

kinnisvaraportfelli ülevaade

2003. aasta seisuga oli RKASil 82 objekti¹ üle kogu Eesti. 2002. aasta lõpus oli RKASil kokku 76 objekti. Muutus on toimunud kahel suunal:

- omandatud on 12 objekti, millest üheksa andsid omanikud üle aktsiakapitali laiendamise teel, kolm on omandatud muul moel;
- võõrandatud on kuus objekti, millest viis asusid Põhja piirkonnas.

Kinnisvara paremaks majandamiseks on RKAS jaganud Eesti neljaks piirkonnaks:

- **Põhja piirkond** (sh Harju, Järva ja Rapla maakond)
- **Ida piirkond** (sh Ida-Viru, Lääne-Viru maakond)
- **Lõuna piirkond** (sh Jõgeva, Põlva, Tartu, Valga, Viljandi ja Võru maakond)
- **Lääne piirkond** (sh Lääne, Saare, Pärnu ja Hiiu maakond)

Kuna enamiku RKASi kinnisvarast moodustavad ministeeriumide ja erinevate ametite büroohooned, paikneb suurim maht kinnisvarast Põhja piirkonnas. Ka hoonete suletud netopinna järgi on suurim Põhja piirkond² (137 000 m²), järgnevad Lõuna, Ida ja Lääne piirkond.

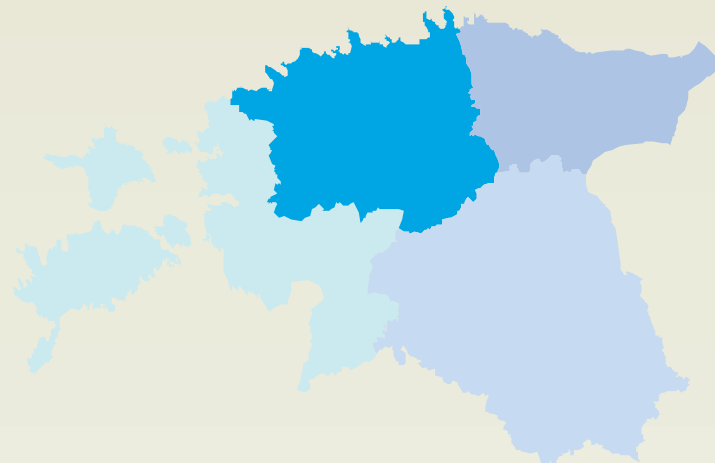
	Objektide suletud netopind ³		Objektide arv	
	12/2003	12/2002	12/2003	12/2002
Ida piirkond	17 000	14 000	15	14
Lõuna piirkond	23 000	22 000	13	12
Lääne piirkond	12 000	12 000	16	14
Põhja piirkond	137 000	121 000	38	36
Kõik kokku	189 000	169 000	82	76

RKASI OBJEKTIDE MAHTUDE JAGUNEMINE PIIRKONDADE KAUPA

¹ Objekti all mõistetakse siin ja edaspidi kinnistut või ehitist kui vallasasja

² Kinnisvaraportfelli ülevaates on siin ja edaspidi kasutatud ümardatud andmeid

³ Arvesse ei võeta pooleli olevate hoonete suurus

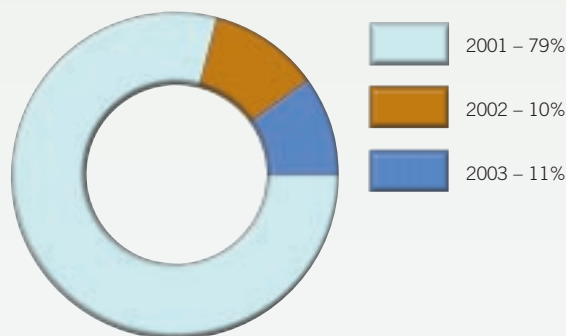


2003. aastal andis riik üle üheksa objekti

Vabariigi valitsus on RKASile selle tegevusaja jooksul aktsiakapitali laiendamiseks üle andnud kokku 92 objekti, millest enamiku osas sõlmiti asjaõiguslepingud 2001. aastal. 2002. ja 2003. aastal on objektide üleandmine pisut takerdunud. Vaadeldes üle antud objektide mahtu hoonete suletud netopinna järgi, on omaniku poolt RKASile kokku üle antud ligikaudu 215 000 ruutmeetri ulatuses hooneid (ei sisalda amortiseerunud ja pooleli olevaid ehitisi), millest 2001. aastal anti üle 79%, 2002. aastal 10% ja 2003. aastal 11%. Ruutmeetrite arvu vaadates võib jääda mulje, nagu oleks 2003. aastal objektide üleandmise tempo võrreldes 2002. aastaga kasvanud, kuid see ei ole nii.

2003. aastal anti RKASile üle ka Patarei vangla kogupinnaga 20 000 ruutmeetrit. Objektide arvu vaadates on selge, et erinevus on kaduvväike: 2002. aastal anti üle 10 objekti ja 2003. aastal 9 objekti. Seevastu 2001. aastal anti üle tervelt 73 objekti.

ÜLEANTUD OBJEKTIDE MAHT HOONE SULETUD NETOPINNA JÄRGI



Kokku on objekte üle antud seitsmes etapis, millest esimesel korral (RKASi asutamisel) anti üle kolm objekti ja teisel 70 objekti.

Ligi pooled üle antud objektidest asuvad Põhja piirkonnas (ligikaudu 40% kõikidest üle antud objektidest asub Tallinnas), järgnevad Ida piirkond (18% objektidest), Lõuna piirkond (17% objektidest) ja Lääne piirkond (16% objektidest).

Üle antud kinnistute pindala on pisut üle miljoni ruutmeetri. Ligikaudu pool sellest maast asub Põhja piirkonnas.

Ligikaudu 60% üle antud maast on olnud riigikaitsele sihtots-
tarbega, 30% on olnud sotsiaalmaa. Ärimaad on üle antud alla 10%.

Üle antud objektid on valdavalt büroohooned (üle 70%), järgneb eriotstarbeline kinnisvara (piiripunktid, kordonid jne) ja arendatav maa. Ülejäänud funktsiooni kandvate objektide arv on olnud minimaalne.

Enamik (ligi 2/3) 2003. aastal RKASi üüriportfelli kuulunud hoonetest või hoonekompleksidest (edaspidi kasutame mõlema kohta mõistet "hoone") on väiksemad kui 2500 m². Neist vaid kolmandik asus Põhja piirkonnas, ülejäänud 2/3 teistes piirkondades. Samas moodustab selliste (alla 2500 m² suuruste) hoonete suletud netopind vaid ligi 30% kõikide üüriportfelli kuuluvate hoonete pinnast (väljaspool Põhja piirkonda asuvate sellise suurusjärgu hoonete pindala on alla 20% kõikide hoonete pindalast). Seega võib välja tuua ühe negatiivse joone RKASi üüriportfellis: hetkel on 40% RKASi üüriportfellis olevatest hoonetest väiksemad kui 2500 m² ja asuvad väljaspool Tallinna ning nende pindala kokku on natuke alla 20% kogu üüripindalast - mis tähendab, et RKASil on palju suhteliselt väikeseid maju väljaspool Tallinna lähipiirkonda.

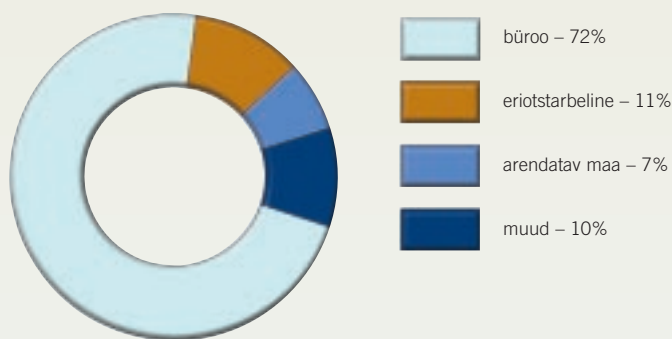
Pindalaga üle 2500 m² oli vaid kolmandik hoonetest, kuid nende suletud netopind moodustas kõikide üüriportfelli kuuluvate hoonete pindalast ligikaudu kaks kolmandikku. Suur osa sellistest hoonetest asub Põhja piirkonnas.

Kui vaadata kõiki 2003. aastal RKASile kuulunuid hooneid, on hetkel neist kõige suurem (ja samas üüriportfelli mitte kuuluv) Patarei vangla. Kogu Patarei vangla kompleksi hoonete suletud netopind on 20 000 ruutmeetrit. Suurim üüriportfelli kuulunud hoone on Tallinnas Rahumäe 6 asuv politseihoone, millele järgneb rahandus-
ministeeriumi peahoone Tallinnas aadressil Suur-Ameerika 1. Suurimad mitte Tallinna ja Põhja-Eesti piirkonnas asuvad hooned on Luhamaa ja Koidula piiripunktide hooned.



> PATAREI VANGLA OLI SUURIM 2003. A. ÜLEANTUD OBJEKT

ÜLE ANTUD OBJEKTIDE ARV KASUTAMISE PÕHIOTSTARBE JÄRGI



Üldpinna suurusjärg	Piirkond	2003. aasta keskmine		2002. aasta keskmine	
		Suletud netopind (%) kogupinnast	Hoonetud arv (%) koguarvust	Suletud netopind (%) kogupinnast	Hoonetud arv (%) koguarvust
0...2500	Ida piirkond	6,49%	17,70%	6,46%	17,71%
	Lõuna piirkond	5,87%	11,02%	7,70%	13,25%
	Lääne piirkond	5,25%	15,24%	5,60%	13,49%
	Põhja piirkond	13,32%	23,21%	12,71%	23,49%
0...2500 kokku		30,94%	67,17%	32,47%	67,95%
2500...5000	Ida piirkond	1,93%	1,41%	2,07%	1,45%
	Lõuna piirkond	6,87%	5,16%	6,21%	4,34%
	Lääne piirkond	1,49%	1,41%	1,59%	1,45%
	Põhja piirkond	16,68%	11,61%	18,47%	12,17%
2500...5000 kokku		26,98%	19,58%	28,35%	19,40%
üle 5000	Põhja piirkond	42,08%	13,25%	39,19%	12,65%
üle 5000 kokku		42,08%	13,25%	39,19%	12,65%
Kõik kokku		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

RKASi ÜÜRIPORTFELLIS OLEVA VARA JAGUNEMINE HOONETE SUURUSE JÄRGI

Aadress	Hoonete	Välja	Ehitusaeg /	Kvaliteet	Kasutamise	Kinnistu	Üüriportfellis	Märkus
	üldpind	üüritav	Ümberehitus-					
	(m ²)	pind (m ²)	aeg		põhiootstarve	suurus	12/2002 –	
						(m ²)	12/2003	
Endla 15/Lökke 2, Tallinn	7 231	5 701	1962	B	büroo	5 271	jah	
Endla 8, Tallinn	4 077	4 077	1960 / 1997	B	büroo	3 532	jah	
Kadaka tee 74a, Tallinn	4 868	4 063		C	tootmishooned	15 674	ei	Müüdüd jaan 03
Kalaranna 2, Tallinn	20 066	20 066	1840	C	eriotstarbeline	37 842	ei	
Liivalaia 24, Tallinn	6 026	5 430	1991	B	büroo	4 434	jah	
Lohusalu konverentsikeskus, Keila vald	8 143	7 617		amortiseerunud	majutusasutused	167 078	ei	Müüdüd veebr 03
Lubja 4, Tallinn	6 552	6 552	1979	C	büroo	10 848	jah	
Lökke 4, Tallinn	5 067	4 180	1971 / 1998 / 2003	A	büroo	2 320	jah	
Pikk 59/ Pagari 1/ Lai 44, Tallinn	5 205	5 205	1911 / 1993	B	büroo	1 552	jah	
Pikk 61; Pagari 2, 4; Lai 46, 48; Oleviste 1, 3, 5, Tallinn	4 799	4 666	1950, 1800, 1800 / 1995	A, C, B	büroo	1 991	jah	
Rahumäe tee 6, Tallinn	11 113	10 148	1970 / 2001	A	büroo	52 016	jah	
Suur-Ameerika 1/ Väike-Ameerika 2, Tallinn	10 874	8 821	1974	B	büroo	9 714	jah	
Suur-Patarei 13, Tallinn	6 592	6 238	1974 / 1994	C	büroo	10 001	jah	
Tartu mnt 85, Tallinn	5 025	4 500	1830 / 2003	A	büroo	10 011	jah	
Luhamaa maaüksus ja Luhamaa tollipunkt, Misso vald	3 842	3 842	1996	A	eriotstarbeline	12 749	ei	

SUUREMAD OBJEKTID 2003. AASTAL HOONETE SULETUD NETOPINNA JÄRGI

Enamik üüriportfelli mahust asub Tallinnas

RKASi kinnisvara koosneb kolme tüüpi kinnisvarast: üüritav, müüdav ja arendatav kinnisvara. Üüritav kinnisvara moodustab RKASi kõige aktiivsema kinnisvara osa ehk üüriportfelli. Üüriportfelli võetakse kinnisvara, mille majandamise on RKAS üle võtnud ehk mille osas on kasutajatega sõlmitud üürilepingud. Üüriportfelligest arvatakse välja hooned, mis lähevad müüki või ümberehitamisele. Kokku oli 2003. aasta lõpu seisuga RKASi üüriportfellis 52 objekti. Hoonete suletud netopind moodustas kokku 133 000 m².

Kuna enamik üle antud kinnisvarast asub Tallinnas ja RKASi Tallinnas asuvad hooned on suuremad kui muudes piirkondades, asub ka suur osa RKASi üüriportfelli mahust Tallinnas. See teeb Põhja piirkonna RKASi jaoks suurimaks ja prioriteetsemaks. Järgneb Lõuna piirkond. Nii Lõuna kui Lääne ja Ida piirkonnas ei ole RKASi üüriportfell kontsentreerunud vaid piirkonna suurematesse linnadesse. Üüriportfelli iseloomustavad näitajad on toodud kõrvalolevates tabelites.

Kui vaadelda aasta keskmisi üüriportfellide suurusi, võib jääda mulje, et 2003. aastal on toimunud tugev üüriportfelli suurendamine (keskmine objektide arv on kasvanud 31-lt 50-le ja üüriportfelli objek-

		2003. a.		2002. a.	
		keskmine	12/2003	keskmine	12/2002
Ida piirkond	suletud netopind	9 000	10 100	6 100	8 600
	objektide arv	9,3	11	6,3	9
Lõuna piirkond	suletud netopind	14 500	13 900	9 000	14 400
	objektide arv	7,8	7	5,1	8
Lääne piirkond	suletud netopind	8 900	8 900	5 900	8 900
	objektide arv	8	8	4,8	8
Põhja piirkond	suletud netopind	99 900	100 300	61 100	93 700
	objektide arv	25	26	15,5	23
Suletud netopind kokku		132 200	133 200	82 000	125 600
Objektide arv kokku		50,1	52	31,6	48

RKASi ÜÜRIPORTFELLI MAHTUDE JAGUNEMINE PIIRKONDADE KAUPA

		2003. a.		2002. a.	
		keskmine	12/2003	keskmine	12/2002
Ida piirkond		8 300	9 400	5 700	8 000
Lõuna piirkond		12 800	12 600	7 000	11 800
Lääne piirkond		8 400	8 400	5 500	8 400
Põhja piirkond		90 400	90 500	53 800	84 700
Kõik kokku		119 900	121 000	72 100	112 900

RKASi ÜÜRIPORTFELLI ÜÜRITAVA PINNA JAGUNEMINE PIIRKONDADE KAUPA

tide suletud netopind on kasvanud 82 000 ruutmeetrilt 132 000 ruutmeetrile). Samas toimus 2002. aastal suuremas osas 2001. aastal üle antud objektide ülevõtmine üüriportfelli, seega on keskmine näitaja natuke eksitav. Kui võrrelda 2002. aasta viimase kuu ja 2003. aasta viimase kuu näitajaid, on selge, et 2003. aastal ei ole RKASi üüriportfell märgatavalt kasvanud. See tuleneb sellest, et 2003. aastal toimus enamikus piirkondades üüriportfellis väga vähe muutusi (üüriportfelli võeti väga vähe uusi objekte - Ida piirkonnas lisandus kaks objekti ja üks läks portfelist välja, Lõuna piirkonnas läks üks objekt portfelist välja, Lääne piirkonnas ei toimunud muudatusi). Suurimad muutused toimusid Põhja piirkonnas: üüriportfelli võeti kolm renoveeritud objekti, kaks objekti võeti portfelli seoses üleandmisega ja kaks objekti võeti portfelist välja.

Lisaks hoonete suurusele on kinnisvara puhul teine tähtis näitaja väljaüüritava pind ehk pind, mille üürile andmisest teenitakse tulu. Üüritava pind erineb kogupinnast tavaliselt tehniliste ruumide, üldkasutatavate ühenduste ja muude mitteüüritava pindade poolest.

Portfellis domineerivad büroohooned

Nagu kogu RKASi portfellis, nii on ka RKASi üüriportfellis põhilise kasutusotstarbe järgi vaadatuna kõige enam büroohooned (suletud netopinna järgi). Kogu portfellis oli büroohoonete osakaal 2003. aastal keskmiselt 83%, seevastu üüriportfellis oli büroohoonete osatähtsus 99% kogupinnast. Erinevus tuleb sellest, et mitmed eriotstarbelised kinnisvaraobjektid ei ole 2003. aastal veel üüriportfelli lülitatud, kuna puudusid kinnistu kasutajatega kinnisvara kasutamise kokkulepped. Samas on näha tendentsi, et büroohoonete osa RKASi üüriportfellis on vähenemas - seoses mitmete eriotstarbeliste kinnisvaraobjektide lisandumisega 2004. aastal büroohoonete tähtsus väheneb.

Lisaks büroohoonetele oli 2003. aasta teisel poolel RKASi üüriportfellis väikeses mahus eriotstarbelist kinnisvara (teisel poolel lisandus 2 objekti) ja kaubandus-teenindus kinnisvara (1 objekt).

Kogu portfelist moodustas eriotstarbeline kinnisvara ligi 15%.



› meie hooned on heas seisukorras

Hooned on heas seisukorras

RKASi üüriportfellis olev kinnisvara on suhteliselt vana. 2003. aastal üüriportfellis olnud hoonetest oli ligi 15% vanusega alla 25 aasta, 30% olid vanusega 25-50 aastat, 35% vanusega 50-75 ja ülejäänud vanusega üle 75 aasta.

See ei tähenda aga, et RKASi üüriportfelli kuuluvad hooned oleksid halvas seisukorras - ligikaudu 30 objekti kogupinnaga ligi 80 000 m² ja üüritava pinnaga 75 000 m² on suuremas või vähemas mahus renoveeritud viimase kümne aasta jooksul. Renoveeritud hooned on büroohooned ja asuvad need peamiselt Põhja piirkonnas.

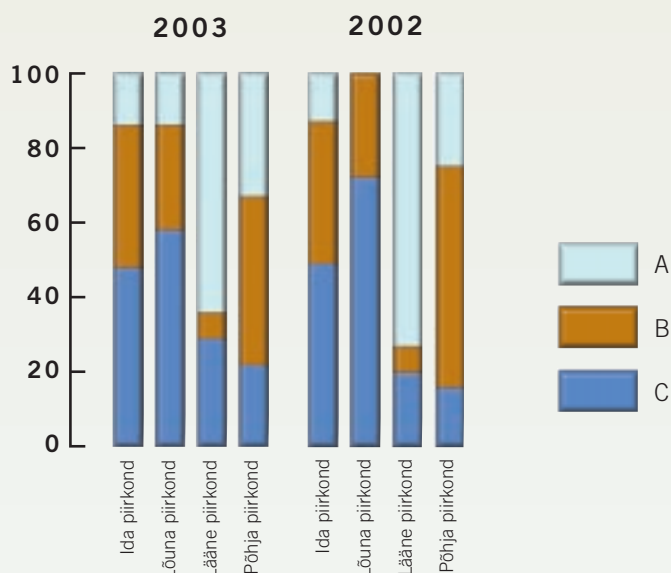


› POLITSEIHOONE TALLINNAS RAHUMÄE TEE 6

Suurenenud on A-kvaliteediga hoonete osakaal

2003. aastal oli üüriportfellis A-, B- ja C-kvaliteediga hooned (ei olnud A+ ega ka täielikult amortiseerunud hooned). Üüriportfellist moodustavad enamiku (ligikaudu 40% aasta keskmisest suletud netopinnast) B-kvaliteediga hooned, järgnevad võrdselt 30% A- ja C-kvaliteediga pinnad. Võrreldes 2002. aastaga on B-kvaliteediga hoonete osakaal vähenenud (2002 - 50%) ning A ja C osakaal kasvanud (mõlemad 2002. aastal 25%). A-kvaliteediga hoonete osakaal on kasvanud ennekõike 2003. aastal käiku antud hoonete osas (valmisid mitmed hooned Põhja, Lõuna ja Ida piirkonnas). C-kvaliteediga hoonete osas toimunud muudatuste põhjus on statistilist laadi - juurde tuli vaid üks C-kvaliteediga hoone.

Kõige enam on A-kvaliteediga hooned Lääne piirkonnas - ligemale 2/3 üüritavast pinnast, kuid samas on Lääne piirkonnas ka rohkelt C-kvaliteediga pinda (ligi 30% üüritavast pinnast). Halb on olukord Ida ja Lõuna piirkonnas, kus A-kvaliteediga pinna osakaal on alla 15% ja C-kvaliteediga pinna osakaal pea 50% või rohkem.



ÜÜRIPORTFELLI HOONETE KVALITEET SULETUD NETOPINNA JÄRGI PIIRKONDADE JA AASTATE LÕIKES

Peamised üürnikud on justiitsministeerium, siseministeerium ja rahandusministeerium

Enamik RKASi üürnikest on tulnud riigisektorist - 2003. aastal oli erasektorist tulnud üürnike kasutuses alla 4% väljaüüritud pinnast, samas erasektoriga sõlmitud lepingute arv oli ligikaudu 30%.

Suurimad riigisektori üürnikud olid politsei⁴ ja erinevad kohtuinstantsid. Järgnevad maksu- ja tolliamet⁵ ja muud ametid, mis hõlmavad juba alla 10% kõikidest pindadest.



› RAHANDUSMINISTEERIUMI RENOVEERITUD KOOLITUSKESKUS

Kuna tänaseks on oma vara RKASile üle andnud põhiliselt kolm ministeeriumi - justiitsministeerium, siseministeerium ja rahandusministeerium -, moodustavad lõviosa sõlmitud üürilepingutest just nendega ja nende allasutustega sõlmitud lepingud. Üüritud pinna järgi annavad suurema osa mahust justiitsministeerium (2003. aastal 38% kõikidest üüritud pindadest) ja siseministeerium (2003. aastal 37% kõikidest üüritud pindadest), neile järgneb rahandusministeerium (2003. aastal 20% kõikidest üüritud pindadest) koos oma valitsemisalas olevate asutustega.

Kui vaadata üürnike makstud üüride ja lisateenuste kaupa, on pilt sarnane - erasektori osakaal oli 2003. aastal ligikaudu 5% kogu üüri- ja lisateenuste tulust.

Suurimad riigisektori üürnikud on üüritulu järgi sarnaselt üüritud pinnaga politsei ja kohtud, samas ei ole nende asutuste üüritulu osakaal kogu üüritulus sama suur nagu üüritud pinna puhul. Ministeeriumide-vahelised erinevused üürituludes tulenevad ennekõike tehtud või tehtavatest investeeringutest - investeeringud toovad kaasa üüri kasvu.

⁴ Kuigi lepinguid on otse sõlmitud ka erinevate politsei ameti allasutustega, on hetkel vaadeldud kõiki neid lepinguid koos

⁵ Kuna 2003 aastal alustati maksuameti ja tolliameti ühendamise, on neid vaadeldud ühe ametina

	2003	2002
Politsei	34%	22%
Kohtud	28%	34%
Maksu- ja tolliamet	10%	12%
Prokuratuur	6%	7%
Rahandusministeerium	6%	9%
Statistikaamet	4%	6%
Justiitsministeerium	3%	3%
Siseministeerium	3%	1%
Muud riigiasutused	2%	1%

SUURIMATE RIIGISEKTORIST TULNUD ÜÜRNIKE ÜÜRITUD PINNA OSAKAAL KOGU ÜÜRITUD PINNAST

	2003	2002
Justiitsministeerium	38%	44%
Siseministeerium	37%	24%
Rahandusministeerium	20%	27%
Muud riigiasutused	~1%	~0%

SUURIMATE RIIGISEKTORIST TULNUD ÜÜRNIKE ÜÜRITUD PINNA OSAKAAL KOGU ÜÜRITUD PINNAST VALITSEMISALADE LÖIKES

	2003	2002
Politsei	28%	16%
Kohtud	17%	15%
Maksu- ja tolliamet	15%	18%
Rahandusministeerium	11%	19%
Prokuratuur	8%	4%
Justiitsministeerium	6%	4%
Statistikaamet	4%	11%
Muud riigiasutused	5%	3%

SUURIMATE RIIGISEKTORIST TULNUD ÜÜRNIKE ÜÜRIDE OSAKAAL KOGU RKASI ÜÜRIPORTFELLI ÜÜRITULUST

	2003	2002
Justiitsministeerium	33%	25%
Rahandusministeerium	31%	49%
Siseministeerium	30%	17%
Muud ministeeriumid	2%	0%

SUURIMATE RIIGISEKTORIST TULNUD ÜÜRNIKE ÜÜRIDE OSAKAAL KOGU RKASI ÜÜRIPORTFELLI ÜÜRITULUST VALITSEMISALADE LÖIKES

Hoonete täituvus paraneb jõudsalt

Võrreldes RKASi üüriportfelle turu andmetega, näeme, et RKASi üüriportfelli vakantsus on madalam kui turu keskmine. Sellise kvaliteediga pindade puhul nagu RKASi portfellis, oleks aktsepteeritav vakantsus ligi 10%. Aastatel 2001 ja 2002 ületasid RKASi vakantsuse näitajad aktsepteeritavat, kuid pideva töö tulemusena on näitajad paranenud.

Kuigi mitmed 2002. ja 2003. aastal valminud hooned (nagu Tartu mnt 85 ja Lökke 4 - mõlemad Tallinnas) suurendasid esimesel poolaastal kogu portfelli vakantsuse näitajat, jääb aasta lõikes kogu portfelli vakantsus ikkagi 3,2% tasemele, kusjuures 2003. aasta detsembris oli see näitaja vaid 1,6%. Vakantsus on vähenenud kogu RKASi tegevuse jooksul. Esimestel aastatel oli mitmetes üle antud hoonetes vabu pindasid, mille RKAS on tänaseks korrastanud ja uute üürnike kasutusse andnud.

		2003. a. 12/2003		2002. a. 12/2002	
		keskmine		keskmine	
Ida piirkond	üürtav pind	8 340	9 370	5 750	8 020
	välja üüritud pind	8 300	9 200	5 740	8 020
	vakants	0,5%	1,7%	0,1%	0,0%
Lõuna piirkond	üürtav pind	12 780	12 630	7 030	11 780
	välja üüritud pind	12 600	12 360	6 050	11 710
	vakants	1,3%	2,2%	13,9%	0,6%
Lääne piirkond	üürtav pind	8 430	8 430	5 530	8 430
	välja üüritud pind	7 960	7 910	5 360	7 980
	vakants	5,6%	6,2%	3,0%	5,4%
Põhja piirkond	üürtav pind	90 360	90 530	53 830	84 680
	välja üüritud pind	87 150	89 580	47 350	79 550
	vakants	3,6%	1,0%	12,0%	6,1%
Kõik kokku	üürtav pind	119 910	120 960	72 140	112 920
	välja üüritud pind	116 010	119 060	64 500	107 270
	vakants	3,2%	1,6%	10,6%	5,0%

ÜÜRITAVAD PINNAD; VÄLJA ÜÜRITUD PINNAD JA VAKANTSUS

Kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuste kulud

Kulude läbipaistvuse huvides kasutab RKAS kinnisvara kulude klasifitseerimisel Eesti standardit kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuses. Kulud jagatakse seitsmesse põhiklassi: kinnisvara haldamine, tehnohooldus, heakord, ehitus ja remont, omaniku kohustused, kommunaalteenused ja tugiteenused. 2002. ja 2003. aastal on pingutatud, et parandada teenuste kvaliteeti ja samas ka kulusid vähendada – lõpetatud on ebaefektiivseid lepinguid tarnijate ja töövõtjatega, korraldatud üle-eestilisi hankeid odavaimate pakkumise saamiseks jne. 2003. aastal oli üüriportfellis kinnisvara korrashoiu tagamise kulu aasta keskmisena ilma hoonete, sisustuse ja seadmete amortisatsioonita 37,8 kr/m². Võrreldes 2002. aastaga on kõik kulud kokku ilma amortisatsioonita jäänud samaks, tänu suurematele mahtudele on halduskulud vähenenud. Samas on suurenenud kulutused tehnohooldusele (seda ennekõike pakutava parema teenuse ja üüriportfelli muutunud struktuuri tõttu).

Kuigi ühest küljest on RKAS 2002. ja 2003. aastal jõuliselt vähendanud ebaefektiivsete lepingute osakaalu ja sellest lähtuvalt vähendanud kulutusi, on teisest küljest parandatud osutatava teenuse kvaliteeti ning suurendatud mahtu, mistõttu ei ole kokkuvõttes kõikides lõikudes kulutused vähenenud, vaid mõnes lõigus isegi natukene tõusnud. Lisaks muutus 2002. ja 2003. aastal üüriportfelli struktuur, mis on omakorda avaldanud mõju kuludele – erinevates hoonetes vajatavad teenused on erinevad ja seetõttu on ka kulud erinevad.

	Kõik piirkonnad kokku	Ida piirkond	Lõuna piirkond	Lääne piirkond	Põhja piirkond
Kinnisvara haldamine	8,2	8,8	9,3	8,9	7,9
Tehnohooldus	5,5	12,0	5,9	4,2	4,9
Heakord	8,9	8,7	10,7	11,5	8,4
Omaniku kohustused	9,8	3,8	8,1	7,6	10,7
sh amortisatsioon	9,2	3,5	7,4	7,2	10,1
Kommunaalteenused	11,9	10,7	11,4	9,9	12,3
Tugiteenused	2,7	2,3	1,0	1,5	3,1
Kõik kokku	47,0	46,3	46,4	43,5	47,5
Kõik kokku (ilma amortisatsioonita)	37,8	42,8	39,0	36,3	37,4

ÜÜRIPORTFELLI KINNISVARA KORRASHOIU TAGAMISE KULUD RUUTMEETRI KOHTA AASTAL 2003

	Kõik piirkonnad kokku	Ida piirkond	Lõuna piirkond	Lääne piirkond	Põhja piirkond
Kinnisvara haldamine	10,3	10,0	12,2	9,7	10,1
Tehnohooldus	3,5	3,8	2,6	2,5	3,6
Heakord	8,2	7,7	8,9	9,9	8,0
Omaniku kohustused	7,6	2,8	4,2	8,7	8,4
sh amortisatsioon	7,0	2,5	3,7	8,4	7,8
Kommunaalteenused	10,8	8,9	10,1	7,4	11,4
Tugiteenused	3,9	2,6	1,5	1,2	4,7
Kõik kokku	44,4	35,8	39,6	39,5	46,4
Kõik kokku (ilma amortisatsioonita)	37,4	33,3	35,9	31,1	38,6

ÜÜRIPORTFELLI KINNISVARA KORRASHOIU TAGAMISE KULUD RUUTMEETRI KOHTA AASTAL 2002



> PROFESSIONAALNE TEGUTSEMINE VÄHENDAB KULUSID



> VASKNARVA PIIRIVALVEKORDON



Ida piirkond

2003. aasta lõpu seisuga on Ida piirkonnas RKASi üüriportfellis 11 objekti, mille suletud netopind on kokku ligi 10 100 m² ja üüritav pind 9400 m². 2003. aasta alguses oli objektide üheksa, aasta jooksul lisandus portfelli kaks objekti: valmis Vasknarva kordon ja üle anti Kohtla-Järvel aadressil Ravi 10c asuv hoone.

Kui keskmiselt on Ida piirkonnas RKASi üüriportfelli kuuluvad hooned suhteliselt halva kvaliteediga (ligi 50% C-kvaliteediga), siis 2003. aastal tehti palju selle parandamiseks: valmis Vasknarva kordon, korrastati Järveküla tee 69 hoone Kohtla-Järvel.

2003. aastal ei arvatud üüriportfelli hulka veel Narva piiripunkti hooneid Vestervalli tänaval, kuna hoonete haldamine oli üle võtmata - kompleksi majandamisega tegeles tolliamet. 2004. aastaks on sõlmitud tolliametiga kokkulepped eelnimetatud piiripunkti kasutamiseks ning alates 1. jaanuarist 2004 on Narva piiripunkt RKASi üüriportfelli koosseisus.

Erasektori osakaal üüritud pinnast on Ida piirkonnas alla 2%. Samas moodustab erasektoriga sõlmitud lepingute arv veerandi kõikidest Ida piirkonnas sõlmitud kasutuslepingutest.

Suurimaks RKASi üürnikuks (üüritud pinna järgi) olid Ida piirkonnas kohtud, kes täitsid ligikaudu 2/3 RKASi hoonetest. Muude üürnike osakaal jäi alla 10% kõikidest üüritud pindadest.

Address	Suletud netopind	Üüritav pind	Välja üüritud pind
Vasknarva kordon, Alajõe vald	230	230	230
Jaama 26, Jõhvi linn	570	540	540
Narva mnt 11, Jõhvi linn	1 250	1 050	1 050
Rahu 3, Jõhvi linn	760	730	730
Viru 5a, Jõhvi linn	690	630	630
Järveküla tee 30, Kohtla-Järve	1000	910	910
Järveküla tee 69, Kohtla-Järve	350	280	280
Ravi tn 10c, Kohtla-Järve	290	240	210
1. Mai 2, Narva	2 090	2 090	2 090
Koidula 3a, Narva	540	530	530
Rohuaia 8, Rakvere	1 210	1 120	1 120
Kõik kokku	8 970	8 340	8 300

ÜÜRIPORTFELLI KOOSSEIS IDA PIIRKONNAS (AASTA KESKMISED NÄITAJAD)

Asutus	2003	2002
Kohtud	67,9%	73,4%
Prokuratuur	10,3%	7,5%
Maksu- ja tolliamet	8,8%	10,6%
Piirivalveamet	2,7%	0,0%
Eesti Kohtuarstlik Ekspertiisibüroo	2,5%	0,0%
Muud riigiasutused	6,5%	7,4%
Erasektor kokku	1,3%	1,2%

IDA PIIRKONNA SUURIMAD ÜÜRNIKUD ÜÜRITUD PINNA JÄRGI (AASTA KESKMISED NÄITAJAD)



> maksu- ja tolliameti hoone tartus



Lõuna piirkond

Lõuna piirkonnas on üüriportfellis 2003. aasta lõpu seisuga seitse objekti. Objektide suletud netopind on kokku ligi 13 900 m² ja üüritav pind 12 600 m². Sarnaselt Ida piirkonnaga ei ole 2003. aastal üüriportfelli lülitatud Lõuna piirkonnas paiknevaid piiripunkte, mis võetakse üüriportfelli 2004. aasta alguses.

Erasektori osakaal üüritud pinna järgi on Lõuna piirkonnas alla 5%, kuid samas oli erasektoriga sõlmitud lepingute keskmine arv 25% kõikidest piirkonnas sõlmitud kasutuslepingutest. Suurimaks riigisektorist tulnud üürnikuks olid Lõuna piirkonnas kohtud, mis võtsid kolmandiku kõikidest üüritud pindadest.

Kui lisada kohtutele prokuratuuri üüritud ruumid, tuleb välja, et justiitsministeeriumi valitsusalas olevad institutsioonid üürisid piirkonnas üle 40% kõikidest RKASi poolt välja üüritud pindadest. 2002. aastal oli justiitsministeeriumi valitsusala kasutuses olevate pindade osakaal veelgi suurem - ligikaudu 55% kõikidest välja üüritud pindadest.

Address	Suletud netopind	Üüritav pind	Välja üüritud pind
Pargi 1, Jõgeva	2 870	2 880	2 880
Võru 12, Põlva linn	2 340	2 270	2 270
Raekoja plats 10, Tartu	810	630	630
Sõpruse pst 4, Tartu	2 700	2 170	2 170
Tähe 106, Tartu	1 110	930	930
Vabaduse 5, Valga	1 710	1 500	1 410
Posti 22/Koidu 5, Viljandi	1 890	1 590	1 520
Vabaduse 13, Võru linn	1 080	810	810
Kõik kokku	14 520	12 780	12 600

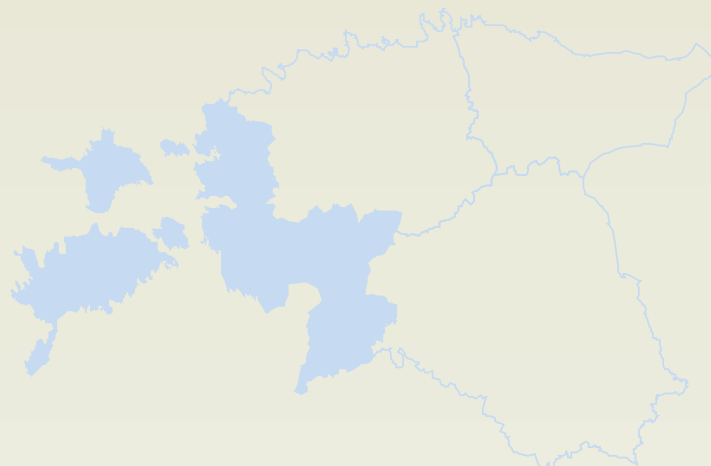
ÜÜRIPORTFELLI KOOSSEIS LÕUNA PIIRKONNAS (AASTA KESKMISED NÄITAJAD)

Asutus	2003	2002
Kohtud	34,9%	47,8%
Tolli- ja maksuamet	28,5%	23,9%
Politsei	25,2%	10,9%
Prokuratuur	6,8%	9,1%
Erasektor kokku	4,5%	8,3%

LÕUNA PIIRKONNA SUURIMAD ÜÜRNIKUD ÜÜRITUD PINNA JÄRGI (AASTA KESKMISED NÄITAJAD)



> KOHTUHOONE PÄRNUS, KUNINGA 22



Lääne piirkond

Lääne piirkond oli üüriportfelli kuuluvate hoonete suletud netopinna järgi RKASi väikseim piirkond. Samas on Lääne piirkond suhteliselt raskesti majandatav, kuna ligemale pooled üüriportfelli kuuluvatest hoonetest asuvad Saare ja Hiiu maakonnas.

Lääne piirkonnas on üüriportfellis 2003. aasta lõpu seisuga kaheksa⁶ objekti, mille suletud netopind on kokku ligi 8900 m² ja üüritav pind on 8400 m². 2003. aasta jooksul üüriportfell Lääne piirkonnas ei muutunud - ei lisandunud uusi hooned ega arvatud ka hooned üüriportfelliga välja.

Erasektori osakaal on sarnaselt muude piirkondadega suhteliselt madal. Lääne piirkonnas on vaid 2,4% üüritud pindadest erasektori kasutuses. Samas oli sarnaselt muude piirkondadega erasektoriga sõlmitud lepingute arv suhteliselt suur - ligemale kolmandik kõigist Lääne piirkonnas sõlmitud kasutuslepingutest on sõlmitud erasektoriga.

Ülekaalukalt suurimaks riigisektori üürnikuks on Lääne piirkonnas kohtud, kes üürisid ligikaudu 80% kõikidest RKASi poolt piirkonnas üürile antud pindadest. Kui lisada kohtutele ka veel prokuratuuri üüritud ruumid, siis saame, et justiitsministeeriumi valitsusala organisatsioonid üürisid peaaegu 90% RKASi poolt välja üüritud pindadest. 2002. aastal oli justiitsministeeriumi valitsusalas olevate pindade osakaal veelgi suurem - peaaegu kõiki Lääne piirkonnas RKASi poolt väljaüüritud pindadest üürisid justiitsministeeriumi valitsusalas olevad asutused.

Address	Suletud netopind	Üüritav pind	Välja üüritud pind
Sadama 21, Haapsalu	1 660	1 660	1 540
Lossi 2, Kuressaare	1 530	1 350	1 240
Tolli 4 ja Tolli 6, Kuressaare	1 010	1 010	760
Põllu 17, Kärdla	500	490	490
Kuninga 22, Pärnu	2 650	2 410	2 410
Pikk 16b, Pärnu	400	400	400
Rüütli 19, Pärnu	1 130	1 130	1 130
Kõik kokku	8 870	8 430	7 960

ÜÜRIPORTFELLI KOOSSEIS LÄÄNE PIIRKONNAS (AASTA KESKMISED NÄITAJAD)

Asutus	2003	2002
Kohtud	78,4%	87,3%
Prokuratuur	9,6%	9,7%
Statistikaamet	0,2%	0,2%
Maksu- ja tolliamet	9,4%	1,2%
Erasektor kokku	2,4%	1,6%

LÄÄNE PIIRKONNA SUURIMAD ÜÜRNIKUD ÜÜRITUD PINNA JÄRGI (AASTA KESKMISED NÄITAJAD)

⁶ Tabelis on Tolli 4 ja Tolli 6 kinnistud näidatud ühe objektina



> ÕIGUSKANTSLERI BÜROO TALLINNAS, KOHTU 8



Põhja piirkond

Põhja piirkonna võib jaotada kaheks: Tallinn ja muud Põhja piirkonda kuuluvad linnad-vallad, suurem osa kinnisvarast asub seejuures Tallinnas. Põhja piirkonna üüriportfelli kuuluvatest hoonetest asub Tallinnas ligi 90%. Nende hoonete suletud netopind moodustas 96% kogu piirkonna pinnast. Põhja piirkond on üüritava pinna poolest suurim.

Tallinn

Aasta lõpu seisuga oli Tallinna piirkonna üüriportfellis 23 objekti, mille kogupind oli 96 000 m² ja üüritav pind 87 000 m². Aasta jooksul lisandus portfelli viis uut objekti ja ühe olemasoleva objekti laiendus, mille suletud netopind oli kokku ligikaudu 15 000 ruutmeetrit. Seoses müügi või renoveerimisega arvati portfelist välja 8500 m² ulatuses hooneid.

Erasektori osakaal on sarnaselt muude piirkondadega suhteliselt madal - 4% pindadest on üüritud erasektorile, kuid samas moodustab erasektoriga sõlmitud üürilepingute arv ligikaudu kolmandiku kõikidest piirkonnas sõlmitud lepingutest.

Suurimaks riigisektorist tulnud üürnikuks Tallinna piirkonnas on politseiamet, kes üürib veidi üle 40% Tallinnas üürile antud pinnast. Suuruselt järgmiseks üürnikegrupiks on kohtud, mille osakaal on 17% üüritud pinnast. Ülejäänud üürnike poolt kasutatav pind jääb alla 10% kogu pinnast. Seega on siseministeerium koos oma valitsemisalas olevate asutustega RKASi suurim üürnik Tallinnas. Üüritud pindade järgi on suuruselt teine justiitsministeerium koos oma valitsemisalas olevate asutustega, järgneb rahandusministeerium.

Muu regioon

RKASil on Põhja piirkonnas üüriportfellis lisaks Tallinnas asuvatele hoonetele veel Paides ja Raplas asuvad hooned: Paides üks hoone ja Raplas kaks hoonet. Tegemist on ennekõike justiitsministeeriumi valitsemisalas olevate asutuste valduses olevate hoonetega, mille kogupind on 2003. aasta lõpus kokku 3950 m² ja üüritav pind 3610 m². Kohtud ja prokuratuur üürivad kokku 85% kõikidest nendes hoonetest välja üüritud pindadest, ülejäänud pinnad on maa-ameti ja erasektori üürnike käes.

Aadress	Suletud netopind	Üüritav pind	Välja üüritud pind
Rahumäe tee 6, Tallinn	11 110	10 150	10 150
Suur-Ameerika tn 1/Väike-Ameerika tn 2, Tallinn	10 870	8 820	8 110
Endla tn 15/Lökke tn 2, Tallinn	7 230	5 700	5 360
Suur-Patarei tn 13, Tallinn	6 590	6 230	6 230
Liivalaia tn 24, Tallinn	6 030	5 430	5 430
Lubja tn 4, Tallinn	5 460	5 460	5 460
Pikk tn 59/Pagari tn 1/Lai tn 44, Tallinn	5 200	5 200	5 200
Pikk tn 61; Pagari tn 2,4; Lai tn 46,48; Oleviste tn 1,3,5	4 800	4 670	4 600
Lökke tn 4, Tallinn	4 690	3 830	2 680
Kentmanni tn 13, Tallinn	4 120	3 710	3 710
Endla tn 8, Tallinn	4 080	4 080	4 080
Tartu mnt 85, Tallinn	3 340	2 990	2 440
Tõnismägi 5a, Tallinn	3 090	2 850	2 850
Pärnu mnt 11, Tallinn	3 060	2 500	2 500
Endla tn 10a, Tallinn	2 650	2 000	2 000
Ülejäänud hooned kokku	13 590	13 110	13 050
Kokku	95 930	86 750	83 870

ÜÜRIPORTFELLI KOOSSEIS TALLINNA PIIRKONNAS (AASTA KESKMISED NÄITAJAD)

Ministeerium	Asutus	2003	2002
Siseministeerium	Politsei	42,6%	30,3%
	Siseministeerium	3,8%	2,1%
Siseministeerium kokku		46,4%	32,4%
Justiitsministeerium	Kohtud	16,6%	18,5%
	Prokuratuur	5,5%	5,7%
	Eesti Kohtuarstlik Ekspertiisibüroo	0,4%	0,0%
	Justiitsministeerium	4,1%	4,4%
	Justiitsministeeriumi registrikeskus	0,8%	0,8%
Justiitsministeerium kokku		27,3%	29,5%
Rahandusministeerium	Rahandusministeerium	8,5%	12,3%
	Maksu- ja Tolliamet	8,0%	12,1%
	Statistikaamet	4,9%	8,8%
Rahandusministeerium kokku		21,4%	33,2%
Muud riigiasutused		1,0%	0,1%

TALLINNA PIIRKONNA SUURIMAD ÜÜRNIKUD ÜÜRITUD PINNA JÄRGI SUURIMATE MINISTEERIUJIDE LÖIKES (AASTA KESKMISED NÄITAJAD)