



Eksperthinnang nr 2671-25

Vara: Hoonestatud kinnisasi (kohvik-restoran), registriosa nr 3416401
Aadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2

Väärtuse kuupäev: 01.10.2025
Hindamisaruande kuupäev: 08.10.2025

Turuväärtus: 2 000 000 €

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja tegeliku olukorra vahel	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus.....	5
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	6
3.1. Õigussuhted	6
3.2. Asukoht	7
3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid.....	9
3.4. Maakasutus	11
3.5. Hoone üldandmed	14
3.6. Hoone põhikonstruktsioonid	16
3.7. Hoone siseviimistlus	16
3.8. Hoone tehnosüsteemid	16
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele.....	17
4. Turuülevaade ja -analüüs	17
4.1. Majandusülevaade	17
4.2. Tallinna restoraniturg	18
4.2.1. Müügitehingud	19
4.2.2. Turustatavuse analüüs	21
4.2.3. Pakkumine	22
4.3. Parim kasutus	24
5. Hindamine	24
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
5.2. Turuväärtuse hinnang.....	26
6. Hindamistulemus	31
Lisa 1. Fotod	32
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	42
Lisa 3. Ehitisregistri andmestik	44
Lisa 4. Korruste plaanid	46
Lisa 5. ESG tegurite kirjeldus	50
Vastavuskinnitus standardisarja EVS 875 nõuetele.....	55

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi (kohvik-restoran), 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 ²
Kinnisasja hoonestus	Kohvik-Restoran
Hoone ehitisregistri kood	101023144
Hoone suletud netopind	501,4 m ²
Hoone seisukord	Hea
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	01.10.2025
Väärtuse kuupäev	01.10.2025
Hindamisaruande kuupäev	08.10.2025
Tellijä	Hinke Torn OÜ
Tellimusleping	Kirjalik, e-maili teel, 29.09.2025, Tõnis Teinemaa
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Hindamistulemuse täpsus	Hindamistulemuse täpsus on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane, ±15%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Turuväärtus ei sisalda käibemaksu (KM), kuid KM tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub KM. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii KM-ga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, aga turul on levinud hinna käsitus KM-ta.
KOMMENTAARID	
Hindaja hinnangul ei esine täiendavate kommentaaride vajadust.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2 asuva vara (hoonestatud kinnisasi, registriosa nr 3416401) turuväärtus väärtuse kuupäeval 2 000 000 (kaks miljonit) eurot .	

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2
Registriosia nr	3416401
Kinnistu liik	Kinnisasi
Hindamise eesmärk	Laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruanne avaldamine

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

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatuse kuupäev (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruanne kuupäev (*date of valuation report*) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Renditasu ehk rent on summa, mida makstakse vara kasutamise eest.

MÄRKUS: tegemist on üldkäsitlusega. Sõltuvalt kasutussuhte liigist nimetatakse renditasu ka **üüritasuks ehk üüriks**, hoonestusõiguse tasuks, kasutusvalduse tasuks, servituuditasuks. Kasutusel on ka üldmõiste „kasutustasu“, mida võib samastada kõigi nimetatutega (EVS 875-10).

Netorent I on rent, mille puhul lepingulises renditasus sisalduvad kõik kapitalikulud ja tegevuskulud, välja arvatud tarbimisteenuste, heakorrateenuste ja tugiteenuste kulud (EVS 875-10).

Netorent II on rent, mille puhul lepingulises renditasus sisalduvad kõik kapitalikulud, tegevuskulud remondi- ja tehnohoolduse eest ning omanikukohustused. Rendileandja vastutab hoone korrasoleku ja remondi eest (EVS 875-10).

Netorent III on rent, mille puhul lepingulises renditasus sisalduvad ainult jooksvad kapitalikulud ja tegevuskulud remondi- ja tehnohoolduse eest. Rendileandja vastutab hoone korrasoleku ja remondi eest (EVS 875-10).

Seda hindamisaruanne 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 hindamisaruanne soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool 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).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruanne sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel ei ole arvestatud hüpoteekidega.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

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

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Kohapeal viibinud isiku info	01.10.2025
Kohapealne ülevaatus	01.10.2025
Päring Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	07.10.2025
Päring Keskkonnaportaalist, https://register.keskkonnaportaali.ee	07.10.2025
Päring Eesti Geoloogiateenistusest, https://gis.egt.ee/	07.10.2025
Päring ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	07.10.2025
Domus Kinnisvara ja Maa- ja Ruumiameti maaregistri tehingute andmebaas	08.10.2025
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	07.10.2025
Avalike kinnisvaraportaali andmed, https://kinnisvara24.ee , https://www.kv.ee	08.10.2025
Planeeringute info, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud	08.10.2025
Kultuurimälestiste register, https://register.muinas.ee	08.10.2025
Üürileping, 15.02.2025, vara omaniku esindaja poolt e-maili teel edastatud	03.10.2025

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja tegeliku olukorra vahel

HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.

2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	01.10.2025
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Jane Jürgenson
Ülevaatus juures viibinud isik	Vara omaniku esindaja Platon Tinn
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

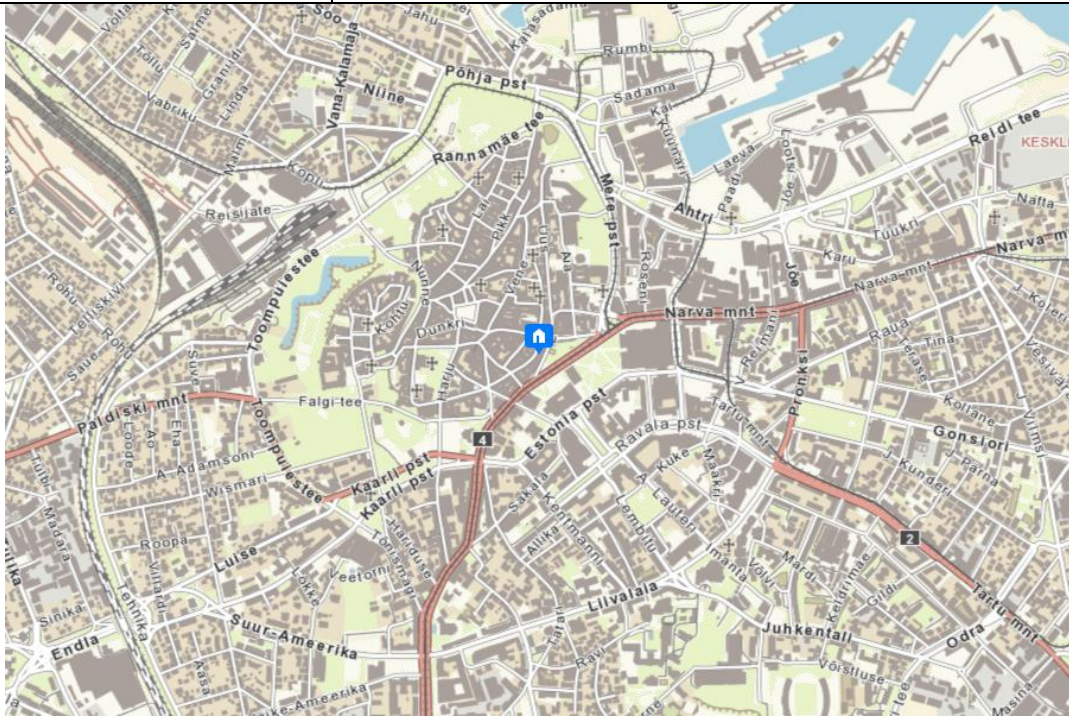
3.1. Õigussuhted¹

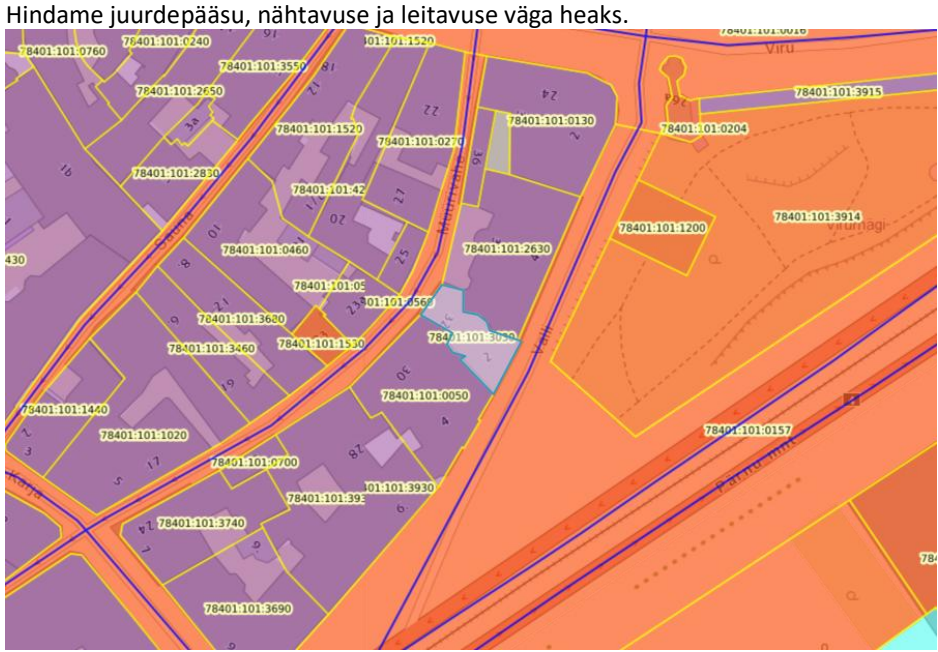
Registriosia number	3416401
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik	Hinke Torn OÜ (registrikood 17201352)
Avaldus	Puudub
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosia I jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga registriosia I jaos kanded puuduvad
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosia III jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga on registriosia III jaos 6 kehtivat kustutuskannet
Vara hüpoteegi kanded registriosia IV jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga on registriosia IV jaos järgmised kehtivad kanded: - Hüpoteek summas 1 480 000,00 eurot Coop Pank aktsiaselts (registrikood 10237832) kasuks. - Hüpoteek summas 470 000,00 eurot Coop Pank aktsiaselts (registrikood 10237832) kasuks. - 1 kehtiv kustutuskanne. <i>Hindamisel kehtivate hüpoteekidega ei arvestata.</i>
Üürilepingud	Hindaja on tellijalt saanud 14.04.2025 sõlmitud üürilepingu, millest on välja toonud järgmised punktid: - Rendilepingute arv, väljarenditud pinnad Kukugalerii OÜ rendileping – Lepingu Esemeks on Hoone, ligikaudne Hoone Kogupindala on 501,4 m², millele lisandub 3. korrusel olev potentsiaalne katuseterrassi ala suurusega ligikaudu 57 m². - Rendisumma ja selle muutmise tingimused, vakantsus Hoone eest tasutav rendisumma on 21,34 €/m²/kuus ehk kokku 10 700 €/kuus. Üürileandjal on õigus Üüri ühepoolsest suurendada pärast Lepingu sõlmimisest 12 (kaheteistkümne) kuu möödumisel ja vastavalt iga järgmise 12 (kaheteistkümne) kuu möödumisel, 12 (kaheteistkümne) 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% (kaks koma viis protsenti) aasta kohta, võrreldes sel hetkel kehtiva Üüriiga. Vakantseid pindu ei ole, kogu hoone on tervikuna välja renditud. - Rendimaksete tasumise tingimused Renti tasutakse kord kuus. - Tegevuskulude maksmise kohustuse jagunemine omaniku ja rentniku vahel Üürnik tasub kõik Lepingu Esemega seonduvad Kõrvalkulud. Kõik Lepingu Esemega korrashoiuga, haldamisega ja kasutamisega seotud kulud ja millised ei sisaldu Üüris, sealhulgas, kuid mitte ainult: Lepingu Esemega elektrienergia, kütteenergia, külm ja soe vesi (sh vee soojendamise), kanalisatsioon, üldelekt, telefoniühendused ja muud sideteenused, veevarustus ja heitvee ärajuhtimisteenus, Hoone soojavarustuse, kliimaseadmete ja ventilatsioonikulud; Lepingu Esemega koristus ja hooldus (sh akende, välisfassaadi ja klaaskatuste puhastus, porimattide ja põrandakatete vahetus, prügikonteinerite üür ja tühjendus ning jäätmekäitlus, lumekoristus (sh vajaduspõhiselt katustelt) ja libeduse tõrje, Hoonega külgnevate tänavaalade koristus, välis- ja sisehaljastus, tualettruumide kulumaterjalid, sanitaartööd), Hoone ja Kinnistute tehniline valve, Hoone, tehnoseadmete ja -võrkude

¹ Kinnistu registriosia väljavõtte on esitatud Lisas nr 2

	(kliima- kütte- ja jahutusseadmed ning ventilatsioon jms) hooldus, teenindamine ja remont, Hoone nõrkvoolusüsteemide (ATS ja tulekahju häire edastamine) hooldus, tulekustutuspaigaldiste hooldus ja remont, tulekustutite hooldus, turvalugustite hooldus, Hoone kindlustus ja Lepingu Esemel maamaks. - Tegevuskulude suurus Kõik tegevuskulud on üürniku kanda. - Rendiperioodi pikkus Leping on sõlmitud tähtajaliselt Lepinguperioodiks 5 (viis) aastat. Indikatiivne tähtaeg 14.04.2030. - Deposiidi olemasolu ja suurus Üürpinna kahe kuu üür. - Lepingute ennetähtaegse lõpetamise võimalus Leping lõpeb ette nähtud tähtajal või muudel Lepingus sätestatud juhtudel ja alustel. Pooled võivad Lepingu lõpetada ennetähtaegselt Poolte kirjalikul kokkuleppel Vara turuväärtuse hindamisel on olemasoleva üürilepingu mõjuga arvestatud.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

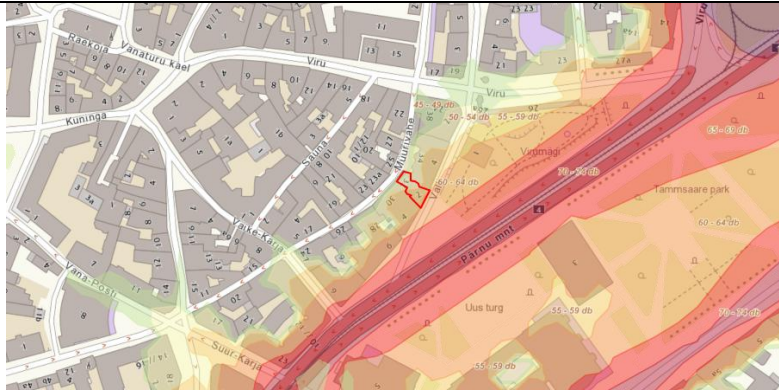
3.2. Asukoht

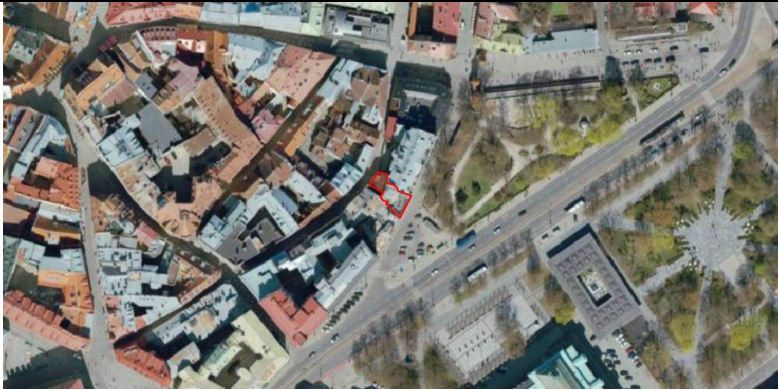
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Tallinnas linnas Kesklinna linnaosas Vanalinna asumis Tegemist on linnasiseselt väljakujunenud äripiirkonnaga, mis on turuosaliste seas keskmiselt kuni kõrgemalt hinnatud
 Allikas: https://geoportaal.maaamet.ee/, Maainfo kaart, 07.10.2025	
Mikroasukoht	
Konkureerivad turupiirkonnad	Kesklinna CBD alad, s.h. Vanalinna asum, Südalinn ja sellega piirnevad asumid, Põhja-Tallinnas Kalamaja asum.

