

Ekspert hinnang nr. 0186-23T



Address:	Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Tähtvere küla, Sepalaane	
Hinnatav vara:	Perspektiivne ärimaa krunt, registriosa nr 3216804 ning planeeritav äralõige pindalaga 4543 m ² (sh 3500 m ² ärimaast ja 1043 m ² metsamaast)	
Tellija:	Transpordiamet	
Väärtuse kuupäev:	11.08.2023	
Hindamisaruande kuupäev:	24.08.2023	
Turuväärtus	Ärimaa	Metsamaa
1 m ² hüvitusväärtus:	544 925 €	3640 €
Äralõike hüvitusväärtus:	17.75 €	0.40 €
	62 125 €	417 €
Otseselt kaasnev kahju (puitmaterjal)	6863 €	
Koostaja:	/allkirjastatud digitaalselt/ Grete Laanmets Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1. Hindamise alused.....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk.....	4
1.2 Hindamise algandmed.....	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2. Hinnatava Vara kirjeldus.....	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht.....	6
2.3 Maakasutus.....	8
2.4 Tehnosüsteemid.....	9
2.5 Äralõige.....	9
2.6 Vara kestlikkus	9
3. Turuülevaade	11
3.1 Majandusülevaade	11
3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade	12
3.3 Ülevaade puiduturust	14
3.4 Turustatavuse analüüs	27
3.5 Pakkumisinfo.....	28
3.6 Müügitehingud.....	29
4. Hindamine.....	33
4.1 Vara parim kasutus	33
4.2 Hindamismeetodi valik	33
4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine	34
4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine	38
Lisa 1 Fotod	40
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	41
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed.....	43
Lisa 4 Metsamaa hindamisakt	45
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	47

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED		
Hinnatav vara	Perspektiivne ärimaa krunt, registriosa nr 3216804 ning planeeritav äralõige pindalaga 4543 m ² (sh 3500 m ² ärimaast ja 1043 m ² metsamaast)	
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Sepalaane	
Omanik	Waram OÜ (registrikood 14509871)	
Katastritunnus	83101:003:0003	
Omandivorm	Kinnisasi	
Katastriüksuse pindala	4,72 ha	
Detailplaneering/ ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt detailplaneering puudub. Tartu üldplaneering 2040+ järgselt valdavalt: ÄV – ettevõtluse maa-ala, osaliselt MM – mets ning osaliselt EV – väikeelamu maa-ala ning LT – tee ja tänava maa-ala, sh on Sepalaane kinnistu kehtiva üldplaneeringu kohaselt loodenurgas märgitud kui „transpordimaaks vajaliku maa võõrandamine“. Üldplaneering sätestab: „Üldplaneering ei näe ette maade kohest sundvõõrandamist, kuna üldplaneeringus seatud kitsendused ei takista maa-alade kasutamist senise sihtotstarbe kohaselt. Transpordimaa võõrandamiseks koostatakse tööprojekti tegemise käigus krundijaotuskavad. Täpsema teemaa vajaduse selgumisel on võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi.“ Arvestades eelnevat ning asjaolu, et ärilõikele jääv ala on üldplaneeringu kohaselt ettevõtluse ja metsa maa-ala, oleme hindamisel sihtotstarbena aluseks võtnud ärimaa ja metsamaa.	
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED		
Hinnangu eesmärk	Kinnisasjast tehtava ärilõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile	
Väärtuse liik	Kinnisasja turuväärtuse ja ärilõike hüvitusväärtuse hindamine	
Ülevaatuse kuupäev	11.08.2023	
Väärtuse kuupäev	11.08.2023	
Hindamisaruande kuupäev	24.08.2023	
Tellijaja	Transpordiamet	
Tellimusleping	Kirjalik tellimus sõlmitud 27.03.2023 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/23/585-1	
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.	
Hinnang likviidsusele	Varal tervikuna keskmine (kuni 9 kuud), ärilõikel likviidsus puudub või väga madal.	
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise täpsusklassiga, ±10%	
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.	
KOMMENTAARID		
Ekspert hinnangu oluliseks lisaks on Metsaekspertiisid OÜ koostatud metsamaa hindamisakt (vt lisa nr 4).		
HINDAMISTULEMUS		
Turuväärtus:	Ärimaa	Metsamaa
1 m ² hüvitusväärtus:	544 925 €	3640 € (ilma kasvava metsata)
Äralõike hüvitusväärtus:	17.75 €	0.40 €
Otseselt kaasnev varaline kahju (puitmaterjal):	62 125 €	417 €
	6863 €	

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Ei	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Otseselt kaasnev varaline kahju:		
1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Jah	Puitmaterjaliga on hindamisel arvestatud.
4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	
5.muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. piiratud asjaõiguse või rendi-ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3.muu tulu	Ei	

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/
Grete Laanmets
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

1. HINDAMISE ALUSED

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus 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 kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 65).

Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest. (EVS 875-3)

Hüvitusväärtus (*compensation*) üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12). Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. (EVS 875-12)

Äralõige (*land taken*) – võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist (EVS 875-12).

Kaasnev kahju. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perdioidiliselt tulevikus. (EVS 875-12)

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatuse kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatuse kuupäev	11.08.2023
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Grete Laanmets Metsakorraldaja Olavi Murumets
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatuse ainuisikuliselt
Ülevaatuse ulatus	Peamiselt äralõike ulatuses, vähesel määral ülejäänud kinnisasi
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	21.08.2023
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	16.08.2023
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	17.08.2023
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	17.08.2023
Tartu linna üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.a nr 373.	27.05.2023
Kohapealne ülevaatus	11.08.2023
Tellija poolt edastatud kirjalik informatsioon ja äralõike plaan	27.03.2023
Allhanked	Jah, metsa hindamise allhange
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vaja7s.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

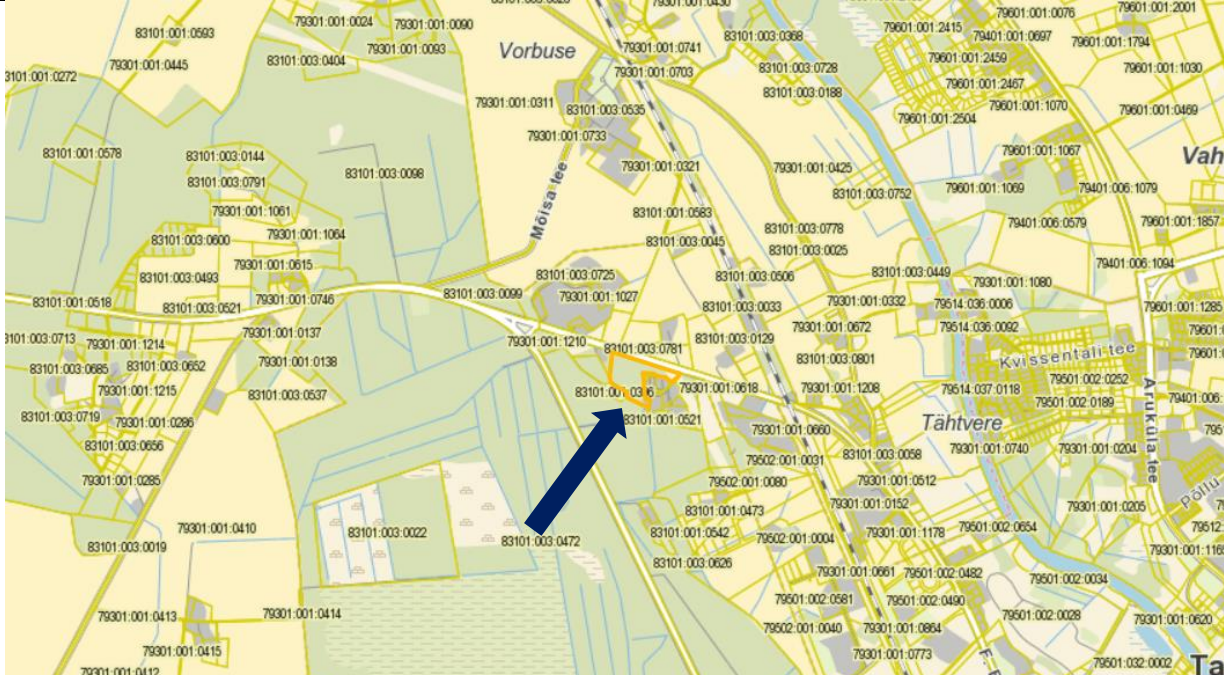
Piiravad tingimused

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).


2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Address	Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Sepalaane
Registriora nr	3216804
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Waram OÜ (registrikood 14509871)
Katastritunnus	83101:003:0003
Katastriüksuse pindala	4,72 ha ehk ca 47 200 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora III jaos	Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Juurdepääs	Juurdepääs hinnatava varani on avalikult teelt. Tartu-Tiksoja tugimaanteelt on mahasõit kõvakatteta Tiksoja teele, millelt on võimalik pääseda hinnatava varani. Pärast teeprojekti realiseerimist jääb mahasõit olemasolevaga samasse asukohta ning juurdepääsutee pikenedust ei teki.	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.	
Kaugused	Keskused	Ühistransport
	Tartu kesklinn (Raekoja plats) 5 km	Läheduses
		
Allikas: Maa-ameti avalik teenus		

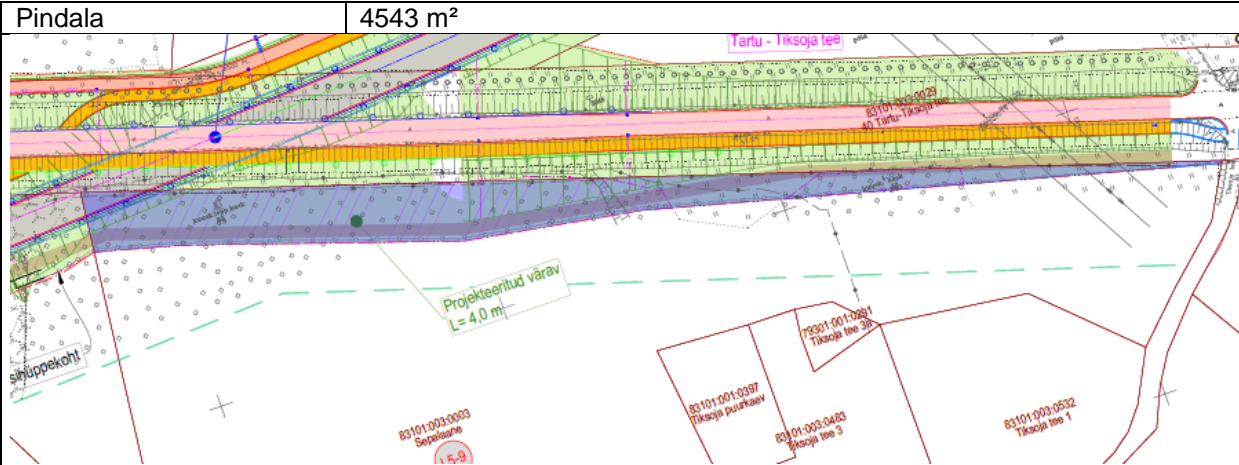
2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan	 <p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 13.04.2022)</p>
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase kujuga; reljeefilt suhteliselt tasane, kagusuunal laugelt tõusev.
Katastriüksuse pindala	4,72 ha ehk ca 47 200 m ² , sh 0,13 ha looduslik rohuma;, 4,11 ha metsamaa; 0,48 ha muu maa.
Parkimine	Puudub
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Osaliselt kõrghaljastus
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	Tartu üldplaneering 2040+ järgselt valdavalt: ÄV – ettevõtluse maa-ala, osaliselt MM – mets ning osaliselt EV – väikeelamu maa-ala ning LT – tee ja tänava maa-ala, sh on Sepalaane kinnistu kehtiva üldplaneeringu kohaselt loodenurgas märgitud kui „transpordimaaks vajaliku maa võõrandamine“. Üldplaneering sätestab: „Üldplaneering ei näe ette maade kohest sundvõõrandamist, kuna üldplaneeringus seatud kitsendused ei takista maa-alade kasutamist senise sihtotstarbe kohaselt. Transpordimaa võõrandamiseks koostatakse tööprojekti tegemise käigus krundijaotuskavad. Täpsema teemaa vajaduse selgumisel on võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi.“ Arvestades eelnevat ning asjaolu, et ärälõikele jääv ala on üldplaneeringu kohaselt ettevõtluse ja metsa maa-ala, oleme hindamisel sihtotstarbena aluseks võtnud ärimaa ja metsamaa.
Detailplaneering	Hindajale teadaolevalt puudub kehtiv ja/või algatatud detailplaneering.

2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub

2.5 Äralõige

Pindala	4543 m ²
	
Märkus: Äralõige on kujutatud sinise värviga.	
Kuju	Äralõige on pikliku, peenikese, ebakompaktse ja väljavenitatud kujuga. Arvestades äralõike iseloomu ja parameetritega ei ole äralõige vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivne.
Paiknemine	Äralõige paikneb katastriüksuse põhjaosas.
Haljastus, piirded	Äralõikele jääb osaliselt puitmaterjali, millega on hindamisel arvestatud. Piirded puuduvad.
Hoonestus	Äralõikel hoonestus puudub.
Äralõike mõju kinnisasjale	Hindaja hinnangul avaldab Transpordiameti poolt teostatav äralõige kinnistule erisuunalist mõju: üheltpoolt väheneb kogu maaüksuse väärtus äralõike väärtuse võrra, teisalt annab riigipoolne taristu väljaehitamine panuse piirkonna arengusse.
Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu	Hindaja on seisukohal, et kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu, mida kahju kandev isik saab, iseloomustab käesolevas hinnangus äralõike väärtus, lisaks äralõikele jääv puitmaterjali väärtus. Arvestades kinnistul äralõike tulemusel alles jääva maa kuju ja pindala, on hindaja seisukohal, et selle olemasolev kasutamine on jätkusuutlik ning muid täiendavaid kahjusid äralõige ei tekita.

2.6 Vara 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. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos

arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal osaliselt järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne ka pärast äralõike teostamist.

3. TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on Eesti majanduse üldine olukord rahuldav, kuid kriiside tõttu on tegevusalade seis eripalgeline. Lisaks on majanduse olukorra pilt väga erinev sõltuvalt sellest, kas majanduskasvu puhul arvestada hinnatõusu mõju või mitte. Eurodes mõõdetuna (SKP jooksevhinnas) on Eesti majandus kasvanud kahe aastaga ligi 30%. Kui vaadata aga reaalkasvatust (SKP püsivhinnas), siis on Eesti majandus enam kui aasta vältel järjepidevalt kahanenud. Kui tavapärast toob majanduslangus kaasa töötuse tõusu ja palgakasvu aeglustumise, siis siiani on tööturg osutunud vastupidavaks — tööpuudus on 5% läheduses ja palgakasv ületab 10%. Majanduslangus on tööturu olukorda seni mõjutanud üsna vähe, sest paljudes valdkondades on ettevõtete käive ja kasum tõusnud kiiremini kui palgakulud. Raskemas olukorras on olnud töötlev tööstus ja ehitus, kus hõive on kahanenud, samas kui avaliku ja erasektori teenustesektoris on hõivatute hulk suurenenud.

Eeldatavasti hakkab majanduskasv selle aasta teises pooles taastuma. Aasta esimeses pooles on eratarbimine olnud tagasihoidlik, sest tarbimine langeb eelmise aasta jätkusuutmatult kõrgtasemelt, mis saavutati tänu pandeemia- ja pensionisäästude kasutamisele. Edaspidi tarbimise kasv tõenäoliselt hoogustub, sest ostujõud paraneb. 2021. aastal langusesse pöördunud ja möödunud aastal uuesti kasvama asunud keskmise palga ostujõud taastub 2024. aastal ja jätkab tugevnemist 2025. aastal. Majanduse kasvuvõimalusi toetab ka nõudluse elavnemine peamistel eksporditurgudel ning senisest väiksem kulurisk ekspordihindadele pärast energiakriisi leevenemist. Kuigi Eesti majanduse seis aasta jooksul paraneb, järgneb see viis kvartalit kestnud langusele, mistõttu jääb majanduse maht aasta kokkuvõttes möödunud 1% väiksemaks. 2024. aastal majanduskasv kiireneb ning jõuab üle 3% 2025. aastaks.

Hinnakasv jätkab senisel, aeglustuval kursil. Inflatsioon jõudis maiks 11% lähedale, peegeldades valdavalt möödunud aasta esimese poole hüppelist hinnakasvu. Samas on tarbijakorv viimase üheksa kuu jooksul kallinenud ligikaudu 4%. Hinnatõus jätkab taltumist ja aeglustub selle aasta lõpuks 5% juurde, jäädes aasta keskmisena 9% juurde. Värskest otsustatud käibemaksu kasv annab ühekordselt hoogu hinnatõusule, mis avaldab peamiselt 2024. aastal. Järgmise aasta keskmine hinnatõus jääb 4% lähedale ja alaneb 2025. aastal 2,5% juurde. Hinnakasvu pidurdumiseni viivad energia odavnemine ja toidutoormete hinnalanguse järkjärguline edasikandumine jaehindadesse, kuid Vene-Ukraina sõja käekäik võib muuta toormete turuhindu. Kuigi erinevate energiakandjate tulevikutehingute põhjal oodatakse nende hinnataseme püsivust eelmise aastaga võrreldes märksa madalamal tasemel, säilib muutunud energiavarustuskanalite tõttu energia ootamatu kallinemise oht.

Intressitõusud takistavad majanduskasvu vähem kui kiire hinnatõus. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanga intressitõusud kergitavad laenuhinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Samas on täiendav intressikulu ettevõtetele umbkaudu 10% kasumist ja majapidamistele alla 2% tarbimiskulutustest. Sellega võrreldes on kiire hinnatõusu jätkumisel nii inimeste ostujõule kui ka majandusele märksa kahjustavam mõju. Ka viimastel ettevõtete küsitlusandmetel ei ole kasvu takistuseks rahastamistingimused, vaid ülekaalus on ostujõu kahanemisega seotud vähene nõudlus. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku ka väga väiksenähtav püsiv halbade laenuhinnade osakaal.

Valitsemissektori eelarvepuudujääk suureneb sel aastal järsult. Tulude kasv tänava aeglustub, samas kui kulude kasv kiireneb, sest hüppeliselt on suurenenud nii sotsiaaltoetused kui ka valitsemissektori töötajate palgafond. Eelmise aasta puudujääk oli väiksem ka seetõttu, et käsikäes kiire hinnatõusuga kasvasid ka maksulaekumised, samas kui osa kulutusi jäi tegemata ning hinnakasvuga seotud riiklikud kulutused suurenevad viitajaga. Valitsuse plaanitud kõikide eelarvepoliitiliste muudatuste rakendamine suurendab ajutiselt hinnakasvu, kuid pikemas vaates vähendab püsivat hinnatõusu survet. Eesti Panga hinnangul on vaja vähendada püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki, sest see aitaks ohjeldada kiiret hinnakasvu. Samuti aitaks eelarvepuudujäägi vähendamine vältida Eesti riigivõla ja selle pealt makstavate intressikulude edasist kasvu. See probleem muutub tulevikus suuremaks, sest surve jooksvate kulude (nt sotsiaal- ja tervishoiukulud,

¹ Allikas Eesti pank seisuga 20.06.2023

julgeolek) suurendamiseks aja jooksul aina süveneb ja tööelise elanikkonna osakaal rahvastikus väheneb. Pikemas vaates toetavad korras riigirahandus ning madal võlakooormus Eesti konkurentsi- ja kasvuvõimet.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

	2022	2023*	2024*	2025*
SKP jooksevhindades miljardites eurodes	36,2	39,4	41,2	43,4
majanduskasv püsihindades %	-1,0%	-1,0%	2,4%	3,5%
hinnatõus % (THI)	19,4%	9,1%	3,9%	2,5%
töötus %	5,5%	6,5%	7,1%	6,2%
keskmise brutopalk eurodes	1645	1832	1974	2086
keskmise palga muutus %	11,6%	11,4%	7,8%	5,6%
eelarvetasakaal % SKPst	-0,9%	-3,4%	-1,7%	-1,3%

**Prognoos*

Märkus: arvestatud on 2023. aasta stabiilsusprogrammis esitatud meetmeid

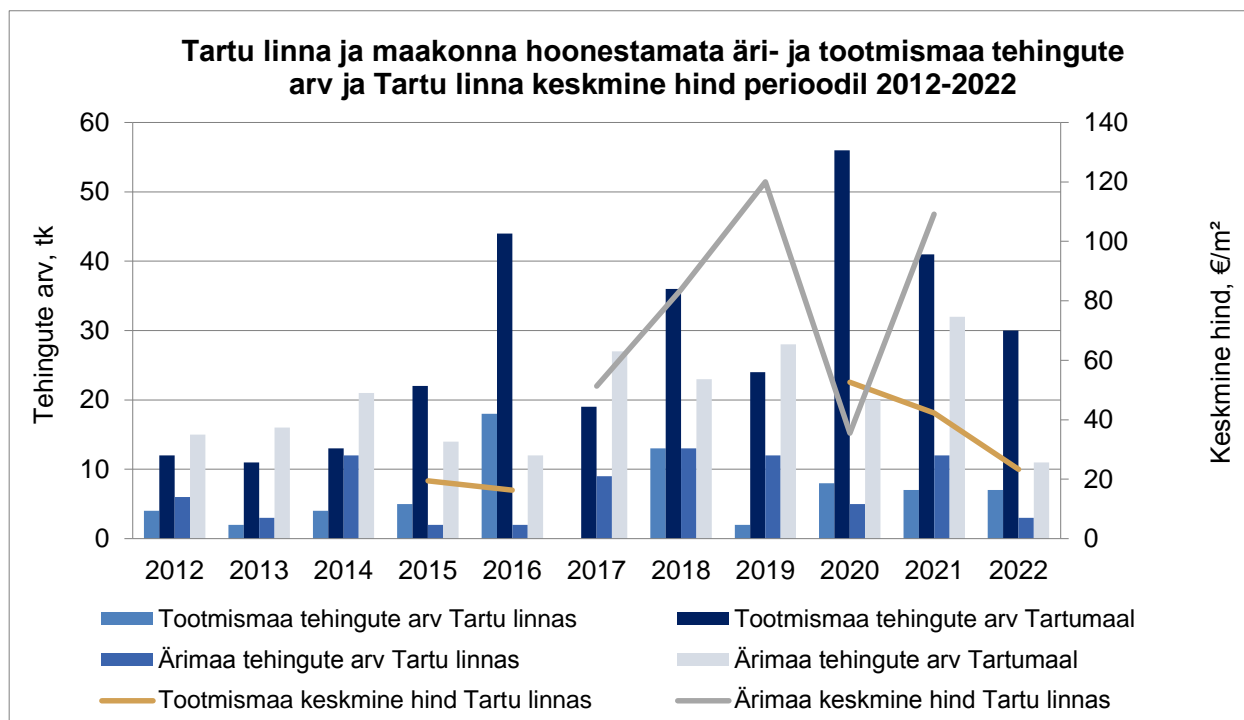
Allikas: Eesti Pank

3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade²

Lõuna-Eestis on äripindade uurimiseks ja omamiseks kõige eelistatum piirkond Tartu linn ning selle vahetu lähiümbrus. Mujal Lõuna-Eestis väljakujunenud äri- ja tootmispindade turust rääkida ei saa, kuna tehinguid on väga vähe ning need on juhuslikud ja võivad olemuselt olla väga erinevad.

Järgnevalt on toodud hoonestamata äri- ja tootmisotstarbelise kinnisvara tehinguaktiivsus aastatel 2010-2022 Tartu maakonnas ja Tartu linnas:

² Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Graafikult nähtub, et hoonestamata äri- ja tootmismaa turg on üsna tagasihoidlik, tehinguid on hoonestatud äri- ja tootmismaadest oluliselt vähem ning hinnatasemed on aastate lõikes väga erinevad.

Järgnevalt on toodud täpne tehingustatistika hoonestamata tootmis- ja ärimaa tehingutest Tartu linnas ja Tartu maakonnas perioodil 2014-2022:

Aasta	Tartu linn		Tartu maakond		Tartu linn		Tartu maakond	
	Tootmismaa				Ärimaa			
	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind
2014	4	***	13	19,54	12	37,94	21	25,17
2015	5	19,48	22	9,09	2	***	14	11,59
2016	18	16,27	44	8,27	2	***	12	34,76
2017	0	***	19	3,74	9	51,34	27	27,32
2018	13	47,52	36	37,48	13	83,76	23	74,23
2019	2	***	24	3,16	12	120,02	28	68,42
2020	8	52,66	56	19,72	5	35,45	20	30,5
2021	7	42,28	41	18,25	12	109,18	32	68,03
2022	7	23,27	30	19,45	3	***	11	35,96

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

*** Tehingute hindsid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Käesoleval aastal (seisuga 30.06) on Tartu maakonnas teostatud 17 hoonestamata tootmismaa tehingut keskmise pinnauhiku hinnaga 16,46 €. Hoonestamata ärimaadega on samal perioodil toimunud 4 ostu-müügittehingut.

Hoonestamata äri- ja tootmismaa puhul on väärtust mõjutavateks teguriteks eelkõige asukoht, tehnovõrkude olemasolu ja ehitusõiguse olemasolu ning ehitusõiguse suurus. Eelistatamad on kinnistud, mis paiknevad väljakujunenud või perspektiivses äri- ja tootmispiirkonnas ning kus on olemas vajalikud kommunikatsioonid ja väljaarendatud infrastruktuur. Samuti eelistatakse piirkondi, kuhu on nii sõidu- kui ka veoautodega hea juurdepääs ning mis paiknevad hästi nähtavas ja leitavas asukohas. Kuid lisaks makroasukohale on oluline ka mikroasukoht.

Tartu linnas ja lähiümbruses on äri- ja tootmismaa krundid eelistatud tehnoпаркides nagu nt Reola, Ropka, Räniküla, Vahi ja Ülenurme, kus on olemas vajalikud tehnosüsteemid ja väljaarendatud infrastruktuur. Tehnoпаркide kõrval on nii linnas kui ka lähiümbruses välja arendatud väiksemaid maa-alasid. Tehnoпаркides ja teistes heas asukohas paiknevate väljaarendatud kruntide hinnatase taandatuna krundi pindalale on Tartu lähiümbruses toimunud vabaturutehingute puhul olnud valdavalt 20-50 €.

Kui Tartu kesklinn välja arvata, siis suuruse poolest eelistatakse vähemalt 3000 m² krunte, kuivõrd väiksemate kruntide puhul jääb ehitusala liiga väikseks ning on keeruline piisavat parkimist korraldada. Ka väga suurte kruntidega on tehinguid vähe ning pinnaühikuhinnad on madalamad. Tartu linnas ja lähiümbruses tehaksegi ostuotsuseid valdavalt kinnistu pindalale taandatud hindadest.

Kuna äri- ja/või tootmisotstarbelise maa turg on piirkonnas väga väike ning tehinguid vähe ning esineb mitmeid mitte vabaturutehinguid, siis on keeruline ka keskmiseid hinnatasemeid välja tuua. Kuivõrd tulenevalt tehingute vähesusest on Maa-ameti statistika kohaselt keskmised hoonestamata tootmis- ja ärimaade hinnad olnud üsna kõikuvad ning tehingud pigem juhuslikud, sõltudes konkreetsest vara asukohast, suurusest, varustatusest tehnosüsteemidega jne.

Maakonnas, Tartu linnast kaugemal paiknevate maatükkide hinnatase ning hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguaktiivsus on oluliselt madalam kui linnas ja selle lähiümbruses. Samuti võetakse maapiirkondades pigem taas kasutusse vanemat, rekonstrueerimist vajavat hoonestust, selle asemel, et uusi hooneid püstitada.

Müügiperioodid on antud sektoris valdavalt 6 kuni 12 kuud, vale hinnastamise puhul venivad müügiperioodid ka kõvasti üle aasta.

Prognoos

Hoonestamata äri- ja tootmismaa osas prognoosime ka lähitulevikus madalat turuaktiivsust. Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta enamike ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaanide. Samas soetatakse hoonestamata äri- ja/või tootmismaa ka pikemaajalise investeerimise eesmärgil.

3.3 Ülevaade puiduturust³

Puiduhind Eestis ja Soomes

Puiduturu hinnataseme tipp on selgelt seljataha jäänud ja peaaegu kõikide sortimentide hinnad on suuremal või vähemal määral langenud. Suurem hinnalangus on toimunud männipalkidel, paberi- ja küttepuidul. Aga vaatamata sellele on kõikide sortimentide hinnad kõrged ja metsaomaniku vaatevinklist head.

Erametsakeskuse hinnastatistika järgi jätkus 2022. aasta neljandas kvartalis okaspuupalkide hinnalangus. Eriti märgatavalt odavnesid männipalgid, standardpalk 18,3% ja peenpalk 12%. Kuusepalkide hinnalangus oli tagasihoidlik, standardpalk odavnes 0,7 % ja peenpalk 1,5%. Hinnalanguse nii suur erinevus oli tingitud sellest, et kuusepalkide hind jäi aasta esimeses pooles hindade kõrgperioodil märgatavalt madalamaks männipalkide hinnaga võrreldes. Aastataguse ajaga hindu võrreldes on ainsana odavnenud männipalk (6,9% ehk 7,7 €/tm). Männipeenpalk on aastaga kallinenud 3,4% (3,2 €/tm), kuusepalk 2% (2 €/tm). Kuusepeenpalk 10,3% (8,6 €/tm). Erametsakeskuse hinnastatistika alusel maksis detsembris tihumeeter

³ Allikas Erametsakeskus (2022.a IV kvartali seisuga). Statistika koostaja OÜ Tark Mets (Heiki Hepner)

männipalki 104,95 eurot, männipeenpalki 96,69 eurot, kuusepalki 99,47 eurot ja kuusepeenpalki 91,98 eurot (vt joonis 1, tabel 1)⁴.

Riigimetsast müüdavatest okaspuupalkidest enamus sortimente odavnesid. Männipeenpalgi hind kukkus 5%, männipalgil 6,6%, kuuselatil 4,8%, kuusepeenpalgil 11,4% ja kuusepalgil 12,2%. Ainsana tõusis hind männilatil (14,1%). Aastataguse ajaga võrreldes on männipeenpalk kallinenud 23,2%, männipalk 23,4% ja kuusepeenpalk 15,2%. Ainsana on hind langenud kuusepalgil (6,9%) (vt joonis 2 ning tabel 2).

Soomes kallines aasta viimases kvartalis männipalk 5%, männipeenpalk 5,5% ja kuusepalk 1,2%. Kuusepeenpalk odavnes 1,3%. 2021. aasta detsembriga võrreldes on kõik sortimendid enam kui kümme protsenti kallinenud: männipalk 12,5%, männipeenpalk 14,4%, kuusepalk 12,2% ja kuusepeenpalk 11,9% (vt joonis 3 ja tabel 3).

Erametsast müüdavate kõikide lehtpuu jämesortimentide hinnadünaamika jagunes kaheks. Kase jämesortimendid kallinesid, haav- ja lepapalgid odavnesid. Nii kallines 2022. aasta neljandas kvartalis kasepakk 3,5% ja kasepalk 3,6%. Haavapalk samal ajal odavnes 5% ja lepapalk 6,4%. Möödunud aasta detsembriga hindu võrreldes on kõikide sortimentide hinnad väga palju tõusnud. Kasepakk on kallinenud 48,9% ehk 61,76 €/tm. Kasepalgi hinnatõus oli 64,6% (55,01 €/tm), haavapalgil 54,9% (31,73 €/tm) ja lepapalgil 58,4% (30,75 €/tm)! 2022. aasta neljanda kvartali lõpu seisuga oli keskmine hind Erametsakeskuse hinnastatistika alusel kasepakul 187,93 €/tm, kasepalgil 140,13 €/tm, haavapalgil 89,53 €/tm ja lepapalgil 83,39 €/tm (vt joonis 1 ja tabel 1).

Kui riigimetsast müüdavate okapuupalkide hinnad valdavalt langesid, siis lehtpuupalkide hinnad vastupidiselt valdavalt tõusid. Märkatava kallinemise tegi kasepalk (24,4%). Kasepeenpalk kallines samal ajal 2,6% ja kase spoonipakk 4,7%. Ka haava- ja sanglepapalgi hind tõusis kolme kuuga 17,1% ja 22,9%. Ainsana odavnes halli lepa palk (17,2%). Aastataguse ajaga võrreldes on hinnakasvu protsendid märkimisväärselt suuremad. Kasepalk on kallinenud 70,9%, kasespoonipakk 50% ja haavapalk 55,3% (vt joonis 2 ja tabel 2).

Kuni 2022. aasta kolmanda kvartali lõpuni oli kasepalgi hind Soomes tõusutrendis, kuid neljandas kvartalis pöördus see kergesse langusse. Neljanda kvartaliga odavnes kasepalk 2,2%. 2021. aasta detsembriga võrreldes oli hinnatõus siiski arvestatavalt suur 21,7% (vt joonis 3 ja tabel 3).

Paberipuiduturg⁵ on pärast pöörast hinnakasvu oodatud languses. Kõikide sortide hind langes möödunud kvartaliga arvestatavalt. Männipuit odavnes 9,5%, kuusepuit 11,2%, kasepuit 13,2%, haavapuit 18,7%. Kallima sordi tiitlit hoiab kindlalt kasepuit, kuid odavaima nimetuse võttis endale tagasi haavapuit, mille hind vahepeal ületas mõlema okaspuupuidu hinda. 2021. aasta neljanda kvartaliga võrreldes on hinnakasv olnud ikkagi uskumatult suur. Nii on männipuit aastaga kallinenud 104,4% (40,3 €/tm), kuusepuit 102,1% (39,45 €/tm), kasepuit 92,7% (51,9 €/tm) ja haavapuit koguni 107,8% (38,9 €/tm)!! 2022. aasta neljanda kvartali lõpu seisuga oli keskmine hind Erametsakeskuse hinnastatistika alusel männipaberipuidul 78,92 €/tm, kuusepaberipuidul 78,08 €/tm, kasepaberipuidul 107,97 €/tm ja haavapaberipuidul 75,07 €/tm (vt tabel 1 ja joonis 1).

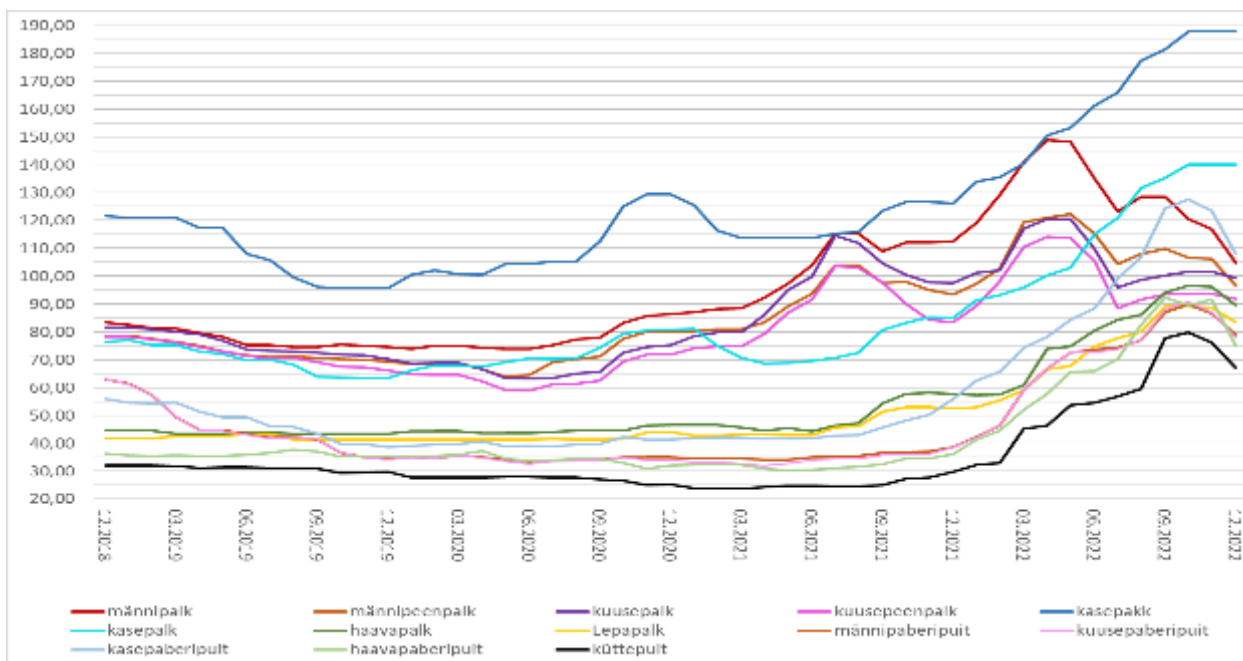
Kõikide riigimetsast müüdavate paberipuidu sortide hinnad tõusid neljandas kvartalis. Männipuit kallines võrreldes teiste sortidega kõige vähem (2,2%). Kuusepuit kallines samal ajal 14,4%, kasepuit 29,6% ja haavapuit 29,2%. Odavaimaks sordiks on jätkuvalt haavapuit ja kallimaks kasepuit. 2021. aasta

⁴ Puiduturu ülevaate koostamisel on pärast Keskühistu Eramets (edaspidi KÜ Eramets) moodustamist kasutatud ümarpuidu hindade arvutamiseks KÜ Erametsale ettevõtete poolt tehtud hinnapakumisi. Alates 2014. a IV kvartalist on lisatud Eesti Puidumüügikeskuse (EPK) hinnastatistika. Mõlemad hinnastatistikad tuginevad kindlate ettevõtete ostuhindade aritmeetilisele keskmisele. Kui algselt esitleti mõlemat statistikat eraldi, siis alates 2016. aasta algusest on kasutusel ühine hinnastatistika. Et tulemused oleksid varasemate perioodidega võrreldavad, on nad ümber arvatud kuni 2014. a detsembrini, mil alustati EPK hinnastatistika kogumist. Enne 2014. aasta detsembrist toodud keskmised hinnad tuginevad jätkuvalt ainult KÜ Erametsa hinnastatistikale. Ühise nimena kasutatakse alates 2016. aastast erametsa hinnastatistika.

⁵ Erametsa hinnastatistika tugineb sadama piirkonna kokkuostuhindadel.

detsembriga võrreldes on hinnatõus mitmekordselt suurem. Aastaga on männipuit kallinenud 158,5%, kuusepuit 218,1% (ehk enam kui kolm korda!), kasepuit 184%, haavapuit 169,4% (vt tabel 2 ja joonis 2).

Põhjanaanabrite paberipuiduturul jätkus mõõdukas, aga järjepidev hinnatõus. Kolme kuuga on männipuit kallinenud 8,4%, kuusepuit 6,6% ja kasepuit 7,1%. Nii on püstitatud juba mitmendat kuud järjest uusi absoluutseid hinnarekordeid. Kalleim sort on kuusepuit ja odavaim männipuit, kuid erinevus sortide vahel on väiksem kui kaks eurot. Aastaga on enim kallinenud kasepuit 30%. Kuusepuidu hind on tõusnud 24,6% ja männipuidul 25,4% (tabel 3, joonis 3).



Joonis 1. Erametsa puidu hinnad €/tm ilma käibemaksuta suuremate ettevõtete lõpplohindade alusel⁶

Tabel 1. Erametsa ümarpuidu hinnad käibemaksuta lõpploos seisuga detsember 2022⁷

Sort	Hind euro	Hinnamuut võrreldes eelmise kvartali hinnaga	Hinnamuut võrreldes aasta taguse hinnaga
männipalk	104,95	-18,3%	-6,9%
männipeenpalk	96,69	-12,0%	3,4%
kuusepalk	99,47	-0,7%	2,0%
kuusepeenpalk	91,98	-1,5%	10,3%
kasepakk	187,93	3,5%	48,9%
kasepalk	140,13	3,6%	64,6%
haavapalk	89,53	-5,0%	54,9%
lepapalk	83,39	-6,4%	58,4%
männipaberipuit	78,92	-9,5%	104,4%
kuusepaberipuit	78,08	-11,2%	102,1%
kasepaberipuit	107,97	-13,2%	92,7%

⁶ Hinnastatistika aluseks on KÜ Erametsale ja EPK-le ettevõtete poolt pakutud sortimentide aritmeetilised keskmised lõpplohindad.

⁷ Hinnastatistika aluseks on KÜ Erametsale ja EPK-le ettevõtete poolt pakutud sortimentide aritmeetilised keskmised lõpplohindad.

haavapaberipuit	75,07	-18,7%	107,8%
küttepuuit	67,11	-13,7%	125,4%

Tabel 2. RMK sortimentide vahelaohinnad €/tm ja nende muutumine seisuga detsember 2022⁸ (allikas RMK)

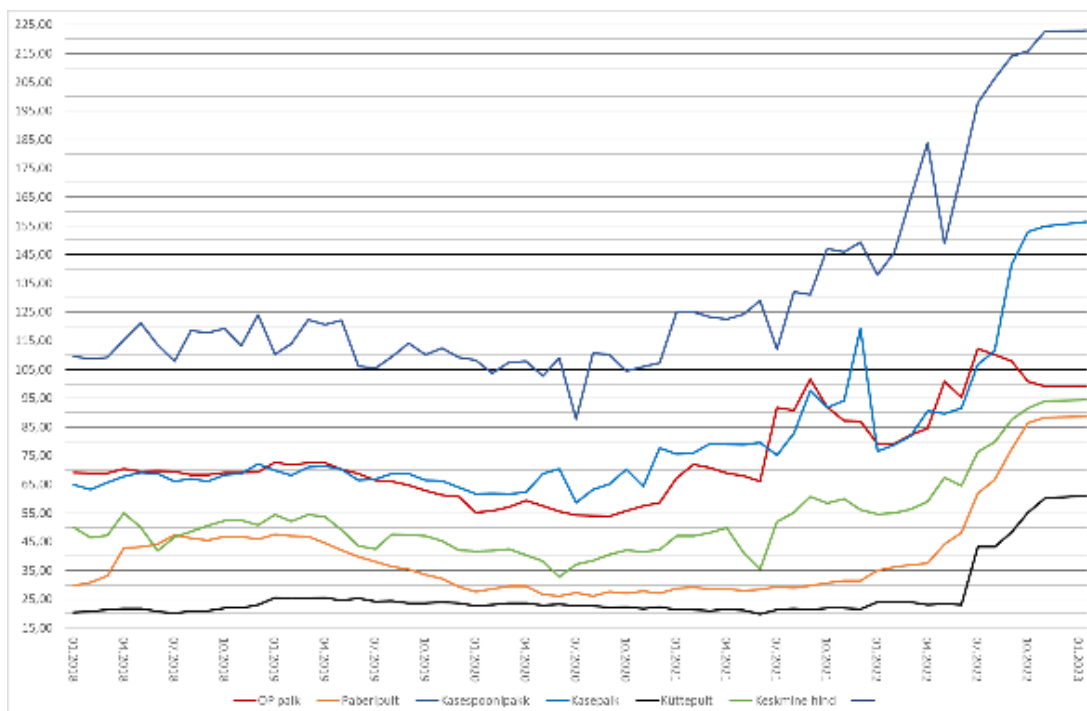
Sortiment	Vahelaohind €/tm ilma käibemaksuta	Hinnamuut võrreldes kolme kuu taguse hinnaga	Hinnamuut võrreldes eelmise aasta sama aja hinnaga
Männilatt	57,54	14,1%	
Männipeepalk	94,13	-5,0%	23,2%
Männipalk	127,72	-6,6%	23,4%
Kuuselatt	61,64	-4,8%	
Kuusepeenpalk	81,72	-11,4%	15,2%
Kuusepalk	90,64	-12,2%	-6,9%
Kasepeenpalk	122,3469	2,6%	
Kasepalk	203,8508	24,4%	70,9%
Kasespoonipakk	223,96	4,7%	50,0%
Haavapalk	92,15	17,1%	55,3%
Sanglepapalk	102,92	22,9%	
Hall-lepapalk	60,99	-17,2%	
Männipaberipuit	72,26	2,2%	158,5%
Kuusepaberipuit	82,08	14,4%	218,1%
Kasepaberipuit	115,94	29,6%	184,0%
Haavapaberipuit	65,67	29,2%	169,4%
Saarepalk ⁹	136,2		
Tammepalk ¹⁰	-		
Küttepuuit	65,05	34,7%	201,9%
Keskmine	96,34	10,0%	71,8%
Hakkpuuit ¹¹	59,42	-2,0%	81,3%

⁸ RMK on 2022. aastast alustanud terve rea uute sortimentide hinnastatistika avaldamist, seepärast ei ole veel IV kv ülevaates võimalik kajastada nende hindade muutusi aastataguse ajaga võrreldes. Mõnede sortimentide müüki ei toimu iga kuu ja seepärast ei saa avaldada ka nende hindasid ja hinnamuutusi kvartali lõikes.

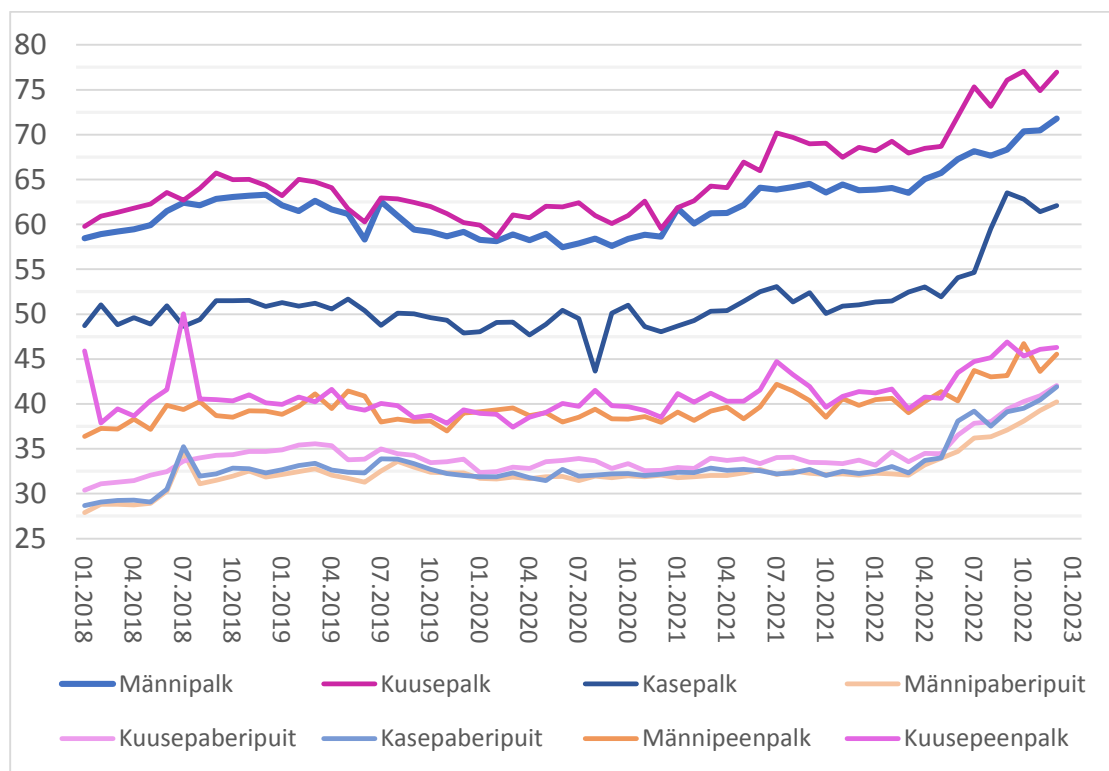
⁹ Detsember 2021 ja oktoober 2022 pole müüki toimunud.

¹⁰ Mai 2022 hind oli 187,57 €/tm. Hiljem pole müüki toimunud.

¹¹ Lõpplaohind, st sisaldab nii hakkimist kui ka transporti tarbijani.



Joonis 2. RMK puiduhinnad vahelaos (metsas laoplatstil) €/tm ilma käibemaksuta (allikas RMK)¹²



Joonis 3. Soome keskmised ümarpuiduhinnad vahelaos¹³ €/tm (allikas Luke, METLA)

¹² Paberipuidu hind kujuneb männi-, kuuse- ja kasepuidu hinna aritmeetilise keskmise järgi.

¹³ Hankintahinnat (vahelaohinnad)

Tabel 3. Ümarpuiduhinnad €/tm Soomes ja nende muutumine seisuga detsember 2022¹⁴ (allikas Luke)

	Männi- palk	Kuuse- palk	Kase- palk	Männi- paberipuit	Kuuse- paberipuit	Kase- paberipuit	Männi- peen- palk	Kuuse- peen- palk
Puiduhind €/tm	71,78	76,96	62,1	40,23	42,04	41,92	45,55	46,3
Võrreldes 3 kuu taguse ajaga	5,0%	1,2%	-2,2%	8,4%	6,6%	7,1%	5,5%	-1,3%
Võrreldes eelmise aasta sama ajaga	12,5%	12,2%	21,7%	25,4%	24,6%	30,0%	14,4%	11,9%

Küttepuidu hinnad

Eeldatud hinnalangus on saanud ka küttepuidu turule. Küttepuidu hind oli järjepidevalt kasvanud enam kui aasta, tehes mõõdukama tõusuga perioodide vahel järske hüppeid ülesse. Nüüd, 2022. aasta neljandas kvartalis langes hind 13,7%. Aastaga on küttepuidu hind tõusnud enam kui kaks korda ehk 125,4%! Detsembris maksis tihumeeter 3 m segaküttepuitu 67,11 eurot (vt tabel 1 ning joonis 1 ja 4).

Kui riigimetsast müüdava küttepuidu hind tegi kolmandas kvartalis järsu hüppe ülesse, siis päris märgatava kallinemise tegi ta veel ka neljandas kvartalis. Kolme kuuga on hind kasvanud 34,7%. Aastaga on küttepuidu hind riigimetsas tõusnud 201,9% ehk ümmarguselt kolm korda! Tihumeeter küttepuitu metsas vahelaos maksis keskmiselt 65,05 eurot (vt tabel 2 ja ning joonis 2 ja 4). RMK poolt koju toodav eratarbijale mõeldud küttepuidu hind muutus 10. juunil. Kuni 10-tihumeetrise küttepuidu koguse tarnimisel kasvas hind 64,1% ja ning 24-tihumeetrise koorma tarnimisel 48% (vt tabel 4). RMK poolt müüdava hakke hind on kergelt odavnenu (2%). Aastaga on hinnatõus aga märgatav (81,3%). Detsembris 2022 maksis tihumeeter haket riigimetsas 59,42 eurot,¹⁵ mis teeb puistekuupmeetri hinnaks 21,37 eurot (vt tabel 2 ja joonis 6).¹⁶ Ka raidmete varumise hind eratarbijale on kasvanud. Kui aasta esimeses pooles oli see 66 eur/ha, millele lisandus käibemaks, siis nüüd on see lageraielangelil 130 €/ha ja teistel raiealadel 159 eur/ha ning sellele lisandub käibemaks.¹⁷

Soomes on küttepuidu hind 2022. aasta kolmandas kvartalis 2022. aasta teise kvartaliga võrreldes kasvanud 10,6%. Laasimata tüved on samal ajal kallinenud 6% ja raiejäätmed hoopis odavnenu 4,7%. Keskmise energiapuidu hind tõusis 3,3%. 2021. aasta kolmanda kvartaliga hindu võrreldes on kõik sordid peale kändude kallinenud: küttepuit 21,8%, laasimata tüved 10,5% ja raiejäätmed 10,2%. Kändude hind on aastaga langenud 5,4% (vt tabel 5 joonis 5). Eraldi tähelepanu väärib tõik, et tegemist on 2022. aasta kolmanda kvartali hindadega, mis võivad volatiilse puiduturu tingimustes neljandas kvartalis oluliselt muutuda.

Tabel 4. RMK küttepuidu müügihinnad (€/tm) koos kohale toomisega ja käibemaksuga (allikas RMK)

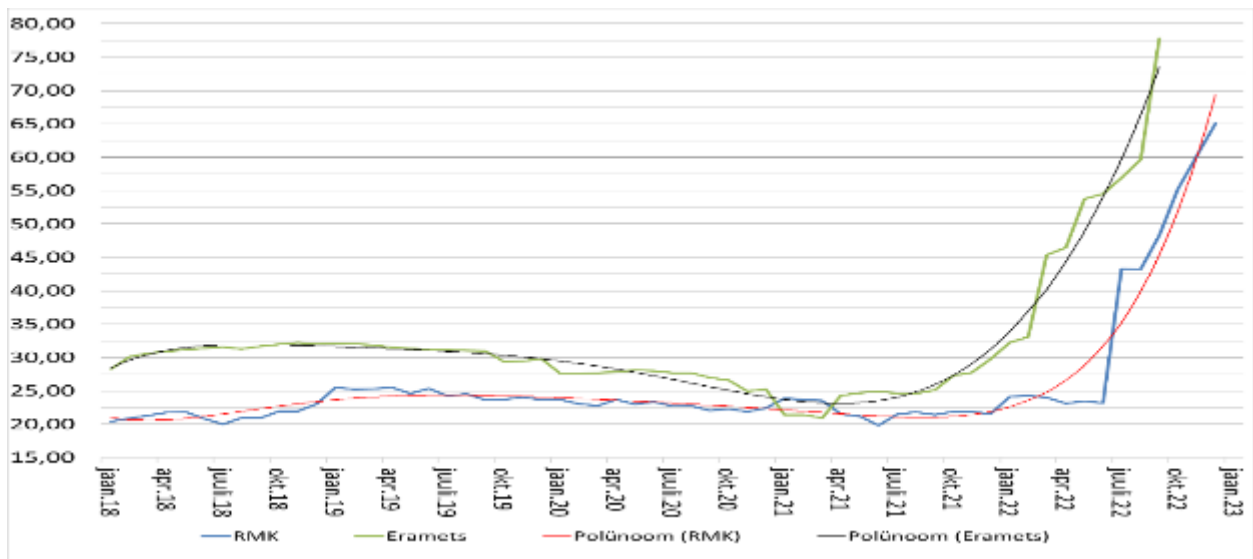
Küttepuidu hinnad koos kojutoomisega	Hind alates 10.06.2022		Hind 01.01.2022- 09.06.2022		Hind 04.01.2021- 31.12.2021	
	10 tm	24 tm	10 tm	24 tm	10 tm	24 tm
Lehtpuu	78,12	64,80	52,80	39,48	47,64	36,00
Okaspuu	78,12	64,80	52,80	39,48	47,76	36,12

¹⁴ Hankintahinnat (vahelaohinnad)

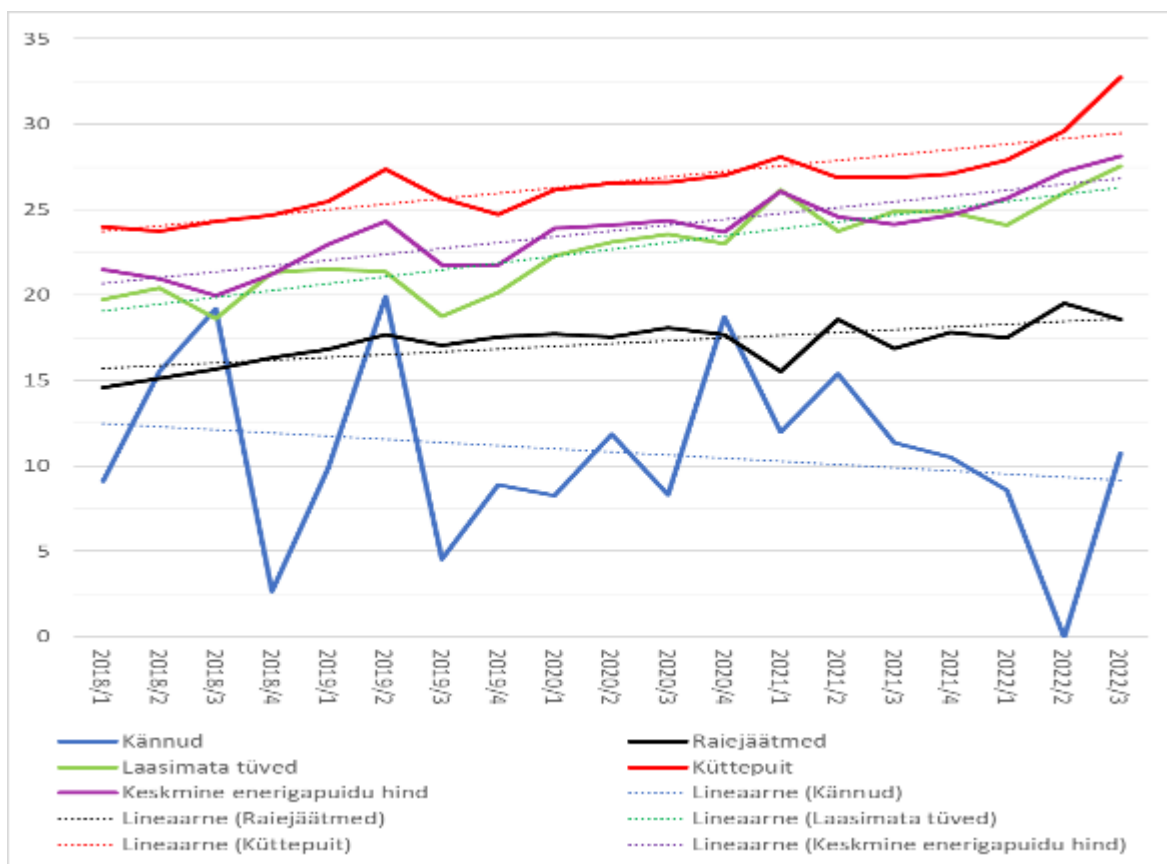
¹⁵ Tegemist on lõpplaohinnaga, mis sisaldab nii hakkimist kui ka transporti tarbijani.

¹⁶ Alates 2013. a hakkas ka RMK oma hinnastatistikas hakkpuiduhinda näitama, teisendades puistekuupmeetrid koefitsiendiga 2,78 tihumeetriteks.

¹⁷ RMK 31.07.2022



Joonis 4. Küttepuidu hinnad käibemaksuta. RMK-l vahelaohind (metsas tee ääres laoplatstil), erametsal lõpplaohind (allikas: RMK, KÜ Eramets, EPK)

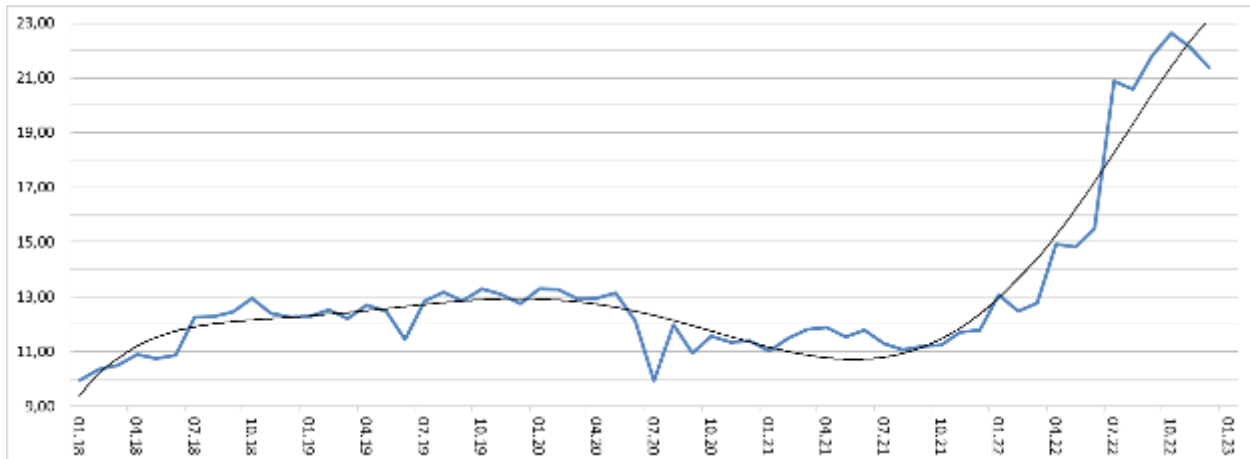


Joonis 5. Energiapuidu hinnad Soomes (allikas Luke)¹⁸

¹⁸ Vahelaohinnad (hankitahinnat)

Tabel 5. Energiapuu hinnad Soomes seisuga 3. kvartal 2022 (allikas Luke)¹⁹

	Kännud	Raiejäätmed	Laasimata tüved	Küttepuut	Keskmine energiapuidu hind
Puidu hind €/tm	10,75	18,6	27,53	32,75	28,12
Võrreldes eelmise kvartaliga		-4,7%	6,0%	10,6%	3,3%
Võrreldes aastataguse ajaga	-5,4%	10,2%	10,5%	21,8%	16,4%



Joonis 6. RMK hakke puistekuupmeetri lõpplaohind käibemaksuta eurodes (allikas: RMK)

Puidu varumis- ja transpordikulud

Erametsa hinnastatistika tugineb lõpplaohindadel. Kui metsaomanik soovib välja arvutada kännuraha (kasvava metsa müügi hinda), siis tuleks lõpplaohinnast maha lahutada puidu varumiskulud (raiumine ja kokkuvedu) ning autotransport lõpplattu (tarbija juurde) ehk väljaveokulud. Varumiskulud sõltuvad paljudest aspektidest nagu näiteks: raielangist, raieviisist, valitud tehnoloogiast, asukohast metsatee suhtes jne (vt tabel 6). Seega on iga langi varumiskulud unikaalsed.

Transpordikulu sõltub eelkõige lõpplao kaugusest (teekonna pikkusest), eeldusel, et sõidetakse täiskoormaga. Nii võib tekkida olukord, kus 2-3 eurot odavam lõpplaohinna aga väiksema veokaugusega, on kännuraha, mis metsaomanikule lõpuks jääb, suurem. Koorma suuruse roll tuleb hästi esile RMK küttepuidu müügihindades (vt tabel 4), kus väiksema kohale toodud koguse eest tuleb tarbijal maksta tihumeetri kohta rohkem.

Varumis- ja transpordikulu määramiseks on kasutatud ekspertarvamusi. Nii võib praegu hinnata varumiskulude suuruseks keskmiste lageraielankide korral 14-18 €/tm, millele tuleks lisada keskmine transpordikulu 9-11 €/tm. Harvendusraiel (eriti esimesel harvendusraiel) on raiekulu kindlasti suurem. Keskmine hind esimesel harvendusraiel algab 25 €/tm, teisel harvendusraiel 18-21 €/tm. Hind sõltub siin tugevalt puistu iseloomust ja rakendatavast tehnoloogiast ja võib olla väga varieeruv. Hinnakasvu on vedanud ülesse nii kallinenud mootorkütuste hind kui ka kasvav töötasu, aga samuti tarbijahinnaindeksi väga suur kasv (üle 20%).

Tabel 6. Võrdlustabel mõnedest aspektidest, mis mõjutavad varumis- ja transpordikulu

¹⁹ Vahelaohinnad (hankitahinnat).

Odavam varumis- ja transpordikulu	Kallim varumis- ja transpordikulu
Suur raielank	Väike raielank
Kuiv kasvukoht	Märg kasvukoht
Uuendusraie (lageraie, turberaie)	Hooldusraie (harvendusraie, sanitaarraie)
Lageraie	Turberaie, harvendusraie, sanitaarraie
Harvesteriraie	Raie saameestega
Jäme mets	Peenike mets
Raie alusmetsa raiumata	Raie koos alusmetsa raiega
Tugev kokkuveotee	Pehme kokkuveotee
Lank asub metsateel läheduses (lühike kokkuvedu)	Lank asub metsateest kaugel (pikk kokkuvedu)
Lõpptarbija asub lähedal	Lõpptarbija asub kaugel
Autokoorem on täis	Autokoorem on poolik

Tabelist 7 võib näha, et ühegi sortimendi hind ei ole lageraie korral negatiivne ja isegi kui varumis- ja transpordikulud osutuvad keskmisest kõrgemaks (näiteks väga peenike mets, harvendusraie, pikk kokkuvedu või lõpptarbija on kaugel) on küttepuidu hind erametsaomaniku jaoks hea.

Tabel 7. Keskmise kännuraha seisuga detsember 2022²⁰

Sortiment	Keskmise kännuraha vahemik €/tm	
	miinimum	maksimum
männipalk	76,0	82,0
männipeenpalk	67,7	73,7
kuusepalk	70,5	76,5
kuusepeenpalk	63,0	69,0
kasepakk	158,9	164,9
kasepalk	111,1	117,1
haavapalk	60,5	66,5
Lepapalk	54,4	60,4
männipaberipuit	49,9	55,9
kuusepaberipuit	49,1	55,1
kasepaberipuit	79,0	85,0
haavapaberipuit	46,1	52,1
küttepuit	38,1	44,1

Kütuste hinnad maailmaturul

Energiakandjate hinnad on neljandas kvartalis langenud, kuid püsivad jätkuvalt kõrgel tasemel. Nafta hind langes 2022. aasta neljandas kvartalis 8,5%.²¹ Samal ajavahemikul nõrgenes dollar euro suhtes 1,8%²² ning küttepuit kallines 16,2%.²³ Tänu küttepuidu hinnatõusule, nafta odavnemisele ja dollari nõrgenemisele on puidu konkurentsivõime nafta suhtes jätkuvalt languses. Kvartaliga vähenes see märgatavalt (24,3%). 2021. aasta neljanda kvartaliga võrreldes on puidu konkurentsivõime nafta suhtes langenud 54,3% ning põhiline põhjus selleks on olnud küttepuidu hinna järsk kasv (vt jooniseid 7 ja 8).²⁴

²⁰ Arvutuse aluseks on erametsa hinnastatistika lõpplaohinnad seisuga detsember 2022

²¹ Aritmeetiline keskmine hind, mis on arvatud keskmiste nädala hindade alusel.

²² Aritmeetiline keskmine hind, mis on arvatud keskmiste nädala hindade alusel, 19.12.2022 seisuga.

²³ Arvatud kuude aritmeetilise keskmise hinnana.

²⁴ www.plus500.ee.

CO2 kvoodihind energiaturul püsib jätkuvalt väga kõrgel tasemel. Neljanda kvartali aritmeetiline keskmine hind oli 76,59 €/t²⁵, mis tähendab 4,1% langust kolmanda kvartaliga võrreldes. Samas on hind 2021. aasta neljanda kvartaliga võrreldes tõusnud 11,3% (vt jooni 9). Kõrgem CO2 hind tõstab puidu konkurentsivõimet põlevkivi ja teiste fossiilsete kütustega võrreldes ja on kõrge energiapuidu hinna üheks põhjuseks.

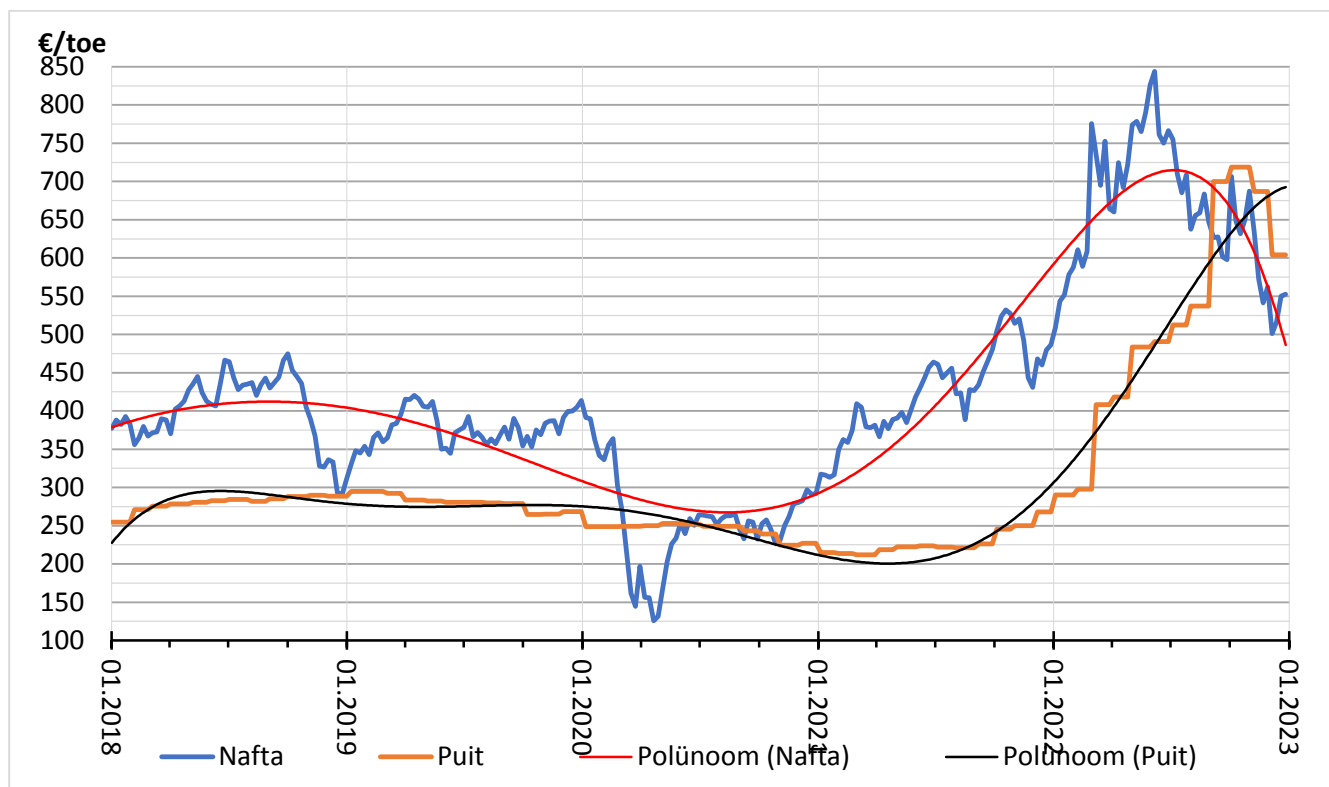
Maagaasi hind langes aasta viimases kvartalis märgatavalt (59,6%). Hinnalanguse tingisid tavapärasest soojem ilm, mille tõttu on nõudlus olnud väiksem. Samuti on taanudunud Vene gaasituru äralangemise tõttu tekkinud ebakindlus ja uued tarneahelad on välja kujunenud, mille tulemusel Euroopa gaasimahutid on piisavas ulatuses täitunud. Aastaga on gaasi hind siiski kasvanud 8,5% (vt joonis 10).²⁶ Kõrge gaasihinna püsimine soodustab energeetikas puidu suuremat kasutamist ning on üheks põhjuseks energiapuidu kõrgel hinnal.



Joonis 7. Nafta hind barrelites nädala keskmiste hindade alusel (allikas www.plus500.ee)

²⁵ Ember-climate.org, aritmeetiline keskmine hind, mis on arvatatud päeva keskmiste hindade alusel.

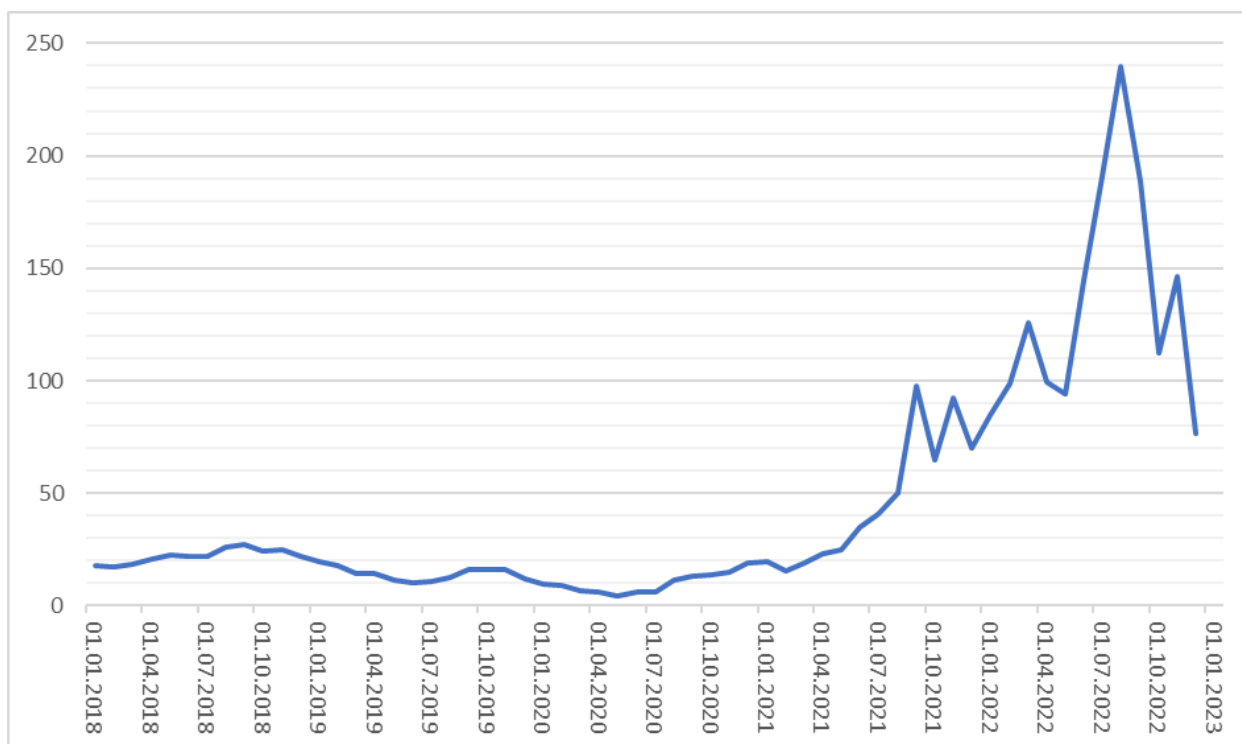
²⁶ Hollandi gaasibörsi TTF kuu tulevikuhind.



Joonis 8. Nafta ja puidu hinna võrdlus. Võrdluse tegemisel aluseks võetud: 1 barrel naftat võrdub 0,136 t naftat võrdub 0,136 toe; 1t puitu võrdub 2 tm puitu võrdub 0,22 toe (allikas: nafta hind nädala keskmised hinnad www.plus500.ee, puiduhind kuu keskmine hind erametsa hinnastatistika)



Joonis 9. CO2 tonni hind eurodes (allikas: ember-climate.org)



Joonis 10. Kuu keskmine gaasi tuleviku hind (EUR/MWh). Hollandi TTF börs (allikas Investing.com).

Uudiseid metsandusest ja puidutööstusest

2022. aasta viimane kvartal oli puidutööstusele raske. Ettevõtetes toimus koondamisi, suleti ka tehaseid ja esitati pankrotiavaldusi. Põhjuseks ühelt poolt tellimuste vähenemine ja teiselt poolt sisendhindade kasv. Eriti kerkisid esile energiakandjate hinnad, aga ka küllalt kõrge ümarpuidu hind.

Thermory AS tegevjuht Simmo Soometsa info kohaselt kolmest tehaseist kahe tellimuste koguarv vaikselt kasvab. Kolmandal hetkel veel mitte. Soometsa sõnul arvestavad nad seisva I kvartaliga ning on ülikonservatiivsed. Sisseost on külmutatud, toodetakse lao varudest ja vähendatakse laoseisu. Elavnemist oodatatakse teisest kvartalist. Ka Tarmeko Grupi juht Jaak Nigul pole tuleviku suhtes väga positiivne. Raskusi näevad ka puitmajatootjad. Käsitöö palkmaju tootva Hobbitoni põhiline turg on olnud Norra, kuid nüüd tuntakse seal tagasilööke. Eelkõige on pidurdunud suvilate ostmise. Elumajade turul tagasiminekut ei ole olnud. Suuremalt jaolt tulevad need Eestisse ja natukene ka Soome ja Rootsi.²⁷

KPMG tegevjuhi Andris Jegersi hinnangul saab huvitav olema puidutööstuse tulevik energiatootmise vaatenurgast. Raiemahu vähenemine 2–3 miljonit tihumeetri võrra sunnib muutma raie proportsiooni veelgi enam energiapuidu kasuks ning me jõuame sinna, kus ligi 60% raiutavast puidust on väheväärtuslik energiapuu. Seda hakatakse Eesti sooja- ja elektritarbijale müüma ning võib ennustada, et oluliselt kallima hinnaga. Raske on mõista, kuidas see aitab kaasa majandusarengule või sektori konkurentsivõime hoidmisele. Kuigi üldpilt puidutööstuses on praegu murettekitav ja järgmised paar kvartalit tulevad kogu sektorile keerulised, saab siiski varasemale kogemusele tuginedes uskuda, et keerulisemate aegade mõju sektorile ei saa olema laastav, sest ettevõtted on hästi kapitaliseeritud, automatiseeritud ning igati

²⁷ Tööstusuudised, 24.01.2023

suutelised leidma lahendusi ka siis, kui avalikkuse üldine hoiak ja riiklik majanduspoliitika ei soosi metsa- ja puidutööstuse arengut.²⁸

Läti majanduslehe Dienas Bizness andmetel oli Läti puiduturul eelmisel aastal kõigi sortimentide hinnatõus võrreldes 2021. aastaga. Ka seal kasvasid hinnad järsult aasta esimeses pooles ja stabiliseerusid aasta lõpuks. Suurima hinnatõusu tegi Lätis energiapuit, mille hinda mõjutas oluliselt ebakindlus energiapuidu saadavuse osas. Sõda Ukrainas ja sellele järgnenud sanktsioonid algatasid Euroopas ja Skandinaavias tavatult kõrge energiapuidu ja paberipuidu kokkuostu. Turud muutusid ettearvamatuks ning nõudlust õhutasid paanika ja teadmatus. Võrreldes Eestiga jäid Rootsi ja Soome palgihinnad eelmisel aastal stabiilsemaks, järskede hinnatõusude ei olnud. 2023. aasta alguses teatas Sõdra Rootsis männi- ja kuusepuidu hinnatõusust 30 SEK/tm (2,64 €/tm²⁹) ja Sveaskog 25-50 SEK/tm (2,2-4,41 €/tm³⁰). Hinnatõusu põhjendati suure nõudlusega puiduturul, kusjuures Sõdra hinnangul peaks nõudlus kevadel veelgi kasvama. Eelmise aasta puiduhinnad kasvasid Rootsis keskmiselt 10%.³¹

Puiduturgu analüüsiva Madison's Lumber Reporter'i hinnangul on USA-s 2022. aasta lõpuks leitud saematerjali hinnale „uus normaalsus“ ja eelmise kahe aasta enneolematu volatiilsus näib olevat lõppenud. 2022. aasta teise poolaasta hind oli vahemikus 250-155 €/m³ ja peaks andma ka aimu tulevase hooaja hindadest. Keegi ei uskunud ka 2021. aasta kevadel, et tookordne rekordhind 638 €/m³ jääks pikalt püsima. Saematerjalituru taastumist oodatakse alles 2024. aastaks. Kuna nõudlus puitmaterjali järele sõltub eelkõige olukorrast ehitusturul, ei ole analüütikud 2023. aasta suhtes optimistlikud. USA elamuehitajate assotsiatsioon NAHB eeldab, et nõrkus USA eluasemeturul jätkub 2023. aastal ja taastumist loodetakse 2024. aastal.³²

Soome metsanduskontsernid Stora Enso ja UPM on alustanud oma tehastes läbirääkimisi võimalike koondamiste ettevalmistamiseks. Koondamised puudutavad paberi- ja kartongivabrikute töötajaid. Stora Enso alustab läbirääkimisi Oulu, Varkause, Heinola ja Inkeroini kartongivabrikutes ning Anjala paberivabrikus. Võimalik koondamine võib puudutada kuni 1300 töötajat. UPMi läbirääkimised algavad Kouvola, Lappeenranta, Rauma ja Jämsänkoski paberivabrikutes ning seal on haaratud protsessi 900 inimest. Kolmas suurkorporatsioon Metsä Group pole võimalikest koondamistest seni teatanud. Nõudlus lainepapi järele on vähenenud, mis omakorda vähendab vajadust krafftaineri järele. Seda eelpool nimetatud tehastes valmistataksegi. Lainepapi turul ennustatakse ületootmist. Euroopasse on juurde loodud mitmeid suuremahulisi papitootmisi. Kui majanduskasv langeb ja ostlemine väheneb, on oht, et pappi toodetakse rohkem kui on selle järele vajadust.³³

Venemaa metsandusinfoteenistuse Roslesinforgi avalike andmete põhjal on ümarpuidu eksport Venemaalt 2022. aastal vähenenud 70%.³⁴ Selle on tinginud Venemaale kehtestatud sanktsioonid seoses Ukrainas alustatud laiaulatusliku sõjaga.

Puitgraanulite eksport Türgist Euroopa Liitu on peale Venemaa päritolu puitkaupade sanktsioneerimist kasvanud seitse korda. Selline järsk kasv on tekitanud kahtlusi, et Türgist reeksportitakse Venemaa graanuleid. Enne sanktsioonide kehtestamist Venemaale oli puittoodetele eksport Türgist ligikaudu 2200 tonni kuus. Juunis kasvas see 10 000 tonnini kuus ja septembris 16 000 tonnini. Suurem osa ekspordist läks Bulgaariasse ja Itaaliasse. Enne sanktsioonide kehtima hakkamist ekspordis Venemaa Euroopa Liitu keskmiselt 153 000 tonni graanuleid kuus. Septembriks oli see langenud nulli. Erinevate ekspertide arvates ei ole välistatud nii Venemaa graanulitereeksport kui ka Türgi enda tootmismahude tõus. Türgist pärit graanulite hind on praegu 270-300 eurot tonn. Euroopa Energiabörsi (EEX) andmetel oli puitgraanulite hind novembris 380,33 USD/t (366,55 €/t³⁵). Oktoobris oli graanulite hind oluliselt kõrgem 467 USD/t (471,05

²⁸ Tööstusuudised, 02.02.2023

²⁹ Eesti Panga kurss 31.01.2023

³⁰ Eesti Panga kurss 31.01.2023

³¹ Tööstusuudised, 26.01.2023

³² Tööstusuudised, 29.12.2022

³³ Tööstusuudised, 18.01.2023

³⁴ EUWID, 03.02.2023

³⁵ Eesti Panga kurss 30.11.2022

€/t³⁶). Samas on 2022. aasta novembri hind 76% kõrgem kui aasta varem. Biomassiga kauplejate hinnangul on hinnatõus tingitud peamiselt tarnete ära kukumisest Venemaalt. Need katsid varem 10–20% tarnetest Euroopasse, peamiselt Taani, Ühendkuningriiki ja Hollandisse.³⁷

Austria ja Saksamaa puidukontsernid on alustanud Soome ja Rootsi puidutööstuste ülevõtmist. 2023. aastal toodetakse juba 12% Soome saematerjalist Austria ettevõtetes. Kesk-Euroopa ettevõtete tungi Skandinaaviasse tõukab tagant mure tooraine pärast. Nimelt on viimaste aastate looduskatastroofid (eelkõige ulatuslik üraskirüüsted) vähendanud Kesk-Euroopas oluliselt okaspuupalgi pakkumist.³⁸ Kui vaadata kolme riiki, Saksamaad, Austriat ja Tšehhit, siis on üraskite poolt kahjustatud puidu mahu tipp ületatud. See jäi aastatesse 2019 ja 2020. Ajavahemikul 2015-2021 hinnatakse üraskite poolt kahjustatud puidu kogumahuks 411 mln tm. Siiski ei ole probleem möödas. 2023. aastaks prognoositakse üraskikahjustuste mahuks Saksamaal ca 30 mln tm, mis on umbes pool kahjustuste tippajal (2019. aastal 69 mln tm, 2020. aastal 60 mln tm). Tšehhis prognoositakse 2023. aastaks kahjustuste mahuks umbes 13-14 mln tm (2019. aastal oli 31 mln tm, 2020. aastal 20 mln tm). Austrias hinnatakse võimalikuks üraskikahjustuste mahuks 2023. aastal ca 4 mln tm (2019. aastal oli 11 mln tm ja 2020. aastal 9 mln tm).³⁹ Seega on metsakahjustuste maht küll oluliselt langenud, kuid kindlasti jääb ta veel lähiajal Kesk-Euroopa puiduturgu arvestatavas mahus mõjutama.

Kokkuvõtteks

Puidu hinnad on languses, kuid see ei ole vähendanud puidutööstuse ettevõtete ettevaatlikkust tuleviku suhtes. Siin on kindlasti oluline roll jahtuval majandusel, kasvavatel intressidel ja ebakindlas tooraine mahus. Jahtuva majanduse tingimustes lükkavad tarbijad edasi otsuseid kestvuskaupe osas ning seega on teatud eelis puidul põhinevatel esmatarbekaupadel (energia, paberitooted), mida tarbija niikuinii peab ostma. Teisalt on Eestis osades poliitilistes ringkondades välja käidud mõte raiemahu vähendamisest riigimetsas juba 2023. aastal ja erametsades järgnevatel aastatel. Juhul kui sellega ei kaasne Euroopa Liidu regulatsioon, mis vähendaks Eesti energiapuidu eksporti (erakordselt ebatõenäoline), siis toob raiemahtude vähenemine tõenäoliselt kaasa kaugkütte hinnatõusu tavatarbijatele ja energiapuidu hinna kõrgel tasemel püsimise. Kindlasti sattuvad siis surve alla kestvuskaupe tootjad, kellel puuduvad sarnased võimalused sisendhindade kasvu lisamiseks lõpphinda. Kuid isegi selline lahendus tõstaks tõenäoliselt lühiajaliselt jämesortimentide hindasid. Küll aga mõjutab kõikide sortimentide hindasid alanemise suunas langevad energiahinnad. Seda on juba näidanud 2022. aasta viimane kvartal.

3.4 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Tõenäoliselt piirkonnaga seotud isik, kes soovib tegeleda ehitusõiguse taotlemisega ning seejärel kinnistule rajada ärihoonet või pärast ehitusõiguse määramist krunt kasumi teenimise eesmärgil edasi müüa.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid osalisel määral. Positiivseteks teguriteks on paiknemine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee läheduses. Negatiivsed tegurid: tehnovõrkude puudumine, detailplaneeringu puudumine (täpne ehitusõigus teadmata), juurdepääsutee puudumine avalikult teelt.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Tõenäoliselt keskmine osa soovib ning keskmine osa on võimelised hinnatavat vara soetama.
Müügiperiood	Varal tervikuna keskmine (kuni 9 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.

³⁶ Eesti Panga kurss 31.0.2022

³⁷ Tööstusuudised, 13.12.2022

³⁸ Tööstusuudised, 23.01.2023

³⁹ Holzkurier, 31.01.2023

Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaanide.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad.

3.5 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Tartumaal tervikuna on pakkumises 33 äri- ja/või tootmismaa krunti.
Pakkumishinnad	Tartu linna vahetus lähiümbruses on hoonestamata äri/tootmismaa kruntide pakkumishinnad valdavalt vahemikus 40 – 80 €/m ² . Tartu linnas, Tartu linnas on pakkumishinnad oluliselt kõrgemad, sõltuvalt maatüki suuruselt, ehitusõigusest, tehnosüsteemide olemasolust jm. Ilma detailplaneeringuta varade (pindalaga üle 10 000 m ²) pakkumised sarnases piirkonnas algavad ligi 19 €/m ² .

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned hoonestamata äri-ja/või tootmismaaade pakkumised Tartu linna lähiümbrusest:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
Kõrve tn 4, Tila küla, Tartu vald	582 912	8448	69	50% ärimaa, 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: suurim lubatud ehitusalune pindala 1800 m ² , hoonete suurim lubatud korruselisus 3; maksimaalne lubatud hoonete arv 2. Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad: Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Nii veevarustus (De90) kui ka kanalisatsioon (De200) on tsentraalsed (Tartu linna võrk) ja haldajaks Tartu Veevärk. Sadeveekanalisatsiooni ühendus (De250) ning tänavatele on paigaldatud restkaevud. Sadevesi juhitakse planeeringuala piiril asuvasse Murisoo peakraavi. Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Võrgu haldaja Termoks OÜ. Sidekaabel on toodud krundi piirini. Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses (olemas reserv, vajadusel ostab iga uus kinnistu omanik ampripõhiselt juurde). Elektrivarustus on territooriumil tagatud maakaabelliinidega. Tänavavalgustus, asfalteeritud kergliiklusteed ja tänavaid valmis. Lisandub käibemaks.
Nepi, Kardla küla, Tartu linn	275 000	14 715	18,7	Perspektiivne ärimaa, detailplaneering/projekteerimistingimused puuduvad, üldplaneeringu kohaselt võimalik ärimaa juhtotstarbega alale kavandada riigimaanteega seonduvaid kaubandus- ja teenindusasutusi. Kommunikatsioonid puuduvad, ebakorrapärase ja ebakompaktse kujuga maatükk.
Vahtra tn 12, Ülenurme alevik, Kambja vald	494 368	17 656	28	Võimalik sihtotstarvet muuta ärimaaks, olemas elektriliitumine 3x16A, detailplaneering ja ehitusõigus puuduvad, juurdepääs avalikult Vahtra kõvakattega teelt, suhteliselt kompaktse kujuga.

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
Peetri tee 4, Ülenurme alevik, Kambja vald	453 500	9070	50	50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3628 m ² , hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 10 m ja kõrvalhoonel 5 m. Suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2, kõrvalhoonel 1. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Lisandub käibemaks. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega.

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemust täpsust.

3.6 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud hoonestamata äri/tootmismaadega Tartu linna lähiümbruses:

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
1	Räni alevik, Kambja vald	05.2023	275 000	66	4158	50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, maksimaalne lubatud hoonete arv on 3 ja kõrgus kuni 10 m. Maksimaalne täisehituse pindala 1247 m ² . Hind sisaldab Tartu linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunkte krundi piiril, liitumist Eesti Energiaga 20A, side liitumisvõimalus, sadeveetrass, gaasikütte võimalus. Piirneb Tartu-Valga mntga, kuid juurdepääs maanteelt puudub. Väga hea nähtavus maanteelt.
2	Kandiküla, Tartu linn	01.2022	407 000	32	12 718	Äri- ja tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, ehitistealune pind 4950 m², täisehitus kuni 39% elektriliitumine 32A, tsentraalne vee ja

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril, ei piirne maanteega, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee läheduses, nähtavus maanteelt kehv (naaberkinnistu hoonestus varjab vaadet), juurdepääs kõvakattega teelt
3	Reola küla, Kambja vald	05.2023	300 000	30	9941	100% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 4 hoonet ehitusaluse pinnaga 3511,7 m ² , kuni 2 korrust (max 12 m). Tehnovõrgud krundi piiril (vesi, kanalisatsioon, elektriliitumispunkt, side-ja gaasitrass), Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres (II rida), piirkonnas väljaarendatud asfalteeritud teed, tänavavalgustus
4	Ülenurme alevik, Kambja vald	04.2023	552 000	47	11 792	50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3365 m², hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 10 m ja kõrvalhoonel 5 m. Suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2, kõrvalhoonel 1. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, kuid mahasõit otse maanteelt puudub. Väga hea nähtavus.
5	Vahi alevik, Tartu vald	01.2023	225 000	35	6505	20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, kõrgusega kuni 9 m, suurim ehitusalune pind 2620 m ² . valgustatud ja asfalteeritud juurdepääs, olemas vesi, kanalisatsioon, gaas ning

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						elekter (32A). Piirneb Jõhvi-Tartu-Valga maanteega.
6	Soinaste küla, Kambja vald	02.2023	550 000	52	10 563	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud püstitada kuni 2-kordne ärihoone kõrgusega kuni 9m. Tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril. Ostuhind sisaldab liitumist elektrivõrguga (3x200A). Tehing teostatud seotud osapoolte vahel.
7	Soinaste küla, Kambja vald	01.2023	164 250	45	3650	50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitusalune pind 1450 m ² , elektriliitumine 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid toodud krundi piirini, ei piirne maanteega (maanteest eemal).
8	Kandiküla, Tartu linn	01.2022	600 000	43	13 892	Äri-ja tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, elektriliitumine 32A, tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril, ei piirne maanteega, kuid Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses, nähtavus maanteelt hea, juurdepääs kõvakattega teelt
9	Kandiküla, Tartu linn	09.2022	454 300	24	19 220	20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga 3650 m ² , kuni 2 korrust (kõrgus kuni 9 m). Hinna sees vee ja kanalisatsiooni liitumispunkt krundi piiril, elektriliitumine 3x32A, gaasitrass. Asfaltkattega juurdepääsutee
10	Soinaste küla, Kambja vald	08.2021	243 000	19,9	12 218	Kolmest katastriüksusest koosnev komplekstehing, üks katastriüksus 100% ärimaa, 2 katastriüksust 50% ärimaa ja 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud, ehitusalune pind kokku 4930 m ² , liitumised (vesi, kanalisatsioon, gaasitrass, sidekanalisatsioon) arendusala

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						piiril, paigaldatud elektrilbid (3x6A), juurdepääsuks seatud servituut, hinnas ei ole juurdepääsutee väljaehitamine
11	Räni alevik, Kambja vald	08.2021	270 000	44	6132	100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, liitumised puuduvad, võimalik liituda tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga, elektriliitumine ampripõhine
12	Ropka tööstuse linnaosa, Tartu linn	03.2021	354 425	75	4699	100% ärimaa, hoonestamata, kehtestatud detailplaneering – lubatud täisehitus 40%, kinnistul on elektriliitumine, vee ja kanalisatsiooni otsad on toodud kinnistule, juurdepääs hea

Allikas: maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4. HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hinnatav vara näol on tervikuna tegemist 4,72 ha suuruse maaüksusega, mis paikneb Tähtvere külas, Tartu linnas, piirnedes Tartu-Tiksoja tugimaanteega. Tegemist on ärikinnisvara mõistes heas asukohas asuva varaga (väljakujunemisel ja arengujärgus piirkond, kuid paikneb Tartu linna külje all, suure liiklustihedusega Tartu-Tiksoja tee ääres. Kehtiv Tartu linna üldplaneering 2040+ näeb ette vara juhtfunktsioonina suures osas ettevõtluse maa-ala, mõnevõrra väiksemal määral väikeelamumaa, metsamaa ning tee ja tänava maa-ala (viimane eelkõige seoses riigimaantee ehituse ja laiendamisega). Äralõige jääb tee ja tänava maa-alale, ettevõtluse maa-alale ning metsamaale. Kuivõrd tee ja tänava maa-ala on määratud eelkõige seoses riigimaantee ehituse ja laiendamisega, oleme äralõike hindamisel aluseks võtnud ärimaa ning metsamaa.

Vastavalt üldplaneeringus toodule: „Üldplaneering ei näe ette maade kohest sundvõõrandamist, kuna üldplaneeringus seatud kitsendused ei takista maa-alade kasutamist senise sihtotstarbe kohaselt. Transpordimaa võõrandamiseks koostatakse tööprojekti tegemise käigus krundijaotuskavad. Täpsema teemaa vajaduse selgumisel on võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi.“

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades eeltoodut, hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada kasutust potentsiaalse ärimaa krundina ning osaliselt metsamaa alana.

Äralõike puhul on tegemist pika ja väljavenitatud kujuga maa-alaga, mis asub Tartu linnas Tähtvere külas, jäädes osaliselt perspektiivse ärimaa maa-alale ning osaliselt metsa maa-alale. Tulenevalt äralõike suurusest, kujust ja paiknemisest, ei vasta äralõige turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äralõikel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse piisava võrdlusbaasi olemasolu pärast võrdlusmeetodit ehk turupõhist käsitlust.

Tulu- ega kulumeetodit ei kasutata, kuna need ei ole hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks hindaja hinnangul sobilikud (vastavate varade osas puudub üüritur ning hoonestamata maad ei saa kulumeetodil hinnata).

Võrdlusmeetod:

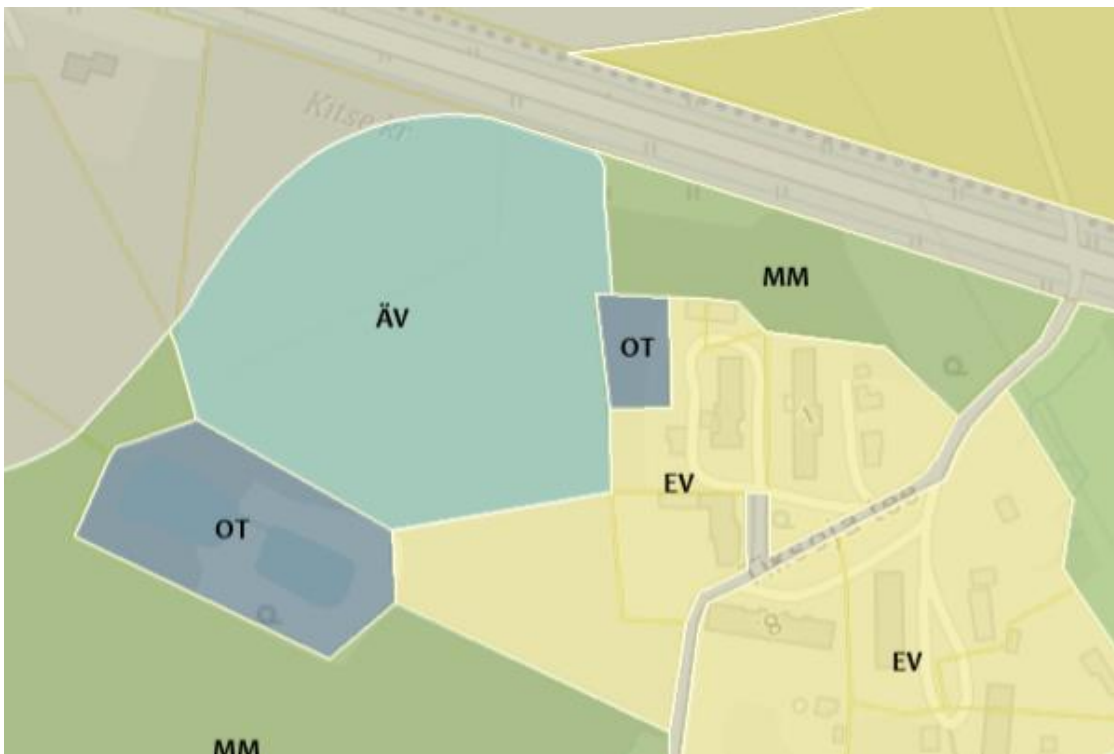
Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4: Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine

Kehtiv Tartu linna üldplaneering 2040+ näeb ette vara juhtfunktsioonina suures osas ettevõtluse maa-ala, mõnevõrra väiksemal määral väikeelamumaa, metsamaa ning tee ja tänava maa-ala (viimane eelkõige seoses riigimaantee ehituse ja laiendamisega). Äralõige jääb tee ja tänava maa-alale, ettevõtluse maa-alale ning metsamaale. Kuivõrd tee ja tänava maa-ala on määratud eelkõige seoses riigimaantee ehituse ja laiendamisega, oleme äralõike hindamisel aluseks võtnud ärimaa ning metsamaa. Kuna äralõige elamumaad ei puuduta, siis elamumaaga ei ole hindamisel arvestatud.

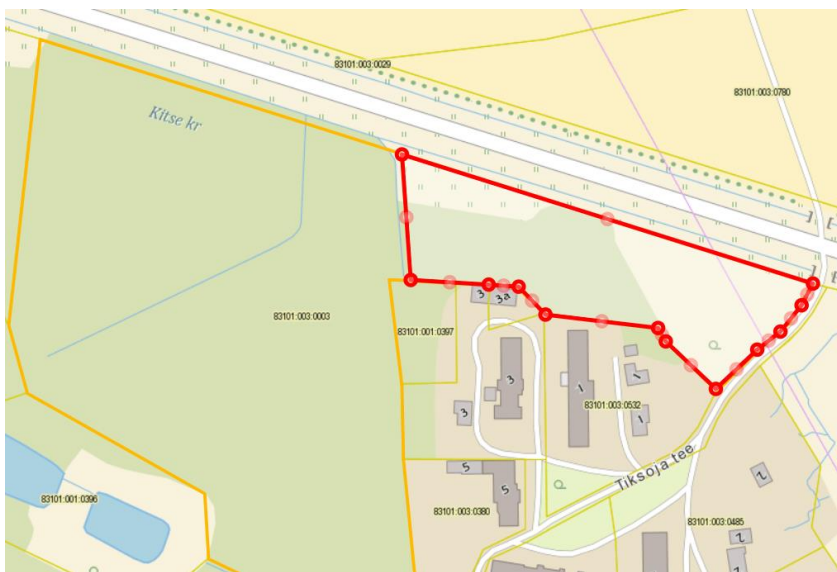


Fragment kehtivast üldplaneeringu maakasutusjoonisest

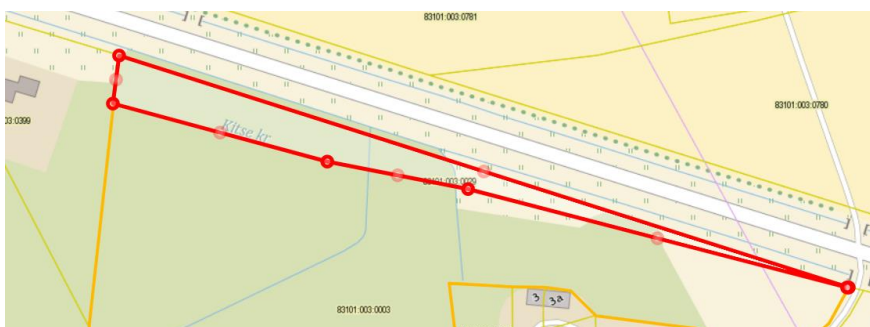
Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusest mõõdetud andmetele sai hindaja ärimaa pindalaks ca 30 700 m² ning metsamaa pindalaks 9100 m².



Potentsiaalne ärimaa maa-ala suurusega ca 30 700 m²



Metsa maa-ala suurusega ca 9100 m²



Äralõike ligikaudne asukoht suurusega 4543 m².



Perspektiivsele ärimaale jääv äralõike osa suurusega ca 3500 m².

Arvestades äralõike kuju ja paiknemist, jääb ärimaa maa-alale äralõikest ca 3450 m². Võttes arvesse hindamise eesmärki, Maa-ameti kaardilt mõõtmise täpsust, ümardame 3450 m² sajalisteni ehk 3500 m². Seega hindamisel arvestame, et metsamaa maa-alale jääb äralõikest 4543 m² – 3500 m² = 1043 m².

Ärimaa hindamine:

Võrdluseks valitud varad ⁴⁰	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige tehingu aja, asukoha ja/või maatüki suuruse poolest.
Käibemaksu info	Kasutanud oleme ilma käibemaksuta sisendeid.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute pinnauhikuhindasid, kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnauhikuhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Võrreldaval perioodil ei ole me hinnatavas turusektoris hinnamuutusi täheldanud.
Asukoht	Ärimaa kruntide puhul ei ole alati üheselt võimalik asukoha mõju välja tuua. Enamelistatud on kinnistud, millele on hea juurdepääs ning mis on maanteelt hästi nähtavad ja leitavad.
Kinnistu pindala	Üldjuhul on suuremate kinnistute tervikhinnad turul kõrgemad; ruutmeetrihinnad on kõrgemad väiksematel kinnistutel.
Tehnovõrgud	Kinnistu varustus kommunikatsioonide ja tehnosüsteemidega on turuväärtust mõjutav tegur.
Detailplaneering	Enamhinnatud on detailplaneeringuga kinnistud, kus on täpsed ehitusmahud teada.
Ligipääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult kõvakattega teelt.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		2	4	8
Tehingu hind, €	Hindamisel lähtuti	32,00 €	46,81 €	43,19 €
Tehingu aeg:	kinnisasja pinnauhikuhinnast	407 000,00 €	552 000,00 €	600 000,00 €
Ajaldamine:		jaan.22	apr.23	jaan.22
		0%	0%	0%

⁴⁰ Müügitehingute tabel, p.3.5.

Ajaldatud tehinguhind:		32,00 €	46,81 €	43,19 €
Asukoht:	Sepalaane, Tähtvere küla, Tartu linn piirneb Tartu-Tiksoja tugimaanteega, teelt hästi nähtav, väljaarenemisjärgus linnalähedane piirkond	Kandiküla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee läheduses, kuid maanteelt ei ole hästi nähtav (naaberhoonestus varjab vaadet), kehvem 20%	Ülenurme alevik Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, nähtavus väga hea, samaväärne 0%	Kandiküla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee vahetus läheduses, maanteelt hästi nähtav, kuid ei piirne otseselt maanteega, kehvem 10%
Kohandus				
Kinnistu pindala (m²):	30 700	12 718	11 792	13 892
Kohandus		-15%	-15%	-15%
Tehnovõrgud:	Puuduvad, vajalik lahendada lokaalselt	Elektriliitumine, 32A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem -30%	Elektriliitumine, 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem -30%	Elektriliitumine, 32A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem -30%
Kohandus				
Detailplaneering/ehitusõigus	Detailplaneering puudub, perspektiivne ärimaa	DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 4950 m ² , täisehitus kuni 39%, oluliselt parem -20%	DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 3365 m ² , täisehitus kuni 29%, oluliselt parem -20%	DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 1450 m ² , täisehitus kuni 40%, oluliselt parem -20%
Kohandus				
Juurdepääs	Tartu-Tiksoja teelt mahasõit Tiksoja teele, millelt on võimalik pääseda hinnatava varani	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne 0%	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne 0%	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne 0%
Kohandus				
Summaarne kohandus		-45%	-65%	-55%
Kohandatud tehinguhind:		17,60 €	16,38 €	19,44 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		85,00%	65,00%	75,00%
Osakaal lõpphinnas:	1,00	0,25	0,4	0,35
Kaalutud hind:	17,75 €	4,40 €	6,55 €	6,80 €

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Ärimaa väärtuseks kujuneb: $17,75 \text{ €/m}^2 \times 30\,700 \text{ m}^2 = 544\,925 \text{ €}$.

Taandatuna pinnaühikuhinnale $17,75 \text{ €/m}^2$.

Metsamaa (ilma seal kasvava puitmaterjalita) hindamine:

Metsamaa maa väärtuse hindamiseks ei ole kinnisvara hindaja koostanud võrdlustabelit, kuna raiega metsamaade puhul ei ole kinnisvara hindajal vajalikke eriteadmisi ega ka piisavalt turu andmeid, et hinnata võrdluskriteeriumite (pindala, kasvukohatüüp, juurdepääs jms) hinnamõjusid metsamaale. Seega on metsamaa maa (ilma seal kasvava puitmaterjalita) hindamisel aluseks võetud metsahindaja hinnatud väärtus.

Vastavalt metsahindaja selgitustele on maa väärtuse määramisel kasutatud Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika andmeid Tartumaal Tartu linnas 2022-2023 aasta jooksul toimunud metsamaa tehingute osas, arvestades seejuures maa-ala kõlvikulist jagunemist ning selle kitsendusi ning arenguklasse, algandmed on leitavad <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>. Raiutud keskmine metsamaa hind on käesoleval hetkel suurusjärgus 3500 – 4200 €/ha, sõltudes mullaviljakusest, kitsendustest, liigilisest koosseisust, asukohast, ligipääsetavusest jm.

Võttes arvesse metsamaa osa kogupindala 9100 m² ning metsakorraldaja poolset sisendit metsamaa maa hinna osas ilma seal kasvava puitmaterjalita, mis on 0,40 €/m², saame metsamaa väärtuseks ilma seal kasvava puitmaterjalita: 0,40 €/m² x 9100 m² = 3 640 €.

Äralõike hüvitusväärtuse hindame vastavalt EVS 875-12 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Seega oleme äralõike hüvitusväärtuste arvutamisel aluseks võtnud katastriüksuse (millest äralõige teostatakse) turuväärtuse pinnaühikuhinna (€/m²).

Äralõike hüvitusväärtus ärimaal:

3500 m² x 17,75 €/m² = **62 125 (kuuskümmend kaks tuhat ükssada kakskümmend viis) €.**

Äralõike hüvitusväärtus metsamaal, ilma seal kasvava metsata:

1043 m² x 0,40 €/m² = 417,20 € ehk ümardatult **417 (nelisada seitseteist) €.**

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on vastavate varade sektoris keskmise täpsusklassiga (+/- 10%).

4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1)

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitlus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;

4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata järgmist kahju:

1) mittevaraline kahju;

2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;

3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Antud juhul jääb äralõikele ka puitmaterjali, mistõttu on arvestatud ka äralõikele jääva puitmaterjali väärtusega. Puitmaterjali väärtuse hindamisel on lähtutud metsakorraldaja Olavi Murumetsa kogutud algandmetele ning Kadi Lätti poolt koostatud hindamisaktist (hindamisakt on lisatud käesoleva eksperthinnangu lisasse nr 4). Kohapealne metsa ülevaatus teostati metsakorraldaja poolt 11.08.2023.

Raiutava metsa müügihind sortimentidena 6863 €.

Märkus: hindamisel ei ole arvestatud metsahindaja poolt välja toodud maa hinnaga (1830 €), kuivõrd metsa hindaja on maa hindamisel aluseks võtnud lageraiutud metsamaa kõlviku hinna, kuid antud juhul on tegemist üldplaneeringu järgselt ärimaaga ning maa väärtus on hinnatud vastavalt parimale kasutusele.

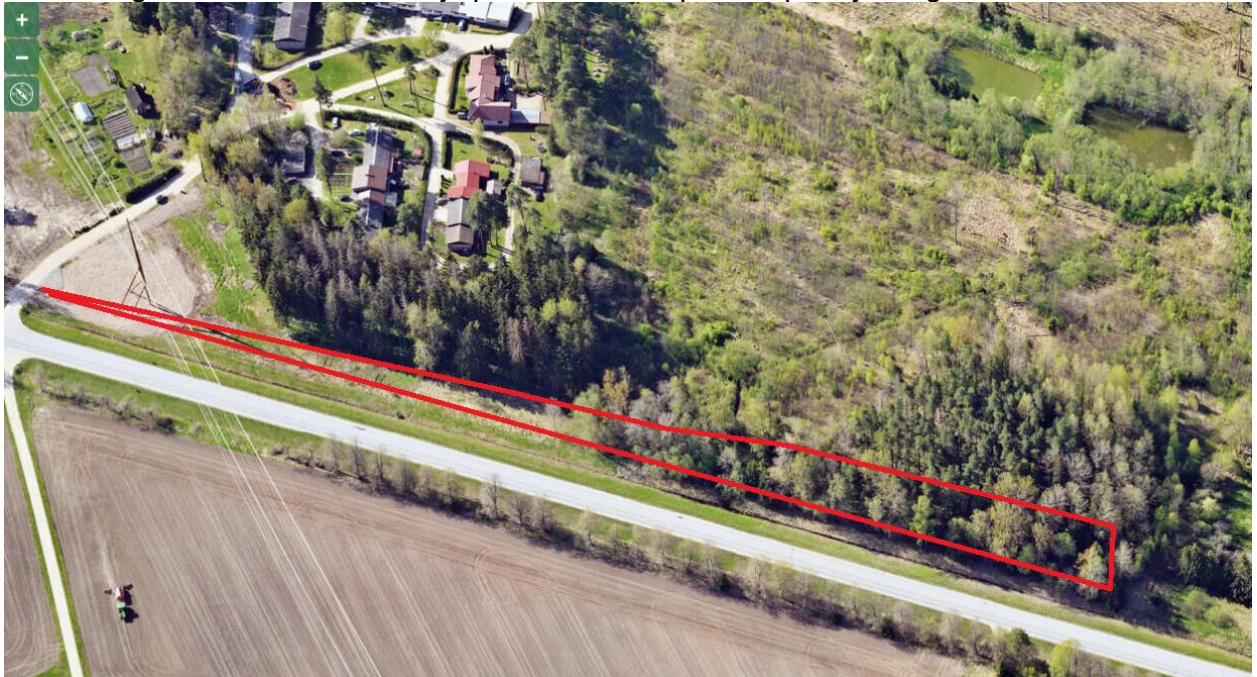
Seega kujuneb äralõikele jääva puitmaterjali väärtuseks vastavalt metsamaa hindamisaktile **6863 (kuus tuhat kaheksasada kuuskümmend kolm) eurot.**

Hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad muu kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulu tekkele.

LISA 1 FOTOD

Vaade ärälõike alale (planeeritud ärälõige suurusega 4543 m² (sh 3500 m² ärimaast ja 1043 m² metsamaast))


Ärälõike ligikaudne asukoht hindaja poolt tähistatud punase pidevjoonega.




Allikas: Maa-ameti fotoladu seisuga 2023-05-10


LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

Registriosa number 3216804
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Õigsuse märged  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 23.03.2006
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 22.12.2014


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist


Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0003	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Sepalaane.	4,72 ha	Maakatastri andmed üle võetud 16.12.2017.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Waram OÜ (registrikood 14509871)	12.04.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.04.2021. Kohtunikuabi Kariina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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	Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõiguseaduse § 158.1 elektripaigaldise ehitamiseks, ja majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.08.2022.a. lepingu punktidele 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 ja 3.3 ning lisaks olevale plaanile.	17.08.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.08.2022. Kohtunikuabi Tiiu Karu	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides asjaõiguseaduse § 158 ¹ järgne elektripaigaldiste tähtajatu isiklik kasutusõigus. Muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 04.10.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides kolm (3) ja neli (4) ning plaanil (lisa).	4.10.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.10.2022. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

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

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 21.08.2023 12:56:57

LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED



Otsinguobjekt: Katastritüksus
Tunnus: 83101:003:0003

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Sideehitise kaitsevöönd	65076060/4464095	65076060	509.5	Sideehitis maismaal	65076060
	Sideehitise kaitsevöönd	77369677/4786828	77369677	154.71	Sideehitis maismaal	77369677
	Maaparandusühistu tegevuspiirkond	80224305/6268887	80224305	38493.47	Maaparandussüsteemi tegevuspiirkond	80224305
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	L300/6532457	L300	3591.83	Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)	L300
	Veehaarde sanitaarkaitseala	-591836969 /6664728	-591836969	4226.64	Puurkaev	PRK0007172
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	M30994400 /7088007	M30994400	183.22	Elektriõhuliin alla 1 kV	M30994400
	Sideehitise kaitsevöönd	51218945/7128400	51218945	35.61	Sideehitis maismaal	51218945
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	189950/8052738	189950	29.59	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik alla250mm ja üle 2m süg.	189950
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	189979/8122998	189979	66.24	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm	189979
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	21906954/8259954	21906954	183.15	Elektriõhuliin alla 1 kV	21906954
	Sideehitise kaitsevöönd	181979885 /13521303	181979885	30.58	Sideehitis maismaal	181979885
	Maaparandushoiu-ala	2102360010540008 /13867263	2102360010540008	38493.57	Maaparandussüsteemi maa-ala	2102360010540008
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	11796659/14316482	11796659	5783.29	Maantee	40
	Planeeringu ala	7932001_45208 /14358368	7932001_45208	32877.08	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7932001_45208
	Planeeringu ala	7932001_692392 /14359202	7932001_692392	32877.08	Tiheasustusala	7932001_692392

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

LISA 4 METSAMAA HINDAMISAKT



Lahe Kinnisvara OÜ poolt tellitud Sepalaane kinnistu 83101:003:0003
ärälõike hindamisakt.

Antud hinnang on koostatud 14.08.2023a. Hindamisakti koostamise aluseks on 11.08.2023
teostatud metsa hindamistööd vastavalt Lahe Kinnisvara OÜ 19.07.2023 tellimusele.

Kinnistu üldandmed:

Üldpindala (ha)	4,72 ha
Metsamaa pindala (ha)	4,11 ha
Hindamise aluseks oleva maa-ala pindala	4543 m ²
Hindamise aluseks oleva maa-ala metsamaa pindala	3500 m ²
Hindamise aluseks oleva maa-ala muu kõlvikuline pindala	1043 m ²
Kasvava metsa maht ärälõike metsamaa pindalal	123,8 tm

Sortimentide jagunemine ja hind			
Sortiment	Kogus (tm)	ERAMETS 2023 KESKMINE HIND eur/tm	SUMMA ERAMETS 2023 KESKMISTE hindade alusel eur
KU Jämepalk	4,80	90,46	434,21
KU Peenpalk	4,00	89,42	357,68
KU Paberipuu	2,60	58,70	152,62
KU Küte	0,80	42,90	34,32
KU Raidmed	2,30	14,00	32,20
MA Jämepalk	12,40	95,59	1185,32
MA Peenpalk	2,30	89,12	204,98
MA Paberipuu	1,50	58,77	88,16
MA Küte	0,50	42,90	21,45
MA Raidmed	2,80	14,00	39,20
LV Küte	7,40	42,90	317,46

Metsaekspertiisid OÜ Meeri 22, Nõo alevik, Tartumaa 61601 info@metsaekspertiisid.ee
+37253037682

LV Raidmed	0,50	14,00	7,00
HB Palk	9,80	73,00	715,40
HB Paberipuu	27,20	50,75	1380,40
HB Küte	22,70	42,90	973,83
HB Raidmed	13,00	14,00	182,00
KS palk	2,50	141,44	353,60
KS Paberipuu	4,40	74,62	328,33
KS Küte	0,80	42,90	34,32
KS Raidmed	1,50	14,00	21,00
KOKKU	123,80		6863,46

Raiutava metsa müügihind sortimentidena, eur	6 863
Maa hind (eur)	1 830
ÄRALÕIKE HINNANGULINE VÄÄRTUS KOKKU (EUR)	8 693

Hinna määramise aluseks on võetud kasvava metsa maht ja selle sortimendiline väärtus ning maa hind. Äralõike hinnanguline väärtus kokku (eur) sisaldab puidu sortimendilist väärtust ja maa hinda.

ERAMETS 2023 aasta keskmised hinnad tuginevad Keskühistule Eramets ja Eesti Puidumüügikeskusele ettevõtete poolt pakutud lõpplae ümarpuidu kokkuostuhindadele, andmed on leitavad:
<https://erametsaliit.ee/puidu-hinnainfo/>

Maa hinna väärtuse määramisel on kasutatud Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika andmeid Tartumaal Tartu linnas 2022- 2023 aasta jooksul toimunud metsamaa tehingute osas, arvestades seejuures maa-ala kõlvikulist jagunemist ning selle kitsendusi ning arenguklasse, algandmed on leitavad <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>

Hinnad ei sisalda käibemaksu.

Hall-lepp ning teised puuliigid on kogumahus arvestatud küttepuidu hulka.
Sortimentide arvutuse aluseks on keskkonnaministri 04.01.2007 a määruse nr 2 lisa 1.

Metsaekspertiisid OÜ (tegevusluba nr KME000012)

Kadi Lätt
juhatuse liige

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige