

RIIGI HOONESTATUD KINNISVARA JUHTIMISINFO MUDEL

LÕPPARUANNE – 2. OSA ANALÜÜSIVORMID KOOS KASUTUSJUHENDITEGA

31. MAI 2012



Sisukord

1	Sissejuhatus	1
2	Analüüsivormide ja juhendmaterjalide lähtealused	1
2.1	Eesmärk	1
2.2	Metoodika	1
2.3	Analüüsivormi struktuur.....	2
2.4	Analüüsi lähteandmed	2
3	Lisa 1 Kasutusse võtmise kasutustingimuste analüüsivorm ja kasutusjuhend.....	2
4	Lisa 2 Kasutusse andmise kasutustingimuste analüüsivorm ja kasutusjuhend.....	2
5	Lisa 3 Investeeringute analüüsivorm ja kasutusjuhend	3

1 Sissejuhatus

Lõpparuande 2. osas „Analüüsivormid koos kasutusjuhenditega” on esitatud analüüsivormid, mida on vaja kasutada igapäevases juhtimisotsuste langetamises. 2. osa koosneb kahest osast. Põhiosa on käsitletav kui seletuskiri teise osa lisades olevatele analüüsivormidele ja juhendmaterjalidele.

2 Analüüsivormide ja juhendmaterjalide lähtealused

2.1 Eesmärk

Selle osa peaeesmärk on pakkuda otsustajatele praktilist juhendmaterjali enam levinud kinnisvarajuhtimisotsuste analüüsimiseks.

Alaeesmärgid:

- Pakkuda üheselt mõistatavat analüüsialust
- Ühtlustada analüüsi lähenemist ja praktikat
- Toetada erialast suhtlemist osapoolte vahel
- Parendada kinnisvarajuhtimisprotsesse

Juhendmaterjalis on tulenevalt hanke lähteülesandest keskendutud järgmistele juhtimisotsuste analüüsimisele:

1. Praeguse ja kavandatava kinnisvara elueakulude analüüs, mis võimaldab võrrelda alternatiivseid kinnisvarakeskkonna lahendusi.
2. Alternatiivsete investeerimisprojektide investeeringuanalüüs nii uutel kui ka ümberehitatavatel projektidel (sh hoone rekonstrueerimine ja laiendamine, tehnosüsteemi ümberehitamine, investeerimine hoone keskkonnasäästu, sh energiasäästu).
3. Kasutuslepingu tingimuste rahandusanalüüs (üürileping, hoonestusõiguse leping jt kasutuslepingud).
4. Riigi omandis oleva hoonestatud kinnisvara kasutusse andmise ja võõrandamistehingute alternatiivide analüüsi meetoodika.

Iga analüüsi juures on loodud järgmised juhised:

- Meetoodika, et analüüsida otsust rahalisest aspektist
- Vajalike andmete loetelu koos nõudega andmekvaliteedile ja viitega andmeallikale
- Analüüsi teostamise kasutusjuhend, kus arvutuslikku elementi sisaldavad vormid on koostatud MS Excelis.
- Meetoodika, kuidas hinnata mõju riigieelarvele ja riigieelarve protsessile
- Viited otsustusprotsessidele, mille sisendiks või väljundiks on antud analüüs

2.2 Meetoodika

Töö käigus töötati välja kolm analüüsivormi koos kasutusjuhendiga.

1. Analüüsivorm investeeringute analüüsimiseks

Analüüsivorm on kasutatav tüüpotsustusprotsessides „Kinnisvara kasutusüksuse omaduste kindlaksmääramine” ja „Kinnisvara kasutusüksuse hankeviisi valimine”. Analüüsivormi abil saab teostada:

- Praeguse ja kavandatava kinnisvara elueakulude analüüsi, mis võimaldab võrrelda alternatiivseid kinnisvarakeskkonna lahendusi.
- Alternatiivsete investeerimisprojektide investeeringuanalüüsi nii uutel kui ka ümberehitatavatel projektidel (sh hoone rekonstrueerimine ja laiendamine, tehnosüsteemi ümberehitamine, investeerimine hoone keskkonnasäästu, sh energiasäästu).

2. Analüüsivorm kasutusse võtmise kasutustingimuste analüüsimiseks

Analüüsivorm on kasutatav tüüpotsustusprotsessis „Kinnisvara kasutusüksuse hankeviisi valimine“. Analüüsivormi abil saab teostada kasutuslepingu tingimuste rahandusanalüüsi (üürileping, hoonestusõiguse leping jt kasutuslepingud).

3. Analüüsivorm kasutusse andmise kasutustingimuste analüüsimiseks

Analüüsivorm on kasutatav tüüpotsustusprotsessis „Kinnisvara kasutusüksuse loovutamisi viisi valimine“. Analüüsivormi abil saab teostada omandis oleva hoonestatud kinnisvara kasutusse andmise ja võõrandamistingimuste alternatiivide analüüsi.

2.3 Analüüsivormi struktuur

Analüüsivormid koos kasutusjuhenditega on vormistatud MS Excel formaadis. Igas analüüsivormis on toodud

- konkreetse alternatiivi analüüsivorm
- eri alternatiivide võrdlusanalüüsi vorm
- kasutusjuhend ja abitabelid
- näide täidetud konkreetse alternatiivi analüüsi kohta

2.4 Analüüsi lähteandmed

Valdava osa andmete mõisted ja sisu tulenevad rahandusministeeriumi vastavatest normidest – peamiselt kulunormist ja pinnanormist. Analüüsivormi kasutusjuhendis on viidatud kasutatud mõistete algallikale. Andmed, mis pole defineeritud normides, on defineeritud abitabelites.

3 Lisa 1 Kasutusse võtmise kasutustingimuste analüüsivorm ja kasutusjuhend



Osa 2 lisa 1
Kasutusse võtmise ka

4 Lisa 2 Kasutusse andmise kasutustingimuste analüüsivorm ja kasutusjuhend



Osa 2 lisa 2
Kasutusse andmise ka

5 Lisa 3 Investeeringute analüüsivorm ja kasutusjuhend



Osa 2 lisa 3
Investeeringute anali