

Maavalitsuse kinnisvara ümberrhindlus ja vajalikkus põhitegevuseks

*Kas maavalitsuste valitsemisel olevad hooned on
nende ülesannete täitmiseks vajalikud ja arvel
õiges väärtuses?*

Maavalitsuse kinnisvara ümberhindlus ja vajalikkus põhitegevuseks

Kas maavalitsuste valitsemisel olevad hooned on nende ülesannete täitmiseks vajalikud ja arvel õiges väärtuses?

Mida me auditeerisime?

Viimased 10–15 aastat on nii äriühingud kui ka avaliku sektori üksused tegelenud põhivarade väärtuse (ümber)hindamisega, et korrigeerida varasemaid puudujääke raamatupidamises ning võtta arvesse 1980. aastate lõpus ja 1990. aastate alguses toimunud inflatsiooni. Põhivara tuli riigiasutustel ümber hinnata hiljemalt 31.12.2005.

Auditi eesmärgiks oli anda hinnang, kas maavalitsustele ja nende hallatavatele asutustele kuuluvad hooned (edaspidi maavalitsuse hooned) on kajastatud raamatupidamises 2006. aasta seisuga õiges väärtuses (sh kas ja kuidas hooned on ümber hinnatud ning asjakohased andmed raamatupidamises kajastatud).

Samuti oli auditi eesmärgiks hinnata, kas need hooned on vajalikud maavalitsuste ja nende hallatavate asutuste põhitegevuseks (sh millistel eesmärkidel hooneid kasutatakse, kas on tagatud nende säilimine).

Maavalitsuste hoonetest moodustas Riigikontroll juhuvalimi, mille põhjal tehtud hinnangud on laiendatavad kõikidele maavalitsuse hoonetele.

Miks see on oluline maksumaksjale?

Maavalitsuste hoonete soetusmaksumus on riigivara registri andmetel 07.09.2006. a seisuga kokku 715 mln krooni. See moodustab Siseministeeriumi konsolideeritud bilansis kajastatud hoonete soetusmaksumusest 2006. a lõpu seisuga ligikaudu 36,1%.

Kuna maavalitsuste hooned moodustavad üsna olulise osa Siseministeeriumi varadest, võib nende ümber hindamata jätmise, valesti ümberhindamine või ebaõiges väärtuses kajastamine moonutada oluliselt finantsinfot nii maavalitsuste kui ka Siseministeeriumi varade kohta. See võib omakorda põhjustada olulisi ebatäpsusi riigi majandusaasta koondaruandes.

Tegevuseks mittevajalike hoonete haldamine võib häirida oluliselt maavalitsuste ja nende hallatavate asutuse põhitegevust, kuna paljudel juhtudel puuduvad haldamiseks inimesed ning kasutusel mitteolevate hoonete korrashoiuks ja haldamiseks pole piisavalt rahalisi vahendeid. Kõnealuste hoonete hooletusse jätmise võib ohustada nende põhikonstruktsioonide säilimist.

Audit on suunatud raamatupidamise ja hoonete bilansis näidatud väärtuse õigsuse tagamisele. Maavalitsuse hoonete kajastamine tegelikust väärtusest odavamalt ei tekita iseenesest otsest majanduslikku kahju, kuid täpse ülevaate puudumine riigi varade koosseisust ja väärtusest on

taunitav. Materiaalset kahju tekitavad aga riigile ebasoodsad vara kasutusse andmise lepingud.

Mida me auditi tulemusel leidsime?

Riigikontrolli hinnangul ei ole maavalitsuse hooned olulises osas raamatupidamises arvel õiglasel väärtuses ega suur osa maavalitsuse hoonetest vajalik asutuse põhitegevuseks. Valede andmete tõttu ei anna koostatud raamatupidamisaruanded maavalitsuste vara kohta õiget ja usaldusväärset ülevaadet. Puudustest seoses maavalitsustele kuuluvate hoonetega annavad tunnistust järgmised tähelepanekud.

07.09.2006. a seisuga on kõikidest maavalitsuse hoonetest ümber hinnatud 32% ning hooneid ümber hinnates on tehtud vigu:

- **Ca 27% ümber hinnatud varade puhul on kasutatud väär hindamismeetodit.** Asjakohatu ümberhindamise meetod ei võimalda välja selgitada hoone õiglast väärtust ega taga seega täpset ja usaldusväärset finantsinfot.
- **Masshindamise meetodil hooneid ümber hinnates on tehtud vigu ca 23% juhtudest,** mistõttu kajastub valimisse sattunud hoonete väärtus bilansis 7,45 mln krooni võrra väiksemana õiglasest väärtusest.

Ümber hindamata maavalitsuste hoonetest on Riigikontrolli arvates ümberhindamiseks kohustavad eeldused olemas ca 40%-l. Pooled ümber hindamata hoonetest on raamatupidamises arvel väiksema kui 10 000 kroonise väärtusega, mis Riigikontrolli hinnangul erineb oluliselt nende õiglasest väärtusest. Enamasti jäeti hooned ümber hindamata seetõttu, et need olid kajastatud bilansivälisena, puudusid usaldusväärsed andmed, kasutati valet hindamismeetodit või rakendati hindamismeetodit vääralt.

Lisaks maavalitsuste hoonete kajastamisele nende tegelikust väärtusest oluliselt väiksema väärtusega on **32% maavalitsuste hoonetest kajastatud raamatupidamises valel bilansikontol (nt rajatiste kontol) või hoopis bilansivälisena.** Ebakorrektnel kajastamine moonutab põhivarade koosseisu ja väärtust puudutavat infot raamatupidamises ning võib põhjustada vigu nii põhivarade edasisel ümberhindamisel kui ka amortisatsiooni arvestamisel.

Ca 40% maavalitsuse hoonetest ei kasutata põhitegevuseks ega avalikuks otstarbeks. Nendest hoonetest üle poole on üürile antud (sh paljudel juhtudel turuhinnast soodsama üürihinnaga), kuid ülejäänud seisavad kasutuseta.

Maavalitsuste ja nende hallatavate asutuste põhitegevuseks või muuks avalikuks otstarbeks kasutatavad hooned ja nende tehnosüsteemid on seisundis, mis tagavad hoonete säilimise ja pikemaajalise kasutamise. Kasutusel mitteolevate hoonete põhikonstruktsioonide säilimine ei ole tagatud ning tehnosüsteemide halb seisukord nendes hoonetes suurendab haldamiskulusid. Riigieelarvest saadakse raha vaid põhitegevuseks ning üüritasud, millest saaks osaliselt katta põhitegevuseks mittevajalike üürile antud hoonete haldamise ja korrashoiuga seotud kulusid, tuleb kanda riigieelarvesse.

Riigikontroll on seisukohal, et maavalitsuste üürile antud hooned ja eluruumid ei täida tulu teenimise eesmärki. Auditi käigus selgus, et kasutusse antud hoonete ja ruumide üürihinnad olid turuhinnast keskmiselt 77% võrra madalamad.

Siseministri, rahandusministri ja maavanemate vastused:

Siseminister kinnitab oma vastuses, et Riigikontrolli soovitatut võetakse arvesse maavalitsuste üle tehtavas järelevalves. „Maavalitsused hindavad enda kasutuses oleva kinnisvara vajalikkust ning mittevajalik võõrandatakse, nimetatud protsessiga alustati 2006. aastal. Eriarvamused konkreetsete tähelepanekute kohta aruande eelnõus esitavad maavalitsused iseseisvalt.”

Rahandusminister märgib oma vastuses Riigikontrollile, et on teadlik ajaloolise kultuuripärandina käsitletavate objektide ümberhindamisega seonduvatest probleemidest, mille tõttu need on osaliselt jäetud ümber hindamata. Samas leiab ta, et kultuuripärandi ümberhindamiseks puudub meetodika, mida rakendades võiks tulemust lugeda usaldusväärseks. „Bilansis ei ole aga lubatud ümber hinnata varasid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärsest hinnata. Kuna IPSASB (Rahvusvaheliste Avaliku Sektori Raamatupidamisstandardite Nõukogu) töötab antud probleemiga, siis leiame, et ei ole õige temast ette rutata. Seega loodame tulevikus jõuda kultuuripärandi korrektse kajastamiseni raamatupidamisarvestuses, võttes aluseks vastavad rahvusvahelised juhendmaterjalid.”

Harju, Pärnu, Põlva, Võru, Järva, Jõgeva ja Rapla maavanemad nõustuvad oma vastustes auditiaruandes toodud soovitustega, selgitades erisusi nende täitmisel oma valitsemisala asutustes. Näiteks ei pea Harju Maavalitsus vajalikuks teha täiendav ümberhindlus Kernu, Ravila ja Valkla Hooldekodudes, kuna nende varade kohta saadakse seoses likvideerimisega ja vara üleandmisega OÜ Hoolekandeteenustele eksperthinnang vastavalt ettevõttelt.

Hiiu, Ida-Viru, Lääne, Lääne-Viru, Saare, Tartu, Valga ja Viljandi maavanemad on oma vastustes täiendanud ja kommenteerinud auditiaruande mitmeid osi ning tehtud soovitusi.

Sisukord

Valdkonna ülevaade	5
Maavalitsuste hooned	5
Hoonete väärtus ja kajastamine	5
Ümber hindamata jäetud hooned	6
Ümberhindamisnimekirjadest välja jäetud hooned	7
Hindamiseetodi valik	12
Hindamiseetodi rakendamine	13
Hoonete kajastamine raamatupidamisarvestuses	16
Hoonete vajalikkus asutustele	17
Hoonete kasutamine asutuste tegevuses	17
Mittevajalike hoonete võõrandamine	18
Hoonete seisukord	18
Hoonete üürile andmine	21
Riigikontrolli soovitusel ning siseministri, rahandusministri ja maavanemate vastused	24
Auditi iseloomustus	30
Riigikontrolli varasemaid auditeid maavalitsuste valitsemisalas ja riigi hoonete haldamise valdkonnas	32
Lisa A: Auditi valim	33

Valdkonna ülevaade

Maavalitsuste hooned

1. 2006. aasta septembri lõpu seisuga oli maavalitsusi ja nende hallatavaid asutusi kokku 76. Riigivara registri andmetel oli neil asutustel 07.09.2006. a seisuga kokku 793 korterit ja hoonet soetusmaksumusega umbes 715 mln krooni ja brutopinnaga 307 255 ruutmeetrit. Suurimad hoonete haldajad olid asutustest Sõmera Hooldekodu 70 hoonega (sh 39 korterit ja 2 kääpingut), Kolivere hooldekodu 62 hoonega (sh 35 korterit), Võisiku Hooldekodu 39 hoonega (sh 5 elamut) ja Imastu Koolkodu 25 hoonega (sh 18 korterit).

2. Auditi lõppedes (2007.a esimeses kvartalis) olid mitmed asutused viidud teistesse valitsemisaladesse: nt koole on antud üle Haridus- ja Teadusministeeriumile, spordiasutusi Kultuuriministeeriumile jms. Kokku vähenes maavalitsuste hallatavate asutuste arv auditi jooksul 13 võrra ning väheneb edaspidi veelgi (nt erihooldekodud antakse ASile Eesti Hoolekanne. Auditi käigus neid asutusi siiski analüüsiti, sest alluvuse muutmine ei lahenda esile toodavaid probleeme riigi kui terviku seisukohalt.

3. Riigi raamatupidamise üldeeskirja § 45 kohaselt asendatakse põhivara objekti algne soetusmaksumus ümberhinnatud väärtusega juhul, kui objekti õiglane väärtus erineb oluliselt tema bilansilisest jääkmaksumusest vähemalt ühe nimetatud asjaolu poolest: objekt on soetatud 1995. aastal või varem või objekti tegeliku soetusmaksumuse kohta puuduvad korrektsed andmed. Ümberhindluste tähtajaks määrati 31.12.2005.

4. Siseministri 07.11.2005. a käskkirjaga nr 467 loodi komisjon, kes pidi korraldama ümberhindamise Siseministeeriumi valitsemisalas, sh ka maavalitsustes (see puudutas olulisimat vara, st hooneid). Ümberhindluste tegemiseks tellis Siseministeerium OÜlt Kinnisvaraekspert ümberhindluste meetodika (edaspidi [masshindamise meetodika](#)).

5. Auditi käigus kontrolliti 10% maavalitsuste hoonetest. Valimi põhjal tehtud hinnangut laiendati võimaluse korral kõigile maavalitsuse hoonetele. Valimisse kuuluva 84 hoone bilansiline soetusmaksumus on kokku ligi 130 mln krooni (18,2% kõigist hoonetest), nende brutopind 31 000 ruutmeetrit (10,1% hoonete kogupindalast).

Hoonete väärtus ja kajastamine

6. Auditi esimeseks eesmärgiks oli hinnata, kas maavalitsuste valitsemisalas olevad hooned on hinnatud õiglasse väärtusesse ning ja kajastatud raamatupidamisaruandluses õigesti. Hoonete ümberhindamine nende õiglasesse väärtusesse on vajalik selleks, et korrigeerida varasemaid puudujääke raamatupidamises ning võtta arvesse üheksakümnendate aastate alguses ja enne seda toimunud inflatsiooni.

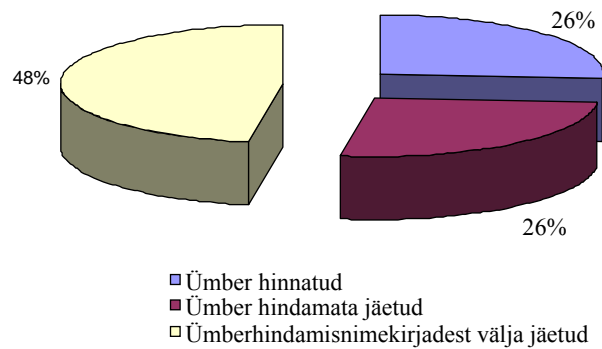
Masshindamise meetodika – üldistatud alustel hindamine, kus erinevalt tavahindamisest on väiksem osakaal iga konkreetse objekti unikaalsetel omadustel. Kasutatakse kolme meetodit: tulu-, kulu- ja turuvõrdlusmeetod.

Ümberhindamisnimekiri – nimekiri, millega maavalitsused tegid Sise-ministeeriumile ettepaneku hoonete ümberhindamiseks ning kus oli toodud info potentsiaalsete ümberhindatavate hoonete kohta.

Kolmandik maavalitsuse hoonetest ei ole ümber hinnatud

7. Valimisse võetud hoonetest ja eluruumidest (kokku 84 objekti) on ümber hinnatud 22 objekti (26%), ümberhindamisaktides hindamata jäetud 22 objekti (26%) ning ümberhindamisnimekirjadest välja jäetud 40 objekti (48%).

Joonis 1. Valimisse kuuluvate hoonete jagunemine nende käsitlemise järgi ümberhindamise protsessis



Ümber hindamata jäetud hooned

Allikas: Riigikontroll

8. Ümberhindamisaktides hindamata jäetud 22 objekti kuulusid küll hinnatavate objektide nimekirja, kuid maavalitsus koostöös hindamiskomisjoniga leidis, et neid ei tuleks ümber hinnata. Auditi käigus püüti välja selgitada, kui suures osas on ümber hindamata jätmise põhjendatud ning milline mõju on põhjendamatult hindamata jätmisel.

9. Valimisse võetud hoonete ümber hindamata jätmise põhjused jagunevad järgmiselt:

Tabel 1. Ümber hindamata jätmise põhjused

Ümber hindamata jätmise põhjused	Ümber hindamata jäetud objektide arv	Põhjusetu ümber hindamata jäetud objektide arv
Kajastuvad õiglases väärtuses	11	3
On täielikult amortiseerunud	6	1
Hindamiseks puuduvad töepärased andmed	4	3
Hoone/eluruum ei ole kasutuses	1	1
Kokku	22	8

Allikas: Riigikontroll

10. Ümber hindamata 22 objekti puhul oli hoone väärtuse samaks jätmise põhjendatud 14 juhul. Ülejäänud 8 objekti (ligi 36% kõigist ümber hindamata jäetud objektidest) oleks Riigikontrolli hinnangul tulnud ümber hinnata.



Kuressaare linnus

Riigikontroll

Kulumeetod – rakendatakse eelkõige jääkasendusmaksumuse leidmiseks (valem: maa jooksva kasutuse väärtus + parenduste asendusmaksumus – kogukulum)

Jääkasendusmaksumus – maksumuse määramisel lähtutakse sellest, kui palju maksaks samasuguse hoone asendamine või taastamine, ja lahutatakse saadud tulemusest hoone füüsiline ja moraalne kulumine.

11. Hoonete tegeliku väärtuse teadasaamiseks määras Riigikontroll nende hoonete väärtuse ise, kasutades masshindamise meetodit. Selgus, et mainitud kaheksa hoonet olid kajastatud ligi 96% võrra väiksema väärtusega nende õiglasest väärtusest. See oli tingitud asjaolust, et kaks objekti (Kuressaare linnus ja R. Tobiase majamuuseum Hiiumaal) kajastusid bilansis jääkväärtusega 0 krooni.

12. Kuressaare linnuse hindas algselt ümber Saare Maavalitsus **kulumeetodil**. Hindamise tulemus oli 19 miljonit krooni ja arvutuskäik Riigikontrolli hinnangul kooskõlas masshindamise metoodikaga. Kuna ümberhinnatud maksumus oli maavalitsuse ja Saaremaa Muuseumi hinnangul liialt väike, küsiti hinnang muinsuskaitse eksperdilt. Arvesse võttes mitmeid erialaseid hindamisfaktoreid (nt arhitektuurne stiili- ja kunstiväärtuse koefitsient, autorluse koefitsient, ansambli- ja miljööväärtuse koefitsient), kujunes hoone maksumuseks 298 miljonit krooni. Arvamus küsiti ka riigi pearaamatupidajalt, kelle meelest ei tohiks raamatupidamises põhivara kajastamisel arvesse võtta muinsuskaitseobjekti ajaloolise väärtuse tõttu hinda suurendavaid komponente. Kui neid objekte pole võimalik ümber hinnata turuväärtuses või **jääkasendusmaksumuses**, siis tuleks need tema hinnangul jätta ümber hindamata. Nõnda Saare Maavalitsus ka talitas.

13. Ka Riigikontrolli hinnangul ei ole Kuressaare linnuse õiglast bilansilist väärtust võimalik leida masshindamise meetodiga. Ometi on Riigikontroll veendunud, et praegune ümberhindamise tulemus ei ole õige. Hoone tuleks lasta eraldi ümber hinnata atesteeritud kinnisvarahindajal ja kajastada sellele vastavalt ka raamatupidamises.

14. Kolme objekti puhul, kus maavalitsused ja nende hallatavad asutused leidsid, et objekt on kajastatud juba tema õiglasest väärtuses, ei olnud hindamistabelis esitatud objekti uut maksumust masshindamise meetodi alusel ega võrreldud seda vana maksumusega. Tehes seda auditi käigus, selgus, et kõigil juhtudel oli tegelik väärtus oluliselt suurem nende hetke jääkmaksumusest (keskmiselt 83% võrra). Kõige suuremat mõju avaldasid tekkinud veale kaks objekti Helme Sanatoorsest Internaatkoolist. Ümber jäid hindamata koolimaja (ühe hoonena koos võimla, söökla ja internaadiga) jääkmaksumusega 1,3 mln ja saun-pesumaja jääkmaksumusega 126 000 krooni. Masshindamise meetodit kasutades oleks nende ligikaudseks väärtuseks olnud vastavalt 21 mln ja 708 000 krooni.

15. Auditi valimisse võetud 84-st objektist 40 (ca 48%) ei olnud kantud ei ümber hinnatud ega ka ümber hindamata jäetud hoonete ja eluruumide nimekirja. Põhjuseid selleks oli mitmeid:

Ümberhindamisnimekirjadesst välja jäetud hooned



Lääne-Viru Maavalitsuse lagunenud kasarmuhoone, mis jäeti ümberhindamise nimekirjadesst välja.

Riigikontroll

Tabel 2. Ümberhindamisnimekirjadesst välja jätmise põhjused

Nimekirjast välja jätmise põhjused	Välja jäetud objektide arv	Põhjuseta välja jäetud objektide arv
Hooned/eluruumid kajastuvad õiglasest väärtuses	9	2
Ümberhindamise hetkel olid arvel bilansivälisena	9	9
Olid soetatud pärast 1995. a	7	0

Hallatav asutus ei saanud ümberhindamiseks	6	6
Olid täielikult amortiseerunud	5	0
Ümberhindamine oli juba toimunud	4	0
Kokku	40	17

Allikas: Riigikontroll

16. Nimetatud 40 objektist 23 juhul on Riigikontrolli hinnangul nimekirjast välja jätmise ning seega ka ümber hindamata jätmise põhjendatud. Ülejäänud 17 objekti oleks tulnud ümber hinnata.

17. Riigi raamatupidamise üldeeskirja § 45 lubab ümber hinnata vaid bilansis kajastatud materiaalseid varasid. Kuna osa varast ei olnud bilansis arvel, ei saanud maavalitsused neid ümber hinnata. Samas ütleb riigi raamatupidamise üldeeskirja § 46 lg 1, et põhivara kantakse maha (bilansist välja) siis, kui vara enam ei eksisteeri (on hävitatud või hävinud, kadunud vms) või põhivara mahakandmise otsuse alusel enne selle utiliseerimist või hävitamist.



Ümberhindamise nimekirjast välja jäetud ait Vaeküla Koolis Lääne-Virumaal, hoone oli arvel nullväärtusega bilansivälises arvestuses.

Riigikontroll

18. Kuna kõik ümberhindamise hetkel bilansivälise varadena arvel olnud 9 objekti olid auditi hetkel vähemalt rahuldavas korras ning enamikku neist kasutasid maavalitsused ja nende hallatavad asutused, siis ei olnud Riigikontrolli hinnangul eelpool nimetatud varade bilansist väljakandmine õige. Nimetatud hooned tuleks võtta põhivaradena arvele ja hinnata ümber õiglasesse väärtusesse kulumeetodil. Eelnimetatud meetod võimaldas Riigikontrollil välja arvestada, et nende 9 objekti hindamata jätmise tõttu kajastavad maavalitsuste ja nende hallatavate asutuste aruanded materiaalseid põhivarasid umbes 558 000 krooni võrra väiksemana.

19. Hallatavate asutuse poolt ümberhindluse nimekirja lisamata objektid (6 tk) asuvad kõik Saare maakonnas ning kuuluvad Sõmera Hooldekodule. Viis neist on korterid, mida hooldekodu üritas ümberhindamise hetkel üle anda kohalikule vallale, kuid see ebaõnnestus. Riigikontroll leiab, et vaatamata kavatsusele vara üle anda, tulnuks see ümber hinnata. Kuna tegemist on elamispindadega, peab nende ümberhindamisel kasutama [turuvõrdlusmeetodit](#). Omamata infot kinnisvarahindade kohta Kärla vallas, võib öelda, et ka üksnes kulumeetodil arvestatuna oleks põhivara väärtus bilansis suurenenud umbes 548 000 krooni võrra.

20. Kaks hoonet, mis ümberhindaja arvates kajastusid bilansis nende õiglasesse väärtuses, jäid ümber hindamata samadel põhjustel, mis nimekirjadesse kantud, kuid ümber hindamata vara (vt p 14).

21. Kokkuvõttes hinnati auditi valimisse võetud 84-st hoonest ümber 22, kuid Riigikontrolli hinnangul pidanuks ümber hindama veel 25 hoonet (8 põhjendamatult hindamata jäetud ja 17 põhjendamatult nimekirjast välja jäetud). Seega jäi nendest hoonetest, mida ümber ei hinnatud, hinnanguliselt 40% ümber hindamata. Põhjuseks enamasti see, et hooned ei olnud bilansis arvele võetud või kasutati ümberhindamiseks valet meetodit. Rahalises vääringus ei saa Riigikontroll tekkinud viga ekstrapoleerida tervele kogumile, kuid valimisse kuulunud 25 hindamata

Turuvõrdlusmeetod – põhineb sarnaste objektidega toimunud tehingutel, kuid masshindamisel rakendatakse seda meetodit lihtsustatult ning detaileid võrdlusi ei tehta.

hoonet olid bilansis kajastatud ligikaudu 96% võrra väiksemana nende õiglasest väärtusest.

22. Riigi raamatupidamise üldeeskirja § 45 lg 6 kohustas põhivara üldjuhul ümber hindama 31.12.2005. aastaks. Kui teatud põhjusel ei hinnatud selleks kuupäevaks vara ümber, tuleb seda teha esimesel võimalusel järgmistel perioodidel.

23. Riigikontrolli soovitused maavanematele:

- Vaadata üle bilansiväliselt kajastatud varade nimekirjad ning võtta kasutuses olevad ja/või põhitegevuseks vajalikud hooned arvele õiglasest väärtusest.
- Vaadata üle bilansis kajastatud, kuid alusetult ümber hindamata jäetud hoonete nimekiri ning hinnata hooned, mis on soetatud enne 1995. aastat või mille soetamismaksumuse kohta käivad andmed on ebausaldusväärsed, ümber õiglasesse väärtusesse.
- Nendele hoonetele, mille õiglase väärtuse selgitamiseks ei ole võimalik kasutada masshindamise meetodit, määrata õiglase väärtus atesteeritud kinnisvara hindajate abi kasutades.

Maavanemate vastused:

Jõgeva, Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad kontrolliaruandes toodud soovitustega.

Hiiu maavanem teatab oma vastuses, et Hiiu Maavalitsusel ja tema hallatavatel asutustel ei ole bilansiväliselt kajastatud hooneid. „Bilansis kajastatud ja osaliselt ümber hindamata jäid muuseumile kuuluvad ajaloolised hooned, mille hindamiseks puudus vajalik meetodika. Riigikontrolli ettepanekut, määrata õiglase väärtus atesteeritud kinnisvara hindaja abil, pole maavalitsusel võimalik kasutada vastava rahalise ressursi puudumise tõttu. Eriti on see probleem hallatavate asutuste (nt Hiiu Muuseum) osas, kellel on palju ajaloolise väärtusega hooneid.”

Lääne maavanem peab vajalikuks märkida, et Lääne Maavalitsuse raamatupidamises võeti sakraalehitised arvele bilansiväliselt vastavalt riigi pearaamatupidaja soovitusel. „Seisuga 15.08.2007 on maavalitsuse bilansivälisel kontrol Pera küla palvemaja. Nõva Vallavalitsus on taotlenud palvemaja üleandmist valla bilanssi 2003. a, milline protsess on jätkuv ja avaldus katastriüksuse registreerimiseks on saadetud juulis 2007 Pärnu Maakohtu Lääne kinnistusosakonda. Lisame, et Lääne Maavalitsus ei kasuta palvemaja oma põhitegevuseks ega teosta reaalselt vara valdamist, muu hulgas ei ole kulutatud rahalisi vahendeid hoone remondiks. Pera küla palvemaja üleandmisel Nõva Vallavalitsusele järgitakse riigivara seaduse nõudeid ja Riigikogu majanduskomisjoni positiivse otsuse korral peaks see toimuma lähiajal. Seetõttu ei pea ressursi- ja ajakulu arvestades otstarbekaks algatada enne üleandmist palvemaja väärtuse ümberhindamise protsessi. Auditi läbiviimise ajal bilansivälisel kontrol olnud kolme kiriku (Sutlepa, Põgari ja Uue-Lähtru kiriku) osas on üleandmine lõpule viidud ja hoonete andmed Riigivara registris arhiveeritud seisuga 16. aprill 2007. a. Samas teatame, et seisuga 31.12.2005 läbi viidud massümberhindluse käigus hindas maavalitsuse poolt moodustatud ümberhindamise komisjon kõiki varaobjekte eraldi,

mille tulemusena jäeti ümber hindamata tugevalt amortiseerunud ja lagunened elu-, tootmis- ja kasvuhooned. Lääne Maavalitsuse ja tema hallatavate asutuste bilanssides ei ole tuvastatud varaobjekte, millised oleksid jäetud põhjendamatuult ümber hindamata.”

Lääne-Viru maavanem selgitab, miks jäeti valimis olnud hooned ümber hindamata. „Kasarmuhoone jäeti ümberhindamisele kuuluvate varade nimekirjast välja, kuna hoone on lagunened ning kanti ümberhindamisele mittekuuluvate varade nimekirja. Vaeküla Kooli ait ei kuulunud komisjoni otsusel ümberhindamisele, kuna seda ei kasutata ning asutuse väitel on tegelik olukord halb. Seoses sellega jäi ta raamatupidamises arvele bilansivälise varana maksumusega 2439 krooni, mitte nullväärtusega. Seoses Vaeküla Kooli üleandmisega Haridus- ja Teadusministeeriumile võttis Riigi Kinnisvara AS üle ainult koolimaja koos samale kinnistule jäävate hoonetega. Ülejäänud kinnistud jäid riigivara valitsejale, s.o maavalitsusele, millest ühe kinnistu juurde kuulub ka ait. Bilansiväliselt kajastatud kasutuses mitteolevale aidale me hetkel õiglast väärtust raamatupidamises ei määra, kuna soovime aita võõrandada. Enne võõrandamist määrame kinnisvara hindajate abiga õiglase turuväärtuse.”

Saare maavanem ühineb Kuressaare linnuse väärtuse küsimuses Riigikontrolli soovitusel rahandusministrile: kujundada ühtne seisukoht, kuidas peaksid riigiasutused kultuuriväärtuslikke hooned ümber hindama ja kajastama. „Psüühiliste erivajadusega täiskasvanute erihooldekand-asutused Kogula ja Sõmera Hooldekodu likvideeritakse ja varad antakse üle AS-le Hoolekandeteenused käesoleva aasta jooksul. Vastavalt Siseministeeriumi 18.05.2007 kirjaga nr 12.6-2-4/ 3207 on teavitatud maavalitsusele erihooldekodude vara üleandmise ajakava, mille kohaselt on asutustes läbi viidud inventuurid seisuga 01.06.2007. Esimeses etapis antakse üle Kogula Hooldekodu seisuga 17. september 2007 ja teises etapis Sõmera Hooldekodu hiljemalt 31.12.2007. Üleandmise käigus koostab AS Hoolekandeteenused kinnisvara hindamisakti ja vara antakse üle harilikus väärtuses.”

Valga maavanem selgitab Helme Sanatoorse Internaatkooli hoonete kohta järgmist. „Massihindamise meetodikat rakendades oluaks Helme Sanatoorse Internaatkooli koolimaja ümber hinnatud maksumus suures osas amortiseerunud hoonete meie hinnangul liialt kõrge (ümber hinnatud ligikaudne väärtus 18 miljonit krooni). Sarnase kasutusega võrreldavaid objekte piirkonnas ei ole ning meil puudus kindlustunne, et uus, ümber hinnatud väärtus on usaldusväärne. Ümberhindamise läbiviimisel ajal 2005. a detsembris oli Haridus- ja Teadusministeerium algatanud läbirääkimised Riigi Kinnisvara AS-ga riigikoolide renoveerimis-graafikute kooskõlastamiseks. Renoveeritavate koolide nimistusse kuulus ka Helme Sanatoorne Internaatkool. Et vastavalt Riigi raamatupidamise üldeeskirjale on materiaalse põhivara ümberhindlust lubatud läbi viia ainult üks kord, otsustasime jätta koolimaja ümber hindamata kuni asjaolude selgumiseni. 2006. a telliti Riigi Kinnisvara AS-i poolt eksperthinnang Helme Sanatoorsele Internaatkoolile kuuluva kinnistu turuväärtuse leidmiseks. BREC Kinnisvara AS kasutas hinnangu koostamisel jääkasendumaksumuse meetodit ning hindas kogu kinnistu väärtuseks 12,6 milj krooni ning tõenäoliseks müügihinnaks 5 miljonit krooni (töö nr 2503/09/06). Vastavalt Vabariigi Valitsuse korraldusele 22.02.2007. a nr 128 anti Valga maavalitsuse valitsemisel olev, Valga

maakonnas Helme vallas Helme alevikus asuv kinnistu hariliku väärtusega 5 miljonit krooni mitterahalise sissemaksena üle Riigi Kinnisvara AS-le. Kinnistu mitterahalise sissemaksena üleandmise leping ja asjaõigusleping on sõlmitud 01.08.2007. a. Seisuga 01.01.2007. a on Valga maavalitsuse raamatupidamises kajastatud hoonete ümberhindlusest tingitud kanded. Koolimaja ja saun-pesumaja uued, ümber hinnatud väärtused on eksperthinnangu alusel vastavalt 4 313 349 krooni ja 338 681 krooni.”

24. Riigikontrolli soovitus siseministrile: Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi.

Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.

25. Riigikontrolli soovitus rahandusministrile: Kujundada ühtne seisukoht, kuidas peaksid riigiasutused kultuuriväärtuslikke hooned ümber hindama ja kajastama. Vajaduse korral töötada välja asjakohane juhend.

Rahandusministri vastus: Me oleme teadlikud, et ajaloolise kultuuripärandina käsitletavate objektide ümberhindamisega on probleeme, mistõttu need on osaliselt jäetud ümber hindamata.

Oleme uurinud teiste riikide kogemusi ja leidnud, et neil on samasugused probleemid. Rahvusvaheliste Avaliku Sektori Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IPSASB), töötades välja standardit IPSAS 17 (*Property, plant and equipment*) on tunnistanud, et erinevatest riikidest saabus probleeme seoses kultuuripärandi hindamisega, kuid standardisse ei suudetud siiski vastavaid juhendmaterjale lisada. Kuigi IPSASB on seisukohal, et bilansis tuleks kajastada kõiki varasid, kaasa arvatud kultuuripärandit, leiti, et viimase hindamiseks kasutatava meetodika väljatöötamiseks on vaja eraldi tööd teha. Kuni käesolevaja ajani ei ole vastavat juhendit ega ka selle projekti välja antud. Oleme ka uurinud võimalusi kultuuripärandi hindamiseks Eestis. Muinsuskaitse eksperdid võtavad objektide väärtuse hindamisel arvesse mitmesuguseid koefitsiente sõltuvalt ajaloolisest ja kunstilisest väärtusest, mille pole seost hoone hinnangulise jääkasendusmaksumusega. Nende meetodika järgi võib kergesti osutada, et mida vanem ja lagunenum on objekt, seda väärtuslikum see on. Ehitus-eksperdid on aga meile selgitanud, et nende hinnang jääkasendusmaksumuse kohta kõigub väga suures vahemikus, kuna objekti ehitamiseks vajalike materjalide koguseid ja nende soetamiseks vajaminevaid kulutusi on tänapäevaste hindadega raske määrata.

Rahandusministeerium on seetõttu jäänud äraootavale seisukohale. Leiame, et kultuuripärandi ümberhindamiseks puudub meetodika, mida rakendades võiks tulemust lugeda usaldusväärseks. Bilansis ei ole aga lubatud ümber hinnata varasid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärsest hinnata. Kuna IPSASB töötab antud probleemiga, siis leiame, et ei ole õige temast ette rutata. Seega loodame tulevikus jõuda kultuuripärandi korrektse kajastamiseni raamatupidamisarvestuses, võttes aluseks vastavad rahvusvahelised juhendmaterjalid.

Ümberhindamisel on tehtud vigu

26. Valimisse võetud 84 objektist hinnati ümber vaid 22: masshindamise meetodi järgi hinnati 21 objekti, ühte objekti hindas kinnisvarafirma.

Hinnatava vara tüüp

27. Masshindamise meetodi järgi tuleb esmalt määrata hinnatava vara liik, sest eri liiki objektide erineva turusituatsiooni tõttu tuleb neile rakendada eri hindamise meetodit.

28. Eluruumide väärtuse õigsuse hindamiseks kasutatakse turuvõrdlusmeetodit, äri- ja tootmispindade puhul tulumetodit ning eriotstarbeliste pindade (nt koolid, kordonid jms) puhul kulumeetodit.

29. Valimisse kuulunud ümberhinnatud hoonetest ja korteritest 12 olid liigitatud eriotstarbelisteks hooneteks. Neist üheksat kasutati tegelikult elamispinnana, ühte võis liigitada nii elamispinnaks kui ka eriotstarbeliseks pinnaks. Viimane oli Riigikontrolli arvates ümber hinnatud põhjendatult kulumeetodit kasutades.

30. Auditi käigus selgus, et ca 75% juhtudest valiti ümberhindamiseks õige meetodika. Ülejäänud 25% moodustab eluruumide ümberhindamine kulumeetodi alusel. Eluruumide õiglase väärtuse selgitamiseks tuleb tegelikult kasutada turuväärtusmeetodit. Erinevate meetodite kasutamisel võib vahe ümberhindamise tulemusel olla oluline.

Hindamise meetodi valik

31. Sellise olukorra on peamiselt põhjustanud asutuste harjumus käsitleda eluruumidena üürile antud pindu tööandja eluruumidena. Juhul, kui need on antud üürile turuhinnast madalama üürihinnaga, on tegemist palgale lisanduva hüvisena. Riigikontroll leiab, et olukorras, kus enamik neis hoonetes elavatest üürnikest ei ole asutuste töötajad ning töötajatele turuhinnast soodsamalt välja üüritud pindadelt ei arvestata erisoodustusmaksu, ei ole selline käsitlus õige. Samuti on Riigikontroll seisukohal, et riigiasutuste palgapoliitika peab olema läbipaistev ning kõik riigilt saadud hüved rahaliselt määratletud ja maksustatud. Kuna turuvõrdlusmeetodi kasutamisel on vaja spetsiifilisi andmeid kinnisvara turuväärtuse kohta, siis ei suutnud Riigikontroll välja tuua viga, mis tekkis väära hindamise meetodi kasutamisest.

32. Riigikontrolli soovitused maavanematele:

- Hinnata uuesti ümber eluruumid ja tegelikult eluruumidena kasutatavad ruumid, mille õiglase väärtus määrati kulumeetodil, kasutades selleks turuvõrdlusmeetodit.
- Kasutada läbipaistvamat palgapoliitikat, st kui töötajatele üüritakse turuhinnast soodsamalt elamispindu, siis kajastada see soodustus palga osana ning arvestada sellelt maksud.

Maavanemate vastused:

Jõgeva, Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad kontrolliaruandes toodud soovitustega.

Hiiu maavanem teatab, et kõik valitsemisala eluruumid on hinnatud turuvõrdlusmeetodiga.

Lääne maavanem märgib oma vastuses, et kulupõhist käsitlust kasutas maavalitsus Palivere Eriinternaatkoolile kuuluvate eluruumide puhul. „Käesolevaks ajaks on Palivere Eriinternaatkooli (uue nimetusega Vidruka Kool) varad üle antud Haridus- ja Teadusministeeriumile ning Riigi Kinnisvara AS-ile, mistõttu on soovitatav kaaluda käesoleva kontrollaruande soovitude edastamist vastavatele asutustele. Lääne Maavalitsuse valitsemisalas omavad käesoleval ajal eluruume või tegelikult kasutatavaid eluruume Koluvere Hooldekodu ning Palivere Laste- ja Noortekodu. Koluvere Hooldekodu üürib üürilepingu alusel välja 14 korterit, millest 12 hooldekodu töötajatele ja 2 vabal turul. Aktiivne üüriturg Koluvere külas puudub. Korteri üüritingimused omatöötajatele ja mittetöötajatele on võrdsed. Lisaks üüritakse toa kaupa välja 24 korterit toetatud elamise teenusele suunatud isikutele. Koluvere Hooldekodul on eluruume, mida ei vajata põhitegevuseks, mis on kasutuskõlbmatud ja seisavad kasutult. Lisame, et hooldekodu põhitegevuseks mittevajalike varade võõrandamise protsess on seiskunud tulenevalt regionaalministri 07.02.2006. a kirjast nr 7.2.-9-5/1499 “Riiklike hoolekandeesutuste kasutuses olevatest varadest”, millega on peatatud maade ja ehitiste, sh korteritega tehingute tegemine, mille käigus vahetuks vara omanik. Vastavalt Siseministeeriumi kohaliku omavalitsuse ja regionaalhalduse osakonna poolt koostatud erihooldekodude üleandmise ajakavale likvideeritakse Koluvere Hooldekodu seisuga 31.12.2007, enne mida on vajalik kõik maaüksused kinnistusraamatus registreerida, teostada inventuurid ja arhiveerida dokumentatsioon. Seega on soovitatav allkirjastatud kontrolliaruanne edastada ka AS-ile Hoolekandeteenused. Palivere Laste- ja Noortekodu bilansis oleva elumaja ühes osas asuvat eluruumi kasutavad inimesed, kes ei ole laste- ja noortekodu töötajad. Nimetatud elumaja osas jätkub kohtuvaidlus omandiõiguse küsimuses, kohtuasi nr 2-06-26662 (järgmine istung Pärnu Maakohtu Haapsalu kohtumajas on määratud 04. septembriks 2007).”

33. Riigikontrolli soovitus siseministrile: Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi.

Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.

34. Ümber hinnatud 22 objektist 19 hinnati ümber kulu- ja 3 turuvõrdlusmeetodil.

35. Turuvõrdlusmeetodi kasutamiseks olid hoonete hinnad kinnisvaraturu andmete põhjal (saadud OÜ-lt Kinnisvaraekspert) Siseministeeriumi poolt hindamistabelisse juba sisestatud. Asutusel tuli valida vaid vastavalt hoone seisukorrale õige hind ja seda oli kontrollitud ümberhindamiste puhul tehtud korrektselt.

36. Kulumeetodi puhul kontrolliti, kas hindamistabelitesse sisestatud andmed (hinnatav pind, jääkasendusmaksumus vastavalt hoone liigile, kulumi suurus) on õiged ning kas objekti uus hind on arvatud õigesti. Selgus, et 22-st objektist viie puhul ehk umbes 23%-l juhtudest oli arvestuses tehtud vigu.

37. Kolme objekti ümberhindamisel oli eksitud kulumimäära leidmisel.

Hindamismeetodi rakendamine

- Viljandi Lasteabi- ja Sotsiaalkeskuse Karula asulas asuva peahoone hindamisel määras komisjon kogukulumiks 80%. Metoodika kohaselt tulnuks asukohast tulenevaks kulumiks 30% (kuna ei asunud Viljandi linnas, sel juhul oleks olnud 20%), füüsiliseks ja funktsionaalseks kulumiks 30% (kuna ehitusaasta oli 1966) ning seega kogukulumiks 60%. Viga arvestades oleks hoone uus maksumus pidanud olema umbes 9,09 mln krooni, seega 4,54 mln krooni võrra suurem hinnatust.
- Tartumaa Muuseumi Elvas asuva E. Kutsari majamuuseumi hoone ümberhindamisel määrati kogukulumiks 45%, kuna aastat 1997 käsitleti hoone renoveerimisaastana. Masshindamise metoodika kohaselt on renoveerimine ehitise täielik kaasajastamine antud ajahetke nõuetele vastavaks. Kuna Riigikontrolli hinnangul ei olnud nimetatud hoone puhul tegemist renoveerimisega selle metoodika kontekstis, tulnuks lähtuda hoone ehitusaastast (1920). Seega oleks olnud kogukulum 80% ning hoone uus maksumus 252 000 krooni, 440 000 krooni väiksem esialgu hinnatust.
- Mõisamaa Hooldekodu (Raplamaa) pumbamaja ümberhindamisel määrati asukohast tulenevaks kulumiks 10%. See aga eeldanuks asukohta Tartus, Pärnus või Tallinna lähiümbruses (Tallinnale lähemaid valdasid ja linnu). Tegelik asukohast tulenev kulum pidanuks olema 30% ning hoone uus väärtus sellest tulenevalt umbes 15 000 krooni võrra väiksem.

38. Kokku hinnati kulumi vale määramise tõttu hooned umbes 4 miljoni krooni võrra odavamaks. See on u 75% võrra vähem nende ümberhindamisel saadud maksumusest.



Viljandi Muuseumi fondihoidla-kontorihoone.

Riigikontroll

39. Kahe objekti puhul eksiti Riigikontrolli hinnangul ehitismaksumuse määramisel, kuna ei lähtunud õigest hoone tüübist.

- Viljandi Muuseumi Viljandi linnas Laidoneri plats 10 asuva hoone ümberhindamisel rakendati kontorihoonete ehitismaksumust (7360 kr/m²). Hoonet kasutab muuseum osaliselt fondihoidlana ja ainult osaliselt kontorihoonena. Riigikontrolli hinnangul tulnuks ümberhindamisel lähtuda muuseumihoonete ehitismaksumusest (14 710 kr/m²). Hoone oleks pidanud hindama 3 403 050 krooni võrra kallimaks, st hinda 6 810 730 krooni.
- Ravila Hooldekodu (Harjumaa) korteri hindamisel kasutati vanurite- ja hooldekodude ehitismaksumust (7795 kr/m²). Tegemist oli aga korteriga, mida renditi välja elamispinnana. Seega pidanuks rakendama lihtsa elamu ehitismaksumust (5450 kr/m²). Uus hind oleks olnud 111 398 krooni ehk ligikaudu 48 000 krooni võrra väiksem kui ümberhindluse aktis.

40. Riigikontrolli seisukohalt peaks neid 2 hoonet kajastama õiglasest väärtuses ca 6,9 miljonit kr, mis on ligikaudu kaks korda suurem nende praegusest ümberhinnatud väärtusest.

41. Kokkuvõttes on maavalitsused ja nende hallatavad asutused hoonete ümberhindamisel masshindamise metoodikat kasutades teinud vigu ligi

23%-l juhtudest. Vigade tõttu oli valimisse võetud ümberhinnatud hooned (22 tk) kajastatud 7,45 mln krooni võrra väiksema väärtusega õiglasest väärtusest. Nimetatud viga ei ole samuti võimalik rahalises vääringus tervele kogumile ekstrapoleerida.

42. Riigikontrolli soovitus maavanematele: Korrigeerida hoonete ümberhinnatud maksumust juhul, kui vead masshindamise meetodi kasutamisel on põhjustanud olulisi vigu (nt Viljandi Lasteabi- ja Sotsiaalkeskuses, Viljandi Muuseumis ja Tartumaa Muuseumis).

Maavanemate vastused:

Jõgeva, Järva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad aruandes toodud soovitustega.

Tartu maavanema selgituste kohaselt „oli E. Kutsari Majamuuseumi hoone ümberhindamise eesmärgiks esitada konkreetne põhivara õiges väärtuses. Võttes arvesse hoone üldiseid karakteristikuid, tema põhikonstruktsioonide seisundit, hoone paiknemist ja funktsionaalset potentsiaali, määrati ümberhindamise tulemusena hoone väärtus, mis oli hindamise hetkel ligilähedane ka objekti võimalikule turuväärtusele. Masshindamise meetodi rakendamisel määratud hind oleks oluliselt madalam hoone õigest väärtusest. Hoone ehitusaasta rakendamine arvestuse alusena, seejuures kandekonstruktsioonide säilimist tagavate remonttööde (katusevahetus, elektrisüsteemi osaline uuendamine) arvestusest välja jätmise põhjendusega, et tegemist pole renoveerimise mõistet kasutada lubava ulatusega töödega, viib moonutatud finantsväärtuse esitamisele. Seega on masshindamise meetod hoone rahalise väärtuse hindamiseks ebaadekvaatne ja eksitav. Arvestuslikult põhivara hulka kuuluva kultuuri- ja ajalooväärtusega ehitiste tegeliku väärtuse määramisel tuleb olulise hinnafaktorina arvestada nii ehituslikku seisundit kui ka teisi kriteeriume (miljöö-, arhitektuuriväärtus jne), mis mõjutavad objekti rahalist väärtust. Autentse hoone väärtus isegi aegunud või puuduvate tehnosüsteemide puhul on kõrgem kui mitteautentsete, kuigi kaasaegsete tehnosüsteemidega hoonete väärtus. Arvestades asjaolu, et masshindamise meetodi ebasobivusele kultuuri- ja ajalooväärtusega hoonete hindamisel, viidatakse ka punktis 13 toodud Kuressaare linnuse näitel ning et hetkel puudub ühtne seisukoht, kuidas riigiasutused peaksid kultuuriväärtuslike hooned ümber hindama ja kajastama, ei pea Tartu Maavalitsus õigeks hoone maksumuse alandamist bilansis, mis annaks veelgi ebaadekvaatsemat informatsiooni tema tegeliku väärtuse osas.”

Viljandi maavanema selgituse kohaselt ei hinda maavalitsus Viljandi Lasteabi- ja sotsiaalkeskuse Karula peahoonet ümber, sest see kinnistu on 04. septembril 2007. a pandud avalikule enampakkumisele kinnisvarabüroo ekspertide pakutud 5 710 000 kroonise alghinnaga. Maavalitsus on nõus korrigeerima Viljandi Muuseumi fondihoidla hinda 3 403 050 krooni võrra kallimaks. „Hindamismetoodika rakendamise õigsus Viljandi Muuseumi fondihoidla-kontorihoone osas on vaieldav, sest hoone brutopinnast (926 m²) on fondihoidla all 390,8 m² ehk 42,2%. Ülejäänud pind on kabinetide, lugemissaali ja konverentsisaali ning igasuguste muude abiruumide (koridorid, trepikojad, san. sõlmed, kelder) all. Peale selle asub Viljandi Muuseumi ekspositsioonihoone eraldi maja teises tiivas – selle maksumuse määramise aluseks tuleb vaieldamatult

võtta muuseumihoonete ehitusmaksumuse 1 m² hind.” Maavanem lubab hinda korrigeerida pärast Siseministeeriumilt sellekohase otsuse saamist.

43. Riigikontrolli soovitus siseministrile: Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi.

Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.

Kolmandik hoonetest on raamatupidamises valesti kajastatud

44. Kontrollides valimisse võetud hoonete kajastamist maavalitsuste ja nende hallatavate asutuste raamatupidamisarvestuses, selgus, et hoonete soetusmaksumus (kas siis ümberhinnatud või endine) on asutuste raamatupidamises sajaprotsendiliselt õigesti kajastatud. Samuti oli maa kajastatud hoonetest eraldi, nii nagu seda nõuab riigi raamatupidamise üldeeskiri.

45. Samas ei ole kõik hooned kajastatud õigel kontodel. Kogu auditi valimist olid 57 objekti ehk ligi 68% raamatupidamises õigesti kajastatud, 27 objekti ehk 32% aga valesti.

46. Valesti kajastatud hoonetest tulnuks ühte hoonet ja 16 eluhoonet kajastada kinnisvarainvesteeringuna kontol 154000 „Kinnisvara-investeeringud soetusmaksumuses”, kuna neid hooneid üürisid maavalitsused ja nende hallatavad asutused välja tulu teenimise eesmärgil ning need ei olnud otseselt vajalikud asutuste põhitegevuseks. Finantsinvesteeringute kajastamine tavaliste hoonetena on tõenäoliseks üheks põhjuseks, miks mitmeid neist käsitleti ümberhindamisel eriotstarbeliste hoonetena ja hinnati ümber kulumeetodil.

47. Seitse bilansiväliselt kajastatud hoonet pidanuks aga olema bilansis arvel, sh meie hinnangul 4 nendest hoonetena ja 3 muude rajatistena. Nende olukord ei vastanud riigi raamatupidamise üldeeskirjas toodud bilansivälise vara kirjeldusele. Selle vea tõttu jäid mitmed hooned ümberhinnatavate varade nimekirja võtmata ja ümber hindamata.

48. Auditi tulemusena selgus, et 32% maavalitsuste valitsemisalas olevatest hoonetest on raamatupidamisarvestuses kajastatud valel kontol. Sealhulgas on mitmed hooned kajastatud ekslikult bilansivälises arvestuses. Riigikontrolli hinnangul ei anna raamatupidamisaruandlus selliste vigade korral õiget pilti põhivarade koosseisust ega väärtusest, lisaks on õigel raamatupidamisinfol suur tähtsus ümberhindamiseks vajaliku alginformatsioonina.

49. Riigikontrolli soovitus maavanematele: Kajastada hooneid vastavalt nende tegelikule kasutusele põhitegevuses. Kui hoonet kasutatakse põhitegevuses, siis kajastada see bilansis vastavalt selle liigile hoone või eluhoonena. Kui aga hoonet või elamispinna kasutatakse tulu teenimiseks, kajastada see kontol 154000 „Kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses”.

Maavanamete vastused:

Jõgeva, Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad auditiaruandes toodud soovitustega.

Hoonete kajastamine raamatupidamisarvestuses



Bilansivälise varana (nullväärtusega) kajastatud Põgari palvemaja Läänemaal.

Riigikontroll

Kas teadsite, et

22. septembril 1944 toimus pildil olevas majas Otto Tiefi eesistumisel Eesti Vabariigi Valitsuse viimane istung enne Nõukogude okupatsiooni.

Hiiu maavanema vastusest selgub, et hooned, mida kasutatakse põhitegevuses, on kajastatud vastavalt ka bilansis. „Kontol 154000 “Kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses” on kajastatud maavalitsusele kuuluv elamu, mida üüritakse välja maavalitsuse töötajale.”

Lääne maavanem teatab, et Lääne Maavalitsus ja tema hallatavad asutused on hoonete kajastamisel bilansis järginud raamatupidamis-toimkonna juhendeid 5 ja 6 ning tulu teenimise eesmärgil kasutatavaid hooned ja elamispindasid kajastanud kinnisvarainvesteeringuna kontol 1554000 (aluseks maavalitsuse siseaudiitori 2006. ja 2007. tehtud auditid).

50. Riigikontrolli soovitus siseministrile: Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi.

Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.

Hoonete vajalikkus asutustele

51. Teiseks auditi eesmärgiks oli analüüsida, kas maavalitsuste ja nende hallatavate asutuste hooned on vajalikud nende tegevuseks. Sealhulgas kontrolliti, millistel eesmärkidel kasutatakse auditi valimisse võetud hooned; kuidas on tagatud nii tegevuseks vajalike kui ka mittevajalike varade säilimine; mida on ette võetud asutuste tegevuseks mittevajalike hoonetega ning kas tulu teenimiseks mõeldud vara täidab oma eesmärgi.

Hoonete kasutamine asutuste tegevuses

Maavalitsused ja nende hallatavad asutused kasutavad põhitegevuseks vaid pooli oma hoonetest

52. Valimis jaotusid hooned masshindamise meetodika alusel kolme rühma: elamispinnad, äri- ja tootmispinnad ning muud ehk eriotstarbelised pinnad.

53. Riigivara seaduse (§ 13) kohaselt jagunevad hooned neljaks:

Tabel 3. Valimisse kuuluvate hoonete kasutamine

Hoonete kasutamine	Vastava kasutusega hoonete arv valimis
Hooned, mis on vajalikud riigivõimu teostamiseks	47
<i>sh kasutatakse ka tulu teenimiseks</i>	5
<i>sh kasutatakse ka avalikuks otstarbeks</i>	1
Hooned, mis on vajalikud avalikuks otstarbeks	3
Hooned, mis on vajalikud tulu teenimiseks	20
Hooned, mida asutusel ei ole vaja oma tegevuseks (seisavad kasutuseta)	14
Kokku	84

Allikas: Riigikontroll

54. Auditi käigus pani Riigikontroll tähele, et suure hulga põhitegevuseks mittevajaliku vara valitsemine võib oluliselt häirida asutuste

põhitegevust, kuna hoonete ja nende kaasnevate üüri- ja rendisuhete haldamine nõuab nii raha kui ka tööjõudu, mis on tegelikult ette nähtud põhitegevusteks. Mitmete asutustele kuulub suur hulk eluruumi (Sõmera Hooldekodul Saaremaal umbes 39 ja Koluvere Hooldekodul Läänemaal umbes 35 korterit), mille säilimist ja korrashoidu ei suuda asutused ise tagada.

55. Sooritades riigivaraga mis tahes tehinguid, peavad riigivara valitsejad ja volitatud asutused juhinduma kahju vältimise ja kasu suurendamise põhimõttest (riigivaraseadus § 7 lg 3). Seega, kui hooned seisavad kasutuna ning nendele tehtavad kulutused ei taga hoonete säilimist, tuleks kaaluda nende võõrandamist. Samuti ei tohi tulu teenimise eesmärgil väljaüritavate hoonete eest saadav tasu olla väiksem turuhinnast.

Mittevajalike hoonete võõrandamine

56. Auditi käigus püüdis Riigikontroll välja selgitada, kas asutuse tegevuseks mittekasutatavaid hooneid (kokku 14) on üritatud võõrandada. Selgus, et 7-t objekti 14-st on püütud või on tulevikus kavas üle anda teistele riigiasutustele või kohalikele omavalitsustele, ühte objekti on üritatud müüa. Kahte objekti on asutustel kavas hakata tulevikus kasutama ning kahe kasutuna seisva objektiga (Koluvere Hooldekodu elamu ja Vaeküla Kooli ait) ei olnud auditi hetkeks midagi ette võetud. Probleemiks hooldekodude ja koolide territooriumidel või nende vahetus läheduses asuvate hoonete võõrandamisel (sh eriti müümisel kinnisvaraturul) võib olla objektide vähene atraktiivsus potentsiaalsete ostjate hulgas.

57. Auditi valimisse sattunud 14-st hoonest, mida maavalitsused ja nende hallatavad asutused ei kasutanud oma tegevuseks, olid seitse hoonet täielikult või osaliselt amortiseerunud. Seetõttu tuleks kaaluda hoonetealuse maa võõrandamist, kui see ei ole asutuse tegevuseks vajalik. Mõned täielikult hävinud objektid olid auditeerimise ajal ekslikult kajastatud asutuste bilansis. Riigikontroll on seisukohal, et taolised hooned tuleks bilansist välja kanda ning bilansis kajastada üksnes hoonetealust maad.

Hoonete seisukord

58. Kinnisvara korrashoiu tagamise standardi¹ järgi vajab iga kinnistule püstitatud ehitis koos seal paiknevate tehnosüsteemidega pidevat korrashoidmist, et tagada nii ehitiste kui ka tehnosüsteemide normaalne funktsioneerimine ja nende kasutatavus ettenähtud otstarbeks.

59. Hoone füüsilise säilitamise seisukohast on oluline tagada kandekonstruktsioonide kaitse. Üldjuhul saavutatakse see katuse, avatäidete (aknad, ukSED) ja fassaadi korrashoiu tagamisega.

60. Alates teatud vanusest muutub tehnosüsteemide kasutamine põhjendamatult kulukaks ning neid tuleks uuendada/remontida. Küttesüsteemide puhul on tinglik efektiivne kasutusiga 15 aastat, veevarustussüsteemil 20 aastat, kanalisatsioonil kuni 50 aastat, ventilatsioonil 15 aastat ning elektrisüsteemid vajavad veel tihedamat ülevaatus ja hooldust („Ehitise korrashoiu vahemikud” KH 90-00159, vt p 58).

¹ fikseeritud Ehituskeskuse/ ET-INFOkeskuse koostatud kinnisvarahoolduse kartoteegis KH-E 000-029 EVS 807:2001 – vt aadressil <http://www.ehituskeskus.ee/files/arts/1/46/KH+kaardid+nov+2003.doc>

Põhitegevuseks vajalike hoonete seisukord

*Mitmete hoonete puhul ei olnud kulusid objektile võimalik eraldada ja seega jäeti kulud märkimata või märgiti koos teis(t)e hoone(te) kuludega.

Põhitegevuseks mittevajalike hoonete seisukord

61. Hooneid, mida kasutati maavalitsustes ja nende hallatavates asutustes põhitegevuseks või avalikuks otstarbeks, oli valimis kokku 50. Neist umbes 37 hoonet olid kas ehitatud või olulises osas parendatud viimase 30 aasta jooksul, sealhulgas umbes 23 hoone puhul olid olulised parendused tehtud viimase 15 aasta jooksul.

62. 50-le tegevuseks kasutatavale hoonele oli kulutusi 2006. aastal tehtud kokku umbkaudu summas **8,2 mln krooni***, sealhulgas kütte-, elektri-, vee- ja kanalisatsioonikuludeks 5,7 mln; remondi- ja hoolduskuludeks 1,2 mln (11 objektile); korrashoiukuludeks 0,9 mln ja muudeks kuludeks (sh valve, kindlustus jms) umbes 0,3 mln krooni.

63. Hooneid, mida maavalitsusel ei ole otseselt vaja oma põhitegevuseks ega avalikuks otstarbeks, on auditi valimisse võetud objektide hulgas 34. Neist 20-t üüritakse välja ja 14 seisavad kasutuna. Hoonete ehitusaastad langevad vahemikku 1840–1987, viimase 30 aasta sees on neist soetatud/ehitatud kolm hoonet.

64. Auditi käigus selgus, et 2006. aasta jooksul oli nende 34 hoone puhul tehtud jooksvat remonti vaid kolmele (kokku summas 37 000 kr). Viimase 30 aasta jooksul on suuremaid parendusi tehtud vaid neljale hoonele.

65. Hoonetega seotud kulutuste katmine on peaaegu kõigi väljauuritavate hoonete (18 hoonet) puhul pandud üürnikule (sh ka jooksva remondi tegemise kohustus).

66. Märkimisväärseid jooksvaid kulutusi oli kasutuna seisvatest hoonetest tehtud vaid Viljandi Lasteabi- ja Sotsiaalkeskuse Karula asulas paiknevale peahoonele, mis jäi kasutuseta alles 2006. aasta lõpus.

67. Auditi tulemusena leiab Riigikontroll, et maavalitsuste ja nende hallatavate asutuste kasutuses olevad põhitegevuseks või avalikuks otstarbeks vajalikud hooned ning nendes olevad tehnosüsteemid on seisundis, mis tagab nende säilimise ja pikemaajalise kasutamise.

68. Hoonetele, mida maavalitsused ja nende hallatavad asutused ei kasuta oma põhitegevuseks, ei ole tehtud liigseid kulutusi. Samas ei ole nende hoonete põhikonstruktsioonide säilimine tagatud. Tehnosüsteemide halb seisukord suurendab tulevikus hoonete haldamise kulusid ning tekkida võivate avariide lokaliseerimine ja tagajärgede likvideerimine võib põhjustada planeerimatuid lisakulusid. Hoonetele, mis seisavad kasutuna, ei ole üldjuhul remondikulude ning jooksvate korrashoiu- ja kasutuses hoidmise kulude tegemine otstarbekas. Lisaks ei pruugi jooksva remondi tegemise kohustuse üürnikule delegerimine tagada üürile antud pindade korrashoidu. Maavalitsustel ja nende hallatavatel asutustel ei ole omakorda võimalik endil üüripindasid korras hoida, kuna riigieelarvest saadakse raha vaid põhitegevuseks ning üüritasud, millest see osaliselt võimalik oleks, tuleb kanda riigieelarvesse.

69. **Riigikontrolli soovitus maavanematele:** Määrata kindlaks, milliseid varasid nad oma ülesannete täitmiseks vajavad. Asutuse tegevuseks mittevajalikud hooned tuleks riigivaraseaduses sätestatud korras võõrandada.

Maavanemate vastused:

Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad auditiaruandes toodud soovitud tegevustega.

Hiiu maavanema sõnul on maavalitsusel varasid, mida ei kasutata oma ülesannete täitmiseks. „Hetkel on nendeks varadeks üks maaüksus (saadud pärandvarana), maavalitsuse hoonest üks tiib ja elamu. Kõigi nende varadega tegeletakse. Müügiks, veel käesoleval aastal, tehakse ettevalmistusi maaüksuse osas. Hooneosa müük on kavandatud 2008. aastal. Elamu üürileping on tähtajaline, selle läbivaatamine on kavas.”

Ida-Viru maavanema kohusetäitja selgitab oma vastuses, et auditi valimis olnud kaks Aa Hooldekodu hoonet (kasvuhoone ja saun-pesumaja) jäid 2005. aastal toimunud ümberhindamise käigus ümber hindamata, kuna nad olid kasutamiskõlbmatud, riigivõimu teostamiseks mittevajalikud ja vajasisid mahakandmist. Seetõttu ei ole maavanema kt arvates võimalik eelmainitud hooned võõrandada. Riigivara registrist väljaarvamist takistavat aga koormatus rendilepinguga kuni aastani 2011.

