



**Riigi Kinnisvara AS erikontroll  
(riigihanke viitenumber 183385)  
Aruanne**

17. oktoober 2017

# Sisukord

Sisukord	1
Sissejuhatus	2
Ettepanekud	5
Kokkuvõte objektipõhistest tähelepanekutest	6

# Sissejuhatus

## Erikontrolli eesmärk

Vastavalt AS-i Deloitte Audit ja Advokaadibüroo Deloitte Legal OÜ (edaspidi koos „**Deloitte**“) ning Rahandusministeeriumi (edaspidi „**RaM**“) poolt 20. aprillil 2017 allkirjastatud käsunduslepingule viis Deloitte perioodil 3. mai 2017 kuni 12. september 2017 läbi erikontrolli Riigi Kinnisvara AS-is (edaspidi „**RKAS**“). RKAS on 100% Eesti Vabariigile kuuluv kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõtja, milles riigi osalust valitseb RaM ja mis kuulub riigihalduse ministri vastutusvaldkonda vastavalt peaministri 24.11.2016 korraldusele nr 130 “Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad”.

Erikontrolli eesmärgiks oli anda hinnang RKAS-i ja tema 100%-lise tütaretevõtja Erika Neli AS-i (edaspidi „**E4**“) tegevusele seoses teatud RKAS-i ja E4 omandisse kuulunud kinnisvaraobjektide müügiprotsessi läbiviimisega aastatel 2012 – 2016. Kliendi poolt valitud erikontrolli objektideks olid:

Tähistus	Objekt	Asukoht	Aasta	Tehingu hind (EUR)	Ostja
<b>Objekt A</b>	Endine Arsenali tehas	Tallinn	2012	1 521 000	Arsenal Center OÜ
<b>Objekt B</b>	Endise Murru vangla territoorium	Rummu alevik, Vasalemma vald	2013	239 167	OÜ Tallchart
<b>Objekt C</b>	Jäätmehooldla	Soodevahe küla, Rae vald	2014	350 000	Eesti Keskkonnateenused AS
<b>Objekt D</b>	Endine Mereakadeemia õppehoone ja ühiselamu	Tallinn	2015	2 815 000	Toom-Kuninga Kodu OÜ
<b>Objekt E</b>	Endine kutsekool	Vana-Antsla alevik, Antsla vald	2015	722 999	Mägiste Põllumees OÜ
<b>Objekt F</b>	Endine piirivalvekordon	Pringi küla, Viimsi vald	2016	684 000	Rohuneeme Arenduse OÜ
<b>Objekt G</b>	Endine Harku naistevangla	Harku alevik, Harku vald	2016	972 001	OÜ Astlanda Kinnisvara

Allikas: Hanke dokumendid, Kinnistusraamat

## Erikontrolli fookusküsimused

Erikontrolli käigus hinnati:

1. RKAS-ile ja tema tütaretevõtja E4-le kuulunud vara müügikorraldust, sh võõrandamise protsessi seaduslikkust, läbipaistvust ja vastavust võõrandamist reguleerivatele õigusaktidele ja siseprotseduuridele;

2. kas vara võõrandati RKAS-i jaoks kõige kasulikumal viisil (edaspidi ka kui majanduslik põhjendatus). Hindamise objektiks olid eelkõige faktilised ja finantsilised/majanduslikud asjaolud;
3. kas rakendati meetmeid, mis võimaldasid vältida huvide konflikti ning ennetada korruptsioonikuritegusid.

### Kokkuvõte rakendatud metodoloogiast ja lähenemisest erikontrolli läbiviimisel

Erikontrolli aruande koostamisel kasutasime uurimisküsimustele vastamiseks järgnevat lähenemist ja metodoloogiat:

**Vastavusanalüüs õiguspärasuse ja läbipaistvuse hindamiseks** – erikontrolli tegevused vastavusanalüüsi läbiviimisel baseerusid dokumendianalüüsil, mille käigus kaardistasime erikontrolli objektide lõikes müügiprotsessid. Kaardistuse aluseks olid erikontrolli infopäringuga kogutud olemasolevad kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis dokumendid (lepingud, RKAS-i sisemised protokollid, kirjavahetus jne), RKAS-i sisemised protseduurireeglid, asjakohased õigusnormid ning erikontrolli käigus kogutud muu info. Lisaks viisime läbi intervjuud erikontrolli käigus tuvastatud olulisemate isikutega, kellel on olnud seos erikontrolli objektide müügiprotseduuridega, ning võrdlesime esitatud informatsiooni dokumendianalüüsi tulemustega.

**Majandusliku põhjendatuse analüüs** – analüüsi läbiviimisel toetusime objektide lõikes teostatud eksperthinnangute (mitterahalise sissemakse eksperthinnangute ning RKAS-i sisemiste hinnangute) läbivaatamisele. Töö käigus kontrollisime eksperthinnangutes sisalduvate arvutuste õigsust ning potentsiaalsete vigade võimalikku mõju eksperthinnangute tulemusele. Lisaks analüüsisime turuinformatsiooni, tuginedes nii avalikult kättesaadavatele vastavate perioodide professionaalsetele turuanalüüsidele kui Deloitte'i enda asjakohastele materjalidele. Täiendavalt vastandasime kogutud ja analüüsitud informatsiooni protsesside vastavusanalüüsi tulemustele võimaliku koosmõju hindamiseks (sealhulgas võimalikud tekkinud täiendavad ebavajalikud tegevused ning saamatajäänud tulu tekkimise risk).

**Vastavusanalüüs huvide konflikti ja/või korruptiivse tegevuse hindamiseks** – erikontrolli tegevused baseerusid dokumendianalüüsil. Kaardistatud isikute lõikes teostati otsing avalikes andmebaasides ning muudes avalikes andmeallikates. Lisaks viisime läbi intervjuud RKAS-i esindajatega, kelle pädevuses on nii huvide konfliktide kui korruptsioonivastaste meetmete väljatöötamine ja rakendamine organisatsioonis. Muu hulgas tutvusime RKAS-i poolt esitatud „Huvide konflikti vältimise korraga“, mis on kinnitatud 18.01.2017, ja RKAS-i eetikakoodeksiga, mis on kinnitatud 04.09.2014.

### Olulised piirangud

Siinkohal palume tähelepanu pöörata järgmistele olulistele piirangutele seoses erikontrolli läbiviimisega:

- Erikontrolli käigus ei hinnatud vara müügiprotsessis lepingute sõlmimisega kaasnevat võimalikku mittevaralist kahju (s.o. näiteks mainekahju).
- Erikontrolli käigus hinnati üksnes sõlmitud lepingute vastavust enampakkumise tingimustele, mitte sõlmitud lepingute sisu.
- Erikontrolli käigus ei antud hinnangut võimaliku kahju või saamata jäänud tulu väljanõudmise perspektiivile.
- Erikontroll viidi läbi vastavalt avalikest andmebaasidest saadud informatsioonile ning RKAS-i ja RaM-i poolt ajavahemikus 15.05.2017 – 21.09.2017 esitatud dokumentidele (vastavalt 10.05.2017 edastatud infopäringule) ja intervjuude käigus esitatud informatsioonile. Kui eksisteerivad täiendavad dokumendid või täiendav teave, mida meile esitatud ei ole, siis me ei võta nende sisu osas vastutust ega kohustusi ühegi osapoole ees.
- Erikontrolli käigus ei verifitseeritud meile esitatud dokumentide autentsust. Erikontrolli käigus eeldati, et esitatud dokumendid ja informatsioon on korrektne ja tõepärane.

- Erikontrolli aruanne esitati RKAS-ile faktide kontrollimiseks 14.09.2017 ning RKAS esitas oma märkused erikontrolli läbiviijale 20.09.2017. RKAS-i märkused aruande täiendamiseks on esitatud käesolevas aruandes konkreetseid erikontrolli objekte puudutavas osas.
- Erikontrolli näol ei ole tegemist kindlustandva töövõtuga standardi ISAE 3000 tähenduses ega kokkuleppeliste protseduuridega standardi ISRS 4400 tähenduses.
- Erikontrolli käigus ei teostanud me finantsaruannete auditit ega ülevaatamist vastavalt auditeerimisstandarditele ega rahvusvahelistele ülevaatuse töövõtu standarditele. Kui erikontrolli käigus oleks läbi viidud lisaprotseduure, teostatud raamatupidamisaruannete audit või ülevaatus kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega või rahvusvaheliste ülevaatuse töövõttude standarditega, oleksid võinud meile teatavaks saada muud asjaolud, mida oleksime aruandes kajastanud.
- Käesolev aruanne ei kujuta endast RKAS-i auditit ega ka finantsseisundi ja raamatupidamise tervikanalüüsi.
- Käesolev aruanne on mõeldud kasutamiseks ainult erikontrolli tellijale. Mitte ühelgi osapoolel peale erikontrolli tellija ei ole õigust mistahes muudel eesmärkidel tugineda käesolevale aruandele ning me ei võta aruannete sisu osas vastutust ega kohustust ühegi teise osapoole ees.

# Ettepanekud

Allolevas kokkuvõttes oleme toonud välja olulisemad tähelepanekud seoses erikontrolli läbiviimisega.

Soovitame RKAS-i sisemiste protseduuride parendamiseks ja efektiivistamiseks kaaluda järgmist:

1. Soovitame kinnisvara müügiotsustel üle minna elektroonilisele menetlusele.
2. Soovitame vaadata kinnisvara võõrandamise protseduur üle ja korrigeerida eesmärgiga välistada informatsiooni asümmeetria tekkimise võimalused (näiteks sätestada, et pakkumuse esitamisest huvitatud isikud esitavad küsimusi kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis).
3. Soovitame vara müügihinna määramisel kaaluda objektide turuväärtuse täiendava hindamise (näiteks RKAS-i sisese) läbiviimist, kui viimasest hindamisest on möödas rohkem kui 6 kuud või turuolukord on objektiivsetel põhjustel muutunud.
4. Soovitame RKAS-il analüüsida ja määratleda, millised RKAS-i töötajad ja juhtorganite liikmed on ametiisikud korrupsioonivastase seaduse tähenduses (s.t millistel RKAS-i töötajatel ja juhtorganite liikmetel on ametiseisund).
5. Soovitame lisada kinnisvara võõrandamise protseduuri minimaalse pakkumuste esitamise perioodi, diferentseerides seda vajadusel lähtuvalt objektide väärtusest või muust spetsiifikast.
6. Soovitame kaaluda müügiotsustest tulenevate õiguste ja kohustuste jagamist vastavate pädevate osakondade vahel.
7. Soovitame spetsiifiliste või suure väärtusega tehingute läbiviimisel kaaluda täiendavate taustakontrolli ja võimalike huvide konfliktide tuvastamise meetmete rakendamist.
8. Soovitame piirata seotud isikute õigust osaleda spetsiifiliste, suure väärtusega või suurema avaliku huviga objektide enampakkumistel. Lisaks soovitame täiendada kinnisvara müügiotsustest kohustusega kontrollida isikute kinnitusi nendes müügiotsustes, kus RKASiga seotud isikutel on piiratud müügiotsustes osalemine, ning sellise kontrolli teostamine dokumenteerida.

# Kokkuvõtte objektipõhistest tähelepanekutest

Allpool on toodud objektipõhised olulisemad tähelepanekud ja hinnangud, mis on seotud erikontrolli läbiviimisel ilmnenu asjaoludega, mis oluliselt mõjutasid meie seisukohta konkreetse objektiga teostatud toimingute vastavuse ning majandusliku põhjendatuse analüüsi koostamisel.

## Objekti tutvustus

Tähistus	Objekt A
<b>Nimetus:</b>	Endine Arsenali tehas
<b>Asukoht:</b>	Tallinn
<b>E4 aktsiate RKAS-i ületulek:</b>	Oktoober 2011
<b>E4 poolt võõrandamine:</b>	Juuli 2012
<b>Kokkuvõtte protsessist:</b>	
<b>Osalenud pakkujate arv:</b>	1
<b>Ostja:</b>	Arsenal Center OÜ (endise ärinimega TK15 OÜ)
<b>Pakkumise alghind (EUR):</b>	1 520 000
<b>Võitnud pakkumise hind (EUR):</b>	1 521 000
<b>Netokasu/(kahju) (EUR):</b>	1 000

- Objekt A koosneb kinnistutest Tallinnas aadressidega Erika tn 4, Erika tn 4c, Tööstuse tn 69b, Tööstuse tn 69c, Tööstuse tn 69d, Tööstuse 69e, Tööstuse 71, Tööstuse 71a ja Tööstuse tn T6.
- Detailne aegtelg AS Erika Neli (edaspidi "E4") ja RKAS-i ajaloo ning objekti A võõrandamise sündmuste kohta on toodud Lisas 1.

## Kokkuvõtte vara võõrandamise õiguspärasuse ja läbipaistvuse hindamisest

- Kui RKAS-i tavapärasel praktikal antakse Vabariigi Valitsuse korralduse alusel RKAS-i aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena üle konkreetsed kinnistud, siis käsitletava objekti puhul anti RKAS-i aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena üle E4 aktsiad ning objekti A kinnisvara omanikuks oli E4, mitte RKAS. Seega teostas RKAS E4-ile kuuluvate kinnistute müüki vastavalt 11.05.2012 sõlmitud käsunduslepingule.
- Kuna RKAS müüs käsunduslepingu alusel E4-le kuuluvat kinnisvara, ei kuulunud otseselt kohaldamisele RKAS-i kinnisvara võõrandamist reguleeriv kinnisvara võõrandamise protseduur. Esitatud dokumentide läbitöötamisel ilmnis, et RKAS-is kasutatavatest dokumendivormidest ja protseduuridest siiski üldjoontes lähtuti, kuid erinevalt RKAS-i protseduuridest ei määratud selle objekti puhul aga kindlaks objekti müügi reklaamiperioodi minimaalset kestust.
- Objekti müügi alghinna määramiseks eraldi eksperthinnangut ei tellitud, vaid lähtuti E4 aktsiate mitterahalise sissemaksena RKAS-i üleandmiseks koostatud OÜ Kinnisvaraekspert 17.03.2011 eksperthinnangust (väärtusega EUR 1 517 000). Kuigi eksperthinnang oli üldjoontes adekvaatne, piisav ning läbi viidud asjakohaste ekspertide poolt, oli see enam-pakkumise väljakuulutamise hetkel (15.05.2012) 14 kuud vana. Meie hinnangul taastus sel perioodil turg aktiivselt kriisist ning see oleks pidanud andma aluse arvamuseks, et objekti

turväärtus võib olla 14-kuulise perioodi jooksul oluliselt muutunud. Kokkuvõtlikult ei olnud meie hinnangul piisavalt põhjendatud Objekti A algse müügihinna määramisel rakendatud lähenemine.

- E4 juhatuse otsusega ei määratud kohustuslikku minimaalset reklaamiperioodi ning reaalset kujunes pakkumuste esitamise tähtajaks 3 nädalat. Kuna 3 nädala pikkune reklaamiperiood on põhjendamatult lühike näiteks suuremamahulise objekti tarbeks siduva välise finantseeringu hankimiseks, siis tekkis võimalik saamata jäänud tulu risk.
- Lisaks ilmnas dokumentide analüüsi ning intervjuude käigus, et objekti A ostja esindaja sai juba 5.12.2011 teada asjaolust, et E4 kinnistu pannakse müüki aastal 2012, mistõttu oli TK15 OÜ objekti A müüki puudutavatest asjaoludest rohkem informeeritud kui osapooled, kellele edastati objekti müügiinfo pärast enampakkumise väljakuulutamist. Samuti oli ostja esindaja erinevate juriidiliste isikute kaudu tundnud objekti A suhtes huvi juba varem (enne E4 aktsiate RKAS-ile üle andmist).
- Võttes arvesse eelnevat, ei olnud protsessi läbiviimine meie hinnangul piisavalt läbipaistev ning eksisteeris osapool, kellel oli informatsiooniline eelis.

### Kokkuvõtte majandusliku põhjendatuse analüüsist

- Erikontrolli läbiviimisel tuvastasime, et objekti A enampakkumise alghinna määramise aluseks olnud eksperthinnangu väärtuspäeva (17.03.2011) ja enampakkumise alguse (15.05.2012) vahe oli ligikaudu 14 kuud. Kuna sel perioodil taastus turg aktiivselt kriisist, oleks objekti professionaalsel müüjal olnud põhjust eeldada, et objekti turuhind võib olla vahepeal muutunud.
- Meie hinnangul ei arvestanud eksperthinnang piisavalt ka hindamisakti koostamise ajal kehtinud detailplaneeringust tuleneva arenduspotentsiaaliga. Samuti on hindaja lähtunud 1 900 m<sup>2</sup> võrra väiksemast ehitusõiguse mahust (korterimajade arendamise osa) võrreldes tolaeagse detailplaneeringuga, kuid me ei pea selle erisuse mõju objekti lõppväärtusele sama oluliseks kui arenduspotentsiaaliga mitteamvestamine).
- Meie hinnangul oli tehingu hind suure tõenäosusega turuväärtusest madalam ning enampakkumise võrdlemisi lühike tähtaeg võis piirata potentsiaalset konkurentsi. Täiendavalt eksisteeris osapool, kellel oli informatsiooniline eelis.

### Kokkuvõtte huvide konflikti ja/või korruptiivse tegevuse võimalikkuse hindamisest

- Erikontrolli tulemusena me ei tuvastanud, et RKAS oleks objekti A müügiprotsessis rakendanud meetmeid, mis võimaldaksid vältida huvide konflikti ning ennetada korruptsioonikuritegusid. Erikontrolli käigus on meile teatavaks saanud, et RKAS uurib temalt kinnisvara ostvate isikute tausta harva.
- Erikontrolli käigus selgus samuti, et isegi kui RKAS oleks kohaldanud oma sisemisi protseduure seotud isikute tuvastamiseks või korruptsioonivastasest seadusest tulenevate seoste tuvastamiseks, ei oleks RKAS-il olnud võimalik teada saada tehingutest, mille kohta puudusid andmed avalikes andmebaasides. Seega ei ole RKAS ega E4 meie hinnangul tegutsenud huvide konflikti olukorras ega rikkunud korruptsioonivastast seadust ega oma sisekordi, kui objekt A müüdi Arsenal Center OÜ-le.

### RKAS-i kommentaarid

*RKAS peab vajalikuks rõhutada, et E4 varade (sealhulgas objekt A) müük toimus E4 likvideerimismenetluse raames. RKAS on seisukohal, et see on oluline fakt, mis tingis kogu müügiprotsessi tegevused, aga ka ajalised piirangud sellele.*



## Objekti tutvustus

Tähistus	Objekt B
<b>Nimetus:</b>	Endise Murru vangla territoorium
<b>Asukoht:</b>	Rummu alevik, Vasalemma vald
<b>RKAS-i ületulek:</b>	Aprill 2004
<b>RKAS-i poolt võõrandamine:</b>	August 2013
<b>Kokkuvõte protsessist</b>	
<b>Osalenud pakkujate arv:</b>	2
<b>Ostja:</b>	Tallchart OÜ
<b>Pakkumise alghind (EUR):</b>	250 000
<b>Võitnud pakkumise hind (EUR):</b>	287 000
<b>Lepingu hind (EUR):</b>	239 167
<b>Netokasu/(kahju) (EUR):</b>	(10 833)

- Objekt B, endise Murru vangla territoorium, koosneb Vasalemma vallas Rummu alevikus asuvatest kinnistutest aadressidega Haapsalu mnt 11, Haapsalu mnt 11a ja Haapsalu mnt 13.
- Kinnistute (kokku kolm kinnistut) müümisel toimus kaks enampakkumist:
  - I enampakkumine, mille korraldamise otsustas RKASi juhatus veebruaris 2013 (kinnistud eraldi) ja mis kuulutati nurjunuks;
  - II enampakkumine, mille korraldamise otsustas RKASi juhatus mais 2013 (kinnistud koos ühe tervikuna) ja mille tulemusena objekt B müüdi.
- Kinnistusraamatu andmetel on Tallchart OÜ 10.09.2013 võõrandanud objekti (kõik kolm kinnistut) KB Auto Eesti OÜ-le ja Rummu Invest OÜ-le. KB Auto Eesti OÜ osales samuti objekti B enampakkumisel, kuid ei võitnud. Äriregistri andmetel on KB Auto Eesti OÜ ka objekti B teise omaniku, Rummu Invest OÜ, enamusosanik.

## Kokkuvõte vara võõrandamise õiguspärasuse ja läbipaistvuse hindamisest

- I enampakkumise puhul (objekti koosseisu kuuluvad kinnistud eraldi) tugines RKAS kinnistute alghindade määramisel osaliselt AS Pindi Kinnisvara 19.07.2012 eksperthinnangule (EUR 790 000). II enampakkumise puhul, kus otsustati objekti koosseisu kuuluvad kinnistud müüa koos ühe tervikuna, määrati alghinnaks EUR 250 000. II enampakkumise alghinna põhjendusena oli välja toodud, et turult laekunud signaalide kohaselt oli I enampakkumise alghind selgelt liiga kõrge. II enampakkumise alghinna täpsemat põhjendust meie käsutuses ei olnud, mistõttu võime järeldada, et müügi alghinna määramiseks eksperthinnangut ei tellitud. Leiame, et tegemist on suhteliselt eripärase kinnisvaraobjektiga, mille turuhinna määramine on keskmiset keerulisem, kuna puuduvad võrreldavad alused sarnaste teiste objektide näol.
- Murru vangla I enampakkumise puhul oli kohustuslik reklaamiperiood 8 nädalat. II enampakkumise puhul oli kohustuslikuks reklaamiperioodiks ette nähtud 7 nädalat, kuid alates juhatuse 7.05.2013 otsusest enampakkumise korraldamise kohta kuni pakkumuste esitamise tähtpäevani (20.06.2013) oli juba juhatuse otsuse tegemise hetkel reklaamiperiood lühem kui 7 nädalat (6 nädalat ja 1 päev).
- Meil ei olnud võimalik tuvastada (meile ei edastatud sellekohast infot), kas objekti B puhul tehti täiendavaid müügipakkumisi potentsiaalsetele ostjatele. Samuti ei edastatud meile informatsiooni, millest võiks järeldada, et niivõrd spetsiifilise objekti puhul oleks eelnevalt toimunud täiendavat võimalike ostjate kaardistamist.

- Kokkuvõtvalt leiame, et kuigi ei järgitud korrektselt kõiki sisemisi protseduure, ei esinenud selle objekti puhul siiski kõrvalekaldeid, mis oleksid objektiivselt võinud mõjutada protsessi läbipaistvust.

### Kokkuvõtte majandusliku põhjendatuse analüüsist

- Meie hinnangul oli tehingu hind suure tõenäosusega võrreldav turutasemega, vaatamata vähesele konkurentsile enampakkumisel. Oleme arvamusel, et objekt oli niivõrd spetsiifiliste omadustega ja äriiselt suhteliselt väheatraktiivses asukohas, et likviidset turgu sellel ei olnud. Potentsiaalne ostja pidi nägema objektis spetsiifilist väärtust (nn *special value*). Tavalisi kinnisvara hindamise meetodeid ei saanud objektiivse turuväärtuse tulemuse leidmiseks rakendada.
- Objekti B puhul tekkis peale pakkumise läbiviimist küsimus käibemaksu rakendamise üle seoses objektile tehtud ulatuslike investeringutega. Kuna objekti müügi käibemaksuga maksustamise teemaga ei olnud korrektselt tegeletud objekti müügi ettevalmistusprotsessis, kuigi vastav teadmine ja informatsioon olid RKAS-is sisemiselt olemas, siis leiame, et tol ajal kehtinud müügi ettevalmistusprotsessi puudulikkuse tõttu tekkis enampakkumise järgselt käibemaksuga seotud mitte-standardsete tegevuste tulemusel täiendav kulu. RKAS loobus müügihinnalt käibemaksu nõudmisest ning käibemaksu osa võrra alandati võitnud pakkumise ostuhinda.
- Tulenevalt eeltoodud käibemaksu rakendamise probleemist lisati järgnevate objektide puhul RKASi pearaamatupidaja juhatusele esitatava müügiettepaneku kooskõlastajate hulka, et taolisi juhtumeid edaspidi vältida.

### Kokkuvõtte huvide konflikti ja/või korruptiivse tegevuse võimalikkuse hindamisest

- Erikontrolli tulemusena me ei tuvastanud, et RKAS oleks objekti B müügiprotsessis rakendanud vara müügil meetmeid, mis võimaldaksid vältida huvide konflikti ning ennetada korruptsioonikuritegusid. Erikontrolli käigus on meile teatavaks saanud, et RKAS uurib temalt kinnisvara ostvate isikute tausta harva.
- RKAS ei ole meie hinnangul tegutsenud huvide konflikti olukorras ega rikkunud korruptsioonivastast seadust.

## Objekti tutvustus

Tähistus	Objekt C
<b>Nimetus:</b>	Jäätmeoidla
<b>Asukoht:</b>	Soodevahe küla, Rae vald
<b>RKAS-i ületulek:</b>	Jaanuar 2014
<b>RKAS-i poolt võõrandamine:</b>	Oktoober 2014
<b>Kokkuvõte protsessist</b>	
<b>Osalenud pakkujate arv:</b>	1 (lisaks 1 loobunud pakkuja)
<b>Ostja:</b>	Eesti Keskkonnateenused AS
<b>Pakkumise alghind (EUR):</b>	330 000
<b>Võitnud pakkumise hind (EUR):</b>	350 000
<b>Netokasu/(kahju) (EUR):</b>	20 000

- Objekt C, Soodevahe jäätmeoidla, asub kinnistul aadressidega Suur-Sõjamäe tn 37 ja Suur-Sõjamäe 39. Keskkonnaministeerium oli 30.04.2009 sõlmitud rendilepinguga andnud kinnistul paiknevad hooned ja rajatised rendile BAO ohtlikud jäätmed OÜ-le. Rendilepingu tähtaeg oli 5 aastat ning müügilepinguga lepiti kokku, et rendileping jääb kehtima ka pärast ostja kinnistamist kinnisasja omanikuna

## Kokkuvõte vara võõrandamise õiguspärasusest ja läbipaistvuse hindamisest

- Objekti C enampakkumise korraldamise ajaks oli alghinna määramisel aluseks olnud hindamisakt ligikaudu 15 kuud vana, kuid uut hindamisakti ei tellitud. Objekti müügi ettepaneku juhatusel, milles sisaldus ka objekti alghind, kooskõlastas RKAS-i kinnisvaraanalüütik, kuid meile ei avaldatud ühtegi täiendavat dokumenti alghinna sobivuse ja objekti väärtuse kohta. Intevjuudest selgus, et hindamisakti ja selles toodud väärtust siiski arutati ning leiti, et hind veel sobib.
- Meile esitatud dokumentidest ei nähtunud, et RKAS oleks pakkujate ringi täiendavalt kaardistanud.
- Leiame, et formaalselt järgiti kehtinud sisemisi protseduure ning kõrvalekaldeid, mis oleksid objektiivselt võinud mõjutada protsessi läbipaistvust, ei esinenud. Samas leiame, et võimalike ostuhuviliste ringi oleks võinud suurendada otseinfo saatmine, mis taolise spetsiifilise objekti puhul oleks potentsiaalselt võinud suurendada ka huvi pakkumise vastu, sealhulgas avaldanud mõju võimalikule lõpptulemusele.

## Kokkuvõte majandusliku põhjendatuse analüüsist

- Oleme arvamisel, et objekti kõige tõenäolisemaks ostjaks oli jäätmete töötlemise valdkonnas tegutsev ettevõtja. Keskmise ostja tõenäoliselt oleks pidanud arvestama keskmisest suurema objekti riskiga (reostus vms). Ekspert hinnangu metodoloogia käsitles objekti tavalise tööstusobjektina, st ekspert hinnangu tulemus peegeldab tavalise tööstusobjekti turuväärtust. Jäätmeoidla võimalike riskidega ei ole arvestatud.
- Meie hinnangul oli suure tõenäosusega tehingu hind võrreldav turutasemega, vaatamata vähesele konkurentsile enampakkumisel.

### Kokkuvõtte huvide konflikti ja/või korruptiivse tegevuse võimalikkuse hindamisest

- Erikontrolli tulemusena me ei tuvastanud, et RKAS oleks objekti C müügiprotsessis rakendanud vara müügil meetmeid, mis võimaldaksid vältida huvide konflikti ning ennetada korruptsioonikuritegusid. Erikontrolli käigus on meile teatavaks saanud, et RKAS uurib temalt kinnisvara ostvate isikute tausta harva.
- RKAS ei ole meie hinnangul tegutsenud huvide konflikti olukorras ega rikkunud korruptsioonivastast seadust.

## Objekti tutvustus

Tähistus	Objekt D
<b>Nimetus:</b>	Endine Mereakadeemia õppehoone ja ühiselamu
<b>Asukoht:</b>	Tallinn
<b>RKAS-i ületulek:</b>	Jaanuar 2013
<b>RKAS-i poolt võõrandamine:</b>	Mai 2015
<b>Kokkuvõtte protsessist</b>	
<b>Osalenud pakkujate arv:</b>	14
<b>Ostja:</b>	Toom-Kuninga Kodu OÜ
<b>Pakkumise alghind (EUR):</b>	770 000
<b>Võitnud pakkumise hind (EUR):</b>	2 815 000
<b>Netokasu/(kahju) (EUR):</b>	2 045 000

- Objekt D, endine Mereakadeemia õppehoone ja ühiselamu, asub Tallinnas aadressil Mustakivi tee 25.
- Pärast objekti D võõrandamist Toom-Kuninga Kodu OÜ-le toimusid kinnistusraamatu andmetel objektiga D veel järgmised tehingud: Toom-Kuninga Kodu OÜ võõrandas objekti osahingule Endover KVB (omaniku kande muutmine 14.09.2016) ning osahing Endover KVB võõrandas objekti OÜ-le Vega Residents (omaniku kande muutmine 24.01.2017).

## Kokkuvõtte vara võõrandamise õiguspärasuse ja läbipaistvuse hindamisest

- Objekti D müügi puhul on oluline rõhutada, et alates 27.02.2015 kehtis RKASis kinnisvara müümise kord, mille kohaselt tuli müügi protsessi alustamisel lähtuda mitte vanemast kui 1 aasta vanusest eksperthinnangust, -arvamusest või RKAS kinnisvaraanalüütiku arvamusest.
- AS Pindi Kinnisvara eksperthinnangu väärtuse päev on 21.08.2012, enampakkumise tähtpäev oli 32 kuud hiljem 20.04.2015. Peaegu kolme aasta pikkune vahe eksperthinnangu väärtuspäeva ja enampakkumise vahel oleks pidanud meie hinnangul andma aluse võimalikuks kahtluseks, et objekti turuhind võis selle perioodi jooksul oluliselt muutuda. Ligi 3 aastat vana hindamisakti alusel baashinna määramine tekitas riski saamata jäänud tulu tekkimiseks.
- Leiame, et kuigi formaalselt ei järgitud korrektselt kehtinud sisemisi protseduure, ei esinenud selle objekti puhul kõrvalekaldeid, mis oleksid objektiivselt võinud mõjutada protsessi läbipaistvust.

## Kokkuvõtte majandusliku põhjendatuse analüüsist

- Oleme arvamusel, et kuna protsessi alghinna määramisel kasutati oluliselt aegunud hindamisakti, mis ei kajastanud korrektselt eeldatavalt turuhinda müügiperioodil, oli protsess avatud võimalikule saamata jäänud tulu riskile. Siiski tekkis enampakkumisel piisavalt konkurentsi (14 pakkujat), sh Tallinna turu tuntud kinnisvaraarendajad, mille tulemusena suurenes objekti hind mitmekordselt. Oleme arvamusel, et enampakkumise protsessil ei esinenud konkurentsi oluliselt piiravaid faktoreid, mistõttu enampakkumise tulemust võib pidada turutasemele vastavaks.

## Kokkuvõtte huvide konflikti ja/või korruptiivse tegevuse võimalikkuse hindamisest

- Erikontrolli tulemusena me ei tuvastanud, et RKAS oleks objekti D müügi protsessis rakendanud vara müügil meetmeid, mis võimaldaksid vältida huvide konflikti ning ennetada

korruptsioonikuritegusid. Erikontrolli käigus on meile teatavaks saanud, et RKAS uurib temalt kinnisvara ostvate isikute tausta harva.

- RKAS ei ole meie hinnangul tegutsenud huvide konflikti olukorras ega rikkunud korruptsioonivastast seadust.

### **RKAS-i kommentaar**

*Palume lisada sarnaselt objektiga C, et ettepaneku juhatusele kooskõlastas kinnisvaraanalüütik. Täiendavalt lisame, et müügiplaanid on kinnitatud ja sh ka kinnisvaraanalüütiku poolt üle vaadatud ja kooskõlastatud.*

## Objekti tutvustus

Tähistus	Objekt E
<b>Nimetus:</b>	Endine Vana-Antsla kutsekool
<b>Asukoht:</b>	Vana-Antsla alevik, Antsla vald
<b>RKAS-i ületulek:</b>	Detsember 2013
<b>RKAS-i poolt võõrandamine:</b>	Oktoober 2014
<b>Kokkuvõte protsessist</b>	
<b>Osalenud pakkujate arv:</b>	1
<b>Ostja:</b>	Mägiste Põllumees OÜ
<b>Pakkumise alghind (EUR):</b>	722 000
<b>Võitnud pakkumise hind (EUR):</b>	722 999
<b>Netokasu/(kahju) (EUR):</b>	999

- Objekt E, endise Vana-Antsla Põllutöökooli maaüksus, asub Võru maakonnas Antsla vallas Vana-Antsla alevikus.

## Kokkuvõte vara võõrandamise õiguspärasuse ja läbipaistvuse hindamisest

- Ekspert hinnang, millest enampakkumise alghinna määramisel lähtuti, ei vastanud nõudele, et selline hindamisakt ei tohi olla vanem kui 1 aasta. Samuti ei esitatud meile RKAS-i kinnisvaraanalüütiku hinnangut enampakkumise alghinna kohta. Objekti varasem ekspert hinnang (AS Pindi Kinnisvara poolt 21.08.2012 koostatud hinnang) oli meie hinnangul läbi viidud asjakohaste ekspertide poolt, kuid sellele tugineti alghinna määramisel ca 2 ja pool aastat hiljem.
- Meile ei ole teada, et RKAS oleks täiendavalt viinud läbi kaardistust võimalike ostjate kohta. Samuti ei nähtu meile edastatud materjalidest, et enampakkumise kohta oleks saadetud potentsiaalsetele ostjatele otse müügiteavitusi. Ostuhuviliste ringi oleks võinud suurendada otseinfo saatmine, mis taolise spetsiifilise objekti puhul oleks potentsiaalselt võinud suurendada ka huvi enampakkumise vastu.
- Leiame, et kuigi formaalselt ei järgitud korrektselt kehtinud sisemisi protseduure, ei esinenud selle objekti puhul kõrvalekaldeid, mis oleksid objektiivselt võinud mõjutada protsessi läbipaistvust.

## Kokkuvõte majandusliku põhjendatuse analüüsist

- Ekspert hinnangu koostaja leidis objekti turuväärtuse kahe komponendi summana – maatulundusmaa 378,000 eurot + vana põllutöökooli hoone 340,000 eurot. Oleme arvamisel, et hoone väärtus on hindaja poolt üle hinnatud turuväärtuse kontekstis, sest koolimajal tõenäoliselt puudub mõistliku ja efektiivse alternatiivse kasutuse viis Antsla piirkonnas. Leiame, et objekti turuväärtus põhines eelkõige selle maatulundusmaa osal, mille väärtus oli meie hinnangul kooskõlas turu keskmise tasemega, ning vana koolimaja harilik väärtus on hinnatud oluliselt kõrgemaks võrreldes selle turuväärtusega.
- Meie hinnangul oli suure tõenäosusega tehingu hind turutasemest kõrgem, vaatamata vähesele konkurentsile enampakkumisel.

### Kokkuvõte huvide konflikti ja/või korruptiivse tegevuse võimalikkuse hindamisest

- Erikontrolli tulemusena me ei tuvastanud, et RKAS oleks objekti E müügiprotsessis rakendanud vara müügil meetmeid, mis võimaldaksid vältida huvide konflikti ning ennetada korruptsioonikuritegusid. Erikontrolli käigus on meile teatavaks saanud, et RKAS uurib temalt kinnisvara ostvate isikute tausta harva.
- RKAS ei ole meie hinnangul tegutsenud huvide konflikti olukorras ega rikkunud korruptsioonivastast seadust.



## Objekti tutvustus

Tähistus	Objekt F
<b>Nimetus:</b>	Endine piirivalvekordon
<b>Asukoht:</b>	Pringi küla, Viimsi vald
<b>RKAS-i ületulek:</b>	Detsember 2012
<b>RKAS-i poolt võõrandamine:</b>	September 2016
<b>Kokkuvõtte protsessist</b>	
<b>Osalenud pakkujate arv:</b>	1
<b>Ostja:</b>	Rohuneeme Arenduse OÜ
<b>Pakkumise alghind (EUR):</b>	650 000
<b>Võitnud pakkumise hind (EUR):</b>	684 000
<b>Netokasu/(kahju) (EUR):</b>	34 000 (miinus 1 000 trahv reklaamimaksu nõude eiramise eest)

- Objekt F, endine piirivalvekordon, asub Viimsi vallas Pringi külas aadressil Rohuneeme tee 51b.

## Kokkuvõtte vara võõrandamise õiguspärasuse ja läbipaistvuse hindamisest

- ERI Kinnisvara OÜ 15.11.2012 eksperthinnangu koostasid asjakohased eksperdid, kuid see eksperthinnang koostati Rohuneeme tee 51a kinnistu kohta, millest hiljem eraldati Rohuneeme tee 51b. Rohuneeme tee 51b müügiprotsessi alustamise ajaks oli varasem hindamisakt vanem kui 1 aasta, mistõttu pidi RKAS kas tellima uue eksperthinnangu või tegema müügi alghinna määramiseks vajaliku analüüsi ise. Müügiprotsessis kasutati ainult 05.05.2016 RKASi sisemist hindamist, mis oli kooskõlas sisemiste võõrandamisprotseduuridega.
- Objekti müügi juhatasele esitatud ettepanekus nähti objekti müügi reklaamiperioodiks ette 4 nädalat. Pakkumuste esitamise tähtpäev oli 23.08.2016. Objekti müügi reklaam kinnisvaraportaalis [www.city24.ee](http://www.city24.ee) avaldati 1 nädal enne pakkumuste esitamise tähtpäeva. Me ei tuvastanud, et objekti enampakkumise teade oleks avaldatud mõnes üleriigilise levikuga ajalehes. RKAS-i informatsiooni kohaselt kasutati ka kohalikku teavitust objektile paigaldatud plakati näol, kuid sellise tegevusega eirati Viimis vallas kehtinud avaliku reklaami paigaldamise korda ning seoses sellega määras Viimsi Vallavalitsus RKAS-ile 1 000 euro suuruse rahatrahvi. Lisaks ei selgunud plakatilt, et tegemist oli enampakkumisega.
- Müügiteavitus käesolevas protsessis oli meie hinnangul keskmisest kasinam, mis võis mõjutada protsessi lõpptulemust.
- Leiame, et kuigi formaalselt ei järgitud kehtinud sisemisi protseduure, ei esinenud selle objekti puhul kõrvalekaldeid, mis oleksid objektiivselt võinud mõjutada protsessi läbipaistvust.

## Kokkuvõtte majandusliku põhjendatuse analüüsist

- Meie hinnangul oli tehingu hind suure tõenäosusega võrreldav turutasemega, vaatamata vähesele konkurentsile enampakkumisel. Leiame, et RKASi sisemine hindamine alghinna leidmiseks on tehtud korrektset ja selle tulemus peegeldab turuväärtust adekvaatselt.
- Samas tekkisid protsessi käigus täiendavad kulud, mis olid seotud ebastandardsete tegevustega (rahatrahv Viimsi valla reklaamimääruse eiramise eest 1 000 eurot).

## Kokkuvõtte huvide konflikti ja/või korruptiivse tegevuse võimalikkuse hindamisest

- Erikontrolli tulemusena me ei tuvastanud, et RKAS oleks objekti F müügiprotsessis rakendanud vara müügil meetmeid, mis võimaldaksid vältida huvide konflikti ning ennetada korruptsioonikuritegusid. Erikontrolli käigus on meile teatavaks saanud, et RKAS uurib temalt kinnisvara ostvate isikute tausta harva.
- RKAS ei ole meie hinnangul tegutsenud huvide konflikti olukorras ega rikkunud korruptsioonivastast seadust.

### **RKAS-i kommentaar**

*Objekti F reklaamimise osas täpsustame, et objekti F asukohas oli kogu ettenähtud müügiperioodi vältel väljas suur müügiplakat infoga, et kinnistu on müüa. Müügiinfo oli avaldatud samaaegselt ka RKAS kodulehel (kuulutus meie kodulehele loodi 11.07.2016, kuulutus aegus 23.08.2016).*

## Objekti tutvustus

Tähistus	Objekt G
<b>Nimetus:</b>	Endine Harku naistevangla
<b>Asukoht:</b>	Harku alevik, Harku vald
<b>RKAS-i ületulek:</b>	Märts 2012
<b>RKAS-i poolt võõrandamine:</b>	Oktoober 2016
<b>Kokkuvõtte protsessist</b>	
<b>Osalenud pakkujate arv:</b>	2
<b>Ostja:</b>	OÜ Astlanda Kinnisvara
<b>Pakkumise alghind (EUR):</b>	800 000
<b>Võitnud pakkumise hind (EUR):</b>	972 001
<b>Netokasu/(kahju) (EUR):</b>	172 001

- Objekt G, endine Harku vangla territoorium koosneb Harku vallas Harku alevikus asuvatest kinnistutest aadressidega Pikk 19 ja 19A.

### Kokkuvõtte vara võõrandamise õiguspärasuse ja läbipaistvuse hindamisest

- Aastal 2011 oli tellitud eksperthinnang, kuid selle spetsiifilised eeldused ja vanus ei andnud alust selle kasutamiseks müügiprotsessis. Enampakkumise alghinna määramisel kasutati ainult RKAS-i sisemist hindamist, mille kohaselt oli objekti väärtus ca 50 korda suurem kui 2011. aasta eksperthinnangus. RKAS-i sisemine hindamine peegeldas meie arvates realistlikumalt objekti turuväärtust.
- Leiame, et vara võõrandamise protsess viidi läbi vastavalt RKAS-i sisemistele protseduurireeglitele ning protsessis ei esinenud asjaolusid, mis oleksid võinud mõjutada selle läbipaistvust.

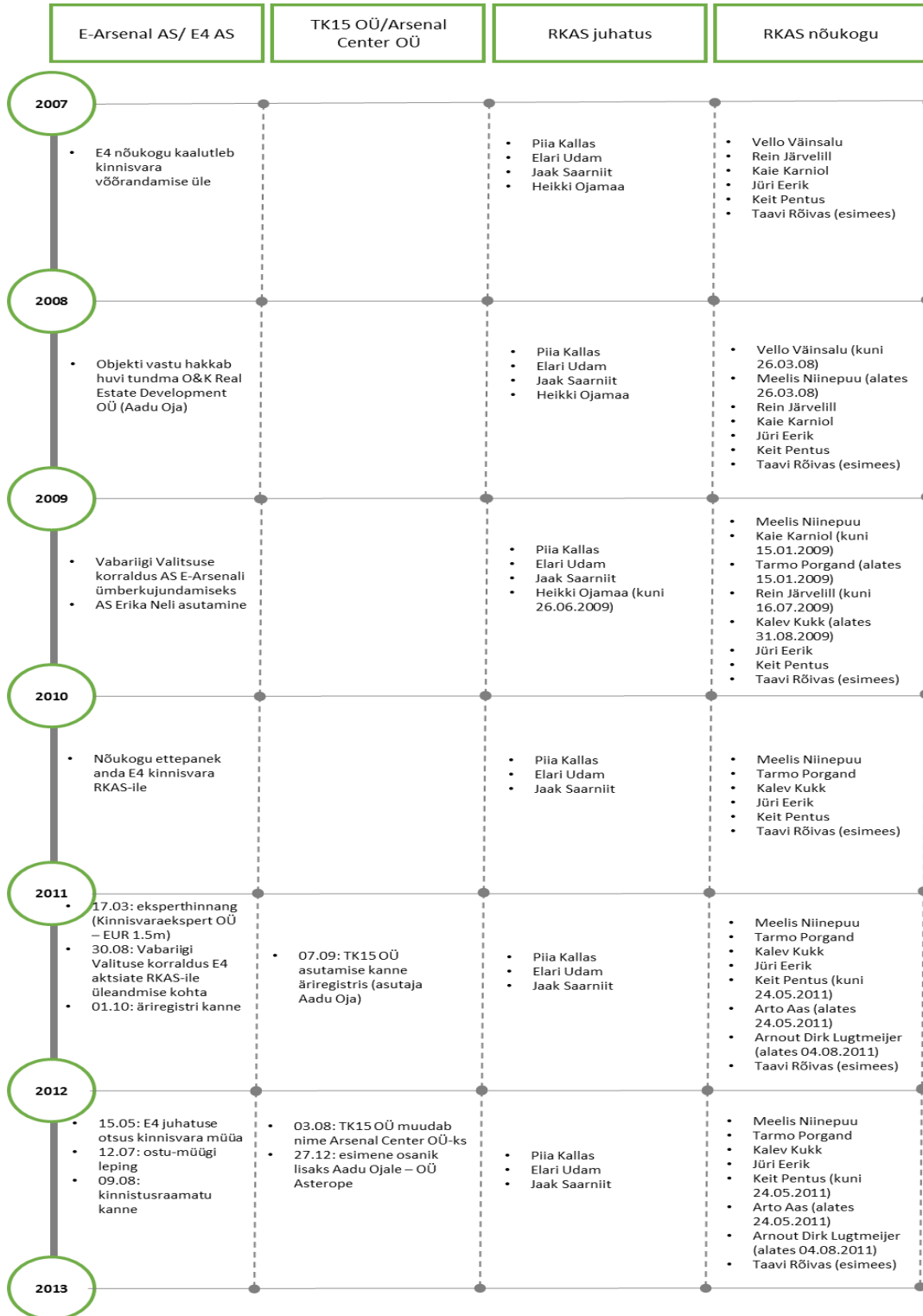
### Kokkuvõtte majandusliku põhjendatuse analüüsist

- Oleme arvamusel, et RKAS-i sisemine hindamine oli tehtud õigesti ja korrektseid eeldusi kasutades ning hindamise tulemus eeldatavasti peegeldab turuhinda adekvaatselt. Samas on üheks hindamise sisendiks olemasoleva hoonestuse eeldatud lammutuskulu 1 343 520 eurot, mis jäi sisemises hindamisraportis põhjendamata. Kuigi ei ole võimalik enam objektiivselt määrata, millised olid mõlemas hindamises toodud lammutuskulude eeldused hindamise ajal ning milline oleks võinud olla teiste eelduste puhul võimalik mõju hindamistulemustele, siis vaatama sellele leiame, et tehingu hind oli tõenäoliselt võrreldav turutasemega, vaatamata vähesele konkurentsile enampakkumisel.

### Kokkuvõtte huvide konflikti ja/või korruptiivse tegevuse võimalikkuse hindamisest

- Erikontrolli tulemusena me ei tuvastanud, et RKAS oleks objekti G müügiprotsessis rakendanud vara müügil meetmeid, mis võimaldaksid vältida huvide konflikti ning ennetada korruptsioonikuritegusid. Erikontrolli käigus on meile teatavaks saanud, et RKAS uurib temalt kinnisvara ostvate isikute tausta harva.
- RKAS ei ole meie hinnangul tegutsenud huvide konflikti olukorras ega rikkunud korruptsioonivastast seadust.

# Lisa 1 – E4 aegtelg





Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu Limited, mis on UK määratud vastutusega äriühing, ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on eraldiseisev ja sõltumatu juriidiline isik. Deloitte Touche Tohmatsu Limited ja tema liikmesfirmade ning Deloitte Eesti juriidilise struktuuri detailset kirjeldust vaata [www.deloitte.ee/Deloitte](http://www.deloitte.ee/Deloitte).

Deloitte pakub audiitor-, maksu-, konsultatsiooni-, finantsnõustamis- ja õigusteenuseid arvukates tegevusharudes nii avaliku kui erasektori klientidele. Rõhkemas kui 150 riigis paiknevad Deloitte'i liikmesfirmad moodustavad globaalse haardega võrgustiku, mis pakub maailmaklassilist teenust ja põhjalikku kohalikku ekspertiisi aitamaks klientidel saavutada edu kõikjal üle maailma. Deloitte'i 170 000 töötaja visiooniks on olla tippkvaliteedi etalon.