

Lõpparuanne riigihanke osale V:

KULUNORM

RIIGIHANKE REGISTREERIMISNUMBER: 119479



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks

Tellija: Rahandusministeerium

Töö teostaja: Kinnisvaraekspert OÜ

Tallinn 2010 – 2011

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. KÄSITLUSALA	4
2. KULUNORMI VAJALIKKUS	5
3. KINNISVARAKESKKOND JA KINNISVARAKESKKONNA KULUD	6
3.1 KINNISVARAKESKKOND	6
3.2 KASUTUSÜKSUS	6
3.3 KINNISVARAKESKKONNA KULUD JA SELLE KOMPONENDID	7
3.4 KINNISVARAKESKKONNA KULU LIIGID	8
3.5 KINNISVARAKESKKONNA KULUDE ARVESTUSE PÕHIMÕTTED	8
4. INVESTEERITUD KAPITALI KULUSUSE KAJASTAMINE	8
4.1. INVESTEERITUD KAPITALI KULUSUSE ARVESTAMISE PÕHIMÕTTED	8
4.2. RENT JA RENDIANALÜÜSI ALUSED	9
4.3. RENDIVÄÄRTUSE LEIDMINE	10
4.4. MÖTTELISE RENDI LEIDMINE	10
4.5. LEPINGULISE RENDI KAJASTAMINE	11
5. TEGEVUSKULUDE KAJASTAMINE	11
5.1. TEGEVUSKULUDE KAJASTAMISE PÕHIMÕTTED	11
6. AMORTISATSIOONIKULUDE KAJASTAMINE	11
6.1. AMORTISATSIOONIKULUDE KAJASTAMISE PÕHIMÕTTED	11
6.2. AMORTISATSIOONIKULUDE JAGUNEMINE KASUTUSÜKSUSTE VAHEL	12
6.3. AMORTISATSIOONIKULUDE KAJASTAMINE KONKREETSEL MAJANDUSAASTAL	12
7. KULUDE JAOTAMINE KOMPONENTIDE VAHEL	12
8. KINNISVARAKESKKONNA KULUDE LIIGID	13
8.1. JAGUNEMINE KINNISVARAKESKKONNA KAPITALIKULUDE JA TEGEVUSKULUDE VAHEL.....	13
8.2. KINNISVARA VALDUSKULUD	14
8.3. KINNISVARA KOHANDUSKULUD	15
8.4. HOONE TOIMIMISKULUD	16
8.5. TUGITEENUSTE KULUD	18
8.6. KINNISVARA JUHTIMISKULUD	20
8.7. IT- JA KOMMUNIKATSIOONIKULUD	20
9. KINNISVARAKESKKONNA KULUDE VÕRDLUSANALÜÜS	21
9.1. ÜLDISED ALUSED	21
9.2. KINNISVARAKESKKONNA KULUDE PEAMISE JA PÕHILISTE SUHTARVUDE ANALÜÜS	21
9.3. KINNISVARAKESKKONNA KULUDE TÄIENDAVATE SUHTARVUDE ANALÜÜS	23
9.4. KINNISVARAKESKKONNA KULUDE STRUKTUURI ANALÜÜS	24
9.5. KINNISVARAKESKKONNA KULUD JA NENDE OPTIMEERIMINE BÜROOHOONETES	25
RAHVUSVAHELINE PRAKTIKA	25
10. KASUTATUD KIRJANDUS	27
LISAD	28
LISA 1 RIIGI RAAMATUPIDAMISE EESKIRJAS KEHTESTATUD UUTE VARADE EELDATAVA KASULIKU ELUEA JA AMORTISATSIOONINORMI PIIRMÄÄRAD	28

LISA 2 IPD SOOVITATAVAD AMORTISATSIOONIPERIOODID.....	29
LISA 3 RTJ 5 PUNKTIS 41 ESITATUD NÄIDE JA KOMMENTAARID SELLE KOHTA.....	30
LISA 4 NÄIDE KINNISVARA KAPITALIKULUDE LEIDMISE KOHTA	31
LISA 5 KAASUSED	35

SISSEJUHATUS

Kulunormi eesmärgiks on aluste andmine hoonestatud kinnisvara korraldamise, kasutamise ja lõpetamisega kaasnevate kulude ehk käesoleva normi mõistes kinnisvarakeskkonna kulude analüüsiks. Eesmärgipüstitus kõige üldisemalt on kulude optimeerimine tasemel, mille puhul on tagatud organisatsiooni edukas töö ning mis arvestab töötajate soovide ja vajadustega. Rahulolevad ja pühendunud töötajad on omakorda organisatsiooni alustalaks.

Kui seni on puudunud üheselt mõistetav alus kinnisvarakeskkonna kulude leidmiseks ja analüüsimiseks, siis peab just kulunorm täitma selle tühimiku. Kulunorm suurendab kinnisvara valdkonna läbipaistvust, muudab lihtsamaks ja ühtlasi efektiivsemaks kinnisvarakeskkonna juhtimise.

Kulunorm on mõeldud riigi kasutuses oleva hoonestatud kinnisvara tarbeks, kuid võib leida järgimist ka teiste kasutajate poolt.

Kulunormist peaks kujunema alus kulude optimeerimiseks. Oluline on siinkohal rõhutada siiski seda, et kulude kokkuvõtteid ei saa toimuda millegi arvelt. Organisatsiooni vajadused, töötajate soovid ja vajadused ja samuti säästlikkus on märksõnad, millega otsuste langetamisel tuleb arvestada. Kulunorm käsitleb lisaks ühtsete aluste loomisele ka parimat praktikat ja esitab soovituslikke näitajaid.

Kulunormi loomisel on lähtutud kasutaja vaatenurgast ja just sellest tulenevalt on tähelepanu pööratud nii omandis olevatele pindadele kui ka nendele pindadele, mida üksnes kasutatakse. Kasutaja seisukohalt on pinna kasutuskulud ühtviisi olulised nii rendisuhte kui omandis oleva vara korral. Põhjendatud otsuse langetamine eeldab, et kasutuskulud oleks võrreldavad ka rendile võtmise ja omandamise kui alternatiivide analüüsimisel. Seetõttu on kulunormis lähtutud ühtsest kulude struktuurist.

1. KÄSITLUSALA

Riigi hoonestatud kinnisvara normatiiv koosneb viiest normist, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna. Lisaks kulunormile on koostatud asukoha, hoone ja kinnisvarakeskkonna teenuste kvaliteedinormid ja pinnanorm. Kulunormi detailsemad eesmärgid on:

- defineerida hoonestatud kinnisvara korraldamise ja kasutusega kaasnevad kulud – kinnisvarakeskkonna kulud,
- pakkuda raamistikku ruumi kasutamise seotud kulude kuluarvestuseks,
- anda alused kulude mõõtmiseks, võrdlemiseks ja võrdlusanalüüsiks (*benchmarking*),
- teha kulud võrreldavaks sõltumata sellest, kes kinnisvara omab,
- aidata teha paremaid otsuseid kulude juhtimiseks muutavas keskkonnas,
- toetada erialast kommunikatsiooni.

Kulunorm on aluseks kinnisvarakeskkonna kuluandmete kogumisel, analüüsil ja otsuste langetamisel. Kulunormi rakendamise seisukohast ei oma tähtsust, kas tegemist on omandis oleva pinnaga või rendipinnaga. Kulunorm kohandub kõigile riigivara valitsejatele ja on rakendatav enamike riigi poolt kasutatavate hoonete puhul, sh eriotstarbelised hooned.

Kulunorm on koostatud üldistatult ja on rakendatav kõikide riigi kasutuses olevate pindade kasutusotstarvetele ning loob eeldused kulude võrdlemiseks avalikus ja erasektoris. Kulunormi eesmärk ei ole asendada kuluarvestussüsteemi ega saavutada sellele seatavaid eesmärke. Soovituslikult võib organisatsiooni kuluarvestussüsteem kiirelt ja lihtsalt genereerida kuluinformatsiooni kulunormis esitatud kujul ja vormis. Kulunormi ei kohaldata teenuse osutajatele ja pakkujatele ning teistele asutustele, kes ei ole riigivara valitseja.

Kulunorm käsitleb järgnevat:

- kinnisvarakeskkonna kulud,
- kinnisvarakeskkonna kulude arvestus,
- kinnisvarakeskkonna kulude analüüsi üldised põhimõtted.

Teemast täieliku ülevaate saamine ja kulunormi rakendamine eeldavad tutvumist kõikide normidega. Nende normide eesmärk on järgmine:

- asukoha kvaliteedinormi eesmärk on määratleda hoone asukoha kvaliteediklassid ning pakkuda üheselt mõistetavat alust kvaliteediklassi leidmiseks, võrdlemiseks ja analüüsimiseks,
- hoone kvaliteedinormi eesmärk on määratleda ehitise kvaliteedi tasemed ning pakkuda üheselt mõistetavat alust ehitise kvaliteedi määramiseks, võrdlemiseks ja analüüsimiseks,
- kinnisvarakeskkonna teenuse kvaliteedinormi eesmärk on määratleda hoonete teenuste kvaliteedi tasemed ning pakkuda üheselt mõistetavat alust teenuste kvaliteedi määramiseks, võrdlemiseks ja analüüsimiseks,
- pinnanormi eesmärk on luua ühtsed ja läbipaistvad alused, millele tuginedes täpselt mõõta, võrrelda ja analüüsida ruumikasutust.

2. KULUNORMI VAJALIKKUS

Kulunormi vajalikkus on seotud eelkõige kinnisvarakeskkonna juhtimist puudutavate otsuste langetamisega. Kulunormi vajalikkus ei tulene mitte niivõrd sellest, et kulude üle ei ole seni arvetust peetud, kuivõrd sellest, et seda on tehtud erinevatel alustel ja sellest tulenevalt on puudunud vajalik läbipaistvus. Seeläbi on analüüsi tegemine olnud keerukas ja tulemused ebausaldusväärsed.

Kulunormi vajalikkus ei seisne mitte niivõrd täpsete arvandmete esitamises, kuivõrd aluse loomises selleks, et kinnisvarakeskkonna kulud muutuksid mõõdetavaks ja võrreldavaks. Kulunorm annab aluse nii kinnisvarasektori üldistavaks analüüsiks kui võimaldab teha paremaid otsuseid ka siis, kui küsimuseks on üksikobjektid. Kulunorm loob läbi analüüsi võimaluse kulude optimeerimiseks ja kokkuhoiduks. Läbi selgete aluste ja tegelikkust kajastavate andmete on võimalik teha põhjendatud otsuseid.

Rahandusministeeriumi tellimusel viis Riigi Kinnisvara AS aastatel 2008-2009 läbi riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri. Mahukal tööol oli mitmeid detailsemaid eesmärke, kuid kulunormi kontekstis väärib märkimist, et töö kokkuvõttes toodi kriitiliselt esile mh seda, et riigiasutused ei teadvusta kõiki kinnisvaraga seotud kulutusi.

Sama inventuuri kokkuvõttes esitatakse olulised puudused riigile kuuluvate hoonete kinnisvarakorrashoiu kulude info osas:

- kulud ei ole adekvaatsed - inventuuri käigus saadud andmed ei anna inventeerijate arvamuse kohaselt adekvaatset pilti riigiasutuste kinnisvara korrashoiu kuludest;
- andmed ei ole võrreldavad - ei ole võimalik võrrelda omavahel riigiasutuste endi kulusid. Samuti ei ole võrreldavad riigiasutuste, RKASi ja erasektori kulud;
- puudujäägid arvestuses - arvestus toimub vaid finantsarvestuse tasemel, mis piirdub raamatupidamise ja eelarve artiklite kasutamisega, väga tihti objektiti eraldi kulutusi ei kajastata. See ei võimalda saada terviklikku pilti hoonetega seotud kulutustest.

Olemasoleva süsteemi suuremad puudused ei ole seotud mitte tegevuskuludega, vaid pigem sellega, et kapitalikulude osas puudub ühtne arusaam ja seeläbi puudub võimalus teha adekvaatseid kinnisvarakeskkonna juhtimist puudutavaid otsuseid. Kulunorm käsitleb kinnisvarakeskkonna kulusid,

sh kapitalikulud, komplekselt ja seeläbi aitab üle saada väärarusaamast, justkui kinnisvaraga seonduvad kulud piirduksid tegevuskuludega.

3. KINNISVARAKESKKOND JA KINNISVARAKESKKONNA KULUD

3.1 Kinnisvarakeskkond

Kinnisvara (*real property, immovable property, real estate*)¹ on üldmõiste, mis ei järgi täpselt tsiviilõiguslikku regulatsiooni. Kulunormi (edaspidi normi) tähenduses mõistetakse kinnisvara all riigi omandis olevat või riigi poolt lepingu alusel kasutatavat kinnisvara või selle osa.

Kinnisvarakeskkond² (*real estate facility*, tihti peale ka *facility*)³ on võrreldes kinnisvaraga laiem käsitlus, kinnisvarakeskkonna üheks osaks on alati kinnisvara, kuid sellele võib lisanduda varasid, millel puudub otsene seos konkreetse kinnisvaraga (näiteks IT-keskkond (*IT-facility*), telekommunikatsioonikeskkond (*telecommunication facility*) jne). Kõigi nende keskkondade puhul on tegemist teatatava töökeskkonnaga ja seetõttu saab neid üldisemalt defineerida kui organisatsiooni tegevust toetavat vara (EVS-EN 15221-1). Antud määratlus hõlmab erinevaid varakeskkondi, mh kinnisvarakeskkonda.

Kinnisvarakeskkond normi tähenduses on kinnisvarast ning muudest varadest ja teenustest koosnev keskkond, mille eesmärgiks on organisatsiooni põhitegevuse võimaldamine ja toetamine viisil, mis muudab selle võimalikult tulemuslikuks.

Kinnisvarakeskkonna kulude arvestus toimub kasutusüksuste kaupa.

3.2 Kasutusüksus

Kasutusüksus normi tähenduses on riigi omandis olev või lepingu alusel kasutatav kinnisvara või selle osa, mille kohta on kasutusest tulenevalt otstarbekas pidada eraldi arvestust ja mida juhitakse ühtse tervikuna ühe organisatsiooni või selle allüksuse poolt.

Kasutusüksused moodustatakse võimalusel hoonete kaupa, kuid kasutuse eripära silmas pidades võib tegemist olla hoone osaga (näiteks korteriomand, mis paikneb hoones, kus on erinevatele omanikele kuuluvaid korteriomandeid) või mitme sarnase hoonega (näiteks koolikompleks vms). Kasutusüksuseks võib olla ka ehitisteta maatükk või maatükk, millel paikneb üks või mitu rajatist.

Kui kinnisasja oluliste osade hulka kuulub mitu hoonet või hoone siseselt on tegemist eristatavate osadega, siis otsustatakse vastavalt juhtimisele, kas tegemist on ühe või mitme kasutusüksusega. Näiteks võib osutada vajalikuks eristada omakasutuses olevat, teise isiku kasutusse antud ja vakantset kasutusüksust. Kui moodustatakse mitu kasutusüksust, siis jaotatakse maa erinevate kasutusüksuste vahel kooskõlas hoonete kasutuse ja teenindamiseks vajaliku maa suurusega. Ühe kinnisasja piires mitme kasutusüksuse moodustamist tuleb põhjalikult kaaluda. Suurema arvu hoonete olemasolul ei ole otstarbekas moodustada eraldi kasutusüksust hoonete baasil, mille kinnisvarakeskkonna kulud on ebaolulised. Üldjuhul ei ole otstarbekas jälgida kulusid kasutusüksustel, mille hoone pind on alla 250 SNPm². Ebaoluliseks peetakse üldjuhul kulusid, mis moodustavad alla 5% kogukuludest, erandid võivad olla seotud väga suurte objektidega.

¹ Inglisekeelsed terminid siin ja edaspidi ei ole üks-ühesed vasted eestikeelsetele terminitele. Eestikeelsete terminite järel sulgudes on esitatud on termineid, mis inglise keeles on sarnase tähendusega.

² Eestikeelne terminoloogia on selles valdkonnas puudulik. Seetõttu on paljud eestikeelsed vasted välja pakutud hetke teadmiste tuginedes ja ei pretendeeri sellele, et need täpselt sellisel kujul võiksid eesti keeles ka juurduda.

³ Sõnal „*facility*“ on inglise keeles väga erinevaid tähendusi. Teatud kontekstis mõistetakse selle all kinnisvarakeskkonda (*real estate facility*), kuid see ei pruugi olla nii.

NÄIDE Kui tegemist on koolikompleksiga, mis koosneb erinevatest hoonetest (lisaks õppehoonele on muid hooneid), siis tavaliselt käsitletakse sellist kompleksi kui ühtset kasutusüksust. Seda võib teha ka juhul, kui koolikompleks koosneb erinevatest kinnisasjadest⁴. See eeldab siiski, et kogu kompleks allub ühtsele juhtimisele ja on sama organisatsiooni kasutuses.

Kui tegemist on eraldi paikneva kinnisasjaga, siis moodustatakse sellest eraldi kasutusüksus vaatamata sellele, kui suur on objekt ja selle kinnisvarakeskkonna kulu.

Kui kasutusüksuseks on korteriomand või korterihoonestusõigus, siis arvestuse aluseks on hoone reaalosa ning proportsionaalne osa maast ja ühises kasutuses olevatest ruumidest.

Kui kasutusüksuseks on kinnisasja mõtteline osa, siis on arvestuse aluseks mõtteline osa hoonest ja sellele vastav proportsionaalne osa maast. Rendile antud pind on alati eraldiseisev kasutusüksus.

3.3 Kinnisvarakeskkonna kulud ja selle komponendid

Kinnisvarakeskkonna kulud (*real estate facility costs, facility costs, total occupancy costs*) on selle loomise ja kasutamise kulud. Kuna kinnisvarakeskkond on võrreldes kinnisvaraga laiem käsitlus, siis hõlmavad ka kinnisvarakeskkonna kulud lisaks otseselt kinnisvara loomise ja kasutuse kuludele neid kulusid, mille seos kinnisvaraga on kaudsem (näiteks mööbel, teatavat liiki transpordikulud, mis on seotud kinnisvara kasutusega jms).

Normis eristatakse vara omamist (vara võib olla osaliselt või täielikult omakasutuses ning osaliselt või täielikult rendile antud) ja rendile võtmist (vara kuulub kellelegi teisele). Rendile võtmise korral võib vara olla antud omakorda kellelegi allrendile. Allrendist ja vara võõrandamisest saadav tulu ei vähenda kasutusüksuse kinnisvarakeskkonna kulusid, st kinnisvarakeskkonna kulusid ja tulusid käsitletakse eraldi (vt ka tabel jaotises 8.1).

Kinnisvarakeskkonna kulud koosnevad järgmistest komponentidest:

- aastale taandatud investeeritud kapitali kulususe komponent, edaspidi investeeritud kapitali kulusus (*annualised capital costs, interest*⁵),
- aastaste tegevuskulude (jooksvate kasutuskulude) komponent, edaspidi tegevuskulud (*annual operating expenses- OpEx*),
- aastale taandatud amortisatsioonikulude (jooksvate kapitalikulude) komponent, edaspidi amortisatsioonikulud (*annualised capital expenses, annualised capital expenditure-CapEx*).

Investeeritud kapitali kulusus väljendab omanikutulu kinnisvarasse investeeritud kapitalilt, mis on oma olemuselt omaniku nõutav tootlus investeeritud kapitalilt. Investeeritud kapitali kulusus korvab kulusid, mis on seotud investeerimisega antud kinnisvarasse alternatiivsete investeerimisvõimaluste asemel.

Tegevuskulud on kinnisvarakeskkonna kasutamise ja korrashoiuga seonduvad perioodilised kulud. Tegevuskuludeks on kõik kinnisvarakeskkonna majandusaasta kulud, mida ei kapitaliseerita.

Amortisatsioonikulud peegeldavad varast saadava majandusliku kasu jagunemist vara kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonikuludena käsitletakse kulusid, mis on vajalikud põhivahendite asendamiseks ja remondiks.

⁴ Siin esitatud käsitlus ei ühti riigi kinnisvararegistris loodud tehnilise lahendusega. Registris ei või üks kasutusüksus olla suurem kui kinnistu, seetõttu on registris loodud täiendav mõiste „kinnisvara juhtimisüksus“, mis võib hõlmata mitmel erineval kinnistul paiknevad kasutusüksusi.

⁵ Inglisekeelsed terminid *annualised capital costs* ja *interest* tähistavad olemuslikult sama asja erinevatest vaatenurkadest. Kui esimene neist tähendab aastale taandatud investeeritud kapitali kulususega, siis teise puhul on tegemist omanikutuluga, mille kaudu on investeeritud kapitali kulusust selgitatud ka eestikeelses määratluses.

Tulenevalt komponentide olemusest käsitletakse investeeritud kapitali kulususe ja amortisatsioonikulude komponente üheskoos kui kinnisvarakeskkonna kapitalikulusid.⁶

3.4 Kinnisvarakeskkonna kulu liigid

Käesolevas normis rühmitatakse kinnisvarakeskkonna kulud järgmisteks kululiikideks:

- kinnisvara valduskulud- A (*property occupation costs*),
- kinnisvara kohanduskulud- B (*adaptation and equipment costs*),
- hoone toimimiskulud- C (*building operation costs*),
- tugiteenuste kulud- D (*business support costs*),
- kinnisvara juhtimiskulud- E (*property management costs*),
- IT- ja kommunikatsioonikulud- F (*information technology and communication costs*).

3.5 Kinnisvarakeskkonna kulude arvestuse põhimõtted

Kinnisvarakeskkonna kulude puhul ei käsitleta eraldi võõrfinantseerimise kulusid. Võõrfinantseerimise kulud on osa kinnisvarakeskkonna kapitalikuludest. Võõrfinantseerimise kulud sisalduvad nii rendiväärtuses, mõttelises rendis kui ka lepingulises rendis. Rendi kajastamist käsitleb täpsemalt jaotis 4.

Kinnisvarakeskkonna kulude leidmisel on oluline, et kulud on arvestatud tekkepõhiselt ja hõlmaksid tervet majandusaastat. Kulud tuleb kajastada eraldi vastavalt kulugrupile kinnisvarakeskkonna kulude struktuuris välistades seejuures ühe kulu kajastamist samaaegselt mitmes kulugrupis.

Kulude arvestusel lähtutakse käibemaksuta summadest. Iga summa puhul esitatakse eraldi lisanduva käibemaksu suurus,

4. INVESTEERITUD KAPITALI KULUSUSE KAJASTAMINE⁷

4.1. Investeeritud kapitali kulususe arvestamise põhimõtted

Investeeritud kapitali kulususe arvestus põhineb rendiväärtusel, mõttelisel või lepingulisel rendil. Viimane leiab kasutust rendile võetud varade puhul. Omandis olevate varade kajastamisel on üldine põhimõte, et rendiväärtust tuleb eelistada mõttelisele rendile ja mõttelise rendi rakendamisel tuleb turuväärtusel põhinevat näitajat eelistada bilansilisel maksumusel põhinevale näitajale, ei saa seda siiski absolutiseerida. Tuleb silmas pidada, et erinevatel meetoditel leitud investeeritud kapitali kulusus ei pruugi tagada otsest võrreldavust ehk siis teisipidi otsene võrreldavus on tagatud üksnes siis, kui on rakendatud sama meetodit. Eriotstarbeliste varade puhul on ainsaks võimaluseks tuginemine bilansilisele maksumusele. Üldotstarbeliste varade puhul on võimalik rakendada ka muid meetodeid. Valiku tegemisel tuleb kaaluda, millised on hilisema analüüsi vajadused. Kui soovitakse tagada võimalikult ulatusliku analüüsi tegemise võimalused, siis tuleks üldotstarbeliste varade osas rakendada investeeritud kapitali kulususe leidmisel erinevaid (vähemalt ühte turupõhist meetodit ja bilansilisel maksumuse põhinevat meetodit) samaaegselt.

⁶ Kinnisvarakeskkonna kapitalikulude puhul võib analoogia põhjal kinnisvara ja kinnisvarakeskkonna mõistete vahel eristada ka kinnisvara kapitalikulusid. Viimased iseloomustavad kapitalikulusid, kui objekti näol on tegemist kinnisvaraga, mitte kinnisvarakeskkonna kui tervikuga.

⁷ Käesolevas jaotises käsitletakse ka lepingulist renti, mis olenevalt olukorrast võib olla investeeritud kapitali kulusus või tegevuskulu.

4.2. Rent ja rendianalüüsi alused

Rent (*lease*) on majandusliku sisuga üldmõiste vara kasutussuhete reguleerimiseks. Rendisuhete aluseks võib olla võlaõiguslik (nt rendi või üüri puhul) või asjaõiguslik leping (nt kasutusvalduse puhul) leping.

Renditasu ehk rent (*rent*, edaspidi rent) on summa, mida makstakse vara kasutamise eest. Lepinguline rent⁸ ehk lepinguline renditasu (*contract rent*, edaspidi lepinguline rent) on renditasu, mis on lepingus sätestatud. Rendianalüüs põhineb konkreetse lepingulise rendi võrdlusel turendiga (vt jaotis 4.2. Rendiväärtuse leidmine).

Rendianalüüsi teostamisel on oluline mõista, milline on kulude jaotus omaniku (rendileandja) ja rentniku vahel. Vastavalt sellele jagunevad rendid järgmiselt:

- täielik (absoluutne) puhasrent (täielik netorent) (*bondable lease, absolute triple net lease, true triple net lease*, mõnikord kasutatakse *lease* asemel inglise keeles ka sõna *rent*);
- puhasrent III (netorent III) (*triple net lease, triple net rent*);
- puhasrent II (netorent II) (*double net lease, double net rent*);
- puhasrent I (netorent I);
- kogurent (brutorent) ehk kompleksteenuse.

Täieliku puhasrendi puhul kannab rentnik kõik kulud lisaks lepingulisele rendile, kogurendi puhul sisaldab lepinguline rent lisaks täielikule puhasrendile kõiki muid kinnisvarakeskkonna kulusid. Rendile võtmise kontekstis käsitletakse normis kogurenti kompleksteenuse maksumusena. Puhasrent III, II ja I⁹ puhul on tegevus- ja amortisatsioonikulude kandmine rentniku ja omaniku vahel jaotatud. Järgnevalt on esitatud kulude jaotuse põhimõtteline skeem¹⁰:

	A1a Rendiväärtus	C3-C6, C9 Hooldus ja remont	E1 Kinnisvara juhtimiskulud; C10ab, C11 Väline heakord; C13 Vesi- ja kanalisatsioon	C14 Energia	C10cde Siseruumide heakord; D Tugiteenuste kulud; F IT- ja kommunikatsioonikulud
Täielik puhasrent	jah	ei	ei	ei	ei
Puhasrent III	jah	jah	ei	ei	ei
Puhasrent II	jah	jah	jah	ei	ei
Puhasrent I	jah	jah	jah	jah	ei
Kogurent	jah	jah	jah	jah	jah

Tulenevalt sellest, kas kinnisvara omatakse või see on rendile võetud, leitakse investeeritud kapitali kulusus erineval moel.

Kui tegemist on omamisega, siis kajastatakse renti läbi turu ja kasutajate ootusi peegeldavate järgmiste näitajate kaudu¹¹:

- rendiväärtus¹² (*estimated rental value*), mida kajastatakse turendi kaudu.
- mõtteline rent (*notional rent*), mida kajastatakse kinnisvara väärtuse kaudu.

⁸ Sarnase tähendusega on ka mõiste makstud rent (*rent paid*).

⁹ Puhasrent I, II ja III puhul esineb erinevatele allikatele tuginedes erinevat jaotust. Kuna normi kontekstis on oluline täieliku puhasrendi leidmine ja kogurendi eristamine, siis kulude jaotust antud kontekstis täpsemalt käsitletud ei ole.

¹⁰ Skeemil on esitatud olulisemad ja tüüpilisemad kulud, tegemist ei ole ammendava loeteluga.

¹¹ Kõik näitajad iseloomustavad aastast perioodi.

¹² Rendiväärtus selles kontekstis vastab turendile (*market rent*). Rendiväärtusena (*rental value*) võib üldisemalt mõista igasugust aastast lepingulist renti olenemata sellest, milline on selle seos turuga. Normis peetakse silmas, et tegemist on turupõhise rendiga.

Nii rendiväärtus kui mõtteline rent normi tähenduses on arvestuslikku laadi ja neid ei tohi segamini ajada lepingulise rendiga, mis põhineb konkreetsetel rendisuhtel.

Kui tegemist on rendile võtmisega, siis kajastatakse renti lepingulise rendi¹³ kaudu. Lepingulises rendis võivad sisalduda lisaks investeeritud kapitali kulususele ka muud kulud.

4.3. Rendiväärtuse leidmine

Rendiväärtus on aastane finantstulu renditava kinnisvara kasutamise õiguse eest. Rendiväärtus on aastane rent, mida kasutusüksus kõige tõenäolisemalt vabal turul teeniks. See on leitav võrreldavate objektide tasutud ja küsitud rentide ehk turentide analüüsimise kaudu. Rendiväärtuse näol on tegemist täieliku puhasrendiga, mille leidmisel arvatakse võrreldavate objektide lepingulistest rentidest maha kõik rendis sisalduvad tegevus- ja amortisatsioonikulud, mida rendileandja peab kandma talle makstava lepingulise rendi arvelt.

Rendiväärtuse leidmine on võimalik, kui tegemist on kinnisvaraga, millega sarnaste objektidega turul vabalt kaubeldakse. Lisaks eeldab rendiväärtuse leidmine aktiivse turu toimimist ja piisava võrdlusinfo olemasolu. Rendiväärtust hinnatakse kutseliste (kutseseaduse tähenduses) hindajate poolt. Rendiväärtuse hindamisel on soovituslik kasutada RICS-i metoodilist materjali *The Analysis of Commercial Lease Transactions Valuation Information Paper No. 8. RICS, 2006*.

4.4. Mõttelise rendi leidmine

Mõtteline rent väljendab investeeritud kapitali kulusust, mida arvutatakse kinnisvara väärtuse ja kapitali kaalutud keskmise hinna korrutisena.

Mõtteline rent leitakse järgmise valemi abil:

$$M = V \times K,$$

kus

V- kinnisvara väärtus,

K- kapitali kaalutud keskmine kulususe määr¹⁴.

Kinnisvara väärtusena käsitletakse turuväärtust või bilansilist maksumust (maa koos ehitistega)¹⁵ majandusaasta lõpu bilansikuupäeva seisuga.

Kui on teada või on võimalik määrata turuväärtust, siis kasutatakse mõttelise rendi arvutamiseks turuväärtust. Tuleb silmas pidada, et turuväärtus on leitav üksnes üldotstarbelisele kinnisvarale. Bilansilise maksumuse kasutamisel tuleb arvestada, et mõtteline rent kajastab investeeritud kapitali kulusust adekvaatselt vaid juhul, kui bilansiline maksumus on kooskõlas ehitise ja selle erinevate elementide kasuliku elueaga (vt täpsemat selgitust jaotises 6) ja kinnisvara- ja ehitusturul toimuvaga. Tuleb teadvustada, et tulenevalt finantsaruandluse konservatiivsuse põhimõttest on ka bilansiline

¹³ IPD Cost Code käsitleb sama näitajat kui makstud renti (*rent paid*), mida kajastatakse läbi puhasrendi (*net rent*).

¹⁴ Kapitali kaalutud keskmise kulususe määra väljendab riigi hoonestatud kinnisvara rahastamismudelite uuringu lõpparuandes toodud diskontomäär, riigi laenukapitali hind, mis pikaajalises perspektiivis on 5,1% kuni 5,2% ehk keskmiselt 5,15% aastas. Tuleb siiski silmas pidada, et kapitali kaalutud keskmine kulususe määr on ajas muutuv suurus.

¹⁵ Vt ka lisa 3 ja 4.

maksumus kajastatud konservatiivselt, mistõttu on selliselt leitud mõtteline rent pigem madalam kui tegelikud investeeritud kapitali kulusus. Niisuguses olukorras ei kata investeeritud kapitali kulusus tegelikult tehtud kulutusi.

Majandusaasta jooksul kantud kapitaliseeritavaid kulusid kajastatakse raamatupidamises läbi hoone soetusmaksumuse või eraldi varaobjektina. Normi rakendamisel lähtutakse investeeritud kapitali kulususe leidmisel mõttelise rendi kaudu bilansilist maksumusest majandusaasta lõpu bilansikuupäeva seisuga. Bilansilise maksumusena käsitletakse summat, mis koosneb järgmistest osadest:

- maa bilansiline maksumus (ei amortiseerita):
- põhivara bilansiline maksumus:
 - kui ehitist, selle erinevaid elemente ja muud põhivara ole eraldi kajastatud, siis on tegemist ehitise bilansilise maksumustega,
 - kui ehitise erinevaid elemente ja muud põhivara on eraldi kajastatud, siis on tegemist üksikuste elementide bilansiliste maksumuste summaga.

Mõttelist renti kasutatakse juhtudel, kui rendiväärtuse leidmine on komplitseeritud informatsiooni puudumise või selle saamise keerukuse tõttu, samuti juhtudel, kui rendiväärtuse leidmine ei ole omaniku jaoks oluline ja selle leidmist ei peeta seetõttu põhjendatuks. Aktiivsel turul ja ratsionaalselt käituva omaniku puhul on rendiväärtus ja mõtteline rent sarnased.

4.5. Lepingulise rendi kajastamine

Lepingulise rendi kajastamine on vajalik rendile võetud varade puhul.

Tagamaks võrreldavust rendiväärtuse ja mõttelise rendiga peab lepinguline rent vastama või olema võimalikult sarnane täielikule puhasrendile. Praktikast tähendab see seda, et kõik tegevus- ja amortisatsioonikulud, mis on rendiarvel eristatavad, tuleb esitada eraldi vastava kululiigi all.

Lepingulise rendina võib kajastada ilma kulusid lahutamata puhasrent I, II ja III tunnustele vastavaid kulusid (nende olemust käsitleb jaotis 4.1.). Kui tegemist on täisrendiga ja kulud ei ole komponentide kaupa eristatavad, siis kajastatakse seda kompleksteenuste maksumusena (vt jaotis 8.2).

5. TEGEVUSKULUDE KAJASTAMINE

5.1. Tegevuskulude kajastamise põhimõtted

Tegevuskulude arvestus toimub järgmiste põhimõtete alusel:

- arvestusperioodiks on majandusaasta;
- kõik finantsaruandluses kapitaliseeritavad kulud tuleb tegevuskuludest välja jätta;
- kui mingi kululiigi osas ei ole võimalik eraldi arvestust pidada, siis jaotatakse kulud kasutusüksuste vahel proportsionaalselt kasutusüksuse pinnakasutusele;
- tegevuskuludena ei käsitleta saadud tulusid (näiteks allrentnike poolt kaetud kulud);
- erakorralised kulud, mida ei kapitaliseerita (näiteks avariiremont), tuleb näidata tegelikus suuruses toimumise ajal;
- kulud, mis on kululiikide kaupa eristatavad, kajastatakse eraldi vastaval kulureal.

6. AMORTISATSIOONIKULUDE KAJASTAMINE

6.1. Amortisatsioonikulude kajastamise põhimõtted

Amortisatsioonikulude kajastamine toimub vastavalt riigi raamatupidamise üldeeskirjale, mille kohaselt materiaalse ja immateriaalse põhivara objektide soetusmaksumus amortiseeritakse üldjuhul kuluks

nende hinnangulise kasuliku eluea (*useful life*) jooksul. Ettepaneku amortisatsiooninormi kehtestamiseks teeb vara tundev spetsialist, lähtudes eeldatavast vara kasulikust elueast.

Kasuliku eluea all mõistetakse aastates väljendatavat aega, mille jooksul vara eeldatavalt kasutatakse. Kasuliku eluea leidmisel on oluline, et alusena ei kasutataks pelgalt vara füüsilistest näitajatest, vaid võetaks aluseks periood, mille jooksul see majanduse kontekstis võiks organisatsioonile kasulik olla. Sagedamini ostetavate uute varade amortisatsiooninormid on kehtestatud riigi raamatupidamiskohustustlase sise-eeskirjas normina.

Riigi raamatupidamise üldeeskiri võimaldab amortisatsiooninormi paindlikult kehtestada ja ümber vaadata arvestades vara iseärasusi ja tegelikku kulumist. Riigi raamatupidamiskohustlase amortisatsiooninormide piirmäärad on toodud lisas 1 ja IPD poolt soovitatavad amortisatsiooniperioodid lisas 2. Kasuliku eluea ja amortisatsiooninormide täpsemal määratlemisel lähtutakse sarnaste varade kasutuskogemusest. Kui organisatsiooni siseselt vajalik pädevus puudub, siis tuleb vastavate ettepanekute tegemiseks kasutada sõltumatu spetsialisti abi.

6.2. Amortisatsioonikulude jagunemine kasutusüksuste vahel

Kui mingi tehnosüsteemi, IT infrastruktuuri jms amortisatsiooniarvestus raamatupidamises on seotud mitme kasutusüksusega, tuleb hoolikalt kaalutleda, missuguse kasutusüksusega amortisatsioonikulusid seostada või milliste kasutusüksuste vahel see jaotada. Amortisatsioonikulude jaotamiseks kasutusüksuste vahel ei ole ühtset põhimõtet, iga juhtumit tuleb analüüsida eraldi. Oluline on, et amortisatsioonikulud oleks seotud selle kasutusüksusega, milles tehtud kulutused kõige enam väljenduvad.

6.3. Amortisatsioonikulude kajastamine konkreetset majandusaastal

Oluline on, et amortisatsioonikuludena käsitletak kõik amortisatsioonikulusid, st kajastada tuleb kõiki majandusaastat puudutavaid põhivahendite asendamiseks ja remondiks vajalikke kulusid.

7. KULUDE JAOTAMINE KOMPONENTIDE VAHEL

Käesoleva jaotise lõpus olevas tabelis on esitatud kinnisvarakeskkonna kulu komponentide jagunemise skeem vara omamisel ja rendile võtmisel, kusjuures viimasel juhul on eristatud ka kapitali- ja kasutusrenti. Erisused tulenevad eelkõige kinnisvara investeeritud kapitali kulususe käsitlest. Kasutusrendi korral investeeritud kapitali kulusus rentniku poolt vaadatuna puudub, kuna lepingulist renti käsitletakse tegevuskuludena.

Oluline on vahet teha investeeritud kapitali kulususel ja amortisatsioonikuludel. Kuigi teatud puhkudel leitakse mõlemad bilansilise maksumuse põhjal, on neil erinev olemus. Iga investearingu eesmärgiks on lisaks kulutatud summa tagasisaamisele täiendava tulu teenimine. Kui amortisatsioonikulude summa kajastab kulutatud summa tagasiteenimist, siis investeeritud kapitali kulusus on „kompensatsioon“ selle eest, et raha on kulutatud sellel konkreetset eesmärgil ja seda ei ole võimalik samal ajal kusagile mujale investearida. Sellest tulenevalt käsitletakse paralleelselt nii amortisatsioonikulusid kui investearitud kapitali kulusust, tegemist ei ole seejuures mitte samade kulude topelt kajastamisega, vaid kulude erinevate komponentidega (vt ka lisa 4).

	Komponendi määratlus	Kajastamine omamisel	Kajastamine rendile võtmisel		Kommentaariid
			Kapitalirent	Kasutusrent	
Investeeritud kapitali kulusus	Omanikutulu kinnisvarasse investeeritud kapitalilt, so omaniku nõutav tootlus investeeritud kapitalilt (arvestab nii omakapitali nõutavat tootlust kui laenukapitali hinda)	Kajastatakse vastavalt vara olemusele, kusjuures eelistada tuleb rendiväärtust mõttelisele rendile ning viimase rakendamisel turuväärtust bilansilisele maksumusele	Lepinguline rent	-	Kui lepinguline rent vastab puhasrendi I, II või III tunnustele, siis sisaldub seal lisaks investeeritud kapitali kulususele ka tegevus- ja amortisatsioonikulud
Tegevuskulud	Kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seotud kulud, mida ei kapitaliseerita	Kajastatakse kinnisvarakeskkonna perioodikulud, sh nii teenusepakkujatelt ostetavate teenuste kulud kui ka ise teostatavate tegevuste kulud		Lepinguline rent	
Amortisatsioonikulud (jooksvad kapitalikulud)	Kulud, mis on vajalikud põhivahendite asendamiseks ja remondiks	Kajastatakse kõik majandusaastale taandatud kapitaliseeritavad kulud ehk amortisatsioonikulude summaga			

8. KINNISVARAKESKKONNA KULUDE LIIGID

8.1. Jagunemine kinnisvarakeskkonna kapitalikulude ja tegevuskulude vahel

Kasutusüksuse kinnisvarakeskkonna kulude summa võrdub kõikide tegevus- ja kapitalikulude liikide summaga. Kinnisvarakeskkonna kulude struktuur tegevus- ja kapitalikulude lõikes on toodud alljärgnevas tabelis. Võrdlemaks kinnisvarakeskkonna kulude katmist allrendiga, tuleb allrendist saadud tulu struktureerida sarnaselt kinnisvarakeskkonna kulu arvestamise struktuuriga nagu tabelis on esitatud. Tähis R kululiikide järel alaindeksina tähistab seda, et tegemist on allrendiga.

Kulu liik	Tegevuskulud (X)	Kinnisvarakeskkonna kapitalikulud (Y)	Kokku kinnisvarakeskkonna kulud	Tulu allrendist (R) ja vara võõrandamisest
A Kinnisvara valduskulud	AX Lepinguline rent	AY Rendiväärtus või mõtteline rent kui investeeritud kapitali kulusus	AX+AY	$AX_R + AY_R$
B Kinnisvara kohanduskulud	BX Kohanduse tegevuskulud	BY Kohandusremondi, sisseseade ja mööbli amortisatsioonikulud	BX+BY	$BX_R + BY_R$
C Hoone toimimiskulud	CX Hoone tegevuskulud	CY Remondi ja sisseseade amortisatsioonikulud	CX+CY	$CX_R + CY_R$
D Tugiteenuste kulud	DX Tugiteenuste tegevuskulud	DY Tugiteenuste osutamiseks vajalike seadmete ja sisseseade amortisatsioonikulud	DX+DY	$DX_R + DY_R$
E Juhtimiskulud	EX Juhtimispersonalikulud	EY Infosüsteemide jms amortisatsioonikulud	EX+EY	$EX_R + EY_R$
F IT- ja kommunikatsioonikulud	EX IT- ja kommunikatsiooni tegevuskulud	EY Tegevuseks vajaliku tehnika/seadmete amortisatsioonikulud	FX+FY	$FX_R + FY_R$
Kokku	$TX = AX + BX + CX + DX + EX + FX$	$TY = AY + BY + CY + DY + EY + FY$	TX+TY	$TX_R + TY_R$

Kui kasutusüksuse kinnisvarakeskkonna kulude struktuuris mõni kulu piina liigi iseärasustest tulenevalt puudub, siis seda kululiiki ei arvestata.

8.2. Kinnisvara valduskulud

Kulu nimetus ja tähis	Määratlus
A1 Rent	<p><u>Omamine</u></p> <p>Omandis olevate kasutusüksuste korral kasutatakse variante A1a või A1b.</p> <p>A1a Omandis oleva kasutusüksuse aastane rendiväärtus, mis väljendab omaniku investeeritud kapitali kulusust. Rendiväärtust hinnatakse kinnisvaraturgu tundvate spetsialistide (kutseliste vara hindajate) poolt.</p> <p>A1b Omandis oleva kasutusüksuste mõtteline rent, mis väljendab omaniku investeeritud kapitali kulusust. Omaniku investeeritud kapitali kulusust arvutatakse kinnisvara väärtuse ja kapitali kaalutud keskmise hinna korrutisena.</p> <p><u>Rendile võtmine</u></p> <p>A1c Rendile võetud kinnisvara (kasutusüksuse) aastane lepinguline rent, mida tasutakse pinna kasutamise eest rendileandjale.</p> <p>Kulud, mis on rendiarvel kululiikide kaupa eristatavad (esitatud arvel eraldi ridadel koos kulu suurusega), kajastatakse eraldi vastavalt kulu liigile.</p>
A2 Kompleksteenuste maksumus	<p>Kompleksteenuste maksumusena võib kulusid käsitleda üksnes rendile võetud kasutusüksuse korral. Rendile võetud kasutusüksuse aastase kompleksteenuste maksumuse all mõistetakse tasu teenuste paketi eest, mida ei ole võimalik komponentideks lahutatult kanda teistesse kuludesse. Kompleksteenuste maksumust esitatakse üksnes nende kasutusüksuste kohta, mida kasutatakse aastas rohkem kui ühe kuu jooksul. Kompleksteenuse tüüpiliseks näiteks on bürooteenus, mis lisaks pinna rendile võib sisaldada mööbli, kontoritehnika jms renti.</p>
A3 Soetamise, loobumise ja kolimise kulud	<p>Aastased maksud, lõivud, tasud, mis on seotud kinnisvara soetamise ja müügiga ning kolimisega.</p> <p>Siia ei kuulu maakleriteenuste kulud, A4 ja E1 kantavad kulud.</p>
A4 Kinnisvaraga seotud riiklikud ja kohalikud maksud	Aastane maamaks.
A5 Parkimise kulud	Aastane kulu parkla kasutamise eest või parkimise korraldamise õiguse eest, kui need tasud ei ole kajastatud teistes tegevuskuludes.
A6 Lisapindade kulud	Aastane lisapindade (spordisaalid, ladustamise, hoiustamise, vaba aja veetmise kohad jms, mis on hoonega seotud) rent ja kõrvalkulud, mis tasutakse eraldi ning ei ole kajastatud teiste kululiikide all.
A7 Ajutise kasutusega pinna kulud	Aastane ajutise kasutusega pinna rent ja kõrvalkulud. Kasutusaeg alla 1 kuu või perioodiliselt lühiajaliselt (näiteks igal kolmapäeval). Ajutise kasutusega pinnad ei kuulu kasutusüksuse koosseisu, sellest tulenevalt neid vaadeldaksegi eraldi.
A8 Turundus- ja reklaamikulud	Aastased kasutusüksuse turundus- ja reklaamikulud, mis ei ole kajastatud teistes kuludes. Need kulud sisalduvad kuludes ainult siis, kui omaniku ja rentniku vahel on vastavasisuline kokkulepe.
A9 Muud kulud	Aastased kinnisvara kui terviku kulud, mida ei kajastada teistes kululiikides.

Kulu, mida antud kasutusüksuse puhul kinnisvara valduskuludes ei esine, antud kululiigis ei kajastata. Kui mõni kulu loetelust puudub, siis lisatakse see A9 koos kulu nimetusega.

8.3. Kinnisvara kohanduskulud

Kulu nimetus ja tähis	Määratlus
B1 Hoone kohanduskulud	<p>Aastased tegevus- ja amortisatsioonikulud põhitarindite ja tehnosüsteemide algse kasulikkuse tõstmiseks.</p> <p>Algset kasulikkust tõstetakse juhul kui kaasneb:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) hoone kasuliku eluea pikenemine, b) uus funktsionaalsus, c) uus kasutusotsarve, d) vastavus uute normidega. <p>Näiteks on kohanduskuludena käsitletavad kulutused õhukonditsioneeridele, kütteseadmetele ja nende paigaldusele, elektripaigaldusele, valgustuse parandamisele, seinte õgvendused, põrandakatted, seinte värvimine, katmine tapeediga jm kulud, mis tõstavad hoone algset kasulikkust.</p> <p>Kinnisvara kohanduskulud sisaldavad nii kohandusega seotud materjalide, seadmete, mööbli jms soetamismaksumust kui ka tööjõukulu või kogu teenusepaketi maksumust.</p> <p>Ei sisalda kulutusi hoone füüsiliseks laiendamiseks (kajastub A1 kaudu) ning taastusremondikulud, mis kajastatakse C3, C4, C5, C6 ja C9 juures. Kui tegemist on amortisatsioonikuludega, siis amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.</p>
	B1a Põhitarindite kohanduskulud
	B1b Tehnosüsteemide kohanduskulud
B2 Mööbel ja muu sisustus	<p>Aastased tegevus- ja amortisatsioonikulud mööblile ja muule sisustusele, mis kaasajastavad hoonet. Siia gruppi kuuluvad lauad, toolid, valgustid, pehme mööbel, kardinad, kunstiteosed jms. Mööbli ja sisustuse amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile. Rendisuhte korral lähtutakse mööbli ja muu sisustuse rendimaksest.</p>

Kinnisvara kohanduskulude näol on tegemist tehnoloogiaalasest arengust tulenevate hoone kaasajastamise (parendamise) kuludega, mis tõstavad hoone algset kasulikkust võrreldes tavapärase taastusremondi ja sisustuse uuendamisega.

Kinnisvara kohanduskulud sisaldavad nii kohandusega seotud materjalide, seadmete, mööbli jms soetamismaksumust kui ka tööjõukulu või kogu teenusepaketi maksumust.

Kuigi kohandustöid tehakse tavaliselt koos taastusremondiga, ei tohi neid samastada. Taastusremondikulud tehakse eesmärgiga säilitada algne kasulikkus. Näiteks tehnosüsteemi asendamine sama funktsionaalsusega tehnosüsteemiga, kulunud kohtade ja/või pragude siseviimistlus, põhitarindite asendamine, millega ei kaasne konstruktsiooni tugevuse, ruumiplaani, funktsiooni või hoone kasuliku eluea muutus. Kohanduskulud on seotud täiendavate kulutustega, kuid need kulutused on mõistlik kanda taastusremondi käigus, sest tulemuseks on hoone kaasajastamine. Kohanduskulude arvestamisel on mõnikord raske vahet teha, kas on tegemist taastusremondiga või kohandustöödega. Kohanduskulud võivad moodustada ka ainult osa remondikuludest. Sellisel juhul tuleb nõu küsida vastavalt spetsialistilt kulude jaotuse kohta. Kui ei suudeta vahet teha taastusremondil ja kohanduse vahel, kajastatakse kulud hoone kulude vastavas grupis, mis on seotud remondi või sisustusega.

Kinnisvara kohanduskuludena käsitletakse mh ise teostatavate tegevuste kulusid (personalikulud, materjalikulud).

8.4. Hoone toimimiskulud¹⁶

Kulu nimetus ja tähis	Määratlus
C1 Ühendatud teenuste maksumus	Aastane ühendatud teenuste maksumus on tasu teenuste paketi eest hoone ja krundi korrashoiuks (kululiik C), mida ei ole võimalik komponentideks lahutatult kanda teistesse toodud tegevuskulude liikidesse. Ühendatud teenuste maksumust tuleb eristada kompleksteenuste maksumusest. A2 oluliseks osaks on rent, C1 renti ei sisalda. Seadmete amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
C2 Kindlustus	Kinnisvara kindlustus, vara kindlustus ja muud varaga seotud aastased kindlustuskulud (va kasutaja kinnisvarakeskkonnaga mitte seotud vara kindlustus)
C3 Välisterritooriumi ja rajatiste hooldus ning remont	Aastased kulud krundi ja rajatiste (haljasalad, lillepeenrad kõnni- ja sõiduteed hoolduseks, piirded, parkimisplatsid jm) hooldamiseks ja remondiks. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile. Arvestatakse seadmete, materjalide ja tööjõukulu.
	C3a Plaaniline hooldus ja remont
	C3b Erakorraline hooldus ja remont
C4 Põhitarindite hooldus ja remont	Aastased kulud hoone tehnohoolduseks ja remondiks. Siia kuuluvad ehitise põhi- ja sisetarindite plaaniline ja erakorraline hooldus; hoone karkassi ja katusekonstruktsioonide plaaniline ja erakorraline remont; avatäidete, klaasfassaadide ja vaheseinte plaaniline ja erakorraline remont jms. Arvestatakse kulutusi seadmetele, materjalidele ja tööjõule. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
	C4a Plaaniline hooldus ja remont
	C4b Erakorraline hooldus ja remont
C5 Tehnosüsteemide hooldus ja remont	Aastased kulud hoone tehnosüsteemide tehnohoolduseks ja remondiks. Arvestatakse kulutusi seadmetele, materjalidele ja tööjõule. Seadmete amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
	C5a Keskkonnatehnika süsteemide plaaniline hooldus ja remont
	C5b Keskkonnatehnika süsteemide erakorraline hooldus ja remont
	C5c Elektripaigaldiste plaaniline hooldus ja remont
	C5d Elektripaigaldiste erakorraline hooldus ja remont
	C5e Eriseadmete ja süsteemide plaaniline hooldus ja remont
	C5f Eriseadmete ja süsteemide erakorraline hooldus ja remont
	C5g Muude tehnosüsteemide plaaniline hooldus ja remont
	C5h Muude tehnosüsteemide erakorraline hooldus ja remont
C6 Siseviimistluse hooldus ja remont	Aastased kulud sisemiste ja välimiste pinnakatete erakorraliseks ja plaaniliseks remondiks. Arvestatakse kulutusi seadmetele, materjalidele ja tööjõule. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood

¹⁶ Kui mingi teenus või teenuse osa ostetakse sisse, siis käsitletakse hoone toimimiskuluna teenuse maksumust.

	leitakse vastavalt kehtestatud normile.
	C6a Plaaniline hooldus ja remont
	C6b Erakorraline hooldus ja remont
C7 Kasutaja vajadusest tulenev hooldus ja remont, sh sisustus, mööbel ja furnituurid	Aastased kulud pinna, hoone sisemiseks kujunduseks, korrashoiuks ja parandamiseks. Siia kuuluvad kulud kasutaja vajadusest tulenevaks hoolduseks ja remondiks, regulaarseks ümberkujunduseks, mööblile ja sisseseadele, mis on kujundusega seotud, nende remondiks ja hoolduseks. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
C8 Sisemised kolimised	Aastased kulutused, mis on seotud pinna reorganiseerimisega hoone siseselt. Sisaldavad kõiki kulutusi, mis on seotud ümberkolimisega hoone siseselt, ei sisalda A3 kulusid.
C9 Pindade ennistamiskulud	Aastased kulutused pindade korrastamiseks peale rendisuhte lõppemist. Lülitatakse kuludesse tavaliselt reserv-, amortisatsiooni- või mõne muu fondi kaudu, mis on rentnike kanda.
C10 Heakord	Aastased kulutused krundi ning siseruumide heakorra tagamiseks. Arvestatakse seadmete, materjalide ja tööjõukulu. Heakorratöödel kasutatavate seadmete amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
	C10a Välisterritooriumi heakord
	C10b Hoone välispiirete heakord
	C10c Siseruumide heakord
	C10d Siseruumide eripuhastus
	C10e Kahjurite ja näriliste tõrje
C11 Jäätmekäitlus	Aastased kulud jäätmete kogumiseks ja äraveoks. Arvestatakse eriseadmete, materjalide ja tööjõukulu. Jäätmete kogumisega seotud vahendite amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
	C11a Olmejäätmete käitlus
	C11b Keskkonnale kahjulike jäätmete käitlus
	C11b Taaskasutatavate jäätmete käitlus
	C11c Biojäätmete käitlus
	C11d Muude jäätmete käitlus
C12 Siseruumide taimed ja kaunistused	Aastased kulud siseruumide taimede soetamiseks, kastmiseks, väetamiseks ja kaunistuste (üritusteks, jõuludeks jms) soetamiseks ning paigutamiseks. Arvestatakse materjali, tööjõu ja muid vajalikke kulutusi. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
C13 Vesi ja kanalisatsioon	Aastased veevarustuse ja kanalisatsiooni kulud. Tasu teenuse eest vastavalt tarbimisele.
	C13a Vesi ja kanalisatsioon tavatarbimiseks
	C13b Vesi ja kanalisatsioon eriseadmete tarbimiseks
C14 Energia	Aastased kulud energiale. Tasu tarbitud energia eest vastavalt tarbimisele.
	C14a Energia sisekliima tagamiseks
	C14b Energia sooja vee tagamiseks
	C14c Elekter tavatarbimiseks
	C14d Elekter eriseadmete tarbimiseks

	C14e Gaas tarbimiseks
C15 Muud hoone toimimiskulud	Muud hoone toimimiskulud

Nii plaanilise kui ka erakordse hoolduse ja remondi kulud liigitatakse hoone toimimiskulude alla juhul, kui nende kuludega ei kaasne hoone algse kasulikkuse tõstmist. Juhul kui kuludega tõstetakse hoone algset kasulikkust, liigitatakse kulu B1a või B1b alla.

Hoone algset kasulikkust ei tõsteta, kui sellega ei kaasne:

- a) kasuliku eluea pikenemine,
- b) uus funktsionaalsus,
- c) uus kasutusotsarve,
- d) vastavus uute normidega.

Vajadusel tuleb nõu küsida vastavalt spetsialistilt kulude jaotuse kohta.

Kulu, mida kasutusüksuse puhul ei esine, antud kululiigis ei kajastata. Kui mõni kulu esitatud loetelust puudub, kuid on antud kasutusüksuse seisukohalt oluline, siis lisatakse see C15-sse koos kulu nimetusega. Iga uue täiendava kulu kajastamisel on oluline, et välja oleks toodud nii tegevusega seotud kulud kui ka tegevusega seotud seadmete jms kulud.

Hoone toimimiskuludena käsitletakse mh ise teostatavate tegevuste kulusid (personalikulud, materjalikulud).

Kuna hoone toimimiskulude kõige detailsema tasandi alaliike (C14a, C14b jne) võib olla praktikas keerukas eristada, siis lihtsustamiseks võib kaaluda andmete kogumist hoone toimimiskulude liikide (näiteks C13, C14 jne) lõikes.

8.5. Tugiteenuste kulud¹⁷

Kulu nimetus ja tähis	Määratlus
D1 Toitlustus	Aastased kulud toitlustuse korraldamiseks. Arvestatakse kulutusi sisseseadele, eriseadmetele, sisustusele, materjalidele, tööjõule, mis on seotud toitlustamisega. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
	D1a Statsionaarne toitlustus
	D1b Tellitav toitlustusteenus (<i>catering</i>)
	D1c Toitlustus- ja joogiautomaadid
D2 Vastuvõtu ja avariidispetšeri teenus	Aastased kulud vastuvõtu ja avariidispetšeri teenuse osutamiseks. Arvestatakse kulutusi seadmetele, sisustusele, vormiriietusele, materjalidele, tööjõule ja muule, mis on seotud vastuvõtu ja avariidispetšeri teenusega. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
D3 Posti- ja kulleriteenus	Aastased kulud posti- ja kulleriteenuse osutamiseks. Arvestatakse kulutusi kulleriteenusele, posti kokkukorjamisele, jaotamisele, sorteerimisele sisustusele, seadmetele,

¹⁷ Kui mingi teenus või teenuse osa ostetakse sisse, siis käsitletakse tugiteenuse kuluna teenuse maksumust.

	materjalidele, tööjõule ja muule, mis on seotud hoonesisese postiteenusega. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatakse amortisatsiooniperiood leetakse vastavalt kehtestatud normile.
D4 Reprodutseerimisteenused	Aastased kulud reprodutseerimisteenuste (kopeerimine, printimine, helisalvestus jms) osutamiseks. Arvestatakse kulutusi seadmetele, sisustusele, materjalidele, tööjõule ja muule, mis on seotud reprodutseerimisteenuste osutamisega. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatakse amortisatsiooniperiood leetakse vastavalt kehtestatud normile.
D5 Transport	Aastased transpordikulud hoone juurde ja hoonest välja liikumiseks. Arvestatakse kulutusi transpordiskeemide koostamiseks, transpordi kasutamise subside, transpordivahenditele, materjalidele, tööjõule ja muule, mis on seotud transporditeenuse osutamisega. Transpordikulude hulka ei kuulu personali käsutuses olevate transpordivahendite kulu ega taksokulud.. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatakse amortisatsiooniperiood leetakse vastavalt kehtestatud normile.
D6 Arhiivindus	Aastased arhiivinduse kulud. Arvestatakse kulutusi seadmetele, sisustusele, materjalidele, tööjõule ja muule, mis on seotud arhiiviteenuse osutamisega. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatakse amortisatsiooniperiood leetakse vastavalt kehtestatud normile.
D7 Valveteenused	Aastased kulutused turvalisuse tagamiseks. Siia kuuluvat kulutused turvalisuse tagamise seadmetele, materjalidele ja tööjõule. Seadmete amortisatsiooniperiood vastavalt kehtestatud normile.
	D7a Mehitatud valveteenus
	D7b Tehniline valveteenus
	D7c Läbipääsu kontroll
	D7d Muud valveteenused
D8 Konfidentsiaalsete jäätmete käitlus	Aastased kulutused konfidentsiaalsete jäätmete käitlemiseks, mille hulka kuuluvad kulutused käitluse seadmetele, materjalidele ja tööjõule. Seadmete amortisatsiooniperiood leetakse vastavalt kehtestatud normile.
D9 Lippude heiskamise teenus	Aastased kulutused lippude heiskamiseks. Siia kuuluvad kulutused lippudele, nende korrashoiule ja tööjõule.
D10 Pesumajateenused	Aastased kulutused pesumajateenusele. Siia kuuluvad kulutused seadmetele, materjalidele ja tööjõule. Seadmete amortisatsiooniperiood leetakse vastavalt kehtestatud normile.
D11 Nõudepesuteenus	Aastased kulutused nõudepesuteenusele. Siia kuuluvad kulutused seadmetele, materjalidele ja tööjõule. Seadmete amortisatsiooniperiood leetakse vastavalt kehtestatud normile
D12 Muud tugiteenused	Muude tugiteenuste aastased kulud.

Tugiteenuste kuludes näidatakse ainult nende tugiteenuste kulud, mis on antud pinna jaoks tugiteenused. Kulu, mida antud kasutusüksuse puhul ei esine, antud kululiigis ei kajastata. Kui mõni tugiteenuse kulu puudub toodud struktuuris, siis lisatakse see D12 koos tugiteenuse nimetusega. Iga uue täiendava kulu kajastamisel on oluline, et välja oleks toodud nii tegevuskulud kui ka tegevusega seotud seadmete jms amortisatsioonikulud.

Tugiteenuste kuludena käsitletakse mh ise teostatavate tegevuste kulusid (personalikulud, materjalikulud).

Kuna tugiteenuste kulude eristamine võib olla praktikas keerukas, siis lihtsustamiseks võib kaaluda üksnes olulisemate alaliikide eristamist ning ülejäänud alaliikide esitamist koos muude tugiteenustega (D12).

8.6. Kinnisvara juhtimiskulud¹⁸

Kulu nimetus ja tähis	Määratlus
E1 Juhtimiskulud	Aastased kinnisvara juhtimisega seotud kulud, mille eesmärk on tagada kinnisvara jätkuv olemasolu, füüsiline, juriidiline ja majanduslik säilimine läbi kinnisvara kasutamisega seotud protsesside juhtimise ja nende kirjeldamise (dokumenteermise). Arvestatakse kulutusi tehnikale, seadmetele, materjalidele, tööjõule ja muule, mis on seotud juhtimisega. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
	E1a Kinnisvara üldjuhtimine (strateegiline planeerimine, aruandlus, hindamised, ülevõtmised, lepingute sõlmised jm üldjuhtimise valdkonnad, mis on seotud kinnisvara kui tervikuga)
	E1b Operatiivne juhtimine (gruppides B, C ja D loetletud tegevuste juhtimine)
	E1c Muude valdkondade juhtimine (kvaliteet, informatsioon, keskkond)

Kulu, mida antud kasutusüksuse puhul kinnisvara juhtimiskuludes ei esine, antud kululiigis ei kajastata.

Kinnisvara juhtimiskuludena käsitletakse mh ise teostatavate tegevuste kulusid (personalikulud, materjalikulud).

Kuna kinnisvara juhtimiskulude alaliike võib olla praktikas keerukas eristada, siis lihtsustamiseks võib kaaluda andmete kogumist ilma alaliike eristamata.

8.7. IT- ja kommunikatsioonikulud¹⁹

Kulu nimetus ja tähis	Määratlus
F1 IT	Aastased kulutused IT infrastruktuuri loomiseks, hoolduseks, vajalikele seadmele, riist- ja tarkvarale, sisustusele, materjalidele, tööjõule ja muule, mis on seotud informatsioonitehnoloogiaga toimimisega. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.
	E2a Infrastruktuur
	E2b Riistvara

¹⁸ Kui mingi juhtimisteenus või teenuse osa ostetakse sisse, siis käsitletakse kinnisvara juhtimiskuluna teenuse maksumust.

¹⁹ Kui mingi IT- või kommunikatsiooniteenus või teenuse osa ostetakse sisse, siis käsitletakse kinnisvara IT- ja kommunikatsioonikuluna vastava teenuse maksumust.

	E2c Tarkvara
F2 Kommunikatsioon	Aastase kulutused kommunikatsioonile. Arvesse võetakse kulutusi kaabel-TVle, telefonisidele ja muudele kommunikatsiooniteenustele loomiseks, hoolduseks, materjalidele, tööjõule ja muule, mis on seotud kommunikatsiooniteenusega. Amortisatsioonikulude arvestamisel kasutatav amortisatsiooniperiood leitakse vastavalt kehtestatud normile.

Kulu, mida antud kasutusüksuse puhul IT- ja kommunikatsioonikuludes ei esine, antud kululiigis ei kajastata.

IT- ja kommunikatsioonikuludena käsitletakse mh ise teostatavate tegevuste kulusid (personalikulud, materjalikulud).

Kuna IT- ja kommunikatsioonikulude eristamine võib olla praktikas keerukas eristada, siis lihtsustamiseks võib kaaluda nende koos käsitlemist.

9. KINNISVARAKESKKONNA KULUDE VÕRDLUSANALÜÜS

9.1. Üldised alused

Kinnisvarakeskkonna kulude analüüsil kasutatakse üldisi kinnisvarakeskkonna kulude suhtarve ja kinnisvarakeskkonna kulude struktuuri suhtarve.

Üldised kinnisvarakeskkonna kulude suhtarvud jagunevad:

- peamine,
- põhilised,
- täiendavad.

Peamine suhtarv iseloomustab kinnisvarakeskkonna kulude osatähtsust organisatsiooni tegevuskuludest ja see ei sõltu pinna kasutusliigist. Põhilised kinnisvarakeskkonna kulude suhtarvud sõltuvad pinna kasutusliigist.

9.2. Kinnisvarakeskkonna kulude peamise ja põhiliste suhtarvude analüüs

Kinnisvarakeskkonna kulude peamine suhtarv on kinnisvarakeskkonna kulude osatähtsus organisatsiooni tegevuskuludest väljendatuna protsentides.

Põhilised suhtarvud iseloomustavad pinnaühikule, töökohale või mõnele muule üldistavale ühikule (näiteks õpilaste arv õppeasutuses, voodikohtade arv haiglas vms) taandatud 1 kuu kinnisvarakeskkonna kulusid või rentimisel 1 kuu renditasu pluss muud kulud. Ühiku valik sõltub pinna kasutusliigist. Üldistav ühik peab parimal viisil iseloomustama hoone kasutust.

Soovitavad kinnisvarakeskkonna kulude põhilised suhtarvud, sõltuvalt pinna liigist

Pinna liik	Kinnisvarakeskkonna kulud kasuliku pinna 1m ² kohta kuus, €	Kinnisvarakeskkonna kulud suletud netopinna 1m ² kohta kuus, €	Muu üldistava ühikuga suhtarv
Büroo	X	X	Kinnisvarakeskkonna kulud töökoha kohta
Teenindusbüroo	X	X	Kinnisvarakeskkonna kulud kliendikoha kohta
Koolitus	X	X	Kinnisvarakeskkonna

			kulud õppekoha kohta
Majutus	X	X	Kinnisvarakeskkonna kulud voodikoha kohta
Garaaž	X	X	Kinnisvarakeskkonna kulud sõidukikoha kohta
Ekspositsioon	X	X	Kinnisvarakeskkonna kulud eksponaadikohtade kohta
Tervishoid	X	X	Kinnisvarakeskkonna kulud voodikoha või vastuvõtukoha kohta
Ladu	X	X	Kinnisvarakeskkonna kulud ladustamisühikute võimaliku hulga kohta
Eluotstarbeline	X	X	-
Toitlustus	X	X	Kinnisvarakeskkonna kulud istekoha kohta
Sport ja vaba aeg	X	X	Kinnisvarakeskkonna kulud kliendikoha kohta
Tootmine (sh maamajandus)	X	X	-

*Pindade liigitus ja üldistavad ühikud on võetud Pinnanormatiivi projektist.

Peamise ja põhiliste suhtarvude analüüsil võrreldakse tegelikke suhtarvude suurusid püstitatud eesmärkide ja võimalusel teiste sama kasutusotstarbega objektide keskmiste suhtarvudega, kas oma varade portfellis või antud sektoris.

Kinnisvarakeskkonna kulude peamine ja põhilised suhtarvud ja nende analüüs on toodud alljärgnevas tabelis:

Suhtarvud	Tegelik suurus	Püstitatud eesmärk	Sarnaste hoonete grupis keskmine suurus	Tegeliku näitaja erinevus püstitatud eesmärgist, %	Tegeliku näitaja erinevus keskmisest, %
Peamine kinnisvarakeskkonna kulude suhtarv					
Kinnisvarakeskkonna kulud/organisatsiooni tegevuskulud, %					
Põhilised kinnisvarakeskkonna kulude suhtarvud ehk pinna kasutuskulu					
Kinnisvarakeskkonna kulud kasuliku pinna 1m ² kohta kuus, €					
Kinnisvarakeskkonna kulud suletud netopinna 1m ² kohta kuus, €					

Kinnisvarakeskkonna kulud töökoha, õpilaskoha, majutuskoha jms kohta kuus, €					
--	--	--	--	--	--

9.3. Kinnisvarakeskkonna kulude täiendavate suhtarvude analüüs

Täiendavad suhtarvud iseloomustavad pinnaühikule, töökohale või mõnele muule üldistavale ühikule (näiteks õpilaste arv õppeasutuses) taandatud 1 aasta kinnisvarakeskkonna kulusid.

Täiendavate suhtarvude analüüsil võrreldakse tegelikke suhtarvude suurusi püstitatud eesmärkide ja võimalusel teiste sama kasutusotstarbega objektide keskmiste suhtarvudega, kas oma varade portfellis või antud sektoris. Täiendavate suhtarvude informatsioon on vajalik nii omanikule kui rentnikule pindade rendile võtmisel.

Täiendavad suhtarvud ja nende analüüs on toodud alljärgnevas tabelis:

Suhtarvud	Tegelik suurus	Püstitatud eesmärk	Sarnaste hoonete grupis keskmise suurus	Tegeliku näitaja erinevus püstitatud eesmärgist, %	Tegeliku näitaja erinevus keskmisest, %
Täiendavad suhtarvud kasuliku pinna 1m² kohta aastas, €					
A Kinnisvara valduskulud					
B Kinnisvara kohanduskulud					
C Hoone toimimiskulud					
D Tugiteenuste kulud					
E Kinnisvara juhtimiskulud					
F IT- ja kommunikatsioonikulud					
Täiendavad suhtarvud suletud netopinna 1m² kohta aastas, €					
A Kinnisvara valduskulud					
B Kinnisvara kohanduskulud					
C Hoone toimimiskulud					
D Tugiteenuste kulud					
E Kinnisvara juhtimiskulud					
F IT- ja kommunikatsioonikulud					
Täiendavad suhtarvud töökoha, õpilaskoha jms* kohta aastas, €					
A Kinnisvara valduskulud					
B Kinnisvara kohanduskulud					
C Hoone toimimiskulud					
D Tugiteenuste kulud					
E Kinnisvara juhtimiskulud					
F IT- ja kommunikatsioonikulud					

*Soovitavad näitajad on toodud eespool

9.4. Kinnisvarakeskkonna kulude struktuuri analüüs

Kinnisvarakeskkonna kulude struktuuri analüüs hõlmab kõiki kasutuskulude olulisi elemente, nende osatähtsust hoonele taandatud aastases kasutuskulus. Kulude struktuuri analüüsi teostatakse vastavalt hoone kasutusotstarbest tulenevale kulude struktuurile. Alljärgnevas tabelis on toodud kinnisvarakeskkonna kulude struktuuri analüüs

Kasutuskulu liik	Tegelik kulude summa, €	Osatähtsus kinnisvarakeskkonna kuludes, %	Osatähtsus kinnisvarakeskkonna kuludes sarnaste kasutusüksuste grupis keskmiselt, %	Erinevus, %
A Kinnisvara valduskulud				
sealhulgas				
A1 Rent				
A2 Kompleksteenuste maksumus				
A3 Soetamise, loobumise ja kolimise kulud				
A4 Kinnisvaraga seotud riiklikud ja kohalikud maksud				
A5 Parkimise kulud				
A6 Lisapindade kulud				
A7 Ajutise kasutusega pinna kulud				
A8 Turundus- ja reklaamikulud				
A9 Muud kulud				
B Kinnisvara kohanduskulud				
sealhulgas				
B1 Hoone kohanduskulud				
B2 Mööbel ja muu sisustus				
C Hoone toimimiskulud				
sealhulgas				
C1 Ühendatud teenuste maksumus				
C2 Kindlustus				
C3 Välisterritooriumi ja rajatiste hooldus ning remont				
C4 Põhitarindite hooldus ja remont				
C5 Pinna tehnosüsteemide hooldus ja remont				
C6 Pinna siseviimistluse				

hooldus ja remont				
C7 Pinna kasutaja vajadusest tulenev hooldus ja remont sh sisustus, mööbel ja furnituurid				
C8 Sisemised kolimised				
C9 Pindade ennistamiskulud				
C10 Heakord				
C11 Jäätmekäitlus				
C12 Siseruumide taimed ja kaunistused				
C13 Vesi ja kanalisatsioon				
C14 Energia				
C15 Muud hoone toimimiskulud				
D Tugiteenuste kulud				
sealhulgas				
D1 Toitlustus				
D2 Vastuvõtu ja avariidispetseri teenus				
D3 Posti- ja kulleriteenus				
D4 Reprodutseerimisteenused				
D5 Transport				
D6 Arhiivindus				
D7 Valveteenused				
D8 Konfidentsiaalsete jäätmete käitlus				
D9 Lippude heiskamise teenus				
D10 Pesumajateenused				
D11 Nõudepesuteenus				
D12 Muud tugiteenused				
E Kinnisvara juhtimiskulud				
sealhulgas				
E1 Juhtimiskulud				
F IT-ja kommunikatsioonikulud				
sealhulgas				
F1 IT infrastruktuur				
F2 Kommunikatsioon				

9.5. Kinnisvarakeskkonna kulud ja nende optimeerimine büroohoonetes

Rahvusvaheline praktika

Alljärgnevas tabelis on esitatud andmed mõningate Euroopa ja Aasia linnade büroopindade kulude kohta. Seesuguste võrdluste puhul esineb ridamisi ebakindlustegureid, mis mõnevõrra kahandavad

analüüsi usaldusväärsust, kuid teataval üldistatuse tasemel tervikpildi saamiseks on seesugused andmed siiski sobilikud. Kinnisvarakeskkonna kulu²⁰ erineb riikide ja linnade kaupa väga oluliselt (antud valimi põhjal ca neljakordselt). Silmas tuleb pidada, et see sõltub suuresti piirkonna üldisest kulutasemest. Kindlasti tuleb silmas pidada, et kulude suurus on tihtipeale seotud kohalike eripäradega, näiteks kõrvalkulude osas eriti oluliselt kõigist teistest linnadest eristuva Londoni puhul on eeldatavalt tegemist Ühendkuningriikide kõrge kinnisvaramaksu mõjuga. See mõjutab kinnisvarakeskkonna kulusid mitte ainult Londonis, vaid riigis tervikuna. Sama asjaolu hoiab kõrvalkulude taseme kõrgel ka Iirimaa. Teatava reservatsiooniga tuleb suhtuda kulude jagunemisse rendi ja muude kulude kontekstis, sest riikide kaupa võib olla suhteliselt suuri eripärasid. Sellest tulenevalt on kinnisvarakeskkonna tervikkulu näitajad võrreldes kummagi komponendiga eraldi võttes oluliselt usaldusväärsemad.

Eesti riigisektori andmed pärinevad RKAS-i poolt teostatud riigi hoonestatud kinnisvara inventuurist. Erasektori büroopindade analüüsimisel on kasutatud DTZ Kinnisvaraekspert andmeid.

Rahvusvaheline võrdlus büroopindade kulude kohta, 2010²¹

Riik	Linn	Renditava pinna keskmine suurus, m ² töötaja kohta	Rent, EUR/m ² aastas	Muud kulud, EUR/m ² aastas	Kinnisvarakeskkonna kulu kokku, EUR/m ² aastas	Kinnisvarakeskkonna kulu, EUR/ töökoha kohta aastas
Belgia	Brüssel	14,9	172,7	57,6	230,3	3420
Hispaania	Madrid	11,0	422,7	131,2	553,9	6070
Holland	Amsterdam	18,5	394,8	39,5	434,3	8040
Iirimaa	Dublin	12,5	377,0	150,0	527,0	6590
Itaalia	Rooma	14,8	467,8	49,2	517,0	7560
Norra	Oslo	15,4	459,7	53,6	513,3	7900
Poola	Varssavi	9,3	372,0	69,6	441,6	4110
Prantsusmaa	Pariis	13,6	715,0	99,0	814,0	11000
Rumeenia	Bukarest	8,6	322,8	61,2	384,0	3300
Rootsi	Stokholm	17,3	385,6	40,6	426,2	7350
Saksamaa	Berlin	17,3	298,8	76,8	375,6	6490
Soome	Helsingi	24,1	286,8	46,8	333,6	8030
Šveits	Zürich	14,8	623,9	89,1	713,0	10580
Taani	Kopenhagen	15,4	322,9	87,3	410,2	6320
Tšehhi	Praha	11,8	297,6	60,0	357,6	4220
Türgi	Istanbul	9,3	417,6	104,4	522,0	4850
Ungari	Budapest	10,4	254,4	57,6	312,0	3250
Ukraina	Kiiev	9,4	362,6	82,5	445,1	4170
Venemaa	Moskva	8,3	646,7	121,3	768,0	6410
Ühendkuningriigid	London	11,0	519,4	262,7	782,1	8600
EESTI, erasektor	Tallinn	13,0	180,0	42,0	222,0	2890
EESTI, riigisektor	Tallinn	22,8	120,0	36,4	156,4	3570

Allikas: DTZ, RKAS

Tabelis esitatud andmete põhjal võib teha järgmisi järeldusi:

- Eesti paiknemine nõ üldises skaalas on loogiline, kuid tuleb silmas pidada, et 5-10 aasta perspektiivis kasvab rent Eestis eeldatavalt kiiremini kui Euroopas keskmiselt. Kui täna

²⁰ DTZ käsitleb oma rahvusvahelises võrdluses kinnisvarakeskkonna kuluna kontoripinna kasutaja poolt makstavat renti, millele lisanduvad muud kulud, mille eest rentnik seonduvalt pinna kasutusega peab eraldi maksma. Siiski ei ole arvesse võetud seda osa kuludest, mis on seotud kasutaja tegevuse spetsiifikaga, mis suuresti sisaldab tugiteenuste kulusid. Kõrvale on jäetud kulud IT-le, mööblile jms. Mõnevõrra üllatuslikult ei ole arvesse võetud ruumide koristust. Seega on kinnisvarakeskkonna käsitlus DTZ poolt mõnevõrra kitsam võrreldes antud normis esitatuga. Omavahel on võrreldud siiski sarnast keskkonda. Eesti andmete puhul ei ole samuti arvestatud tugiteenuste, IT, mööbliga ja koristusega. Võrdluse täpsusesse tuleb siiski suhtuda reservatsiooniga.

²¹ Eesti andmete esitamisel on lähtutud era- ja riigisektori renditasemetest puhul vastavalt tasemetest 15 ja 10 EUR / m² kuus. Erasektori puhul on aluseks võetud DTZ-i andmed. Riigisektori puhul on lähtutud riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri andmetest, mille kohaselt Tallinna kesklinna keskmine bürooruumide renditase on 157 kr /m² kuus (15 rendiobjekti keskmine näitaja). Renditava pinna suuruse osas on lähtutud erasektori puhul DTZ-i uuringu andmetest ja riigisektori puhul on aluseks riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri andmed. Puudub info selle kohta, kas see näitaja on erinev riigi poolt rendile võetud pindade osas. Tabeli koostamisel on eeldatud, et igale töötajale vastab üks töökoht.

- ollakse sarnasel tasemel näiteks Rumeenia ja Ungariga, siis 5-10 aasta perspektiivis võivad kulud kasvada sarnasele tasemele selliste riikidega, nagu Poola ja Tsehh.
- Kõrvalkulude tase on Eestis sarnasel tasemel paljude selliste riikidega, kus üldine kulutase on palju kõrgem. Sellele vaatamata pole põhjust arvata, et kõrvalkulude tase võiks 5-10 aasta perspektiivis langeda, pigem on tegemist tarbijahinnaindeksi tõusule vastavate muudatustega. Kuigi kõrvalkulude täpsusesse eraldivõetuna tuleb suhtuda teatava reservatsiooniga, on see siiski selge märk sellest, et renditaseme tõustes kasvavad ka kinnisvarakeskkonna kogukulud.

Eesti senine praktika

Eestis puudub praktika, mis tugineks IPD või mõnel muul rahvusvaheliselt tunnustatud süsteemil. Tavapäraselt käsitletakse detailselt tegevuskulusid. Kinnisvarakeskkonna kulude käsitus ei ole levinud, see puudutab nii investeeritud kapitali kulususte adekvaatset (turupõhist) arvestamist kui ka näiteks tugiteenuste kulusid. Kui tegemist on üldotstarbelise vara ja erasektoriga, siis läbi vabade turusuhete suuremat probleemi tervikkulude kontekstis tihtipeale ei ole. Olukord võib olla erinev, kui tekib vajadus kulude analüüsiks komponentide ja liikide kaupa, sest kõikehõlmav arvestus on pigem erandiks nii era- kui avalikus sektoris. Lisaks on mõnikord tegemist ka teadlike moonutustega, kus näiteks lepinguline rent ei vasta turutasemele.

Avaliku sektori puhul on probleemid pigem suuremad, sest riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri põhjal on suurem osa kinnisvarast omandis ja rendile võetud kinnisvara hulk ei ole kuigi suur. Küsimus on lisaks sellele ka käsitusviisis. Riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri käigus käsitleti eraldi korrashoiukulusid (sisuliselt vastab tegevuskuludele käesoleva pinnanormi kontekstis) ja investeringute vajadust. Investeeritud kapitali kulususe käsitus inventuuris puudus ja see polnud ka tollase inventuuri eesmärk. Kulunormi koostajatele teadaolevalt ei kajasta avaliku sektori raamatupidamine investeeritud kapitali kulusust adekvaatselt, sest bilansilise maksumuse tekkelugu on väga erinev ja bilansiline maksumus ei pruugi omada ja tavaliselt ei omagi seost kinnisvara- ja ehitusturuga. Kui seos kinnisvaraturuga on seotud eelkõige üldotstarbeliste varadega, siis ehitusturuga peaks omama seost ka eriotstarbelised varad.

Kulunorm loob võimaluse omandis olevate kasutusüksuste investeeritud kapitali kulususe kajastamiseks, samuti tekib võimalus seda võrrelda rendile võetud kasutusüksuste puhasrendiga, mis hõlmab sama näitajat. Võrdlus on adekvaatne küll üksnes siis, kui lähtekohad on sarnased, st kulunorm loob selleks võimalused, aga praktikas võib selles osas esineda erisusi, mille arvessevõtmine nõuab täiendavat analüüsi. Kulunorm loob võimaluse kulude jälgimiseks ja prognoosimiseks just seeläbi, et tekib võimalus korraga käsitleda pikemat ajaperioodi. Seeläbi saab analüüsidas erinevaid stsenaariume ning võrrelda mh näiteks ka seda, milliseid varasid on otstarbekas omada ja milliseid rendile võtta. Ometi tuleb kulunormi käsitleda üksnes osana kinnisvara juhtimise süsteemist, sest kahtlemata ei saa kulud olla ainukeseks kriteeriumiks strateegilist laadi otsuste kujundamisel.

10. KASUTATUD KIRJANDUS

Kulunormi koostamisel on kasutatud ja aluseks võetud järgmised dokumendid:

EVS 807:2010 Kinnisvara korrashoid

IPD Cost Code. Measuring the Cost Performance of Buildings 5th edition

ENpr 15221:2006 Taxonomy of Facility Management – Classification and Structures

EVS875-10:2008 Objekti ülevaatus ja andmete kogumine

Riigi hoonestatud kinnisvara rahastamismudelite uuringu lõpparuanne. 2011.

<http://fin.ee/index.php?id=11897>

LISAD

Lisa 1 Riigi raamatupidamise eeskirjas kehtestatud uute varade eeldatava kasuliku eluea ja amortisatsiooninormi piirmäärad

Põhivara liik	Eeldatav kasulik eluiga aastates	Amortisatsiooni norm protsentides
Hooned	20–50 a	2–5%
Rajatised	10–40 a	2,5–10%
Masinad ja seadmed	5–10 a	10–20%
Inventar	2–10 a	10–50%
Arvutustehnika	2–3 a	33–50%
Immateriaalne põhivara	2–20 a	5–50%

Lisa 2 IPD soovitatavad amortisatsiooniperioodid

Tähis	Amortisatsiooni- periood aastates
B1 Hoone kohanduskulud	7
B2 Mööbel ja muu sisustus	5
C1 Ühendatud teenuste maksumus	7
C3 Hoone sisemine korrashoid	7
C4 Hoone tehnosüsteemide hooldus ja remont	7
C5 Hoone tehnohooldus ja remont	7
C9 Turvalisus	5
C10 Koristus	3
D1 Toitlustus	5
D2 Vastuvõtuteenus	5
D3 Hoone sisene postiteenus	3
D4 Paljundusteenus	3
D5 Transport	3
D6 Arhiivindus	3
F1 IT infrastruktuur	3-5
F2 Kommunikatsioon	3

Lisa 3 RTJ 5 punktis 41 esitatud näide ja kommentaarid selle kohta

Halvas seisukorras hoonel vahetatakse välja katus (maksumus 700 tuhat krooni), ja põrandad (maksumus 200 tuhat krooni) ning värvitakse seinad (maksumus 20 tuhat krooni). Katuse ja põrandate vahetamine tõstab oluliselt hoone kvaliteeti ja kasulikke eluiga, mistõttu need kapitaliseeritakse põhivarana. Seinte värvimine taastab vara esialgset taset, mistõttu antud kulutus kajastatakse perioodikuluna.		
Hoone järelejäänud kasulik eluiga on 30 aastat, mis ühtib uue katuse kasuliku elueaga. Kuna eluead ühtivad, võib katuse uuendamisega seotud väljaminekud liita hoone soetusmaksumusele. Uue põranda eeldatav kasulik eluiga on 10 aastat, mille järel tuleb põrand uuesti välja vahetada. Sellest tulenevalt kajastatakse põrandat ülejäänud hoonest eraldi objektina ning seda amortiseeritakse 10 aasta jooksul.		
Raamatupidamises tehakse järgmised kanded:		
D	Hooned (amortiseeritakse 30 a jooksul)	700,000
D	Hooned – Põrand (amortiseeritakse 10 a jooksul)	200,000
D	Remondikulu	20,000
K	Raha	920,000

Kulunormi kontekstis käsitletakse katuse ja põranda väljavahetamist amortisatsioonikuluna. Oluline on, et amortisatsioonikuludena käsitletakse kõiki majandusaasta amortisatsioonikulusid.

Kapitaliseeritavaid kulusid kajastatakse raamatupidamises läbi hoone soetusmaksumuse (antud näites katuse uuendamine) või eraldi varaobjektina (antud näites põranda väljavahetamine). Investeeritud kapitali kulusid leitakse bilansilise maksumuse kaudu majandusaasta lõpu bilansikuupäeva seisuga. Bilansilise maksumusena käsitletakse summat, mis koosneb järgmistest osadest:

- maa bilansiline maksumus (ei amortiseerita):
- põhivara bilansiline maksumus:
 - kui ehitist, selle erinevaid elemente ja muud põhivara ole eraldi kajastatud, siis on tegemist ehitise bilansilise maksumustega,
 - kui ehitise erinevaid elemente ja muud põhivara on eraldi kajastatud, siis on tegemist üksikuste elementide bilansiliste maksumuste summaga.

Kuigi katuse ja põranda väljavahetamist käsitletakse amortisatsioonikuluna ja see mõjutab samal ajal ka bilansilist maksumust, mille kaudu see kajastub ka investeeritud kapitali kulususes, ei ole tegemist kulude topelt kajastamisega. Amortisatsioonikulu puhul on tegemist kuludega põhivahendite asendamiseks ja remondiks, investeeritud kapitali kulususe puhul aga omanikutuluga.

Seinte värvimise kulu käsitletakse kulunormi kontekstis tegevuskuluna.

Lisa 4 Näide kinnisvara kapitalikulude leidmise kohta

Objekti andmed:

	Ühik	Tähis	Valem	Tallinna kesklinn	Tartu äärelinn	Türi linn
Objekt	-			maa koos kontorihoonega		
Hoone (ehitusõiguse) suurus	SBPm ²	a		3000		
Krundi suurus	m ²			5000		
Ehitusmaksumus	SBPm ²	b		770		
Ehitusaeg	-			2006		
Kasulik eluiga	a	c		25		
Hoone amortisatsioonimäär		d	1/c	4,0%		
Rendipinna suurus	SNPm ²	e		2500		

Turuandmed:

Maa väärtus (2006)	EUR/ SBPm ²	f		150	50	20
Tururent (2006)	EUR/ SNPm ² kuus	g		12,0	6,0	-
Tururent (2011)	EUR/ SNPm ² kuus	h		13,0	6,0	-
Rendis sisalduvad omaniku poolt kantavad tegevuskulud (2006- 2011)	EUR/ SNPm ² kuus	i		2,0	2,0	-
Rendis sisalduvad omaniku poolt kantavad jooksvad kapitalikulud (2006-2011)	EUR/ SNPm ² kuus	j		1,0	1,0	-
Nn allahindlus maksevadade perioodide jms arvelt (2006- 2011)	EUR/ SNPm ² kuus	k		1,0	1,0	-
Kapitalisatsioonimäär (2006)	%	l		8,5%	10,5%	-
Kapitalisatsioonimäär (2011)	%	m		8,0%	10,0%	-
Rendiväärtus (2006)	EUR	n	$e \cdot (g-i-j-k) \cdot 12$	240 000	60 000	-
Rendiväärtus (2011)	EUR	o	$e \cdot (h-i-j-k) \cdot 12$	270 000	60 000	-
Turuväärtus (2006)	EUR/ a	p	n/l	2 823 529	571 429	-
Turuväärtus (2011)	EUR/ a	r	o/m	3 375 000	600 000	-

Muud näitajad:

Ümberhindamise periood	a	s		5		
Kogukapitali kulususe määr- WACC (2006-2011)	%	t		5,15%		

Tallinna kesklinnas paiknev kontorihoone

Kajastamine mõttelise rendi kaudu bilansilise maksumuse põhjal

	Ühik	Tähis	Valem	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hoone bilansiline maksumus	EUR	A	2006- a*b; 2007-2011- A(2006)-a*b*d	2 310 000	2 217 600	2 125 200	2 032 800	1 940 400	1 848 000
Maa bilansiline maksumus	EUR	B	a*f	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Amortisatsioonikulud (jooksvad kapitalikulud)	EUR	C	A(2006)*d	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400
Investeeringut kapitali kulusus bilansilise maksumuse põhjal	EUR	D	(A+B)*t	142 140	137 381	132 623	127 864	123 106	118 347
Kinnisvara kapitalikulud kokku	EUR	E	C+D	234 540	229 781	225 023	220 264	215 506	210 747
Kinnisvara kapitalikulude osakaal soetusmaksumusest	%		E/(A(2006)+B(2006))	8,5%	8,3%	8,2%	8,0%	7,8%	7,6%

Kajastamine rendiväärtuse kaudu

	Ühik	Tähis	Valem	2006	2007	2008	2009	2010	ümber- hinda- mine
Hoone bilansiline maksumus	EUR	F	2006- a*b; 2007-2011- F(2006)-a*b*d	2 310 000	2 217 600	2 125 200	2 032 800	1 940 400	1 848 000
Maa bilansiline maksumus	EUR	G	a*f	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Amortisatsioonikulud (jooksvad kapitalikulud)	EUR	H	F(2006)*d	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400
Investeeringut kapitali kulusus rendiväärtuse kaudu	EUR	I	(F+G)*t	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	270 000
Kinnisvara kapitalikulud kokku	EUR	J	H+I	332 400	332 400	332 400	332 400	332 400	362 400
Kinnisvara kapitalikulude osakaal soetusmaksumusest	%		J/(F(2006)+G(2006))	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	13,1%

Kajastamine mõttelise rendi kaudu turuväärtuse põhjal

	Ühik	Tähis	Valem	2006	2007	2008	2009	2010	ümber- hinda- mine
Ümberhinnatud bilansiline maksumus	EUR	K	2006- a*b; 2007-2011- K(2006)-a*b*d	2 823 529	2 823 529	2 823 529	2 823 529	2 823 529	3 375 000
Hoone bilansiline maksumus	EUR	L	a*f	2 310 000	2 217 600	2 125 200	2 032 800	1 940 400	1 848 000
Amortisatsioonikulud (jooksvad kapitalikulud)	EUR	M	K(2006)*d	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400
Investeeringut kapitali kulusus turuväärtuse põhjal	EUR	N	(K+L)*t	145 412	145 412	145 412	145 412	145 412	173 813
Kinnisvara kapitalikulud kokku	EUR	O	M+N	237 812	237 812	237 812	237 812	237 812	266 213
Kinnisvara kapitalikulude osakaal soetusmaksumusest	%		O/(K(2006)+L(2006))	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	9,6%

Kinnisvara kapitalikulude kajastamisel tuleks eelistada rendiväärtust, kuna see on kõige enam kooskõlas turul toimuvaga.

Tartu äärelinnas paiknev kontorihoone

Kajastamine mõttelise rendi kaudu bilansilise maksumuse põhjal

	Ühik	Tähis	Valem	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hoone bilansiline maksumus	EUR	A	2006- a*b; 2007-2011- A(2006)-a*b*d	2 310 000	2 217 600	2 125 200	2 032 800	1 940 400	1 848 000
Maa bilansiline maksumus	EUR	B	a*f	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Amortisatsioonikulud (jooksvad kapitalikulud)	EUR	C	A(2006)*d	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400
Investeeringut kapitali kulusus bilansilise maksumuse põhjal	EUR	D	(A+B)*t	126 690	121 931	117 173	112 414	107 656	102 897
Kinnisvara kapitalikulud kokku	EUR	E	C+D	219 090	214 331	209 573	204 814	200 056	195 297
Kinnisvara kapitalikulude osakaal soetusmaksumusest	%		E/(A(2006)+B(2006))	8,9%	8,7%	8,5%	8,3%	8,1%	7,9%

Kajastamine rendiväärtuse kaudu

	Ühik	Tähis	Valem	2006	2007	2008	2009	2010	ümberhindamine
Hoone bilansiline maksumus	EUR	F	2006- a*b; 2007-2011- F(2006)-a*b*d	2 310 000	2 217 600	2 125 200	2 032 800	1 940 400	1 848 000
Maa bilansiline maksumus	EUR	G	a*f	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Amortisatsioonikulud (jooksvad kapitalikulud)	EUR	H	F(2006)*d	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400
Investeeringut kapitali kulusus rendiväärtuse kaudu	EUR	I	(F+G)*t	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Kinnisvara kapitalikulud kokku	EUR	J	H+I	152 400	152 400	152 400	152 400	152 400	152 400
Kinnisvara kapitalikulude osakaal soetusmaksumusest	%		J/(F(2006)+G(2006))	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%

Kajastamine mõttelise rendi kaudu turuväärtuse põhjal

	Ühik	Tähis	Valem	2006	2007	2008	2009	2010	ümberhindamine
Ümberhinnatud bilansiline maksumus	EUR	K	2006- a*b; 2007-2011- K(2006)-a*b*d	571 429	571 429	571 429	571 429	571 429	600 000
Hoone bilansiline maksumus	EUR	L	a*f	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000
Amortisatsioonikulud (jooksvad kapitalikulud)	EUR	M	K(2006)*d	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400
Investeeringut kapitali kulusus turuväärtuse põhjal	EUR	N	(K+L)*t	29 429	29 429	29 429	29 429	29 429	30 900
Kinnisvara kapitalikulud kokku	EUR	O	M+N	121 829	121 829	121 829	121 829	121 829	123 300
Kinnisvara kapitalikulude osakaal soetusmaksumusest	%		O/(K(2006)+L(2006))	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

Kinnisvara kapitalikulude kajastamisel tuleks eelistada rendiväärtust, kuna see on kõige enam kooskõlas turul toimuvaga.

