

Äripäev

Kinnisvara

KINNISVARABÜROODE TOP

oktoober 2014 | nr 8 (72)



Grandhaus Puhastusteenused



- Büroode regulaarkoristus
- Eripuhastustööd
- Ehitusjärgne puhastus
- Aknapesu

Grandhaus Puhastusteenused, Lõõtsa 6, Tallinn
tel 501 6797, info@puhastusteenus.ee

www.puhastusteenus.ee

SISUJUHT

6-11 Kinnisvarabüroode TOP: võitis 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ



12 Äripindade turul valitseb ettevaatlik optimism

14-15 Pealinna tootlustuspindade pärast käib rebimine

18-21 Metsamaa sobib investeringuks

22 Üürikorterid võivad odavne-ma hakata

24-25 Kontoripind Londonisse

26-27 Kuidas kindlustada oma äripind ja ettevõtte vara?

30 Pealinna uusarenduste turul läheb kitsaks

Kinnisvara

Toimetaja: Heli Lehtsaar, tel 667 0181, e-post: heli.lehtsaar@aripaev.ee
Reklaami projektijuht: Martin Voll, tel 667 0030, e-post: martin.voll@aripaev.ee
 ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl
Kujundaja: Ivar Kuldver, ivar.kuldver@aripaev.ee
Fototoimetaja: Raul Mee, raul.mee@aripaev.ee

Äripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel
Väljaandja: AS Äripäev
 Pärnu mnt 105, 19094 Tallinn
 telefon: (372) 667 0195, (372) 667 0222

Toimetuse:
 e-post: aripaev@aripaev.ee
 tel: (372) 667 0111

Reklaamiosakond:
 e-post: reklaam@aripaev.ee
 tel: (372) 667 0105

Tellimine ja levi:
 e-post: register@aripaev.ee
 tel: (372) 667 0099

Tellimine internetis:
 www.aripaev.ee/tellimine

Äripäeva tellija eelised - ostukeskkond privileeg.aripaev.ee ja soodsaim võimalus soetada Äripäeva raamatuklubi raamatuid.
 Äripäev veebis: www.aripaev.ee
 Trükk AS Kroonpress

Toimetus võtab endale õiguse kirju ja kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetuse kaastöid ei tagasta. Kõik ajalehes Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakajalised, majanduslikul, poliitilisel või religioosel teemal) on autoriõigusega kaitsitud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ning edastamine mis tahes kujul on ilma ASi Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajalehe sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@eal.ee või tel (372) 646 3363.

JUHTKIRI

Müüa korter. Asukoht imeline, juriidika segane

N

õmme linnaosa on Tallinna üks ihaldatumaid elupaiku.

Nii pole ka imestada, et arendajad Nõmmele hea meelega ja vahel isegi iga hinna eest kortermaju ehitada tahavad.

Nii pole ka imestada, et aeg-ajalt lahvatavad Nõmmel suuremad või väiksemad skandaalid. Üks selliseid skandaalseid piirkondi on juba aastaid olnud Sanatooriumi park. Praegu on päevakorral vaidlused, kas tohiks parki rajada kortermaja, seltsimaja jne. Millega see lugu lõpeb, pole teada, aga aimata võib. Ja uus kortermaja ses pargis poleks ju sugugi esimene, sest aastaid varem ehitati sinna Nõmme Tervisemaja nime all tuntud suur kortermaja, mis algselt pidi olema pansionaat.

Objektiga käis kaasas üks kohtuvaidlus teise otsa, aga see ei seganud inimesi oma elu elamast ehk pargivaikuses asuvasse majja kodusid ostmast. Kortorimandid on sinna suudetud seada ja kõik – peale kahtlase väärtusega maine – ongi korras. Ainult üks nüanss tuleb veel mängu. Nimelt asub kortermaja ärimaal ja koduomanikud peavad maa-maksu tasuma ärimaa tariifide järgi.

Värskeim skandaal Nõmme kinnisvaraarenduses pole veel kuudki vana. Linnaosavalitsus pöördus septembris tarbijakaitseametisse, sest Ravila tn 3 uude kortermajja kortereid müües kasutatakse ebaausaid kauplemisvõtteid. Ehitusloa järgi on hoones 8, kuid müüakse 16 korterit, mis plaanil on märgitud tähtlisanditega, näiteks 1a ja 1b. Linnaosavalitsus viitas, et müügiinfos pole öeldud, et korterit ostes on tegemist kaasomandiga. Samas on praegu objekti kodulehel see info olemas.

Niisiis. Kas soovite korterit, mis asub ärimaal või on naabriga kaasomandis? Seni kui koduostja on kõigest juriidilistest nüanssidest informeeritud ja saab neist ka sisuliselt aru (informeeritus ja arusaamine ei pruugi teadupärast koos käia), on asi JOKK. Aga ostja otsus peab olema teadlik, et hiljem ei kahetsetaks stiilis “oleks ma seda vaid teadnud!”.

HELI LEHTSAAR
 Kinnisvara toimetaja



”Kas soovite korterit, mis asub ärimaal või on naabriga kaasomandis?”



Tartu mnt 14, Tallinn Tel: +372 646 1004



JUUNIS 2015 VALMIVAD KAHEKORRUSELISED, HEA PLANEERINGUGA JA HUBASED PEREKORTERID TOHU 2 JA TOHU 4 PIRITA-KOSEL, MAARJAMÄEL.

Kahekorruselised ja kuni 9 korteriga, nurgaakendega kortermajad asuvad vaikselt, rohelises valdavalt eramutega hoonestatud piirkonnas. Iga korteri juurde kuulub rõdu või terrass koos rohelise alaga.

Müügis olevad 1-, 2-, 3- ja 4-toalised perekorterite elutuba ja köögiala on suure ja avara aknapinnaga ning teineteisest osaliselt eraldatud.

Arhitekt Janno Pöldme projekteeritud korterelamud on pika kasutusea ja hea heliisolatsiooniga. Korterite siseviimistluses on kasutatud kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Iga korteri juurde kuulub panipaik soklikorruusel ning juurde on võimalik osta parkimiskoht maja kõrval. Igal kortermajal on autonoomne gaasikatlama, mis koos korraliku fassaadisoojustusega tagab madalad küttekulud.



Müügikorraldus: Colonna Kinnisvara OÜ
Müügiinfo: www.tohu.ee ja www.colonna.ee
Martin Sillandi, martin@colonna, +372 511 9962



Ehitisregister uuenes

Alates 6. oktoobrist kasutab riiklik ehitisregister www.ehr.ee uuenenud tehnilist platvormi, suvel lisandub täiendav võimalus esitada taotlusi ja dokumente mugavalt ja elektrooniliselt registri kaudu.

Majandus- ja kommunikatsiooniministeriumi ehitus- ja

elamutalituse juhataja Maria Šveljova sõnul oli ehitisregister vananenud nii moraalselt kui ka tehnoloogiliselt, sest on muutumatuna püsinud juba aastast 2003. "Teise etapina on plaanis suvel muuta ehitisregistri toimingud, näiteks ehitusloa või kasutusloa taotlemine, menetlemine ja väljas-

tamine, veebipõhiseks. Ehitisregister on siin selgelt teistest avaliku sektori teenustest maha jäänud."

1. oktoobrist muutusid taotluste vormid ning sellest kuupäevast ei võeta enam vanadel vormidel taotlusi vastu. Uute vormide ja vastavustabeliga on võimalik tutvuda vee-

bilehel www.mkm.ee/et/ehitisregister.

Ehitisregistri abil on võimalik tutvuda ehitiste tehniliste andmetega ja ehitise kohta esitatud dokumentidega (sealhulgas ehitus- ja kasutusload).

MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONIMINISTERIUM

Pooled majad ehitatakse puidust

Eelmisel aastal anti välja 4905 ehitusluba, pisut enam kui pooled neist väljastati puithoonetele. Statistikast selgub, et kõige sagedamini kasutatakse puitmaterjali ühele leibkonnale mõeldud elumaja ehituses. Kokku anti eelmisel aastal puidust üksiklamutele 1089 ehitusluba.

Eesti Puitmajaliidu juhatus esimehe Sven Matsi hinnangul näitab ehituslubade statistika eelkõige valmivate hoonete pindala, kuid oluline on kasutatud materjalide maht. "Elamuehituses, kus rajatakse palju vaheseinu ning tihedaid karkasse, kulub rohkem materjali. Tööstushoone on reeg-

lina küll suure pindalaga, kuid vähese materjalikasutusega. Seega ühes 100 m² palkmajas võib puitu olla rohkem kui kümneid kordi suuremas tööstushoones," lisas Mats.

"Oskuste ning tehnoloogia osas on Eesti puitmajatootjad maailmas teerajajad," kommenteeris Eesti Puitmajaklast-

ri juht Lauri Kivil. "Pooled Eesti üksiklamud on küll puitmajad, kuid puitmaterjali vähene kasutus suuremahuliste ehitiste puhul näitab, et on vajalik kasvatada nii riigi, tellija kui ka arendaja valmisolekut ehitada keskkonnasäästlikult ka suuremaid hooneid."

EESTI PUITMAJALIIT

VILLAARE OÜ pakub oma klientidele soodsaid hindasid ja kvaliteetseid ehituslahendusi koos projektijuhtimise teenusega. Meie ehitusinseneridel ja meeskonna spetsialistidel on pikaajalised töökogemused aastast 2005.

VILLAARE
EHITUS JA KINNISVARAARENDUS

Teenused:

- ehituse peatöövõtt,
- projektijuhtimine,
- üldehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Alustasime kinnisvaraarendusega Tartu kesklinnas **Kroonuua 38**, mis valmib 2015 kevadel.



Suuremad objektid 2013:



Korterelamu ehitus



Laohoone ehitus



Korterelamu fassaadi ja katuse soojustamine

Lisainfo: www.villaare.ee

Nõmmel segane lugu korterite müügiga

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja

Nõmme linnaosa valitsus pöördus septembris Ravila 3 arendusega seoses tarbija-kaitseameti poole, sest linnaosavalitsuse arvates müüakse majja kortereid ebaausaid kauplemisvõtteid kasutades.

Linnaosa valitsuse kodulehel avaldatud teates on kirjas, et ehitusloa kohaselt on hoonesse projekteeritud kaheksa korterit, kuid sinna müüakse 16 korterit, mis plaanil on märgitud tähtlisanditega, näiteks 1a ja 1b. Selliseid kortereid ei ole riikliku ehitisregistri ega ka kinnistusraamatu andmetel olemas ning kor-

teri ostjal võib tulevikus tekkida probleeme oma elukoha registreerimisel või sissetulekute sõltuvate sotsiaaltoetuste taotlemisel.

Kortermaja arendaja on Ravila 3 OÜ, mis on üks OÜ Vintselles tütarettevõtetest. Vintselles omanik on Sulev Kodu.

Nõmme linnaosa vanema Tiit Teriku sõnul on korterite planeering selline, et olemasolevad korterid saab lihtsalt kaheks jagada.

“Sellist skeemi kasutades on arendaja märkinud korterinumbrid plaanidel tähtlisanditega, näiteks 1a ja 1b. Eestis on keelatud korterite unikaaladressides kasutada eristajana tähtlisandeid. Adressand-

mete süsteemi lisatakse unikaaladressid riiklikust ehitisregistrist, kuhu ei ole võimalik registreerida 16 erinevat korterit, sest neid ei eksisteeri ehitusdokumentides,” kirjutas linnaosavanem.

Nõmme linnosa valitsuse teatel puudus nii arenduse kodulehel olevas müügiinfos kui ka reklaamides igasugune teave, et korteriomanikke müüakse tegelikult kaasomandisse.

Praeguse seisuga on info kaasomandi kohta www.ravila3.com lehel olemas. Kodulehel avaldatud info põhjal on kaheteistkümnest korterist müüdud neli (1. oktoobri seisuga).

Ä Kommenteer Ostja otsustab

PEEP SOOMAN
Pindi Kinnisvara juhatuse liige. Pindi Kinnisvara vahendab Ravila 3 korterite müüki.

Ravila 3 puhul ei ole vastuolu ühegi kehtiva õigusaktiga. Seal on objektide näol tegemist kaasomanditega, millele on sõlmitud notariaalselt kinnitatud kasutuskorra leping. Vara omanik saab jagada vara nii paljudeks tükki, kui tahab, seega on eelkõige küsimus, kas see on ostjale vastuvõetav. Pangad ei ole sellest probleemi teinud, sest tegu on kinnisasjaga. Tõsi, mõttelise osaga kinnisasjast, millel on notariaalselt kinnitatud kasutuskord. See on nii tugeva jõuga, et sisuliselt (mitte juriidiliselt) muudab kinnisasja mõttelise osa olemuselt reaalosaks. Oluline, et klientidele kohe alguses selgitataks, et selle juriidilise nüansiga peab arvestama.

Üürile anda Sinu vajaduste järgi ehitatud ärihooned Tallinn-Tartu maantee ääres.



www.rukkitehnopak.ee

Eero Ving • Tel -372 58 363 350 • e-post eero@eurokv.ee

EDETABEL



KINNISVARABÜROODE TOP

Ühel aastal
külvad, teisel
aastal lõikad



Ä Võitja
1Partner
Kinnisvara Tallinn
OÜ

ASUTATUD: 2004

OMANIKUD: 1Partner
 Kinnisvara Eesti OÜ

TEGEVJUHT: Martin Vahter

KÄIVE: 2013. aastal
 1 156 831 eurot. Käive kas-
 vas võrreldes 2012. aasta-
 ga 1,47 korda.

