

Riigi hoonestatud kinnisvara inventuur



Kellele: Rahandusministeerium
Kellelt: Riigi Kinnisvara AS

Tallinn,
november 2009

Sisukord

SISSEJUHATUS	4
1. INVENTUURI EESMÄRK, ULATUS JA TÖÖ KORRALDUS	5
1.1. INVENTUURI EESMÄRK	5
1.2. INVENTEERITAVAD OBJEKTID.....	6
1.3. ÜLEVAADE KOGUTAVA INFORMATSIOONI ULATUSEST.....	7
1.4. INVENTUURI TÖÖKORRALDUS JA TEGEVUSED.....	8
2. RIIGI KINNISVARA VALITSEMISE KORRALDUS	12
2.1. HALDAMISE KORRALDUS.....	12
2.2. HOONETE PINNAANDMETE KVALITEET	14
2.3. KINNISVARAGA SEOTUD REGISTRANDMETE SEOSSED	15
3. RIIGI HOONESTATUD KINNISVARA KOGUMI ANALÜÜS	17
3.1. INVENTEERITUD HOONETE KOGUM	17
3.2. INVENTEERITUD HOONED KASUTUSFUNKTSIOONI JÄRGI.....	18
3.3. INVENTEERITUD HOONETE PAIKNEMINE PIIRKONNITI	19
3.4. INVENTEERITUD HOONED VALITSEMISALADE LÖIKES.....	21
3.5. HINNANGUD HOONETE KASUTAMISELE	22
4. RIIGILE MITTEVAJALIK KINNISVARA MÄÄRATLEMINE	25
4.1. MITTEVAJALIKU KINNISVARA INVENTUURI I ETAPI ANDMETEL	25
4.2. MITTEVAJALIKU KINNISVARA INVENTUURI LÕPPRAPORTI ANDMETEL	26
4.3. MITTEVAJALIKU KINNISVARA TURUVÄÄRTUSE ANALÜÜS	28
4.4. REALISEERIMISKAVA ETTEPANEK.....	33
5. RIIGILE VAJALIKE HOONETE PORTFELL	38
5.1. INVENTUURI I ETAPI TULEMUSTE KOKKUVÕTE.....	38
5.2. INVENTUURI LÕPPTULEMUSED	39
5.3. HINNANGUD HOONETE KASUTAMISELE	41
6. RIIGI POOLT KASUTUSLEPINGUTE ALUSEL KASUTATAVATE PINDADE/LEPINGUTE ANALÜÜS	46
6.1. LEPINGUTE ÜLEVAADE JA ANALÜÜS	46
6.2. LEPINGUTE ANALÜÜS	53
6.3. RUUMIDE SEISUKORD JA KASUTUSINTENSIIVSUS	55
6.4. ÜLDISED JÄRELDUSED KASUTUSSEVÕETUD PINDADE OSAS.....	58
7. KORRASHOIUKULUDE ANALÜÜS	59
7.1. METOODIKA	59
7.2. TULEMUSED.....	59
7.3. ÜLDISED JÄRELDUSED KASUTUSKULUDE OSAS.....	63
8. INVESTEERINGUTE VAJADUSE HINDAMINE	65
8.1. METOODIKA	65
8.2. INVESTEERINGUTE VAJADUS	65
KOKKUVÕTE	70
ÜLDISED JÄRELDUSED	71
HALDAMISE KORRALDUS.....	71
REGISTRANDMETE KVALITEET	72
INVENTEERITUD VARADE KOGUM	72
MITTEVAJALIKU VARA KOGUM.....	73
RIIGILE VAJALIKU VARA KOGUM	75
RIIGI POOLT KASUTUSLEPINGUTE ALUSEL KASUTATAV VARA	77

KINNISVARA KORRASHOIU KULUD.....	78
INVESTEERINGUTE VAJADUSE HINDAMINE	80
LISAD.....	81
LISA 1 – INVENTUURI VEEBIRAKENDUSE ANDMEVÄLJAD	
LISA 2 – HINNANGUTE SELGITUSED	
LISA 3 – KASUTUSFUNKTSIOONID	
LISA 4 – KINNISVARATURU ÜLEVAADE	
LISA 5 – HINDAMISE TEOREETILISED ALUSED JA HINDAMISE PÕHIMÕTTED INVENTUURI I ETAPIS	
LISA 6 – INVENTUURI I ETAPIS OBJEKTIDE MÄÄRAMINE MITTEVAJALIK I JA MITTEVAJALIK II OBJEKTIDEKS	
LISA 7 – INVESTEERINGUTE VAJADUSE HINDAMISE METOODIKA	

Sissejuhatus

Käeolev dokument on riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri **tulemuste aruanne**.

Aruanne tutvustab inventuuri eesmärgi, ulatust ja töökorraldust (aruande osa 1), annab ülevaate riigi kinnisvara korraldamisest (osa 2), tervikpildi hoonestatud kinnisvara mahust, seisukorrast ja kasutusest (osa 3), põhimõtetest kinnisvara jagamisest riigile vajalikuks ja mittevajalikuks (osa 4), ülevaate riigile vajalikest hoonetest (osa 5), riigi poolt kasutuslepingute alusel kasutusse võetud varadest (osa 5), analüüsib kinnisvarakorrashoiu kulusid (osa 7) ja riigi kasutuses olevate varade investeringute vajadust (osa 8). Aruande lõpus on kokkuvõtte järeldustest ja ettepanekutest.

Töö on teostatud vastavalt Rahandusministeeriumi ja Riigi Kinnisvara AS (edaspidi RKAS) vahel sõlmitud ühiste kavatsuste protokollile nr M032-073/08 (edaspidi Protokoll; sõlmitud 10.11.2008) ja Protokollu muudatusele (sõlmitud 13.07.2009). Protokollu muudatusega lepiti kokku Kaitseministeeriumi varade inventeerimises. Ühiste kavatsuste protokollu koostamise aluseks oli 15.09.2008 kantslerite koosolekul heakskiidetud memo inventuuri läbi viimise kohta. I etappi aruanne koostati märtsis 2009 ja tutvustatud valitsuse kabineti istungil 26. märts 2009, kus inventuuri osas otsustati, et:

1. Võtta teadmiseks rahandusministri informatsioon ja RKAS esindaja ettekanne riigi kinnisvara inventuuri I etapi aruande (sh inventuuri tegevused ja kalenderplaan II etapis) kohta.
2. Pidada otstarbekaks, et riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara müügi ettevalmistajaks ja läbiviijaks on RKAS koostöös ministeeriumidega.
3. Riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara I osa (hooned, mis on hinnatud hetkel mittevajalikuks ja mille mittevajalikkus on küllaltki selge) puhul vara valitsejatel vaadata koostöös RKASiga kolme kuu jooksul üle sellise vara nimekiri ning kujundada seisukoht tegeliku vajaduse suhtes. Mittevajalikuks hinnatud vara puhul Rahandusministeeriumil korraldada koostöös riigivara valitsejatega vara üleandmine RKASile perioodil 2009-2010.
4. Riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara II osa (varad, mis on tunnustatud mittevajalikuks tulevikus, mille kasutusintensiivsus on madal, kus on suur osa vakantset pinda, mis on kasutusse antud (välja üüritud), mille mittevajalikkus vajab veel analüüsi) puhul vara valitsejatel analüüsida koostöös RKASiga ja kujundada seisukoht tegeliku vajaduse suhtes inventuuri II etapi käigus (tähtaeg 30. november 2009).
5. Ministritel kujundada seisukoht kaitseministri ettepaneku suhtes tsentraliseerida kogu riigile vajaliku hoonestatud kinnisvara haldamine.

Inventuur viidi läbi koostöös rahandusministeeriumi ja riigivara kasutajatega (valitsejad või volitatud asutused). Inventuuri projekti vastutavateks täitjateks on RKASi arendusosakonna juhataja Andrus Väärtnõu, projektjuhiks I etapis ettevõtte konsultant Veronika Ilsjan ning II etapis RKASi töötajad Kirsti Kaas ja Kaido Palmar.

1. Inventuuri eesmärk, ulatus ja töö korraldus

1.1. Inventuuri eesmärk

Vajadus inventuuri läbiviimiseks

Riigi kinnisvaraportfelli (edaspidi kasutatakse kinnisvaraportfelli tähistamiseks terminit „portfell“) strateegiliste juhtimisotsuste langetamiseks on vaja adekvaatset tervikpilti riigile kuuluvate ehitiste olukorrast ja riigiasutuste ruumikasutusest. Omamata piisavat teavet riigi omandis oleva kinnisvara seisukorrast, mittevajalikust varast, vara kasutamisest ja vajaliku kinnisvara vajadustest, on riigi kinnisvara strateegilisel planeerimisel keeruline teha edukaid otsuseid. Adekvaatsema info puudumine on täna saanud ka takistuseks septembris 2007 heaks kiidetud riigi kinnisvarategevuse strateegia elluviimisel.

Inventuuri üldised eesmärgid

1. Saada ülevaade riigile kuuluvast hoonestatud kinnisvarast;
2. Määratleda kinnisvara vajadus riigile, sh mittevajaliku kinnisvara maht koos eeldatava tuluga;
3. Hinnata riigile vajalike hoonestatud kinnisvaraobjektide kasutamist;
4. Hinnata kinnisvara juhtimise (korraldamise) kvaliteeti;
5. Korrastada andmed erinevates registrites (riigivararegister, ehitisregister);
6. Hinnata ehitiste seisukorda, sh vajalikku investeringute mahtu;
7. Hinnata riigi poolt kasutusele võetud pindade kasutamist ja lepinguid.

Inventuuri tulemused on ennekõike sisendiks riigi kinnisvara korraldamise strateegilisel planeerimisele.

Inventuuri I etapi eesmärgid (10. märtsiks 2009)

1. Koostöös vara valitsejatega välja selgitada võimalikud võõrandamisele kuuluvad hoonestatud kinnisvarad ja võõrandatava vara kogumi ligikaudne väärtus;
2. Fikseerida ja välja selgitada ajakohastamist vajavad andmed - korrektiivid inventuuri andmebaasis;
3. Hinnata riigile vajalike hoonete ja pindade kasutusintensiivsust;
4. Koostöös Rahandusministeeriumiga välja töötada eelmistes punktides nimetatud andmestiku ja andmete kogumise meetoodika;

Inventuuri II etapi eesmärgid (30. novembriks 2009)

1. Hinnata kogumina remondiks vajalikke investeringuid riigi kasutusse jäävatel hoonetel;
2. Välja selgitada olemasoleva informatsiooni vastavus vajadustele ja hinnata järgnevates inventuuri etappides hangitavate puuduvate andmete hankimise mahtu;
3. Korrastada inventuuri käigus kogutud ja uuendatud andmed kinnisvara kohta ning moodustada nendest andmetest andmebaas, mis oleks hiljem lihtsalt kasutatav kavandatava kinnisvaraportaali alginfona;
4. Hinnata hoonestatud kinnisvara juhtimise kvaliteeti;
5. Riigi poolt kasutuslepingute alusel kasutusse võetud pindadel hinnata kasutusintensiivsust ja informatsiooni vastavust vajadustele, kasutuslepingute põhitingimuste majanduslikku põhjendatust ja määratleda kasutuslepingu liik sõltuvalt võetud kohustustest;

1.2. Inventeeritavad objektid

Hooned

Inventuuriga on hõlmatud riigi omandis olevad hoonestatud kinnistud¹ ja riigi poolt lepinguliselt kasutatav kinnisvara (hooned). Inventuuri alguses prognoositi riigi omandis olevate inventeeritavate hoonete kogumahuks ~3000 tk, kogupindalaga kuni 1,85 mln m², millele lisandusid Protokolliga muudatusega Kaitseministeeriumi valitsemisalas olevad ehitised.

Mitte inventeeritav kinnisvara

Inventuuri alguses otsustati, et analüüsi ei kaasata hoonestatud kinnistuid, millede volitatud kasutajaks on Riigimetsa Majandamise Keskus ja mis on Kaitseministeeriumi või põhiseaduslike institutsioonide valitsemisel (erandiks Kaitseministeeriumi poolt mittevajalikuks tunnistatud varad). Inventeeriti vaid Eesti Vabariigi territooriumil olevaid kinnistuid.

Lisaks eelnimetatutele ilmnes inventuuri käigus mitmeid asutusi, kelle kasutuses olevat vara ei inventeeritud (täpsemalt nimetatud aruande Peatükis 3.1. Inventeeritud hoonete kogum).

Samuti ei hõlmanud inventuur:

1. Väikesaartel asuvat kinnisvara, st kõik saared peale Saaremaa, Hiiumaa, Muhu ja Vormsi.
2. Eluruume, va eluruumid, mis asuvad muude inventeeritavate hoonetega samal või naaberkatastriüksusel ja moodustavad inventeeritavate hoonetega ühe kompleksi – nt ühiselamud ja kasarmud.
3. Kaitseministeeriumi hooneid ja kinnistuid, millede ülevaatamist ja info esitamist ei soovinud Kaitseministeerium või Kaitsevägi julgeoleku kaalutlustel.
4. Rajatisi, arvestades alljärgnevat:
 - a. Kindlasti ei inventeerita tehnorajatisi: torujuhtmeid, side- ja elektriliine, tänavaid ja teid;
 - b. Inventeeritakse spordi- ja puhkerajatised (staadion, liuväli, tenniseväljak, veespordirajatis, velodroom, lauluväljak jms), kui need paiknevad inventeeritavate hoonetega samal või naaberkatastriüksusel, on asutusele tema põhitegevuseks vajalikud ja on visuaalsel vaatlusel tuvastatavad (kui vähemalt üks neist tingimustest on täitmata, siis ei inventeerita);
 - c. Ülejäänud rajatised inventeeritakse vaid juhul, kui need paiknevad inventeeritavate hoonetega samal katastriüksusel, on asutusele tema põhitegevuseks vajalikud, on visuaalsel vaatlusel tuvastatavad ja nende kohta on olemas registris alginfo (kui vähemalt üks neist tingimustest on täitmata, siis ei inventeerita).

Hoonestatud kinnistu inventuuri mõistes

Inventuuri käigus on analüüsitavaks varaobjektiks hoone või hoone osa, mis seotakse registriandmete analüüsil maaüksusega (kinnistuga) ja teiste sellel maaüksusel paiknevate hoonetega.

Kui juba üks registritest, riigivararegister või ehtisregister, viitas hoone olemasolule kontrolliti andmeid ka teises registris. Katastriüksusi, kus riigivararegistri või ehtisregistri andmetel hooneid ei olnud, ei inventeeritud. Vara valitseja poolt esitatud kontaktisikult küsiti, kas tal on informatsiooni oma haldusala tühjadel maaüksustel asuvate hoonete kohta. Kui kontaktisik viitas täiendavatele inventeerimist vajavatele hoonetele, siis need objektid inventeeriti. Juhuslikult avastati katastriüksusi, mis registrite andmeil on hoonestamata, kuid maakatastri kaardirakenduse aerofoto viitas hoonestusele. Inventuuri tähtaega silmas pidades ei olnud süstemaatiline uurimistöö kõikide katastriüksuse ühekaupa läbiuurimiseks võimalik, kuid sellistel juhtudel võib tegemist olla pikaajaliste

¹ Siin ja edaspidi on lihtsuse mõttes kasutatud sõna „kinnistu“, kuigi vastavalt õigusaktidele ei pea riik oma kinnisvara kinnistusraamatus registreerima, va juhul kui soovitakse teha selle varaga tehinguid.

kasutuslepingutega koormatud maaüksustega. Tegelikult ilmnes mitmeid juhtumeid, kus „avastati“ ja „loodi juurde“ uusi hooneid, samuti oli olukordi, kus registris kirjas olevaid hooneid ei tuvastatud.

Pikaajalises kasutuses olevad hoonestatud maaüksused

Riigil on hulgaliselt kinnisvaraobjekte, mis on antud teistele isikutele pikaajalise kasutusse. Võimalikud juhtumid: võrguvaldajate tehnilised hooneid, välisriikide saatkonnad, kirikud/kloostrid, karjäärid, avalik-õiguslike või eraõiguslike ettevõtete kasutuses olevad hooned, eraisikute kasutuses olevad hooned, sh maareformi käigus erastamata jäänud maa-alale sõlmitud hoonestusõiguse lepingud.

Pikaajaliseks kasutuseks loeti inventuuri käigus vähemalt 10 aasta pikkused kasutuskokkulepped. Võimalikud lepingu liigid: hoonestusõigus, isiklik kasutusõigus, kasutusvaldus, rent, rahvusvaheline kokkulepe, muu kokkulepe vms. Sellistel juhtudel tegeleb hoonete haldamisega sageli kasutaja ning kontaktisikul puudub ligipääs katastriüksusel asuvasse hoonetesse, samuti info hoonete kohta. Kui info ja ligipääs olid olemas, siis hooned inventeeriti. Kui ligipääsu ei olnud viidi läbi osaline inventuur, kus andmed täideti tuginedes haldaja poolt antud ja registrites olevale infole maksimaalses võimalikus ulatuses.

1.3. Ülevaade kogutava informatsiooni ulatusest

Andmeallikad

Inventuuri käigus saadi andmeid järgmistelt allikatelt:

- Riigivararegistrist.
- Ehitisregistorist.
- Riigivara valitseja esindaja poolt määratud kontaktisikult ehk haldurilt, (sh kuluinfo kogumisel vastavat informatsiooni omavalt ettevõtte töötajalt).
- Kaitseministeeriumi poolt 2008 läbiviidud Kaitseministeeriumi valitsemisala ja Kaitseliidu kinnisvara inventeerimise ja perspektiivi hindamise raportist.
- Inventuuri käigus inventuuri läbiviijalt ehk inventeerijalt.

Inventuuri aluseks oli riigivararegistri andmebaas oktoober 2008 seisuga. Ehitisregistorist pärit inventuuri alguses nii paljude hoonete andmed, kui oli võimalik riigivararegistri andmete alusel tuvastada (kas siis aadressi, ehitisregistri tunnuse või katastritunnuse järgi). II etapis võrreldi inventuuri andmebaasis olevaid hooneid riigivararegistri andmestikuga ja inventuuri andmebaasis märgiti võõrandatuks 2009 aasta jooksul võõrandatud objektid. II etapis ei muudetud I etapis inventeeritud hoonete andmeid (va kuluinfo osas).

Andmete kogumise etapid

Riigile kuuluvate hoonestatud kinnisvara andmete kogumine koosnes kolmest etapist:

1. Registriandmete täpsustamine:
 - a. Inventeerija koondas ehitisregistri ja riigivararegistri põhiandmed ühte andmebaasi muutes need samaaegselt vaadeldavaks.
 - b. Inventeerija korrastas andmebaasi ja koostas registriandmete alusel eeltäidetud andmevaadete (andmekaartide) vormid, mis saadeti täpsustamiseks ja uuendamiseks riigivara valitsejale.
 - c. Haldaja täpsustas ja uuendas eeltäidetud vormil nõutavad andmeväljad ja tagastas andmed inventeerijale.
2. Objekti ülevaatus:

- a. Inventeerija koostas täpsustatud registriandmete alusel andmevaate objektide ülevaatuks.
 - b. Inventeerija koostas ülevaatuste ajakava ja teavitas ülevaatuse aja Haldajale. Kui Haldajale aeg ei sobinud, kooskõlastati uus aeg.
 - c. Inventeerija viis läbi objekti ülevaatuse, mille käigus koostöös Haldajaga täpsustati nõutavad andmeväljad.
3. Kogutud andmete täpsustamine:
- a. Kui registriandmete täpsustamise ja objekti ülevaatuse käigus ilmnes jätkuvalt puudujääke andmetes, toimus andmete järeltäpsustamine.

Dokumendid ja materjalid, mille alusel inventuuri käigus infot täpsustati ja mille olemasolu oli ülevaatusel vajalik (paberkandjal või digitaalselt):

1. Hoone aktuaalsed mõõdistus- (inventariseerimis-) joonised, ruumide eksplikatsioonid, nende puudumisel muud joonised (ehitusprojekt);
2. Kinnistu kohta täidetud pass või analoogne andmekogu (paberkandjal või digitaalselt);
3. Hoone kohta täidetud pass või analoogne andmekogu (paberkandjal või digitaalselt);
4. Hoone kohta koostatud majanduskava (korrashoiustrateegia);
5. Viimane tervisekaitseõuetele vastavuse uuring (ettekirjutused);
6. Viimane tuleohutusõuetele vastavuse uuring (ettekirjutused);
7. Viimane turvanõuetele vastavuse uuring (ettekirjutused);
8. Kasutuslepingud (üürilepingud);
9. Korrashoiuteenuste lepingud;
10. Hoolduspäevik;
11. Vara kohta viimase aasta jooksul tehtud turuväärtuse hinnang.

Kogutud info

Käesolevas aruandes ei ole esitatud inventuuri käigus kogutud andmete kohta detailset infot, kuna tegemist on valdavalt tehnilise informatsiooniga ja mille ulatus ei ole aruande tulemuste mõistmiseks vajalik. Inventuuri käigus moodustatud andmebaas antakse inventuuri lõppedes üle Rahandusministeeriumile.

Analüüsi tõlgendamiseks on vajalik omada ülevaadet inventuuri käigus antud kvalitatiivsetest hinnangutest, millele on aruande järgmistes osades korduvalt viidatud. Need hinnangud puudutavad haldamise korraldust, ehitiste kohta antud hinnanguid ja turuväärtuse analüüsi. Kokkuvõtte hinnangutest on esitatud käesoleva aruande Lisas 2 Hinnangute selgitused.

1.4. Inventuuri töökorraldus ja tegevused

Inventuuri I etapi põhitegevusteks oli inventuuri **kavandamine ja ettevalmistamine, objektide ülevaatus ning andmete analüüs käesolevas aruandes toodud mahus**. Kuluandmete kogumine, Kaitseministeeriumi hoonete inventeerimine, andmete edasine töötlemine ja järelkontroll toimus inventuuri II etapis.

Inventuur viidi läbi kolme osapoole koostöona: Rahandusministeerium, riigivara valitsejad ja RKAS. Inventuuri läbiviimine nimetatud osapoolte koostöös tagas andmete kogumise ühtsete standardite ja meetoodika alusel. Kõigi objektide ülevaatuks inventuuri I etapis ja esmaste tulemuste esitamiseks oli planeeritud 5 kuud.

Tegelikkuses kujunes olukord selliseks, et otsus inventuuri käivitamise kohta viibis ja lisaks toimus inventuur osaliselt ka aastavahetuse ajal, mistõttu kujunes aktiivseks I etapi ajakuluks ~3,5 kuud. Inventuuri alustamisel eeldati, et inventeeritavad asutused täidavad andmevormid enne objekti

füüsilist inventeerimist. Tegelikuses toimus andmete täitmine enamasti objektil inventeerija ja kohaliku esindaja koostööl, seetõttu võttis kohapealne objekti ülevaatus planeeritust kauem aega.

Allolevas tabelis on esitatud inventuuri I etapi ajagraafik.

Tabel 1 - Inventuuri I etapi tegevused

Tegevus	Teostamise periood	Vastutaja
Metoodika välja töötamine	september - oktoober 2008	RKAS, RM
Andmevormide eeltäitmine registriandmete põhjal	november 2008	Ministeerium
Objektide ülevaatus ja kohapealne andmete kogumine I etapis inventeeritud objektidel	detsember 2008 - veebruar 2009	RKAS, RM, Ministeerium
Andmete töötlemine, analüüs I etapis	veebruar - märts 2009	RKAS, RM
Inventuuri esialgsete tulemuste aruande esitamine	2.03.2009	RM, RKAS
Inventuuri erialgsete tulemuste tutvustamine valitsuskabineti istungil	26.03.2009	RM, RKAS

Inventuuri I etapp hõlmas andmete kogumist ja ülevaatuste teostamist, mittevajalike varade turuväärtuse analüüsi ning esialgset analüüsi hoonete kvaliteedi, kasutuse, haldamise korralduse, registriandmete kohta. Teises etapis toimus Kaitseministeeriumi varade ja riigi poolt üürile võetud varade inventuur, lisaks koguti informatsiooni lepingu alusel kasutatavate pindade kohta ja korrashoiukulude kohta.

Kuna 26. märtsi 2009 valitsuskabineti istungil peeti vajalikuks inventuuri käigus mittevajalikuks märgitud nimekirjade täpsustamist ja mittevajalike varade üleandmist RKASile, siis II etapi alguses oli põhiline rõhk suunatud mittevajalike varade nimekirjade koostamisele ja valitsejatega kooskõlastamisele.

Tabel 2 – Inventuuri II etapi tegevused

Tegevus	Teostamise periood	Vastutaja
Mittevajalik I objektide nimekirja kooskõlastamine valitsejatega	aprill - juuni 2009	RKAS, RM
Mittevajalik II objektide nimekirja kooskõlastamine valitsejatega	september - november 2009	RKAS, RM
Riigi poolt üürilepingute alusel kasutatavate varade inventuur	mai - juuli 2009	RKAS
Kaitseministeeriumi objektide ülevaatus ja kohapealne andmete kogumine I etapis inventeeritud objektidel	august - oktoober 2009 ²	RKAS, RM, Kaitseministeerium ja volitatud asutused
Investeeringu vajaduse hindamine	September – oktoober 2009	RKAS, RM

² Kaitseministeeriumi varade inventeerimisega alustamine oli takistatud Kaitseministeeriumi poolsete otsuse viibimise ja hiljem kontaktiskute esitamise viibimise tõttu, mistõttu varade inventuur jäi põhiliselt septembrisse oktoobrisse ja takistas lõppraporti koostamist.

Tegevus	Teostamise periood	Vastutaja
Inventuuri lõplike tulemuste aruande koostamine	Oktoober - november 2009	RKAS
Inventuuri käigus kogutud ja uuendatud andmete korrastamine, andmebaasi moodustamine	detsember 2009	RKAS

Inventuuri tehnilised vahendid

Inventuuri läbiviimiseks loodi andmebaas ja veebivorm aadressil <http://inventuur.rkas.ee>. Andmebaasi aluseks oli riigivararegistri ja ehisregistri andmestik, mida täiendati inventuuri käigus kogutud andmetega. Veebivormilt on võimalik teha päringuid erinevatesse andmebaasidesse nagu riigivararegister, maaregister, ehisregister.

Inventuuri käigus tehtavad fotod objektidest asuvad RKASi dokumendihalduse (MS SharePoint) keskkonnas. Pildid on süstematiseeritud objekti registritunnuse alusel. Lisaks on selles keskkonnas ka inventuuri meeskonna interneti tööruum ja infokeskus <https://muhv.rkas.ee/arendus/inventuur>.

Inventeerijad varustati GPSide, sülearvutite, digitaalfotoaparaatidega. Enamikele inventeerijatele oli tagatud internetiühendus läbi mobiiltelefoni. GPSid olid vajalikud hoonete asukoha tuvastamiseks, et hiljem selgitada kas antud hoone siiski asub riigile kuuluval kinnistul või mitte.

Probleemid hoonete inventeerimisel

- Riigivararegistri ja ehisregistri andmete ühildamine osutus eeldatust keerukamaks, kuna registriandmete kvaliteet oli oodatust halvem. Suur osa inventuuri ajast läks inventeeritava vara määratlemisele ja registriandmete korrastamisele.
- Riigiasutuste eelnev ja inventuuri aegne restruktureerimine muutis inventuuri töökorralduse kohmakamaks. Raske oli leida õiget kontaktisikut, kontaktisikul puudus vajalik vara puudutav dokumentatsioon või ta ei olnud varadega kursis.
- Riigivararegistris olevad volitatud asutuste nimed muutusid suures mahus.
- Inventuuri aegne riigiasutuste reorganiseerimine (nt teedevalitsuste likvideerimine, hooldekodude varade üleandmine jne) muutis inventuuri mahtu. Inventeeriti ka objekte, mis olid juba antud või inventuuri ajal üle andmisel reorganiseeritud asutustele.
- Riigiasutuste register ei võimaldanud saada kiirelt ja mugavalt kontaktinfot.
- Probleemiks osutus ka asjaolu, et 2008 ja 2009 aasta jooksul toimus Kaitseministeeriumi varade volitatud asutuste muutmine (enamikel juhtudel sai uueks kasutajaks Kaitseväge) või varade üleandmine Kaitseleiidule, mistõttu oktoobris 2008 võetud riigivararegistri seis oli ebatäpne.

Projekti meeskond ja koostöö sujumine erinevate osapoolte vahel

RKASis oli inventuuri läbiviimisega seotud osalise või täiskoormusega 15 RKASi töötajat. Lisaks kaasati lisatööjõudu 4 kinnisvarahindaja näol mittevajalike varade turuväärtuse määramisel ja II etapis Kaitseministeeriumi varade inventeerimisel.

Inventuuri käigus sai enamasti kogetud **väga head koostöövalmidust nii riigivara valitsejate esindajate kui ka määratud kontaktisikute poolt**. Enamik kontaktisikutest mõistis kinnisvaraga seotud andmete korrastamise vajadust, kuid paljudel ei olnud aimu, milline segadus nende varades ja dokumentatsioonis valitseb. Info vahetamine RKASi, Rahandusministeeriumi, riigivara valitsejate ja riigiasutuste vahel sujus inventuuri I etapis hästi. Eriti tuleb rõhutada inventuuri I etapis kontaktide laekumise ladusust, mida illustreerib Rahandusministeeriumi kontaktisiku Janno Veskimetsa kommentaar: „Ma pole oma 8 aastase avaliku sektori praktika jooksul varem kogenud, et kontaktisikute andmed laekuvad sisuliselt kahe tööpäevaga.“

Inventuuri II etapis Kaitseministeeriumi varade inventuuri läbiviimisel oli olukord mõnevõrra teistsugune, kuna kõikide Kaitseministeeriumi varade inventeerimine ei olnud julgeoleku kaalutlustel võimalik. See selgus inventeerijale alles kohapeal ja seetõttu oli inventeerija tegevus osaliselt takistatud. Julgeoleku kaalutlustel mitte-inventeeritavateks varadeks klassifitseerimisel puudusid selged reeglid ja inventuuri tegijatel puudus ka võimalus reeglite täpsustamiseks inventuuri tegemiseks jäänud aja jooksul.

II etapis toimunud objektide kuluinfo kogumisel osutus probleemiks kuluinfo kvaliteet, kuna ühtsete kinnisvarakulude raamatupidamises kajastamise reeglid riigis puuduvad. Seetõttu ei esitatud vara kasutajate poolt kuluinfot Rahandusministeeriumi poolt soovitud detailsuses ja inventuuri läbiviijad on mõnevõrra kahtleval seisukohal inventuuri käigus kogutud kuluinfo adekvaatsuses.

Eriti tuleb rõhutada inventuuri I etapis kontaktide laekumise ladusust, mida illustreerib Rahandusministeeriumi kontaktisiku Janno Veskimetsa kommentaar: „Ma pole oma 8 aastase avaliku sektori praktika jooksul varem kogenud, et kontaktisikute andmed laekuvad sisuliselt kahe tööpäevaga.“

2. Riigi kinnisvara valitsemise korraldus

2.1. Haldamise korraldus

Kokku esitati RKASile inventuuri I etapis inventeeritavate varade osas 303 erinevat kontaktisikut ja II etapis kaitseministeeriumi varade osas 32 erinevat kontaktisikut, keda võib inventuuri kontekstis defineerida kui haldajat. Kaudsel meetodil hinnates võib seega öelda, et selliselt kujuneks ühe isiku poolt hallatavaks pinnaks ~ 6 000 m² (va Kaitseministeeriumi varad³), kuid samas tuleb mainida, et selline jaotus on vägagi tinglik, sest haldamine on ametkonniti väga erinevalt korraldatud ja informatsioon killustatud ning seega ei ole alati selge, kes on konkreetse objekti haldamist korraldav isik. On küllalt tavapärase, et ühe objekti haldamisega tegeleb mitu inimest, mis pahatihti tähendab seda, et haldamisega ei tegele sisuliselt mitte keegi. Inventuuri II etapis võisime nentida, et seoses riigieelarve kitsikusega toimus kontaktide muutus (see muutis inventuuri läbiviimist raskemaks) ja seega võib kaudselt eeldada, et haldamisega seotud isikute arv võis 2009 aastal väheneda.

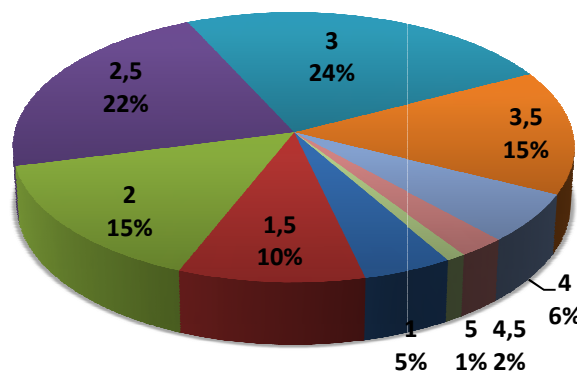
Inventuuri I etapis oli enim kontakte Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala asutuste osas (62 kontakti), millele järgnesid Põllumajandusministeerium (43 kontakti), Siseministeerium (40 kontakti), Keskkonnaministeerium (39 kontakti) ja Kultuuriministeerium (39 kontakti).

Vastavalt definitsioonile on kinnisvara haldamise eesmärk tagada kinnisvara jätkuv olemasolu tema omanikule, tagades sellega hallatava kinnisvara füüsilise, juriidilise ja majandusliku säilitamise läbi kinnisvara kasutamisega seotud protsesside juhtimise ja nende kirjeldamise (dokumenteerimise). Kinnisvara haldamine on administratiivne tegevus, mille tulemus väljendub kinnisvara korrashoiuga seotud andmete pidevas süstematiseerimises ja nende põhjal korrashoiuobjekti kohta pädevate otsuste tegemises, koostatud plaanide elluviimise korraldamises, tegevuste käigu jälgimises ja vajadusel korrigeerivate juhiste andmises.

Sellest tulenevalt vaatlesime **riigi omanduses olevate varade haldamise korralduses** kaheksat kriteeriumi 5 palli süsteemis kus 1 pall tähendas „täiesti mittevastav“ ja 5 palli tähendas „täiesti vastav“. Kinnistute kaupa esitati järgmised küsimused (vt Lisa 2 Hinnangute selgitused).

1. Kas hoonete kohta on olemas aktuaalsed mõõdistuse (inventariseerimise) joonised?
2. Kas kinnistu kohta on olemas täidetud pass või analoogne andmekogu?
3. Kas hoone kohta on olemas täidetud pass või analoogne andmekogu?
4. Kas hoonete kohta on koostatud majanduskava (korrashoiustrateegia)?
5. Kas on olemas ülevaade viimase aasta korrashoiukuludest hoonete kaupa kuude lõikes?

Joonis 1 –Hinnang haldamise korraldusele

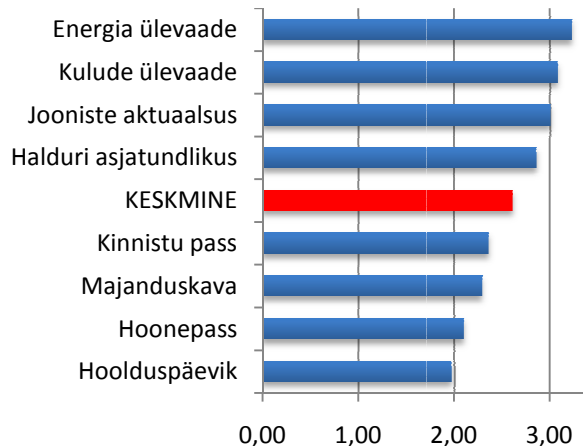


³ Kaitseministeeriumi varade puhul ei ole võimalik sama näitajat välja tuua, kuna julgeoleku kaalutlustel mitteinventeeritud hoonete andmete puudumise tõttu ei saa hinnata kui suur hulk pinda ühe kontaktisiku haldamisel oli.

6. Kas on olemas ülevaade viimase aasta energiakuludest hoonete kaupa kuude lõikes?
7. Kas hoonete kohta peetakse hoolduspäevikut?
8. Kas kinnisvarahaldur on asjatundlik, kogenud ja vastava väljaõppega (ates-teeritud, vastav erialaharidus, pikaajaline töökogemus)?

Nende küsimuste vastuste alusel arvutati haldamise korralduse keskmised hinnangud objektide kaupa. Hinnangud ümardati 0,5 palli täpsusega. Arvestades vaadeldud objektide pinda, on üldine pilt haldamise korraldusest toodud eelpool oleval joonisel (vt Joonis 1).

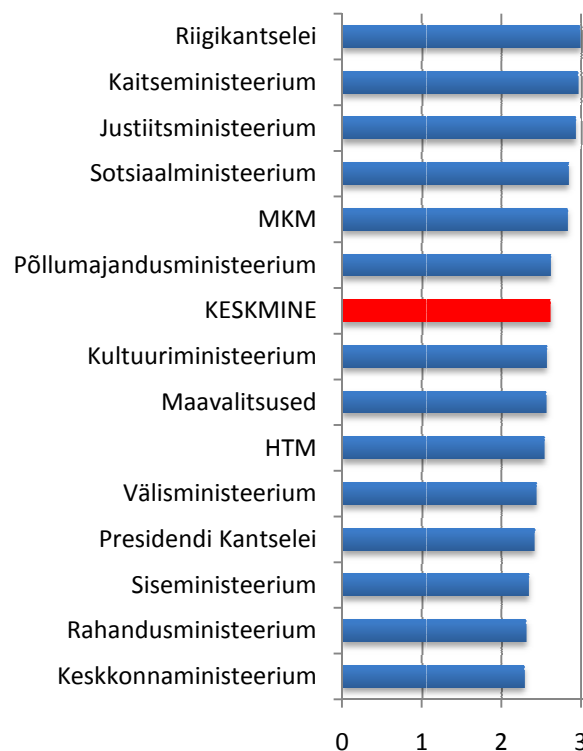
Joonis 2 – Hinnang haldamise korraldusele küsimuste lõikes



Nagu Joonis 1 näitab moodustab hästi või väga hästi (4..5 palli) hallatud hoonete hulk vaid ~10% koguarast. Täiesti mittevastavalt või mittevastavalt (1...2 palli) hallatud hoonete hulk moodustab ~30% koguarast.

Inventuuri käigus haldamisele antud hinnangute põhjal oli kasutuskõlbliku kinnisvara kõikide küsimuste (kasuliku pinnaga) kaalutud keskmine hinnang 2,6 palli (erinevatel küsimustel oli hinnang ~+/- 0,5 palli keskmisest). Keskmisest kõrgemad olid hinnangud küsimustele 1, 5, 6, 8. Keskmisest madalamad olid hinnangud vastustele 2, 3, 4, 7. Kõige madalama hinde sai hoolduspäeviku olemasolu. See näitab, et hallatava vara osas ei viida piisavalt läbi hooldustegevusi. Antud järeldus toetab käesolevas aruandes toodud teesi, et riigi varade korrastamine käib nn kapitalremondist kapitaalremondini põhimõttel.

Joonis 3 – Hinnang haldamise korraldusele valitsejate lõikes



Inventeeritud asutustest on keskmisest paremini haldamine korraldatud Riigikantselei, Kaitseministeeriumi, Justiitsministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ja Põllumajandusministeeriumi

valitsemisalas olevate hoonete osas. Alla keskmise on haldamine korraldatud Maavalitsuste, Kultuuriministeeriumi, Haridus- ja Teadusministeeriumi, Välisministeeriumi, Siseministeeriumi,

Vabariigi Presidendi Kantselei, Rahandusministeeriumi, ja Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas. Samas alla keskmise hindega objektid moodustavad üle 2/3 vaadeldud varast.

Kuigi ülevaade kinnisvara kuludest sai keskmisest kõrgema hinde, siis kulude kogumine objektiti tõi välja mitmed probleemid, mida käsitletakse täpsemalt Peatükis 7 Korrashoiukulude analüüs. Kokkuvõttes võib öelda, et tänase detsentraliseeritud varade valitsemise ja ühtse kinnisvarakulude arvestuse reeglite puudumise tõttu ei ole võimalik saada adekvaatset kuluinfot objektiti ja puudub selge ülevaade kinnisvaraga seotud kuludest.

Võib tõdeda, et tänane riigi kinnisvara majandamise süsteem on toonud kaasa suhteliselt madala kvaliteediga haldamise korralduse. Eriti halb on olukord dokumenteerituse osas – hoonete haldamist puudutavad dokumendid ei ole koondatud või puuduvad üldse. Lisaks puudub ühtne ja järjepidevalt jälgitav kinnisvarakorrashoiu tagamise strateegia.

Samuti on probleemiks tänase detsentraliseeritud süsteemi puhul objekte haldavate isikute kinnisvara haldamise alane pädevus. Keskmise hinnangu halduri pädevusele on 5 palli süsteemis ~2,9 palli. Vaid 30% hoonete (arvestades hoonete pinda) haldajate pädevust hinnati heaks või väga heaks. Kõikidest inventeeritud kinnisvara haldajatest omavad kutsetunnistust vaid üksikud haldajad.

Riigile vajalike hoonete haldamine on mõnevõrra paremini korraldatud, kui kogu Portfelli haldamine, kuid väga suuri erinevusi vajaliku ja mittevajaliku kinnisvara haldamises ei ole.

Problemaatiliseks osutub hetkel anda adekvaatset hinnangut hoonete põhinäitajatele – seda ennekõike pinnaandmete osas. Analüüs näitab, et hinnangu jooniste olemasolule on ~3 palli, mis tähendab, et adekvaatseid pinnaandmeid on täna raske anda. Kuna ka riigivararegistri ja ehitisregistri andmeid ei saa täies ulatuses usaldada, siis puudubki hetkel täpne arusaam tegelikust kasulikust ja suletud netopinnast. Infot aitaks korrastada vajalike ja kasutusse jäävate hoonete ülemöödistamine (inventariseerimine).

2.2 Hoonete pinnaandmete kvaliteet

Inventuuri käigus kogutud hoonete suletud netopinna ja kasuliku pinna andmetele anti inventuuri läbiviinud isiku poolt vastavushinnang, st hinnangu pinnaandmete lähteallika (möödistusjooniste) kvaliteedile (vt Lisa 2 Hinnangute selgitused). Kasutuskõlblike hoonete puhul oli kasuliku pinna näitajale antud keskmine hinnang 3,3 palli ja suletud netopinnale 3,5 palli. Madalad keskmised hinnangud kinnitavad seisukohta, et tänaste andmete pealt ei ole **mõistlik panna tööle uut**

Tabel 3 – Kasutuskõlblike hoonete kasuliku ja suletud netopinna hinnangud valitsejate lõikes

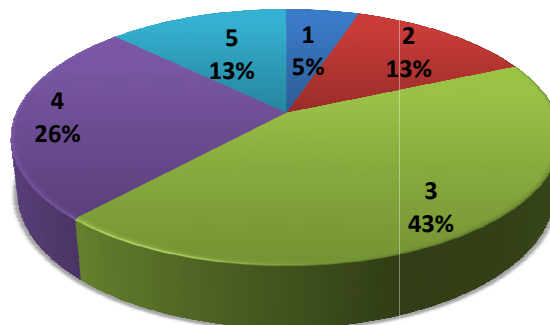
Valitseja	Kasuliku pinna vastavushinnang	Suletud netopinna vastavushinnang
Justiitsministeerium	4,3	4,3
Riigikantselei	3,2	4,1
Vabariigi Presidendi Kantselei	3,8	3,9
Maavalitsused	3,3	3,8
Kultuuriministeerium	3,0	3,7
Kaitseministeerium	3,3	3,6
Sotsiaalministeerium	3,9	3,7
Välisministeerium	3,6	3,6
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	3,4	3,5
Haridus- ja Teadusministeerium	3,2	3,4
Keskkonnaministeerium	3,0	3,3
Siseministeerium	3,3	3,3
Põllumajandusministeerium	3,2	3,1
Rahandusministeerium	2,8	2,8
Keskmine	3,3	3,5

kinnisvaraportaali ja vajalik on kasutuskõlblike ja riigi omandusse kasutusse jäävate hoonete ülemõõdistamine.

Nagu aruande alguses mainiti, oli inventuuri käigus raskendatud adekvaatsete pinnandmete saamine. Seda kinnitab ka pinna andmete kvaliteedile antud hinnang. Tegelikult peaks suletud netopind olema mõnevõrra suurem kasulikust pinnast. Kuna enamasti ei olnud inventeerijatel võimalik adekvaatseid andmeid suletud netopinna ja kasuliku pinna kohta saada, siis esineb meie andmestikus anomaaliaid, kus kasulik pind on osadel hoonetel suletud netopinnast suurem.

Kui vaadelda kasuliku pinna andmete kvaliteeti kasutuskõlblike inventeeritud hoonete osas on näha, et üle 60% hoonete kasuliku pinna andmetest hinnati kvaliteediga 3 palli või madalam (vt Joonis 4). Kvaliteetse sisendi saamiseks loodavasse kinnisvaraportaali osutub vajalikuks hoonete ülemõõdistamine (inventariseerimine).

Joonis 4 – Pinnaandmete kvaliteet (mitu % moodustab vastava hinnangu saanud hoonete pind kogupinnast)



2.3. Kinnisvaraga seotud registriandmete seosed

Maa ja hoone seosed

Olemasoleva riigivararegistri andmebaasi põhiselt ei ole täna seotud hooned ja maaüksused. Üks olulisemaid tegevusi, millele inventuuri käigus keskenduti, oligi andmebaasis olevate hoonete sidumine maaüksustega. Lähtuti asjaõiguse põhimõttest, kus kinnisasi on maa ja sellel olevad ehitised on kinnisasi olulisteks osadeks. Antud seoseid saab hiljem kasutada kinnisvaraportaali andmestiku loomisel. Sidumine teostati inventeeritud varade puhul, mitteinventeeritavate varade sidumist maaüksustega käesolevalt ei teostatud. Selleks, et tuvastada maaüksus, millel hoone asub, kasutati haldaja abi. Tehti päringuid andmebaasidest ja kontrolliti hoonete asukohakoordinaate GPSiga.

Esines juhtumeid, kus riigivararegistris oli viide valele katastriüksusele, kas inimlikust eksitusest tulenevalt või katastriüksuste piiride muutmisest tulenevalt. Palju oli juhtumeid, kus katastriüksust ei olnud moodustatud.

Riigivararegistri ja ehitisregistri seosed

Riigivararegistri ja ehitisregistri vahelised seosed ei ole sageli üks-ühesed, seetõttu vajab seoste loomine ja kontrollimine üksikasjalikku lähenemist. Tüüpilised anomaaliad valede seoste kohta:

- hoone on registreeritud vaid ühes registritest, teises puudub;
- hoone on registreeritud mitme kandena;
- hoone on registreeritud mõlemas registris, kuid pinnaandmetes on suur erinevus;
- ühele riigivararegistri hoonele vastab mitu ehitisregistri hoonet või vastupidi;
- ehitisregistris on registreeritud vaid osa hoonest, kuid pinnandmed ühtivad.

Omaette teemaks on hoone ja rajatise eristamine: sarnased ehitised on mõnedel juhtudel registreeritud hoonetena, teistel juhtudel rajatistena. See puudutab eelkõige tehnilisi ehitisi, aga ka angaare, parkimishooneid jms. Registriandmete korrastamiseks on vajalik määratluste täpsustamine ja ühtlustamine.

Muutmist vajavad kanded riigivararegistris

Inventuuri I etapi käigus märgiti võõrandatuks 208 hoonet, mis tuli riigivararegistrist kustutada. Kuna tänaseks on inventuur kestnud ligikaudu 1 aasta ja andmebaasina kasutati novembri 2008 riigivararegistri seisuga, siis on need osaliselt ka tänaseks juba kustutatud. Inventuuri käigus märgiti võõrandatuks ka need objektid, millede võõrandamistehing oli pooleli, kuid millede võõrandamistehingus oldi inventuuri toimumise ajal kindlad. Aruande koostamise ajal on jätkuvalt riigivararegistris registreeritud 13 hoonet, mis on inventeerijate andmetel võõrandatud (või võõrandamisel).

Inventuur käigus loodi kokku inventuuri andmebaasi kokku 214 kasutuskõlbliku ajutist hoonet⁴ ja 171 lammutamist vajavat hoonet. Kuna inventuur vältas ligikaudu aasta, siis osad nendest hoonetest on tänaseks juba riigivararegistris ka registreeritud.

Jätkuvalt on riigivararegistrist või ehitusregistris registreeritud hooneid, mis on hävinud. Kokku märgiti inventuuri käigus hävinuks 87 riigivararegistris registreeritud hoonet, millest 72 on jätkuvalt registreeritud riigivararegistris. Antud ehitiste puhul tuleb korrastada andmed riigivararegistrist ja vajadusel ka ehitusregistris.

Lisaks on riigivararegistris andmetega seotud üks probleem, millele sai viidatud ka eespool. Registris on jätkuvalt varasid, millede volitatud kasutajaks on märgitud mitteriigiasutus (nende andmete korrastamisele käesoleva inventuuri raames ei keskendutud).

⁴ Inventuuri alginfona kasutati 2008. a. novembri andmeid, seetõttu registreeriti inventuuri andmebaasis uueks ka need objektid, millede registreerimine riigivararegistris toimus peale päringut inventuuri andmebaasis.

3. Riigi hoonestatud kinnisvara kogumi analüüs

3.1. Inventeeritud hoonete kogum

Riigivararegistris oli 16.11.2009 seisuga 4 181 Eesti Vabariigi territooriumil asuva riigile kuuluva hoone/hooneosa (korterid) andmed, mille pind⁵ oli kokku 2,12 mln m².

Inventuurist jäid asutustena välja järgmised asutused⁶:

- Riigimetsa Majandamise Keskus;
- Põhiseaduslikud institutsioonid;
- Hooldekodud, kuna inventuuri toimumise ajal on käimas hooldekodude varade üle andmine Hoolekandeteenused ASile;
- Avalik-õiguslikud asutused ja sihtasutused⁷;
- Teedevalitsused, kuna inventuuri toimumise hetkel oli käimas nende asutuste reorganiseerimine äriühinguteks;

Lisaks jäeti inventuurist välja osad varad, milledele juurdepääs inventuuri läbiviimise ajal oleks olnud raskendatud. Sellised varad olid:

- Väikesaartel olev vara;
- Eluruumid;
- Pikaajalises kasutuses olev vara⁸;
- Objektid, millede inventeerimist Kaitseministeerium või Kaitsejõud ei soovinud julgeoleku kaalutlustel.

Inventuuri käigus tuvastati mitmed objektid, mis olid inventuuri toimumise hetkeks võõrandatud või võõrandamisel. Kuna inventuur kestis ligikaudu 1 aasta, siis osad inventeeritud hoonetest on ka tänaseks juba võõrandatud.

Kui mitte arvestada aruande koostamise hetkeks võõrandatud objekte, siis oli inventeeritud hoonete/hoone osade arv 3 014 ja nende hoonete kasulik pind oli kokku 1,92 mln m², milledest kasutuskõlblike hooneid oli kokku 2 379 (kasuliku pinnaga 1,77 mln m²). Hävinud ja lammutamist vajavad 635 hoonet kogupinnaga ~150 tuh m². Kasutuskõlblikust varast on riigi kasutuses täna 1,57 mln m², välja üüritud on 148 tuh m² ja vakantne on 54 tuh m².

Inventeeritud hoonestatud kinnisvara on käesolevas aruandes jagatud alljärgnevateks eraldi vaadeldavateks gruppideks:

- Vajalik kinnisvara;
- Mittevajalik (võõrandatav) kinnisvara.

⁵ Siin ja edaspidi kasutame hoone pinnaandmete kirjeldamiseks kasulikku pinda, kuna riigivararegistri pinnaandmed on esitatud kasuliku pinnana.

⁶ Kuna see pind sisaldab ka inventeerimata objektide pinda, siis ei ole see number kogu ulatuses üle kontrollitud; nt esialgsel vaatlusel võis tuvastada, et väga paljude korterite pinnad olid valed, paljude mitteinventeeritud objektide pinnad on 0 m² jne.

⁷ Siinjuures juhime tähelepanu, et vastavalt Riigivaraseadusele saab volitatud asutuseks määrata vaid riigiasutust. Kuid riigivararegistris on jätkuvalt volitatud asutustena registreeritud mitteriigiasutusi. Hetkel jäeti need varad inventeerimata, edasise tegevuse osas on kaks võimalust: 1) vara antakse üle eelnimetatud asutustele ja sellisel juhul seda vara ei inventeerita ka tulevikus, 2) vara jääb riigivaraks ja eelnimetatud asutustega sõlmitakse vara kasutamiseks üüri- või muud kasutuslepingud.

⁸ Sh nt kirikute, kloostrite, Eesti Energia jms kasutuses olev vara.

3.2. Inventeeritud hooned kasutusfunktsiooni järgi

Hoonel sai olla üks või mitu kasutusfunktsiooni, kuid enamikel juhtudel oli tegemist ühe peamise funktsiooniga (hoones mahuliselt kõige suurem kasutusfunktsioon) ja abifunktsioonidega.

Inventuuri jaoks defineeriti 22 hoone kasutusfunktsiooni, millede nimetused ning seosed riigivararegistri kasutusotstarvetega on esitatud käeoleva aruande Lisas 3 Kasutusfunktsioonid.

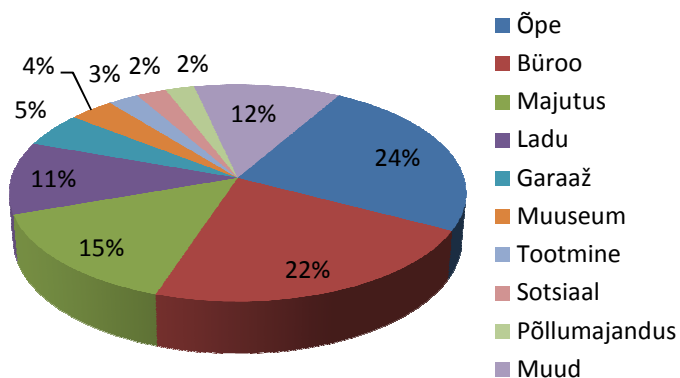
Inventuuri käigus kasutusfunktsioonide määramisel ei arvestatud hoonete tegelikku kasutajat, vaid kasutust üldisemalt, kaaludes kasutust eeldusel, et hoone (osa) oleks vaba.

- Näiteks ehitusregistris tuletõrjedepooks liigitatud hoones (12743) jagatakse kasutusfunktsioonid vastavalt alternatiivsele kasutusele: büroo ja garaaž.
- Näiteks ehitusregistris õppehoonena registreeritud garaaž, mida kasutatakse õppeautode hoidmiseks, liigitub garaažiks. Samuti saab nt põllumajandus- või tootmisfunktsiooniga õppehoone vastavalt tegelikule kasutusele tootmise- või põllumajanduse funktsiooni, mitte õppefunktsiooni.
- Näiteks ehitusregistris põllumajanduse- (talu-), metsa-, jahi- ja kalamajandushooned liigitatakse kas büroo, lao, tööstuse, tehniliseks hooneks.

Kui hoonel oli mitu funktsionaalselt eristatavat hooneosa, jagati hoone funktsionaalseteks osadeks, millele anti eraldi kasutusfunktsioon. Hoonele sai anda kas üks, kaks või kolm kasutusfunktsiooni. Alla 300 m² suurustele hoonetele anti kuni kaks kasutusfunktsiooni.

Hoone osade erinevaid kasutusfunktsioone ei eristatud juhtudel, kus erinevad kasutusfunktsioonid toetasid üksteist selliselt, et neid ei olnud võimalik eraldi kasutajate poolt kasutada. Hoone osa eraldi kasutatavuse hinnangu andmise kriteeriumiks oli vastus küsimusele, kas hoone osa võiks olla eraldi välja üüritav või mitte. Kui oli, siis tuleb see eraldada. Kui mitte, siis ei ole eraldamine võimalik.

Joonis 5 – Inventeeritud kasutuskõlblike hoonete kasuliku pinna jagunemine põhifunktsioonide lõikes



- Näiteks nõupidamisteruumid büroohoones kuuluvad büroofunktsiooni juurde. Samas konverentsikeskus, mida saavad kasutada ka kasutajaga mitteseotud isikud (mida on võimalik välja üürida), sai eraldi kasutusfunktsiooni (õpe).
- Näiteks õppehoones kuuluvad haridustöötajate tööruumid õppefunktsiooni hulka. Kuid spordisaal, mida on võimalik ka välja rentida, on eraldi kasutusfunktsiooniga.
- Näiteks karistusasutustes kui erirežiimiga asutustes ei ole võimalik ruume eraldi kasutajate poolt kasutada. Seetõttu saab hoone ühe kasutusfunktsiooni: erirežiimiga hoone. Samas politseihoone puhul on enamasti tegemist büroohoonega, mille kasutusfunktsioonideks on büroo ja erirežiim (arestimaja).

Inventeeritud hooned jagunevad peamise kasutusfunktsiooni järgi järgmiselt⁹:

⁹ Hävinud ja lammutamist vajavate hoonete pinnaandmeid ei kontrollitud, seetõttu on nende pinnaandmed ligikaudsed.

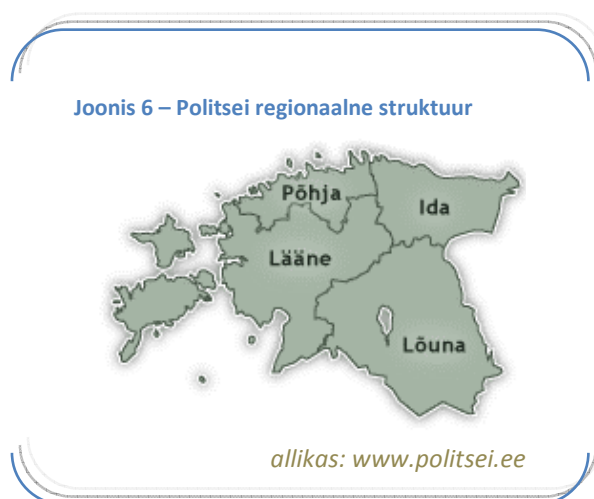
Tabel 4 – Inventeeritud hoonete jagunemine põhilise kasutusfunktsiooni järgi

Funktsioon	Hoonete arv	Kasulik pind	Kasulik pind (%)	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud	Hoone seisukord	Kasutus-sobivus	Kasutus-intensiivsus
Kasutuskõlblik	2379	1 767 175	92%	1 564 544	54 875	147 756	3,4	3,7	3,5
Õpe	213	430 545	22%	398 315	5 722	26 508	3,4	3,7	3,9
Büroo	403	395 598	21%	342 693	17 819	35 086	3,6	3,9	3,4
Majutus	264	257 516	13%	243 922	9 072	4 522	3,3	3,7	3,7
Muud	440	209 029	11%	173 437	3 880	31 712	3,4	3,7	3,3
Ladu	492	190 597	10%	158 603	7 455	24 539	3,2	3,3	2,9
Garaaž	247	91 217	5%	82 571	3 300	5 346	3,3	3,6	3,2
Muuseum	166	64 388	3%	62 629	767	992	3,2	3,9	4,0
Tootmine	63	43 715	2%	30 576	673	12 466	3,3	3,2	3,2
Sotsiaal	37	43 273	2%	40 516	389	2 368	3,6	3,8	4,2
Põllumajandus	54	41 298	2%	31 283	5 798	4 217	3,0	3,3	3,3
Lammutamist vajav	504	139 507	7%	137 828	1 669	10			
Hävinud	131	10 827	1%	10 796	31				
Üldkokkuvõte	3014	1 917 509	100%	1 713 168	56 575	147 766			

Tabelist selgub, et kasutuskõlblike hoonete puhul on ennekõike tegemist õppe-, büroo- ja majutus-¹⁰ funktsiooniga hoonetega ja mis moodustavad kokku ~1,1 mln m².

3.3. Inventeeritud hoonete paiknemine piirkonniti

Halduspraktikas on väljakujunenud tavaks jagada Eesti neljaks piirkonnaks: **Põhja, Ida, Lääne ja Lõuna**. Maakondade konkreetne jaotumine regioonidesse võib asutuste eripärast lähtuvalt mõnevõrra varieeruda. Vaadates erinevate asutuste (nt politsei, kohtud, Maksu- ja Tolliamet jne) praktikad, võib täheldada paljudel juhtudel politseiga sarnast jaotumist regioonidesse. Sellist jaotust illustreerib kõrvalolev joonis ja antud jaotust piirkondade lõikes kasutatakse käesolevas aruandes. Kuna kinnisvara kontekstis moodustab Tallinn täiesti iseseisva turu Eesti mõttes, siis toome Tallinna näitajad välja eraldi (samamoodi kuulub Tallinn põhja piirkonna alla).



¹⁰ Suuremas osas tegemist koolide ühiselamute ja sarnasega.

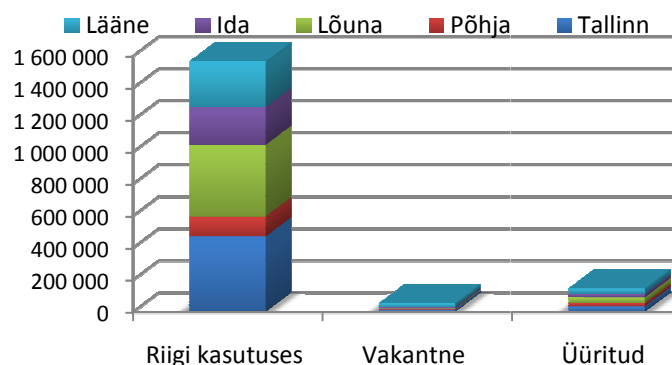
Tabel 5 – Inventeeritud hoonete paiknemine piirkonniti

Piirkond	Hoonete arv	Kasulik pind (m ²)	Kasulik pind (%)	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud	Hoone seisukord	Kasutusobivus	Kasutus-intensiivsus
Tallinn	387	519 272	29%	468 793	14 646	35 833	3,4	3,8	3,8
Põhja, sh	303	148 149	8%	125 301	1 586	21 262	3,4	3,6	3,3
Harju	303	148 149	8%	125 301	1 586	21 262	3,4	3,6	3,3
Lõuna, sh	709	488 432	28%	448 345	5 098	34 989	3,5	3,8	3,5
Tartu	160	179 003	10%	164 280	2 043	12 680	3,7	4,0	3,7
Võru	177	97 971	6%	93 446	716	3 809	3,5	3,7	3,4
Viljandi	131	76 813	4%	65 572	1 477	9 764	3,1	3,6	3,3
Jõgeva	115	74 937	4%	69 106	654	5 177	3,1	3,8	3,3
Põlva	77	32 853	2%	29 741		3 112	3,5	4,0	3,3
Valga	49	26 856	2%	26 200	209	447	3,3	3,6	3,2
Ida, sh	351	266 882	15%	236 006	8 955	21 921	3,6	3,8	3,5
Ida-Viru	178	152 257	9%	132 494	4 072	15 691	3,7	3,9	3,4
Lääne-Viru	173	114 625	6%	103 512	4 883	6 230	3,4	3,6	3,5
Lääne, sh	626	343 945	19%	285 604	24 589	33 752	3,2	3,4	3,4
Pärnu	143	113 942	6%	89 374	3 065	21 503	3,3	3,3	3,3
Järva	95	72 963	4%	60 342	8 308	4 313	3,1	3,2	3,4
Rapla	74	61 627	3%	54 294	5 895	1 438	3,0	3,3	3,5
Saare	106	40 292	2%	35 724	2 207	2 361	3,4	3,8	3,6
Lääne	120	35 915	2%	29 193	4 224	2 498	3,3	3,5	3,2
Hiiu	88	19 207	1%	16 678	891	1 638	3,1	3,6	3,4
KOKKU	2379	1 767 175	100%	1 564 544	54 875	147 756	3,4	3,7	3,5

Selgelt on näha, et riigi vara on koondunud põhiliselt nelja tõmbekeskusesse – Harju, Tartu, Ida-Viru ja Pärnu maakond. Nendes neljas maakonnas asub üle ~2/3 inventeeritud kasutuskõlblikust varast. Maakondadest suurim hulk vara asub Harju maakonnas (koos Tallinnaga), kus kokku asub ~40% varast. Harju maakonnale järgneb vara hulga mõttes Tartu ja Ida-Viru maakonnad. Väiksem hulk vara asub Hiiu maakonnas. Andmetest tuleb ka välja, et väga suur osa varast on kontsentreerunud Tallinnasse, kus paikneb 29% kogu kasutuskõlblikust varast.

Kõige suurem hulk kasutuskõlblikku vakantset pinda asub Lääne piirkonnas, kusjuures Lääne piirkond on üks väiksemaid piirkondi. Lääne piirkonnas on suhteliselt suur hulk varast ka välja üüritud. Lääne piirkonnas on riigi kasutuses 83% pinnast, samas kui keskmine näitaja kogu riigi vara puhul on 88%. Kõige vähem protsentuaalselt on

Joonis 7 – Inventeeritud kasutuskõlblike hoonete paiknemine



vakantsset ja välja üüritud vara Lõuna piirkonnas.

3.4. Inventeeritud hooned valitsemisalade lõikes

Suurim hulk kasutuskõlblikust inventeeritud varast on tänasel hetkel Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisalal, kelle valitsemisel on üle 36% kogu inventeeritud kasutuskõlblikust varast (**siin tuleb arvestada asjaoluga, et Kaitseministeeriumi kogu vara see inventuur ei hõlmanud**).

Tabel 6 – Inventeeritud kasutuskõlbliku vara jagunemine valitsejate lõikes

Valitseja	Hoonete arv	Kasulik pind	Kasulik pind (%)	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud	Seisukord	Kasutus-sobivus	Kasutus-intensiivsus
Haridus- ja Teadusministeerium	570	643 875	36%	577 489	19 413	46 973	3,3	3,6	3,7
Kaitseministeerium	346	273 588	15%	251 387	7 310	14 891	3,4	3,6	3,2
Siseministeerium	465	256 370	15%	245 054	5 798	5 518	3,5	3,6	3,4
Põllumajandusministeerium	175	110 679	6%	96 936	3 559	10 184	3,4	3,8	3,3
Kultuuriministeerium	199	107 502	6%	97 723	1 529	8 250	3,7	4,0	4,1
Keskkonnaministeerium	243	78 800	4%	55 333	7 114	16 353	3,7	3,6	3,0
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	140	68 199	4%	43 681	1 727	22 791	3,7	4,1	3,1
Maavalitsused	93	66 896	4%	57 527	2 271	7 098	3,5	3,7	3,4
Justiitsministeerium	42	52 817	3%	45 952	1 918	4 947	3,4	3,8	3,7
Sotsiaalministeerium	57	42 882	2%	34 846	1 787	6 249	3,3	3,7	3,5
Riigikantselei	30	39 362	2%	39 156		206	3,8	3,9	3,8
Välisministeerium	5	16 150	1%	9 553	2 448	4 149	2,8	3,3	3,7
Rahandusministeerium	8	6 477	0%	6329		148	3,4	4,0	3,7
Vabariigi Presidendi Kantselei	6	3 578	0%	3 578			3,8	3,9	3,8
KOKKU	2379	1 767 175	100%	1 564 544	54 875	147 756	3,4	3,7	3,5

Haridus- ja Teadusministeeriumile järgnevad inventeeritud hoonete pinna suuruse järgi Kaitseministeerium, Siseministeerium, Põllumajandusministeerium ja Kultuuriministeerium. Viie suurema inventeeritud ministeeriumi käes on üle 3/4 inventeeritud varast. Suhteliselt vähe vara on Riigikantselei, Välisministeeriumi, Rahandusministeeriumi ja Vabariigi Presidendi Kantselei valitsemises. Rahandusministeeriumi valitsemisalal oleva vara vähesus tuleneb sellest, et enamik ministeeriumi kasutuses olnud varast on üle antud RKASile.

Kui vaadata eeltoodud tabeli andmeid, siis on näha, et vakantsena on kasulikust varast vara kasutajad nimetanud vaid 55 tuh m². Kui vaadata kõrvale lisaks kasutusintensiivsuse näitajat, mis on alla 3,5 palli, siis saab järeldada, et lisaks vakantsele varale on võimalik läbi pinna parema kasutamise riigi kasutuses olevat pinda vähendada või saada lisatulu pindade välja üürimise näol.

3.5. Hinnangud hoonete kasutamisele

Seisukord

Hoonete seisukorra hinnangu puhul anti hinnang hoone iga komponendi kvaliteedile ülevaatusel hetkel arvestades olemasolevat kasutust. Eristatud ja hinnatud oli kuni 17 komponenti sõltuvalt hoone suurusest ja varustatusest. Ehitise seisukorra koondhinnang leiti komponentide hinnangute kaalutud keskmisena.

Vaadeldes kasutuskõlblike hoonete keskmist seisukorra hinnangut 5 palli süsteemis oli näha, et hoonete seisukord oli rahuldav. Hinnang oli natuke üle keskmise – koondhinnang kogu portfellile oli 3,4 palli.

Valitsejate lõikes on hoonete seisukorra tase suhteliselt ühtlane (vt Tabel 6). Suhteliselt paremas seisukorras on Riigikantselei, Vabariigi Presidendi Kantselei, Kultuuriministeeriumi ning Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete seisukord. Suhteliselt halvem on Välisministeeriumi, Haridus- ja Teadusministeeriumi, Sotsiaalmajandusministeeriumi ning Justiitsministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete seisukord. Välisministeeriumi valitsemisala hoonete suhteliselt madala seisukorra hinnangu põhjustas ministeeriumi inventeeritud varade väike maht ja selle vara hulgas oleva paari vara suhteliselt halva kvaliteediga hooned.

Võrreldes hoonete seisukorra andmeid piirkonniti (vt Tabel 5), siis selgub, et väga suuri erinevusi piirkondade lõikes ei ole: mõnevõrra kõrgem on hoonete ehituslik tase Ida piirkonnas ja mõnevõrra madalam Lääne piirkonnas. Maakondadest on paremas seisukorras Tartu, Ida-Viru ja Võru maakonnas olevad hooned ning halvemas seisukorras Viljandi, Jõgeva, Hiiu, Järva ja Rapla maakonnas olevad hooned.

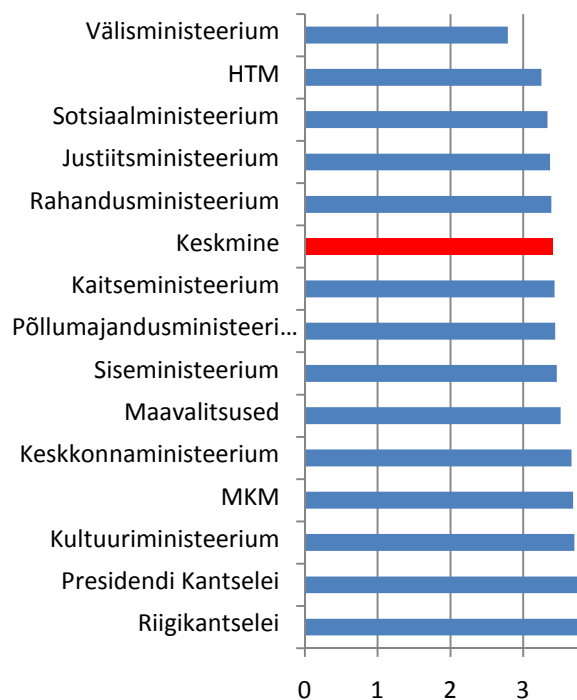
Täpsem ehituskvaliteedi analüüs ja investeeringute vajadus on esitatud Peatükis 8 Investeeringute vajaduse hindamine.

Kasutussobivus

Hoone kasutussobivuse hinnangu käigus esitati küsimused ja anti hinnangud alljärgnevate kriteeriumite vastavuste osas 5-pallisel skaalal.

1. Hoone asukoha vastavus organisatsiooni eesmärkide ja töökorraldusega.
2. Ruumiplaneeringu vastavus kasutajaorganisatsiooni töökorraldusele (ruumide paigutus hoones, siselogistika jms).

Joonis 8 - Hoonete seisukord ministeeriumite lõikes



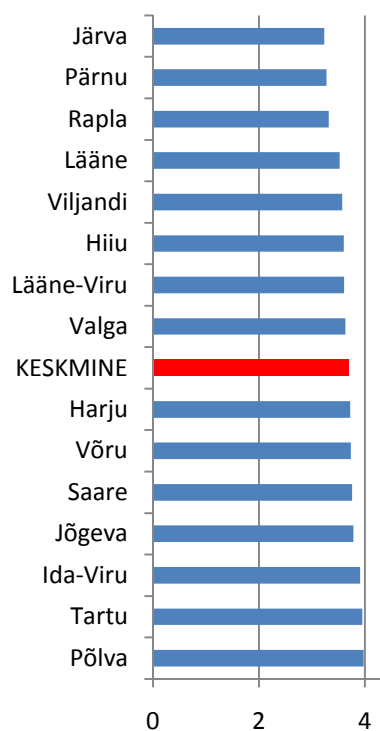
3. Hoone vastavus tuleohutusnõuetele.
4. Hoone vastavus turvalisuse nõuetele.
5. Optimaalne sisekliima (õhuvahetus, temperatuur, valgustus, müratase jms).

Kasutussobivuse osas andsid vara valitsejad kogu Portfelli keskmiseks hindeks 5 palli skaalal 3,7 palli. Seega saab järeldada, et inventeeritud hooned sobivad pigem (keskväärtuseks on 3 palli ja 4 tähendas „pigem vastav“) riigiasutuse eesmärkide täitmiseks.

Valitsejate löikes (vt Tabel 6) pidasid hooned asutuse eesmärkide täitmiseks kõige sobivamaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Kulutuuriministeeriumi ja Rahandusministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete kasutajad. Kõige vähem sobivaks pidasid hooned Siseministeeriumi, Haridus- ja Teadusministeeriumi ja Välisministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete kasutajad.

Piirkondade löikes peeti kõige enam sobivaiks Lõuna piirkonnas paiknevaid hooned ja kõige vähem sobivaks Lääne piirkonnas paiknevaid hooned (vt Tabel 5).

Joonis 9 - Hoonete kasutussobivus maakondade löikes



Kasutusintensiivsus

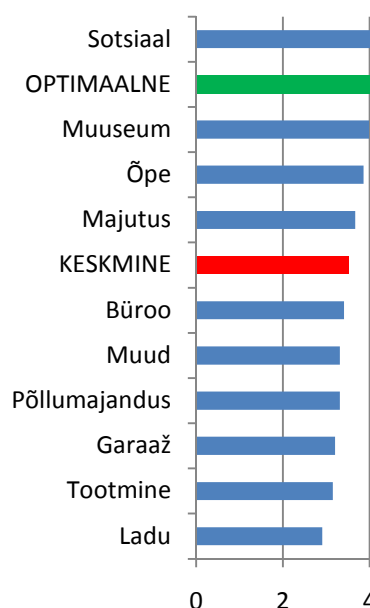
Kasutusintensiivsust hinnati kõikidel funktsioonidel kvalitatiivse hinnanguna (5 palli süsteemis) ja osadel funktsioonidel (sh ka büroo) kvantitatiivse hinnangu alusel (nt büroo puhul hinnati täis tööajaga töötajate arvu hoonetes).

Kvalitatiivne hinnang

Kasutuskõlblike hoonete kõikide funktsioonide kaalutud keskmiseks kasutusintensiivsuseks hinnati 3,5 palli 5 palli süsteemis. Seega hinnati vaadeldud hoonete kasutusintensiivsust pigem optimaalseks (optimaalne tase on 4 palli), kusjuures liiga kõrgeks oli hinnatud sotsiaalfunktsiooniga pindade kasutusintensiivsust. Täiesti optimaalseks oli hinnatud muuseumite ja õpperuumide kasutusintensiivsust.

Kasutusintensiivsuse osas hakkab silma, et mõnevõrra kõrgem varade kasutusintensiivsus oli Tallinnas (vt Tabel 5). Kõige madalam oli varade kasutusintensiivsus Lääne piirkonnas. Maakondadest oli madalaim kasutusintensiivsus Pärnu, Lääne ja Valga maakonnas olevatel hoonetel. Madalat kasutusintensiivsust teatud maakondades võib ennekõike seletada asjaoluga, et nendest maakondadest on riigivõimu teostamisega seotud

Joonis 10 - Hoonete kasutusintensiivsus funktsioonide löikes



ametikohti reorganiseerimiste tõttu koondatud piirkonna keskustesse ja Tallinnasse. Samas ei ole olnud võimalik kasutuses olevat kinnisvara vähendada põhjusel, et see vara ei ole likviidne. Kõige kõrgemaks oli kasutusintensiivsust hinnatud Tartu, Harju ja Saare maakonnas paiknevatel hoonetel.

Üle optimaalse taseme intensiivseks oli oma vara kasutamist hinnanud Kultuuriministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete kasutajad ja suhteliselt intensiivseks oli hinnatud vara kasutamist Riigikantselei, Vabariigi Presidendi Kantselei ja Justiitsministeeriumi valitsemisel olevates hoonetes. Mõnevõrra alla mõõduka kasutusintensiivsuse hinnang oli antud Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas olevatele hoonetele ja suhteliselt madalamaks oli hinnatud Põllumajandusministeeriumi, Kaitseministeeriumi ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi hoonete kasutamist.

4. Riigile mittevajalik kinnisvara määratlemine

4.1. Mittevajaliku kinnisvara inventuuri I etapi andmetel

Üldised põhimõtted mittevajaliku kinnisvara määramiseks inventuuri I etapis

Inventuuri I etapis arvestati mittevajaliku kinnisvara hulka see osa inventeeritud hoonestatud kinnisvarast, mis on tunnistatud haldaja poolt täna või tulevikus mittevajalikuks või mille riigipoolne kasutusintensiivsus on väike (madal kasutusintensiivsus, üürile antud). Esialgssesse realiseeritavate objektide nimekirja valiti varad, mille vajalikkuse hinnang hetkel või tulevikus on 1 või 2 palli, mille kasutusintensiivsuse hinnang on 1 või 2 palli või kus riigi kasutuses on alla poole hoone kasulikust pinnast.

Esiagne vajalikkuse hinnangud anti inventuuri kontaktisikuks oleva halduri poolt. Kuigi inventeerija kontrollis hinnangu andmist, tugines hinnang halduri parimale teadmisele hinnangu andmise hetkel ning ei ole kindel, et see kajastab objektiivselt tegelikku vajalikkust. Üldise tendentsina on halduri poolt antud vajalikkuse hinnang pigem vajalikkust üle- kui alahindav. Mistõttu võib olla küllaltki kindel, et varad vajalikkuse hinnanguga 1 või 2 palli ei ole riigiasutusele tõepoolest vajalikud.

Kasutusintensiivsuse hinnang anti haldaja poolt ning võimalusel kontrolliti. Hinnangu puudumisel lisati see inventeerija poolt. Sarnaselt vajalikkuse hinnangule on kasutusintensiivsuse hinnang pinnakasutuse intensiivsusele pigem üle-, kui alahindav. Seetõttu võib küllalt kindlalt väita, et varad kasutusintensiivsuse hinnanguga alla 2 palli on ebaefektiivses kasutuses ja nende hoidmine riigi omandis ei ole majanduslikult mõistlik.

Madala kasutusintensiivsusega hoonete hulgas on ka need hooned, kus hoone on suures osas antud kasutusse mitteriigiasutusele. Madal kasutusintensiivsus ei tähenda ilmtingimata, et objekt tuleks realiseerida. Kui objekti realiseerimine ei ole turu nõudluse puudumise tõttu võimalik, siis võib vara ebatõhus kasutamine olla ka mõistetav (nt väikelinnades paiknevad büroohooned).

Mittevajalike hoonete hulgas ei ole hõlmatud neid kinnisvaraobjekte, mis on antud tervikuna (terve kinnistu) teise isiku pikaajalisse kasutusse, kuna need ei ole inventuuri objektid. Hõlmatud on need hooned, kus osa pinda on antud kasutusse.

Erinevad ebatäpsused mittevajalikkuse kriteeriumite määratlemisel ja hinnangute andmisel on suure tõenäosusega vastassuunalise mõjuga ja üksteist tasakaalustavad, mistõttu kogumina võib mittevajalike varade mahu suurust lugeda küllaltki tõepäraseks.

I etapis inventeeritud mittevajaliku kinnisvara kogumi kirjeldus

Mittevajaliku hoonestatud kinnisvara kogumi suuruseks hinnati inventuuri I etapis 871 kasutuskõlblikku hoonet kasuliku pinnaga 389 tuhat m², mis paiknevad kokku 486 maaüksusel. Mittevajaliku kinnisvara kogum jagati kaheks:

- Mittevajalik I, kuhu kuuluvad hooned, mis on hinnatud hetkel mittevajalikuks. Nende varade mittevajalikkus on küllaltki selge.
- Mittevajalik II (potentsiaalselt mittevajalik), kuhu kuuluvad need varad, mis on tunnistatud tulevikus mittevajalikuks, mille kasutusintensiivsus on madal ja kus on suur osa vakantset pinda, mis on antud kasutusse (välja üüritud). Nende varade mittevajalikkus vajab täiendavat analüüsi.

Objektide jagunemine on täpsemalt kirjeldatud Inventuuri I etappi aruandes ja käesoleva aruande Lisas 6 Inventuuri I etapis objektide määramine mittevajalik I ja mittevajalik II objektideks.

Kasuliku pinna järgi arvestatuna asus I etapis kogutud andmete kohaselt suurim hulk mitte vajalikust kinnisvarast Harju maakonnas, järgnesid Ida-Viru, Pärnu ja Järva maakonnad.

Tabel 7 - Mittevajalikud hooned maakondade lõikes

Maakonnad	Mittevajalik I					Mittevajalik II				
	Kinnistute arv	Hoonete arv	Kasulik pind (tuh m ²)	Ehitise kvaliteet	Kasutus-intensiivsus	Kinnistute arv	Hoonete arv	Kasulik pind (tuh m ²)	Ehitise kvaliteet	Kasutus-intensiivsus
Harju	58	146	69	3,0	2,0	49	103	62	3,2	3,0
Hiiu	12	25	2	1,5	0,6	6	7	2	3,0	3,1
Ida-Viru	27	53	15	3,0	2,4	21	34	32	3,3	2,8
Jõgeva	12	18	7	2,8	2,2	11	13	5	2,5	1,9
Järva	11	20	13	2,5	2,1	14	21	9	3,0	2,3
Lääne	15	21	5	2,5	2,2	12	14	3	3,5	2,8
Lääne-Viru	25	34	10	2,9	2,2	19	36	10	3,0	3,2
Põlva	5	7	1	2,6	1,0	8	12	4	2,2	1,3
Pärnu	24	49	28	2,6	1,5	15	24	15	2,9	3,4
Rapla	13	15	6	1,9	1,0	7	15	6	3,2	3,2
Saare	16	35	6	1,5	0,6	13	18	7	3,0	2,5
Tartu	18	30	12	3,1	2,1	11	12	9	3,7	4,1
Valga	9	13	4	3,0	1,4	8	9	10	3,1	2,9
Viljandi	14	38	19	2,5	1,2	7	11	2	1,9	1,3
Võru	17	29	11	2,5	1,7	9	9	5	3,3	1,8
Üldkokkuvõte	276	533	210	2,7	1,8	210	338	178	3,1	2,9

4.2. Mittevajaliku kinnisvara inventuuri lõppraporti andmetel

Inventuuri I etapi andmete tutvustamine toimus valitsuse kabineti 26. märtsi 2009 istungil, kus inventuuri osas otsustati, et:

- *Pidada otstarbekaks, et riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara müügi ettevalmistajaks ja läbiviijaks on RKAS koostöös ministeeriumidega.*
- *Riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara I osa (hooned, mis on hinnatud hetkel mittevajalikuks ja mille mittevajalikkus on küllaltki selge) puhul vara valitsejatel vaadata koostöös RKASiga kolme kuu jooksul üle sellise vara nimekiri ning kujundada seisukoht tegeliku vajaduse suhtes. Mittevajalikuks hinnatud vara puhul Rahandusministeeriumil korraldada koostöös riigivara valitsejatega vara üleandmine RKASile perioodil 2009-2010.*
- *Riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara II osa (varad, mis on tunnistatud mittevajalikuks tulevikus, mille kasutusintensiivsus on madal, kus on suur osa vakantset pinda, mis on kasutusse antud (välja üüritud), mille mittevajalikkus vajab veel analüüsi) puhul vara valitsejatel analüüsida koostöös RKASiga ja kujundada seisukoht tegeliku vajaduse suhtes inventuuri II etapi käigus (tähtaeg 30. november 2009).*

Eelnevast otsusest lähtuvalt toimus Rahandusministeeriumi eestvedamisel inventuuri I etapis mittevajalikeks märgitud varade nimekirjade koostööstamine riigivara valitsejatega.

Arvestades aruande koostamise hetkeks 2009 aastal toimunud müüke, on vara valitsejatega kooskõlastatud mittevajalike varade nimekirjas riigile mittevajalike hoonete kogumi suurus ~600 hoonet kogupinnaga 262 tuh m². Valitsejate löike on kogum alljärgnev:

Tabel 8 – Mittevajalike varade koond

Valitseja	Hoonete arv	Kasulik pind	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud
Haridus- ja Teadusministeerium	140	111 813	74 205	11 260	26 348
Siseministeerium	200	53 531	45 252	4 635	3 644
Justiitsministeerium	51	22 160	17 274	2 235	2 651
Maavalitsused	51	15 813	10 819	1 599	3 395
Kaitseministeerium	34	13 810	8 814		4 996
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	42	13 461	2 291	126	11 044
Riigikantselei	14	10 004	9 856		148
Põllumajandusministeerium	27	8 860	1 562	1 263	6 035
Keskonnaministeerium	37	6 551	4 323	585	1 643
Sotsiaalministeerium	15	2 553	455	790	1 308
Rahandusministeerium	1	1 960	1902		58
Välisministeerium	1	1 308		1 308	
Kultuuriministeerium	2	110	110		
Üldkokkuvõte	615	261 934	176 862	23 802	61 270

Mittevajalike varade kooskõlastamise ajal märkisid mitmed valitsejad inventuuri läbiviijate poolt potentsiaalselt mittevajalikuks hinnatud varad siiski riigile kas siis otseselt või kaudselt vajalikuks. Nende varade puhul on muuhulgas tegemist:

- kolmandatele isikutele kasutusse antud või kasutusse antava varadega või
- varadega, mida riik vajab arendustegevuseks.
- varad, millede kasutusest riigiasutused ei soovi loobuda, kuigi tänane kasutusintensiivsus on nendel varadel madal.

Kui tegemist on kolmandatele isikutele kasutusse antud varaga, siis paljudel juhtudel vara valitsejate seletuste kohaselt toimub nendel objektidel riigile vajaliku teenuse osutamine ja seega ei saa neid varasid võõrandada.

Tabel 9 – Valitsejate poolt vajalikuks märgitud nn „Mittevajalik II“ hooned

Valitseja	Hoonete arv	Kasulik pind	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud
Haridus- ja Teadusministeerium	43	21 965	17 642	2 770	1 553
Keskonnaministeerium	65	18 613	6 065	1 213	11 335
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	17	16 283	5 166	1 399	9 718
Sotsiaalministeerium	9	13 073	9 449		3 624
Siseministeerium	29	8 954	8 383	12	559
Kultuuriministeerium	26	6 582	4 984	20	1 578
Välisministeerium	2	5 807	518	1 140	4 149
Põllumajandusministeerium	25	5 465	4 754	34	677
Justiitsministeerium	2	1 104	1 104		

Valitseja	Hoonete arv	Kasulik pind	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud
Maavalitsused	2	565	565		
Riigikantselei	2	447	447		
Üldkokkuvõte	222	98 857	59 077	6 587	33 193

Selles kogumis on kasulikku pinda arvestades ligikaudu 1/3 (33 tuh m²) ulatuses sellist vara, kus renditud pindade osakaal kogupinnast on suurem kui 50%. Kõige suurem hulk sellistest objektidest asub Keskkonnaministeeriumi ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas. Ülejäänud 2/3 varast (66 tuh m²) ei olnud inventuuri teostamise ajal enamasti välja üüritud (st vara oli kas vakantne või riigi kasutuses).

Inventuuri I etappi käigus nimetati võõrandatavaks ka varad, millede realiseerimiseks oleks olnud vajalik läbi viia nende eraldamine kinnistust. Inventuuri II etapis nimekirjade koostööstamise ja ülevaatamisel märgiti osa nendest varades mitteeraldatavaks. Põhjuseid oli ennekõike kaks:

- Vara ei ole eraldatav kinnistust maakorralduslikel põhjustel või ei ole see majanduslikult põhjendatav.
- Vara ei soovita vara valitseja poolt kinnistust eraldada põhjusel, et mitte lubada kolmandatel isikutel riigile jääva vara läheduses ehitustegevust teostada.

Selline mitte eraldatav vara tuleks eelduslikult lammutada, sest need hooned ei ole otseselt riigile vajalikud. Sellist vara on kokku 176 hoonet ja nende pind on kokku 36 tuh m².

4.3. Mittevajaliku kinnisvara turuväärtuse analüüs

Mittevajaliku kinnisvara turuväärtuse analüüs

Hetkel turusituatsioon on vägagi passiivne, tehinguid toimub minimaalselt. Kinnisvaraturu aktiivsus on languses olnud viimasel kahe ja poole aasta jooksul (alates 2007 aasta algusest). Kardetavasti jätkub madal tehinguaktiivsus veel vähemalt kuni aastani 2011.

Inventuuri aruande koostamise ajal oli näha mõningast kinnisvaraturu aktiivsuse tõusu Tallinnas uute korterite osas. Seda tänu viimaste kuude jooksul arendajate poolt tehtud hinnaalandustele. Muudes kinnisvarasektorites, eriti just mitteelukondlike objektide osas elavnemist märgata ei ole. Pigem vastupidi, lähitulevikus võib oodata jätkuvat passiivsust ja hindade alanemist, seda nii müügi- kui üüriturul. Kinnisvaraturg on täna olukorras, kus tehingu toimumiseks on vaja väga suurt hinnaalandust.

Kuna riigile kuuluvate mittevajalike objektide puhul on valdavalt tegemist kehvas seisukorras ja keskmisest nõudlusest tunduvalt suuremate pindaladega objektidega, siis võib nende likviidsust hinnata üldjuhul väga madalaks. **Ostuhuviliste ringi võib hetke olukorras hinnata minimaalseks, kuna majanduskriisi tingimustes üldjuhul keegi ei laiene, vaid pigem tõmmatakse kulud koomale. Samas võib pakkumise suurenemist oodata raskustesse sattunud ettevõtete varade müükipanekutest, mis omakorda avaldab survet ka hindadele.**

Vaadeldud varade hinnad on langenud turu kõrghetke hindadega võrreldes keskmiselt üle 50% turu tipphetke väärtustasemetest. Likviidsemates turusegmentides on hinnaprognosid esitatust optimistlikumad, vähemlikviidsetes turusegmentides on hinnalangus keskmisest oluliselt suurem. See võib tähendada kõrgeid arendusriske ja investeeringukulud nõudvate objektide puhul ka väärtuse puudumist ehk hinnataset „null“ krooni.

Põhjalikum kinnisvaraturu analüüs on esitatud käesoleva aruande Lisas 4 Kinnisvaraturu ülevaade.

Mittevajalike objektide turuväärtuse analüüs tehti inventuuri I etapis olukorras, kus turu madalast aktiivsusest tulenevalt oli vähe faktilist võrdlusinformatsiooni (tehinguinfot), mistõttu esitatud

hinnangud tuginevad paljuski kaudsele informatsioonile. Inventuuri II etapis uut varade hindamist ei teostatud, kuid arvestades 2009 aasta hinnalanguse negatiivsemat väljavaadet, on mittevajalike varade eeldatavat väärtust vähendatud 25%.

Mittevajaliku kinnisvara turuväärtuse analüüs on teostatud järgides nii suures osas kui võimalik üldtunnustatud varahindamise põhimõtteid, mis on esitatud Eesti varahindamise standardites EVS 875 "Vara hindamine", osades 1-4, kuid arvestades masshindamisest tulenevaid üldistusvajadusi. Riigile mittevajaliku kinnisvara hindamise eesmärgiks on leida kogumi hinnanguline väärtus võimalike müügimahtude väljaselgitamiseks, mitte üksikobjektide müügihindade leidmine. Sellest tulenevat on hindamises mõningad erisused ja hindamise täpsus oluliselt madalam võrreldes üksikobjekti hindamisega. Väärtused on leitud arvestades objektide müüki ühekaupa suhteliselt pika perioodi jooksul, mitte tervikportfellina. Täpsem hindamise meetodika kirjeldus on toodud Lisas 5.

Leitud väärtustasemed olid ligikaudsed ja **tulenevalt objektide vähesest likviidsusest ei saa olla kindel, et objekte on võimalik selle hinnaga realiseerida.** Hinnangute andmisel on tuginetud makromajanduslikes prognoosides esitatud hinnangutele. Kui majanduse areng ei vasta prognoositule ja saab olema negatiivsem, langevad ka väärtustasemed. Positiivsemate stsenaariumite korral ei saa prognoosida väärtuse tõusu, küll aga kõrgemat likviidust.

Eraldi tuleb rõhutada asjaolu, et väga suur osa realiseerimisportfelli kaasatud objektidest ei ole tüüpilised kinnisvaraturu objektid nii oma kasutusotstarbe kui asukohategurite poolest. Suur osa mittevajalikest hoonetest on eriotstarbelised või piiratud kasutusega, paiknevad väheaktiivsetes turupiirkondades ning ei ole kinnistust eraldatavad. Seetõttu võivad nad olla mitterealiseeritavad. Selliste objektide kohta on võrreldavat turuinformatsiooni veelgi vähem kui nõ tüüpiliste objektide kohta, mistõttu hindamise täpsus on sellest tulenevalt madalam.

Tabel 10 - I etapi hindamistulemus maakondade lõikes (mittevajalik I)

Portfell/ Maakond	Kinnistute arv	Hoonete arv	Kasulik pind (tuh m ²)	Väärtus 2007 I pa (mln kr)	Väärtus 2009 I pa (mln kr, kesk.)
Mittevajalik I	276	533	210	905	570
Harju	58	146	69	542	351
Pärnu	24	49	28	77	44
Tartu	18	30	12	73	42
Viljandi	14	38	19	58	40
Lääne-Viru	25	34	10	26	16
Ida-Viru	27	53	15	42	26
Lääne	15	21	5	31	19
Saare	16	35	6	19	13
Järva	11	20	13	11	6
Jõgeva	12	18	7	9	5
Võru	17	29	11	6	4
Rapla	13	15	6	3	2
Valga	9	13	4	2	1
Hiiu	12	25	2	3	1
Põlva	5	7	1	2	1

I etapi teostatud varade hindamistulemus

I etapis jaotati varad kahte gruppi:

- Mittevajalik I, kuhu kuuluvad hooned, mis on hinnatud hetkel mittevajalikuks. Nende varade mittevajalikkus on küllaltki selge.
- Mittevajalik II (potentsiaalselt mittevajalik), kuhu kuuluvad need varad, mis on tunnistatud tulevikus mittevajalikuks, mille kasutusintensiivsus on madal ja kus on suur osa vakantset

pinda, mis on antud kasutusse (välja üüritud). Nende varade mittevajalikkus vajab veel analüüsi.

I etapis läbiviidud varade hindamistulemused on toodud tabelites (vt Tabel 10, Tabel 11).

Tabelis toodud „Väärtus 2007 I pa“ on üksikobjektide kaupa leitud väärtusvahemike keskmine turu kõrgehetkel, 2007 aasta alguses. „Väärtus 2009 I pa (keskväärtus)“ – üksikobjektide kaupa leitud väärtusvahemike keskmine inventuuri tegemise ajal.

Üksikobjektide kaupa hindamise puhul oli erinevus kahel viisil leitud tulemustes üldjuhul 30% piires, üksikjuhtudel erines tulemus ka kordades. Maakondade koondtulemite erinevused jäid 20% piirsesse.

Mittevajaliku inventeeritud kinnisvarakogumi turuväärtus inventuuri I etappi andmetel oli 2009 aasta alguse turusituatsioonis 1,1 mld kr (turu kõrghetkel ~1,8 mld kr).

Võrreldes turu kõrghetkega on kõige vähem väärtus langenud väheatraktiivsetes turupiirkondades, kuhu kinnisvarabuum eriti ei jõudnud ja kus hinnad sedavõrd ei tõusnud, mistõttu ei toimunud ka langust. Kõige enam on väärtus langenud varadel, mis asuvad teisejärgulises asukohas

(väikelinnad), kuhu kõrgendatud nõudlus 2007 aasta alguseks oli just jõudnud ning hinnad olid teinud kiire hüppe üles. Kõige hinnatumates asukohtades (Tallinn, aga ka Tartu ja Pärnu) on langused olnud veidi mõõdukamad, kuna turg on enam välja kujunenud ja seetõttu stabiilsem võrreldes „noorte“ turgudega.

Hinnatava portfelli struktuuri arvestades (küllalt vähelikviidsed varad) ei olnud küsimus mitte niivõrd väärtuses, so saadavas võimalikus müügitulus, kuivõrd varade likviidsuses – kas need on üldse müüdadavad.

Kogumi väärtus peale nimekirjade kooskõlastamist

Arvestades vara valitsejatega läbiviidud mittevajalike varade nimekirjade kooskõlastamist, võib tänasel hetkel eeldada, et võõrandatavad on 615 hoonet¹¹. Nende, 615 hoone, väärtuse hindamist inventuuri II etapis ei toimunud. Arvestades I etapis mittevajalikuks märgitud vara osas tehtud

Tabel 11 - I etappi hindamistulemus maakondade lõikes (mittevajalik II)

Portfell/ Maakond	Kinnistute arv	Hoonete arv	Kasulik pind (tuh m ²)	Väärtus 2007 I pa (mln kr)	Väärtus 2009 I pa (mln kr, keskväärtus)
Mittevajalik II	210	338	178	883	530
Harju	49	103	62	614	350
Pärnu	15	24	15	52	34
Tartu	11	12	9	66	45
Ida-Viru	21	34	32	47	35
Saare	13	18	7	28	20
Lääne-Viru	19	36	10	23	14
Järva	14	21	9	11	7
Valga	8	9	10	8	4
Viljandi	7	11	2	6	4
Lääne	12	14	3	11	7
Võru	9	9	5	3	2
Jõgeva	11	13	5	5	3
Rapla	7	15	6	3	2
Hiiu	6	7	2	2	2
Põlva	8	12	4	2	1

¹¹ Võõrandatavate objektide arv on hinnatud 2009 aasta novembris aruande koostajatele teada oleva info alusel ja lõplik võõrandatavate objektide arv võib veel täpsustada. Hetkel on selle kogumi hulgas ka veel objekte, millede võõrandatavuse mõistlikkus ja võimalikkus vajab veel edasist analüüsi.

väärtuse hindamist oleks eeltoodud kogumi väärtus ~690 mln kr. Samas on aruande koostamise hetkeks näha, et 2009 aastal toimuv vara väärtuse langus on suurem kui kevadel prognoositud. Prognoosisime vähemalt 30%list väärtuse langust 2007 aasta hindadest, kuid väärtuse langus on olnud 50% ja rohkem, **mistõttu tänasel hetkel võib selle mittevajaliku vara kogumi väärtuseks on langenud vähemalt 25% ja seega on eeldatavalt selle kogumi väärtus hetkel ~520 mln kr.**

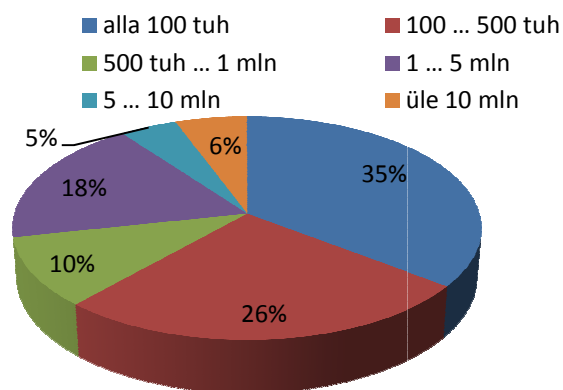
Tabel 12 - Võõrandatavad hooned valitsejate lõikes

Valitseja	Hoonete arv	Kasulik pind	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud	Väärtus (kevad 2009)	Väärtus (sügis 2009)	Intensiivsus	Ehituskvaliteet	Kasutusobivus
Haridus- ja Teadus- ministeerium	140	111 813	74 205	11 260	26 348	225	168	2,2	2,5	2,4
Siseministeerium	200	53 531	45 252	4 635	3 644	115	86	1,8	2,4	2,1
Justiitsministeerium	51	22 160	17 274	2 235	2 651	19	14	2,2	2,5	2,5
Maavalitsused	51	15 813	10 819	1 599	3 395	46	34	2,8	3,2	3,1
Kaitseministeerium	34	13 810	8 814		4 996	136	102	1,8	2,9	2,1
Majandus- ja Kommunikatsiooni- ministeerium	42	13 461	2 291	126	11 044	12	9	1,8	2,8	3,1
Riigikantselei	14	10 004	9 856		148	59	44	3,3	3,4	3,2
Põllumajandusministeerium	27	8 860	1 562	1 263	6 035	28	21	2,6	3,0	3,3
Keskonnaministeerium	37	6 551	4 323	585	1 643	8	6	1,2	2,8	2,4
Sotsiaalministeerium	15	2 553	455	790	1 308	15	11	2,2	2,9	3,0
Rahandusministeerium	1	1 960	1 902		58	29	22	7,7	3,7	4,2
Välisministeerium	1	1 308		1 308		0	0	1,0	2,4	2,8
Kultuuriministeerium	2	110	110			0	0	1,9	2,0	2,8
Üldkokkuvõte	615	261 934	176 862	23 802	61 270	693	520	2,2	2,6	2,5

Kogumisse kuulub 270 erineval maaüksusel asuvat 615 hoonet. Kinnistute keskmine väärtus on küll 1,9 mln kr, kuid tegelikkuses on ennekõike tegemist suure hulga väheväärtuslike kinnistutega. Ligikaudu 60% kinnistutest on väärtusega alla 500 tuh kr ja ~70% on väärtusega alla 1 mln kr.

Üle 10 mln kr väärtusega on eeldatavalt kuni 6% võõrandatavast varast. Samas paljudel juhtudel on kallimate varade puhul tegemist arendamist vajavate varadega, mistõttu selliste varade müüki ei ole võimalik nende madala likviidsuse tõttu võimalik 2010 aastal sellise väärtuse juures läbi viia. Üle 10 mln kr maksvate kinnistute koguväärtus on ligikaudu 60% eeldatavast kogu müügiväärtusest ja seega on ebatõenäoline 2010 aastal 300 mln kr eest vara realiseerimine.

Joonis 11 - Mittevajaliku vara väärtusgrupid



Tabel 13 – Realiseeritava vara jagunemine piirkonniti ja väärtusgrupiti arvestades vara väärtust (tuh kr)

Maakond	alla 100 tuh	100 ... 500 tuh	500 tuh ... 1 mln	5 ... 10 mln	1 ... 5 mln	üle 10 mln	KOKKU
Harju	527	3 900	3 680	48 122	26 344	268 844	351 417
Tartu	157	235	804	6 049	10 754	27 559	45 558
Pärnu	305	1 487	2 754	16 445	19 049		40 040
Viljandi	168	749	671	15 101	2 058		18 747
Ida-Viru	329	2 639	3 532		7 890		14 390
Saare	61		1 179		12 258		13 498
Lääne- Viru	278	1 449	1 724		5 988		9 439
Lääne	119	234	924		7 941		9 218
Jõgeva	74	629	694		3 524		4 921
Võru	79	2 496			1 488		4 063
Järva	230	879	1 496				2 605
Hiiu	134	564	660		1 100		2 458
Rapla	320	991	750				2 061
Valga	298	755					1 053
Põlva	110						110
KOKKU	3 189	17 007	18 868	85 717	98 394	296 403	519 578

Kõige odavamasse hinnaklassi (kuni 100 000 kr) jäävad üldjuhul kõrvalisemates piirkondades paiknevad amortiseerunud laod, garaažid, töökojad, abihooned, väiksemad majakesed, korterid jne, mille puhul sisulist väärtust omab maa, mis aga tulenevalt asukohast, on sümboolse hinnaga. Vaatamata odavale hinnale on nende likviidsus siiski väga madal. Erandiks on siinkohal suuremates linnades asuvad varad – nende hind on küll sümboolne kuid selle eest likviidsus mõnevõrra parem.

Hinnaklassi 100 000 - 500 000 kr ja 500 000 - 1 000 000 kr on üldjuhul hinnatud kehvast asukohas paiknevad hooned, mis on küll kasutuskõlblikud, kuid vajavad siiski suuremat remonti. Taolisteks objektideks on näiteks väiksemad büroohooned, laod, garaažid jms. Nende objektide puhul on suurimaks küsimärgiks mil viisil neid müüa (kas tervikuna või osade kaupa) ning milline saab olema ehitiste tulevane kasutus, kuna senine sihtotstarve ja turg on ära langenud. Tulenevalt kehvast planeeringust on alternatiivseid kasutusvaldkondi jällegi raske ette näha. Üldjuhul on tegemist samuti vägagi madala likviidsusega objektidega.

Hinnaklassi 1 000 000 - 5 000 000 kr on üldjuhul hinnatud parema asukohaga (maakonnakeskused) ja vähemalt keskmises seisukorras objektid (nt büroohooned, eramuteks ümberehitatavad hooned, korralikumad laopinnad). Nende hoonete vastu võib tekkida küll mõningane ostuhuvi, kuid tulenevalt majandussituatsioonist jääb likviidsus samuti madalaks. Nende likviidsust võib hinnata üldjuhul kõige kõrgemaks, samas konkreetse objekti hind ja huvi suurus sõltub siiski moodustatava krundi pindalast ja ehitusõiguse ulatusest. Müüavad ca 6 kuu kuni aasta jooksul.

5 000 000 krooni ja enam hinnatud objektid paiknevad üldjuhul keskmisest paremates asukohtades (enamasti Tallinnas või Tartus). Tegemist on enamasti kontori- või majutushoonetega. Turul on taoliste objektide järele nõudlus viimasel ajal oluliselt langenud, samas pakkumine on märkimisväärselt kasvanud, üürid ja hinnad on langenud. Likviidsus on suhteliselt madal, vaid väga hea asukohaga ja unikaalsemate objektide osas võib oodata mõningast ostuhuvi.

Tabel 14 – Realiseeritava vara jagunemine piirkonniti ja väärtusgrupiti arvestades vara kasulikku pinda

Maakond	alla 100 tuh	100 ... 500 tuh	500 tuh ... 1 mln	5 ... 10 mln	1 ... 5 mln	üle 10 mln	KOKKU
Harju	6 698	7 245	3 327	17 532	13 315	39 676	87 793
Pärnu	1 770	3 707	8 847	3 512	16 904		34 740
Ida-Viru	1 277	5 836	5 497		15 378		27 988
Viljandi	1 965	3 161	1 790	4 027	6 600		17 543
Tartu	277	445	1 072	2 250	6 736	5 786	16 566
Lääne- Viru	1 080	3 368	6 180		4 172		14 800
Võru	729	6 985			3 093		10 807
Valga	709	10 063					10 772
Järva	2 490	4 529	2 914				9 933
Lääne	272	623	1 232		5 514		7 641
Jõgeva	983	865	925		4 699		7 472
Rapla	1 385	2 644	1 999				6 028
Saare	676		1 813		3 287		5 776
Hiiu	725	1 468	176		1 467		3 836
Põlva	140						140
KOKKU	21 176	50 939	35 772	27 321	81 165	45 462	261 835

Näiteks mõned kommentaarid objektide väärtuste juures, mis kirjeldavad hindamisolukorra ebakindlust väärtuse sõltuvust arendusriskidest:

- tegemist 100% üldmaaga, mis valla üldplaneeringus sätestatud puhke- ja virgestusmaana - seega vabaturutingimustes ei ole see tõenäoliselt realiseeritav;
- objekti maakasutus üldplaneeringus on määratletud ühiskondlike hoonete maana; ÜP-s sätestatud sihtotstarbe muutmine on tõenäoline (äri- ja tootmiskaaks); täpsem info üürilepingu kohta puudub - seega ei ole võimalik ka hinnata selle mõju turuväärtusele;
- hetkel maakasutuse sihtotsarve Riigikaitsemaa 100%, kehtivas linna üldplaneeringus on maakasutuse sihtotstarve sätestatud sotsiaalmaana; teadaolevalt ei ole KOV nõus ÜP-s sätestatud sihtotstarvet muutma, kuivõrd maa on planeeritud lasteaia vm ühiskondliku hoone ehitamiseks; teadaolevalt on ka KOV korduvalt taotlenud antud kinnistut munitsipaalomandisse.

4.4. Realiseerimiskava ettepanek

Kogumi väärtus ja realiseerimisvõimalused

Riigi mittevajaliku hoonestatud kinnisvara kogum on ca 615 hoonet kogupinnaga ca 270 tuh m². Kogumi ligikaudne turuväärtus 2009 aasta alguse turusituatsioonis on ca 690 mld kr, kuid arvestades vara väärtuse jätkuvat langust 2009 aastal võib selle kogumi väärtuseks tänasel hetkel hinnata 520 mln kr.

Kogumi prognoositav turuväärtus aastal 2010 langeb eeldatavalt veelgi, edasised suundumused on raskesti prognoositavad. Positiivsete majandusprognooside realiseerumisel peaks Portfelli väärtus

aastal 2013 taas saavutama 2009 aasta väärtuse ja võib-olla seda isegi veidi ületama. Pessimistlike stsenaariumite rakendumisel ei ole võimatu, et väärtus langeb veelgi, arvestades Portfelli struktuuri ja sellest tingitud varade vähest likviidust.

Tabel 15 - Portfelli väärtuse muutuse prognoos 2009-2013 positiivse ja negatiivse stsenaariumi järgi

Aasta	Portfelli väärtus positiivse majandusprognoos rakendumisel, eeldusel, et varade kvaliteet ajas ei muutu, kuid turuolukord paraneb.	Portfelli väärtus negatiivsete majandusprognooside rakendumisel ja reaalses olukorras, kus hooned amortiseeruvad
2009	520 000 000 kr	520 000 000 kr
2010	562 500 000 kr	490 000 000 kr
2011	605 000 000 kr	460 000 000 kr
2012	647 500 000 kr	430 000 000 kr
2013	690 000 000 kr	400 000 000 kr

Hinnakasvu ootuses ei ole põhjust müükidega viivitada, kuna Portfelli väärtuse olulist kasvu ei ole 5 aasta perspektiivis ette näha, valmis tuleb olla väärtuse langemiseks. Müükide ettevalmistamisega tuleb alustada juba täna, et turuolukorra taastumiseks oleks valmidus pakkumistega turule minna.

Lisaks valitsejatega kooskõlastatud võõrandamisele minevatele varadele on vara valitsejate poolt märgitud vajalikuks 222 hoonet, mis inventuuri esimese etapis hinnati mittevajalikuks. Inventuuri esimese etapis hinnati selle vara väärtuseks ligikaudu 280 mln kr ja arvestades hinnalangust võiks selle vara väärtus tänasel hetkel olla ligikaudu 210 mln kr. Inventuuri käigus märgiti sellest varast kindlasti tulevikus vajalikuks (vajalikkuse hinnang 4 palli või 5 palli) 60%. **Seega arvestades inventuuri käigus antud hinnanguid on vähemalt 40% sellest kogumist siiski madala vajalikkusega ja tuleks uuesti kaaluda selle vara realiseerimist.** Selle 40% madala vajalikkusega vara väärtuseks hinnati kevadel 150 mln kr, kui arvestades tänast hinna langust võiks see väärtus olla üürilepingutega koormamata juhul 110 mln kr. Samas tuleb arvestada, et ligikaudu 2/3 sellest varast on üürilepingutega koormatud ja enne realiseerimist tuleb üürisuhted ja üüritasemed korrastada, mistõttu eeldatavat selle vara realiseerimine ei saa toimuda 2010 aastal.

Vajalikud tegevused müügiotsessi ettevalmistamiseks

2010 aasta valitsussektori tasakaalu parandamiseks on 2010 aasta eelarve koostamisel arvestatud mittevajaliku vara realiseerimisega vähemalt 300 mln kr ulatuses. Arvestades mittevajaliku vara hulka ja olemust ning 2009 aastal toimunud vara väärtuse jätkuvat langust, peab mõnna, et antud mahus vara realiseerimine on ebatõenäoline ning teatud juhtudel ka ebamõistlik. Lisaks vara madalale likviidsele tuleb arvestada, et osa mittevajalikust varast tuleks enne realiseerimist väärtustada. Seetõttu arvestades mittevajalike varade kasutus- ja realiseerimisvõimalustega tuleb vara osa määratleda, kas vara kuulub:

- müügiportfelli (müük ilma väärtustamiseta olemasoleval kujul),
- arendusportfelli (arendusvõimaluste eelnev väljaselgitamine),
- lepinguportfelli (lepingute korrastamine, müük vakantsena või kvaliteetsete lepingutega) või
- riigiportfelli (kui osutub vajalikuks või ei ole müüdav).

Samas arvestades 26. märtsi 2009 valitsuse kabinetiistungis otsuseid ja 2010 aasta riigieelarve seletuskirjas toodut, tuleb koheselt alustada mittevajaliku vara üleandmisega RKASile. Vara üleandmise protsessis saab määratleda ka vara kuulumist ühte eelnimetatud Portfelli. Lisaks toimub vara ülevõtmise protsessis varade hindamine kinnisvarahindajate poolt ja selgub täpsemini ka mittevajaliku vara kogumi väärtus.

Teatud objektid puhul tuleks kindlasti loobuda vara kiirustavast realiseerimisest. Ebasoodne olukord kinnisvaraturul annab soodsa võimaluse keskenduda riigi kinnisvaraportfelli analüüsile ja korrastamisele. Vajalikud tegevused eelnimetatud objektide osas enne täpsemate realiseerimiskavade koostamist on järgmised:

- Riigi pinnakasutuse vajaduste kaardistamine.
- Varade väärtuse tõstmine arendusriskide alandamisega.
- Kasutuslepingute analüüs.

Riigi pinnakasutuse vajaduste kaardistamine

Riigile vajalike ja mittevajalike varade täpsem määratlemine eeldab riigi pinnakasutuse vajaduste kaardistamist riigi kui terviku tasandil, et vältida olukordi, kus üks riigiasutus müüb hoone, samal ajal kui teine otsib naabruses pinda. Pinnavajaduse kaardistamine peab olema üks osa haldus- ja riigile kuuluva kinnisvara reformist.

Vajadusi tuleb analüüsida kõrvuti olemasolevate võimalustega. Näiteks on madala kasutusintensiivsusega hooned praegusel hetkel liigitatud mittevajalike hulka. See ei tähenda, et nende realiseerimine on turuolukorrast tulenevalt võimalik ja madala kasutusintensiivsusega hoonetega tuleb lihtsalt leppida (nt väikelinnades asuvad büroohooned). Lisaks turuolukorrale tuleb analüüsida väheintensiivses kasutuse olevate hoonete seisukorda, investeringuvajadusi ja tegevuskulusid (korrashoiukulusid) ning kaaluda, kas hoone on pikas perspektiivis kasutuskõlblik või on otstarbekas see tunnistada mõistlik tunnistada see lammutamist vajavaks.

Riigi pinnakasutuse vajaduste ja võimaluste kaardistamist tuleb teha tsentraalselt, ühe selleks määratud struktuuriüksuse poolt, et koondada kogu vajalik informatsioon.

Varade väärtuse tõstmine arendusriskide alandamisega

Hinnatava Portfelli struktuuri arvestades (küllalt vähelikviidsed varad) ei ole küsimus mitte niivõrd väärtuses, so saadavas võimalikus müügitulus, kuivõrd varade likviidsuse tõstmises eelkõige arendusriskide alandamisega. Ettevalmistavad tegevused peaksid hõlmama varade vajalikkuse määratlemist, kasutusvõimaluste väljaselgitamist ja varade füüsilist müügiks ettevalmistamist.

Varade vajalikkuse määratlemisel analüüsitakse hoonealuse maa riigile vajalikkust, objekti konserveerimise võimalusi eesmärgiga hoida vara riigi Portfellis pikaajalise väärtuse kasvu huvides. Näiteks ei ole põhjust kiirustada atraktiivsetes looduskaunites asukohtades objektide kiirmüügiga, kui nende hoidmine ei põhjusta suuri kulusid. Samuti ei ole põhjust kiirustada krundi realiseerimisega asukohas, kus paikneb suurem riigiasutuste kogum asukohas ja mis on ka pikas perspektiivis sobiv.

Kasutusvõimaluste väljaselgitamine eeldab sihtotstarbe muutmist ja ehitusõiguse väljaselgitamist planeerimisprotsessis. Potentsiaalse ehitusõiguse kohta käesoleva inventuuri hetkel täpne info puudus ja seda ei olnud võimalik tuvastada, kuna ehitusõigus luuakse detailplaneeringu protsessis. Väga paljude mittevajalike objektide maa sihtotstarbeks on sotsiaalmaa, riigikaitsemaa, üldmaa, vms turul vähe atraktiivne kasutus, mis vajaks vabal turul müümiseks muutmist. Ehitusõiguse puudumine hoiab kõrgel arendusriskid ja muudab seetõttu potentsiaalsete ostjate hinnangud vara väärtusele madalad. Objektide likviidust tõstaks oluliselt ehitusõiguse väljaselgitamine enne müügiotsust (detailplaneeringu kehtestamine).

Varade füüsiline müügiks ettevalmistamine hõlmab hoonete lammutamist, keskkonnareostuse likvideerimist (vähemalt selle ulatuse väljaselgitamist), objektide konserveerimisvõimaluste analüüsi.

Vabariigi Valitsust nõustanud Tartu Ülikooli professor Urmas Varblane on nimetanud töötutele tööhõive tagamiseks vajalike tegevuste puudumist kui üht lahendamist vajavat teravat probleemi. Hoonete lammutamist võiks vaadata ühe võimaliku meetmena töötuks jäänud ehitustööliste tööhõive tagamiseks ja samal ajal saada odava hinnaga vajalikud tööd tehtud. Töötute ehitustööliste

abil Eestimaa riigivara varemeist puhastamine täidaks nii riigi kinnisvarastrateegia, töajuturu kui ka keskkonkaitselisi eesmärke.

Kasutuslepingute analüüs

Käesoleva aruande koostamisel ei ole piisavalt tähelepanu pööratud objekti koormavatele üürilepingutele, mis mõnelgi juhul võivad olla omaniku jaoks kahjulikud, kuid samas võib olla neid lihtne lõpetada. Objektide müük eeldab, et seesugused küsimused täpsustatakse enne müügiotsuse tegemist.

Soovitused objektide realiseerimiseks

Objektide müügiperioodi pikkust on väga raske määratleda, kuna see ei sõltu hetke turusituatsioonis mitte ainult hinnast, vaid ka majandusest tervikuna, sh olulisel määral just pankade laenupoliitikast. Kuna võimalike ostuhuviliste ring on oluliselt vähenenud ja hinnad on langustrendiga, siis müügiperioodid venivad tihtipeale määramata ajaks. Müügipakkumiste põhjal võib väita, et mitmed objektid on hetkel pakkumisel tunduvalt pikemat aega kui 1 aasta.

Samas ei saa pidada mõistlikuks ka nn iga hinna eest müüki, välja arvatud ehk nende objektide osas, mis nõuavad suuri haldamiskulusid ning võivad tühjana seistes olulisel määral väärtust kaotada.

Kuna riigile kuuluvate mittevajalike objektide hulk on isegi peale kogumi mahu muutumist suhteliselt suur, potentsiaalne ostjaskond on viimasel ajal jällegi tunduvalt vähenenud, siis kindlasti ei ole mõttekas kõiki objekte korruga müüki panna. Arvestades ka ebasoodsat turuolukorda võiks esitatud mittevajalike varade müügimaht olla realiseeritav kuni 5 aasta jooksul.

Tegemist ei ole kinnisvaraportfelliga, mille väärtus sisemise sünergia kaudu on kõrgem võrreldes üksikobjektide väärtuste summaga. Antud juhul on tegemist vastupidisega, tulenevalt mastaabiefektist kaasneks portfellina müügil oluline väärtuse langus. Samas vähemlikviidsemate objektide likviidsuse tõstmiseks tuleks kaaluda varade koondamist väikematesse portfellidesse.

Korterelamud puhul, mis asuvad piirkonnas, kus mingisugunegi kinnisvaraturg eksisteerib, oleks otstarbekam asuda neid realiseerima korterite kaupa.

Tühjana seisvate ja suurte kinnisvarakorrashoiu tagamise kuludega objektide puhul tuleks üritada müüa võimalikult ruttu, sest taoliste hoonete olukord halveneb oluliselt kiiremini ja sellest tuleneb ka kiirem turuväärtuse langus. Samas kui objekti väärtus tuleneb ennekõike krundist, siis tuleb kaaluda hoone lammutamist ja kinnistu väärtustamist läbi detailplaneeringu. Arenduspotentsiaaliga objektidel tuleks võimalusel sihtotstarve muuta enne objekti müüki, kusjuures lähtuda tuleks parima kasutuse printsiibist. Lisaks tuleks keskmisest suurema pindalaga kinnistute puhul kaaluda nende tükeldamist.

Kõige kõrgema likviidsusega objektideks võib hinnata looduslikult kenas ja privaatses asukohas (mere ääres) paiknevaid endisi piirivalve või sõjaväe suunitlusega objekte (piirivalvekordonid, kasarmhooned). Taoliste objektide puhul jääb üldjuhul suureks küsimärgiks võimaliku ehitusõiguse ulatus. Kõige madalama likviidsusega on kõrvalisemates asukohtades paiknevad suuremad ja kehvas seisukorras hooned (nt endised ühiselamud, laboratooriumid jne), millele alternatiivset kasutust on raske leida.

Iga vähegi väärtuslikum objekt tuleks enne müügiotsuse tegemist hinnata. Seda tuleks teha, kuna turusituatsioon muutub ning samuti ei saa antud hinnangut käsitleda piisavalt täpsena.

Hinnatud kogum hõlmas vaid riigile mittevajalikkude hoonestatud kinnisvara, see ei hõlmanud riigile mittevajalikkude hoonestamata maad, pikaajaliste lepingutega kasutusse antud hoonestatud kinnisvara ning riigile kuuluvaid eluruume (ei olnud käesoleva inventuuri objektiks). Eeldatavalt on suur osa nendest varadest kõrgema likviidsusega kui analüüsitud kogum ning sellest võib laekuda kindlamat

müügitulu. Eelkõige puudutab see objekte, kus on olemas konkreetse pikaajalise kasutaja huvi vara osta. See puudutab tehnorajatiste aluse maa müüki kasutajaile, hoonestusõiguse ja kasutusvalduse lepingute ülevaatamist, võimlusel lõpetamist ja omandi müüki kasutajale, samuti mittevajalike eluruumide realiseerimist. Sarnast poliitikat (hoonestusõigustest loobumine) on rakendanud suuremad omavalitsused ja seda tuleb pidada vägagi mõistlikuks, kuna see lepingutasud on tavaliselt turutasemetega ning administreerimiskuludega võrreldes madalad. Ka nende varade osas tuleb kiiremas korras läbi viia varade inventuur ja selgitada nende vajalikkus riigivõimu teostamiseks.

5. Riigile vajalike hoonete portfelli

5.1. Inventuuri I etapi tulemuste kokkuvõte

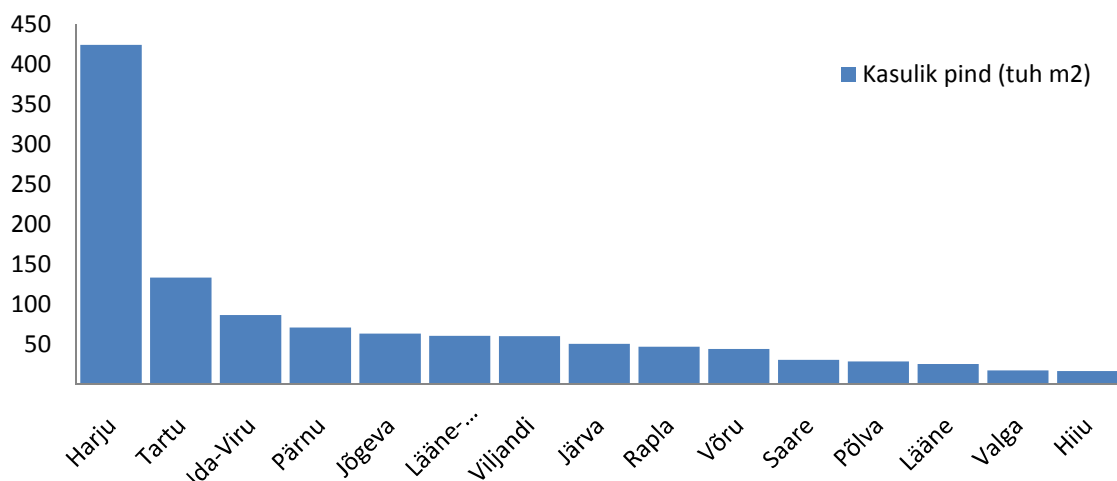
Lähtuvalt inventuuri I etapis defineeritud kriteeriumitest riigile mittevajaliku vara kogumi hindamisel leiti, et riigile (ilma Kaitseministeeriumita) jääva kinnisvara portfelli kasulik pind võiks olla 1,2 mln m², millest riigi enese kasutuses oleva vara pind on ~1,15 mln m². Riigile vajalike hoonete portfelli defineeriti see osa kogu portfellis, mis ei ole käesolevas dokumendis näidatud mittevajalikuna.

Tabel 16 - Vajalikud hooned valitsejate lõikes (inventuuri I etapi kokkuvõte)

Valitseja	Hoonete arv	Kasulik pind (tuh m ²)	Riigi kasutuses (tuh m ²)	Välja üüritud (tuh m ²)	Vakantne (tuh m ²)	Ehituskvaliteet*	Kasutusosobivus*	Kasutus-intensiivsus*	
Kasutuskõlblik	Haridus- ja Teadusministeerium	347	506	485	20	1	3,3	3,9	4,0
	Siseministeerium	295	204	203	1		3,5	3,8	3,8
	Põllumajandusministeerium	131	97	92	3	2	3,4	3,9	3,4
	Kultuuriministeerium	169	90	86	4		3,8	4,1	4,2
	Maavalitsus	69	55	52	3		3,6	4,0	3,7
	Keskkonnaministeerium	146	55	47	3	5	3,7	3,9	3,5
	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	69	43	37	6		4,0	4,5	3,9
	Justiitsministeerium	14	36	34	2		3,7	4,2	4,1
	Riigikantselei	14	30	30			3,9	4,2	3,9
	Sotsiaalministeerium	28	25	24	1		3,4	3,7	3,9
	Välisministeerium	3	10	10			2,8	3,2	4,4
	Rahandusministeerium	7	5	5			3,2	3,9	3,6
	Kasutuskõlblik kokku	1 292	1 157	1 104	43	10	3,5	3,9	3,9
Hävinud	56	3	3						
Lammutatav	190	45	43		2				
KÕIK KOKKU	1 538	1 204	1 150	43	11				

Suurimateks vara valitsejateks olid Haridus- ja Teadusministeerium ning Siseministeerium. Põhiliselt asus riigile vajalik vara neljas tõmbekeskuses - Harju, Tartu, Pärnu ja Ida-Viru maakonnas.

Joonis 12 - Riigi kasutusse jäävad pinnad piirkondade lõikes (tuh m²)



5.2. Inventuuri lõpptulemused

Peale Kaitseministeeriumi varade inventeerimist ja mittevajalike varade nimekirjade kooskõlastamist vara valitsejatega on käesolevas aruandes riigile vajalike hoonete portfellina näidatud hoonete kogumit, milles kasutuskõlblike hoonete¹² pind on 1,54 mln m² (ilma Kaitseministeeriumita 1,28 mln m²). Sellest riigi kasutuses on 1,42 mln m² (ilma Kaitseministeeriumita 1,17 mln m²).

Riigile vajalike hoonete portfelli pind ilma Kaitseministeeriumita võrreldes I etappi esialgse analüüsiga on suurenenud ~10%. See tuleneb sellest, et riigiasutused on mittevajalike varade nimekirja kooskõlastamisel soovinud mitmete võõrandatavaks varaks defineeritud varade jätmist riigikasutusse. Põhjused, miks mittevajalikeks hooneteks märgitud hooneid siiski vara valitsejate poolt vajalikeks märgiti, on välja toodud Peatükis 4 Riigile mittevajalik kinnisvara määratlemine.

Tabel 17 – Vajalik vara valitsejate lõikes

Valitseja	Hoonete arv	Kasulik pind	Kasulik pind (%)	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud	Seisukord	Kasutusvõime	Kasutus-intensiivsus
Kasutuskõlblik	1 932	1 540 434	93%	1 421 222	32 727	86 485	3,5	3,8	3,7
Haridus- ja Teadusministeerium	444	541 728	33%	511 746	9 358	20 624	3,3	3,8	3,9
Kaitseministeerium	323	262 694	16%	245 489	7 310	9 895	3,4	3,7	3,3
Siseministeerium	348	216 496	13%	213 459	1 163	1 874	3,6	3,8	3,6
Kultuuriministeerium	197	107 391	6%	97 612	1 529	8 250	3,7	4,0	4,1
Põllumajandusministeerium	152	102 300	6%	95 855	2 296	4 149	3,5	3,9	3,3
Keskkonnaministeerium	218	73 796	4%	52 456	6 630	14 710	3,7	3,7	3,1
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	103	55 008	3%	41 660	1 601	11 747	3,9	4,4	3,4
Maavalitsused	62	51 780	3%	47 374	703	3 703	3,5	3,9	3,6
Sotsiaalministeerium	42	40 329	2%	34 391	997	4 941	3,4	3,7	3,6

¹² Siia hulka ei ole arvestatud inventuuri mittekaasatud vara (eluruumid, osa Kaitseministeeriumi ja RMK kasutuses olev vara, väikesaartel asuv vara, sihtasutuste ja avalik-õiguslike asutuste kasutuses olev riigivara).

Valitseja	Hoonete arv	Kasulik pind	Kasulik pind (%)	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud	Seisukord	Kasutus-sobivus	Kasutus-intensiivsus
Justiitsministeerium	10	36 617	2%	34 321		2 296	3,5	4,1	4,2
Riigikantselei	16	29 358	2%	29 301		57	3,9	4,2	3,9
Välisministeerium	4	14 842	1%	9 553	1 140	4 149	2,8	3,3	4,0
Rahandusministeerium	7	4 517	0%	4 427		90	3,2	3,9	3,6
Vabariigi Presidendi Kantselei	6	3 578	0%	3 578			3,8	3,9	3,8
Lammutamist vajav	361	105 051	6%	105 026	15	10			
Hävinud	106	10 090	1%	10 059	31				
Üldkokkuvõte	2399	1 655 574	100%	1 536 305	32 773	86 496			

Nagu kogu portfelli puhul on ka vajalike varade portfellis suuremateks vara valitsejateks Haridus- ja Teadusministeerium, Kaitseministeerium ning Siseministeerium. Vajalikust portfelist on riigi kasutuses 91% ja ülejäänud on kas siis vakantne või välja üüritud.

Vajalikuks märgitud hoonetest on ~470 hävinud või lammutamist vajavad. Siin tasub märkida, et need hooned iseenesest ei ole otseselt vajalikud, kuid peale lammutamist või kinnistu korrastamist on vajalik nende hoonete alune maa.

Tabel 18 – Vajalik vara piirkondade lõikes

Piirkond	Hoonete arv	Kasulik pind	Kasulik pind (%)	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud	Seisukord	Kasutus-sobivus	Kasutus-intensiivsus
Tallinn	316	464 968	30%	425 980	10 611	28 377	3,5	3,9	3,9
Lõuna	619	434 384	28%	413 594	4 583	16 207	3,5	3,9	3,6
Tartu	140	165 768	11%	155 372	2 033	8 363	3,7	4,0	3,8
Võru	157	88 038	6%	84 988	583	2 467	3,6	4,0	3,6
Jõgeva	100	67 465	4%	65 559	600	1 306	3,2	3,9	3,4
Viljandi	115	64 317	4%	62 437	1 368	512	3,1	3,7	3,7
Põlva	73	32 714	2%	29 602		3 112	3,5	4,0	3,3
Valga	34	16 084	1%	15 637		447	3,6	3,9	3,5
Põhja	228	125 076	8%	107 415	1 296	16 365	3,5	3,7	3,3
Harju	228	125 076	8%	107 415	1 296	16 365	3,5	3,7	3,3
Ida	263	228 028	15%	208 419	5 472	13 642	3,7	3,9	3,6
Ida-Viru	121	126 592	8%	114 369	1 604	10 619	3,7	4,0	3,5
Lääne-Viru	142	101 436	7%	94 546	3 868	3 022	3,6	3,7	3,6
Lääne	503	287 978	19%	265 318	10 765	11 895	3,3	3,6	3,6
Pärnu	95	85 313	6%	80 380		4 933	3,5	3,6	3,6
Järva	78	63 029	4%	59 499	2 210	1 320	3,1	3,4	3,6
Rapla	58	55 818	4%	52 075	2 305	1 438	3,1	3,5	3,7
Saare	83	34 642	2%	31 165	1 663	1 814	3,4	3,9	3,8
Lääne	110	31 331	2%	26 356	4 224	751	3,4	3,6	3,2
Hiiu	79	17 845	1%	15 843	364	1 638	3,1	3,6	3,5

Üldkokkuvõte	1932	1 540 434	100%	1 421 221	32 727	86 486	3,5	3,8	3,7
---------------------	-------------	------------------	-------------	------------------	---------------	---------------	------------	------------	------------

Kasutuskõlblikust vajalikust varast 30% asub Tallinnas, koos Harjumaaga asub Põhja piirkonnas 38% kasutuskõlblikust varast. Sarnaselt kogu Portfellile on ka kasutuskõlblik vara koondunud nelja tõmbekeskuseks oleva linna ümbritsevasse maakondadesse (Harju, Tartu, Ida-Viru ja Pärnu). Nendes maakondades paikneb kokku 63% vajalikust kasutuskõlblikust varast. Suurimad on Põhja (koos Tallinnaga) ja Lõuna piirkonnad. Kõige vähem vajalikku vara asub Valga ja Hiiu maakonnas.

Kuna Tallinn on suurim piirkond, siis asub selles piirkonnas ka kõige suurem osa vakantset või välja üüritud vara – ligikaudu 40%. Protsentuaalselt on kõige rohkem vakantset või välja üüritud pinda Lääne, Harju ja Hiiu maakondades. Kõige vähem vakantset või üüritud pinda on Jõgeva, Viljandi ja Valga maakondades. Samas on nendes maakondades oleval varal alla keskmise kasutusintensiivsus ja seega madal mitteriigikasutuses oleva vara näitaja tinglik.

Tabel 19 - Kasutuskõlbliku vara jagunemine funktsiooniti

Kasutusfunktsioon	Hoonete arv	Kasulik pind	Kasulik pind (%)	Riigi kasutuses	Vakantne	Üürile antud	Seisukord	Kasutus-sobivus	Kasutus-intensiivsus
Õpe	186	384 606	25%	362 329	3 656	18 621	3,4	3,8	4,0
Büroo	341	353 825	23%	316 187	11 380	26 258	3,7	4,0	3,5
Majutus	219	228 888	15%	219 266	6 811	2 811	3,4	3,8	3,8
Muud	325	173 169	11%	152 870	1 953	18 346	3,5	3,9	3,5
Ladu	395	166 242	11%	144 431	6 375	15 436	3,3	3,4	3,0
Garaaž	198	75 245	5%	73 906	765	574	3,3	3,7	3,5
Muuseum	164	64 212	4%	62 567	767	878	3,2	3,9	4,0
Sotsiaal	28	39 966	3%	37 473	125	2 368	3,6	3,9	4,4
Põllumajandus	32	28 064	2%	27 669	395		3,2	3,9	4,0
Tootmine	44	26 217	2%	24 520	502	1 195	3,5	3,7	3,6
Üldkokkuvõte	1932	1 540 434	100%	1 421 221	32 727	86 486	3,5	3,8	3,7

Kasutuskõlblikust vajalikust varast on üle 60% õppe-, büroo- ja majutusfunktsiooniga. Siinjuures tuleb toonitada, et hoone kasutusfunktsioon määrati arvestades hoone tegelikku kasutust. Inventuuri käigus ei arvestatud kasutusfunktsioonide määramisel hoonete tegelikku kasutajat, vaid kasutust üldisemalt, kaaludes kasutust eeldusel, et hoone (osa) oleks vaba.

5.3 Hinnangud hoonete kasutamisele

Seisukord

Hoonete seisukorra hinnangu puhul anti hinnang hoone iga komponendi kvaliteedile arvestades ülevaatuse hetkel olemasolevat kasutust (eristatud ja hinnatud oli kuni 17 komponenti sõltuvalt hoone suuruselt ja varustatusest). Ehitise seisukorra koondhinnang leiti komponentide hinnangute kaalutud keskmisena.

Vaadeldes kasutuskõlblike hoonete keskmist seisukorra hinnangut 5 palli süsteemis on näha, et kasutuskõlblike ja vajalike hoonete seisukord on rahuldav. Hinnang on natuke üle keskmise – koondhinnang kogu portfellile on 3,5 palli.

Valitsejate lõikes on tase suhteliselt ühtlane (vt Tabel 17). Paremas seisukorras on (nagu ka kogu Portfelli juures) Riigikantselei, Vabariigi Presidendi Kantselei, Kultuuriministeeriumi, Keskkonna-

ministeeriumi ning Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete seisukord. Suhteliselt halvem on hoonete seisukord Välisministeeriumi, Rahandusministeeriumi, Haridus- ja Teadusministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi ning Kaitseministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete osas.

Vaadates hoonete seisukorda nelja suurema vara valitseja lõikes (Haridus- ja Teadusministeerium, Kaitseministeerium, Siseministeerium ja Kultuuriministeerium) ilmneb, et nendes valitsemisalas olevate hoonete keskmine seisukord on 3,4 palli.

Võrreldes hoonete seisukorra andmeid piirkonniti, siis on näha, et üldine piirkondade tase hoone seisukorra osas on suhteliselt sarnane (vt Tabel 18). Mõnevõrra halvem on hoonete seisukord Lääne piirkonnas (seisukorra hinnang 3,3 palli), aga kuna selles piirkonna olevate hoonete kasulik pind moodustab vaid 19% kogupinnas, siis ei tõmba see seisukorra hinnang koondhinnet oluliselt alla.

Täpsem ehituskvaliteedi analüüs ja investeeringute vajaduse on esitatud investeeringute vajadust kirjeldavas peatükis.

Kasutussobivus

Kasutussobivusena koguportfelli osas andsid vara valitsejad keskmiseks hindeks 5 palli skaalal 3,8 palli. Sellest saab järeldada, et inventeeritud vajalikud kasutuskõlblikud hooned on pigem (keskväärtuseks on 3 palli ja 4 tähendas „pigem vastav“) sobivad riigiasutuse eesmärkide täitmiseks.

Valitsejate lõikes pidasid kasutatavaid hooneid asutuse eesmärkide täitmiseks kõige sobivamaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Riigikantselei, Justiitsministeeriumi ja Kultuuriministeeriumi valitsemisalas olevad kasutajad (vt Tabel 17). Kõige vähem sobivaks pidasid kasutuses olevaid hooneid Keskkonnaministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi, Kaitseministeeriumi ja Välisministeeriumi valitsemisalas olevad kasutajad.

Põhja, Lõuna ja Ida piirkonnas peeti vajalike ja kasutuskõlblike hoonete kasutussobivust suhteliselt sarnaseks. Kasutussobivuselt madalamaks peeti (nagu ka kogu Portfelli puhul) Lääne piirkonnas paiknevaid hooneid (vt Tabel 18).

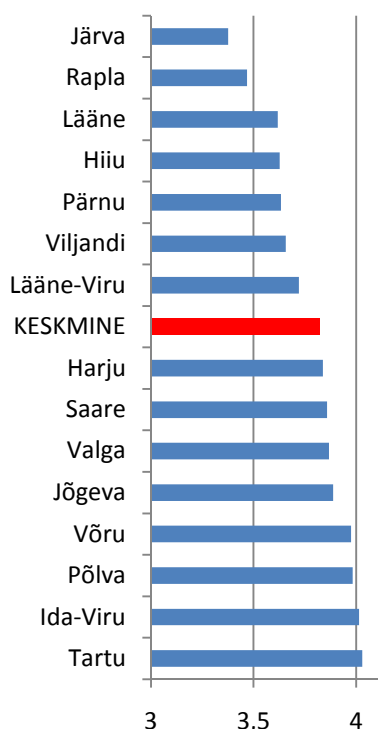
Kasutusintensiivsus

Kasutusintensiivsust hinnati kõikidel funktsioonidel kvalitatiivse hinnanguna (5 palli süsteemis) ja osadel funktsioonidel (sh büroo) kvantitatiivse hinnangu alusel (nt büroo puhul hinnati täis tööajaga töötajate arvu hoones).

Kvalitatiivne hinnang

Kasutuskõlblike ja vajalike hoonete kõikide funktsioonide kaalutud keskmiseks kasutusintensiivsuseks hinnati 3,7 palli 5 palli süsteemis, mis on 0,2 palli kõrgem kui kogu Portfelli kasutusintensiivsuse hinnang. See on ka arusaadav, kuna mittevajalike vara hulka kuulus suur hulk madala kasutusintensiivsusega vara.

Joonis 13 – Vajalike ja kasutuskõlblike hoonete kasutussobivus maakondade lõikes

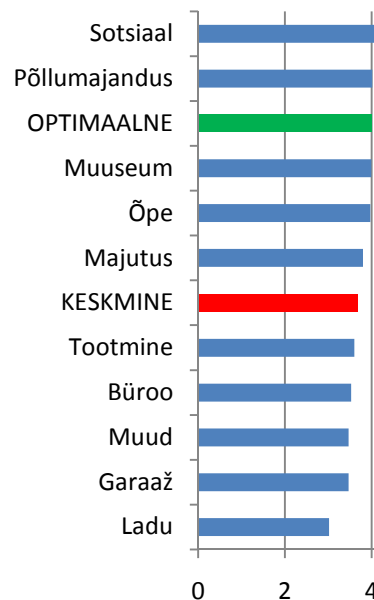


Seega hinnati vaadeldud hoonete kasutusintensiivsust pigem optimaalseks (optimaalne tase on 4 palli), kusjuures optimaalseks või mõnevõrra kõrgeks on hinnati sotsiaalfunktsiooniga ruumide kasutusintensiivsust. Täiesti optimaalseks hinnati põllumajandusega seotud hoonete, muuseumite ja õpperuumide kasutusintensiivsust.

Sarnaselt kogu Portfellile on vajalike ja kasutuskõlblike hoonete puhul kõige kõrgem kasutusintensiivsus Tallinnas (vt Tabel 18). Samas ülejäänud piirkondades olevate hoonete kasutusintensiivsust peetakse suhteliselt võrdseks. Kõige madalam on hoonete kasutusintensiivsus Jõgeva, Põlva ja Lääne maakondades. Seda võib seletada asjaoluga, et nendest maakondadest on tõenäoliselt riigivõimu teostamisega seotud ametikohti reorganiseerimiste tõttu koondatud piirkonna keskustesse ja Tallinnasse, kuid samas ei ole olnud võimalik kasutuses olevat kinnisvara vähendada põhjusel, et see vara ei ole likviidne. Kõige kõrgemaks hinnati kasutusintensiivsust Tartu, Harju ja Saare maakondades paiknevatel hoonetel.

Sarnaselt kogu Portfelli hinnangule hindasid vajalike ja kasutuskõlblike hoonete portfellis üle optimaalse taseme intensiivseks oma vara kasutamist Kultuuriministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete kasutajad. Kuid veelgi intensiivsemaks (4,2 palli) hindasid oma vara kasutamist Justiitsministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete kasutajad. Praktiliselt optimaalseks on vara kasutamist hinnanud Välisministeeriumi ja Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete kasutajad. Kõik vara kasutajad hindasid oma kasutuses oleva vajaliku vara kasutusintensiivsust vähemalt mõõdukaks.

Joonis 14 – Vajalike ja kasutuskõlblike hoonete kasutusintensiivsus funktsioonide lõikes



Büroopinna kasutus

Käesolevas analüüsis võeti vaatluse alla need kinnistud, millede osas esitati vara kasutajate poolt täistöökohaga töötajate arv. Arvesse ei läinud need kinnistud kus kasutusnäitajaid ei esitatud ja seega erines antud analüüsis olev büroopinna näitaja mõnevõrra kogu riigi kasutuses olevast büroopinnast. Analüüsi kaasatud kasutuskõlblikes riigile vajalikes hoonetes oli riigiasutuste kasutuses kokku 292¹³ tuh m² büroopinda pinna põhifunktsioonist lähtuvalt. Inventeerijatele esitatud andmete kohaselt töötab nendes ruumides kokku 11 067 töötajat, mis teeb büroopinna kasutusintensiivsuseks kokku keskmiselt 26,4 m² ühe töötaja kohta. Selle numbri interpreteerimisel tuleb arvestada, et:

- inventuuri metoodika kohaselt on büroopinna puhul tegemist kasuliku pinnaga, mille hulka on arvestatud ka nt büroopinna teenindamiseks vajalike ruumide nagu koridoride, nõupidamiste ruumide, tualettruumide jms pind.
- inventuuri käigus kasutusfunktsioonide määramisel ei arvestata hoonete tegelikku kasutajat, vaid kasutust üldisemalt, kaaludes kasutust eeldusel, et hoone (osa) oleks vaba. Seetõttu on büroopinna all ka täna muus kasutuses olevaid funktsioone (nt arhiiv, kui tuleviku kasutuse mõttes on tegemist büroohoonega). See mugandus tehti, et oleks

¹³ Kogu riigile kuuluva kasutuskõlbliku ja vajaliku büroopinna suurus on 316 tuh m² hoone põhifunktsioonist lähtuvalt.

võimalik arvestada mittevajaliku vara turuväärtust ja vajaliku vara investeeringute vajadust.

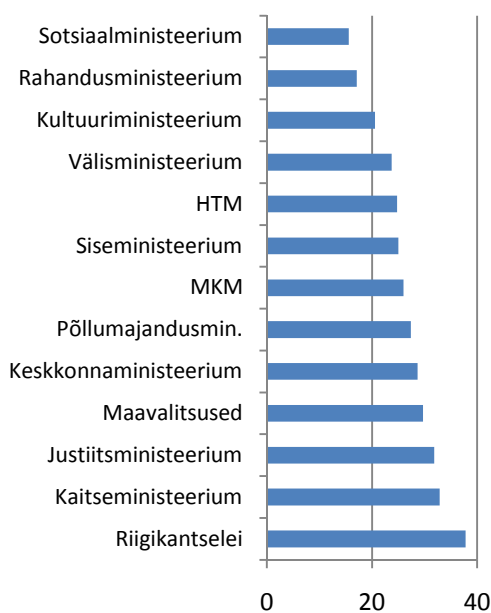
Lisaks kvantitatiivsele kasutusintensiivsuse näitajale ehk kasutusnäitajale (täiskohaga töötajate arv büros) hinnati pinnakasutust ka kvalitatiivselt 5 palli süsteemis (vt selgitus aruande Lisas 2 Hinnangute selgitused). Käesolevas peatükis kirjeldatud büroopindade kogumi puhul hindasid vara kasutajad riigi kasutuses oleva kasutuskõlbliku ja vajaliku büroopinna pinna kasutuse intensiivsust 5 palli süsteemis hindega 3,7. Seda hinnet on võimalik interpreteerida¹⁴ kui ~90%list kasutusintensiivsust.

Tabel 20 – Büroorumide soovituslikud piirnäitajad

Kriteerium	Avatud büroo	Suletud büroo*
Tööruumide pind töökoha kohta m ² /in	6 – 10 m ² /in	10-14 m ² /in
Üldkasutatav ja abipind m ² /in kohta	4-6 m ² /in	4-6 m ² /in
Kokku büroopinda ilma eriotstarbeliste ruumideta m ² /in	10-14 m ² /in	14 -20 m ² /in

Nagu numbritest näha hindasid vara kasutajad kvalitatiivset kasutusintensiivsust peaaegu mõistlikuks, kuigi kvantitatiivne näitaja kirjeldab, et tegelikult on intensiivsus suhteliselt madal. Büroopinda täiskohaga töötaja kohta võiks hea tava kohaselt olla kuni 20 m². 2004 aastal analüüsis RKAS büroopindade kasutust erinevate riikide ning Eesti avaliku ja erasektori vahel pinnakasutuse head tava järgides alljärgnevalt¹⁵:

Joonis 15 - Büroorumide kasutusintensiivsus valitsejate lõikes



Eeldusel, et töötajate arv ei muutu ja eesmärgiks võetakse keskmine büroopinna kasutusnäitaja 20 m² töökoha kohta, on riigi omandis olevast büroopinnast ligikaudu 70 tuh m² üleliigne (eeldusel, et igal töötajal on oma isiklik töökoht). Samas on büroopindade kasutajad täna pidanud büroorumide kasutusintensiivsust pigem mõistlikuks.

Kui kasutada mujal maailmas aina jõudsamalt kasutamist leidvaid alternatiivseid töökeskkonna meetodeid ja kaugtöö võimalusi, siis on võimalik büroohoonete kasutus viia antud analüüsis tooduga võrreldes alla 15 m² ühe töötaja kohta (teatud juhtudel alla 10 m² ühe täiskohaga töötaja kohta).

Arvestades inventuuri käigus kogutud andmeid on aktiivseim büroopinna kasutamise intensiivsus Tallinnas ja kõige passiivsem Lääne piirkonna maakondades. Efektiveim büroopinnakasutus on Sotsiaalministeeriumi, Rahandusministeeriumi ja Kultuuriministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete büroopindadel, ebaefektiveim Justiitsministeeriumi, Kaitseministeeriumi ja Riigikantselei

¹⁴ 5-palline hindamine, kus 4 palli tähendas normaalset kasutust ja 5 palli üliintensiivset kasutust. Interpreteerides hinnet 1 pall kui 0% kasutust ja hinnet 4 palli kui 100% kasutust saame seose valemiks $y=33,3x-33,3$.

¹⁵ RKASi kogemus on dokumenteeritud kujul esitatud Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi tellimisel koostatud materjalis „Eesti Kinnisvara korrashoiu avaliku sektori heaperemeheliku ning optimeeritud valdamise ja kasutamise juhendmaterjalid ja töövahendid.“ EKHHL, 2007.

büroopindadel. Kui vaadelda põhjuseid, miks mõne valitseja bürookasutuse näitaja on ebaefektiivne, siis:

- Justiitsministeeriumi pinna puhul on tegemist ühe kohtuhoonega, mille pinnakasutus on büroo mõttes ebaefektiivne kohtusaalide tõttu.
- Riigikantselei puhul on valimis lisaks arhiividenäidatav kasutatavad hooned, mistõttu on büroopinna hulka arvestatud ka arhiiviruumid ja see viib kasutusnäitaja halvaks.
- Sarnased põhjused on mõjutanud Kaitseministeeriumi vastavaid näitajaid. Julgeoleku kaalutlustel ei olnud võimalik Kaitseministeeriumist igakordselt saada töötajate arvu, mistõttu on toodud tabelis näidatud Kaitseministeeriumi kasutusnäitaja on ebatäpne.

Antud analüüsi puhul tuleb mainida, et töötajate arvu konkreetses hoones ei ole võimalik võrrelda registrites olevate andmetega ja analüüsis kasutati vara kasutaja poolt esitatud andmeid.

Erinevad ebatäpsused ja üldprintsipiibid funktsioonide määratlemisel hinnangute andmisel on suure tõenäosusega vastassuunalise mõjuga ja üksteist tasakaalustavad, mistõttu kogu portfelli kasutusnäitaja suurust võib lugeda küllaltki tõepäraseks, kuid iga konkreetse hoone või valitseja lõikes võib antud infos esineda ebatäpsusi.

Tabel 21 – Büroorumide kasutusintensiivsus piirkonniti

Piirkond	Kasulik pind töötaja kohta (m ²)	Intensiivsus
Tallinn	22,8	4,1
Lõuna	26,5	3,3
Jõgeva	33,4	3,1
Põlva	31,4	3,1
Viljandi	30,4	3,5
Tartu	25,4	3,3
Valga	24,9	3,2
Võru	23,5	3,4
Ida	30,2	3,3
Lääne-Viru	31,2	3,6
Ida-Viru	29,1	3,0
Lääne	33,2	3,5
Järva	40,3	3,4
Saare	34,8	3,4
Rapla	34,8	3,6
Pärnu	32,2	3,5
Lääne	29,5	3,2
Hiiu	28,0	4,2
Põhja	32,5	3,7
Harju	32,5	3,7
Üldkokkuvõte	26,4	3,7

6. Riigi poolt kasutuslepingute alusel kasutatavate pindade/lepingute analüüs

6.1. Lepingute ülevaade ja analüüs

Analüüsi eesmärk ja ulatus

RKAS inventeeris riigi poolt kasutusse võetud pindasid. Inventuuri eesmärgiks on ülevaate omamine lepinguliselt kasutusse võetud varadest/pindadest (va RKASilt üüritud pinnad). Inventuuri käigus inventeeriti üürile võetud objekte ja hinnati lepingute kvaliteeti. Inventuuri käigus ei antud hinnangut sellele, kas ministriumite valitsemisel olevad asutused lähtuvad üüri- ja renditegevuses kulu vähendamise ja tulu suurendamise põhimõttest.

Analüüsi aluseks olid Rahandusministeeriumilt edastatud andmed sõlmitud lepingute kohta seisuga 01. mai 2009. Kuna lepingulises kasutuses olevad andmed ei kajastu riigivararegistris, siis ei olnud inventuuri käigus võimalik kontrollida ülevaate täielikkust kättesaadavaks tehtud lepingutest. Seega ei omata jätkuvalt täielikku ülevaadet sõlmitud lepingutest.

Kasutatavad mõisted

Üürileping - võlaõigusseaduse mõistes kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks äriruumi ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri)¹⁶. Üürileping on üks sagedamini esinev kasutusleping.

Tasuta kasutamise leping - tasuta kasutuslepinguga kohustub üks isik (kasutusse andja) andma teisele isikule (kasutaja) üle eseme tasuta kasutamiseks¹⁷. Tasuta kasutamise korral on sarnaselt üürilepinguga lepingu sõlmimise eesmärk eseme kasutamine, mitte sellest tulu saamine. Kasutaja peab kandma kasutamiseks antud eseme säilitamiseks vajalikud kulud.

Üür - tasu üürilepingus sätestatud asja kasutamise eest.

Kõrvalkulud - lisaks üüri maksmisele kannab üürnik muid üüritud asjaga seotud kulusid, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega¹⁸. Kõrvalkulud Võlaõigusseaduse mõistes hõlmab **kinnisvara korrashoiutegevustega seotud kulusid** vastavalt EVSile 807:2004 Kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused. Kõrvalkulude kandmise kohustus on üürnikul vaid siis, kui selles on eraldi kokku lepitud.

Inventeeritavatele rendilepingutele, mis sõlmiti enne 01. juulit 2002, kohaldatakse üürilepingu sätteid vastavalt kehtivale Võlaõigusseadusele. Kuna tegemist on sisult üürilepingutega, siis kasutatakse neid sünonüümidenä ja piirdatakse ainult üürilepingu mõistega.

Ülevaade

Riigi poolt kasutusse võetud pindadele on sõlmitud 2 tüüpi lepinguid – üürilepingud ja tasuta kasutamise lepingud (vt. Tabel 24, Joonis 16). Lepingud on valdavalt sõlmitud kirjalikus vormis. Inventuuri käigus analüüsitava lepingute osapoolteks on erasektor ja kohalikud omavalitsused (sh ka kohalike omavalitsuste sihtasutused) ning avalik-õiguslikud juriidilised asutused. Pikaajalised hoonestusõigused ja kasutusvalduse lepingud, kus ehitisi on riigi bilansis ja ehitisi arvel riigivararegistri aruandes „Hooned“, siin ei kajastu. Neid ehitisi inventeeriti kui riigi omandis olevaid ehitisi.

¹⁶ Võlaõigusseadus § 271.

¹⁷ Võlaõigusseadus § 389.

¹⁸ Võlaõigusseadus § 292.

Inventuuri meetoodika järgi koosnes analüüs järgmistest tegevustest:

1. Rahandusministeeriumi poolt esitatud lepingutega tutvumine, nendest ülevaate saamine, lepinguliste õiguste ja kohustuste kindlakstegemine. Hoonetest, nende asukohast ja kasutamisest ülevaate saamine.
2. Üürnike ankeetküsitlused. Küsitlused viidi läbi e-posti teel. Üürnikel paluti kasutusse võetud pindade kohta anda ülevaade sõlmitud lepingute põhitingimustest, töötajate arvust, üüri summast, kõrvalkuludest ja soovist pikendada lepingut pärast kehtivuse kuupäeva lõppu. Ankeet sisaldas küsimustikku kasutussobivuse ja teenusega rahuolu kohta. Küsitlused viidi läbi kolmes etapis:
 - a. Esimeses etapis saadeti välja e-kirjad kõigile valimis olevatele meiliaadressidele.
 - b. Teises etapis (nädal hiljem) saadeti meili teel meeldetuletus vastajatele, kes ei olnud küsimustiku täitmist alustanud või olid täitmise pooleli jätnud.
 - c. Kolmandas etapis võeti telefoni teel ühendust respondentidega, kes ei olnud küsitlusele vastanud või olid vastamise pooleli jätnud. Vastavalt kokkuleppele saadeti respondentile küsitluse link uuesti.
3. Kohapealne ülevaatus. Saamaks ülevaadet kasutuses olevatest pindadest moodustati valim kohapeal ülevaadatavatest pindadest. Kohapealne vaatlus toimus pindadel, mis olid suuremad kui 150 m².
4. Inventuuri käigus kogutud eeltäidetud info üürnikelt ja kohapealse vaatluse käigus saadud informatsiooni sisestamine andmebaasi.

Inventuuri käigus **analüüsiti erasektorile¹⁹ ja kohalikele omavalitsustele kuuluvad pinnad, kokku 234 lepingut ja 136 856 m²**. Enim oli sõlmitud erasektoriga lepinguid, 147 ehk 63% kogu lepingute arvust, pindalad vastavalt 88 820 m² ehk 65% kogu kasutuses olevast pinnast. Kohalike omavalitsustega oli sõlmitud 77 lepingut ehk 33 %. RKASi omandis ja kasutusse antud pindu ei inventeeritud, kuid inventuuri käigus kogutud andmeid on võrreldud RKASi andmebaasides oleva kuluinfooga.

Tabel 22 - Üürile andjad, üüritud pind ja lepingute arv

Üürile andjad	Üüritud pind (m ²)	Lepingute arv	Üüritud pind (%)	Lepingute arv (%)
avalik õiguslik / riigi sihtasutus	30 319	10	22,2%	4,3%
era	88 820	147	64,9%	62,8%
KOV	17 718	77	12,9%	32,9%
Üldkokkuvõte	136 856	234	100,0%	100,0%

Riigi poolt kasutusse võetud pinnad varieeruvad vahemikust 3,30 m² (Jõudluskontrolli Keskuse ruum Võrumaal) kuni 20 326 m²-ni (Eesti Kunstimuuseumi hoone Weizenbergi 34/ Valge 1 Tallinnas). Aritmeetiliseks keskmiseks pinnaks on 500 – 600 m². Enim lepinguid on sõlmitud pindade osas, mille suurus jääb vahemikku 1 -100 m². Numbrilised näitajad vastavalt 98 lepingut ehk 42% kogu lepingute arvust. Pinna mahult on suurima osakaaluga 1000 – 5000 m² suurused pinnad, 51 124 m² ehk 47% (sh KUMU 20926 m²), (vt Tabel 23).

Tabel 23 - Üüritud pindade jaotus pinna suuruste alusel

Pinna suurus m ²	Üüritud pind (m ²)	Lepingute arv	Üüritud pind (%)	Lepingute arv (%)
1...100	3 884	98	2,8%	41,9%
100...500	22 452	90	16,4%	38,5%
500...1000	11 465	17	8,4%	7,3%
1000...5000	47 931	25	35,0%	10,7%
üle 5000	51 124	4	37,4%	1,7%
Üldkokkuvõte	136 856	234	100,0%	100,0%

¹⁹ Erasektori hulka loeti ka riigile kuuluvad eraõiguslikud äriühingud.

Lepingute ülevaade tüüpide järgi

Riigi poolt kasutusse võetud pindade lepingud jagunemine kirjeldati aruandes alalõigus Ülevaade. Inventeeritud lepingutest on 0-tasuga lepinguid 44 (vt Tabel 24, Joonis 16).

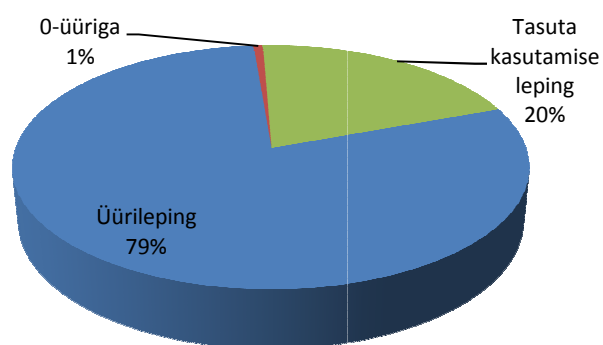
Sõlmitud lepingute kvaliteet sõltub olulisel määral lepingu sõlmimise ajast – varasemate lepingute kvaliteet on kehvem, hilisemalt sõlmitud lepingute kvaliteet paraneb (vt Tabel 25). Lepingutasude ja kõrvalkulude kirjeldamise kvaliteet lepingutes oli piisavalt ülevaatlik. Peamised puudused lepingutes:

1. Lepingu lisade puudumine või mitte esitamine. Põhjuseks võib olla lisade pidamine mitte oluliseks.
2. Lepingus viidatud jooniste puudumine.
3. Puudused aadressides maapiirkonna objektide osas. Viidatakse ainult küla nimele, samas ehitusregistris on ehitisel olemas tänava nimi ja number.
4. Puuduvad kasutusele andjate registreerimiskoodid.
5. Ebatäpsused ametlike nimede osas.
6. Lepingutasude ja kõrvalkulude muutudes ei ole sõlmitud täiendavaid lepingu lisanid või ei ole neid esitatud. Seetõttu esines erinevusi lepingutes fikseeritud summades ja inventuuri käigus küsitluse teel kogutud kuluinfo summades.
7. Lepingutes terminoloogia kasutamine, mis ei vasta Võlaõiguseadusele.

Tabel 24 - Lepingute jagunemine tüübilt

Lepingu tüüp	Lep. arv	Lep. arv (%)	Üüritud pind (m ²)
Üürileping	215	91,9%	109 238
Sh 0-üüriga	25	10,7%	9 292
Tasuta kasutamise leping	19	8,1%	27 618
Üldkokkuvõte	234	100,0%	136 856

Joonis 16 - Lepingute jagunemine tüübilt (üüritud pind %)



Lepingute ülevaade sõlmimise ja tähtaegade järgi

Inventuuri käigus tuvastati seos lepingu sõlmimise aja ja lepingu üldise kvaliteedi vahel. Tendents näitas kvaliteetsemaid lepinguid viimases osas sõlmitud lepingute suhtes. Põhjus ilmselt seadusandlikust regulatsioonist ja kogemuste kasvust tulenev.

Võrreldes erasektori ja kohalike omavalitsustega sõlmitud lepinguid, siis võib välja tuua üldise paremuse erasektori kasuks. Kõige varasem kehtiv leping on sõlmitud 01. oktoobril 1994 Väike-Maarja Vallavalitsuse ja Lääne-Viru Politseiprefektuuri (nüüdseks Ida Politseiprefektuuri) vahel. Enim lepinguid sõlmiti 2007 aastal, 43 lepingut ehk 18 % inventeeritud lepingute koguarvust. Sõlmitud lepingute arv langes peaaegu poole võrra 2008 aastal. 2009 aasta andmed on kajastatud kuni 01. maini. Käesoleval aastal sõlmitud lepingute puhul on pigem tegemist juba varem kasutuses olnud pindade üürilepingute lõppemisega ja sooviga antud pindadel edasi tegutseda.

Tendentsid 2009 aastal:

1. Soov leping lõpeta.
2. Vähendada kasutuses olevat pinda.
3. Vähendada üürihinda.

Lepingute algustest ja sõlmimise ajast annab annavad ülevaate Tabel 25.

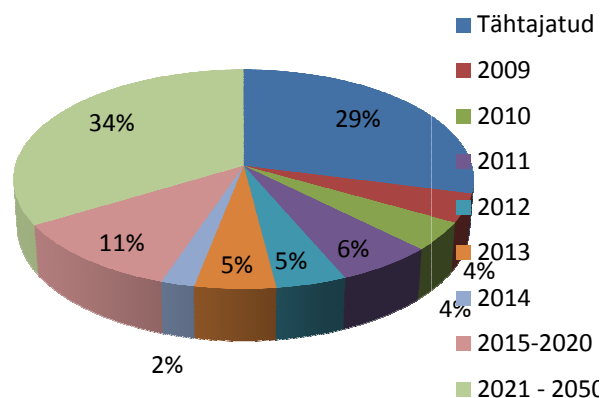
Tabel 25 - Lepingute sõlmimise aasta

Lepingu sõlmimise aasta	Lepingute arv	Lepingute arv (%)	Üüritud pind (m ²)	Üüritud pind (%)
enne 1995	2	0,9%	702	0,5%
1994	2	0,9%	702	0,5%
1995...1999	22	9,4%	8 872	6,5%
1995	2	0,9%	353	0,3%
1996	5	2,1%	4 627	3,4%
1998	9	3,8%	2 285	1,7%
1999	6	2,6%	1 606	1,2%
2000...2004	84	35,9%	71 188	52,0%
2000	20	8,5%	12 090	8,8%
2001	7	3,0%	2 391	1,7%
2002	14	6,0%	4 197	3,1%
2003	23	9,8%	30 657	22,4%
2004	20	8,5%	21 853	16,0%
peale 2005	126	53,8%	56 094	41,0%
2005	24	10,3%	29 474	21,5%
2006	25	10,7%	9 665	7,1%
2007	42	17,9%	13 226	9,7%
2008	26	11,1%	2 507	1,8%
2009 (4 kuud)	9	3,8%	1 223	0,9%
Üldkokkuvõte	234	100,0%	136 856	100,0%

Sõlmitud lepingute arvust on 93 lepingut sõlmitud tähtajatutena (40%), mis on kogu kasutuses olevast pinnast suurusjärgus 40 000 m² ehk 29 %. Käesoleval 2009 aasta on lõppenud või lõppemas 18 lepingut. Neist enamikke on soov edasi pikendada. Üsna võrdses mahus nii lepingute arvult kui pindalalt on lepinguid lõppemas 2010 – 2013 aastatel, keskmiselt 20 lepingut aastas ja pinnaga 7 000 m². Kõige pikemad lepingud on sõlminud Siseministeeriumi valitsemisalas olev Lõuna-Eesti Päästkeskus. Nende poolt sõlmitud lepingutest 3 lõppevad 2050 aastal.

Tähtjaliste ja tähtajatute lepingute lõpetamisel domineerib kaks varianti – 3-kuuline etteteatamine (32 %) või lepingu lõpetamine ainult poolte kirjalikul kokkuleppel (32%). Tavapäraselt kasutatakse 3-kuulist etteteatamist tähtajatute lepingute korral ja poolte kokkulepet tähtjaliste lepingute korral. 12-kuulist etteteatamistähtaega

Joonis 17 - Lepingute lõpptähtaeg (üüritud pind %)



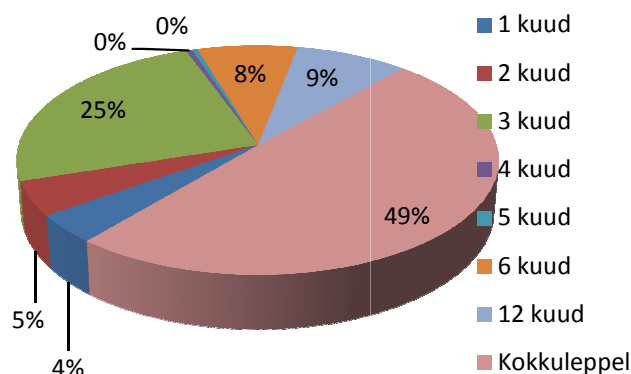
nõutakse 15 lepingus, lisaks võib lepingus leiduda sanktsioone leppetrahvide osas (vt Tabel 26, Joonis 18).

Näiteks Narva mnt. 7A, Tallinn üürilepingutes on ennetähtaegse lõpetamise kohta klausel – lepingu lõpetamisel enne 5 aasta möödumist lepingu sõlmimise algusest tuleb tasuda leppetrahv 5 aasta üürisummas miinus tasutud üür. Lepingud on sõlmitud Rafaland OÜ-ga Keskkonnaministeeriumi ja Riikliku Looduskaitsekeskuse poolt.

Tabel 26 - Lepingute (ennetähtaegse) lõpetamise võimalused

Lepingute lõpetamise võimalused	Lep. arv	Lep. arv (%)	Üüritud pind (m ²)
1 kuud	25	10,7%	5 539
2 kuud	22	9,4%	6 639
3 kuud	74	31,6%	33 566
4 kuud	3	1,4%	646
5 kuud	2	0,9%	550
6 kuud	18	7,7%	10 429
12 kuud	15	6,4%	11 762
Kokkuleppel	75	32,1%	67 727
Üldkokkuvõte	234	100%	136 857

Joonis 18 - Lepingute (ennetähtaegse) lõpetamise võimalused (üüritud pind %)



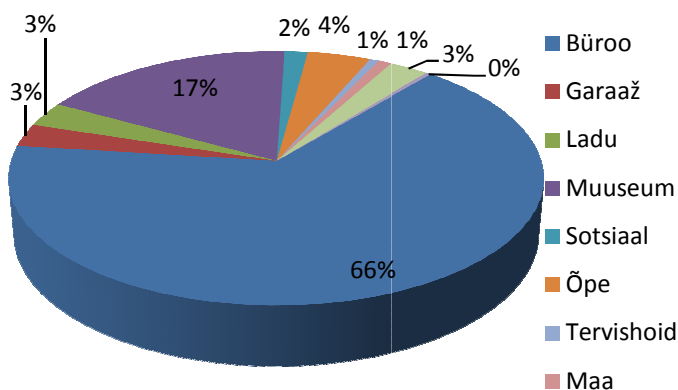
Lepingute ülevaade kasutusotstarbe järgi

Kasutusse võetud pindadest on eelduspäraselt suurima lepingute arvu ja kasutusse võetud pinna otstarbeks bürooruumid. Numbrid vastavalt 178 lepingut ehk 76 % ja 90 114 m² ehk 66%. Garaazi ja laopindade kasutuseks on lepinguid sõlmitud kokku 29, pinnasuurus 8279 m². Ruutmeetritelt domineerib veel muuseumi pind 24 004 m². Sellest KUMU moodustab ainuüksi 20 926 m² (vt Tabel 27, Joonis 19).

Tabel 27 - Kasutusse võetud pinna otstarve

Funktsioon	Lep. arv	Lep. arv (%)	Üüritud pind (m ²)
Büroo	178	76,1%	90 114
Garaaž	16	6,8%	3 957
Ladu	13	5,6%	4 322
Muuseum	9	3,8%	24 004
Sotsiaal	5	2,1%	2 183
Õpe	5	2,1%	5 946
Tervishoid	3	1,3%	844
Maa	2	0,9%	1 251
Meelelahutus	2	0,9%	3 732
Majutus	1	0,4%	488

Joonis 19 - Kasutusse võetud pinna otstarve (üüritud pind %)



Üldkokkuvõte	234	100%	136 856
---------------------	------------	-------------	----------------

Lepingute ülevaade asukoha järgi

Põhja piirkonnas asub pindadest üle poole, 82 322 m² ehk 60 %. Sõlmitud on 55 lepingut, sellest:

1. 34 lepingut büroopindadele, sh Tallinnas 26 lepingut
2. 8 lepingut laopindadele, sh Tallinnas 7 lepingut
3. 5 lepingut muuseumipindadele, sh Tallinnas 5 lepingut
4. 8 lepingut muu funktsiooniga, sh Tallinnas 8 lepingut

Lõuna piirkonnas asub pindadest 37 539 m² ehk 27,4%. Ülejäänud piirkonnad jagunevad kasutuses olevad pinnad suhteliselt võrdselt, jäädes vahemikku 1 – 5 %-ni.

Tabel 28 - Jagunemine piirkondade lõikes

Piirkond	Lepingute arv	Lepingute arv (%)	Üüritud pind (m ²)	Üüritud pind (%)
Tallinn	46	19,7%	80 132	58,6%
Lõuna	86	36,8%	37 539	27,4%
Jõgeva	10	4,3%	1 734	1,3%
Põlva	9	3,8%	885	0,6%
Tartu	31	13,2%	27 210	19,9%
Valga	15	6,4%	4 639	3,4%
Viljandi	10	4,3%	716	0,5%
Võru	11	4,7%	2 355	1,7%
Ida	39	16,7%	8 060	5,9%
Ida-Viru	24	10,3%	4 970	3,6%
Lääne-Viru	15	6,4%	3 090	2,3%
Lääne	54	23,1%	8 935	6,5%
Hiiu	6	2,6%	342	0,3%
Järva	10	4,3%	919	0,7%
Lääne	10	4,3%	1 037	0,8%
Pärnu	17	7,3%	4 864	3,6%
Rapla	3	1,3%	605	0,4%
Saare	8	3,4%	1 168	0,9%
Põhja	9	3,8%	2 190	1,6%
Harju	9	3,8%	2 190	1,6%
Üldkokkuvõte	234	100,0%	136 856	100,0%

Büroopindadest on kõige rohkem pindasid üüritud Tallinnas ja Lõuna piirkonnas (ennekõike Tartus). Funktsiooniti järgneb büroopindadele muuseum, millest 20 926 m² moodustavad KUMU pinnad (vt Tabel 29).

Tabel 29 - Jagunemine piirkondade ja funktsioonide lõikes (üüritud pind m²)

Funktsioon	Tallinn	Lõuna	Lääne	Ida	Põhja (va Tallinn)	Üldkokkuvõte
Büroo	47 886	26 068	6 838	7 428	1 894	90 114
Muuseum	22 729	1 036	239			24 004

Funktsioon	Tallinn	Lõuna	Lääne	Ida	Põhja (va Tallinn)	Üldkokkuvõte
Õpe		5 946				5 946
Garaaž		3 311	14	632		3 957
Ladu	1 740	691	1 116		295	3 842
Meelelahutus	3 732					3 732
Sotsiaal	2 143		39			2 183
Maa	1 480		268			1 748
Tervishoid	423		421			844
Majutus		488				488
Üldkokkuvõte	80 132	37 539	8 935	8 060	2 190	136 856

Lepingute ülevaade valitsejate järgi

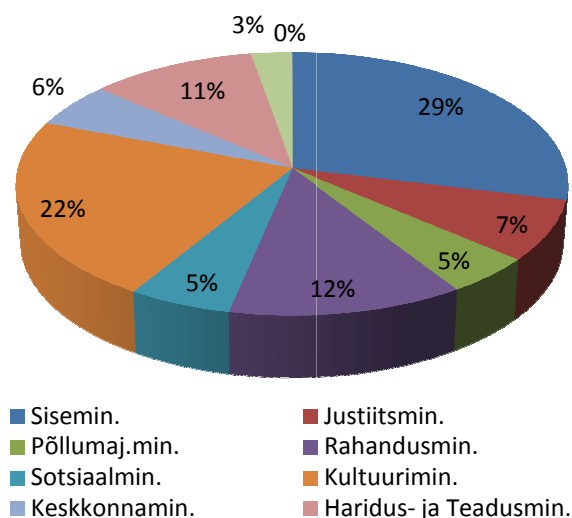
Riigi poolt kasutusse võetud pindadest on suurima kasutusega Siseministerium, näitajad vastavalt 57 lepingut ehk 24 % ja ligi 40 000 m². Neist suurimad on Politseiameti hoone Pärnu mnt 139, Tallinnas 16 000 m²-ga ja Lõuna Politseiprefektuur Riia mnt. 132, Tartus 8 000m²-ga. Kuni 100 m² pindasid on kasutusel 21, 1061 m² ulatuses. Nende kasutajateks on Politseiprefektuurid ja Päästkeskused maapiirkondades.

100 – 500 m² pindasid on 27, 6 200 m² ulatuses ning nende peamised kasutajad on Kodakondsus- ja Migratsiooniametid väikelinnades.

Tabel 30 - Lepingute sõlmimine valitsejate lõikes

Valitseja	Lep. arv	Lep. arv (%)	Üüritud pind (m ²)
Sisemin.	57	24,4%	39 490
Justiitsmin.	43	18,4%	10 135
Põllumaj.min.	29	12,4%	6 363
Rahandusmin.	27	11,5%	16 931
Sotsiaalmin.	22	9,4%	7 399
Kultuurimin.	21	9,0%	30 363
Keskkonnamin.	16	6,8%	7 551
Haridus- ja Teadusmin.	13	5,6%	14 921
Maj. ja Komm.min.	5	2,1%	3 665
Hiiu Maaval.	1	0,4%	39
Üldkokkuvõte	234	100,0%	136 856

Joonis 20 - Lepingute sõlmimine valitsejate lõikes (üüritud pind %)



6.2. Lepingute analüüs

Lepingu järgselt on üüri võimalik muuta 188 lepingus ehk 80 %-l lepingutest, sellest 63 lepingus toimub üüri suuruse muutmine automaatselt. Tavapäraselt on üüri automaatne muutmine seotud Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksiga ja see toimub 1 kord aastas. Üüri ei ole sõlmitud lepingute järgselt võimalik muuta 46 lepingus. See on tavapärane tasuta kasutuslepingute ja 0-tasuga lepingute puhul. Lepingutes üüri muutmise võimalustest annab ülevaate Tabel 31.

Tüüpilise üürilepingu tasu moodustub 2-st komponendist (vt Tabel 32):

Tabel 31 - Üüri suuruse muutmise võimalused

Üüri suuruse muutmise võimalused	Lep. arv	Lep. arv (%)	Üüritud pind (m ²)	Üüritud pind (%)
Ei ole võimalik	46	19,7%	35 164	25,7%
Kokkuleppel	125	53,4%	39 684	29,0%
Automaatselt	63	26,9%	62 008	45,3%
Üldkokkuvõte	234	100%	136 856	100,0%

1. Üür – tasu, mida üürnik on kohustatud üürileandjale tasuma pinna kasutamise eest
2. Kõrvalkulud – kõrvalkulud jagunevad:
 - a. Tarbimisteenused - vastavalt tegelikele kuludele mõõdikute näitude alusel või vastavalt üüritava pinna osale väljaüüritavast hoone pinnast (elekter, küte, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu)
 - b. Muud kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused - vastavalt üüritava pinna osale väljaüüritavast hoone pinnast (üldkasutatavate ruumide, krundi heakord, hoone kindlustus, maamaks, tehnosüsteemide hooldus, elektrikäidu korraldus jms.)

Inventuuri aruandes esitatud kuluinfo üüride ja kõrvalkulude osas, **mis sisaldavad käibemaksu**, on esitatud koos käibemaksuga.

Tabel 32 - Kasutustasude suurus

Kasutustasude suurus (kr/m ² /kuus)	Üüritud pind (m ²)	Lep. arv	Lep. arv (%)	Üür kuus (kr)	Kõrvalkulud kuus (kr)
0...50	17 522	74	31,6%	111 678	302 596
50...100	39 829	68	29,1%	973 071	2 280 146
100...150	22 071	41	17,5%	2 039 626	756 775
150...200	39 096	30	12,8%	6 059 992	517 747
üle 200	18 339	21	9,0%	3 376 928	1 264 666
Üldkokkuvõte	136 856	234	100,0%	12 561 294	5 121 931

Riigi poolt kasutuses olevate pindade keskmine üüritasu kuus koos käibemaksuga on 60 kr/m²/kuus kohta, sellele lisanduvad kõrvalkulud keskmiselt 42 kr/m²/kuus, kokku keskmine kulu 102 kr/m²/kuus. Sõlmitud lepingutest igaüks on kinnisvara korrashoiu tagamisega seonduvate tegevuste lisandumise poolest tasude poolest unikaalne, puudub hea tava. Tarbimisteenustest on tüüpilised lisanduvad kulud elekter, vesi, kanalisatsioon ja küte.

Tasuta kasutamise lepingutele lisanduvad kuludena kõrvalkulud. Selliseid ruume kasutavad Maksu- ja Tolliamet sadamapiirkondades ja lennujaamas, Taimetoodangu Inspektsioon, Politseiprefektuurid, Päästkeskused ja kultuurilise funktsiooniga asutused.

Kasutusse võetud pindadest on moodustatud grupid järgmistest kulutasemetest ja toodud näited põhilistest kasutusfunktsioonidest ning asukohtadest (vt Tabel 35):

- 0 - 50 kr/m²/kuus - siia kuuluvad garaaži ja laopinnad, õppe ja muuseumi pinnad ning büroopinnad maa- piirkondades.
- 50 – 100 kr/m²/kuus - sotsiaalset ja kultuurilist funktsiooni kandvad asutused ning büroo-pinnad maakondades.
- 100 – 150 kr/m²/kuus - sotsiaalset kandvad asutused ja büroopinnad väiksemates linnades.
- 150 – 200 kr/m²/kuus – tervishoiu asutused ja büroopinnad suuremates linnades (Haapsalu, Jõhvi, Narva, Pärnu, Rakvere, Tallinn, Tartu, Valga).
- 200 – 250 kr/m²/kuus – büroopinnad suuremates linnades ning Kodakondsus- ja Migratsiooniameti arhiiviruumid Tallinnas.
- 250 – 300 kr/m²/kuus - büroopinnad suuremates linnades ja muuseumi pinnad Tallinna vanalinnas.
- üle 300 kr/m²/kuus - büroopinnad suuremates linnades.

Tabel 33 - Kasutustasud üürile andjate kaupa (üüritud pind m²)

Kasutustasude suurus kr/m ² /kuus	Avalik õiguslik / sihtasutus	Era	KOV	KOKKU
0...50	1 264	5 597	10 661	17 522
50...100	29 055	5 804	4 970	39 829
100...150		20 385	1 686	22 071
150...200		39 050	45	39 096
üle 200		17 984	355	18 339
KOKKU	30 319	88 820	17 718	136 856

Tabel 34 - Kasutustasud piirkonniti (üüritud pind m²)

Kasutustasude suurus kr/m ² /kuus	Ida	Lõuna	Lääne	Põhja (va Tallinn)	Tallinn	Üld-kokkuvõte
0...50	1 640	8 894	1 271	949	4 768	17 522
50...100	2 060	6 371	1 662	1 240	28 495	39 829
100...150	1 619	7 087	3 280		10 085	22 071
150...200	1 816	14 422	1 884		20 974	39 096
üle 200	925	765	839		15 810	18 339
Üldkokkuvõte	8 060	37 539	8 935	2 190	80 132	136 856

Tabel 35 - Kasutustasud funktsiooniti (üüritud pind m²)

Kasutustasude suurus kr/m ² /kuus	Büroo	Garaaž	Ladu	Maa	Majutus	Meelelahutus	Muuseum	Sotsiaal	Tervishoid	Õpe	Üld-kokkuvõte
0...50	4 975	3 427	1 144	1 748	488		2 575	39		3 126	17 522
50...100	9 535	530	608			3 504	21 074	1 356	403	2 820	39 829
100...150	19 224		1 832			227		788			22 071
150...200	38 623		32						441		39 096
üle 200	17 757		227				355				18 339
Üldkokkuvõte	90 114	3 957	3 842	1 748	488	3 732	24 004	2 183	844	5 946	136 856

Tabel 36 annab ülevaate, kus on välja toodud kallimad kulud üüride ja kõrvalkulude osas sõlmitud lepingute ja üürnike lõikes. Maksimum üür on 336 kr/m²/kuus, mida maksab Kodakondsus- ja Migratsiooniamet Tallinnas Narva mnt 5. Üürile lisanduvad kõrvalkulud tarbimisteenustena vastavalt tegelikule tarbimisele (elekter, telefoniühenduse valmidus, küte, tehniline valve) ja üldteenused proportsionaalselt kasutatavale pinnale (üldpindade kasutamise, haldamise ja hooldamisega seotud kulud). Kulud kokku 430 kr/m²/kuus.

Tabel 36 - Suuremad kasutuskulud

Üürnik	Aadress	Kr/m ² /kuus			Üüritava pind (m ²)
		Kulud kokku	Sh üür	Sh kõrvalkulud	
Kodakondsus- ja Mig.amet	Tln, Narva mnt.5	430	336	94	392
Riigi Infosüsteemide Arenduskeskus	Tln, Rävälä 5	382	199	183	935
Kohtute Raam.pid.keskus	Tartu, Lai 11/13	316	282	34	617
Majandus- ja Komm.min.	Tln, Harju 9	309	286	23	1 250
Kodakondsus- ja Mig.amet	Pärnu, Aida 5	302	192	110	447
Eesti Kunstimuuseum	Tln, Lühike jalg 3	296	18	278	355
Lõuna Politseiprefektuur	Võru, Vastseliina	289	84	204	20
Riiklik Eksami- ja Kval.keskus	Tln, Lõõtsa 4	270	217	52	3 032
Viru Vangla	Narva, Kerese 3	265	177	88	365
Sotsiaalkindlustusamet	Haapsalu, Jaama 15	252	175	77	73

Tabel 37 - Büroo kasutusotstarbega lepingute ülevaade

Asukoht	Lepingute arv	Kr/m ² /kuus		
		Keskmine üür	Keskised kõrvalkulud	Kulud kokku
Tallinna kesklinn	15	157	52	209
Tartu	22	91	34	125
Tallinna äärelinn	11	77	26	103
Muud maakonnad kokku	131	58	37	95
Üldkokkuvõte	179			

6.3. Ruumide seisukord ja kasutusintensiivsus

Ruumide seisukorra hinnangud

Hinnangute andmise alused on kirjeldatud inventuuri aruande 3. peatükis.

Riigi poolt kasutusse võetud ruumidest võib nende seisukorda rahuldavaks lugeda 112 lepingu osas. Üldiselt hindavad kasutajad ise oma ruumide seisukorda kõrgemalt kui kohapealse vaatluse käigus tuvastati. Maapiirkondades leidis ruume, mille seisukord oli mitterahuldav, kuid mida kasutajad ise hindasid 5 palli süsteemis hindega 3 palli rahuldavaks.

Koondhinnang kogu riigi poolt kasutusse võetud pindadele on kaalutud keskmisena 4,2 palli. Võrdluseks riigile kuuluvate hoonete koondhinnang kogu portfellile on 3,3 palli.

Inventuuri käigus inventeeritud üüripindades olid üle keskmise heas seisukorras muuseumi ja büroo funktsiooniga pinnad ja kuna nende pindade osakaal kogu inventeeritud üürilepingute alusel kasutatavast varast moodustab üle 80%, siis need kaks funktsiooni vedasid ka keskmise üles. Ülejäänud funktsioonide keskmine seisukord oli kaalutud keskmise hindegga 3,2 palli (vt Tabel 39).

Võrreldes piirkondi, saab öelda, et keskmisest parema seisukorraga on Tallinna üüripinnad (keskmine hinne lausa 4,5). ülejäänud piirkondade üüripindade seisukord on 3,7⁺/- 0,1 palli (vt Tabel 40).

Tabel 38 - Ruumide seisukord kasutajate poolt hinnatuna

Ruumide seisukord	Üüritud pind (m ²)	Lepingute arv	Üüripinna seisukord
2 palli	4 190	12	2,0
2,5 palli	376	1	2,5
3 palli	24 334	112	3,0
3,5 palli	2 292	2	3,6
4 palli	49 285	85	4,0
5 palli	56 379	22	5,0
Üldkokkuvõte	136 856	234	4,2

Tabel 39 - Ruumide seisukord funktsiooni järgi

Funktsioon	Üüripinna seisukord (palli)	Üüritud pind (m ²)
Muuseum	4,8	24 004
Büroo	4,2	90 114
Ladu	3,9	3 842
Sotsiaal	3,8	2 183
Tervishoid	3,5	844
Garaaž	3,2	3 957
Meelelahutus	3,1	3 732
Maa	3,0	1 748
Õpe	3,0	5 946
Majutus	2,2	488
Üldkokkuvõte	4,2	136 856

Tabel 40 - Ruumide seisukord piirkonniti

Piirkonnad	Üüripinna seisukord (palli)	Üüritud pind (m ²)
Tallinn	4,5	80 132
Põhja (va Tallinn)	4,0	2 190
Lõuna	3,8	37 539
Lääne	3,7	8 935
Ida	3,6	8 060
Üldkokkuvõte	4,2	136 856

Ruumide kasutusintensiivsus

Kasutusintensiivsuse määramise alused on kirjeldatud Riigi kinnisvarainventuuri aruande peatükis Kasutusintensiivsus kasutades hinnangute andmisel skaalat 1 - 5 palli.

Riigi poolt kasutusse võetud pindadest tühjal ei seisa ükski pind. Osaliselt kasutusest on 4 lepingut. Enamus pindadest on mõõdukalt intensiivselt kasutuses, arvult 149 lepingut. Väga intensiivne pinna kasutus on 9 lepingu puhul (nt Eesti Kontsert, Estonia pst 4, Tallinn). Vastavalt meetodikale vastab intensiivsele kasutusele 5 palli süsteemis hinne 4. Üüritud pindade üüripinnaga kaalutud keskmine intensiivsus oli 3,6 palli (riigi enda omanduses olevatel pindadel oli see vastav näitaja 3,3 palli). Vt Tabel 41.

Üle keskmise intensiivsusega on Haridus- ja Teadusministeeriumi, Kultuuriministeeriumi, Põllumajandusministeeriumi ja Sotsiaalministeeriumi käes olevad üüripinnad ning alla keskmise on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Siseministeeriumi, Justiitsministeeriumi, Rahandusministeeriumi, Keskkonnaministeeriumi ja Maavalitsuste käes olevad üüripinnad. Ülevaate üüritud pindade kasutusintensiivsusest funktsiooniti annab Tabel 42.

Tabel 41 - Ruumide kasutusintensiivsus

Kasutusintensiivsus	Üüritud pind (m ²)	Intensiivsus
Tühi või kasutus ei ole asutusega seotud	0	0
Osaliselt kasutusest	1 808	2,2
Mõõdukalt intensiivne	60 866	3,0
Intensiivne	64 350	4,0
Väga intensiivne	9 832	4,9
Üldkokkuvõte	136 856	3,6

Tabel 42 - Ruumide kasutusintensiivsus funktsiooniti

Funktsioon	Üüritud pind (m ²)	Intensiivsus
Meelelahutus	3 732	4,9
Õpe	5 946	4,5
Majutus	488	4,2
Muuseum	24 004	3,9
Maa	1 748	3,5
Büroo	90 114	3,5
Garaaž	3 957	3,4
Ladu	3 842	3,2
Sotsiaal	2 183	3,0
Tervishoid	844	3,0
Üldkokkuvõte	136 856	3,6

Inventuuri kohapealse vaatluse käigus selgus ja vestlusest üürnikega toodi välja asjaolu, et puudust tuntakse lao- ja hoiuruumidest. Tühjalt seisvast pinnast üritatakse vabaneda pidades läbirääkimisi üürileandjatega, et tagada kulude kokkuvõtteid.

Ruumide kasutussobivus

Kasutussobivuse osa hinnati vastavalt meetodikale üüripinna vastavust organisatsiooni eesmärkidele, ruumiplaneeringu vastavust töökorraldusele, sisekliima sobivust, vastavust tuleohutuse ja turvalisuse nõuetele. Üüripinnaga kaalutuna on keskmine kasutussobivuse hinnang 5 palli süsteemis 4,3 palli suhteliselt hea näitaja (5 palli tähendab täiesti vastav ja 4 palli tähendab pigem vastav) (vt Tabel 43). Riigi enda omanduses olevatel pindadel oli kasutussobivuse näitaja 3,4 palli.

Tabel 43 - Ruumide kasutusintensiivsus, kasutussobivus ja seisukord valitsejate kaupa

Valitseja	Üüritud pind (m ²)	Intensiivsus (kaalutud, palli)	Kasutussobivus (kaalutud, palli)	Seisukord (kaalutud, palli)
Maavalitsused	39	3,0	5,0	3,0
Kultuuriministeerium	30 363	3,9	4,7	4,5
Rahandusministeerium	16 931	3,2	4,7	3,9
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	3 665	3,5	4,5	4,3
Sotsiaalministeerium	7 399	3,7	4,4	3,6
Justiitsministeerium	10 135	3,4	4,2	3,9
Siseministeerium	39 490	3,4	4,2	4,3
Keskkonnaministeerium	7 551	3,1	4,2	4,8
Põllumajandusministeerium	6 363	3,8	3,9	3,9
Haridus- ja Teadusministeerium	14 921	4,2	3,9	3,7
Üldkokkuvõte	136 856	3,6	4,3	4,2

Kasutussobivusega seonduvalt avaldati enim rahulolematust:

1. Ruumide sisekliimaga ei olda rahul. Suvel palav, talvel külm, umbne, aknad vanad ja lasevad tuult läbi ja külma läbi, aknaid ei ole võimalik avada.
2. Ruumiplaneering ei ole sobiv. Eelistatakse kabinetide süsteemi liigselt avatud süsteemile. Puuduvad ruumid arhiveeritavate dokumentide tarvis.

6.4. Üldised järeldused kasutussevõetud pindade osas

Kasutuslepingute analüüsi käigus selgus, et alates 2004 aastast sõlmitud lepingud on sisu ja lepingu üldise kvaliteedi suhtes korrektsemad võrreldes varasemate lepingutega. Varasemates lepingutes esineb rohkem puudusi, nende üldine lepingute kvaliteet jätab soovida ja lepingud ei ole omavahel võrreldavad.

1. Puudused esinevad lepingute vormistamisel, olulised kriteeriumid on puudulikud või ebaselged. Lepingud ei sisalda ettenähtud kohustuslikke tingumusi. Lepingute lisasid peetakse ebaolulisteks, need kas puuduvad või ei ole esitatud.
2. Iga leping on unikaalne. Sõlmitud rendilepingud on nii vormi kui sisu osas väga erinevad. Puudub ühtne vorm ja regulatsioon üürilepingute sõlmimiseks sarnastel tingimustel (nt lepingute lõpetamine).
3. Ei teadvustata kõiki lisanduvaid kinnisvara korrashoiukulusid.
4. Ennetähtaegselt on lepingute lõpetamine keerukas.
5. Mitmeid lepinguid ei ole üle vaadatud ega uuendatud.
6. Eraõiguslikelt juriidilistelt isikutelt on kasutusse võetud vara kõrge hinnaga, tänastest keskmistest turuhindadest kõrgemate hindadega.

Kokkuvõttes võib tõdeda, et kasutusse võetud pindade üürilepingutest tuleb üle vaadata enne 2004 aastat sõlmitud lepingud. Ettepanek on välja töötada ühtsed alused üürilepingute sõlmimiseks.

7. Korrashoiukulude analüüs

7.1. Metoodika

Korrashoiukulude analüüsi käigus kogutud andmekogu võimaldab anda hinnangu ligikaudse kinnisvara korrashoiukulude suurusele ja võrrelda neid teiste sarnaste hoonetega.

Riigile kuuluvate hoonete osas sisestati kogutavad andmed andmebaasi riigiasutuste kontaktisikute poolt. Kulude info koguti 2008 aasta raamatupidamise andmete põhjal ja on inventuuris kajastatud 1 kuu keskmisena, sest kogukulud kõiguvad ulatuslikult lähtuvalt aastaajast (tulenevalt heakorra- ja tarbimisteenuste sesoonsusest). Käibemaksu sisaldavad kuluartiklite summa on esitatud **koos käibemaksuga**.

Inventuuri käigus täideti kinnisvara korrashoiuga seotud kulutustest andmebaasis vastavad infoväljad. Andmebaas sisaldab kuluandmeid hoonete kaupa. Kulude puhul määrati nende liik kinnisvara korrashoiu komplekstegevuste alusel. Andmebaasile tuginedes tehti kulude analüüs, mille käigus

1. Võrreldi erinevate kulude omavahelisi proportsioone.
2. Kirjeldati kulude dünaamikat.
3. Võrreldi riigiasutuste kinnisvara korrashoiuks tehtud kulusid RKASi ja riigi poolt kasutuses olevate pindade kuludega.

Kõikide võrreldavate andmete aluseks oli kinnisvara korrashoiutegevuste standard EVS 807:2004. Andmeid võrreldi komplekstegevuste kulude kaupa. Võrdluseks valiti välja riigi poolt kasutuses olevad hooned, välja jäeti hävinenud ja lammutamisele kuuluvad hooned.

7.2. Tulemused

Kasutuskõlblikel hoonetel täideti kuluinfo hoonetel, mille kasulik pind on kokku 1,39 mln m² (~80%-l inventeeritud hoonetest). Hoonete kinnisvarakorrashoiu tagamise kulud olid 2008 aastal kuus keskmiselt 62,8 mln (ilma remonttöödeta 51,2 mln kr). Kulude jagunemine piirkondade vahel on toodud alljärgnevalt (vt Tabel 44).

Tabel 44 - Analüüsitava kogumi pinna suurus ja kinnisvarakorrashoiu tagamise kogukulu piirkonniti 2008 kulude baasil

Piirkond	Kasulik pind (m ²)	Kulud kokku (kr)	Kulud kokku (ilma rem-ta) (kr)
Ida	220 073	6 190 891	5 349 085
Ida-Viru	122 862	3 066 113	2 654 704
Lääne-Viru	97 211	3 124 778	2 694 380
Lõuna	390 950	14 589 773	11 202 227
Jõgeva	70 847	1 475 916	1 126 619
Põlva	32 901	1 843 174	1 176 292
Tartu	132 670	7 572 422	5 689 829
Valga	27 305	634 131	583 665
Viljandi	71 689	1 551 304	1 231 602
Võru	55 539	1 512 827	1 394 220
Lääne	256 251	11 506 967	9 791 416
Hiiu	11 933	589 870	481 027
Järva	66 540	1 163 357	1 035 859
Lääne	30 483	779 235	566 859

Piirkond	Kasulik pind (m ²)	Kulud kokku (kr)	Kulud kokku (ilma rem-ta) (kr)
Pärnu	80 815	3 023 837	2 209 489
Rapla	28 588	4 859 356	4 544 271
Saare	37 892	1 091 313	953 911
Põhja (va Tallinn)	90 419	4 117 365	3 416 596
Harju	90 419	4 117 365	3 416 596
Tallinn	430 474	26 416 174	21 397 847
Üldkokkuvõte	1 388 167	62 821 170	51 157 170

Kui portfelligist maha võtta objektid, mis inventuuri käigus märgiti mittevajalikuks, siis sisestati kuluinfot objektide kohta, mille pind on kokku 1,2 mln m². Nende objektide keskmised kinnisvarakorrashoiu tagamise kulud olid 2008 aastal 57,4 mln kr (ilma remonttöödeta 46,3 mln kr).

Analüüsitava kogumi keskmistest kinnisvarakorrashoiu tagamise kuludest pinnaühiku kohta annab ülevaate Tabel 45. Keskmine kulu kuus 2008 aasta kulude baasil oli vajalikel objektidel 48,7 kr/m² (ilma remondita 39,3 kr/m²) kohta.

Väljatoodud tegevustest suurimad kuluartiklid olid **tarbimisteenused**. Tarbimisteenuste kulud tulevad ennekõike kütte ja elektrikuludest, mis omakorda näitavad, et hoonete energiatarve on hetkel liiga suur ja läbi hoonete rekonstrueerimise on võimalik energiakuludes kokku hoida.

Väljatoodud ruutmeetri hinda (48,7 kr/m²) saab lugeda pigem väikeks. Kulutuste jagunemisel hakkab silma, et liiga vähe panustatakse tehnohooldusesse ja suhteliselt kõrged on tarbimisteenuste kulud. Väikesed on ka kulud heakorrale. Selle selgituseks on asjaoluga, et osades hoonetes on koristamise kohustus pandud ajateenijatele, õppeasutustes õpilaste järelevalvega tegelevatele isikutele, isikutele, kes teevad väikesemahulisi koristustöid põhitöö ülesannete kõrvalt. Sellisel juhul kulude arvestusest eraldi ei toimu. Sama skeemi kasutatakse haldamise ja tugiteenuste korral (nt valvega seonduvad kulud).

Tabel 45 - Kogu analüüsitava kogumi keskmine kinnisvarakorrashoiu tagamise kulu pinnaühiku kohta 2008 kulude baasil (kasutuskõlblikud hooned)

Tegevus	Kõik objektid kr/m ² /kuus	Vajalikud objektid kr/m ² /kuus
Haldamine	3,0	3,3
Omanikukohustused	0,5	0,6
Tehnohooldus	1,0	1,1
Remonttööd	8,4	9,4
Tarbimisteenused	20,6	21,5
Heakord	8,0	8,8
Tugiteenused	3,7	4,2
Parkimine	0,0	0,0
KOKKU	45,3	48,7
KOKKU (ilma remondita)	36,9	39,3
KOKKU (ilma remondi ja KM-ta)	31,2	33,3

Ülevaate keskmistest kinnisvarakorrashoiu tagamise kuludest piirkondade kaupa annab ülevaate Tabel 46. Kõige kõrgemad kulud pinnaühiku kohta kuus on Rapla maakonna hoonetes (159 kr/m²),

sellest tarbimisteenused moodustavad 60% (95 kr/m²). Maakonna keskmise viivad kõrgeks õppeasutuste juures olevate ühiselamute tarbimiskulud.

Järgnevalt on kõrgemad kulud Tallinna piirkonda jäävatele hoonetel (50 kr/m²).

Tabel 46 – Analüüsitava kogumi keskmine kinnisvarakorrashoiu tagamise kulu pinnaühiku kohta piirkonniti 2008 kulude baasil

Piirkond	Tarbimis- teenused	Heakord	Tugiteenused	Remonttööd	Haldamine	Om. kohustused	Teh.hooldus	Kulud kokku kr/m ² kuus	Kulud kokku (ilma rem) kr/m ² /kuus
Ida	13	6	2	4	2	0	1	28	24
Ida-Viru	10	7	2	3	1	0	1	25	22
Lääne-Viru	17	6	2	4	2	0	1	32	28
Lõuna	15	8	2	9	3	0	1	37	29
Jõgeva	10	3	1	5	1	0	0	21	16
Põlva	21	8	2	20	5	1	0	56	36
Tartu	22	12	3	14	5	0	1	57	43
Valga	13	5	1	2	2	0	0	23	21
Viljandi	10	4	1	4	2	0	1	22	17
Võru	11	8	1	2	4	0	1	27	25
Lääne	21	8	4	7	4	1	1	45	38
Hiiu	24	5	1	9	9	0	2	49	40
Järva	9	5	1	2	0	0	0	17	16
Lääne	10	6	1	7	0	0	0	26	19
Pärnu	13	6	3	10	4	0	1	37	27
Rapla	95	24	19	11	16	4	1	170	159
Saare	12	9	3	4	1	0	1	29	25
Põhja (va Tallinn)	18	7	8	8	4	0	1	46	38
Harju	18	7	8	8	4	0	1	46	38
Tallinn	30	9	5	12	3	1	2	61	50
Üldkokkuvõte	21	8	4	8	3	1	1	45	37

Valitsemisalade kaupa on kõige kõrgemad kulud ruutmeetri Vabariigi Presidendi Kantselei hoonetel (106 kr/m² ilma remondita). Üle keskmise suuremad kulud on veel Rahandusministeeriumi ja Siseministeeriumi valitsemisala asutuste hoonetes (vt Tabel 47).

Tabel 47 - Analüüsitava kogumi keskmine kinnisvarakorrashoiu tagamise kulu pinnaühiku kohta valitsejate lõikes 2008 kulude baasil

Valitseja	Tarbimis- teenused	Heakord	Tugiteenused	Remonttööd	Haldamine	Om. kohustused	Teh.hooldus	Kulud kokku kr/m ² /kuus	Kulud kokku (ilma rem) kr/m ² /kuus
Vabariigi Presidendi Kantselei	31	47	4	12	18	2	3	118	106
Rahandusministeerium	26	26	8	10	0	2	3	74	65
Välisministeerium	23	11	13	8	1	10	4	71	63

Valitseja	Tarbimis- teenused	Heakord	Tugiteenused	Remonttööd	Haldamine	Om. kohustused	Teh.hooldus	Kulud kokku kr/m ² /kuus	Kulud kokku (ilma rem) kr/m ² /kuus
Sotsiaalministeerium	21	13	8	8	13	1	1	64	57
Maavalitsused	25	9	12	8	2	1	1	57	49
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	19	15	7	5	4	1	0	52	46
Siseministeerium	22	9	4	8	3	0	1	48	40
Kultuuriministeerium	11	9	10	6	4	1	2	42	36
Haridus- ja Teadusministeerium	23	7	2	9	3	0	1	45	36
Põllumajandusministeerium	15	9	6	9	1	0	0	41	32
Justiitsministeerium	22	6	1	4	0	0	1	34	30
Riigikantselei	12	10	2	3	2	0	2	31	28
Kaitseministeerium	19	5	1	15	1	0	2	43	28
Keskonnaministeerium	11	6	3	3	4	0	1	29	26
Üldkokkuvõte	21	8	4	8	3	1	1	45	37

Hoonetes, kus põhiliseks kasutusfunktsiooniks oli büroo (kogupind 385 987 m²), täideti kuluinfo 73%-l inventeeritud hoonetest pinnaga 280,2 tuh m². Kinnisvarakorrashoiu tagamise kulud nendele objektidele oli 13,5 mln krooni (sh remont 1,9 mln krooni).

Tabel 48 annab ülevaate büroopindade keskmistest kinnisvarakorrashoiu tagamise kuludest pinnaühiku kohta ja võrdluseks on lisatud RKASi büroopindade kogumi kulud. Võrreldava andmebaasi saamiseks on RKASi kulud esitatud koos arvestusliku käibemaksuga.

Suurima osatähtsusega ja suhteliselt võrdsed on mõlemas kogumis kulud tarbimisteenustele. Erinevus heakorralikes teenustes võib tuleneda erinevast korraldusest, kas teostatakse vastavad tööd ise või ostetakse teenused sisse. RKAS on heakorratööde sisseostja ja kulud tabelis koos arvestusliku käibemaksuga.

Erinevused kulutustes remonttöödele ja tehnohooldusele tulenevad tõenäoliselt arvestuspõhimõtete erinevusest ja liialt vähesest panustamisest tehnohooldusesse. Puuduvad täpsed standardid remonttööde ja põhivara parenduste määratlemiseks.

Erinevused omanikukohustustele tehtud kuludes on tõenäoliselt tingitud kindlustusega seonduvate kuludega, mida riigile kuuluvatel pindadel kasutatakse vähe või üldse mitte.

Suurimaks erinevuse põhjuseks riigi ja RKASi kinnisvarakorrashoiu tagamise kulude osas võib pidada asjaolu, et riigiasutused ei tee kulusid tegeliku vajaduse järgi, vaid selleks eelarves ettenähtud vahendite ulatuses.

Tabel 48 – Analüüsitava büroopindade keskmine kinnisvarakorrashoiu tagamise kulu pinnaühiku kohta 2008 kulude baasil

Tegevus	Büroopinnad kr/m ² /kuus	RKAS büroopinnad kr/m ² /kuus
Haldamine	3,3	2,8
Omaniku kohustused	1,0	3,8
Tehnohooldus	1,1	12,9
Remonttööd	6,9	2,9
Tarbimisteenused	17,5	19,3

Tegevus	Büroopinnad kr/m ² /kuus	RKAS büroopinnad kr/m ² /kuus
Heakord	13,1	18,6
Tugiteenused	5,5	5,9
Parkimine	0,0	0
KOKKU	48,3	66,1
KOKKU (ilma remondita)	41,5	63,2
KOKKU (ilma remondi ja KM-ta)	35,1	53,6

Kõige kõrgemad kinnisvarakorrashoiu tagamise kulud büroo ruutmeetri kohta on Vabariigi Presidendi Kantseleil (ilma remondikuluta 107 kr/m²/kuus), see tuleneb kõrgetest heakorrakuludest (47 kr/m²/kuus). Sellele järgneb Välisministeerium (89 kr/m²/kuus), kus suurimaks kuluartikliks on tarbimisteenused (26 kr/m²/kuus) ja tugiteenused valve näol (22 kr/m²/kuus). Keskmisest kõrgemad kulud (ilma remondita) olid veel Sotsiaalministeeriumi, Rahandusministeeriumi ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisala asutuste büroo kuludes (vt Tabel 49).

Tabel 49 - Büroode keskmine kinnisvarakorrashoiu tagamise kulu pinnaühiku kohta valitsejate lõikes 2008 kulude baasil

Valitseja	Tarbimis- teenused	Heakord	Tugiteenused	Remonttööd	Haldamine	Om. kohustused	Teh.hooldus	Kulud kokku kr/m ² /kuus	Kulud kokku (ilma rem) kr/m ² kuus
Vabariigi Presidendi Kantselei	33	47	4	13	18	2	3	120	107
Välisministeerium	26	18	22	13	1	16	6	102	89
Sotsiaalministeerium	19	18	12	9	18	0	1	78	68
Rahandusministeerium	26	26	8	10	0	2	3	74	65
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	23	21	7	8	4	2	1	65	57
Riigikantselei	20	22	1	5	3	0	4	54	50
Kultuuriministeerium	15	16	7	13	0	1	0	52	39
Justiitsministeerium	16	18	0	0	3	0	3	39	39
Haridus- ja Teadusministeerium	16	11	8	5	2	1	1	44	39
Siseministeerium	18	10	6	5	2	0	0	42	37
Põllumajandusministeerium	18	12	3	14	1	0	1	48	34
Maavalitsused	13	11	6	7	2	0	1	41	34
Keskonnaministeerium	14	7	4	3	6	0	1	36	33
Kaitseministeerium	8	3	0	6	0	0	1	18	12
Üldkokkuvõte	17	13	6	7	3	1	1	48	41

7.3. Üldised järeldused kasutuskulude osas

Säästlikkuse taotlemisel on oluline jälgida mõistlikku kvaliteeditaset, mis ühelt poolt on määratud töötervishoiu ja ohutuse nõuetega ning teiselt poole asutuste vajaduste ja võimalustega. Kinnisvarakorrashoiu kulude arvestuses riigiasutustes esineb puudujääke - vastavat arvestust ei ole süsteemselt peetud või on see puudulik.

Olulisemad aspektid:

1. Kulud ei ole adekvaatsed - inventuuri käigus saadud andmed ei anna inventeerijate arvamuse kohaselt adekvaatset pilti riigiasutuste kinnisvarakorrashoiu kuludest.
2. Andmed ei ole võrreldavad - ei ole võimalik võrrelda omavahel riigiasutuste endi kulusid. Samuti ei ole võrreldavad riigiasutuste, RKASi ja erasektori kulud.
3. Puudujäägid arvestuses - arvestus toimub vaid finantsarvestuse tasemel, mis piirdub raamatupidamise ja eelarve artiklite kasutamisega, objektiti väga tihti eraldi kulutusi ei kajastata. See ei võimalda saada terviklikku pilti hoonetega seotud kulutustest.
4. Halduritel puudub võimalus saada infot kui palju hoone/hoonekomplekis peale kulutati.
5. Puuduvad ühtsed haldamise korraldamise juhised.
6. Kinnisvarakorrashoiu kulusid ei teostata tegeliku vajaduse järgi, vaid lähtutakse selleks eelarves ettenähtud vahenditest.

Avaliku sektori finantsarvestus ei võimalda koostada aruandeid, mis arvestaks kinnisvarakorrashoiuga seotud kulude hulka kõik kulud. Sageli jäävad arvesse võtmata korrashoiu tagamisega seotud kaudsed kulud, nt töötajate palgakulud, kui korrashoiu tagamise eest vastutus on pandus lisakohustuseks. Töötajale põhitööst erinevate probleemidega tegelemine on sageli palju ebaefektivsem kui oma põhitöö tegemine. Sageli ei võeta konkreetse hoone korrashoiu kuludena arvesse proportsionaalselt jaotatavaid üldkulusid. Lisaks ei arvestata asutuste kaudseid kulusid, mida teevad haldusele spetsialiseerunud ettevõtted. Sellise kuluarvestuse tulemusena puudub ülevaade hoonete tegelikest hoolduskuludest.

Inventuuri käigus saadud andmed on suures osas vara kasutajate poolt arvestatud käsitsi võttes aluseks eelarvete täitmise tabelites kajastatavad andmed. Samuti ei saa hinnata väiteid, et riigiasutused suudavad kinnisvara korrashoiu kulusid hoida madalamal tasemel kui erasektor või RKAS – võrreldavate andmete puudumise tõttu jäävad sellised seisukohad oletuseks.

Kuigi inventuuri käigus kogutud andmestik kulude osas ei anna väga head ülevaadete kulude jaotuse kohta, annab ta esialgse hinnangu kulude kogusuuruse kohta. Neid on võimalik võrrelda kasutuses oleva pinnaga ja sellest teha esialgsed järeldused tulevase kinnisvara finantseerimise mudeli osas.

Soovituslik on hakata kasutama standardipõhist kuluarvestust võttes aluseks EVS 807:2004. Arvestus eeldab kõigi kinnisvara korrashoiuga seotud tegevuste kulude liigitamist ja jaotamist perioodide kaupa pinnaühiku kohta. See võimaldab selgemat ja jälgitavamalt kuluarvestust, kuhu on arvestatud kõik kulugrupid ning annab asutustele võimaluse muuta oma tegevus säästlikumaks. Standard eeldab korrashoiuks vajalike tegevuste sooritamist, sellekohase teabe kogumist ja säilitamist.

Perioodiliselt tuleb hakata hindama ja analüüsima kinnisvara haldamisega seotud tegevuste tulemusnäitajaid (muutused pinnas, muutused korrashoiukulude mahus, korrashoiukulude dünaamika, üldkulude tase).

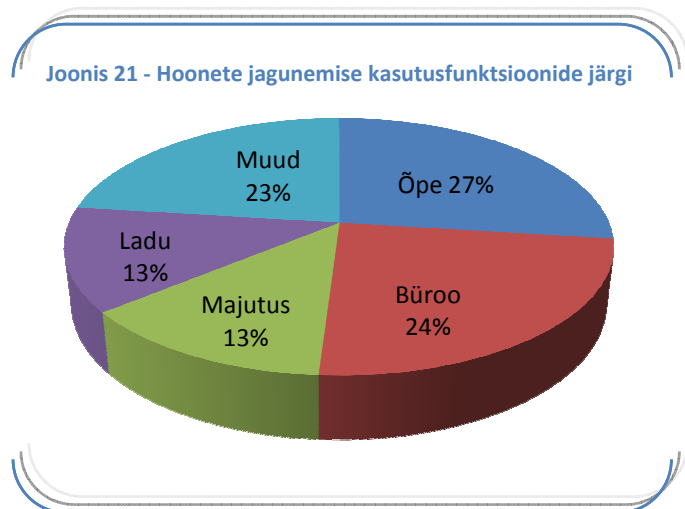
Eelnimetatud püstitatud eesmärkide saavutamisel võiks kaasata RKASi ja kasutada olemasolevat kogemust.

8. Investeeringute vajaduse hindamine

8.1. Metoodika

Lähtuvalt inventuurimetoodikast on analüüsi käigus iga inventeeritud hoone jagatud kuni 17 komponendiks, sõltuvalt hoone **suurusest** ja varustatusest. Vastavalt hoone suurusele ja hoone kohta olemasoleva informatsioonile oli hoone analüüsil kolm võimalikku detailsuse astet (vt Lisa 7 Investeeringute vajaduse hindamine Tabel 1).

Riigi kinnisvara inventuuri läbiviimise metoodika järgi oli hoonetele või nende osadele võimalik anda 21 kasutusfunktsiooni ning seda on investeeringute vajaduse masshindamise mudeli ja etalonobjektide loomiseks liiga palju. Investeeringute vajaduse hindamise puhul on kasutuskõlblike hoonete puhul ennekõike tegemist büroo-, majutus-, lao-, garaaži- ja õppe funktsiooniga hoonetega, mis kokku moodustavad hoonete koguarvust 67,5%. Garaaže saab enamikel juhtudel kasutada ka ladudena, seega oli inventuuri raamistikus mõistlik need kaks funktsiooni kokku panna. Seetõttu jagati investeeringute hindamiseks kasutusfunktsioonidest lähtuvalt hooned nelja hoonegrupi: **lao-, büroo-, majutus- ja õppefunktsiooniga** hooned.



Kui lao-, büroo- ja õppehoonete puhul on arusaadav, millised hooned antud gruppi kuuluvad, siis majutushoonete puhul on suuremas osas tegemist koolide, ühiselamute ja sarnaste funktsioonidega hoonetega. Vaadates kasutuskõlblike inventeeritud hoonete kasuliku pinna jagunemist põhifunktsioonide lõikes, on näha, et õppe-, büroo-, majutus- ja laofunktsiooniga hooned moodustavad sellest $\frac{3}{4}$ (vt Joonis 21).

Eelnevatest andmetest võib välja lugeda, et masshindamise jaoks on need 4 hoonetegrupi sobivad kuna hoonete grupeerimisel oli eelduseks, et ühte gruppi kuuluvate hoonete osakaal peaks olema vähemalt 10% kogu suletud netopinnast.

8.2. Investeeringute vajadus

Investeeringute vajaduse arvestusel on hõlmatud 2 379 hoonet (hooned, mis olid märkega „kasutuskõlblik“). Arvutuskäiku ei kaasatud „hävunud“ või „lammutamist vajavaid“ hooneid. Samuti jäid arvutusest välja rajatised ja enamik elamispindu-kortereid.

Sellest hoonete mahust on inventuuri käigus ajaperspektiivis 1a – 2 kuni 4 – 5 kuni 10 märgitud remonti/renoveerimist vajavateks 1 602 hoonet ning nende hoonete üldise seisukorrahinnangu keskmine 5-palli süsteemis on 3,5 palli ehk pisut üle rahuldava.

Arvutuskäiku kaasatud hoonete kasulik pind kokku on 1,77 mln m², millest investeeringuid vajab 1,45 mln m² ehk ~80% kasutuskõlblikuks märgitud hoonetest. Jättes kogumist välja mittevajalikuks liigitatud vara väheneb vaadeldav arv 1 932 hooneni kasuliku pinnaga 1,54 mln m². Sellest investeeringuid vajavaid hooneid on 1 295, kasuliku pinnaga kokku 1,26 mln m² ehk samuti ~80%. Vajaliku pinna arvestuses on hetkel sees ka hooned, mis inventuuri I etapis märgiti nn mittevajalik II

hulka kuuluvaks, kuid millede osas vara valitsejad hilisema kooskõlastuse ajal vastasid, et need on siiski vajalikud. Selliseid hooneid on kokku ~125 ja nende pind on kokku ~81 tuh m².

Investeeringute vajadus on toodud kolme erineva stsenaariumi kasutamisel, **põhistsenaariumina eeldame B stsenaariumi** (kiireloomulised 11 000 kr/m²; 2-4 aastat 14 625 kr/m², 5-10 aastat 19 100 kr/m²).

Arvutusel kasutatud kolme ehitushinna muutumise prognoosi alusel on investeeringute koguvajadus riigile vajalikel pindadel:

Tabel 50 - Investeeringute vajadused kokku

	Investeeringud kokku	sh. kiireloomulised	sh. 2-4 aastat	sh. 5-10 aastat
A stsenaarium	7,45 mld kr	0,36 mld kr	5,60 mld kr	1,49 mld kr
B stsenaarium	8,31 mld kr	0,43 mld kr	6,24 mld kr	1,64 mld kr
C stsenaarium	9,52 mld kr	0,49 mld kr	7,17 mld kr	1,87 mld kr

Eelnevalt toodud investeeringute tabelis on hetkel kajastatud ka objektid, mis inventuuri I etapis märgiti mittevajalik II objektideks, kuid mille osas vara valitsejad on öelnud, et need varad on vajalikud. **Sellistesse objektidesse tuleb B stsenaariumi kohaselt kokku investeerida eeldatavalt 725 mln kr.**

Siinjuures tasub ka mainida, et juhul kui mittevajalik I ja mittevajalik II nimekirjas olevaid objekte ei võõrandata ja need võetakse riigi poolt kasutusse, tuleb nende objektide korrastamise tänastes hindades eeldatavalt investeerida 1,5 mld kr.

Investeeringute vajadused hoonete põhilise kasutusfunktsiooni järgi

Hoone inventuuri käigus määrati hoonete või nende osadele 21 erinevat kasutusfunktsiooni, mis omakorda koondati nelja suurde gruppi: **büroo (jms)-, majutus (jms)-, õppe (jms) - ja laofunktsioon (jms).**

Pindalalt suurima osakaaluga on Õppefunktsiooni grupp – 547 tuh m², järgnevad Büroo – 410 tuh m², Ladu – 326 tuh m² ning Majutus – 257 tuh m². Juhul kui hoonel mitu erinevat funktsiooni arvestati hoones pindalalt suurima kasutusfunktsiooniga. Suurimad investeeringud tuleb teha õppe (jms) funktsiooniga hoonetesse – kokku 3,30 mld krooni. Investeeringute jagunemine funktsiooniti on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 51 - Investeeringuvajadus hoone kasutusfunktsioonide lõikes

	Büroo	Ladu	Majutus	Õpe	KOKKU
Kasulik pind (tuh m ²)	410	326	257	547	1 540
Hoonete arv	394	823	280	435	1932
1 aasta (mld kr)	0,04	0,02	0,15	0,22	0,43
2-4 aastat (mld kr)	1,82	0,64	1,23	2,56	6,24
5-10 aastat (mld kr)	0,49	0,25	0,37	0,52	1,64
KOKKU (mld kr)	2,35	0,91	1,75	3,30	8,31

Investeeringute vajadused piirkonna järgi

Investeeringute vajadused piirkonniti on välja toodud neljas grupis:

- Põhja - Harju sh. Tallinn
- Lõuna - Jõgeva, Põlva, Tartu, Valga, Viljandi, Võru

- Ida - Ida-Viru, Lääne-Viru
- Lääne - Hiiu, Lääne, Pärnu, Saare

Tabel 52 - Investeeringute vajadus piirkonniti (stsenarium B)

	Põhja	/sh Tallinn	Lõuna	Ida	Lääne	KOKKU
Kasulik pind (tuh m ²)	590	/465	434	228	288	1 540
Hoonete arv	545	/316	619	266	502	1 932
1 aasta (mld kr)	0,19	/0,14	0,16	0,02	0,06	0,43
2-4 aastat (mld kr)	2,83	/2,50	1,58	0,48	1,34	6,24
5-10 aastat (mld kr)	0,48	/0,26	0,31	0,31	0,55	1,64
KOKKU (mld kr)	3,50	/2,90	2,05	0,81	1,95	8,31

Investeeringute vajadused valitsejate ja põhilise kasutusfunktsiooni järgi

Riigivara valitsejate lõikes on suurimad investeeringumahud Haridus- ja Teadusministeeriumil, Kaitseministeeriumil²⁰ ja Siseministeeriumil. Kolme ministeeriumi investeeringute vajadus on üle 70% kogu riigi käes olevate varade investeeringute vajadusest (vt Tabel 53 ja Joonis 22).

Tabel 53 - Investeeringute vajadused valitsejate lõikes

Valitseja / Põhiline kasutusfunktsioon	Kasulik pind (tuh m ²)	Seisukord	Hoonete arv	1 aasta (mln kr)	2-4 aastat (mln kr)	5-10 aastat (mln kr)	KOKKU (mln kr) - Stsenarium B	KOKKU (mld kr) - Stsenarium A	KOKKU (mld kr) - Stsenarium C
Haridus- ja Teadusministeerium	542	3,3	444	272,8	2 767,8	539,7	3 580,3	3 206,9	4 107,1
Büroo	19	3,5	19	1,5	84,3	35,3	121,0	109,0	138,7
Ladu	53	3,0	141	6,2	152,3	47,6	206,1	185,3	236,3
Majutus	129	3,2	124	131,9	836,0	137,7	1 105,6	987,7	1 268,4
Õpe	341	3,4	160	133,2	1 695,3	319,1	2 147,6	1 925,0	2 463,7
Siseministeerium	216	3,6	348	14,1	980,2	240,9	1 235,2	1 110,8	1 416,7
Büroo	90	3,6	91	5,5	459,2	139,2	603,9	543,5	692,5
Ladu	66	3,6	183	7,0	130,6	13,3	150,9	135,3	173,2
Majutus	33	3,7	46	1,1	190,8	42,5	234,4	210,9	268,9
Õpe	28	3,4	28	,5	199,5	45,9	245,9	221,2	282,1
Kaitseministeerium	263	3,4	323	28,7	623,5	402,1	1 054,3	949,9	1 207,5
Büroo	66	3,7	72	8,3	185,9	91,3	285,5	256,9	327,1
Ladu	91	3,1	179	1,4	168,9	125,7	296,0	267,2	338,9
Majutus	77	3,7	40	16,8	109,5	183,4	309,7	279,4	354,1
Õpe	29	3,2	32	2,2	159,3	1,6	163,2	146,3	187,4
Põllumajandusministeerium	102	3,5	152	3,2	310,3	173,0	486,5	438,6	557,3
Büroo	46	3,6	41	,1	184,3	84,0	268,5	242,0	307,6
Ladu	44	3,3	85	1,2	84,5	51,6	137,3	123,8	157,3
Majutus	1	3,8	4	,0	5,7	,0	5,7	5,1	6,6
Õpe	11	3,3	22	1,9	35,8	37,3	75,0	67,7	85,8

²⁰ Kaitseministeeriumi mahud on arvatavalt suuremad, sest inventuuri käigus ei olnud riigisaladuse jms. põhjustel võimalik kõiki nende objekte külastada ning neid objekte arvutus kahjuks ei hõlma

Valitseja / Põhiline kasutusfunktsioon	Kasulik pind (tuh m ²)	Seisukord	Hoonete arv	1 aasta (mln kr)	2-4 aastat (mln kr)	5-10 aastat (mln kr)	KOKKU (mln kr) - Stsenaarium B	KOKKU (mln kr) - Stsenaarium A	KOKKU (mln kr) - Stsenaarium C
Kultuuriministeerium	107	3,7	197	29,8	238,6	124,4	392,8	352,7	450,0
Büroo	2	3,5	7	4,0	7,1	6,8	17,9	16,0	20,5
Ladu	21	3,7	38	2,1	29,6	3,2	35,0	31,3	40,1
Majutus	1	2,5	11	,0	9,9	3,4	13,3	12,0	15,3
Õpe	83	3,7	141	23,6	192,0	111,0	326,6	293,4	374,1
Maavalitsus	52	3,5	62	3,4	260,4	43,2	307,0	275,9	352,3
Büroo	34	3,6	23	3,4	155,4	38,9	197,6	177,7	226,7
Ladu	4	3,2	27	,0	8,9	,7	9,7	8,7	11,1
Majutus	2	2,6	5	,0	25,1	,0	25,1	22,5	28,8
Õpe	12	3,6	7	,0	71,0	3,6	74,6	67,0	85,7
Sotsiaalministeerium	40	3,4	42	29,3	247,5	17,0	293,8	262,5	337,3
Büroo	25	3,5	25	1,2	198,0	16,6	215,8	193,8	247,7
Ladu	1	1,9	9	,0	4,3	,4	4,7	4,2	5,4
Majutus	6	3,5	4	,0	11,7	,0	11,7	10,5	13,4
Õpe	8	3,2	4	28,1	33,6	,0	61,7	54,0	70,8
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	55	3,9	103	5,5	155,3	77,7	238,5	214,7	273,2
Büroo	44	3,9	41	5,5	125,5	67,2	198,1	178,4	227,0
Ladu	7	3,5	42	,0	8,0	9,5	17,5	15,8	20,0
Majutus	2	3,2	7	,0	19,1	1,0	20,1	18,0	23,1
Õpe	2	3,7	13	,0	2,7	,0	2,7	2,5	3,1
Keskonnaministeerium	74	3,7	218	9,8	199,7	14,1	223,6	200,4	256,7
Büroo	46	3,8	57	8,9	161,4	6,7	177,1	158,6	203,3
Ladu	18	3,7	106	,2	13,8	1,2	15,3	13,7	17,5
Majutus	5	3,6	35	,0	7,1	3,0	10,1	9,1	11,6
Õpe	5	3,7	20	,7	17,4	3,1	21,2	19,0	24,3
Justiitsministeerium	37	3,5	10	28,0	173,3	,0	201,3	179,4	231,2
Büroo	10	4,6	3	,0	27,8	,0	27,8	24,9	31,9
Õpe	27	3,1	7	28,0	145,6	,0	173,6	154,4	199,3
Välisministeerium	15	2,8	4	1,1	154,8	,0	155,8	139,8	179,0
Büroo	9	2,9	1	1,1	112,8	,0	113,8	102,1	130,8
Ladu	4	2,7	2	,0	30,2	,0	30,2	27,1	34,6
Majutus	2	3,0	1	,0	11,8	,0	11,8	10,6	13,6
Riigikantselei	29	3,9	16	1,0	76,2	6,5	83,7	75,1	96,0
Büroo	12	4,0	6	,0	62,7	5,5	68,2	61,3	78,3
Ladu	17	3,9	8	1,0	6,8	1,0	8,7	7,8	10,0
Majutus		3,0	1	,0	1,4	,0	1,4	1,2	1,6
Õpe		3,7	1	,0	5,4	,0	5,4	4,8	6,2
Rahandusministeerium	5	3,2	7	,0	37,7	,0	37,7	33,9	43,3
Büroo	4	3,2	5	,0	37,1	,0	37,1	33,3	42,7
Ladu		3,5	2	,0	,6	,0	,6	,5	,7
Vabariigi Presidendi Kantselei	4	3,8	6	,0	14,6	,0	14,6	13,1	16,7
Büroo	3	3,7	3	,0	14,6	,0	14,6	13,1	16,7
Ladu		3,0	1	,0	,0	,0	,0	,0	,0
Majutus		5,0	2	,0	,0	,0	,0	,0	,0
Üldkokkuvõte	1 540	3,5	1932	426,5	6 240	1 639	8 305	7 454	9 525

Kogu hoonetekogumi (v.a. mittevajalikuks liigitatud vara ja investeeringuid mittevajavad hooned) asendusmaksumus²¹ on 16,73 mld krooni, millest eeldatav investeeringuvajadus 8,31 mld moodustab ~50%.

Kõige enam mõjutavad selle protsendi kujunemist siseviimistluse ja kandvate konstruktsioonide komponendid.

Kandvate konstruktsioonide osakaal hoone asendusmaksumuses (nt 17-komponendilise hinnangu ehk hooned kasuliku pinnaga üle 500m² puhul) on ~13%, kuid investeeringuid sellele komponendile on vaja vaid 8,4%. Büroohoonete puhul 5,8%, mis viib selle hoonekomponendi osakaalu tuntuvale vähenemisele investeeringutes (väheneb asendusmaksumus 13%-lt investeeringutes 3%-ni). Samuti on enamik hooned juba varustatud vajalike teede, platside, haljastuse, välistrasside jms, mis hoonete asendusmaksumuse leidmisel on arvestatud 100% uutena, kuid investeeringute alusel on uuendusvajadus 25%. Need kaks komponenti on investeeringute vajaduse hoonetekogumi asendusmaksumuse kogusummast alla 50% jäämise peamised põhjused.

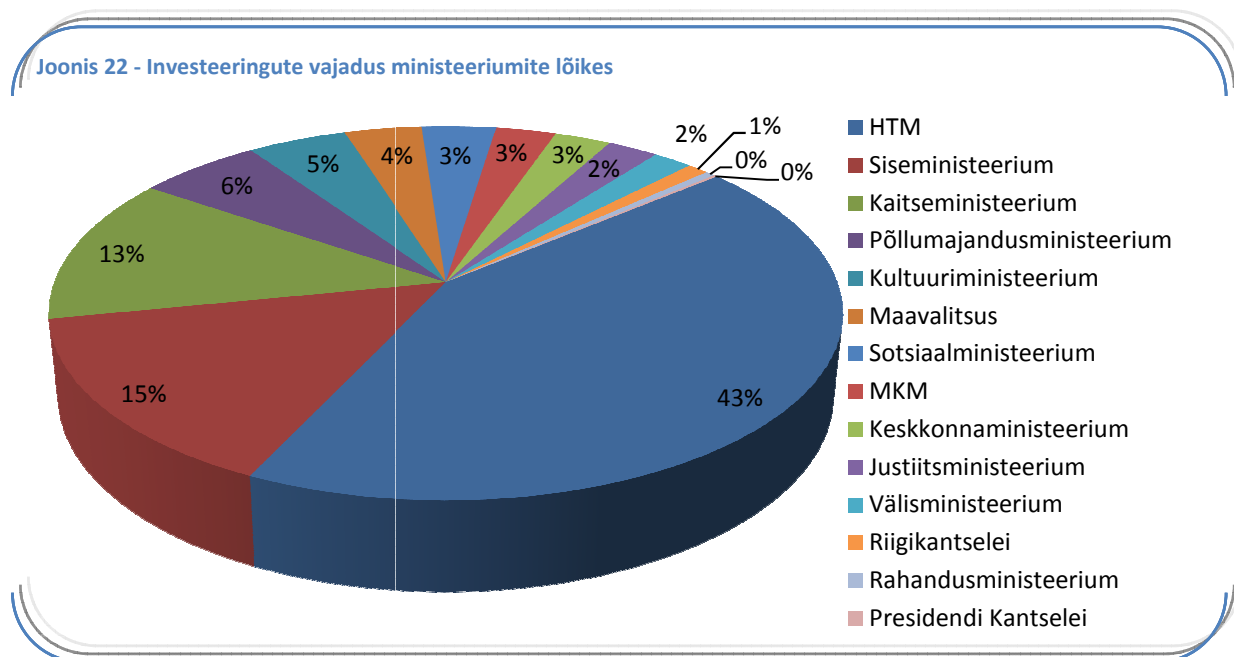
Siseviimistluse komponendi osakaal on sama näite puhul asendusmaksumuses 17%, kuid investeeringute kogumahus tõuseb selle komponendi osakaal 23%-ni ning selle kui kõige kaalukama komponendi investeerimisvajadus võrreldes asendusmaksumusega on 51%.

Üle 500 m² kasuliku pinnaga hoonete peamiste investeeringuvajadustena võib välja tuua **siseviimistluse** (keskmine investeeringuvajadus 54% asendusmaksumusest), fassaadid (keskmine 44%, majutusel 48% ja õppel 47%) ja **ventilatsiooni** (keskmine 44%, büroodel 49%). Osakaalult vähem vajavad investeeringuid **kandvad konstruktsioonid** (8,4%), **liftid** (22,4%), **andmeside** (22,9%).

4-komponendilise hinnangu (hooned kasulik pind 300-500 m²) puhul on neljast hinnatud komponendist siingi suurim investeeringuvajadus **siseviimistlusel** (koos siseustega) – 60,1%.

Kokkuvõttes vajavad riigile kuuluvad hooned investeeringuid ~50% ulatuses nende arvutuslikust asendusmaksumusest.

Investeeringute vajadus 1m² hoone kasuliku pinna kohta on 5 390 krooni, võttes arvesse ainult investeeringuid vajavate hoonete kasuliku pinna on investeeringu suurus 6 580 kr/m².



²¹ Hoone või selle komponendi 100% uuendamine

Kokkuvõte

Inventuur hõlmas riigile kuuluvate hoonestatud kinnistute osas andmete kogumist ja ülevaatuste teostamist, mittevajalike varade turuväärtuse analüüsi ning analüüsi hoonete kvaliteedi, kasutuse, halduskorralduse, registriandmete, kinnisvara korrashoiukulude ja investeringute vajaduse osas. Lisaks inventeeriti riigi poolt erasektorist või kohalikelt omavalitsustelt üürile võetud pindade kasutust.

Inventuur viidi läbi kuna riigi kinnisvaraportfelli strateegiliste juhtimisotsuste langetamiseks on vaja adekvaatset tervikpilti riigile kuuluvate ehitiste olukorrast ja riigiasutuste ruumikasutusest. Omamata piisavat teavet riigi omandis oleva kinnisvara seisukorrast, mittevajalikust varast, vara kasutamisest ja vajaliku kinnisvara vajadustest, on riigi kinnisvara strateegilisel planeerimisel keeruline teha edukaid otsuseid. Adekvaatsema info puudumine on saanud takistuseks septembris 2007 aasta heaks kiidetud riigi kinnisvarategevuse strateegia elluviimisel.

Arvestamata aruande koostamise hetkeks võõrandatud objekte, oli inventeeritud hoonete/hoone osade arv 3 014 ja nende hoonete kasulik pind oli kokku 1,92 mln m², milledest kasutuskõlblikke hooneid oli kokku 2 379 (kasuliku pinnaga 1,77 mln m²). Hävinud ja lammutamist vajavaid oli 635 hoonet kogupinnaga ~150 tuh m².

Inventuur ei hõlmanud kogu riigile kuuluvat kinnisvara. Inventeeriti vaid Eesti Vabariigi territooriumil paiknevat hoonestatud kinnisvara. Inventuuri käigus oli analüüsitavaks varaobjektiks hoone või hoone osa, mis seostati registriandmete analüüsil maaüksusega (kinnistuga) ja teiste sellel maaüksusel paiknevate hoonetega. Inventuuri ei kaasatud Riigimetsa Majandamise Keskuse, teedevalitsuste, hooldekodude, avalik-õiguslike asutuste, sihtasutuste ja osade põhiseaduslike institutsioonide kinnisvara ning osasid Kaitseministeeriumi valitsemisalas olevate asutuste kasutuses olevaid kinnisvara objekte. Inventuur ei hõlmanud eluruume, väikesaartel paiknevat vara, pikaajalises kasutuses olevat vara ja suuremat osa rajatistest.

Inventuur teostati vastavalt Rahandusministeeriumi ja RKASi vahel sõlmitud ühiste kavatsuste protokollile ja protokollil muudatusele (protokollil muudatusega lepiti kokku Kaitseministeeriumi varade inventeerimises). Ühiste kavatsuste protokollil koostamise aluseks oli 15.09.2008 kantslerite koosolekul heakskiidetud memo inventuuri läbi viimise kohta.

Inventuuri I etapi aruanne koostati märtsis 2009 ja tutvustati valitsuse kabineti 26. märtsi istungil, kus inventuuri osas otsustati järgnevalt:

- 1. Võtta teadmiseks rahandusministri informatsioon ja RKAS esindaja ettekanne riigi kinnisvara inventuuri I etapi aruande (sh inventuuri tegevused ja kalenderplaan II etapis) kohta.*
- 2. Pidada otstarbekaks, et riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara müügi ettevalmistajaks ja läbiviijaks on RKAS koostöös ministeeriumidega.*
- 3. Riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara I osa (hooned, mis on hinnatud hetkel mittevajalikuks ja mille mittevajalikkus on küllaltki selge) puhul vara valitsejatel vaadata koostöös RKASiga kolme kuu jooksul üle sellise vara nimekiri ning kujundada seisukoht tegeliku vajaduse suhtes. Mittevajalikuks hinnatud vara puhul Rahandusministeeriumil korraldada koostöös riigivara valitsejatega vara üleandmine RKASile perioodil 2009-2010.*
- 4. Riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara II osa (varad, mis on tunnustatud mittevajalikuks tulevikus, mille kasutusintensiivsus on madal, kus on suur osa vakantset pinda, mis on kasutusse antud (välja üüritud), mille mittevajalikkus vajab veel analüüsi) puhul vara valitsejatel analüüsida koostöös RKASiga ja kujundada seisukoht tegeliku vajaduse suhtes inventuuri II etapi käigus (tähtaeg 30. november 2009).*

5. *Ministritel kujundada seisukoht kaitseministri ettepaneku suhtes tsentraliseerida kogu riigile vajaliku hoonestatud kinnisvara haldamine.*

Üldised järeldused

- Kinnisvarastrateegiliste otsuste edasilükkamisega varade ehituslik seisukord langeb veelgi, sellega kaasnevad kõrgemad korrashoiukulud ning varadel, mis osutuvad riigile vajalikuks, ka suuremad investeringukulud.
- Inventuuri läbiviimine toimus mõnevõrra ebasoodsal ajal. Inventuuri ajal toimusid mitmete riigiasutuste reorganiseerimised ja varade üle andmised nii riigiasutustele kui mitteriigiasutustele.
- Arvestades tänast olukorda majanduses, riigieelarve kärpimist, haldusreformi võimalikku toimumist ja veel mitmete riigiasutuste tulevast reorganiseerimist, võivad mitmed hinnangud kinnisvara vajaduse osas lähemal aastal veel oluliselt muutuda.
- Lähiaastate põhitegevuseks kinnisvarastrateegia elluviimisel peaks olema riigi kinnisvaraportfelli korrastamine ning riigi pinnakasutuse vajaduste kaardistamine. Riigi pinnakasutuse vajaduste ja võimaluste kaardistamist tuleb teha tsentraalselt, ühe selleks määratud struktuuriüksuse poolt, et koondada kokku kogu vajalik informatsioon.
- Riigivararegistri ja ehitisregistri andmete ühildamine osutus eeldatust keerukamaks, kuna registriandmete kvaliteet oli oodatust halvem. Suur osa inventuuri ajast läks inventeeritava vara määratlemisele ja registriandmete korrastamisele.

Haldamise korraldus

- Inventuuri I etapi käigus määratud kontaktisikuid ehk kinnisvara haldajaid oli ~300. Kaudsel meetodil hinnates võib seega öelda, et selliselt kujuneks ühe isiku poolt hallatavaks pinnaks ligikaudu 6 000 m². Tegelikuses tegeles haldamisega enam inimesi, kuna vara haldamise kohustused on killustatud paljude erinevate inimeste vahel. Sageli puudub üks konkreetne vara korrashoiu eest vastutav isik, kes omab kogu vajalikku informatsiooni. Selline killustatus ei võimalda kompetentsi akumulereerimist. 2009 aasta jooksul muutus väga suur hulk kontaktisikuid. Arvestades ebapiisavat haldustegevuste dokumenteeritust tähendas see haldamise kvaliteedi halvenemist.
- Haldajate koostöövalmidus inventeerijatega oli väga hea, inventeerijais nähti konsultanti, kes aitab kinnisvaraküsimustes selgust saada. Suur osa haldamisega tegelevatest isikutest oli teadlik suurest segadusest oma varade haldamises ja tunnistas oma võimetust kinnisvara haldamise küsimustega tegeleda, kuna see on nende põhitegevusele lisanduv kohustus.
- Kaitseministeeriumi varade inventeerimine osutus mõnevõrra keerulisemaks, kuna julgeoleku kaalutlustel mitteinventeeritavateks varadeks klassifitseerimisel puudusid selged reeglid ja inventuuri tegijatel puudus võimalus reeglite täpsustamiseks inventuuri tegemiseks jäänud aja jooksul.
- Väga suur osa kinnisvara haldamisega tegelevatest isikutest ei oma erialast pädevust ega ole ka kursis kinnisvara haldamise heade tavade ja kinnisvarakorrashoiu tagamise tegevuste standardiga. Tänapäev tsentraliseeritud kinnisvara haldamise süsteem on toonud kaasa selle, et vaid 30% hoonete haldajate pädevust on hinnatud heaks või väga heaks, st neil on erialale vastav haridus ja pikaajaline töökogemus. Keskmine hinnang halduri pädevusele on 5 palli süsteemis ~2,9 palli. Kõikidest inventeeritud kinnisvara haldajatest omavad kutsetunnistust vaid üksikud haldajad.

- Lähtuvalt kinnisvara haldamise eesmärgist ja definitsioonist vaatlesime haldamise korraldust läbi kaheksa olulise kriteeriumi hinnates igat kriteeriumi 5 palli süsteemis. Antud hinnangute alusel leidsime, et kasutuskõlbliku kinnisvara puhul oli kõikide küsimuste kaalutud keskmine hinnang 2,6 palli, mis näitab madalat haldamise kvaliteedi taset.
- Riigiasutuste reorganiseerimised ja vara ühelt volitatud asutuselt teisele üle andmine on haldamise kvaliteeti langetanud. Ühest asutusest teise liikudest on dokumentatsioon paljudel juhtudel lihtsalt kadunud.
- Võib tõdeda, et tänane riigi kinnisvara majandamise süsteem on toonud kaasa madala kvaliteediga haldamise korralduse. Eriti halb on olukord dokumenteerituse osas – hoonete haldamist puudutavad dokumendid ei ole koondatud või puuduvad üldse. Lisaks puudub ühtne ja järjepidevalt jälgitav kinnisvarakorrashoiu tagamise strateegia.

Registriandmete kvaliteet

- Riigivararegistri ja ehisregistri andmete kvaliteet on oodatust halvem, seoste loomine kahe registri andmete vahel on keeruline tulenevalt andmete erinevast struktuurist ja ebaühtlasest andmekvaliteedist.
- Riigivararegistri andmete kvaliteeti peegeldavad esitatud numbrid: ei õnnestunud tuvastada 90 hoonet. Hävinuks märgiti 87 riigivararegistris registreeritud ehitist ja lammutamist vajavaks 354 ehitist. Lisaks märgiti inventuuri käigus hävinuks või lammutatavaks 239 riigivararegistris registreerimata ehitist (nende ehitiste puhul on paljudel juhtudel tegemist ka ehitistega, mis on jätkuvalt registreeritud ehisregistris).
- Riigivararegistris on registreeritud hooned erinevalt ehisregistrist (nt ehisregistris on registreeritud üks hoone, kuid riigivararegistris mitu hoonet ja vastupidi). Riigivararegistris ei ole hoone andmebaasi tasandil seotud maaga.
- Probleemaatiliseks osutub adekvaatse hinnangu andmine hoonete põhinäitajatele – seda ennekõike pinnaandmete osas. Analüüs näitab, et hinnang jooniste olemasolule on 5 palli süsteemis ligikaudu 3 palli. See tähendab, et adekvaatseid pinnaandmeid on raske anda.
- Pinnaandmete kvaliteedi hinnang näitab, et tänaseid andmeid kasutades ei ole **võimalik luua kvaliteetset sisendit uuele kinnisvaraportaalile. Enne kinnisvaraportaali käivitamist on vajalik kasutuskõlblike ja riigi omandisse ning kasutusse jäävate hoonete ülemõõdistamine.**
- Hinnanguliselt on hädavajalik inventariseerida 60% inventeeritud riigile vajalikust kasutuskõlblikust hoonestatud varast ehk ca 1 mln m² pinda, mis teeb hinnanguliseks kuluks suurusjärguliselt 8 mln kr. Soovitav on läbi viia kogu riigi kasutusse jääva vara inventariseerimine ja antud info alusel ehisregistri andmete korrastamine, et saada kvaliteetne alginfo uuele kinnisvararegistrile. Enne inventariseerimise alustamist tuleb otsustada, kas hooned mõõdistatakse kahe või kolme dimensioonilisena (nn BIM - *Building Information Modeling*). Kolmedimensioonilise mõõdistamise praktikat on Eestis hetkel vähe ja seetõttu ei ole teada sellise inventariseerimise täpne hind.
- Andmete korrastamisele ja inventariseerimisele peab eelnema vajalike varade määratlemine, mis omakorda eeldab riigi kinnisvaravajaduste kaardistamist.

Inventeeritud varade kogum

- Inventuuri andmetel on kasutuskõlblike varade kasulik pind inventeeritud hoonete osas 1,77 mln m². Hoonete arv kokku on 2 379.

- Kasutuskõlblikest inventeeritud hoonetest on põhifunktsiooni²² järgi ca 24% õppe- ja 22% büroo kasutusfunktsiooniga (vastavalt 431 tuh ja 396 tuh m²), järgmised suuremad kasutusfunktsioonid on majutus (258 tuh m²), ladu (191 tuh m²), garaaž (91 tuh m²) ja muuseum (64 tuh m²).
- Kasutuskõlblikust varast on riigi kasutuses 1,57 mln m², välja üüritud on 148 tuh m² ja vakantne 55 tuh m².
- Riigi vara on koondunud põhiliselt nelja tõmbekeskusesse – Harju, Tartu, Ida-Viru ja Pärnu maakondadesse. Nendes neljas maakonnas asub üle ~2/3 inventeeritud kasutuskõlblikust varast. Väikseim hulk vara asub Hiiu maakonnas. Maakondadest suurim hulk vara asub Harju maakonnas (koos Tallinnaga), kus asub kokku ~37% varast (sh Tallinnas on 29% kogu kasutuskõlblikust pinnast).
- Inventuuri käigus jagasime Eesti neljaks piirkonnaks: Põhja, Lõuna, Ida ja Lääne piirkondadeks (aluseks võtsime politsei piirkondliku jaotuse). Kasulikku pinna järgi on nendest piirkondadest kõige rohkem vara Põhja piirkonnas (38%), järgnevad Lõuna (28%), Lääne (19%) ja Ida (15%) piirkonnad.
- Hoonete keskmine seisukorra hinnang inventeeritud kasutuskõlblike hoonete puhul on rahuldav (5 palli süsteemis koondhinnang kogu portfellile on 3,5 palli). Suhteliselt paremas seisukorras on Riigikantselei, Vabariigi Presidendi Kantselei, Kultuuriministeeriumi ning Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete seisukord. Suhteliselt halvem on Välisministeeriumi, Haridus- ja Teadusministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi ning Justiitsministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete seisukord.
- Kasutuskõlblike hoonete osas küsiti vara kasutajatelt hinnangut vara kasutussobivuse osas. Kasutussobivuse osas andsid vara kasutajad keskmiseks hindeks 5 palli skaalal 3,7 palli. Sellest saab järeldada, et inventeeritud hooned on pigem (keskväärtuseks on 3 palli ja 4 palli tähendas „pigem vastav“) sobivad riigiasutuse eesmärkide täitmiseks.
- Vara kasutusintensiivsust hinnati kõikidel varadel kvalitatiivse hinnangu ja osade kasutusfunktsioonide puhul ka kvantitatiivse hinnanguna. Kasutuskõlblike hoonete kõikide funktsioonide kaalutud keskmiseks kasutusintensiivsuseks anti 5 palli süsteemis 3,5 palli. Seega hindavad vara kasutajad vaadeldud hoonete kasutusintensiivsust pigem optimaalseks (optimaalne tase on 4 palli). Liiga kõrgeks on hinnatud sotsiaalfunktsiooniga pindade kasutusintensiivsust. Täiesti optimaalseks on hinnatud muuseumite ja õpperuumide kasutusintensiivsust. Kasutusintensiivsus on mõnevõrra kõrgem Tallinnas, kõige madalam on kasutusintensiivsus Lääne piirkonnas. Majutusfunktsiooniga pindade kasutust on kasutajate poolt hinnatud optimaalsele lähedaseks, kuid seda tuleks põhjalikumalt analüüsida. Inventuuri käigus ilmnes juhtumeid, kus majutuspinde (ühiselamud) kasutati eluruumidena, kuid üürilepinguid ei olnud riigivararegistris registreeritud. Samuti tuleb riigil võtta selge seisukoht, millistel juhtudel on puhkeotstarbelised varad vajalikud riigivõimu teostamiseks.

Mittevajaliku vara kogum

- Inventuuri I etapis arvestati mittevajaliku kinnisvara hulka see osa inventeeritud hoonestatud kinnisvarast, mis on tunnistatud haldaja poolt täna või tulevikus mittevajalikuks või mille riigipoolne kasutusintensiivsus on väike (madal kasutusintensiivsus, üürile antud). Inventuuri I etapis hinnati riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara kogumi suuruseks 871 kasutuskõlblikku hoonet kasuliku pinnaga 389 tuh m². Inventuuri käigus välja toodud

²² Inventuuri käigus kasutusfunktsioonide määramisel ei arvestatud hoonete tänast tegelikku kasutust, vaid kasutust üldisemalt, kaaludes kasutust eeldusel, et hoone (osa) oleks vaba.

võõrandatava vara portfelli koguväärtuseks hinnati 2009 aasta kevadel hinnanguliselt 1,1 mld krooni. Mittevajaliku kinnisvara kogum jagati kaheks:

	Hoonete arv (tk)	Kinnistute arv (tk)	Kasulik pind (tuh m ²)	Väärtus (mln kr)
Mittevajalik I	533	276	210	600
Mittevajalik II	338	210	178	500
Mittevajalik kokku	871	486	389	1100

- Riigile mittevajalike varade kogumid pandi kokku vara kasutajate hinnangute ja objekti vaatluse tulemuste alusel. Inventuuri I etapi andmete tutvustamine toimus valitsuse kabineti 26. märtsi 2009 istungil, kus otsustati: mittevajalik I ja mittevajalik II objektide nimekirjad tuleb vara valitsejatega kooskõlastada.
- **Arvestades käeoleva aruande koostamise hetkeks 2009 aasta toimunud müüke, on lähtuvalt vara valitsejatega kooskõlastatud mittevajalike varade nimekirjas riigile mittevajalike hoonete kogumi suurus ~600 hoonet kogupinnaga 260 tuh m².**
- Mittevajalike varade kooskõlastamise ajal märkisid mitmed valitsejad inventuuri läbiviijate poolt potentsiaalselt mittevajalikuks hinnatud varad siiski riigile kas otseselt või kaudselt vajalikuks. Nende varade puhul on tegemist:
 - o kolmandatele isikutele kasutusse antud või kasutusse antavate varadega;
 - o varadega, mida riik vajab arendustegevuseks;
 - o varad, millede kasutusest riigiasutused ei soovi loobuda, kuigi nende varade tänane kasutusintensiivsus on madal.
- Kolmandatele isikutele kasutusse antud vara puhul toimub nendel objektidel vara valitsejate seletuste kohaselt riigile vajaliku teenuse osutamine ja seega ei saa neid varasid võõrandada.
- Esimeses etapis potentsiaalselt mittevajalikuks, kuid vara valitsejate poolt vajalikuks märgitud varade hulk on 222 hoonet, millede kasulik pind on kokku ~100 tuh m². Selle vara hulgas on kasulikku pinda arvestades ligikaudu 1/3 (35 tuh m²) vara, kus renditud pindade osakaal kogupinnast on suurem kui 50%. Kõige suurem hulk sellistest objektidest on Keskkonnaministeeriumi (10 tuh m²) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (11 tuh m²) valitsemisalas. Suurem osa ülejäänud 2/3 varast (62 tuh m²) ei olnud inventuuri teostamise ajal välja üüritud (st vara oli kas vakantne või riigi kasutuses). Inventuuri käigus märgiti sellest varast kindlasti tulevikus vajalikuks (vajalikkuse hinnang 4 või 5 palli) 60%. Seega arvestades inventuuri käigus antud hinnanguid on vähemalt 40% sellest kogumist siiski madala vajalikkusega ja tuleks uuesti kaaluda selle vara realiseerimist.
- Mittevajalike varade portfelli väärtuse kasvu 2007 aasta hinnatasemele ei ole aastate 2010-2013 perspektiivis ette näha, valmis tuleb olla pigem väärtuse edasiseks langemiseks. Arvestades ajakulu ei ole seega hinnakasvu ootuses põhjust müükide ettevalmistamise ja varade müügieelse saneerimisega viivitada.
- Mittevajalike varade portfelli kaasatud varade hinnad on langenud turu kõrghetke hindadega võrreldes keskmiselt üle 50% turu tipphetke väärtustasemetest. Väärtuse langus on olnud kiirem, kui 2009 aasta kevadel prognoosisime. Mittevajalike objektide turuväärtuse analüüs tehti inventuuri I etapis, olukorras, kus turu madalast aktiivsusest tulenevalt oli vähe faktilist võrdlusinformatsiooni (tehinguinfot), mistõttu esitatud hinnangud tuginevad paljuski kaudsele informatsioonile.
- Vara valitsejatega kooskõlastatud 615 hoone väärtuse hindamist inventuuri II etapis ei toimunud. Arvestades I etapis mittevajalikuks märgitud vara osas tehtud väärtuse hindamist oleks eeltoodud kogumi väärtus ~690 mln kr. Arvestades aruande koostamise hetkel näha

olevaid kinnisvaraturu tendentse hindame, et 2009 aastal toimunud vara väärtuste langus on olnud suurem kui kevadel prognoositud. Prognoosisime vähemalt 30%list väärtuse langust 2007 aasta hindadest, kuid väärtuse langus on olnud 50% ja rohkem. **Mistõttu tänasel hetkel võib olla mittevajaliku vara kogumi väärtus langenud vähemalt 25% kevadel hinnatud väärtusest. Eeldatavalt on selle kogumi väärtus hetkel ~520 mln kr.**

- Lõpparuande kohaselt kuulub mittevajalike varade kogumisse 270 erineval maaüksusel asuvat 615 hoonet. Kinnistute keskmine väärtus on küll 1,9 mln kr, kuid tegelikkuses on ennekõike tegemist suure hulga väheväärtuslike kinnistutega.
 - o Ligikaudu 60% kinnistutest on väärtusega alla 500 tuh kr ja ligikaudu 70% kinnistutest on väärtusega alla 1 mln kr.
 - o Üle 10 mln kr väärtusega on eeldatavalt kuni 6% võõrandatavast varast. Samas paljudel juhtudel on kallimate varade puhul tegemist arendamist vajavate varadega, mistõttu selliste varade müüki ei ole võimalik nende madala likviidsuse tõttu 2010 aastal sellise väärtuse juures läbi viia. Üle 10 mln kr maksvate kinnistute koguväärtus on ligikaudu 60% eeldatavast kogu müügiväärtusest ja seega on ebatõenäoline 2010 aastal 300 mln kr eest vara realiseerimine.
- Tuleb rõhutada asjaolu, et suur osa realiseerimisportfelli kaasatud objektidest ei ole tüüpilised kinnisvaraturu objektid oma kasutusotstarbe, asukoha, kui ka kvaliteedi poolest. Suur osa mittevajalikest hoonetest on eriotstarbelised või piiratud kasutusega, paiknevad väheaktiivsetes turupiirkondades ning ei ole kinnistust eraldatavad. Seetõttu võivad nad olla mitterealiseeritavad. Selliste objektide kohta on võrreldavat turuinformatsiooni veelgi vähem kui nõ tüüpiliste objektide kohta, mistõttu hindamise täpsus on sellest tulenevalt madalam. Tegemist ei ole kinnisvaraportfelliga, mille väärtus sisemise sünergia kaudu on kõrgem võrreldes üksikobjektide väärtuste summaga. Antud juhul on tegemist vastupidisega, tulenevalt mastaabiefektist kaasneks oluline väärtuse langus.
- 2010 aasta valitsussektori tasakaalu parandamiseks on 2010 aasta eelarve koostamisel arvestatud mittevajaliku vara realiseerimisega vähemalt 300 mln krooni ulatuses. Arvestades mittevajaliku vara hulka ja olemust ning 2009 aastal toimunud vara väärtuse jätkuvat langust, peab mõnema, et antud mahus vara realiseerimine 2010 aastal on ebatõenäoline ning teatud juhtudel (arvestades turu madalseisu) ka ebamõistlik.
- Arvestades 26. märtsi 2009 valitsuse kabinetiistungi otsuseid ja 2010 aasta riigieelarve seletuskirjas toodut, tuleb koheselt alustada mittevajaliku vara üleandmisega RKASile. Vara üleandmise protsessis saab ka määratleda vara kuulumist ühte eelnimetatud portfelli. Lisaks toimub vara ülevõtmise protsessis varade hindamine kinnisvarahindajate poolt ja selgub täpsemini ka mittevajaliku vara kogumi väärtus.
- Arvestades portfelli suurust ja struktuuri ning ebasoodsat turuolukorda võiks esitatud mittevajalike varade müügimahtude prognoosimisel olla 2010 aastal mõõdukas ja keskenduda rohkem müükide ettevalmistamisele, seejärel arvestades objektide vabanemist müüki kuni 5 aasta jooksul.
- Likviidsust saaks tõsta varade väärtustamisega arendus- ja õiguslike riskide vähendamisega (ehitusõiguse loomine, kasutuslepingute korrastamine jms).
- Müükide ettevalmistamisega tuleb alustada juba täna, et turuolukorra taastumiseks oleks valmidus pakkumistega turule minna.

Riigile vajaliku vara kogum

- Lähtuvalt inventuuri I etapis defineeritud kriteeriumitest riigile mittevajaliku vara kogumi hindamisel leiti, et riigile (ilma Kaitseministeeriumita) jääva kinnisvara portfelli kasulik pind

võiks olla 1,29 mln m², millest riigi enese kasutuses oleva vara pind on ~1,15 mln m². Peale Kaitseministeeriumi varade inventeerimist ja mittevajalike varade nimekirjade koostöölastamist vara valitsejatega on käesolevas aruandes riigile vajalike hoonete portfelli näidatud hoonete kogumit, milles kasutuskõlblike hoonete²³ pind on 1,54 mln m² (ilma Kaitseministeeriumita 1,28 mln m²) ja millest riigi kasutuses on 1,42 mln m² (ilma Kaitseministeeriumita 1,18 mln m²).

- Riigile vajalike hoonete portfelli pind (ilma Kaitseministeeriumita) võrreldes I etapi esialgse analüüsiga on suurenenud ~10%. See tuleneb riigiasutuste soovist mittevajalike varade nimekirja koostöölastamisel mitmete enne võõrandatavaks varaks defineeritud varade jätmist riigikasutusse.
- Vajalike varade kogumis on suuremateks vara valitsejateks Haridus- ja Teadusministeerium, Kaitseministeerium ja Siseministeerium. Vajalike varade kogumist on riigi kasutuses 86%, ülejäänud on vakantne või välja üüritud, kusjuures kasutuskõlblikest varadest on vakantne või välja üüritud 8%.
- Vajalikuks märgitud hoonetest ~470 on hävinud või lammutamist vajavad. Need hooned iseenesest ei ole otseselt vajalikud, kuid peale lammutamist või kinnistu koristamist ja registrites andmete korrastamist on vajalik nende hoonete alune maa.
- Kasutuskõlblikust vajalikust varast ligikaudu 30% asub Tallinnas (koos Harjumaaga asub Põhja piirkonnas 38% kasutuskõlblikust varast). Sarnaselt kogu Portfellile on kasutuskõlblik vara koondunud nelja tõmbekeskuseks oleva linna ümbritsevasse maakondadesse (Harju, Tartu, Ida-Viru ja Pärnu). Nendes maakondades paikneb kokku 63% vajalikust kasutuskõlblikust varast.
- Kuna Tallinn on suurim piirkond, siis ka kõige suurem osa vakantselt või välja üüritud varast asub Tallinnas. Protsentuaalselt on kõige rohkem vakantset või välja üüritud pinda Lääne, Harju ja Hiiu maakondades.
- Kasutuskõlblike hoonete seisukord on rahuldav. Hinnang on natuke üle keskmise – koondhinnang kogu portfelli on 5 palli süsteemis 3,5 palli. Ministeeriumiti on tase suhteliselt ühtlane. Paremas seisukorras on (nagu ka kogu Portfelli juures välja tuli) Riigikantselei, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Vabariigi Presidendi Kantselei ning Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete seisukord. Halvem on hoonete seisukord Välisministeeriumi, Rahandusministeeriumi, Haridus- ja Teadusministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi ning Kaitseministeeriumi valitsemisalas olevate hoonete osas. Erinevates piirkondades olevate hoonete tase hoone seisukorra osas on suhteliselt sarnane. Mõnevõrra on halvem hoonete seisukord Lääne piirkonnas (seisukorra hinnang 3,3 palli). Kuna selles piirkonna olevate hoonete kasulik pind moodustab vaid 19% kogupinnast, siis ei tõmba see seisukorra hinnang koondhinnet oluliselt alla.
- Kasutuskõlblikud ja vajalikud hooned on kasutajate poolt antud hinnangute kohaselt pigem sobivad riigiasutuse eesmärkide täitmiseks. Kasutusobivuse osas on vara kasutajad andnud keskmiseks hindeks 5 palli skaalal 3,8 palli.
- Kasutuskõlblike ja vajalike hoonete kõikide funktsioonide kaalutud keskmiseks kasutusintensiivsuseks hinnati 3,7 palli 5 palli süsteemis, mis on 0,2 palli kõrgem kui kogu Portfelli kasutusintensiivsuse hinnang. See on mõistetav, kuna mittevajalike varade hulka kuulus suur hulk madala kasutusintensiivsusega vara. Vaadeldud hoonete kasutusintensiivsust hinnati pigem optimaalseks (optimaalne tase oli 4 palli) või optimaalseks. Mõnevõrra kõrgemaks on hinnatud sotsiaalfunktsiooniga ruumide

²³ Siia hulka ei ole arvestatud inventuuri mittekaasatud vara (eluruumid, osa Kaitseministeeriumi ja RMK kasutuses olev vara, väikesaartel asuv vara, sihtasutuste ja avalik-õiguslike asutuste kasutuses olev riigivara).

kasutusintensiivsust. Täiesti optimaalseks on hinnatud põllumajandusega seotud, muuseumite ja õpperuumide kasutusintensiivsust.

- Kõige madalam on hoonete kasutusintensiivsus Jõgeva, Põlva ja Lääne maakondades. Seda võib seletada asjaoluga, et nendest maakondadest on tõenäoliselt riigivõimu teostamisega seotud ametikohti reorganiseerimiste tõttu koondatud piirkonna keskustesse ja Tallinnasse, kuid samas ei ole olnud võimalik kasutuses olevat kinnisvara vähendada põhjusel, et see vara ei ole likviidne. Kõige kõrgemaks on kasutusintensiivsust hinnatud Tartu, Harju ja Saare maakonnas paiknevatel hoonetel.
- Büroohonete kasutusintensiivsust hinnati lisaks kvalitatiivsele hinnangule ka kvantitatiivse hinnanguga – kasulik pind täistööajaga töötaja kohta. Analüüsi kaasatud kasutuskõlblikes riigile vajalikes hoonetes oli riigiasutuste kasutuses kokku 292 tuhat m² puhast büroopinda²⁴ pinna põhifunktsioonist lähtuvalt. Inventeerijatele esitatud andmete kohaselt töötab nendes ruumides kokku 11 067 töötajat, **mis teeb büroopinna kasutusintensiivsuseks kokku keskmiselt 26,4 m²**. Arvestades inventuuri käigus kogutud pinnaandmete meetodikat tuleks mõistlikuks pinnakasutuseks lugeda kasuliku pinda alla 20 m² ühe täiskohaga töötaja kohta. Eeldusel, et töötajate arv ei muutu, on riigi omandis olevast büroopinnast ligikaudu 70 tuhat m² üleliigne. Samas peavad büroopindade kasutajad ise kasutusintensiivsust peaaegu optimaalseks. Mujal maailmas aina jõudsamalt kasutamist leidvaid alternatiivseid töökeskkonna meetodeid ja kaugtöö võimalusi rakendades on võimalik büroohonete kasutus viia alla 15 m² ühe töötaja kohta (teatud juhtudel alla 10 m² ühe täiskohaga töötaja kohta).

Riigi poolt kasutuslepingute alusel kasutatav vara

- Analüüsi aluseks olid Rahandusministeeriumilt edastatud andmed sõlmitud lepingute kohta seisuga 01. mai 2009. Inventuuri käigus analüüsiti riigi poolt erasektorist²⁵ ja kohalikest omavalitsustelt üürile võetud pindasid. Kokku vaadeldi 234 lepingut üüritava pinnaga 136 856 m². RKASi omandis ja kasutusse antud pindu ei inventeeritud, kuid inventuuri käigus kogutud andmeid on võrreldud RKASi andmebaasides oleva kuluinfoga.
- Enim on sõlmitud erasektoriga lepinguid (147 lepingut ehk 63% kogu lepingute arvust; üüritav pind 88 820 m²). Kohalike omavalitsustega on sõlmitud 77 lepingut.
- Enim kasutuslepinguid on sõlmitud pindade osas, mille suurus jääb vahemikku 1 -100 m² (98 lepingut). Pinna mahult on suurima osakaaluga 1 000 – 5 000 m² suurused pinnad (51 124 m² ehk 47% kogupinnast, sh KUMU 20 926 m²)
- Sõlmitud lepingute arvu järgi on suurem osa lepingut sõlmitud tähtajatutena (40%), mis on kogu kasutuses olevast pinnast suurusjärgus 40 000 m² ehk 29 %. Käesoleval, 2009 aastal on lõppenud või lõppemas 18 lepingut. Neist enamikke on soov edasi pikendada. Üüritud pinna järgi on tähtajatud või 2009-2010 lõppevate lepingute pind kokku 2/3 kogupinnast.
- Tähtjaliste ja tähtajatute lepingute lõpetamisel domineerib kaks varianti – 3-kuuline etteteatamine (32 %) või lepingu lõpetamine ainult poolte kirjalikul kokkuleppel (32%). Tavapäraselt kasutatakse 3-kuulist etteteatamist tähtajatute lepingute korral ja poolte kokkulepet tähtjaliste lepingute korral. 12-kuulist etteteatamistähtaega nõutakse 15 lepingus, lisaks võib lepingus leiduda sanktsioone leppetrahvide osas.
- Kasutusse võetud pindadest on eelduspäraselt suurima lepingute arvu ja kasutusse võetud pinna otstarbeks bürooruumid (178 lepingut ehk 76 % ja 90 114 m² ehk 66%). Järgnevad

²⁴ Kogu riigile kuuluva kasutuskõlbliku ja vajaliku büroopinna suurus on 316 tuhat m² hoone põhifunktsioonist lähtuvalt.

²⁵ Erasektori hulka loeti ka riigile kuuluvad eraõiguslikud äriühingud.

garaaži ja laopindade kasutuseks sõlmitud lepingud (29 tk ja 8 279 m²). Ruutmeetritelt domineerib veel muuseumi pind, 24 004 m² (sellest ainuüksi KUMU moodustab 20 926 m²).

- Üüritud pinna mahu järgi on kõige rohkem üüritud bürooruume Tallinnas ja Lõuna piirkonnas (ennekõike Tartus). Sellele järgneb muuseum (sellest 20 926 m² moodustavad KUMU pinnad).
- Riigi poolt kasutusse võetud pindade osas on kõige rohkem pindasid üürile võtnud Siseministeerium (57 lepingut ja ligi 40 000 m²). Siseministeeriumi poolt üürile võetud pinnad moodustavad 29% kogu üürile võetud pindadest.
- Riigi poolt kasutuses olevate pindade keskmine üüritasu koos käibemaksuga on 60 kr/m²/kuus kohta, sellele lisanduvad kõrvalkulud keskmiselt 42 kr/m²/kuus, kokku keskmine kulu 102 kr/m²/kuus. Sõlmitud lepingutest igaüks on kinnisvara korrashoiu tagamisega seonduvate tegevuste lisandumise tasude poolest unikaalne, puudub hea tava. Tarbimisteenustest on tüüpilised lisanduvad kulud elekter, vesi, kanalisatsioon ja küte.
- Riigi poolt kasutusse võetud ruumidest võib nende seisukorda rahuldavaks lugeda 112 lepingu osas. Üldiselt hindavad kasutajad ise oma ruumide seisukorda kõrgemalt kui kohapealse vaatluse käigus tuvastati. Maapiirkondades leidis ruume, mille seisukord oli mitterahuldav, kuid mida kasutajad ise hindasid 5-palli süsteemis hindega 3 rahuldavaks.
- Enamus üürile võetud pindadest on mõõdukalt intensiivselt kasutuses. Üüritud pindade üüripinnaga kaalutud keskmine intensiivsus oli 3,6 palli, mis on sarnane riigi omanduses olevate vajalike hoonete kasutusintensiivsuse näitajaga. Üle keskmise intensiivsusega on Haridus- ja Teadusministeeriumi, Kultuuriministeeriumi, Põllumajandusministeeriumi ja Sotsiaalministeeriumi käes olevad üüripinnad ning alla keskmise on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Siseministeeriumi, Justiitsministeeriumi, Rahandusministeeriumi, Keskkonnaministeeriumi ning Maavalitsuste käes olevad üüripinnad.
- Üüripindade kasutussobivuse hinnang on oluliselt kõrgem kui riigi enda omanduses olevate ruumide kasutussobivuse näitaja. Üüripinnaga kaalutuna on keskmine kasutussobivuse hinnang 5 palli süsteemis 4,3 palli ja see on suhteliselt hea näitaja.
- Analüüsid lepingute kvaliteeti, leidsime, et sõlmitud lepingute kvaliteet sõltub olulisel määral lepingu sõlmimise ajast – varasemate lepingute kvaliteet on madalam ja hilisemalt sõlmitud lepingute kvaliteet paraneb.
- Puudused lepingute vormistamisel - olulised kriteeriumid on puudulikud või ebaselged. Lepingud ei sisalda ettenähtud kohustuslikke tingimusi. Lepingute lisasid peetakse ebaolulisteks, need kas puuduvad või ei ole esitatud. Iga leping on enamasti unikaalne. Sõlmitud rendilepingud on nii vormi kui sisu osas väga erinevad. Puudub ühtne vorm ja regulatsioon üürilepingute sõlmimiseks sarnastel tingimustel. Ei teadvustata kõiki lisanduvaid kinnisvara korrashoiukulusid.
- Kuna lepingulises kasutuses olevad andmed ei kajastu riigivararegistris, siis ei olnud inventuuri käigus võimalik kontrollida ülevaate täielikkust kättesaadavaks tehtud lepingutest. Seega ei omata jätkuvalt täielikku ülevaadet sõlmitud lepingutest.

Kinnisvara korrashoiu kulud

- Riigile kuuluvate hoonete osas sisestati kogutavad andmed andmebaasi riigiasutuste kontaktisikute poolt. Kulude info koguti 2008 aasta raamatupidamise andmete põhjal ja on inventuuris kajastatud 1 kuu keskmisena. Käibemaksu sisaldavad kuluartiklite summad on esitatud koos käibemaksuga. Kõikide võrreldavate andmete aluseks oli kinnisvara korrashoiutegevuste standard EVS 807:2004. Andmeid võrreldi komplekstegevuste kulude kaupa.

- Kasutuskõlblikel hoonetel täideti kuluinfo hoonetel, millede kasulik pind on kokku 1,39 mln m². Hoonete kinnisvarakorrashoiu tagamise kulud olid 2008 aastal ühes kuus keskmiselt 62,8 mln kr (ilma remonttöödeta 51,2 mln kr). Kui vaadeldavast kogumist maha võtta objektid, mis inventuuri käigus märgiti mittevajalikuks, siis sisestati kuluinfot objektide kohta, mille pind on kokku 1,2 mln m². Nende objektide keskmised kinnisvarakorrashoiu tagamise kulud olid 2008 aastal ühes kuus 57,4 mln kr (ilma remonttöödeta 46,3 mln kr).
- Keskmise kulu ühes kuus 2008 aasta kulude baasil oli vajalikel objektidel 48,7 kr/m². Väljatoodud tegevustest suurimad kuluartiklid olid tarbimisteenused. Tarbimisteenuste kulud tulenevad ennekõike kütte ja elektrikuludest, mis omakorda näitavad, et hoonete energiatarve on liiga suur ja läbi hoonete rekonstrueerimise on võimalik energiakuludes kokku hoida. Väljatoodud ruutmeetri hinda (48,7 kr/m²) saab lugeda pigem ebapiisavaks. Kulutuste jagunemisel hakkab silma, et liiga vähe panustatakse tehnohooldusesse ja suhteliselt kõrged on tarbimisteenuste kulud. Väikesed on kulud heakorrale. Heakorra kulude madala taseme selgituseks on asjaolu, et osades hoonetes on koristamise kohustus pandud ajateenijatele, õppeasutustes õpilaste järelevalvega tegelevatele isikutele, isikutele, kes teevad väikesemahulisi koristustöid põhitöö ülesannete kõrvalt.
- Hoonetes, kus põhiliseks kasutusfunktsiooniks oli büroo (kogupind 385 987 m²), täideti kuluinfo 73%-l inventeeritud hoonetest. Kinnisvarakorrashoiu tagamise kulud nendele objektidele oli 13,5 mln krooni (sh remont 1,9 mln krooni) ühes kuus. Võrreldes kulusid RKASi bürooportfelli kuludega on näha, et suurima osatähtsusega ja suhteliselt võrdsed on mõlemas kogumis kulud tarbimisteenustele. Erinevus heakorrakuludes võib tuleneda teenuse erinevast korraldusest, kas teostatakse vastavad tööd ise või ostetakse teenused sisse. RKAS on heakorratööde sisseostja ja kulud tabelis on esitatud koos arvestusliku käibemaksuga.
- Riigi omanduses olevate büroopindade osas hakkab silma, et paljude kululiikude kulutase on madalam, kui RKASi keskmine kulutase. Põhjused võivad olla mitmed:
 - o Riigiasutused ei teadvusta ja ei ole inventeerijatele esitanud kõiki kinnisvaraga seotud kulutusi.
 - o Ei teostata kõiki vajalikke kinnisvara korrashoiuga seotud tegevusi – ennekõike tehnohooldusega seotud kulutuste puhul.
- Kõige kõrgemad kinnisvarakorrashoiu tagamise kulud büroo 1 ruutmeetri kohta on Vabariigi Presidendi Kantseleil (ilma remondikuluta 107 kr/m²/kuus), see tuleneb kõrgetest heakorrakuludest (47 kr/m²/kuus). Sellele järgneb Välisministeerium (89 kr/m²/kuus), kus suurimaks kuluartiklik on tarbimisteenused (26 kr/m²/kuus) ja tugiteenused valve näol (22 kr/m²/kuus). Keskmisest kõrgemad kulud (ilma remondita) olid veel Sotsiaalministeeriumi, Rahandusministeeriumi ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisala asutuste büroo kuludes.
- Olulised puudused riigile kuuluvate hoonete kinnisvarakorrashoiu kulude info osas:
 - o Kulud ei ole adekvaatsed - inventuuri käigus saadud andmed ei anna inventeerijate arvamuse kohaselt adekvaatset pilti riigiasutuste kinnisvara korrashoiu kuludest.
 - o Andmed ei ole võrreldavad - ei ole võimalik võrrelda omavahel riigiasutuste endi kulusid. Samuti ei ole võrreldavad riigiasutuste, RKASi ja erasektori kulud.
 - o 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.
 - o Halduritel puudub võimalus saada infot kui palju hoone/hoonekompleksi peale kulutati. Puuduvad ühtsed haldamise korraldamise juhised.

- Kinnisvarakorrashoiu kulused ei teostata tegeliku vajaduse järgi, vaid lähtutakse selleks eelarves ettenähtud vahenditest.
- Avaliku sektori finantsarvestus ei võimalda koostada aruandeid, mis arvestaks kinnisvarakorrashoiuga seotud kulude hulka kõik kulud. Sageli jäävad arvesse võtmata korrashoiu tagamisega seotud kaudsed kulud, näiteks töötajate palgakulud, kui korrashoiu tagamise eest vastutus on pandud lisakohustuseks. Sageli ei võeta konkreetse hoone korrashoiu kuludena arvesse proportsionaalselt jaotatavaid üldkuluseid. Lisaks ei arvestata asutuste kaudseid kuluseid, mida teevad haldusele spetsialiseerunud ettevõtted.
- Vaadeldes kulutuste kogusummat võib järeldada, et kuigi osade kululiikide kulutuste tase on kõrge, ei ole riik piisavalt eraldanud vahendeid tagamiseks kinnisvara majanduslik säilimine ja kinnisvarakasutajatele sobiv töökeskkond.
- Koheselt on soovituslik hakata kasutama standardipõhist kuluarvestust võttes aluseks EVS 807:2004 (või hetkel koostatav EVS 807:2009). Arvestus eeldab kõigi kinnisvara korrashoiuga seotud tegevuste kulude liigitamist ja jaotamist perioodide kaupa pinnauhiku kohta. See võimaldab selgemat ja jälgitavamast kuluarvestust, kuhu on arvestatud kõik kulugrupid ning annab asutustele võimaluse muuta oma tegevus säästlikumaks.

Investeeringute vajaduse hindamine

- Inventuur teostati riigi omanduses olevate olemasolevate hoonete osas ja investeeringute vajaduse hindamisel lähtuti olemasolevate hoonete kordategemiseks vajalike investeeringute hindamisest. Investeeringute summa ei arvesta investeeringuid üürile võetud hoonetesse või arendustesse, millede puhul luuakse uut mahtu võrreldes täna kasutuses oleva pinnaga. Investeeringute hindamisel eeldati, et kasutusse võetud pinda võrreldes tänasega ei suurendata.
- Investeeringute vajaduse arvestusel on hõlmatud 2 379 hoonet. Arvutuskäiku ei kaasatud „hävinud“ või „lammutamist vajavaid“ hooneid. Samuti on arvutusest väljas rajatised ja enamik elamispinde-kortereid.
- Investeeringute vajadust hinnati kolmes ajaperspektiivis: 1 aasta, 2-4 aastat ja 5 kuni 10 aastat.
- Arvutuskäiku kaasatud hoonete kasulik pind kokku on 1,77 mln m², millest investeeringuid vajab 1,45 mln m² ehk ~80% kasutuskõlblikuks märgitud hoonetest. Jättes kogumist välja mittevajalikuks liigitatud vara, väheneb vaadeldav kogum 1 932 hooneni kasuliku pinnaga 1,54 mln m². Sellest investeeringuid vajavaid hooneid on 1 295, kasuliku pinnaga kokku 1,26 mln m² ehk samuti ~80%. Vajaliku pinna arvestuses on hetkel sees ka hooned, mis inventuuri I etapis märgiti nn mittevajalik II hulka kuuluvaks, kuid millede osas vara valitsejad hilisema kooskõlastuse ajal vastasid, et need on siiski vajalikud – selliseid hooneid on kokku ~125 ja nende pind on kokku ~81 tuh m².
- Investeeringute vajadust hinnati kolme stsenaariumi põhjal: A, B ja C, kusjuures B on põhistsenaarium. B stsenaariumi kohaselt on inventuuri kaasatud hoonete investeeringute vajadus 8,31 mld krooni, millest kiireloomuline on 0,43 mld krooni, 2-4 aasta perspektiivis on vaja investeerida 6,24 mld krooni ja 5-10 aasta perspektiivis on vaja investeerida 1,64 mld krooni (kõik summad koos käibemaksuga).
- Kõige suurem on investeeringute vajadus Haridus ja Teadusministeeriumi valitsemisala hoonetes (43% koguinvesteeringutest), Kaitseministeeriumi inventuuri kaasatud hoonetes (13%) ja Siseministeeriumi hoonetes (15%).
- Kõige suurem osa investeeringutest on plaanitud Põhja piirkonda (43%), millele järgnevad Lõuna (25%), Lääne (23%) ja Ida (9%).

Lisad