**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/292 |
| RKVR hindamise ID | 5041 |
| Tellimuse kuupäev | 28.07.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 29.07.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 29.07.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Kärt Kivitar |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 25-1870 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Võru linnale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1/1 ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel looduslähedase sademeveesüsteemi rajamiseks ja üleujutuste riski vähendamiseks. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV63237M1 |
| RKVRi objekti kood | KV63237 |
| Maakond | Võru maakond |
| Omavalitsus | Võru linn |
| Asutusüksus | - |
| Lähiaadress | F. R. Kreutzwaldi tn 85a |
| Katastriüksuse tunnus | 91901:001:0115 |
| Kinnistu registriosa | 3835150 |
| Sihtotstarve | ELAMUMAA 100% |
| Pindala (m²) | 2250 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 2720,0 |
| Maksustamishind (€) | 22185 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasi jääb Võru linna üldplaneeringu (kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98) maa-alale. Üldplaneeringu kohaselt asub kinnisasi perspektiivse pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-alal ning paikneb kõrgveeseisudest tingitud tulvaalal (ehitamine võib olla problemaatiline). Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võivad pere- ja ridaelamumaa alale jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. |
| Detailplaneeringu info | Kehtiv detailplaneering puudub. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus elamumaa. |
| Kitsendused | Kattumine puudub |
| Seotud lepingud | Lepingud puuduvad |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade müügiturg on keskmiselt aktiivne (tuginetud on tehingute ning pakkumiste arvule). Tehinguid on analüüsitud laiemalt, kui asustusüksuse tase. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Võru maakonnas on alates 01.01.2024 toimunud 52 hoonestamata elamumaa tehingut ning Võru linnas 21 hoonestamata elamumaa tehingut. Kinnisvara tehingute statistika ja üldiste hinnatasemetega saab tutvuda Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnas aadressil http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx. Analüüsis kasutatud tehinguid ei ole hindamisaruandes täpsemalt välja toodud, kuna vastavalt maakatastriseaduse § 6 lõikele 10 ja 11 võib tehingute andmebaasi andmetega tutvuda ja saada väljavõtteid ainult maa hindaja hindamise läbiviimiseks, samuti riikliku statistika tegija ning avalik-õiguslikust juriidilisest isikust teadus- ja arendusasutus seadusega pandud avalik-õigusliku ülesande täitmiseks, krediidiasutus tagatise hindamiseks ja ülejäänud isikud õigustatud huvi alusel. Hindamise käigus on tehinguid analüüsitud põhjalikumalt välistades tehingud, mis ei vasta vabaturu tingimustele (osapooled seotud, plokktehingud jne). |
| Sarnaste varade pakkumiste info | Piirkonna aktiivsema kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel on Võru maakonnas pakkumisel 38 hoonestamata elamumaa kinnisasja ja Võru linnas 6 hoonestamata elamumaa kinnisasja. |

**Hindamiskäik**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamiskäigu selgitus | Hariliku väärtuse hindamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 18.03.2023 jõustunud määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“. Harilik väärtus on hinnatud müügitehingute analüüsil korra § 15 alusel. Kasutatud on võrdlusmeetodit, millega hinnatakse väärtus sarnaste kinnisasjadega toimunud tehingute analüüsimisel, selleks on Maa- ja Ruumiamet kasutanud maakatastri tehingute andmebaasis registreeritud ostu-müügitehingute andmeid. Analüüsitud on sarnaseid hoonestamata elamumaa tehinguid alates 2024. aastast Võru maakonnas Võru linnas. Hinnangu andmisel on arvestatud, et kinnisasi paikneb kõrgveeseisudest tingitud tulvaalal. F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasja harilik väärtus on müügitehingute analüüsi tulemusena 12 €/m2. |

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Väärtuse pindalaühik | m2 |
| Harilik väärtus (€/pindalaühiku kohta) | 12 |
| Harilik väärtus (€) | 27000 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |