

LÕPPARUANNE - SELETUSKIRI

Riigi poolt RKAS'ga sõlmitud üürilepingute turutingimustega võrdluse uuring



RAHANDUS-
MINISTEERIUM
MINISTRY of FINANCE of the REPUBLIC of ESTONIA

Oktoober 2013

Colliers International Advisors OÜ
Tallinn

SISUKORD

SISSEJUHATUS JA UURINGU EESMÄRK	3
Osapooled	4
Uuringu lepingujärgne ajaline raamistik	4
Analüüsitavad objektid ja alginfo	4
Uuringu koostisosad	4
Uuringu vajaduse põhjendus	5
Uuringu eesmärk	5
Olulised aspektid uuringu kasutamisel	6
UURINGU KOKKUVÕTE	7
1.UURINGU LÄHTEÜLESANDE OLULISEMAD ASPEKTID	9
1.1. Uuringu aluseks olevad regulatsioonid	9
1.2. Algandmed	9
1.3. Analüüsitavad lepingud	9
2.UURINGU TEOREETILINE ALUS JA METOODIKA	10
2.1. Üüripinna kirjeldusega seotud mõisted ja metoodika	10
2.1.1. Pinnakäsitlusega seotud mõisted	10
2.1.2. Üüripinna kasutusotstarve	11
2.1.3. Hoone ruumiplaneeringu efektiivsus	12
2.1.4. Üüripinna kvaliteediklass	13
2.2. Üürilepingu analüüsiga seotud mõisted ja metoodika	15
2.2.1. Mõisted	16
2.2.2. Üürilepingu mudeli määratlus	18
2.2.3. Üürilepingu analüüs	19
2.2.4. Turuanalüüs	21
2.2.5. Prognoositud 2014.a. Netoüür I võrdlus turuüüriga	22
2.2.6. Lepingulise üüri võrdlus turuüüriga 2013 – 2015	22
2.2.7. Lepingulise kõrvalteenuste tasu võrdlus turu kõrvalteenuste tasuga 2013 – 2015	23
2.2.8. Koondhinnangu andmine, soovitude ja järelduste tegemine	23
3.ANDMED JA ANALÜÜS	24
3.1. MS Exceli andmetabeli struktuuri kirjeldus	24
3.2. Rahandusministeeriumi ja RKAS'i poolt esitatud algandmed	25
3.3. Probleemid algandmetega	26

3.3.1. Üldised märkused	26
3.3.2. Pinnaandmed	26
3.3.3. Kvaliteediklass	26
3.4. Uuringu Täitja poolt andmetabelisse lisatud andmed	27
3.5. Portfelli kirjeldus	27
3.5.1. Jagunemine kvaliteediklasside põhiselt	27
3.5.2. Jagunemine mudeli põhiselt	27
3.6. Võrdlus turuga	29
4. KOKKUVÕTE, JÄRELDUSED JA ETTEPANEKUD	30
4.1. Üürikulude prognoos	30
4.2. Üüriteenused ja kõrvalteenused	31
4.3. Hinnang üürilepingu kvaliteedile	32
4.4. Koondhinnang asenduspindade ja üürilepingu jätkamise kontekstis	33
4.5. Riigi poolt sõlmitud üürilepingute ning RKAS poolt pakutavate teenuste erisused võrreldes turuga	34
4.6. Soovitused ja ettepanekud	36

Lisa 1: Tellija poolt Täitjale esitatud töö tehniline kirjeldus (eraldi dokument 9 lehel)

Lisa 2: Tellija poolt Täitjale esitatud analüüsitava objektide nimekiri (eraldi dokument 9 lehel)

Lisa 3: MS Excel põhine uuringu andmekogu (2013-10_Rahandusministeerium_Riigi-üürilepingute-uuring_L6PPARUANE_Andmekogu.xlsx)

Lisa 4: Eesti ärikinnisvara turuülevaade (eraldi dokument 27 lehel)

SISSEJUHATUS JA UURINGU EESMÄRK

Osapooled

TELLIJA: EV Rahandusministeerium (esindaja: Veronika Ilsjan)

TÄITJA: Colliers International Advisors OÜ (esindaja: Margus Tinno, MRICS; töörühma aktiivliikmed: kutseline hindaja ja riiklikult tunnustatud ekspert Eduard Elbrecht¹, kutseline hindaja Maile Kajak, hindaja Inga Vatter; töörühma toetav liige: analüütik Maksim Golovko),

KAASATUD OSAPOOL ANDMETE ESITAJA ROLLIS: Riigi Kinnisvara AS (esindaja: Sten-Patrick Kreek)

Uuringu lepingujärgne ajaline raamistik

VAHEARUANDE TÄHTAEG: 26. august 2013

LÕPPARUANDE TÄHTAEG: 30. september 2013

TÖÖ ALGUS: 02. juuli 2013

Analüüsitavad objektid ja alginfo

ANALÜÜSITAVAD LEPINGUD: kokku 343, sh esimese tähtsusgrupi lepinguid 206 (ülevaade toodud Lisa 2 all).

ANALÜÜSITAVATE LEPINGUTE ÜÜRIPIND: kokku 422'772 m²

ALGINFO: Rahandusministeerium, RKAS Archibus andmebaas, RKAS'i spetsialistid ja haldurid, Colliers International Advisors OÜ andmebaasid.

Uuringu koostisosad

Käesolev uuring koosneb viiest üksteisega lahutamatult seotud osast:

- 1) käesolev seletuskiri;
- 2) uuringu Tellija poolt Täitjale esitatud töö tehniline kirjeldus (Lisa 1);
- 3) uuringu Tellija poolt Täitjale esitatud objektide nimekiri (Lisa 2);
- 4) MS Excel põhine andmekogu, milles on esitatud sisuline analüüs üürilepingute kaupa (Lisa 3);
- 5) Eesti ärikinnisvara turuülevaade (Lisa 4).

¹ Eduard Elbrecht osales eraisikuna käesoleva uuringu teostamisel Colliers International Advisors OÜ välise töögrupi liikmena. Eduard Elbrecht töötab igapäevaselt on 1Partner Kinnisvara Tartu büroos.

Uuringu vajaduse põhjendus

Lähtuvalt Riigi kinnisvarategevuse strateegiast (2007), on riigil kavas üle minna kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt uuele terviklikule tsentraliseeritud juhtimissüsteemile. Üheks võtmetegevuseks on riigi omandis oleva kinnisvara omandi võõrandamine (mitterahalise sissemaksena) RKAS'le ning selle tagasirentimine üürilepingu alusel.

Üldiseks põhimõtteks on, et mõlema lepingupoole (riigiasutus ja RKAS) motiveerituse tagamiseks lepatakse üürihinnas kokku turupõhistel alustel kaasates vajadusel turuüüri² hindamisse ka sõltumatud eksperdid.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 2010. aastal tehtud otsusest on kokku lepitud kahe-aastases üleminekuperioodis. See tähendab, et esimesel kahel aastal peale vara RKAS'le üle andmist ja üürilepingu sõlmimist üürihind ei muutu, kokku lepitud üüriks on üleandmise hetkele eelnenud eelarveaasta korrashoiukulude tase. Peale üleminekuperioodi lõppemist tõuseb üür turutasemele, kui turuüür on hinnatav ja kõrvalteenuste tase peab katma vajalikud kulud. Kui turuüür ei ole hinnatav, lepatakse kokku kulupõhises üüris. Seoses üleminekuperioodi lõppemisega on paljudel üürilepingutel vajalik tõsta üüri, mis avaldab märgatavat mõju riigieelarvele. Eelnevast tulenevalt kerkib vajadus hinnata, kas kulude tõus on põhjendatud ja kokkulepitud üürid vastavad turutasemele.

Uuringu eesmärk

Käesoleva uuringu käigus analüüsitakse sõltumatu hindaja poolt riigiasutuste ja Riigi Kinnisvara AS'i (edaspidi RKAS) vahel sõlmitud üürilepinguid eesmärgiga anda:

- 1) sõltumatu hinnang, kas üürilepingus kokku lepitud üürid on kooskõlas turutingimustega;
- 2) sõltumatu hinnang, kas 2014. aasta eelarvetaotlustes prognoositud üürimaksed on kooskõlas turutingimustega;
- 3) ettepanekud üürilepingute sõlmimiseks riigi ja RKAS'i vahel;
- 4) täiendavat teavet, et hinnata, kas valitud riigi kinnisvarastrateegia kontseptsioon on otstarbekas arvestades riigi kinnisvara „erilisust“, st. piiratud turustatavust nii nõudluse kui pakkumise perspektiivist.

² „Üür“ ja „rent“ on käesolevas materjalis käsitletud samatähenduslikena, st et „turuüür“ all käsitletakse „turrence“ standardiseeria EVS 875 tähenduses.

Olulised aspektid uuringu kasutamisel

Käesoleva töö kasutamisel on oluline rõhutada järgmisi aspekte:

- 1) Võrdlus turu üürihinnaga on viidud läbi kasutaja (st riigi) põhiselt. Omaniku poolt vaadatuna võib üüripinna osas esineda muid alternatiive.
- 2) Analüüsitavaks objektiks ei ole mitte hooned, vaid konkreetse kasutajaga seotud üürilepingud.
- 3) Objektide ülevaatus ei ole vastavalt lähteülesandele teostatud.
- 4) Kõik käesolevas uuringus käsitletavad ja esitatud numbrid on ilma käibemaksuta.
- 5) Uuringu täpsuseks pidada keskmiselt $\pm 20\%$. Üksikute objektide lõikes võib täpsus olla aga veelgi madalam.

UURINGU KOKKUVÕTE

Rahandusministeeriumi tellimusel teostatud uuringu „Riigi poolt RKAS’ga sõlmitud üürilepingute turutingimustega võrdlus“ viis läbi töögrupp kuhu kuulusid Colliers International Advisors OÜ hindamisspetsialistid ja eraisikuna 1Partner Kinnisvara Tartu büroos töötav kutseline hindaja. Uuring teostati tihedas koostöös Rahandusministeeriumi ja Riigi Kinnisvara AS’i töötajatega.

Uuringu peamine eesmärk oli anda sõltumatu hinnang, kas RKAS’iga sõlmitud üürilepingutes kokku lepitud üürid on kooskõlas turutingimustega ning kas 2014. aasta eelarvetaotlustes prognoositud üürimaksed on kooskõlas turutingimustega. Täiendavalt esitati järeldusi ja ettepanekuid riigi ja RKAS’i vaheliste üürisuhete jätkamise ja põhimõtete osas.

Uuringu teostamiseks konstrueeriti MS Excel põhine andmekogu, mis baseerus Rahandusministeeriumi ja RKAS’i koostöös esitatud 343 üürilepingu andmestikul (üüripind kokku 422’772 m²). Uuringu koostajate poolt loodi eraldiseisvad osad olemasolevate lepingute ja nende hilisema turuga võrdluse tarbeks. Oluline on siinkohal rõhutada, et uuringu teostamisel vaadeldi üürilepinguid kasutaja vaatenurgast, mis on olemuslikult vastupidine RKAS’i kui üürileandja (omaniku) vaatega. Üürilepingute analüüsil tugineti RKAS’i Archibus andmebaasis olevale informatsioonile, mida vajadusel täpsustati RKAS’i haldurite kaasabil. Vastavalt lähteülesandele lepinguobjektide plaanilist ülevaatus uuringu käigus ei teostatud (uuringu läbiviijad teostasid üksikute juhuslike objektide osas lihtsa visuaalse ülevaatus).

Uuringu esmaseks ülesandeks oli määratleda lepingute üürimudel nii olemasolevate lepingute kui ka turu vaatenurgast. Antud määratluse tulemusel selgus, et lepingute põhise vaate alusel on enamus lepinguid turupõhised (72%)³, kuid turupõhise vaate alusel oli tulemus vastupidine – enamus lepinguid osutus kulupõhiseks (86%)⁴. Turupõhise vaate alusel määratleti turupõhine üürimudel 32 objektile, millest 30 moodustasid büroopinnaga lepingud ning 2 tootmis- ja laopinnaga lepingud. Turupõhise vaate alusel tingis kulupõhise määratluse domineerimise valdavalt kaks asjaolu – üürituru puudumine paljudes asukohtades ning üürilepingutega kaetud pinna spetsiifilisus. Antud fakt iseloomustab ilmekalt riigi kinnisvaraportfelli eripära, mis seisneb erasektoriga võrreldes ilmselgelt erinevates prioriteetides – riigi jaoks on oluline olla seal, kus vastavaid teenuseid vajatakse sõltumata sellest kas kinnisvaraturu mõttes on tehtud või tehtav investeering otstarbekas.

³ Seejuures oli 19% objektide osas mudel määramatu tulenevalt üürilepingu puudumisest (leping kas sõlmimisel või planeeritakse sõlmida).

⁴ Seejuures oli 5% objektide osas mudel määramatu tulenevalt andmete puudumisest.

Uuringu järgmine ülesanne oli anda hinnang prognoositud üürikulude muutusele (eelkõige aastal 2014) ning hinnata lepingulise üüri vastavust turuüürile aastatel 2013 – 2015. Võrdluse teostamiseks viidi lepinguline üür vastavusse turul valitseva üüritüübiga (Netoüür I). Lisaks võrreldi kõrvalteenuste kulu vastavust turutasemele, kuid tulenevalt võrdluse objektiivsuse püüdest teostati seda vaid lepingulise turupõhise üürimudeliga büroopindade osas. Kõrvalteenuste kulu võrdlus teostati kokku 87 – 116 objekti osas olenevalt aastast.

Lepinguliste üürikulude prognoosi analüüsist selgus, et 2014. aastal seisab ees üürikulude kasv (73 %, sh absoluutne nettoüür 167%), mis 2015. aastal taandub minimaalseks (alla 2%). 2014. aasta kulude kasvu peamiseks põhjuseks on lepinguobjektide RKAS'ile ülemineku järgse kahe-aastase üleminekuperioodi lõppemises (seni oli lepingutes nt absoluutne nettoüür valdavalt 0 eurot). Üürikulude kasvu põhjusest tulenevalt võib kasvu pidada põhjendatuks (turutingimustes sarnaseid üürisoodustusi ei rakendata).

Käesoleva uuringuga hõlmatud üürilepingute 2014. aasta prognoositud koguüüri ühikupõhine tase on ca €7,0 m²/kuus, millest ca €4,2 m²/kuus moodustavad absoluutsele nettoüürile lisanduvad kulud (st kõik kulugrupid). 2015. aasta osas kujunevad vastavad näitajad tasemel €7,1 m²/kuus ja ca €4,3 m²/kuus. Turuga võrreldav lepinguline üür, st Netoüür I tasandil (absoluutne nettoüür + üüriteenused) kujuneb 2014. aastal tasemel ca €4,3 m²/kuus ning 2015. aastal tasemel ca €4,4 m²/kuus.

Uuringu tulemusel alusel võib väita, et valdava enamuse lepingute puhul ei ole lepingulised üürid ega ka lepingulised kõrvalteenuste tasud otseselt võrreldavad turuga (puudub turupõhisuse printsiip) – üürid kui ka kõrvalteenuste tasud ei ole objektide olemuse, asukoha või suuruse tõttu turuga võrreldavad ning neile ei ole võimalik leida turult adekvaatset vastet. Samas annab sellegipoolest Netoüür I tasandil üüri summa numbriline võrdlus tulemi, mis turul valitsevate üüritasemetega võrreldes on suurusjärgult aktsepteeritavas vahemikus. Samuti võib pidada summa suurusjärguliselt turu tasemele vastavaks nii üüriteenuste kui ka kõrvalteenuste keskmisi näitajaid (vastavalt €1 kuni €2 m²/kuus ja €2 kuni €3 m²/kuus).

Üürilepingute võtmes on uuringu tulemusel soovituslik minna üle valdava osa lepingute puhul kulupõhisele põhimõttele, mis keskendub paremini võrreldavale ja mõjutatavale kulupoolele – märkimisväärne muutus läbipaistvuse kui ka võrreldavuse suunas. Kulupõhise põhimõtte rakendamisel on soovitatav kaaluda absoluutse nettoüüri võtmes rakendada alternatiivset tasu - kapitalikomponenti.

Edasise turuvõrdluse lihtsustamiseks on ettepanek tõhustada koostöös RKAS'iga varale tellitavate eksperthinnangute sisulist kvaliteeti (st kasutatava turuinformatsiooni esitust) ning kaaluda (koostöös erasektoriga) üürikuluga seotud näitajate põhjaliku andmebaasi loomist.

1. UURINGU LÄHTEÜLESANDE OLULISEMAD ASPEKTID

Alljärgnevalt on esitatud lähteülesande kõige olulisemad aspektid. Täpsem sellekohane info on esitatud käesoleva uuringu Lisa 1 all.

Uuringu aluseks olevad regulatsioonid

Töö läbiviimisel on lähtutud:

- 1) Eesti Vabariigi standardiseerias „EVS 875. Vara hindamine“ kokkulepitud üldpõhimõtetest;
- 2) 30.09.2013. vastu võetud⁵ Vabariigi Valitsuse määruses „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“. Antud määrusest on kasutatud eelkõige mõisteid puudutavat osa.

Algandmed

- 1) objektide ülevaatus ei teostatud – objekte puudutav informatsioon on saadud RKAS'ilt (peamiselt Archibus andmebaas ja täiendavalt haldurid);
- 2) üürilepingutes olevate üüripinna suuruse andmete õigsust eeldatakse, st pinnaandmed ei kontrollitud ega mõõdistatud.

Analüüsitavad lepingud

Analüüsitavaks kogumiks oli vastavalt lähteülesandele 343 riigi ja RKAS'i vahel sõlmitud või sõlmitavaid lepinguid, millede üüritingimustes on kokku lepitud eeldatavalt turupõhiselt. Objektid olid töö Tellija poolt jagatud kahte tähtsusrühma:

- 1) I tähtsusrühma jäid objektid (206 tk), millede osas on kokku lepitud turuüürile üleminek 2014. aastal ning mida hinnati esimeses järjekorras;
- 2) II tähtsusrühma jäid ülejäänud objektid (137 tk), mida hinnati teises järjekorras.

Analüüsitavate objektide nimekiri on esitatud uuringu Lisa 2 all.

⁵ Uuringu koostamise ajal oli tegemist veel eelnõuga.

2. UURINGU TEOREETILINE ALUS JA METOODIKA

Käesolev uuring on ehitatud üles MS Excel põhisele andmekogule (Lisa 3), mis baseerub Tellija ja RKAS'i poolt esitatud algandmetel ning uuringu teostaja poolsetele lisadele käesoleva uuringu eesmärkidest lähtuvalt.

Mainitud MS Excel põhine andmekogum on käesoleva uuringu lahutamatu osa ning selle olemus on detailsemalt avatud punkti 3.1. all.

Olulise täiendava infoallikana on analüüsi teostamisel kasutatud RKAS'i Archibus andmebaasi ning samuti RKAS'i haldurite hallatavat täiendavat informatsiooni.

2.1. Üüripinna kirjeldusega seotud mõisted ja metoodika

2.1.1. Pinnakäsitlusega seotud mõisted

SULETUD NETOPIND	ET-1 0105-0009 kohaselt on suletud netopind (SNP) kinniste ruumide piirdekonstruktsioonide (va teisaldatavad seinad) viimistletud sisepindade vaheliste pindade summa. Hoone SNP on hoone korruste SNP summa.
KASULIK PIND	ET-1 0105-0009 kohaselt on kasulik pind (KP) hoone kasutamise otstarvetele vastavate pindade ja nende teenindamiseks vajalike pindade summa. Hoone KP on hoone korruste KP summa.
ÜÜRIPIND	Määruse „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ kohaselt üürilepingu eritingimustes kirjeldatud kinnistu või selle osa. Turu võtmes üldmõistena pind, mis on üürilevõtja ja üürileandja vahelise üürilepingu alusel kasutatav pind ning mille eest üürilevõtja tasub üürileandjale üüri ning muid kõrvalteenuste tasu.
ÜÜRILEPINGUGA KAETUD KASULIK PIND	Üüripinna kasulik pind, mis on hõlmatud käesoleva uuringu aluseks olevate objektide osas kehtivate üürilepingutega.
ÜÜRIPIND LEPINGUS	Üüripind, mis on hõlmatud käesoleva uuringu aluseks olevate objektide osas kehtivate üürilepingutega ⁶ . Üüripinnaga kaetud kasuliku pinna ja Üüripind lepingus reaalse erinevuse olemus jäi käesoleva uuringu toetamisel ebaselgeks. Tõenäoliselt on tegu

⁶ Seni kuni RKASi poolt on hoonete pinnaandmed täpsustamata, ei ole analüüsitavate objektide kogumi võtmes olulist vahet, kas käsitleda üüripinnana „Üürilepinguga kaetud kasulik pind“ või „Üüripind lepingus“ andmeväljadel olevaid andmeid. Siinkohal on oluline märkida, et kahe andmevälja eristamine ei ole kogumi võtmes ka seetõttu oluline, et vastavate andmeväljade pindalade summad erinevad üksteisest kokku vaid 230 m² võrra, kusjuures „Üüripind lepingus“ on väiksem, mistõttu on see analüüsil ka aluseks võetud.

varade ülemineku perioodil valitseva olukorraga, kus RKAS'i poolt kasutatav üüripinna definitsioon ei päde pinnaandmete ebatäpsusest tulenevalt⁷. Uuringus on eeldatud, et lepingutes olev üüripind on adekvaatsem üüripinna näitaja.

2.1.2. Üüripinna kasutusotstarve

Üüripinna kasutusotstarve on asukohast ja suuruselt tulenevate mõjurite kõrval turupõhise käsitluse üks olulisemaid mõjureid. Kasutusotstarbe liigituse (vt. Tabel 1) puhul on lähtutud objektiks oleva hoone jooksvast kasutusest ja potentsiaalsest alternatiivkasutusest. Kasutuse määratlemisel ei ole arvestatud kinnistu, mille koosseisu hoone kuulub, kasutusotstarvet. Seda tulenevalt asjaolust, et kinnistu maakasutuse sihtotstarve võib olla otseselt seotud hoone käesoleva kasutusega (nt turu võtmes büroohooned, mis paiknevad sotsiaalmaal või riigikaitsemaal). Objekte, mis liigituvad spetsiifilisteks, turupõhisesse analüüsi ei kaasatud.

Tabel 1. Üüripindade otstarvete liigitus

NR.	PINNA OTSTARVETE LIIGITUS PINNANORMI (2011) JÄRGI		PINNA OTSTARVETE LIIGITUS TURUL	
	PINNA OTSTARVE	PINNA OTSTARBE ISELOOMUSTUS	PINNA OTSTARVE	PINNA OTSTARBE ISELOOMUSTUS
1	Büroo	Büroopind (hõlmab töökohad, nõupidamisteruumid, tualettruumid, kuid ei hõlma eraldi konverentsikeskuseid jms ning avalikke teenindussaale)	Büroo	Büroopind tavapärasel turukäsitluses
2	Teenindusbüroo	Teenindus, nt ARK, MTA, Kodakondsus- ja migratsiooniamet	Büroo	Büroopind tavapärasel turukäsitluses
3	Koolitus	Õppeotstarbeline pind, sh klassid koolides, auditooriumid koolituskeskustes ja büroohoonetes	Büroo	Kohandatud büroopinnast (nt suuremad avatud ruumid) või kasutatav alternatiivselt büroopinnana (nt koolitusasutuste avatud ruumid)
4	Majutus	Ühiselamud, puhkeruumid depoodes jne	Spetsiifiline pind	Turu mõistes hotellide ja teiste majutusasutuste pinnad, mis võivad omada alternatiivkasutusena nii ärilist (nt büroo) või elukondlikku (nt korterid) otstarvet
5	Garaaž	Sõidukite hoidmise või hooldamise ruumid	Ladu - tootmine	Käsitletav turu kontekstis üldjuhul väike- või keskmise suurusega lao- või tootmispinnana

⁷ RKAS kasutab enda poolt sõlmitud üürilepingutes järgenavt üüripinna käsitlust: „Üüripinna arvestamisel on aluseks hoone suletud netopind, millest on maha arvestatud hoonet kui tervikut teenindavate tehniliste ruumide pind, trepikojad ja vertikaalsed läbiviigud.“.

