternatiivseid liiklemisvariante, graafikud on piisava tihedusega	Teguri analüüsimisel hinnatakse eelkõige piirkonna ühiskondliku transpordi peatuste paiknemist ja seda, kas on olemas liinid olulistesse sihtpunktidesse, kas liiklus on piisava sagedusega ja kas on piisavalt alternatiivseid liiklemisvariante.
11	Mõju kasutaja kuvandile	Mikro ja makro	Makrotasandi asukoht vastab organisatsiooni ja üldsuse ootustele	Mõningate riigiasutuste puhul eeldatakse teatavat kuvandit, mis on seotud mh ka asukohaga. Nii eeldatakse, et teatavat tüüpi riigiasutused peavad paiknema Tallinna kesklinnas. See on nii näiteks Vabariigi Valitsuse kui ka Riigikogu puhul.

Maatükk

Nr	Tegur	Tasand	Väide	Kommentaar
1	Keskkonnariskid	Maatükk, mikro ja makro	Keskkond on heas seisundis, keskkonnariskide negatiivne mõju puudub	Keskkonnariskide all peetakse silmas kõrvalekaldeid, mis on tingitud saasteainete, energia, radioaktiivse kiirguse, elektri- ja magnetvälja, müra, infra- ja ultraheli ainete, vibratsiooni, soojuse või müra otsesest või kaudsest jõudmisest keskkonda (õhku, vette, pinnasesse ja elusloodusse- bioloogilisse keskkonda). Silmas peetakse nii olemasolevat saastatust kui saastuse tekkimise ohtu. Lisaks inimtekkelisele saastusele arvestatakse ka sellega, et tegemist võib olla loodusliku saasteallikaga. Mh analüüsitakse olulise keskkonnamõjuga tegevuste, ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete mõju. Hinnang "-2" antakse ainult erandlikel juhtumitel, kui analüüsitav kasutus on välistatud või lubamatu. Kui selline hinnang ("-2") antakse, siis on alati tegemist kaaluga 1,0. See tähendab ühtlasi automaatselt, et ka koondhinnangu on alati "0".
2	Kasutust piiravate kitsenduste mõju	Maatükk	Kasutus on oluliste piiranguteta või piirangute mõju on väike	Kuna tegemist võib olla erinevate piirangutega, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel tuleb lähtuda nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang anda vastavalt sellele. Konkreetsete kitsenduste mõju organisatsioonile võib erineda sellest, kuidas neid turul tavaliselt käsitletakse. Erandlikel juhtudel ei saa välistada kaalu 1,0, kuid see on lubatud üksnes hinnangu "-2" puhul. Seda kasutatakse siiski erandlikel juhtumitel, mis tähendab seda, et analüüsitav kasutus on välistatud või lubamatu. See tähendab ühtlasi automaatselt koondhinnangut "0".
3	Kasutuskulud	Maatükk	Maatüki kasutusega seonduvad kulud vastavad ootustele	Kulude all peetakse silmas jooksvaid kulusid maatüki korrashoiule, rendimakseid, hoonestusõiguse tasu jms. Ootuspärasuse analüüsimisel lähtutakse teiste sarnaste maatükkide kuludest samas (või sarnases) piirkonnas. Kuna tegemist on erinevate kuludega, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele.

Nr	Tegur	Tasand	Väide	Kommentaar
4	Võrguteenused	Maatükk, mikro ja makro	Vajalik varustatus võrkudega on olemas, vastavad kulud (liitumine ja teenuse kasutamine) on vastuvõetavad	Tegur kätkeb endas IT- ja sidelahendusi, kui ka nõ klassikalisi kommunaalteenuseid, nagu näiteks vesi, kanalisatsioon, soojus, elekter ja prügivedu. Hinnatakse nii piisavat varustatust, liitumis- kui ka teenustasusid. Lisaks olemasolevale olukorrale võetakse hinnangu andmisel arvesse ka laiendamise potentsiaali (mahud, uued teenused).
5	Vastavus ehitusõiguse ulatusele, laienemise võimalused	Maatükk	Ehitusõiguse ulatus ja laienemise võimalused naabermaatükkidele vastavad ootustele	Kuna tegemist on nii ehitusõiguse ulatuse kui ka laienemise võimalustega väljaspool maatükki, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel tuleb lähtuda nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele.
6	Kuju ja suurus	Maatükk	Maatüki kuju ja suurus on optimaalsed	Kuna tegemist on nii kuju kui suurusega, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel tuleb lähtuda nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele.
7	Haljastus ja heakord	Maatükk	Maatükil on piisavalt haljastust, heakord vastab kasutusest tulenevatele vajadustele	Kuna tegemist on nii haljastuse kui heakorraga, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel tuleb lähtuda nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele.
8	Ehitusgeoloogia ja veerežiim	Maatükk	Ehitusgeoloogia ja veerežiim on sobilikud	Kuna tegemist on nii ehitusgeoloogia kui veerežiimiga, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang anda vastavalt sellele. Ehitusgeoloogia ja veerežiimi mõju organisatsiooni jaoks võib erineda sellest, kuidas turg seda tavaliselt hindab.
9	Turvalisus	Maatükk ja mikro	Maatükile on hea kergesti ligi pääseda (mh alternatiivne võimalus) ja maatükk vastab muudele omadustele, mis võimaldavad vajalike turvameetmete rakendamist	Kuna tegemist on nii juurdepääsu, alternatiivse juurdepääsu, mööduva liiklusevoo kui ka nähtavusega, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele.

Nr	Tegur	Tasand	Väide	Kommentaar
10	Mööduv liiklusvoog, nähtavus ja juurdepääs	Maatükk ja mikro	Mööduv liiklusvoog ja nähtavus on sobivad, juurdepääs on hea	Äriliste ja ka paljude avalikku teenust pakkuvate objektide puhul hinnatakse suurt liiklusvoogu ja head nähtavust. Samas koolide, lasteaedade, aga ka elamispindade puhul on suur liiklusvoog käsitletav pigem negatiivsena, nähtavus on selles kontekstis pigem ebaoluline tegur. Kuna tegemist on nii mööduva liiklusvoo, nähtavuse kui ka juurdepääsuga, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele.
11	Vaade	Maatükk	Ilus vaade linnale või maastikule (mh veekogudele)	Vaade on tihtipeale seotud ka hoone ülemiste korrustega. Antud juhul peetakse silmas vaadet laiemas mõttes, st ka seda osa, mis ei ole seotud hoone ülemiste korrustega.

LISA 2. JUHEND HINNANGU ANDMISEKS KINNISVARATURUST LÄHTUVALT

Maatüki välised tegurid

Nr	Tegur	Tasand	Hindepallid koos selgitustega	Kommentaar
1	Paiknemine Eesti siseselt	Makro	<div>+2- Tallinna kesklinn</div> <div>+1- Tallinn, va Tallinna kesklinn, ja Tallinna lähiümbrus 20 km raadiuses kesklinnast, mis hõlmab lisaks Tallinnale osaliselt Keila, Maardu ja Saue linna, Viimsi valda tervikuna ning Harku, Jõelähtme, Kiili, Raasiku, Rae, Saku ja Saue valda; Tartu linn ja selle lähiümbrus 10 km raadiuses, mis hõlmab lisaks Tartu linnale osaliselt Haaslava, Luunja, Tartu, Tähtvere ja Ülenurme valda; Pärnu ja selle lähiümbrus, mis (hõlmab lisaks Pärnu linnale osaliselt Audru, Paikuse, Sauga ja Tahkuranna valda</div> <div>0- Haapsalu, Jõhvi, Kohtla-Järve, Kuressaare, Narva, Paide, Paldiski, Rakvere, Rapla, Sillamäe, Valga, Viljandi ja Võru linn ning Anija, Harku, Jõelähtme, Keila, Kernu, Kiili, Kohila, Kose, Kuusalu, Raasiku, Rae, Rapla, Saku, Saue ja Vasalemma valla osad, mis jäävad 20-50 km kaugusele Tallinnast; Haaslava, Kambja, Luunja, Mäksa, Laeva, Nõo, Puhja, Tartu, Tähtvere, Vara ja Ülenurme, Audru, Paikuse, Sauga ja Tahkuranna valla osad, mis jäävad 10-20 km kaugusele Tartu linnast; Are, Audru, Paikuse, Sauga ja Tahkuranna valla osad valla osad, mis jäävad 10-20 km kaugusele Pärnust</div> <div>-1- muud piirkonnad peale eespool esitatute, va arvatud väikesaared, kuhu puudub aastaringne regulaarühendus, ja muud raskesti ligipääsetavad paigad</div> <div>-2- väikesaared, kuhu puudub aastaringne regulaarühendus, ja muud raskesti ligipääsetavad kohad</div>	<p>Turupõhise analüüsi ainuke makrotasandi tegur. Kuna turg ei lähtu konkreetse organisatsiooni vajadustest, siis antakse makroasukoha hinnang tinglikult keskmist kasutajat silmas pidades. Esitatud vahemaad on umbkaudsed, konkreetsetes piirkonnas võib esineda kõrvalekaldeid ja seetõttu tuleb hindepallide andmisel lähtutada kohalikest oludest. Mõningal juhul võib teede, asustuse jms tõttu turupiirkonna piir esitatud vahemaade vahemikest kaugemal olla, kuid tegemist võib olla ka vastupidise situatsiooniga.</p>
2	Sünergia ja teenuste kättesaadavus	Mikro	<div>+2- väga hea; vahetus läheduses (kuni 300 m) paikneb mitmeid sarnaseid objekte, samuti kauplusi ja teenindusasutusi</div> <div>+1- hea; vahetus läheduses (kuni 300 m) paikneb üksikuid sarnaseid objekte, samuti kauplusi ja teenindusasutusi</div> <div>0- vastuvõetav; 300 m- 1,0 km kaugusel paikneb sarnaseid objekte, kauplusi ja teenindusasutusi</div> <div>-1- mõningad puudused; 300 m- 1,0 km kaugusel paikneb üksikuid sarnaseid objekte, kauplusi ja teenindusasutusi</div> <div>-2- olulised puudused; kuni 1,0 km kaugusel ei paikne muid sarnaseid objekte, kauplusi ja teenindusasutusi</div>	<p>Analüüsitakse nii vajalike teenuste olemasolu kui valikuvõimaluste rohkest.</p>

Nr	Tegur	Tasand	Hindepallid koos selgitustega	Kommentaar
3	Ümbruskond	Mikro	+2- väga hea; väga heas seisukorras kergliiklusteed võimaldavad juurdepääsu põhilistest liikumissuundadest, ümbruskonnas on väga heas seisukorras avalikke puhkealasid, alg- ja põhikool ja lasteaed on kuni 1 km kaugusel ning vastavad täielikult laste ja lastevanemate ootustele, väga heas seisukorras (kõrg)haljastus	Kompleksne tegur, mis hõlmab erinevaid komponente. Silmas peetakse keskkonda nii töötajate kui klientide poolt vaadatuna. Hinnangu andmisel lähtutakse üksikute komponentide tähtsusest.
			+2- hea; heas seisukorras kergliiklusteed võimaldavad juurdepääsu põhilistest liikumissuundadest, ümbruskonnas on heas seisukorras avalikke puhkealasid, põhikool on 1-3 km ja lasteaed on kuni 1 km kaugusel ning need vastavad laste ja lastevanemate	
			0- vastuvõetav; vähemalt rahuldavas seisukorras kergliiklusteed võimaldavad juurdepääsu põhilistest liikumissuundadest, ümbruskonnas on vähemalt rahuldavas seisukorras avalikke puhkealasid, põhikool on 3-10 km ja lasteaed on kuni 3 km kaugusel ning need vastavad üldiselt laste ja lastevanemate ootustele, vähemalt rahuldavas seisukorras	
			-1- mõningad puudused; kergliiklusteed võimaldavad juurdepääsu mõnest liikumissuunast, ümbruskonnas on avalikke puhkealasid, alg- ja põhikool ning lasteaed on 3-10 km kaugusel ning need ei pruugi vastata laste ja lastevanemate ootustele, (kõrg)haljastus on	
			-2- olulised puudused; kergliiklusteed ja avalikud puhkealad puuduvad, alg- ja põhikool ning lasteaed on enam kui 10 km kaugusel või need ei vasta laste ja lastevanemate ootustele, (kõrg)haljastus puudub	
4	Teed ja tänavad	Mikro	+2- väga hea; kõvakattega teed, tänavad ja kõnniteed, hinnang kätkeb mh nende seisukorda ja hoolduse taset, samuti liikluskorraldust	Teede ja tänavate seisukorda hinnatakse eelkõige silmas pidades nende seisukorda. Arvesse võetakse ka liikluskorraldust, mille puhul negatiivsete ilmingutena käsitletakse eelkõige ummikuid.
			+1- hea; kõvakattega teed, tänavad ja kõnniteed, hinnang kätkeb mh nende seisukorda ja	
			0- vastuvõetav; kõvakattega teed, tänavad ja kõnniteed, hinnang kätkeb mh nende seisukorda ja hoolduse taset, samuti liikluskorraldust	
			-1- mõningad puudused; kõvakattega teed ja tänavad on halvas seisukorras ja halvasti hooldatud, kõvakatteta teed ja tänavad on vähemalt keskmises seisukorras ja keskmiselt hooldatud, kõnniteed puuduvad või on halvas seisukorras, liikluskorraldus võib olla halb	
			-2- olulised puudused; kõvakattega teed, tänavad ja kõnniteed puuduvad, halb liikluskorraldus	

Nr	Tegur	Tasand	Hindepallid koos selgitustega	Kommentaar
5	Parkimine	Mikro ja maatükk	+2- väga hea; hoone(te) kasutust silmas pidades väga head parkimisvõimalused krundil või selle vahetus läheduses, sobilik parkimispaik on üldjuhul võimalik leida 200 meetri raadiuses	Arvestatakse parkimisvõimalustega nii piirkonnas tervikuna kui ka maatükil. Analüüsitakse mh parkimistsoone ja parkimise maksumust. Tulenevalt kasutusest võib tegur omada väga erinevat kaalu.
			+1- hea; hoone(te) kasutust silmas pidades head parkimisvõimalused krundil või selle vahetus läheduses, sobilik parkimispaik on üldjuhul võimalik leida 200 meetri raadiuses	
			0- vastuvõetav; hoone(te) kasutust silmas pidades rahuldavad parkimisvõimalused krundil või selle vahetus läheduses, sobilik parkimispaik on üldjuhul võimalik leida 200-400 meetri	
			-1- mõningad puudused; hoone(te) kasutust silmas pidades ebarahuldavad parkimisvõimalused krundil või selle vahetus läheduses, sobiliku parkimispaiga leidmine	
			-2- olulised puudused; hoone(te) kasutust silmas pidades halvad parkimisvõimalused krundil või selle vahetus läheduses, sobiliku parkimispaiga leidmine on tavaliselt võimalik	
6	Ühistransport	Mikro	+2- väga hea; lähim(ad) ühistranspordi peatus(ed) on kuni 200 m kaugusel, kohalik ühistranspordi graafik on tihe, võimalik kasutada erinevaid marsruute	Analüüsitakse ühiskondliku transpordi kättesaadavust ja erinevate võimaluste rohkust.
			+1- hea; lähim(ad) ühistranspordi peatus(ed) on kuni 500 m kaugusel, kohalik ühistransport liigub päevasel ajal samas suunas vähemalt 2 korda tunnis	
			0- vastuvõetav; lähim(ad) ühistranspordi peatus(ed) on kuni 500 m kaugusel, kohalik ühistransport liigub päevasel ajal samas suunas harvemini kui 2 korda tunnis, kuid	
			-1- mõningad puudused; lähim(ad) ühistranspordi peatus(ed) on enam kui 500 m kaugusel, kohalik ühistransport liigub sagedamini kui 2 korda päevas	
			-2- olulised puudused; lähim(ad) ühistranspordi peatus(ed) on enam kui 500 m kaugusel, kohalik ühistransport liigub harvemini kui 2 korda päevas	

Maatükk

Nr	Tegur	Tasand	Hindepallid koos selgitustega	Kommentaar
1	Keskkonnariskid	Maatükk, mikro ja makro	+2- väga hea; ei esine saastatust ja saastuse ohtu	Keskkonnariskide all peetakse silmas kõrvalekaldeid, mis on tingitud saasteainete, energia, radioaktiivse kiirguse, elektri- ja magnetvälja, müra, infra- ja ultraheli ainete, vibratsiooni, soojuse või müra otsesest või kaudselt jõudmisest keskkonda (õhku, vette, pinnasesse ja elusloodusse- bioloogilisse keskkonda). Silmas peetakse nii olemasolevat saastatust kui saastuse tekkimise ohtu. Lisaks inimtekkelisele saastusele tuleb arvestada ka sellega, et tegemist võib olla loodusliku saasteallikaga. Mh analüüsitakse olulise keskkonnamõjuga tegevuste, ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete mõju. Hinnang "-2" antakse ainult erandlikel juhtumitel, kui analüüsitav kasutus on välistatud või lubamatu. Kui selline hinnang ("-2") antakse, siis on alati tegemist kaaluga 1,0. See tähendab ühtlasi automaatselt, et ka koondhinnangu on alati "0".
			+1- hea; ei esine saastatust, oht saastuse tekkeks on madal	
			0- vastuvõetav; võib esineda saastatust, mis ei mõjuta kinnisvara väärtust, oht saastuse tekkeks või suurenemiseks on madal	
			-1- mõningad puudused; esineb mitut liiki või suurema mõjuga saastatust, mis mõjutavad kinnisvara väärtust mõningal määral, oht saastuse tekkeks või suurenemiseks on märkimisväärne	
			-2- olulised puudused; esineb saastatus või saastuse oht, mis muudavad kasutuse võimatuks või lubamatuks	
2	Kasutust piiravate kitsenduste mõju	Maatükk	+2- väga hea; kitsendused puuduvad	Kitsenduste all peetakse silmas loodus- ja muinsuskaitse jms piiranguid, servituute, isiklikku kasutusõigust jms. Kuna tegemist võib olla erinevate piirangutega, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele. Kitsenduste mõju turu kontekstis võib erineda sellest, kuidas konkreetne organisatsioon seda hindab. Erandlikel juhtudel ei saa välistada kaalu 1,0, kuid see on lubatud üksnes hinnangu "-2" puhul. Seda kasutatakse ainult siis, kui analüüsitav kasutus on välistatud või lubamatu. See tähendab ühtlasi automaatselt koondhinnangut "0".
			+1- hea; esineb üksikuid kinnisvara väärtuse seisukohalt ebaolulisi kitsendusi	
			0- vastuvõetav; esineb kitsendusi, mille mõju kinnisvara väärtusele ei ole oluline	
			-1- mõningad puudused; esineb kitsendusi, mis omavad märkimisväärset mõju kinnisvara väärtusele	
			-2- olulised puudused; esineb olulisi kitsendusi, mis muudavad olemasoleva hoonestuse kasutamise võimatuks või lubamatuks	

Nr	Tegur	Tasand	Hindepallid koos selgitustega	Kommentaar
3	Kasutuskulud	Maatükk	+2- väga hea; maatüki jooksvad kulud korrashoiule, maamaksule jms on väga madalad +1- hea; maatüki jooksvad kulud korrashoiule, maamaksule jms on 0- vastuvõetav; maatüki jooksvad kulud korrashoiule, maamaksule jms on vastuvõetavad -1- mõningad puudused; maatüki jooksvad kulud korrashoiule, maamaksule jms on kõrged -2- olulised puudused; maatüki jooksvad kulud korrashoiule, maamaksule jms on väga kõrged	Kulude all peetakse silmas jooksvaid kulusid maatüki korrashoiule, maamaksule jms. Hinnangu andmisel ei võeta arvesse omandamise, rentimise jms seonduvaid kulusid.
4	Võrguteenused	Maatükk, mikro ja makro	+2- väga hea, st kõik vajalikud võrgud on olemas ja heas +1- hea, st kõik vajalikud võrgud on küll olemas, kuid esineb puudujääke nende funktsioneerimise osas 0- vastuvõetav, st mõni võrkudest võib olla puudu, kuid see ei ole organisatsiooni seisukohast oluline; võib esineda vähemolulisi puudujääke võrkude funktsioneerimises -1- mõningad puudused; mõni olulistest võrkudest on puudu ja organisatsiooni tegevus on sellest häiritud; võib esineda puudujääke võrkude funktsioneerimises -2- olulised puudused; mitmed olulised võrgud puuduvad ja organisatsiooni tegevus on sellest oluliselt häiritud	Tegur kätkeb endas IT- ja sidelahendusi kui ka nõ klassikalisi kommunaalteenuseid, nagu näiteks vesi, kanalisatsioon, soojus, elekter ja prügivedu. Lisaks olemasolevale olukorrale võetakse hinnangu andmisel arvesse ka laiendamise potentsiaali (mahud, uued teenused). Kuna tegemist on erinevate võrkudega, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang anda vastavalt sellele.
5	Vastavus ehitusõiguse ulatusele, laienemise võimalused	Maatükk	+2- väga hea; maatükil on täiendav ehitusõigus (seda kinnitab detailplaneeringu kohustusega aladel kehtestatud detailplaneering ja mujal kehtestatud üldplaneering) ja see annab olulist (hinnanguliselt üle 10% tervikväärtusest) lisaväärtust +1- hea; maatükil on täiendav ehitusõigus (seda kinnitab detailplaneeringu kohustusega aladel algatatud detailplaneering ja mujal kehtestatud üldplaneering) ja see annab olulist (hinnanguliselt üle 10% tervikväärtusest) lisaväärtust, laienemine võimalik olemasoleval krundil või naaberkruntidel 0- vastuvõetav; maatükil võib olla täiendav ehitusõigus, planeeringud seda otseselt ei toeta, kuid selle olemasolul võib see anda teatavat lisaväärtust, laienemine võimalik naaberkruntidel -1- mõningad puudused; maatükil võib olla täiendav ehitusõigus, planeeringud seda otseselt ei toeta ning puuduvad tõendid, et see võiks luua mingit lisaväärtust, laienemine keerukas ka naaberkruntidel -2- olulised puudused; täiendava ehitusõiguse saamine on ebatõenäoline, laienemise võimalus puudub ka naaberkruntidel	Kuna tegemist on nii ehitusõiguse ulatuse kui ka laienemise võimalustega väljaspool maatükki, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang anda vastavalt sellele.

Nr	Tegur	Tasand	Hindepallid koos selgitustega	Kommentaar
6	Kuju ja suurus	Maatükk	+2- väga hea; optimaalne maatüki kuju ja suurus, mis võimaldab täita vajalikke funktsioone nüüd ja tulevikus	Tegurit hinnatakse silmas pidades nii hetkesituatsiooni kui tulevikku. Arvesse võetakse lisaks olemasolevale kasutusele ka alternatiivseid kasutusvõimalusi. Kuna tegemist on nii kuju kui suurusega, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang anda vastavalt sellele.
			+1- hea; maatüki kuju ja suurus võimaldavad üldiselt täita vajalikke funktsioone nüüd ja tulevikus	
			0- vastuvõetav; maatüki kuju ja suurus võimaldavad täita kõiki olulisi vajalikke funktsioone (laienemine võimalik olemasoleval krundil või naaberkruntidel)	
			-1- mõningad puudused; maatüki kuju ja suurus ei võimalda täita mõningaid vajalikke funktsioone	
			-2- olulised puudused; maatüki kuju ja suurus ei võimalda täita olulisi funktsioone	
7	Haljastus ja heakord	Maatükk	+2- väga hea; kõrghaljastus (valdavalt looduslik, arvestades säästlikku kasutamist- kasutatud kohalikke puid, taimi; kastmiskulud väikesed), heakord väga hea	Kuna tegemist nii haljastuse kui heakorraga, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele.
			+1- hea; kõrghaljastus, heakord hea	
			0- vastuvõetav; haljastus vähemalt rahuldaval tasemel, keskmine heakord	
			-1- mõningad puudused; kesine haljastus, ei arvesta säästlikku kasutust, heakord vastab kehtivatele nõuetele	
			-2- olulised puudused; haljastus puudub või on halvas seisukorras ja/või heakord ei vasta nõuetele	
8	Ehitusgeoloogia ja veerežiim	Maatükk	+2- väga hea; puuduvad märkimisväärsed ehitusgeoloogilised takistused, üleujutusohtu ei ole	Kuna tegemist on nii ehitusgeoloogia kui veerežiimiga, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele. Ehitusgeoloogia ja veerežiimi mõju kasutaja jaoks võib erineda sellest, kuidas turg seda tavaliselt hindab.
			+1- hea; ehitusgeoloogilised tingimused väheste takistustega ja/ või üleujutused on võimalikud erakorraliste kliimatiliste tingimuste korral	
			0- vastuvõetav; ehitusgeoloogilised tingimused vähemalt rahuldavad ja/ või üleujutused on võimalikud erakorraliste kliimatiliste tingimuste korral	
			-1- mõningad puudused; keerukad ehitusgeoloogilised tingimused ja/ või üleujutused on võimalikud ka siis, kui tegemist ei ole erakorraliste kliimatiliste tingimustega	
			-2- olulised puudused; halvad ehitusgeoloogilised tingimused ja/ või üleujutuste oht	

Nr	Tegur	Tasand	Hindepallid koos selgitustega	Kommentaar
9	Turvalisus	Maatükk ja mikro	+2- väga hea; väga hea ligipääsetavus (mh alternatiivne võimalus) ja muud turvameetmete rakendamise võimalused	Kuna tegemist on ligipääsetavuse (mh alternatiivsed võimalused) kui ka muude turvameetmete loomise võimalustega, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele.
			+1- hea; hea ligipääsetavus (mh alternatiivne võimalus) ja muud turvameetmete rakendamise võimalused	
			0- vastuvõetav; vastuvõetav ligipääsetavus (mh alternatiivne võimalus) ja muud turvameetmete rakendamise võimalused	
			-1- mõningad puudused; mõningate puudustega ligipääsetavus (mh alternatiivne võimalus) ja muud turvameetmete rakendamise võimalused	
			-2- olulised puudused; oluliste puudustega ligipääsetavus (mh alternatiivne võimalus) ja muud turvameetmete rakendamise võimalused	
10	Mööduv liiklusvoog, nähtavus ja juurdepääs	Maatükk ja mikro	+2- väga hea; intensiivne mööduv liiklusvoog, väga hea nähtavus ja juurdepääs	Kuna tegemist on nii mööduva liiklusvoo, nähtavuse kui ka juurdepääsuga, siis nende omavaheliste proportsioonide määratlemisel lähtutakse nende tähtsusest ja tegurile vastav hinnang antakse vastavalt sellele.
			+1- hea; vähemintensiivne mööduv liiklusvoog, hea nähtavus ja juurdepääs	
			0- vastuvõetav; mõõdukas mööduv liiklusvoog, nähtavus ja juurdepääs	
			-1- mõningad puudused; vähene mööduv liiklusvoog, kesine nähtavus ja juurdepääs	
			-2- olulised puudused; väike mööduv liiklusvoog, halb nähtavus ja juurdepääs	
11	Vaade	Maatükk	+2- väga hea; ilus vaade linnale või maastikule (mh veekogudele)	Vaade on tihtipeale seotud ka hoone ülemiste korrustega. Antud juhul peetakse silmas vaadet laiemas mõttes, st ka seda osa, mis ei ole seotud hoone ülemiste korrustega.
			+1- hea; vaade linnale või maastikule (mh veekogudele)	
			0- vastuvõetav; vaade puudub	
			-1- mõningad puudused; vaade, mis on risustatud objektidega, mis omavad kinnisvara väärtusele negatiivset mõju	
			-2- olulised puudused; vaade, mis on risustatud objektidega, mis omavad kinnisvara väärtusele suurt negatiivset mõju	

LISA 3. NÄIDIS

Rahandusministeeriumi peahoone aadressil Pärnu mnt Suur-Ameerika 1, Tallinn 15006

Kasutaja koondhinnang: **A**

Kinnisvaraturu koondhinnang: **A**

Nr	Kasutaja					Tegurite rühma kaal, 0,0 ...1,0
	Tegur	Hinnang, -2...+2	Hinnang, 0...100%	Kaal, 0,1 1,0	Kaalutud hinnang, 0...100%	

Maatüki välised tegurid

1	Kohalik majanduskeskkond	0	50	0,1	90,0	0,7
2	Infrastruktuur					
3	Teeninduspiirkond					
4	Tööjõud	2	100	0,3		
5	Logistika					
6	Sünergia ja teenuste kättesaadavus	2	100	0,1		
7	Ümbruskond					
8	Teed ja tänavad	2	100	0,1		
9	Parkimine	0	50	0,1		
10	Ühistransport	2	100	0,1		
11	Mõju kasutaja kuvandile	2	100	0,2		
					1,0	

Maatükk

1	Keskkonnariskid				92,5	0,3
2	Kasutust piiravate kitsenduste mõju					
3	Kasutuskulud	2	100	0,1		
4	Võrguteenused	2	100	0,1		
5	Vastavus ehitusõiguse ulatusele, laienemise võimalused	2	100	0,1		
6	Kuju ja suurus	0	50	0,1		
7	Haljastus ja heakord	1	75	0,1		
8	Ehitusgeoloogia ja veerežiim					
9	Turvalisus	2	100	0,2		
10	Mööduv liiklusvoog ja nähtavus	2	100	0,2		
11	Vaade	2	100	0,1		
					1,0	1,0

Nr	Kinnisvaraturu					Tegurite rühma kaal, 0,2 ... 0,8
	Tegur	Hinnang, -2...+2	Hinnang, 0...100%	Kaal, 0,0-1,0	Kaalutud hinnang, 0...100%	

1	Paiknemine Eesti siseselt	2	100	0,7	100,0	0,8
2	Sünergia ja teenuste kättesaadavus	2	100	0,1		
3	Ümbruskond					
4	Teed ja tänavad					
5	Parkimine	2	100	0,1		
6	Ühistransport	2	100	0,1		
					1,0	

1	Keskkonnariskid				87,5	0,2
2	Kasutust piiravate kitsenduste mõju					
3	Kasutuskulud	2	100	0,1		
4	Võrguteenused	2	100	0,2		
5	Vastavus ehitusõiguse ulatusele, laienemise võimalused	0	50	0,1		
6	Kuju ja suurus	0	50	0,1		
7	Haljastus ja heakord	1	75	0,1		
8	Ehitusgeoloogia ja veerežiim					
9	Turvalisus					
10	Mööduv liiklusvoog ja nähtavus	2	100	0,3		
11	Vaade	2	100	0,1		
					1,0	1,0