

**EKSPERTHINNANG:** 2450/0725 MK

**Hinnatav vara:** Hoonestatud kinnisasi (registriosa nr 3416401)

**Vara tüüp:** Kohvik-restoran

**Asukoht:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2



**Turuväärtus väärtuse kuupäeval:** 1 530 000 EUR (üks miljon viissada kolmkümmend tuhat eurot).

**Väärtuse kuupäev:** 08.07.2025

**Hindamisaruande kuupäev:** 14.07.2025

**Hindamistellimuse täitja:**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa  
Maakri tn 19/1, Tallinn  
[www.uusmaa.ee](http://www.uusmaa.ee)  
[hindamine@uusmaa.ee](mailto:hindamine@uusmaa.ee)  
tel: +372 627 2600

**Tellij:**

Hinke Torn OÜ  
Esindaja: Tõnis Teinemaa  
[tonis@invego.ee](mailto:tonis@invego.ee)  
tel: +372 5694 9299

## SISUKORD

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| KOKKUVÕTE .....                                                                    | 3  |
| 1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED ..... | 4  |
| 2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS .....                           | 4  |
| 3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS .....                                                  | 6  |
| 3.1 ÕIGUSSUHETE KIRJELDUS .....                                                    | 6  |
| 3.2 ASUKOHA KIRJELDUS .....                                                        | 6  |
| 3.3 MAAKASUTUSE KIRJELDUS .....                                                    | 9  |
| 3.4 HOONESTUSE KIRJELDUS .....                                                     | 14 |
| 3.4.1 HOONE KIRJELDUSE .....                                                       | 14 |
| 3.4.2 TEHNOVÕRGUD .....                                                            | 17 |
| 3.5 KESTLIKKUS .....                                                               | 17 |
| 4. TURUÜLEVAADE.....                                                               | 18 |
| 5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE .....                                                    | 31 |
| 5.1 PARIM KASUTUS .....                                                            | 31 |
| 5.2 HINDAMISMEETODI VALIK .....                                                    | 31 |
| 5.3 HINDAMISKÄIK.....                                                              | 32 |
| 5.4 HINDAMISTULEMUS.....                                                           | 39 |
| EKSPERTHINNANGU LISAD .....                                                        | 40 |
| LISA 1: FOTOD.....                                                                 | 40 |
| LISA 2: KINNISTUSREGISTRIOSA VÄLJAVÕTE .....                                       | 48 |
| LISA 3: EHITISREGISTRI KOONDANDMED .....                                           | 50 |
| LISA 4: ESG TEGURITE KIRJELDUS .....                                               | 53 |
| LISA 5: VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE .....                                  | 54 |

## KOKKUVÕTE

### HINNATAVA VARA KOONDANDMED

|                                                     |                                                                            |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Hinnatav vara                                       | Hoonestatud kinnisasi (registriosa nr 3416401)                             |
| Aadress                                             | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2 |
| Omanik                                              | Hinke Torn OÜ (registrikood 17201352)                                      |
| Katastritunnus                                      | 78401:101:3030                                                             |
| Kinnistu liik                                       | Kinnisasi                                                                  |
| Kinnisasja pindala                                  | 242 m <sup>2</sup>                                                         |
| Hoonestus                                           | Kohvik-restoran                                                            |
| Hoone ehitisregistri kood                           | 101023144                                                                  |
| Hoone suletud netopind                              | 501,4 m <sup>2</sup>                                                       |
| Hoonestuse üldseisukord                             | Valdavalt hea, Hinke torni osas rahuldav                                   |
| Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes | -                                                                          |

### HINDAMISARUANDE KOONDANDMED

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hinnangu eesmärk        | Turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ülevaatuse kuupäev      | 08.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Väärtuse kuupäev        | 08.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hindamisaruande kuupäev | 14.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tellija                 | Hinke Torn OÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tellimusleping          | Tellimus kinnitatud tellija esindaja (Tõnis Teinemaa) poolt 02.07.2025 e-kirja teel.                                                                                                                                                                                                                 |
| Hindamise eeldused      | Hindamise tavapraktikast väljuvad ning hindamistulemust mõjutavad eeldused puuduvad.                                                                                                                                                                                                                 |
| Hinnang likviidsusele   | Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade puhul keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga hinnatud turuväärtuse juures võib prognoosida kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.                                                     |
| Hindamistulemuse täpsus | Hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane ( $\pm 10\%$ ).                                                                                                                                                                                                                                         |
| Käibemaks               | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on valdav hinna käsitus käibemaksuta tasemel. |

### KOMMENTAARID

-

### HINDAMISTULEMUS

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa hinnangul on aadressil **Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2** asuva kinnisasja (**registriosa nr 3416401**) turuväärtus väärtuse kuupäeval 08.07.2025:

**1 530 000 EUR (üks miljon viissada kolmkümmend tuhat eurot).**

Hindaja: Meret Kõrm

/allkirjastatud digitaalselt/

Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7  
Kutsetunnistus 202934  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

tel: +372 52 02 800  
[meret@uusmaa.ee](mailto:meret@uusmaa.ee)

## 1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hinnatav vara:</b>                                  | Hoonestatud kinnisasi (registriosa nr 3416401), kohvik-restoran.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Hindamise eesmärk:</b>                              | <p>Ekspert hinnang on koostatud vara <b>turuväärtuse*</b> hindamiseks, esitamiseks laenuandjale, tellija võimalike kohustuste garanteerimiseks.</p> <p><i>*Turuväärtus – hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3)</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tellimusleping:</b>                                 | Tellimus kinnitatud tellija esindaja (Tõnis Teinemaa) poolt 02.07.2025 e-kirja teel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Hindamise eeldused:</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;</li> <li>hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;</li> <li>hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuetega hindamisel arvestatud.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hindaja vastutust piiravad klauslid:</b>            | <i>Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Avalikustamise keelustamise klausel:</i>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Vastutuse välistamise klausel:</i>                  | <i>See 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)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Vara seisukorra ja keskkonna uuringute klausel:</i> | <i>Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need ehitise osad on heas seisundis tagamaks ehitise eesmärgipärast kasutust. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)</i><br><i>Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4)</i> |

## 2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

|                                     |                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Algandmed esitanud isik:</b>     | Tõnis Teinemaa (omaniku/tellija esindaja).                                                                        |
| <b>Ülevaatus kuupäev:</b>           | 08.07.2025<br><i>Ülevaatus kuupäev – kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1)</i>           |
| <b>Väärtuse kuupäev:</b>            | 08.07.2025<br><i>Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1)</i> |
| <b>Hindamisaruande kuupäev:</b>     | 14.07.2025<br><i>Hindamisaruande kuupäev – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1)</i>     |
| <b>Ülevaatus teostanud hindaja:</b> | Meret Kõrm.                                                                                                       |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ülevaatuse juures viibinud isik:</b>                      | Tõnis Teinemaa (omaniku/tellija esindaja).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ülevaatuse ulatus:</b>                                    | Teostatud on hoone üldine väline ja hoone siseruumide üldine ülevaatus. Lisaks tutvus hindaja ülevaatuse käigus maaüksuse ligikaudsete piiridega ning lähiümbrusega.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ülevaatuse põhjalikkus:</b>                               | Piirdutud on visuaalse vaatlusega, kasutatud ei ole erivahendeid. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud. Visuaalsel ülevaatusel ei ilmnenu puudusi, mis viitaks täiendavate uuringute vajalikkusele. Hindajat ei ole teavitatud varaga seotud võimalikest varjatud puudustest ja hinnangu koostamisel ei ole nendega arvestatud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kasutatud allhanked:</b>                                  | Käesoleva töö teostamisel allhanget ei kasutatud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kasutatud allikad ja hindajapoolne tutvumise kuupäev:</b> | <p>Eesti vara hindamise standardisari EVS 875;</p> <p>Eesti Vabariigi seadusandlus;</p> <p>Makromajanduse ülevaade (koostanud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa. Algallikad: Eesti Pank, Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet, Eesti Konjunktuuriinstituut), seisuga I kvartal 2025;</p> <p>Eesti avalikud interaktiivsed kaardirakendused, 14.07.2025;</p> <p>E-ehituse platvorm <a href="https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1">https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1</a>, 14.07.2025;</p> <p>Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas;</p> <p>Kinnisvaraportalide avalikud andmed, 14.07.2025;</p> <p>Maa- ja Ruumiameti veebileht ja kaardirakendused <a href="http://www.maaruum.ee">www.maaruum.ee</a>, 14.07.2025;</p> <p>Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardirakendus <a href="http://gis.egt.ee/portal">gis.egt.ee/portal</a>, 14.07.2025;</p> <p>Eesti keskkonna andmete portaal <a href="http://keskkonnaportaal.ee/et">keskkonnaportaal.ee/et</a>, 14.07.2025;</p> <p>Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet <a href="http://www.ttja.ee">www.ttja.ee</a>, 14.07.2025;</p> <p>Elektriautode laadimiskohad <a href="http://elektriautod.ee/">elektriautod.ee/</a>, 14.07.2025;</p> <p>Tallinna linnaveebileht <a href="https://www.tallinn.ee/et">https://www.tallinn.ee/et</a>, 14.07.2025;</p> <p>Tallinna planeeringute register <a href="http://tpr.tallinn.ee">tpr.tallinn.ee</a>, 14.07.2025;</p> <p>Kultuurimälestiste register <a href="https://register.muinas.ee/">https://register.muinas.ee/</a>, 14.07.2025;</p> <p>E-kinnistusraamat <a href="https://kinnistusraamat.rik.ee/">https://kinnistusraamat.rik.ee/</a>, 08.07.2025;</p> <p>Hoone üürileping, sõlmitud 14.04.2025;</p> <p>Harju maakond Tallinna linn Kesklinna linnaosa Pärnu mnt 2/Müürivahe tn 32 Hinke torni ja kõrvalhoone restaureerimise ja remondi projekt (koostajad FIE Katrin Uiho ja FIE Nikolai Jakobisvili, töö nr 2014/11);</p> <p>OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa andmebaas äripindade ostu-müügi- ja üüritehingute kohta;</p> <p>Algandmete esitaja poolt esitatud suuline ja kirjalik informatsioon;</p> <p>Vara ülevaatusel tehtud märkmed ja fotod, 08.07.2025.</p> |
| <b>Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus:</b>         | Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes vastuolusid ei tuvastatud ning andmed on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

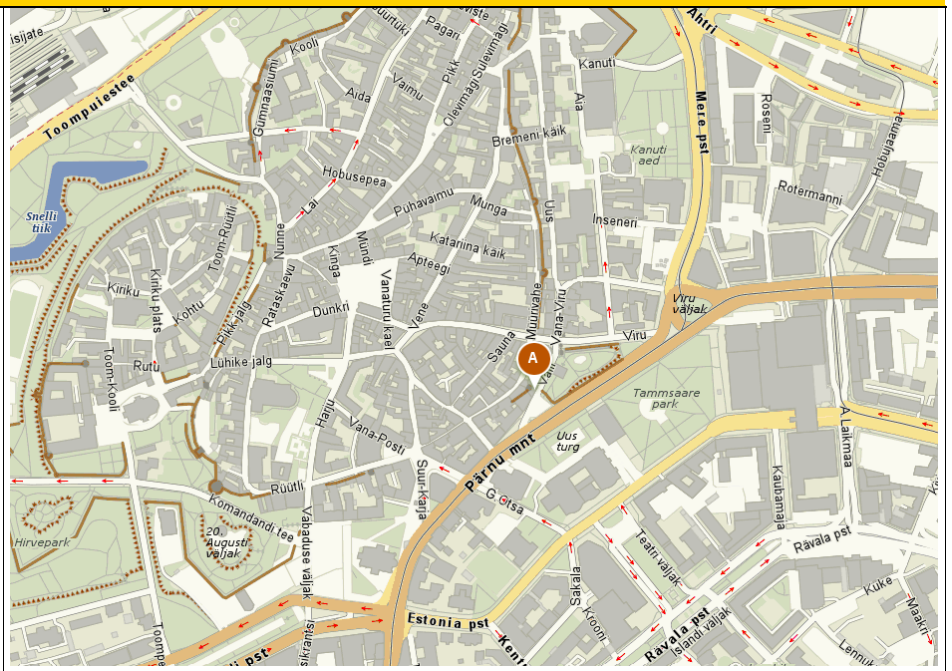
### 3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

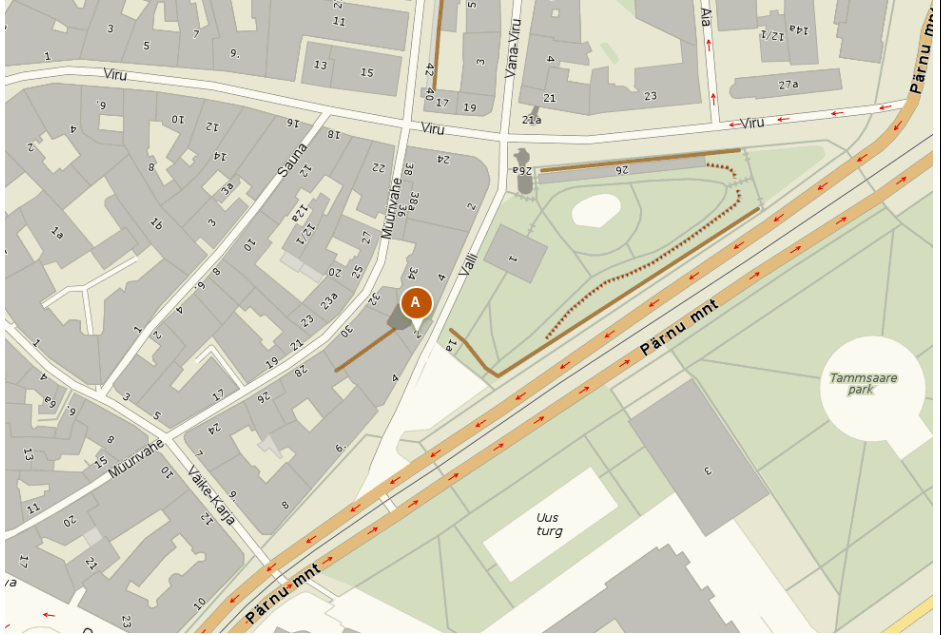
#### 3.1 ÕIGUSSUHETE KIRJELDUS

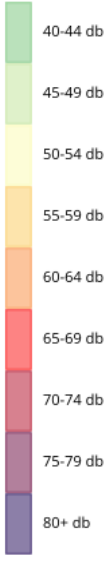
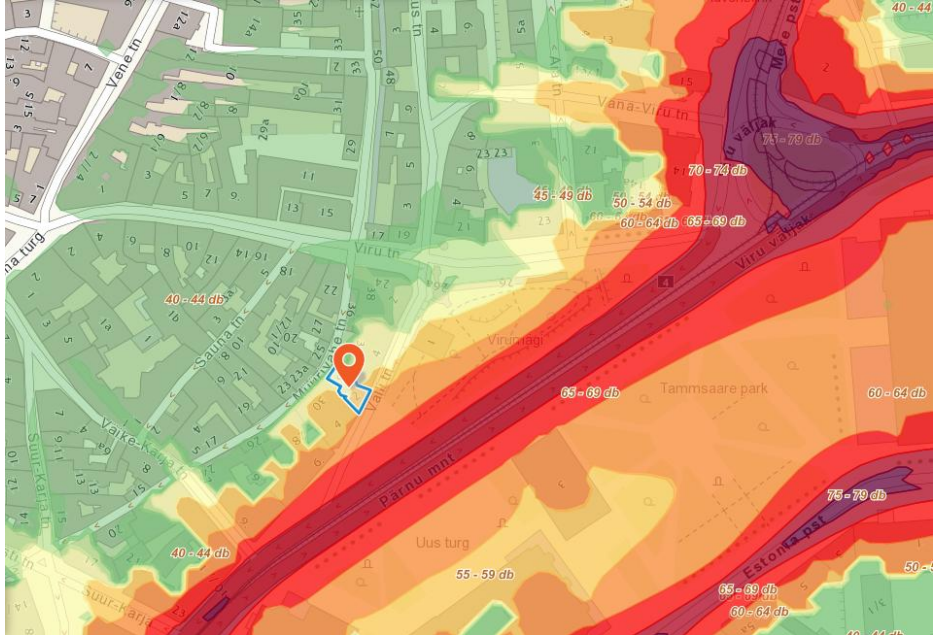
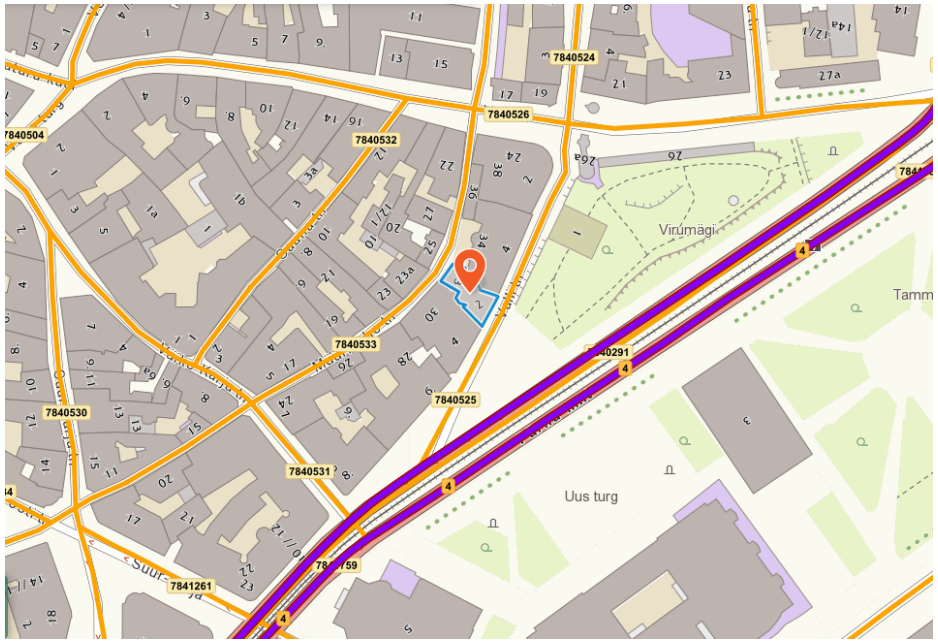
| <i>E-kinnistusraamatu andmed</i>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registriora nr                           | 3416401                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kinnistamisavaldused                     | Puuduvad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kinnistu koosseis (I jagu)               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Asukoht                                  | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Katastritunnus                           | 78401:101:3030                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Pindala                                  | 242 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Sihtotstarve                             | Ärimaa 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hinnatava vara kasuks seatud servituudid | Puuduvad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Omanik (II jagu)                         | Hinke Torn OÜ (registrikood 17201352)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Koormatised, kitsendused (III jagu)      | Puuduvad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hüpoteegid (IV jagu)                     | Hüpoteegid Coop Pank aktsiaselts (registrikood 10237832) kasuks.<br><i>Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt vara koormavate hüpoteekide ning nendest tulenevate nõuetega turuväärtuse hindamisel ei arvestata. Turul levinud praktika kohaselt rahuldatakse hüpoteekidest tulenevad nõuded vara võõrandamisel.</i> |
| <i>Andmed muude koormatiste kohta</i>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Üüri-, rendilepingud                     | Vastavalt algandmete esitaja poolt esitatud informatsioonile on hinnatav vara tervikuna koormatud ühe tähtajalise üürilepinguga. Täpsem info olemasoleva üürilepingu kohta on esitatud eksperthinnangu alapunktis 5.3.                                                                                                       |

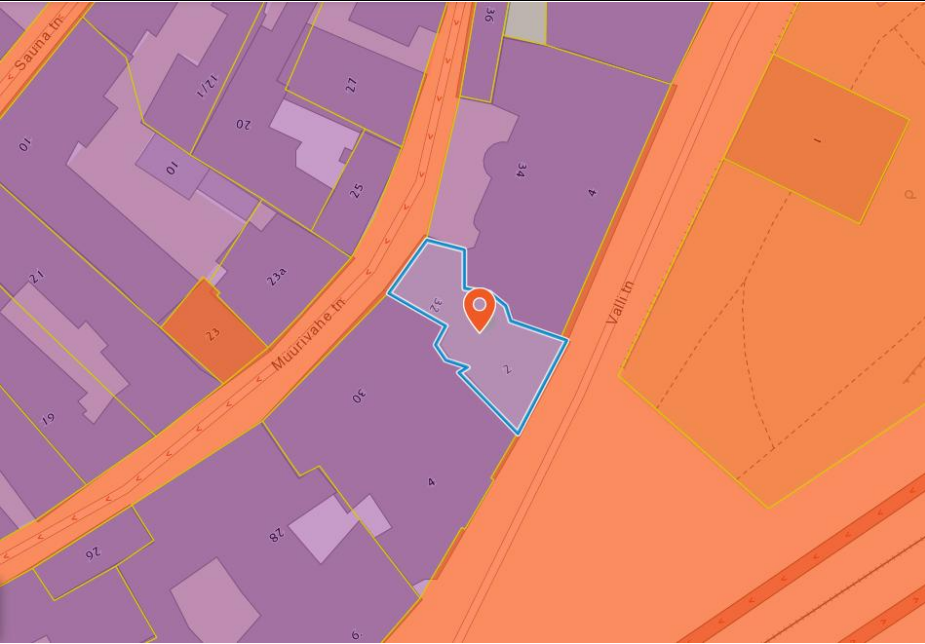
#### 3.2 ASUKOHA KIRJELDUS

Hinnatav vara asub Tallinnas Kesklinna linnaosas Vanalinna asumis piiril Musumäe kõrval Pärnu mnt ja Müürivahe tänava vahelisel alal, Pärnu mnt ja Valli tn ristumiskoha ääres. Tallinna kommertsinnisvara kontekstis on tegemist hinnatud asukohaga, jalakäijate voog on piirkonnas tihe.



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       |  <p>Allikas: kaart.delfi.ee, 14.07.2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kaugus Tallinna südalinnast           | Paikneb südalinnas, Viru väljakust ~250 m kaugusel ja Raekoja platsist ~300 m kaugusel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Piirkonna hoonestus                   | Piirkond on hoonestatud valdavalt korterelamute, ärihoonete ja ühiskondlike hoonetega, ümbruskonnas paikneb palju ajaloolis-arhitektuurse väärtusega hooned. Teisel pool Pärnu mnt asub Rahvusooper Estonia ning Eesti Draamateater, ~300 m kaugusele jäävad nii Viru Keskus kui Solarise Keskus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Teenindusasutused, sotsiaalne taristu | Hästi arenenud; haridus- ja tervishoiuasutused, kauplused ning teeninduspunktid paiknevad lähiümbruses. Ühistransport liigub mööda Pärnu mnt-d, lähimad peatused jäävad kinnistu vahetusse lähedusse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Piirkonna haljastus                   | Vahetus läheduses asub Viruvärava mäe ehk Musumäe park, teisel pool Pärnu mnt Tammsaare park.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Veekogu                               | Linnulennult ~1 km kaugusel Tallinna laht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Üleujutusohu                          | Hinnatav vara asub eemal suurematest veekogudest, Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade (Keskkonnaministeerium) kaardirakenduse andmetel üleujutusohu piirkonnas ei ole.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Müra- ja õhusaastatustase             | <p>Välisõhk on oluline komponent meie elukeskkonnas. Välisõhu kvaliteediks peetakse välisõhu puhtust – seda, kuivõrd madal on saasteainete sisaldus õhus. Peamisteks õhusaaste allikateks on liiklus (nii heitgaasid kui ka teekatte ja rehvide kulumisel tekkinud osakesed), olmekütmine (eeskätt ahiküte) ning tööstuslikku päritolu saaste.</p> <p>Müra on inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli. Müraindikaatorite arvsuurused on saadud arvutuste teel. Auto-, trammi-, raudtee- ja lennuliikluse müratasemete arvutustulemused põhinevad detailsetel lähteandmetel liikluse intensiivsuse kohta. Tööstusmüra hinnangu koostamisel on kasutatud mürakaardi koostamise juhendis toodud soovituslikke müratasemeid ja tehtud mõõtmiste andmeid.</p> <p>Tuginedes Maa- ja Ruumiameti rakendusele <i>mürakaart</i> (2022.a siseriiklikud mürakaardid – sh tänavaliikluse, tööstuse, lennuliikluse ja summaarne päevane müra) ning hindaja hinnangule, on piirkonna müratase keskmisest mõnevõrra kõrgem, hinnatav vara paikneb intensiivse liiklusega Pärnu mnt ääres. Peamiseks müraallikaks on rakenduse andmetel tänavaliikluse müra. Hindajale teadaolevalt ei ole lähinaabruses olulisi õhusaastust tekitavaid objekte.</p> <p>Hinnatava vara asukohta tähistab alloleval kaardil sinine piirjoon/oranž nööpnoel.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiamet, mürakaardi kaardirakendus, 14.07.2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Parkimisvõimalused, elektriautode laadimiskohad</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Parkimisvõimalus maaüksusel puudub ning ka lähimbruses on parkimisvõimalused piiratud, tegemist on tasulise parkimissooniga. Hoone vastas Pärnu mnt ääres asub väike tasuline parkimisala. Eraldi tõuke- ja jalgratastele mõeldud parkimisrajatised katastriüksusel puuduvad, samuti elektriautode laadimiskohad. Lähimad avalikud elektriautode laadimispunktid paiknevad naabruses (elektriautod.ee veebilehe andmetel).</p>                                                                                                                                 |
| <p>Teed, juurdepääs</p> <p><b>Katastriüksust piirjoon.</b></p> <p><b>Riigiteed</b></p> <p><b>Kohalik-, era- ja metsatee</b></p> <p><b>Sees</b></p> <p><b>tähistab sinine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Põhimaantee</li> <li>Tugimaantee</li> <li>Kõrvalmaantee</li> <li>Ramp, ühendustee</li> <li>Muu riigitee</li> <li>trassi osa</li> <li>Kohalik tee</li> <li>Eratee</li> <li>Metsatee</li> </ul> | <p>Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse <i>teeregister (Transpordiamet)</i> andmetel on juurdepääs hinnatava varani mööda avalikult kasutatavaid teid-tänavaid. Juurdepääsuteed on heas seisukorras asfalteeritud/munakiviteed. Juurdepääsutingimusi võib pidada heaks, hoone on nähtav ja hästi ligipääsetav. Lähimbruse tänavate ääres on olemas kõnniteed / kergliiklusteed.</p>  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiamet, teeregistri (Transpordiamet) kaardirakendus, 14.07.2025</p> |

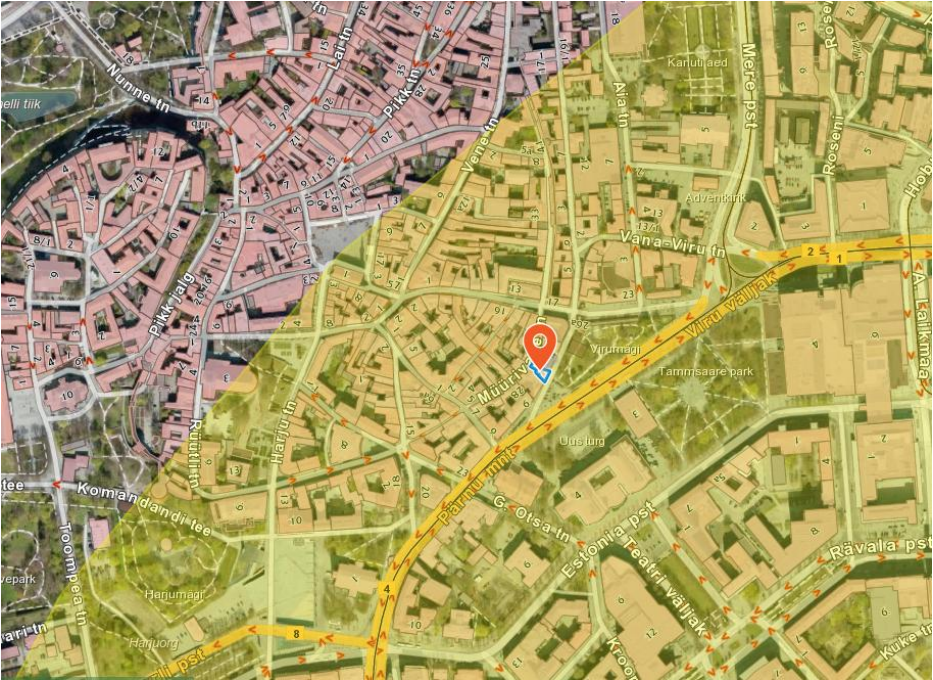
|                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>KÜ omandivorm Sees</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>eraomand</li> <li>kinnistamata eraomand</li> <li>riigiomand</li> <li>munitsipaalomand</li> <li>avalik-õiguslik omand</li> <li>segaomand</li> </ul> |  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiamet, teeregistri (Transpordiamet) kaardirakendus, 14.07.2025</p> |
| <p>Nähtavus</p>                                                                                                                                                                                                     | <p>Kinnistu omab väga head nähtavust ning on kergesti leitav.</p>                                                                                                             |

### 3.3 MAAKASUTUSE KIRJELDUS

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Katastritunnus</p>                                                                                     | <p>78401:101:3030</p>                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Sihtotstarve</p>                                                                                       | <p>Ärimaa 100%</p>                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Pindala</p>                                                                                            | <p>242 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                |
| <p>Maa- ja Ruumiameti aerofoto</p> <p><i>Hinnatav katastriüksus on tähistatud sinise piirjoonega.</i></p> |  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiamet, maakatastri kaardirakendus, 14.07.2025</p>                                                          |
| <p>Kuju, reljeef</p>                                                                                      | <p>Tegemist on ebakorrapärase kuid kompaktse kuju ja reljeefilt tasase maaüksusega, mis piirneb ühelt poolt Müürivahe tänavaga, teiselt poolt Pärnu mnt-ga ning ülejäänud külgedest hoonestatud naaberkinnistutega.</p> |
| <p>Haljastus, heakorrastus</p>                                                                            | <p>Kinnistu hoonestusest vaba ala puudub, haljastus puudub.</p>                                                                                                                                                         |
| <p>Piirded</p>                                                                                            | <p>Puuduvad</p>                                                                                                                                                                                                         |

| Ehitised (hooned, rajatised) | <div>Ehitisregistri andmed</div> <div>Katastriüksusel 78401:101:3030 asuvad ehitised</div> <table><thead><tr><th>Ehitise nimetus</th><th>Ehitisregistri kood</th><th>Tüüp</th><th>Ehitisealune pind (m2)</th><th>Korruste arv</th><th>Omandi liik</th><th>Ehitise staatus</th><th>EHR</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kohvik-Restoran</td><td>101023144</td><td>hoone</td><td>248,0</td><td>5</td><td>kinnisasi</td><td>Olemas</td><td><a href="#">Ava Ehitisregister</a></td></tr><tr><td>maakaabelliin</td><td>220771360</td><td>rajatis</td><td>1,8</td><td></td><td>kinnisasi</td><td>Püstitamisel</td><td><a href="#">Ava Ehitisregister</a></td></tr></tbody></table> <div>Allikas: e-kinnistusraamat, 08.07.2025</div> <div>Hoonestuse kirjeldamise illustreerimiseks on eksperthinnangu lisas toodud vara valikuline fotomaterjal.</div>                                                                                                           | Ehitise nimetus | Ehitisregistri kood        | Tüüp         | Ehitisealune pind (m2) | Korruste arv                           | Omandi liik                        | Ehitise staatus | EHR                     | Kohvik-Restoran | 101023144 | hoone                                    | 248,0  | 5 | kinnisasi                     | Olemas | <a href="#">Ava Ehitisregister</a> | maakaabelliin                           | 220771360 | rajatis | 1,8                     |       | kinnisasi | Püstitamisel | <a href="#">Ava Ehitisregister</a> |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|--------------|------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-----------|------------------------------------------|--------|---|-------------------------------|--------|------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|---------|-------------------------|-------|-----------|--------------|------------------------------------|
| Ehitise nimetus              | Ehitisregistri kood                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tüüp            | Ehitisealune pind (m2)     | Korruste arv | Omandi liik            | Ehitise staatus                        | EHR                                |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
| Kohvik-Restoran              | 101023144                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | hoone           | 248,0                      | 5            | kinnisasi              | Olemas                                 | <a href="#">Ava Ehitisregister</a> |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
| maakaabelliin                | 220771360                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | rajatis         | 1,8                        |              | kinnisasi              | Püstitamisel                           | <a href="#">Ava Ehitisregister</a> |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
| Kitsendused                  | <div>Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse andmete kohaselt piiravad katastriüksuse maakasutust järgmised kitsendused:</div> <div>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed</div> <table><thead><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>Ulatus (m2)</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd</td><td>73.32</td></tr><tr><td></td><td>Sideehitise kaitsevöönd</td><td>1.26</td></tr><tr><td></td><td>Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala</td><td>242.14</td></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>52.00</td></tr><tr><td></td><td>Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv</td><td>242.14</td></tr><tr><td></td><td>Surveseadme kaitsevöönd</td><td>33.26</td></tr></tbody></table> <div>Olemasolevad kitsendused ei takista vara otstarbepärast kasutust, mistõttu ei avalda need hindaja hinnangul vara turuväärtusele mõju.</div> | Legend          | Kitsenduste mõjuala nähtus | Ulatus (m2)  |                        | Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd | 73.32                              |                 | Sideehitise kaitsevöönd | 1.26            |           | Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala | 242.14 |   | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 52.00  |                                    | Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv | 242.14    |         | Surveseadme kaitsevöönd | 33.26 |           |              |                                    |
| Legend                       | Kitsenduste mõjuala nähtus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ulatus (m2)     |                            |              |                        |                                        |                                    |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
|                              | Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 73.32           |                            |              |                        |                                        |                                    |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
|                              | Sideehitise kaitsevöönd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.26            |                            |              |                        |                                        |                                    |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
|                              | Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 242.14          |                            |              |                        |                                        |                                    |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
|                              | Elektripaigaldise kaitsevöönd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 52.00           |                            |              |                        |                                        |                                    |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
|                              | Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 242.14          |                            |              |                        |                                        |                                    |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
|                              | Surveseadme kaitsevöönd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 33.26           |                            |              |                        |                                        |                                    |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |
| Kitsenduste kaart            | <div>Hinnatav katastriüksus on tähistatud punase piirjoonega, kitsendused värvilisega.</div> <div>Allikas: Maa- ja Ruumiamet, kitsenduste kaardirakendus, 14.07.2025</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                            |              |                        |                                        |                                    |                 |                         |                 |           |                                          |        |   |                               |        |                                    |                                         |           |         |                         |       |           |              |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Kitsenduste tingmärgid Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses:</p> <p><b>Veekaitsepiirangud</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>maaparandushoiu piirangud</li><li>ranna või kalda piirangud</li><li>veehaarde piirangud</li><li>eesvoolu kaitsevöönd</li><li>matmispaiga sanitaarkaitseala</li></ul> |  | <p><b>Keskkonkakaitsepiirangud</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>vääriselupaik</li><li>saasteallikas</li><li>kaitstava loodusobjekti piirangud</li><li>kaitsmata põhjaveega ala</li><li>valgala reostuskaitsevöönd</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>Tehnorajatistest tulenevad piirangud</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>teega seotud piirangud</li><li>raudtee kaitsevöönd</li><li>lennuvälja kaitsevöönd</li><li>elektripaigaldise kaitsevöönd</li><li>gaasipaigaldise kaitsevöönd</li><li>surveseadme kaitsevöönd</li><li>vee- ja kanal. kaitsevöönd</li><li>sideehitise kaitsevöönd</li><li>sundvalduse ala</li></ul> |  | <p><b>Muud maakasutuspiirangud</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>planeeringuala</li><li>geoloogilised piirangud</li><li>riigikaitsepiirangud</li><li>muinsuskaitse piirangud</li><li>geod. märgi kaitsevöönd</li></ul> |  |
| Üldplaneering                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Tallinna üldplaneeringu alusel (üldplaneering kehtestatud 11.01.2001) on katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks märgitud Vanalinn (muinsuskaitse põhimäärusega kaitstud ala). Kesklinna linnaosa üldplaneering on algatatud 15.03.2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Miljööala                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Vastuolu üldplaneeringu ning olemasoleva kasutuse vahel puudub.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Detailplaneering                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Tuginedes Tallinna linna üldplaneeringule paikneb hinnatav vara Vanalinna muinsuskaitsealal – ehitustegevusel tuleb järgida erinõudeid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Ehitusõigus                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Tallinna planeeringute kaardirakenduse andmetel maaüksust hõlmav kehtiv või menetluses olev detailplaneering puudub.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Täiendav ehitusõigus puudub, hindamisel lähtume olemasolevast hoonestusest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p><b>Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaluhtimise aspektid</b></p>                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Soojussaared                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Linna soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem linnastunud ala. Tegemist on satelliitpiltidelt arvatatud kiirgus-temperatuuridega kasutades kolme lävendit: üle +30°C, üle +35°C ja üle +40°C. Neil hinnangulistel kiirgustemperatuuridel on tugev seos nii maapinna kui ka õhutemperatuuriga.</p> <p>Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku.</p> <p>Soojussaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumulereimist ning rakendades linnakeskkonnas mikrokliimatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid, haljastust ja veekogusid.</p> <p>Hinnatav vara asub piirkonnas, kus Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse soojussaared andmetel esineb soojussaare efekt, sh hinnataval varal (2024.a arvutused).</p> <p>Hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas pole nimetatud tegur üldjuhul mõjutanud ostjate ostuotsust ja seega ei oma mõju vara turuväärtusele.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>Soojussaared(5, 7 juuni 2019)</p> <p>Väljas</p> <ul style="list-style-type: none"><li>30-34°C</li><li>35-39°C</li><li>40+°C</li></ul>                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>Allikas: Maa- ja Ruumiamet, soojussaare kaardirakendus, 14.07.2025</p>                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                    |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Reostus, jääkreostus, reostusoh</p>                                                                                                                                                                                                               | <p><i>Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutusest ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust.</i></p> <p><i>Eesti keskkonna andmete portaali andmetel puuduvad hinnatava vara läheduses jääkreostuse objektid.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Ohtlikud käitised</p> <div data-bbox="113 584 387 790"> <p><b>Legend</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A-kat. ohtliku käitise ohuala</li> <li>B-kat. ohtliku käitise ohuala</li> <li>C-kat. ohtliku käitise ohuala</li> </ul> </div> | <p><i>Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.</i></p> <p>Päästeameti ja Maa- ja Ruumiameti koostöös on Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusel ohtlikud käitised, veevarustus ja veeohutus välja toodud ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted (edaspidi ohtlikud ettevõtted). Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel asub hinnatav vara B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam) ohualal. Õnnetuse korral võib kaasneda mürgistusohu.</p> <p>Katastriüksust tähistab sinine piirjoon/oranž nööpnõel:</p>  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiamet, ohtlikud käitised kaardirakendus, 14.07.2025</p> <p><i>Sarnased ettevõtted (kütusetanklad, katlamajad) on linnades/tiheasustusaladel tavapärased. Registreeritud paiksete heiteallikate puhul on saasteainete heitmine välisõhku reguleeritud keskkonnalooga (kehtivate lubade kohaselt saasteainete piirväärtuste ületamist valdavalt näha ei ole, samuti ei põhjustata olulisi lõhnaärringuid), seega nende olemasolu ei takista ega piira hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ja seetõttu vara turuväärtusele ning likviidsusele olulist mõju ei avalda.</i></p> |
| <p>Radoonirisk</p>                                                                                                                                                                                                                                   | <p><i>Radoon on looduslik kiirguse allikas. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinnas sees tekkinud gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid.</i></p> <p><i>Radoonihuga alale ehitamisel tuleb rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid. Vajadusel tuleb projekteerimise käigus läbi viia detailsemad radooniuuringud.</i></p> <p><i>Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardirakendus andmetel asub valdav osa Tallinna linnast kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal, sh hinnatav vara.</i></p> <p><i>Radooniriskiga piirkonnas asumine ei avalda tänases turusituatsioonis vara turuväärtusele ja likviidsusele olulist mõju.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Maardlad</p>                                                                                                                                                                                                                                      | <p><i>Maardla on üldgeoloogilise uurimistöö või geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning keskkonnaregistris arvele võetud maavara lasund või lasundi osa, kusjuures maardlana võetakse arvele kogu lasund või lasundi osa, mis sisaldab maavara koos vahekihtidega. Maardla on kaitse all kui riigivara – maardlat ei tohi rikkuda täisehitamisega ning maardlast ei tohi võtta maavara ilma kaevandamisõigusega.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>Maa- ja Ruumiameti <i>maardlate rakenduse</i> andmetel ei ole hinnatava vara läheduses tegutsevaid ja kavandatavaid maardlaid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Veevarustus, kanalisatsioon, sademevee käitlemine | <p>Tallinna pinnaveehaare koosneb Ülemiste järvest ning Pirita, Jägala ja Soodla jõgedele rajatud pinnaveehaarete süsteemidest, mille kaudu juhitakse vesi Ülemiste järve. Suurem osa Tallinna ühisveevärgist ja -kanalisatsioonist varustataksegi Ülemiste järve veega (nn põhitegevuspiirkond), põhjaveest toituvad Nõmme ja Pirita linnaosad ning Kakumäe. Kõikidesse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonipiirkondadesse on rajatud veetorustikke, kanalisatsioonitorustikke ja sademeveetorustikke, osaliselt puudub ühiskanaliseerimine vaid Mähe ja Udeselja piirkondades ning täielikult Aegna saarel. Ühisveevärki ja -kanalisatsiooni teenuseid ei kasuta vähem kui 0,1% elanikest. Vee-ettevõtlust korraldavad Tallinnas Tallinna Vesi (põhitegevuspiirkond), Tehnovõrkude Ehituse OÜ (Kakumäe), Esmar Vesi OÜ (Mähe, Lepiku ja Udeselja piirkond, Aegna saar), Somp ja Lepiku OÜ (Mähe ja Lepiku piirkond) ja Pääsküla Vesi OÜ (Pääsküla piirkond).</p> <p>Tallinna Vesi kanalisatsioonisüsteem on ühendatud ka teiste Tallinna vee-ettevõtjate kanalisatsioonisüsteemidega, mis tähendab seda, et ka muude piirkondade reovesi on vastavalt lepingutele lubatud juhtida Tallinna Vee kanalisatsioonisüsteemi. Lepiku tegevuspiirkond on ühendatud Tallinna kanalisatsiooni põhivõrguga Kiviaia teel ning Vana-Pääsküla tegevuspiirkond Pärnu maanteel (piiritluspunktid Pärnu mnt 554 ja 463). Tallinna linna ja selle kanalisatsioonisüsteemiga ühendatud asulate reovesi voolab kahe peamise tunnelkollektori kaudu Paljassaarel asuvasse reovee peapumpplasse. Reovee peapumbajaamast pumbatakse reovesi Tallinna Paljassaare reoveepuhastusjaama, mis puhastatuna suunatakse Tallinna lahte.</p> <p>Suurem osa sademeveetorustikest on isevoolsed, vähem kasutatakse surve- ja sademeveetorustikke. Enamikes piirkondades juhitakse sademeveed reoveekollektorisse ja suunatakse reoveepuhastusjaama.</p> <p><b>Kesklinna linnaosa</b></p> <p>Veevarustus: Kesklinna veevarustus pärineb peamiselt Ülemiste järvest. Veetorustike süsteem on peamiselt kaasaegne, kuid esineb vajadust torustike rekonstrueerimiseks ja uuendamiseks, et tagada püsiv ja kvaliteetne joogivesi.</p> <p>Kanalisatsioon: Kanalisatsioonisüsteem hõlmab nii reovee kui ka sademevee ärajuhtimist. Reovesi suunatakse Paljassaare reoveepuhastusjaama. Sademeveekanalisatsioon on lahkvoolne, mis tähendab, et sademevesi ja reovesi juhitakse eraldi süsteemidesse.</p> <p>Hinnatava vara koosseisu kuuluv hoonestus on ühendatud tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga. Tedaolevalt ei esine piirkonnas kõrgendatud vee puuduse/ kvaliteedi riski.</p> |
| Kaitsealad                                        | <p>Kaitseala on inimtegevusest puutumatuna hoitav või erinõuete kohaselt kasutatav ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust.</p> <p>Natura 2000 on üleeuroopaline kaitstavate alade võrgustik (koosneb loodusladest ja linnualadest), mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse.</p> <p>Maa- ja Ruumiameti <i>looduskaitse</i> kaardirakenduse andmetel on Tallinna linnas mitmeid kaitse- ja hoiualasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte, KOV kaitstavaid loodusobjekte ning kaitsealused loomad, linnud, kalad, seened, samblikud ja taimed. Samuti on linnas osaliselt ka Natura 2000 alad.</p> <p>Hinnatava vara vahetus naabruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, kuid vahetusse lähedusse jäävad kaitsealana Viruvärava mäe ehk Musumäe park ja Tammsaare park.</p> <p>Hinnatava varaga sarnastes piirkondades pole nimetatud tegur mõjutanud ostjate ostuotsust ja seega ei oma mõju vara turuväärtusele ega likviidsusele.</p> <p>Katastriüksust tähistab sinine piirjoon/oranž nööpnõel:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

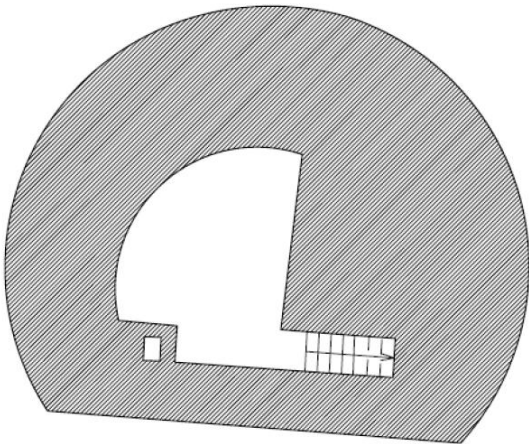
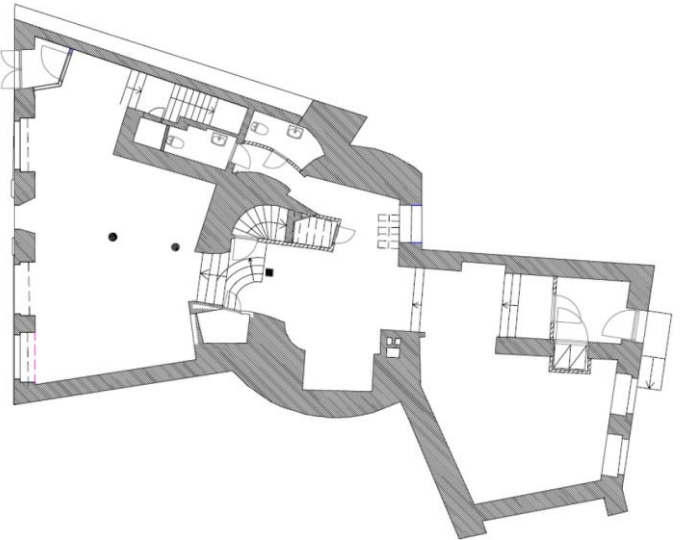
| <table><tr><th>Kihi nimi</th><th>Algneis</th><th>Legend</th></tr><tr><td>Kaitseala</td><td>Sees</td><td>Kaitseala</td></tr><tr><td>Hoiuala</td><td>Sees</td><td>Hoiuala</td></tr><tr><td>Kaitstav looduse üksikobjekt</td><td>Sees</td><td>Üksikobjekt</td></tr><tr><td>KOV kaitstav loodusobjekt</td><td>Sees</td><td>KOV kaitstav loodusobjekt</td></tr><tr><td>Püsielupaik</td><td>Sees</td><td>Püsielupaik</td></tr><tr><td>III kat. kaitsealune fauna</td><td>Sees</td><td>Loomad, linnud ja kalad</td></tr><tr><td>III kat. kaitsealused seened ja samblikud</td><td>Sees</td><td>Seened ja samblikud</td></tr></table> | Kihi nimi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Algneis                   | Legend | Kaitseala | Sees | Kaitseala | Hoiuala | Sees | Hoiuala | Kaitstav looduse üksikobjekt | Sees | Üksikobjekt | KOV kaitstav loodusobjekt | Sees | KOV kaitstav loodusobjekt | Püsielupaik | Sees | Püsielupaik | III kat. kaitsealune fauna | Sees | Loomad, linnud ja kalad | III kat. kaitsealused seened ja samblikud | Sees | Seened ja samblikud |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------|-----------|------|-----------|---------|------|---------|------------------------------|------|-------------|---------------------------|------|---------------------------|-------------|------|-------------|----------------------------|------|-------------------------|-------------------------------------------|------|---------------------|--|
| Kihi nimi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Algneis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Legend                    |        |           |      |           |         |      |         |                              |      |             |                           |      |                           |             |      |             |                            |      |                         |                                           |      |                     |  |
| Kaitseala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sees                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kaitseala                 |        |           |      |           |         |      |         |                              |      |             |                           |      |                           |             |      |             |                            |      |                         |                                           |      |                     |  |
| Hoiuala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Sees                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Hoiuala                   |        |           |      |           |         |      |         |                              |      |             |                           |      |                           |             |      |             |                            |      |                         |                                           |      |                     |  |
| Kaitstav looduse üksikobjekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sees                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Üksikobjekt               |        |           |      |           |         |      |         |                              |      |             |                           |      |                           |             |      |             |                            |      |                         |                                           |      |                     |  |
| KOV kaitstav loodusobjekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sees                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | KOV kaitstav loodusobjekt |        |           |      |           |         |      |         |                              |      |             |                           |      |                           |             |      |             |                            |      |                         |                                           |      |                     |  |
| Püsielupaik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sees                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Püsielupaik               |        |           |      |           |         |      |         |                              |      |             |                           |      |                           |             |      |             |                            |      |                         |                                           |      |                     |  |
| III kat. kaitsealune fauna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sees                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Loomad, linnud ja kalad   |        |           |      |           |         |      |         |                              |      |             |                           |      |                           |             |      |             |                            |      |                         |                                           |      |                     |  |
| III kat. kaitsealused seened ja samblikud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sees                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Seened ja samblikud       |        |           |      |           |         |      |         |                              |      |             |                           |      |                           |             |      |             |                            |      |                         |                                           |      |                     |  |
| Muud kliimaohud (kuumalained, metsatulekahjud, tormid, sademed)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Allikas: Maa- ja Ruumiamet, looduskaitse kaardirakendus, 14.07.2025</p> <p>Erinevad võimalikud tormikahjud, metsatulekahjud, suured sademed avalduvad üle Eesti üsna juhuslikult, sõltudes pigem võimenduvast juhusete kokkusattumisest, puudulikust ehituskvaliteedist või ohtude ignoreerimisest.</p> <p>Hoonete ehitamisel on kohustus projekteerida need kohalikule ilmastikule vastupidavaks. 2005. aastal töötati välja tuulekoormuste arvestamisel standard EVS-EN 1991-1-4. Enne seda kasutati tuulekoormuse arvestamisel vanemaid NSVL-aegseid või üleminekuperioodi norme. Tänapäevaks on paljude vanemate hoonete välispiirded (katused, fassaadid, aknad) renoveeritud vastavalt kaasaegsetele nõuetele, mis on vähendanud potentsiaalseid riske tormikahjustustele. Samas ei ole visuaalse ülevaate käigus võimalik tuvastada konstruktsioonide tegelikku vastupidavust ekstreemsetele ilmastikuoludele.</p> <p>Hindaja hinnangul ei mõjuta nimetatud asjaolud vastavalt turuandmete võrdlusele vara turuväärtust, kuna esinevad Tallinna linnas väga juhuslikult ja on harvaesinevad. Samuti ei paikne hinnatava vara läheduses metsamassiive. Hindajale teadaolevalt ei ole varasemalt antud asukohas hoonestust ohustavaid tulekahjusid esinenud. Sõltuvalt tulekahjude sagedusest ja meteoroloogilistest tingimustest on loodud riiklik tuleohuklasside süsteem, mille põhjal võidakse tuleohtlikul ajal piirkonniti keelustada metsade ja rabade külastamine või seada muid piiranguid.</p> <p>Hindajale teadaolevaid puudujääke hoone ilmastikukindluses ei esine.</p> |                           |        |           |      |           |         |      |         |                              |      |             |                           |      |                           |             |      |             |                            |      |                         |                                           |      |                     |  |

### 3.4 HOONESTUSE KIRJELDUS

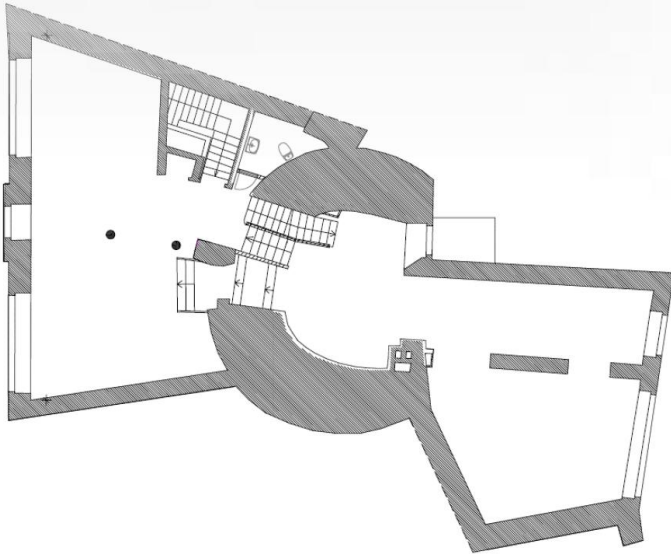
#### 3.4.1 HOONE KIRJELDUSE

Kirjeldamisel on lähtutud ehitisregistri andmetest, algandmed esitanud isiku informatsioonist ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsest visuaalsest vaatlusest.

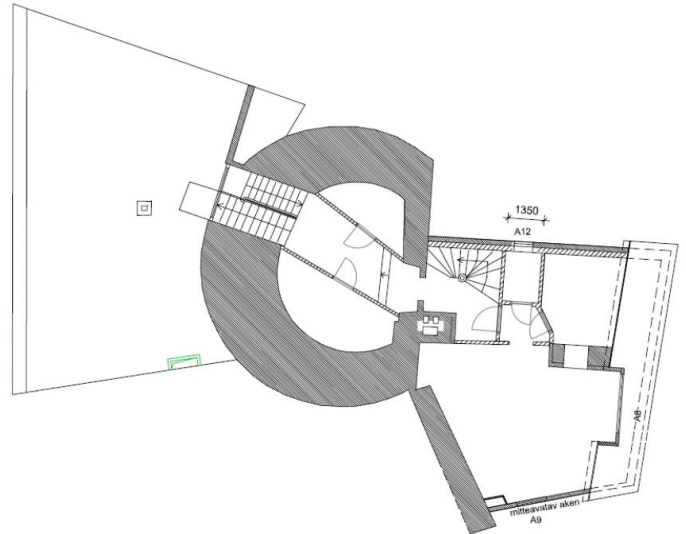
| Üldandmed                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ehitisregistri kood         | 101023144                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ehitise nimetus             | Kohvik-restoran                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Peamine kasutamise otstarve | Restoran (12131)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kasutuselevõtu aeg          | Ehitisregistris andmed puuduvad. Hindajale esitatud andmete kohaselt pärineb hoone Mürivahe tn poolne osa 16. sajandist, Pärnu mnt poolne hooneosa 18. sajandist ja keskel asuv ehitismälestite hulka kuuluv keskaegne Hinke torn (mälestise registri nr 3015) on ehitatud aastatel 1345–1355. Hoone osasid on erinevatel aegadel renoveeritud. |
| Ehitusluba, -teatis         | Ehitusluba nr 19643 ehitise rekonstrueerimiseks, väljastatud 15.01.1997.a. Ehitusluba nr 1612241/00367 ehitise ümberehitamiseks, väljastatud 22.03.2016.a.                                                                                                                                                                                      |
| Kasutusluba, -teatis        | Kasutusluba nr 1977 kasutamise otstarbe muutmisel, väljastatud 05.05.2003.a. Kasutusluba nr 1612371/09630, väljastatud 25.11.2016.a. Ehitise seisundiks on ehitisregistris märgitud "olemas".                                                                                                                                                   |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ettekirjutus                                                                        | Ettekirjutus nr 1612899/00023, 11.02.2016.a. Ettekirjutuse sisuks on hoones teostatud remonttööde seadustamine. Antud tööd on seadustatud 22.03.2016 väljastatud ehitusloaga nr 1612241/00367 ning 25.11.2016 väljastatud kasutusloaga nr 1612371/09630. Seega on ettekirjutus täidetud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Korruselisus                                                                        | 5 maapealset korrust, 1 keldrikorrus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kõrgus                                                                              | 18,8 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hoone suletud netopind                                                              | <b>501,4 m<sup>2</sup></b> (allikas: ehtisregister), sh<br>keldrikorrus 13 m <sup>2</sup><br>I korrus 175,5 m <sup>2</sup><br>II korrus 165,9 m <sup>2</sup><br>III korrus 66,9 m <sup>2</sup><br>IV korrus 51 m <sup>2</sup><br>V korrus 29,1 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Hoone ehitisealune pind                                                             | 248 m <sup>2</sup> (allikas: ehtisregister)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Väljaüüritav pind                                                                   | 501,4 m <sup>2</sup> .<br>Hindamise hetkel on hoone tervikuna välja üüritud ühele kasutajale ja pinnakadu puudub. Hoone on oma suurusest ja planeeringust vajadusel väljaüüritav ka osade kaupa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hoone ruumilahendus                                                                 | Hoone ruumiplaneering on vanalinna hoonele omaselt liigendatud, olles hindamise hetkel kasutusel kohvik-restoran-klubina (KuKu klubi). Hoone keldrikorrusel paikneb tehniline ruum. Esimese korruse koosseisu kuuluvad kohviku- ja restoraniruumid ning tualetid, teisel korrusel paiknevad restorani-, baari- ja klubiruumid ning tualett. Hoone kolmandal korrusel asub restorani köök koos abiruumidega, samuti kontoriruum ja Hinke torni esine terrass (~57 m <sup>2</sup> ), vaatega Pärnu mnt poole. Hinke torni osas (IV ja V korrusel) paiknevad kontori- ja abiruumid. Peasissepääs hoonesse on Pärnu mnt poolt, lisaks pääseb hoonesse ka Müürivahe tänavalt. |
| Hoone keldrikorruse plaan                                                           | Hoone I korruse plaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

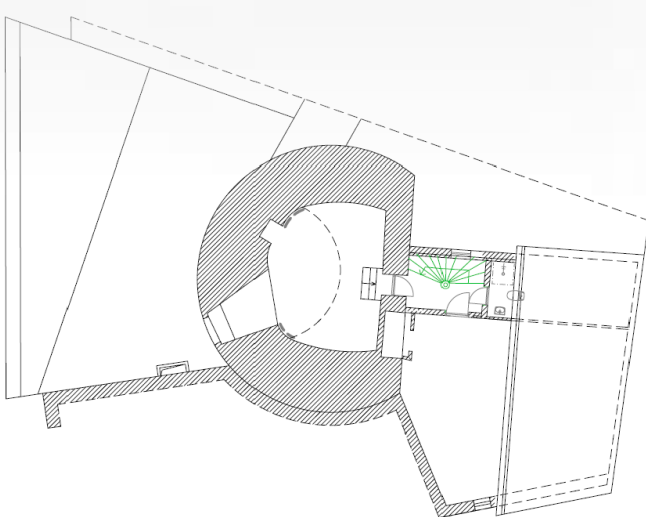
Hoone II korruse plaan



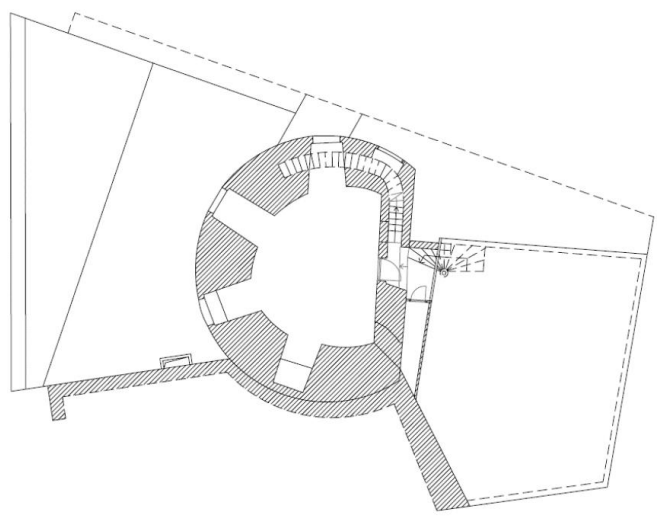
Hoone III korruse plaan



Hoone IV korruse plaan



Hoone V korruse plaan



#### Insolatsioon

*Insolatsioon on ruumi paistev otsene päikesekiirgus. Insolatsiooni kestus on aeg tundides, mille jooksul päikesekiired pääsevad takistamatult läbi akna ruumi (EVS 875-13)*

Hoonesiseselt on insolatsioonitingimused paremad hoone välispiirete poole jäävatel ruumidel, kus on suuremad aknad. Hoone lähiümbruses valgust takistavad suuremad ehitised puuduvad, kuid hoone arhitektuurne lahendus on vanalinna hoonele omaselt selline, et üsna suur osa loomulikku valgust jääb hoonesse sisenemata.

#### Energiamärgis/rohemärgis

*Energiamärgise puhul määratakse hoonele energiaklass, mida tähistatakse tähtedega A kuni G, millest A tähistab kõige energiatõhusamat ehitist.*

*Rohemärgis on sertifikaat, mis kinnitab, et hoone vastab kindlatele keskkonna- ja sotsiaalsetele standarditele. Selle eesmärk on aidata tarbijatel teha teadlikke valikuid, eelistades keskkonnasõbralikke ja jätkusuutlikke lahendusi. Eestis on hoonete puhul levinumad rohemärgised BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ja LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Need rahvusvaheliselt tunnustatud sertifikaadid hindavad hoonete energiatõhusust, keskkonnasõbralikkust ja kasutajate heaolu.*

Hindajale teadaolevalt puudub hoonel nii energiamärgis kui rohemärgis.

*Hindamise hetke seisuga ei ole energiamärgise ja rohemärgise olemasolu või puudumine olnud otsene turuväärtust mõjutav tegur hinnatava varaga samasse segmenti kuuluvate varade puhul.*

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoone kohandatus liikumispuudega inimeste jaoks           | Peasissepääs hoonesse on maapinnaga samalt tasapinnalt, kuid kõrgematele korrustele ei ole liikumispuudega inimeste liikumine ilma kaasabitaga tagatud, kuna liftid ja kaldteed hoones puuduvad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Konstruksioonid ja materjalid</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vundament                                                 | Madalvundament                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kandekonstruksioon                                        | Looduslik kivi; muu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Välisseinad                                               | Looduslik kivi; muu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Välisviimistlus                                           | Krohv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Siseseinad                                                | Looduslik kivi, tellis, väikeplok, metallkarkassil kergvaheseinad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vahe- ja katuslaed                                        | Monoliitne raudbetoon; puit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Katusekattematerjal                                       | Plekk, osaliselt rullmaterjal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Siseviimistlus, avatäited, sisseseade ja seisukord</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Põrandad                                                  | Vinüülparkett, PVC-kate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Seinad                                                    | Värv, tapeet, looduslik kivi, keraamilised plaadid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Laed                                                      | Värv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Aknad                                                     | Puitkonstruktsioonis lahusraamidega aknad, Pärnu mnt poolsele osale esimesel korrusel vitriinaknad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Uksed                                                     | Välisuksest tahveldistega puituksed ja puitprofiilis klaasuks, siseuksed sileuksed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sanitaartehnika                                           | Kaasaegne keskmise hinnaklassi sanitaartehnika, valdavalt heas seisukorras                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kohtkindel sisseseade                                     | Baarilett, köögimööbel ja -tehnik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hoone seisukord ja remondivajadus                         | <p>Hindajapoolset ehitus-tehnilist ekspertiisi teostatud ei ole. Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid valdavalt heas seisukorras, olulisi deformatsioone, niiskuskahjustusi ega vajumeid ülevaatusel ei tuvastatud. Hoone põhjalik rekonstrueerimine teostati hindajale esitatud andmete kohaselt 2016.a, mille käigus lammutati mittekandvad vaheseinad, taastati algsed seinakonstruktsioonid, ehitati uus trepp, eksponeeriti paekiviseinad, renoveeriti fassaad, restaureeriti ja taastati endisaegsel kujul välisuksest, restaureeriti säilinud aknad ja osaliselt paigaldati algsetele analoogsed uued aknad, paigaldati uus sanitaartehnika ja teostati uus siseviimistlus. Tööde käigus säilitati kõik kultuuriväärtuslikud detailid. Samuti paigaldati hoonesse uued tehnosüsteemid (tarbeveetorustikud, elektripaigaldis, nõrkvoolusüsteemid, kütte- ja ventilatsioonisüsteem).</p> <p>Peale rekonstrueerimist on hoonet hooldatud ja teostatud jooksvalt vastavalt vajadusele väiksemaid parendustöid.</p> <p>Siseviimistluse üldine tase on valdavalt hea, märgata on eksploatatsioonist tulenevat kulumit. Hinge torni osas on viimistluse seisukord rahuldav, vajades perspektiivis investeeringuid remonttöödeks.</p> |

### 3.4.2 TEHNOVÕRGUD

Kirjeldamisel on lähtutud ehitisregistri ja algandmed esitanud isiku andmetest, kehtivaid liitumislepinguid hindajale esitatud ei ole.

|                       |                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Elektrisüsteemi liik  | Võrk; peakatse 125A                                 |
| Veevarustusse liik    | Võrk                                                |
| Kanalisatsiooni liik  | Võrk                                                |
| Võrgu- või mahutigaas | Puudub                                              |
| Soojusvarustuse liik  | Kaugküte; kohtküte (küttekahadeks plekkradiaatorid) |
| Soojusallika liik     | Elektriotseküte; katel; kaugküte                    |
| Energiaallika liik    | Elekter                                             |
| Ventilatsiooni liik   | Soojustagastusega ventilatsioon                     |
| Jahutussüsteemi liik  | Puudub                                              |
| Liftide arv           | 0                                                   |
| Muud süsteemid        | Valve- ja tuletoorjesignalisatsioon, videovalve     |

### 3.5 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. Eristatakse keskkonna, majanduse ja sotsiaal-poliitilist kestlikkust. Nende mõju tuleb arvesse võtta kõigil kinnisvara elutsükli etappidel: looduslik ehk arendamata maa, planeering, ehitus, kasutamine (ja parendamine) ning lammutamine.

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

**Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid – tegemist on Tallinna linnas hästi arenenud taristuga piirkonnas paikneva hoonega, mis on ehitatud kauakestvatest materjalidest ning milles on lähiminevikus teostatud rekonstrueerimistöid. Hoones on kasutusel tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus, hoone on köetav kaugküttel ja ehitisse on rajatud soojustagastusega sundventilatsioonisüsteem.**

#### 4. TURUÜLEVAADE

##### **Makromajanduslik taust<sup>1</sup>**

Eesti Panga 2025. aasta märtsis esitatud majandusprognoosi põhjal möödunud aasta lõpus üleilmne majanduskeskkond üldjoontes paranes: eri piirkondade inflatsioon aeglustus ja majanduse kasvutempo kiirenes. Eesti jaoks olulisemad eksporditurud ilmutasid samuti tugevnemise märke. Mõningane konkurentsivõime paranemine ühes kosuva välisnõudlusega võimaldas ekspordi kasvatada ning peale kaks ja pool aastat väldanud majanduslangust hakkas Eesti SKP eelmise aasta lõpus taas suurenema. Sel ja järgnevatel aastatel ootame majanduskasvu kindlustumist, ent kriisidest põhjustatud madalseisust välja ronimine võtab aega. Tänavu tõstavad elukallidust mootorsõidukite registreerimise tasu kehtestamine ning käibemaksu ja aktsiiside kergitamine, mis annavad umbes kolmandiku 6%-ni kiirenevast aastasest hinnatõusust. Kuna aasta alguses tõusis tulumaksumäär, siis reaalne netopalk mitmesuguste maksutõusude tõttu väheneb, piirates sellega eratarbimist ja majanduse kosumist. Muutust positiivses suunas võib oodata 2026. aastal, sest pärast nn maksuküüru kaotamist suureneb keskmise netopalgast ostujõud siis märkimisväärselt.

Valdavas osas ekspordile orienteeritud töötlev tööstus oli möödunud aastatel suurimate kannatajate seas ning oma suuruse tõttu andis see äsja lõppenud majanduslangusesse kaalukaima panuse. Valdakonna seis on viimase poole aasta jooksul siiski paranenud ning samuti on paranenud ettevõtete hinnang uutele tellimustele, tulevasele toodangumahule ja hõivele. Siiski aga võib endiselt täheldada probleeme konkurentsivõimega, millega tuleb tegeleda nii ettevõtetele kui ka riigil, sest tulevane majanduskasv ja -areng sõltuvad esmajoonel just sellest. Intressimäärade alanemine, mis on juba positiivset mõju avaldanud, jõuab ettevõtete ja kodumajapidamisteni kiiremini kui enamikus teistes euroala riikides. See soodustab investeringute tegemist, sealhulgas moel, mis edendab kohaliku toodangu konkurentsivõimet.

Eelmistel aastatel jäi tööturu reaktsioon majanduslangusele tagasihoidlikuks, hõive kahanes võrdlemisi vähe ning suurem kohanemine toimus töökoormuses. Majandusaktiivsuse kasv seega kohest värbamislainet ei põhjusta, sest esialgu saab toodangut kasvatada ka olemasolevate töötajatega. Töötuse määr praeguselt tasemelt küll langeb, aga pigem aegamisi ning osaliselt ka väheneva tööjõu osalemise aktiivsuse tõttu. Hoolimata küllaltki suurest vabast tööjõu hulgast järgmisel paaril aastal võib uuesti teravneda töökohale sobitumise probleem ning sellest tulenev surve palgakuludele, mis nüüdseks on niigi jõudnud rekordtasemeni, kui vaadata kogu majanduse palgakulusid suhtena SKPsse.

Majanduse elavnemisele vajutavad oma pitseri praeguseks juba kehtestatud tollitariifid. Sellele lisandub suur määramatus, mis on seotud kaubandustingimuste edasise väljavaatega. Nii nagu selle aasta alguses juba nägime, võivad muutused neis olla väga kiired ning erineda varasematest kavatsustest tublisti. Arvestada tuleb ka võimalike majanduslike tagajärgedega, mida paraku põhjustab ebakindlus geopoliitikas laiemalt. Eesti on väliskaubanduse kaudu rahvusvaheliste väärtusahelate ja kaubandustingimuste muutustele vägagi avatud, mistõttu tuleb neid arenguid hooliga jälgida ja vajadusel nendega kohaneda.

Eesti majandus sõltub kõige enam Euroopa majanduse käekäigust, millele prognoositakse kasvu kiirenemist, kuid üsna vaoshoitud tempos. EKP korrigeeris märtsis oma selleaastast kasvuprognoosi väiksemaks ehk 0,9%-ni. 2026. aastal oodatakse majanduskasvu kiirenemist 1,2%-ni ja 2027. aastal 1,3%-ni. Rahvusvaheline Valuutafond (IMF) prognoosib, et maailmamajandus kasvab 2025. ja 2026. aastal 3,3% ning 2027. aastal 3,2%,<sup>19</sup> ent see väljavaade ei sisalda USA tollitariifide ega neile vastuseks kehtestatud tollitariifide mõju. Kaubandustollide kehtestamine mõjutab valuutakursse, kiirendab hinnakasvu ja vähendab tootmist, kuid praegu pole selge, kui pingelised kaubandussuhted meid ees ootavad.

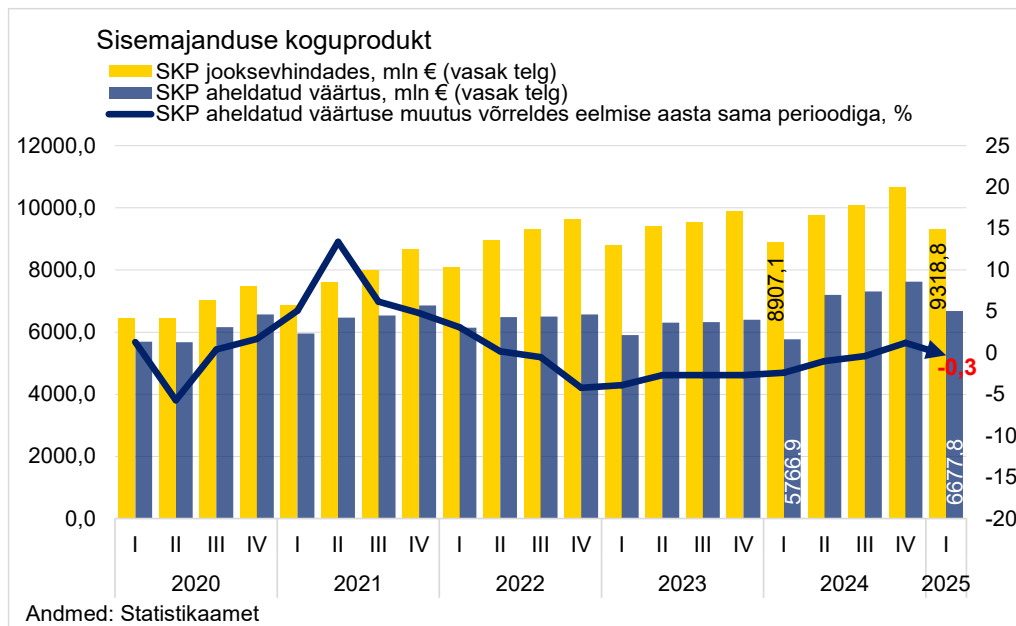
<sup>1</sup> Ülevaates on allikatena kasutatud Eesti Panka, Statistikaametit ja Eesti Konjunkturiinstituuti. Andmed on esitatud 2025. aasta I kvartali seisuga.

Intressilangetusel ergutavad majanduskasvu märkimisväärselt. Euroopa Keskpang on langetanud baasintressimäärasid, mille mõju on euribori kaudu juba jõudnud ka Eesti laenuvõtjateni. 6 kuu euribori alanemine, millega enamik ettevõtete ja eraisikute laenulepinguid on seotud, pakub majandusele tuge. Intressimäärade alanemise mõju jõuab Eesti laenuvõtjateni kiiremini kui enamikes teistes euroala riikides, kus rohkem levinud on pikemalt fikseeritud intressidega laenulepingud. Võrreldes teiste Balti riikidega on Eesti erasektori võlakoores suurem, mistõttu vastukaaluks varasemale ulatuslikumale intressikoormuse tõusule on raha hinna languse positiivne mõju Eestis tuntavam.

Eelmise aasta kokkuvõttes majapidamiste tarbimine pisut vähenes, kuid neljandas kvartalis pöördus see tõusule ja kasvas aastaga 1,2%. See elavnemine oli sarnane aasta varasema, 2023. aasta viimase kvartaliga: toona osteti käibemaksutõusu eel rohkem peamiselt püsikaupu. Seekord tingis tarbimise kasvu suuresti soov vältida 2025. aastal rakendunud mootorsõidukite registreerimise tasu. Inimestel oli suurem motivatsioon teha planeeritud autoostud ära 2024. aasta sees ja nii müüdi neljanda kvartali peale kokku lisaks tavapärasele hulgale veel sama palju autosid nagu muidu kahe kuuga (vt joonis 21). Ühtlasi kasvas elavnenud automüük kindlustus- ja finantsteenuste tarbimist. Selline ostude nihutamine ajas tähendab, et vähemalt jooksva aasta esimesel poolel jääb sõiduautode müük tagasihoidlikuks. Nii oli jaanuaris ja veebruaris sõidukite müügi maht aasta varasemast ajast umbes kaks kolmandikku väiksem.

Statistikaameti andmetel vähenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 0,3%. Jooksevhindades moodustas SKP esimeses kvartalis 9,3 miljardit eurot. Kuigi eelmise aasta neljandas kvartalis näitas SKP juba kasvu, siis lõppenud kvartalis oli taas näha väikest kahanemist. Tegevusaladest pooled mõjutasid majandust esimeses kvartalis positiivselt ja pooled negatiivselt. Tugevaima positiivse panusega oli info ja side tegevusala, mille lisandväärtus kasvas 13,3%. Sellele järgnesid kinnisvaraala tegevus (3,7%), tervishoid ja sotsiaaltoetused (5,6%) ning kutse-, teadus- ja tehnikaala tegevus (5,2%). Suurematest tegevusaladest kasvas veel töötleva tööstuse lisandväärtus 1,6%. Suurima mõjuga pidurdasid sel korral majandust energeetika- (-22,4%) ja transpordisektor (-10,3%). Samuti oli negatiivne mõju põllumajandusel (-17,8%) ja kaubandusel (-3,3%) ning ka finantssektoril, mille lisandväärtus vähenes 1,6%. Lisandväärtus vähenes esimeses kvartalis kokku 0,2%. Lisandväärtus tekib, kui lahutada ettevõtete käibest (rahvamajanduse arvepidamises toodangust) tootmissisenditele minevad kulud. Valitsemissektori lisandväärtuse kasv küll veidi kiirenes, ettevõtlussektori lisandväärtus aga kahanes. Mittetulundussektori lisandväärtus vähenes esimest korda pärast 2023. aasta esimest kvartalit – 0,1%. Eratarbimine vähenes esimeses kvartalis 0,6%. Märgatavalt kahanesid inimeste kulutused majutusele ja toitlustusele. Samuti vähenesid väljaminekud muudele kaupadele ja teenustele, transpordile, rõivastele ja jalatsitele ning toidule ja eluasemele. Kasvu näitasid eelkõige kulutused kindlustus- ja finantsteenustele. Aasta varasemaga võrreldes kulutasid kodumajapidamised rohkem ka infot ja side, kodusisustust ja tervishoiu. Sarnaselt lisandväärtusele suurenes ka valitsemissektori lõpptarbimine varasemast kiiremini – 1,7%. See on enam kui üheski 2024. aasta kvartalis. Mittetulundussektori lõpptarbimine vähenes 1%. Võrreldes varasemaga paranesid investeeringud, kahanedes vaid 0,1%. Suurima positiivse mõjuga olid valitsemissektori investeeringud masinatesse ja seadmetesse ning kaitseotstarbelisse põhivarasse, mis kasvasid 102,5%. Kokku suurenesid valitsemissektori investeeringud 20,6%. Tugevat kasvu näitasid ka finantssektori investeeringud – 66,8%. Seevastu mittefinantsettevõtete ja kodumajapidamiste investeeringud vähenesid. Tuntavaima negatiivse mõjuga olid ettevõtete investeeringud masinatesse ja seadmetesse (-6,6%) ja kodumajapidamiste investeeringud eluruumidesse (-12,4%). Vaatamata lisandväärtuse kahanemisele jätkas väliskaubandus kasvamist. Eksport suurenes 5,4% ja import 5,8%. Summaarselt jäi netoeksport sarnaselt eelnevale kvartalile veidi negatiivseks. Ühtlasi tähendab väliskaubanduse jätkuv kasv, et selle osakaal SKP-s on tõusnud viimase kahe aasta kõrgeimale tasemele. Väliskaubanduse kasvu veab kaupade eksport (8,6%) ja import (7%). Eelkõige paistis esimeses kvartalis silma toornafta ja maagaasi, mitterahakulla ja muude transpordivahendite kaubandus. Negatiivse mõjuga oli elektrienergia sisseost. Teenuste ekspordi tagasihoidlikku kasvu (0,7%) toetasid eelkõige arvuti- ja töötlemisteenused. Teenuste impordi suurenemist (3,1%) vedasid samuti arvutiteenused, aga ka muud äriteenused. Negatiivse mõjuga oli ehitusteenuste ja raudtee kaubaveo sisseost.

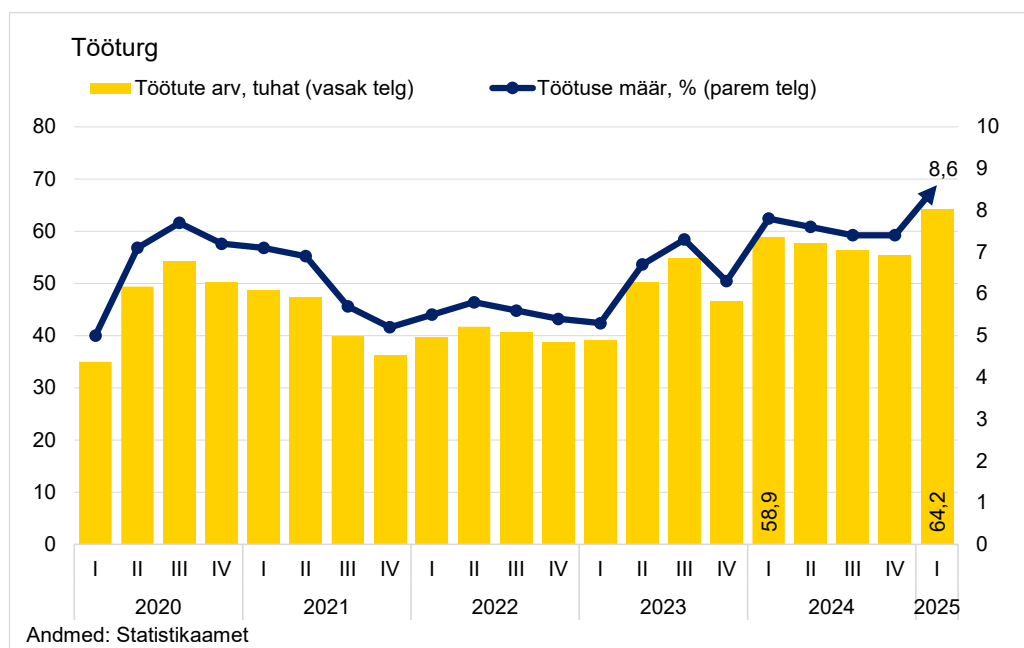
Sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud SKP vähenes võrreldes 2024. aasta neljanda kvartaliga 0,3% ja kasvas võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga 0,1%.



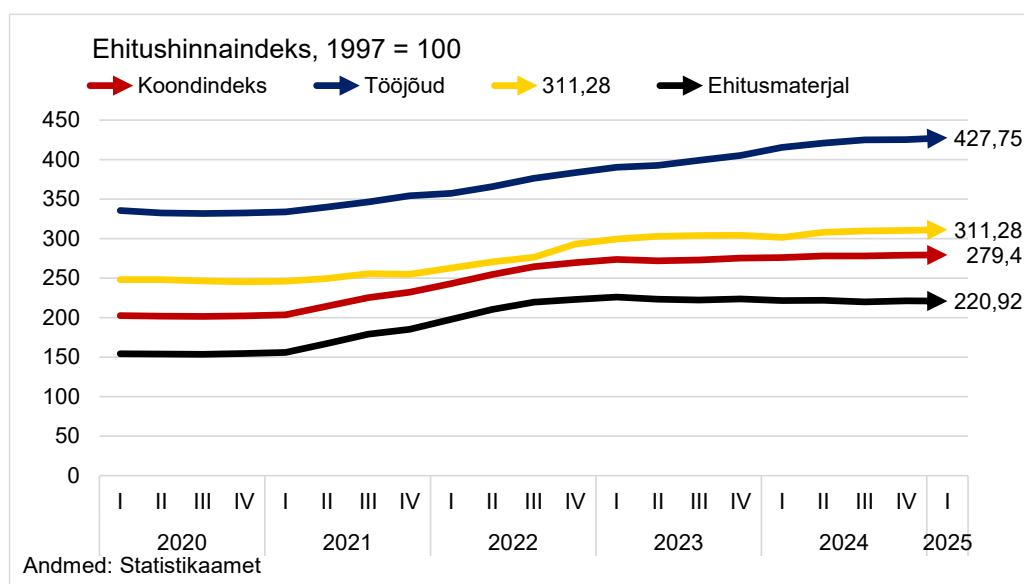
2025. aasta esimeses kvartalis aeglustus keskmise palga kasv 6,1%ni. Aeglasem palgakasv oli ootuspärane, sest majanduskeskkond on küll paranenud, kuid endiselt nõrk ja tööturul on rohkem vaba tööjõudu. Palgakasvu pidurdumist võis näha nii avalikus kui ka erasektoris. Statistikaameti tööjõu-uuringu küsitlusandmete põhjal kasvas töötus esimeses kvartalis järsult, ulatudes 8,6%ni. Keskmise palga kasv aeglustus aasta alguses 6,1%ni, võrreldes eelneva kvartali 8,3%ga. Tuleb arvestada, et möödunud aasta viimases kvartalis kiirendasid palgakasvu mõnevõrra ka ühekordsed tegurid, nt tulumaksumäära tõus, mis pani osa eraettevõtteid palga-, preemia- ja puhkusemaksid varasemaks tooma, et maksta madalamat maksu. Esimeses kvartalis see mõju taandus ja jaanuarikuu palgad võisid teatud puhkudel ka ettemaksete tõttu väiksemad olla. Palgakasv aeglustus esimeses kvartalis ka avalikus sektoris, kus me näeme selle trendi jätkumist ka eelseisvates kvartalites, kui mõju avaldavad tagasihoidlikud palgakokkulepped hariduses ja tervishoius. Aeglasem palgakasv aasta alguses on ootuspärane, sest majanduskeskkond on endiselt nõrk ning tööturul keskmisest rohkem vaba tööjõudu.

Mõnevõrra ootamatult suurenes tööpuudus Statistikaameti tööjõu-uuringu küsitluse järgi selle aasta esimeses kvartalis 8,6%ni, ületades isegi koroonapandeemia aegset taset. Viimati oli töötus sedavõrd suur 2013. aastal, kui Eesti tööturg veel taastus suurest finantskriisist. Suurema töötuse põhjuseks oli hõive kahanemine. Ka maksu- ja tolliameti registriandmetel palgasaajate arv väheneb endiselt. Kui varem on tööjõu-uuring näidanud hõivest pigem positiivsemat pilti kui registrid, siis seekord oli vastupidi: erinevalt küsitlustulemustest on registriandmete põhjal palgasaajate arvu kahanemine pigem pidurdumas, välja arvatud erandlik jaanuarikuu, mida mõjutas maksumuudatus. Juba pikemat aega kahaneb registreeritud töötute arv. Samas tuleb arvestada, et Eestis ei ole töötutel kohustust end töötukassas arvele võtta ja motivatsioon seda teha võib kahaneda, kui õigus töötushüvitistele on lõppenud. Seetõttu võib registreeritud töötuse määr anda tööturu olukorrast veidi parema mulje. Ettevaates võib majanduse taastumise mõjul oodata hõive languse pidurdumist ja tööjõu tootlikkuse paranemist. Selle aasta esimene kvartal on juba toonud positiivseid uudiseid mitmest majandussektorist, näiteks väliskaubandus, tööstus, jaekaubandus ja ehitus. Prognoosi järgi jätkab Eesti majandus kasvukursil hoolimata kaubandussõjast põhjustatud tagasilöökidest.

2025. aasta I kvartalis oli töötuse määraks 8,6%, kasvades eelneva kvartaliga võrreldes 1,2 protsendipunkti võrra ning aasta lõikes kasvas 0,8 protsendipunkti võrra. Tööhõive määr oli I kvartalis 67,4% ning registreeritud töötuid oli 64 200, mida oli ligi 5 300 võrra rohkem kui mullu samal ajal. Hõivatuid oli I kvartalis 15–74-aastaste seas 681 600. Täisajaga töötas I kvartalis 83,4% hõivatutest, osajaga hõivatuid oli 16,6% hõivatutest. Mitteaktiivseid inimesi oli tööturul 265 800. Peamised mitteaktiivsuse põhjused olid pensioniiga, haigused või vigastused ja õpingud.



Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2025. aasta esimeses kvartalis võrreldes 2024. aasta neljanda kvartaliga 0,1%, võrreldes möödunud aasta sama ajaga aga 1,2%. Statistikaameti andmetel mõjutas ehitushinnaindeksit esimeses kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga eelkõige töötajate 2,9% palgatõus, mille mõju indeksi muutusele oli 54%. Eelmise aasta neljanda kvartaliga võrreldes suurenesid kulutused tööjõule ja mehhanismidele vastavalt 0,6% ja 0,3%, kuid kulutused materjalidele vähenesid 0,2% võrra. Remondi- ja rekonstrueerimistööde hinnaindeks langes esimeses kvartalis võrreldes 2024. aasta neljanda kvartaliga 0,5%, võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga aga tõusis 0,5%.

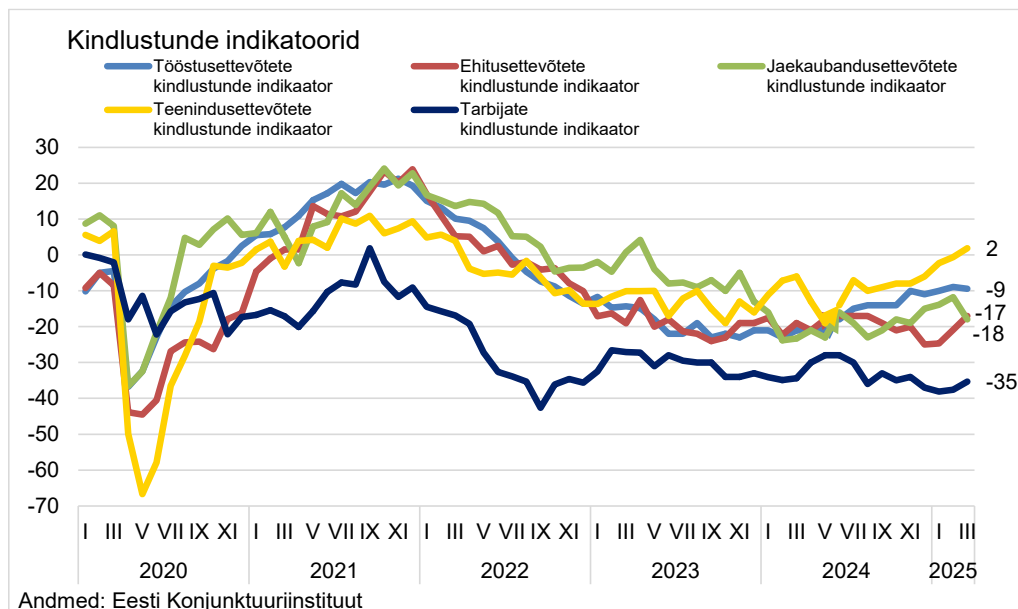


Euroopa Komisjoni andmetel on Eesti majandusosaluse indikaator 2025. aasta märtsis 87,2 (2024. aasta septembris 85,4) mis on oluliselt halvem pikaajalisest keskmisest (100) ning on püsinud viimasel poolaastal enam-vähem samal tasemel. Majandusosalus on pisut paranenud, kuid naaberriikidest jätkuvalt madalam. Oluliseks probleemiks on saanud, et Eesti majanduskeskkond pole välisinvestoritele enam nii atraktiivne ja kallid energiahinnad halvendavad kohalike ettevõtete rahvusvahelist konkurentsivõimet.

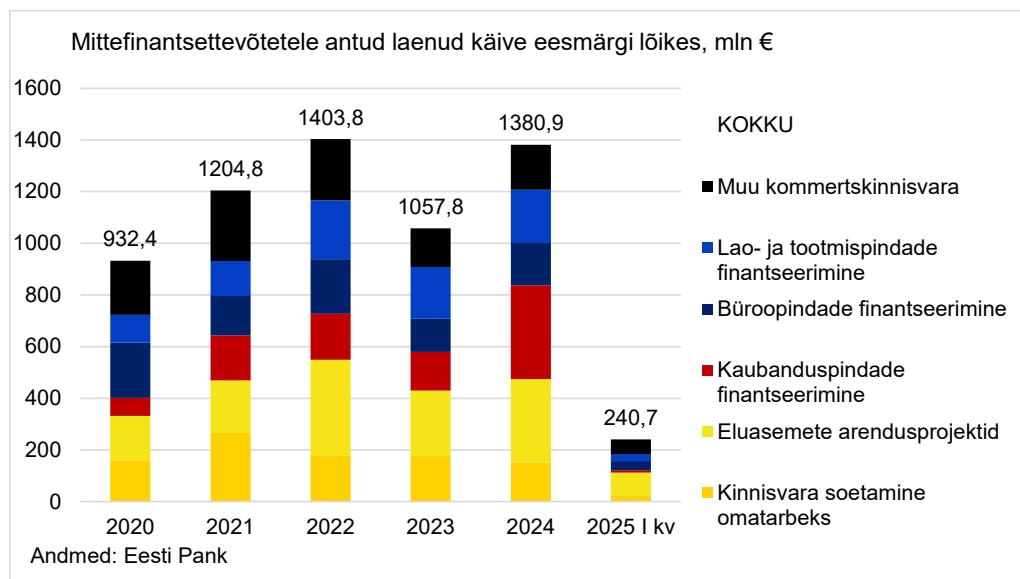
Viimase viie aasta madalaim tarbijate kindlustunde indikaatori tulemus oli 2022. aasta septembris -45. Aasta enne oli näitaja aga kõrgeimal tasemel +2, mis tähendab, et tarbija kindlustunde indikaator langes aastaga 47 punkti võrra. Tarbijate kindlustunne püsis 2024. aasta IV kvartalis jätkuvalt madalal ja kindlustunde indikaator oli IV kvartali lõpuks -37. Kindlustunne, mis oli detsembris oluliselt halvem pikaajalisest keskmisest, oli 2024. aastal kõrgeim II kvartalis, kuid mida aasta lõpu poole, seda enam on tarbijate ebakindlus suurenenud. Võrreldes 2023. aasta detsembriga on indikaatori komponentidest veidi paranenud vaid ootused riigi majandusolukorrale, kuid on halvenenud perede

majandusolukord, ootused pere majandusolukorrale ja püsikaupade ostuproгноos. Eesti tarbijate kindlustunne on jätkuvalt madalam Euroopa Liidu tarbijate kindlustundest.

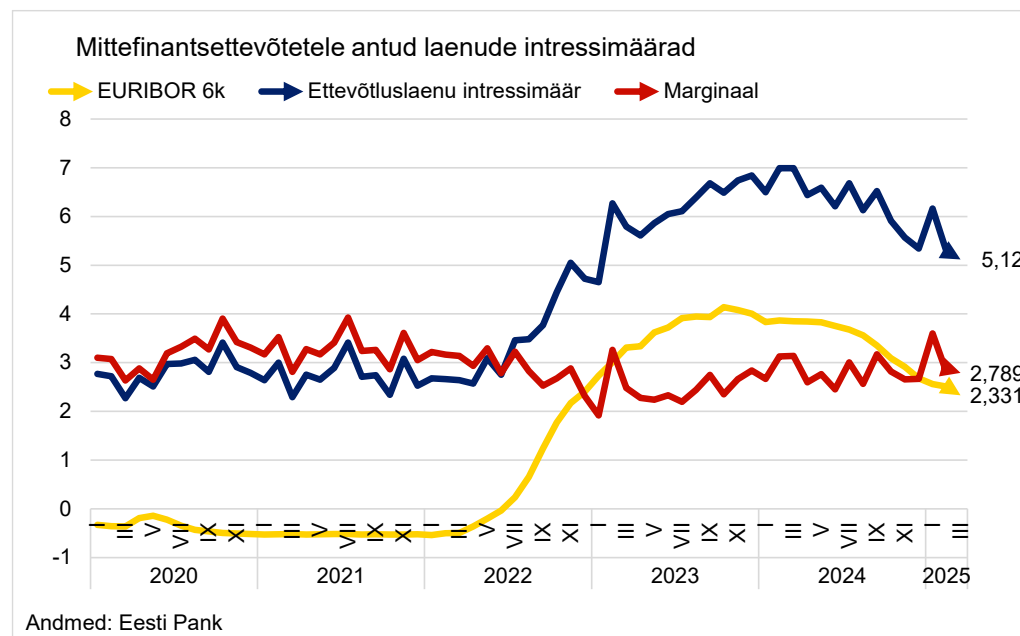
Tarbija kindlustunde indikaatoriga käsikäes käivad ka ärisektorite kindlustunde indikaatorid. Küll aga ollakse seal kindlustunde määramisega konservatiivsem, mis tähendab, et kindlustunne langeb ja tõuseb vähemal määral ning enamasti ka väikese viivitusega. Madalaimat kindlustunde indikaatorit näitas 2024. aasta IV kvartali lõpu seisuga ehitusettevõtete näitaja (-25), jaekaubandusettevõtete näitaja (-15) ning tööstusettevõtete näitaja (-11). Teenindusettevõtete näitaja liigub aeglasel tõusutrendil, tõustes detsembris eelmise kvartaliga võrreldes -9 pealt -6-le.



2022. aastal toimus kinnisvaraarenduse turul kiire areng, millele viitab laenukäibe statistika. 2021. aastal väljastati uusi laene 1204,8 miljoni euro eest, mida oli 272,4 miljoni võrra vähem kui 2020. aastal, ületades ka pandeemiaeelse taseme. 2022. aastal anti kokku 1403 miljoni väärtuses laene, mis oli 200 miljoniline kasv 2021. aasta laenukäibelt. Kõige suurema osakaalu moodustas eluasemete arendusprojektide finantseerimine (370,4 miljonit eurot). Järgnesid laenud muu kommertsinnisvara soetamiseks (238,3 miljonit eurot) ja lao ja tootmispindade finantseerimiseks (227,1 miljonit eurot). 211 miljonit eurot anti laene eesmärgiga finantseerida büroopindade soetamist ja 179 miljonit eurot omatarbelise kinnisvara jaoks. Kõige väiksema summa eest pakuti laene kaubanduspindade soetamise jaoks (177,7 miljonit eurot). 2023. aastal anti kokku 1057,8 mln euro eest laene ning 2023. aasta laenude kogusumma oli lausa 346 mln (-24,6%) euro võrra väiksem kui 2022. aastal. 2024. aasta jooksul väljastati uusi laene 1380,9 miljoni euro eest. Kõige suurema osakaalu kaubanduspindade finantseerimine (363,4 miljonit eurot). Järgnesid laenud eluasemete arendusprojektide finantseerimiseks (322,9 miljonit eurot), lao-ja tootmispindade finantseerimiseks (141,6 miljonit eurot) ja büroopindade finantseerimiseks (205,7 miljonit eurot). 151,5 miljonit eurot anti laene eesmärgiga kinnisvara soetamiseks omatarbeks ning 173,7 miljonit eurot muu kommertsinnisvara jaoks. 2025. aasta I kvartali jooksul väljastati uusi laene 240,7 miljoni euro eest. Kõige suurema osakaalu moodustasid eluasemete arendusprojektid (90,1 miljonit eurot). Järgnesid laenud muu kommertsinnisvara finantseerimine (56,8 miljonit eurot), büroopindade finantseerimine (35,4 miljonit eurot) ja lao- ja tootmispindade finantseerimiseks (27,3 miljonit eurot). 22,3 miljonit eurot anti laene eesmärgiga kinnisvara soetamiseks omatarbeks ning 8,8 miljonit eurot kaubanduspindade finantseerimiseks.



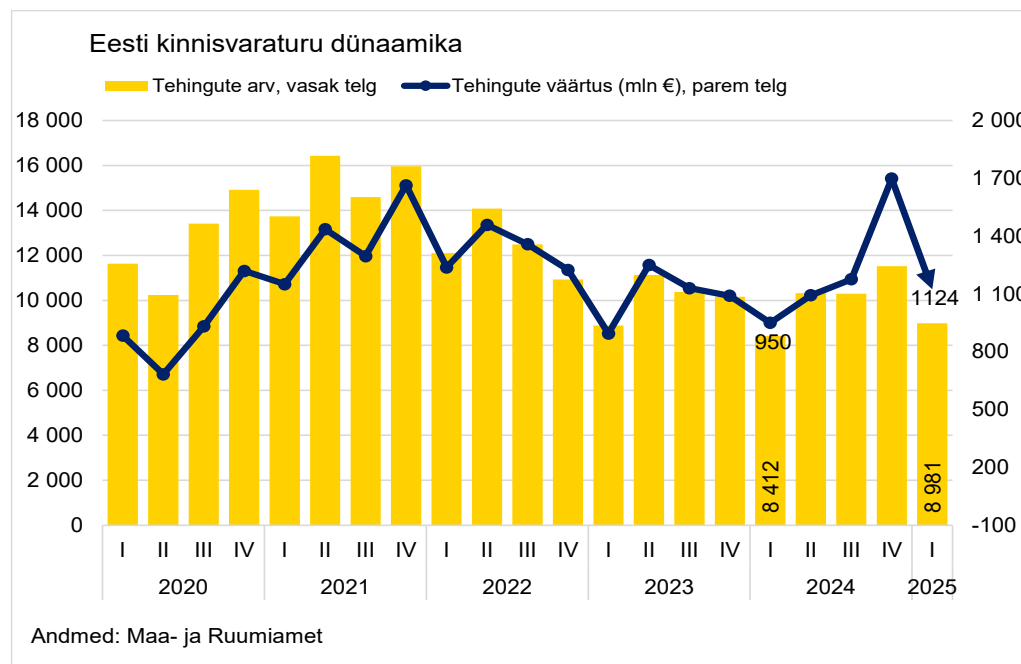
EURIBOR muutus negatiivseks alates 2015. aasta novembrist, kui Euroopa Keskpang hakkas keskpangas hoitavatele reservidele negatiivset intressimäära kehtestama, et pangad paiskaksid selle ressursi laenuna peamiselt ettevõtlusesse välja. Intressimäärasid on hoidnud all ka Euroopa Keskpanga otsus käivitada suuri varaostuprogramme ehk lihtsamalt öeldes trükkida juurde uut raha. Alates sellest perioodist on intressimäärad valdavalt langenud, jõudes põhjatasemele alates 2020. aasta novembrist, kui kuue kuu EURIBOR langes -0,5 protsendi peale. Inflatsiooni kontrolli alla saamise eesmärgil alustas aga Euroopa Keskpang 2022. aasta keskpaigast intressimäärade tõstmist ning kuue kuu EURIBORI määr, millega on seotud ka enamik Eesti kodulaenudest, alustas kasvamist. 2022. aasta lõpuks oli kuue kuu EURIBORI määraks 2,4% ja 2023. aasta III kvartali lõpuks tõusis kuue kuu EURIBOR juba 3,95 protsendini. IV kvartali esimestel kuudel on jõudis EURIBOR oma sellekordsesse tippu 4,14%, misjärel on see hakanud vaikselt alla tulema ning 2025. aasta I kvartali lõpuks langes see tasemeni 2,309%. Ettevaatavalt prognoositakse samuti EURIBORI jätkuvat langust.



### Eesti kinnisvaraturg

2025. aasta I kvartalis sõlmiti Maa- ja Ruumiameti andmetel 8 981 notariaalselt kinnitatud kinnisvara ostu-müügitehingut, mis ületas 2024. aasta I kvartali tulemust 6% võrra ehk 569 tehinguga. Aasta algus on tavapäraselt kinnisvaraturul rahulikum ning ka 2025. aasta algus järgis viimaste aastatega sama trendi ning alates jaanuarist kasvas igal kuul tehingute arv. Esimese kvartali tehingute arv oli kolme aasta kõrgeim, kuid enne 2023. aasta turulangust tehti aastaid esimeses kvartalis üle 10 000 tehingu ning sellele tasemele ei ole tehinguaktiivsus veel jõudnud. Viimastel aastatel on üle 4000 tehingu kuus tehtud vaid mõnel üksikul kuul. 2025. aasta I kvartalis oli turuaktiivsuse kasv aastatagusega võrreldes suurem, kui esialgu prognoositi. 2025. aasta I kvartali tehingute koguväärtus on võrreldes

2024. aasta I kvartaliga tõusnud 17% võrra tasemeni 1 124 mln eurot. Kui tehingute arv kasvab rahulikus tempos, siis koguhinna kasv on olnud kiirem. Esimese kvartali koguhind jäi maha vaid kahest rekordaastast (2021-2022). Koguhinna suurem kasv võrreldes tehingute arvu kasvuga viitab sellele, et keskmine tehinguhind on tõusnud. 2025. aastal võib oodata kinnisvaraturu elavnemist, mida toetavad langevad intressimäärad ja majanduse taastumine. Hinnad jäävad pigem stabiilseks või näitavad mõõdukat kasvu ning tehinguaktiivsus paraneb.

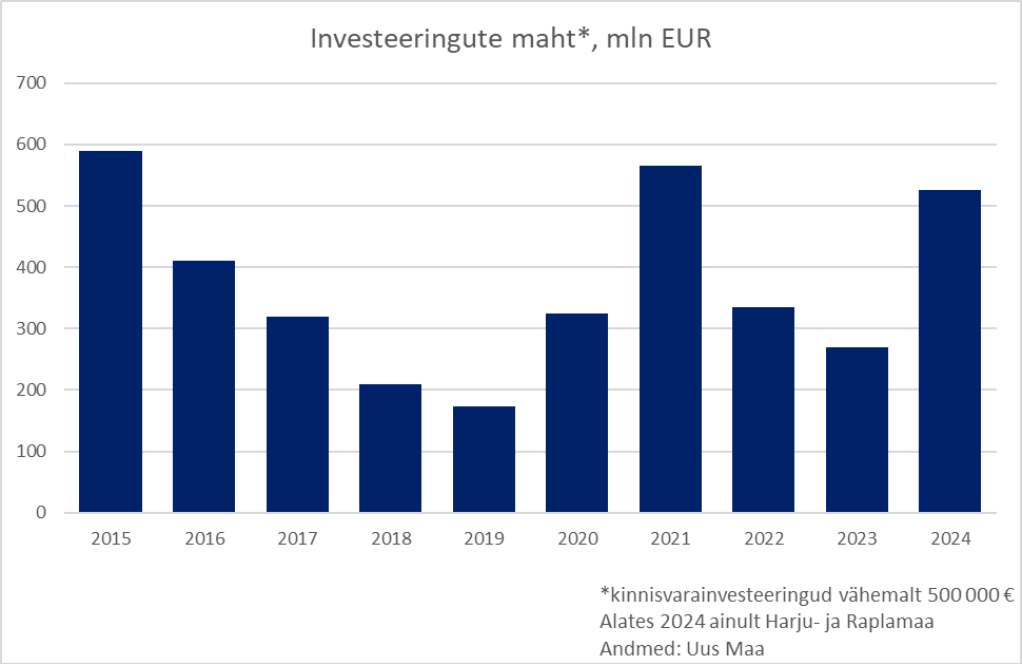


Kinnisasjadega sõlmiti 2025. aasta I kvartalis kokku 3480 ostu-müügi tehingut, mis on 2% vähem kui eelmise aasta samal perioodil. Kinnisasjadega toimunud tehingute koguhind oli esimeses kvartalis 477 miljonit eurot ning võrdluses eelmise aasta I kvartaliga kasvas koguhind 34%. Enim tehinguid sõlmiti elamumaadega (1540 tehingut) ja maatulundusmaadega (1421 tehingut). Elamumaade tehingukäive oli 228,1 miljonit eurot, maatulundusmaade tehingukäive 96,8 miljonit eurot. Hoonestatud elamumaadega sõlmiti 839 tehingut (+152 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute mediaanhind oli 124 000 eurot ehk 29 000 eurot kõrgem kui mullu samal ajal. Hoonestamata elamumaadega sõlmiti 496 tehingut (-7 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute keskmine hind oli 88 449 eurot tõustes 91% võrra võrreldes 2024. aasta I kvartaliga.

Korteriomanditega (eluruumid) sõlmiti 2025. aasta I kvartalis 4887 tehingut, mulluse tehingute arvuga võrreldes kasvas tehingute arv 12% võrra. Eluruumina müüdud uute korterite (esmamüükide) arvu osakaal oli 2025. aasta I kvartalis 12% kõikide eluruumide tehingutest, püsid samal tasemel eelneva aastaga. Kokku müüdi I kvartalis 576 uut korterit. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 432, sealhulgas Tallinnas 300. Tallinnas müüdud uued korterid moodustasid 52% kõikidest Eestis müüdud uutest korteritest. Tartu maakonnas müüdi 116 (Tartu linnas 43) ning Pärnu maakonnas 16 (Pärnu linnas 13) uut korterit. Tehingute mediaanhind kasvas aastaga 8% võrra (1996→2159 EUR/m<sup>2</sup>). Korteriomandituru tehingute käive oli 2025. aasta I kvartalis 604 miljonit eurot, mis võrreldes eelmise aastaga on tõusnud 111 miljoni euro võrra. Kõige enam eluruumide tehinguid sõlmiti Harjumaal (2757 tehingut, +442 tehingut võrreldes 2024. aasta I kvartaliga), millele järgnesid 607 tehinguga Tartumaa (+118), 523 tehinguga Ida-Virumaa (-46) ja 224 tehinguga Pärnumaa (+37). Kõige suurem oli tehingute kogukäive samuti Harjumaal, kus see oli 461 miljonit eurot. Võrreldes eelmise aasta sama ajaga kasvas käive Harjumaal 83 miljoni euro võrra. Tartumaal oli tehingute kogukäive 84 miljonit eurot (+22 miljonit), Pärnumaal 21 miljonit eurot (+6 miljonit) ja Ida-Virumaal 9,3 miljonit eurot (-0,6 miljonit).

### Investeeringute turg

Tänu nelja suuremahulise tehingu lõpuleviimisele saavutas Eesti kinnisvarainvesteeringute turg 2024. aastal väga hea tulemuse, kus koguinvesteeringute maht ainuüksi Harju- ja Raplamaal ületas poole miljardi euro piiri. Seejuures ei mahu statistikasse Viru Keskuse omandamine, mis viidi lõpule 2024. aastal, ent sõlmiti aasta varem. Aasta lõpetati samuti silmapaistva tehinguga, kui EFTEN Kristiine OÜ, mis ühendab mitmeid tuntud Eesti investoreid, sõlmis lepingu Kristiine Keskuse omandamiseks Cityconilt ligi 130 miljoni euro eest. Tegemist oli ühe suurima kinnisvarainvesteeringuga Eesti ajaloos ning selle tulemusena tõusis jaemüügisektor suurimaks ärikinnisvara investeerimisvaldkonnaks.

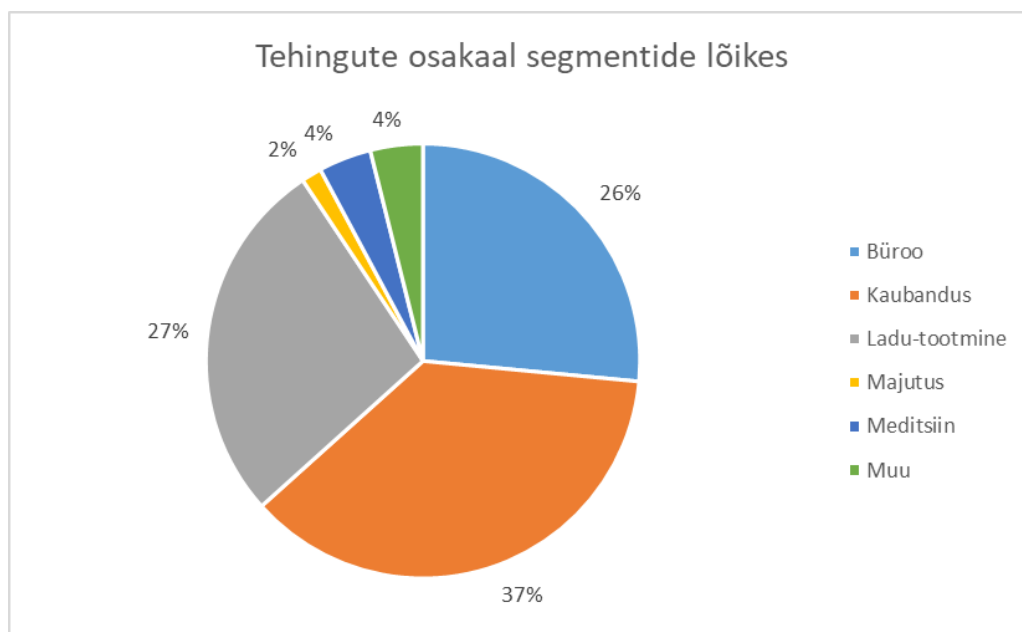


Kokku sõlmiti seitse tehingut, mille tehingusumma oli 10 miljonit eurot või enam. Avalikkuses on nimetatud veel Porto Franco I ja III hoone tehingut, kus senised kaasomanikud Lembit Lump ja Heldur Meerits ostsid Hillar Tederiga seotud ettevõtte välja, samuti Tănassilma külas asuvat lao-tootmishoone müügitehingut, mille ostis 42 miljoni euro eest East Capital ning Technopolise Ülemiste müüki Mainorile, mille tagajärjel sai viimane kogu Ülemiste City ainuomanikuks. Selle tehingu hind oli samas suurusjärgus Tănassilma tehinguga. Aasta lõpp tõi kaasa suurenenud aktiivsuse maa- ja arendussegmentis, kus erinevad kinnisvaraarendajad ja ehitusettevõtted viisid lõpule mitmeid märkimisväärsed tehinguid (ainuüksi IV kvartalis kokku 23 tehingut koguväärtusega ligi 70 miljoni eurot).

| Omaavalitsus | Piirkond   | Segment            | Tehinguhind (EUR) |
|--------------|------------|--------------------|-------------------|
| Tallinn      | Kristiine  | Kaubandus          | 129 000 000       |
| Tallinn      | Kesklinn   | Büroo/Majutus      | 53 300 000        |
| Saku vald    | Tănassilma | Ladu-tootmine      | 42 000 000        |
| Tallinn      | Lasnamäe   | Büroo              | >40 000 000       |
| Tallinn      | Kesklinn   | Elukondlik arendus | 20 500 000        |
| Tallinn      | Mustamäe   | Elukondlik         | 17 300 000        |
| Tallinn      | Lasnamäe   | Meditsiin          | 11 500 000        |
| Tallinn      | Kesklinn   | Elukondlik arendus | 9 600 000         |
| Tallinn      | Haabersti  | Ladu-tootmine      | 8 800 000         |
| Tallinn      | Kesklinn   | Äriarendus         | 8 700 000         |

\*Tabelis esitatud tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.  
Andmed: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas, Uus Maa

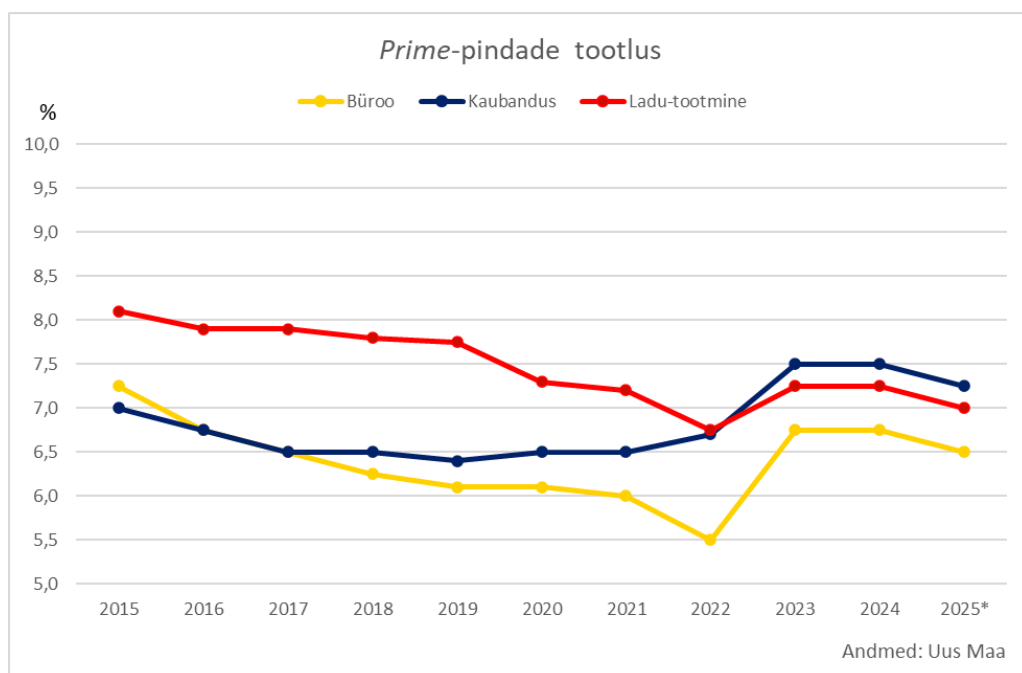
Nelja suurema tehingu osakaal oli üle 50% kogu tehingumahust, samas kui üle 90% tehingutest sõlmiti hinnaga kuni 5 miljonit eurot ja mediaanhind oli vaid 1,2 miljonit eurot. Hoonestamata või arenduse eesmärgil ostetud tehingute maht oli ligi 115 miljonit eurot, sellest 70 miljonit eurot moodustas elukondlik arendus. Tänu Kristiine Keskuse tehingule oli suurimaks ärikinnisvara segmentiks kaubandus (kokku 158 miljonit eurot, seejuures oli paremuselt teise tehingu suurus 5 miljonit eurot). Kaubandusele järgnes ladu-tootmine, mis ongi viimastel aastatel üleval hoidnud väikeinvesteeringute turgu. Lao-tootmiskinnisvara tehingute maht oli 117 miljonit eurot. Bürookinnisvara tehingute maht oli küll 114 miljonit eurot, kuid sinna panustasid suuresti kaasomanike vahel sõlmitud Ülemiste City ja Porto Franco tehingud ning klassikalist vabaturu rahavootehingut ei toimunud.



Andmed: Maa- ja Ruumiamet, Uus Maa

Alates 2022. aasta suvest alguse saanud intressimäärade tõstmisest on *prime*-tootlused suurenenud keskmiselt 1 protsendipunkti võrra, mis külmutas kinnisvara tehinguteturu. Turg hakkas taastuma 2023. aasta II pooles ning eriti 2024. aasta jooksul, kui kuue kuu EURIBOR langes ligi 4% pealt 2,5%ni. Seni pole EURIBORI langus aktiivsuse kasvu kõrval toonud kaasa tootluste languse, kuid muutunud turuolukord ja paremad finantseerimistingimused viitavad sellele, et sel aastal näeme tootluste langust. Büroohoonete osas puuduvad täna veel klassikalised rahavootehingud, mis peegeldaksid muutunud turuolukorda, kuid seoses intressimäärade langemisega võib eeldada, et *prime*-tootlusootus jääb 2025. aastal büroopindade segmendis 6,5% ja 7% vahele, sõltudes hoone turuväärtusest, rahavoost, vakantsist, kuludest ja tehingu struktuurist.

Suuremate kaubanduskeskuste tehingud on seni tehtud tootlustega üle 8%, kuid siin tuleb arvestada likviidsuspreemiaga, väiksemate kaubanduskeskuste *prime*-tootlused jäävad 2025. aastal 7,5% juurde. Kodupoodide turul on samuti tehtud vähe tehinguid, selles segmendis on tootlusootus 7% ümber. Aktiivseimas segmendis ehk laotootmiskinnisvaras on *prime*-tootlused 7% ümber. Endiselt sõlmitakse tehinguid ka alla vara bilansilise väärtuse või lausa hädahindadega, eriti sellistes olukordades, kus müügiperiood on olnud pikk ning likviidsust ja omakapitali on vaja teistes ärides.



Võrreldes Eesti turgu Baltikumi turuga võib täheldada, et Eestis ja Lätis on *prime*-pindade oodatavad tootlused enamasti sarnasel tasemel, kuid Leedus on need mõnevõrra madalamad, tavaliselt kuni 25 baaspunkti võrra. Selline erinevus tuleneb peamiselt Leedu turu suuremast likviidsusest, samal ajal kui kõrgeimad äririskid esinevad Läti turul, mistõttu on seal ka Baltikumi kõrgeimad keskmised tootlused.

| Prime-tootlused   | Tallinn    | Riia       | Vilnius    |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Büroo             | 6,5-7,0%   | 6,75-7,25% | 6,5-7,0%   |
| Kaubanduskeskused | 7,25-7,75% | 7,5-8,0%   | 7,25-7,75% |
| Kodukauplused     | 6,75-7,25% | 7,0-7,5%   | 6,75-7,25% |
| Ladu-tootmine     | 7,0-7,5%   | 7,25-7,75% | 7,0-7,5%   |

Andmed: Uus Maa

### Vanalinna kinnisvaraturg

Vanalinn on unikaalne ja kõrgelt hinnatud asum, mille tänavavõrgustik ja hoonestus on välja arenenud mitmete sajandite jooksul ning kus uusi pindu tulevikus enam oluliselt juurde ei teki. Kuna kõik kinnisvaraobjektid on unikaalsed, siis on ka tehingud kinnisvaraobjektidega valdavalt võrreldamatud. Kui tavapärast mõjutab lisaks asukohale kinnisvara turuväärtust ja üürihinda peamiselt seisukord, siis vanalinnas on hindade erinevuste põhjused teised. Vanalinnas hinnatakse peamiselt kinnisvaraobjekti ainulaadsust, milleks on hoone arhitektuurne ja ajalooline väärtus, säilinud arhitektuurset ja kunstiliselt väärtuslikud detailid jms. Seetõttu on võrreldes vanemate hoonetega uuemad, peale II maailmasõda rajatud suhteliselt tavapärased ehitised tunduvalt madalamalt hinnatud. Lisaks pööratakse suurt tähelepanu hoone omadustele, mida muuta ei saa või mis on ülimalt keeruline ja kulukas.

Näiteks:

- ümbruskonna mürafoon (korterid baaride ja lõbustusasutuste lähedal on madalamalt hinnatud);
- parkimisvõimalused;
- vaated akendest;
- renoveeritud hoonete juures renoveerimistöo kvaliteet ning disaini ainulaadsus;
- lisaks konkreetse hoone arhitektuurile ja seisukorrale ka ümbruskonna hoonestuse arhitektuur ja seisukord;
- planeering;
- sisehoovi ja rõdude olemasolu.

Renoveeritud hoonete juures hinnatakse viimistluse stiili ja kasutatud materjalide sobivust hoone miljöoga ning eksponeeritud detailide rohkust ja ainulaadsust. Tavapärase nn euroremondiga (laminaatparkett, kipsplaatidega kaetud seinad ja laed) pindade vastu on huvi vähene. Sellise kinnisvaraobjekti müügihind ei ole üldjuhul oluliselt kõrgem remonti vajavast pinnast. Eelpooltoodud põhjustel on kinnisvaraobjektide tehinguhinnad senisest enam diferentseerunud, kusjuures piirkonniti on hinnatase kõige kõrgem Toompeal. Põhjuseks on asjaolu, et seal on suhteliselt vähe elumaju ja ümbruskonna muudavad prestiižsemaks seal asuvad esindushooned, kirikud, valitsusasutused ja saatkonnad. Keskmisest madalamat hinda makstakse vanalinna äärealal, eriti Balti jaama poolisel osal paikneva kinnisvara eest.

Vanalinna elamispindade hindu kujundavaid tegureid on mitmeid, olulisemateks neist ajalooline keskkond ja huvitavad arhitektuurilised lahendused. Et akendest avanevad vaated on vanalinnas sageli kehvad (nt vastasmaja seinale) ja korterid asuvad kitsastel kõrvaltänavatel, siis eriti hinnas on hea vaatega ja vanalinna sõlmpunktides asuvad korterid. Kuigi viimaste aastate jooksul on vanalinna populaarsus elukeskkonnana vähenenud, on see tasapisi hakanud taas muutuma atraktiivsemaks. Statistika järgi on pooled müüdnud korteritest kolme- ja enamatoalised, mis on selge näitaja, et kortereid vaadatakse mitte üüritulu teenimise, vaid isikliku kasutamise otstarbega ning pigem suuremale perele. Ühes kuus müüakse vanalinnas reeglina alla kümne korteri.

Korterite müügihinnad jäävad vanalinnas valdavalt vahemikku 3000–4500 EUR/m<sup>2</sup>, kusjuures 2024. aasta mediaanhind oli 3846 EUR/m<sup>2</sup> ja 2025.a esimesel poolaastal 3854 EUR/m<sup>2</sup>. Unikaalse asukoha ja arhitektuuriga korterelamutes paiknevate korterite pinnaühiku maksumus võib ulatuda samas ka kuni 5700 EUR/m<sup>2</sup>. Reeglina on väiksemate korterite pinnaühiku maksumus kõrgem kui suurematel korteritel. Keskmisest mõnevõrra parema likviidsusega on väga heas seisukorras eksklusiivsed korterid. Ebaratsionaalse planeeringuga, kehvade valgustingimustega ning halvas seisukorras korterite müügiperioodid on oluliselt pikenenud ja hinnatase ühtlustunud.

Vanalinna korterite osas ei saa pakkumiste arvu kasvamise foonil prognoosida lähitulevikuks hinnakasvu, pigem jätkuvat trendi stabiliseerumise suunas. Küll aga on oodata hindade jätkuvat diferentseerumist asukoha, lisaväärtuste, kvaliteedi, seisukorra jms järgi. Ostjad teevad ostupakkumisi müügihinnast keskmiselt kuni 20% madalama hinnaga,

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa Eksperthinnang 2450/0725 MK

[meret@uusmaa.ee](mailto:meret@uusmaa.ee)

ent omanikud ei ole nii suure hinnaalandamisega nõus. Enamasti jõutakse kompromissini väiksema hinnasoodustusega, kuid vahel jääb sellisel juhul korter ostjale liiga kalliks ning tehingut ei tehta. Samas peab tõdema, et kallite vanalinna korteritega tehakse tehinguid vähem ning ka nende hinnad on langenud.

Välisturistide puudumine pärast pandeemiat on mõjutanud vanalinna äripindade turgu, kuid selle on osaliselt kompenseerinud suurenenud siseturistide voog ja ettevõtjate investeeringud. Aktiivseimad äripiirkonnad vanalinnas on Raekoja plats ja Viru tänav, samuti Raekoja platsi vahetusse lähiümbrusesse jäävad tänavad. Kõrvalisemates kohtades on äritegevust rohkem mõjutatud hooajalisusest ning on ka muidu tagasihoidlikum. Vanalinna kaubanduspinna edukus on väga sõltuv asukohast, edukad on üldjuhul vaid väga nähtavad ja peamiste tänavate ääres asuvad ärid. Tänavatelt mittenähtavate ja jalakäijate voost eemale jäävate pindade edukus on kordades halvem aktiivsetes sõlmpunktides olevate pindade omast. Eelised on ka esimestel korrustel ja vitriinakendega pindadel.

Tänavasissepääsuga väiksemate kaubandus- ja teeninduspindade üürihinnad jäävad vanalinna intensiivsemate jalakäijate vooga piirkondades valdavalt vahemikku 20–40 EUR/m<sup>2</sup>, küündides sõltuvalt pinna suurusest ja seisukorrast ka kuni 50 EUR/m<sup>2</sup>/kuus. Suuremate pindade üürihinnad on üldjuhul madalamad. Koroonapandeemia tõttu nägime vanalinna kaubandus-, teenindus- ja toidlustuspindadel keskmiselt 20–25% üürihinna langust, tänaseks on pindade hinnad mõnevõrra kasvanud, kuid ei ole pandeemiaeelsele tasemele taastunud. Oma osa on siin ka kasvanud energiahinnal, millest tulenev kõrvalkulude kallinemine on omanikel sundinud üürihinda madalamal hoidma, et üürnikud kasvanud kuludega toime tuleks. Vähemintensiivse jalakäijate vooga piirkondades on kaubanduspindade üürihindade tase püsinud viimastel aastatel stabiilsena, jäädes vahemikku 7–15 EUR/m<sup>2</sup>. Toidlustuspindade hinnatase jääb sõltuvalt pinna suurusest ja asukohast valdavalt vahemikku 10–20 EUR/m<sup>2</sup>, kuid esineb ka kallima ühikuhinnaga lepinguid.

Vanalinna büroode üürihindade tase jääb oluliselt alla kaasaegsetele kesklinna büroohoonete hinnatasemetele, eelkõige põhjuseks halvem ligipääs ja parkimisvõimaluste puudumine. Samuti ei ole enamikule ettevõtetele oluline büroo paiknemine vanalinnas, vaid eelkõige just eelnimetatud kriteeriumitele vastavus. Vanalinna pindade puhul on eelkõige võimalik nende väljaehitamine korteriteks, esimese korruse puhul kaubandus-teeninduspinnaks või suuremate hoonete puhul nt hotelliks.

#### **Turustatavuse analüüs**

*Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne kinnisvara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajate turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt. (EVS 875-10)*

Hinnatava vara puhul on tegemist vanalinnas nii äriliselt väljakujunenud ning kõrgelt hinnatud asukohas paikneva kinnistuga, millel paiknevale kohvik-restoranihoonele on väljastatud kasutusluba. Vara alternatiivne kasutus ei ole hoone planeeringut ja olemust arvestades hindaja hinnangul hindamise hetkel tõenäoline, kuigi hoonesisest on võimalik kasutusotstarbeid ümber mängida. Analoogete varade ostjateks võib pidada eelkõige investoreid, kes ostavad vara rahavoogude teenimise eesmärgil, kuid potentsiaalsete huviliste hulk on vara kõrgest hinnaklassist pigem piiratud. Tuginedes turuosaliste kogemusele jõutakse sarnaste varade puhul olukorda realistlikult hindavate osapoolte vahel üldjuhul kuni 12 kuu jooksul tehinguni viiva kokkuleppeni.

Langevad intressimäärad on toonud ärikinnisvaraturu turutsükli põhjast välja, ent turg liigub taastumise faasi aeglasemalt kui elukondlikus kinnisvaras. Paranenud turuolukord on vähendanud lõhet müügi- ja ostuootuste vahel ning see on kaasa toonud tehingute aktiivsuse kasvu, kuna vara hinnas on nüüd mõnevõrra lihtsam kokku leppida. Siiski teevad 2025. aasta maksutõusud ning jätkuvalt ebastabiilne geopoliitiline olukord turuosalistes ettevaatlikuks, mis tähendab selles sektoris jätkuvalt pikki ja keerulisi tehinguläbirääkimisi.

Avalike kinnisvaraportalide andmetel on hindamise hetkel Tallinna vanalinnas ärihoonetega hoonestatud kinnisasju ja äripindasid (korteriomandeid) müügis ~20 tk, kusjuures üle 1 miljoni euro suuruse pakkumishinnaga objektide arv on 12. Pakkumiste hinnad on väga erinevas hinnaklassis, jäädes vahemikku ~1300–9900 EUR/m<sup>2</sup> mitteeluruumi üldpinna või hoonestuse suletud netopinna arvestuses. Hindajale teadaolevalt on mitmed müügis olevad varad olnud pakkumises juba pikka aega, kuid tehinguni ei ole jõutud. Hinnatavat vara avalike müügipakkumiste hulgas ei ole. Hinnatava varaga kaudselt konkureerivatest müügipakkumistest saab välja tuua järgmised näited:

|                                                                                   | KIRJELDUS                                                                                                                                                                                                                                                                       | OTSTARVE  | PIND      | LISATUD | HIND                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|-------------------------------------------------------|
|  | <b>Tallinn, Vanalinn, Niguliste tn 4</b><br><b>MÜÜME HOONETEKOMPLEKSI VANALINNAS!</b><br>Kruut 651 m², keldrikorru, kinnine hoov, mööbel, kõrged laed, parkett, ventilatsioon, ...<br>Müüme hooneid 18. sajandist Dunkri tänava ääres kahte hoonet ja 13. sajandil ehitatud ... | määram... | 1115.7 m² |         | <b>5 000 000 €</b><br>4 481 €/m²<br>Kuumakse 44 190 € |

Pakkumine hõlmab hooneid Dunkri 7, Dunkri 9 ja Niguliste 4 esimest ja keldrikorrust. Tegemist on valdavalt heas seisukorras olevate bürooruumidega.

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |           |  |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|--|-------------------------------------------------------|
|  | <b>Tallinn, Vanalinn, Rüütli tn</b><br><b>KOLMEST KINNISTUST KOOSNEV KOMPLEKS TALLINNA SÜDAMES!</b><br>Kruut 2887 m², Kinnistu, kivimaja, vajab renoveerimist, wc ja vannituba eraldi, saun, ...<br>Ainulaadne investeerimisvõimalus Tallinna vanalinnas – ajalugu ja tulevikupotentsiaal ... |  | 5065.3 m² |  | <b>7 000 000 €</b><br>1 382 €/m²<br>Kuumakse 61 866 € |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|--|-------------------------------------------------------|

Tegemist on kolmest kinnistust koosneva kompleksiga, mis müüakse enampakkumise teel. Hetkel tegutsevad hoonetes kool, muuseum, muuseumi hoidlad, raamatupood ja bürood, hoonekompleksi viimane suurem renoveerimine toimus 2000. aastate alguses. Vara on koormatud 2025. aastal lõppevate üürilepingutega.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |         |  |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|--|-------------------------------------------------------|
|  | <b>Tallinn, Vanalinn, Merchant's House Hotel, Dunkri 4/6</b><br><b>ERAKORDNE INVESTEERIMISVÕIMALUS: MERCHANT'S HOUSE HOTELL TALLINN</b><br>Kruut 1067 m², Kinnistu, kivimaja, renoveeritud, keskküte, elekter, vesi, tsentraalne ...<br>Dunkri 4/6, Merchant's House Hotel, Vanalinn, Tallinn, Harjumaa<br>Unikaalne ... | teenindu... | 1952 m² |  | <b>4 700 000 €</b><br>2 408 €/m²<br>Kuumakse 41 538 € |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|--|-------------------------------------------------------|

Tegemist on väga heas seisukorras hoonega, milles paikneb tegutsev hotell.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |         |  |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|--|-------------------------------------------------------|
|  | <b>Tallinn, Vanalinn, Lai tn 49</b><br><b>INVESTEERIMIS OBJEKT TALLINNA VANALINNAS - HOTELL RIJA OLD TOWN</b><br>Kruut 535 m², Kinnistu, kivimaja, renoveeritud, vann, dušš, wc ja vannituba eraldi, ...<br>Tallinna vanalinn ümbritseva linnamüüri külge ehitatud hotell Rija Old Town on ... |  | 1232 m² |  | <b>3 900 000 €</b><br>3 166 €/m²<br>Kuumakse 34 468 € |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|--|-------------------------------------------------------|

Hoone on 2021. aastal põhjalikult renoveeritud, tegemist on värske viimistluse ja stabiilse rahavooga opereeriva hotelliga.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |  |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|--|-------------------------------------------------------|
|  | <b>Tallinn, Vanalinn, Rataskaevu 10</b><br><b>LEGENDAARNE VON KRAHLI MAJA VANALINNAS</b><br>Kruut 554 m², Kinnistu, kivimaja, valmis, ehitusaasta 1880, elektriliit, keskküte, ...<br>Pika ajalooga hoone on viimase 30 aasta jooksul olnud teiseks koduks suurele osale ... | määram... | 1139 m² |  | <b>2 500 000 €</b><br>2 195 €/m²<br>Kuumakse 22 095 € |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|--|-------------------------------------------------------|

Teatri- ja restoraniruumidena kasutusel olnud hoone. Hetkel on enamus hoonest välja üüritud, igakuine üür 12 500 EUR + km.



### Tallinn, Vanalinn, Lühike jalg 6a

575.1 m<sup>2</sup>

**2 215 000 €**

3 852 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 19 576 €

**575,1 M2, 5 KORRUST, 2 ELU- JA 5 MITTEELURUUMI**

Krunt 214 m<sup>2</sup>, kivimaja, dušš, elektriküte, elekter, sissepääs tänavalt, eraldi

...

Müügile on tulnud harukordne hoone Tallinna Vanalinna südames. Lühike jalg 6a// Pikk ...

Ehitisregistri järgi on hoone elamu-büroo-kauplus, mis koosneb 5 mitteeluruumist ja 2 eluruumist. Hoone läbis kapitaalremondi 1997. aastal.



### Tallinn, Vanalinn, Suur-Karja 12

toitlust... 589.5 m<sup>2</sup>

**2 100 000 €**

3 562 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 18 560 €

**HOOVITERASSIGA ÄRIPIND VANALINNAS!**

Korrus 1/5, Korteriomand, kivimaja, uus, ehitusaasta 2023, uus torustik, keskküte, rõdu ...

Müüa hooiterrassiga äripind Suur-Karja tänaval! Osaliselt on pind üürilepinguga ...

Hooiterrassiga äripind, mis on üürilepinguga kaetud (tegutsev restoran), osaliselt ka vakantne. Äripinda müüakse koos üürilepinguga. Hoone on põhjalikult restaureeritud ja rekonstrueeritud, kaasaegsete tehniliste lahendustega.



### Tallinn, Vanalinn, Rataskaevu 4

büroo 510.6 m<sup>2</sup>

**1 970 000 €**

3 858 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 17 411 €

**MÜÜA MAJA TALLINNA VANALINNAS!**

Krunt 135 m<sup>2</sup>, kivimaja, keskmises seisukorras, ehitusaasta 1940, parkimine tasuta, ...

RATASKAEVU TN 4 Müüa suurepärase asukohaga maja Tallinna Vanalinnas, mille ...

Nii äripindadest kui korteritest koosneb hoone, maa sihtotstarbega 50% ärimaa ja 50% elamumaa.



### ★1 Tallinn, Vanalinn, Pikk tn 36

toitlust... 336.9 m<sup>2</sup>

**1 700 000 €**

5 046 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 15 025 €

**MÜÜA TÄIELIKULT RENOVEERITUD ÄRIPIND RESTORANILE**

Korrus 1/7, Korteriomand, kivimaja, valmis, renoveeritud, ehitusaasta 1850, dušš, ...

TÄIELIKULT RENOVEERITUD JA SISUSTATUD ÄRIPIND RESTORANILE

Äripind asub ajaloolisel hea ...

#Otse omanikult

Äripind on täielikult renoveeritud 2014. aastal, koosneb esimese- ja keldrikorruse ruumidest.

Allikas: kinnisvaraportaali KV.ee, 14.07.2025

*Toodud pakkumishindade puhul on reaalne võimalus, et avaliku müügi jooksul pakkumishinnad nii langevad kui enampakkumiste puhul ka tõusevad. Seega ei ole võimalik garanteerida, et pakkumisel olevad varad realiseeruvad kinnisvaraportaalis toodud pakkumishindadega, millest tulenevalt on hindaja seisukohal, et vara turuväärtuse ja pakkumishindade võrdlemine ei mõjuta hinnatud vara turuväärtuse täpsusklassi*

## 5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

### 5.1 PARIM KASUTUS

*Parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1)*

Hinnatava vara puhul on tegemist 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksusel paikneva kohvik-restoranihoonega, millele on väljastatud nii ehitus- kui kasutusluba. Tallinna üldplaneeringu alusel on katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks märgitud Vanalinn, mis on muinsuskaitse põhimäärusega kaitstud ala. Detailplaneering ja täiendav ehitusõigus kinnistul puuduvad. Võttes arvesse hinnatava vara asukohta tihedas jalakäijate tsoonis ja väga head nähtavust, katastriüksuse sihtotstarvet, sellel paikneva hoone suurust, planeeringut ja seisukorda ning vastavust juriidiliselt lubatule (kasutus on vastavuses üldplaneeringuga ja hoonele on väljastatud kasutusluba), võib hindaja hinnangul vara parimaks kasutuseks pidada olemasolevat kasutust kohvik-restoranina.

### 5.2 HINDAMISMEETODI VALIK

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on:

- **võrdlusmeetod** põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdnud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdnud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara turuväärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)
- tulupõhine käsitus ehk **tulumeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksta rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutootva kinnisvara (renditav vara või renditava varana käsitleva) hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida. (EVS 875-9)
- kulupõhine käsitus ehk **kulumeetod** lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksta rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumise arvessevõtmise kaudu. (EVS 875-8)

Üks levinumaid hindamismeetodeid, mis ei kuulu hindamise kolme põhimeetodi hulka, kuid mida tihtipeale käsitletakse eraldi meetodina, on **jäägi- ehk residuaalmeetod**. Seda kasutatakse maa hindamisel ja ka renoveerimist vajava ning poolelioleva (ehitusjärgus) hoonega kinnisvara kui terviku hindamisel. (EVS 875-8)

Hindamismeetodi(te) valik ja rakendamine sõltub hinnatavast väärtusest, turu ja varaga seotud tingimustest, kasutada olevatest andmetest. Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või üüritulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Kuivõrd hoonestatud kommerts-kinnisvara turul on levinuimaks varade omandamine rahavoo teenimiseks, on käesolevas eksperthinnangus vara turuväärtuse hindamiseks valitud Eesti vara hindamise standardisarjale EVS 875 vastav tulumeetod. Tulupõhise käsitluse korral hinnatakse vara väärtust, arvutades oodatava tulu nüüdisväärtuse. Tulupõhised käsitlused on:

- tulu kapitaliseerimine, mille puhul jagatakse kõige tõenäolisem oodatav ühe (tavaliselt esimese) aasta puhastulu kapitalisatsioonimääraga või korrutatakse kapitalisatsiooniteguriga, et arvestada tulu ümber väärtuseks.
- diskonteeritud rahavoo analüüs, mille puhul hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikuperioodi (tavaliselt aasta) kohta eraldi. Need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks.

Käesolevas eksperthinnangus rakendame tulumeetodit läbi **diskonteeritud rahavoogude analüüsi** (*Discounted Cash Flow Method*).

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning see arvutatakse alljärgneva valemi alusel:

$$V = \frac{CF_1}{(1+i)} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} + \frac{CF_{müük}}{(1+i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{CF_{müük}}{(1+i)^n}$$

kus

$CF_1 \dots CF_n$  – perioodi rahavood;

$CF_{müük}$  – vara müügist saadav netotulu;

$i$  – diskontomäär (tootluse määr).

Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse turuväärtuse, investeeringu väärtuse, ettevõtte jm väärtuste hindamisel.

### 5.3 HINDAMISKÄIK

**Hinnatava vara turuväärtust mõjutavad tegurid:**

| Positiivsed tegurid                                                                                                                                                    | Negatiivsed tegurid                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paiknemine vanalinnas kõrgelt hinnatud piirkonnas.<br>Väga hea nähtavus ja juurdepääs.<br>Hoone on valdavalt heas seisukorras.<br>Vara tervikuna üürilepinguga kaetud. | Vanalinna äritegevuse aktiivsus mõjutatud hooajalisusest.<br>Piiratud parkimisvõimalused piirkonnas.<br>Tegemist on vanema hoonestusega, perspektiivis vajalikud täiendavad kapitaliinvesteeringud. |

#### Potentsiaalne kogutulu

Hinnatav vara tervikuna on koormatud üürilepinguga **Kukugalerii OÜ** kasuks. Leping kinnistu praeguse omanikuga on sõlmitud 14.04.2025.a ning kehtib tähtajalisena kuni **14.04.2030.a**, leping lõpeb tähtaja möödumisel, poolte kirjalikul kokkuleppel või muul seadusest tuleneval alusel. Vara lepingujärgne igakuine üürihind on hindamise hetkel **10 700 EUR** ehk **21,34 EUR/m²** hoone suletud netopinna kohta.

Üürilepingu hetkel kehtivad koondandmed on esitatud kokkuvõtvalt alljärgnevas tabelis:

| Üürnik         | Üüripinna suurus, m² | Netoüür kuus, EUR/m² | Netoüür kuus, EUR | Netoüür aastas, EUR | Lepingu algus | Lepingu tähtaeg | Indeks.       | Tagatis, EUR |
|----------------|----------------------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|
| Kukugalerii OÜ | 501,4                | 21,34                | 10 700            | 128 400             | 14.04.2025    | 14.04.2030      | THI, min 2,5% | 21 400       |

Olemasolev leping on sõlmitud *triple-net* põhimõttel, mille puhul üürnik kannab kõik kulurühmad ja omanikule kulusid ei jää. Seega lisandub lepingutejärgsele üürihinnale käibemaks ning kommunaal-, haldus- ja lisateenuste kulud, s.o netorent III tasemel (*puhasrent III ehk netorent III – rent*, mille puhul lepingulises renditasus sisalduvad ainult jooksvad kapitalikulud ja tegevuskulud remondi- ja tehnohoolduse eest. Rendileandja vastutab hoone korrasoleku ja remondi eest. (EVS-10:2019)).

Vanalinna kaubanduspindade pakkumised atraktiivsetes asukohtades hakkavad üldjuhul tasemel 20 EUR/m² ning on ulatunud ka üle 50 EUR/m², reeglina asuvad sellises hinnaklassis pakkumised siiski vaid vahetult Raekoja platsi ümbruses. Vähematraktiivsetes või kõrvalistes asukohtades algab hinnatase pigem 12–13 EUR/m² juurest. Toitlustuspindade hinnatase jääb sõltuvalt pinna suuruselt ja asukohast valdavalt vahemikku 10–20 EUR/m². Eelkõige kaubanduseks sobilike pindade puhul võib olulist rolli mängida ka asukoht hoone siseselt ja pinna nähtavus, samuti paiknemine tänava lõikes, kus vaid mõnekümne meetrise kauguse erinevusega pindade, millede nähtavus ja ligipääs on väga erinevad, üürihinnad võivad erineda olulisel määral. Peamiselt on eelistatud tänavatasandil ja omaette sissepääsu omavad pinnad.

Võrreldava infona vanalinna äripindadega lähiminevikus toimunud üüritehingutest saab välja tuua järgmised Uus Maa Kinnisvarabüroole teadaolevad näited:

| Tänav         | Pinnatüüp    | Korrus      | Kvaliteedi-klass* | Üüripinna suurus, m² | Üürihind, EUR/m²/kuus** | Üürihind seisuga |
|---------------|--------------|-------------|-------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| Raekoja plats | Toitlustus   | -1, 1, 2, 3 | Bb                | 743,5                | 18,45                   | 2025 II          |
| Harju tn      | Meelelahutus | -1, 1, 2    | Bb                | 575,5                | 16,24                   | 2025 II          |
| Vanaturu kael | Toitlustus   | -1, 1, 2    | Bb                | 414,7                | 27,90                   | 2025 II          |
| Raekoja plats | Toitlustus   | -1, 1, 2, 3 | Bb                | 295,9                | 15,39                   | 2025 II          |
| Vanaturu kael | Kaubandus    | -1, 1, 3    | Bb                | 291,9                | 18,73                   | 2025 II          |
| Vene tn       | Toitlustus   | 1, 2, 3     | Bb                | 265,3                | 18,73                   | 2025 II          |
| Mündi tn      | Toitlustus   | 1           | Bb                | 261,6                | 38,26                   | 2025 II          |

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa Eksperthinnang 2450/0725 MK

[meret@uusmaa.ee](mailto:meret@uusmaa.ee)

|                                |                     |         |    |          |        |          |
|--------------------------------|---------------------|---------|----|----------|--------|----------|
| Lai tn                         | Meelelahutus        | 1       | Bb | 206,8    | 17,93  | 2025 II  |
| Kuninga tn                     | Toitlustus          | 1, -1   | Bb | 190,8    | 15,08  | 2025 II  |
| Raekoja plats                  | Kaubandus           | 2       | Ba | 152,2    | 34,68  | 2025 II  |
| Raekoja plats // Saiakang      | Toitlustus          | 1       | Bb | 115,5    | 134,01 | 2025 II  |
| Saiakang                       | Toitlustus          | 1       | Ba | 109,8    | 36,72  | 2025 II  |
| Harju tn                       | Kaubandus           | 1       | Aa | 92,2     | 26,46  | 2025 II  |
| Rataskaevu                     | Kaubandus-teenindus | 1       | Bb | 82,8     | 16,99  | 2025 II  |
| Nunne tn                       | Kaubandus           | 1       | Bb | 78,6     | 13,53  | 2025 II  |
| Müнди tn                       | Kaubandus           | 1       | Bb | 77,6     | 33,45  | 2025 II  |
| Lossi plats                    | Kaubandus           | -1      | Bb | 77,4     | 20,67  | 2025 II  |
| Raekoja plats                  | Toitlustus          | 1       | Bb | 77,4     | 119,20 | 2025 II  |
| Pikk jalg                      | Toitlustus          | 1       | Bb | 77,3     | 30,60  | 2025 II  |
| Raekoja plats                  | Toitlustus          | 1       | Bb | 74,3     | 45,60  | 2025 II  |
| Vene tn                        | Kaubandus           | 1       | Bb | 74,0     | 13,26  | 2025 II  |
| Saiakang                       | Kaubandus           | 1       | Bb | 57,2     | 27,10  | 2025 II  |
| Müürivahe tn                   | Toitlustus          | 1       | Bb | 39,2     | 19,25  | 2025 II  |
| Vene tn                        | Kaubandus           | 1       | Bb | 27,6     | 20,40  | 2025 II  |
| Raekoja plats                  | Toitlustus          | 1       | Bb | 27,0     | 56,05  | 2025 II  |
| Kuninga tn                     | Kaubandus           | 1       | Bb | 23,3     | 27,17  | 2025 II  |
| Raekoja plats // Vanaturu kael | Kaubandus           | 1       | Bb | 22,4     | 37,93  | 2025 II  |
| Vene tn                        | Kaubandus           | 1       | Bb | 22,3     | 12,53  | 2025 II  |
| Raekoja plats // Vanaturu kael | Kaubandus           | 1       | BB | 16,5     | 64,29  | 2025 II  |
| Dunkri                         | Büroo               | 1       | Bb | 30,0     | 15,00  | 2025 I   |
| Voorimehe tn                   | Kaubandus-teenindus | 1       | Bb | 20,0     | 25,00  | 2025 I   |
| Pikk                           | Toitlustus          | 1       | Aa | 414,4    | 19,30  | 2024 IV  |
| Pikk                           | Toitlustus          | 1       | Aa | 332,7    | 30,90  | 2024 IV  |
| Vene                           | Toitlustus          | 1, 2    | Aa | 285,1    | 36,10  | 2024 IV  |
| Viru                           | Toitlustus          | 1, 2    | Bb | 48,2     | 49,33  | 2024 IV  |
| Olevimägi                      | Kaubandus           | 1       | Bb | 34       | 24,00  | 2024 IV  |
| Raekoja plats                  | Toitlustus          | -1, 1   | Bb | 83,9     | 82,64  | 2024 III |
| Müнди                          | Kaubandus           | 1       | Bb | 30,2     | 26,49  | 2024 III |
| Raekoja plats                  | Toitlustus          | -1      | Bb | 115,5    | 131,39 | 2024 II  |
| Saiakang                       | Toitlustus          | -1, 1   | Bb | 108,9    | 36,00  | 2024 II  |
| Müнди                          | Kaubandus           | -1      | Bb | 77,6     | 32,80  | 2024 II  |
| Pikk jalg                      | Toitlustus          | 1       | Bb | 77,3     | 30,00  | 2024 II  |
| Harju                          | Büroo               | 1, 2, 3 | Bb | 4 945,30 | 9,69   | 2024 I   |
| Suur-Karja                     | Toitlustus          | -1      | Aa | 656,6    | 12,95  | 2024 I   |
| Suur-Karja                     | Büroo               | 1, 2    | Aa | 620,9    | 16,03  | 2024 I   |
| Suur-Karja                     | Büroo               | 3       | Aa | 452,1    | 15,82  | 2024 I   |
| Vene                           | Toitlustus          | 1, 2, 3 | Bb | 265,3    | 18,36  | 2024 I   |
| Harju                          | Toitlustus          | -1, 1   | Bb | 220      | 18,18  | 2024 I   |
| Suur-Karja                     | Toitlustus          | 1       | Aa | 189,7    | 20,56  | 2024 I   |
| Viru                           | Kaubandus           | 1       | Aa | 142,1    | 21,11  | 2024 I   |
| Olevimägi                      | Toitlustus          | 1       | Bb | 108,8    | 13,01  | 2024 I   |
| Viru                           | Teenindus           | 1       | Bb | 91,1     | 39,57  | 2024 I   |
| Toom-Rüütli                    | Kaubandus           | 1       | Cb | 75,3     | 6,64   | 2024 I   |
| Viru                           | Kaubandus           | 1       | Aa | 67,1     | 29,81  | 2024 I   |
| Pikk                           | Toitlustus          | 1       | Aa | 350      | 20,00  | 2023 IV  |
| Pikk                           | Toitlustus          | 1       | Aa | 346,6    | 25,97  | 2023 IV  |

\*Kvaliteediklassi suur täht tähistab hoone ja väike täht hoones paikneva üüripinna kvaliteeti. Kvaliteediklasse on kolm: A, B ja C, millest A on kõrgeim ja C madalaim.

\*\*Üürihindadele lisanduvad käibemaks, tarbimiskulud, heakorra- ja tugiteenuste kulud, s.o netorent II tasemel. Konfidentsiaalsuse tõttu ei ole võimalik täiendavat infot esitada.

Allikas: Kinnisvarabüroo Uus Maa

Hindamise hetke seisuga pakutakse avalikes kinnisvaraportalides Vanalinnas üürile valdavalt väiksemaid, kuni 200 m<sup>2</sup> suuruseid äripindu. Suuremate pindade pakkumine on vähene. Kaudselt võrreldavatest avalikest pakkumistest saab välja tuua järgmised näited:

|                                                                                   | KIRJELDUS                                                                                                                                                                                                                                                                    | OTSTARVE    | PIND                 | LISATUD | HIND                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|---------|-----------------------------------------|
|  | <b>Tallinn, Vanalinn, Olevimägi 9</b><br><b>RESTORANIPIND TERVIKVARAGA</b><br>Korrus 1/7, Korteriomand, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 1994, keskküte, ...<br>Anda üürile restoranipind suurusega 414,4m <sup>2</sup> hoones asukohaga Olevimägi 9, Tallinn, ... | toitlust... | 414.4 m <sup>2</sup> |         | <b>8 000 €</b><br>19.3 €/m <sup>2</sup> |

Tegemist on 1. korruse pinnaga, mis antakse üürile koos restorani sisustuse ning köögi tehnika ja sisseseadega. Asukoht hinnatava varaga võrreldes mõnevõrra kõrvalisem, ruumide seisukord pisut parem.

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                    |  |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--|-----------------------------------------|
|  | <b>Tallinn, Vanalinn, Rataskaevu 10</b><br><b>ÜÜRILE ANDA ENDISE VON KRAHLI BAARI RUUMID</b><br>Korrus 1/3, Kinnistu, kivimaja, valmis, ehitusaasta 1880, elektripliit, köök ...<br>Olemas kogu vajalik sisseseade koheseks äritegevuse alustamiseks.<br>Rendilepinguga tuleb ... | määram... | 230 m <sup>2</sup> |  | <b>3 500 €</b><br>15.2 €/m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--|-----------------------------------------|

Pind antakse üürile koos baari sisseseadega. Asukoht hinnatava varaga võrreldes mõnevõrra kõrvalisem, ruumide seisukord samaväärne.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                    |  |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--|---------------------------------------|
|  | <b>Tallinn, Vanalinn, Vene tn 8</b><br><b>TOITLUSTUSPIND VANALINNAS!</b><br>Renoveeritud, keskküte, köök, külmik, Internet, sissepääs tänavalt, keldrikorrus, eraldi ...<br>Üürile anda toitlustuspind Tallinna vanalinnas!Pakkumine sisaldab sisustatud restorani ... | kaubandu... | 220 m <sup>2</sup> |  | <b>3 300 €</b><br>15 €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--|---------------------------------------|

Tegemist on soklikorruse pinnaga, mis antakse üürile koos restorani sisustuse ning köögi tehnika ja sisseseadega. Asukoht hinnatava varaga võrreldes samaväärne, ruumide seisukord kehvem, korrus vähemeelistatud.

|                                                                                     |                                                                                                                                        |             |                      |  |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--|-----------------------------------------|
|  | <b>Tallinn, Vanalinn, Väike-Karja tn 7</b><br>Korrus 1/5, Korteriomand, valmis, heas korras, ehitusaasta 1940, keskküte, parkimine ... | kaubandu... | 206.1 m <sup>2</sup> |  | <b>3 800 €</b><br>18.4 €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--|-----------------------------------------|

Pind läbi esimese ja keldrikorruse, sh keldrikorruse pind on 87,5 m<sup>2</sup>. Asukoht hinnatava varaga võrreldes mõnevõrra vähemeelistatud, samuti asukohakorrus.



### Tallinn, Vanalinn, Suur-Karja tn 14

kaubandu... 165 m²

4 499 €

27.3 €/m²

#### ANDA ÜÜRILE ÄRIPIND, KAUBANDUS, 165 M²

Krunt 255 m², Korrus 1/4, kivimaja, valmis, heas korras, külmik, vitriinaknad, turvauks  
Suured Vitriinaknad.Võimalik teha ka restoran/baar.Poele kuulub ka siseõu.  
Pind vabaneb ...

#Otse omanikult

Pind läbi esimese ja keldrikorruse. Asukoht ja ruumide seisukord hinnatava varaga võrreldes samaväärsed, kuid paikneb ca poole pinna osas madalamalt hinnatud keldrikorruusel.



### Tallinn, Kesklinn, Pärnu mnt 6

määram... 338 m²

6 400 €

18.9 €/m²

#### LEGENDAARSED LASTE MAAILMA POE RUUMID!

Korrus 1/7, Korteriomand, kivimaja, valmis, ehitusaasta 1933, keskküte, Internet, ...  
Parima asukohaga Tallinna südalinnas – ainulaadne võimalus üürida legendaarsed Laste ...

Suuremas osas esimene korrus, osaliselt ka soklikorrus. Paikneb hinnatava vara vahetus naabruses.

Allikas: kinnisvara portaal KV.ee, 14.07.2025

Lähtudes analoogsete pindadega toimunud üüritehingutest, konkureerivate varade pakkumishindadest, hinnatava kinnistu asukohast, sellel paikneva hoone ja ruumide planeeringust, seisukorrast ning pindalast, vastab hindaja hinnangul vara lepingujärgne üürihind turutasemele. Seega võtame potentsiaalse kogutulu arvutamisel aluseks lepingujärgse üürihinna.

Enamus tänapäeval sõlmitavatest üürilepingutest võimaldavad üürihinna iga-aastast korrektuuri, arvestades kas Tarbijahinnaindeksi (THI) kasvu või on fikseeritud tasemel 2–4% aastas. Pandeemiale eelneva 5 aasta keskmine tarbijahinnaindeksi kasv oli 1,8%, 2021. aasta keskmine hinnakasv ulatus 4,6%-ni, 2022. aastal 19,4%-ni, seejärel langes inflatsioon 2023. aastal 9,2% ja 2024. aastal 3,5%-ni. 2025. aastaks prognoosib Eesti Pank 6% suurust tarbijahindade kasvu. Kuigi enamik turutingimustel lepinguid sisaldavad üürihindade indekseerimisi vastavalt THI muutusele, on sageli tegemist ka siiski läbirääkimiste tulemusena rakenduva ning lepingutingimustest erineda võiva määraga.

Kehtiva üürilepingu kohaselt on üürileandjal õigus üüri ühepoolset suurendada pärast lepingu sõlmimisest 12 kuu möödumisel ja vastavalt iga järgmise 12 kuu möödumisel, 12 kuu tarbijahinnaindeksi (THI) muutuse võrra vastavalt Eesti Statistikaameti poolt avaldatavatele andmetele THI muutuse kohta. Olenemata THI muutusest (sh kui THI muutus on negatiivne), on üüri indekseerimise minimaalmääraks 2,5% aasta kohta, võrreldes sel hetkel kehtiva üüriiga. Lähtudes lepingutingimustest ja arvestades konkureerivate pindade pakkumisega turul ning vältimaks üürihinna tõusu üldisest turutasemest kiiremini, arvestame prognoosiperioodi ajal üürihinna tõusuga keskmiselt **2,5%** aastas, mida võib pidada tavapäraseks keskmiseks pikaajaliseks THI muutuseks. Esimene indekseerimine toimub vastavalt lepingule 14.04.2026 kuupäeva seisuga.

Potentsiaalseks kogutuluks kujuneb aastate lõikes seega:

| Üürnik         | Hoone suurus, m² | Indeks, % | 1               |                 | 2               |                 | 3               |                 |
|----------------|------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                |                  |           | Üür EUR/m² kuus | Üür, EUR aastas | Üür EUR/m² kuus | Üür, EUR aastas | Üür EUR/m² kuus | Üür, EUR aastas |
| Kukugalerii OÜ | 501,4            | 2,5%      | 21,34           | 129 203         | 21,87           | 132 433         | 22,42           | 135 743         |

| Üürnik         | 4               |                 | 5               |                 | 6               |                 | Osatähtsus üüritulust,% |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
|                | Üür EUR/m² kuus | Üür, EUR aastas | Üür EUR/m² kuus | Üür, EUR aastas | Üür EUR/m² kuus | Üür, EUR aastas |                         |
| Kukugalerii OÜ | 22,98           | 139 137         | 23,56           | 142 615         | 24,14           | 146 181         | 100,00%                 |

## Vakantsus

Võimalikust kogutulust arvutatakse maha arvestuslik vakants. Vakantsusmäär arvestab nii võimalike vakantsete pindade osakaalu hoones (tulenevalt analoogsete pindade turusituatsioonist, üürnike voolavusest – nt üürnike vahetumisega kaasnev periood pinna ettevalmistamiseks uuele üürnikule, mille jooksul omanikule rahavoogu ei laeku), kui ka üürisummade mitteõigeaegsetest laekumistest tingitud krediitkajumeid. Hindamise mõistes käib ka omakasutuses või seotud osapoolte vahelise lepinguga pind vakantse pinna alla.

Turu keskmine vakantsus samaväärsetes asukohtades paiknevatel analoogsetel Bb-kvaliteediklassi äripindadel on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis 3–10%. Hinnataval varal vakants puudub, kuid vara tüüpi, suurust, asukohta, seisukorda ja turuvakantsust arvestades käsitleme vakantsusena keskmiselt **5%** aastas, võimaliku üüri vaeglaekumise puhuks. Prognoosiperioodi viiendal aastal arvestame vakantsimääraks **30%**, tulenevalt olemasoleva üürilepingu tähtaja saabumisest ning eeldatavast uue üürniku leidmiseks ja lepinguni jõudmiseks kuluda võivast ajast. Praeguse üürniku tähtjalise lahkumise ja üürilepingu mittepikendamise korral on see tõenäoliselt omanikule aegsasti teada ning uue üürniku otsimiseks on omanikul jäänud piisavalt aega, mistõttu suuremat pausi rahavoos eeldatavasti ei teki. Siiski võib praeguse üürniku lahkumisel ning pinna ettevalmistamisel uue üürniku jaoks tekkida rahavoos hetkeline paus.

## Tegevus- ja kapitalikulud

Tänapäeval sõlmitavate üürilepingute puhul kannavad üürnikud ka kõik kommunaalkulud, omaniku kanda jäävad üldjuhul kindlustuskulu, maamaksukulu ning hooldus- ja halduskulu, mis ei ole põhjustatud üürnike tegevusest ja ei kuulu üürnike kanda. Lisaks on vajalik opereerimiskulude tasakaalus hoidmise eesmärgil investeerida hoonesse jooksvate remontidenä. Remondifondi kulu (kapitalikulu ehk CAPEX) on üldjoontes vajalik vara konstruktsioonide ja tehnosüsteemide korrashoiuks, mitte turuväärtust tõstvaks teguriks.

Analoogsete pindade turutasemel omanikukulude suurusjärg jääb hindajatele teadaolevalt keskmiselt vahemikku 0,6–1,2 EUR/m²/kuus hoonestuse suletud netopinna arvestuses, sisaldades jooksvat kapitalikulu. Olemasoleva üürilepingu kohaselt kannab üürnik kõik kulurühmad (sh koristus-, hooldus- ja halduskulu ning kindlustus ja maamaks) ning omanikule olulisi kulusid ei jää, v.a remondifond suuremate tsüklliliste remonttööde jaoks. Lisaks on üldjuhul omaniku kanda vara omamisega ja investeringu juhtimisega seotud raamatupidamislikud kulud, sh kinnisvarainvesteeringu perioodiline hindamine. Sellest tulenevalt on üürilepingu kehtivuse perioodil arvestatud omanikupoolsete tegevuskuludega **0,2 EUR/m²/kuus** ning peale üürilepingu tähtaja saabumist prognoosiperioodi viiendal aastal **0,7 EUR/m²/kuus** hoone suletud netopinna arvestuses. Kapitalikuludeks oleme vara seisukorrast ja olemusest lähtudes valinud kogu prognoosiperioodi vältel **0,4 EUR/m²/kuus** (hoone korrashoiuga seotud remondikulud, mis on seotud vara väärtuse taastamise ja hoidmisega, mitte kvaliteeditaseme tõstmisega). Kulude tõusuks arvestame eeldatavast pikaajalisest tarbijahinnaindeksi muutusest tuleneva määra (**2,5%** aastas).

## Kapitalisatsiooni- ja diskontomäär

Kapitalisatsioonimäär on tulumäär, mille abil ühe (tavaliselt esimese) aasta tulu arvestatakse ümber väärtuseks. Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel kasutatakse kapitalisatsioonimäära lõpetava rahavoo arvutamisel (st hinnatava vara eeldusliku müügi puhul) – 6. aasta puhas netotegevustulu jagatakse prognoositava kapitalisatsioonimääraga.

Kapitalisatsioonimäära leidmiseks on mitmeid viise, neist levinuim on tuletamine võrreldavatest tehingutest. Lähiminevikus müüdnud rahavoo tootvatest varadest saab välja tuua järgmised tehingunäited, mille puhul on teada olemasoleva tegevuse puhas tulu baasil arvutatud üldine kapitalisatsioonimäär (hinnatava varaga sarnasemad varad märgitud tumedamalt):

| Tehingu aeg | Omaavalitsus | Asukoht        | Vara tüüp                                     | Üldpind, m² | Tehingu-hind, EUR* | m² hind, EUR* | Tulumäär (üldine kapitalisatsioonimäär), % |
|-------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------|-------------|--------------------|---------------|--------------------------------------------|
| 02.2025     | Rae vald     | Soodevahe küla | Ladu-tootmine                                 | 3154        | 3 390 000          | 1 075         | 7,5                                        |
| 11.2024     | Tallinn      | Kristiine      | Kaubanduskeskus                               | 61 590,5    | 129 000 000        | 1 102         | 8,5                                        |
| 11.2024     | Rae vald     | Jüri alevik    | 2007.a lao- ja tootmishoone                   | 1952,2      | 1 560 000          | 799           | 7,4                                        |
| 10.2024     | Tallinn      | Haabersti      | 1995.a kaubandushoone                         | 3578,4      | 5 000 000          | 1 397         | 8,5                                        |
| 09.2024     | Kiili vald   | Kiili alev     | 2018.a lao- ja tootmishoone                   | 2443,4      | 2 150 000          | 937           | 7,6                                        |
| 09.2024     | Tallinn      | Haabersti      | 2024.a lao- ja ärihoone                       | 7987,6      | 8 800 000          | 1 102         | 6,7 - 7,0                                  |
| 09.2024     | Rae vald     | Soodevahe küla | 2017.a lao- ja tootmishoone                   | 2294        | 2 150 000          | 937           | 7,7                                        |
| 08.2024     | Tallinn      | Haabersti      | 2022.a hoone I korrusel paiknev kaubanduspind | 31          | 94 900             | 3 061         | 6,1                                        |
| 06.2024     | Tallinn      | Lasnamäe       | Tervisekeskus                                 | 10 962,4    | 11 505 000         | 1 049         | 6,5 - 7,0                                  |

|                |                |                      |                                                                  |              |                  |              |            |
|----------------|----------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------|
| <b>06.2024</b> | <b>Tallinn</b> | <b>Vanalinn</b>      | <b>Kaubandus-teeninduspiind</b>                                  | <b>346,6</b> | <b>1 150 000</b> | <b>3 318</b> | <b>8,5</b> |
| 04.2024        | Tallinn        | Kesklinn             | 2022.a hoone I korrusel paiknev kaubanduspiind                   | 80,5         | 270 000          | 3 354        | 6,7        |
| 02.2024        | Rae vald       | Kurna küla           | 2020.a lao- ja tootmishoone                                      | 5960,4       | 4 300 000        | 721          | 7,1 - 7,5  |
| 02.2024        | Saku vald      | Tänassilma küla      | 2009.a ja 2012.a laohooned                                       | 40 631,8     | 41 975 000       | 1 033        | 6,4 - 6,6  |
| <b>06.2023</b> | <b>Tallinn</b> | <b>Kesklinn</b>      | <b>1963.a hoone I korrusel paiknev toitlustus-teeninduspiind</b> | <b>220,8</b> | <b>550 000</b>   | <b>2 491</b> | <b>6,5</b> |
| <b>05.2023</b> | <b>Tallinn</b> | <b>Põhja-Tallinn</b> | <b>2006.a hoone I korrusel paiknev kaubanduspiind</b>            | <b>158,8</b> | <b>298 000</b>   | <b>1 877</b> | <b>6,7</b> |
| 10.2022        | Tallinn        | Kesklinn             | 2007.a valminud büroo- ja kaubandushoone                         | 12 972       | 31 263 000       | 2 410        | 5,3        |
| 09.2022        | Tallinn        | Nõmme                | Vanem büroo- ja tootmishoone                                     | 1849,6       | 390 000          | 211          | 9          |
| 04.2022        | Tallinn        | Kesklinn             | 2021.a põhjalikult rekonstrueeritud büroohoone                   | 3654,1       | 8 142 229        | 2 228        | 5,8        |
| 03.2022        | Tallinn        | Lasnamäe             | 2022.a valminud stock-office                                     | 5803,9       | 9 442 773        | 1 627        | 6,7        |
| 03.2022        | Tallinn        | Mustamäe             | 2014.a valminud büroohoone                                       | 2744         | 5 425 000        | 1 977        | 7          |
| 03.2022        | Kiili vald     | Kiili alev           | Ladu-tootmine (vanem hoonestus)                                  | 3560         | 2 015 000        | 566          | 7,8        |
| 02.2022        | Tallinn        | Haabersti            | 2011.a valminud büroohoone                                       | 1014,4       | 1 600 000        | 1 577        | 6,5        |
| 02.2022        | Rae vald       | Jüri alevik          | 2018.a valminud stock-office                                     | 2710,7       | 3 550 000        | 1 310        | 6,7        |
| 01.2022        | Maardu linn    | Maardu linn          | 2007.a valminud laohoone                                         | 9849         | 5 600 000        | 569          | 7,8        |

\*Tabelis esitatud tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas, Kinnisvarabüroo Uus Maa

Mida atraktiivsemas asukohas ja riskivabam objekt on, seda madalam on üldjuhul oodatav tulumäär (Tallinna kesklinna büroopindade tulumäärad hindamise hetkel valdavalt ~6,75-8%, kaubanduspiindadel ja -keskustel 7-8%, aktiivsete piirkondade lao-tootmishoonetel 7,2-8,5%, vanema hoonestusega või väheatraktiivsetes asukohtades üle 8,5-10%). Väljaspool Tallinna on analoogsete hoonete tulumäärade tasemed reeglina mõne protsendi võrra kõrgemad. Varad, mille asukoht on ebasoodne, seisukord halb ja/või üürisuhe nõrk ning mille ostu finantseerimiseks puudub võõrkapitali kaasamise võimalus, on ebalikviidsed ja nende tulumäärad on kõrgema tasemega.

2000-ndate alguses toimunud majanduslanguse aastatel oodatavad tulumäärad tõusid, kuid seoses majanduse taastumisega ning soodsa intressitasemega langesid tulumäärad 2020-ndatel algusaastatel eelmise majanduskriisi eelsest tasemest kohati ka madalamale. 2022. aastal alguse saanud Euroopa keskpanga poolse jõulise intressimäärade tõstmise ja laenuhüppelise kallinemise, kuid ka suurenenud geopoliitiliste riskide tõttu hakkas investorite huvi aga rahavoo-objektide vastu vähenema ning oodatavad tulumäärad on viimase kahe aasta jooksul tõusnud sõltuvalt segmendist 0,5-1 protsendipunkti võrra. Möödunud aasta sügisel toimus esimene intressimäärade alandamine ning kergelt langevate intressimäärade taustal on taas oodata ka kinnisvarainvestorite huvi kasvu. Eelistatud on seejuures pikemaajaliste üürilepingutega kaetud varad.

Hindamisel kasutatava prognoosiperioodi lõpus kujuneva kapitalisatsioonimäära taset on keeruline tänases majanduskeskkonnas prognoosida, sh ei ole välistatud, et euroala inflatsiooni ohjamiseks rakendatud kiire intressimäärade tõus mõjutab tootlusi ka 5–10 aasta perspektiivis, kuid keskpikas perspektiivis võib siiski oodata intressimäärade mõningast alanemist võrreldes tänasega. Eelkõige sõltub see, kui kiiresti naaseb euroala inflatsioon eesmärgiks seatud 2% juurde.

Hindaja leiab, et hinnatava vara puhul on tegemist turu keskmist taset arvestades keskmise riskantsusega investeeringuga potentsiaalse investori jaoks võrreldes muude pakutavate objektidega. Tegemist on äriselt hinnatud asukohas paikneva kinnisasjaga, millel paiknev kohvik-restaurantihoone on valdavalt heas seisukorras ja pikaajalise üürilepinguga koormatud. Sarnaste näitajatega varade kapitalisatsioonimäärad jäävad hindamise hetkel valdavalt suurusjärku 6,5–8,5%. Lähiaastate kõrge intressitaseme mõju võib avalduda siiski ka veel prognoosiperioodi lõpus, kuid kinnisvara arengutrende analüüsides on tõenäoline, et prognoosiperioodi lõpus on kapitalisatsioonimäär analoogsete äripindade sektoris siiski tänasega võrreldes suhteliselt sarnasel tasemel. Toimunud tehingute näidetest ning eeltoodust analüüsist lähtudes oleme valinud kapitalisatsioonimääraks eelpool toodud vahemiku keskmise näitaja ehk **7,5%**.

Diskontomäär on tulumäär, mille abil tulevased rahavood arvutatakse nüüdisväärtusesse. Diskontomäära tuletamisel lähtume tootluse määra ja kapitalisatsioonimäära seosest – diskontomäär erineb kapitalisatsioonimäärast investori tegevustulu ja rahavoo kasvumäära võrra. Kui rahavoog ei muutu hoidmis- või prognoosiperioodi jooksul, siis on kapitalisatsiooni- ja diskontomäär võrdsed. Hinnataval varal oleme prognoosinud keskmiselt 2,5% tegevustulu kasvu ja seega on diskontomäär kapitalisatsioonimäärast kõrgem kasvumäära võrra. Diskontomäära ja kapitalisatsioonimäära vahelist seost väljendatakse üldkuul järgmiselt:

Diskontomäär = kapitalisatsioonimäär + kasvu määr

Eeltoodust tulenevalt kasutame üüritulude diskonteerimisel diskontomäärana **10%**.

### Müügikulu

Sarnaste varade müügikulu on turul keskmiselt 1-3% tehingusummast, kuid vaadata tuleb mitte pelgalt protsenti, vaid ka vahendustasu üldhinda. Antud vara on Tallinna ja lähiümbruse ärikinnisvaraturgu vaadeldes kallimas hinnaklassis, vara müügikuluks oleme seetõttu arvestanud **1%** prognoosiperioodi lõpus prognoositavast müügihinast.

### Rahavoo prognoosiperiood

Rahavoo prognoosiperioodi kestuse valik sõltub majanduskeskkonnast ja hinnatavast varast. Prognoosiperioodi pikkus on 5 aastat kuni 15 aastat. Kui majanduskeskkond on riskantsem, siis prognoosiperiood on lühem ja vastupidi: kui majanduskeskkond on stabiilne, on prognoosiperiood pikem. Käesolevas eksperthinnangus kasutame rahavoo perioodina 5 + 1 aastat.

### Turuväärtuse arvutuskäik diskonteeritud rahavoogude meetodil

Kõik rahavoo elemendid on esitatud ilma käibemaksuta ning seega ei sisalda ka hindamistulemus käibemaksu.

|                                                  |                |                |                |                |                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Hoone suletud netopind, m <sup>2</sup>           | 501,4          |                |                |                |                  |                |
| Tegevuskulud, EUR/m <sup>2</sup> /kuus           | 0,2 / 0,7      |                |                |                |                  |                |
| Kapitalikulud, EUR/m <sup>2</sup> /kuus          | 0,4            |                |                |                |                  |                |
| Kulude tõusu määr                                | 2,5%           |                |                |                |                  |                |
| Diskontomäär                                     | 10,0%          |                |                |                |                  |                |
| Kapitalisatsioonimäär                            | 7,5%           |                |                |                |                  |                |
| Müügikulu                                        | 1,0%           |                |                |                |                  |                |
| <b>Prognoosiperioodi aasta</b>                   | <b>1</b>       | <b>2</b>       | <b>3</b>       | <b>4</b>       | <b>5</b>         | <b>6</b>       |
| <b>Potentsiaalne kogutulu, EUR</b>               | <b>129 203</b> | <b>132 433</b> | <b>135 743</b> | <b>139 137</b> | <b>142 615</b>   | <b>146 181</b> |
| Vakantsus, %                                     | 5,0%           | 5,0%           | 5,0%           | 5,0%           | 30,0%            | 5,0%           |
| Vakantsus, EUR                                   | 6 460          | 6 622          | 6 787          | 6 957          | 42 785           | 7 309          |
| Efektiivne kogutulu, EUR                         | 122 742        | 125 811        | 128 956        | 132 180        | 99 831           | 138 872        |
| Muud tulud, EUR                                  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0                | 0              |
| <b>Efektiivne kogutulu kokku, EUR</b>            | <b>122 742</b> | <b>125 811</b> | <b>128 956</b> | <b>132 180</b> | <b>99 831</b>    | <b>138 872</b> |
| Tegevuskulud, EUR/m <sup>2</sup> /kuus           | 0,20           | 0,21           | 0,21           | 0,22           | 0,70             | 0,72           |
| Tegevuskulud, EUR                                | 1 203          | 1 233          | 1 264          | 1 296          | 4 212            | 4 317          |
| Kapitalikulud, EUR/m <sup>2</sup> /kuus          | 0,40           | 0,41           | 0,42           | 0,43           | 0,44             | 0,45           |
| Kapitalikulud, EUR                               | 2 407          | 2 467          | 2 529          | 2 592          | 2 657            | 2 723          |
| <b>Puhas tegevustulu, EUR</b>                    | <b>119 132</b> | <b>122 111</b> | <b>125 163</b> | <b>128 292</b> | <b>92 962</b>    | <b>131 832</b> |
| Diskontokordaja                                  | 0,9091         | 0,8264         | 0,7513         | 0,6830         | 0,6209           |                |
| <b>Diskonteeritud tegevuse puhastulu, EUR</b>    | <b>108 302</b> | <b>100 918</b> | <b>94 037</b>  | <b>87 625</b>  | <b>57 722</b>    |                |
| <b>Diskonteeritud tulu kokku, EUR</b>            |                |                |                |                | <b>448 605</b>   |                |
| Lõpetav väärtus perioodi lõpus, EUR              |                |                |                |                | 1 757 756        |                |
| Müügikulu, EUR                                   |                |                |                |                | 17 578           |                |
| Lõpetav väärtus peale müügikulu kandmist, EUR    |                |                |                |                | 1 740 178        |                |
| <b>Diskonteeritud lõpetav väärtus, EUR</b>       |                |                |                |                | <b>1 080 514</b> |                |
| Vara turuväärtus, EUR                            |                |                |                |                | 1 529 119        |                |
| <b>Vara turuväärtus (ümardatud), EUR</b>         |                |                |                |                | <b>1 530 000</b> |                |
| <b>Pinnaühiku turuväärtus, EUR/m<sup>2</sup></b> |                |                |                |                | <b>3 051</b>     |                |

Seega kujuneb diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatava vara turuväärtuseks ümardatult **1 530 000 EUR** ehk **3051 EUR/m<sup>2</sup>** hoone suletud netopinna arvestuses.

#### 5.4 HINDAMISTULEMUS

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa hinnangul on aadressil **Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2** asuva kinnisasja (**registrios nr 3416401**) turuväärtus väärtuse kuupäeval 08.07.2025:

**1 530 000 EUR (üks miljon viissada kolmkümmend tuhat eurot).**

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Arvestades vara asukohta, suurust ja seisukorda, võib selle likviidsust pidada keskmiseks. Hindamistulemus on keskmise täpsusega ( $\pm 10\%$ ).

Analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.

**EKSPERTHINNANGU LISAD**

**LISA 1: FOTOD**

Vaated hoonele



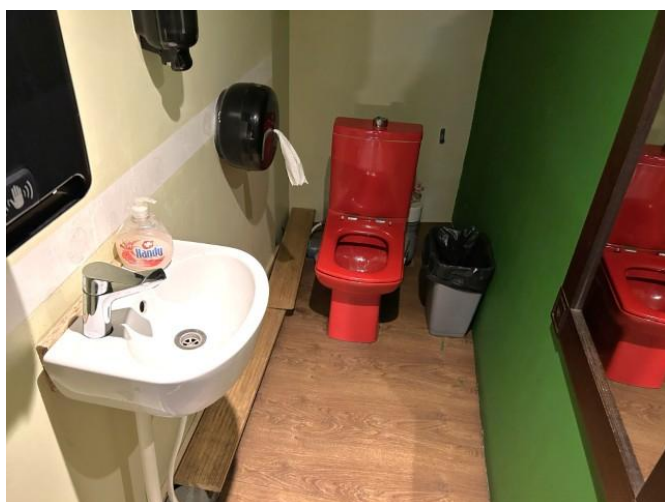
Hoone siseruumid

















**Maa-ameti kaldaerofoto seisuga 02.05.2024**



**LISA 2: KINNISTUSREGISTRIOSA VÄLJAVÕTE**

Registriosa:

Registriosa number

3416401

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

**I jagu - KINNISTU KOOSSEIS**
[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

| Kande Nr. | Katastritunnus                 | Sihtotstarve ja asukoht                                                                 | Pindala  | Info                                      | Kande kehtivus |
|-----------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------|----------------|
| 1         | <a href="#">78401:101:3030</a> | Ärimaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pämu mnt 2. | 242,0 m2 | Maakatastri andmed üle võetud 21.11.2020. | kehtiv         |

**II jagu - OMANIK**

| Kande Nr. | Omanik                                | Kande alus                                                     | Kande kehtivus |
|-----------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| 4         | Hinke Torn OÜ (registrikood 17201352) | 15.04.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.04.2025. | 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 21.09.2004 kinnistamisavalduse alusel 12.10.2004.                      | kehtiv         |
| 2         |                                                                                                 | Kustutatud 18.03.2010 kinnistamisavalduse alusel 24.03.2010.                      | kehtiv         |
| 3         |                                                                                                 | Kustutatud 12.03.2013 kinnistamisavalduse alusel 18.03.2013.                      | kehtiv         |
| 4         |                                                                                                 | Kustutatud 16.06.2014 Maksu- ja Tolliameti avalduse alusel 25.06.2014.            | kehtiv         |
| 5         |                                                                                                 | Kustutatud 21.08.2018 kohtutäituri avalduse alusel 30.08.2018.                    | kehtiv         |
| 6         |                                                                                                 | Kustutatud 14.04.2025 Maksu- ja Tolliameti avalduse alusel 16.04.2025.            | kehtiv         |

## IV jagu - HÜPOTEEGID

| Kande Nr. | Hüpoteegid                                                                                                                                                                                               | Hüpoteegi summa  | Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised         | Kande kehtivus |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1         | Hüpoteek summas 1 480 000,00 eurot Coop Pank aktsiaselts (registrikood 10237832) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. | 1 480 000,00 EUR | Sisse kantud 18.03.2013. 21.02.2019 asjaõiguslepingu alusel muudetud 25.02.2019. | kehtiv         |
| 2         | Hüpoteek summas 470 000,00 eurot Coop Pank aktsiaselts (registrikood 10237832) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.   | 470 000,00 EUR   | Sisse kantud 7.12.2016. 21.02.2019 asjaõiguslepingu alusel muudetud 25.02.2019.  | kehtiv         |
| 3         |                                                                                                                                                                                                          |                  | Kustutatud 17.10.2018 kinnistamisavalduse alusel 19.10.2018.                     | kehtiv         |

Asutus: OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

Nimi: Meret Kõrm

Kuupäev: 08.07.2025 13:06:42

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

## LISA 3: EHITISREGISTRI KOONDANDMED

## Kohvik-Restoran (EHR kood 101023144)

Salvestan pdf

Veel

## Ehitise üldinfo

|                             |                                                                               |                             |                                        |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| Ehitise liik                | hoone                                                                         | Ehitise seisund             | Olemas                                 |
| Ehitise nimetus             | Kohvik-Restoran                                                               | Esmase kasutuselevõtu aasta |                                        |
| Ehitisregistri kood         | 101023144                                                                     | Katastritunnus              | 78401:101:3030                         |
| Omandi liik                 | kinnisasi                                                                     |                             | <a href="#">Avan Kinnistusraamatus</a> |
| Peamine kasutamise otstarve | Restoran (12131)                                                              |                             | <a href="#">Avan Maakatastris</a>      |
| Ehitise aadress             | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn<br>32 // Pärnu mnt 2 |                             |                                        |

## Ehitise kasutamise otstarbed

| Kood                                      | Kasutamise otstarve | Kasutamise otstarbe pind (m2) (elamud) | Kasutamise otstarbe pind (m2) (mitteelamud) |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|
| 12131                                     | Restoran            |                                        | 390.7                                       |
| Eluruumide ja mitteeluruumide pind kokku: |                     | 0.0                                    | 390.7                                       |

## Ehitise asukoht ja osad



## Hooneosad (eluruumid, mitteeluruumid, üldkasutatavad ja tehnopinnad)

| Osa number | Hooneosa tüüp     | Tubade arv | Sissepääsu korrus | Hooneosa pind (m2) | Kõrgetav pind (m2) | Rõdude ja lodžade pind (m2) | Köökkide arv | Avatud köökkide arv | Hooneosa aadress |
|------------|-------------------|------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|--------------|---------------------|------------------|
|            | Mitteeluruum      |            |                   | 390.7              |                    |                             |              |                     |                  |
|            | Tehnopind         |            |                   | 18.5               |                    |                             |              |                     |                  |
|            | Üldkasutatav pind |            |                   | 92.2               |                    |                             |              |                     |                  |
| Kokku:     |                   | 0          |                   | 501.4              | 0.0                | 0.0                         | 0            | 0                   |                  |

Näitab ridu 1-3/3

Kehandis on kokku 0 eluruumi, 1 mitteeluruumi, 1 üldkasutatavat pinda, 1 tehнопind.

## Ehitise mõõtmised

|                                              |       |                         |      |                                        |        |
|----------------------------------------------|-------|-------------------------|------|----------------------------------------|--------|
| Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) ⓘ        | 248.0 | Kõrgus (m) ⓘ            | 18.8 | Maapealsete korruste arv ⓘ             | 5      |
| Maapealse osa alune pind (m <sup>2</sup> ) ⓘ | 248.0 | Absoluutne kõrgus (m) ⓘ | 27.4 | Maa-aluste korruste arv ⓘ              | -1     |
| Kõetav pind (m <sup>2</sup> ) ⓘ              | 501.4 | Pikkus (m) ⓘ            | 25.4 |                                        |        |
| Toatemperatuuriga pind (m <sup>2</sup> ) ⓘ   |       |                         |      |                                        |        |
| Suletud netopind (m <sup>2</sup> ) ⓘ         | 501.4 | Laius (m) ⓘ             | 14.7 | Maht (m <sup>3</sup> ) ⓘ               | 2722.0 |
| Üldkasutatav pind (m <sup>2</sup> ) ⓘ        | 92.2  | Sügavus ⓘ               | -1.5 | Maapealse osa maht (m <sup>3</sup> ) ⓘ | 2692.0 |
| Tehnopind (m <sup>2</sup> ) ⓘ                | 18.5  |                         |      |                                        |        |

## Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

|                                                         |                                       |                                                  |                             |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| Vundamendi liik                                         | madalvundament                        | Vahelagede kandva osa materjali liik             | monoliitne raudbetoon; puit |
| Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik | looduslik kivi; muu (kandekonstr/90/) | Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik | monoliitne raudbetoon; puit |
| Välisseina liik                                         | looduslik kivi; muu (valissein/90/)   | Katusekatte materjali liik                       | plekk                       |
| Välisseina välisviimistluse materjali liik              | krohv                                 |                                                  |                             |

## Ehitise tehnilised näitajad

|                        |                                  |                         |                                 |
|------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Elektrisüsteemi liik   | võrk                             | Energiaallika liik      | elekter                         |
| Veevarustuse liik      | võrk                             | Ventilatsiooni liik     | soojustagastusega ventilatsioon |
| Kanaliseerimise liik   | võrk                             | Jahutussüsteemi liik    | puudub                          |
| Soojusvarustuse liik ⓘ | kohtküte; kaugküte               | Võrgu- või mahutigaas ⓘ | puudub                          |
| Soojusallika liik      | elektriotseküte; katel; kaugküte | Liftide arv             | 0                               |

## Ehitise dokumendid

| ⌵ Dokumendi liik                                  | ⌵ Dokumendi nr                  | ⌵ Seotud ehitis(ed)       | ⌵ Kuupäev  | ⌵ Dokumendi seisund |       |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------|---------------------|-------|
| Registri paranduskanne                            | <a href="#">2411522/9064846</a> | <a href="#">101023144</a> | 02.12.2024 | Registrisse kantud  |       |
| Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist | <a href="#">2411524/66045</a>   | <a href="#">101023144</a> | 10.02.2024 | Registrisse kantud  |       |
| Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist | <a href="#">2211524/261355</a>  | <a href="#">101023144</a> | 31.12.2022 | Registrisse kantud  |       |
| Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist | <a href="#">2211524/235021</a>  | <a href="#">101023144</a> | 26.11.2022 | Registrisse kantud  |       |
| Registri paranduskanne                            | <a href="#">1711522/11433</a>   | <a href="#">101023144</a> | 13.06.2017 | Registrisse kantud  | ☁     |
| Kasutusluba                                       | <a href="#">1612371/09630</a>   | <a href="#">101023144</a> | 25.11.2016 | Antud               | ☁ ... |
| Kasutusloa taotlus                                | <a href="#">1611371/10723</a>   | <a href="#">101023144</a> | 23.11.2016 | Lubatud/Teavitatud  | ☁     |
| Ehitusluba ehitise ümberehitamiseks               | <a href="#">1612241/00367</a>   | <a href="#">101023144</a> | 22.03.2016 | Registrisse kantud  | ☁ ... |
| Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist | <a href="#">1611524/13901</a>   | <a href="#">101023144</a> | 22.03.2016 | Registrisse kantud  | ☁     |
| Ehitusloa taotlus ehitise ümberehitamiseks        | <a href="#">1611241/00383</a>   | <a href="#">101023144</a> | 21.03.2016 | Registrisse kantud  | ☁     |

|                                                   |                               |                           |            |                    |                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ettekirjutus                                      | <a href="#">1612899/00023</a> | <a href="#">101023144</a> | 11.02.2016 | Antud              |  |
| Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist | <a href="#">1411524/11004</a> | <a href="#">101023144</a> | 29.10.2014 | Registrisse kantud |  |
| Hooneregistri ehitise teatis                      | <a href="#">784/8762(E1)</a>  | <a href="#">101023144</a> | 31.12.2003 | Registrisse kantud |                                                                                     |
| Kasutusloa taotlus kasutamise otstarbe muutmisel  | <a href="#">1977</a>          | <a href="#">101023144</a> | 05.05.2003 | Registrisse kantud |                                                                                     |
| Kasutusluba kasutamise otstarbe muutmisel         | <a href="#">1977</a>          | <a href="#">101023144</a> | 05.05.2003 | Registrisse kantud | ...                                                                                 |
| Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks     | <a href="#">19643</a>         | <a href="#">101023144</a> | 15.01.1997 | Registrisse kantud |                                                                                     |
| Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks            | <a href="#">19643</a>         | <a href="#">101023144</a> | 15.01.1997 | Registrisse kantud | ...                                                                                 |

#### Ehitise energiamärgised

Ehitisel puuduvad andmed, mida selles alajaotuses näidata.

[+ Koostan uue energiamärgise](#)

---

**LISA 4: ESG TEGURITE KIRJELDUS**

---

*ESG tegurite kirjeldus on lisatud eksperthinnangu DigiDoc konteinerisse eraldi failina.*

**LISA 5: VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE**

(EVS 875-4)

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot 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 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.

Hindaja: Meret Kõrm

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7  
Kutsetunnistus 202934  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

tel: +372 52 02 800  
[meret@uusmaa.ee](mailto:meret@uusmaa.ee)