NR.	PINNA OTSTARVETE LIIGITUS PINNANORMI (2011) JÄRGI		PINNA OTSTARVETE LIIGITUS TURUL	
	PINNA OTSTARVE	PINNA OTSTARBE ISELOOMUSTUS	PINNA OTSTARVE	PINNA OTSTARBE ISELOOMUSTUS
6	Ekspositsioon	Väljapanekuruumid või -objekt muuseumis vm kultuuriüksusel	Spetsiifiline pind	Turukontekstis reaalselt eraldi ei ole kaubeldav. Vastavad pinnad luuakse üldjuhul ka avaratele äripindadele või üldkasutatavatesse ruumidesse (nt fuajeed jne)
7	Tervishoid	Arstikabinetid, haiglad	Spetsiifiline pind	Turukontekstis olenevalt pinna olemusest kas mittekäsitletav (nt haiglad) või käsitletav alternatiivselt eelkõige büroopinnana (nt perearstikeskused)
8	Ladu	Vara hoiustamiseks mõeldud ruumid	Ladu - tootmine	Lao- või tootmispind tavapärasel turukäsitluses
9	Eluotstarbeline	Külaliskorterid, ametikorterid	Elamispind	Elamispind tavapärasel turukäsitluses
10	Toitlustus	Söökla (sh köök ja söögisaalid)	Spetsiifiline pind	Turukontekstis käsitletav vastavalt turul rakenduvatele põhimõtetele toitlustuspindade osas
11	Sport ja vaba aeg	Võimla, ujula, saun, puhkeruumid	Spetsiifiline pind	Turukontekstis väga piiratud kasutusotstarve, valdavalt spetsiaalselt rajatud pinnad.
12	Tootmine (sh maamajandus)	Töökojad, tallid jms	Ladu - tootmine	Lao- või tootmispind tavapärasel turukäsitluses
13	Muu	Kõik otstarbed, mis ei kuulu eespool esitatute hulka	Spetsiifilised pinnad	Eeldatavasti ei leia turul eraldiseisvana käsitlust, sh ei ole eraldiseisvana kaubeldav

NB! Käesolevas töös ei ole arvestatud RKAS'i poolset algandmetes esitatud kasutusotstarvete ja kasutusüksuste liigitusega, vaid on arvestatud lepinguobjektide turupõhise vaatega. RKAS'i poolt kasutuses olev kasutuste liigitus erineb eeltoodud tabelis käsitlest (nt. tuletõrjedepoode osas on RKAS'il kasutusotstarveteks märgitud „sisejulgeolek“, „maamajandus“ või „tööstus- ja laomajandus“, uuringus liigitati tuletõrjedepoode nende olemusest tulenevalt spetsiifiliseks pinnaks).

2.1.3. Hoone ruumiplaneeringu efektiivsus

Lähteülesande kohaselt ei olnud hinnangu andmine hoone ruumiplaneeringu efektiivsusele vajalik, kuid uuringu koostajad on pidanud seda siiski oluliseks hoone kvaliteediklassi hinnangu täiendava kontrolli võtmes. Käesoleva uuringu kontekstis on ruumiplaneeringu efektiivsusena käsitletud Tellija ja RKAS'i poolt esitatud hoone SNP ja KP vahelist suhtarvu. Tegemist on üldistatud käsitlest (vt. Tabel 2). Hinnangu täpsust mõjutab pinnaandmete adekvaatsuse tase ning üldistatud lähenemine erinevate kasutusotstarvete lõikes.

Ruumiplaneeringu efektiivsuse hinnang on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotises 2.1..

Tabel 2. Ruumiplaneeringu efektiivsuse hinnang

KRITEERIUMID	HINNANG
Kasuliku pinna osakaal suletud netopinnas on 85% või üle	Efektiivne
Kasuliku pinna osakaal suletud netopinnas on alla 85%	Ebaefektiivne

2.1.4. Üüripinna kvaliteediklass

Uuringus on uuringuobjektide kvaliteedihinnangut käsitletud võimalikult lähedaselt turul valitsevatele väärtushoiakutele ja põhimõtetele. Vaatamata sellele, et Eesti Vabariigi standardiseeria „EVS 875. Vara hindamine“ annab selged juhised kinnisvaraobjektide kvaliteedi hindamiseks, puudub Eestis turuosaliste seas sellekohane ühtne standard. Samas fundamentaalsed alused, mille põhjal kvaliteedile koondhinnanguid antakse on siiski olemas ning need ühtivad standardis EVS 875 käsitletuga. Antud alusteks on asukoht, hoone füüsiline kvaliteet ning kinnisvarajuhtimine. Viimane alus on lisandunud avalikkuse teadvusesse pigem viimaste aastate jooksul tulenevalt turul toimunud kvalitatiivse suhtumise muutusest – kinnisvarajuhtimise kvaliteeti nähakse järjest enam hoonete toimivuse ja kuluefektiivsuse primaarse osana.

Kvaliteediklasside hinnang on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotises 2.2..

Asukoha kvaliteedi määratlemise fundamentaalne loogika on Eesti jagamine turu toimimise võtmes esmalt makropiirkondadeks ning seejärel antud piirkondade siseselt, ehk mikrotasandil kvaliteediklasside jagamine vastavalt kohaliku turu efektiivsusele. Makrotasandil toimub jaotus linnade ja maakondade kaupa, misjärel toimub kvaliteediklasside jaotumine vastava makrotasandi siseselt. Hinnangulised makrotasandid on järgnevad - Tallinna linn, Tartu linn, Pärnu linn ja maakonnad. Jaotust on käsitletud täiendavalt eraldi büroopindade ja tootmis-laopindade võtmes (vt Tabel 3).

Tabel 3. Asukoha kvaliteediklassi hinnang

BÜROOPINNAD			
HINNANG	KRITEERIUMID	KVALIFITSEERUV MIKROASUKOHT	MÄRKUSED
A	Paiknemine mikrotasandil hea efektiivsusega turupiirkonnas	Tallinna südalinna piirkond (va vanalinn), maakonnakeskuste kesklinna piirkonnad ja Narva linn	Maakonna keskuste (va Tallinna, Tartu ja Pärnu) ja teiste mainitud asumite osas käsitletakse efektiivsena kesklinna peatänavat ja selle ümber paiknevaid (kui on) piiratud väikseid äripiirkondi.
B	Paiknemine mikrotasandil keskmise efektiivsusega turupiirkonnas	Tallinna vanalinn, südalinna naaberpiirkonnad kesklinnas, kesklinna välised nõutud turupiirkonnad (Tondi-Järve, Ülemiste, Mustamäe, Kristiine, Haabersti), Tartu linn (va kesklinn), Pärnu linn (va kesklinn)	-
C	Paiknemine mikrotasandil ebaefektiivses või mitte toimivas turupiirkonnas	Kõik asukohad (piirkonnad ja linnad), mis ei kuulu ülalmainitute hulka	Eeldatavasti on väiksemates piirkondades, sh maakonnakeskuste kõrvalistes piirkondades (sh Tallinna naabervallad) turg äärmiselt ebaefektiivne või puudub üldse

TOOTMIS- JA LAOPIINNAD			
HINNANG	KRITEERIUMID	KVALIFITSEERUV MIKROASUKOHT	MÄRKUSED
A	Paiknemine mikrotasandil hea efektiivsusega turupiirkonnas	Tallinna linna Lasnamäe, Mustamäe ja Kristiine piirkond, Tallinna ümbruse valdade (Rae, Keila, Saue, Saku, Harku, Jõelähtme), Maardu linna, Pärnu linna, Tartu linna, Tartu ja Ülenurme valla ning Narva linna tootmis- ja laopiirkonnad	-
B	Paiknemine mikrotasandil keskmise efektiivsusega turupiirkonnas	Tallinna linna Põhja-Tallinna, Haabersti ja Nõmme (Männiku, Pääsküla) piirkond, Viimsi valla, Paldiski linna ning Sillamäe linna tootmis- ja laopiirkonnad ning Tartu linna lähiumbruse vähem hinnatud piirkonnad (Luunja ja Tähtvere vald).	Antud kontekstis võib funktsioneeriv tootmis- või laopiirkond paikneda ka maakonnakeskuse naabruses - naabervallas. Samas ei pruugi igas maakonna keskuses vastavat piirkonda ka eksisteerida.
C	Paiknemine mikrotasandil ebaefektiivses või mitte toimivas turupiirkonnas	Kõik asukohad (piirkonnad ja linnad), mis ei kuulu ülalmainitute hulka	-

Hoone kvaliteedi määratlemisel on lähtutud esmalt olemasolevast informatsioonist. Juhul kui RKAS'i Archibus andmebaasis oli olemas haldurite poolt märgitud hoone kvaliteedi hinnang, siis on rakendatud seda, kuid vajadusel on hinnangut siiski korrigeeritud oluliste muutuste ilmnemisel (nt hoone on vahepeal renoveeritud). Archibusis hinnangu puudumisel on lähtutud objektide osas koostatud kinnisvara

eksperthinnangutest ja nendes toodud kvaliteedihinnangust. Juhul kui mõlemad eelnimetatud hinnangud puudusid, siis on rakendatud olemasoleva info (Archibus info, halduritelt pärinev täiendav info) baasil Täitja poolset hinnangut tuginedes allpool toodud kriteeriumitele (vt. Tabel 4).

Tabel 4. Hoone kvaliteediklassi hinnang

HINNANG	KRITEERIUMID
A	Uued hooned/pinnad, mis sisaldavad kõiki või peaaegu kõiki vajalikke tehnilisi seadmeid (kliimaseadmed, kaasaegsed side- ja valvesüsteemid jms.) ja optimaalset ruumiplaneeringut, on hea imagoga, pakuvad rentnikele vajalikke lisateenuseid.
B	Valdavalt „nõukogudeaegsed“ ehitised, aga ka uuemad hooned/pinnad, mille ruumiplaneering, seisukord ja/või viimistlus ei vasta hetke nõuetele.
C	Kaasaja nõuetele mitte vastavad ja/või täielikku renoveerimist vajavad hooned/pinnad ning amortiseerunud hooned/pinnad. Teatu olukordades (nt sekundaarses asukohas) võib selliste hoonete puhul olla tegu negatiivse mõjuga objektidega ning vara tegelik väärtus sisaldub hoone juurde kuuluvas maas.

Kinnisvara juhtimise kvaliteeti käesoleva töö raames ei hinnatud, kuivõrd see eeldanuks täiendavat ajaressurssi ning tõenäoliselt ka vastavate erialaspetsialistide kaasamist. Kinnisvara juhtimise kvaliteedile hinnangu mitteandmine on põhjendatav ka sellega, et osa objektidest on kas äsja või hiljuti RKAS'le üle antud, mistõttu on ilmne, et sellistel objektidel ei saa kinnisvara juhtimine olla kohe sellisel tasemel nagu pikemalt RKAS'i omanduses olevatel objektidel.

Vaatamata eeltoodule, võib suure üldistusena märkida, et RKAS kui Eesti suurim ja parimate ressurssidega kinnisvarahaldusega tegelev ettevõtte pakub hetkel turul parimat kinnisvara juhtimise ja korrashoiuteenust. Turupõhiselt on osutatav teenus tasemelt võrreldav suuremate professionaalsete kinnisvaraomanike (fondid, suurarendajad, kinnisvaraettevõtted) poolt osutatava teenusega.

2.2. Üürilepingu analüüsiga seotud mõisted ja metoodika

Järgneva käsitluse kontekstis tuleb toonitada, et uuringu käigus ei teostatud objektide ülevaatus. Uuringus esitatud Täitja poolset hinnangud baseeruvad Tellija ja RKAS'i poolt esitatud infole. Objektide ülevaatus mitteteostamine muudab käesoleva uuringu lõpptulemuse keskmisest subjektiivsemaks, kuivõrd puudub võimalus arvestada konkreetsete üksikobjektide detailseid erisusi.

2.2.1. Mõisted

ÜÜR⁸	<p>Määruse „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ kohaselt üürileandjale üüripinna kasutamise ja üüriteenuste eest makstav tasu, millele võib lisanduda käibemaks vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule.</p> <p>Uuringu koostajate hinnangul on turul enim levinud „Netoüür I“ käsitlus (vt. Tabel 5), mistõttu üürina on käsitletud „Netoüür I“ põhimõtet. Samas tuleb mõõnda, et sõltuvalt objekti tüübi, kvaliteedi, konkurentsi jm tegurite kombinatsioonidest esineb turul ka muid üüritüüpe.</p>
LEPINGULINE ÜÜR	<p>Üür, mis on kokku lepitud käesoleva uuringu aluseks olevate objektide osas kehtivates üürilepingutes.</p> <p>Käesolevas töös on võrreldava situatsiooni tekitamiseks uuringuobjektide lepingulised üürid viidud analüüsis vastavusse „Netoüür I“ põhimõttega lahutades või liites lepingulises üüris sisalduvad kuluartiklid vastavalt kulurühmadele. Uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ detailses analüüsis on antud üür nimetatud „Lepinguline üür ilma kõrvalteenuste tasuta“.</p>
ABSOLUUTNE NETOÜÜR	<p>Standardi EVS 875-10 uustöötluse (875-10:2013) kohaselt üür, mille puhul üürnik vastutab hoone korrasoleku ja remondi eest, lepinguline üüritasu ei sisalda mingeid tegevuskulusid ega jooksvaid kapitalikulusid ning on täielik Netoüür sisaldades vaid investeeritud kapitalu kulusust.</p>
NETOÜÜR I	<p>Standardi EVS 875-10 uustöötluse (875-10:2013) kohaselt üür, mille puhul lepingulises üüritasus sisalduvad kõik kapitalikulud ja tegevuskulud, välja arvatud tarbimisteenuste, heakorrateenuste ja tugiteenuste kulud.</p> <p>Käesoleva töö tähenduses sisaldab „Netoüür I“ absoluutset netoüüri ning standardis EVS 807:2010 toodud kulurühmade 100, 200, 400 ja 500 kohast kulu ja millele lisanduvad kõrvateenuste kulud (vt. Tabel 5).</p>
TURUÜÜR	<p>Standardi EVS 875-10 uustöötluse (875-10:2013) kohaselt hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks olema väärtuse kuupäeval välja üüritud tehingut sooritada soovivalt üürileandjalt tehingut sooritada soovivale üürnikule tavapärastel turutingimustel sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat turundustegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. Turuüür on leitav võrreldavate varade eest tasutud ja küsitud üüritasude analüüsimisel. Turuüür sõltub turusituatsioonist ja vara konkurentsivõimest turul ning võib vara majandusliku eluea jooksul korduvalt muutuda.</p> <p>Määruse „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ kohaselt on turupõhine üür on üür, mille suurus vastab sarnaste varade kasutamiseks sarnastel tingimustel sõlmitud üürilepingutes kokku lepitud üüridele turul.</p> <p>Käesoleva töö tähenduses on turuüürina käsitletud „Netoüür I“ põhimõtet.</p>

⁸ Üür“ ja „rent“ on käesolevas materjalis käsitletud samatähenduslikena, st et „turuüüri“ all käsitletakse „tururenti“ standardiseeria EVS 875 tähenduses.

ÜÜRITEENUSED	<p>Määruse „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ kohaselt üüripinna kasutamisega ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab üürnikule üürilepingu alusel ning mille maksumus sisaldub üüris.</p> <p>Käesoleva töö tähenduses Standardis EVS 807:2010 esitatud kulurühmade 100, 200, 400, 500 (vt. Tabel 6) alla kuuluvad teenused ja nendega seotud kulu.</p>
KÕRVALTEENUSED	<p>Määruse „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ kohaselt üüripinna kasutamisega ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab üürnikule üürilepingu alusel lisaks üüriteenustele ning mille maksumus ei sisaldu üüris.</p> <p>Käesoleva töö tähenduses Standardis EVS 807:2010 esitatud kulurühmade 300, 600 ja 700 (vt. Tabel 6) alla kuuluvad teenused ja nendega seotud kulu.</p>
KÕRVALTEENUSTE TASU	<p>Määruse „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ kohaselt üürileandjale kõrvalteenuste eest makstav tasu, millele võib lisanduda käibemaks vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule.</p>
KASUTUSTASU	<p>Määruse „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ kohaselt üürilepingus kokku lepitud tasu, mis koosneb üürist ja kõrvalteenuste tasust.</p> <p>Kasutustasu käsitletakse käesolevas uuringus kui koondnäitajat, mis on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotis 3.5. all. Turupõhise vaate kontekstis on sellega võrreldav näitaja toodud jaotis 4.4. all.</p>
KULUPÕHINE ÜÜR	<p>Määruse „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ kohaselt üür, mille suurus lepitakse kokku, arvestades üüripinna soetamise ja parendamise ning kasutamise ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenuste maksumust. Kulupõhine üür koosneb kapitali-, remondi- ja üüriteenuste komponendist.</p>

Eeltoodud mõistete taustaks on Tabelis 5 esitatud standardi EVS 875-10 uustöötamise projektis⁹ üüriga seonduvad mõisted lähtuvalt kulurühmade käsitlusest.

Tabel 5. Üüri tüübid vastavalt kulurühmade käsitlusele

	Remont (400) ja tehnohooldus (200)	Omanikukohustused (maamaks, kindlustus) (500)	Haldus (100)	Teenused (tarbimisteenused, heakord, tugiteenused) (300, 600, 700)
Täielik Netoüür ehk absoluutne netoüür	ei	ei	ei	ei

⁹ 875-10:2013 oli uuringu koostamise ajal arvamusküsitlusel

	Remont (400) ja tehnohooldus (200)	Omanikukohustused (maamaks, kindlustus) (500)	Haldus (100)	Teenused (tarbimisteenused, heakord, tugiteenused) (300, 600, 700)
Netoüür III ehk netoüür III	jah	ei	ei	ei
Netoüür II ehk netoüür II	jah	jah	ei	ei
Netoüür I ehk netoüür I	jah	jah	jah	ei
Koguüür ehk brutoüür	jah	Jah	jah	jah

Käesolevas uuringus kasutatud kulurühmade näol on tegemist standardi EVS 807:2010 kohase kulurühmade liigitusega (vt Tabel 6). Uuringu läbiviimisel piirdatakse kulude analüüsil pearühmade põhise analüüsiga.

Tabel 6. Kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuste ja kulude põhirühmad

RÜHM	KOMPLEKSTEGEVUSTE NIMETUS	LÜHENDID
100	kinnisvara haldamine	haldamine
200	ehitiste tehniline hooldamine	tehnohooldus
300	heakorratööde tegemine krundil ja hoones	heakorratööd
400	renoveerimistööd kasutusea jooksul	remonttööd
500	kinnisvara omanikukohustuste kandmine	omanikukohustused
600	energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine	tarbimisteenused
700	tugiteenuste osutamine	tugiteenused

2.2.2. Üürilepingu mudeli määratlus

Vastavalt käesoleva uuringu ülesehitusele on Tellija uuritavate objektide valimi koostamisel lähtunud põhimõttest, et uuritavate objektide näol on tegemist võimalikult turupõhiste, st turul olevate objektidega võrreldavate objektidega. Riigil on erasektoriga võrreldes ilmselt erinevad prioriteedid ja kohustused, mis suunavad ka riigi kinnisvarapoliitikat. Seega, kuivõrd uuringusse oli kaasatud olemuse, suuruse, asukoha ja kvaliteedi võtmes väga erinevaid objekte, siis oli vajalik teostada täiendav määratlus, mille kohaselt liigitati üürilepingud (üüriobjektid) kas turupõhiselt või kulupõhiselt lähenetavaks (vt Tabel 7). Määratlus teostati nii olemasoleva lepingu kui ka turu võtmes. Turu võtmes antud hinnang oli aluseks kogu järgneva analüüsi teostamisel, kuivõrd detailset võrdlusanalüüsi teostati vaid nende lepingute puhul, mis on ka turu võtmes käsitletavad turupõhistena.

Üürilepingute mudeli määratlus on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotises 2.3..

Tabel 7. Üürilepingute mudeli hinnang

LÜHEND	MÄÄRATLUS LEPINGU PÕHISELT	MÄÄRATLUS ANALÜÜSIS TURUPÕHISELT
T	Turupõhine - turupõhine üür, sh üüriteenused + kõrvalteenuste tasu	Turupõhiselt käsitletav; analüüsitakse vastavalt lähteülesandele - lepinguanalüüs ja võrdlus turuga
K	Kulupõhine- kulupõhine üür (kapitalikomponent + remondikomponent + üüriteenuste komponent) + kõrvalteenuste tasu	Turupõhiselt ei ole käsitletav - üüripind, mis ei ole vabal turul üüritav olemuse, asukoha või pinna suuruse tõttu; analüüsitakse vaid üürilepingut, võrdlust turuga ei teostata
K(T)	Turupõhine - turupõhine üür, sh üüriteenused + kõrvalteenuste tasu	Turupõhiselt vaadelduna olemuslikult kulupõhine objekt - üüripind, mis ei ole vabal turul üüritav olemuse, asukoha või pinna suuruse tõttu; analüüsitakse vaid üürilepingut, võrdlust turuga ei teostata

Üürilepingu mudeli määratlemise kergendamiseks on täiendavalt toodud paralleelhinnang alternatiivsete valikute kohta seoses üüripinnaga nii üürniku kui ka üürileandja vaates (vt. Tabel 8).

Tabel 8. Alternatiivsete valikute olemasolu lepinguga kaetud üüripinna osas

HINNANG	SELGITUS	KOMMENTAAR
1	Kindlasti jah	Kui üürniku seisukohalt on "1", siis turu võtmes on tegemist turupõhise üürilepingu mudeliga.
2	Võib-olla (teatud eelduste realiseerumisel - nt. üürimine osade kaupa)	Kui üürniku seisukohalt on "2", siis turu võtmes on tegemist kulupõhise üürilepingu mudeliga (K või T(K)).
3	Kindlasti ei	Kui üürniku seisukohalt on "3", siis turu võtmes on tegemist kulupõhise üürilepingu mudeliga (K).

2.2.3. Üürilepingu analüüs

Üürilepingu analüüsi osas on esmalt esitatud informatsioon olemasolevates üürilepingutes sätestatud üüri ja lisanduvate kulude muutmise (indekseerimise) tingimuste kohta. Antud põhimõtteid kohaldati aastate 2014 ja 2015 kulubaasi arvutamisel.

Üürilepingu analüüsi numbriline info on esitatud nii aastase summana (eurot aastas) kui ka ühikupõhise numbrina (eurot kuus ruutmeetri ¹⁰ kohta).

Käesoleva uuringu läbivaks aluseks olev üürianalüüs põhineb konkreetse „Netoüür I“ tasemele taandatud lepingulise üüri võrdlusel turuüüriga. Üürianalüüsi teostamisel oli oluline välja selgitada, milline on kulude jaotus üürileandja ja üürniku vahel, et muuta olemasolevate üürilepingute andmed võrreldavaks turul kehtiva põhimõttega.

¹⁰ Arvutuse alusena on kasutatud algandmetes toodud näitajat „Üüripind lepingus“.

Üürilepingu detailne analüüs on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotise 3. alampunktides.

Absoluutse netoüüri määratlemisel lähtuti Archibus andmebaasis olevast informatsioonist, mida täpsustati vajadusel RKAS'i haldurite abiga.

“Netoüür I” on saadud liites absoluutsele netoüürile RKAS'i Archibus andmebaasis olevate või eraldi esitatud (st 2014 üüriproгноos) kulurühmade 100, 200, 400 ja 500 vastavad kulunumbrid.

Lepinguliste kõrvalteenuste (kulurühmad 300, 600 ja 700) andmed on esitatud eraldiseisvana kuivõrd ka neid on võrreldud büroopindade¹¹ puhul turupõhiste lepingute osas turupõhiste näitajatega. Tugiteenuste (700) alla kuuluva valveteenuse osas võrreldakse vaid tehnilise valvega seotud kulubaasi. Juhul kui hinnataval objektil on olemas mehitatud valve, siis sellega seotud kulu ei analüüsil ei arvestata, kuivõrd see on turutingimustes selgelt erandlik kulu (kallis teenus ning kasutusel pigem erijuhtudel).

Jaotise lõpus on antud täiendavalt 3-palli süsteemis **hinnang üürilepingu kvaliteedile**. Eesmärk on anda hinnang eelkõige üürilepingu selguse ja arusaadavuse seisukohast lähtuvalt, lähtudes muuhulgas ka turul väljakujunenud arusaamadest (vt Tabel 9).

Tabel 9. Üürilepingu kvaliteedi hinnangu kriteeriumid

HINNANG	SELGITUS
1	HEA; leping on selge, üheselt arusaadav ja turul väljakujunenud põhimõtteid arvestav
2	KESKMINE; leping on üheselt arusaadav, kuid ei arvesta turul väljakujunenud põhimõtteid
3	HALB; leping ei sisalda piisavalt informatsiooni selle majanduslikuks ja juriidiliseks hindamiseks ning ei vasta tervikuna turul väljakujunenud põhimõtetele

¹¹ Analüüsis ei ole teostatud kõrvalteenuste kulu võrdlust tootmis- ja laopindadega, kuivõrd antud kaustuse puhul sõltub üldjuhul kõrvalteenuste kulu väga otseselt konkreetsest tegevusest ning mida ei ole võimalik homogeenselt üldistada (nt põhitegevusega seotud tavapärasest suurem vee- või energiakulu, jäätmete tekkimine, kõrgendatud turvanõuded jne).

2.2.4. Turuanalüüs

Turuanalüüsi jaotise eesmärk on anda ülevaade ja turuvõrdlus turupõhise käsitlesega lepingute üüri ja kulude osas. Käesoleva jaotise juures tuleb toonitada, et analüüsi on hõlmatud vaid turupõhiselt käsitletavat objektid.

Turuanalüüsi numbriline info on esitatud nii aastase summana (eurot aastas) kui ka ühikupõhise numbrina (eurot kuus ruutmeetri ¹² kohta).

Turuanalüüs on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotise 4. alampunktides.

Turuüüri analüüsil on arvestatud asjaolu, et Eesti kõik piirkonnad ei oma toimivat või efektiivselt toimivat üüriturgu. Sellega seoses võib kujuneda olukord, kus teatud piirkondades võrreldav üüriinfo kas puudub või on adekvaatse analüüsi teostamiseks ebapiisav. Sellises olukorras on kasutatud kaudseid hinnanguid, mis tuginevad pigem analüüsi teostaja kogemusel ja pädevusel ning mitte niivõrd konkreetsetel turupõhistel faktidel. Turupõhise üüride analüüsi tuumaks on Tallinna piirkond, kus eksisteerib piisavalt efektiivne üüriturg. Ebaefektiivsetes turupiirkondades on lisaks kohapealsete kinnisvaravaldkonnaga seotud spetsialistide suulisele arvamusele kasutatud täiendava infona ka pakkumisinfort, tuginedes avalikele infoallikatele (nt. portaalid City24.ee ja Kinnisvaraweb).

Kuivõrd uuringu objektiks olevad varad moodustavad ühtse portfelli, mida juhib ühtselt RKAS, siis on ka turupõhisel analüüsil lähtutud eelkõige suurte kinnisvaraomanike (kinnisvarafondid, kinnisvaraarendajad, suuromanikud jne) näitajatest. Siinkohal on eeldatud, et käesolevaks ajahetkeks on erasektori suured kinnisvaraomanikud omandanud piisavalt kogemusi ja teadmisi kinnisvaraportfellide võimalikult efektiivseks juhtimiseks.

Tarbimisteenuste osas on analüüsitud ja võrreldud eelkõige puhtakujuliste büroopindade näitajaid, kuivõrd nende kasutus on eeldatavasti homogeenne, st puuduvad kasutusest tulenevad anomaaliad. Tootmis- ja laopindade (ja teiste sarnaste pindade) puhul on siinkohal piiravaks teguriks kasutaja põhitegevusest tulenevad eripärad – nt elektri ja vee otsene kasutus põhitegevuseks, mis kulupõhiselt ei iseloomusta objekti pinnakasutust ning seetõttu nende osas ei ole vastavat analüüsi teostatud.

¹² Arvutuse alusena on kasutatud algandmetes toodud näitajat „Üüripind lepingus“.

Turuanalüüsi raames teostatava turuüüri ja turu kõrvalteenuste määratlusele tuginetakse eelkõige Täitja kogemusele, infole ja turutunnetusele – ühtegi eraldiasetsevat sõltumatut ametlikku andmebaasi käesoleval hetkel ei eksisteeri. Esitatud seisukohtade toetusena on käesolevale uuringule lisatud piisava ülevaatlikkusega Eesti ärikinnisvara turuülevaade (vt. Lisa 4).

2.2.5. Prognoositud 2014.a. Netoüür I võrdlus turuüüri

2014. aastaks prognoositud üürimaksete võrdluses turuüüri on teostatud võrdlus aastaste „Netoüür I“ summade alusel eesmärgiga leida protsentuaalne erinevus turuüürist. Leitud protsentuaalse erinevuse põhjal on antud hinnang 5-pallilises süsteemis määratlemaks erinevuse sügavust (vt. Tabel 10).

Võrdlus on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotis 5. all.

Tabel 10. Hinnang prognoositud üürimaksete vastavusele turu üürihinna

HINNANG	ERINEVUS (%)	SELGITUS
0	-	turuvõrdlus puudub
1	suurem kui +20%	turutasemest oluliselt kallim
2	+10% kuni +20%	turutasemest veidi kallim
3	kuni ±10	turutasemele vastav
4	-10% kuni -20%	turutasemest veidi odavam
5	suurem kui - 20%	turutasemest oluliselt odavam

Antud 5-pallilise skaala aluseks olevat protsentuaalset vahemikku võib pidada suureks statistiliseks üldistuseks. Faktilises turuolukorras tuleb arvestada, et passiivsema üürituruga piirkondades, kus hinnatasemed on madalad, võib ka 50%-suurune erinevus jääda siiski turutaseme piiridesse.

2.2.6. Lepingulise üüri võrdlus turuüüri 2013 – 2015

Lepingulise üüri („Netoüür I“ tasemele taandatuna) võrdlus turuüüri on teostatud võrdlus iga aasta kohta aastaste „Netoüür I“ summade alusel eesmärgiga leida protsentuaalne erinevus turuüürist. Leitud protsentuaalse erinevuse põhjal on antud hinnang 5-pallilises süsteemis määratlemaks erinevuse sügavust (vt. Tabel 10).

Võrdlus on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotis 6. all.

2.2.7. Lepingulise kõrvalteenuste tasu võrdlus turu kõrvalteenuste tasuga 2013 – 2015

Lepinguliste kõrvalteenuste tasu võrdlus turu kõrvalteenuste tasudega on teostatud iga aasta kohta aastaste kõrvalteenuste tasu (kulurühmad 300, 600, 700) summade alusel eesmärgiga leida protsentuaalne erinevus turu kõrvalteenuste tasust. Leitud protsentuaalse erinevuse põhjal on antud hinnang 5-pallilises süsteemis määratlemaks erinevuse sügavust (vt. Tabel 10). Antud võrdlus esitatakse vaid büroopindade osas, kus lepinguline üürimudel on turupõhine - "T".

Võrdlus on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotis 7. all.

2.2.8. Koondhinnangu andmine, soovitude ja järelduste tegemine

Antud jaotise all on antud kaks koondhinnangut:

- 1) objektidel, kus lepinguline üür on turuüürist oluliselt kallim – hinnang soodsamate asenduspindade olemasolu kohta (vt. Tabel 11);
- 2) kõikidel objektidel soovitus lepingu jätkamise kohta (vt. Tabel 12).

Vajadusel on eeltoodud hinnangutele lisatud kommentaarid konkreetse objekti olulisemate koondaspektide kohta.

Koondhinnang, soovitus ja järeldused on esitatud uuringu lahutamatuks osaks oleva MS Excel andmekogu lehe „Infotabel“ jaotis 8. all.

Tabel 11. Hinnang soodsamate asenduspindade olemasolu kohta

HINNANG	SELGITUS
1	kindlasti on
2	tõenäoliselt on
3	ei oska öelda
4	tõenäoliselt ei ole
5	kindlasti ei ole

Tabel 12. Hinnanguline soovitus lepingu jätkamise kohta

HINNANG	SELGITUS
0	ei ole võimalik hinnangut anda
1	jätkata lepingut turupõhiselt, olemasolev leping ülevaatamist ei vaja
2	jätkata lepingut turupõhiselt, kuid olemasolev leping vajab ülevaatamist
3	jätkata lepingut kulupõhiselt

3. ANDMED JA ANALÜÜS

3.1. MS Excel põhise andmekogu struktuuri kirjeldus

Käesoleva aruande lahutamatuks osaks on eraldiseisva MS Excel dokumendina esitatud andmekogu (vt Lisa 3), mis sisaldab objektide analüüsi (sh RKAS'i poolt esitatud baasinfot) vastavalt Tellija ja Täitja vahelisele kokkuleppele.

MS Excel põhine andmekogum koosneb järgnevatest andmelehtedest:

- 1) **Klassifikaatorid ja muud alusandmed** – analüüsis kasutatud peamised aluspõhimõtted.
- 2) **Infotabel** – uuringu analüüsi töötabel, kus sisalduvad nii algandmed kui ka hinnangud, järeldused ja kommentaarid.
- 3) **2014. aasta üüriproгноos** – uuringuobjektide osas RKAS'I poolt koostatud üüriproгноos.
- 4) **Täiendav info (2013 halduslepingud)** – RKAS'I poolt täiendavalt esitatud 2014. üüriproгноosid halduslepingutega kaetud objektide osas.
- 5) **Koond** – uuringuobjektide analüüsitulemuste lühikokkuvõtte vastavate näitajate võtmes.

Mainitud andmelehtedest on uuringu metoodikaga otseselt seotud "Klassifikaatorid ja muud alusandmed" ning "Infotabel". Andmelehed "2014. a üüriproгноos" ja "Täiendav info (2013 halduslepingud)" sisaldavad analüüsiks vajalikke täiendavaid algandmeid üüride ja nendele lisanduvate tasude võtmes. Infotabeli ülesehitus on toodud Tabel 13 all, millest nähtub, et Rahandusministeeriumi ja RKASi poolt esitatud algandmed on toodud Infotabeli jaotises 1. ja osaliselt jaotises 5..

Tabel 13. Infotabeli ülesehitus

1. RAHANDUSMINISTEERIUMI JA RKAS'I POOLT ESITATUD ANDMED
1.1. Objekte puudutavad andmed (aadress, üürniku nimi, klient, hoone SNP ja KP, kasutus, ehitise kvaliteediklass RKAS'i hinnangul, omanikuks saamise kuupäev, lepingu number, üürilepinguga kaetud KP, üüripind lepingus, lepingu algus- ja lõppkuupäev)
1.2. Tähtsusaste (I või II) ja RKAS'I haldurite andmed
2. HOONE JA ÜÜRIPINNA NING ÜÜRILEPINGU MUDELI ANALÜÜS
2.1. Hinnang hoone ruumiplaneeringu efektiivsusele (hinnang + kommentaar)
2.2. Hinnang kvaliteediklassile (hinnang + kommentaar)
2.3. Üürilepingu mudeli määratlemine (hinnang + kommentaar)
3. ÜÜRILEPINGU ANALÜÜS
3.1. Üüri ja kõrvalkulude tasude muutumine alates 2014. a. (kirjeldus + kommentaarid)
3.2. Absoluutne netoüür (2013. - 2015. + kommentaar)
3.3. Lepinguline üür ilma kõrvalkuludeta – absoluutne netoüür + kulurühmad 100, 200, 400 ja 500 (2013. - 2015.

+ kommentaar)
3.4. Lepinguline kõrvalteenuste tasu – kulurühmad 300, 600, 700 (2013. - 2015. + kommentaar)
3.5. Lepinguline üür kokku (2013. - 2015. + kommentaar)
3.6. Hinnang üürilepingu kvaliteedile (hinnang + kommentaar)
4. TURUANALÜÜS
4.1. Üüripinna kasutusotstarve turu kontekstis (kasutusotstarve + kommentaar)
4.2. Turuüür - Netoüür I (2013. - 2015. + kommentaar)
4.3. Turu kõrvalteenuste tasu – kulurühmad 300, 600, 700 (2013. - 2015. + kommentaar)
4.4. Turu üürikulu kokku – Netoüür I + kõrvalteenused (2013., 2014. ja 2015. + kommentaar)
5. PROGNOOSITUD 2014 LEPINGULISE ÜÜRI (NETOÜÜR I TASANDIL) VÕRDLUS TURUÜÜRIGA (võrdlus, hinnang + kommentaar)
6. LEPINGULISE ÜÜRI (NETOÜÜR I TASANDIL) VÕRDLUS TURUÜÜRIGA, 2013. a – 2015. a (võrdlus, hinnang + kommentaar)
7. LEPINGULISTE KÕRVALTEENUSTE TASU VÕRDLUS TURU KÕRVALTEENUSTE TASUDEGA, 2013. a. – 2015. a. (võrdlus, hinnang + kommentaar)
8. KOONDHINNANG, SOOVITUSED, JÄRELDUSED (hinnangud + kommentaar)

MS Exceli andmetabeli lehel „Infotabel“ toodud objektide andmeridade värvide tähendus on alljärgnev:

- 1) ROHELINE – analüüsi põhiselt turupõhiseks liigitatud objektid (32 objekti),
- 2) ROOSA - analüüsi põhiselt kulupõhiseks liigitatud objektid (296 objekti),
- 3) VALGE - analüüsi põhiselt eri põhjustel määratlematud objektid (15 objekti),
- 4) PUNASE TEKSTIGA – objektid, mille osas esineb olulist puuduolevat informatsiooni või ei ole nende osas täielikku selgust nende käsitlemise osas (nt elamispindadena nimekirjas olevad korterid, alles planeerimisjärgus objektid, jne).

3.2. Rahandusministeeriumi ja RKAS'i poolt esitatud algandmed

Töö algfaasis on Tellija poolt koostöös RKAS'iga esitatud järgmised objekte puudutavad andmed (vt. andmetabeli lehel „Infotabel“ jaotis 1): aadress, üürniku nimi, klient, hoone SNP ja KP, kasutus, ehitise kvaliteediklass RKAS'I hinnangul, omanikuks saamise kuupäev, lepingu number, üürilepinguga kaetud KP, üüripind lepingus ning lepingu algus- ja lõppkuupäev. Jooksvalt töö käigus on RKAS'i poolt täiendavalt esitatud täiendav info 2014.a. üürimaksete prognoosi kohta – vt. andmelehed “2014. a üüriprognoos” ja “Täiendav info (2013 halduslepingud)”.

3.3. Probleemid algandmetega

3.3.1. Üldised märkused

- 1) RKAS'i poolt esitatud algandmete esitamises esines ajalises plaanis viivitusi ning mõningaid ebatäpsusi andmetes.
- 2) Uuringusse olid kaasatud RKAS'i nn „Lepingulises portfellis“ olevad objektid, millede puhul ei olnud võimalik sisuliselt üürilepingutega tutvuda või oli lepingute info uuringu kontekstis ebaselge. Samuti esines nende objektide puhul kõige enam probleeme algandmete kättesaamisega. Osa andmetest laekus Täitjale alles peale vahearuande tähtaega.
- 3) I tähtsusjärjekorra objektide osas viidi uuring läbi sisuliselt puhkuseperioodil, mis limiteeris veelgi enam uuringu koostamiseks ette nähtud niigi lühikest ajavahemikku. Ajaressursi piiratus mõjutas ka uuringu täpsust.

3.3.2. Pinnaandmed

- 1) Pinnaandmed on tihti küsitava usaldusväärsusega. Ühest küljest on see põhjendatav korraga suure hulga objektide üleminekuga RKAS'le, teisalt esineb pinnaandmete täpsustamise vajadus ka mõnede uute hoonete puhul.
- 2) Paljudel objektidel puudub plaanimaterjal.
- 3) Hetkel on käimas hoonete mõõdistamine, peale mida võib pidada otstarbekas riigil keskenduda riigi kasutuses olevate üüripindade efektiivsuse analüüsile – käesoleva töö raames saadud tulemus, kus ca 89% hoonetest on efektiivse ruumiplaneeringuga, ei ole selgelt usaldusväärne ning näitab selgelt hoopis seda, et enamikel hoonetest on olemas pinnaandmete täpsustamise vajadus.
- 4) Pinnaandmetega seonduvad asjaolud mõjutavad otseselt ka uuringus leitud pinnaühikule taandatud võrdlusnäitajaid (nt. €/m²/kuus). Seda eriti objektide osas, kus üüripinna täpsustamiseni on aluseks suletud netopind.

3.3.3. Kvaliteediklass

- 1) Kvaliteediklassi hinnangu täpsus on madal.
- 2) Algandmete osas on info puudulik – hinnang kas puudub, või tugineb eksperthinnangute andmetele arvestamata vahepealse aja jooksul objekti juures toimunud võimalikke muutusi.
- 3) Haldurite hinnang kvaliteediklassidele on tüüpilisest turuosaliselt pigem konservatiivsem – põhjendatav nii riigi kasutuses oleva vara „erilisusega“ kui ka püüdlusega hoida objektid pigem A-kvaliteediklassis.

3.4. Uuringu Täitja poolt andmetabelisse lisatud andmed

Uuringutäitja poolt on MS Exceli andmetabeli lehel „Infotabel“ loodud ja täidetud iseseisvalt kõik andmeväljad, va. jaotis 1 ja selle andmed.

3.5. Portfelli kirjeldus

3.5.1. Jagunemine kvaliteediklasside põhiselt

Tabel 14. Objektide jagunemine kvaliteediklasside lõikes

KVALITEEDIKLASS	ASUKOHT		HOONE	
A	21%	71 objekti	35%	116 objekti
B	22%	77 objekti	52%	169 objekti
C	56%	193 objekti	13%	43 objekti
Määratlemata	1%	2 objekti	4%	15 objekti

Kinnisvarajuhtimise kvaliteeti ei hinnatud (vt. täpsemalt käesoleva aruande p. 2.1.4).

3.5.2. Jagunemine mudeli põhiselt

A. LEPINGUTE VAATE PÕHISELT (vastavalt üüri ülesehitusele)

MÄÄRATLUS	ÜÜRI ÜLESEHITUS	OSAKAAL LEPINGUTEST	LEPINGUTE ARV
Turupõhine – „T“	Absoluutne netoüür + lisanduvad kulud	72 %	248
Kulupõhine – „K“	Kolm üürikomponenti	9 %	30
Määratlemata	Üürileping puudub	19 %	64

Täitjale teadaolevalt on riigi läbiv eesmärk viia üürilepingud valdavalt (va ilmselgelt kulupõhised objektid – nt uued vanglad jne) turupõhistele alustele, mistõttu on ka RKAS'i poolt rakendatud valdava osa objektide puhul turupõhist üürimudelit. Samas ei ole Täitja arvamisel üüri hindamisel arvestatud täielikult ja ka korrektset turust tulenevaid asjaolusid (vt allpool). Kasutatud turupõhised sisendid pärinevad muuhulgas RKAS'i poolt tellitud ja kinnisvarahindajate poolt koostatud üleantava vara turuväärtuse eksperthinnangutest, mis samas ei ole Täitja nägemusel koostatud samaväärset lähteülesannet silmas pidades (st üüri määratlus) ning paraku puudub ka sellistes hinnangute piisav ja läbipaistev kasutatud üürisisendite põhjendatus (vt ka punkt 4.6.1. lõige 5). Täitjale teadaolevalt rakendab RKAS täiendavalt antud sisendite puhul enda loodud meetodikal põhinevaid kohandusi, mille objektiivsuse hindamise võimalus antud uuringu raames puudus.

B. TURU VAATE PÕHISELT (suhestades lepinguobjekti turuga)

MÄÄRATLUS	MÄRKSÕNA	SELGITUS	OSAKAAL LEPINGUTEST	LEPINGUTE ARV
Turupõhine – „T“	TURG EKSISTEERIB	Sarnane pind eelduslikult võimalik turult leida nii täna kui ka lähitulevikus	9 %	32
Kulupõhine – „K“	TURG PUUDUB	Turg ei toimi, pind spetsiifiline, pinna suurus, pinna seisukord	65 %	222
K(T)	KASUTAJA VAATES tervikobjektina turu seisukohalt kulupõhine	Võimalik üürida osadena	21 %	73
Määratlemata	Objekti olemus segane – nt maa, veel ehitamata objekt jne.		5%	16

Valdavalt paiknesid turupõhiselt hinnangu „Turupõhine“ saanud lepinguobjektid efektiivsetes turupiirkondades nagu Tallinn, Tartu ja Pärnu ning olid oma olemuselt turul käideldavad (büroopinnad, tootmis-laopinnad) ja suuruselt likviidsed (st turult on suure tõenäosusega võimalik leida alternatiivne asenduspind). Määratluse „Turupõhine“ saanud lepingutest moodustasid 30 bürookasutusega objektid ning 2 tootmis- ja laopinna kasutusega objektid.

Määratluse „Kulupõhine“ (sh ka hinnang „K(T)“) tingisid valdavalt alljärgnevas tabelis toodud tegurid (vt Tabel 15). Määratluse „Kulupõhine“ aluseks piisab ühest tegurist kui objekt on kas puuduva üürituruga piirkonnas või spetsiifilise kasutusotstarbega. Üüripinna suuruse ja kvaliteediga seotud tegurite puhul samas võib asukoha üüriturg eksisteerida, kuid siiski piiratud ulatuses (nt ei ole võimalik leida teatud suuruselt suuremaid pindasid või heas kvaliteedis olevaid pindasid).

Tabel 15. Üürilepingu määratluse „Kulupõhine“ tingivad tegurid

TEGUR	ISELOOMUSTUS	TEGURI MÕJU	LEPINGUOBJEKTIDE NÄITED
Üürituru puudumine	Objekti asukoha mittetoimiv üüriturg (nt väikelinnad ja maapiirkonnad)	Leping muudest teguritest sõltumata „Kulupõhine“	<ul style="list-style-type: none"> • Pavlovi 4, Sillamäe linn - PPA • Kirde 14, Elva – Häirekeskus • Leigri 5, Kärkla – erinevad ametid • Jaama 3, Türi – PPA • Köleri 5, Suure-Jaani - PPA
Spetsiifiline kasutusotstarve	Spetsiifilise otstarbega objekte tavapäraselt üüriturul ei leia (nt depood, muuseumid, koolid jne)	Leping muudest teguritest sõltumata „Kulupõhine“	<ul style="list-style-type: none"> • Ikla piiripunkt • Jannseni 38, Tallinn – Muusikakeskkool • Paldiski mnt 47, Tallinn – PA depoo • Vana-Narva mnt 17, Maardu – vangla • Ahtri 2, Tallinn - Arhitektuurimuuseum
Lepinguobjekti ehk üüripinna	Asukoha üürituru efektiivsusest sõltuvalt ei	Lepingu määratlus sõltub üürituru olemasolu korral	<ul style="list-style-type: none"> • Vanemuise 64, Tartu – 1'690 m² büroo • 1. Mai 2, Narva –Maakohus (2'239 m²)

TEGUR	ISELOOMUSTUS	TEGURI MÕJU	LEPINGUOBJEKTIDE NÄITED
suurus	pruugi teatud suurusega pinda turul leida (mh esineb taolist olukorda ka Tallinnas)	lepinguobjekti suurusest - kui suurt pinda on võimalik turul leida? Lisaks tuleb arvestada kvaliteedi teguriga.	<ul style="list-style-type: none"> • Endla 8, Tallinn – EMTA (3'568 m²) • Akadeemia 2, Pärnu – Maavalitus (1'170 m²) • Pikk 61, Tallinn – Siseministeerium (3'156 m²)
Lepinguobjekti ehk üüripinna kvaliteet	Objekti kvaliteedist sõltuvalt ei pruugi teatud kvaliteediga pinda turul leida (eelkõige kaasaegse kvaliteedi küsimus)	Üürituru olemasolu korral sõltub määratlus lepinguobjekti kvaliteedist - kas vähemalt samas kvaliteedis pinda on võimalik turul leida? Lisaks tuleb arvestada suuruse teguriga.	<ul style="list-style-type: none"> • Tule põik 2, Saule linn – PPA (C kvaliteet) • Kreutzwaldi 5A, Rakvere - ametid (A kvaliteet) • Kooli 2a, Jõhvi – ametid (A kvaliteet)

Eelnevas tabelis toodud tegurite osas tuleb toonitada, et tegu on eelkõige turuolukorrast sõltuvate, ehk ajas muutuvate asjaoludega. Turutingimuste muutudes võivad objektid liigituda ümber nii ühes kui teises suunas.

3.6. Võrdlus turuga

Võrdlus turuga on teostatud vaid turupõhiseks hinnatud objektide osas ehk 32 lepingul – täpsem sellekohane info on esitatud käesoleva seletuskirja punkt 4. all.

4. KOKKUVÕTE, JÄRELDUSED JA ETTEPANEKUD

NB! Kõikide järgnevate järelduste puhul tuleb toonitada, et uuringu võtmes on vaade üürilepingutele kasutaja põhiselt!

4.1. Üürikulude prognoos

Nagu nähtub allolevast tabelist (vt Tabel 16), ootab RKAS'i üüriprognoosi kohaselt 2014. aastal ees üürikulude kasv. Kasv taandub 2015. aastal minimaalseks.

Tabel 16. Üürikulude prognoos

	Absoluutne netoüür			Üüriteenused (Kulurühmad 100+200+400+500)			Kõrvalteenused (Kulurühmad 300+700+600)			Kulu kokku		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Aastane kulu, € milj.	4,899	13,068	13,380	5,060	8,601	8,738	5,623	12,858	13,093	20,449	35,333	35,931
€/m ² /kuus	0,97	2,58	2,64	1,00	1,70	1,72	1,11	2,53	2,58	4,03	6,96	7,08
Kulu kasv 2013 -> 2014, €	8 169 418			3 541 071			7 234 656			14 883 434		
Kulu kasv 2013 -> 2014, %	167%			70%			129%			73%		
Kulu kasv 2014 -> 2015, €	311 659			136 502			235 731			598 036		
Kulu kasv 2014 -> 2015, %	2,4%			1,6%			1,8%			1,7%		

Lepinguliste üürimaksete kogukulu kasvab 2014. aastal ca 73% ehk €14,88 miljonit (€20,45 miljonilt €35,33 miljonile) ning 2015. aastal ca 1,7% ehk €0,6 miljonit (€35,33 miljonilt €35,93 miljonile). Samas tuleb siinkohal arvestada, et võrdluse aluseks olevat 2013. aasta tulemit moonutasid absoluutse netoüüriga lepingud, mis moodustasid märkimisväärse osa üürilepingutest (2014. aastal taoliste lepingute osakaal väheneb). Ka muude kulugruppide osas esineb 2013. aastal anomaaliaid, mis omasid suuremat mõju rühmade 100-200-400-500 grupi osas.

Käesoleva uuringuga hõlmatud üürilepingute 2014. aasta prognoositud koguüüri ühikupõhine tase on ca €7,0 m²/kuus, millest ca €4,2 m²/kuus moodustavad absoluutsele netoüürile lisanduvad kulud (st kõik kulugrupid). 2015. aasta osas kujunevad vastavad näitajad tasemel €7,1 m²/kuus ja ca €4,3 m²/kuus.

Turuga võrreldav lepinguline üür, st Netoüür I tasandil (absoluutne netoüür + 100+200+400+500) kujuneb 2014. aastal tasemel ca €4,3 m²/kuus ning 2015. aastal tasemel ca €4,4 m²/kuus.

Arvestades eeltoodud üüritasemete suurusjärke, eelkõige turuvõrdluse võtmes, võib väita, et **suures pildis on prognoositud üüritasemed turul valitsevate numbritega kaudses võrdluses samas suurusjärgus** (näiteks on hetkel avaliku www.kv.ee portaali statistika põhiselt Eestis küsitav ärikinnisvara üür, mida toetab ka Colliersi analüütika sõltuvalt asukohast valdavalt vahemikus €2 kuni €7 m²/kuus). Samas tuleb pidada meeles, et teataval määral mõjutab 2014. aasta numbrit siiski ka osaliselt jätkuv absoluutse netoüürita lepingute osakaal.

Tulenevalt turuvaates turupõhiste lepingute väiksest osakaalust (9%) ja ka objektide erinevusest ei ole võimalik eraldiseisvana vastava üüri (absoluutne netoüür + kulurühmad 100-200-400-500) vastavust turule üheselt kommenteerida. Kogupildis esineb kõrvalekaldeid nii positiivses kui negatiivses suunas, kuid kokkuvõttes on mõju pigem marginaalne (NB! turupõhiste lepingute osakaal).

4.2. Üüriteenused ja kõrvalteenused

Absoluutsele netoüürile lisanduvate kulude keskmised suurusjärgud on turuga valdavalt kooskõlas:

- 1) üüriteenused (kulurühmad 100, 200, 400 ja 500) – valdavalt vahemikus **€1 kuni €2 m²/kuus**.
- 2) kõrvalteenused (kulurühmad 300, 700 ja 600) – valdavalt vahemikus **€2 kuni €3 m²/kuus**.

Üüriteenuseid eraldiseisvana käesolevas töös ei võrreldud, kuivõrd analüüsi põhimõtte kohaselt sisaldusid need turuüüriga võrreldavas Netoüür I tasemel üüris. Üüriteenuste võrdluse muudab komplitseerituks ka asjaolu, et turutingimustes ei ole tavaks omanikel pidada eraldi arvestust üüriteenuste osas ning seega puudub adekvaatne ja ühene võrdlusbaas.

Üürilepingute kõrvalteenuste tasu turuga võrdluse hinnangu¹³ (vt. Tabel 10) statistilised keskmised olid järgnevad:

	2013	2014	2015
Aritmeetiline keskmine	4,4	3,7	3,7
Mediaankeskmine	5,0	4,0	4,0

¹³ NB! Antud võrdlus teostati vaid büroopindade osas, kus lepinguline üürimudel on "Turupõhine".

Lepingute arvult jagunesid hinnangud vastavalt Tabel 10 koosseisus toodud skaalale alljärgnevalt:

	Turuvõrdlus puudub „0“	Turutasemest oluliselt kallim „1“	Turutasemest veidi kallim „2“	Turutasemele vastav „3“	Turutasemest veidi odavam „4“	Turutasemest oluliselt odavam „5“	Kokku
2013	0	6	3	6	11	61	87
2014	0	21	3	20	18	54	116
2015	0	21	3	21	17	54	116

Eelnevatest näitajatest tulenevalt võib üldistades järeldada, et „Turupõhine“ üürimudeliga büroopindade lepingute kõrvalteenuste tasu pidada valdavas osas turutasemega võrreldes soodsaks.

Lisaks võib siinkohal märkida järgmist:

- 1) Remondikulude (kulurühm 400) osas on turuvõrdluse tegemine keeruline, kuivõrd antud kulu sõltub otseselt reaalsetest vajadusest ja mahtudest. Sh tuleb arvestada, et riigi vara puhul on remondivajadus tihti turul valitsevaga võrreldes lisaks ka spetsiifiline. RKAS'i poliitika on võrreldes turutavaga mõneti erinev – kohati lisatakse üürile neid remonditöid, mis turul on enamasti omaniku kanda (nt büroopindade puhul ettevalmistava iseloomuga remont tööd mahus kuni €100 m²).
- 2) RKAS pakutav haldusteenus (kulurühm 100) on Eestis mahult ja kompleksuselt ainulaadne – väga põhjalik. Seega võib väita, et RKAS'ile esitatavad nõudmised haldusteenuse osas on keskmiselt kõrgemad võrreldes turul tegutsevate teiste suurte kinnisvaraomanike ja majandajatega.
- 3) RKAS'i poolt sisseostetavate teenuste (kulurühmad 200, 600 ja osaliselt ka 500 – nt kindlustus) hind võiks kujuneda mahuefekti tõttu tõenäoliselt soodsamaks kui seda teistel turuosalistel. Siiski võib suur maht põhjustada ka vastupidist olukorda, mistõttu on oluline vastavate protsesside ettenägelik juhtimine (komplekssem haldusteenus!), et turul säiliks konkurents.

4.3. Hinnang üürilepingu kvaliteedile

Üürilepingute kvaliteedihinnangute statistilised keskmised olid järgnevad:

Aritmeetiline keskmine	1,5
Mediaankeskmine	1,0

Lepingute arvult jagunesid hinnangud vastavalt Tabel 9 koosseisus toodud skaalale alljärgnevalt:

Leping puudub	„1“ - HEA	„2“ - KESKMINE	„3“ - HALB	Kokku
59	187	64	33	343

Seega võib üürilepingute keskmist kvaliteeti pidada heaks. Hinnangu „Halb“ said eelkõige enne 2011. aastat sõlmitud lepingud, mis ei vasta käesoleval ajal kasutatavale lepinguvormile.

4.4. Koondhinnang asenduspindade ja üürilepingu jätkamise kontekstis

Turupõhise vaate alusel turupõhise määratluse („T“) saanud lepingute soodsamate asenduspindade olemasolu hinnangu statistilised keskmised olid järgnevad:

Aritmeetiline keskmine	2,8
Mediaankeskmine	3,0

Lepingute arvult jagunesid hinnangud vastavalt Tabel 11 koosseisus toodud skaalale alljärgnevalt:

Kindlasti on „1“	Tõenäoliselt on „2“	Ei oska öelda „3“	Tõenäoliselt ei ole „4“	Kindlasti ei ole „5“	Kokku
3	12	9	4	4	32

Turupõhiste üürilepingute osas on pea poolte lepingute puhul võimalik eelduslikult turul saavutada soodsamad üüritingimused. Samas on kindlalt soodsamate võimaluste olemasolu või nende puudumine antud valimi kontekstis väike.

Üürilepingute soovitusliku jätkamise koondhinnangu statistilised keskmised olid järgnevad:

Aritmeetiline keskmine	2,8
Mediaankeskmine	3,0

Lepingute arvult jagunesid hinnangud vastavalt Tabel 12 koosseisus toodud skaalale alljärgnevalt:

Ei ole võimalik hinnangut anda „0“	Jätkata lepingut turupõhiselt, olemasolev leping ülevaatamist ei vaja „1“	Jätkata lepingut turupõhiselt, kuid olemasolev leping vajab ülevaatamist „2“	Jätkata lepingut kulupõhiselt „3“	Kokku
14	7	27	295	343

Ülaltoodud hinnangute osas kuulusid kategooria „Ei olnud võimalik hinnangut anda“ alla objektid, mille osas ei ole tegelikkuses veel üürilepingut sõlmitud või oli tegu elamispindadega (2 lepingut). Tegu on alles planeeritavate või ehitatavate objektidega (nt Ühendministeeriumi hoone Tallinnas).

Seega võib üürilepingute jätkamise osas pidada üldistatud soovitusel jätkata enamuse lepingute puhul kulupõhise mudeli alusel.

4.5. Riigi poolt sõlmitud üürilepingute ning RKAS poolt pakutavate teenuste erisused võrreldes turuga

Uuringu tulemuse alusel võib väita, et valdava enamuse lepingute puhul ei ole lepingulised üürid kui ka lepingulised kõrvalteenuste tasud otseselt võrreldavad turuga (puudub turupõhisuse printsiip) – üürid kui ka kõrvalteenuste tasud ei ole objektide olemuse, asukoha või suuruse tõttu turuga võrreldavad ning neile ei ole võimalik leida turult adekvaatset vastet.

Samas annab sellegipoolest absoluutse netoüüri ja teatud lisanduvate kulurühmade summa numbriline võrdlus tulemi, mis turul valitsevate üüritasemetega võrreldes on numbri suurusjärgult nõ aktsepteeritavas vahemikus.

Uuringu raames ilmneseid järgnevad peamised erinevused riigi üürilepingutega seoses:

- 1) Turutingimuses sõlmitavad lepingud baseeruvad eranditult turumehhanismidele – st üür baseerub turul väljakujunenud tasemetele sõltuvalt eelkõige asukohast, kvaliteedist, suurusest ja lepingu pikkusest. Kulupõhiseid lepinguid turutingimustes ei sõlmita. Samas tuleb arvestada, et riigi vajadustest lähtuvalt esineb olukordi, kus teatud riiklike teenuste (nt riigikaitse, turvalisus, tuletõrje, meditsiin jne) tagamiseks on vajalik teha ka kinnisvaralisi otsuseid, mis ei kattu erasektoris valitsevate põhimõtetega.
- 2) Riigi poolt sõlmitud kulupõhistes lepingutes on hetkel turuga võimalik objektiivselt võrrelda vaid tarbimisteenuste tasu ja seda ka eelkõige büroo-otstarbega pindadel. Muude teenuste kulu võrdluse muudab komplitseerituks nii adekvaatse võrdlusandmestiku puudumine.
- 3) Turutingimustes ei esita üürileandjad tasutava üüri osas komponentidest koosnevat mudelit. Lepingulise üüri moodustab üldjuhul „Netoüür I“ põhimõttele vastav tasu, milles sisalduvad tavaliselt haldusteenus, tehnohooldus, remondifond ja omanikukohustused (nt. maamaks, kindlustus jne). Lisanduvad vastavad kokkuleppelised teenused (nt. tarbimisteenused, koristus, valve jne). Samas tervikuna on riigi poolt sõlmitud turuvaates turupõhised lepingud ka turuga võrreldavad.
- 4) Turul ei ole tavaks sõlmida üürisuhteid „0“-üüriga, st absoluutse netoüürita lepingud. Teatud olukordades on küll võimalik teatud ajutiste üürisoodustuste tegemine, kuid seda vaid juhul kui see on ka üürileandjale (pikemas perspektiivis) kasulik.
- 5) Riigi poolt sõlmitud üürilepingud on turul valitseva valdava tavaga võrreldes detailirohkemad, kuid seetõttu mitte keerulisemad või kehvemad. Pigem väljendub detailirohkuses lepingu mitmeti tõlgendamise vältimise positiivne külg. Lepingute kvaliteet on ajas paranenud ning eriti alates 2011 sõlmitud lepingute kvaliteeti võib pidada heaks.

- 6) Turul sõlmitakse üürilepinguid üldjuhul pikkusega 3 kuni 5 aastat. Riigi poolt sõlmitud lepingute hulgas leiab ka üle 5-aastase ja ka üle 10-aastase tähtajaga lepinguid. Pikaajalised lepingud turutasemel tingimustel omavad positiivset mõju nt lepingutega kaetud objektide müügi korral.
- 7) Üldjuhul on turul üürileandjad valmis omal kulul teostama üürile antaval pinnal sanitaarremondi iseloomuga parendusi. Antud remondi kulu ei lisata pinna üüritasule, va juhul kui üürnik soovib nõ standardist paremat viimistlustaset ning remont teostatakse üürileandja kulul. Siiski on ilmne, et antud soovitus ei saa käsitleda objektide osas, millede puhul on tegemist 0-eurose absoluutse netoüüriga.
- 8) Hoones, kus asub üüripind, tehtavate üldiste parenduste kulu, isegi kui parendused mõjutavad ka üürniku heaolu positiivselt, ei lisata tavapäraselt turul üürihinna. Erandiks võib olla olukord, kus parenduste tulemusena tõstetakse hoone paremasse kvaliteediklassi, kuid ka siis on vajalik eelnev kokkulepe. Turul on teatud parendused vajalikud omaniku jaoks objektiga turul konkurentsipüsimsieks - aspekt, mis riigi puhul ei ole vähemalt seni olnud argumendiks, kuivõrd riigile kuuluv vara turul ei konkureeri (küll mingil määral riigi sisemiselt). Riigi senist parenduste kulu käsitlust võib pidada aktsepteeritavaks kulupõhiste lepingute puhul, kuid turuvaates turupõhiste lepingute puhul on soovituslik antud praktika üle vaadata ja sellest pigem loobuda.
- 9) Riigi poolt sõlmitavate üürilepingute puhul on tihti tegu erinevate üürnike teadliku kokku paigutamisega sünergia eesmärgil. Seega suunatakse riigi poolt üürnike paiknemist teatud piirkondades ja hoonetes, mida turul ei ole võimalik saavutada. Ilmselgelt võib antud sünergiast tuleneda riigi jaoks ka otsest kokkuhoidu (tsentraliseeritud teenused, töö efektiivsus jne).
- 10) Riigi poolt sõlmitud üürilepingute puhul praktiliselt puudub parkimiskohtade eest tasu küsimine, mis turupõhiselt on olenevalt asukohast tihti kindel lisakulu. Antud aspektist tulenevalt võib mõnede objektide (nt Tallina kesklinnas asuv arvukate parkimiskohtadega hoone) tegelik üür olla turutasemega võrreldes ka märkimisväärselt soodsam (parkimine sisaldub üürihinnas). Näitena võib siinkohal tuua Suur-Ameerika 1 aadressil asuva Rahandusministeeriumi hoone, mille juures on 80 parkimiskohta ning kus parkimine on lepinguliselt tasuta (sisaldub üüris). Eeldades, et antud asukohas on parkimiskoha turupõhine kuine hind €35 (+ km)¹⁴ kujuneb igakuiseks parkimiskuluks €2'800 (+ km). Jagades antud summa Rahandusministeeriumi üüripinnaga (6'071 m²) saame igakuiseks tinglikuks kokkuhoiuks ca €0,46 üüripinna ühe ruutmeetri kohta kuus.

¹⁴ Vahetus naabruses asuvas Suur-Ameerika 14 parklas on kuine tasu €26 + km ja Pärnu mnt 45 parklas €45 + km.

4.6. Soovitused ja ettepanekud

Uuringu raames tehtud järelduste ja kerkinud küsimuste alusel esitatakse järgnevad soovitused ja ettepanekud:

- 1) Soovituslik on minna üle valdava osa lepingute puhul kulupõhisele põhimõttele, mis keskendub paremini võrreldavale ja mõjutatavale kulupoolele – märkimisväärne muutus läbipaistvuse kui ka võrreldavuse suunas. Ülemineku vajalikkuse hinnangu andmiseks on soovitatav kaasata ekspert, kelle valiku peamiseks kriteeriumiks peaks olema ülesande komplitseeritust arvestades põhjalik kogemus ärikinnisvara sektoris erinevates nõustamisvaldkondades (sh hindamine, vahendus, investeeirngute nõustamine).
- 2) Turupõhise põhimõtte rakendamisel on soovituslik muuta lepingute põhimõtted võimalikult sarnaseks turuga (nt kulude jaotus ja esitus, sh investeeiringutega seotud kulude käsitus). Eelkõige tuleb turupõhise mõttemaailmaga arvestada juhul kui plaanitakse lepingutega kaetud vara müüa vabal turul. Detailsemate soovituste andmiseks on vajalik põhjalikum lepingute võrdlus ja anlüüs, mis hõlmaks muuhulga ka juriidilist analüüsi.
- 3) Käesoleva uuringu raames tutvutud eksperthinnangute osas esineb palju selliseid töid, mis oma sisult ei vasta Eesti vara hindamise standardile EVS-875 ja seeläbi ka ei võimalda RKAS'il kasutada maksimaalselt ära kolmandast osapoolast erialaspetsialistide nägemusi ja hinnanguid. Eelnevalt tulenevalt on soovituslik RKAS'il koostöös Rahandusministeeriumiga koostada hindajatele põhjalikum lähteülesanne¹⁵ ning nõuda edaspidi lisaks turuväärtuse hindamisele ka turuüüri hindamist konkreetse kasutaja seisukohalt, kuivõrd eksperthinnangutes hinnatud turuüüri iseloomustab turuüüri omaniku poolt vaadatuna ja seda ei ole kohane kasutada tehingutingimustes kokkuleppimisel (arvestatud on parendamisega kaasneva kulud, üüripinna üürimist väiksemate osade kaupa).

Eksperthinnangute tellimisel on soovitatav lähteülesandes avada sõlmitava üürilepingu andmed.

- 4) Kulupõhise põhimõtte rakendamisel lähtuda määruse „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ sätestatud põhimõtetest ja rakendada absoluutse netoüüri võtmes alternatiivset tasu - kapitalikomponenti. Teadaolevalt on välistatud nn „null-üüri“ kasutamine, kuivõrd see halvendab oluliselt RKAS'i finantsmajanduslikku olukorda ja võimekust. Uuringu läbiviijate soovitus on töötada välja mudel, mis lähtub üüripinna asendusmaksumusest ning üüripinna rajaja või omaniku nõutavast tulumäärast. Antud mudel

¹⁵ Sh on soovituslik hindamistoimingu ülesehitus kaheetapilisena: 1. etapis määratletakse koostöös tellijaga peale ülevaatus teostamist vara tüüp, 2. etapis viiakse läbi hindamistoiming vastavalt lähteülesandele.

võimaldab siduda lõpptulemit turutingimustega läbi asendusmaksumuse turupõhise komponendi (ehitusmaksumus). Lihtsustatult näeb soovituslik mudel välja alljärgnev:

Asendusmaksumus * tulumäär / pinna suurus (m²) / lepinguperiood (kuud) = kasutustasu (m²/kuus)

€8'000'000 * 0,08 (8%) / 1'000 m² / 120 (10 aastat) = €5,3 m²/kuus

- 5) Uuringu käigus märkasid teostajad teatavaid ebakõlasid Rahandusministeeriumi ja RKAS'i informeerituses seoses üürilepingutega objektide andmebaasidega. Ressursside paremaks juhtimiseks ja planeerimiseks on soovitatav panustada ühtsesse andmebaasi, mis tagab adekvaatse ning sealjuures kompaktse (kiiresti kättesaadav) ülevaate riigi omanduses ja kasutuses pindade otstarbest, kvaliteedist (asukoht, hoone, kinnisvara juhtimine), suurusest ja nendega kaasnevatest rahavoogudest. Nimetatud andmebaas looks samuti aluse nii kulu- kui ka tulubaasi adekvaatseks võrdluseks ka erasektori andmetega.
- 6) Üürilepingute analüüsil oli märgata kohati küllaltki erinevat kulude eristust. Sellega seoses jäi ebaselgeks, kas kõikide üürnikega toimub infovahetus vastavalt kokkuleppele ning samuti, kas kulude käsitus ja esitus on riigisiselt võrreldav. Eelnevast tulenevalt on soovitatav revideerida üürilepingutes kasutatav kulude esitus ning viia see kõikide üürnike osas ühtsele alusele.
- 7) Üürilepingute analüüs tõi esile lepinguid, kus on aja jooksul tehtud mitmeid lisasid (va üüritasude muutmist puudutavad lisad), mis muudab üürilepingute tervikteksti jälgimise keeruliseks. Ettepanek on sõlmida oluliste ja suurema hulga muudatuste korral uus terviklik üürileping. Samuti on soovitatav viia kõik vanemad lepingud kaasaegsele lepinguvormile.
- 8) Hetkel on käimas hoonete mõõdistamine, peale mida võib pidada otstarbekas riigil keskenduda riigi kasutuses olevate üüripindade efektiivsuse analüüsile – käesoleva töö raames saadud tulemus, kus ca 89% hoonetest on efektiivse ruumiplaneeringuga, ei ole selgelt usaldusväärne ning näitab selgelt hoopis seda, et enamikel hoonetest on olemas pinnaandmete täpsustamise vajadus.
- 9) Lähtuda RKAS'i poolt esitatud kuluproгноosist, kuid arvestada selle juures siiski seda, et enamike käesoleva töö raames käsitletud objektide üürid ei ole objektide iseärasustest tulenevalt turuüüridega siiski otseselt võrreldavad. Samas võib teostatud analüüsile tuginedes üldistatult väita, et RKAS'i lepingud ei ole numbrilises võrdluses kallid sõltumata otsese turuvõrdluse puudumisest (vt punkt 4.1.).
- 10) Kulukomponentide osas kaaluda tõsiselt tehtavate investeeringute võtmes olemasolevate ressursside (vakantsid, optimeerimisvõimalused) võimalusi. Näiteks analüüsida põhjalikult võimalusi paigutada asutusi olemasolevatele heas seisukorras pindadele uute rajamise ja korrastamise asemel.

11) Näha ette rahalised vahendid aktuaalseid andmeid sisaldava andmebaasi loomiseks, mis aitab kaasa perspektiivis adekvaatsema analüüsivõime tekkimisele nii riigile kui ka RKAS'le. Tundmata piisava põhjalikkusega olemasolevaid andmebaase (Riigi kinnisvara register ja RKAS'i hallatav Archibuse andmebaas) ei ole käesoleva töö koostajad pädevad andma hinnangut, millisel konkreetsel andmebaasil peaks eelnimetatud andmebaas põhinema, kuid olulise aspektina on siinkohal vajalik rõhutada ka erasektori kaasamise vajadusse eelnimetatud andmebaasi loomisel.

Uuringu koostajad soovivad rõhutada, et antud töö raames esitatud analüüsi tulemused ja järeldused kehtivad vaid töös kasutatud sisendandmeid ja eeldusi arvesse võttes. Koostajad ei vastuta käesolevas töös esitatud tulemuste ja järelduste kasutamisest tekkida võivate võimalike kahjude eest.

Koostajad:

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Tinno, MRICS

Partner,
Hindamise ja investeerin-
gute nõustamise juht

Colliers International
Advisors OÜ

margus.tinno@colliers.com

Lõõtsa 2a | Tallinn 11415

+372 61 60 777

www.colliers.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Maile Kajak

Kutseline hindaja
Vanemkonsultant

Colliers International
Advisors OÜ

maile.kajak@colliers.com

Lõõtsa 2a | Tallinn 11415

+372 61 60 777

www.colliers.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Inga Vatter

Hindaja
Vanemkonsultant

Colliers International
Advisors OÜ

inga.vatter@colliers.com

Lõõtsa 2a | Tallinn 11415

+372 61 60 777

www.colliers.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Eduard Elbrecht

Kutseline hindaja
Riiklikult tunnustatud
ekspert

Colliers International
Advisors OÜ

eduard@kis.ee

+372 73 66 006