

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara:	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 26778750)
Aadress:	Piiri tn 50b , Võru linn, Võru maakond
Ekspert hinnang nr:	2605-10820-02/AT
Väärtuse kuupäev:	01.05.2026
Hindamisaruande kuupäev:	01.06.2026
Tellija:	Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	4
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	4
2. Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	8
2.4. Hoonestus	9
3. Turuülevaade	11
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Võru linna hoonestamata elamumaa turg	15
3.3. Turustatavuse analüüs	17
4. Turuväärtuse hindamine	18
4.1. Parim kasutus	18
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	18
4.3. Kestlikkus	19
4.4. Hindamine võrdlusmeetodil	19
Lisa 1. Fotod	23
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	24
Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	25

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 26778750)
Aadress	Piiri tn 50b , Võru linn, Võru maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	91901:001:0944
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	1 248 m ²
Sihotstarve	Tootmismaa 100%
Üldplaneering	Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt jääb Piiri tn 50b kinnisasi pere- ja ridaelamumaa alale
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkt 1 alusel
Ülevaatuse kuupäev	01.05.2026
Väärtuse kuupäev	01.05.2026
Hindamisaruande kuupäev	01.06.2026
Tellijä	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/26/10, tellimus 14.04.2026, nr 2
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Piiri tn 50b , Võru linn, Võru maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 26778750) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 21 000 (kakskümmend üks tuhat) € .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Piiri tn 50b , Võru linn, Võru maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 26778750). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkt 1 alusel, hindamisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (asjakohased viited on esitatud lühivalt) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

1.2. Hindamise eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

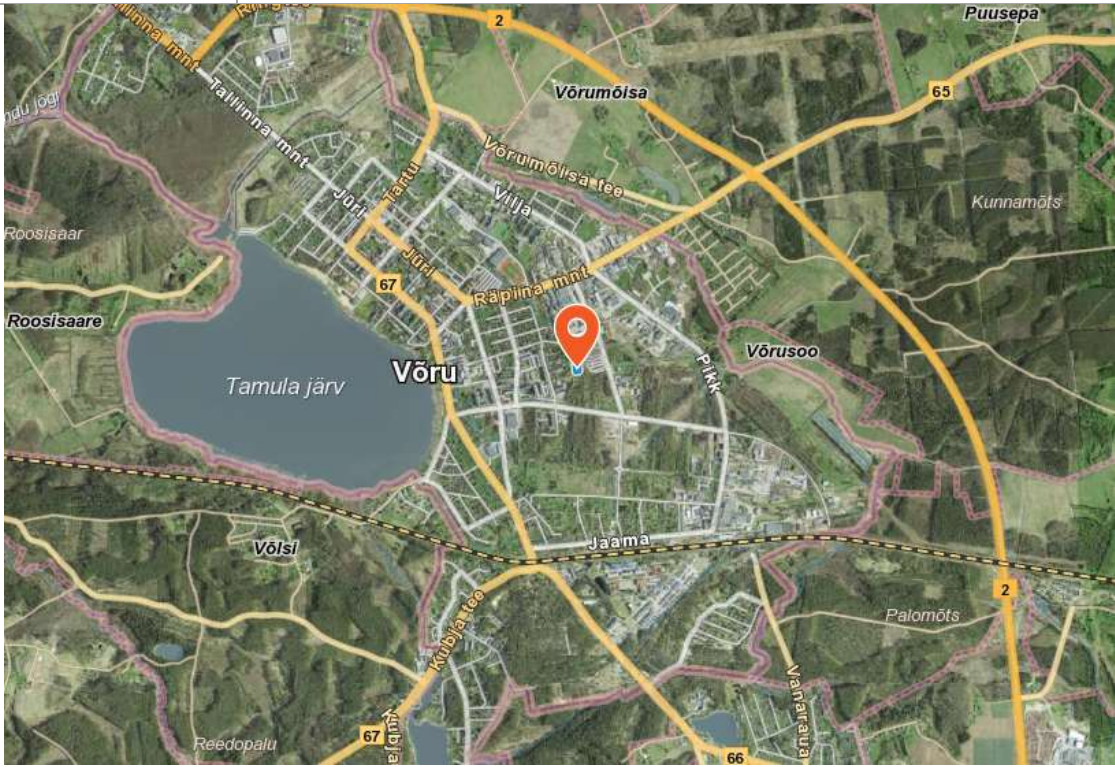
- e-kinnistusraamatust 27.05.2026;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, minu.kataster.ee-st ja tehinguandmete päringukeskkonnast 27.05.2026 ning tehingute andmebaasist 10.05.2026;
- Võru linna Linnavalitsuse kodulehelt 27.05.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 27.05.2026.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 01.05.2026. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Võru maakond
Omavalitsus	Võru linn
Lähiaadress	Piiri tn 50b
Makroasukoht	
Kirjeldus	Paikneb Võru linna lõunapoolses osas
Kaugus keskusest	Kesklinna ca 2 km
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Paikneb Võrusoo asumis, lääne suunda jääb elamuala, lõunasse metsaala, idasse garaažid ja põhja tööstuspiirkond
Juurdepääs	Juurdepääs kõvakattega munitsipaalomandis Piiri tänavalt
Tehnovõrgud	Piirkond on varustatud vajalike tehovõrkudega




Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	26778750
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Puuduvad

Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:

Õnnekojalehtide kitsenduste mõju (õnne) ruumiliseks ilmutatud andmed:

Legend	Kitsenduste mõju (õnne)	Värv (RGB)
	Õnnekojalehtide kitsendus	117-00

Hinnataval kinnisasjal on elektripaigaldiste kaitsevööndid. Kuna tegemist on elektrimaakaabelliinidega, kitsenduste ulatus on väike ja nende olemasolu linnalises asustuses on tavapärane, siis oluline mõju väärtusele puudub.

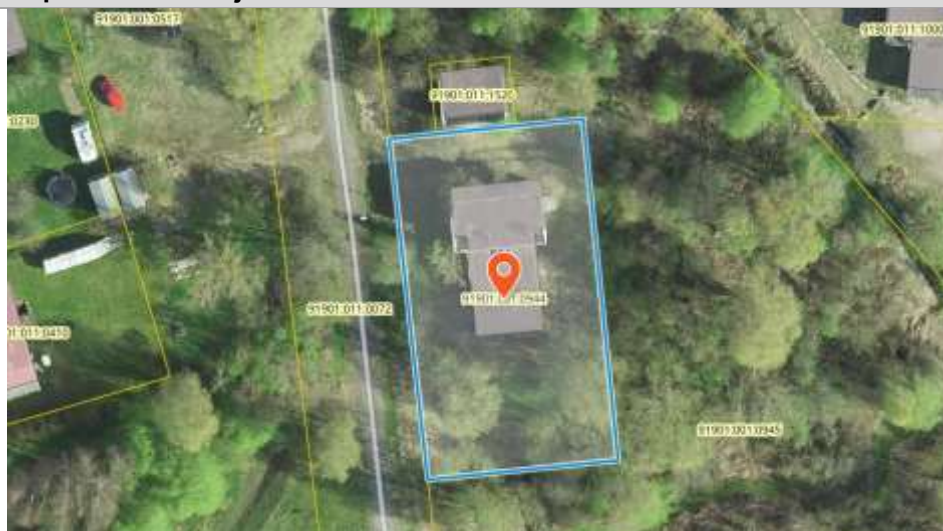
Kitsendused

Hüpoteedid


Puuduvad

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

Aadress	Piiri tn 50b, Võru linn, Võru maakond
Katastritunnus	91901:001:0944
Pindala	1 248 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Kõlvikuline koosseis	<div> <div>Õuemaa</div> <div>Muu maa</div> </div> <div> <div>1095 m²</div> <div>153 m²</div> </div> <div>Allikas: minu.kataster.ee</div>
Kirjeldus	Ristkülikulaadse kujuga, kompaktne, tasane reljeef
Hoonestus	
Maa maksustamis-hind (2022. aasta korralise hindamise tulemus)	14 801 €
Üldplaneering	<p>Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt jääb Piiri tn 50b kinnisasi pere- ja ridaelamumaa alale.</p>  <p>Allikas: Võru linna üldplaneeringu maakasutusplaan</p>
Detailplaneering	Puudub

2.4. Hoonestus

Sademeveepumpla	
Ehitisregistri kood	121414239
Esmase kautuselevõtu aasta	1991

Suletud netopind, m ²	174,8
Kirjeldus	Monoliitsest raudbetoonist tellisseintega hoone, mis ei ole kasutuskõlbulik. Hoone on ühtlaselt halvas seisukorras ning vajab lammutamist.

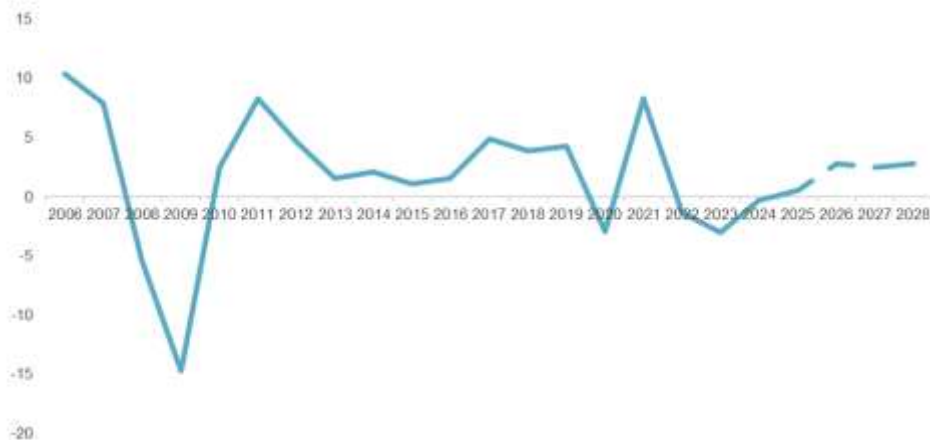
3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga 0,7% ja 2025. aastal kokku võrreldes aasta varasemaga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP eelmise aasta viimases kvartalis 11 miljardit eurot ja 2025. aastal kokku 41,6 miljardit eurot. 2025. aasta oli Eesti majanduses viimase kolme aasta parim. Statistikaameti esialgsel hinnangul suurenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2026. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 1,3%. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 31.03.2026) prognoositakse 2026. aastal majanduskasvuks 2,8%, 2027. aastal 2,5% ja 2028. aastal 2,8%.
-----	---

SKP kasv Eestis

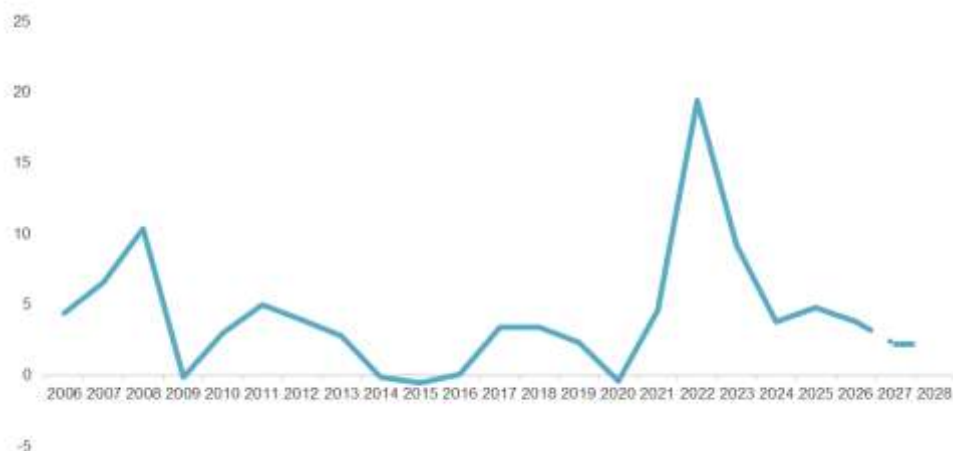


2026.- 2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 31.03.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (15,2%) ning värsked puuviljad ja marjad (12,7%). Samas odavnesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värsked või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks aprillis võrreldes märtsiga 0,8% ja võrreldes 2025. aasta sama ajaga 3,4%. Eelmise aasta aprilliga võrreldes olid kaubad 3,8% ja teenused 2,8% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 3,8%, 2027. aastal 2,2% ja 2028. aastal 2,2%.
-----	---

Tarbijahinnaindeks Eestis



2026.- 2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisega (avalikustatud 31.03.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

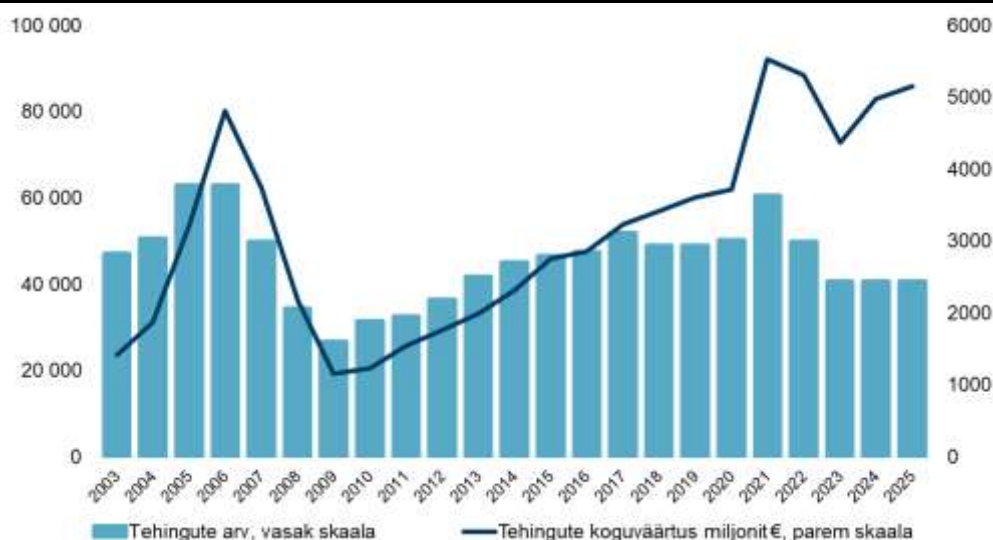
Statistikaameti andmetel oli viimaste aastate kõrgeim töötuse tase 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aastal oli töötuse määr 7,5%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,1%. Töötuse määr (7,5%), mis näitab, kui suur osa tööjõust on töötud, oli möödunud aastal vaid 0,1 protsendipunkti madalam kui aasta varem. 2025. aasta keskmine töötute arv oli 56 200, mida on 900 inimese võrra vähem kui 2024. aastal. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on töötuse määr 2026. aastal 6,8%, 2027. aastal 6,7% ja 2028. aastal 6,6%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Võru linna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

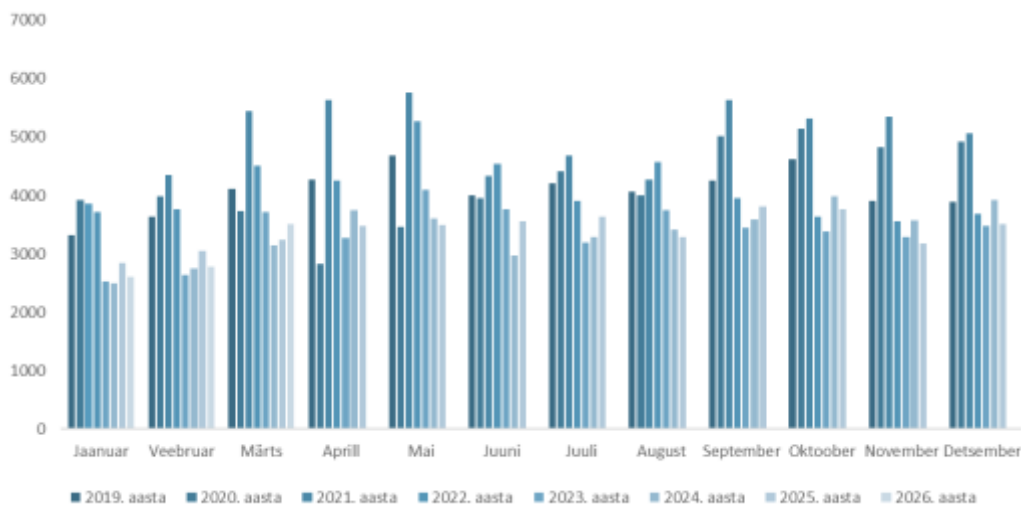


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Kolme viimase aasta kinnisvaratehingute arv on püsinud sarnasel tasemel. Samas on see olnud oluliselt väiksem võrreldes pikaajalise keskmisega (ca 41 000 tehingut aastas võrreldes ca 49 000 tehinguga sellele eelneval 10-aastasel perioodil (2013-2022)). Tehingute koguväärtus on kahel viimasel aastal siiski kasvanud. Sellest ei saa järeldada üldist hinnatõusu, vaid areng on olnud turusektorite kaupa erinev.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

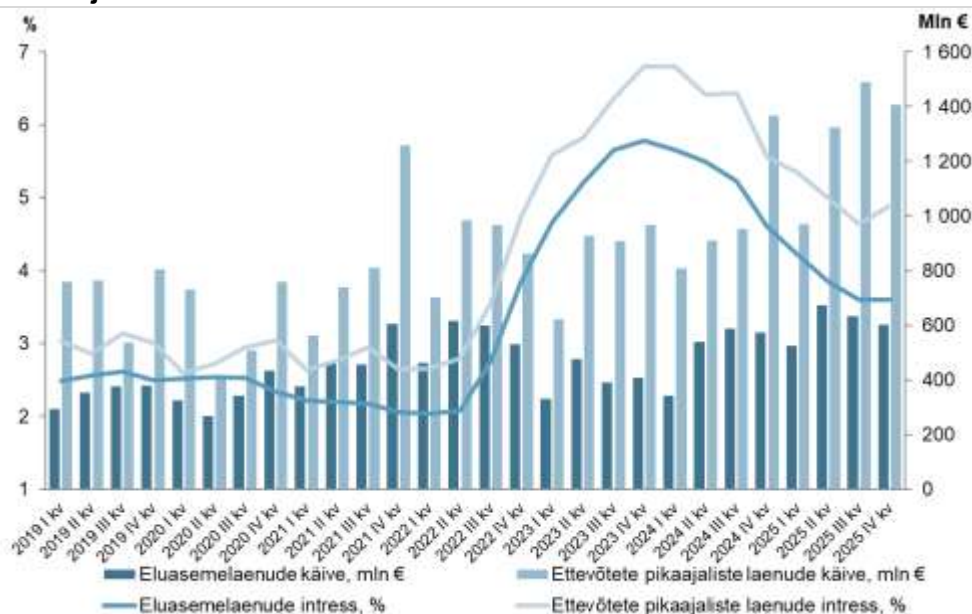
Laenuturg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas laenukäive tõusnud. See oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive oli 2025. aastal kõrge, kuid nagu tavapäraselt, oli I kvartali puhul tegemist mõnevõrra väiksema käibega. Eluasemelaenude käive on samuti viimaste aastate kõrgeimaid.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluasemelaenude intressimäär oli 2026. aasta märtsis 3,75% ja ettevõtete pikaajaliste laenude summaga üle 1 miljoni euro intressimäär 4,39%.

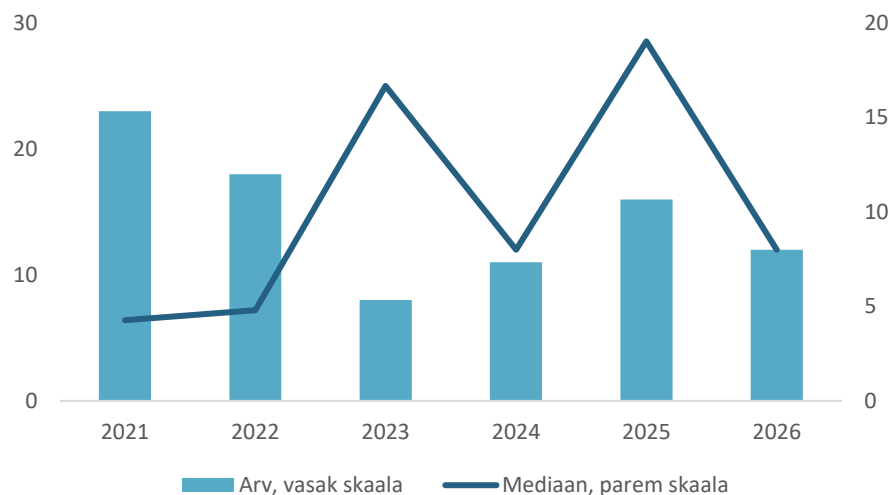
Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

3.2. Võru linna hoonestamata elamumaa turg

Üldist	Võru linna pindala on 14 km ² ja rahvaarv 11 103 (01.05.2026 seisuga).								
	Allikas: Võru linna kodulehekülg								
Hoonestamata elamumaa müügitehingud Võru linnas	<p>Võru linna elamumaa turg on väike ja madala tehinguaktiivsusega, hinnad on viimastel aastatel olnud mõõdukalt kasvavas trendis. Nõudlus on valdavalt kohalik, arendustegevus väike, kuid linna kompaktsus ja järveäärne elukeskkond hoiavad hinnad stabiilsena.</p> <p>Turu väiksus tähendab, et üksikud tehingud võivad statistikat tugevalt mõjutada, mistõttu hinnatrendid on hüplikud.</p> <p>Võru linna elamumaa ruutmeetri mediaanhinnad on viimasteol aastatel olnud suhteliselt erinevad, kuid jäävad siiski vahemikku 5- 19 €/m². Keskmised hinnad on pigem pisut kõrgemad ja jäävad vahemikku 9- 25 €/m². See on ilmselt tingitud üksikutest kõrge hinnaga tehingutest, mis võivad olla seotud asukohaga kesklinnas või veekogu ääres. Kui üksikud kõrge hinnaga tehingud kõrvale jätta, on enamjaolt ka kõrgemad elamukruntide tervikhinnad 50 000 € suurusjärgus, kuid valdavalt on hinnad siiski madalamad olles vahemikus 20 000- 40 000 €.</p>								
Proгноос 2026 II poolaasta ja 2027	Hinnad püsivad stabiilsed – kiiret tõusu ei ole ette näha, kuid ka langus on ebatõenäoline. Suurim hinnatõusu potentsiaal on atraktiivsetes piirkondades, sh järveäärsetel kruntidel.								
Pindala, m ²		Tehingu summa, €				Pinnaühiku hind, €/m ²			
Arv	Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm	
2022	18	984,10	276 529	400	126 000	3,84	139,23	4,80	16,13
2023	8	1 030,00	151 125	575	42 600	0,61	31,03	16,67	15,92
2024	11	1 084,00	111 314	1 608	20 770	4,45	13,29	8,00	9,27
2025	16	1 240,40	491 471	1 500	108 391	4,18	50,00	19,03	24,71
2026	12	961,90	122 817	672	50 000	3,00	40,16	8,00	9,73
Allikas: Maa-ameti päringukeskkond									

Hoonestamata elamumaa tehingute arv ja mediaanhind (€/m²) Võru linnas

Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Võru linna hoonestamata elamumaa müügitehingud 2025. - 2026. aastal¹

Linn	Kuupäev	Hind, €	Käibemaks	Pindala, m ²	Hind €/m ²
Võru linn	16.09.2025	30 000	Ei	1 191	25,19
Võru linn	03.07.2025	30 000	Ei	1 594	18,82
Võru linn	25.07.2025	32 050	Ei	1 033	31,03
Võru linn ²	26.01.2026	20 000	Ei	1 594	12,55
Võru linn ³	08.01.2026	27 000	Ei	2 250	12,00
Võru linn ⁴	30.04.2026	50 000	Ei	1 245	40,16

¹ Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata elamumaa tehingud Võru linnas. Valimisse on võetud tehingud hinnaga vähemalt 20 000 €, sest madalama hinnaga tehingud ei ole tehtud suure tõenäosusega vaba turu tingimustes. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga, samuti on välja jäetud mõned kesklinna tehingud, mis asukohalt on liialt erinevad. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2026. aasta tehingud on esitatud 10.05.2026 seisuga.

² Ei ole kohandamisel kasutatud, kuna ühikuhind on ebaloosulikult madal

³ Ei ole kohandamisel kasutatud, kuna ühikuhind on ebaloosulikult madal

⁴ Ei ole kohandamisel kasutatud, kuna ühikuhind on ebaharilikult kõrge

Võru linna hoonestamata elamumaa müügipakkumised seisuga 27.05.2026

Linn	Tänav	Pindala, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Kommentaar
Võru linn	Tiigi tn 2b	807	29 900	37,1	Liitumised krundi piiril
Võru linn	Kraavi tn 31	1 601	23 500	14,7	Vee- ja kanalisatsiooniühendus krundi piiril, elektriliitumine 20A
Võru linn	Tulika tn 13a	924	39 999	43,3	Linna vee-ja kanalisatsiooni valmidus, kõrghaljastus, elektriliitumine 20A. Kogu piirkonda katab asfalttee, tänavavalgustus, laste mänguväljak, korvpalliplats

Allikas: kv.ee

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on eraisikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajateks on eelkõige kõrgema sissetulekuga inimesed
Vastavus turusegmeni nõuetele	Hinnatava vara näol on turu kontekstis tegemist tüüpilises elamupiirkonnas paikneva elamumaaga
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Vara lõppkasutajate hulk on põhiliselt piiratud inimestega, kes otsivad Võru linna krunti eramu ehitamiseks. Suuresti on see piiratud Lõuna-Eestis elavate inimestega
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv.ee on sarnaste üksikalamukruntide pakkumisi Võru linnas hindamise kuupäeva seisuga vaid kolm.
Müügiperiood (likviidsus)	Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul vara alternatiivsed kasutused puuduvad

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2.)

Piiri tn 50b, Võru linn kinnisasja katastris registreeritud sihtotstarbeks on tootmismaa. Tegemist on hoonestatud kinnisasjaga, krundi pindala on 1 248 m². Kinnisasi paikneb Võru linna lõunapoolses osas Võrusoo asumis, kaugus kesklinnast ca 2 km.

Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt jääb Piiri tn 50b kinnisasi pere- ja ridaelamumaa alale. Detailplaneering puudub.

Kinnisasjast lääne suunda jääb elumuala, lõunasse metsaala, idasse garaažid ja põhja tööstuspiirond. Piirkonnas üldisemalt domineerib elamumaa, kus paiknevad üksikelamud.

Lähtudes kehtivast üldplaneeringust ja piirkonnas väljakujunenud maakasutusest on parimaks kasutuseks elamumaa. Seesugune kasutus on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*) – lähtutakse turupõhisest käsitlest.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitlese korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

4.3. Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.2)

Tegemist on hoonestamata maaga, mille puhul kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid on võimalik tagada läbi sihipärase kinnisvaraarenduse.

4.4. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest need, mis on tehtud hinnatavate maaüksustega võimalikult sarnaste kruntidega. Vaadeldud on 2025.- 2026. aastal toimunud hoonestamata elamumaa tehinguid Võru linnas. Kohandamisel mitte kasutust leidnud tehingute kohta on antud selgitused punktis 3.2.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Krundi pindala, m²	Hind, €/m²	Käibe-maksu sisaldumine hinnas
	Võru linn, Taara asum	16.09.2025	30 000	1 191	25,19	Ei
	Võru linn, Liitva asum	03.07.2025	30 000	1 594	18,82	Ei
	Võru linn, Kubja asum	25.07.2025	32 050	1 033	31,46	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna krundi ruutmeetrile (m ²). Seda on tehtud tulenevalt asjaolust, et võrdlemisel kasutatud maaüksused on pindalalt mõnevõrra erinevad ja ruutmeetri põhiselt on nende erinevuste mõju võimalik täpsemalt ja läbipaistvamalt arvesse võtta.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus juuli – september 2025. Võru linna elamumaa hinnastatistika ei võimalda välja tuua hinnamuutust alates 2025. aasta juulist. Sellest tulenevalt ei ole hindu ajaldatud.					

Võrdluselementide valik ja kohandamine	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none">• Makroasukoht<ul style="list-style-type: none">○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Tavaliselt valitakse võrreldavad varad, mis paiknevad samas makroasukohas ja seetõttu kohandada ei ole vaja. Samas makroasukoha erinevus võib erandlikel juhtudel põhjustada suuri hinnaerinevusi, mis peaksid kajastamist leidma ka kohandustes.• Mikroasukoht ja juurdepääs<ul style="list-style-type: none">○ Mikroasukoha ja juurdepääsu mõju jääb tavaliselt 20% piiresse. Suurema erinevuse korral tekib küsimus võrreldavate varade võrdluskõlblikkuses.• Maatüki suurus<ul style="list-style-type: none">○ Suurema maatüki ühikuhind on tavapäraselt madalam ja vastupidi väiksema maatüki korral on see tavaliselt kõrgem. Mh tuleb silmas pidada ka tükeldamise võimalikkust või selle puudumist. Ühikupõhisel (€/m²) hindamisel võivad kohanduse suurused küündida 50%-ni, sest ostetakse eelkõige maatükki kui tervikut ja lisanduva pindala mõju ei pruugi olla kuigi suur.• Kõlvikuline koosseis ja seisukord<ul style="list-style-type: none">○ Eelistatud on metsaalad, vähem soositud lagedad alad, eelkõige endised põllumaad. Kohanduste suurus enamjaolt 10-20% piires.• Sihtotstarve ja planeering<ul style="list-style-type: none">○ Detailplaneeringu mõju jääb tavaliselt 10-20% piiresse, kuid tuleb silmas pidada, et tihtipeale detailplaneeringu koostamise kohustus puudub. Sisult vananenud detailplaneering ei pruugi luua lisaväärtust.• Tehnovõrgud<ul style="list-style-type: none">○ Tehnovõrkudega varustatus on eriti madalama hinnatasemega piirkondades tihtipeale määrava tähtsusega. Olulisim on ampripõhise liitumise võimalus. Tegemist on suuresti kulupõhise näitajaga ja seetõttu on mõju vahemikku %-des keeruline iseloomustada.• Kuju ja reljeef<ul style="list-style-type: none">○ Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Kompaktsemad krundid on eelistatud. Mõju jääb tavaliselt 5-10% piiresse, sest erandlikult halva kujuga krunte leidub harva. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral. Kaunis reljeef on väärtust tõstev tegur.• Kitsendused<ul style="list-style-type: none">○ Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.
--	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Võru linn	Võru linn	Võru linn	Võru linn
	Piiri tn 50b			
Tehinguhind, €		30 000	30 000	32 050
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		30 000	30 000	32 050
Tehinguhind, €/m ²		25,19	18,82	31,03
Tehingu aeg		16.09.2025	03.07.2025	25.07.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		30 000	30 000	32 050
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		25,19	18,82	31,03
Makroasukoht	Võrusoo asum, kaugus kesklinnast ca 2 km	Taara asum, kaugus kesklinnast ca 4 km	Liitva asum, kaugus kesklinnast ca 2 km	Kubja asum, kaugus kesklinnast ca 4 km
Kommentaar		Sarnane, kaugemal, kuid hinnatud elamupiirkonnas	Sarnane	Sarnane, kaugemal, kuid hinnatud elamupiirkonnas
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Valdavalt elamuala, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Valdavalt elamuala, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Valdavalt elamuala, vahetu juurdepääs (ca 60 m) kruuskattega munitsipaalteelt	Valdavalt elamuala, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt
Kommentaar		Sarnane	Halvem	Sarnane
Kohandus		0%	5%	0%
Maatüki suurus, m²	1 248	1 191	1 594	1 033
Kommentaar		Sarnane	Suurem	Väiksem
Kohandus		0%	20%	-5%
Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Valdavalt väheväärtuslik mets, lammutamist vajav hoone	Looduskaunis metsamaa	Lage ala	Looduskaunis metsamaa
Kommentaar		Parem, ilusam mets, lammutamist vajav hoonestus puudub	Parem, lammutamist vajav hoonestus puudub	Parem, ilusam mets, lammutamist vajav hoonestus puudub
Kohandus		-25%	-20%	-25%
Sihtotstarve ja planeering	Tootmismaa, eeldatakse, et on võimalik muuta elamumaaks, DP puudub	Elamumaa, moodustatud krunt	Elamumaa, moodustatud krunt	Elamumaa, moodustatud krunt
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-15%	-15%	-15%
Tehnovõrgud	Läheduses olemas	Läheduses olemas	Läheduses olemas	Läheduses olemas
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane

Kohandus		0%	0%	0%
Kuju ja reljeef	Ristkülikulaadse kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Ruudulaadse kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kitsendused	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		5%	0%	0%
Summaarne kohandus		-35%	-10%	-45%
Summaarne kohandus, €/m ²		-8,82	-1,88	-13,96
Kohandatud tehinguhind, €/m²		16,37	16,94	17,06
Kohanduste absoluutväärtuste summa		45%	60%	45%
Kaalud		0,35	0,30	0,35
Turuväärtus, €/m²	16,78	5,73	5,08	5,97
Kinnisasja maa turuväärtus, €	20 947			

Enam kohandatud tehingutele on antud väiksem kaal ja vähem kohandatud tehingutele suurem kaal.

Hinnatava vara turuväärtus on ümardatult 21 000 €.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Hindamistulemuse täpsus on ±20%.

Lisa 1. Fotod

Vaade lõunast põhja



Vaade lammutamist vajavale hoonele



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosaja number 26778750
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	91901:001:0944	Tootmismaa 100%, Võru maakond, Võru linn, Piiri tn 50b.	1248 m2	22.12.2025 kinnistamisavalduse alusel registriosaja avatud kinnistu 8988950 osa eraldamisel 29.12.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	22.12.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.12.2025.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märkeid; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	--	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 27.05.2026 17:17:32
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Vastavuskinditus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Võru linn
Järve tn 2-3
Võru linn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700