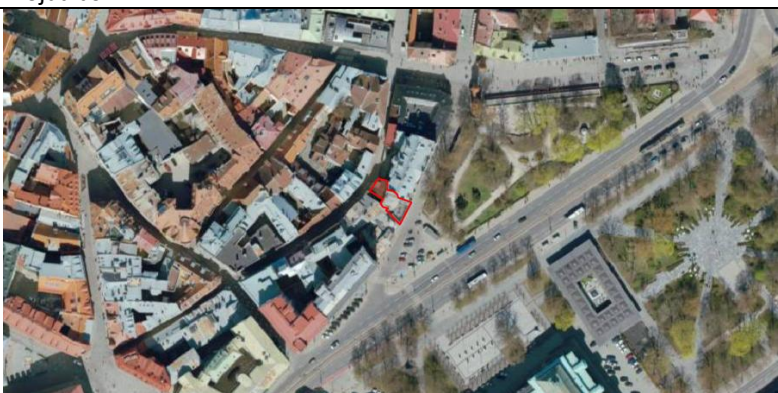
Piirkonna iseloomustus ja hoonestus	Piirkond on hoonestatud valdavalt analoogsete ärihoonete, ühiskondlike hoonete ja korterelamutega. 1997. aastast kuulub Vanalinn UNESCO Maailmapärandi nimekirja. Vanalinna hoonetes asuvad Tallinna tunnustatud restoranid ning ärid, galeriid, muuseumid, meelelahutusasutused. Ümbritsevad hooned on valdavalt renoveeritud ning piirkond on sügavalt väärtusliku ja huvitava ajaloolise taustaga. Peamisteks väärtusteks on asukohast tulenev kordumatu arhitektuur ja kõrgelt hinnatud asukoht.
	Allikas: https://geoportaal.maaamet.ee/, Maainfo kaart, 07.10.2025
Haljastus ja heakord	Ümbruses vähesel määral madal- ja kõrghaljastus. Piirkond on heakorrastatud. Läheduses paikneb Virumägi ja Tammsaare park
Veekogud	~ 800 m kaugusel meri ja sadam
Juurdepääs eraomand kinnistamata eraomand riigiomand munitsipaalomand avalik-õiguslik omand segaomand Kohalik tee Eratee Metsatee Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa	Avalikud asfalteeritud ja munakivikattega teed. Juurdepääs on võimalik Pärnu maanteelt ning Müürivahe tänavalt. Sissepääsud mõlemalt poolt hoonet. Hindame juurdepääsu, nähtavuse ja leitavuse väga heaks.  Allikas: https://geoportaal.maaamet.ee/, Transpordiameti kaart, 07.10.2025

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Hinnatava vara läheduses kergliiklusteed ja puhkealad olemas			
Parkimine	Ümbruskonnas parkimine tasuline, asfalteeritud alad kliendiparklatena			
Infrastruktuur	Lasteaed	Kool	Kauplus	Ühistransport
	Püha Vaimu Kiriku lastehoid – 600 m, Päevatera lastehoid – 550 m	Vanalinna Hariduskolleegeium i Gümnaasium – 400 m, Tallinna Toomkool – 400 m	Vanalinna Prisma – 250 m, Maxima Express x – 250 m	Viru – 50 m (bussi- ja trammipeatus)

3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid

Müratase	Maa- ja Ruumiameti mürakaardi kaardirakenduse andmetel jääb hinnatav vara liikluse müra mõjualasse, kus keskmine ööpäevane müra on 45-59 dB.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti mürakaart (2022 strateegilised mürakaardid, ööpäevane maanteeliikluse müra, tänavaliikluse müra, raudtee müra, tööstuse müra, lennuliikluse müra), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart 07.10.2025	40-44 db 45-49 db 50-54 db 55-59 db 60-64 db 65-69 db 70-74 db 75-79 db 80+ db
Liikluskoormus	Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardirakenduse andmetel ei ole hinnatava vara lähimbruse täpne liikluskagedus teada.  Allikas: Transpordiameti Teeregistri kaart (liikluskageduse teemakaart), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister 07.10.2025	>6000 3000-5999 1000-2999 500-999 200-499 0-199 Andmed puuduvad
Maardlad	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (s.h. prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal.	

	 Dolokivi Kruus Liiv Lubjakivi Turvas Allikas: Maa- ja Ruumiameti maardlate kaart, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad 07.10.2025	
Ohtlikud kütised	Maa- ja Ruumiameti ohtlike kütiste kaardirakenduse andmetel jääb hinnatav vara ohtliku kütise ohualasse (kütise nimi Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam).  A-kat. ohtliku kütise ohuala B-kat. ohtliku kütise ohuala C-kat. ohtliku kütise ohuala Allikas: Maa- ja Ruumiameti ohtlike kütiste kaart, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi 07.10.2025	
	Hindaja hinnangul ei avalda nimetatud asjaolu mõju vara turuväärtusele, kuna samas turupiirkonnas sarnaste objektide puhul ei ole täheldatud, et see tegur mõjutaks turuosaliste ostuotsuseid või vara turuväärtust.	
Jääkreostus	Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmetel ei ole hinnatava vara suhtes teada võimalikku jääkreostust.  Allikas: EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur jääkreostuse kaart, https://register.keskkonnaportal.ee 07.10.2025	
Radoonirisk	Eesti pinnase radooniriski kaardirakenduse andmetel paikneb hinnatav vara alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonirisk.	

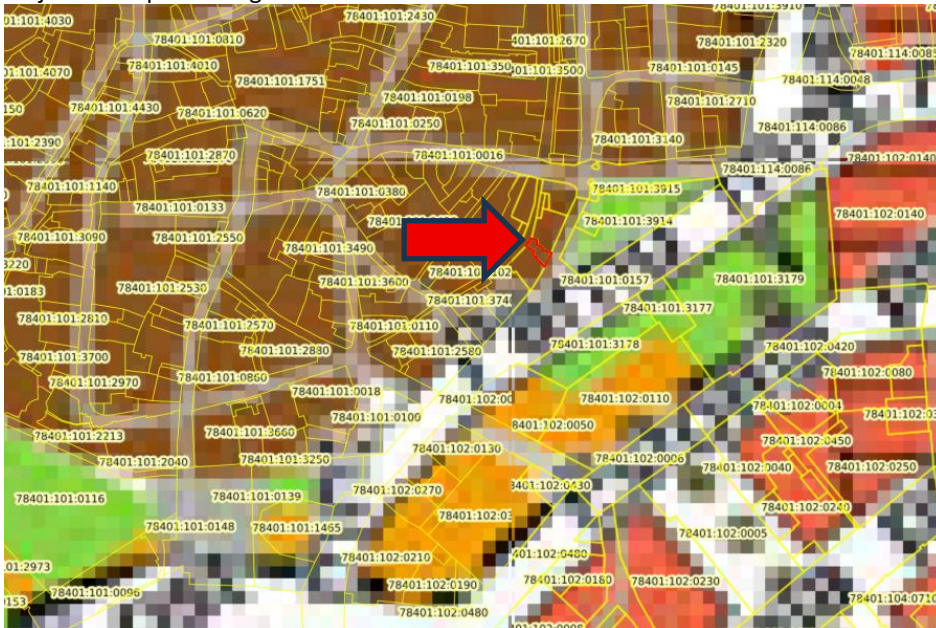
	 Allikas: Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaart (Rn-risk omavalitsuse tasemel), https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e 07.10.2025	Rn-risk on kõrge või väga kõrge Täiendav uuringuvajadus Rn-risk on keskmine või madal
	Hinnatavas piirkonnas ei ole üldiselt täheldada, et turuosalistes radooniriskiga seoses oma ostuotsustes erinevaid otsuseid langetaksid, mistõttu ei oma hinnatava vara paiknemine radooniriskiga alal hinnatava vara turuväärtusele olulist mõju.	
Üleujutusrisk	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara üleujutusriskiga maa-alal.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaart (Üleujutusosalade riskipiirkonnad), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yleujutusosalad 07.10.2025	Riskipiirkonnad Riskipiirkonnad
Soojussaared	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara soojussaarte mõjualas.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaart (2019. juuni), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared 07.10.2025	30-34°C 35-39°C 40+°C

3.4. Maakasutus

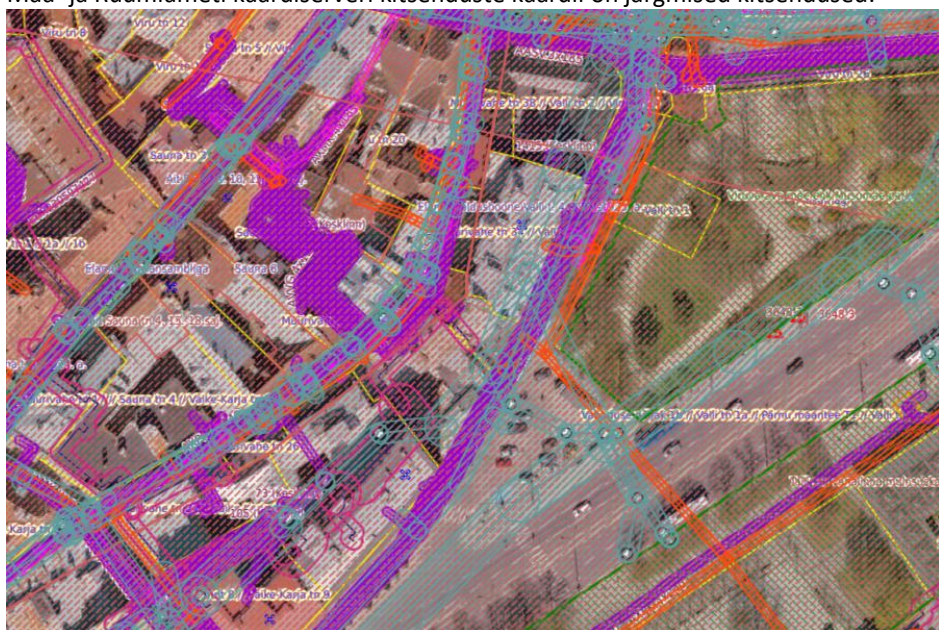
Katastritunnus	78401:101:3030
Ortofoto	



Allikas: <https://geoportaal.maaamet.ee/>, Maainfo kaart, 07.10.2025

Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Pindala	242 m ²
Kuju, reljeef	Suhteliselt ebakorrapärase kujuga, reljeefilt tasane
Parkimine	Parkimine linna tänavatel, tasulise parkimise ala
Hooned ja rajatised	Kohvik-Restoran
Haljastus	Puudub
Piirded	Hoone piirneb külgnevate ehitistega
Üldplaneering	Kesklinna linnaosa kehtestatud üldplaneering puudub. Üldplaneering on algatatud alles 2019 a. I kvartalis 15.03.2019. Selles ei ole juhtotstarvet määratud. Tallinna üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud 11.01.2001) jääb ala Vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega kaitstud alale. Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:  VANALINN muinsuskaitseala põhimäärusega kaitstud ala

Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud>, 07.10.2025

Miljööväärtuslik planeering	Puudub																																																																		
Detailplaneering ja ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt uut detailplaneeringut ega projekteerimistingimusi täiendava ehitusõiguse saamiseks algatatud ei ole.																																																																		
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused, kitsenduste kaart	Maa- ja Ruumiameti kaardiserveri kitsenduste kaardil on järgmised kitsendused:  <table><tr><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</th><th>Ulatus, m²</th></tr><tr><td>Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg</td><td>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd</td><td>69.36</td></tr><tr><td>Sideehitis maismaal</td><td>Sideehitise kaitsevöönd</td><td>1.26</td></tr><tr><td>Kinnismälestis</td><td>Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala</td><td>177.40</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>6.17</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>12.63</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>19.39</td></tr><tr><td>Kinnismälestis</td><td>Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala</td><td>242.14</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>9.23</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>12.24</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>4.97</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>13.34</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>1.61</td></tr><tr><td>Muinsuskaitseala</td><td>Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv</td><td>242.14</td></tr><tr><td>Muinsuskaitseala</td><td>Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala</td><td>242.14</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>1.36</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>1.36</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>16.28</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>9.50</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>18.14</td></tr><tr><td>Maa- alune soojatorustik alla 200 mm</td><td>Surveseadme kaitsevöönd</td><td>30.47</td></tr><tr><td>Maa- alune soojatorustik alla 200 mm</td><td>Surveseadme kaitsevöönd</td><td>4.79</td></tr></table>	Kitsenduste mõjuala nähtus	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Ulatus, m²	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	69.36	Sideehitis maismaal	Sideehitise kaitsevöönd	1.26	Kinnismälestis	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	177.40	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	6.17	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	12.63	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	19.39	Kinnismälestis	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	242.14	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.23	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	12.24	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4.97	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	13.34	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1.61	Muinsuskaitseala	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	242.14	Muinsuskaitseala	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	242.14	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1.36	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1.36	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	16.28	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.50	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	18.14	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	30.47	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	4.79
Kitsenduste mõjuala nähtus	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Ulatus, m²																																																																	
Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	69.36																																																																	
Sideehitis maismaal	Sideehitise kaitsevöönd	1.26																																																																	
Kinnismälestis	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	177.40																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	6.17																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	12.63																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	19.39																																																																	
Kinnismälestis	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	242.14																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.23																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	12.24																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4.97																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	13.34																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1.61																																																																	
Muinsuskaitseala	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	242.14																																																																	
Muinsuskaitseala	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	242.14																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1.36																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1.36																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	16.28																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.50																																																																	
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	18.14																																																																	
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	30.47																																																																	
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	4.79																																																																	

Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	7.85
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	7.85
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	4.79
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	30.47
Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	3.72
Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	3.98
Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik 1000mm ja suurem üle 2m süg	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	92.16
Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik 1000mm ja suurem üle 2m süg	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	25.38

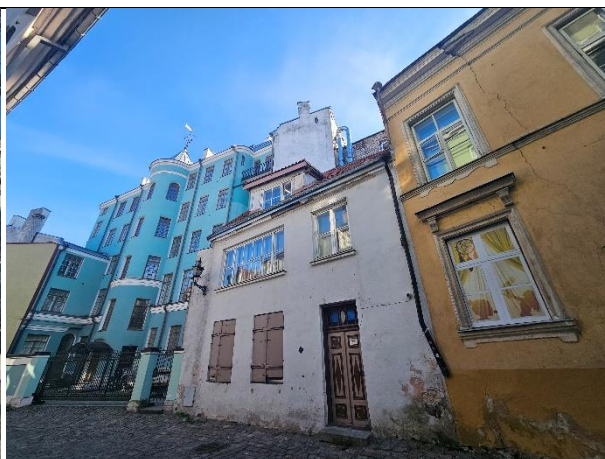
Allikas: <https://geoportaal.maaamet.ee>, Kitsenduste kaart, 07.10.2025

Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihipärasest kasutust

3.5. Hoone üldandmed

Hoone pinnaandmed, rajamisaasta ja konstruktsioonide andmed on välja toodud vastavalt ehitisregistri andmetele, kohapeal viibinud isiku suulisele informatsioonile ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele.

Kohvik-Restoran	
Ehitusaeg	Ehitisregistris info puudub, Hinke torn ehitati umbes aastatel 1345–1355 ning hoonetekompleks 19. sajandil
Mälestise nimi	All-linna kindlustused - linnamüür, tornid, väravaehitised, muldkindlustused, vallikraav, 13.-18.saj.
Mälestise registri nr	3015
Kirjeldus	Tallinna vanalinnas on tänaseni terviklikult säilinud 26 linnamüüri torni –Kiek in de Kök, Stoltingi torn, Nunnadetagune torn, Tallitorn, Neitsitorn, Hinke torn, Paks Margareeta (2 torni), Hattorpe-tagune torn, Wulfardi-tagune torn, Loewenschede torn, Grusbeke-tagune torn, Lühikese Jala väravatorn , Köismäe torn, Saunatorn, Kuldjala torn, Nunnatorn, Plate torn, Eppingi torn, Bremeni torn, Viru värava tornid (2 torni), Hellemanni torn, Assauwe torn, Pika jala väravatorn, Munkadetagune torn. Osaliselt on säilinud veel 2 torni: Saunatagune ja Renteni torn. Tüpoloogialt jagunevad nad: Väravatornid: Pika jala väravatorn, Lühikese Jala väravatorn Eesvärava tornid: Paks Margareeta (2 torni), Viru värava tornid (2 torni) Sadultornid: Tallitorn, Saunatorn, Nunnadetagune torn Ülejäänud linnamüüri tornid: Kiek in de Kök, Stoltingi torn, Neitsitorn, Hinke torn, Hattorpe-tagune torn, Wulfardi-tagune torn, Loewenschede torn, Grusbeke-tagune torn, Köismäe torn, Kuldjala torn, Nunnatorn, Plate torn, Eppingi torn, Bremeni torn, Hellemanni torn, Assauwe torn, Munkadetagune torn
Ehitisregistri kood	101023144



Allikas: hindaja info

Dokumentatsioon²

Allikas: <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1>

Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi
19643	15.01.1997	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks (täpsem info puudub)
1977	05.05.2003	Kasutusluba kasutamise otstarbe muutmisel (Hoone I korruse ümberehitus kasiinoks)
1612241/00367	22.03.2016	Ehitusluba ehitise ümberehitamiseks (Hinke torni ja kõrvalhoone restaureerimine ja remont)
1612371/09630	25.11.2016	Kasutusluba

Ehitus- ja kasutuslubade kommentaar	Hoone esialgse ehitus- ja kasutusloa kohta info puudub. Hoone restaureerimisel on ehitus- ja kasutusload väljastatud
Energiamärgis	Riiklikus ehitisregistris info puudub
Peamine kasutamise otstarve	Restoran
Tegelik kasutamise otstarve	Kohvik-restoran
Ehitise nimetus	Kohvik-Restoran
Korruselisus	Maapealsete korruste arv on 5, tegelikkuses on hoone põhiosa 3-korruseline ning Hinke torni osa 5-korruseline
Ehitisealune pind	248,0 m ²
Suletud netopind/ eluruumide pind	501,4 m ² (ehitisregistri andmed)
Rõdu, terrass	II korrusel katuseterrass, 57 m ² . Mõlemale poole hoonet on võimalik paigaldada ka linnaga kooskõlastatult väliterrass
Kubatuur	Hoone maht on 2722,0 m ³
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ja hindajale esitatud plaanimaterjalilt ning hindaja hindab need usaldusväärseks
Ruumiplaneering	Hoone esimesel kahel korrusel on kohvik-restoran, 3. korrusel on köök ja personali ruumid, 4. ja 5. korrusel personaliruumid. I korrus: saal, elektrikilbi ruum, 2 wc-d, eesruum, koristusvahendite ruum, hall, baar, tuulekoda; II korrus: hall, saal, trepikoda, saal, wc; III korrus: trepikoda, 2 abiruumi, köök, ladu, ladu; IV korrus: trepikoda, personali garderoob, abiruum; V korrus: trepikoda, kabinet. Hoone on väljarenditav 1- kuni 2-le rentnikule. Väärtuse kuupäeva seisuga on kogu hoone ühe üürniku kasutuses.

² Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatise või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

3.6. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	Looduslik kivi, muu (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	Looduslik kivi, muu (ehitisregistri andmed)
Vahelagede kandva osa materjal	Monoliitne raudbetoon, puit (ehitisregistri andmed)
Katusekatte materjal	Plekk (ehitisregistri andmed)
Välisseina välisviimistluse materjal	Krohv (ehitisregistri andmed)
Uksed	Puituksed
Aknad	2-kordse klaaspaketiga puitraamid aknad
Trepp	Kivitrepid
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid heas seisukorras. Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Tegemist on osaliselt 14. ja valdavalt 19. sajandil rajatud hoonekompleksiga, mis on renoveeritud 10 aastat tagasi (sh uuendatud elektrisüsteemid, vahetatud aknad jne). Pikemas perspektiivis vajaks Müürivahe tänavapoolne fassaad uuesti viimistlemist
Vastuolud	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel

3.7. Hoone siseviimistlus

Ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamilised plaadid, laminaatpõranda, LVT, PVC
Seinakatted	Värvkate, keraamilised plaadid, looduslik kivi
Lagi	Värvkate, looduslik kivi
Materjalide seisukord	Hea
San.ruumide viimistlus	
Põrandakatted	PVC
Seinakatted	Värvkate, keraamilised plaadid
Lagi	Värvkate
Sanitaartehnika	Heas seisukorras
Materjalide seisukord	Hea
Kohtkindel sisseade	Baariletid, lisaks suurköögitehnika jaapid
Hinnang vara üldisele seisukorrale	Ruumide seisukord on valdavalt hea, siseruumide viimistlust on valdavas osas uuendatud

3.8. Hoone tehnosüsteemid

Veevarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Kanaliseatsioon	Võrk (ehitisregistri andmed)
Elektrivarustus	Võrk, 3x200A (ehitisregistri andmed)
Soojavarustuse liik ³	Kohtküte, kaugküte (ehitisregistri andmed)
Soojusallika liik	Elektriotseküte; katel; kaugküte (ehitisregistri andmed)
Energiaallika liik	Elekter (ehitisregistri andmed)
Ventilatsioon	Soojustagastusega ventilatsioon (ehitisregistri andmed)
Jahutussüsteemi liik	Puudub (ehitisregistri andmed)
Võrgu- või mahutigaasi olemasolu	Puudub (ehitisregistri andmed)
Muud tehnosüsteemid	ATS ja signalisatsioon

³ Kaugküte – keskses asukohas toodetud soojuste jaotamise süsteem paljudele hoonetele (näiteks linnaosa ülene soojavarustus); Lokaalküte – hoone või hoonegrupi keskne soojavarustuse süsteem (näiteks katel koos kohaliku keskküttetorustiku ja radiaatoritega); Kohtküte – ruumikeskne soojavarustus (näiteks ahi toas).

Tehnosüsteemide seisukord	Visuaalsel vaatlusel ja algandmete esitaja ütlustel töökorras ja väga heas seisukorras, maja tehnosüsteemid on renoveeritud ca 10 aastat tagasi
Vastuolud	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel

3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid (hoone on renoveeritud, sh on uuendatud tehnosüsteeme ning hoone siseruumide seisukord on hea) ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4. Turuülevaade ja -analüüs

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Järgmise aasta majanduskasv tuleb peamiselt riigi laenu rahal toel⁴

Eesti Panga värske majandusproгноosi järgi ulatub Eesti tänavune majanduskasv 0,6%ni ja kahel järgmisel aastal üle 3%. Märkimisväärse kasvukiirenduse annab 2026. aastal valitsuse poolt majandusse suunatav täiendav laenu rahal. Majanduse enda kasvutingimused järjest paranevad 2027. aastani, mil valitsuse poolt majandusse suunatud rahaline stiimul taandub. Selleks ajaks on välistatud praegusega võrreldes paremas seisus ja Eesti ettevõtted jõudnud uue konkurentsiolukorraga rohkem kohaneda. Hinnatõus püsib Eestis tänavu tootmiskulude kasvu ja maksutõusude tõttu kiire, ulatudes 5,3%ni. Järgmise aasta jooksul taandub hinnakasv umbes 2% juurde ja püsib selle lähedal ka 2027. aastal.

Eesti majandus on alates möödunud aastast elavnenud, kuigi majanduskasvu statistikas see veel ei kajastu. Näiteks ekspordi, tööstuse ja jaemüügi edenemine, aga ka aktiivsemaks muutunud laenu turu osutavad sellele, et alates eelmise aasta keskpaigast on mitmel tegevusalal läinud paremini. Suvel sõlmitud kaubanduskokkulepped on vähendanud USA tollipoliitika tingitud ebakindlust ja sellel on Eesti majandusele positiivne mõju. Täiendavalt on kasvu toetanud intressimäärade alandamine ning nafta ja teiste toormete hinnalangus. Tänavune oodatav majanduskasv on 0,6%, mis jääb alla juunis prognoositud 1,5%-le. Kasvu allapoole hindamise peamine põhjus on 2024. aasta SKP andmete ehk kasvubaasi revideerimine statistikaameti poolt. Eesti Panga hinnang majanduse elavnemise võimele selle aasta sees on jäänud endiseks.

Valitsuse poolt majandusse suunatav laenu rahal annab majandusele 2026. aastal tugeva tõuke. Eesti Panga prognoos tulevaks aastaks põhineb seadustatud maksumuudatustel ja vastu võetud kuluplaanidel, millest olulisemad on kaitsekulude tõus 5%ni majanduse mahust, maksuvaba tulu ühetaoline rakendamine ja tulumaksukohustuse kaotamise esimesest eurost. Neil eeldustel suureneb valitsemissektori eelarvepuudujääk järgmisel aastal 3,8%ni SKPst, mis tähendab tänavusega võrreldes ligikaudu 1,1 miljardi euro suurust (2,5% SKPst) täiendavat laenu summat majandusse. Pärast Eesti Panga prognoosi valmimist on valitsus teatanud plaanist loobuda varem kavandatud tulumaksutõusust ja on seadnud puudujäägi eesmärgiks 4,5%, mis on Euroopa Komisjoni ajutise vabastusklausliga seatud maksimaalne lubatud tase.

Vabastusklausliga lubatavat maksimaalset riigieelarve puudujääki ei ole otstarbekas kogu ulatuses ära kasutada. Arvestades majanduse pööret taastumise suunas ja püsivalt suurt riigieelarve puudujääki on mõistlik, kui eelarvepositsiooni edasine halvenemine piirduks vaid täiendavate kaitsekulutustega. Kui aga kaitsekulud jäävad suureks pikema aja vältel, tuleks neile leida püsiv kate riigi jooksvatest tuludest. Puudujäägi hoidmisel maksimaalselt lubatud taseme lähedal kogu vabastusklausli kehtimise ajal ehk sisuliselt 2029. aastani tõuseks riigi võlg üle 30% SKPst ja intressimaksed pea 1%ni SKPst. Suurenev intressikulu võtaks enda alla üha suurema osa maksulaekumistest ja jäta valitsusele väga vähe võimalusi reageerida ootamatult tekkida võivatele probleemidele Eestis. Eelarve puudujäägi süvenemine annab majandusele küll ajutise lisatõuke, ent halvendab pikas plaanis majanduse pikaajalist väljavaadet.

⁴ Eesti Panga majandusproгноos seisuga 23.09.2025.a.

Inimeste ostujõud suureneb märkimisväärselt. Keskmine netopalk kerkib tuleval aastal enam kui 8% ning hinnataseme muutust arvestades kasvab palga ostujõud 5%. Kui praegu seadusega kehtestatud tulumaksutõus jääb ära, suureneb keskmise palga ostujõud järgmisel aastal veelgi rohkem — umbes 6,5%. Sissetulekute hüppeline kasv parandab märgatavalt inimeste tarbimisvõimalusi, mis ergutab sisenõudlust ja elavdab majandust. Selle mõjul hakkab hõive suurenema ning töötus vähenema pisut kiiremini, kui varem prognoositud. Kuna ettevõtteid on püüdnud koondamisi vältida ja hoidnud inimesi palgal ka väiksema tegevusmahu juures, on tööturu reaktsioon majanduslike olude paranemisele siiski pigem aeglane.

Tänavune kiire hinnatõus taandub järgmise aasta teiseks pooleks 2% lähedusse. 2026. aasta alguses kaob hinnakasvu statistikast mootorsõidukimaksu mõju ning aasta kesksaigaks taandub ka käibemaksutõusu ja administratiivselt reguleeritavate raviteenuste kallinemise mõju. Hindade edasist kasvu pidurdavad palgakasvu aeglustumine, euro tugevnemisest tulenev importkaupade ja -teenuste soodsam hind, turgude ootus naftahinna langemiseks ning toidutoormete mõõdukam hinnatõus või mõnel juhul isegi hinnalangus. Üldist hinnakasvu peaks märgatavalt leevendama ka tootlikkuse tõus Eesti ettevõtetes, mis viimastel aastatel on kannatanud. Esiteks on küllaltki suur osa ettevõtete tootmise sissestest ja osaliselt ka töötajatest alarakendatud, mida majanduse elavnedes on võimalik kiirelt kaasata. Teiseks toetavad madalamad intressimäärad, paranenud ligipääs pangalaenudele ja vähenenud ebakindlus rahvusvahelises kaubanduses ka uusi investeeringuprojekte. Kodumaist hinnakasvu kiirendab aga aastaid kestev suur ja püsiv riigieelarve puudujääk.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad seisuga 23.09.2025.a.:

	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhinnas, mld eurodes	38,4	39,8	41,7	44,3	47
SKP muutus püsihinnas, %	-2,8	-0,1	0,6	3,2	3,5
hinnataseme muutus, %	9,1	3,5	5,3	3,1	2,3
tööpuuduse määr, %	6,4	7,6	7,8	7,2	6,4
keskmise palga muutus, %	11,4	8,1	5,8	5,1	5
keskmine brutokuupalk, eurodes	1832	1980	2095	2201	2312
eelarve puudujääk, % SKPst	-3,1	-1,5	-1,3	-3,8	-3,6

*Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Tallinna restoraniturg

Alates 2022. aastast on Eesti toitlustussektor järk-järgult taastunud koroonakriisi mõjudest, kuid 2024–2025. aastatel on valdkonda oluliselt mõjutanud uued väljakutsed: kõrge inflatsioon, tööjõukulude kasv, tarbijate ettevaatlikumad kulutusharjumused ning muutused ärimudelites.

Tarbijate seas on jätkuvalt kasvutrendis toidu tellimine koju või kaasa, samas kui igapäevane väljas söömine on vähenenud, eriti keskmise hinnaklassi restoranides. See trend on sundinud paljusid toitlustusettevõtteid optimeerima tegevust – lühendades lahtiolekuaegu, kohandades menüüsid ja panustades kuluefektiivsematesse köögi- ja teeninduslahendustesse.

Restoranide turule sisenemine ja uute paikade avamine toimub jätkuvalt ettevaatlikult. Eelistatakse paindlikke ja väiksemamahulisi lahendusi, mis võimaldavad kombineerida nii klassikalist restorani, kaasaostu kui ka ürituste või catering'i pakumist. Erilist huvi äratavad äripinnad, kus on võimalik rajada suursöökk või muuta pind multifunktsionaalseks.

Toitlustusettevõtete vaates on olulised märksõnad 2025. aastal:

- paindlikkus,
- kulude kontroll,
- teenuse mitmekesistamine,
- kohanemine muutunud tarbimisharjumustega.

Tallinna vanalinna restoranid on jätkuvalt olulised nii turismi kui toidukultuuri seisukohalt. 2025. aastaks on välituristide arv taas tõusutrendis, kuid pandeemiaeelse tasemeni ei ole veel jõutud. Vanalinn jääb jätkuvalt sõltuvaks väliturismist, mis muudab selle haavatavamaks majanduslike ja poliitiliste kõikumiste suhtes. Lisaks seab vanalinna ajalooline hoonestus piiranguid nüüdisaegsete restoraniformaatide rakendamisele – näiteks suursöögi või efektiivse logistika korraldamine on keerukam. See tähendab, et vanalinna äripinnad sobivad eelkõige unikaalse kontseptsiooniga

restoranidele või ettevõtetele, kes suudavad pakkuda elamuskeskset teenust. Vaatamata väljakutsetele säilitab Tallinna vanalinn pikaajaliselt tugeva atraktiivsuse nii investorite kui külastajate silmis.

Lähitulevikus on toitlustussektoris oodata pigem mõõdukat jaotunud kasvu, sõltuvalt asukohast ja ärimudelitest. Kuigi makromajanduslik surve – inflatsioon, intressimäärad ja tööjõukulud – on hakanud stabiliseeruma, püsib hinnatase kõrge ning see piirab osa tarbijaskonna meelelahutuskulutusi.

Toitlustusotstarbeliste äripindade tehinguaktiivsus on stabiilne või kerge kasvutrendiga, kuid suurem liikumine toimub just tugevamate, hästi kapitaliseeritud ettevõtete poolt. Nõudlus on eelkõige funktsionaalsete ja paindlike pindade järele, kus saab rakendada tänapäevaseid ärimodeleid (nt takeaway, dark kitchen, catering).

Üüripakkumiste arv on kasvanud, eriti äärealadel või vanemate hoonete osas, kuid atraktiivsetes piirkondades – nagu kesklinn ja vanalinn – püsib nõudlus. Vanalinna puhul on eriti oodatud multifunktsionaalsed pinnad, kus saab pakkuda lisaks toitlustusele ka üritusi või müügiteenust.

Turismi taastumine jätkub järk-järgult ning eeldatavasti ületab lähiaastatel isegi pandeemiaeelseid tasemeid. See loob lisasurve ka ärikinnisvara hindadele ja tehinguaktiivsusele turismi sihtpiirkondades.

Ajalooliselt on iga uus majandusüksus toonud kaasa uued hinnatipud ning seda on põhjust eeldada ka edaspidiseks. Kuigi inflatsioon on üks hinnatõusu teguritest, mõjutavad seda ka kasvav nõudlus ja piiratud pakumine sobiva ärikinnisvara osas. Laenukulude püsimine kõrgel tasemel võib piirata ostjate ringi, kuid samas loob soodsa võimaluse tugevatele turuosalistele oma portfelli laiendada.

2025. aastal võib toitlustus- ja äripindade turul oodata mõõdukat tehingute arvu kasvu või vähemalt stabiilsust, mis sõltub suuresti asukohast ja kinnisvara kvaliteedist. Üüripakkumiste arv on jäänud stabiilseks, kuid nõudlus keskendub eelkõige funktsionaalsetele ja paindlikele pindadele, mis võimaldavad paremini kohaneda muutuvate tarbijaharjumustega. Turismi taastumine jätkub, mis annab Tallinna vanalinna restoranidele pikaajalise potentsiaali, kuigi nende sõltuvus väliturismist muudab need majanduslike kõikumiste suhtes tundlikumaks.

Investeeringisaktiivsus on jätkuvalt selektiivne – tugevalt kapitaliseeritud ettevõtetele on aga head võimalused turule sisenemiseks või oma positsiooni tugevdamiseks. Hinnatasemes võib lähiaastatel näha mõõdukat tõusu, eeldusel, et intressimäärad langevad ja toitlustus- ning äripindade järele püsib stabiilne nõudlus.

4.2.1. Müügitehingud

Aastatel 2021–2025 on toitlustusotstarbeliste varadega tehtud tehinguid olnud suhteliselt vähe. Ühelt poolt võib selle põhjuseks pidada seda, et selliseid objekte tänavapildis lihtsalt ei ole palju, teisalt on toitlustusotstarbelised hooned sageli kombineeritud mõne muu, turu jaoks atraktiivsema kasutusfunktsiooniga.

Hindajale on teada järgmised hinnatava varaga võrreldavate varadega tehtud tehingud:

Asukoht	Tehingu aeg	Vara lühikirjeldus	Tehingu hind, €
Kesklinna linnaosa Vanalinn asum Raekoja plats	05.2025	Vanem hoone. Toitlustus/kaubandus/teenindus. Hoone seisukord väga hea/hea, siseviimistlus hea. Hoone SNP 674,5 m ² . Kinnistu pindala 416 m ² .	3 000 000 (4611 €/m ²)
Kesklinna linnaosa Vanalinn asum Toompuiestee	05.2024	Heas seisukorras paviljon (toitlustuspind/restoran), SNP 73,2 m ² + väliterrass. Müüdnud koos kogu sisustusega. Kinnistu suurus 109 m ² .	337 500 (4611 €/m ²)
Kesklinna linnaosa Vanalinn asum Sauna tn	09.2023	Heas seisukorras soklikorruse restoranipind, SNP 154,1 m ² . Hoone seisukord hea. Müüdi koos sisustusega ja kehtiva üürilepinguga. Korteriomand	418 000 (2712 €/m ²)
Kesklinna linnaosa Torupilli asum Tartu mnt	09.2023	Heas seisukorras 4-korruseline ärihoone, SNP 2019,4 m ² . 15 parkimiskohta kinnistul, hoones on erinevaid kontoripindasid, pisikesi kööktubasid, mitu saali, restoran. Lokaalne gaasikatel, sundventilatsioon. Kinnistu pindala 1245 m ²	1 833 333 + km (908 €/m ²)
Kesklinna linnaosa Raua asum Narva mnt	01.2023	Heas/väga heas seisukorras ajalooline 3-korruseline ärihoone, SNP 1083,5 m ² . Hoone esimesel korrusel asuvad restorani ruumid koos köögiga. Teisel ja kolmandal korrusel bürooruumid. Keldriruumides on restorani abiruumid ja veel mõned lao ja kontoriruumid. Kinnistul parkimiskohad. Kinnistu pindala 1451 m ²	2 000 000 (1846 €/m ²)

Asukoht	Tehingu aeg	Vara lühikirjeldus	Tehingu hind, €
Nõmme linnaosa Pääsküla asum Pärnu mnt	12.2022	Väga heas seisukorras kiirtoidurestoran, SNP 309,10 m ² . Kinnistul 9 parkimiskohta. Kinnistu pindala 2004 m ²	1 500 000 + km (4853 €/m ²)
Kesklinna linnaosa Vanalinn asum Bremeni käik	08.2022	Vanem hoone. Büroo/restoran. Hoone seisukord väga hea/hea, siseviimistlus väga hea/hea. Hoone SNP 570,3 m ² . Kinnistu pindala 362 m ² . Võimalik võtta kasutusele ka elamispinnana	1 600 000 (2806 €/m ²)
Jõelähtme vald Neeme küla Sadama tee	04.2022	2 heas/väga heas seisukorras hoonet: restorani hoone (465m ²) valminud aastal 2013, peomaja (419,20 m ²) valminud aastal 2016. Restorani hoones on ka majutustoad. Küttesüsteemiks on õhk-vesi soojuspump. Parkimine kinnistul. Kinnistu pindala 3447 m ² .	1 500 000 (1696 €/m ²)
Harku vald Tabasalu alevik Klooga mnt	10.2021	Kinnistul asuv hoone on kasutusel tootlustuskohana. Heas seisukorras puithoone. Hoone üldpind on 274,4 m ² . Parkimine hoone ees asuval transpordimaa kinnistul. Kinnistu pindala 4273 m ²	500 000 (1822 €/m ²)
Kesklinna linnaosa Vanalinn asum Lühike jalg tn	08.2021	Vanem hoone, tootlustus/teeninduspind, hoone seisukord on hea, siseviimistlus hea. Pinna suurus 282 m ² , ruumid asuvad hoone soklikorruusel. Ruumid müüakse koos kogu sisutuse ja tehnikaga, ning on kohe kasutamiseks valmis. Korteriomand	770 000 (2730 €/m ²)

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehinguteregister, Domus Kinnisvara.
Tehingute hinnad on ilma käibemaksuta.

Üüritehingud

Illustreerimaks turutaseme hindasid, toome välja hindajale teadaolevad tehingud analoogiliste tootlustuspindadega. Üürihinna puhul on tegemist netoüür I-ga (rent, mille lepingulises renditasus sisalduvad kõik kapitalikulud ja tegevuskulud, välja arvatud tarbimisteenuste, heakorrateenuste ja tugiteenuste kulud):

Aadress	Üldpind m ²	Ruumi seisukord	Hoone seisukord, lisainfo	Aasta	€/m ² /kuus
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Rataskaevu tn	126,7	Hea	1880. aasta restorani- ja meelelahutuspindadega hoone, tootlustuspinna ruumid läbi kolme korruse	2025	20,9
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Aia tn	174,8	Hea/väga hea	2010. aasta äripindadega korterelamu, 1. korruse tootlustuspind. Üürihinna lisandub 1. mai – 30. sept terrassi kasutamise tasu 1445 €/kuus (28,9 €/m ²)	2024	16,3
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Aia tn	297,0	Hea/väga hea	2010. aasta äripindadega korterelamu, 1. korruse tootlustuspind	2024	17,3
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Aia tn	318,8	Hea/väga hea	2010. aasta äripindadega korterelamu, 1. korruse tootlustuspind. Üürihinna lisandub 1. mai – 30. sept terrassi kasutamise tasu 600 €/kuus (12,0 €/m ²)	2024	21,7
Kesklinna lo, Sadama asum, Kai tn	81,0	Väga hea	2023. aasta äri- ja büroohoone, 1. korruse tootlustuspind	2024	15,48
Viimsi vald	421,6	Väga hea	Uuem restoranihoone, ruumid läbi 3. korruse, katuseterrass, I korruse terrass	2024	18,06
Pirita lo, Pirita asum	151,1	Väga hea	1998. a heas seisukorras hoone, 1. ja 2. korruse restoranipind, katuseterrass 49,0 m ²	2024	13,2
Kesklinna lo, Vanalinn asum Olevimägi	276,2	Väga hea	Vanem renoveeritud hoone, 1. korruse restoranipind	2024	20,0
Kesklinna lo, Juhkentali asum Tartu mnt	520,0	Väga hea	Uus renoveeritud hoone, tootlustuspind 1. korrusel	2024	17,95
Kesklinna lo, Sadama asum Laeva tn	180,2	Väga hea	2023. aasta äri- ja büroohoone, 1. korruse restorani pind	2023	20,6
Kesklinna lo, Sadama asum, Kai tn	148,5	Väga hea	2023. aasta äri- ja büroohoone, 1. korruse restorani pind	2023	21,0

Aadress	Üldpind m ²	Ruumi seisukord	Hoone seisukord, lisainfo	Aasta	€/m ² /kuus
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Kullassepa tn	97,6	Hea	Vanem renoveeritud hoone, toitlustus-, teeninduspind. 1. korrus	2023	30,7
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Sauna tn	154,1	Hea	Vanem, renoveeritud hoone, toitlustuspind, soklikorrus, sisustus ja köögi sisseseade üürniku omad	2023	11,7
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Pikk tn	95,0	Hea	3-korruselise hoone 1. korrusel paiknev toitlustuspind/baar, siseviimistluse seisukord hea, hoone seisukord hea, otsesisepääs tänavalt	2022	20,0
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Müürivahe tn	114,2	Rahuldav/ hea	Vanem renoveeritud hoone, toitlustus-, teeninduspind. Läbi kolme korruse	2022	8,75
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Pikk tn	346,6	Hea/väga hea	Vanem renoveeritud hoone, toitlustuspind läbi 3 korruse + keldripind, üür koos sisustusega. Lepingu kehtivus 15a, indekseerimine THI-ga alates juuni 2025	2022	27,7
Kesklinna lo, Pärnu mnt	112,0	Hea	Rek.tud büroohoone, 1. korruse toitlustuspind, magistraaltee ääres, ärikvartalis	2021	13,75
Kesklinna lo, Narva mnt	63,4	Hea	Korterelamu 1. korruse toitlustuspind, magistraaltee ääres, ärikvartal	2021	20,5

Allikas: Domus Kv
Üürihindadele lisandub KM ja kõrvalkulud

Turul toimunud üüritehingute põhjal võib väita, et valitsev hinnatase on kaasaegsetel pindadel umbes 10-20 €/m²/snp arvestuses, millele lisanduvad kõrvalkulud ja käibemaks. Üsikud tehingud on ka kõrgema hinnatasemega (ekslusiivsemad piirkonnad).

4.2.2. Turustatavuse analüüs⁵

Hinnatava vara lõppkasutajad	Antud vara lõppkasutajad on kas äriettevõtted, kes kasutavad olemasolevat hoonet oma vajaduste tarbeks, või investorid, kes on huvitatud rahavoolistest objektidest ja hooned üürile annavad
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Turul kohanenud tugeva bilansiga ja tegevusala kogemustega erineva suurusega ettevõtted
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, sest turusegmendis on olemas nõudlus Vanalinnas asuvate heas seisukorras üürilepinguga hõivatud hoonete vastu
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt keskmine osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara, sest tegemist on keskmisest atraktiivsema piirkonnaga
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, pigem keskmisest väiksem osa on võimelised hinnatavat vara soetama
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Arendusprojektid	Puuduvad
Müügiperiood	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Müügihinnad	Prognoosime, et müügihinnad järgmisel poolaastal oluliselt ei muutu.
Alternatiivsed kasutused	Hinnataval varal lähiaastatel majanduslikult alternatiivsed kasutused puuduvad

⁵ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

4.2.3. Pakkumine

08.10.2025 seisuga on kinnisvaraportaali KV.ee andmetel Tallinna Kesklinna linnaosas müügipakkumisel ca 12 toitlustuspinda, mille suletud netopind on vahemikus 100 – 2000 m². Vanalinnas on üksikud toitlustuseks sobivate pindade müügipakkumised, hinnatase on valdavalt vahemikus 2000-3500 €/m²/snp. Hindade erinevus tuleneb eelkõige hoone asukohast ja seisukorrast. Kõrgema hinnaga on äriselt atraktiivses asukohas kaasajastatud hooned. Viimaste aastate jooksul on Vanalinna toitlustusotstarbeliste varade müügi- ja üüripakkumiste arv oluliselt vähenenud.

Toome välja mõned heas või väga heas seisukorras toitlustusotstarbeliste varade müügipakkumised kv.ee-st:

	KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND
	Tallinn, Kesklinn, Suur-Karja 12 HOOVITERRASSIGA ÄRIPIND VANALINNAS! Korrus 1/5, ehitusaasta 2023, linnaküte Müüa hooviterrassiga äripind Suur-Karja tänaval! Osaliselt on pind üürilepinguga kaetud ...		589.5 m ²		2 100 000 € 3 562 €/m ² Kuumakse 18 588 €

Hinnatavaga pinnalt sarnane, väga heas seisukorras ruumid hoone 1. korrusel, sisustamata.

	Tallinn, Kesklinn, Kiriku põik 4a SUUREPÄRANE ASUKOHT VANALINNA TUPIKTÄNAVAS! Kruut 301 m ² , Kinnistu, vajab renoveerimist Müüa Toompeal tupiktänavas maja! Tegemist on 100% ärimaaga. Kinnistul asub kahekordne ...	määram...	391.1 m ²		950 000 € 2 429 €/m ² Kuumakse 8 409 €
--	---	-----------	----------------------	--	--

Hinnatavast mõnevõrra väiksema pinnaga. Üüripindu on hoones väiksemaid ja suuremaid, kortereid ja äripindu. Esimesel korrusel on kunagi tegutsenud ka toitlustuspind. Keldrikorrusel on saun ja väike basseini.

	Tallinn, Kesklinn, Pärnu mnt 76 MÜÜA RAHAVOO OBJEKT. Korrus 1/5, Korteriomand, kivimaja, valmis, ehitusaasta 1963, keskküte, Internet, ... TURUL UUSIMÜÜGILE tuli rahavoo objekt, mis kaetud pikaajaliste üürilepingutega ...	kaubandu...	348.6 m ²		740 000 € 2 123 €/m ² Kuumakse 6 550 €
---	--	-------------	----------------------	--	--

Hinnatavast pinnalt mõnevõrra väiksem, heas seisukorras ruumid asuvad 1. ja soklikorrusel, asukohalt madalamalt hinnatud piirkond. Lisaks asub ruumides ka lillepood. Pinnad on üürilepingutega hõivatud.

	Tallinn, Kesklinn, Kiikri tn 2 MÜÜA RESTORAN SUUREPÄRASES ASUKOHAS Korrus 1/5, uus, ehitusaasta 2018, dušš, keskküte, köök, külmik, Internet, sissepääs ... Maakler: Diana Shmakova Tel.: 5656.6774 Müüa kasumlik restoran uues elamukompleksis Reidi ...	teenindu...	227.5 m ²		735 000 € 3 231 €/m ² Kuumakse 6 506 €
---	--	-------------	----------------------	--	--

Hinnatavast pinnalt oluliselt väiksem, heas/väga heas seisukorras ruumid asuvad 1. korrusel, asukohalt madalamalt hinnatud piirkond. Pind on üürilepinguga hõivatud.



Tallinn, Kesklinn, Keldrimäe, Tartu mnt 28 büroo, ... 218.1 m² **629 000 €**
2 884 €/m²
Kuumakse 5 568 €
VITRIINAKNAD
Korrus 1/4, Korteriomand, kivimaja, valmis, renoveeritud, ehitusaasta 1957, keskküte, ...
Müüa äripind Kesklinnas, Stockmanni ja Keskturu vahelisel alal. Asub Tartu mnt ääres, ...

Hinnatavast pinnalt oluliselt väiksem, heas/väga heas seisukorras ruumid asuvad 1. korrusel, asukohalt madalamalt hinnatud piirkond. Pind on üürilepinguga hõivatud.



Tallinn, Kesklinn, Narva mnt 31 kaubandu... 106 m² **262 800 €**
2 479 €/m²
Kuumakse 2 326 €
VALMIS RESTORANIPIND TALLINNA ÜLIKOOLI KÕRVAL!
Korrus 1/7, Korteriomand, kivimaja, valmis, renoveeritud, ehitusaasta 1985, dušš, ...
Müügiks sisustatud toitlustuspind Tallinna ülikooli kõrval – suurepärase ...

Hinnatavast pinnalt oluliselt väiksem, heas seisukorras ruumid asuvad 1. korrusel, asukohalt madalamalt hinnatud piirkond.

Allikas: www.kv.ee

08.10.2025 seisuga on kinnisvaraportaali KV.ee andmetel on Tallinna keskkinnas üüripakkumisel ca 31 toitlustuspinda, mille suletud netopind on vahemikus 100 – 2000 m², hinnatase on valdavalt vahemikus 9,0-20,0 €/m²/snp. Kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel on hetkel üüripakkumises järgmised sarnased pinnad (netorent I):

Toome välja toitlustusotstarbeliste varade üüripakkumised:

	KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND
	Tallinn, Kesklinn, Vana-Posti tn 7 ÜÜRILE ANDA RESTORANIRUUMID VANALINNA AKTIIVSES PIIRKONNAS Korrus 1/5, renoveeritud Pakume võimalust astuda Tallinna vanalinna restoranipidajate sekka prestiižsel ...	kaubandu...	236.8 m ²		4 772 € 20.2 €/m ²

Väga heas seisukorras restoranipind. Ruumid paiknevad 1. ja soklikorrusel, lisaks hoovis asuv väliterrass. Pakumine hõlmab ruume ilma sisustuse ja köögitehnikata.



Tallinn, Kesklinn, Fahle, Tartu maantee 80 toitlust... 118 m² **2 242 €**
19 €/m²
ESIMESE KORRUSE KOHVIKUPIND FAHLE LINNAKUS!
Kruun 36000 m², Korrus 1/4, Kinnistu, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 2021, ...
Üürile anda ainulaadse arhitektuuriga omanäoline toitlustuspind Fahle linnakus! Välja ...

Välja ehitatud kohvik/restoran pinnaks, sisaldades endas kogu sisustust koos köögi ja selle juurde kuuluva tehnoloogiaga. - Koosneb viiest ruumist - poolavatud köök koos teenindusalaga, istumisala, ladu ja kaks tualetti. Kaks sissepääsu (üks otse tänavalt, teine hoone sisene). Võimalik suvisel ajal kasutada väliterrassi ala.

**Tallinn, Kesklinn, Foorumi Keskus, Narva mnt 5**kaubandu... 594 m²**9 500 €**16 €/m²**TÄNAVALT SISSEPÄÄSUGA ÄRIPIND**

Korrus 1/8, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 2007, keskküte, Internet, ...
Äripind ja võimalused Üürile anda toitlustuseks sobiv äripind Tallinna südalinna kõige ...

Pind paikneb läbi kolme korruse, sobib restoraniks, baariks, meelelahutus- või teenindusasutuseks, kaubanduseks. Võimalik soetada pinnal olev sisustus (kookuleppel).

**Tallinn, Vanalinn, Olevimägi 9**toitlust... 414,4 m²**6 000 €**14.5 €/m²**RESTORANIPIND TERVIKVARAGA**

Korrus 1/7, korteriomand, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 1994, keskküte, ...
Anda üürile restoranipind suurusega 414,4m² hoones asukohaga Olevimägi 9, Tallinn, ...

Asendiplaaniga

Ruumides on üks suur saal, üks privaatsaal ja baariruum. Kõik ruumid on sisustatud ja köögis vajalik tehnika olemas.

**Tallinn, Kesklinn, Narva mnt 6**määram... 207 m²**1 900 €**9,18 €/m²**VITRIINAKENDEGA ESINDUSLIK ÄRIPIND KESKLINNAS**

Korrus 1/5, kivimaja, ehitusaasta 1959, dušš, keskküte, Internet, kööginõu, eraldi ...
ÜÜRILE ANDA 207,0 m² ÄRIPIND KESKLINNAS Antud äripinnal on mitmeid eeliseid. See asub ...

Äripind sobib nii toitlustuseks kui ka kaubanduseks, samuti on võimalus üürida osa pinnast või muuta ruumilahendust vastavalt oma vajadustele.

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

4.3. Parim kasutus

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

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine äriotstarbelisel eesmärgil (toitlustuspinnana), mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab pinna olemus ja asukoht), vajalikult põhjendatud (piirkonnas on nõudlust toitlustusotstarbelise vara vastu), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab maa sihtotstarve ja ehitisregistris määratud vara kasutusotstarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (väärtuse kuupäeva seisuga ei ole alternatiivsed kasutusfunktsioonid tulusamad) ning selle tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul äriotstarbelisele kasutusfunktsioonile majanduslikult alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Äripindade hindamisel on tavaliselt rakendatavad kaks hindamismeetodit: võrdlusmeetod ning tulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod:

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

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

Tulumeetod:

Tulupõhine käsitus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdisväärtust. Tulupõhised käsitlused on:

- tulu kapitaliseerimine;
- diskonteeritud rahavoo analüüs.

Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole vara eest nõus maksma rohkem, kui on oodatavad rahavood varalt kogu selle kasutusea või hoidmisperioodi jooksul.

Tulu kapitaliseerimine

Tulu kapitaliseerimine võimaldab ühe aasta tulu muuta väärtuse näitajaks, vara väärtuse hindamiseks tulu kapitaliseerimisel kasutatakse valemit:

$$V_0 = \frac{NOI_1}{r_0}$$

kus

NOI₁ – 1. aasta puhas tegevustulu

r₀ – üldine kapitalisatsioonimäär

Puhas tegevustulu peab olema stabiliseeritud puhastulu, st see ei tohi sisaldada juhuslikke kõrvalekaldumisi tavalisest olukorrast ning see leitakse järgnevalt:

Stabiliseeritud potentsiaalne kogutulu üürist
- Stabiliseeritud vakants
+ Stabiliseeritud muud tulud
= Stabiliseeritud tegelik kogutulu
- Stabiliseeritud tegevuskulud
= Stabiliseeritud puhas tegevustulu (NOI)

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse kindlaksmääramises. Antud meetodil arvutatakse väärtus järgmise valemi alusel:

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{CF_{lõpetav}}{(1+i)^n}$$

kus

CF₁ ... CF_n – perioodi rahavoo (Turuväärtuse hindamisel - puhas tegevustulu (NOI))

CF_{lõpetav} – rahavoo prognoosiperioodi lõpus (Turuväärtuse hindamisel - turuväärtus miinus müügikulud)

i – diskontomäär (tootluse määr)

n – arvestusperioodide arv

Hindamismeetodi valik:

Käesolevas eksperthinnangus on kasutatud tulumeetodit, sest tegemist on turusektoris aktiivses turupiirkonnas paikneva rahavoogu genereeriva varaga. Võrdlusmeetodit ei ole kasutatud, sest analoogiliste pindadega tehtud tehingute arv on väike ning eelkõige ostetakse neid potentsiaalse rahavoo alusel, mis omakorda taandub jällegi tulumeetodile.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Tegevuse puhastulu leidmine:

Hinnanguliselt on hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas restoranipindade netoüürihinnad 10,0 – 22,0 €/m²/snp/kuus, millele lisanduvad käibemaks ja kõrvalkulud, üksikutele pindadel hinnatase ka vahemikus 25-30 €/m²/snp/kuus.

Tellijal on hindajale esitanud andmed hinnatavat vara koormavatest üürilepingutest. 2025. a. aprillis on sõlmitud tähtajaline üürileping, mis lõpeb 14.04.2030, lepingu kohaselt on üüritulu 10 700 €/kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud ja käibemaks ning haldus- ja hoolduskulud, sh kindlustus ja maamaks. Välja üüritava pinna suurus on 501,4 m². Üürisummat on võimalik muuta kord aastas kuni THI võrra, minimaalselt 2,5% aastas.

Hinnatava vara puhul on tegemist EVS 875-10 tähenduses netorent III-ga - rent, mille puhul lepingulises renditasus sisalduvad ainult jooksvad kapitalikulud ja tegevuskulud remondi- ja tehnohoolduse eest. Rendileandja vastutab hoone korrasoleku ja remondi eest (EVS 875-10).

Tavapäraselt on sarnaste varade puhul lepingujärgselt netorent I - rent, mille lepingulises renditasus sisalduvad kõik kapitalikulud ja tegevuskulud, välja arvatud tarbimisteenuste, heakorrateenuste ja tugiteenuste kulud (EVS 875-10).

Turuüür sõltub turusituatsioonist ja vara konkurentsivõimest turul ning võib vara majandusliku eluea jooksul korduvalt muutuda.⁶

Võrdlusena saame kasutada järgmisi üüritehinguid hinnatavas turupiirkonnas (netoüür I):

Aadress	Üldpind m ²	Ruumi seisukord	Hoone seisukord, lisainfo	Aasta	€/m ² /kuus
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Rataskaevu tn	126,7	Hea	1880. aasta restorani- ja meelelahutuspindadega hoone, toitlustuspinda ruumid läbi kolme korruse	2025	20,9
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Aia tn	174,8	Hea/väga hea	2010. aasta äripindadega korterelamu, 1. korruse toitlustuspind. Üürihinnaile lisandub 1. mai – 30. sept terrassi kasutamise tasu 1445 €/kuus (28,9 €/m ²)	2024	16,3
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Aia tn	297,0	Hea/väga hea	2010. aasta äripindadega korterelamu, 1. korruse toitlustuspind	2024	17,3
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Aia tn	318,8	Hea/väga hea	2010. aasta äripindadega korterelamu, 1. korruse toitlustuspind. Üürihinnaile lisandub 1. mai – 30. sept terrassi kasutamise tasu 600 €/kuus (12,0 €/m ²)	2024	21,7
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Olevimägi	276,2	Väga hea	Vanem renoveeritud hoone, 1. korruse restoranipind	2024	20,0
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Kullassepa tn	97,6	Hea	Vanem renoveeritud hoone, toitlustus-, teeninduspind. 1. korrus	2023	30,7
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Sauna tn	154,1	Hea	Vanem, renoveeritud hoone, toitlustuspind, soklikorrus, sisustus ja kõõgi sisseseade üürniku omad	2023	11,7
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Pikk tn	95,0	Hea	3-korruselise hoone 1. korrusel paiknev toitlustuspind/baar, siseviimistluse seisukord hea, hoone seisukord hea, otsesissepääs tänavalt	2022	20,0
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Müürivahe tn	114,2	Rahuldav/ hea	Vanem renoveeritud hoone, toitlustus-, teeninduspind. Läbi kolme korruse	2022	8,75

⁶ Turuüür ehk turent vastavalt EVS 875-10:2019 punkt 11.2.4.2.

Aadress	Üldpind m ²	Ruumi seisukord	Hoone seisukord, lisainfo	Aasta	€/m ² /kuus
Kesklinna lo, Vanalinn asum, Pikk tn	346,6	Hea/väga hea	Vanem renoveeritud hoone, toitlustuspind läbi 3 korruse + keldripind, üür koos sisustusega. Lepingu kehtivus 15a, indekseerimine THI-ga alates juuni 2025	2022	27,7

Allikas: Domus Kv

Üürihindadele lisandub KM ja kõrvakulud.

Kõige sarnasemad on restoranide üüritehingud Vanalinnas Rataskaevu tn, Olevimägi tn ja Pikk tn, kus üürihinnad on vahemikus 20,0 – 27,7 eur/m². Kuulutustest on sarnasem pakkumine Vana-Posti tn 7 hoones, kus on väga heas seisukorras 1. ja soklikorruse toitlustus/teeninduspind, mille pakkumine on hinnatasemel 20,2 eur/m², kuid pinnal puudub sisustus ja tehnika.

Hindamisel võetakse aluseks Tellija poolt edastatud kehtiva üürilepingu info, hindaja peab kehtivat üürihinda turupõhiseks ning seetõttu arvestatakse nendega rahavoo prognoosimisel. Seega arvestades hinnatava vara parameetritega (asukoht, seisukord, tehnolahendused, projektlahendused, kasutusfunktsioon) ja kogu ülaltoodud infoga, arvestatakse Müürivahe tn 32// Pärnu mnt 2 hoone väljaüüritava pinna lepingutepõhine hind turupõhiseks üürihinnaks.

Allolevas tabelis on välja toodud hinnatava pinna üürimäär ja sellest saadav potentsiaalne netoüüritulu (ilma käibemaksuta) aastas (ühe kuu potentsiaalne tulu x 12).

Pind	Pindala, m ²	Üürihind €/m ²	Potentsiaalne tulu (€)
Hoone väljaüüritav pind	501,4	21,34	10 700 €/kuus
			128 400 €/aastas

Reeglina arvestatakse üürilepingute indekseerimisel THI eeldatava tõusuga prognoosiperioodil. Üürihinna tõus on seotud THI muutusega, vastavalt sõlmitud üürilepingule on üüri summat võimalik muuta kord aastas kuni THI võrra, minimaalselt 2,5% aastas. Eesti Pank prognoosib järgmisteks aastateks THI tõusu vastavalt 2025. aastal 5,3%; 2026. a. 3,1%, 2027. a. 2,3%, misjärel on taas oodata inflatsiooni kasvu soovitud 2-3% lähedal.

Hinnataval varal oleva kehtiva üürilepingu kohaselt tõuseb üürihind minimaalselt 2,5% aastas, seega oleme arvestanud 1. perioodi üürihinna kasvuks 5,3% aastas, 2. perioodil 3,1%, ja edasi 2,5% aastas.

Vakantsus

Võimalikust kogutulust arvutatakse maha arvestuslik vakants. Vakantsus määr arvestab nii võimalike vakantsete pindade osakaalu hoones (tulenevalt analoogsete pindade turusituatsioonist, üürnike voolavusest jne), kui ka rendisummade mitteõigeaegsetest laekumistest tingitud krediitkahjumeid.

Vakantsusena käsitleme hinnatava vara asukohta, tüüpi, suurust ning seisukorda arvestades prognoosiperioodi 1 – 4. aastal **ca 2%** potentsiaalsest kogutulust (kuna tegemist on tähtajalise üürilepinguga ning välja on üüritud kogu pind ja vakantsus on 0%, siis arvestame ainult vaeglaekumistega). Prognoosiperioodi 6. aastast alates oleme valinud vakantsusemääraks **7%** (tegemist on turu keskmise vakantsusemääraga), kuna ei ole teada, kas 2030. aastal kehtiva üürilepingu lõppedes pikeneb olemasolev üürileping või tuleb leida uus üürnik. Eeltoodust tulenevalt on prognoosiperioodi 5. aasta vakantsusemääraks arvestatud 4,5% (I poolaasta vakantsimäär 2% ja II poolaasta 7%).

Muud kulud

Hindamise hetkel puudub info erakorraliste kulude kohta.

Tegevuskulud ja kapitalikulud

Omanikukulud jagunevad: tegevuskulud (*operating costs*) ja kapitalikulud, mis jagunevad: jooksvad kapitalikulud (*capital expenses, Cap Ex*) ja investeeritud kapitali kulusus (*capital cost, interest*).

Tegevuskulud on kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seonduvad perioodilised kulud, mis on seotud vara tulupotentsiaali hoidmisega, kuid mitte selle tõstmisega. Tegevuskulude hulka ei arvestata vara parendamiseks tehtavaid kulusid, vara finantseerimisega seotud kulusi, raamatupidamislikku kulumit (amortisatsioon). Tegevuskuludeks on kõik kinnisvara kulud, mida raamatupidamises ei kapitaliseerita.

Jooksvad kapitalikulud on kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seotud ühekordsed kulud, mis on vajalikud vara remondiks (asendamiseks ja taastamiseks) ning parendamiseks ja mis raamatupidamises kapitaliseeritakse. Jooksvad kapitalikulud on seotud nii vara hoidmisega (remont) kui selle tõstmisega (parendamine).

Investeeritud kapitali kulusus väljendab omanikutulu kinnisvarasse investeeritud kapitalilt, mis on oma olemuselt omaniku nõutav tootlus investeeritud kapitalilt. Investeeritud kapitali kulusus korvab kulusid, mis on seotud investeerimisega antud kinnisvarasse alternatiivsete investeerimisvõimaluste asemel. Turuväärtuse hindamisel ei ole konkreetse omaniku investeeritud kapitali kulususe (omakapitali tootluse) analüüs vajalik, kuna seda hindamisel ei kasutata. Investeeritud kapitali kulusus sisaldub renditasus, seda käsitletakse täieliku puhasrendina.

Sarnaste varade omaniku kanda jäävad kulud on hindajale teadaolevalt keskmiselt vahemikus 0,3-0,8 €/m²/kuus, kulu sisaldab jooksvat kapitalikulu (CAPEX keskmiselt 0,1-0,3 €/m²/kuus). Vanematel kehvemas seisukorras hoonetel on antud näitaja 1-1,5 €/m². Reeglina jäävad omaniku kanda jooksev kapitalikulu (remondifond ehk CAPEX), haldus- ja hoolduskulu, kindlustuskulu ja maamaks.

Hindaja on esitanud päringu tellijale omanikukulude kohta, kelle selgituste kohaselt on hinnatava varaga seotud maamaks, kindlustuskulu ning haldus- ja hoolduskulud üürilepingu kohaselt rentniku kanda. Seega oleme omaniku kanda jäävate tegevuskuludena arvestanud 0 €/aastas, kuna tõenäoliselt sõlmitakse ka järgmine üürileping sarnastel tingimustel.

Jooksvateks kapitalikuludeks oleme arvestanud 1,20 €/m², mida omanik peab koguma, et tagada vara jätkusuutlikkus ja seda isegi siis, kui hiljuti on teostatud suuremahulisi investeeringuid. On tõenäoline, et igal aastal eespool viidatud kulu samasuguses suurusjärgus ei realiseeru, aga samamoodi on tõenäoline, et mingil hetkel realiseerub see oluliselt suuremas mahus. Seetõttu ongi oluline pidev kulude arvestamine.

Seega kujuneb hinnatava vara aastaseks tegevus- ja kapitalikuluks: (501,4 m² x 1,2 €/m²/kuus) x 12 kuud = 7220 eurot aastas.

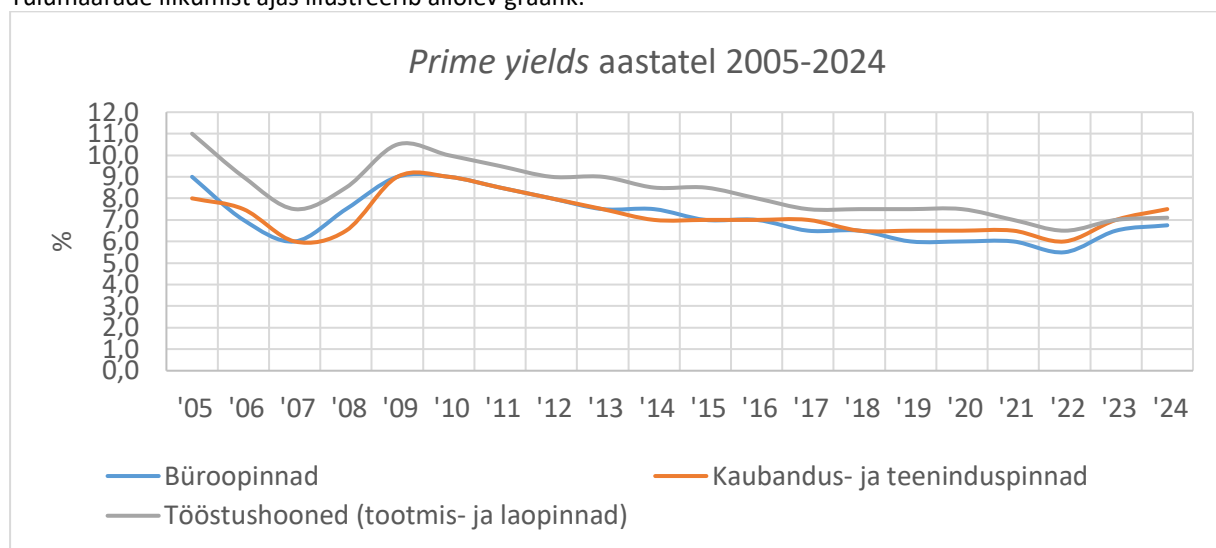
Eeltoodud sisendid on toodud ilma käibemaksuta.

Hindamisel on arvestatud **omanikukulude kasvuga** (tõenäoliselt koos hindade tõusuga tõusevad ka omanikukulud) **2026.a vastavalt THI tõusu prognoosile – 5,3%/a, 2027.a 3,1%/a, 2028.a 2,3%/a ja alates 2029. aastast 2,5%/a.**

Kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära valik

Muutunud majanduskeskkonna tõttu *yield*-id kasvasid ning 2024.a. seisuga oli büroopindade puhul madalaim näitaja ca 6,75%, kaubandus- ja teeninduspindadel ca 7,50% (nõ kodupoodidel madalam), lao- ja tootmispindadel ca 7%. Ostjate jaoks on tootlused täna endiselt pigem vähe atraktiivsed, kuigi parimatest tasemetest on näitajad kasvanud ca 0,5 kuni 1,75%.

Tulumäärade liikumist ajas illustreerib allolev graafik:



Allikas: Domus Kinnisvara, 31.12.2024

Enamkasutatav meetod Eesti kinnisvaraturu tingimustes kapitalisatsioonimäära leidmiseks on selle tuletamine kinnisvaraturul toimunud tehingutest. Selleks, et tuletada kapitalisatsioonimäära võrreldavatest turutehingutest peab olema antud turusektoris toimunud piisaval hulgal tehinguid rahavoogu genereerivate objektidega.

Hindamishetkel on teada järgmised ostu-müügitehingud:

- 2024. aasta mais müüdi heas seisukorras paviljon (toitlustuspind/restoran) Vanalinna asumis Toompuiesteel, SNP 73,2 m², müügihinnaks 337 500 € ning aastase tegevuse puhastulu baasil arvatud kapitalisatsioonimääraks kujunes ca 6,5%;
- 2023. aasta septembris müüdi rahuldavas/heas seisukorras äripind Vanalinna asumis Sauna tänaval (toitlustuspind) suurusega 154,1 m², müügihinnaks 418 000 € ning aastase tegevuse puhastulu baasil arvatud kapitalisatsioonimääraks kujunes ca 4,9 %;
- 2023. aasta mais müüdi heas seisukorras äripind Vanalinna asumis Harju tn (toitlustuspind) suurusega 101,2 m², müügihinnaks 310 000 € ning aastase tegevuse puhastulu baasil arvatud kapitalisatsioonimääraks kujunes ca 5,2 %;
- 2023. aasta jaanuaris müüdi heas/väga heas seisukorras äripind Raua asumis Narva mnt-l (restoran ja büroo) suurusega 1083 m², müügihinnaks 2 000 000 € ning aastase tegevuse puhastulu baasil arvatud kapitalisatsioonimääraks kujunes ca 7,8%.

Allikas: Domus Kv, Maa- ja Ruumiameti tehingute statistika

Eelnevatest tehingutest on näha, et viimase aja toitlustuspindade kap.määrad on vahemikus ca 5 - 8%, sh madalamad kap. määrad on Vanalinna asumis. Hindajale teadaolev Vanalinna asumis Toompuiesteel olev toitlustuspind paikneb Vanalinna asumi piiril, hinnatava varaga võrreldes kehvas asukohas ning tegemist on ehituslikult uuema hoonega, mitte ajaloolise hoonega. Hindajale teadaolevad tehingud Vanalinna asumis asuvate Sauna ja Harju tn toitlustuspindadega on hinnatava varaga suhteliselt sarnased (kap.määrad vahemikus 4,9-5,2%) ning kui võtta arvesse, et lähiminevikus on investeerimiskliima mõnevõrra halvenenud ja sellega seoses on tootluseootused kasvanud, siis on arvestatud hinnatavale varale kap.määraks 6,0%.

Kinnisvaraturu arengutrende analüüsides on tõenäoline, et viie aasta pärast on kapitalisatsioonimäär analoogsete äripindade sektoris tänase seisuga sarnases suurusjärgus (Domus Kinnisvara hinnangul tõenäoliselt lähiaastal kapitalisatsioonimäärad kasvavad, misjärel järgnevatel aastatel võivad kapitalisatsioonimäärad taas langeda) ehk oleme objekti 5. aasta müügihinna leidmisel valinud **kapitalisatsioonimääraks 6,0%**, mis baseerub investeringu ca 17 aastasel tasuvusajal (tasuvusaeg – kapitalisatsioonimäära pöördväärtus).

Diskontomäära leidmisel tuleb analüüsida kasumit tootvate sarnaste kinnisvaraobjektide aastast puhastulu ja müügihinna ning investorite üldisi tulunorme. Diskontomäär võtab arvesse investeringu kindluse, riskifaktori, likviidsuse ja juhtimise kulud. Diskontomäär erineb kapitalisatsioonimäärast investori tegevustulu ja väärtuse kasvumäära võrra. Kui tulu ja vara väärtus ei muutu hoidmis- või prognoosiperioodil, siis on kapitalisatsiooni- ja diskontomäär võrdsed. Hinnataval objektil oleme prognoosinud investor tegevustulu ja väärtuse kasvu ja seega on diskontomäär kapitalisatsioonimäärast kõgem kasvumäära võrra.

Diskontomäära leidmiseks kasutame valemit, mis kajastab tootluse määra ja kapitalisatsioonimäära seost. Hindamisel arvestame, et saadav tulu ja väärtus kasvavad (kinnisvaraturul on hinnad pigem kasvutrendis, hindaja prognoosib 5 a jooksul vara väärtuse kasvu 1-2% aastas), siis diskontomäära leidmiseks kasutatav valem on järgmine: $Y = R + A$, kus Y on diskontomäär, R kapitalisatsioonimäär ja A kohanduse määr, mis arvestab kasvu varalt saadavalt jooksvalt tulult ja väärtuselt.

$$Y = R + A, \text{ s.o. } 6\% + 2\% = 8,0\%$$

Arvestades antud vara olemust, kaaludes selle positiivseid ja negatiivseid tegureid ja prognoosides tegevustulu ja väärtuse kasvu prognoosiperioodil, oleme rakendanud antud vara puhul diskontomäärana 8,0%. Diskonteerimisperioodiks on valitud 5+1 aastat, kuna tähtajaline üürileping kestab veel 4,5 aastat.

Prognoosiperioodi lõpu rahavoo leidmisel arvestame 1,5%-se müügiikuluga, sest antud hinnaklassis jäävad müügiikulud vahemikku 1-2%.

Hinnatava vara turuväärtuse leidmisel kasutatakse ilma käibemaksuta sisendeid.

Vara müük hoidmisperioodi lõpus (6. aastal)

6. aasta tegevuse puhastulu (NOI) saamiseks tuleb kogutulust lahutada eksperdi poolt hinnatud vakantsus ja omanikukulud, mis ei sisaldu üürihinnas. Hoidmisperioodi lõpul objekti turuväärtuse leidmiseks kapitaliseeritakse objekti üürimisest 6. aastal saadav stabiliseeritud tegevuse puhastulu (NOI). Hindamisel arvestatakse eeldatavat puhastulu, enne maksustamist, aastas.

Vara 6. aasta müügihind avaldub järgmise valemi abil:

$$PV = \frac{NOI_6}{R}$$

PV - on vara müügihind 1. aastal;
NOI₆ - on varalt saadav puhastulu 6. aastal;
R - kapitalisatsioonimäär

Hoone üürihind, €/m ²	21,34					
Väljaüüritav pind, m ²	501,40					
Üldpind, m ²	501,40					
Üürihinna tõusu määr alates 2026. a	5,3%	3,1%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Kulude tõusu määr alates 2026. a	5,3%	3,1%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Diskontomäär	8,0%					
Kapitalisatsioonimäär 6. a.	6,0%					
Müügikulu	1,5%					
Vakantsimäär	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	4,5%	7,0%
Tegevuskulud, €/m ²	0,00					
Kapitalikulud, €/m ²	1,20					
	1	2	3	4	5	6
Potentsiaalne kogutulu, €	131 801	137 337	141 182	144 712	148 329	152 038
Vakantsi, vaeglaekumiste ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu, €	2 636	2 747	2 824	2 894	6 675	10 643
Muud tulud, €	0	0	0	0	0	0
Efektne kogutulu, €	129 165	134 590	138 359	141 817	141 655	141 395
Tegevuskulud kokku, €	0	0	0	0	0	0
Puhas tegevustulu pärast tegevuskulude kandmist, €	129 165	134 590	138 359	141 817	141 655	141 395
Kapitalikulud, €	7 411	7 723	7 931	8 122	8 325	8 533
Muud kulud, €	0	0	0	0	0	0
Puhas tegevustulu pärast kõigi kulude kandmist, €	121 754	126 867	130 427	133 696	133 330	132 862
Diskonteeritud puhas tegevustulu, €	112 735	108 768	103 537	98 270	90 742	
Diskonteeritud tulu kokku, €					514 053	
Turuväärtus perioodi lõpus, €					2 214 371	
Müügikulud, €					33 216	
Puhas müügitulu, €					2 181 156	
Diskonteeritud müügitulu, €					1 484 458	
Hinnatava vara turuväärtus väärtuse kuupäeval, € ja €/m ²					1 999 000	3 987

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks diskonteeritud rahavoogude meetodil ümardatult **2 000 000 eurot ehk 3989 €/m² hoone suletud netopinna arvestuses**. Leitud tulemus täpsuse hindame keskpäraseks, ±15%.

Võttes arvesse eelnevat ning äripindade turu hetkeolukorda on hindaja seisukohal, et saadud tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2** asuva hoonestatud kinnisasja (kohvik-restoran) registriosa nr 3416401 turuväärtus väärtuse kuupäeval **2 000 000 (kaks miljonit) eurot**.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.

Hindamistulemuse täpsus on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane, $\pm 15\%$, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.

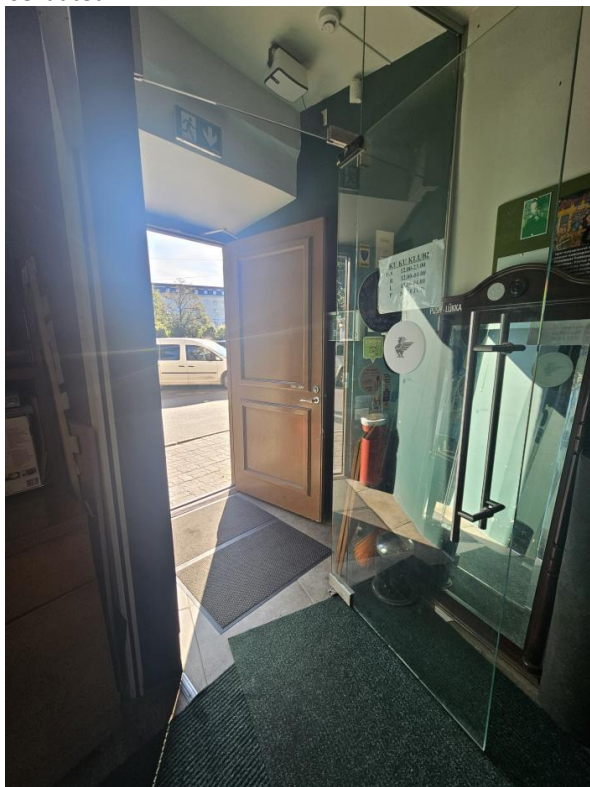
Turuväärtus ei sisalda käibemaksu (KM), kuid KM tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub KM. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii KM-ga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, aga turul on levinud hinna käsitus KM-ta.

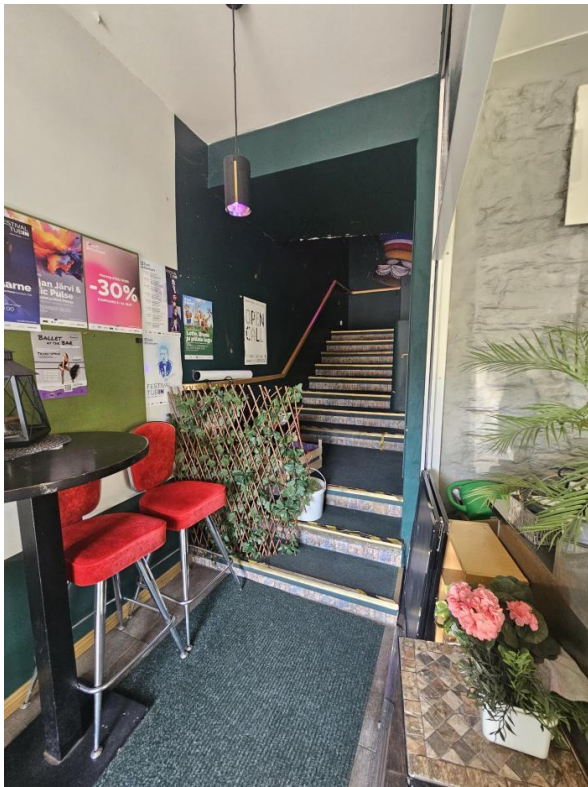
Lisa 1. Fotod

Allikas: hindaja poolt vara ülevaatusel tehtud fotod.
Välisvaated

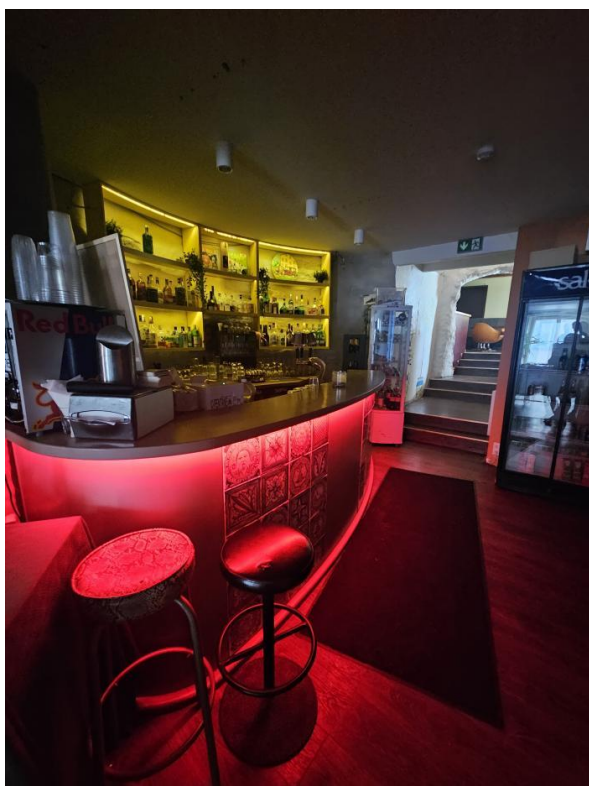
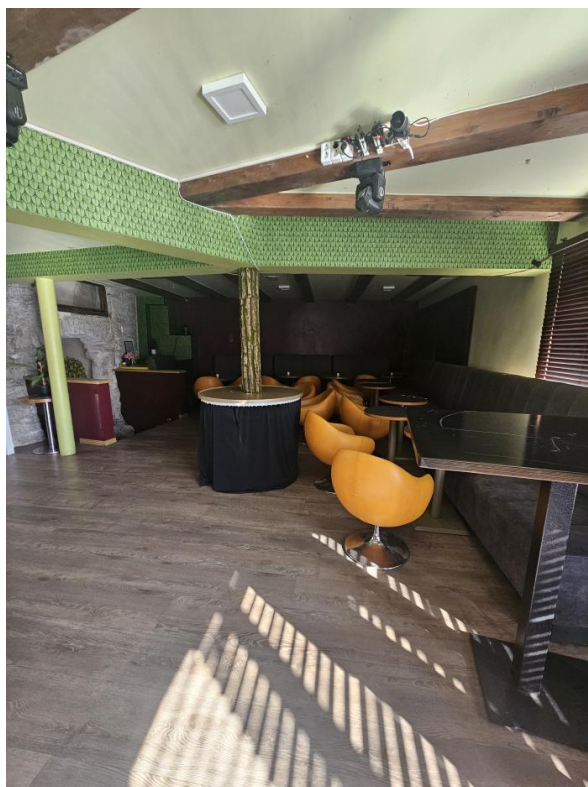


Sisevaated



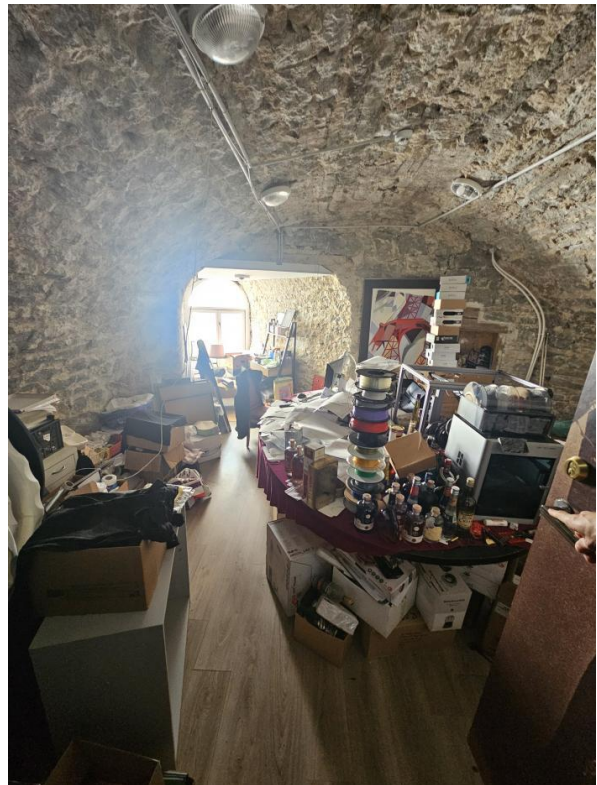


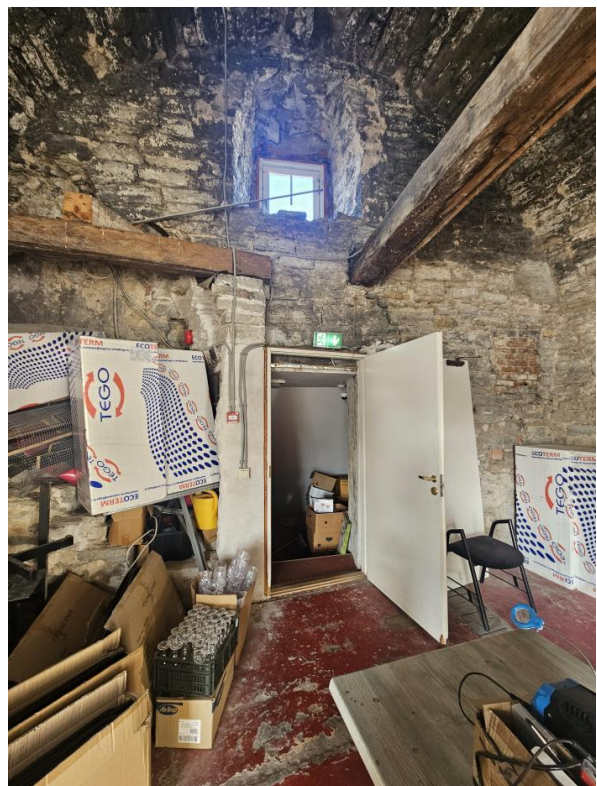
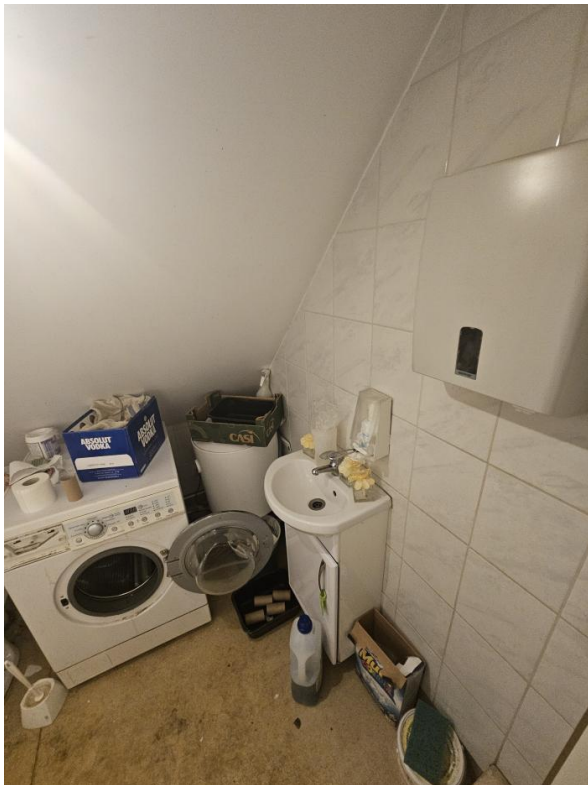


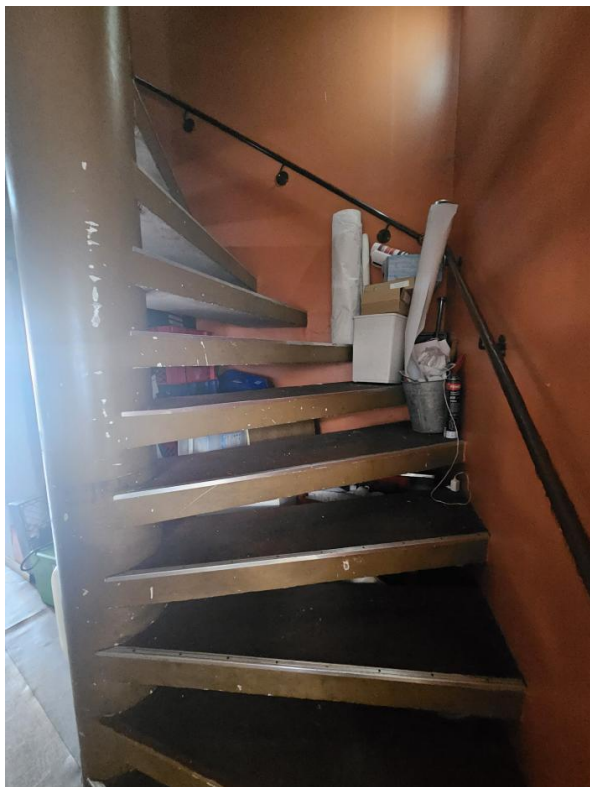












Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Allikas: E-kinnistusraamat, <https://kinnistusraamat.rik.ee/>
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	78401:101:3030	Ärimaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2.	242,0 m ²	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: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Jane Jürgenson

Kuupäev: 07.10.2025 13:43:43

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

Lisa 3. Ehitisregistri andmestik

Ehitisregistri andmestik seisuga: 07.10.2025

Ehitise üldinfo

Ehitisregistri kood	101023144
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Kohvik-Restoran
Esmase kasutuselevõtu aasta	-
Peamine kasutamise otstarve	Restoran
Ehitise koha-aadress	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 32 // Pärnu mnt 2
Seisund	Olemas

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m ²)	248.0
Maapealse osa alune pind (m ²)	248.0
Maapealsete korruste arv	5
Maa-aluste korruste arv	-1
Suletud netopind (m ²)	501.4
Kõetav pind (m ²)	501.4
Maht (m ³)	2722.0
Üldkasutatav pind (m ²)	92.2
Tehnopind (m ²)	18.5

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	looduslik kivi, muu
Välisseina liik	looduslik kivi, muu
Vahelagede kandva osa materjal	monoliitne raudbetoon, puit
Katusekatte materjal	plekk
Välisseina välisviimistluse materjal	krohv

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrivarustuse liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalisatsiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kohtküte, kaugküte
Soojusallikas	elektriotseküte, katel, kaugküte
Energiaallikas	elekter
Gaasivarustus	puudub
Ventilatsioon	soojustagastusega ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	puudub
Liftide arv	

Hooneosa andmed

Hooneosa aadress	-
Osa number	-
Hooneosa tüüp	Restoran
Tubade arv	-
Sissepääsu korrus	-
Hooneosa pind (m2)	390.7
Kõetav pind (m2)	-
Rõdude ja lodžade pind (m2)	-
Köökide arv	-
Avatud köökide arv	-

Tualettruumide liik
Pesemisvõimaluse liik
Gaasipaigaldis
Soojavarustuse liik
Soojusallika liik
Energiaallika liik
Osa nimetus
Kasutamise otstarve

Mitteeluruum
Restoran

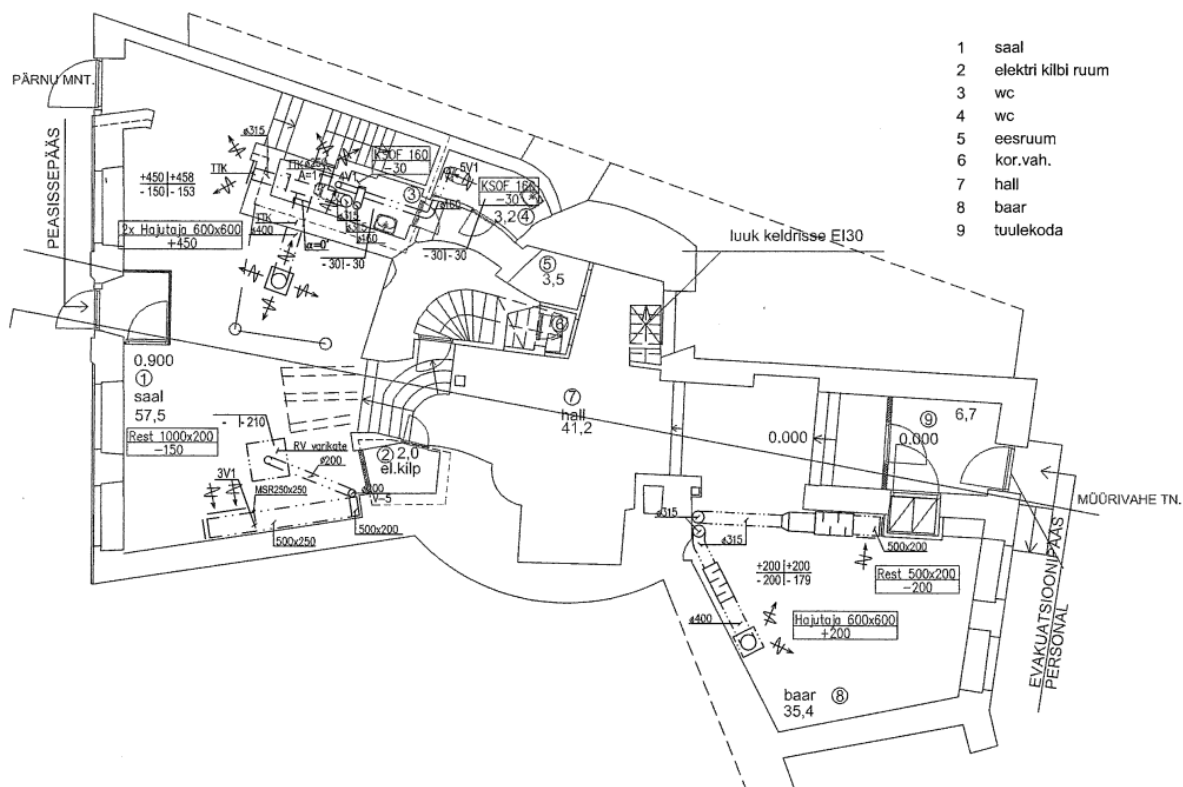
Allikas: Ehitisregister, <https://www.ehr.ee>, 07.10.2025

Lisa 4. Korruste plaanid

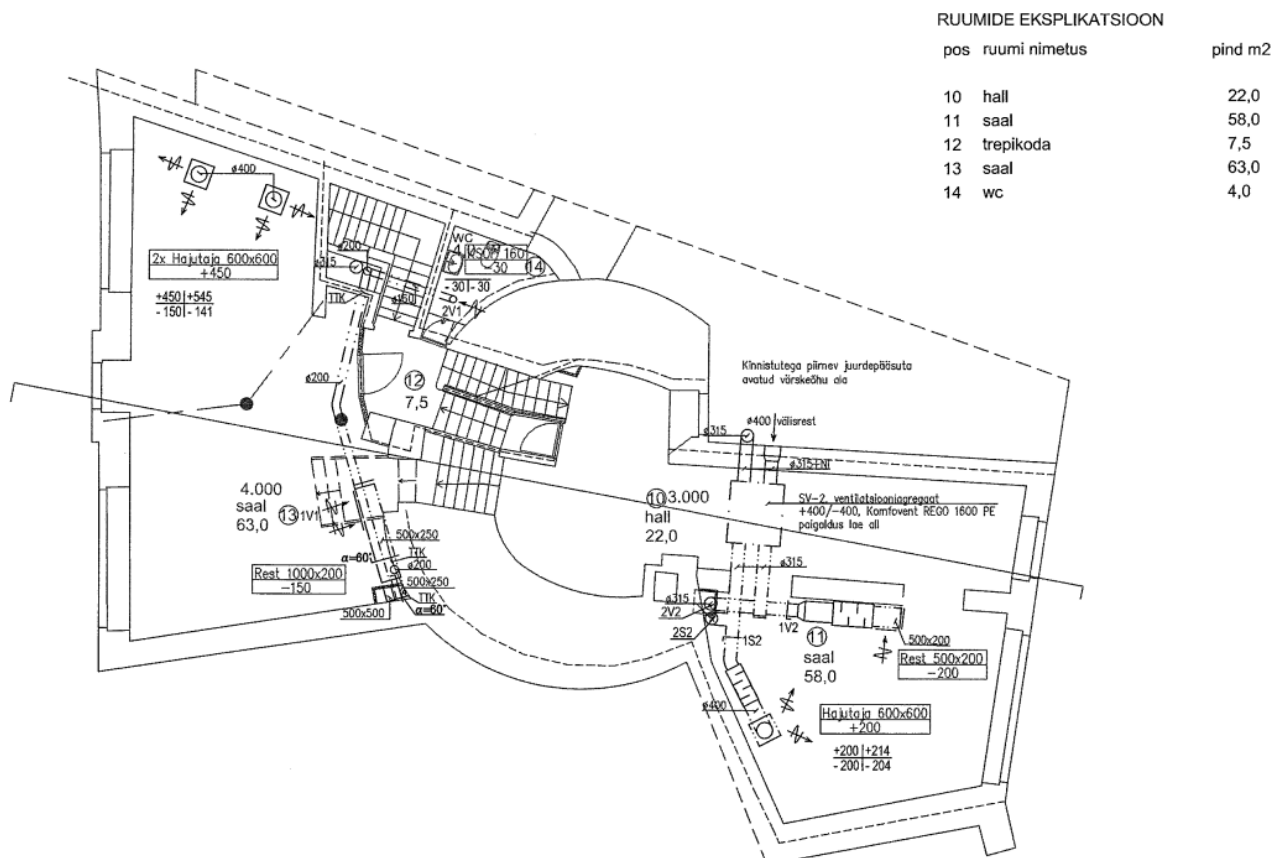
I korruse plaan

RUUMIDE EKSPLIKATSIOON

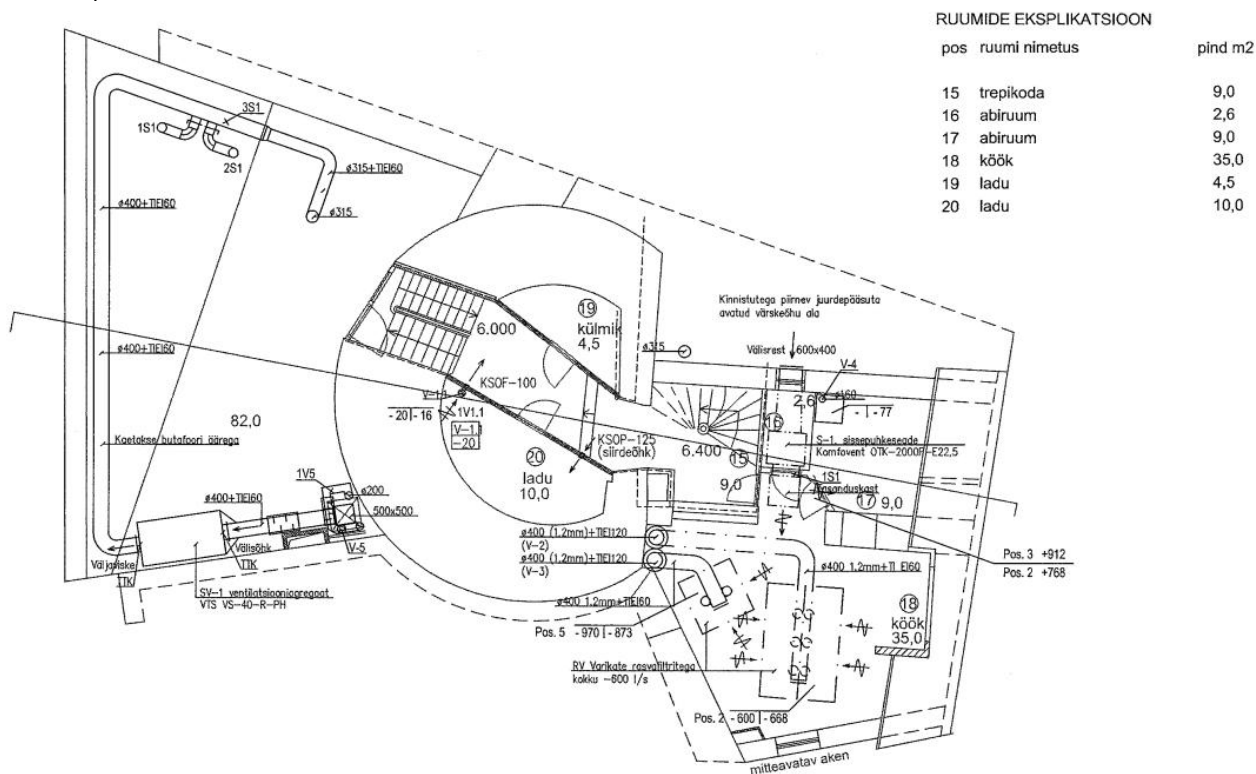
pos	ruumi nimetus	pind m2
1	saal	57,5
2	elektri kilbi ruum	2,0
3	wc	4,5
4	wc	3,2
5	eesruum	3,5
6	kor.vah.	1,8
7	hall	41,2
8	baar	36,5
9	tuulekoda	6,7



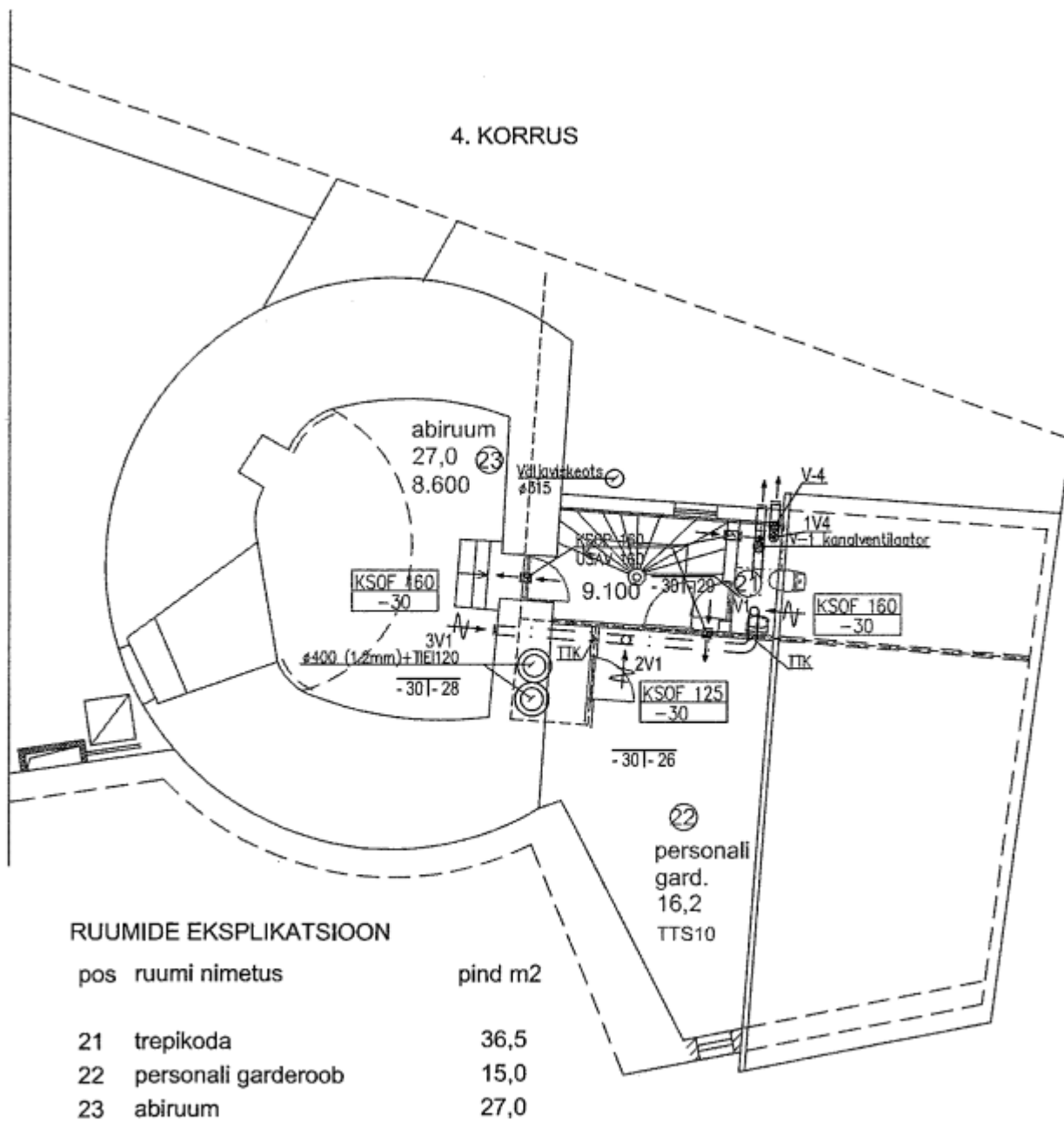
II korruse plaan



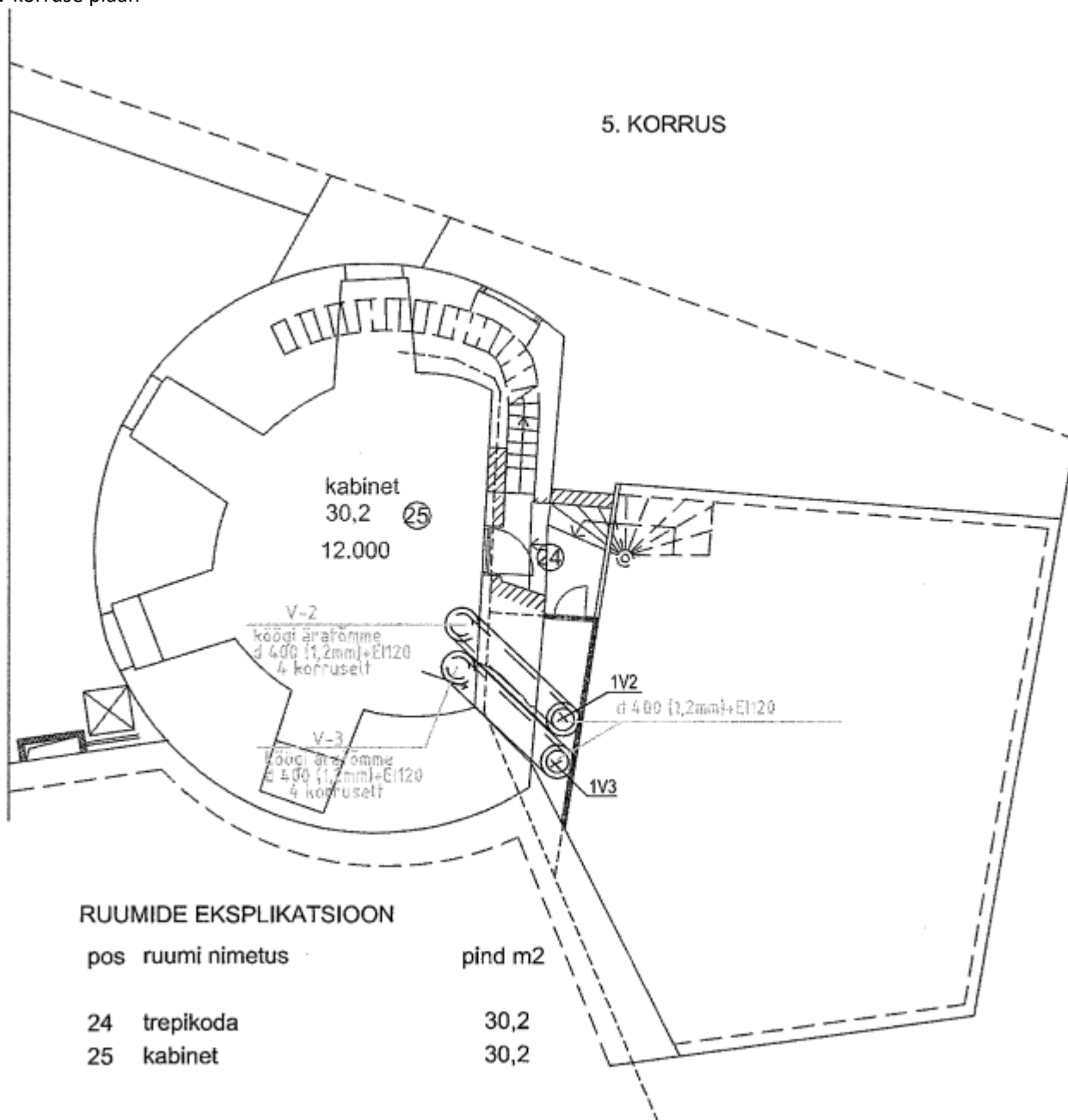
III korruse plaan



IV korruse plaan



V korruse plaan



Allikas: vara omaniku esindaja poolt edastatud, koostaja Variax OÜ, töö nr 20-16, 10.02.2016

Lisa 5. ESG tegurite kirjeldus

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendusmeetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
1. Rohemärgis				
Rohemärgis	BREEAM LEED	Ei	-	Peatükk 3
2. Energiamärgis jm energia kasutuse ja tootmisega seonduv				
Energiamärgis	A, B, C, D, E, F, G, H	-	-	Peatükk 3
Energiatõhususarv (ETA) või kaalutud energiaerikasutus (KEK) köetava pinna kohta, kWh/(m ² ·a)	Lisaks periood, mille kohta on andmed esitatud	Avalikes registrites andmed puuduvad	-	Peatükk 3
Vastavus liginullenergia hoone nõuetele	Jah/ei	Ei	-	-
Hoone energiaklassi vastavus uutele/peatselt jõustuvatele miinimumnõuetele	Jah/ei	-	-	-
Tarnitud energia (kWh aastas)	- kokku - sh keskküte ja -jahutus; asumisel tõhusa kaugküttesüsteemi piirkonnas esitatakse tarnija - sh võrguelekter; sh taastuenergia paketi võrguelekter - sh kütused; sh taastuvad kütused	-	-	-
Soojusallika liigid	(1) Soojusallika liigid on: 1) katel; 1.1) kaugküte; 1.2) tõhus kaugküte; 2) soojuspump; 2.1) soojaveeboiler; 3) päikesekollektor; 4) ahi, kamin või pliit; 4.1) koostootmisest; 5) elektritseküte; 5.1) heitvee soojustagasti; 6) muu soojusallikas.	kohtküte, kaugküte	Mõju vara väärtusele on positiivne	Peatükk 3
Lokaalse taastuenergia tootmine liigiti	- tuuleenergia (jah/ei) - hüdroenergia (jah/ei) - päikesenergia (jah/ei) - biomassienergia (jah/ei) - biokütus (jah/ei) - soojuspumbaenergia (maasoojus, õhk-õhk, õhk-vesi) (jah/ei)	Ei	-	Peatükk 3
3. Müra				
Tööstusmüra tase aasta keskmisena (dB)		Avalikes registrites andmed puuduvad	-	Peatükk 3

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendusmeetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
Liikluse müra tase aasta keskmisena (dB)		45-59 dB	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
4. Reostus, reostusohu, jääreostus				
Reostus ja reostusohu, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ei	-	-
Jääreostus, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Ohtlikud kütised	Jah/ei	Jah	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
5. Füüsilised kliimarisikid ja kohanemise vajadus				
Veega seonduvad riskid	- hoone kahjustus tugevate sademete tõttu; - äkiliselt suurenenud vee läbivool jõgedes ja järvedes; - merevee taseme tõus; - madal mereäärne ala; ohustatud tugevate merepoolsete tuulte puhul; - kas vara asub või ei asu üleujutusala riskipiirkonnas; - esinemistõenäosus üks kord 10 aasta jooksul — jah/ ei; - esinemistõenäosus üks kord 50 aasta jooksul — jah/ ei; - esinemistõenäosus üks kord 100 aasta jooksul — jah/ ei; - esinemistõenäosus üks kord 1000 aasta jooksul — jah/ ei; - üleujutusala kaardi väljavõte	Ei	-	Peatükk 3
Probleemid veevarustusega (põhjavee taseme kriitiline langus lokaalses veehaarde piirkonnas, veestress, jms)	Jah/ei	Avalikes registrites andmed puuduvad	-	-
Veeriski maandavate investeeringute ja meetmete vajadus ja asjakohasus	Jah/ei	Avalikes registrites andmed puuduvad	-	-
Soojusaare olemasolu	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendusmeetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
Sundventilatsiooni ja jahutussüsteemi adekvaatsus või vajadus neid tehnosüsteeme välja/ümber ehitada (ajendiks kohanemine tõusva keskmise õhutemperatuuriga ja selle kõikumuse kasvava amplituudi ning esinemise sagedusega)		Hindaja ei ole teostanud ehitustehnilisi uuringuid	-	-
Hoone tormikindlus		Hindaja ei ole teostanud ehitustehnilisi uuringuid	-	-
6. Keskkonnavalasid tegurid				
Radoonioht	Jah/ei	Jah	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Looduskaitseala koosseisu kuulumine ja muud maakasutuse piirangud	Jah/ei	-	-	-
Maardlad	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Muud looduslikud ohud ja ohuallikad	Jah/ ei, täpsem kirjeldus	-	-	-
7. Heaolu ja keskkonnasäästu lisanäitajad				
Vee päritolu	ühisveevärk puurkaev salvkaev muu (ennekõike pinnaveekogud)	võrk	Mõju vara väärtusele on positiivne	Peatükk 3
Reovee käitlemine	ühiskanaliseerimine kinnistul asuv omapuhasti või tööstusreoveepuhasti kogumismahuti	võrk	Mõju vara väärtusele on positiivne	Peatükk 3
Nn targa maja kontseptsiooni olemasolu	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Elektriautode laadimiskohtade olemasolu ja kaugus lähimatest laadimispunktidest	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-
Jalg- ja tõukerataste parkla olemasolu	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Insolatsioon	-	Jah	-	-
Jäätmete liigiti kogumise võimalus	Jah/ei	Ei	-	-
Hoone ligipääsetavus	Jah/ei	Jah	-	Peatükk 3
Ühistranspordi lähedus, valikuvõimalus ja kasutusmugavus	Ülevaatlik kirjeldus	Läheduses olemas	-	Peatükk 3

8. Seisukord ja juhtimine				
Hoone vastavus nõuetele	kirjeldada lühidalt puudusi ja vastuolusid lubade, planeeringute jms osas	Vastab nõuetele	Mõju vara väärtusele on positiivne	Peatükk 2
Hoone vee- ja energiakasutuse monitoorimise võimalused kasutajate kaupa		Jah	-	Peatükk 3
Hoone kaasaegsus ning kapitalikulude vajadus		Hoone ei ole kaasaegne, esineb mõningane kapitalikulude vajadus	Mõju vara väärtusele on negatiivne	Peatükk 3
Puudujäägid/ hoone tehniliste parameetrite mittevastavus uute/ peatselt jõustuvate miinimumnõuetega nt. energiaklassi mittevastavus alumisele piirmäärale	kommenteerida kui märgist ei ole või ei vasta piirmäärale	Ei vasta	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Hinnang kinnisvara juhtimise kohta (korterelamutes ühistu olemasolu ja selle tõhusus, ettevõtete puhul juhtimisstandardite olemasolu jms)		Vara omanik juhib	-	Peatükk 3
Hinnang omanikult saadud andmete kvaliteedi kohta	esitada ilmnenud vastuolud nende olemasolul ja anda üldine hinnang andmete kvaliteedile	Hea	-	Peatükk 3
9. Taksonoomia				
Kliimariskide analüüsi sisaldavate dokumentide olemasolu ja ülevaade kliimariskide kohanemiseks tehtud tegevustest	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-
Hoone globaalse soojenemise potentsiaal (GWP, kg/CO ₂ e/m ²) erinevate elutsükli etappide kaupa (vajalik vaid hoonete puhul, mis on üle 5000 SNP m ² ja mis on ehitatud pärast 31.12.2020)	Jah/ei	Ei ole vajalik	-	-
Kliimariskide analüüsi sisaldavate dokumentide olemasolu ja ülevaade kliimariskide kohanemiseks tehtud tegevustest	Jah/ ei	Andmed puuduvad	-	-

Hoone energiasäästlikkuse suurendamiseks energiatõhususe seiramise ja hindamise meetmete kasutamine, nt sõlmitud energiatõhususe lepingu olemasolu või tehnosüsteemide juhtimiseks automatiseeritud süsteemi kasutamine (vajalik vaid üle 290 kW energiatarbega mitte-elamute puhul)	Jah/ei	Ei ole vajalik	-	-
Õhulekketesti ja soojuslähivuse mõõtmise läbiviimine ning defektide ja projektist kõrvalekallete avalikustamine või info ehitaja poolt rakendatud kvaliteedikontrolli meetmete kohta (vajalik vaid hoonete puhul, mis on üle 5000 SNP m ² ja mis on ehitatud pärast 31.12.2020)	Jah/ei	Ei ole vajalik	-	-

Vastavuskinnitus standardisarja EVS 875 nõuetele

- 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 hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhul, 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.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige