

LISA 1 – TÖÖ TEHNILINE KIRJELDUS

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

1. EESMÄRK	3
2. TEGEVUSED JA TÄHTAJAD	4
3. ANALÜÜSITAVAD OBJEKTID	5
4. LÄHTEANDMED	5
5. METOODIKA	6
6. LÕPPARUANDE SISU	7
7. VAHEARUANDE SISU	9

EESMÄRK

Töö käigus analüüsitakse sõltumatu hindaja poolt riigiasutuste ja Riigi Kinnisvara AS-i (edaspidi RKAS) vahel sõlmitud üürilepinguid eesmärgiga saada:

- 1) sõltumatu hinnang, kas üürilepingus kokku lepitud üürihinnad on kooskõlas turutingimustega;
- 2) sõltumatu hinnang, kas 2014. aasta eelarvetaotlustes prognoositud rendimaksed on kooskõlas turutingimustega;
- 3) ettepanekud üürilepingute sõlmimiseks riigi ja RKAS 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.

Lähtuvalt Riigi kinnisvarategevuse strateegiast (2007), on riigil kavas üle minna kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt uuele terviklikule tsentraliseeritud juhtimissüsteemile. Üheks võtmetgevuseks 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 lepitakse üürihinnas kokku turupõhistel alustel kaasates vajadusel turuüüri¹ 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 üürihinnaks 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, lepitakse kokku kulupõhises üüris. Seoses üleminekuperioodi lõppemisega on paljudel üürilepingutel vajalik tõsta üürihinda, mis avaldab märgatavat mõju riigieelarvele. Seetõttu on vajadus hinnata, kas kulude tõus on põhjendatud ja kokkulepitud üürid vastavad turutasemele.

¹ „Üür“ ja „rent“ on käesolevas materjalis käsitletud samatähenduslikena, st et „turuüür“ all käsitletakse „tururenti“ standardiseeria EVS 875 tähenduses. „Üürihind“ on samatähenduslik „rendimaksiga“ hõlmates lisaks „üürile“ ka tasu kõrvalteenuste eest, milles on üürilepingus kokku lepitud.

Töö Tellijaks on Rahandusministeeriumi (riigivaraosakond), töö Täitjaks Colliers International Advisors OÜ. Tellija poolel osaleb projektis ka RKAS-i esindaja täites eelkõige andmete esitaja rolli. Tellija ja Töövõtja projektmeeskonna liikmete nimed ja kontaktandmed on esitatud Lepingu lisas 3.

TEGEVUSED JA TÄHTAJAD

Tegevus/tulemus	Esitamine	Arutelu
<i>RKAS esitab lähteandmed (vt ptk 4)</i>	01.07	
1. Metoodika täpsustamine (vt ptk 5)	09.07 ja 15.07 – esialgne + lõpparuandes	05.07 ja 11.07
2. Objektide analüüs ja kvaliteedi hindamine	lõpparuandes	vajadusel 17.07
3. Üürilepingute analüüs, lepingulise üürihinna tuvastamine ja komponentideks jagamine objektide kaupa (2014-2017)	lõpparuandes	vajadusel 17.07
4. Turuanalüüs ja turu üürihinna hindamine objektide kaupa (2014-2017)	lõpparuandes	vajadusel 17.07
<i>RKAS esitab täiendavad lähteandmed – rendimaksete prognoosi (vt ptk 4)</i>	01.08	
5. Prognoositud rendimaksete võrdlus turu üürihinnaga (2014)	vahearuanes ja lõpparuandes	22.08
6. Lepingulise üürihinna võrdlus turu üürihinnaga (2014-2017)	lõpparuandes	22.08
7. Vahearuanne I prioriteetsusrühma andmete analüüsi alusel (vt sisu ptk 7)	21.08 – esialgsed järeldused; 26.06 – ametlik esitamine;	22.08
8. Lõpparuanne (vt sisu ptk 6)	23.09 – esialgsed järeldused; 30.09 – ametlik esitamine;	24.-27.09

Veerus „Tegevus/tulemus“ on esitatud kirjeldatud töö etapis tehtava tegevuse või esitatava tulemuse tähtaeg.

Veerus „Esitamine“ on toodud kuupäev, milleks vastava tegevuse tulemus esitatakse.

Veerus „Arutelu“ on toodud projektmeeskondade kohtumiste ajad, et arutada tekkinud jooksvaid küsimusi ja vahetulemusi. Poolte kokkuleppel ja vajaduse puudumisel võib arutelud ära jätta, v.a 22.08 arutelu, kus arutatakse esialgseid tulemusi ja vahearuanes järeldusi.

ANALÜÜSITAVAD OBJEKTID

Analüüsitavaks kogumiks on RKAS-i ja riigi vahel sõlmitud (või sõlmitavad) 343 üürilepingut, mille üüritingimustes on kokku lepitud turupõhiselt.

Objektid jagatakse kahte rühma:

- I prioriteet on objektid, mille osas on kokku lepitud turuüürile üleminek 2014. aastal, mida hinnatakse esimeses järjekorras (206);
- II prioriteet on ülejäänud objektid, mida hinnatakse teises järjekorras (137).

Objektide nimekiri on esitatud Lepingu lisas nr 2.

LÄHTEANDMED

4.1. Lepingu sõlmimisel esitab Tellija Töövõtjale XLS-formaadis tabeli analüüsitavate üüriobjektide lähteandmetega, mis sisaldab järgmist informatsiooni:

- Prioriteet (I või II)
- Asutus (üürnik)
- Aadress
- Objekti (hoone) nimetus
- Üürihinnad 2010-2013
- Üüripind hoones
- Üüripind maaüksusel
- Parkimiskohtade arv
- Üüripinna otstarve
- Halduri nimi, kontaktid ja kättesaadavus vahemikus 01.07-31.09

4.2. Täiendavalt esitab Tellija Töövõtjale 1. augustil:

- Rendimaksete prognoosid 2014 , sisaldavad kõrvalteenuste tasu ja käibemaksu (tabel XLS-formaadis, mille andmed on vähemalt ühe tunnuse alusel liidetav punktis 4.1 nimetatud tabelile).

4.3. Lepingu sõlmimisel esitab Tellija Töövõtjale ligipääsu RKAS-i haldusinfosüsteemile objektide ja lepingute andmete vaatlemiseks.

4.4. Täiendava informatsiooni saamiseks pöördub Töövõtja projektmeeskonna esindaja RKAS-i halduri poole informeerides jooksvalt ka Tellija projektmeeskonna RKAS-i esindajat.

4.5. RKAS-i andmete konfidentsiaalsena hoidmiseks sõlmitakse RKAS-i ja Töövõtja vahel konfidentsiaalsusleping.

METOODIKA

Uuringu tegevused planeeritakse ja metoodika koostatakse tuginedes alljärgnevale:

- Uuringu metoodika lepitakse Tellija ja Töövõtja vahel kokku kahe nädala jooksul lepingu sõlmimisest.
- Metoodika osas lepitakse kokku kasutatavad mõisted, kvaliteediklasside kirjeldused ja hindamise kriteeriumid, kulude sisu ja esitamise täpsus, tabelite vormid.
- Töö läbiviimisel lähtutakse Eesti Vabariigi standardiseerias „EVS 875. Vara hindamine“ kokkulepitud üldpõhimõtetest.
- Mõistetes kokkuleppimisel arvestatakse võimalusel ka Vabariigi Valitsuse määruse eelnõus „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ kasutatud mõisteid.
- Objektide otstarvete kirjeldamisel kasutatakse võimalusel Rahandusministeeriumi tellimusel koostatud pinnanormi kvaliteedinormi². Objektide kvaliteedi hindamisel lähtutakse lisaks ka Rahandusministeeriumi tellimusel koostatud asukoha kvaliteedinormi, hoone kvaliteedinormi ja korrahoiuteenuste kvaliteedinormis väljatöötatud metoodikast.
- Objekti ülevaatus teostamine ei ole vajalik. Täiendavat informatsiooni esitavad RKAS-i haldurid tuginedes haldamise infosüsteemis olevale infole (sh fotod).
- Üürilepingutes olevate üüripinna suuruse andmete õigsust eeldatakse, st pinna andmed ei kontrollita. Juhul kui analüüsi käigus tuvastatakse märgatavad kõrvalekaldeid pindade mõõtmises, siis on töö täitjal kohustus sellest tellijat teavitada, tuua kõrvalekalded välja aruande seletuskirjas ning kohandada metoodikat selliselt, et töö maht ei suureneks, kuid tulemus oleks võimalikult adekvaatne.

² Need ja järgmises punktis viidatud materjalid on leitavad <http://riigivara.fin.ee/lr1/web/guest/tof>

LÕPPARUAND E SISU

Töö oodatav tulemus koosneb kahest osast: seletuskirjast ja tabelist.

6.1. Seletuskiri sisaldab:

- 6.1.1. Metoodika kirjeldus.
- 6.1.2. Turuanalüüs, sh detailsemalt analüüsitavate objektide turusegmentide analüüs eristades üürniku ja üürileandja vaate (erilise tähelepanuga analüüsides ka nõudlust ja pakkumist).
- 6.1.3. Sõlmitud üürilepingute ja pakutavate teenuste erisused võrreldes turuga nii tingimuste kui üürihinna kujundamise osas.
- 6.1.4. Üldine hinnang selle kohta, kas lähteandemetena esitatud üürihindade prognoos on kooskõlas turutingimustega või mitte (sh tuuakse välja erinevus turu üürihindadega protsentuaalselt, suuremad erinevused jms). Hinnangu andmisel arvestatakse kindlasti ka RKAS-iga sõlmitud lepingute eripärasid (pakutavate teenuste pakett) ja RKAS-i poolt pakutav haldusteenuse kvaliteedi erinevust võrreldes tavapäraselt turul pakutava haldusteenusega.
- 6.1.5. Järeldused ja ettepanekud eelarve projekti koostamiseks (kas esitatud kuluprognoos on põhjendatud, kas on otstarbekas mõne kulukomponendi välja jätmine, vähendamine, tasumise edasilükkamine jms.).
- 6.1.6. Järeldused ja ettepanekud üürilepingute sõlmimiseks riigi ja RKAS vahel.

Seletuskiri antakse Tellijale üle DOC-formaadis täismahus. Avalikustamisele kuuluvad osad antakse Tellijale üle PDF-formaadis (kooskõlas Lepingu punktiga 9).

6.2. Tabel analüüsitavate üüriobjekti andmetega, mis sisaldab lisaks lähteandmetena hindajale esitatule järgmist informatsiooni:

- 6.2.1. Objektide analüüs ja kvaliteedi hindamine
 - Asukoha kvaliteedi hinnang skaalal A,B,C
 - Hoone kvaliteedi hinnang skaalal A,B,C
 - Korrashoiu teenuse kvaliteedi hinnang A,B,C
- 6.2.2. Üürilepingute analüüs, lepingulise üürihinna tuvastamine ja komponentideks jagamine objektide kaupa (2014-2017).
 - Lepinguline üürihind kokku.
 - Lepinguline üür ilma kõrvalteenuste tasu ja käibemaksuta ;

- Lepinguline kõrvalteenuste tasu³, milles on lepingus kokku lepitud (kogu üürihind, millest on lahutatud lepinguline üür ja käibemaks);

Kõik näitajad tuuakse välja aasta kogusummana (eurot/aastas) ja pinnaühiku kohta kuus (eurot/m²/kuus);.

6.2.3. Turuanalüüs ja turu üürihinna hindamine objektide kaupa (2014-2017)

- Turu üürihind kokku (eurot/aastas);
 - Turuüür - analüüsitava objektiga võrreldavate objektide turuüür kinnisvaraturul ilma kõrvalteenuste tasu ja käibemaksuta;
 - Turu kõrvalteenuste tasu - analüüsitava objektiga võrreldavate objektide kõrvalkulud:
- Kõik näitajad tuuakse välja aasta kogusummana (eurot/aastas) ja pinnaühiku kohta kuus (eurot/m²/kuus);.

6.2.4. Prognoositud rendimaksete võrdlus turu üürihinnaga (2014).

- Hinnang, kas prognoositud rendimakse vastab turutingimustele, 5-pallisel skaalal (1- on turutasemest oluliselt kallim, 2- on turutasemest veidi kallim, 3- vastab turutasemele, 4-on turutasemest veidi odavam, 5-on turutasemest oluliselt odavam, 0-turuvõrdlus puudub).
- Võimalusel (arvestatud sõlmitud üürilepingu tingimusi) ettepanekud rendimakse väiksemaks korrigeerimiseks ja kommentaar.

6.2.5. Lepingulise üürihinna võrdlus turu üürihinnaga (2014-2017).

- Hinnang, kas lepinguline üür vastab turutingimustele, 5-pallisel skaalal (1- on turutasemest oluliselt⁴ kallim, 2- on turutasemest veidi kallim, 3- vastab turutasemele, 4-on turutasemest veidi odavam, 5-on turutasemest oluliselt odavam, 0-turuvõrdlus puudub).
- Kommentaar, mida teha vastavuse suurendamiseks.

6.2.6. Koondhinnang ja järelused

- Objektidel, kus lepinguline üürihind on turutingimustest oluliselt kallim, hinnang ka selle kohta, kas turul on pakkumisel soodsamaid asenduspindu (üldine hinnang 5-pallisel skaalal: 1-kindlasti on, 2-tõenäoliselt on, 3-ei oska öelda, 4-tõenäoliselt ei ole, 5-kindlasti ei ole).
- Soovitus lepingu jätkamiseks 5-pallisel skaalal:

³ Kõrvalteenuste tasu esitamise detailsus lepitakse kokku metoodikas.

⁴ Lähteülesande koostamisel on arvestatud, et erinevus „oluliselt“ tähendab erinevust turutasemest $\pm 20\%$ ja enam, erinevus „veidi“ erinevust $\pm 10\text{--}20\%$ ja erinevust kuni $\pm 10\%$ peetakse turutasemele vastavaks. Töö täitja põhjendatud ettepanekul võib esitatud hinnangu vahemikke muuta või täpsustada.

- 1-analüüsida lepingu lõpetamise võimalusi, mõlemal poolel on võimalik leida turult soodsamaid alternatiive;
- 2-analüüsida lepingu lõpetamist või üüri alandamist, riigil on tõenäoliselt võimalik leida turult soodsamaid alternatiive;
- 3-leping on turutingimustele vastav ja mõlemale poolele kasulik;
- 4-analüüsida lepingu lõpetamist või üüri tõstmist, üürileandjal ei ole võimalik pikas perspektiivis jätkata teenuse pakkumist sama hinnaga, kuna üür ei kata kulusid;
- 5-analüüsida lepingu lõpetamist või üüri tõstmist, üürileandjal ei ole võimalik ka lühemas perspektiivis (1-2 aastat) jätkata teenuse pakkumist sama hinnaga, kuna üür ei kata kulusid;

Tabel antakse Tellijale üle XLS-formaadis täismahus. Avalikustamisele kuuluvad osad antakse Tellijale üle PDF-formaadis (kooskõlas lepingu punktiga 9).

VAHEARUANDE SISU

Vahearuanne sisaldab lõpparuande andmete loetelus allajoonitud punkte:

- seletuskirja punkt 6.1.4 (üldine hinnang selle kohta, kas lähteandemetena esitatud üürihindade prognoos on kooskõlas turutingimustega või mitte);
- seletuskirja punkt 6.1.5 (järelused, soovitused ja tähelepanekud eelarve projekti koostamiseks);
- tabeli andmeid punkti 6.2.4 ulatuses (prognoositud rendimaksete (2014) võrdlus turu üürihinnaga).

Vahearuanne koostatakse I prioriteetsusrühmaga objektide kohta, võimalusel kõikide objektide kohta.