ÄRIKASUM: 2013. aastal
 239 116 eurot. 2012. aastal
 oli käive 45 035 eurot.

TÖÖTAJAJD: Täiskohaga 6.

1PARTNER Kinnisvara omani-
 kud on ettevõtte 10aastase
 ajaloo jooksul olnud Martin
 Vahter ja Tanel Tarum. Mar-
 tin Vahteri sõnul on stabiilsus
 üks nende tugevustest - osa-
 nikud pole tülli läinud ning
 ka jagunemisi pole olnud.

FOTO: EIKO KINK

Selle
 reklaami
 ettenäitamisel
 soodustus
10%

EESTI IMURIKESKUS OÜ

www.imur.ee

**NÜÜD TEGELEME
 KA KVALITEET-
 PABERI MÜÜGIGA.**

**Tööstuslike tolmuimejate,
 kesktolmuimejate ja
 imusüsteemide müük,
 hooldus ja paigaldus**



Vaskjala küla
 Rae vald Harjumaa
 Eesti Vabariik 75313

Telefon +372 58238070
 E-post info@imur.ee

“Kinnisvaraäri on hüppeline – ühel aastal valmistad ette, järgmisel realiseerid. See äri pole nii stabiilne nagu piima müük,” sõnastas Simus Kinnisvara juhatuse esimees Rene Salumäe põhjuse, miks ettevõtte majandustulemused mullu hüppeliselt paranesid. Sama põhjus kehtib ka mitmete teiste kinnisvarabüroode TOPis esindatud ettevõtete puhul.

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja

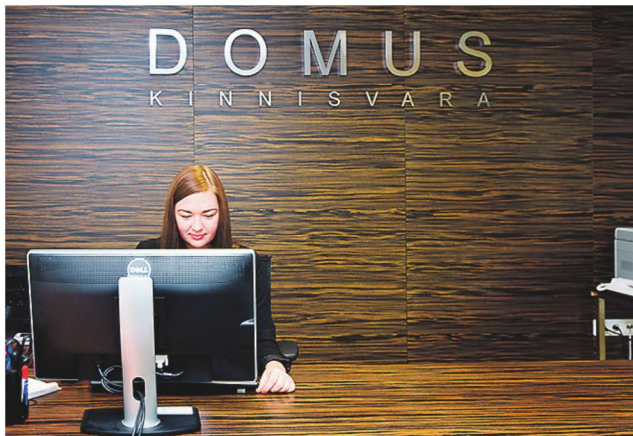


TOPis teisele kohale jõudnud ja Eesti suuremate kinnisvarabüroode sekka kuuluva Domus Kinnisvara juhatuse liige Ingvar Allekand nentis samuti, et mullu müüsid nad arendusprojekti Tallinnas Rähni tänaval ning seega pole tegemist vaid teenuste müügi käibe ja kasumi kasvuga. Mullu avati ka uus kontor Kuressaares, kuid tänavu enam ei laienetud. “Oleme viimased 6–7 aastat Eesti linnades uusi kontoreid avanud, aga nüüd tekib küsimus, kuhu edasi. Igasse külasse kontorit ju ei kavanda, kuigi regionaalpoliitika on kahtlemata oluline,” rääkis Allekand.

TOPi võitja IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ tegevjuht Martin Vahter ütles, et kuna 2012. aastal lükkusid suured tehingud edasi, oli tulinamullune tulemus kehvem kui 2013. aastal, mil need projektid realiseerusid. Lisaks oli 2013. aastal kinnisvaraturg aktiivsem.

2015: kas stabiilsus või langus? “Kinnisvarasektor nagu teisedki majandussektorid on tundlikud ootustele majanduse käekäigule tervikuna. Kuna prognoosid on pigem pessimistlikud kui optimistlikud, avaldab see negatiivset mõju ka kinnisvaraturule. Peamiselt väljendub see tehingute arvu languses,” kirjeldas Martin Vahter kinnisvaraturu edasise käekäigu stsenaariume.

Rene Salumäe arvates on turg praegu äraootaval seisukohal, kuid ta rõhutas, et inimeste otsused kinnisvara osta või müüa sõltuvad emotsioonidest. “Praegu saame uudiseid kuulates-vaadates negatiivseid emotsioone,” nentis Salumäe. Ingvar Allekand leidis, et tuleval aastal püsivad nii tehingute arvud kui ka hinnad analoogsed tänavusega, nii et oodata on stabiilsust. “Kui maailmas finantsidele piirangud



DOMUS
Kinnisvara kolis mullu oma Tallinna kontori varasemast kaks korda suurematesse ruumidesse.

FOTO: MEELI KÜTTIM

”**Oleme viimased 6–7 aastat Eesti linnades uusi kontoreid avanud, aga nüüd tekib küsimus, kuhu edasi.**

Domus Kinnisvara juhatuse liige Ingvar Allekand

pannakse, ei tea keegi, mis juhtuma hakkab,” rõhutas Allekand samas.

Lisandub uusi väikeseid tegijaid. Kinnisvarabüroode vahelisest konkurentsist rääkides nentis Ingvar Allekand, et uusi vahendajaid tuleb juurde ja konkurents läheb kõvemaks. “Mida kõrgemaks lähevad kinnisvara hinnad, seda altimad on inimesed kasutama ka kehvemat teenust, sest see on odavam,” leidis Allekand.

Martin Vahter lisas, et kuna sisenemisbarjäär kinnisvaravahenduse valdkonnas on suhteliselt madal, on ka turule sisenejaid palju. “Iseasi on muidugi, paljud neist kestma jäävad ja paljud ühe-kahemehe büroodest suuremaks kasvavad.”

Tänavu kümnendat sünnipäeva tähistaval IPartner Kinnisvaral on Vahteri hinnangul õnnestunud kümne aasta jooksul kasvada kiiremini turu keskmisest ja turu keskmisest aeglasemalt ka kahaneda. “Oleme trendid paremini ära tabanud. Kui alustasime, panime rõhku maaklerite nägudega suurtele väliplakatitele. Siis hakkasid teisedki samamoodi tegema ning sellega me enam ei eristunud. Väga oluline on kuluefektiivsus – on asju, mida pole mõtet sisse osta. Näiteks reklaami saab nii sisse osta kui ka muud moodi teha,” tõi Martin Vahter näite.

Kaadrid otsustavad kõik. Konsultatsiooniettevõtte on töötajatest sama sõltuv kui töötajad ettevõttest. Seega on meie jaoks väga oluline töötajate leidmine ja koolitamine – inimestest sõltub kõik,” rõhutas Martin Vahter.

Temaga nõustus Ingvar Allekand, kes mainis, et tänavalt sisse astunud inimesest maaklerit ei saa, kuigi veel 5–6 aastat tagasi oli see võimalik. “Maakleriteenuse turg areneb ja inimestele on vaja paremat kvaliteeti pakkuda. Selleks tegeleme nii meie kui ka teised suuremad bürood pidevalt töötajate taseme tõstmisega,” kirjeldas Allekand turu nõudmiste muutumist. “Meil on seljataga kaks kriisi ja mõlemad oleme tänu heale personalile üsna valutult üle elanud,” meenutas Domus Kinnisvara esindaja.

Ä Tasub teada**Kuldreeglid, kuidas kinnisvaraäris edukas püsida**

MARTIN VAHTER, 10 aastat tegutsenud 1Partner Kinnisvara tegevjuht:

- Tuleb võtta tööle endast targemaid inimesi ning neid usaldada. Hea on töötada inimestega, kelle suhtes võib kindel olla, et kui nemad millegagi hakkama ei saa, siis ei saaks mina ammugi mitte.
- Stabiilsus. See ei tähenda mandumist. Olen näinud ettevõtteid, kus juhid proovivad muudatusi teha vastavalt sellele, mis juhtimisõpiku nad parasjagu läbi lugevad on, arvestamata, et kõik töed ei ole universaalsed. Viimane ei tähenda seda, et raamatuid ei peaks lugema. Usun juhusesse ning raamatuid ja koolitarkust on vaja

selleks, et õiget juhust ära tunda.

INGVAR ALLEKAND, 12 aastat tegutsenud Domus Kinnisvara juhatuse liige:

- Pead tegutsema nii, et keegi ei tunneks end halvasti. Kui nii siiski juhtub, pead probleemiga tegelema ja selle lahendama.
- Ettevõttes töötavaid inimesi tuleb hoolega valida, et nad sobiksid tiimi ja oleksid särasilmased. Ettevõtte juhid ja töötajad peavad iga päev hingega töö juures olema.
- Tuleb väga aktiivselt tööd teha ja ka headel aegadel ei tohi loorberitele puhkama jääda, sest see võib olla allakäigu algus.

Uus suund tõi kolmekordse kasvu

Mullu kasvas kõige rohkem, üle kolme korra käivet Kivi Kinnisvarabüroo, mille käive jõudis 111 000 euroni.

Ettevõtte juhataja ja omanik Kristina Kivi rääkis, et 2013. aastal alustas vahendus- ja konsultatsiooniteenust pakunud ettevõtte uue suunaga. "Eelmisel aastal hakkasid Tallinnas korterite hinnad tõusma. Me hakkasime kortereid ostma, renoveerisime need ja seejärel müüsisime," kirjeldas Kivi. Tänavu sellega enam ei tegeleta, sest hinnad enam nii kõrged pole. "Viimane korter on praegu töös."

Siiski ootab Kivi tänavuselt aastalt häid tulemusi. "Korteri hinnad küll langevad, aga tehinguid on meil olnud sama palju kui möödunud aastal."



Me hakkasime kortereid ostma, renoveerisime need ja seejärel müüsisime.

Kristina Kivi, Kivi Kinnisvarabüroo juht

Pärnu Linnavalitsuse majandusosakond

müüb avalikul kirjalikul enampakkumisel

Pärnu linnas Rüütli 40 asuva kinnistu

(registrios nr 21205; sihtotstarve ärimaa; pindala 1016 m²)

- enampakkumise alghind: 990 000 eurot
- tagatisraha: 90 000 eurot

Kinnistul paiknev koolihoone apteegi ja sisustusega on arhitektuurimälestis (mälestise registri nr 24257).

Pärnu linnas Sadama 3 asuva kinnistu

(registrios nr 1832805; sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa; pindala 426 m²)

- enampakkumise alghind: 100 000 eurot
- tagatisraha: 10 000 eurot

Pärnu linnas Kuninga 26 asuv kinnistu

(registrios nr 371605; sihtotstarve ärimaa 45%, elamumaa 40%, tootmismaa 15%; pindala 358 m²)

- enampakkumise alghind: 185 000 eurot
- tagatisraha: 1850 eurot

Pärnu linnas Ringi 33 asuva kinnistu

(registrios nr 1832905; sihtotstarve elamumaa; pindala: 1575 m²)

- enampakkumise alghind: 100 000 eurot
- tagatisraha: 10 000 eurot

Pärnu linnas Kuninga 28 asuv kinnistu

(registrios nr 2505905; sihtotstarve ärimaa; pindala 381 m²)

- enampakkumise alghind: 250 000 eurot
- tagatisraha: 25 000 eurot

Kinnistul paiknev hoone on arhitektuurimälestis (mälestise registri nr 16686)

Kõik eelpoolnimetatud müügiobjektid paiknevad Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal (mälestise registri nr 27007)

Pärnu linnas Väike-Jõe 1 asuva eluruumi

(korteriomandi registrios nr 2584905, üldpinnaga 22 m²; katastriüksuse sihtotstarve elamumaa; pindala 537 m²)

- enampakkumise alghind: 5 000 eurot
- tagatisraha: 500 eurot

Pärnu linnas Metsa tn 16 asuva mitteameluruumi nr M101

(korteriomandi registrios nr 1910005, üldpinnaga 63,6 m²; katastriüksuse sihtotstarve 95% elamumaa, 5% ärimaa, pindala 5922 m²)

- enampakkumise alghind: 12 500 eurot
- tagatisraha: 1250 eurot



Pakkumised tuleb esitada hiljemalt 21.10.2014 kell 13.00

Pärnu Linnavalitsuse infolauda Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu. Pakkumiste esitamiseks vajalik täiendav informatsioon on kättesaadav linna veebilehel www.parnu.ee rubriigis „Omavalitsus > Linna vara“ avaldatud kuulutuses.