Jõgeva maavanem lubas, et Jõgeva Maavalitsuses ja maavalitsuse hallatavates asutustes määratakse kindlaks, milliseid varasid oma ülesannete täitmiseks vajatakse, ning võõrandatakse asutuse tegevuseks mittevajalikud hooned riigivara seaduses sätestatud korras.

Lääne maavanem annab teada, et maavalitsusel on vastavalt käesolevale soovitusel määratud põhitegevuse täitmiseks mittevajalikud hooned, mis on kavas riigivara seaduses sätestatud korras võõrandada.

Lääne-Viru maavanem teatab, et on alustanud asutuse põhitegevuseks mittevajalike hoonete võõrandamist vastavalt riigivara seaduses sätestatud korrale. Kasarmu hoone, mis kuulub maavalitsusele, asub Keskkonnaministeeriumile kuuluval maaüksusel. Maavalitsuse ja ministeeriumi vahel käivad läbirääkimised, et saada hooned koos maaga kas maavalitsuse või ministeeriumi omandisse, et siis alustada võõrandamise protsessi. Vaeküla Kooli varade kohta, mis jäid seoses üleandmisega maavalitsusele, saadeti riigivara registrile kiri teavitamiseks teisi riigiasutusi soovist hooned võõrandada.

Viljandi maavanem on välja kuulutanud maavalitsuse põhitegevuseks mittevajaliku Viljandi lasteabi- ja sotsiaalkeskuse Karula peahoone avaliku enampakkumise 04. septembril 2007. a. Viljandi Maavalitsus ei vaja enda põhitegevuseks ka nende bilansis olevat kahte hoonet (Vabaduse plats 4 ja 6), kuid nendes asuvad büroopinnad on enamuses (74%) välja renditud Viljandi maakonnas asuvatele avaliku sektori asutustele. Maavalitsus ei pea mõistlikuks nende hoonete võõrandamist või üleandmist mõnele teisele riigiasutusele, sest hetkel asuvad Vabaduse plats 2 ja Vabaduse plats 4 ühel kinnistul ning omavad ühist parklat (kinnistu jagamisel pole maavalitsuse arvates esialgu mõtet).

70. Riigikontrolli soovitus siseministrile: Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi.

Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetevetevuses.

Hoonete üürile andmine

Enamik üürilepingutest on riigile kahjulikud

71. Auditi valimisse võetud 84-st hoonest ja elamispinnast üüritakse välja 27-t ehk umbes 32% kõigist objektidest, sealhulgas 22 neist täielikult ja 5 osaliselt. Üürile antud korteritest kahtekümmet (umbes 74% valimist) kasutatakse elamispinnana, seitset (umbes 26%) äri- ja eriotstarbelise pinnana.

Üürihinna turuvõrdlus



Maja, milles asub Ravila Hooldekodule kuuluv korter, mida üüritakse välja tasuta.

Riigikontroll

72. Kinnisvarafirmadest (üleestilised tunnustatud firmad Uus Maa ja Kinnisvaraekspert) saadud info põhjal võrreldi väljaüüritavate pindade üürimäärasid turuhindadega. 21-st võrreldud objektist 20 olid elamispinnad ning üks äripind.

73. Selgus, et elamispinnad on kasutusse antud keskmiselt 82% võrra ning äripinnad keskmiselt 30% võrra turuhindadest madalamalt. Kolmel juhul (Tartumaa Muuseumi korter Elvas asuvas E. Kutsari majamuuseumis, Sõmera hooldekodu korter aadressil Lasteaia 6-1 ja Ravila Hooldekodu korter majas nr 4) oli elamispind üürile antud tasuta.

74. Auditi tulemusena leiab Riigikontroll, et maavalitsuste valitsemisalas tasu eest kasutada antud hooned ja eluruumid ei täida tulu teenimise eesmärki. Kontrollitud 21 hoone puhul jäi turuhinnast madalama üüri tõttu riigil saamata umbes 26 000 krooni kuus ehk aasta jooksul ligikaudu 317 000 krooni. Sealhulgas eluruumidelt 10 000 krooni kuus (123 000 kr aastas) ning äripindadelt 16 000 krooni kuus (194 000 kr aastas). Summaliselt oli suurim vahe turuhinna ja tegeliku üürihinna vahel Saare Maavalitsuse poolt kolmele eraisikule üürile antud äripindade puhul. Kokku olid üürihinnad turuhinnast soodsamad umbes 77% võrra.

75. Riigile kahjulike üürilepingute puhul annavad kehtivad õigusaktid mitmeid võimalusi üürihinna korrigeerimiseks. Näiteks on võla-õiguseaduse (§ 300) alusel võimalik tähtajalise üürilepingu üürimäär üle vaadata üüriperioodi lõppedes või kord aastas, kui leping on sõlmitud kolmeks aastaks. Tähtajatu üürilepingu puhul (VÕS § 299 lg 1) aga kinnisasja üürides iga kuue kuu möödumisel ja möbleeritud tube üürides iga kuu möödumisel lepingu sõlmimisest.

76. Riigikontrolli soovitused maavanematele:

- Võõrandada põhitegevuseks mittevajalikud ja kulusid tekitavad hooned turuhinnaga.
- Vaadata üle kõikide põhitegevuseks mittevajalike hoonete teiste isikute kasutusse andmise tingimused. Hoonete, elu- ja äriruumide üürile- ning maa rendileandmisel tuleks lähtuda turuhindadest. Lepingud peaksid üldjuhul olema tähtajalised ja sisaldama selgelt poolte õigusi ja kohustusi.

Maavanemate vastused:

Jõgeva, Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad auditiaruandes toodud soovitustega.

Lääne maavanema sõnul vaadatakse maavalitsuse bilansis olevate äripindade üürilepinguid perioodiliselt üle ja olulisi erinevusi kehtestatud üürihindade ning turuhindade vahel tuvastatud ei ole. Riigikontrolli soovituse kohaselt tuleks maa rendileandmisel lähtuda turuhindadest.

„Lääne Maavalitsus on maa rendileandmisel lähtunud Vabariigi Valitsuse 31.01.2005. a määruse nr 24 §-st 22, mille kohaselt on maa kasutusvalduse aastatasu suurus 2% maa maksustamishinnast, kuid mitte vähem kui 100 krooni.”

Saare maavanema selgituste kohaselt on maavalitsuse Lossi tn 1 asuvast hoonest antud eraõiguslikele juriidilistele isikutele üürile Saaremaa Apteegi ruumid ja poolkeldrikorrusel paiknevad kaupluseruumid. „Lossi 1 hoone tiib, kus paikneb Saaremaa Apteek, ehitati 1930-datel aastatel maakonna apteegi jaoks ja apteek on selles tegutsenud tänase päevani. Keldrikorruse ruumides asuvad FIE Mati Tasa suveniiripood ja OÜ Kuldne Juus juuksurialong. Apteegi ja juuksuri ruumide rendihinnad on määratud Saare maavanema 20.06.1995. a korraldusega nr 115, hinna määramisel lähtuti Kuressaare Linna munitsipaalvara rendihindadest. Suveniiripoe rendihind kujunes välja avaliku enampakkumise käigus 2001. a. Käesoleva aasta mais asus Saare Maavalitsus läbirääkimistesse oma üürnikega üürilepingute muutmise ja võimaliku lõpetamise osas. Hetkel on koostamisel Saare Maavalitsuse ruumilahenduse programm, mille eesmärgiks on avalike teenuste osutamise parendamine (klienditeeninduse punkti loomine I korrusel) ning maavalitsuse osakondade ja maavalitsusega seotud asutuste koondamine Lossi 1 hoonesse. Ruumiprogramm valmib käesoleva aasta septembris. Seejärel vaadatakse üle kõik kehtivad rendilepingud ja otsustatakse vastavalt ruumide kasutuse vajadusele lepingute lõpetamine või muutmine Lossi 1 hoones renditud ruumide osas. Jätkuvate lepingute osas on kavatsus viia rendihind vastavusse turuhinnaga käesoleva aasta oktoobriks. Juhul kui rentnikud ei nõustu rendihinna tõstmisega, kuuluvad lepingud lõpetamisele. Senised lepingud on sõlmitud tähtajatute lepingutena tulenevalt riigivaraseaduse § 20 lõikest 1 arvestusega, et kasutusse antud ruumid võivad olla tulevikus vajalikud Saare Maavalitsuse ülesannete täitmiseks või muuks avalikuks otstarbeks.”

77. Riigikontrolli soovitus siseministrile: Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi.

Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.

Kõrvalkulude turuvõrdlus

78. Valimisse sattunud üüripinnad olid kõik kasutada antud tingimusel, et üüritava objektiga seotud kõrvalkulud (kommunaal-, hooldus- jm kulud) jäävad üürnike kanda. Kontrollitud objektide puhul olid kõik tegelikud kulud üürnikele ka kandmiseks esitatud.

79. Kontrollides valimisse sattunud üürilepingute tingimusi, selgus, et enamasti on üürihind turuhinnast märgatavalt väiksem.

80. Selgus ka muid riigile kahjulikke üürilepingu tingimusi. Näiteks Imastu Koolkodu on oma töötajaga sõlminud üürilepingu (korter tööliselamus), kus üürnikul on õigus elamispind anda allüürile, kusjuures hind kujuneb üürniku ja allüürniku kokkuleppel. Kuna sama pind on asutuse poolt üürile antud turuhinnast oluliselt (86% võrra) väiksema tasu eest, siis võimaldaks see üürnikul ise riigi elamispinna pealt tulu teenida.

Lääne-Viru maavanema kommentaar: Imastu Koolkodu direktori selgitusel teevad nad lepingu muudatuse ja tunnistavad kehtetuks lepingu punkti, mis nägi ette, et üürnik võis temale üürile antud korterit edasi

üürida. Seoses Imastu Koolkodu varade üleandmisega ASile Hoolekandeteenused, peab maavalitsus üle kontrollima lepingute vastavust seadusandlusele, millest tulenevalt vaadatakse üle ka üürilepingud.

81. 28.05.2000. a on Tartumaa Muuseumi Elva osakond andnud 43 ruutmeetri suuruse eluruumi määramata ajaks tasuta kasutusse Elvas (Kärneri 4) asuvas E. Kutsari majamuuseumis. Eluruumi üürnik ei ole asutuse töötaja.

Tartu maavanema kommentaar: Nimetatud hoone anti Tartu Maavalitsuse valitsemisele ja Tartumaa Muuseumi bilanssi tasuta üle Kultuuriministeeriumi valitsemisalast Tartu Kunstimuuseumi bilansist Vabariigi Valitsuse 13.10.1998 korraldusega nr 958-k. Hoone anti üle Tartumaa Muuseumi valdusse. Hoone teisel korrusel olevaid eluruumi kasutas üürnik (endine Muuseumi töötaja), kes oli Kultuuriministeeriumilt saanud ruumid tööandja eluruumina. Üürnikuga on püütud läbi rääkida lepingutingimuste muutmise osas, kuid vastaspoole soovimatuse tõttu pole läbirääkimised tulemusi andnud. Probleemile saab leida ainult juriidilise lahenduse kohtu kaudu. Tartumaa Muuseum on taotlenud 2008. aasta eelarvesse kohtukulude katteks täiendavaid vahendeid. Antud juhul on tegemist tühjana seisva kultuuriväärtusliku hoonega, kus üürnik on vabatahtlikult aidanud hoone ja selle juurde kuuluva territooriumi heakorra ja turvalisuse tagamisel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise
II auditiosakonna peakontrolör

Riigikontrolli soovitused ning siseministri, rahandusministri ja maavanemate vastused

Riigikontroll tegi auditi tulemuste põhjal siseministrile, rahandusministrile ja maavanematele mitmeid soovitusi. Siseminister, rahandusminister ja maavanemad saatsid Riigikontrolli soovitude kohta oma arvamuse.

Üldised kommentaarid auditiaruande kohta

Siseminister kinnitab oma vastuses, et Riigikontrolli soovitusi võetakse arvesse maavalitsuste üle tehtavas järelevalves. „Asjaolule, et maavalitsusel on kinnisvara, mida ei kasutata ega vajata maavalitsuste ülesannete täitmiseks, on juhtinud tähelepanu ka Siseministeeriumi siseauditi osakond maavalitsustes läbiviidud auditite käigus. Maavalitsused hindavad enda kasutuses oleva kinnisvara vajalikkust ning mittevajalik võõrandatakse, nimetatud protsessiga alustati 2006 aastal. Eriarvamused konkreetsete tähelepanekute kohta aruande eelnõus esitavad maavalitsused iseseisvalt.”

Rahandusminister märgib oma vastuses Riigikontrollile, et on teadlik ajaloolise kultuuripärandina käsitletavate objektide ümberhindamisega seonduvatest probleemidest, mille tõttu need on osaliselt jäetud ümber hindamata. Samas leiab ta, et kultuuripärandi ümberhindamiseks puudub metodika, mida rakendades võiks tulemust lugeda usaldusväärseks. „Bilansis ei ole aga lubatud ümber hinnata varasid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärsest hinnata. Kuna IPSASB (Rahvusvaheliste Avaliku Sektori Raamatupidamisstandardite Nõukogu) töötab antud probleemiga, siis leiame, et ei ole õige temast ette rutata. Seega loodame tulevikus jõuda kultuuripärandi korrektse kajastamiseni raamatupidamisarvestuses, võttes aluseks vastavad rahvusvahelised juhendmaterjalid.”

Harju maavanem on seisukohal, et Riigikontrolli aruandes toodud soovitus on igati põhjendatud. „Kernu Hooldekodu ja Ravila Hooldekodu varade osas toimub ümberhindlus AS-i Hoolekandeteenused poolt nimetatud kinnisvara hindajate poolt seoses hooldekodude likvideerimisega ja varade üleminekul AS-ile Hoolekandeteenus aktsiakapitali suurendamiseks. Sama toimub ka Valkla Hooldekodu varadega peale kinnistu moodustamist. Harju Maavalitsus ei pea vajalikuks veel täiendava ümberhindluse teostamist, kuna hooldekodude varade kohta saadakse seoses likvideerimisega ja vara üleandmisega OÜ Hoolekandeteenustele ekspert hinnang vastavalt ettevõttelt.

Vabariigi Valitsuse 25. jaanuari 2007 korraldusega nr 43 viidi 1. veebruarist 2007 Haridus ja Teadusministeeriumi valitsemisalasse Harju Maavalitsuse haldamisele kuulunud Kosejõe Kool ja Keila-Joa Sanatoorne Internaatkool. Sissemaks tegemiseks Riigi Kinnisvara AS-i Keila-Joa Sanatoorse Internaatkooli vara osas on võetud ekspert hinnang BREC Kinnisvara OÜ-lt 22.09.2006, mille alusel on teostatud varasemat ümberhindlust korrigeerivad kanded. Vabariigi Valitsuse 22.02.2007 korraldusega nr 125 pandi Siseministeeriumile ülesandeks valmistada ette maavalitsuste haldamisel olevate psüühiliste erivajadustega täiskasvanute riiklike erihooldekandeaasutuste likvideerimine ja koostöös Sotsiaalministeeriumiga varade üleandmine AS-ile Hoolekandeteenused. Siseministeerium 18.05.2007 kirjaga nr 12.6-2-4/3207 tõi ära erihooldekodude üleandmise ajakava, mida hiljem 22.06.2007 täpsustati. Ajakava kohaselt likvideeritakse Kernu Hooldekodu ja Ravila Hooldekodu 17. septembrist 2007 ja Valkla Hooldekodu 2007. aasta lõpuks. AS-i Hoolekandeteenused nimetab kinnisvara hindajad, kes viivad läbi likvideeritavate erihooldekodude kinnisvara hindamise.”

Jõgeva maavanem toetab auditiaruandes toodud Riigikontrolli soovitusi. Maavanem nõustub Riigikontrolli arvamusega, et tegevuseks mittevajalike hoonete haldamine võib häirida maavalitsuste ja nende hallatavate asutuste põhitegevust. Jõgeva Maavalitsuses ja maavalitsuse hallatavates asutustes määratakse kindlaks, milliseid varasid oma ülesannete täitmiseks vajatakse, ning võõrandatakse asutuse tegevuseks mittevajalikud hooned riigivaraseaduses sätestatud korras.

Järva maavanem on nõus auditiaruandes toodud tähelepanekute ja soovitudega.

Põlva Maavalitsuse rahandusosakonna juhataja maavanema ülesannetes on nõus auditiaruandes esitatud soovitudega. Oma vastuses märgib ta, et üldjuhul on Riigikontrolli soovitud Põlva Maavalitsuses juba käibelolev praktika ning üksikute erandite puhul võetakse soovitusid täitmiseks. Täiendavalt informeerib ta, et Põlva Maavalitsuses ja hallatavates asutustes pole bilansiväliselt kajastatud hooned. Põhitegevuseks mittevajalike hoonete ja nende osade kasutusse andmise tingimused on ajakohastatud viimase kolme aasta jooksul, v.a leping Põlvamaa Omavalitsuste Liiduga.

Pärnu Maavalitsuse rahandusosakonna juhataja kt maavanema ülesannetes nõustub aruandes toodud soovitudega. Lisaks annab ta oma vastuses teada, et maavalitsuse hallatav asutus Jõulumäe Tervisekeskus, mille hooned olid auditi valimisse võetud, on alates 01.veebruarist 2007 antud Kultuuriministeeriumi valitsemisalasse.

Rapla Maavalitsuse maasekretär maavanema ülesannetes teatab, et Rapla Maavalitsusel ei ole auditiaruande kohta märkusi ega ettepanekuid.

Võru maavanem on seisukohal, et auditiaruanne maavalitsuste kinnisvara ümberhindluse ja vara vajalikkuse kohta annab sisulise ülevaate valdkonnast ja selle probleemidest. Maavanem on nõus aruandes tooduga ja annab sellele kooskõlastuse.

Hiiu, Ida-Viru, Lääne, Lääne-Viru, Saare, Tartu, Valga ja Viljandi maavanemad on oma vastustes täiendanud ja kommenteerinud aruande mitmeid osi ning Riigikontrolli tehtud soovitusi.

Riigikontrolli soovitus	Siseministri, rahandusministri ja maavanemate vastused
<p>Hoonete kajastamine õiglasel väärtuses</p> <p>23. Soovitused maavanematele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vaadata üle bilansiväliselt kajastatud varade nimekirjad, ning võtta kasutuses olevad ja/või põhitegevuseks vajalikud hooned arvele õiglasel väärtuses. ■ Vaadata üle bilansis kajastatud, kuid alusetult ümber hindamata jäetud hoonete nimekiri ning hinnata hooned, mis on soetatud enne 1995. aastat või mille soetamismaksumuse kohta käivad andmed on ebausaldusväärsed, ümber õiglasel väärtusesse. ■ Nendele hoonetele, mille õiglasel väärtuse selgitamiseks ei ole võimalik kasutada masshindamise meetodit, määrata õiglasel väärtus atesteeritud kinnisvara hindajate abi kasutades. (p-d 6–22) 	<p>Jõgeva, Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad soovitustega.</p> <p>Hiiu maavanem teatab oma vastuses, et Hiiu Maavalitsusel ja tema hallatavatel asutustel ei ole bilansiväliselt kajastatud hooned. „Bilansis kajastatud ja osaliselt ümber hindamata jäid muuseumile kuuluvad ajaloolised hooned, mille hindamiseks puudus vajalik meetoodika. Riigikontrolli ettepanekut, määrata õiglasel väärtus atesteeritud kinnisvara hindaja abil, pole maavalitsusel võimalik kasutada vastava rahalise ressursi puudumise tõttu. Eriti on see probleem hallatavate asutuste (nt Hiiumaa Muuseum) osas, kellel on palju ajaloolise väärtusega hooned.”</p> <p>Lääne maavanem peab vajalikuks märkida, et Lääne Maavalitsuse raamatupidamises võeti sakraalehitised arvele bilansiväliselt vastavalt riigi pearaamatupidaja soovitusel. „Seisuga 15.08.2007 on maavalitsuse bilansivälisel kontol Pera küla palvemaja. Nõva Vallavalitsus on taotlenud palvemaja üleandmist valla bilanssi 2003. a, milline protsess on jätkuv ja avaldus katastriüksuse registreerimiseks on saadetud juulis 2007 Pärnu Maakohtu Lääne kinnistusosakonda. Lisame, et Lääne Maavalitsus ei kasuta palvemaja oma põhitegevuseks ega teosta reaalselt vara valdamist, muu hulgas ei ole kulutatud rahalisi vahendeid hoone remondiks. Pera küla palvemaja üleandmisel Nõva Vallavalitsusele järgitakse riigivara seaduse nõudeid ja Riigikogu majanduskomisjoni positiivse otsuse korral peaks see toimuma lähiajal. Seetõttu ei pea ressursi- ja ajakulu arvestades otstarbekaks algtada enne üleandmist palvemaja väärtuse ümberhindamise protsessi. Auditi läbiviimise ajal bilansivälisel kontol olnud kolme kiriku (Sutlepa, Põgari ja Uue-Lähtu kiriku) osas on üleandmine lõpule viidud ja hoonete andmed Riigivara registris arhiveeritud seisuga 16. aprill 2007. a. Samas teatame, et seisuga 31.12.2005 läbi viidud massümberrhindluse käigus hindas maavalitsuse poolt moodustatud ümberhindamise komisjon kõiki varaobjekte eraldi, mille tulemusena jäeti ümber hindamata tugevalt amortiseerunud ja lagunenenud elu-, tootmis- ja kasvuhooned. Lääne Maavalitsuse ja tema hallatavate asutuste bilanssides ei ole tuvastatud varaobjekte, millised oleksid jäetud põhjendamatult ümber hindamata.”</p> <p>Lääne-Viru maavanem selgitab, miks jäeti valimis olnud hooned ümber hindamata. „Kasarmuhoone jäeti ümberhindamisele kuuluvate varade nimekirjast välja, kuna hoone on lagunenenud ning kanti ümberhindamisele mittekuuluvate varade nimekirja. Vaeküla Kooli ait ei kuulunud komisjoni otsusel ümberhindamisele, kuna seda ei kasutata ning asutuse väitel on tegelik olukord halb. Seoses sellega jäi ta raamatupidamises arvele bilansivälise varana maksumusega 2439 krooni, mitte nullväärtusega. Seoses Vaeküla Kooli üleandmisega Haridus- ja Teadusministeeriumile võttis Riigi Kinnisvara AS üle ainult koolimaja koos samale kinnistule jäävate hoonetega. Ülejäänud kinnistud jäid riigivara valitsejale, s.o maavalitsusele, millest ühe kinnistu juurde kuulub ka ait. Bilansiväliselt kajastatud kasutuses mitteolevale aidale me hetkel õiglasel väärtust raamatupidamises ei määra, kuna soovime aita võõrandada. Enne võõrandamist määrame kinnisvara hindajate abiga õiglasel turuväärtuse.”</p> <p>Saare maavanem ühineb Kuressaare linnuse väärtuse küsimuses Riigikontrolli soovitusel rahandusministrile: kujundada ühtne seisukoht, kuidas peaksid riigiasutused kultuuriväärtuslikke hooned ümber hindama ja kajastama. „Psüühiliste erivajadusega täiskasvanute erihoolekandeesutused Kogula ja Sõmera Hooldekodu likvideeritakse ja varad antakse üle AS-le Hoolekandeteenused käesoleva aasta jooksul. Vastavalt Siseministeeriumi 18.05.2007 kirjaga nr 12.6-2-4/ 3207 on teavitatud maavalitsusele erihoolekodude vara üleandmise ajakava, mille kohaselt on asutustes läbi viidud inventuurid seisuga 01.06.2007. Esimeses etapis antakse üle Kogula Hooldekodu seisuga 17. september 2007 ja teises etapis Sõmera Hooldekodu hiljemalt 31.12.2007. Üleandmise käigus koostab AS Hoolekandeteenused kinnisvara hindamisakti ja vara antakse üle harilikus väärtuses.”</p> <p>Valga maavanem selgitab Helme Sanatoorse Internaatkooli hoonete kohta järgmist. „Massihindamise meetoodikat rakendades oluks Helme Sanatoorse Internaatkooli koolimaja ümber hinnatud maksumus suures osas amortiseerunud hoonete meie hinnangul liialt kõrge (ümber hinnatud ligikaudne väärtus 18 miljonit krooni). Sarnase kasutusega võrreldavaid objekte piirkonnas ei ole ning meil puudus kindlustunne, et uus, ümber hinnatud väärtus on usaldusväärne. Ümberhindamise läbiviimisel ajal 2005. a</p>

Riigikontrolli soovitus	Siseministri, rahandusministri ja maavanemate vastused
	<p>detsembris oli Haridus- ja Teadusministeerium algatanud läbirääkimised Riigi Kinnisvara AS-ga riigikoolide renoveerimisgraafikute kooskõlastamiseks. Renoveeritavate koolide nimistusse kuulus ka Helme Sanatoorne Internaatkool. Et vastavalt Riigi raamatupidamise üldeeskirjale on materiaalse põhivara ümberhindlust lubatud läbi viia ainult üks kord, otsustasime jätta koolimaja ümber hindamata kuni asjaolude selgumiseni. 2006. a telliti Riigi Kinnisvara AS-i poolt eksperthinnang Helme Sanatoorsele Internaatkoolile kuuluva kinnistu turuväärtuse leidmiseks. BREC Kinnisvara AS kasutas hinnangu koostamisel jääkasendusmaksumuse meetodit ning hindas kogu kinnistu väärtuseks 12,6 milj krooni ning tõenäoliseks müügihinnaks 5 miljonit krooni (töö nr 2503/09/06). Vastavalt Vabariigi Valitsuse korraldusele 22.02.2007. a nr 128 anti Valga maavalitsuse valitsemisel olev, Valga maakonnas Helme vallas Helme alevikus asuv kinnistu hariliku väärtusega 5 miljonit krooni mitterahalise sissemaksena üle Riigi Kinnisvara AS-le. Kinnistu mitterahalise sissemaksena üleandmise leping ja asjaõigusleping on sõlmitud 01.08.2007. a. Seisuga 01.01.2007. a on Valga maavalitsuse raamatupidamise kajastatud hoonete ümberhindlusest tingitud kanded. Koolimaja ja saun-pesumaja uued, ümber hinnatud väärtused on eksperthinnangu alusel vastavalt 4 313 349 krooni ja 338 681 krooni.”</p>
<p>Hoonete kajastamine õiglasel väärtusel</p> <p>24. Soovitus siseministrile:</p> <p>Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi. (p-d 6–22)</p>	<p>Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.</p>
<p>Kultuuriväärtuslike hoonete kajastamine</p> <p>25. Soovitus rahandusministrile:</p> <p>Kujundada ühtne seisukoht, kuidas peaksid riigiasutused kultuuriväärtuslike hooned ümber hindama ja kajastama. Vajaduse korral töötada välja asjakohane juhend. (p-d 11–13)</p>	<p>Rahandusministri vastus: Me oleme teadlikud, et ajaloolise kultuuri-pärandina käsitletavate objektide ümberhindamisega on probleeme, mistõttu need on osaliselt jäetud ümber hindamata.</p> <p>Oleme uurinud teiste riikide kogemusi ja leidnud, et neil on samasugused probleemid. Rahvusvaheliste Avaliku Sektori Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IPSASB), töötades välja standardit IPSAS 17 (<i>Property, plant and equipment</i>) on tunnistanud, et erinevatest riikidest saabus probleeme seoses kultuuripärandi hindamisega, kuid standardisse ei suudetud siiski vastavaid juhendmaterjale lisada. Kuigi IPSASB on seisukohal, et bilansis tuleks kajastada kõiki varasid, kaasa arvatud kultuuripärandit, leiti, et viimase hindamiseks kasutatava meetodika väljatöötamiseks on vaja eraldi tööd teha. Kuni käesolevaja ajani ei ole vastavat juhendit ega ka selle projekti välja antud. Oleme ka uurinud võimalusi kultuuripärandi hindamiseks Eestis. Muinsuskaitse eksperdid võtavad objektide väärtuse hindamisel arvesse mitmesuguseid koefitsiente sõltuvalt ajaloolisest ja kunstilisest väärtusest, millel pole seost hoone hinnangulise jääkasendusmaksumusega. Nende meetodika järgi võib kergesti osutuda, et mida vanem ja lagunenum on objekt, seda väärtuslikum see on. Ehituseksperdid on aga meile selgitanud, et nende hinnang jääkasendusmaksumuse kohta kõigub väga suure vahemikus, kuna objekti ehitamiseks vajalike materjalide koguseid ja nende soetamiseks vajaminevaid kulutusi on tänapäevaste hindadega raske määrata.</p> <p>Rahandusministeerium on seetõttu jäänud äraootavale seisukohale. Leiame, et kultuuripärandi ümberhindamiseks puudub meetodika, mida rakendades võiks tulemust lugeda usaldusväärseks. Bilansis ei ole aga lubatud ümber hinnata varasid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata. Kuna IPSASB töötab antud probleemiga, siis leiame, et ei ole õige temast ette rutata. Seega loodame tulevikus jõuda kultuuripärandi korrektse kajastamiseni raamatupidamisarvestuses, võttes aluseks vastavad rahvusvahelised juhendmaterjalid.</p>
<p>Eluruumide väärtus ja kasutamine</p> <p>32. Soovitus maavanematele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hinnata uuesti ümber eluruumid ja tegelikult eluruumidena kasutatavad ruumid, mille õiglane väärtus määrati kulumeetodil, kasutades selleks turuvõrdlusmeetodit. ■ Kasutada läbipaistvamat palgapoliitikat, st kui töötajatele üüritakse turuhinnast soodsamalt elamispiindu, siis kajastada see 	<p>Jõgeva, Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad soovitusetega.</p> <p>Hiiu maavanem teatab, et kõik valitsemisala eluruumid on hinnatud turuvõrdlusmeetodiga.</p> <p>Lääne maavanem märgib oma vastuses, et kulupõhist käsitlust kasutas maavalitsus Palivere Eriinternaatkoolile kuuluvate eluruumide puhul. „Käesolevaks ajaks on Palivere Eriinternaatkooli (uue nimetusega Vidruka Kool) varad üle antud Haridus- ja Teadusministeeriumile ning Riigi Kinnisvara</p>

Riigikontrolli soovitus	Siseministri, rahandusministri ja maavanemate vastused
<p>soodustus palga osana ning arvestada sellelt maksud. (p-d 26-31)</p>	<p>AS-ile, mistõttu on soovitatav kaaluda käesoleva kontrollaruande soovituste edastamist vastavatele asutustele. Lääne Maavalitsuse valitsemisalas omavad käesoleval ajal eluruume või tegelikult kasutatavaid eluruume Koluvere Hooldekodu ning Palivere Laste- ja Noortekodu. Koluvere Hooldekodu üürib üürilepingu alusel välja 14 korterit, millest 12 hooldekodu töötajatele ja 2 vabal turul. Aktiivne üürirühm Koluvere külas puudub. Korterite üüritingimused omatöötajatele ja mittetöötajatele on võrdsed. Lisaks üüritakse toa kaupa välja 24 korterit toetatud elamise teenusele suunatud isikutele. Koluvere Hooldekodul on eluruume, mida ei vajata põhitegevuseks, mis on kasutuskõlbmatud ja seisavad kasutult. Lisame, et hooldekodu põhitegevuseks mittevajalike varade võõrandamise protsess on seiskunud tulenevalt regionaalministri 07.02.2006. a kirjast nr 7.2.-9-5/1499 "Riiklike hoolekandeesutuste kasutuses olevatest varadest", millega on peatatud maade ja ehitiste, sh korteritega tehingute tegemine, mille käigus vahetuks vara omanik. Vastavalt Siseministeeriumi kohaliku omavalitsuse ja regionaalhalduse osakonna poolt koostatud erihooldekodude üleandmise ajakavale likvideeritakse Koluvere Hooldekodu seisuga 31.12.2007, enne mida on vajalik kõik maaüksused kinnistusraamatus registreerida, teostada inventuurid ja arhiveerida dokumentatsioon. Seega on soovitatav allkirjastatud kontrolliaruanne edastada ka AS-ile Hoolekandeteenused. Palivere Laste- ja Noortekodu bilansis oleva elumaja ühes osas asuvat eluruumi kasutavad inimesed, kes ei ole laste- ja noortekodu töötajad. Nimetatud elumaja osas jätkub kohtuvaidlus omandiõiguse küsimuses, kohtuasi nr 2-06-26662 (järgmine istung Pärnu Maakohu Haapsalu kohtumajas on määratud 04. septembriks 2007)."</p>
<p>Eluruumide väärtus ja kasutamine</p> <p>33. Soovitus siseministrile:</p> <p>Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi. (p-d 26–31)</p>	<p>Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetevõttes.</p>
<p>Masshindamise meetodika rakendamisel tehtud vigade korrigeerimine</p> <p>42. Soovitus maavanematele:</p> <p>Korrigeerida hoonete ümberhindatud maksumust juhul, kui vead masshindamise meetodi kasutamisel on põhjustanud olulisi vigu (nt Viljandi Lasteabi- ja Sotsiaalkeskuses, Viljandi Muuseumis ja Tartumaa Muuseumis). (p-d 34–41)</p>	<p>Jõgeva, Järva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad aruandes toodud soovitustega.</p> <p>Tartu maavanema selgituste kohaselt „oli E. Kutsari Majamuuseumi hoone ümberhindamise eesmärgiks esitada konkreetne põhivara õiges väärtuses. Võttes arvesse hoone üldiseid karakteristikuid, tema põhikonstruktsioonide seisundit, hoone paiknemist ja funktsionaalset potentsiaali, määrati ümberhindamise tulemusena hoone väärtus, mis oli hindamise hetkel ligilähedane ka objekti võimalikule turuväärtusele. Masshindamise meetodi rakendamisel määratud hind oleks oluliselt madalam hoone õigest väärtusest. Hoone ehitusaasta rakendamine arvestuse alusena, seejuures kandekonstruktsioonide säilimist tagavate remonttööde (katusevahetus, elektrisüsteemi osaline uuendamine) arvestusest välja jätmise põhjendusega, et tegemist pole renoveerimise mõistet kasutada lubava ulatusega töödega, viib moonutatud finantsväärtuse esitamisele. Seega on masshindamise meetod hoone rahalise väärtuse hindamiseks ebaadekvaatne ja eksitav. Arvestuslikult põhivara hulka kuuluva kultuuri- ja ajalooäärtusega ehitiste tegeliku väärtuse määramisel tuleb olulise hinnafaktorina arvestada nii ehituslikku seisundit kui ka teisi kriteeriume (miljöö-, arhitektuuriväärtus jne), mis mõjutavad objekti rahalist väärtust. Autentse hoone väärtus isegi aegunud või puuduvate tehnosüsteemide puhul on kõrgem kui mitteautentsete, kuigi kaasaegsete tehnosüsteemidega hoonete väärtus. Arvestades asjaolu, et masshindamise meetodi ebasobivusele kultuuri- ja ajalooäärtusega hoonete hindamisel, viidatakse ka punktis 13 toodud Kuressaare linnuse näitel ning et hetkel puudub ühtne seisukoht, kuidas riigiasutused peaksid kultuuriväärtuslike hooned ümber hindama ja kajastama, ei pea Tartu Maavalitsus õigeks hoone maksumuse alandamist bilansis, mis annaks veelgi ebaadekvaatsemat informatsiooni tema tegeliku väärtuse osas."</p> <p>Viljandi maavanema selgituse kohaselt ei hinda maavalitsus Viljandi Lasteabi- ja sotsiaalkeskuse Karula peahoonet ümber, sest see kinnistu on 04. septembril 2007. a pandud avalikule enampakkumisele kinnisvarabüroo ekspertide pakutud 5 710 000 kroonise alghinnaga. Maavalitsus on nõus korrigeerima Viljandi Muuseumi fondihoidla hinda 3 403 050 krooni võrra kallimaks. „Hindamismetoodika rakendamise õigsus Viljandi Muuseumi</p>

Riigikontrolli soovitus	Siseministri, rahandusministri ja maavanemate vastused
	<p>fondihoidla-kontorihoone osas on vaieldav, sest hoone brutopinnast (926 m2) on fondihoidla all 390,8 m2 ehk 42,2%. Ülejäänud pind on kabinettide, lugemissaali ja konverentsisaali ning igasuguste muude abiruumide (koridorid, trepikojad, san. sõlmed, kelder) all. Peale selle asub Viljandi Muuseumi ekspositsioonihoone eraldi maja teises tiivas – selle maksumuse määramise aluseks tuleb vaieldamatult võtta muuseumihoonete ehitismaksumuse 1 m2 hind." Maavanem lubab hinda korrigeerida pärast Siseministeriumilt sellekohase otsuse saamist.</p>
<p>Masshindamise meetodika rakendamisel tehtud vigade korrigeerimine</p> <p>43. Soovitus siseministrile: Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi. (p-d 34–41)</p>	<p>Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.</p>
<p>Hoonete klassifitseerimine</p> <p>49. Soovitus maavanematele: Kajastada hooneid vastavalt nende tegelikule kasutusele põhitegevuses. Kui hoonet kasutatakse põhitegevuses, siis kajastada see vastavalt selle liigile hoone või eluhoonena bilansis. Kui aga hoonet või elamispinda kasutatakse tulu teenimiseks, kajastada see kontol 154000 „Kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses”. (p-d 44–48)</p>	<p>Jõgeva, Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad auditiaruandes toodud soovitustega.</p> <p>Hiiu maavanema vastusest selgub, et hooned, mida kasutatakse põhitegevuses, on kajastatud vastavalt ka bilansis. „Kontol 154000 „Kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses” on kajastatud maavalitsusele kuuluv elamu, mida üüritakse välja maavalitsuse töötajale.”</p> <p>Lääne maavanem teatab, et Lääne Maavalitsus ja tema hallatavad asutused on hoonete kajastamisel bilansis järginud raamatupidamistoimkonna juhendeid 5 ja 6 ning tulu teenimise eesmärgil kasutatavaid hooneid ja elamispindasid kajastanud kinnisvarainvesteeringuna kontol 1554000 (aluseks maavalitsuse siseaudiitori 2006. ja 2007. tehtud auditid).</p>
<p>Hoonete klassifitseerimine</p> <p>50. Soovitus siseministrile: Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi. (p-d 44–48)</p>	<p>Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.</p>
<p>Hoonete vajalikkuse määramine</p> <p>69. Soovitus maavanematele: Määrata kindlaks, milliseid varasid nad oma ülesannete täitmiseks vajavad. Asutuse tegevuseks mittevajalikud hooned tuleks riigivaraseaduses sätestatud korras võõrandada. (p-d 51–68)</p>	<p>Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad auditiaruandes toodud soovitustega.</p> <p>Hiiu maavanema sõnul on maavalitsusel varasid, mida ei kasutata oma ülesannete täitmiseks. „Hetkel on nendeks varadeks üks maaüksus (saadud pärandvarana), maavalitsuse hoonest üks tiib ja elamu. Kõigi nende varadega tegeletakse. Müügiks, veel käesoleval aastal, tehakse ettevalmistusi maaüksuse osas. Hooneosa müük on kavandatud 2008. aastal. Elamu üürileping on tähtjaline, selle läbivaatamine on kavas.”</p> <p>Ida-Viru maavanema kohusetäitja selgitab oma vastuses, et auditi valimis olnud kaks Aa Hooldekodu hoonet (kasvuhoone ja saun-pesumaja) jäid 2005. aastal toimunud ümberhindamise käigus ümber hindamata, kuna nad olid kasutamiskõlbmatud, riigivõimu teostamiseks mittevajalikud ja vajasid mahakandmist. Seetõttu ei ole maavanema kt arvates võimalik eelmainitud hooneid võõrandada. Riigivara registrist väljaarvamist takistavat aga koormatus rendilepinguga kuni aastani 2011.</p> <p>Jõgeva maavanem lubas, et Jõgeva Maavalitsuses ja maavalitsuse hallatavates asutustes määratakse kindlaks, milliseid varasid oma ülesannete täitmiseks vajatakse, ning võõrandatakse asutuse tegevuseks mittevajalikud hooned riigivaraseaduses sätestatud korras.</p> <p>Lääne maavanem annab teada, et maavalitsusel on vastavalt käesolevale soovitusel määratletud põhitegevuse täitmiseks mittevajalikud hooned, mis on kavas riigivara seaduses sätestatud korras võõrandada.</p> <p>Lääne-Viru maavanem teatab, et on alustanud asutuse põhitegevuseks mittevajalike hoonete võõrandamist vastavalt riigivaraseaduses sätestatud korrale. Kasarmu hoone, mis kuulub maavalitsusele, asub Keskkonnaministeriumile kuuluval maaüksusel. Maavalitsuse ja ministeriumi vahel käivad läbirääkimised, et saada hooned koos maaga kas maavalitsuse või ministeriumi omandisse, et siis alustada võõrandamise protsessi. Vaeküla Kooli varade kohta, mis jäid seoses üleandmisega maavalitsusele, saadeti riigivara registrile kiri teavitamiseks teisi riigiasutusi</p>

Riigikontrolli soovitus	Siseministri, rahandusministri ja maavanemate vastused
	<p>soovist hooneid võõrandada.</p> <p>Viljandi maavanem on välja kuulutanud maavalitsuse põhitegevuseks mittevajaliku Viljandi lasteabi- ja sotsiaalkeskuse Karula peahoone avaliku enampakkumise 04. septembril 2007. a. Viljandi Maavalitsus ei vaja enda põhitegevuseks ka nende bilansis olevat kahte hoonet (Vabaduse plats 4 ja 6), kuid nendes asuvad büroopinnad on enamuses (74%) välja renditud Viljandi maakonnas asuvatele avaliku sektori asutustele. Maavalitsus ei pea mõistlikuks nende hoonete võõrandamist või üleandmist mõnele teisele riigiasutusele, sest hetkel asuvad Vabaduse plats 2 ja Vabaduse plats 4 ühel kinnistul ning omavad ühist parklat (kinnistu jagamisel pole maavalitsuse arvates esialgu mõtet).</p>
<p>Hoonete vajalikkuse määramine</p> <p>70. Soovitus siseministrile:</p> <p>Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi. (p-d 51–68)</p>	<p>Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.</p>
<p>Mittevajalike hoonete võõrandamine ja lepingute korrigeerimine</p> <p>76. Soovitused maavanematele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Võõrandada põhitegevuseks mittevajalikud ja kulusid tekitavad hooned turuhinnaga. ▪ Vaadata üle kõikide põhitegevuseks mittevajalike hoonete teiste isikute kasutusse andmise tingimused. Hoonete, elu- ja äriruumide üürile- ning maa rendileandmisel tuleks lähtuda turuhindadest. Lepingud peaksid üldjuhul olema tähtajalised ja sisaldama selgelt poolte õigusi ja kohustusi. (p-d 71–75) 	<p>Jõgeva, Järva, Põlva, Pärnu ja Rapla maavanemad nõustuvad auditiaruandes toodud soovitustega.</p> <p>Lääne maavanema sõnul vaadatakse maavalitsuse bilansis olevate äripindade üürilepinguid perioodiliselt üle ja olulisi erinevusi kehtestatud üürhindade ning turuhindade vahel tuvastatud ei ole. Riigikontrolli soovitus kohaselt tuleks maa rendileandmisel lähtuda turuhindadest. „Lääne Maavalitsus on maa rendileandmisel lähtunud Vabariigi Valitsuse 31.01.2005. a määruse nr 24 §-st 22, mille kohaselt on maa kasutus- ja valduse aastastasu suurus 2% maa maksustamishinnast, kuid mitte vähem kui 100 krooni.”</p> <p>Saare maavanema selgituste kohaselt on maavalitsuse Lossi tn 1 asuvas hoonest antud eraõiguslikele juriidilistele isikutele üürile Saaremaa Apteegi ruumid ja poolkeldrikorrusel paiknevad kaupluseruumid. „Lossi 1 hoone tiib, kus paikneb Saaremaa Apteek, ehitati 1930-datel aastatel maakonna apteegi jaoks ja apteek on selles tegutsenud tänase päevani. Keldrikorruse ruumides asuvad FIE Mati Tasa suveniiripood ja OÜ Kuldne Juus juuksurisalong. Apteegi ja juuksuri ruumide rendihinnad on määratud Saare maavanema 20.06.1995. a korraldusega nr 115, hinna määramisel lähtuti Kuressaare Linna munitsipaalvara rendihindadest. Suveniiripoe rendihind kujunes välja avaliku enampakkumise käigus 2001. a. Käesoleva aasta mais asus Saare Maavalitsus läbirääkimistesse oma üürnikuga üürilepingute muutmise ja võimaliku lõpetamise osas. Hetkel on koostamisel Saare Maavalitsuse ruumilahenduse programm, mille eesmärgiks on avalike teenuste osutamise parendamine (klienditeeninduse punkti loomine I korrusel) ning maavalitsuse osakondade ja maavalitsusega seotud asutuste koondamine Lossi 1 hoonesse. Ruumiprogramm valmib käesoleva aasta septembris. Seejärel vaadatakse üle kõik kehtivad rendilepingud ja otsustatakse vastavalt ruumide kasutuse vajadusele lepingute lõpetamine või muutmine Lossi 1 hoones renditud ruumide osas. Jätkuvate lepingute osas on kavatsus viia rendihind vastavusse turuhinnaga käesoleva aasta oktoobriks. Juhul kui rentnikud ei nõustu rendihinna tõstmisega, kuuluvad lepingud lõpetamisele. Senised lepingud on sõlmitud tähtajatute lepingutena tulenevalt riigivaraseaduse § 20 lõikest 1 arvestusega, et kasutusse antud ruumid võivad olla tulevikus vajalikud Saare Maavalitsuse ülesannete täitmiseks või muuks avalikuks otstarbeks.”</p>
<p>Mittevajalike hoonete võõrandamine ja lepingute korrigeerimine</p> <p>77. Soovitus siseministrile:</p> <p>Tagada, et maavanemad arvestaksid Riigikontrolli soovitusi. (p-d 71–75)</p>	<p>Siseministri vastus: Võtame soovitusi arvesse maavalitsustes tehtavas järelevalvetegevuses.</p>

Auditi iseloomustus

Auditi pealkiri tööplaanis on „Maavalitsuste valitsemisel olevate hoonete väärtus ja vajalikkus maavalitsuse või tema hallatavate asutuste ülesannete täitmiseks”.

Auditi eesmärk

Auditi eesmärk oli hinnata, kas maavalitsuse hooned on kajastatud raamatupidamises õiges väärtuses ning vajalikud asutuse põhitegevuseks.

Hinnangu andmise kriteeriumid

Vastus auditi põhiküsimustele antakse valimisse võetud hoonete põhjal ning hinnang laiendatakse kogumile ehk kõigile maavalitsuste valitsemisalas olevatele hoonetele.

Auditi põhi- ja alaküsimused on:

- 1 Kas hooned on raamatupidamises arvel õiges väärtuses?
 - 1.1 Kas hoonete valik ümberhindluseks on põhjendatud?
 - 1.2 Kas hindamine on viidud läbi vastavalt siseministri kinnitatud metoodikale?
 - 1.3 Kas hooned on raamatupidamisarvestuses kajastatud õiges väärtuses ja õigesti (nt õigel kontol)?
- 2 Kas hooned on vajalikud asutuse ülesannete täitmiseks?
 - 2.1 Kas on selgitatud hoonete kasutusotstarve ja vajalikkus asutuse tegevuseks?
 - 2.2 Kas hoonete üürile andmisel vastavad lepingutingimused tulu teenimise eesmärgile?

Auditi ulatus ja käsitusviis

Auditi ulatus piirnes 76 maavalitsuste valitsemisala asutusega (sh maavalitsused). Auditi objektiks oli kinnisvara, mis kuulub riigivaraseaduse kohaselt hoonete mõiste alla. Riigi raamatupidamises kajastub kinnistu bilansis eraldi hoone ja sellealuse maana. Käesolevas auditis ei võetud vaatluse alla maad, rajatisi ega muid vara liike. Audit on sooriti kooskõlas IFAC-i ja INTOSAI standarditega.

Auditi valim on koostatud riigivara registri andmete põhjal (07.09.2006. a seisuga) auditeerimist lihtsustava tarkvara “IDEA” abil. Valimi leidmiseks kasutati nn kihilise juhusliku valimi meetodit. See tähendab, et programm valib etteantud tunnuse (antud juhul hoonete soetusmaksumus kroonides) alusel vahemikeks jaotatud andmete hulgast auditis kasutatava valimi. Valimi suuruseks määrati 10% kõigist maavalitsuste valitsemises olevatest hoonetest (80 hoonet 793-st).

Ühikute arv igas valimi kihis määrati vastavalt hoonete jaotumisele nendes kihtidesse. Valimit koostades jaotati andmed järgmistesse kihtidesse:

Tabel 4. Valimi jagunemine kihtidesse

Hoone maksumus (kr)	Hooneid vahemikus (% kogu hoonete hulgast)	Valimisse võetud hoonete arv igast kihist
0 – 10 000	33,7	27
10 000 – 50 000	16,4	13
50 000 – 100 000	11,9	10
100 000 – 500 000	16,3	13

500 000 – 1 000 000	5,7	4
1 000 000 – 2 000 000	4,7	4
2 000 000 ja enam	9,1	9
Kokku	100	80

Valimi esinduslikkust testiti representatiivsuse leidmisega hoonete soetusmaksumuses. Selleks tuli kõigi hoonete soetusmaksumuste üldkeskmisest lahutada valimisse sattunud hoonete keskmine väärtus. Hoonete kogumi üldkeskmise soetusmaksumuse 901 000 krooni juures oli see vaid 151 000 krooni. Lisaks oli ümber hinnatud ja ümber hindamata jäetud hoonete vahekord kogumis ja valimis peaaegu võrdne (vastavalt 33–67 ja 28–72).

Lisaks võeti valimisse mittedattunud hoonetest 4 objekti, mille puhul oli alust arvata, et need ei kajastu raamatupidamises õiges väärtuses või need ei ole vajalikud asutuse ülesannete täitmiseks.

Auditi lõpetamise aeg:

Audititoimingud lõpetati märtsi lõpus 2007.

Auditi meeskond:

Auditis osalesid II auditorsakonna peakontrolör Ülle Madise, auditijuht Öie Soovik, vanemaudiitor Alo Lääne ja audiitor Marek Suurniit.

Kontaktandmed

Auditi kohta saab lisainfot Riigikontrolli kommunikatsiooniteenistusest tel +372 640 0704 või +372 640 0777, e-post riigikontroll@riigikontroll.ee

Auditiaruande elektrooniline koopia (pdf) on saadaval koduleheküljel www.riigikontroll.ee.

Auditiaruande kokkuvõte on saadaval ka inglise keeles.

Auditiaruande number Riigikontrolli asjaajamissüsteemis on OSII-2-1.4/07/79

Riigikontrolli postiaadress on:

Narva mnt 11a
15013 TALLINN
Tel +372 640 0700
Faks +372 661 6012
riigikontroll@riigikontroll.ee

Riigikontrolli varasemaid auditeid maavalitsuste valitsemisalas ja riigi hoonete haldamise valdkonnas

03.02.2006 – Siseministeeriumi tegevus riigile kuuluvate hoonete haldamisel

11.05.2005 – Saare Maavalitsuse ja tema hallatavate asutuste raamatupidamise korraldus 2004. aastal

03.11.2004 – Pärnu Maavalitsuse ja tema hallatavate asutuste majandustegevus 2003. aastal

27.08.2004 – Riigi hoonete haldamise tulemused

17.08.2004 – Ida-Viru Maavalitsuse ja tema hallatavate asutuste majandustegevus 2003. aastal

05.08.2004 – Viljandi Maavalitsuse ja tema hallatavate asutuste majandustegevus 2003. aastal

02.07.2003 – Riigikontrolli arvamus Harju Maavalitsuse 2002. aasta raamatupidamise aastaaruande ja riigieelarve täitmise aruande kohta

Kõik aruanded on kättesaadavad Riigikontrolli koduleheküljelt www.riigikontroll.ee

Lisa A: Auditi valim

Auditi valimisse võetud hoonete nimekiri (väljavõtte riigivara registrist).

	Volitatud kasutaja	Hoone nimetus	Asukoht	Maksumus (kr)	Kasulik pind (m ²)
1	Keila-Joa Sanatoorne Internaatkool	tellisekuur	Eesti, Harju, Harku, Türisalu 15	512 082	237,30
2	Keila-Joa Sanatoorne Internaatkool	koolihoone	Eesti, Harju, Harku, Türisalu 20	13 155 927	1 806,00
3	Kernu Hooldekodu	maja nr 2	Eesti, Harju, Kernu, Kernu	323 730	269,90
4	Kernu Hooldekodu	kuur	Eesti, Harju, Kernu	520	250,00
5	Kosejõe Kool	Eluruum 6	Eesti, Harju, Kose, Kose-Uuemõisa, Kosejõe 5-6	95 000	39,20
6	Ravila Hooldekodu	korter 2 (25,06% elamust)	Eesti, Harju, Kose, Ravila 4	159 330	50,20
7	Valkla Hooldekodu	elamukorpuste kompleks	Eesti, Harju, Kuusalu, Valkla	23 487 843	3 860,00
8	Valkla Hooldekodu	puurkaev-pumbamaja	Eesti, Harju, Kuusalu, Valkla	29 512	30,00
9	Valkla Hooldekodu	kelder	Eesti, Harju, Kuusalu, Valkla	12 104	35,00
10	Vääna Laste- ja Noortekodu	noortekodu elamu	Eesti, Harju, Harku, Viti 5	1 363 590	313,80
11	Hiumaa Muuseum	R. Tobiasi majamuuseumihoone	Eesti, Hiiu, Käina, Käina, Hiiu mnt 33	54 202	110,30
12	Kõpu Internaatkool	ühepereelamu	Eesti, Hiiu, Kõrgessaare, Kõpu	1 326 723	106,00
13	Aa Hooldekodu	saun-pesumaja	Eesti, Ida-Viru, Lüganuse	10 928	101,00
14	Aa Hooldekodu	kasvuhoone	Eesti, Ida-Viru, Lüganuse	0	91,20
15	Kiigemetsa Kool	koolimaja	Eesti, Jõgeva, Jõgeva, Selli	0	1 451,00
16	Võisiku Hooldekodu	ladu-puidutöökoda	Eesti, Jõgeva, Põltsamaa, Võisiku	0	59,20
17	Koluvere Hooldekodu	elamu nr 2	Eesti, Lääne, Kullamaa, Koluvere	4 206	131,60
18	Koluvere Hooldekodu	Elamu nr 3, korter 5	Eesti, Lääne, Kullamaa, Koluvere	122 000	48,80
19	Palivere Eriinternaatkool	puukuur	Eesti, Lääne, Taebla, Vidruka, Hariduse 19-3	0	9,00
20	Palivere Eriinternaatkool	puukuur	Eesti, Lääne, Taebla, Vidruka, Hariduse 13-3	0	6,00
21	Palivere Eriinternaatkool	elumaja korter nr 1	Eesti, Lääne, Taebla, Vidruka, Hariduse 13-1	48 994	63,30
22	Rannarootsi Muuseum	Hambergus hus	Eesti, Lääne, Haapsalu, Sadama 31	603 678	200,70
23	Aavere Hooldekodu	garaaž	Eesti, Lääne-Viru, Väike-Maarja	47 416	75,00

24	Aaвере Hooldekodu	korter nr 13	Eesti, Lääne-Viru, Väike-Maarja, Vao, Pargi 7	51 629	67,40
25	Aaвере Hooldekodu	korter nr 16	Eesti, Lääne-Viru, Väike-Maarja, Vao, Pargi 7	56 629	78,30
26	Aaвере Hooldekodu	korter nr 18	Eesti, Lääne-Viru, Väike-Maarja, Vao, Pargi 7	56 629	78,00
27	Imastu Koolkodu	kantselei hoone	Eesti, Lääne-Viru, Tapa, Imastu	697 752	406,00
28	Imastu Koolkodu	tööliselamu	Eesti, Lääne-Viru, Tapa, Imastu	239 632	250,50
29	Imastu Koolkodu	korter nr 12 (4,7% majast 11)	Eesti, Lääne-Viru, Tapa, Imastu	24 478	48,30
30	Imastu Koolkodu	korter nr 16 (7% majast 11)	Eesti, Lääne-Viru, Tapa, Imastu	36 185	71,40
31	Imastu Koolkodu	korter nr 18 (7% majast 11)	Eesti, Lääne-Viru, Tapa, Imastu	35 982	71,00
32	Lääne-Viru Maavalitsus	lokaatorjaamahoone	Eesti, Lääne-Viru, Kadrina, Põima	0	0,00
33	Lääne-Viru Maavalitsus	kasarmu 1	Eesti, Lääne-Viru, Saksi, Imastu	0	0,00
34	Lääne-Viru Maavalitsus	pumbajaamahoone	Eesti, Lääne-Viru, Saksi, Imastu	0	0,00
35	Udriku Hooldekodu	elamu	Eesti, Lääne-Viru, Kadrina, Udriku	165 628	258,00
36	Udriku Hooldekodu	elamu	Eesti, Lääne-Viru, Kadrina, Udriku	218 840	188,00
37	Vaeküla Kool	pesuköök	Eesti, Lääne-Viru, Sõmeru, Vaeküla	55 678	148,10
38	Vaeküla Kool	ait	Eesti, Lääne-Viru, Sõmeru, Vaeküla	0	275,00
39	Vaeküla Kool	katlamaja	Eesti, Lääne-Viru, Sõmeru, Vaeküla	2 912 699	54,20
40	Erastvere Hooldekodu	garaaž	Eesti, Põlva, Kanepi	5 295	512,00
41	Põlva Maavalitsus	haridusosakonna administratiivhoone	Eesti, Põlva, Põlva, Käisi 1a	1 149 600	383,20
42	Põlva Maavalitsus	administratiivhoone	Eesti, Põlva, Põlva, Kesk 20	5 546 100	1 844,00
43	Põlva Talurahva-muuseum	ait	Eesti, Põlva, Kõlleste, Karilatsi	23 352	50,00
44	Tilsi Lastekodu	Tilsi Lastekodu katlamaja	Eesti, Põlva, Laheda, Tilsi	3 473 300	79,80
45	Jõulumäe Tervise-keskus	puhkemaja	Eesti, Pärnu, Tahkuranna, Leina	59 567	38,90
46	Jõulumäe Tervise-keskus	laululava	Eesti, Pärnu, Tahkuranna, Leina	38 856	21,10
47	Jõulumäe Tervise-keskus	kelder-garaaž-kuur	Eesti, Pärnu, Tahkuranna, Leina	50 925	152,60
48	Mõisamaa Hooldekodu	pumbamaja	Eesti, Rapla, Märjamaa, Mõisamaa	43 164	22,00
49	Mõisamaa Hooldekodu	Palu elamu	Eesti, Rapla, Märjamaa, Mõisamaa	259 579	71,00
50	Kogula Hooldekodu	elamu nr 7	Eesti, Saare, Kärla	375 000	51,80
51	Kogula Hooldekodu	Sigala ja sõnnikuhoidla	Eesti, Saare, Kärla	74 910	120,40
52	Kuressaare	hoone nr 2	Eesti, Saare, Kuressaare, Pargi 2	1 578 898	226,00

	Väikelaste-kodu				
53	Saare Maavalitsus	administratiivhoone	Eesti, Saare, Kuressaare, Lossi 1	13 137 123	2 245,20
54	Saaremaa Muuseum	suurtükitor-n-fondihoidla	Eesti, Saare, Kuressaare, Lossihoov	261 000	186,00
55	Sõmera Hooldekodu	autogaraaž-lukksepatöökoda	Eesti, Saare, Kärla, Kärla, Ohaka 3	16 683	226,00
56	Sõmera Hooldekodu	pumbamaja	Eesti, Saare, Kärla, Kärla, Männiku 20	17 610	41,00
57	Sõmera Hooldekodu	korter	Eesti, Saare, Kärla, Kärla, Ohaka 4-1	3 568	28,80
58	Sõmera Hooldekodu	korter	Eesti, Saare, Kärla, Kärla, Ohaka 4-2	5 910	47,70
59	Sõmera Hooldekodu	korter	Eesti, Saare, Kärla, Kärla, Ohaka 4-8	6 307	50,90
60	Sõmera Hooldekodu	korter	Eesti, Saare, Kärla, Kärla, Ohaka 2-5	3 766	29,80
61	Sõmera Hooldekodu	Korter	Eesti, Saare, Kärla, Kärla, Lasteaia 6-1	4 716	48,50
62	Elva Väikelaste-kodu	Elva Väikelastekodu peahoone	Eesti, Tartu, Elva, Järve 1	1 635 972	297,30
63	Kodijärve Hooldekodu	kelder	Eesti, Tartu, Kambja, Kodijärve	0	39,00
64	Tartumaa Muuseum	E. Kutsari Majamuuseum	Eesti, Tartu, Elva, Kärneri 4	692 422	149,00
65	Tartumaa Tervise-sportikeskus	Räpina telkmaja	Eesti, Tartu, Rõngu, Uderna	2 784	30,00
66	Tartumaa Tervise-sportikeskus	Räpina telkmaja	Eesti, Tartu, Rõngu, Uderna	2 784	30,00
67	Tartumaa Tervise-sportikeskus	kilptelkelamu	Eesti, Tartu, Rõngu, Uderna	4 900	30,00
68	Tartumaa Tervisespordi-keskus	kilptelkelamu	Eesti, Tartu, Rõngu, Uderna	4 900	30,00
69	Tartumaa Tervise-sportikeskus	jahitiiru kohtunike maja	Eesti, Tartu, Rõngu, Uderna	12 310	78,00
70	Helme Sanatoorne Internaatkool	sporditarvete ladu	Eesti, Valga, Helme, Helme	0	0,00
71	Helme Sanatoorne Internaatkool	saun pesumaja (+katlamaja)	Eesti, Valga, Helme, Helme	161 349	1158 m3
72	Helme Sanatoorne Internaatkool	koolimaja-internaat-söökla-võimla	Eesti, Valga, Helme, Helme	1 833 129	20668 m3
73	Valga Internaatkool	Reoveepuhasti	Eesti, Valga, Valga, Viljandi 82	587 588	13,00
74	Lahmuse Eriinternaat-kool	koolihoone	Eesti, Viljandi, Suure-Jaani, Lahmuse	2 342 364	1 026,00
75	Lahmuse Eriinternaat-kool	elamu (kasutusel tööõpetuse majana)	Eesti, Viljandi, Suure-Jaani, Lahmuse	221 676	245,00
76	Viiratsi Lastekodu	puukuur	Eesti, Viljandi, Viiratsi	0	196,00

77	Viljandi Lasteabi Keskus	peahoone	Eesti, Viljandi, Saarepeedi, Karula	4 544 485	2 650,00
78	Viljandi Muuseum	muuseumi fondihoidla ja tööruumid	Eesti, Viljandi, Viljandi, Laidoneri plats 10	3 407 680	926,00
79	Väikemõisa Väikelaste-kodu	puukuur	Eesti, Viljandi, Saarepeedi	163 811	86,80
80	Ämmuste Kool	Ämmuste kooli ait	Eesti, Viljandi, Tarvastu, Ämmuste	156 243	53,00
81	Harju Maavalitsus	pansion Merivälja	Eesti, Harju, Tallinn, Ranniku tee 48	42 125 014	4 502,00
82	Lääne Maavalitsus	Põgari kirik	Eesti, Lääne, Ridala	0	95,00
83	Lääne Maavalitsus	Pera küla palvemaja	Eesti, Lääne, Nõva	0	75,50
84	Saaremaa Muuseum	linnus	Eesti, Saare, Kuressaare, Lossihoov	0	2 669,00