Türi paiknev kontorihoone

Kajastamine mõttelise rendi kaudu bilansilise maksumuse põhjal

	Ühik	Tähis	Valem	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hoone bilansiline maksumus	EUR	A	2006- a*b; 2007-2011- A(2006)-a*b*d	2 310 000	2 217 600	2 125 200	2 032 800	1 940 400	1 848 000
Maa bilansiline maksumus	EUR	B	a*f	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Amortisatsioonikulud (jooksvad kapitalikulud)	EUR	C	A(2006)*d	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400
Investeeritud kapitali kulusus bilansilise maksumuse põhjal	EUR	D	(A+B)*t	126 690	121 931	117 173	112 414	107 656	102 897
Kinnisvara kapitalikulud kokku	EUR	E	C+D	219 090	214 331	209 573	204 814	200 056	195 297
Kinnisvara kapitalikulude osakaal soetusmaksumusest	%		E/(A(2006)+B(2006))	8,9%	8,7%	8,5%	8,3%	8,1%	7,9%

Kinnisvara kapitalikulude kajastamisel saab lähtuda üksnes bilansilise maksumuse kaudu leitud mõttelisest rendist, kuna suurte ja kaasaegsete kontoripindade turg Türi puudub.

Märkused:

Näites kasutatud terminid kinnisvara kapitalikulud, mille all mõistetakse amortisatsioonikulu ja investeeritud kapitali kulususe summat.

Lisa 5 Kaasused

Riigiasutuse poolt rendilepingu alusel kasutatav eriotstarbeline hoone, kuulub RKAS-le

Nr	Kulude kirjeldus	Kulu komponent	Kulu- või tululiik	Kulu- või tululiigi tähis	Kulu ilma käibemaksuta, EUR	Käibemaks, EUR	Tulu ilma käibemaksuta, EUR	Käibemaks, EUR	Kommentaar
1	Riigiasutuse poolt rendilepingu alusel kasutatav eriotstarbeline hoone on varasemalt (2008 a) üle antud aktsiakapitali suurendamise teel RKAS-le, asutuse bilansis (31.12.2011) on hoone soetusmaksumusega 1 000 000 EURi ja amortisatsioonisummaga 90 000 EURi ja amortisatsioonimääraga 2% aastas	Investeeritud kapitali kulusus	Mötteline rent	A1b	56135,00				Mötteline rent leitakse järgmise valemi abil $M = V \times K$, kus V – kasutusüksuse turuväärtus või bilansiline maksumus (hooned ja maa) majandusaasta lõppkuupäeva seisuga, K - kapitali kaalutud keskmine hind; Eeldus: Vara bilansiline maksumus (31.12.2011) on 1 000 000 EUR ja amortisatsioonisumma 2011.a. eest 90 000 EUR. Sellest tulenevalt vara bilansiline maksumus 1.01.2011 on 1 090 000 EUR
2	RKASile maksti aastas netorenti 10 000 EURi + 20% km	Investeeritud kapitali kulusus	Lepinguline rent	A1c	10000,00	2000,00			
3	Küte 5 000 EURi + 20% km (2011 aasta eest kokku)	Tegevuskulu	Energia sisekliima tagamiseks	C14a	5000,00	1000,00			
4	Välisheakorra teenuste eest kokku (sh sise- ja välisheakord) 2000 EURi + 20% km, sh 200 krooni ettemaks järgmise aasta jaanuari eest	Tegevuskulu	Väliterritooriumi heakord	C10a	1800,00	360,00			Ettemaks ei ole kulu 2011 aasta kontekstis
5	Asutus soetas mööblit maksumusega 1000 EURi + 20% km	Tegevuskulu	Pinna kasutaja vajadusest tulenev hooldus ja remont sh sisustus, mööbel ja furnituurid	C7	1000,00	200,00			Ei amortiseerita
6	Hoones puudus nõrkvoolusüsteem. Asutus ostis RKAS-lt nõrkvoolusüsteemi seadmed ja paigaldamise. Tasuti 50 000 EURi + 20%. Nõrkvoolusüsteemi kasulik eluiga on 5 aastat	Tegevuskulu Amortisatsioonikulu	Kohandusremont ja tehnosüsteemide kaasajastamine	B1	10000,00 8000,00	2000,00 1600,00			Seadmed amortiseeritakse 5 aasta jooksul lineaarselt; eeldatakse, et paigalduskulud on 10 000 EURi + 20% km ja seadmed 40 000 EURi + 20% km (40 000 EUR x 0,2 = 8000 EUR)
7	Asutus ostis viimistlusmaterjale ja tööriistu hoone pisiremondi teostamiseks aasta jooksul kokku summas 4000 EUR + 20% km	Tegevuskulu	Pinna kasutaja vajadusest tulenev hooldus ja remont	C7	4000,00	800,00			
8	Asutuse palgal olevale töötajale, kes 70% tööajast tegeles hoone pisiremondiga ja ülejäänud 30% ajast mitte kinnisvarakeskkonnaga seotud tegevustega. Tööjõukulu 01.01.2011- 31.12.2011 on 22 882 eurot (summa sisaldab palgakulu koos kõigi tööjõumaksudega ja väljamaksmata puhkusetasusid)	Tegevuskulu	Pinna kasutaja vajadusest tulenev hooldus ja remont	C7	16017,40				
9	Asutusel on kinnisvara haldur, kes aasta jooksul tegeles 40% tööajast kinnisvarakeskkonna haldamisega ja 60% tööajast oli asutuse autojuht. Tööjõukulu 01.01.2011- 31.12.2011 on 29 612 eurot (summa sisaldab palgakulu koos kõigi tööjõumaksudega ja väljamaksmata puhkusetasusid)	Tegevuskulu	Operatiivne juhtimine	E1b	11844,80				
					67662,20	7960,00	0,00	0,00	

Riigiasutus rendib hoonet AS-lt „Kirju Koer“

Nr	Kulude kirjeldus	Kulu komponent	Kulu- või tululiik	Kulu- või tululigi tähis	Kulu ilma käibemaksuta, EUR	Käibemaks, EUR	Tulu ilma käibemaksuta, EUR	Käibemaks, EUR	Kommentaar
1	Tasuti 100 000 EURi +20% km hoone täisrenditeenuse eest. Arvel on üks rida, lepingu järgselt (leping on pikaajaline ja sõlmitud aastaid tagasi) sisaldab renti ja makseid kõrvalteenuste, erinevate tugiteenuste, mööbli ja IT teenuste eest. Hetkel pakutakse samaväärset teenust turul 50% kallimalt	Tegevuskulu	Kompleksteenuste maksumus	A2	100000,00	20000,00			
2	Tasuti RKAS-le rendilepingu haldamistasu summas 2000 EURi+ 20 % km	Tegevuskulu	Operatiivne juhtimine	E1b	2000,00	400,00			
3	Telliti töötajate rahulolu uuring kinnisvarakeskkonnaga, tasuti summas 1000 EURi + 20% km	Tegevuskulu	Kinnisvara üldjuhtimine	E1a	1000,00	200,00			
4	Asutuse töötaja viibis lähetuses Brüsselis 4 päeva, tasuti lennupiletite eest 300 EURi, hotelliteenuste eest 450 EURi sh reisibürooteenustasu 10 EURi, pesumajateenus 20 EURi, toitlustus 80 EURi. Eraldi tasuti veel takso eest 80 EURi, Wifi eest 10 EURi. Lähetuse eesmärk oli kinnisvara poliitika alane seminar								Kulu ei ole seotud kinnisvarakeskkonnaga konkreetse objekti kontekstis, mõeldav on selle jaotamine suurema hulga objektide vahel kinnisvara juhtimiskulude all (E1a)
5	Asutuse töötaja lõhkus koopiamasina, mis oli osa täisrenditeenusest. Asutus tasus AS-le Kirju Koer kahjutasu summas 1500 EURi. Omavastutuse summa 1000 EURi peeti töötaja palgast kinni, ülejäänud 500 EURi korvas kindlustuselt								Kulusid kinnisvarakeskkonna jaoks ei ole, kuna need on hüvitatud
6	Asutus andis teisele riigiasutusele 6 kuuks allrendile osa pinnast. Kulude hüvitamise kokkuleppe raames hüvitati asutusele renti summas 10 000 + 20% km	Tegevustulu	Lepinguline rent	A1c			10000,00	2000,00	Tulu
					103000,00	20600,00	10000,00	2000,00	

Kükametsa kool on hoone volitatud kasutaja

Nr	Kulude kirjeldus	Kulu komponent	Kulu- või tululiik	Kulu- või tululiigi tähis	Kulu ilma käibemaksuta, EUR	Käibemaks, EUR	Tulu ilma käibemaksuta, EUR	Käibemaks, EUR	Kommentaar
1	Kükametsa kool on hoone volitatud kasutaja. Koolihoone soetusmaksumus perioodi alguses on 500 000 EURi, jääkmaksumus 400 000 EURi. Amortisatsioonimäär on 6% aastas	Investeeringud kapitali kulusid	Mötteline rent	A1b	25750,00				Mötteline rent leitakse järgmise valemi abil $M = V \times K$, kus V – kasutusüksuse turuväärtus või bilansiline maksumus (hooned ja maa) majandusaasta lõppkuupäeva seisuga, K- kapitali kaalutud keskmine hind
2	Kooli majandusmehe, kes tegeleb 90% tööajast kinnisvarakeskkonna haldamisega, tööjõukulu 01.01.2011- 31.12.2011 on 22 882 eurot (summa sisaldab palgakulu koos kõigi tööjõumaksudega ja väljamaksmata puhkusetasusid)	Tegevuskulu	Operatiivne juhtimine	E1b	20593,80				
3	Kooli majandusmees, kes tegeleb 90% tööajast kinnisvarakeskkonna haldamise küsimustega, teeb klassiruumides remonti. Tegevuste käigus tekivad järgmised kulud: materjalide soetamine 3000 EURi + 20% km uued laevalgustid ja mööbel summas 5000 EURi + 20% km vanamööbel võrandati summas 500 EURi + 0% km. Bilansis oli mööbli jääkmaksumus 1000 EURi	Tegevuskulu	Plaaniline hooldus ja remont	C6a	3000,00	600,00			
		Tegevuskulu	Mööbel ja muu sisustus	B2	5000,00	1000,00			
		Tegevustulu	Pinna kasutaja vajadusest tulenev hooldus ja remont sh sisustus, mööbel ja furnituurid	C7			500,00		Tulu
4	Kool rentis hoones oleva söökla OU-le „Hea toit“. Renditulu aastas kokku 12 EURi (sisuliselt tasuta, et toidu hind õpilastele oleks odav). Kool on käibemaksukohustuslane.	Tegevustulu	Lepinguline rent	A1c			12,00	2,40	Tulu
5	Kool rendib külaseltsile aulat 1 x nädalas. Renditulu aastas kokku 1000 EURi. Kool on käibemaksukohustuslane.	Tegevustulu	Rendile võetud kasutusüksuse lepinguline rent	A1c			833,33	166,67	Tulu
6	Kool annab sõpruskoolile suveperioodil ruume majutuseks ja kasutamiseks 3 kuuks. Sõpruskool tasub kulud kõrvalteenuste eest (vesi, sisekliima jne) kogusummas 500 EUR.	Tegevustulu	Vesi ja kanalisatsioon	C13			208,33	41,67	On eeldatud, et summa 500 EUR jaguneb võrdselt C13 ja C14 vahel
		Tegevustulu	Energia sisekliima tagamiseks	C14			208,33	41,67	
7	CO2 kvoodirahadega renoveerib RKAS kooli katuse. Tööde kogumaksumus 100 000 EUR. Sellest on teenustasu RKASile 3000 EURi. Tööd anti üle 1. september 2011 Rahandusministeerium tasus projekti abikõlblikud kulutused summas 90 000 EURi + 20% km ja vara valitseja (Haridus- ja Teadusministeerium) tasus projekti abikõlbmatud kulud 8000 EURi +20% km Rahandusministeerium tasus RKAS-le konkreetse projektijuhtimise teenustasu 2000 EURi +20% km Rahandusministeerium kandis CO2 projektiga üldkulusid (auditorid, palgakulu, jms teenustasud) summas 500 000 +20 % km EURi mida ei seostata konkreetsete projektidega.	Amortisatsioonikulu	Plaaniline hooldus ja remont	C4a	1633,33	326,67			Amortiseeritakse 20 aastaga lineaarselt; kahe ministeeriumi kulud liidetakse; arvestatakse, et tegemist on 4 kuuga
		Tegevuskulu	Operatiivne juhtimine	E1b	2000,00	400,00			
									Tegemist ei ole kinnisvarakeskkonna kuluga
8	Kool rentis OU-lt „Kollane allveelaev“ bussi täisrenditeenust õpilaste igapäevaseks kooli sõidutamiseks. Tasu teenuse eest kokku: 5000 EURi	Tegevuskulu	Transport	D5	4166,67	833,33			
					62143,80	3160,00	1761,99	252,40	