Pakkumise tingimustega, müügiobjektidega tutvumise võimalustega, ostuhinna tasumise ning lepingu sõlmimise tingimustega saab eelneval kokkuleppel tutvuda Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnas Suur-Sepa 16, kabinet 215, Pärnu. Lisainformatsioon tööpäevadel tel 444 8310, 524 8935, e-post linnavara@lv.parnu.ee



Edukad kinnisvarabürood 2013

koht	firma nimi	tegevjuht	põhiomanikud (koos osalusprotsendiga)
1.	1PARTNER KINNISVARA TALLINN OÜ	Martin Vahter	1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 100%
2.	DOMUS KINNISVARA OÜ²	Raul Reino	Raul Reino 69,94%, IA Properties OÜ 20,07%
3.	SIMUS KINNISVARA OÜ	Rene Salumäe	Rene Salumäe 100%
4.	Isku Kinnisvara AS	Riho Lass	ISKU Invest OY 100%
5.	R-Estate OÜ	Hindrek Leppsalu	Hindrek Leppsalu 100%
6.	Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ ²	Jaanus Laugus	Dimension OÜ 64%, House-Erik OÜ 26%, St Elmar Invest OÜ 10%
7.	Uus Maa Tartu Büroo OÜ	Sven Jalakas	Rosmar OÜ 56,30%
8.	Kinnisvaraekspert OÜ	Tambet Tiits	Tambet Tiits 25%, Aivar Roosik 25%, Aivar Tomson 25%
9.	Kaanon Kinnisvara AS ²	Härmo Haljaste	Härmo Haljaste 60%, Toomas Mustimets 40%
10.	Ober-Hausi Kinnisvara AS	Tarmo Kase	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
11.	Realia Group OÜ ²	Peep Sooman	ZR Investeeringud OÜ 62%
12.	Tradeland OÜ	Aleksei Andreitšikov	Svetlana Andreitšikova 50%, Valery Semenov 50%
13.	LVM Kinnisvara OÜ ²	Andres Sutt	Jaan Lepp 33,33%, Ingmar Saksing 33,33%, Andres Sutt 33,33%
14.	Kivi Kinnisvarabüroo OÜ	Kristina Kivi	Kristina Kivi 100%
15.	Laureen Teenindus OÜ	Laur Kivistik	Laur Kivistik 100%
16.	Eaton Group Baltic OÜ	Erik M. Busch-Christensen	Katri Gailit 66,67%, Erik Maurice Busch-Christensen 33,33%
17.	Robinson Kinnisvara OÜ	Meelis Karu	Maas Investeeringud OÜ 50%, Meelis Karu 50%
18.	Prisma Kinnisvarade OÜ	Roland Kore	Artur Laast, Tiit Vahenõmm, Annes Kabel (kõik 33,33%)
19.	EstRent Cottages OÜ	Urho Tapio Tanila	Urho Tapio Tanila 70%, Pille Soodla 30%
20.	Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ	Urmas Tehver	Urmas Tehver, Rünno Sulg, Herkki Suurman (kõik 33,33%)
21.	Aarete KV OÜ	Hille Kanter	Silvi Merilo 20%, Hille Kanter 20%
22.	EST Kinnisvara OÜ	Eva Kams	Eva Kams 51,19%, HD FestForest Estonia AS 48,81%
23.	Fond Control OÜ	Dmitri Perepelitsõn	Maksim Sorokin 50%, Dmitri Perepelitsõn 50%
24.-25.	Done Haldus OÜ	Janek Hintsov	DT Grupp OÜ 100%
24.-25.	Feemor OÜ	Indrek Tolmann	Indrek Tolmann 100%
26.	CKE Kinnisvara OÜ	Raul Vares	R. Vares, S. Sepp, R. Tammemäe-Kadak (kõik 33,33%)
27.-28.	Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ	Erkki Luhamäa	Leeson OÜ 42,5%, NS Baltic LP OÜ 42,5%, Varahai OÜ 14,99%
27.-28.	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	Alla Organova	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
29.	Recentral OÜ	Aivar Vilbo	Aivar Vilbo 33,27%, Andresen OÜ 33,27%, Palor OÜ 23,99%
30.	Euro Kinnisvarateenused OÜ	Daniel-Aleksander Chasan	Arno Hirtentreu 50%, Daniel-Aleksander Chasan 50%
31.	A & A Kinnisvara OÜ	Aivar Villemson	Aivar Villemson 100%
32.	Newsec Valuations EE OÜ	Eglė Povilėnienė	UAB "Resolution Holdings" 100%
33.	Newsec Advisers EE OÜ	Ričardas Čepas	UAB Resolution Holdings 100%
34.	Colliers International Advisors OÜ	Avo Rõõmussaar	SIA CITY PM 82,5%, Avo Rõõmussaar 15%, Margus Tinno 10%

² KONSOLIDEERITUD



Teenused

- Haldus- ja hooldusteenused
- Kolimisteenused
- Remonttööde korraldamine
- Muru niitmine
- Lume koristus

KV Halduskoda OÜ • Rüütli 38, 80011, Pärnu • Tel 44 71 601 • GSM 50 78 681 • www.kvh.ee

käive 2013, tuh €	ärikasum 2013, tuh €	punkti- summa	koht eelmisel aastal
1157	239	30	30.
1892	166	33	6.
417	125	34	36.
344	2 035	44	16.
198	137	48	27.
1 736	144	51	13.
489	101	54	15.
998	46	62	43.
371	258	63	12.
947	77	65	17.
4 726	384	71	-
268	24	72	-
841	52	74	7.
111	15	80	35.
304	33	82	23.
219	104	83	14.
131	15	83	22.
110	77	87	8.
181	101	87	5.
123	14	90	24.
105	12	98	39.
189	31	98	10.
389	68	104	1.
975	-51	113	
130	13	113	34.
170	3	115	25.
500	-33	120	29.
246	-58	120	37.
287	16	124	-
222	-2	127	18.
134	7	129	26.
116	-5	134	-
168	-4	136	21.
435	-36	143	4.

Ä Metoodika

VALDKONNA TOP-IPÄÄSEMINE

Ettevõtte vastava valdkonna tegevuse osakaal käibest pidi olema vähemalt 51%. Samuti pidi ettevõtte olema tegutsenud kahel järjestikusel täismajandusaastal.

2013. aasta TOPi koostamiseks võttis Äripäev justiitsministeeriumi registrikeskusest eelmise aasta majandustulemuste põhjal valdkonna müügitulult suuremate ettevõtete andmed. Osalesid ettevõtted, kelle majandustulemused olid äriregistris andmete kogumise ajaks skaneeritud.

PINGEAREA KOOSTAMINE

Ettevõtet seati pingeritta kuue näitaja põhjal. Arvutamise aluseks võeti 2013. aasta müügitulu, müügitulu kasv

võrreldes 2012. aastaga, 2013. aasta ärikasum, kasumi kasv võrreldes 2012. aastaga, renta- ja varade tootlikkus aastal 2013.

Iga näitaja põhjal reastati ettevõtted edetabelitesse, iga koht järjestuses andis kohale vastava arvu punkte. Kuue tabeli punktid liideti. Võitis vähim punkte kogunud ettevõtte.

KUI ETTEVÕTE PUUDUB

Kui ettevõtet TOPis pole, siis polnud ettevõttel aktiivset majandustegevust kahel täielikul majandusaastal (2012-2013), ettevõtte viimase aasta või kahe viimase aasta keskmine omakapital oli negatiivne või polnud tema majandusaasta aruannet edetabeli koostamise ajal äriregistris.

3,24

korda kasvas mullu Kivi Kinnisvarabüroo käive aasta varasemaga võrreldes. Keskmiselt kasvatasid kinnisvarabürood aastaga käivet 1,27 korda.



**Kinnisvaralaen intressiga
alates 10% aastas:**

**Laenates 10 000 € 10ks aastaks
kuumakse on 132€!**

www.alg.ee, 6 14 33 22



Tähelepanu! Laen on finantskohustus. Mõtle oma otsus hoolikalt läbi, tutvuta lepingu tingimustega ja vajadusel pea nõu asjatundjatega. 4000€ laenamisel 5 aastaks fikseeritud aastaintressiga 15%, igakuise tagasimaksega 95€, keskmine krediitkulukuse määr on 16.91%, kogu kulu 5780€. Kinnisvaralaenu kaasneb kindlustuslepingu sõlmimise kohustus! • ALG Liisingu AS

Vastakad meeleolud ärikinnisvara turul. Turu hapnik on odav laenuraha

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja

Kuigi tänavu on ärikinnisvara turul olnud kasvuaasta, on selles valdkonnas tegevsevad ettevõtted tuleviku suhtes pigem ettevaatlikult optimistlikud.

“Ühest küljest on kõik ilus, ärikinnisvaras toimub aktiivselt nii üüri- kui ostu-müügittehingu. Teisalt tekitab see vastakaid tundeid, kuivõrd majanduskasv, mis seda kõike toetama peaks, on kiduravõitu. Odav laenuraha tundub olevat kinnisvaraturu hapnik. Seetõttu on väike värin hinges – kuidas edasi?” avaldas tuleviku suhtes kerget muret Colliers International Advisors OÜ tegevjuht Avo Rõõmussaar.

Siiski on Rõõmussaar positiivselt meelestatud, sest lisaks Eesti Panga ja teiste instantside prognoosidele, et majandus kasvab edasi, jätkub ida poolt kapitali sissevool ja pankade laenukraanidki on suhteliselt avatud. “Kel omafinantseering olemas ja projekt usutav, saab ärikinnisvara arendamiseks üsna hästi laenu. Nii et kui ka SKP liikumine jätkub plusspoolel, ei tohiks midagi halba juhtuda,” leidis Rõõmussaar. Ta tõi välja, et tänavu on kasvanud ärimaade ostmine ja hinnad on tõusnud. Samas on näiteks Tallinna ja selle ümbrusesse lao- ja tootmispindu palju ehitatud, nii et tekib küsimus, kust neile klientideid leitakse. “Kaasaegset laopinda leiab Tallinnast rohkem kui Riist või Vilniusest.”

Ka Seven Real Estate Advisorsi partner Olev-Mait Makk nentis, et kaubanduskliendid laienevad, logistika- ja projektid on lükatud käima ning teenusfirmad ajakohastavad oma büroosid. “Samas – kliendid on ettevaatlikud ning laienemisplaan kaalu-



”Kel omafinantseering olemas ja projekt usutav, saab ärikinnisvara arendamiseks üsna hästi laenu.

Avo Rõõmussaar, Colliers International Advisors OÜ
FOTO: JULIA-MARIA LINNA

Ä Pane tähele Kaubanduspindu aina lisandub

JÄRGNEVA pooleteise aasta jooksul peaks Tallinna kaubanduspindade turule juurde tulema umbes 40 000 m² jagu üüripindu ja varases planeerimisfaasis on üle 500 000 m² jae-kaubanduspindu ehk konkurents jae-kaubandusturul läheb järgnevatel aastatel veelgi tihedamaks.

ALLIKAS: DOMUS KINNISVARA

70 000

ruutmeetrit uut kontoripinda tuleb sel ja järgmisel aastal Tallinnasse Swedbanki prognoosi järgi.

takse vahel aasta, vahel pike-malt. Laienemist ja liikumist on tinginud soov parandada oma tööttingimusi ja muuta siselogsikat efektiivsemaks. Seega kvaliteedinihe on turu peamine mootor. Nõrgema kvaliteediga hooned saavad pihta, modernsetele on ruumi,” kirjeldas Olev-Mait Makk.

Büroopindade hinnad langevad? Swedbanki andmeil lisandub Tallinnasse sel ja järgmisel aastal 70 000 m² uusi büroopindu. Domus Kinnisvara mainib turuanalüüsis, et arvestades jahtuvat majandust Eestis ja lähiturgudel, on turg liikumas pigem üürilevõtjate keskkaks ja on oht büroopindade ülepakkumiseks. Järgneval aastal on surve üürihindade seisakule või langusele.

Olev-Mait Maki hinnangul pidurdab Tallinnas büroopindade ülepakkumise ohtu pankade tingimus, et arendusprojektid finantseerimine käivitub hoone täituvusel vähemalt 50–70% üürimahust. “Paljud projektid jäävadki paberile, sest ei suuda kindlas ajavahemikus piisavat kriitilist massi kaasata. Pigem usun, et kasvav pakumine paneb üürihindade kasvule päitsed pähe,” arvas Olev-Mait Makk.

Eesti on kaubanduskeskuste maa. Avo Rõõmussaare sõnul ei käi üheski teises lähiriigis proportsionaalselt nii palju inimesi kaubanduskeskustes kui Eestis. “Kui vaatame suu-

ri keskusi, siis neil läheb hästi nii praegu kui eeldatavasti ka tulevikus. Juurde aga suuri kaubanduskeskusi tulla ei saa – näiteks uue Rocca al Mare lisandumine ei ole mõeldav, sest sellise rajamine maksaks vähemalt 100 mln eurot, ja täitmuse garantiid ei pruugi olla,” kinnitas Rõõmussaar. Ta lisas, et kui midagi uut peaks meie turule siiski tulema, tuleks klientidele pakkuda midagi, mida meil veel ei ole. “Ainus asi, mida tarbijal praegu pole, on odav hind, aga seda me Eestis ei näe,” viitas Rõõmussaar.

Tema hinnangul on meelelahutus võti, millega inimesi kaubanduskeskusesse meelitada – nii on Selveril kavas teha järgmisel aastal Viimsisse kerkivas kaubanduskeskuses ja sama plaan on ka Tammsaare teele rajatava Mustamäe keskuse arendajatel.

Olev-Mait Makk mainis, et kaubanduskeskuste turu täis saamisest räägitakse nii Tallinnas, Helsingis kui ka Stockholmis ja ikka mahub uusi turule. “Näiteks mullu aitasime Mustika Keskuse taas turule, selle aasta novembris avame Stroomi Keskuse, uus kaubandusprojekt ootab ehitusluba. Keskused, mis ei eristu ega tee tööd ürnike ning kliendibaasiga, on hävingule määratud. Tallinnas on mitmed paarikümne aasta vanused keskused, millest on vaid raha välja pumbatud ja mis on muutunud basaarideks,” leidis Makk.

Osta uus energiasäästlik maja!

Võtmed kätte 3 kuuga!



Helista 6 00 50 80 ja küsi lisa.
Vaata rohkem maju www.majad.ee

35

kuni 45 eurot m² on vanalinna ja südalinn väiksemate toitlustuspindade üürihind.

ON-HOONE Telliskivi tänaval avab ukseid aasta lõpus ning selle esimese korruse toitlustuspindade rendile võtmise vastu oli väga suur huvi. ON-Hoone toidumaailma ankurrentnikuks saab Itaalia restoran.

FOTO: ANDRES HAABU



Söögikohad võitlevad heas asukohas ruumide pärast.

Uuel üritajal raske löögile saada

ANDRES TEDER
ERI Kinnisvara tegevjuht

Tallinna toitlustuspindade turul on parimates asukohtades nõudlus suurem kui pakkumine ning nii polegi imestada, kui ühele ürripinnale konkureerib paar-kümmend huvilist.

Tallinna toitlustuspindade turul on 2014. aasta muutusteta, mis tähendab, et nõutud asukohas ületab nõud-

lus oluliselt pakkumist. Valdavalt eelistatakse toitlustuspinda tüürida, kuid on ka pindu, mille vastu on kindel ostuhuvi. Need on vanalinna ja südalinn esimese korruse pinnad suurusega kuni 200 m², mille kasutus on universaalne.

See tähendab, et neid saab vajadusel olenevalt turu konjunktuurist kasutada ka kaubandus- või teeninduspinda-

dena. Vähem huvi või kui, siis madalamalt hinnatasemelt, on pindade vastu, kus on suur keldriruumide osakaal. Mitmeid toitlustuspindu on pika lepingu ja usaldusväärse üürniku puhul ostetud ka kui investimisobjekte.

Uus toidupiirkond Telliskivi loomelinnakus. Kuid nagu juba öeldud, suurem osa toitlustuspindade turust on üüritur. Seejuures on uuel üritajal väga keeruline heas asukohas löögile saada, kuna isegi juba kaua toitlusturul olnud tegijad konkureerivad heas asukohas pinnale tihedalt. Nii on näiteks ühele Telliskivi tänaval pakutavale pinnale olnud kuni 20 huvilist, neist kümme tõsiseltvõetavat.

Toitlustuspindade populaarsuse tõusu taga on mitmeid tegureid: nii turistide arvu kasv, üldine majanduskeskkonna paranemine (palgatõus) ja hea toidu teema kui ka uute toidukohtade suurem kajastamine (toidublogid, te-

lesaated jne). Kõik see lisab alale uusi üritajaid.

Parimad kohad vanalinnas, südalinnas ja kaubanduskeskustes. Kui rääkida enimnõutud toitlustuspiirkondadest, siis on need endiselt vanalinna suuremate turisti-voogudega tänavad. Näiteks Raekoja plats, Raekoja platsi-gea piirnevate tänavate algused ja Viru tänav. Samuti südalinnas peatänavate algused ja kaubanduskeskused. Uue toidukohtade trendipiirkonnana on viimastel aastatel esile tõusnud Kalamaja ja omamoodi toidutänavaks on kujunenud Telliskivi loomelinnaku piirkond.

Kui vaadata näiteks veebilehelt eestimaitsed.com sel aastal Eesti restoranide TOP50 toitlustuskohtade paiknemist Tallinnas, siis TOPi pääsenud kolmekümnest Tallinna toitlustusasutusest 16 asub vanalinnas, üheksa kesklinna piirkonnas, neli Kalamajas ning üks äärelinnas.



Ä Tasub teada

Pealinnas üürihindadel lai vahemik

TOITLUSTUSPINDADE üürihind on natuke tõusnud, kuid hinnavahemik on samas väga lai ja sõltub eelkõige asukohast, pinna suurusest ja projektlahendusest. Kalleimad on vanalinna esimese korruse ja südalinna väiksemad pinnad, kus üür on umbes 35–45 eu-

rot/m². Järgnevad vanalinna suuremad pinnad ja kesklinna paremad pinnad, kus üürihind on keskmiselt 10–25 eurot/m². Muude kesklinna piirkonna ja näiteks hea asukoha, aga osaliselt keldripinnaga toitlustuspindade üür on umbes 6–10 eurot/m².

Miks toitlustusäri vahel põhja kõrbeeb?

KUIGI uusi üritajaid jätkub, on palju ka neid, kes on pidanud kehvade tulemuste tõttu pankrotiga lahkuma. Peamised põhjused on olnud:

- Toitlustuskoha kontseptsioon on vale või söök kehva kvaliteediga. Sageli pööratakse liiga suurt tähelepanu interjööri, mitte aga söögile. Ka kesklinnast võib tuua näiteid, kus on piisavalt palju investeeritud köögitehnikas-

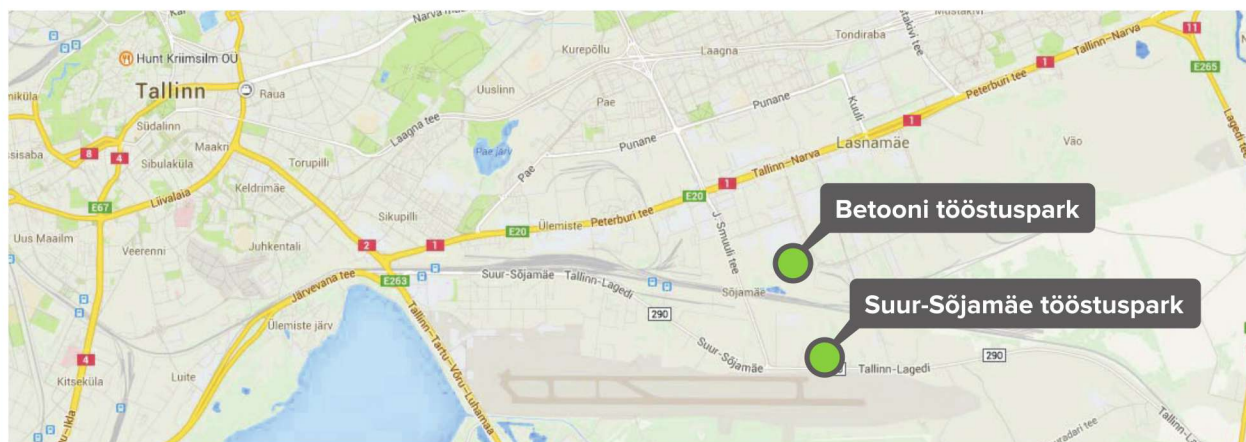
se ja interjööri, kuid samas on pakkuma hakatud keskpärase kvaliteediga kiirtoitu, mis külastajaid eriti ei ahvatle.

- Uued tulijad investeerivad enda võimaluste kohta liiga palju ja puudub käivitamis- aegne rahaline puhver. Kui aga esimestel kuudel piisavalt käivet ei tule, lõpetatakse tihti juba kolme kuu möödudes.

ALLIKAS: ANDRES TEDER

Müüa atraktiivsed ärikinnistud Tallinnas Lasnamäel!

**TALLINNA
TÖÖSTUSPARGID**



Kinnistute eelised

- logistiliselt väga soodne asukoht;
- detailplaneering kehtestatud;
- kinnistute suurused 2500–5100m²;
- kinnistuid ja ehitusõigust saab liita;
- 80% tootmispind ja 20% äripind;
- lubatud täisehitus 50%, max kõrgus 22m;

Rajatud kõik kommunikatsioonid:

- vee- ja kanalisatsiooni trassid,
- elektri- ja sidevõrgud,
- gaasitrassid,
- sõidu- ja kõnniteed ning mahasõidud kinnistutele.

Kontakt

Tel: +372 502 3077
E-post: INFO@LTP.EE
Koduleht: WWW.LTP.EE

Kinnisvaraturu palavik on alla läinud

PEEP SOOMAN

Eesti Kinnisvarabüroode Liidu juhatuse esimees, Pindi Kinnisvara juhatuse liige

2013. aastal hakkas nii elukondliku kui ka ärikinnisvara turul tekkima tuttav eufooria.

Ettevõtted tegid agressiivseid laienemisplaanide ja eraisikud hakkasid kortereid ostma, et neid välja üürida. Juba hakkasid toimuma ülepakkumised, kus ühele korterile oli kolm huvilist. Eufooria on aga murettekitav, sest mida kõrgemale hüppad, seda kõrgemalt alla prantsatad. Ütlesin juba aasta alguses, et Eesti kinnisvaraturule oleks kergenduseks, kui miski tõmbaks korra hinge kinni. Nii juhtuski.

Kinnisvaraturgu raputati.

Esiteks teatati 2014. aasta I kvartali negatiivsest majan-

duskasvust. Teiseks hakkas meie mitte kõige sõbralikum naaberriik sõdima ning Vene investoritele võimendas probleeme rubla kursi nõrgenemine euro suhtes. Kui varem oli Tallinna ja Ida-Virumaa kinnisvaraturu kallimas segmendis Vene investoreil oluline osa, siis tänavu hakkas nende osakaal vähenema.

Ka pangad tõmbasid pidurit ja küsisid, mis toimub, sest kui Kalamaja renoveerimata puitmajas müüdi remonditud kortereid 2000 euroga m², siis hakkas finantseerijatel tekkima küsimus, kas vara ikka katab laenu ära?

Kõik need tegurid tõmbasid alla nii kinnisvaratehingute arvu kui ka hinnad. Hinnad on umbes 10% alla tulnud ning kuna tehingute arv

on vähenenud ja pakkumine suurem, siis on lõpuks taas tekkinud ostjate turg.

2014. on tasakaalu aasta.

Kui võrrelda kinnisvaraturgu inimorganismiga, siis 2013. aastal olime kerges palavikus, aga nüüd on palavik alla läinud. Kuid õue mängima ei tohi veel minna! Seda võib siis teha, kui ostjate ja müüjate arusaam hinnast lõplikult ühtlustub. Näiteks magalaraajoonides on hinnad juba alla tulnud, kuid paljudes kallima segmendi uusarendustes veel mitte. Siinkohal oleks sobiv meenutada kinnisvaraturu nelja igiliikurit, mis sunnivad inimesi kinnisvaratehinguid tegema. Need on sünd, surm, kokku- ja lahukolimine. Kui kolme esimese

puhul annab tehinguga veidi oodata – näiteks kolme lapsega võib kahetoalises korteris ju mõnda aega elada, siis lahutuse puhul tavaliselt müügiga oodata ei kannata. Lahutades on emotsioonid nii laes, et müües ei huvita, kas saadakse 10 000 eurot rohkem või vähem, peaaegu, et saaks müüdud. Nii et erinevatel põhjustel on turul alati inimesi, kes tahavad müüa kohe. Kui ostjat kohe pole, langetavad nad hinda, et teha turu parim pakkumine. Need aga hakkavadki piirkonna hinnataset kujundama. Näiteks kui tüüpimajas on tehtud kolm tehingut 1000 eurot/m², siis on teistel raske kallimalt müüa. Tallinna magalaraajoonides on need tendentsid hindu allapoole surunud.

Armuvara – kinnisvarabüroo, mis osutab täiskomplekti professionaalseid teenuseid elamu- ja äri-kinnisvaraturul.

Me teostame ostu-müügi, vahetuse, renditehinguid mis tahes liiki kinnisvaraga: korteriomandite, majade, suvilate ja kruntidega, samuti äri-kinnisvaraga.

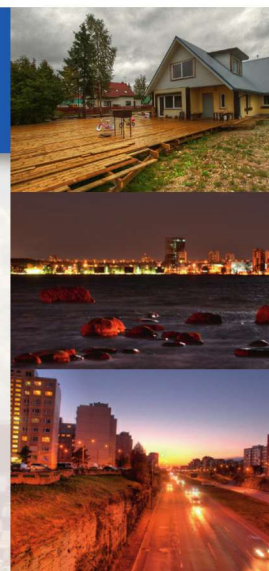
Iga liiki ja otstarbega mis tahes kinnisvaraoperatsioonid Eestis:

- professionaalne kinnisvara ost-müük
- kinnisvara rendile andmine
- kinnisvara usaldushaldamine
- kompleksteenused investoritele ja kinnisvara arendajatele
- reklaami-turundusplaanide koostamine kinnisvaraobjektide edendamiseks
- juriidiline abi kinnisvaraoperatsioonide juures
- juriidiliselt korrektselt lepingute koostamine kinnisvaravaldkonnas
- analüüsi- ja konsultatsiooniteenused kinnisvara valdkonnas

Omades kinnisvara müügi alal rikkalikku kogemust, teostame me ka kõige keerukamaid operatsioone: vahetus, kiirmüük, regioonide vahelised müügid.

Tehingute kvaliteedi, usaldusväärsuse ja ohutuse garantii!

- Kõrge maaklerteenuste tase optimaalsete kulutuste juures
- Tehingute juriidilise puhtuse kontroll ja juriidiline abi tehingute juures
- Professionaalne, eelnev ja eksperthinnang
- Finantseerimis- ja krediteerimisprogrammide kaasamine
- Maksimaalne mugavus kinnisvara soetamisel ja müümisel
- Konfidentsiaalsus ja teie huvide kompetentne kaitse tehingute sooritamisel



Armuvara OÜ
Tel +372 6381100,
+372 56 344 989
E-mail: info@armuvara.ee
Peterburi 47, kab.404,
4 korrus, Tallinn
www.armuvara.ee

Usaldage oma kinnisvara PROFESSIONAALIDELE!



Uued Korterid Rocca al Mares

2015. aasta juuni kuus valmivad Rocca al Mares, looduskaunis kohas kaks uut kortermaja. B-energiaklassi maju iseloomustavad sõnad tark planeering, mugavus, rohelus ning vaikus. Uutest korteritest mõneminutilise jalutuskäigu kaugusel asub Rocca al Mare kaubanduskeskus mitmete kohvikute, restoranide ja kauplustega. Sportimisvõimalusi pakuvad paarikümne meetri kaugusel asuv kaunis rannaäär valgustatud promenaadiga, Status Club, Premia Jäähall ja MyFitness. Vabaajaveetmisvõimalusi pakuvad lähedal asuvad Tallinna Loomaaed, Ratsasportibaas ja Saku Suurhall. Rocca al Mare kool jääb paarisaja meetri kaugusele.



Ehituse esimestel etappidel on uue kodu omanikel võimalus kaasa rääkida korteri planeeringus ning siseviimistluse valikus. Müügis on 2-,3-ja 4-toalised korterid. Ole kiire, sest müük on juba alanud!

Müügiinfo:

www.karneri6.com

Margus Mölder,

+372 5822 8939,

margus.molder@remax.ee

RE/MAX Plus

RE/MAX
PLUS

Usk metsa kui heasse investeeringusse kasvab raskel ajal



Viimase kümne aastaga on Eesti metsamaa hektari hind kasvanud kaks korda. Eriti kiire käigu sai metsamaa hinnatõus sisse pärast majanduslanguse tippu 2009. aastal, sest mets on alati väljunud majanduslangusest esimesena.

Ä ANNIKA MATSON
annika.matson@aripaev.ee



Metsamaa hinnatrende mõjutab majanduse üldine käekäik. “Võib arvata, et majandussurutise aastatel suurenes usk metsamaasse kui kindlustustunnet pakkuvasse investeerimisvõimalusse,” möönis sihtasutuse Erametsakeskus juht Jaanus Aun.

Eesti metsamaa hinnasuund on viimastel aastatel olnud pidevalt ülespoole. “Kui näiteks 2010. aastal oli metsamaa hektari hind 1500 eurot, siis 2013. aastal oli see 2300 eurot,” ütles Aun. Maa-ameti peadirektori asetäitja peadirektori ülesannetes Raivo Vallner kommenteeris samas, et metsamaa hektari keskmine hind on küll viimase kümne aastaga kasvanud veidi enam kui kaks korda, aga hinnatrende ei saa kindlasti siduda kasvava metsa hindade muutusega, sest müüdud maade struktuur ehk raiutava puidu maht ja kvaliteet on erinev.

Mis määrab metsamaa hinna? Vallner mär-

53%

kasvas metsamaa hektari hind 2013. aastaks kolm aastat varasemaga võrreldes.

kis, et eelkõige on metsamaa hind seotud puidu hinna muutusega ja ka arengutega kinnisvaraturul, mis omakorda on seotud olukorraga majanduses tervikuna.

Küsimusele, kuidas kujuneb konkreetse metsatüki hind, vastas Aun, et esmalt vaadatakse muidugi kasvava metsa tagavara ja kvaliteeti. “Loomulikult on kvaliteetne raieküpses eas okaspuumets kallim kui näiteks nooruke lepa-võsa,” ütles Aun. Ta lisas, et samas on väga oluline ka ligipääs, aga siiski ka ostetava maa potentsiaal metsa kasvatamisel, näiteks boniteet, kasvukohatüüp.

Asukoht ja puistu loevad. RMK metsamajanduse peaspetsialisti Rainer Laigu sõnul mõjutab metsamaa hinda enamasti mets ise ehk milline puistu seal kasvab. “Kõigile on selge, et kvaliteetne männik on kõrgema hinnaga kui hall-lepik. Samuti on oluline, kas ostetud metsas saab teha metsamajanduslikke töid ja milliseid. Kui seal on võimalik teha uuendusraiet, siis selle võrra on hind kõrgem, kui on vaja teha metsauuendust ja metsakasvatustlikke raieid, siis on hind madalam,” kirjeldas Laigu.

Ka metsamaa asukoht on tema sõnul hinna kujunemisel määrava tähtsusega: kas metsal on

RMK metsa-
majanduse
peaspetsia-
listi Rainer
Laigu sõnul
on metsa-
maa hind
madalam,
kui metsas
on vaja teha
metsa-
uuendust ja
metsakas-
vatuslikke
raieid.

FOTO: EIKO KINK

Ä Mis on mis

Hind koosneb paljudest nüanssidest

METSA ja maa väärtust ei saa hinnata ainult tagavara, puuliigi, vanuse, boniteedi ja pindala järgi.

ARVESSE tulevad:

- metsa ja maa kõrvalkasutus (jahindus, turism, kori-

lus), mis muutub aina olulisemaks teguriks maa väärtusest;

- X faktor maa väärtuse juures;

- omanikuks olemine.

ALLIKAS: ANTS ERIK

Ä Tasub teada

Viis põhimõtet metsamaa ostmisel

METSATERVENDUSE OÜ juhatuse liige Ants Eriku soovituslikud põhimõtted metsamaa ostul:

- Mets ei tohiks kogu investeerimisportfelli moodustada rohkem kui 20-30%.
- Parima tootluse saab, kui metsa majandada vastavalt turundlusele ja metsa vajadusele.
- Peab olema valmis kiiresti

investeerima metsamaa ja metsa tootlikkuse ja kvaliteedi suurendamiseks.

- Pole vaja kiirustada metsatehnika soetamisega, kuna kõik teenused on turul olemas.

- Tegemist on pikaajalise investeringuga.

KOKKUVÕTTEKS: maad ei müüda, maad ostetakse.

Ostame metsa ja metsamaad

Kas plaanid müüa enda metsa? Siis oled jõudnud õigele metsaostulehele. Ostame nii kasvava metsa raieõigust, kinnistuid kui pakume abi metsa majandamisel. Suudame pakkuda professionaalset abi, sest metsa ost ja majandamine on Metsa Ost OÜ jaoks igapäevasteks tegevuseks.

OÜ METSA OST Pärna allee 4, Vahi küla
Tartu vald, Tartumaa 60534 Telefon: 660 6600
E-mail: metsaost@metsaost.ee

www.metsaost.ee



Statistika

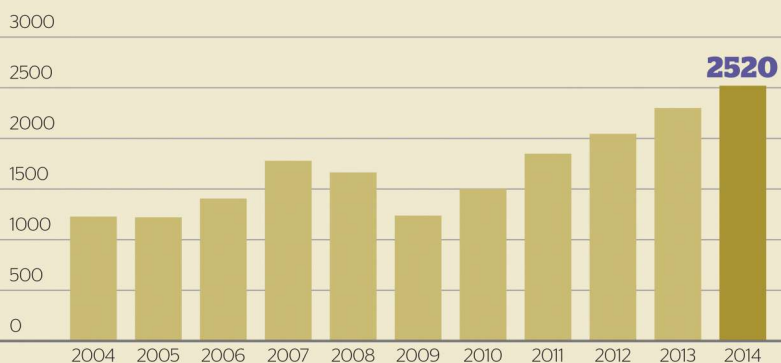
Kõige rohkem tehti metsamaaga tehinguid Saaremaal

metsamaa tehingud Eestis 2014. aastal 24. septembri seisuga

maakond	tehingute arv	keskmine pindala, ha	minimaalne	pinnaühiku hind, eurot/ha keskmine	maksimaalne
Saaremaa	246	7,6	83	2476	9320
Viljandimaa	164	9,7	132	2556	9477
Lääne-Virumaa	155	9,84	113	2242	7600
Pärnumaa	151	9,87	111	2086	8709
Järvamaa	148	9,78	124	2357	8400
Hiiumaa	145	8,5	392	2217	7876
Raplamaa	144	10,26	167	2658	8923
Jõgevamaa	140	10,62	205	2953	7214
Harjumaa	116	8,72	279	2935	8000
Tartumaa	111	9,13	251	3287	9327
Läänemaa	102	10,35	230	1929	9067
Ida-Virumaa	91	10,7	107	2219	7888
Põlvamaa	83	6,82	80	2628	9375
Võrumaa	78	7,49	259	3705	9205
Valgamaa	57	10,38	527	2273	7903

Metsamaa hektari hind 10 aastaga kahekordistunud

Eesti metsamaa hektari keskmine hind eurot/ha 12.09.2014 seisuga



ALLIKAS: MAA-AMET

peal looduskaitselisi piiranguid ning kui ranged need on, kui kergesti on tagatud ligipääs metsale ning kui kaugel on võimalikud tulevased puidu ostjad.

Välisinvestoreil korralikud finantsid. Aun tõdes, et välismaised investorid on Eesti metsandusturul olemas küll. "Raske hinnata, kas nad just võimust võtavad, aga kindlasti on tegemist sellist finantsvõimekust omavate ostjatega, kellel kodumaistel tegijatel on raske konkureerida," kommenteeris Jaanus Aun.

Vallner märkis välismaiste investorite kohta, et maa-ameti tehingute andmebaasis puuduvad ostjate ja müüjate detailandmed – olemas on vaid isiku liik. "Aga välisinvestorid, kes ostavad Eesti metsamaid, loovad üldjuhul Eestis oma firma, mille kaudu maid ostetakse ja sel juhul ei olegi võimalik välisinvestorite statistikat välja tuua," ütles Vallner.



Metsale on oluline, et tal on tark peremees, kes õigel ajal metsa raiub ja õigel ajal metsa uuendab.

Rainer Laigu, RMK metsamajanduse peaspetsialist

Kas tükk metsamaad võiks olla iga eestlase 4. pensionisammas?

"Kindlasti on eraisikust ostjana metsamaa üks alternatiivne investeerimise võimalus.

Kuid seda, kas ja kui suurt tulu investeringult on võimalik teenida, on mul väga keeruline öelda, sest see sõltub konkreetsest metsamaast," ütles maa-ameti peadirektori I asetäitja peadirektori ülesannetes Raivo Vallner.

Ta näitlikustas, et noor mets nõuab pigem kulutusi (hooldusraied) ja kuna mets saab raietööks aastakümnetega, siis võib raha teenimise võimalus jääda hoopis järeltulevatele põlvetele. Samuti on väga raske täna ennustada, milliseks kujunevad turul puidu ja maa hinnad tulevikus.

Tark peremees võib teenida. "Kui metsaga käituda targasti, siis mets on hea investeering. Mina metsamehena soovitan metsamaad osta ja ostetud metsa majandada. Metsale on oluline, et tal on tark peremees, kes õigel ajal metsa raiub ja õigel ajal metsa uuendab. Metsa ei saa võtta kui konservi, et ta on nüüd karbis ja midagi ei muutu," kommenteeris RMK metsamajanduse peaspetsialist Rainer Laigu. Ta toonitas, et mets on nagu elav organism ning vananedes hakkab ta majanduslik ning paljudel juhtudel ka esteetiline ning looduskaitsealine väärtus langema.

"Mets kasvab ka siis juurde, kui majandus peaks olema tormide meelevaldas. Seega, ma pigem vaatan sellisele investeeringule lootusrikkalt," märkis ka Erametsakeskuse juht Jaanus Aun.

Samas mõnis ta, et metsandusteamaga mitte kokku puutunud inimesel võib metsainvestori rolli asumine siiski keeruline olla, sest investeeringu haldamine tähendab ka metsakasvatust, mis on spetsiifilisi teadmisi nõudev valdkond.

Eesti esimene ühismets. "Siiski kompenseerib julge pealehakkamine teadmiste-kogemuste puudumise, sest tänaseks on Eestis välja arendatud metsaühistute võrgustik, kust ka algaja metsaomanik nii nõuannet kui ka metsatööde läbiviimiseks abi saab," lisas ta. Samuti on Jaanus Auni sõnul hiljaaegu loodud Eesti esimene ühismets, kus rahaliste sisemaksete tegemise teel saab metsaomanikuks ka nii, et ise sügavuti asja tundma ei peagi. Liiatigi ei pea seal kohe suuri summasid mängu panema, vaid investimine on jõukohane ka n-ö tavainimesele.

Kinnisvara

Ä Kommenteaar Miks kapital usub Eesti metsa?

ANTS ERIK
Metsatervenduse OÜ juhatuse liige

Vaadates metsanduse lähiminekku, siis 1990ndatel olid majandusväljavaated ebakindlad ja raha oli turul vähe. Kinnistute väärtust hinnati raieküpse puidu järgi. Põllumajandusmaale puudus üldse nõudlus. Erastamisega tuli turule palju odavat maad.

Saetööstus oli arenemisejärgus. Venemaalt imporditi odavat palki ja paberipuud nii Eestisse kui ka Skandinaaviasse. Poliitiline olukord oli ebastabiilne ja metsandust reguleeriv seadusandlus küllaltki karm.

Suurkapitali suurem võidukäik Eesti metsamajanduses hakkas hoogsalt arenema 2010. aastast. Suurkapitali all mõtlen nii Eesti kui ka välis-

kapitali. Pärast viimast majanduslangust said investorid aru, et maa väärtus on püsiv – kui ka börsid kukuvad, metsa kasvab ikka juurde ja see-ega on see võrdlemisi kindel investeerimisvaldkond. Mets on alati väljunud majanduslangustest esimesena, kuna selle likviidsus on kõrge.

Lisaks oli suurkapitalil õige aeg siseneda, kuna müügis oli võrdlemisi palju suuri metsaplokke ja ühe tehingu sai soetada 500–2000 ha maad. Ka tugisüsteem – kvaliteetsed teenused ja teadmised – on olemas.

Suurkapital usub Eesti metsa, sest ta ei otsi alati maksimaalseid tootlusi. Üldiselt võib metsa ja maad pidada üheks turvalisemaks investeringuks, kuid kindlasti mitte kõige kasumlikuks.

”

Üldiselt võib metsa ja maad pidada üheks turvalisemaks investeringuks, kuid kindlasti mitte kõige kasumlikuks.

Täna on puidu müügi hind sama, mis 6–7 aastat tagasi. Samas ülestöötamise hinnad ja pealiskulud (metsameistri ehk omaniku töötasu, transport, kontor jne) on oluliselt kasvanud. Sellest hoolimata on metsa ja maa väärtus kasvanud, mille põhjusteks on: likviidne sektor, liberaalsemad seadused, odav raha ja turvaline inves-

teering. Metsa ja maa väärtus sõltub sise- ja välispoliitikast ja konkurentsivõime tõstmisest võrreldes naaberriikidega.

Meie suurim vara on inimesed ehk meie ise ja seejärel maa. Esimene ei saa eksisteerida teiseta ehk maa on kõige alus.

Maaomaniku õlule ei saa panna seadusega aina suuremat koormat, jagades maaomanike hüved ja õigused kõigile tasuta laiali ja suurendades sellega maaomanike kulutusi ning koormates neid läbi maksusüsteemi. Peaks käituma vastupidi, leevendama maksusüsteemi, eriti füüsilise isiku metsade majandamisel, ning andma maaomanikule rohkem otsustusõigust ja usaldama maaomanikku.

Sügisene hinnalangus!

Mastid super hindadega.



Hind sisaldab kogu komplekti ehk: lipumast, kallutusplaadiga ankru-süsteem, nõör, nõörikinniti e pollar, hõbe-, kuldne- või valgetipukuul.

Pakume uut MASTITAKSO teenust! Kohaletoimetus Harjumaal 25.- eur. Mujal kokkuleppel!

Liputehas.ee

LIPUD PARIMA HINNAGA

Punane 68, Tallinn
Tel: +372 646 6316

info@liputehas.ee
www.liputehas.ee

9m hind : 239.-

8m hind : 209.-

6m hind : 179.-

PS! Loomulikult pakume ka parimate hindadega lippe ja mastivimpeleid!

Pealinna üürikorterid võivad odavneda. Müügikorterid hoopis üürile

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakooli OÜ juhatuse liige



Tallinna korterite ostu-müügituru hinnanool on pööranud kursi kiirelt tõusult tagasihoidlikku langusesse. Kaudselt ja viitajaga mõjutab ostu-müügiturg ka eluruumide üürisektorit. Seetõttu võime üüriturul näha hindade stabiliseerumist ning ehk isegi langust.

Eluruumide üüriturg käib varjuna ostu-müügituru kanul. Ostu-müügihindade seisak võib olla ajutine korrekt-sioon või languse algus. Tehingute arvu langus viitab pigem viimasele. Seega peaksid üürileandjad muutusteks juba täna valmistuma.

Üüriäri kasum tuleb vara väärtuse kasvust. Korterite väljaüürimise äri aluseks on olnud kinnisvara väärtuse tõus. Igakuise üüri rahast piisab enamasti jooksvate kulude, maamaksu, remondifondi, kindlustuse, amortisatsiooni ja intressikulu katmiseks. Tõelise koore on üürileandjad riisunud kinnisvara väärtuse tõusult.

Kui üüri raha voog kajastub otseselt pangakontol, siis kinnisvara väärtuse muutus on raamatupidamislik virtuaalne suurus, mida enamasti kulutada ega kasutada ei saa. Kinnisvara hinnatõus on võimalik "välja võtta" kinnisvara müües. Tehingute hinnad on viimase viie aasta jooksul järjest kasvanud ja see on üürileandjaid rõõmustanud.

Nüüd paistab, et olukord on muutumas. Tallinna korterite hinnad, mis veel käesoleva aasta teise kvartalini

julgelt tõusid, on pöördunud seni veel marginaalsesse langusesse. Keskmisi näitajaid hinnates võime küll raporteerida hinnarekorditest, kuid puude tagant metsa otsides ehk tehingute struktuurset muutust analüüsides näeme, et hetke hinnatase on eelmise kvartali tasemel.

Kõike seda varjutab kinnisvaratehingute arvu langus, mis ennustab hinnaseisaku pöördumist languseks. Ostjate huvi eluaset soetada on selgelt kukkunud. 2014. aasta II kvartalis tehti korteritehinguid aastatagusest 11% vähem. Juulis-augustis on tehingute arv eelmisest aastast 12% väiksem. Need numbrid näitavad, et optimistlik nõudlus on vaatamata madalatele intressimääradele ja kerkivale palganumbrile ka hanes.

Trendide pöördumise põhjus on kõrgele kerkinud korterite hinnad, mis on korterid muutunud järjest raskemini kättesaadavaks.

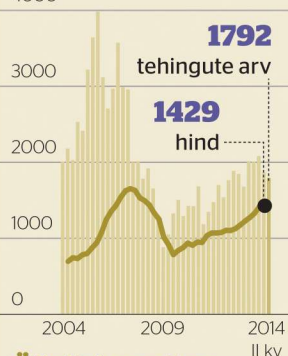
Müügipakkumised tuuakse üüriturule. Need suundumused pööravad senise elamispindade väljaüürimise äri pea peale. Kui kinnisvara väärtus enam ei tõuse, siis kaob üürimise mõttekus. See võiks optimistlike üürileandjate arvates sundida üürihindu kerkima, mis aitaks tagasi saada kaotatud kasumiallika. Üürhindade tõstmine ei ole vähemalt lähemas perspektiivis siiski võimalik.

Korteritehingute arvu langus ja järjest turule tulevad arendusprojektid on asunud pakkumiste kasvata-ma. Tallinnas pakuti augustis müügiks 8200 korterit eelmise aasta lõpu 5600 asemel. Nõudluse vähenemine pakkumise suurenemise tõ-

Statistika

Tehingute arv on kukkunud ja hinnad tõusnud

Tallinna korteritehingute arv ja ruutmeetri keskmine hind eurodes



Üürihinna on 2010 teisest poolest pidevalt tõusnud

Tallinna korterite üüripakkumiste keskmine ruutmeetri hind eurodes



ALLIKAS: MAA-AMET, KVEE

tu tähendab ostu-müügihindade langemist. Kui korterite ostu-müügihinnad langevad, siis otsustavad nii mitmedki müüki pandud korterite omanikud paremat hinda oodata ja lükkavad müügi edasi. See tähendab, et need korterid jõuavad üüriturule.

Hinna määravad nõudlus ja pakkumine. Praegust üürihinda ei pane paika mitte

üürileandjate kasumisaamise võimalikkus, vaid nõudluse ja pakkumise tasakaal. On tõenäoline, et lähemas tulevikus näeme üürihinade korrektsooni. Võib arvata, et elamispindade üürihinade langus jääb alla korterite ostu-müügihindade kukkumisele, sest üürihinnad pole pooltki nii tempokalt kasvanud, kui seda tegid ostu-müügihinnad.

Üürihinade langus tähendab üürnikele laiemaid valikuvõimalusi. Üürileandjad peavad aga rohkem pingutama. See võiks tähendada, et üürileandjad tõstavad väljaüüritava kinnisvara kvaliteeti ja parandavad pakutavat teenust.

Turu jahenemine sunnib kvaliteedi parandamisele.

Kui pakkumine oluliselt suureneb ja konkurents üürileandjate vahel kasvab, siis võib maakleritasu maksmise kohustus vastavalt nõudluse-pakkumise tasakaalule nihkuda üürileandja poolele. Täna praktika järgi maksab maakleritasu üürnik. Selle põhjus on turukonjunktuur, kus üürikortereid on olnud pigem vähe ja nõudlus on suur.

Täna majanduskeskkonnas oluline risk üürileandja jaoks võib olla avaliku sektori üüripindade rajamine. Praegu, kui turukonjunktuur on pöördumas üürileandja kahjuks, on see avalikule sektorile hea võimalus anda erasektori üüriäriks surmahoop odava hinnaga üüripindu turule paisates.

Loodetavasti jätkub riigi juhtimisel siiski kainen meel ning üürikortertes investeerinutele antakse armulikuult õigus edasi eksisteerimiseks.



ÜLE 18 AASTA KOGEMUST

Olles kinnisvara ettevõtteid ja suuremahulisi projekte teinud enam kui 18 aastat, peame oma tugevuseks nii teenindamist kui arendamist. Meie poolt läbiviidud projektid hõlmavad endas nii suuremahulisi elamupiirkondi kui äriprojekte.



Lembit Tampere

Artur Suits

Aivar Villemson

Mart Saa

LAAM Kinnisvara - ainuke kinnisvara tervikteenuse pakkuja
www.laam.ee

Meie inimeste pikaajalised kogumused tagavad Teie edu



www.energiamaja.ee



Energiaklass A

www.tehnika33.ee



Kuni 31.10
3- ja 4-toalistel korteritel
sisustus hinna sees

www.tondilinna.ee



www.laam.ee/niinesaare

Maakler, advokaat ja laitmatu renomee aitavad Londonis kontori leida.

Nõutakse kuue kuu deposiiti

IVAR VESKIOJA
iOffice UK direktor



London on atraktiivne sihtkoht Eesti idufirmadele ja tehnoloogiaettevõtetele.

Suurbritannia pealinnas kontori rentimine on aga Eestiga võrreldes keerulisem.

Ühest küljest on selle põhjuseks ajalooline õigusaktide virvarr ning teisalt erinevad kirjutamata reeglid.

Eesti ettevõtte kvaliteedidootustele vastavas A-klassi ärimajas väikese kontoripinna leidmine on Londoni kesklinnas keeruline. Uued ärimajad soovivad tavaliselt välja üürida vähemalt pool korrust korraga. Vanemate ja vähem esinduslike hoonete puhul on võimalik leida alla saja ruutmeetriseid pindu, kuid kindlasti pole hoone üldine seisukord ja tehnovõrgud võrreldavad uute ärimajadega.

Väikeseid kontoripinnasid kesklinnas vähe. Londoni kaootiline kesklinn on täis eri ajastutest pärit erineva kvaliteediga hooned. Tavaline vaatepilt on pilvelõhkuja kõrval olev 150aastane kolmekordne hoone, mis on büroodele sobivaks kohandatud. Alla viiekümneruutmeetrise pinnavajaduse puhul võib kaaluda ka mõnda paljudest büroohotellidest. Reeglina läheb büroohotelli pind põhjalikumal uurimisel erinevate lisatasude võrra kallimaks. Samuti tuleb bü-

roohotellide pakkumiste puhul selgeks teha, kui suur on iga-aastane hinnatõus. Tegemist on tõusvate kinnisvarahindadega linnaga.

Sobiva kontoripinna internetist leidmiseks Eestiga võrreldes häid portaale ei ole. Üürileandjad toetuvad maakleritele ja maaklerid hoiavad infot ja ameti traditsioone. Tänaval sobivas kohas reklaami nägemisel võib proovida ise läbirääkimiseni jõuda. Üürileandjat esindavad maakler ja advokaat, kes eelistavad traditsiooniliselt läbi rääkida vastaspoole maakleri ja advokaadiga. Üürileandja maakleri puhul tuleb kontrollida, kas ta saab tasu ainult üürileandjalt või ka üürnikult. Üürnikku esindava maakleri kasutamisel on tema eesmärgiks kliendile soodne leping saavutada ning tasu peab selle eest maksma üürnik.

Soodustusi võib saada viieaastase lepingu puhul. Rendilepingut läbi rääkides on oluline üürileandjale sobiv lähenemine ja usaldusväärse mulje jätmine. Suurbritannias registreeritud ettevõtete tulevase üürnikuna esitlemine ning maakleri ja advokaadi kasutamine on selleks lihtsaimad viisid. Oluline on märkida, et väikeste pindade puhul on võimalik saada viieaastase lepingu puhul kolm kuni kaksteist kuud rendivabastust ja/või allahindlus teatud perioodiks. Soodustused kohalduvad alati ainult rendile, mitte kommunaalkuludele või kohalikule maksule. Viiest aastast lühema perioo-

di puhul üldjuhul soodustusi ei pakuta.

