



Ekspert hinnang nr 2355-26

Vara:	Korteriomand (äripind), registriosa nr 18221801
Aadress:	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 - M56
Väärtuse kuupäev:	25.08.2026
Hindamisaruande kuupäev:	02.09.2026
Turuväärtus:	245 000 €

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Anu Vinter

Vara hindaja, tase 7

kutsetunnistus nr 189556

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	5
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus.....	6
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	6
2.2. Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel	6
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	6
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	7
3.1. Õigussuhted.....	7
3.2. Asukoht	7
3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid	9
3.4. Maakasutus	12
3.5. Hoone kirjeldus	14
3.6. Hoone põhikonstruksioonid	16
3.7. Korterite üldandmed	17
3.8. Mitteeluruumi viimistlus ja seisukord	17
3.9. Mitteeluruumi tehnosüsteemid	18
3.10. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	18
4. Turuülevaade ja -analüüs	18
4.1. Majandusülevaade	18
4.2. Tallinna linna 1. korruse äripindade turuülevaade.....	19
4.2.1. Müügitehingud	20
4.2.2. Turustatavuse analüüs.....	21
4.2.3. Pakkumine	22
4.3. Parim kasutus	23
5. Hindamine.....	23
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	23
5.2. Turuväärtuse hinnang	24
6. Hindamistulemus	27
Lisa 1. Fotod	28
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	33
Lisa 3. Ehtisregistri andmestik	36
Lisa 4. Kitsenduste info	38
Lisa 5. ESG tegurite kirjeldus	39
Lisa 6. Dokumendid.....	44
Vastavuskinnitus standardisarja EVS 875 nõuetele:	46

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand (äripind), registriosa nr 18221801
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 - M56
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	78401:113:1960
Kinnistu liik	Korteriomand
Mitteeluruum	mitteeluruumi suletud netopinnaga 214,8 m ²
Korteriomandi igakordse omaniku ainukasutuses olevad hoone või maatüki osad	Kinnistusraamatusse ei ole kantud erikasutusõigust või kasutuskorda.
Elamu seisukord	Väärtuse kuupäeva seisuga olid hoone fassaadi renoveerimise tööd pooleli. Peale renoveerimistööde lõppu on hoone seisukord hea.
Mitteeluruumi seisukord	Renoveerimis järgus – osaliselt heas seisukorras uuem viimistlus, osaliselt vaja viimistlemine lõpetada.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Ehitisregistris on märgitud, et mitteeluruum asub keldrikorruusel kuid tegelikult asub see 1. korrusel. (soovitame anded korrastada) Ehitisregistris puudub info päikesepaneelide kohta ja ventilatsioonisüsteemi kohta. Kuna hoone on renoveerimise järgus uuendatakse info kasutusloa taotlemisega. Muus osas hindame andmed usaldusäärseks.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks tellijale müügihinna konsultatsiooniks
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	25.08.2026
Väärtuse kuupäev	25.08.2026
Hindamisaruande kuupäev	31.08.2026
Tellija	Rahandusministeerium
Tellimusleping	Tellimus on esitatud tellija esindaja Kristo-Taavi Ruus poolt e-kirja teel 19.08.2026
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, ±10%.
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 käsitlus KM-ta.
KOMMENTAARID	
Hindaja hinnangul ei esine täiendavate kommentaaride vajadust.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 - M56 asuva vara (korteriomand (äripind), registriosa nr 18221801) turuväärtus väärtuse kuupäeval 245 000 (kakssada nelikümmend viis tuhat) eurot.	

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Anu Vinter

Vara hindaja, tase 7
kutsetunnistus nr 189556
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, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 - M56
Registrios nr	18221801
Vara koosseis	2148/39021 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa mitteeluruum nr. M56, mille üldpind on 214,80 m ² ja mille tähistus plaanil on M56.
Kinnistu liik	Korteriomand
Hindamise eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks tellijale müügihinna konsultatsiooniks
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande 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 soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus 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).

Hindamisaruande 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).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

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 hindamisaruandes 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 korteriühistu pandiõigusega;
- hindamisel ei ole arvestatud hüpoteegiga.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruaude 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 tehnosüsteemide ehitus-tehnilisi uuringuid.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Ülevaatusel selgitusi andnud isik: Rahandusministeeriumi Ühisosakonna osakonnajuhataja Kristo-Taavi Ruus	25.08.2026
Kohapealne ülevaatus	25.08.2026
Päring Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	26.08.2026
Päring Keskkonnaportaalist, https://register.keskkonnaportaali.ee	26.08.2026
Päring Eesti Geoloogiateenistusest, https://gis.egt.ee/	26.08.2026
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	26.08.2026
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	31.08.2026
Avalike kinnisvaraportaali andmed, https://kinnisvara24.ee , https://www.kv.ee	31.08.2026
Domus Kinnisvara ning Maa- ja Ruumiameti maaregistri tehingute andmebaas	31.08.2026
Planeeringute info, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud	31.08.2026
Korterelamu rekonstrueerimise projekt, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10, Tallinn, Harjumaa, Arhitektuurse osa seletuskiri, Projekti tähis: 2281, versioon: v03, 10.12.2022 (allikas: www.ehr.ee)	27.08.2026
Hoonejaotusplaanid, allikas: https://kinnistusraamat.rik.ee	27.08.2026

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

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

HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES
Ehitisregistris on märgitud, et mitteiluruum asub keldrikorrusel kuid tegelikult asub see 1. korrusel. (soovitame anded korrastada)
Ehitisregistris puudub info päikesepaneelide kohta ja ventilatsioonisüsteemi kohta. Kuna hoone on renoveerimise järgus uuendatakse info kasutusloa taotlemisega.
Muus osas hindame andmed usaldusäärseks.

2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	25.08.2026
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Anu Vinter
Ülevaatus juures viibinud isik	Rahandusministeeriumi Ühisosakonna osakonnajuhataja Kristo-Taavi Ruus
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara eriomandi esemeks olevaid ruume ja elamu välivaatlust maapinnalt.

Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.
-----------------------	--

3. Hinnatava vara kirjeldus

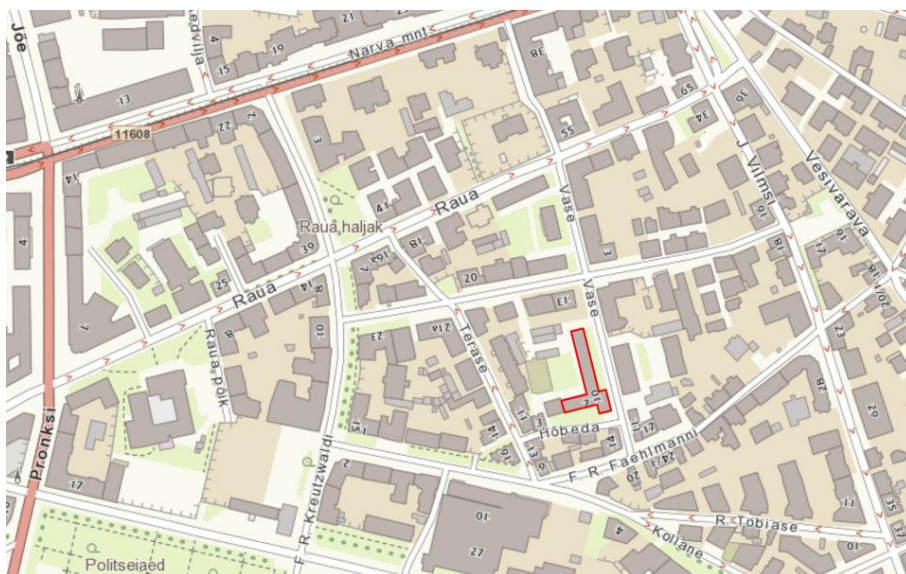
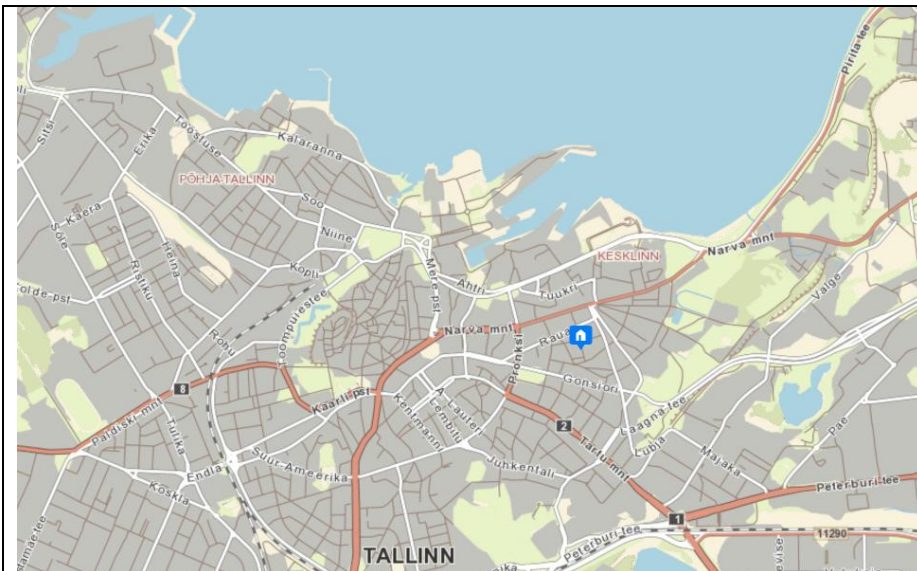
3.1. Õigussuhted

Registriora number	18221801
Kinnistu liik	Korteriomand
Korteriomandi koosseis	2148/39021 mõttelist osa kinnistust ja reaalselt mitteiluruum nr. M56, mille üldpind on 214,80 m ² ja mille tähistus plaanil on M56. (kinnistusregistri andmed)
Omanik	Eesti Vabariik
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriora I jaos	Puuduvad <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriora väljavõte.</i>
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriora III jaos	Puuduvad <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriora väljavõte.</i>
Vara hüpoteegi kanded registriora IV jaos	Kanne nr 4 Hüpoteek summas 1 600 000,00 eurot Aleksander Järv (isikukood 36808290284) kasuks. Kanne nr 5 Keelumärge millega keelata täielikult käsutustehingute tegemine hüpoteegiga Eesti Vabariik kasuks. Kanne nr 6 Keelumärge tsiviilhagi täitmise tagamiseks (Kriminaalasja number 1-24-487) ühishüpoteegile summas 756 731,23 eurot osas hüpoteegiga käsutustehingute tegemiseks Tervisekassa (registrikood 74000091) kasuks. <i>Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt vara koormavate hüpoteekide ning nendest tulenevate nõuetega turuväärtuse hindamisel ei arvestata.</i> <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriora väljavõte.</i>
Korteriühistu pandiõigus ¹	Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega.
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas ekspert hinnangus hinnatud vara turuväärtust.

3.2. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 asub Tallinna Kesklinna linnaosas, Raua asumis, kesklinna idaosas. Tegemist on väljakujunenud ja hinnatud kesklinna elukeskkonnaga, mis paikneb Kadrioru ja Tallinna südalinna vahel.

¹ Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa.



Allikas: <https://geoportaal.maaamet.ee/>, Maainfo kaart, 26.08.2026

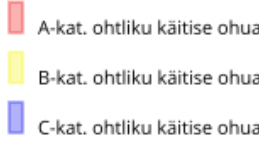
Mikroasukoh

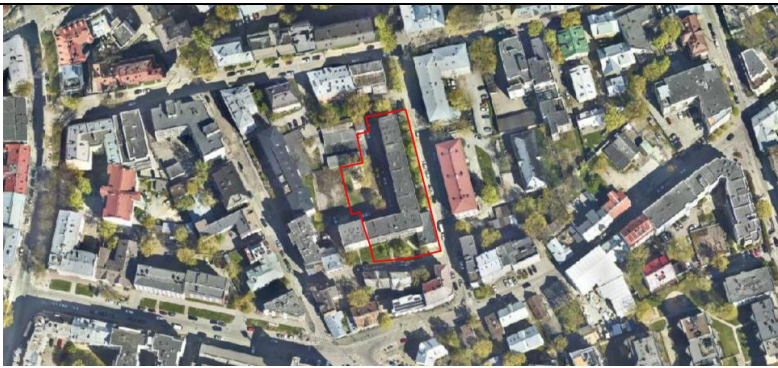
Piirkonna hoonestus	Lähiümbruse hoonestuse moodustavad peamiselt 20. sajandi esimesel poolel rajatud korterelamud, mille vahele on lisandunud uuemaid või rekonstrueeritud elu- ja ärihooneid.			
Infrastruktuur	Kauplus NOP - 359 m, Selver - 366 m	Kool Tallinna Soome Kool - 85 m, Tallinna Ülikool - 368 m	Lasteaed Tallinna Päevalille Lasteaed - 227 m, Tallinna Lotte Lasteaed - 256 m	Ühistransport F. R. Kreutzwaldi (ajutine) - 220 m, Gonsiori - 249 m
Haljastus ja heakord	Piirkond on haljastatud ja heakorrastatud			
Veekogud	Lähipiirkonnas puudub			
Konkureerivad turupiirkonnad	Valdavalt teised Tallinna Kesklinna CBD alast välja jäävad piirkonnad. Ja ka teiste linnaosade asumid.			

Juurdepääs - eraomand - kinnistamata eraomand - riigiomand - munitsipaalomand - avalik-õiguslik omand - segaomand - Kohalik tee - Eratee - Metsatee - Põhimaantee - Tugimaantee - Kõrvalmaantee - Ramp, ühendustee - Muu riigitee - trassi osa	Juurdepääs on asfaltkattega, avalikult Vase tänavalt, kahesuunaline väiksema liiklusega tänav. Juurdepääs hea. Läheduses asuvad Narva maantee ja Pronksi tänav, mis tagavad hea ühenduse teiste linnaosadega.  Allikas: https://geoportaal.maaamet.ee/, Transpordiameti kaart, 26.08.2026
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Piirkonnas on kergliiklusteed ja avalikud puhkealad
Parkimine	Tasuline, parkimiskohti on keskmiselt

3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid

Müratase	Maa- ja Ruumiameti mürakaardi kaardirakenduse andmetel jääb hinnatav vara väljapoole mõõdetud müratasemeid.  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 26.08.2026
Liikluskoormus	Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardirakenduse andmetel ei ole hinnatava vara lähikäikude täpne liikluskoodus teada.

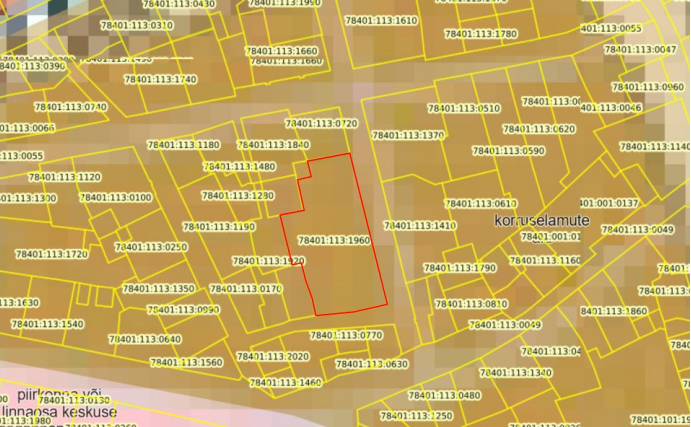
	 Allikas: Transpordiameti Teeregistri kaart (liiklussageduse teemakaart), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister 26.08.2026	
Maardlad	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (s.h. prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti maardlate kaart, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad 26.08.2026	
Ohtlikud kütised	Maa- ja Ruumiameti ohtlike kütiste kaardirakenduse andmetel jääb hinnatav vara ohtliku kütise ohualasse (Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam).  Allikas: Maa- ja Ruumiameti ohtlike kütiste kaart, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi 26.08.2026	
	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.keskkonnaportaali.ee 26.08.2026	
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 26.08.2026 Hinnatavas piirkonnas ei ole üldiselt täheldada, et turuosalisel radooniriskiga seoses oma ostuotsustes erinevaid otsuseid langetaksid, mistõttu ei oma hinnatava vara paiknemine radooniriskiga alal hinnatava vara turuväärtusele olulist mõju.	■ Rn-risk on kõrge või väga kõrge ■ Rn-risk on täiendav uuringuvajadus ■ Rn-risk on keskmine või madal
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 26.08.2026	■ Riskipiirkonnad ■ Riskipiirkonnad
Soojussaared	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmetel jääb hinnatav vara soojussaare alale, kus soojustaseme lävendiks on 30 kraadi.	

		30-34°C 35-39°C 40+°C
Allikas: Maa- ja Ruumiameti soojusaarte kaart (2024. juuni), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojusaared 26.08.2026		
Hinnatavas turupiirkonnas ei ole üldiselt täheldada, et turuosalisel soojusaartega seoses oma ostuotsustes erinevaid otsuseid langetaksid, mistõttu ei oma hinnatava vara paiknemine soojusaare alal hinnatava vara turuväärtusele olulist mõju.		

3.4. Maakasutus

Katastritunnus	78401:113:1960		
Ortofoto			

	Juhtotstarve (maakasutuse funktsioon) korruselamute ala Väljavõte maakasutuse kaardist:  KORRUSELAMUTE ALA põhiselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindusettevõtted, garaazi-kooperatiivid jm.; paneelilamupiirkondades ka bürood jm. keskkonnaohutud ettevõtted Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud, 26.08.2026																								
Miljööväärtuslik planeering	Puudub																								
Detailplaneering ja ehitusõigus	Uue detailplaneeringu vajadus puudub, kuna sihtotstarve vastab parimale kasutusele ning maatüki piiride muutmise vajadus puudub. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub. Ehitusõigus on realiseeritud.																								
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused, kitsenduste kaart	Maa- ja Ruumiameti kaardiserveri kitsenduste kaardil järgmised kitsendused:  <table><tr><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</th><th>Ulatus, m²</th></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>9.68</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>21.06</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>63.65</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>52.21</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>40.36</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>12.89</td></tr><tr><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>5.86</td></tr></table>	Kitsenduste mõjuala nähtus	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Ulatus, m²	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.68	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	21.06	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	63.65	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	52.21	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	40.36	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	12.89	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	5.86
Kitsenduste mõjuala nähtus	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Ulatus, m²																							
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.68																							
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	21.06																							
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	63.65																							
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	52.21																							
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	40.36																							
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	12.89																							
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	5.86																							

	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.68
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	181.72
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	71.10
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	57.19
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	21.06
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	7.34
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	75.65
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	45.64
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	15.01
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	146.01
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	106.79
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	15.62
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	39.88
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	15.01
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	45.64
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	146.01
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	106.79
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	15.62
	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	39.88
	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik alla 250mm ja üle 2m süg.	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	3.71
	Sideehitis maismaal	Sideehitise kaitsevöönd	17.30
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	112.72
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	112.05
	A ja B kategooria gaasitorustik	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	1.64
Allikas: https://geoportaal.maaamet.ee , Kitsenduste kaart, 26.08.2026			
<i>Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihipärast kasutust</i>			

3.5. Hoone kirjeldus

Ehitusaasta	1971
Ehitisregistri kood	101019866



Allikas: hindaja info

Maapealsete korruste arv

5

Maa-aluste korruste arv

-

Lift

Puudub

Ehitisealune pind

1115,0 m² (ehitisregistri andmed)

Suletud netopind (SNP)

4704,0 m² (ehitisregistri andmed)

Korteriühistu

Olemas

Haldaja

Tallinn, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 korteriühistu

Korterite arv

53 eluruumi 3 mitteeluruumi

Dokumentatsioon²

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

Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi	Dokumendi sisu
2612996/00552	04.02.2026	Haldusakt (lubav)	Käib ehitusteatis nr 2511201/52622 kohta
2511201/52622	21.10.2025	Ehitusteatis	Ehitise laiendamine: Olemasoleva hoone fassaadi rekonstrueerimine koos soojustamisega; Olemasoleva hoone katuse rekonstrueerimine koos soojustamisega; Olemasoleva hoone kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine või asendamine; Olemasoleva hoone välismiste avatäidete asendamine; Olemasoleva hoone ventilatsioonisüsteemi muutmine või terviklik asendamine; Olemasoleva hoone küttesüsteemi muutmine või terviklik asendamine; Olemasoleva hoone elektrisüsteemi muutmine või terviklik asendamine (56 hooneosa)
2312996/05124	04.10.2023	Haldusakt (lubav)	Käib ehitusteatis nr 2311201/05156 kohta
2311201/05156	23.03.2023	Ehitusteatis	Ehitise laiendamine: Laiendamine; Olemasoleva hoone fassaadi rekonstrueerimine koos soojustamisega; Olemasoleva hoone katuse rekonstrueerimine koos soojustamisega; Olemasoleva hoone välismiste avatäidete asendamine; Olemasoleva hoone ventilatsioonisüsteemi muutmine või terviklik asendamine; Olemasoleva hoone küttesüsteemi muutmine või terviklik asendamine; Olemasoleva hoone elektrisüsteemi muutmine või terviklik asendamine (56 hooneosa)
2011201/23138	11.12.2020	Ehitusteatis	Ehitise ümberehitamine: Muu rekonstrueerimine; Ventilatsioonisüsteemi muutmine või terviklik asendamine; Küttesüsteemi muutmine või terviklik

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

			asendamine; Tarbeveesüsteemi muutmine või terviklik asendamine; Kanalisatsioonisüsteemi muutmine või terviklik asendamine; Elektrisüsteemi muutmine või terviklik asendamine (hooneosa: osa 56)
272609	19.08.2014	Ehitise teatis	Dokumendiga muudeti või lisati järgmised näitajad: kütte liik eluruumidel, pesemisvõimalus eluruumidel
55557	20.04.2012	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks	Vase tn 10//Hõbeda tn 7 elamu fassaadide rekonstrueerimise projekt
10094	15.04.2004	Ehitise teatis	Info puudub
2069	04.06.2003	Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel	Info puudub
21033	18.02.1998	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks	KORTER 24 SISESEINTE ÜMBERPLANEERIMINE (omanik Gennadi Vainikko)
Ehitus- ja kasutuslubade kommentaar		Peale hoone renoveerimistööde lõppu vajalik taotleda kasutusluba.	
Energiaklass		E	
Energiatõhususarv		214	
Energiaklass kuupäev		18.05.2023	
Energiamärgise kehtivuse lõpp		17.05.2033	
Dokumendi nr		2311567/00558	
Dokumendi liik		Olemasoleva hoone energiamärgise teatis	
Märkused		Peale hoone renoveerimist on hoone planeeritud energiaklass C (Energiaarvutusel põhinev energiamärgis, 02.12.2024)	

3.6. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	tellis (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	tellis, väikeplokk (ehitisregistri andmed)
Vahelagede kandva osa materjal	monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Katuste ja katuselagede kandva osa materjal	monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Katusekatte materjal	plekk (ehitisregistri andmed)
Välisseina välisviimistluse materjal	krohv (ehitisregistri andmed)
Trepikodade aknad	PVC raamil pakettaknad
Trepikodade uked	Metallraamid klaasuksed fonolukuga
Trepikoja seisukord	Korterelamu trepikoja seisukord on hea, trepikojas seinad värvitud.
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Hoone oli vara ülevaatuse ajal renoveerimise järgus. Hoone oli ümbritsetud tellistest ja kattekangaga ning hoone põhikonstruktsioonide põhjalikum vaatlus oli piiratud. Hinnatava äripinna fassaad oli juba varasemalt uuendatud ja see oli heas seisukorras. Hoone renoveerimise käigus teostatakse järgmised peamised ehituslikud parendused: • fassaadide soojustamine • akende vahetamine • välisuste vahetamine • katuse soojustamine • uue sillutisriba rajamine • uute rõdude rajamine • uue ventilatsioonisüsteemi rajamine • küttesüsteemi rekonstrueerimine • PV paneelide paigaldamine

	Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud.
Vastuolud andmetes	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel

3.7. Korterite üldandmed

Mitteeluruumi pindala	Korteriomandi pindala	Mõttelise osa suurus	Ehitisregistri andmed
	214,8 m ²	2148/39021 mõttelist osa kinnistust	214,8 m ²
Pindala vastavus	Kinnistusregistri ja ehitisregistri andmed ühtivad, vastuolusid ei esine.		
Hindamisel võetakse aluseks	Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed, mida peetakse õigeks ja usaldusväärseks.		
Korrus	-1 (ehitisregistri andmed), visuaalsel vaatlusel ja plaanide andmetel asub hinnata äripind 1. korrusel.		
Ruumilahendus/planeering	Hinnatavale varale on 3 sissepääsu tänavalt. 2 Vase tänava poolt ja üks Hõbeda tänava poolt. Hinnatav äripind asub kahel tasandil: I tasandil üks suurem ruum 2 wc-d, tehniline ruum II tasandil 3 ruumi/(kabineti), wc ja wc/duširuum Plaanid lisas 6.		
Rõdu/lodža	puudub		
Korteriomandi igakordse omaniku ainukasutuses olevad hoone või maatüki osad	Kinnistusraamatusse ei ole kantud erikasutusõigust või kasutuskorda.		
Panipaik	puudub		
Parkimiskoht	Hoone ees hea tava järgi ehk erikasutusõigus või notariaalne kasutuskord puudub. Hinnatava äripinna ees on kolm parkimiskohta, mille kasutamise kohta notariaalne kasutuskord puudub.		
Vastuolud andmetes	Ehitisregistris on märgitud, et mitteiluruum asub keldrikorrusel kuid tegelikult asub see 1. korrusel.		

3.8. Mitteiluruumi viimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamiline plaat, laminaat, osaliselt puudub
Seinakatted	Värvitud, dekoratiivkivi, osaliselt puudub
Lagi	I tasandil ripplagi, osaliselt paneelid puudu, II tasandil värvitud betoonlagi
Materjalide seisukord	Viimistlust on osaliselt uuendatud ja see on heas seisukorras. Osaliselt vaja viimistlus lõpetada.
Aknad	PVC-raamil pakettklaasid (3x), metallraamil pakettaknad
Uksed	Välisüksed metallraamil klaasavadega uksed. Ühe ukse lukk vajab vahetusset kuna seda on kahjustatud. Siseüksed valged sileüksed, metallüksed.
San.ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamiline plaat
Seinakatted	Keraamiline plaat
Lagi	Ripplaepaneelid
Materjalide seisukord	Hea
Sanitaartechnika	paigaldatud uuemad wc potid, duširuumis kraan
Kohtkindel sisseseade	Puudub
Hinnang üldisele seisukorrale	Väärtuse kuupäeva seisuga on mitteiluruum renoveerimise järgus. Uuendatud on põrandad ja tõenäoliselt paigaldatud I tasandil vesipõrandakütte torustik. Kohapeal viibinud kontaktisik ei osanud seda kinnitada kuid visuaalsel vaatlusel võib seda järeldada. Paigaldatud on ventilatsioonitorustik kuid ventilatsiooniseade puudub. Viimistlustööd on osaliselt tehtud. San.ruumid plaaditud ja seinad

	valdavas osa värvitud. Osaliselt puuduvad ripplae paneelid. Puuduvad osad siseuksed.
--	--

3.9. Mitteeluruumi tehnosüsteemid

Veevarustus	võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	võrk (ehitisregistri andmed)
Elektrivarustus	võrk (ehitisregistri andmed) Hoonele on planeeritud 15 kW PV elektri jaam (renoveerimise projekti andmed)
Gaasivarustus	olemas (ehitisregistri andmed)
Soojavarustuse liik ³	kaugküte (ehitisregistri andmed), Uuendatud on põrandad ja tõenäoliselt paigaldatud I tasandil vesipõrandakütte torustik. Kohapeal viibinud kontaktis ei osanud seda kinnitada kuid visuaalsel vaatlusel võib seda järeldada. II tasapinnal on paigaldatud radiaatorid.
Ventilatsioon	- (ehitisregistri andmed) Hoonele on ette nähtud soojustagastusega mehhaaniline väljatõmbeventilatsioon (renoveerimise projekti andmed). Hinnatavale mitteeluruumile on paigaldatud ventilatsioonitorustik kuid ventilatsiooniseade puudub. Puudub info, kas ventilatsiooni saab ühendada kogu hoone ventilatsioonisüsteemi või on vajalik paigaldada eraldi seade.
Jahutussüsteemi liik	- (ehitisregistri andmed)
Signalisatsioon	Puudub
Tehnosüsteemide seisukord	Visuaalsel vaatlusel on näha, et on paigaldatud uued tehnosüsteemid kuid puudub info nende töökorra kohta.
Vastuolud	Ehitisregistris puudub info päikesepaneelide kohta ja ventilatsioonisüsteemi kohta. Kuna hoone on renoveerimise järgus uuendatakse info kasutusloa taotlemisega.

3.10. 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 ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne. Hinnatav vara paikneb Tallinna linnas 1971. aastal valminud hoone 1. korrusel. Hoone vanusest tulenevalt on selle algsed tehnilised lahendused ja energiatõhusus üldjuhul madalamad võrreldes uuemate hoonetega. Väärtuse kuupäeva seisuga on hoone ulatuslikul renoveerimisel, mille käigus parandatakse oluliselt hoone tehnilist seisukorda, energiatõhusust ja kasutusmugavust. Kavandatud tööde hulka kuuluvad fassaadi ja katuse soojustamine, akende ja välisuste vahetamine, ventilatsiooni- ja küttesüsteemi rekonstrueerimine ning päikesepaneelide paigaldamine. Nimetatud tööd vähendavad hoone energiatarvet, pikendavad konstruktsioonide ja tehnosüsteemide kasutusiga ning vähendavad tulevikus suuremahuliste remonttööde vajadust. Hinnataval äripinnal on teostatud juba mitmed renoveerimistööd parendamaks vara kasutusefektiivsust.

4. Turuülevaade ja -analüüs

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Püsiva majanduskasvu saavutamiseks on vaja kindlust investeerimisel⁴

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

⁴ Eesti Panga majanduskommentaari seisuga 16.06.2026.a.

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt ulatub majanduskasv tänavu 2,4 protsendini. Kasv tugineb valdavalt eraisikute ja valitsemis sektori suurematele kulutustele. Kui olukord Lähis-Idas lähiajal leeveneb, võib majanduskasv jääda sama kiireks ka 2027.–2028. aastal. Keskpang näeb riski riigivõla kiires kasvus, mis võib muutuda koormaks majandusarengule. Selle vastu aitaks erakondade ülene kokkulepe, mis seab piirid riigi võlakooormusele.

Tugev eelarvestiimul annab sel aastal majanduskasvule hoogu. Sisenõudlust paisutab nn maksuküüru kaotamine, mille tõttu on üksikisiku tulumaksukoormus väiksem. Maksuküüru kaotamise tõttu kasvab keskmine netokuupalk tänavu realselt ehk hinnatõusu arvestades kõige kiiremini viimase 19 aasta jooksul. Valdavalt eraisikute ja valitsemis sektori kulutuste suurenemise najal jõuab selle aasta majanduskasv 2,4%ni. Samas on sõda Lähis-Idas pidurdanud majanduse elavnemist, sest on kaasa toonud suurema ebakindluse ja tarneprobleemid, aga ka kõrgemad hinnad ja laenuintressid. Sõjal on olnud sarnane mõju ka välisturgudel, mis piirab Eesti ekspordivõimalusi. Eeldusel, et olukord Lähis-Idas peagi leeveneb, püsib majanduskasv 2,5% lähedal ka järgmisel kahel aastal.

Majanduse ja sisetulekute kestev kasv eeldab tootlikkuse suurenemist. Avaliku sektori suurenevad kulutused elavdavad majandust lühiajaliselt, kuid jõukuse püsiv kasv saab tugineda üksnes tootlikkuse paranemisele. See eeldab, et ettevõtted investeerivad, uuendavad oma tegevust ja liiguvad suurema lisandväärtusega tootmise poole. Kuigi rahastamisvõimalused on praegu pigem soodsad, pärssivad investeringuid ebakindlus ja määramatus. Ebakindlust tuleviku suhtes suurendab asjaolu, et varem või hiljem peab Eesti hakkama vähendama püsivaks kujunenud riigieelarve puudujääki. Ettevõtjatel on aga riskantne investeerida, kui nad äriplaani tehes ei tea, millal ja milliseid maksutõuse või kärpeid plaanib riik teha.

Eelarvepuudujäägi vähendamine on vajalik, et pidurdada riigivõla kasvu ja et laenukohustused ei muutuks koormaks majandusarengule. Iga-aastase intressikulu suurenemine ahendab muude riiklike kulutuste rahastamisvõimalusi ja vähendab võimalusi leevendada tulevaste kriiside mõju ettevõtetele ja inimestele. Väike võla- ja intressikoormus on osa Eesti majandusjulgeolekust. Korras riigirahandusel on laiem mõju kogu majanduse rahastamisele, ettevõtete investeerimisvõimele ning seeläbi ka tuleviku majanduskasvule. Kui 2019. aastal oli riigivõlg umbes 2,5 miljardit eurot, siis 2025. aastaks oli see kasvanud 10 miljardi euron. Rahandusministeeriumi hinnangul võib riigivõlg 2030. aastaks ületada 20 miljardi euro piiri ja jätkata kiiret kasvu ka peale seda. Riigi rahanduse jätkusuutlikul rajal hoidmiseks ja majanduse stabiilsema väljavaate kindlustamiseks on kasulik sõlmida erakondade ülene laiapõhjaline kokkulepe, millega seatakse jõukohane võlaankur ning peetakse sellest kinni sõltumata valitsuskoalitsiooni koosseisust.

Hinnatõus sõltub suurel määral energiaturul toimuvast. Mais kiirenes tarbijahindade inflatsioon 3,7%ni, milles kajastus ka veebruari lõpus Lähis-Idas alanud sõjaga kaasnenud energiahindade kallinemine. Ilma maksutõusudeta oleks hinnatõus viimastel kuudel püsinud umbes 2% juures ehk olnud üsnagi mõõdukas. Erinevalt 2022. aasta energiakriisist on seekord kallinenud väiksem hulk energiakandjaid, valdavalt mootorikütused. Samal ajal on gaasi- ja elektri hinnad reageerinud vaoshoitumalt, mistõttu on energiahindade mõju üldisele hinnatõusule jäänud väiksemaks. Edasise hinnakasvuga seotud määramatus püsib aga endiselt suur ja sõltub kriisi lahenemisest Lähis-Idas ning geopoliitilisest olukorrast laiemalt. Eesti Panga prognoosi alusstsenaariumi järgi on hinnatõus sel aastal 3,4% ja püsib kahel järgmisel aastal 2,5% lähedal.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad seisuga 16.06.2026. a.:

	2024	2025	2026*	2027*	2028*
SKP jooksevhinnas (mld eurodes)	39,83	41,61	44,14	46,58	48,87
SKP muutus püsihinnas %	-0,1	0,5	2,4	2,5	2,4
hinnataseme muutus (THI) %	3,5	4,8	3,4	2,6	2,3
tööpuuduse määr %	7,6	7,5	6,5	6,4	6,3
keskmise palga muutus %	8,1	5,6	5,9	4,8	4,6
keskmine brutokuupalk eurodes	1981	2092	2216	2322	2428
eelarve puudujääk, % SKPst	-1,1	-2	-4,2	-4,9	-4,2

*Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Tallinna linna 1. korruse äripindade turuülevaade

Tallinna ja selle äärealade korterelamute esimestele korrustele on tihti planeeritud äripinnad. Suuremate magistraaltänavate ääres on need valdavalt kaubandus- ja teeninduspinnad. Väiksemate tänavate äärsed äripinnad sobivad pigem bürooks-kohvikuks, harvem teeninduspinnaks. Teataval määral pakuvad konkurentsi ka 2. korruse pinnad (hea nähtavusega), kuid kõrgemate korruste pinnad on reeglina vähem atraktiivsed.

Tallinna linna 1. korrusel paiknevate äripindade turg on küllaltki heterogeenne ning nõudlus sõltub eelkõige pinna täpsest asukohast, nähtavusest, juurdepääsetavusest, parkimisvõimalustest, ruumide suuruselt ja tehnilisest seisukorrast. Vanemates hoonetes paiknevate pindade puhul mõjutavad turupositsiooni täiendavalt hoone ja ruumide seisukord, tehnosüsteemide kvaliteet, energiatõhusus ning pinna kohandamise vajadus.

Kõige likviidsemad on üldjuhul **väiksemad ja keskmise suurusega 1. korruse äripinnad**, millel on eraldi sissepääs tänavalt, hea nähtavus ja võimalusel vitriinaknad. Sellised pinnad sobivad mitmele kasutajagrupile – kaubanduseks, teeninduseks, bürooks, tervise- ja iluteenusteks või muudeks klienditeenindusega seotud tegevusteks. Mitme alternatiivse kasutusvõimalusega pinnal on üldjuhul laiem potentsiaalsete üürnike ja ostjate ring ning sellest tulenevalt väiksem vakantsusrisk.

Tallinna tänavatasandi äripindade puhul on nõudlus siiski tugevalt **asukohapõhine**. Nõudlus koondub eelkõige hästi nähtavatele, hõlpsasti ligipääsetavatele, suurema liiklusega tänavate ääres paiknevatele ja hea parkimisvõimalusega pindadele. Ka keskkonnas võib halvema nähtavuse või keerulisema ligipääsuga äripinna üürniku leidmine olla oluliselt keerulisem. Keskkonnast väljaspool võib vähese nõudlusega asukohas pikemalt vakantseks jääda ka uus ja heas seisukorras pind.

Tallinna eripäraks on klassikalise ühe domineeriva kaubätänavu puudumine. Tänavakaubandus ja teenindus on koondunud eelkõige keskklinna ning sellistesse aktiivsetesse piirkondadesse nagu Rotermanni ja Telliskivi kvartal. Tänavasissepääsuga vanemates hoonetes paiknevate äripindade üüritase on **5–12 €/m²**. Prime-taseme tänavakaubanduse üüritase Tallinnas 2026. aasta II kvartalis **18–33 €/m² kuus**, kuid see iseloomustab eelkõige parimaid kaubanduslikke asukohti ega ole otseselt ülekantav tavapärastele vanemates hoonetes paiknevatele äripindadele.

Tavapäraste äripindade hinnatase on prime-asukohtadest märgatavalt madalam. Kinnisvara24 pakkumistatistika järgi oli 2026. aasta augustis Tallinnas kuni 49 m² äripindade keskmine küsitav üüritase ligikaudu **13 €/m² kuus** ning 50–99 m² pindadel ligikaudu **11,3 €/m² kuus**. Tegemist on pakkumishindadega ning konkreetse pinna turuüür võib sõltuvalt asukohast, seisukorrast ja kasutusvõimalustest sellest oluliselt erineda.

Kõrgemate hindadega on uute korterelamute I korrustel paiknevad kaubandus-teeninduspinnad, tehinguhinnad võivad sarnastel pindadel olla ka üle 3 000 eur/m². Vanemate korterelamute I korruse sarnaste pindade tehinguhinnad on vahemikus 900 kuni 1 600 eur/m².

Vanemates hoonetes paiknevate äripindade konkurentsipositsiooni nõrgestavad võrreldes uute pindadega eelkõige **suuremad kõrvalkulud, tagasihoidlikum energiatõhusus, vananenud tehnosüsteemid ja võimalik investeerimisvajadus**. Samas võib vanemas hoones paiknev pind olla konkurentsivõimeline, kui seda kompenseerivad hea asukoht, tänavalt sissepääs, vitriinaknad, funktsionaalne planeering ja uue äripinnaga võrreldes soodsam üüri- või müügihind. Vanemate pindade puhul võib oluline olla ka võimalus ruume suhteliselt väikeste kuludega erinevate kasutajate vajadustele ümber kohandada.

Turul on viimastel aastatel suurenenud ka üürnike valikuvõimalus. 2025. aasta veebruaris oli KV.EE portaalis Tallinnas pakkumisel 1 804 üüritavat äripinda ehk 14% rohkem kui aasta varem ning kõikide äripindade keskmine küsitav üüritase oli 10,5 €/m² kuus. Suurem pakkumine tähendab, et **teisejärgulise asukoha või kehva seisukorraga pindade puhul on üürnike hinnatundlikkus suurem ning müügi- ja üüriperioodid võivad pikeneda**.

Kokkuvõttes võib Tallinna vanemates hoonetes paiknevate 1. korruse äripindade turgu pidada **aktiivseks, kuid tugevalt diferentseerunud turuks**. Eelistatud on väiksemad ja keskmise suurusega, heas seisukorras ning tänavalt hästi ligipääsetavad pinnad, mis võimaldavad erinevaid kasutusotstarbeid. Kõige olulisemaks väärtust mõjutavaks teguriks jääb asukoht koos nähtavuse ja juurdepääsetavusega. Kõrvalisema asukoha, piiratud nähtavuse, kehvade parkimisvõimaluste või suure investeerimisvajadusega pindade nõudlus on tagasihoidlikum ning nende puhul tuleb konkurentsivõime tagamiseks arvestada madalama hinnatasemega.

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud ostu-müügitehinguid ning järgnevalt toonud välja tehingud järgmistel põhimõtetel:

- tehingud olid tehtud vabaturu tingimustes,
- tehingud olid toimunud viimase poole aasta jooksul,
- tehingud olid tehtud Kesklinna linnaosas ehk hinnatavaga sarnases turupiirkonnas,
- tehingud olid suuremate äri- ja korterelamute äripindadega,

- tehingud olid äripindadega, mis paiknesid 1940-1990 ehitatud hoonetes,
- tehingud olid tehtud 1 korruse äripindadega pindalaga 150 kuni 281,6 m².

Linnaosa/ asum	Tänav	Tehingu aeg	Tehingu- summa, €	€/ m ²	Mitteelu- ruumi SNP, m ²	Korrus, ruumi kasutus, seisukord	Hoone tüüp, ehitusaasta
Kesklinna lo, Torupilli asum	A. Reinvaldi tn	01.2026	156 600	1 217	128,7	1.korruse äripind + keldrikorrus, renoveerimine poolleli, sissepääs tänavalt, vitriinaknad, jahutusega ventilatsioonisüsteem, võimalik erinev kasutusotstarve.	1940. kivimaja, hea, äri-ja korterimaja
Kesklinna lo, Kompassi asum	Maneeži tn // Narva mnt	03.2026	300 000	2 000	150	1.korruse äripind, vitriinaknad, vanem kivimaja. Täpsem info puudub	1959.a. kivimaja, rahuldav, äri-ja korterimaja
Kesklinna lo, Kompassi asum	Pronksi tn // Raua tn	04.2026	290 000	1 645	176,3	1.korruse äripind, sissepääs tänavalt, asub kahel tasapinnal 1.korrus ja kelder, seisukord hea.	1987.aasta hoone hea/rahuldav seisukord
Kesklinna lo, Uue Maailma asum	Pärnu mnt	05.2026	285 000	1012	281,6	1.korruse äripind, sissepääs tänavalt, vitriinaknad, korrusel kaubandus pind, kontroli ja teenindusruumid; keldrikorruksel ladu, töö- ja riietusruumid. Seisukord hea/rahuldav.	1986.aasta hoone, hea/rahuldav seisukord.
Kesklinna lo, Keldrimäe asum	Lastekodu tn	04.2025	227 000	1 000	227	1.korruse äripind, sissepääs tänavalt, 1. korruse ruumid 146,6 m ² ning kelderiruumid 80,4 m ² . 1. korruse ruumid renoveeritud, kelderiruumid vajavad renoveerimist.	1990.a hoone, hea seisukord.

Allikas: Maa- ja Ruumiameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara andmebaas
Tehingute hinnad on ilma käibemaksuta

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs⁵

Hinnatava vara lõppkasutajad	Hinnatava vara tõenäolisteks ostjateks on ettevõtjad, kes soetavad vara omakasutuseks. Arvestades sarnaste pindade suhteliselt madalat üüritasu pole need atraktiivsed ostjatele, kes soetaksid vara üüritulu teenimise eesmärgil.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Arvestades hinnatava vara spetsiifilist asukohta ja ruumilahendust, võib potentsiaalseteks ostjateks pidada tegevusvaldkondade ettevõtteid, kus kliendid saavad sihtotstarbeliselt konkreetse teenuse, kauba või tegevuse pärast
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab osaliselt nende turusegmentide nõudeid, kelle tegevus ei sõltu aktiivsest kliendivoolust ega esinduslikust ärikeskkonnast. Vara sobib funktsionaalseks kasutuseks, kuid selle konkurentsivõime on piiratud võrreldes parema ligipääsuga äripindadega. Asukoht Tallinna kesklinnas loob eelduse

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 pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

	piisavaks kliendivooks. Vara seisukorra poolest rahuldab hinnatav vara turusegmendi nõudeid teatavs osas kuna vara kaustsele võtuks on vajalikud lisainvesteeringud.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt väiksem osa ostjaskonnast kuna asukoht ei ole nii atraktiivne ja vara vaiab lisainvesteeringuid kasutusele võtuks.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Pigem enamus on võimelised hinnatavat vara soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Hinnatava varaga sarnane pakkumisinfo on toodud punktis 4.2.3
Müügiperiood	Keskised müügiperioodid on sarnastel varadel 12 kuud
Müügihinna	Järgneva poolaasta jooksul olulist hinnatõusu ei prognoosita.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

4.2.3. Pakkumine

25.08.2026 seisuga on kinnisvaraportaali KV.ee andmetel Kesklinna linnaosas pakkumises 66 kaubandus teeninduspinda millest ca 38 on 1. korruse äripinnad. Vanemates hoonetes olevate 100 – 220 m² äripindade pakkumiste hinnad on vahemikus 1400 – 3000 €/m² ja sõltuvad hoone vanusest, mitteiluruumi seisukorrast, paiknemisest ning kasutusfunktsioonist. Toome välja hinnatavaga võrdlevad pakkumised.



Roopa tn 7, Kesklinn, Tallinn

büroo, ... 170.4 m²

274 000 €
1 608 €/m²

HEA ASUKOHAGA RUUMIKAS ÄRIPIND!

Korrus 1/4, Korteriomand, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 1997, elektriküte, ...
Müüa silmapaistev äripind Tallinna keskkonnas, mis pakub ainulaadset kombinatsiooni ...

Heas seisukorras äripind, asub 1 korrusel ja keldrikorrusel, asukoht võrreldav.



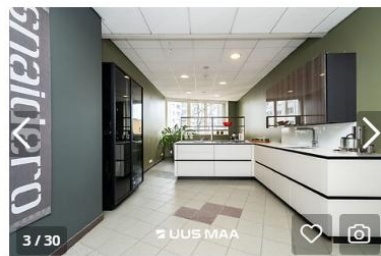
Narve mnt. 13-10, Kesklinn, Tallinn

büroo, ... 99.4 m²

295 000 €
2 968 €/m²

Korrus 1/5, Korteriomand, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 1997, keskküte, ...

Heas seisukorras äripind, hinnatavast väiksem, parem nähtavus ja leitavus.



Magdaleena tn 3, Kitseküla, Kesklinn, Tallinn

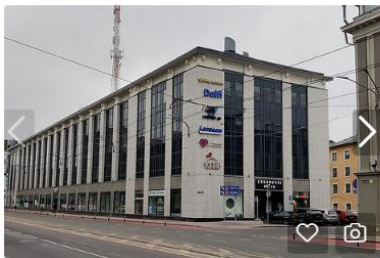
büroo, ... 212.8 m²

309 000 €
1 452 €/m²

BÜROOPIND, MILLE SAAD KA KODUKS KUJUNDADA!

Korrus 1/5, Korteriomand, kivimaja, renoveeritud, ehitusaasta 2002, elektriküte, ...
Müügile on tulnud kahekorruselise, 212,8 m² suurune äripind Tallinna Kesklinnas ...

Renoveeritud heas/väga heas seisukorras äripind. Osaliselt keldrikorrusel. Hinnatavast parem seisukord, parem nähtavus ja leitavus.



Narve mnt. 13-15, Kesklinn, Tallinn

büroo, ... 203.9 m²

615 000 €

3 016 €/m²

Korrus 1/5, Korteriomand, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 1997, keskküte,

Heas seisukorras äripind, hinnatavast väiksem, parem nähtavus ja leitavus.

Rõhutame, et eespool 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 äripinnana (kaubandus, teenindus, büroo), mis on

- füüsiliselt võimalik (hinnatav mitteiluruum paikneb hoone 1. korrusel, sellel on hea ligipääsetavus tänavatasandilt, suured vitriinaknad ning erinevate ärifunktsioonide jaoks sobiv ruumiplaneering. Pinnalahendus võimaldab ruume kasutada nii klienditeeninduseks, kaubanduseks kui ka büroona),
- vajalikult põhjendatud (vara paikneb Tallinna Kesklinnas väljakujunenud elu- ja ärikeskkonnas, kus on nõudlust väiksema ja keskmise suurusega 1. korruse äripindade järele. Asukohta toetavad piirkonna tihe elamufond, hea ligipääsetavus ning südalinna ja Kadrioru lähedus),
- õiguslikult lubatav (hinnatava vara juriidiline kasutusotstarve on mitteiluruum ning olemasolev kasutus äripinnana on kooskõlas vara õigusliku staatusega. Kaubandus-, teenindus- ja büroofunktsioonide vaheline kasutuse muutmine on üldjuhul võimalik eeldusel, et täidetud on konkreetsele kasutusotstarbele kohalduvad ehitus-, tuleohutus-, tervisekaitse ja muud nõuded),
- finantsmajanduslikult otstarbekas (vara paiknemine 1. korrusel, vitriinakende olemasolu ja paindlik kasutusvõimalus toetavad selle turustatavust nii müügi- kui üüriturul. Hindaja hinnangul ei annaks vara muutmine mõneks oluliselt erinevaks kasutuseks võrreldes olemasoleva ärifunktsiooniga majanduslikku eelist ning sellega võiksid kaasneda täiendavad investeeringud ja õiguslikud piirangud),

ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutus 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:

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

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

Hindamismeetodi valik:

Käesolevas eksperthinnangus on kasutatud vara turuväärtuse hindamiseks võrdlusmeetodid kuna hindajale on teada tehinguid sarnaste vanemates hoonetes paiknevate büroopindadega ja turuosaliste poolt ostetakse sarnaseid varasid pigem oma kasutusse. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa- ja Ruumiameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks tehtud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Linnaosa/ asum	Tänav	Tehingu aeg	Tehingu- summa, €	€/ m ²	Mitteelu- ruumi SNP, m ²	Korrus, ruumi kasutus, seisukord	Hoone tüüp, ehitusaasta
Kesklinna lo, Torupilli asum	A. Reinvaldi tn	01.2026	156 600	1 217	128,7	1.korruse äripind + keldrikorrus, renoveerimine pooleni, sissepääs tänavalt, vitriinaknad, jahutusega ventilatsioonisüsteem, võimalik erinev kasutusotstarve.	1940. kivimaja, hea, äri- ja korterimaja
Kesklinna lo, Keldrimäe asum	Lastekodu tn	04.2025	227 000	1 000	227	1.korruse äripind, sissepääs tänavalt, 1. korruse ruumid 146,6 m ² ning kelderiruumid 80,4 m ² . 1. korruse ruumid renoveeritud, kelderiruumid vajavad renoveerimist.	1990.a hoone, hea seisukord.
Kesklinna lo, Uue Maailma asum	Pärnu mnt	05.2026	285 000	1012	281,6	1.korruse äripind, sissepääs tänavalt, vitriinaknad, korruusel kaubandus pind, kontroli ja teenindusruumid; keldrikorruusel ladu, töö- ja riietusruumid. Seisukord hea/rahuldav.	1986.aasta hoone, hea/rahuldav seisukord.

Allikas: Maa- ja Ruumiameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Võrdlustehingutena on kasutatud turuanalüüsis rõhutatult välja toodud tehinguid. Teisi tehinguid ei ole kasutatud, sest need tehingud on liialt erinevad mitteleuruusis olemuselt, seisukorralt, asukohalt või on tehing toimunud liialt kaua aega tagasi ja turusituatsioon võib olla muutunud.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus. - Välja toodud hinnad on ilma käibemaksuta.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlusühiku valik ⁶	Võrdlusühikuks valime mitteeluruumi pinnaühiku hinna (€/m ² /snp), kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁷	• Ajaline kohandus - turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Turusituatsioon on vaadeldaval ajaperioodil muutusteta, seega kohandusi ei rakenda. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: • Asukoht – paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Kohandatud on võrdlustehingut kolm kuna asub mõnevõrra madalamalt hinnatud turupiirkonnas. • Mitteeluruumi pindala - Üldjuhul on suurema mitteeluruumi tervikhind kõrgem ja väiksemal madalam, kuid väiksema mitteeluruumi pinnaühiku (m²) hind on kõrgem ja suuremal madalam. Kohandatud on võrdlustehingut üks ja kolm. • Hoone tüüp, ehitusaasta, seisukord – hinda mõjutab hoone üldine seisukord, arhitektuur ja funktsionaalsus. Hetkel kohandamise vajadus puudub. • Kasutusotstarve – Hetkel on varade võimalikud kasutusotstarbed sarnased ja kohandamise vajadus puudub. • Ruumide seisukord – Paremas seisukorras ja kvaliteetsema siseviimistlusega pinnad on kõrgemalt hinnatud, kohandamise samm 5-15%. Samuti mõjutab hinda kohtkindla mööbli olemasolu. Kohandatud on kõiki võrdlustehinguid erineva seisukorra eest. • Korrus – 1.korrusel paiknevad äripinnad on kõrgemalt hinnatud kuna tagavad paremanähtavuse ja leitavuse kliendile. Keldrikorruse ruumide kasutus on vähem eelistatud ja ebaefektiivsem ja seega on rakendatud kohandust kõikidel võrdlustehingutel. • Sisepääs/aknad –eraldi sisepääsuga ja vitriinakendega pinnad on kõrgemalt hinnatud. Hetkel on varad samaväärsed. • Küttesüsteem ja ventilatsioon – kaasaegsete kütte- ja ventilatsiooni-lahendustega pinnad on kõrgemalt hinnatud kuna kulud on väiksemad ja ruumide sisekliima parem. Kohandatud on kõiki võrdlustehinguid. • Parkimiskohad – pinna juurde kuuluvad parkimiskohad tõstavad vara väärtust. Hinnataval varal on 3 parkimiskohta KÜ lubadega. Kuna tegemist ei ole õiguslikult tagatud kohtadega on need arvestatud samaväärseks tänaval parkimisega. Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti ühikuhinnast (€/m ² /snp)	156 600	227 000	285 000
Hind, €/m²/snp:		1 217	1 000	1 012
Tehingu aeg	aug.2026	jaan.26	apr.25	mai.26

⁶ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁷ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		1 217	1 000	1 012
Asukoht	Kesklinna lo, Raua asum, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 - M56	Kesklinna lo, Torupilli asum	Kesklinna lo, Keldrimäe asum	Kesklinna lo, Uue Maailma asum
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	madalamalt hinnatud piirkond
Kohandus		0%	0%	10%
Pindala (m²)	214,8	128,7	227	281,6
Võrdlus		vähem	samaväärne	suurem
Kohandus		-20%	0%	10%
Hoone tüüp, ehitusaasta, seisukord	1971.a. paneelmaja, hea	1940. kivimaja, hea	1990.a. kivimaja, hea	1986 kivimaja, hea
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kasutusotstarve	kauplus/teenindus/ büroo	kauplus/teenindus/ büroo	teenindus/kaubandus/ büroo	teenindus/kaubandus/ büroo
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Ruumide seisukord	osaliselt renoveeritud hea seisukord, osaliselt vaja renoveerimistööd lõpetada	renoveerimine pooleli	1 korrus hea, keldrikorrus vajab renoveerimist	hea/rahuldav
Võrdlus		kehvem	parem	parem
Kohandus		5%	-5%	-10%
Korrus	1/5	1 + keldrikorrus/5	1 + keldrikorrus/5	1 + keldrikorrus/5
Võrdlus		kehvem	kehvem	kehvem
Kohandus		5%	5%	5%
Sissepääs/ aknad	3 sissepääsu tänavalt, vitriinaknad	sissepääs tänavalt, vitriinaknad	sissepääs tänavalt, vitriinaknad	sissepääs tänavalt, vitriinaknad
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Küttesüsteem/ ventilatsioon	keskküte (põrandaküte ja radiadorid), soojustagastusega ventilatsiooni süsteem välja ehitatud, vajalik paigaldada seade	küte puudub vaja välja ehitada küttesüsteem, olemas soojustagastusega sundventilatsioon	elektriküte, loomulik ventilatsioon	keskküte, loomulik ventilatsioon
Võrdlus		kehvem	kehvem	kehvem
Kohandus		5%	10%	5%
Parkimiskohad	Kinnisasjal kolm parkimiskohta KÜ kokkuleppega	parkimine tänaval	parkimine tänaval	parkimine tänaval
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-5%	10%	20%
Kohandatud tehinguhind, €		1 156	1 100	1 214
Kohanduste absoluutväärtuste summa		35%	20%	40%
Osakaal lõpphinnas		30%	50%	20%
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €		347	550	243
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €	1 140			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud keskmise kohandatud ühikuhindade võrdlemise põhjal: $347 + 550 + 243 = 1140 \text{ €/m}^2$

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $214,8 \text{ m}^2 \times 1140 \text{ €/m}^2 = 244\,872 \text{ €}$ ehk ümardatult **245 000 €, s.o. 1141 €/m²/mitteeluruumi suletud netopindala arvestuses.**

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 - M56** asuva vara (korteriomand (äripind), registriosa nr 18221801) turuväärtus väärtuse kuupäeval **245 000 (kakssada nelikümmend viis tuhat) 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, $\pm 10\%$, 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.

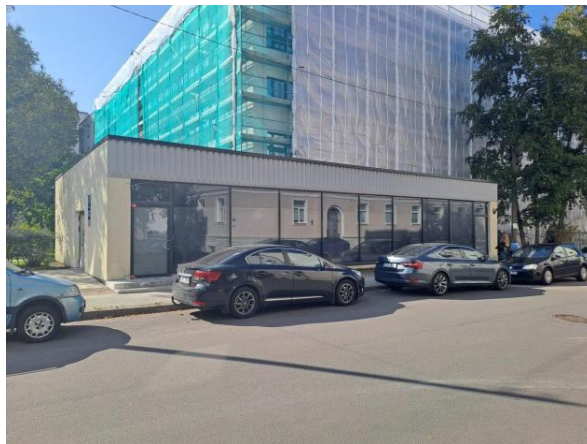
Kuna tavaliselt võrreldavate müügitehingute hind sisaldab ka müügitegevusega seotud kulutusi, siis sisaldab ka hinnatud turuväärtus vajalikke müügikulutusi vara müügiks, mis erinevate varade puhul võivad olla erinevad (näiteks vahendustasu müügil).

Lisa 1. Fotod

Allikas: hindaja poolt vara ülevaatusel tehtud fotod.
Välisvaated



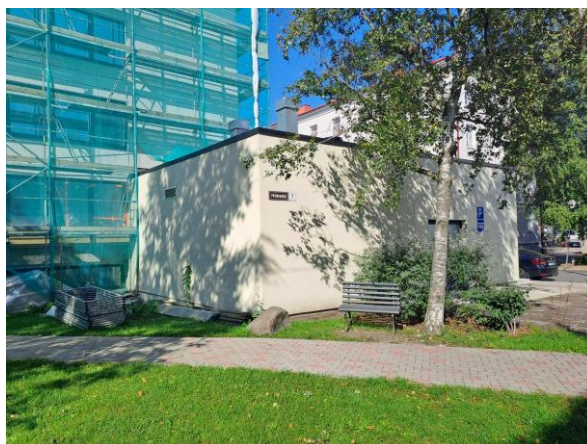
Vaade Vase tänavalt



Vaade Vase tänavalt

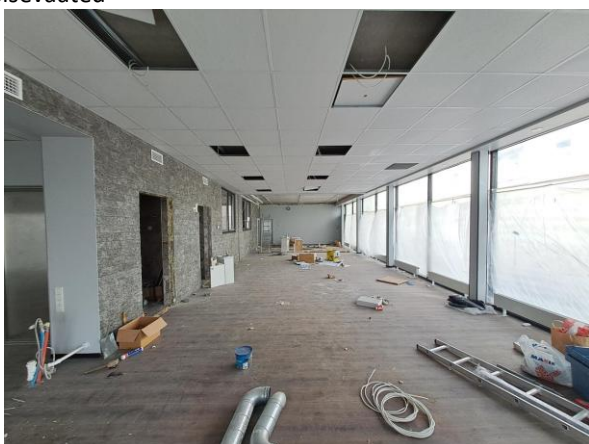


Vaade Hõbeda tänavalt



Vaade Hõbeda tänavalt

Sisevaated



Suurem avatud ruum



Suurem avatud ruum



Suurem avatud ruum



Suurem avatud ruum



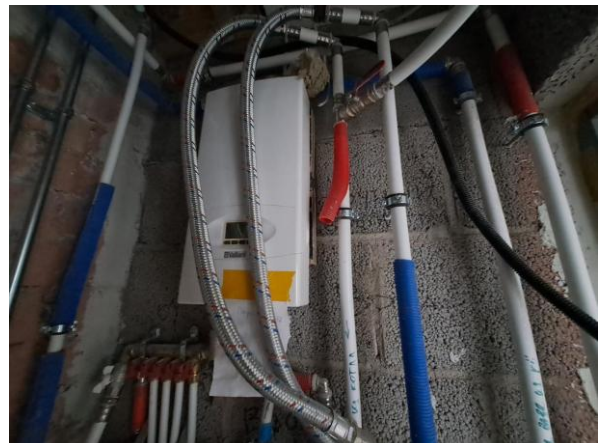
Suurem avatud ruum



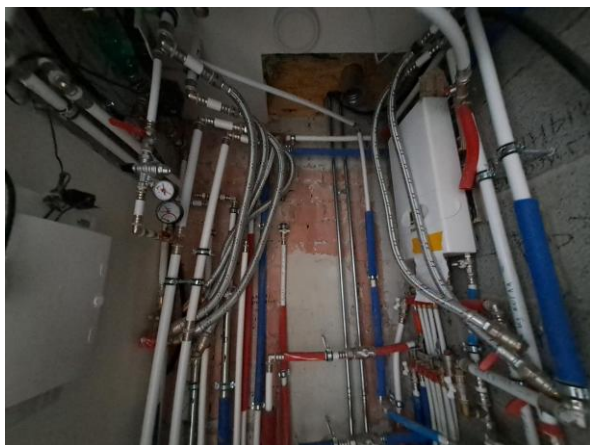
san.ruum



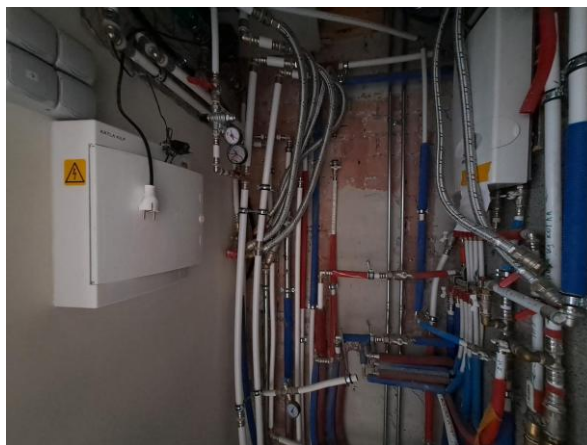
san.ruum



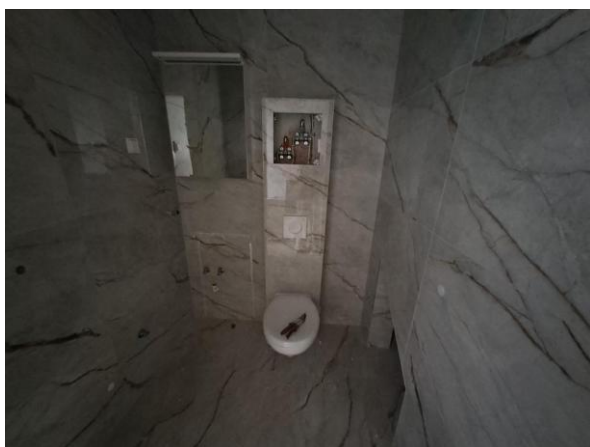
tehnilneruum



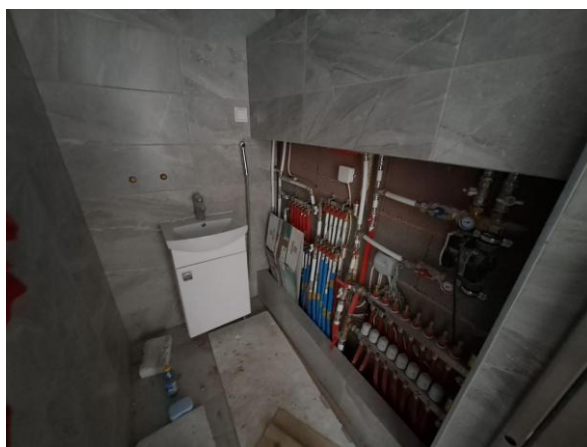
tehnilneruum



tehnilneruum



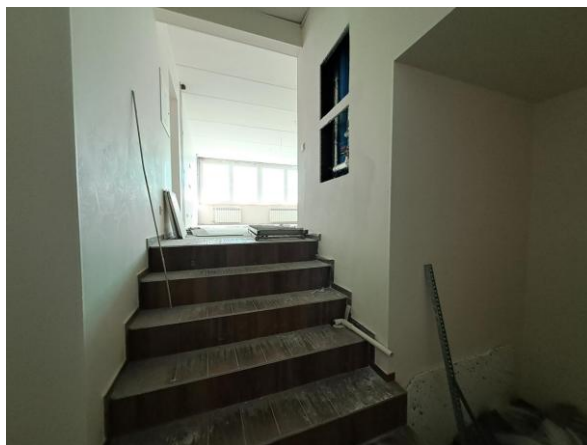
wc



abiruum



trepikoda



trepikoda



kabinet 1



kabinet 1



wc/duširuum



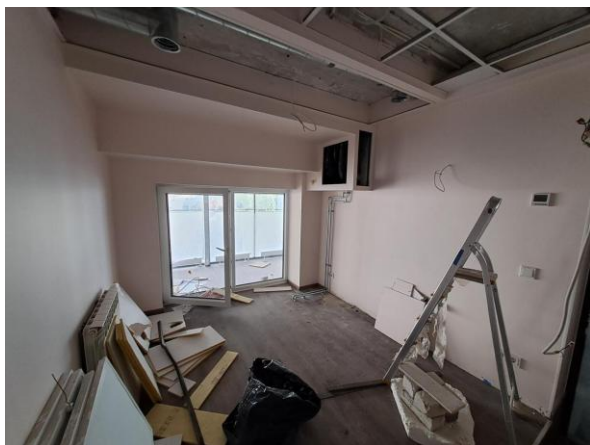
wc/duširuum



Kabinet 2



Kabinet 2



Kabinet 3



Kabinet 3

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Allikas: E-kinnistusraamat, <https://kinnistusraamat.rik.ee/>

Registriosa number 18221801
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand M56
Korteriühistu registrikood 80027776

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<u>78401:113:1960</u>	Elamumaa 85%, Ärimaa 15%, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10.	3493 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 29.10.2014.	kehtiv
	2148/39021 mõttelist osa kinnistust ja reaalsosa mitteiluruum nr. M56, mille üldpind on 214,80 m ² ja mille tähistus plaanil on M56. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 18216301, 18216401, 18216501, 18216601, 18216701, 18216801, 18216901, 18217001, 18217101, 18217201, 18217301, 18217401, 18217501, 18217601, 18217701, 18217801, 18217901, 18218001, 18218101, 18218201, 18218301, 18218401, 18218501, 18218601, 18218701, 18218801, 18218901, 18219001, 18219101, 18219201, 18219301, 18219401, 18219501, 18219601, 18219701, 18219801, 18219901, 18220001, 18220101, 18220201, 18220301, 18220401, 18220501, 18220601, 18220701, 18220801, 18220901, 18221001, 18221101, 18221201, 18221301, 18221401, 18221501, 18221601, 18221701 koosseisu kuuluvate reaalsadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 11.01.2005 kinnistamisavaldusega.				

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
8	Eesti Vabariik	12.06.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.06.2026.	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 26.11.2010 avalduse alusel 1.12.2010.	kehtiv
2		Kustutatud 15.11.2010 kohtutäituri avalduse alusel 22.11.2010.	kehtiv
3		Kustutatud 23.07.2014 avalduse, 23.07.2014 nõusoleku alusel 13.08.2014.	kehtiv
4		Kustutatud 29.03.2011 kohtutäituri avalduse alusel 25.04.2011.	kehtiv
5		Kustutatud 8.09.2014 kinnistamisavalduse alusel 30.09.2014.	kehtiv
6		Kustutatud 12.06.2026 kinnistamisavalduse alusel 17.06.2026.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 29.03.2011 kohtutäituri avalduse alusel 25.04.2011.	kehtiv
2			Kustutatud 29.03.2011 kohtutäituri avalduse alusel 25.04.2011.	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
3			Kustutatud 20.11.2017 asjaõiguslepingu alusel 22.11.2017.	kehtiv
4	Hüpoteek summas 1 600 000,00 eurot Aleksander Järv (isikukood <u>36808290284</u>) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 3755201; 4874550; 4874650; 4875650; 4876150; 4876250; 4876650; 4877150; 4880450; 4880550; 4881750; 4884650; 4884750; 4884850; 4884950; 4885050; 4885150; 4888050; 4891650; 4891750; 25642101. 3.11.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2020.	1 600 000,00 EUR		kehtiv
4	Keelumärke millega keelata täielikult käsutustehingute tegemine hüpoteegiga Eesti Vabariik kasuks.		3.02.2023 kohtumääruse, 14.02.2023 kohtumääruse alusel sisse kantud 20.02.2023.	kehtiv
4	Keelumärke tsiviilhagi täitmise tagamiseks (Kriminaalasja number 1-24-487) ühishüpoteegile summas 756 731,23 eurot osas hüpoteegiga käsutustehingute tegemiseks Tervisekassa (registrikood <u>74000091</u>) kasuks.		Sisse kantud 20.02.2023. 11.03.2025 kohtumääruse alusel muudetud 20.03.2025.	kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Anu Vinter

Kuupäev: 27.08.2026 08:45:01

Lisa 3. Ehitisregistri andmestik

Ehitisregistri andmestik seisuga: 26.08.2026

Ehitise üldinfo

Ehitisregistri kood	101019866
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Elamu
Esmase kasutuselevõtu aasta	1971
Peamine kasutamise otstarve	Muu kolme või enama korteriga elamu, Muu büroo- või administratiivhoone, Muu kaubandushoone
Ehitise koha-aadress	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10
Seisund	Olemas

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m ²)	1115.0
Maapealse osa alune pind (m ²)	-
Maapealsete korruste arv	5
Maa-aluste korruste arv	-
Suletud netopind (m ²)	4704.0
Köetav pind (m ²)	-
Maht (m ³)	17422.0
Üldkasutatav pind (m ²)	672.7
Tehnopind (m ²)	-

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	tellis
Välisseina liik	tellis, väikeplok
Vahelagede kandva osa materjal	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjal	plekk
Välisseina välisviimistluse materjal	krohv

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrivarustuse liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanaliseerimise liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kaugküte
Soojusallikas	katel, kaugküte
Energiaallikas	vedelkütus
Gaasivarustus	olemas
Ventilatsioon	
Jahutussüsteemi liik	
Liftide arv	

Hooneosa andmed

Hooneosa aadress	Hõbeda tn 7-56
Osa number	56
Hooneosa tüüp	Muu kaubandushoone
Tubade arv	-
Sissepääsu korrus	-1
Hooneosa pind (m ²)	214.8
Kõnetav pind (m ²)	-
Rõdu ja lodžade pind (m ²)	-
Kööki arv	-
Avatud kööki arv	-
Tualettruumide liik	
Pesemisvõimaluse liik	
Gaasipaigaldis	
Soojaravustuse liik	
Soojusallika liik	
Energiaallika liik	
Osa nimetus	Mitteeluruum
Kasutamise otstarve	Muu kaubandushoone

Lisa 4. Kitsenduste info



Kitsenduste mõjuala nähtus	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Ulatus, m ²
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.68
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	21.06
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	63.65
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	52.21
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	40.36
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	12.89
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	5.86
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.68
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	181.72
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	71.10
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	57.19
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	21.06
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	7.34
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	75.65
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	45.64
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	15.01
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	146.01
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	106.79
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	15.62
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	39.88
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	15.01
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	45.64
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	146.01
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	106.79
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	15.62
Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	Surveseadme kaitsevöönd	39.88
Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik alla 250mm ja üle 2m süg.	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	3.71
Sideehitis maismaal	Sideehitise kaitsevöönd	17.30
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	112.72
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	112.05
A ja B kategooria gaasitorustik	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	1.64

Allikas: <https://geoportaal.maaamet.ee>, Kitsenduste kaart, 26.08.2026

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	Mõju väärtusele puudub	Peatükk 3
2. Energiamärgis jm energia kasutuse ja tootmisega seonduv				
Energiamärgis	A, B, C, D, E, F, G, H	E	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Energiaühik (ETA) või kaalutud energiaerikasutus (KEK) kütava pinna kohta, kWh/(m ² ·a)	Lisaks periood, mille kohta on andmed esitatud	KEK 214 kWh/m ² ·a; märgis väljastatud 2023	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Vastavus liginullenergia hoone nõuetele	Jah/ei	Ei	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	-
Hoone energiaklassi vastavus uutele/peatselt jõustuvatele miinimumnõuetele	Jah/ei	Ei	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	-
Tarnitud energia (kWh aastas)	- kokku - sh keskküte ja -jahutus; asumisel tõhusa kaugküttesüsteemi piirkonnas esitatakse tarnija - sh võrguelekter; sh taastuvenergia paketi võrguelekter - sh kütused; sh taastuvad kütused	elekter 122070, kütus	Mõju väärtusele puudub	-
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) koostootmisade; 5) elektritseküte; 5.1) heitvee soojustagasti; 6) muu soojusallikas.	kaugküte	Mõju väärtusele on positiivne	Peatükk 3
Lokaalse taastuvenergia tootmine liigiti	- tuuleenergia (jah/ei) - hüdroenergia (jah/ei) - päikeseenergia (jah/ei) - biomassienergia (jah/ei) - biokütus (jah/ei) - soojuspumbaenergia (maasoojus, õhk-õhk, õhk-vesi) (jah/ei)	Ei	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
3. Müra				

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendusmeetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
Tööstusmüra tase aasta keskmisena (dB)		Avalikes registrites andmed puuduvad	-	Peatükk 3
Liiklusmüra tase aasta keskmisena (dB)		Avalikes registrites andmed puuduvad	-	Peatükk 3
4. Reostus, reostusoh, jääkreostus				
Reostus ja reostusoh, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ei	Mõju väärtusele puudub	-
Jääkreostus, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ei	Mõju väärtusele puudub	Peatükk 3
Ohtlikud käitised	Jah/ei	Jah	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
5. Füüsilised kliimarisikid ja kohanemisevajadus				
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	Mõju väärtusele puudub	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	-	-

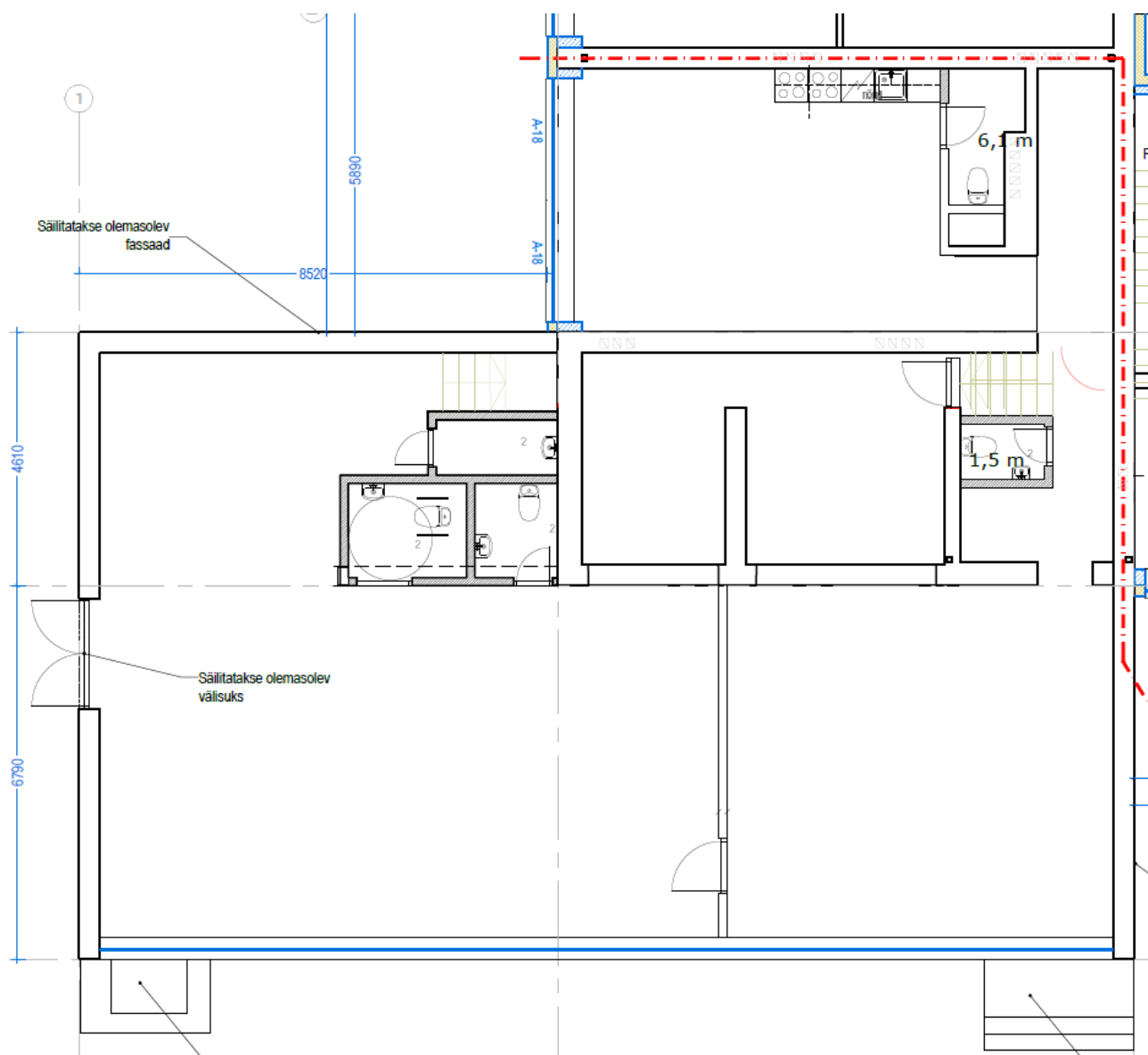
Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendusmeetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
Soojussaare olemasolu	Jah/ei	Jah	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Sundventilatsiooni ja jahutussüsteemi adekvaatsus või vajadus neid tehnosüsteeme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

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendusmeetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
Hoone ligipääsetavus	Jah/ei	Ei	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Ühistranspordi lähedus, valikuvõimalus ja kasutusmugavus	Ülevaatlik kirjeldus	F. R. Kreutzwaldi (ajutine) - 346 m, F. R. Kreutzwaldi (ajutine) - 413 m	Mõju väärtusele on positiivne	Peatükk 3
8. Seisukord ja juhtimine				
Hoone vastavus nõuetele	kirjeldada lühidalt puudusi ja vastuolusid lubade, planeeringute jms osas	Ehitisregistris puudub info päikesepaneelide kohta ja ventilatsioonisüsteemi kohta. Kuna hoone on renoveerimise järgus uuendatakse info kasutusloa taotlemisega.	Mõju väärtusele ei ole täheldatav.	Peatükk 2
Hoone vee- ja energiakasutuse monitoorimise võimalused kasutajate kaupa		olemas		Peatükk 3
Hoone kaasaegsus ning kapitalikulude vajadus		Väärtuse kuupäeva seisuga teostatud hoone fassaadi renoveerimise töid	Mõju väärtusele on positiivne	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	Märgis ei vasta piirmäärale	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Hinnang kinnisvara juhtimise kohta (korterelamutes ühistu olemasolu ja selle tõhusus, ettevõtete puhul juhtimisstandardite olemasolu jms)		Tallinn, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 korteriühistu	Mõju väärtusele on positiivne	Peatükk 3
Hinnang omanikult saadud andmete kvaliteedi kohta	esitada ilmnenud vastuolud nende olemasolul ja anda üldine hinnang andmete kvaliteedile	-	-	Peatükk 3
9. Taksonoomia				

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendusmeetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
Kinnitus, et hoone ei ole ette nähtud fossiilkütuste kaevandamiseks, ladustamiseks, transportimiseks ega tootmiseks	Jah/ei	Ei	-	-
Hoone globaalse soojenemise potentsiaal (GWP, kg/CO ₂ e/m ²) erinevate elutsükli etappide kaupa (vajalik vaid hoonete puhul, mis on üle 5000 SNPm ² ja mis on ehitatud pärast 31.12.2020)	Jah/ei	Ei	-	-
Kliimarisikade analüüsi sisaldavate dokumentide olemasolu ja ülevaade kliimarisikade 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 mittemelamute puhul)	Jah/ei	Ei ole vajalik	-	-
Õhulekketest 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 SNPm ² ja mis on ehitatud pärast 31.12.2020)	Jah/ei	Ei ole vajalik	-	-

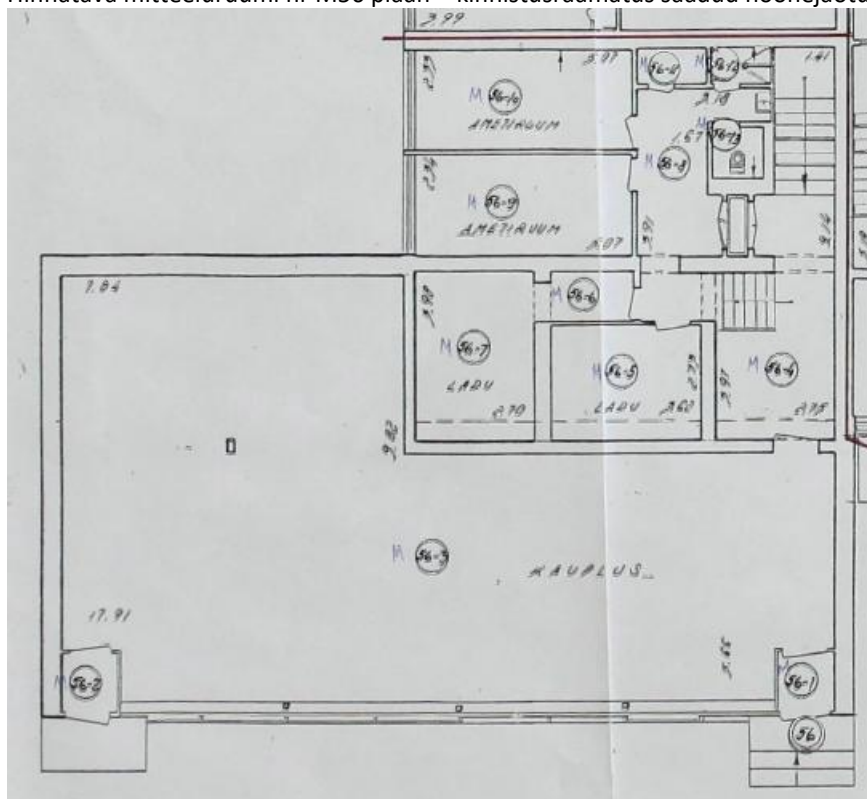
Lisa 6. Dokumendid

Hinnatava mitteilurumi nr M56 plaan - korterelamu rekonstrueerimise projektist. Kajastab hetke planeeringut.



Väljavõte korterelamu rekonstrueerimise projektist (allikas: Ehitisregister, 26.08.2026)

Hinnatava mitteilurumi nr M56 plaan – kinnistusraamatus saadud hoonejaotusplaani.



Hoonejaotusplaani (allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee>, 27.08.2026)

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/

Anu Vinter

Vara hindaja, tase 7

kutsetunnistus nr 189556

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.