

## EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

Aadress: Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond

Ekspert hinnang nr: 2412-10259-02/KKO

Väärtuse kuupäev: 30.11.2024

Hindamisaruande  
kuupäev: 20.12.2024

Tellija: Maa-amet

---

## Sisukord

<b>Kokkuvõte</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused</b>	<b>5</b>
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	6
<b>2. Hinnatava vara kirjeldus</b>	<b>7</b>
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	9
2.3. Maakasutus	14
<b>3. Turuülevaade</b>	<b>17</b>
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	17
3.2. Võru maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaa turg	21
3.3. Turustatavuse analüüs	25
<b>4. Turuväärtuse hindamine</b>	<b>27</b>
4.1. Parim kasutus	27
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	27
4.3. Kestlikkus	28
4.4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodi	28
<b>Lisa 1. Fotod</b>	<b>35</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte</b>	<b>36</b>
<b>Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele</b>	<b>41</b>

## Kokkuvõte

HINNATAVATE VARADE KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistud (5 tk)			
Aadress	Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond			
Omanik	Eesti Vabariik			
Omandivorm	Kinnisasjad			
Lähiaadress	Sihtotstarve	Katastritunnus	Maaüksuse suurus (m <sup>2</sup> )	Registriosia nr
Tööstuse tn 6	Tootismaa 95%, ärimaa 5%	69701:001:0098	4 127 m <sup>2</sup>	3922650
Tööstuse tn 4	Tootismaa 95%, ärimaa 5%	69701:001:0099	4 035 m <sup>2</sup>	3956350
Tööstuse tn 2	Tootismaa 95%, ärimaa 5%	69701:001:0100	4 988 m <sup>2</sup>	3914850
Tööstuse tänav L2	Transpordimaa 100%	69701:001:0103	295 m <sup>2</sup>	3942550
Soojuse tn 1	Tootismaa 95%, ärimaa 5%	69701:001:0097	1317 m <sup>2</sup>	3919750
Üldplaneering	Rõuge vallal puudub üldplaneering			
Detailplaneering	Hinnatavad kinnisasjad jäävad Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneeringu alal ning kinnisasjade planeeringujärgne kasutusotstarve on tootmis- ning ärimaa või transpordimaa. Detailplaneeringu eesmärk on tootmis- ja ärimaa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 <sup>1</sup> ja § 34 lõike 1 punkti 2 alusel ning transpordimaa osas riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.			
Ülevaatuse kuupäev	30.11.2024			
Väärtuse kuupäev	30.11.2024			
Hindamisaruande kuupäev	20.12.2024			
Tellija	Maa-amet			
Tellimusleping	Hindamise tellimus nr 6 (raamleping 4-2/24/8), tellimus 21.11.2024			
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad			
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse korral kuni 1 aasta			
Hindamistulemuse täpsus	±20%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu			
VASTUOLUD ALGANDMETES				
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.				
KOMMENTAARID				
HINDAMISTULEMUS				
Aadress	Kinnistu turuväärtus ja harilik väärtus <sup>1</sup> , €			
Tööstuse tn 6, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond (reg. osa nr. 3922650)	<b>8 800 (kaheksa tuhat kaheksasada) €.</b>			
Tööstuse tn 4, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond (reg. osa nr. 3956350)	<b>8 600 (kaheksa tuhat kuussada) €.</b>			
Tööstuse tn 2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond (reg. osa nr. 3914850)	<b>10 600 (kümme tuhat kuussada) €.</b>			

<sup>1</sup> Transpordimaa (Tööstuse tänav L2) hindamisel on lähtutud 2022. aasta maksustamishinnast (kuna turutehingud puuduvad siis aluseks on võetud kinnisasja erakorralise hindamise kord § 12 lõikele 4) ja hindamisel on lähtutud harilikust väärtusest, kuna taolisi varasid vabal turul üldjuhul ei müüda (turutehingud puuduvad).

Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond (reg. osa nr. 3942550)	<b>30 € (kolmkümmend) €.</b>
Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond (reg. osa nr. 3919750)	<b>2 900 (kaks tuhat üheksasada) €.</b>

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Kristel Kivioja**OÜ Kinnisvaraekspert  
hindajaEesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. Kutsetase  
(kutsetunnistus nr. 219393)

Kinnitaja/ läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**OÜ Kinnisvaraekspert  
hindamisosakonna juhatajaEesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. Kutsetase  
(kutsetunnistus nr. 218863)

# 1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

## 1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond ja Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond asuvad hoonestamata kinnistud. Töö eesmärgiks on kinnisasja turuväärtuse hindamine.

Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> ja § 34 lõike 1 punkti 2 alusel ning transpordimaa osas riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875 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 soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on getutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Eseme harilik väärtus<sup>2</sup> on selle kohalik müügihind (turuhind). (TSÜS)

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

## 1.2. Hindamise eeldused

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 mingit kindlat seisukohta küsimuses, 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 oluliselt mõjutada. (EVS 875-13:2016, p. 9.2.5)

<sup>2</sup> Transpordimaa (Tööstuse tn L2) hindamisel on lähtutud 2022. aasta maksustamishinnast (kuna turutehingud puuduvad siis aluseks on võetud kinnisasja erakorralise hindamise kord § 12 lõikele 4) ja hindamisel on lähtutud harilikust väärtusest, kuna taolisi varasid vabal turul üldjuhul ei müüda (turutehingud puuduvad).

---

## 1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust (04.12.2024);
- Maa-ameti avalikust teenusest (04.12.2024) ning Maa-ameti tehingute andmebaasist (11.11.2024<sup>3</sup>);
- kinnisvaraportaalist kv.ee (04.12.2024);
- Rõuge valla koduleheküljelt (04.12.2024).

Hindaja Kristel Kivioja tegi hinnatava vara ülevaatus 30.11.2024. Ülevaatus tehti valdavale osale maaüksusest. Ülevaatus tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldus väärsusega.

---

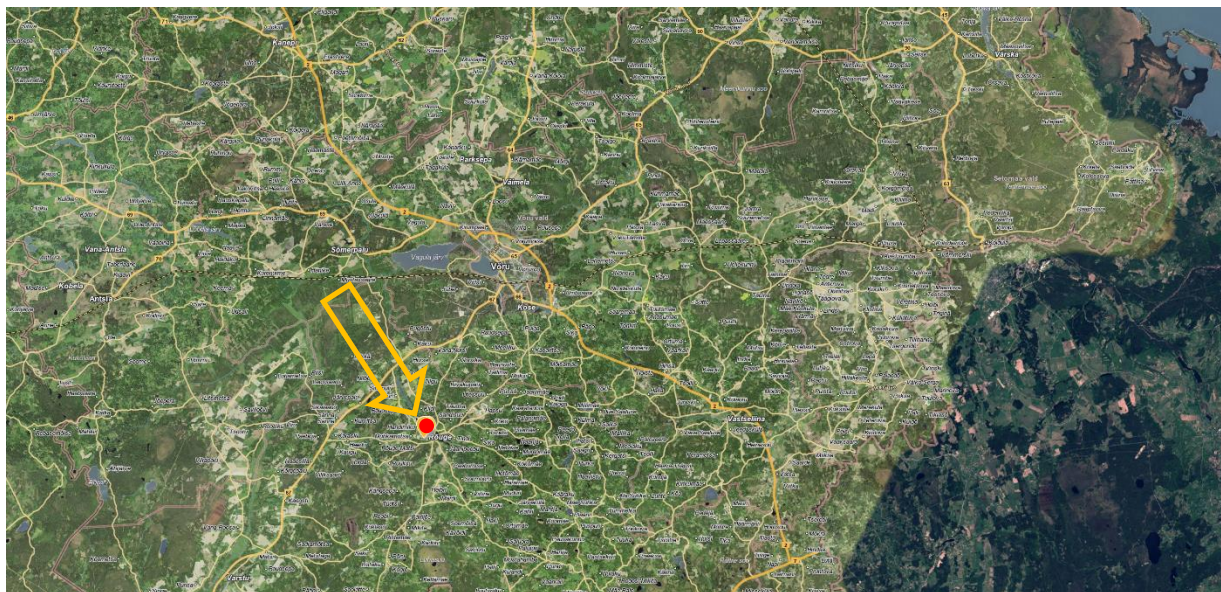
<sup>3</sup> Maa-ameti tehingute andmebaasi kuupäev on väärtuse kuupäevast varasem, kuna tehinguid tellitakse kord kuus.



## 2. Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Võru maakond
Omavalitsus	Rõuge vald
Asustusüksus	Handimiku küla ja Rõuge alevik
Lähiaadress	Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2 (Handimiku küla) ja Soojuse tn 1 (Rõuge alevik)
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatavad maaüksused asuvad Handimiku külas ja Rõuge alevikus
Kaugus keskusest	Tallinna kesklinnast (Viru väljak) ca 260 km ja Võru linna keskusest ca 17 km kaugusel

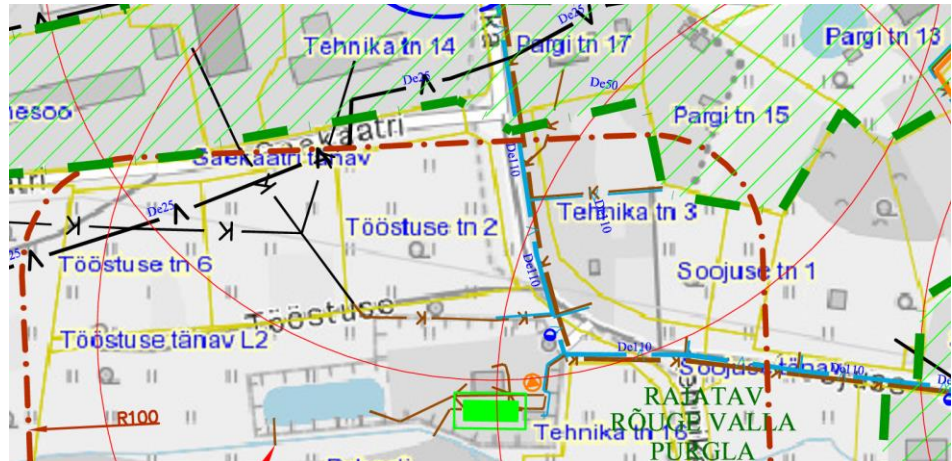


Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatava vara asukoht on tähistatud punase punktina

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Ümbruses on valdavalt üksikelanumud, metsamaa, äri- ja tootmishooned.
Juurdepääs	Tööstuse tn 6, 4, 2 kinnistutele juurdepääs avalikult kasutatavalt kruuskattega teelt (Saekaatri tänav; munitsipaalomand). Tööstuse tänav L2 kinnistule juurdepääs läbi hinnatavate Tööstuse tn 2 ja 4 kinnistute kaudu (pinnastee; riigiomand). Soojuse tn 1 kinnistule juurdepääs avalikult kõvakattega teelt (Soojuse tänav; munitsipaalomand)

Kommunikatsioonid

Lähiumbruses olemas. Alajaam ca 70-200 m kaugusel. Olemasolev vee- ja kanalisatsioonitrass jookseb mööda Soojuse ja Tehnika tn. Liitumised on tegemata.



Allikas: Rõuge valla kodulehekülj; Rõuge valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2033



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

**Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)**

Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250





Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)




**Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond**





Ekspert hinnang nr.: 2412-10259-02/KKO







## 2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon








<b>Omandisuhted</b>							
Tööstuse tn 6							
Kinnistu registriosa nr.	3922650						
Omandivorm	Kinnisasi						
Omanik	Eesti Vabariik						
Kitsendused ja piirangud	Registriosa esimeses ja kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.						
	Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud: Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Legend</th> <th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th> <th>Utlatus (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td> <td>886.75</td> </tr> </tbody> </table>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Utlatus (m2)		Elektripaigaldise kaitsevöönd	886.75
	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Utlatus (m2)				
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	886.75					
							
	Allikas: Maa-ameti kitsenduste rakendus						
	Maaüksuse kitsendustel (elektripaigalduse kaitsevöönd) on negatiivne mõju vara väärtusele.						
Hüpoteegid	Puuduvad						
Kinnisasja koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.						
Tööstuse tn 4							
Kinnistu registriosa nr.	3956350						
Omandivorm	Kinnisasi						
Omanik	Eesti Vabariik						
	Registriosa esimeses ja kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.						

Kitsendused ja piirangud	Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud: Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed	
	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus
		Sideehitise kaitsevöönd
		Elektripaigaldise kaitsevöönd
		Utlatus (m2)
		53.13
		1244.94
		
	Allikas: Maa-ameti kitsenduste rakendus	
	Maaüksuse kitsendustel (elektripaigalduse kaitsevöönd) on negatiivne mõju vara väärtusele.	
Hüpoteegid	Puuduvad	
Kinnisasja koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.	
Tööstuse tn 2		
Kinnistu registriosa nr.	3914850	
Omandivorm	Kinnisasi	
Omanik	Eesti Vabariik	
	Registriosa esimeses ja kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.	

Kitsendused ja piirangud	<p>Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <p>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Legend</th> <th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th> <th>Ullatus (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td> <td>1526.94</td> </tr> </tbody> </table>  <p>Allikas: Maa-ameti kitsenduste rakendus</p> <p>Maaüksuse kitsendustel (elektripaigalduse kaitsevöönd) on negatiivne mõju vara väärtusele.</p>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ullatus (m <sup>2</sup> )		Elektripaigaldise kaitsevöönd	1526.94
	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ullatus (m <sup>2</sup> )				
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1526.94					
Hüpoteegid	Puuduvad						
Kinnisasja koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.						
<b>Tööstuse tänav L2</b>							
Kinnistu registriosa nr.	3942550						
Omandivorm	Kinnisasi						
Omanik	Eesti Vabariik						
	Registriosa esimeses ja kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.						

Kitsendused ja piirangud	<p>Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <p>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Legend</th> <th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th> <th>Ulatus (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Sidehitiise kaitsevöönd</td> <td>3.50</td> </tr> </tbody> </table>  <p>Allikas: Maa-ameti kitsenduste rakendus</p> <p>Maaüksuse kitsendustel puudub mõju vara väärtusele.</p>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)		Sidehitiise kaitsevöönd	3.50
	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)				
	Sidehitiise kaitsevöönd	3.50					
Hüpoteegid	Puuduvad						
Kinnisasja koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.						
<b>Soojuse tn 1</b>							
Kinnistu registriosa nr.	3919750						
Omandivorm	Kinnisasi						
Omanik	Eesti Vabariik						
	Registriosa esimeses ja kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.						



Kitsendused ja piirangud	<p>Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <p>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Legend</th> <th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th> <th>Ulatus (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Sidehitise kaitsevöönd</td> <td>94.75</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td> <td>377.65</td> </tr> </tbody> </table>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )		Sidehitise kaitsevöönd	94.75		Elektripaigaldise kaitsevöönd	377.65	
	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )								
	Sidehitise kaitsevöönd	94.75									
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	377.65									
											
	<p>Allikas: Maa-ameti kitsenduste rakendus</p> <p>Maaüksuse kitsendustel (elektripaigalduse kaitsevöönd) on negatiivne mõju vara väärtusele.</p>										
Hüpoteegid	Puuduvad										
Kinnisasja koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.										

## 2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

Address	Sihtotstarve	Katastritunnus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Kirjeldus ja kõlvik
Tööstuse tn 6, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond	Tootmismaa 95%, ärimaa 5%	69701:001:0098	4127 m <sup>2</sup>	Haritav maa 8%, looduslik rohumaa 87% ja muu maa 5%. Kompaktne kuju, ebatasane reljeef
Tööstuse tn 4, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond	Tootmismaa 95%, ärimaa 5%	69701:001:0099	4035 m <sup>2</sup>	Haritav maa 13%, looduslik rohumaa 83% ja muu maa 4%. Kompaktne kuju, ebatasane reljeef
Tööstuse tn 2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond	Tootmismaa 95%, ärimaa 5%	69701:001:0100	4988 m <sup>2</sup>	Looduslik rohumaa 95% ja muu maa 5%. Kompaktne kuju, ebatasane reljeef
Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond	Transpordimaa 100%	69701:001:0103	295 m <sup>2</sup>	Haritav maa 13%, looduslik rohumaa 80% ja muu maa 7%. Väljavenitatud ebakorrapärane kuju, pisut ebatasane reljeef
Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond	Tootmismaa 95%, ärimaa 5%	69701:001:0097	1317 m <sup>2</sup>	Looduslik rohumaa 100%. Pisut ebatasane reljeef

**Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)**

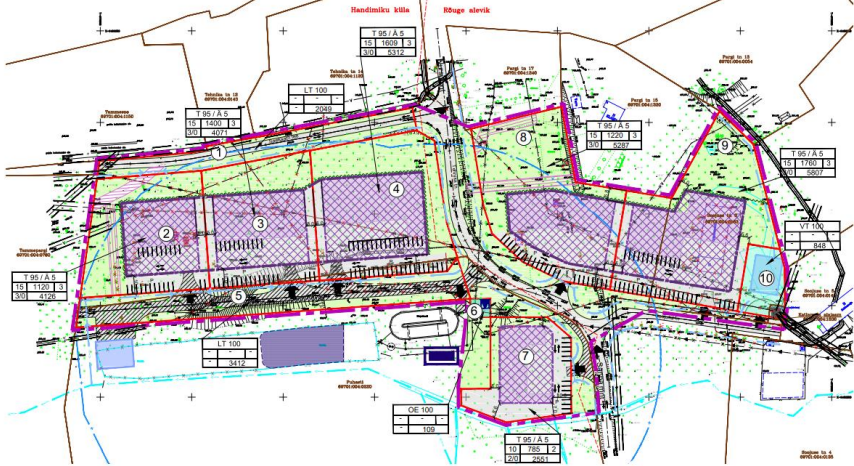
Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

**Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond**

Ekspertihinnang nr.: 2412-10259-02/KKO

Üldplaneering	Rõuge vallas puudub üldplaneering
	<p>Hinnatavad kinnisasjad jäävad Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneeringu alal ning kinnisasjade planeeringujärgne kasutusotstarve on tootmis- ning ärimaa või transpordimaa. Detailplaneeringu eesmärk on tootmis- ja ärimaa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine.</p> <p style="text-align: center;"><b>ALEVIKUS ROUGE TO</b></p> 
Detailplaneering	<p>Allikas: Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneeringu põhioonis</p> <p><b>Tööstuse tn 6</b> Ehitusõigus ja hoonestustingimused:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maapealne maksimaalne ehitusmaht on 3 360 SBPm<sup>2</sup>;</li> <li>• maksimaalne korruselisus: 3;</li> <li>• maksimaalne hoonete arv: 3;</li> <li>• sihtotstarve: 5% ärimaa ja 95% tootmismaa.</li> </ul> <p><b>Tööstuse tn 4</b> Ehitusõigus ja hoonestustingimused:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maapealne maksimaalne ehitusmaht on 4 200 SBPm<sup>2</sup>;</li> <li>• maksimaalne korruselisus: 3;</li> <li>• maksimaalne hoonete arv: 3;</li> <li>• sihtotstarve: 5% ärimaa ja 95% tootmismaa.</li> </ul> <p><b>Tööstuse tn 2</b> Ehitusõigus ja hoonestustingimused:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maapealne maksimaalne ehitusmaht on 4 827 SBPm<sup>2</sup>;</li> <li>• maksimaalne korruselisus: 3;</li> <li>• maksimaalne hoonete arv: 3;</li> <li>• sihtotstarve: 5% ärimaa ja 95% tootmismaa.</li> </ul>

	<p><u>Tööstuse tänav L2</u> Ehitusõigus ja hoonestustingimused puuduvad. Maaüksus on planeeritud Tööstuse tänava osaks.</p> <p><u>Soojuse tn 1</u> Detailplaneeringu järgi on hinnatav maaüksus planeeritud liita naaberkinnistuga (Soojuse tn 3; munitsipaalomand)</p> <p>Ehitusõigus ja hoonestustingimused (Soojuse tn 1 (hinnatav) ja Soojuse tn 3):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• maapealne maksimaalne ehitusmaht on 5 280 SBPm<sup>2</sup>;</li><li>• maksimaalne korruselisus: 3;</li><li>• maksimaalne hoonete arv: 3;</li><li>• sihtotstarve: 5% ärimaa ja 95% tootmismaa.</li></ul>
Hoonestus	Puudub

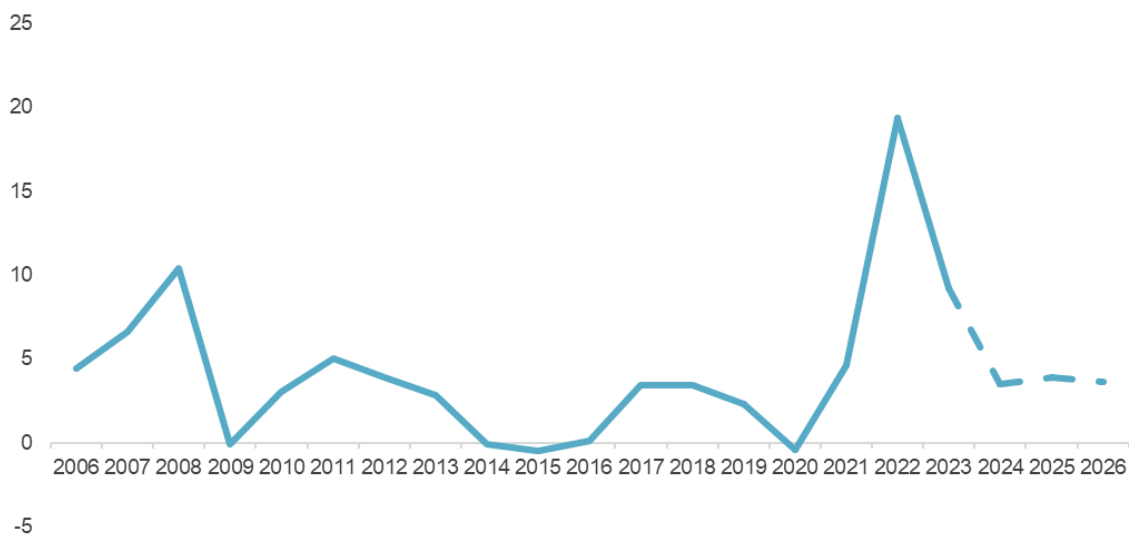


## 3. Turuülevaade

### 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist																																													
SKP	<p>Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 3,0%. SKP kiirhinnangu kohaselt majanduslangus 2024. aasta III kvartalis aeglustus, kuid oli siiski 0,7% 2023. aasta III kvartaliga võrreldes. Võrreldes 2024. aasta II kvartaliga on majandus jäänud samale tasemele. Majanduslangus on kestnud üle kahe aasta. Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 24.09.2024) prognoositakse 2024. aastal majanduslanguseks 0,4%, 2025. aastal prognoositakse taas tõusu 1,9% ning 2026. aastal 3,0%. 27.08.2024 avalikustatud Rahandusministeeriumi majandusprognoosi kohaselt on 2024. aastal majanduslangus 1,0%, 2025. aastal majanduskasv 3,3% ning 2026. aastal sama Eesti Panga prognoosiga.</p>																																												
SKP kasv Eestis																																													
<table border="1"> <caption>SKP kasv Eestis (2006-2026)</caption> <thead> <tr> <th>Aasta</th> <th>Kasv (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>10,5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2008</td><td>-5,0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-15,0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>2011</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>2014</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>2016</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>2017</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2019</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2020</td><td>-2,5</td></tr> <tr><td>2021</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2022</td><td>-1,0</td></tr> <tr><td>2023</td><td>-2,0</td></tr> <tr><td>2024</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>2025</td><td>1,9</td></tr> <tr><td>2026</td><td>3,0</td></tr> </tbody> </table>		Aasta	Kasv (%)	2006	10,5	2007	8,0	2008	-5,0	2009	-15,0	2010	2,5	2011	8,0	2012	5,0	2013	1,5	2014	2,0	2015	1,0	2016	1,5	2017	5,0	2018	4,0	2019	4,0	2020	-2,5	2021	8,0	2022	-1,0	2023	-2,0	2024	0,4	2025	1,9	2026	3,0
Aasta	Kasv (%)																																												
2006	10,5																																												
2007	8,0																																												
2008	-5,0																																												
2009	-15,0																																												
2010	2,5																																												
2011	8,0																																												
2012	5,0																																												
2013	1,5																																												
2014	2,0																																												
2015	1,0																																												
2016	1,5																																												
2017	5,0																																												
2018	4,0																																												
2019	4,0																																												
2020	-2,5																																												
2021	8,0																																												
2022	-1,0																																												
2023	-2,0																																												
2024	0,4																																												
2025	1,9																																												
2026	3,0																																												
<p>2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 24.09.2024). Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>																																													
THI	<p>Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2024. aasta oktoobris võrreldes 2024. aasta septembriga 0,6% ning võrreldes eelmise aasta oktoobriga 4,1%. Võrreldes 2023. aasta septembriga olid kaubad 2,3% ja teenused 7,1% kallimad. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 24.09.2024) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,5%, 2025. aastal 3,9% ja 2026. aastal 3,6%.</p>																																												

### Tarbijahinnaindeks Eestis



2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisiga (avalikustatud 24.09.2024).

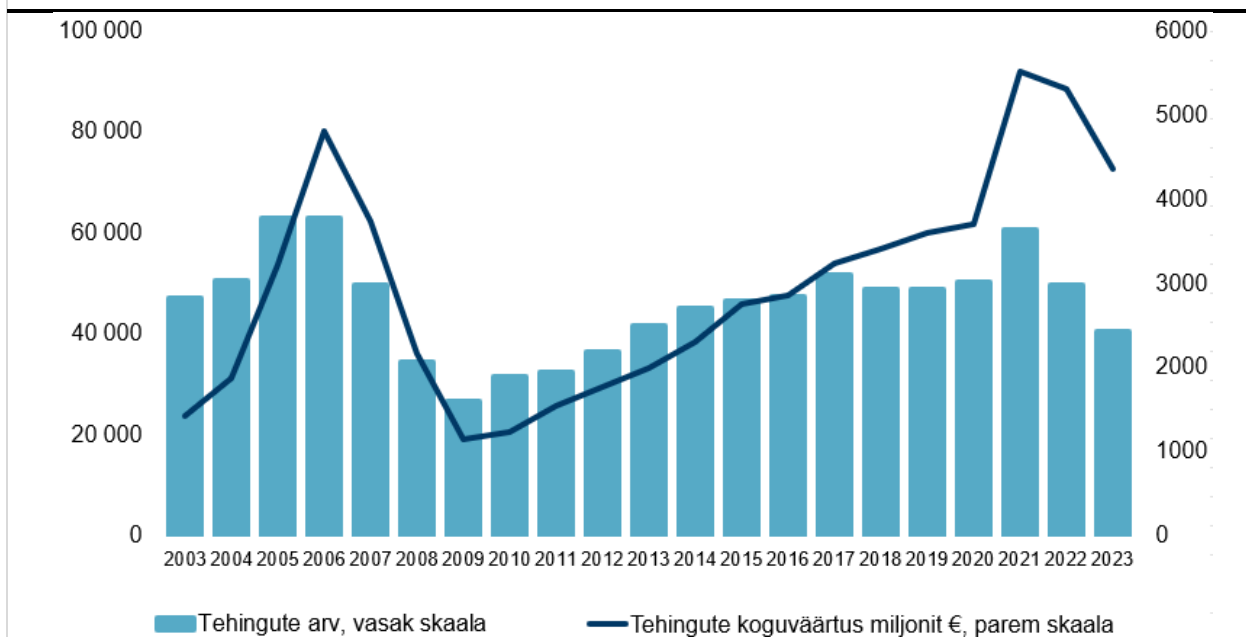
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

**Tööturg**  
2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2024. aasta II kvartalis oli töötuse määr 7,6%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,4%. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 24.09.2024) kohaselt on töötuse määr 2024. aastal 7,6%, 2025. aastal 7,7% ning 2026. aastal 7,6%.

### Kinnisvaraturg

**Üldinfo**  
Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

### Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

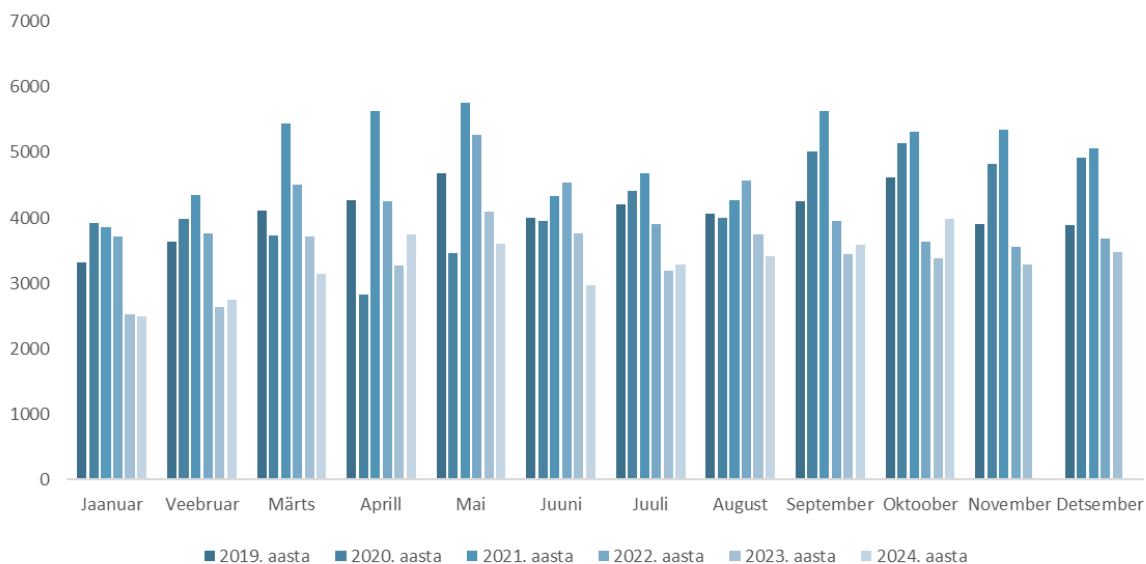


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

#### Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

Viimaste kuude Euribori langus pole seni turu aktiivsust kasvatanud. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal. 2024. aastal on tehingute arv kuude lõikes olnud volatiilne võrreldes eelmise aasta samade kuudega, st mõnel kuul toimus rohkem tehinguid kui eelmise aasta samal kuul ning mõnel kuul toimus vähem tehinguid kui eelmise aasta samal kuul. Kokku on 2024. aasta kümne kuu jooksul toimunud 2% vähem ostu-müügitehinguid võrreldes 2023. aasta kümne kuuga.

### Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

### Laenuurg

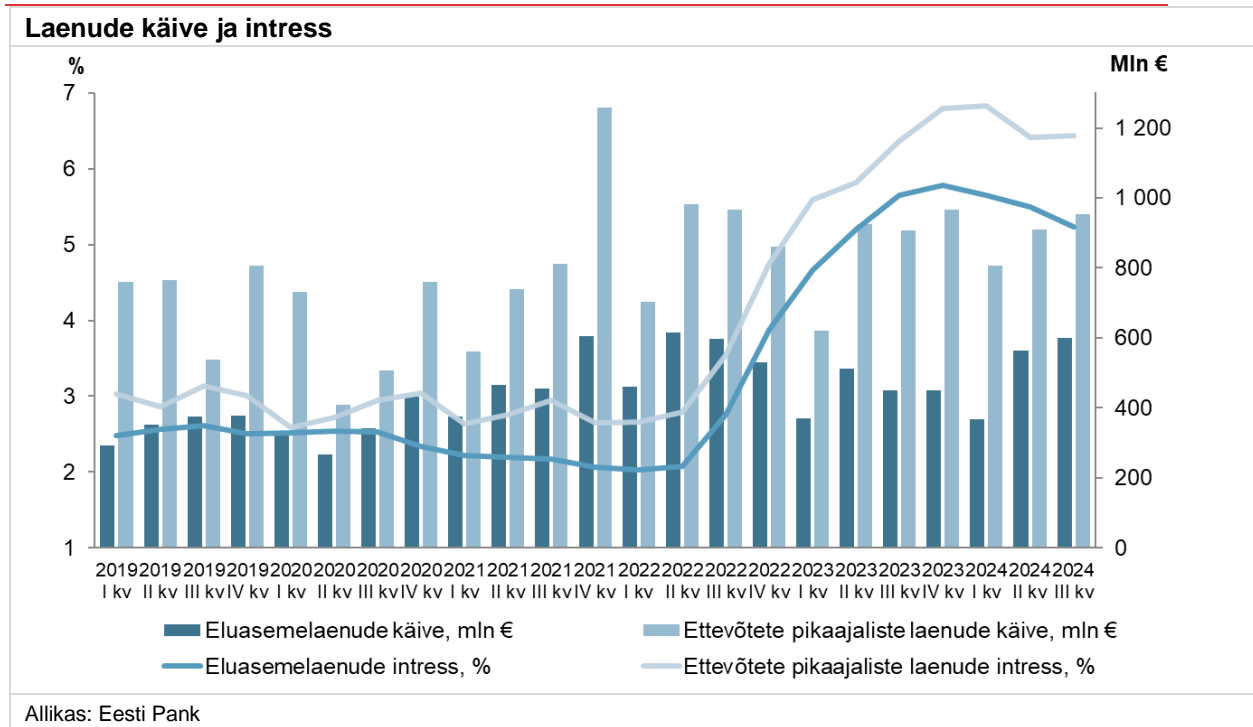
Eluaseme-laenud ja pikaajalised laenud ettevõtetele

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 kõrgemaks 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.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks 5-6% tasemele. Viimati 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, kuid intressid on jätkuvalt kõrged. 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas tõusnud laenukäive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas.





### 3.2. Võru maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaa turg

Võru maakonna üldinfo	<p>Võru maakond on haldusüksus Eesti kaguosas. Võru maakonna elanike arv on 34 669 (seisuga 01.01.2024). Võru maakonna pindala on 2773,14 km<sup>2</sup>.</p> <p>Allikas: Eesti linnade ja valdade liidu kodulehekülg (Elanike arv kohalike omavalitsuste kaupa) ja Maa-ameti geoportaal (maakatastri statistika)</p>
Äri- ja tootmismaa turg	<p>Äri- ja tootmismaa puhul on olulisemateks väärtust mõjutavateks teguriteks asukoht (kaugused tömbekeskustest ja magistraalteedest), hea ligipääs, planeeringud (sh ehitusõiguse ulatus), varustatus kommunikatsioonidega, pinnase kvaliteet, tööjõu olemasolu piirkonnas jne.</p> <p>Tööstussfäär on Võrumaal koondunud linnade põhiselt (st Võrus ja Antslas ning nende lähistel). Võru maakonna tööhõives, nagu ka ülejäänud Eestis, on valdav osa elanikkonnast hõivatud tertsiaarsektoris (teenindus), seejärel tööstuses ning madalaim hõive on primaarsektoris (põllumajandus, metsandus, jahindus jms). Võrumaa tööstussektor tugineb valdavalt puidu- ja mööbli- ning toiduainetetööstusele, samas maapiirkondades jätkub maamajanduslike tegevusalade traditsioon.</p> <p>Viimaste aastate Võru maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingustatistika näitab, et turg on suhteliselt passiivne, aastas toimub keskmiselt 6 – 15 tehingut. Kõrgemalt on hinnatud linnades (Võru linn ja Antsla linn) ja nende lähiümbruses paiknevad äri- ja tootmismaad. Linnadest kaugemal paiknevate hoonestamata äri- ja</p>

Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)

Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond

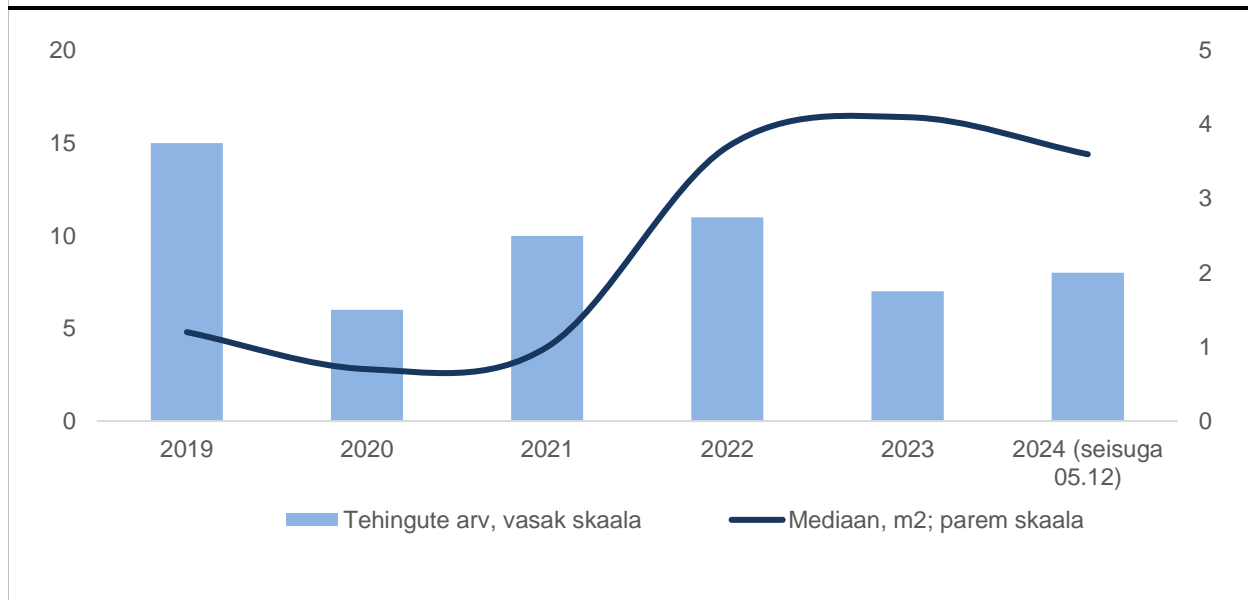
Ekspert hinnang nr.: 2412-10259-02/KKO

tootismaa tehinguhinnad on viimastel aastal jäänud ca 1-5 €/m<sup>2</sup>. Võru ja Antsla linna keskuses ja äriliselt atraktiivsetes magistraalteede ääres paiknevate maaüksuste hinnad ulatuvad ca 15 €/m<sup>2</sup>.

**Tehinguinfo**

Analüüsitava piirkond ja sihtotstarbed Kuna Rõuge vallas on viimastel aastatel toimunud väga vähe äri- ja tootismaa tehingud on järgnevas tabelis esitatud ka 2019.- 2024 (seisuga 05.12). aasta müügitehingute hinnainfo äri- ja tootismaa kohta Võru maakonnas.

Aasta	Maa-kond	Sihtotstarve	Arv	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €				Hind, €/m <sup>2</sup>			
				Keskm	Kokku	Min	Max	Min	Max	Med	Keskm	
2019	Võru maakond	ärimaa	0	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	15	7 870	143 789	14	39 000	0,2	5,2	1,2	1,7	
	Rõuge vald	ärimaa	0	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2020	Võru maakond	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	6	7 654	106 840	2 000	50 000	0,3	8,2	0,7	2,2	
	Rõuge vald	ärimaa	0	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2021	Võru maakond	ärimaa	5	2 554	324 000	5 000	150 000	2,6	61,4	37,8	31,5	
		tootismaa	10	4 847	36 650	150	10 000	0,1	8,3	1,0	2,2	
	Rõuge vald	ärimaa	0	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2022	Võru maakond	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	11	7 555	249 350	400	100 000	0,1	39,3	3,7	6,1	
	Rõuge vald	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	Võru maakond	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	7	9 471	253 820	1 000	126 000	1,3	15,0	4,1	6,0	
	Rõuge vald	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2024 (seisuga 05.12)	Võru maakond	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	8	5 148	241 532	1	115 000	0,0	15,0	3,6	4,9	
	Rõuge vald	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootismaa	0	***	***	***	***	***	***	***	***	***

**Hoonestamata tootmismaa tehingute arv ja mediaanhinnad (€/m<sup>2</sup>) Võru maakonna**


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

**Võru maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaa müügitehingud 2022.– 2024. (kuni 11.11) aastal<sup>4</sup>**

Küla/linn	Kuupäev	Tehingu-hind, €	KM sisaldumine tehingu-hinnas	Maa-üksuse pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu-hind, €/m <sup>2</sup>	Sihtots-tarve <sup>5</sup>	Kommentaar
Võru linn	12.12.2023	126 000	Ei	15 371	8,20	T100%	Detailplaneering kehtestatud max viie tootmishoone püstitamiseks. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaad. Juurdepääs avalikult teelt.
Võru linn	03.06.2024	115 955	Jah	7 931	14,62	Ä50% ja T50%	Detailplaneering kehtestatud max kolme äri- ja tootmishoone püstitamiseks. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaad. Juurdepääs avalikult teelt.
Võru linn	10.01.2024	115 000	Ei	19 561	5,88	T100%	Detailplaneering kehtestatud max kolme äri- ja tootmishoone püstitamiseks.

<sup>4</sup> Tehingufailid pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingud Viljandi linnas ja selle ümbruses. Valimist on välja jäetud ka tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. 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.

<sup>5</sup> Ä-ärirama, T-tootmismaa

**Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)**

Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

**Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond**

Ekspert hinnang nr.: 2412-10259-02/KKO

							Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaad. Juurdepääs avalikult teelt (mahasõit kinnistule puudub).
Võru linn	05.08.2024	106 640	Ei	10 664	10,00	Ä50% ja T50%	Detailplaneering kehtestatud olemasolevate amortiseerunud hoonete lammutamiseks ja max kolme uue äri- ja tootmishoone püstitamiseks. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaad ning üksikelamud Juurdepääs avalikult teelt puudub. VÕL tehti 1.08.2024
Võru linn	09.05.2024	106 000	Ei	12 421	8,53	T100%	Detailplaneering puudub. Ümbruses hoonestatud äri- ja tootmismaad ning üksikelamud. Juurdepääs avalikult teelt (tee on halvas seisukorras).
Võru vald, Vaimela alevik	23.03.2023	95 000	Ei	56 605	1,68	T100%	Detailplaneering menetluses olemasolevate amortiseerunud olemasolevate põllumajandustootmishoonete lammutamine ja uute hoonete ehitamine kodulinnufarmi rajamiseks. Ümbruses haritav maa ja hoonestatud äri- ja tootmishooned. Juurdepääs avalikult teelt.
Võru linn	20.04.2023	72 100	Ei	31 007	2,33	T100%	Detailplaneering puudub. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaad. Juurdepääs avalikult teelt puudub. Maaüksus müüdi Võru linna enampakkumise käigus, alghinnaks oli 36 000 € (pakkujate arvu info puudub)
Võru linn	13.03.2023	31 320	Ei	2 088	15,00	T100%	Detailplaneering kehtestatud ühe tootmishoone püstitamiseks. Ümbruses tootmis- ja ärihooned. Juurdepääs avalikult teelt.
Võru linn	26.06.2024	28 490	Ei	4 451	6,40	Ä100%	Detailplaneering puudub. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaad. Juurdepääs avalikult teelt. Maaüksus müüdi Riigi enampakkumise käigus, alghinnaks oli 28 490 € (pakkujaid oli 1)



Setomaa vald, Meremäe küla	04.12.2023	15 600	Jah	7 237	2,16	Ä100%	Detailplaneering puudub. Ümbruses korterelamud, üksikelamud ja hoonestatud tootmishooned. Juurdepääs avalikult teelt. Maaüksusel paikneb 1994. aastal ehitatud väike saun (ehitusala pind 43,0 m <sup>2</sup> )
Rõuge vald, Hulaku küla	12.09.2023	15 000	Ei	11 796	1,27	T100%	Detailplaneering puudub. Ümbruses mets ja haritav maa. Juurdepääs avalikult teelt. Tegemist oli Rõuge valla enampakkumisel müüdud kinnistuga, alghinnaks oli 8 000 € (pakkujate arvu info puudub)
Rõuge vald, Ruusmäe küla	02.06.2022	4 900	Ei	4 458	1,10	T100%	Detailplaneering puudub. Ümbruses mets ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs avalikult teelt puudub. Kinnistul amortiseerunud hoone vundament. Tegemist oli Tehingukeskuse poolt korraldatud enampakkumisel müüdud kinnistuga, alghinnaks oli 4900 € (pakkujaid oli 1)

**Võru maakonnas pakkumisel olevad hoonestamata äri- ja tootmismaa müügipakkumised**

Adress	Sihtotstarve	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €	Hind €/m <sup>2</sup>	Kommentaar
Ene, Käätsõ küla, Võru vald	Ärimaa 100%	5 004	30 000	6,0	Detailplaneering puudub. Ümbruses metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs avalikult teelt. Paikneb Võru-Mõniste-Valga tee ääres
F. R. Kreutzwaldi tn 87, Võru linn	Ärimaa 100%	3 909	65 000	39,9	Detailplaneering kehtestatud max 2 ärihoone püstitamiseks. Ümbruses hoonestatud äri- ja tootmismaad ning üksikelamud. Juurdepääs avalikult teelt. Hinnale lisandub km.

Allikas: kv.ee

### 3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on äri- ja tootmisettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on väiksemad ja keskmised äri- ja tootmisettevõtted.

**Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)**

Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

**Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond**

Ekspert hinnang nr.: 2412-10259-02/KKO

Vastavus turusegmeni nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast, Rõuge alevikus ja Handimiku külas, on tegemist turu kontekstis atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Äri- ja tootmisettevõtted, kes vajavad äri- ja tootmismaad omakasutuseks. Investorigele on projekt liiga väike ning väheatraktiivne.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on väärtuse kuupäeva seisuga üksikuid hoonestamata äri- ja tootmismaa müügipakkumisi Võru maakonnas (vt pt 3.2.)
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus puudub.

## 4. Turuväärtuse hindamine

### 4.1. Parim kasutus

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

Hinnatavad maaüksused paikneb Võru maakonnas Rõuge vallas Handimiku külas ja Rõuge alevikus. Katastriandmete põhjal on äri- ja tootmismaadega ning ühe transpordimaaga. Ümbruses on valdavalt üksikelamud, metsamaa, äri- ja tootmishooned. Kinnisasjade puhul on tegemist valdavalt loodusliku rohumaaga.

Rõuge vallal puudub üldplaneering. Hinnatavad kinnisasjad jäävad Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneeringu alal ning kinnisasjade planeeringujärgne kasutusotstarve on tootmis- ning ärimaa või transpordimaa. Detailplaneeringu eesmärk on tootmis- ja ärimaa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine.

Parim kasutus	Äri- ja tootmismaa	Tarnspordimaa
	Tööstuse tn 6 Tööstuse tn 4 Tööstuse tn 2 Soojuse tn 1	Tööstuse tänav L2 (detailplaneeringu järgi juurdepääsu tee ala)

Eelnevat arvesse võttes on varade parimaks kasutuseks tootmis- ning ärimaa või transpordimaa (vt. eespool toodud tabel). Seesugune kasutus on õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

### 4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna võrdlusmeetod on soosituim turuväärtuse hindamisel ja turul on piisavalt palju tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdüd 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.

Transpordimaa (Tööstuse tänav L2) hindamisel on lähtutud 2022. aasta maksustamishinnast (kuna turutehingud puuduvad siis aluseks on võetud kinnisasja erakorralise hindamise kord § 12 lõikele 4) ja hindamisel on lähtutud harilikust väärtusest, kuna taolisi varasid vabal turul üldjuhul ei müüda (turutehingud puuduvad).

### 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 875-10:2013, p. 10.1.1)

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 875-10:2013, p. 10.1.2)

Kinnisvaraarenduse puhul tuleb järgida kõiki esitatavaid nõudeid, mis tagaksid kestlikkuse. Väärtuse kuupäeva seisuga hinnatava maaüksusel midagi arendatud ei ole, kestlikkust on võimalik tagada läbi sihipärase arenduse.

### 4.4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodi

Turuväärtust mõjutavad tegurid						
<b>Positiivsed tegurid:</b>			<b>Negatiivsed tegurid:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>kinnistu paikneb atraktiivses asukohas;</li> <li>kommunikatsioonid läheduses olemas;</li> <li>olemas detailplaneering;</li> <li>juurdepääs avalikult teelt</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>ebatasane reljeef (Tööstuse tn 6, 4, 2 puhul);</li> <li>pisut ebatasane reljeef (Soojuse tn 1 puhul);</li> <li>maaüksuse kitsendustel (elektripaigalduse kaitsevöönd) on negatiivne mõju vara väärtusele.</li> </ul>			
Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Punktist 3.2. on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Vaadeldud on 2022.- 2024. (seisuga 11.11) aastal toimunud hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguid Võru maakonnas. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud tehingu toimumise aega, maaüksuse asukohta (Võru maakond), maaüksuse suurust ning potentsiaali. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta. Esimene ja kolmas võrreldav tehing on toimunud enampakkumise tulemusel. Tehinguid võib pidada vabaturutehinguga sarnaseks (turutasemele vastavad) ning võrdluseks sobivaks.					
	Asukoht	Kuupäev	Tehingu-summa, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu-summa, €/m <sup>2</sup>	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Rõuge vald, Ruusmäe küla <sup>6</sup>	02.06.2022	4 900	4 458	1,10	Ei
	Setomaa vald, Meremäe küla	04.12.2023	13 000 <sup>7</sup>	7 237	1,80	Jah

<sup>6</sup> Tegemist oli Tehingukeskus.ee poolt korraldatud enampakkumisega, alghinnaks oli 4 900 € (pakkujaid oli 1)

<sup>7</sup> Tehingusumma sisaldas käibemaksu, hindamisel on see maha arvatud. 15 600 € / 1,20 = 13 000 €

	Rõuge vald, Hulaku küla <sup>8</sup>	12.09.2023	15 000	11 796	1,27	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m <sup>2</sup> ), sest äri- ja tootmismaa puhul turuosalisel teevad oma otsuseid valdavalt lähtuvalt ruutmeetri hinnast.					
Tehingute ajaldamine	Ühe valitud tehingu puhul on tegemist 2023.a. (detsember), ühe puhul 2023.a. (september) ning ühe puhul 2022.a. (juuni) tehinguga. 2022.a. tehing kaasati valikusse, kuna võrreldava asukohaga sarnaste kinnisasjade müüke on viimaste aastate jooksul toimunud minimaalselt. Arenduskruntide hinnad on püsinud viimase aasta jooksul suhteliselt stabiilsena. Kinnisvaraturul üldiselt on hinnad viimasel ajal mõnevõrra langenud, samas arenduskruntide puhul (eriti heas asukohas paiknevate maatükkide osas) hinnalangust täheldada ei ole. Põhjuseks ehk nii pakkumiste vähesus kui piisava nõudluse olemasolu. 2023. aasta septembrikuu ja detsembrikuu tehingute puhul ajalist kohandamist ei tee, 2022.a. tehingu puhul teeme +5% kohandamise					
Hinnatavad varad	Hindamisel käsitleme maaüksusi vastavalt suurusele ja sihtotstarbele. Tööstuse tn 6, 4 ja 2 äri- ja tootmismaid on käsitletud koos, Eraldi on hinnatud Soojuse tn 1 (teiste hinnatavatega võrreldes väiksem pindala) ja Tööstuse tänav L2 (transpordimaa). Transpordimaa (Tööstuse tänav L2) hindamisel on lähtutud 2022. aasta korralise hindamise tulemustest.					
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Makroasukoht                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Kuna võrreldavad tehingud paiknevad tavapäraselt samas makroasukohas, siis üldjuhul ei ole kohandamine vajalik. Kui tegemist on erinevate makroasukohtadega, siis tavaliselt on sellise valiku põhjuseks asjaolu, et samas makroasukohas võrdluskõlbulikud tehingud puuduvad. See tähendab, et asukoha erisuste tunnetamiseks tuleb kasutada kaudseid andmeid, mis omakorda vähendab hinnangu täpsust. Suurte linnade ja keskuste lähedus ning hea infrastruktuur mõjutab positiivselt vara väärtust. Võsu linna hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingud on oluliselt kõrgemalt hinnatud kui muud Võru maakonnas paiknevad hoonestamata äri- ja tootmismaad.</li> </ul> </li> <li>• Mikroasukoht                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Äri- ja tootmismaa puhul on olulisteks väärtust mõjutavateks teguriteks suurte maanteed lähedus ning sellega seoses ka nähtavus, mis on oluline eelkõige ärilist potentsiaali arvestades.</li> </ul> </li> <li>• Juurdepääs                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parema juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksma. Oluline on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või erateelt, millele on seatud maaomaniku kasuks servituut. Samuti on väärtust tõstvaks teguriks teekatte liik ja kvaliteet.</li> </ul> </li> <li>• Pindala                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Üldjuhul tekib suurte pindala erinevuste puhul mastaabiefekt, kus suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on madalam kui väiksematel.</li> </ul> </li> <li>• Kommunikatsioonid                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kommunikatsioonide puudumine võib langetada hinnatava objekti väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Tegemist on kulupõhise teguriga. Kui nn toormaa väärtus on madal, võib kommunikatsioonide rajamisega seonduv kulu ületada toormaa väärtust.</li> </ul> </li> <li>• Kinnistu kuju, reljeef, hoonestus, väärtuslik mets ja kitsendused</li> </ul>					

<sup>8</sup> Tegemist oli Rõuge valla enampakkumisel müüdud kinnistuga, alghinnaks oli 8 000 € (pakkujate arvu info puudub)



	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kuju, reljeef, hoonestus ja kitsendused, mis raskendavad krundi hoonestamist ja kasutamist avaldavad kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Ebatasane pinnamood mõjutab turuväärtust kuni 5% (juhul kui tegemist on pisut ebatasase pinnamoega kinnistuga, oleme kasutanud 5% asemele 2,5%, mis on pool algsest protsendist). Väärtuslik mets mõjutab turuväärtust kuni 5%.</li> <li>● Sihtotstarve, detailplaneering ja potentsiaal             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kehtiva detailplaneeringu olemasolu on enam hinnatud, sest annab ehitusõiguse. Kui kehtiv detailplaneering puudub, siis on oluliseks väärtust mõjutavaks teguriks üldplaneeringus märgitud maakasutuse juhtotstarve.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

### Tööstuse tn 6, 4, 2 maaüksuste hindamine

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Võru maakond	Võru maakond	Võru maakond	Võru maakond
	Rõuge vald	Rõuge vald	Setomaa vald	Rõuge vald
	Handimiku küla	Ruusmäe küla	Meremäe küla	Hulaku küla
	Tööstuse tn 6, 4, 2			
Tehinguhind ilma KM, €		4 900	13 000	15 000
Tehinguhind, €/m <sup>2</sup>		1,10	1,80	1,27
Tehingu aeg		02.06.2022	04.12.2023	12.09.2023
Kohandus		5,0%	0,0%	0,0%
<b>Kohandatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>1,15</b>	<b>1,80</b>	<b>1,27</b>
<b>Makroasukoht</b>	Hinnatav maaüksus asub Rõuge vallas Handimiku külas Rõuge aleviku piiril. Võru linna keskusest ca 17 km kaugusel	Maaüksus asub Rõuge vallas Ruusmäe külas. Võru linna keskusest ca 26 km kaugusel	Maaüksus asub Setomaa vallas Meremäe külas. Võru linna keskusest ca 34 km kaugusel	Maaüksus asub Setomaa vallas Meremäe külas. Võru linna keskusest ca 29 km kaugusel
Kommentaar		Halvem, keskusest oluliselt kaugemal	Halvem, keskusest oluliselt kaugemal	Halvem, keskusest oluliselt kaugemal
Kohandus		10,0%	10,0%	10,0%
<b>Mikroasukoht</b>	Ümbruses on valdavalt üksikelamud, metsamaa, äri- ja tootmishooned	Ümbruses on metsamaa ja hajali paiknevad elamud	Ümbruses korterelamud, üksikelamud ja hoonestatud tootmishooned	Ümbruses mets ja haritav maa
Kommentaar		Halvem, vähe atraktiivne tootmispiirkond	Pisut halvem, vähe atraktiivne tootmispiirkond	Halvem, vähe atraktiivne tootmispiirkond
Kohandus		10,0%	5,0%	10,0%

Juurdepääs	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, avalik tee linnulennult ca 10 m	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt
Kommentaar		Pisut halvem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		5,0%	0,0%	0,0%
<b>Pindala, m<sup>2</sup></b>	4 035 m <sup>2</sup> -4 988 m <sup>2</sup>	4 458	7 237	11 796
Kommentaar		Sarnane	Pisut suurem	Suurem
Kohandus		0,0%	5,0%	10,0%
<b>Kommunikatsioonid</b>	Lähiümbruses olemas (liitumised tegemata)	Lähiümbruses olemas (liitumised tegemata)	Lähiümbruses olemas (liitumised tegemata)	Kommunikatsioonid jäävad kaugemale
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Halvem
Kohandus		0,0%	0,0%	15,0%
<b>Kinnistu kuju, reljeef, hoonestus, väärtuslik mets ja kitsendused</b>	Kompaktne kuju, ebatasane reljeef. Hoonestamata. Maaüksuse kitsendustel (elektripaigalduse kaitsevöönd) on negatiivne mõju vara väärtusele.	Kompaktne kuju, pisut ebatasane reljeef. Maaüksusel paikneb vana hoone vundament (ei mõjuta väärtust) ja maaüksusel on peal mets (väheväärtuslik; ei mõjuta väärtust). Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Kompaktne hulknurkne kuju, tasane reljeef. Maaüksusel paikneb väike saun (ei mõjuta väärtust). Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.	Kompaktne hulknurkne kuju, ebatasane reljeef. Hoonestamata, kui maaüksusel on peal väärtuslik mets. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.
Kommentaar		Parem, pisut tasasem reljeef (-2,5%) ja väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad (-5%)	Parem, tasasem reljeef (-5%) ja väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad (-5%)	Parem, maaüksusel väärtuslik mets (-5%) ja väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad (-5%)
Kohandus		-7,5%	-10,0%	-10,0%
<b>Sihtotstarve, detailplaneering ja potentsiaal</b>	Tootmismaa 95%, ärimaa 5%. Kehtestatud detailplaneering tootmishoonete püstitamiseks.	Tootmismaa 100%. Detailplaneering puudub.	Ärimaa 100%. Detailplaneering puudub.	Tootmismaa 100%. Detailplaneering puudub.
Kommentaar		Halvem, detailplaneering puudub	Halvem, detailplaneering puudub	Halvem, detailplaneering puudub
Kohandus		30,0%	30,0%	30,0%
Summaarne kohandus		47,5%	40,0%	65,0%
Summaarne kohandus, €/m <sup>2</sup>		0,55	0,72	0,83

<b>Kohandatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>1,70</b>	<b>2,51</b>	<b>2,10</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa		67,5%	60,0%	85,0%
Kaalud		0,35	0,40	0,25
<b>Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>	<b>2,13</b>	0,60	1,01	0,52
<b>Tööstuse tn 6 ümardatud turuväärtus, €</b>	<b>8 800</b>			
<b>Tööstuse tn 4 ümardatud turuväärtus, €</b>	<b>8 600</b>			
<b>Tööstuse tn 2 ümardatud turuväärtus, €</b>	<b>10 600</b>			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Tööstuse tn 6 turuväärtus on seega **8 800 €**  
 Tööstuse tn 4 turuväärtus on seega **8 600 €**  
 Tööstuse tn 2 turuväärtus on seega **10 600 €**

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse kuni 1 aasta.

Hindamistulemuse täpsus ±20%.

#### Soojuse tn 1 maaüksuse hindamine

	<b>Hinnatav vara</b>	<b>Võrreldav vara 1</b>	<b>Võrreldav vara 2</b>	<b>Võrreldav vara 3</b>
	Võru maakond	Võru maakond	Võru maakond	Võru maakond
	Rõuge vald	Rõuge vald	Setomaa vald	Rõuge vald
	Rõuge alevik	Ruusmäe küla	Meremäe küla	Hulaku küla
	Soojuse tn 1			
Tehinguhind ilma KM, €		4 900	13 000	15 000
Tehinguhind, €/m <sup>2</sup>		1,10	1,80	1,27
Tehingu aeg		02.06.2022	04.12.2023	12.09.2023
Kohandus		5,0%	0,0%	0,0%

Kohandatud tehinguhind, €/m <sup>2</sup>		1,15	1,80	1,27
<b>Makroasukoht</b>	Hinnatav maaüksus asub Rõuge vallas Rõuge aleviku piiril. Võru linna keskusest ca 17 km kaugusel	Maaüksus asub Rõuge vallas Ruusmäe külas. Võru linna keskusest ca 26 km kaugusel	Maaüksus asub Setomaa vallas Meremäe külas. Võru linna keskusest ca 34 km kaugusel	Maaüksus asub Setomaa vallas Meremäe külas. Võru linna keskusest ca 29 km kaugusel
Kommentaar		Halvem, keskusest oluliselt kaugemal	Halvem, keskusest oluliselt kaugemal	Halvem, keskusest oluliselt kaugemal
Kohandus		10,0%	10,0%	10,0%
<b>Mikroasukoht</b>	Ümbruses on valdavalt üksikelamud, metsamaa, äri- ja tootmishooned	Ümbruses on metsamaa ja hajali paiknevad elamud	Ümbruses korterelamud, üksikelamud ja hoonestatud tootmishooned	Ümbruses mets ja haritav maa
Kommentaar		Halvem, vähe atraktiivne tootmispiirkond	Pisut halvem, vähe atraktiivne tootmispiirkond	Halvem, vähe atraktiivne tootmispiirkond
Kohandus		10,0%	5,0%	10,0%
<b>Juurdepääs</b>	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, avalik tee linnulennult ca 10 m	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt
Kommentaar		Pisut halvem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		5,0%	0,0%	0,0%
<b>Pindala, m<sup>2</sup></b>	1 317	4 458	7 237	11 796
Kommentaar		Pisut suurem	Suurem	Suurem
Kohandus		5,0%	10,0%	15,0%
<b>Kommunikatsioonid</b>	Lähiümbruses olemas (liitumised tegemata)	Lähiümbruses olemas (liitumised tegemata)	Lähiümbruses olemas (liitumised tegemata)	Kommunikatsioonid jäävad kaugelt
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Halvem
Kohandus		0,0%	0,0%	15,0%
<b>Kinnistu kuju, reljeef, hoonestus, väärtuslik mets ja kitsendused</b>	Kompaktne kuju, pisut ebatasane reljeef. Hoonestamata. Maaüksuse kitsendustel (elektripaigalduse kaitsevöönd) on negatiivne mõju vara väärtusele.	Kompaktne kuju, pisut ebatasane reljeef. Maaüksusel paikneb vana hoone vundament (ei mõjuta väärtust) ja maaüksusel on peal mets (väheväärtuslik; ei mõjuta väärtust). Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.	Kompaktne hulknurkne kuju, tasane reljeef. Maaüksusel paikneb väike saun (ei mõjuta väärtust). Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.	Kompaktne hulknurkne kuju, ebatasane reljeef. Hoonestamata, kui maaüksusel on peal väärtuslik mets. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.

Kommentaar		Parem, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad (-5%)	Parem, tasasem reljeef (-2,5%) ja väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad (-5%)	Parem, maaüksusel väärtuslik mets (-5%) ja väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad (-5%), kuid ebatasasem (2,5%) võrreldes hinnatavaga
Kohandus		-5,0%	-7,50%	-7,50%
<b>Sihtotstarve, detailplaneering ja potentsiaal</b>	Tootismaa 95%, ärimaa 5%. Kehtestatud detailplaneering tootmishoonete püstitamiseks.	Tootismaa 100%. Detailplaneering puudub.	Ärimaa 100%. Detailplaneering puudub.	Tootismaa 100%. Detailplaneering puudub.
Kommentaar		Halvem, detailplaneering puudub	Halvem, detailplaneering puudub	Halvem, detailplaneering puudub
Kohandus		30,0%	30,0%	30,0%
Summaarne kohandus		55,0%	47,5%	72,5%
Summaarne kohandus, €/m <sup>2</sup>		0,63	0,85	0,92
<b>Kohandatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>1,79</b>	<b>2,65</b>	<b>2,19</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa		70,0%	62,5%	87,5%
Kaalud		0,35	0,40	0,25
<b>Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>	<b>2,23</b>	0,63	1,06	0,55
<b>Ümardatud turuväärtus, €/m<sup>2</sup></b>	<b>2 900</b>			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Soojuse tn 1 turuväärtus on seega **2 900 €**

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse kuni 1 aasta.

Hindamistulemuse täpsus ±20%.

Transpordimaa (Tööstuse tänav L2) hindamisel on lähtutud 2022. aasta korralise hindamise tulemusest.

Tööstuse tänav L2 väärtus on seega **30 €**



## Lisa 1. Fotod

Tööstuse tn 6



Tööstuse tn 4



Tööstuse tn 2 ja L2



Soojuse tn 1



## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

### Tööstuse tn 6

Registriosa:

Registriosa number 3922650  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	69701:001:0098	Tootmismaa 95%, Ärimaa 5%, Võru maakond, Rõuge vald, Handimiku küla, Tööstuse tn 6.	4127 m2	Registriosa avamisel 11.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.02.2016. Kohtunikuabi Edith Oja	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	11.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.02.2016. Kohtunikuabi Edith Oja	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatusaaduse § 79 <sup>10</sup> alusel 30.03.2017	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ  
Nimi: Kristel Kivioja  
Kuupäev: 04.12.2024 11:01:39

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

**Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)**

Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

**Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond**

Ekspert hinnang nr.: 2412-10259-02/KKO

## Tööstuse tn 4

Registriosa:

Registriosa number 3956350  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	69701:001:0099	Tootmismaa 95%, Ärimaa 5%, Võru maakond, Rõuge vald, Handimiku küla, Tööstuse tn 4.	4035 m2	Maakatastri andmed üle võetud 30.04.2024.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	11.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.02.2016. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 <sup>10</sup> alusel 30.03.2017	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ  
Nimi: Kristel Kivioja  
Kuupäev: 04.12.2024 11:12:56

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

**Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)**

Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

**Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond**

Ekspert hinnang nr.: 2412-10259-02/KKO

## Tööstuse tn 2

### Registriosa:

Registriosa number 3914850  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	69701:001:0100	Tootmismaa 95%, Ärimaa 5%, Võru maakond, Rõuge vald, Handimiku küla, Tööstuse tn 2.	4988 m2	Registriosa avamisel 11.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.02.2016. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	11.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.02.2016. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 <sup>10</sup> alusel 30.03.2017	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ  
Nimi: Kristel Kivioja  
Kuupäev: 04.12.2024 11:18:09

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

#### Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)

Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond

Ekspert hinnang nr.: 2412-10259-02/KKO

## Tööstuse tänav L2

Registriosa:

Registriosa number 3942550  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	69701:001:0103	Transpordimaa 100%, Võru maakond, Rõuge vald, Handimiku küla, Tööstuse tänav L2.	295 m2	Registriosa avamisel 11.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.02.2016. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	11.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.02.2016. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 <sup>10</sup> alusel 30.03.2017	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ  
Nimi: Kristel Kivioja  
Kuupäev: 04.12.2024 11:24:09

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatu](#).

## Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)

Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

**Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond**

Ekspert hinnang nr.: 2412-10259-02/KKO



## Soojuse tn 1

Registriosa:

Registriosa number 3919750  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	69701:001:0097	Tootismaa 95%, Ärimaa 5%, Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik, Soojuse tn 1.	1317 m <sup>2</sup>	Registriosa avamisel 11.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.02.2016. Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	11.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.02.2016. Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 <sup>10</sup> alusel 30.03.2017	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ  
Nimi: Kristel Kivioja  
Kuupäev: 05.12.2024 15:20:15

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

## Kinnisvaraekspert OÜ (10708639)

Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Kristel Kivioja, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistud (reg osa nr 3922650, 3956350, 3914850, 3942550, 3919750)

Tööstuse tn 6, 4, 2, Tööstuse tänav L2, Handimiku küla, Rõuge vald, Võru maakond; Soojuse tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond

Ekspert hinnang nr.: 2412-10259-02/KKO

## Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

See 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 infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga 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 /

**Kristel Kivioja**

OÜ Kinnisvaraekspert  
hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. kutsetase  
(kutsetunnistus nr. 219393)

Kinnitaja/ läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

OÜ Kinnisvaraekspert  
hindamisosakonna juhataja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. kutsetase  
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA  
EKSPERT

Tallinn  
Järve tn 2-3  
Tallinn, 11314  
+372 626 4250

Pärnu  
Pikk 12  
Pärnu, 80013  
+372 442 0700