Kulud: rent, kommunaalkulud ja kohalik maks. Rendi hind kesklinnas võib ulatuda sõltuvalt asukohast, hoonest ja pinna seisukorrast kahekümnest naelast kuni kuuekümne naelani aastas ruutjala kohta. Üks ruutmeeter on veidi üle 10 ruutjala. Viisakate pindade hinnad algavad kolmekümnest naelast, iga kümme naela aastas võrdub umbes 11 euroga kuus ruutmeetri kohta. Üüri ja kommunaalkulud peab reeglina maksma kvartali kaupa ette. Kommunaalkulud on vahemikus seitse kuni kümme naela ruutjala kohta aastas. Kohalikuks maksuks tuleb ettevõttel ise registreeruda kohalikus omavalitsuses ja selle suurus sõltub pinna aastase rendi hinnangulisest suurusest. Arvestama peaks ligikaudu kümne naelaga aastas ruutjala kohta.

Leping ja deposiit. Juhul kui läbirääkimised üürileandjaga õnnestus advokaadi abita edukalt läbida, siis lepingu lugemisel jääb hätta ka suurepärase inglise keele oskuse korral. Üle kolmekümne lehekülje pikk arhailisi õigustermineid sisaldav leping võib olla turvalisem advokaadi abiga läbi vaadata. Kuue kuu deposiidi nõudmine on tavapärane ning üüripinnad tuleb tagastada esialgses seisus. Leping võib ette näha ka üürniku kohustust ruume korras hoida kuni seinte värvimiseni välja.



TRANSFERWISE'i juhatuse esimees Kristo Käärman istub ettevõtte Londoni kesklinnas asuva büroo töölaual. Nende kontor asub kunagises teelaos, kuhu on tehtud kontoripinnad.

FOTO: ANDRAS KRALLA

5

aastat kestev rendileping annab võimaluse rendihinnast soodustust küsida ja ka saada.

Kinnisvara



Ä Tasub teada

Londonis arvestatakse pinna suurust ruutjalgades

CITY OF LONDON - kesklinna linnaosa

RUUTJALAD JA RUUTMEETRID - Suurbritannias on pindalaühikuks ruutjalg, ühe ruutmeetri vasteks on 10,764 ruutjalga.

ELEKTER - Pistikud erinevad Eestis kasutatavatest. Kontrolli elektrikaablite asukoha. A-kategooria üürileping defineerib ainult valgustuse ja konditsioneeride olemasolu. Kaabeldamine võib olla lisainvesteering.

KONDITSIONEER - Kontrolli, kas konditsioneer töötab ainult siseõhuga või ventileeritakse ruume ka välisõhuga.

Levinuimad ingliskeelsed terminid:

HEADS OF TERMS - esialgne pakkumine hindade ja tingimustega.

ACQUISITION - kliendile maakleri poolt pinna leidmise termin.

CHARTERED SURVEYOR - kvalifitseeritud maakler Suurbritannias.

SOLICITOR - advokaat Suurbritannias.

BUSINESS RATE - kohalik maks, mida maksavad kõik mitte-majapidamised.

SERVICE CHARGE - kommunaalkulu nimetus Suurbritannias. Kommunaalkuludele võib lisanduda kohustuslik kindlustusmaks.

Kontaktid, mis võivad büroopinna rentimisel abiks olla:

LONDON & PARTNERS - www.londonandpartners.com

HANLON BENNETT - www.hanlonbennett.co.uk

PLAINLAW - www.plainlaw.co.uk

ANTAKSE RENDILE

HOIURUUMID alates 5 m²

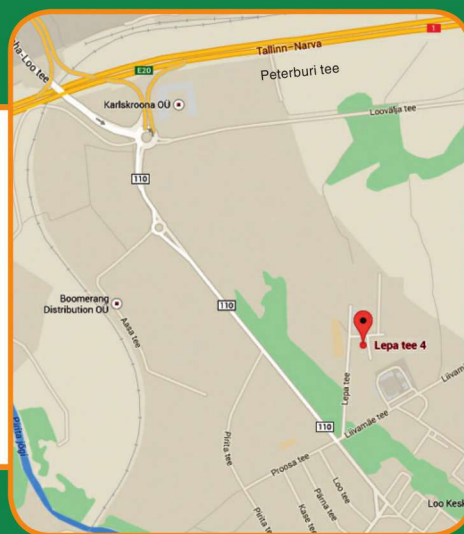
Lepa tee 4, Loo, Harjumaa

ÄRI- JA BÜROORUUMID 250 m²

Lepa tee 4, Loo, Harjumaa

ASFALTEERITUD VÄLJAK 3500 m²

Lepa põik 2, Loo, Harjumaa



www.miniladu24.ee

info@miniladu24.ee
Tel 58 503 656

Õnnetus ei hüüa tulles, kuid kahjud ei pea jääma ettevõtte kanda

AUNE PÄRN

If Kindlustuse vastutuskindlustuse tootejuht

Kui peaks juhtuma õnnetus, siis millal vastutab tagajärgede eest hoone omanik ning millal tuleb seda teha rentnikul?

Kui ettevõtte üürib teiste ruume välja, siis hoone omanikuna vastutab ta teiste varadele tekkinud kahjude eest, mis on põhjustatud tema hoonese juhtunud õnnetusest.

Näiteks kui kaubanduskeskuses lõhkeb veetoru ja tekitab kahju elektroonikapoele ja mööblipoele, siis sellise kahju eest vastutab hoone omanik, kes peab rentnikele tekkinud kahju hüvitama.

Kui rentnikel on sõlmitud

varakindlustusleping, siis tihti hüvitavad nende kindlustusandjad kahju, kuid esitavad hoone omanikule kui tegelikule kahju põhjustajale tagasinõude.

Sellises olukorras on hoone omanikule abiks vastutuskindlustus, sest sellega võtab kindlustuselt vastutuse riski enda kanda ning teistele tekitatud kahjud korvab kindlustuselt. Sama kehtib ka rentnike suhtes. Kui kaubanduskeskuse üks rentnik tekitab kahju teistele rentnikele või hoone omanikule, siis vastutab rentnik tekkinud kahju eest.

Kellele ja milleks vastutuskindlustus? Kui varakind-

Ä Tasub teada Suured kahjud

MÕÖDUNUD aastal teatati If Kindlustusele 282 juriidilise isiku vastutuskindlustuse kahjust, suurim kahju oli 150 000 eurot ning kokku hüvitati vastutuskindlustuse kahjusid 1 096 366 euro eest.

SUURIM ärikatkestuse kahju oli mõõdunud aastal 240 000 eurot.

JURIIDILISTE isikute varakahjusid laekus Ifile mõõdunud aastal kokku 778 kogusummas 4,8 miljonit eurot.

lustus hüvitab enda varale tekkinud kahju, siis vastutuskindlustus aitab hüvitada teistele isikutele ettevõtte tegevusega põhjustatud kahju.

Näiteks oletame, et kaubanduskeskuses tegutseva toitlustuskoha köögis süttib pannil olev toit. Kokk läheb ähmi täis ja viskab pannile vett, mis pritsib tule koos rasvaga üle köögi laiali. Tekib tulekahju, mille tagajärjel saab kannatada kaubanduskeskuse hoone, erinevate rentnike kaubad ja seadmed ning vigastada saavad ka mõned kaubanduskeskusest paanikas põgenevad külastajad.

Vastutuskindlustuse lepingu olemasolul hüvitab



AS Maket Kinnisvara TEOSTAB ELAMUTE JA ÄRIPINDADE HALDUS-, HOOLDUS- JA EHITUSTÖID

- 24 tundi avariidispetšerteenistus
- Hoonete haldamine ja hooldamine ning koristusteenus
- Teenused korteriühistutele
- Elektri- ja gaasitööd, küte, vesi ja kanalisatsioon
- Üldehitus, katuse- ja fassaaditööd
- Elamute renoveerimise korraldamine ja ehitusjuhtimine
- Ehituse omanikujärelevalve
- Pangalaenu dokumentide vormistamine
- Abi dokumentide vormistamisel KredExile

Telefon: +372 529 7255

info@maket.ee

www.maket.ee

kindlustusselts hoone taas-
tamiskulud ning rentnike ja
külastajate esitatud nõuded.

Kindlasti pole mõistlik
kindlustust osta lihtsalt ko-
hustusest, sest kindlustusle-
pingut sõlmides tehtud vali-
kutest sõltub, kas kahju kor-
ral saab hüvitist. Seega tuleks
koos kindlustusandjaga üle
vaadata ettevõtet ohustavad
riskid ning seejärel teha otsus
sobiva kindlustuse kohta. Li-
saks peaks kindlustusandja
teadma kõiki ettevõtja plaan-
itud tulevase muudatusi ja
arenguid äris.

Ärikatkestuse kindlustus on ettevõtte elukindlustus.

Keegi ei suuda täpselt prog-
noosida, kui kaua võtab ae-
ga ettevõtte taastumine tule-
kahjust, suurest tormist, mõ-
nest muust suuremast rikkest
või õnnetusest. Kuidas juhti-
da sel ajal firmat? Kuidas täi-
ta plaani ning teenida tulu,
millest laene, liisinguid, püsi-

kulusid ja töötasusid maksta?
Tellijate ja tarnijatega võivad
lepingud tööseisaku tõttu
katkeda ning kui ettevõtte te-
gevusega on seotud ka grupi
teiste tütarfirmade eksisteeri-
mine, võib olukord eriti kee-
ruliseks osutuda ning suu-
rem õnnetus võib tähendada
ettevõtte tegevuse lõppu.

Väljapääs on ärikatkestuse
kindlustus, mis on sisuliselt
ettevõtte elukindlustus, kat-
tes oluliselt rohkem kui tava-
line varakindlustus. Ärikat-
kestuse kahju on tihti oluli-
selt suurem kui varakahju ise.

Ärikatkestuse kindlustu-
se mõte on tuua ettevõtte oo-
tamatutest olukordadest väl-
ja nii nagu poleks sinna satu-
tudki: kindlustus kompen-
seerib käibe vähenemisest tu-
leneva ehk aitab rahastada
püsikulusid, laenumakseid,
palgakulusid ja hüvitab prog-
noositava ärikasumi. Firma
endine finantsseisund säilib.

Ä Pane tähele

Sammud riskide hindamiseks

**HINDA ETTEVÕTTE TEGEVUS-
ALAGA SEOTUD RISKE.** Toitlus-
tusasutusel on kõrgendatud
tulerisk ning ka ventilatsioo-
nisüsteemide risk (rasv sūt-
tib, kui ventilatsioonisüste-
me ei ole hooldatud). Igal te-
gevusalal on erinevad riskid
ning sarnastel ettevõtetel on
riskid ka individuaalselt erine-
vad, sõltuvalt asukohast ning
keskkonnast ja ka organisat-
sioonist. Küsige endalt: kas et-
tevõtte ellujäämine on õnne-
tuse juhtudes oluline?

**KUIDAS TEADAOLEVAD RISKID
MAANDADA?** Ehk on ettevõt-
tel võimalik ohutuse paranda-
miseks midagi ette võtta? Kui
see etapp on läbitud, siis tuleb
hinnata, milliste riskide maan-
damiseks on vaja abi kindlus-
tuselt – millised on riskid, mille
realiseerumine ja tekkiv kahju
ettevõttel üle jõu käib.

KINDLUSTUS ON MÕELDUD eel-
kõige neile, kes ei suuda õn-
netuse põhjustatud kulutuste-
ga ise toime tulla – kui näiteks
enda vara hävimisega tuleks
ettevõtte veel toime, siis kas ta
suudaks ka teistele tekitatud
kahjud korvata?

**KOOSSELTSIGA LEITAKSE SO-
BIVAIM KINDLUSTUS.** Kui kõik
eelnenu on läbi mõeldud, siis
võib pöörduda kindlustuselt-
si poole, kellega koos riskid
üle vaadatakse ning vastavalt
nendele ka sobivaim kindlus-
tuslahendus leitakse.

**ETTEVÕTTE RISKID MUUTUVAD
AJAS.** Näiteks ostetakse uued
seadmed, laiendatakse tege-
vusvaldkonda jne. Siis tuleb
taas alustada esimesest punk-
tist ning hinnata, kui suures
osas on need muutused riske
suurendanud ning kas ettevõ-
tte saab nendega ise hakkama.



**KLEEBISREKLAAMID
VALGUSREKLAAMID
CNC FREESIMINE
AKNAREKLAAMID
SILDID JA VIIDAD
KUJUNDUSTÖÖD
BÄNNERID**

arle
REKLAM

Peterburi tee 38, Tallinn
tel: (+372) 603 5870
arle@arle.ee
www.arle.ee

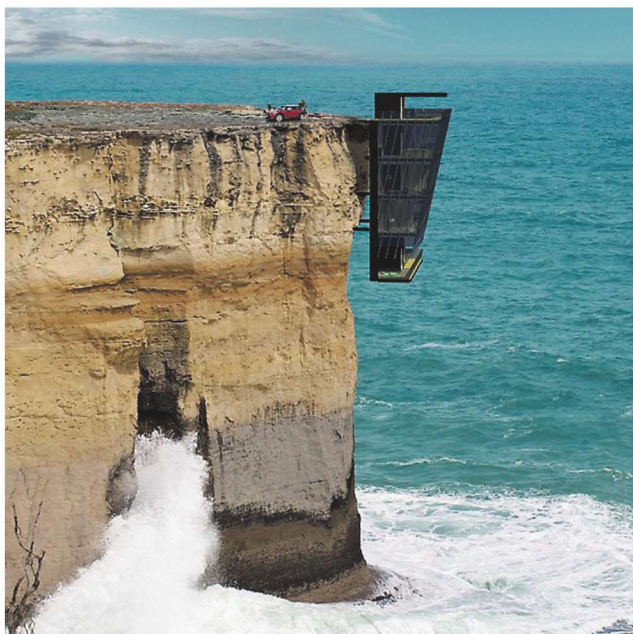
Kodu, mis ripub kaljuseinal

Austraalia edelarannikule on plaanis ehitada maja, mis ripub kaljuseinal ning on valmistatud läbipaistvatest paneelidest.

Muljetavaldiva arhitektuuriga maja eluruumid on ehitatud üksteise peale ja kokku on hoonel viis tasandit. Tulevased elanikud sisenevad koju kõige ülemiselt tasapinnalt ja saavad korruste vahel liikuda eskalaatoriga. Majja tulevad nii elutoad kui ka köök ja magamistuba. Hoone kõige alumises osas on avatud platvorm, millel seistes saab veteavarusele eriti lähedalt silma vaadata.

Maja ehitatakse läbipaistvatest paneelidest ja see kinnitatakse kalju külge toestuspostide abil. Imposantse hooned arhitektid on Austraalia büroost Modscape Concept.

DAILYMAIL



INDIA ookeani kaldal kaljule nõjatuv maja on arhitektide sõnul "täielikus ühenduses ookeaniga". FOTO: MODSCAPE CONCEPT

Moskvas hinnad paigal

Moskva korteriturul olid hinnad suvel sõna otseses mõttes surnud punktis. Tehinguid küll tehti, aga ruutmeetri hind püsis juulis ja augustis peamiselt paigal.

Uusarenduste puhul näitas suuremat hinnaliikumist vaid nn äriklassi korterite segment, mille hind jääb vahemikku 170 00–200 000 rubla (3416–4018 eurot – toim). Nende hind kukkus juulis 1,5%, kuid kallines augustis ligi 6 protsenti.

Järelturu korterite üldine hinnatase küll augustis kasvas, 3,5%. Analüütikud ootavad sügisel kinnisvaraturu mõningast elavnemist.

MIR KVARTIR



OÜ Bronx Wood

Ujula 2a III korrus,
TARTU
Tel +372 523 3842

www.bronxwood.ee
bronxwood3@gmail.com

Metsakinnistute ost
Metsamaterjali ost
Metsakavade koostamine
Põllumaade rent
Raieõiguse ost
Transporditeenus



ON HOONE

www.telliskvartal.ee

Lahe kontor Kalamajas

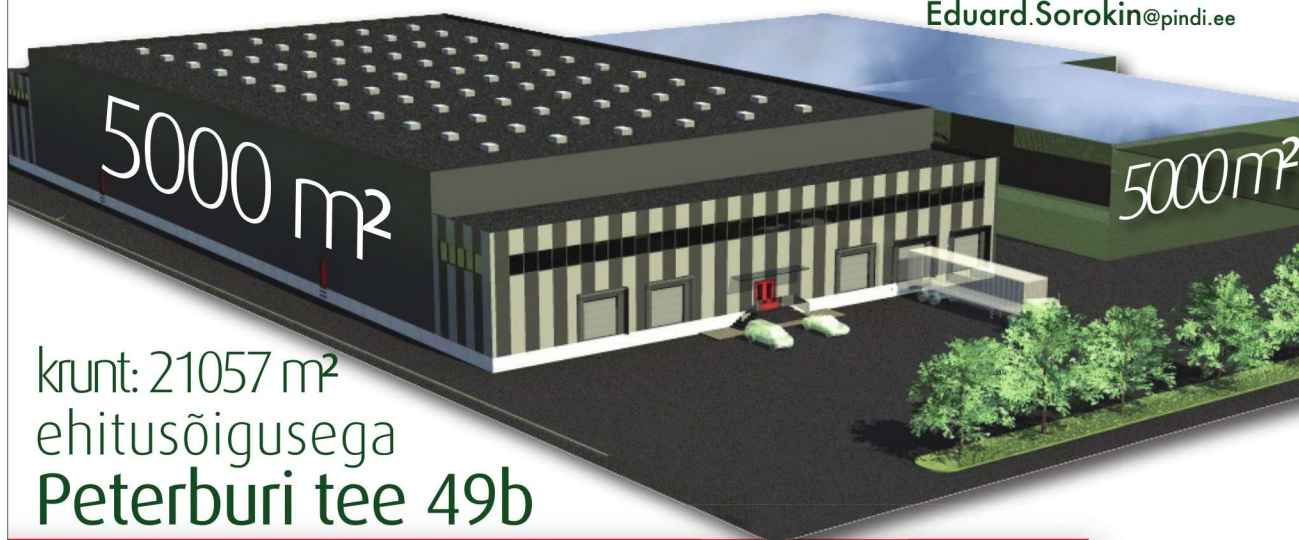
52 060 55 Antti.Undrits@pindi.ee

56 2222 56 Eduard.Sorokin@pindi.ee

Sinu heaks loodud!



56 2222 56
Eduard.Sorokin@pindi.ee



5000 m²

5000 m²

krunt: 21057 m²
ehitusõigusega
Peterburi tee 49b

Müüa tootmismaa

Tallinna uusarenduste turul läheb kitsaks ja kehvemate projektide hind langeb

2013. aasta korterituru märksõnaks oli pakkumise vähenemine. Kuna nõudlus oli samal ajal tugev, siis tulemuseks oli märkimisväärne hinnakasv. Täna on aga kaardid segamini löödud ja mäng käib hoopis teistsugustes tingimustes. Näiteks tehti augustis korteritega tehinguid 21% vähem kui pool aastat varem.

Portaali KV.ee andmetel on korterite pakkumiste arv Tallinnas alates käesoleva aasta teisest kvartalist hüppeliselt kasvanud. Võrreldes aasta algusega on pakkumine suurenenud 29%. Märkimisväärset rolli mängivad sealjuures uued esmamüüki tulevad korterid. Probleem ei ole pakkumise suurenemises, vaid selles, et nõudlus ei ole pakkumisele järele tulnud ning korteritega tehtavate tehingute arv on langenud. Tehingute arvu tipp oli märtsis, mil tehti 699 korteri müügitehingut. Maikuust alates on tehingute arv olnud alla 600 ning augustis oli vastav number 551, mis on märtsiga võrreldes 21% madalam.

Igal nädalal lisandub uus projekt. Ostjaid küll napib, kuid siiski näeme pea igal nädalal mõnd uut turule tulevat projekti. Sellel on mitu põhjust. Suurtel arendajatel on "torus" projekte, mis on käima lükatud ja tuleb lihtsalt ära teha. Ka raha pakkumine on suur – paljude arendajate sõnul on neil ressursse rohkem kui normaalseid projekte, mida teha. Lisaks kohalikele ettevõtetele on Tallinna kinnisvaraarendusse valmis raha paigutama meie naabrid, sealhulgas investorid Soomest ja Venemaalt. Seda, et keegi tõmbaks arendustegevuses pidurit, ei ole hetkel näha.

Kui uusarendusi tuleb turule sama tempoga edasi, siis väheneva nõudluse tingimustes kõikidele korteritele ostjaid ei jätku ning viimaste nimel tuleb võidelda. Ennekõike läheb olukord keeruliseks kehva asukoha ja valesti hinnastatud objektidega. Kuna valikut on turul piisavalt, siis saavad rohkem tähelepanu mitmed detailid: planeeringute ratsionaalsus, panipaikade ning rõdu olemasolu, hoone arhitektuurne lahendus, siseviimistluse kvaliteet, energiatarve, aga ka piirkonna või elamurajooni üldine maine. Projekti alustades potentsiaalse sihtgrupi määratlemine muutub veelgi kriitilisemaks ning paljudel üle viie aasta vanustel planeeringutel on seda väga raske teha.

Täna ei saa öelda, et Tallinna uusarenduste hinnad on langema hakanud. Soodustusi on

RANDO VANAVESKI
Domus Kinnisvara Põhja-Eesti regiooni juht



”**Ka raha pakkumine on suur – paljude arendajate sõnul on neil ressursse rohkem kui normaalseid projekte, mida teha.**

tehtud mõnes projektis ja seda enamjaolt mitte otsese hinna langetamisega, vaid näiteks mööbli ja muu sisustuse pakkumisega (mis kaudselt tähendab hinnasoodustust). Suurenev pakkumine tekitab aga tulevikus hinnasurve ning võimalik korrektsioon jääb 5–10% piiresse. Vähem puudutab see hästi läbimõeldud ja teostatud projekte, rohkem kehvemaid.

Üha suuremaks väljakutseks arendajatele saab projektide turundamine ja müük. Lähemas tulevikus müüvad hästi vaid need projektid, mida tööpoolest müüakse. Huviliste registreerimisest ja objekti tutvustamisest enam ei piisa ning üha rohkem tuleb mõelda eristumise peale. Iga eduka projektiga käib kaasas lugu. Kodu soetades ei taha me osta tükki betooni ja 60 ruutmeetrit tammeparketit. Tahame osta emotsiooni, prestiiži, turvalisust, elukeskkonda. Asi, mille kaubanduskeskuste arendajad on juba ammu ära õpinud. Arendajaid, kes suudavad seda kõike meile müüa, saadab suure tõenäosusega edu.

Valik suureneb ja kvaliteet paraneb. Eelnevat kokku võttes võib öelda, et Tallinna uusarenduste turg pakub professionaalsetele arendajatele ning investoritele mitmeid võimalusi, kuid peidab endas ka väljakutseid ja ohte. Ostja seisukohast on tihenev konkurent positiivne. Suureneb valik, paraneb kvaliteet ning tekib ka hinnasurve. Olles leidnud oma vajadustele vastava kodu, ei tasu hinnalanguse ootuses siiski ostu kaugesse tulevikku edasi lükata. Aastate taha jäänud kinnisvarakriis näitas, et heade asjade hinnad ei lange ning neid ostetakse ka raskematel aegadel. Liigne lootus hinnalangusele tähendab tihti ideaalse kodu kaotamist kellelegi teisele. Kodu ostmine on pikaajaline otsus ning lühiajalised hinnakõikumised ei tohiks seda mõjutada ning võiks pigem jääda spekulatiivsete investorite leivanumbriks.

699

müügitehingut tehti Tallinna korteritega märtsis. Augustis oli tehinguid juba 21% vähem.

Kinnisvara

SanMal®
..ela puhtalt

Unger HiFlo kõrgpesusüsteem Saksa kvaliteediga

Ulatub kuni 20 m kõrgusele
Ohutu ja efektiivne



Puhastatavad pinnad:

- ☐ aknad
- ☐ fassaadid
- ☐ päikesepaneelid
- ☐ aatriumid
- ☐ sõiduvahendid (k.a lennukid)
- ☐ liiklusmärgid

Ohutus:

- ☐ Võimaldab puhastada kuni 20 m kõrguselt turvaliselt maapinnalt
- ☐ Ei ole vajadust kasutada redeleid, tõstukeid ega turvavarustust

Efektiivsus:

- ☐ Majanduslik kasu – sama ajaga jõuab teha rohkem tööd
- ☐ Kokkuhoid tõstukite rendilt

SANMAL OÜ
Töökoja 1, Tallinn
www.sanmal.ee
sanmal@sanmal.ee

627 2950



Leiame Teie kodule ostja või äripinnale üürniku!

Info müügi- või üürisoovi kohta on oodatud e-postiga
tehing@kaanon.ee või telefonil 527 8595



Vivian Vulf
maakler
Tel. 5667 9289



Mikk Mürk
maakler
Tel. 552 2935



Tarmo Rand
hindaja
Tel. 505 1035



Karin Kund
maakler
Tel. 522 9605



Erkki Salmann
maakler
Tel. 505 7378



Rudolf Halapuu
hindaja
Tel. 5666 8786



Marili Kaasik
hindaja
Tel. 526 9014

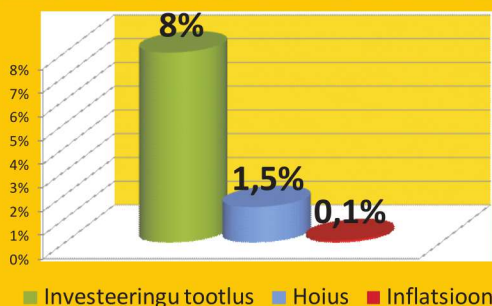


Rünno Sarapson
hindaja
Tel. 528 0721



Maire Ojokas
maakler
Tel. 5554 5634

“Hoiusta kinnisvarasse” tootlusega kuni 8%



Üürikorteri tootlus kuni 8%

Tänane keskmine üle 1 a. hoiuseintress 1,5%

Proгноositav inflatsioon 2014 a. 0,1%



Marje Kolmar
investeeringud
Harjumaal
Tel. 507 4682



Tiina Aunap
investeeringud
Tartumaal
Tel. 508 4683

Nõustame, leiame sobiliku
korteri või äripinna investeerimiseks
ja üürile andmiseks, otsime üürnikud
ning korraldame hilisema haldamise

Hindamised pankadele, finantsaruandluseks ja kohtuekspertiisideks

Endla 6, Tallinn 10149
Telefon: 6659585

www.kaanon.ee

Riia 24, Tartu 51010
Telefon: 7350850