**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/458 |
| RKVR hindamise ID | 5353 |
| Tellimuse kuupäev | 26.11.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 10.12.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 08.12.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Eva Männiste |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 25-4835 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Setomaa vallale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti alusel kogukonna vajaduste tarbeks. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV103974M1 |
| RKVRi objekti kood | KV103974 |
| Maakond | Võru maakond |
| Omavalitsus | Setomaa vald |
| Asutusüksus | Puugnitsa küla |
| Lähiaadress | Mõsu |
| Katastriüksuse tunnus | 73201:001:1059 |
| Kinnistu registriosa | 21528350 |
| Sihtotstarve | ULDKASUTATAV\_MAA 100% |
| Pindala (m²) | 3459 |
| Looduslik rohumaa | 3341 |
| Metsamaa | 58 |
| Muu maa | 60 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 20,0 |
| Maksustamishind (€) | 138 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Setomaa Vallavolikogu 24.11.2022 otsusega nr 28 kehtestatud Setomaa valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnisasi hajaasustuses ning kinnisasja maakasutust ei ole määratletud. |
| Detailplaneeringu info | Kehtiv detailplaneering puudub. |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus elamumaa. Kuna hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine maa edasise võõrandamise või hoonestusõigusega koormamise korral, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Hindamisel on eeldatud, et maaüksuse sihtotstarvet on võimalik muuta. |
| Täiendav info | Kohalik kogukond soovib rajada sinna avalikus kasutuses oleva korrastatud kogunemispaiga Seto kultuuripärandi hoidmiseks ja arendamiseks. Plaanis on ehitada püsivad rajatised: lava, varjualune ning piknikulauad ja pingid. |
| Kitsendused | Ranna või kalda ehituskeeluvöönd/773.14, Ranna või kalda piiranguvöönd/3459.02 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| Seotud lepingud | Lepingud puuduvad. |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade turg samas piirkonnas 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 64 hoonestamata elamumaa tehingut, Setomaa vallas on toimunud 5 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 | Kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel on Võru maakonnas pakkumisel 27 hoonestamata elamumaa kinnisasja ning Setomaa vallas 3 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. Hariliku väärtuse leidmisel on analüüsitud Võru maakonnas toimunud hoonestamata elamumaa tehinguid alates 2024. aastast. |

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Väärtuse pindalaühik | m2 |
| Harilik väärtus (€/pindalaühiku kohta) | 1 |
| Harilik väärtus (€) | 3460 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |