



Äripäev

Kinnisvara

oktoober 2016 | nr 8 (90) | kinnisvarauudised.ee | Kinnisvarabüroode TOP



ALG LAEN

Finantslahendused ettevõtetele kinnisvara tagatisel

ärilaen

paindlikud tagasimaksmise tingimused
laen või krediidiliin
laenuperiood kuni 15 aastat

ehituslaen

kinnisvaraarenduse finantseerimine
kuni 70% ehituseelarvest
laenu tagastamine müügi arvelt

www.alg.ee

6 14 33 22



Tähelepanu! Iga laen on finantskohustus. Mõtle oma otsus hoolikalt läbi, tutvu lepingu tingimustega ja vajadusel pea nõu asjatundjaga. ALG Liisingu AS, 10308153

SISUJUHT

4-5 Teated



6-13 Kinnisvarabüroode TOP: parimatel ka tänava hea aasta

14-15 Kasvav laenuurg toidab kinnisvaraturgu



16-18 Nutikodu pakub lisaks mugavusele ka säästu

20-23 Mobiilirakendus hindab kinnisvara

24-27 Küttetorud umbes

28-29 Vastutuskindlustus kaitseb haldajat

30 Korteriarendajatel Harjumaal kuldaeg


Kinnisvara

Toimetaja: Lauri Leet,
tel 667 0228, e-post: lauri.leet@aripaev.ee

Reklaami projektijuht: Cätlin Puhkan,
tel 667 0148, e-post: catlin.puhkan@aripaev.ee
ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl

Kujundaja: Margit Toovere, OÜ Kujundusvabrik
Fotoimetaja: 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

Toimetus:
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. Toimetus 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

Hommikule järgneb ikka õhtu

Käesolevas Kinnisvara kuukirjas on võimalik tutvuda kinnisvarabüroode edetabeliga. Eelmise aasta majandustulemuste põhjal koostatud TOP ei paku suuri üllatusi seal esinevate ettevõtete osas, küll aga hakkavad silma ettevõtete märkimisväärselt head tulemused kasumi osas.

On märkimisväärne, et tabelis esineva 30 büroo ärikasum kokku kerkis mullu tervelt 75% võrreldes aasta varasemaga ning käive kasvas küll vähem, ent siiski 8% võrra.

Pole paha tulemus

Ostjate aktiivne huvi ning laenude hea kättesaadavus toetavad jõuliselt uute korterite turgu, äripindade arendajad on aktiivsed, maju kerkib ja tehinguaktiivsus lööb rekordeid.

Häid pakkumisi otsitakse taga juba vaat et tikutulega. Nagu märgib Hapsalu tegutseva Aarete KV osatüingu juhatuse liige Silvi Merilo, kohtab Hapsalu korteriturul palju näiteks Tallinna inimesi, kes ostavad remonti vaja vaid kortereid, mis tehakse korda ja antakse üürile.

Teise ostjate grupi moodustavad Läänemaal need, kes vaatavad maju, mille osas hakkavat aga turg tühjaks saama, rehielamuid on pakkumisse alles jäänud sootuks vähe.

Seda kõike arvestades ei ole kinnisvarabüroode head majandustulemused mõistagi suur üllatus. Küllap on veel vähemalt paar aastat turg aktiivne.

Uuendusteks tuleb valmis olla

Samas tunnistavad ette vaatavad ja jätkusuutlikumad kinnisvarabürood ettevaatlikult, et tegelevad juba praegu, suhteliselt heal ajal oma teenuse kvaliteedi tõstmisega, arendavad turundusmeetodeid ja panustavad uutesse müügikanalitesse.

Hommikule järgneb ikka õhtu ja siis on hea tagataskust välja võtta mitmesuguseid uuendusi, mis saabuvat ööd aitavad üle elada.

Päris tumedaks ööks kinnisvaraturul ilmselt ei lähe, ent nutikaid uuendusi on vaja kindlasti. Nagu näiteks käesolevas kuukirjas tutvustamisele tulev kinnisvara väärtust hindav mobiilirakendus.



LAURI LEET
Kinnisvara toimetaja

» **Majade osas hakkab turg tühjaks saama, rehielamuid on pakkumisse alles jäänud sootuks vähe.**

Kordumatud vaated, urbanistlik elurütm.

VAATA
www.novamaja.ee



SISSEMAKSE

5%

NOVA
m a j a

VALMIB
KEVADEL
2017

LAAM
KINNISVÄRA

5661 2911
katrin.laane@laam.ee

Lemmikuusarendus sai nurgakivi

Endover Kinnisvara asetas septembri lõpus nurgakivi unikaalsele 1,3 hektari suurusele park-õuealaga uusarendusele Haaberstis.

Harku järve läheduses asuvale alale on planeeritud kolm kortermaja, neist

esimene valmib 2017. aasta kevadel. Kinnisvaraportaali kv.ee käesoleva aasta lemmikuusarenduseks valitud Auroora Pargi korterite hinnad algavad 46 000 eurost, ruutmeetri hind alates 1229 eurost.

KINNISVARA



▲ 1,3 hektari suuruse park-õuealaga arenduse tutvustamine nõuab suure krundi tõttu tõsist süvenemist.

◀ Esimesed puud park-õuealale istutati arhitektide ja maastikuarhitektide poolt. FOTOD: ENDOVER KINNISVARA

Koristus- ja puhastusteenused



**CLEAN
PLANET**

TARTU 5556 6313
Võru tn. 3,
tartu@cleanplanet.ee

TALLINN 670 6006, 5551 2900
Pirni 12,
tallinn@cleanplanet.ee

RAKVERE 507 1974, Tallinna 21
rakvere@cleanplanet.ee

PÄRNU 5553 0440,
info@cleanplanet.ee

www.cleanplanet.ee

Elamute uuendamiseks üle 30 miljoni euro

2017. aastal panustab riik Eesti korterelamute energiasäästule, parema sisekliima loomisele, tondilosside lammutamisele, elektripaigaldiste kaasajastamisele ja kodude elamisväärsuse muutmisele kokku üle 33 miljoni euro.

Kavandatakse ka uusi toetusi väikeelamute energiatohususe saavutamise ja uusehituse hoogustamiseks.

“Elamumajanduse prioriteediks on uuel aastal energiasääst ja sisekliima parandamine korterelamutes, et tõsta elamisväärsust ja vähendada energiakulusid. Selleks investeerib riik 2017. aastal kokku 25 miljonit eurot,” märkis ettevõtlusminister Liisa Oviir, kutsudes koduomanikke ja ühiskondlasi oma kodusid korda tegema ning kasutama toe-

tusmeetmeid arukalt. Toetustootlusi saavad esitada nii korteriühistused kui ka kohalike omavalitsused.

Kavandatakse ka suurendada investeeringuid kohalike omavalitsuste elamufondi uuendamisele. Aastani 2020 eraldatakse ligi 20 miljonit eurot kvaliteetsete ja energiasäästlike korterelamute rajamiseks ning amortiseerunud ja kasutusest väljalangenud elamufondi lammutamiseks.

Hoonefondi uuendamise ühe peamise meetme raames toetatakse üürielamute rajamist töö- ja elukohana atraktiivsetesse tömbekeskustesse. Selleks on planeeritud järgmise aasta eelarvest pilootprojektiks 2,5 miljonit eurot, lammutustoetuseks on järgmisel aastal ette nähtud pool miljonit eurot.

KINNISVARA

► Fausto Grupi planeeritav kõrghoone Tallinnas Sossi mäel.



Pealinna siluett saab uue kõrghoone

Kinnisvaraarendaja Fausto Grupp soetas Tallinnas Sossi mäel asuva Tartu maantee 80P kinnistu ning plaanib sinna ehitada 18 000 m² suuruse büroohoone.

Plaanitav kaasaegne kõrghoone koosneb erinevatest mahtudest, mida ilmestavad rõhutatud raamid klaasfassaadid. Hoone projekteerib ARS Projekt, juhtivarhitektiks on Rasmus Tamme. Arendatakse välja ka Tartu maantee ja Peterburi tee ristumise lähiala infrastruktuur, et kogu piirkonna arengule hoogu anda.

Hoone valmib arendaja kinnitusel 2018. aastaks.

KINNISVARA



K6
RESIDENTS



Kadrioru piiril asuv K6 Residents on kodu, kust on raske lahkuda

Ainulaadse majas on:

- 3- ja 4-toalised päikesesoojad perekorterid
- Innovaatilised lahendused
- A energiaklass
- Kaunid vaated

- Vaikne ja turvaline sisekvartal
- Keslinna mugavus
- Pargid ümberringi
- Läheduses parimad koolid ja lasteaiad



Neeme
Liiva
527 2623



Liia
Laid
527 9992

www.k6.ee

DOMUS
KINNISVARA



► Luksuslikumad uued objektid on kinnisvara keskmist hinda tõstnud, ent praegu paistab, et kliente jagub nii kallima kui odavama hinnaklassi varale.

FOTO: RAUL MEE

KINNISVARABÜROODE TOP

Parimad tahavad mulluseid tulemusi lüüa



Ostjate aktiivne huvi ning laenude hea kättesaadavus toetavad kinnisvaraturu arengut, nii et möödunud aasta parimad bürood loodavad sel aastal mulluseid tulemusi lüüa.

URVE VILK
kaasautor



LIPUMASTID SÜGISKAMPAANIA

Oktoobris

8m lipumast vaid **198 €**

Transport ja paigaldus **135€**

(Tallinnas ja lähiumbruses)

NB! Lipumast kohe püsti!

Ladu tühjaks!

Valik värvilisi lipumaste tavamasti hinnaga!

Täpne kampaaniainfo:

www.lipuvabrik.ee

Lipupood Tallinnas, Türi 3 | 668 4270



www.mannikulaod.ee

3 in 1



**MÄNNIKU
STOCKOFFICE**

KONTOR
LADU
SHOWROOM

MÜÜGIINFO: 5561 6332 ahti@hammerhead.ee

Kinnisvarabüroode edetabelis teise koha väärilise tulemuse teinud OÜ Metro Capital majandusaasta aruandest võib lugeda, et ettevõtte osutab valdavalt Metro konsolideerimisgruppi kuuluvatele kinnisvaraarendajatele juhtimis- ja maaklerteenuseid. Eelmisel aastal teenis ettevõtte kinnisvara arendusprojektide juhtimisteenuste osutamisel tulu 0,4 miljonit eurot ja maaklerteenuste osutamisel 0,6 miljonit eurot.

Ettevõtte tegevjuhi Ain Kivisaare sõnul jäädigi möödunud aasta tulemusega rahule, kuigi arenguruumi jagub. “Kuna suurema kinnisvaraprojekti arendamistükkel kestab tavaliselt kolm kuni viis aastat, oli 2015. aasta meie jaoks esimene aasta, mille tulemustes kajastus kriisijärgselt alustatud mahukamate projektide tulemuslikkus,” rääkis Kivisaar. Lisades, et sisuline töö sai tehtud juba varasematel aastatel ning möödunud aasta oli pigem formaalse kasumi tekkimise aeg.

Mullu kasvas ettevõtte käive võrreldes ülemöödunud aastaga 1,7 korda. “Kasvu peamiseks põhjuseks oli meie senise ajaloos suurima projekti, Meerhofi resident-si lõpetamine,” nentis Kivisaar. “Suhteliselt väikesel tõeliselt eksklusiivsete korterite turul oli tegemist erakordselt suure mahuga, mis mõjutas kogu Tallinna kesklinna korterimüükide statistikat. Ka mõju meie bilansile oli märkimisväärne,” lisab ta.

Ostjate huvi aktiivne

Selle aasta tulemustest rääkides märkis Kivisaar, et valmib Karsti elurajoon ja valmis saavad Tivoli arendusprojekti kaks esimest etappi. “Seetõttu on oodata eelmise aastaga võrreldavaid mahunumbreid,” jätkas ta. Töös on tema sõnul ka järgmisel aastal valmiv Meerhofi 10korruselise torn, mida võib pidada kalleimaks elamuarendusprojektiks läbi aegade.

Kivisaare sõnul toetab praegu ostjate aktiivne huvi ning laenude hea kättesaadavus jõuliselt uute korterite turgu. “Möödunud aastal kasvas uute korterite müügi maht 80% ning käesoleval aastal tõuseb see veel ligi 30% võrra. See võimaldab turule tuua suuri ja terviklikult väljaarendatud elamukvartaleid.”

Müüdnud rohkem kui ostetud

Edetabeli 9. koha ettevõtte, OÜ EST Kinnisvara põhitegevuseks on majandusaasta aruandes märgitud kinnis- ja valasvara ostu ja müügi ja ka põllumajandusmaade haldus.

“Majandustegevust mõjutavad otseselt arengud kinnisvara äri- ja elamis-pindade ning põllumajandusmaade sek-

75%

kasvas mullu aasta varasemaga võrreldes edetabelis osalenud 30 kinnisvarabüroo koondärikasum. Koondkäive kasvas samal ajal 8%.

VÕITJA

Kinnisvarabüroo Uus Maa

Asutatud 1992

Omanikud läbi ettevõtete Jaanus Laugus, Mika Sucksdorff ja Meelis Tammre

Juhataja esimees Jaanus Laugus

Käive 2015. aastal 3,14 mln eurot, kasvas aastaga 16%

Ärikasum 2015. aastal 0,75 mln eurot, aastaga kolmekordistus. Suurima kasumikasvuga kinnisvarabüroo tabelis.

Töötajaid 10



▲ Nii käibe- kui ka kasumikasvult teise koha ettevõtte, Metro Capitali juht Ain Kivisaar märgib, et möödunud aasta kasv oli varasemate aastate töövili. FOTO: ANDRES HAABU

toris. Viimastel aastatel on äri- ja elamis-pindade turg muutunud järjest üürnikekessemaks ning pindade vahendajad peavad muutuma paindlikumaks üürnike soovide suhtes. Ettevõtte halduses on kolm ärihoonet ja üks elamis-pind Tartus, kaks äripinda Tallinnas ning ligikaudu 2000 hektarit põllumajandusmaad,” kirjutas ettevõtte mulluses majandusaasta aruandes.

Ettevõtte juhi Joel Peetsu sõnul on nende põhitegevuseks kinnisvara haldamine, vahendus on pigem kõrvalharu. Kuid see, et möödunud aastal oli suurem

Väikelinna maakleri eeliseks “sotsiaalne kontroll”

Möödunud aastal 1,5 korda käivet kasvatanud ja sellega käibekasvult viiendal kohal oleva OÜ Aarete KV juhataja liikme Silvi Merilo sõnul on turg tänava aktiivsem ning märgata võib ka väikest hinnatõusu.

“Meie turul annab Tallinnas alanud tõus ennast tunda alles aastapooletise pärast,” märkis Haapsalus asuva ettevõtte juht.

Merilo usub, et väikeses kohas on kinnisvarabürool lihtsam tegutseda kui suure linnas – toimib teatud mõttes sotsiaalne kontroll. “Kui kuhugi lähed, küsitakse kohe, et mis müüki tuleb ja mida oodata,” kirjeldas ta väikese koha atmosfääri. “Kõik tunnevad kõiki, mis tähendab, et kui sa teed tööd hästi, siis sul ka läheb hästi,” lisab ta.

Merilo sõnul müüvad nad praegu viimasel neli-viis aastat seisnud objekte, mis on nüüd täiesti likviidsed. Palju ooste tehakse tema sõnul rahapaigutamise eesmärgiga. “Kui varem on ostetud lausa 80% ulatuses objektidest pangalaenuga, siis praegu finantseeritakse laenude abil 30–40%. Ehk suurem osa rahastatakse omavahenditest,” rääkis Merilo.

Tema sõnul on palju näiteks Tallinna inimesi, kes ostavad remonti vajavaid kortereid, mis tehakse korda ja antakse tüürile. “Meil on ju tootlus kõrgem kui Tallinnas, sest siin on hinnad madalamad,” märkis Merilo. Ka üürijatest pole puudust, kui kuulus üles panna, leiab objekt kiiresti huvilise, sest linnas on elukohta vajavaid töölisi ja kolledži- ning kutsehariduskeskuse õppureid. Palju on ka külaliskortereid, kuna suurt hotelli linnas pole.

Teise ostjate grupi moodustavad Merilo sõnul need, kes vaatavad maju Noarootsis, Nõvas ja mujal mere ääres. Majade osas hakkab aga Merilo sõnul turg tühjaks saama. “Rehelaamuid küsitakse palju, aga neid on pakkumisse vähe alles jäänud.”

Millised muutused turgu ees on ootamas? Merilo sõnul on remonti vajavaid kortereid vähe alles, mistõttu odavaid pakkumisi jääb aina vähemaks ning kui mõni turule tulebki, läheb see kiiresti kaubaks.

Reparo!

www.reparo.ee

- Ehitus ja remont
- Siseviimistlus
- Renoveerimine

Tulika 19
10613 Tallinn
Tel 6505150
Faks 6505151
reparo@reparo.ee



ka müügitulu, võiski olla tabeli hea ko-
ha põhjuseks. "Kui kliendid ostavad kin-
nistuid, tulevad need meie hooldusport-
felli. Seega see, mille me ära müüme, lä-
heb meie haldusportfelligist välja, sest me
ei saa seda enam hallata," rääkis Peetsu.

Tema sõnul võib numbrite järgi see-
tõttu ka käesolev aasta hea tulla, sest
mitu objekti on maha müüdnud. "Sellega
kaasneb ühekordne vahendutasu ja müü-
gitulu. Aga pikas perspektiivis tähendab
see, et peame otsima uusi objekte, et meie
haldusportfell kokku ei kuivaks. See on-
gi meie järgmise aasta eesmärk – olla os-
tuturul aktiivsem ja täiendada portfelli,"
ütles Peetsu, kelle sõnul tegutsetakse ka-
hel rindel korraga – otsitakse nii investo-
reid kui ka sobivaid objekte.

Kui põllumaade turg on Peetsu sõnul
aktiivne ja seal on võimalik tehinguid
teha, siis ka ärihoonetega toimub tehin-
guid, ent nende puhul on valdavalt tegu
suunatud pakkumistega. "Kui soovitakse
oma ärikinnistut müüa, liiguvad paku-
mised tihti siseriingis, ilma et need ava-
tud turule jõuaksid. See tähendab, et kui
põllumaid saab osta põllumeestelt, siis
ärikinnisvara ostmiseks peab suhtlema
investorite ja haldajatega – läbi rääkima
ja olema nähtav, et oleks teada, et esindad
aktiivseid investoreid," rääkis ta.

**» Viimastel
aastatel on
äri- ja elamis-
pindade turg
muutunud
järjest üürnike-
keskemaks
ning pindade
vahendajad
peavad muutu-
ma paindliku-
maks üürnike
soovide suhtes.**

**OÜ EST Kinnisvara juht
Joel Peetsu**

KOMMENTAAR

Konkurents turul on tihe

HÄRMO HALJASTE

edetabelis 10. kohal oleva AS Kaanon Kinnisvara juhatuse liige

**Tulemused on head eelkõige tänu inimeste pü-
hendumisele ning tööle. Selle aasta lõpus on loo-
tust möödunud aasta tulemusi ületada.**

Konkurents turul on tihe, kuid samas pea-
miselt headel aegadel lisandunud uustulnukaid
jäab langusfaasis taas vähemaks. Teenus peab si-
saldama kõrgel tasemel turundust, juriidilist- ja
maksualast nõustamist, suhtekorraldust ning
muud taolist ning seda üsna pisinüanssideni
välja. Turul püsima jäämiseks on vaja olla tugev
igas elemendis. Püsiv ettevõtlus on nagu elav or-
ganism, mille käed, jalad, pea ning kogu keha
peavad ühes rütmis toimima.

Konkurents püsimiseks tuleb uueneda

Et ajaga kaasas käia ning oma positsiooni kon-
kurentsiparandada, oleme algatanud ettevõtte
üksna ulatusliku uuendamislaine ning sel-
lest tulenevalt on käesoleva ning järgnevate aastate
põhieesmärgiks teenuste arendamine. Pal-
jud tegevused on pikaajalised, mistõttu oleme
nendega alles algusfaasis, aga esimesed tulemu-
sed on praeguseks juba nähtavad ja tuntavad nii
ettevõtte sees kui ka klientide jaoks. Väljapoole
suunatu peaks hakkama rohkem silma paistma
järgmisel aastal.

CKF Kinnisvara

Tallinn, Veerenni 56; tel. 641 0808

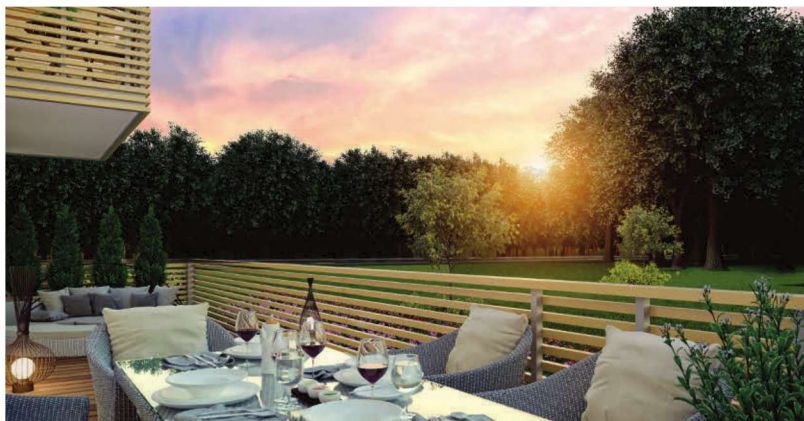
Tartu, Turu 30; tel. 5811 5412

Pärnu, Rütli 2; tel. 5191 2369

Kuressaare, Lossi 3; tel. 515 4263

Meie maaklerid tegutsevad üle Eesti

PAKKUMISED: WWW.CKE.EE



Suured ja avarad perekorterid Haaberstis, Rõugu 2 ja Pikaliiva 92 uutes elamutes ON VALMIS! Energiasäästlik B-klassi maja, targad planeeringud ja kõik korterid on rõduga. Valikus on 2- kuni 4-toalised korterid. HIND ON SOODNE!

Projekti koduleht www.astlanda.ee/rougu

UNISTUSTE KODU VÕTMED KÄTTE KOHE

Uus elu Uues-Maailmas! Suurepärase asukohaga stiilsed linnakorterid uues, energiasäästlikus elamus Tallinna Kesklinnas, ON VALMIS! 1- kuni 3-toalised korterid, paljud neist on rõduga või terrassiga. Maja all on soe garaaž mugavaks parkimiseks. Esimesel korrusel on äripinnad.

Projekti koduleht www.astlanda.ee/luha



astlanda

K I N N I S V A R A

Müügiinfo: Angelina Ilizina Tel: +372 53 002 550 angelina@astlanda.ee

Edukad kinnisvarabürood

koht	firma nimi	tegevjuht/juhatuse liige	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
1.	Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ²	Jaanus Laugus	Dimension OÜ 66,28%, House-Erik OÜ 26,23%
2.	METRO CAPITAL OÜ	Ain Kivisaar	Black Box OÜ 36,75%, Estonian Business School Group AS 29,61%, Focus Holding OÜ 20,39%
3.	LVM Kinnisvara OÜ²	Andres Sutt	Jaan Lepp, Ingmar Saksing, Andres Sutt, kõik 33,33%
4.	Colliers International Advisors OÜ	Avo Rõõmussaar	SIA CITY PM 60,04%, Margus Tinno 15,98%, Avo Rõõmussaar 15,98%
5.	1Partner Kommertskinnisvara OÜ	Martin Vahter	1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 95%
6.	Uus Maa Property Advisors OÜ	Ardi Roosimaa	Dimension OÜ 41%
7.	Uus Maa Tartu Büroo OÜ	Sven Jalakas	Rosmar OÜ 56,30%
8.	Pindi Kinnisvara AS	Kalev Roosiväli	Realia Group OÜ 100%
9.	EST Kinnisvara OÜ	Joel Peetsu	Eva Kams 51,19%
10.	Kaanon Kinnisvara AS ²	Härmo Haljaste	Härmo Haljaste 60%, Toomas Mustimets 40%
11.	1P KINNISVARA TARTU OÜ	Margus Kelk	Margus Kelk 31,27%, Eduardja Annika Elbrecht 31,23%, 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 20%, Mait Lange 17,5%
12.	A & A Kinnisvara OÜ	Aivar Villemson	Aivar Villemson 100%
13.	Laureen Teenindus OÜ	Laur Kivistik	Laur Kivistik 100%
14.	UUS MAA Pirita Büroo OÜ	Aleksei Andreitšikov	Svetlana Andreitšikova 50%, Valery Semenov 50%
15.	LAAM Kinnisvara OÜ	Aivar Villemson	LAAM Valduse OÜ 100%
16.	EstRent Cottages OÜ ¹	Urho Tapio Tanila	Urho Tapio Tanila 70%, Pille Soodla 30%
17.	Domus Kinnisvara OÜ ²	Raul Reino	Raul Reino 66,19%, IA Properties OÜ 28,45%
18.	Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ	Urmas Tehver	Urmas Tehver, Rünno Sulg, Herkki Suurman kõik 33,33%
19.	Ober-Hausi Kinnisvara AS	Tarmo Kase	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
20.	Done Haldus OÜ	Janek Hintsov	DT Grupp OÜ 100%
21.	Euro Kinnisvarateenused OÜ	Daniel-Aleksander Chasan	Daniel-Aleksander Chasan 50%
22.	ERI Kinnisvara OÜ	Alis Möll	Realia Group OÜ 100%
23.	CKE Kinnisvara OÜ	Raul Vares	Silvar Sepp 50%, Raul Vares 50%
24.	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	Alla Bulkina	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
25.	RE Kinnisvara AS	Monica Meldo	Hämmastav Universum OÜ 100%
26.	Kinnisvaraekspert OÜ	Aivar Roosik	Tambet Tiits 33,33%, Aivar Roosik 33,33%, Aivar Tomson 33,33%
27.	Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ	Olev-Mait Makk	Leeson OÜ 42,50%, NS Baltic LP OÜ 42,50%, Varahai OÜ 14,99%
28.	Simus Kinnisvara OÜ	Rene Salumäe	Rene Salumäe 100%
29.	Aarete KV OÜ	Hille Kanter	Silvi Merilo 20%, Hille Kanter 20%, Kristi Merilo 15%, Reigo Kanter 15%, Mihkel Merilo 15%, Kristo Kanter 15%
30.	Recentral OÜ	Aivar Vilbo	Aivar Vilbo 33,27%, JRV Investeeringud OÜ 33,27%, Palor OÜ 23,99%



Siseviimistlus- ja maalritööd

Trepptide katmine epoksiidvärviaga.

www.4seina.com



4seina
Maalritööd

- Trepikodade renoveerimine
- Büroopindade viimistlus
- Fassaadide värvimine
- Suuremahulised värvitööd:
- Tootmishooned, laod jne.

4seina OÜ
telefon: 5818 8580
info@4seina.com

Ehitustööd / Fassaaditööd / Maalritööd / Viimistlustööd
 Renoveerimine / Trepikodade remont

aastal 2015

käive 2015, €	ärikasum 2015, €	punkti summa	koht 2014. a
3 143 948	749 299	29	1
1 037 236	280 582	33	
1 771 076	314 878	40	2
731 529	147 680	40	12
628 292	150 206	51	
338 688	51 667	57	
612 928	144 837	58	5
2 779 023	190 368	65	16
244 856	107 235	65	14
446 450	452 843	66	7
180 551	46 859	77	
184 849	90 992	81	8
186 358	107 951	84	18
215 491	30 256	86	26
607 827	16 341	90	
151 347	78 405	92	11
1 730 321	26 078	100	19
213 364	32 359	101	3
1 020 005	8 619	106	22
982 603	32 463	108	4
237 052	16 647	116	13
138 214	12 834	120	20
157 199	3 133	121	
346 466	-16 682	122	21
394 988	9 948	130	
456 830	-6 151	132	25
358 756	3 015	142	6
152 154	-56 441	153	28
120 269	-126 882	155	
201 534	-24 897	164	9

METOODIKA

Valdkonna TOPI pääsemine

Vastava valdkonna tegevuse osakaal ettevõtte käibest pidi olema vähemalt 51%. Äripäev võttis justiitsministeeriumi registri-keskusest eelmise aasta majandustulemuste põhjal valdkonna müügitulult suuremate (alates 120 000 eurost) ettevõtete andmed.

Osalesid ettevõtted, kelle majandustulemused olid äriregistris andmete kogumise ajaks skannitud ja ettevõtte tegutsenud kahel viimasel majandusaastal.

Pingerea koostamine

Ettevõtted seati valdkonna pingeritta kuue näitaja põhjal:

2015. aasta müügitulu, müügitulu kasv võrreldes 2014. aastaga, 2015. aasta ärikasum, kasumi kasv võrreldes 2014. aastaga, rentaabluks ja varade tootlikkus aastal 2015.

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

Kui ettevõtte puudub

Kui ettevõtet TOPis pole, siis ei olnud ettevõttel aktiivset majandustegevust kahel täielikul majandusaastal (2014-2015), ettevõtte viimase aasta või kahe viimase aasta keskmine omakapital oli negatiivne või polnud tema majandusaasta aruannet edetabeli koostamise ajal äriregistris.

LOE VEEBIST

Kõik Äripäeva edetabelid töödeldaval kujul

www.aripaev.ee/top

¹ majandusaasta erineb kalendriaastast ² konsolideeritud ³ konsolideerimata. Edetabeli koostas Jane Suu, jane.suu@aripaev.ee

GRANO

TRÜKITEENUSED KINNISVARAFIRMALE

JOONISED, OBJEKTITAHVLID

- jooniste printimine, koopiad, skaneerimine
- lamineerimine
- projektipangateenus
- objektitahvlid, bännerid
- sildid, viidad

INFO JA PAKKUMISED:

tel 650 6072 / mob 5662 9007 / hinnainfo@grano.ee

GRANO DIGITAL AS

Rävala pst 8, Tallinn / tel 660 4702 / revala@grano.ee

Mustamäe tee 50, Tallinn / tel 656 2421 / kadaka@grano.ee

ESITLUS- JA REKLAAMMATERJALID

- visiitkaardid, flaietid
- voldikud, kataloogid, brošüürid
- dokumendikaaned
- kleebised
- plakatid, roll-up stendid
- reklaam- ja infotahvlid

www.grano.ee

Laenuturg püsib stabiilsel tõu

Kinnisvaraturg ja selle arengusuunad on paljus mõjutatud sellest, mis toimub laenuturul. Praegu näeme eluasemelaenu turul püsiva trendina kasvavaid laenukäibeid ja soodsat intressimäära. Need faktorid on hakanud kergitama kodulaenu võtjate laenukoormust.

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakool.ee

Elamispindade tehingute arv on kõrgel ja püsib sel tasemel. Korterite-majade hinnad on kerkinud. Viimasel ajal küll aeglaselt, kuid siiski püsinud positiivse muutuse lainel. Peamiselt puudutab aktiivne elamispindade turg Tallinnat, Tallinna ümbrust ja Tartut ning juba märksa vähemal määral veel üksikuid maakonnakeskusi.

Siiski on Eesti suurtest keskustest kaugemal asuvas piirkonnades näha mõningat elamispindade turu elavnemist, mis seisneb nii tehingute arvu tagasihoidlikus tõusus, kui hindade kerkimises.

Laenukäibed kasvavad, laenukoormus kerkib

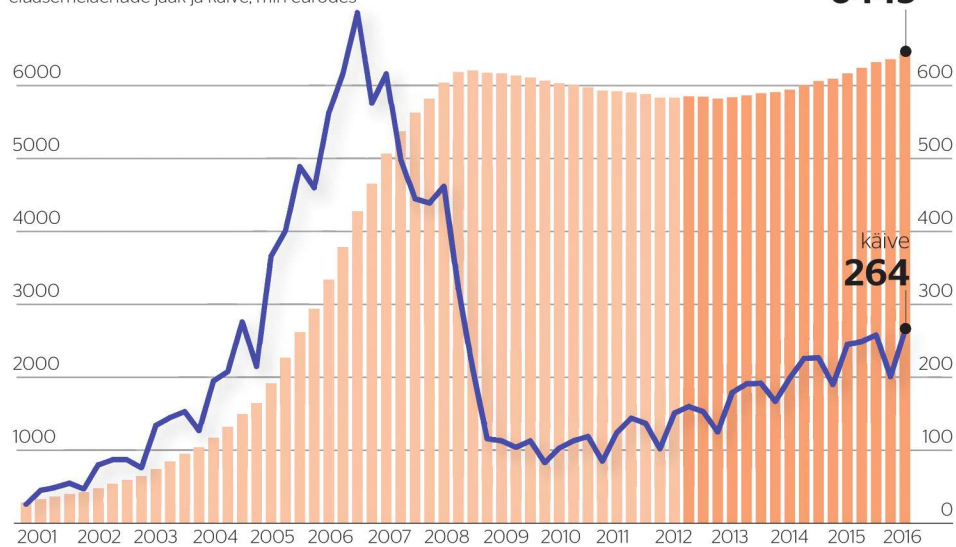
Kõrge tehingute tegemise aktiivsus elamispindade turul toob endaga kaasa laenukäibe kerkimise – vajavad ju uued ostatevad kodud finantseerimist. Seda seost võime ka vaadata teisipidi – soodsad laenuitingimused toovad hoopis endaga kaasa tehingute arvu suurenemise.

Selle aasta teises kvartalis oli eluasemelaenu käibe 264 miljonit eurot, mis on aastatagusest 7,9% kõrgemal. Kui kõrvale jätta aasta esimese kvartali laenukäibe kasv 5,4%, on tegemist viimase viie aasta kõige väiksema laenukäibe suurenemise määraga. Varasemalt on uusi eluasemelaene aasta baasil juurde tulnud vähemalt kahekohalise protsendimäära võrra ehk laenukäibekasv on pidurdunud.

STATISTIKA

Nelja aastaga laenukoormus 10% kasvanud

eluasemelaenude jääk ja käive, mln eurodes



ALLIKAS: EESTI PANK

» Kuivõrd laenuturg on oluline kinnisvaraturu trendide määraja, ei peaks kinnisvarasektorile karme tõuse ega langusi ette ennustama.

Selline laenude lisandumine viitab selgelt, et laenuitingimused on tarbijate jaoks mõistlikud. Laenude võtmist soosivad kerkivad palgad ja asjaolu, et kinnisvara hinnatõus on viimase aasta-poolteise jooksul olnud minimaalne. Nüüdseks on keskmise palga kasv kerkinud üle kinnisvara hinnamuutuse.

See suurendab koduostjate ostujõudu ehk annab võimaluse palga eest soetada rohkem kinnisvara ruutmeetreid.

Kui uusi eluasemelaene antakse hoogsalt välja, hakkab kasvama eluasemelaenude jääk ehk tagasimaksimisel olevate laenude portfelli. Tänavu teise kvartali lõpu seisuga oli tagasimaksimi-

sel olevate eluasemelaenude jääk 6,4 miljardit eurot.

Eluasemelaenude ja erasisikulaenude summaarne koormus sisemajanduse kogutoodangu suhtes oli käesoleva aasta keskpaigas 36,4%. Laenukoormuse viimase kümnendi miinimum SKT suhtes oli mullu esimeses kvartalis. Sellest ajast alates on laenukoormus tempo-kalt kasvanud.

Laenukoormuse tõusus SKT suhtes ei pea liigset hirmu tundma. Fraisiku- ja eluasemelaene teenindatakse valdavalt sissetulekute ehk palkade baasilt. Eesti tööhõive on kõrge ja keskmine palk kasvab mõningate hinnangute alusel ehk liigagi hoogsalt. Nii on laenukoormus summaarse palkade portfel-

sukursil

li suhtes hetke seisuga veel languses.

Laenujäägi ja laenukoormuse suurenemisel puudub süsteemsete probleemide vari sellegi tõttu, et laenukahjus on madal. Halbade ehk üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude maht oli tänava teises kvartalis 41 miljonit eurot, veel viis aastat tagasi ehk kriisi põhja järgsel 2011. aastal oli vastav näitaja 230 miljonit eurot.

Laenuvõtjate distsipliin

Väheneb ka laenukahjususe määr – 2011. aasta teises kvartalis oli see 3,9%, praeguseks on aga kukkunud 0,6% peale. Siiski on praegune näitaja veel kolm korda kõrgemal kui pilvituna tunduvalt 2006. aastal, mil vastav laenukahjususe määr oli kõigest 0,2%.

Madal laenukahjususe määr ehk tugev laenuvõtjate distsipliin võiks olla märk, mis näitab, et laenuõudlus ei ole praegusel turul probleem, mis võiks panna pankasid laenukraane kinni keema ja seeläbi kinnisvaraturgu pitsitama hakata.

Kõige taga soodne intressimäär

Laenuõudlust, aga ka laenu-pakkumist pressib tagant madal intressimäär. Madal intressimäär sunnib panku laene väljastama, et mitte kanda reserve hoidmise seonduvat negatiivset intressimäära. Madal intressimäär soosib laenuõudlust, sest madal laenu hind paneb neidki ostjaid tegutsema, kes ehk muudel samadel tingimustel tehingu tegemata jätaksid.

Selle aasta juulis oli eluasemelaenu intressimäär 2,41%. Tegemist on väga madala numbriga. Siiski olgu võrdlusena toodud, et väljaantud uute eluasemelaenu

intressimäär on olnud septembrist 2014 kuni tänava juunini alla 2,4%, jäädes vahemikku 2,18–2,36%.

Teisisõnu on intressimäär lähiminevikuga võrreldes pisut kerkinud. Vähemalt osalt võime selle põhjuseks pidada vähenenud pankadevahelist konkurentsi laenuurul, kus mõned pangad on erasikute teenindamisest loobunud ja keskendumas äriettevõtetele.

Soodsad laenuitingimused

Praegu püsivad baasintressimäärad majanduse turgutamise eesmärgil madalal. Majanduskasvu siiski Eestis ega Euroopas ei ole. Nii peab olema tõeline optimist, et oodata lähitulevikult intressimäärade tõusu. Valdavad prognoosid näevad ette, et laenuvõtja jaoks väga soodne intressikeskkond püsib veel vähemalt aasta-paar.

Lootuses, et väliskeskkonnast ei tule raputusi, pole ka Eesti sisemajandusest ega kinnisvaraturust tulenevalt näha selgeid põhjusi, miks peaks pankade eluaseme ostmise finantseerimise poliitika olulisel määral muutuma.

Ja kuivõrd laenuurug on oluline kinnisvaraturu trendide määraja, ei peaks sellest tulenevalt kinnisvarasektorile karme tõuse ega langusi ette ennustama.

Kerkinud, kuid siiski soodsad intressimäärad on suurendanud uute eluasemelaenu üldist käivet. See omakorda on viinud laenujäägi ja Eesti elanike laenukoormuse kasvule. Viimases ei peaks hetkesisu juures ohumärki nägema, sest laenukahjus on madal.

Lisaks on pangad praeguseks eluasemelaenu võtjate hindamisel piisavalt konservatiivsed. See tähendab, et inimesed, kes laenu saada ei tohiks, seda valdavalt ka ei saa.



Energiaühused STOCKOFFICE boksid Laagris

Üürile anda viimased vabad üüripinnad LAAGRI STOCKOFFICE ärihoones. Pinna suurus alates 314 m² (müügisaal 70 m², büroo 70 m², ladu 164 m²). Hoone energiamärgiseks on „A“

www.eestitalleks.ee/kinnisvara

EESTI TALLEKS AS
Mustamäe tee 4, Tallinn 10621, Estonia
Rene Kasela, +372 5333 7367
rene.kasela@eestitalleks.ee



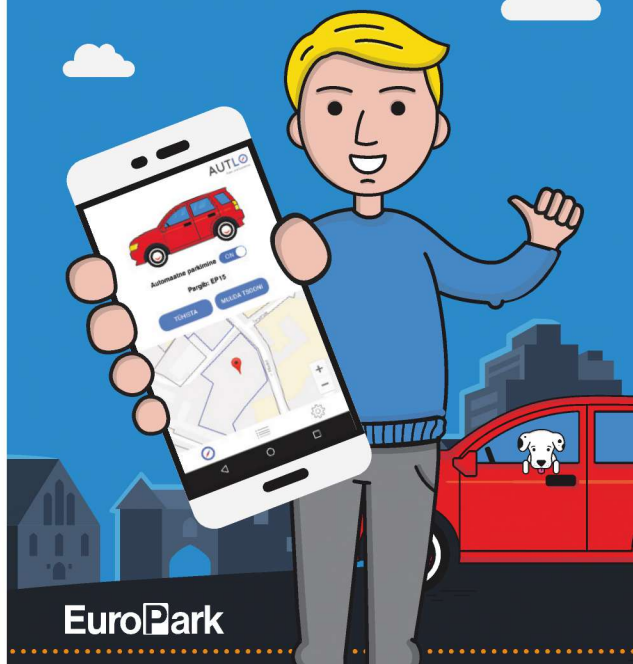
Eesti Talleks

VÄLDI PARKIMISTRAHVE!

Tõmba Autlo äpp ja pargi automaatselt

Autloga EuroPark parklates -50%

Kampania tingimused europark.ee





▲ Metro Capitali turundusjuht Urmas Uibomäe leiab, et nutilahendused peaks kuuluma iga uusarenduse juurde. FOTO: ANDRES HAABU

Nutikodu pakub nii mugavust kui säästu

Erinevad nutikodu ning targa maja lahendused muutuvad uusarenduste juures järjest tavapärasemaks.

LAURI LEET
Kinnisvara toimetaja

Kuna taoliste süsteemide ühtseid standardeid ega tüüplahendusi pole, tuleb iga juhtumi põhjal täpselt uurida, mida mingi lahendus tähendab.

Et mõista nutikodu ja targa maja lahenduste keerukust ja nende võimaluste mitmekesisust, tasub meenutada eelmises kinnisvara kuukirjas Rocca al Mare väravasse kerkiva elu- ja ärihoone LAEV arendaja, OÜ Triestate juhatuse liikme Kalev Raidjõe sõnu: "Samas ei ole LAEV mitte lihtsalt eksklusiivne, vaid pigem energiatõhus, hästi töötav ja funktsionaalne. LAEVA targa maja lahendused ei ole lihtsalt mugavuslahendused. Kogu hoone automaatika on ühtsesse süsteemi ühendatud ning projekteeritud nii, et kõike saab vastavalt kellaegadele seada, mõõta ja funktsioneerima panna."

KNX-standardile seatud süsteem nõudis eraldi projekteerimist, selle rajamine tähendab tavapärasest rohkem kaabeldamist, mootmist ja analüüsimist,

» On võimalik juurde tellida seadistus, mis võimaldab teatud energiatarbimisega seadmeid, näiteks pesumasinat, panna tööle täpselt sel momendil, kui elektri hind on kõige soodsam.

Metro Capitali turundusjuht Urmas Uibomäe

ent Siemensi uusimate kasutajaliidestega süsteem on Raidjõe sõnul töökindel, tõhus ja hilisematele tarkvaravärskendustele avatud.

Kinnisvaraettevõtte Metro Capital arendab Tivoli elamurajooni Kadriorus ning ettevõtte kinnitusel kuulub kõikide

Tivoli elamurajooni korterite juurde Indome OÜ poolt välja töötatud targa kodu lahendus. Tegemist on mobiilirakendusega, millega on võimalik nutiseadme juhtida iga korteri kütet, jahutust, ventilatsiooni, avada fonolukku ning jälgida jooksvalt korteri kütte-, vee- ning elektritarbimist.

Koduostjad hindavad üha enam

Metro Capitali turundusjuht Urmas Uibomäe selgitab, et lahendus on kasulik just inimesele, kes soovib enda igakuistel kuludel silma peal hoida ning leida optimaalse tasakaalu säästlikkuse ja mugavuse vahel.

"Nutikodu lahendusele on võimalik juurde tellida seadistus, mis võimaldab teatud energiatarbimisega seadmeid, näiteks pesumasinat, panna tööle täpselt sel momendil, kui elektri hind on kõige soodsam," selgitab ta.

Nutikodu lahendus on baaslahendus, millele tehnikahuvilised elanikud saavad Uibomäe sõnul vajaduse tekkides



Sisuturundus

Korkplaat – 100% naturaalne soojus- ja heliisolatsioon

Korkplaat on parimaid näiteid selle kohta, kuidas kõrgtehnoloogiline materjal saab samas olla 100% naturaalne. Soojustehniliste ja muude omaduste tõttu kasutatakse korkplaati tänase päevani kosmootööstuses süstikute valmistamisel, müra summutamiseks aga näiteks professionaalsetes stuudios ning kontserdimajades. Korkplaat on valmistatud purustatud ning seejärel kokkuaurutatud korgipuu koorest, seega plaat koosneb 100% korgist – lisaaineid kasutatud ei ole.

Soojustusmaterjalina on korkplaat ennast tõestanud kahesaja aasta vältel, kosmootööstuses olnud kasutusel viimased 35 aastat ja kuigi korkplaati on peetud Eesti kontekstis eksootiliseks, siis 70 aastat tagasi toodeti tehnilist korkplaati ka Pärnumaal, korgivabrikus Vennad Auster. Korkplaadi soojustus- ja mürasummutusmaterjalina taaspopulariseerimine Eestis algas neli aastat tagasi, kui koostööd alustasid kodumaine looduslikke soojustusmaterjale pakkuv ettevõtte Rolite OÜ ja Portugali suurim korkmaterjalide tootja Amorim Group.

Korkplaati iseloomustab laialt kasutatavus

Üldiselt on korkplaat kasutatav kõikjal, kus kasutatakse plaatsoojustust. Parim soojapidavus ning mürasummutus saavutatakse korkplaadi kasutamisel välisilma (nii puitkui ka telliskonstruktsioon). Üldjuhul viimistletakse korkfassaad krohviga, aga võib ka kasutada fassaadiplaate, laudist jne. Erilise välisilme jätab sile või lainelise tekstuuriga spetsiaalne fassaadikork, mida ei viimistleta. Ohemat

korkplaati kasutatakse välisena sisepoolel lisasoojustusena ning mürasummutuseks. **Siseseintel** kasutatakse korkplaati peamiselt ruumide heliisolatsiooniks, aga ka viimistleva plaadina interjööris ning krohvialuse materjalina. **Põrandate** puhul lahendatakse korkplaadiga valupinnaaluseid soojustussõlmi, aga ka ujuvaid põrandakonstruktsioone (näiteks puitpõrandate sammumüra vähendamine). Sammumüra ja mööda konstruktsioone kanduva heli summutamiseks **vahelagedes** on lahendus korkplaadist ripplagi.

Korkplaadiga saab soojustada nii viil- kui ka lamekatusi. Kui esimese puhul mängib sarikate vahe ja korkplaadi mõõtuloikamine otsustamisel suuremat rolli, siis deformatsioonile vastu pidav korkplaat sobib lamekatusete soojustamiseks ideaalselt.

Tervislik sisekliima

Ehitusmaterjalide tervislikkus on oluline argument! Allergiad, hingamisteede haigused, nahasügelus, teatud kasvaja, aga ka üldine väsimus, unehäired ning peavalud – neid probleeme seostatakse ruumi siseõhu kvaliteediga (paraku aga veedab inimene siseruumides järjest suurema osa päevast). Mõned aastad tagasi teostatud hoone sisekliima kvaliteetsuse uuringus positsioneerus Eesti tagantpoolt 7. kohale. Kui riigi jaoks tähendab see suuremaid kulutusi tervishoiusektorisse, siis üksikisik tajub probleemi tervena elatud aastate vähenemise kaudu. Korkplaadi eelistamine soojustus- ning viimistlusmaterjalina aitab tervislikule sisekliimale kaasa kahel moel – esiteks ei eral-



Omadused:

Möödud: 1000 x 500 mm, paksus 10–320 mm
Pindala: 0,5 m²
Erikaal: 120 kg/m³
Soojusjuhtivustegur (U- väärtus): 0,037/0,04 W/m²C
Helipidavus: Rw = 50 dB (tellissein, 40 mm korkplaat, 2 kihti krohvi)
Difusioonitakistus veeaurule: U5-30
Survetugevus: 10% deformatsioonile 100 Kpa

du korkplaadist kemikaale, mürkaineid ega tolmuosakesi, teiseks on tegu difuusse e hingava materjaliga, mis annab ventilatsiooni kõrval panuse siseõhu värskena hoidmise. Hingavad konstruktsioonilahendused aitavad kokku hoida sundventilatsiooni arvel.

Kokkuvõtte – paigaldus, viimistlus, eksploatatsioon

Korkplaadi hind on kõrgem kui muudel soojustusmaterjalidel, kuid esimese soetusmaksumuse kõrval tuleb ehitajal arvestada ka seonduvate tööde ajakulu, mahaomanik väärtustab aga kulusid hoone kütmisel ning materjali vastupidavust ajahambale. Korkplaadi paigaldus on lihtne – vastavalt konstruktsioonile kasutatakse kas villatüübleid või liimsegusid (naturaalseks, hingavaks lahenduseks sobib näiteks lubipahtel). Korkplaat on ühtlasi nii tuuletõke, soojusmaterjal kui ka krohvialune või viimistlusplaat.

Viimistledes pinnad loodusliku savi- või lubikrohviga (Eestis toodab ning müüb neid näiteks OÜ Saviukumaja) saab konstruktsioon hingav, niiskust reguleeriv ning tulekindel ja hoone ilme omanäoline. Neid aspekte arvesse võttes tuleb nii mõnegi konstruktsioonilahenduse lõpphind soodsam kui erinevate, soodsamate materjalide kombineerimine arvestades ka sinna juurde kuluvat tööaega.

Mahaomanikku huvitab ennekõike hoone eksploatatsioonikulu ja siinkohal konkureerib naturaalne korkplaat soojuspidavusega (U- väärtus: 0,040 W/m²C) igati kõigi teiste soojustusmaterjalidega.



Rolite OÜ
www.rolite.eu
info@rolite.eu
Mob 550 5155

Edasimüüjad:
Tallinnas – Majatohter
Tartus – Hea Maja Pood

funktsioone lisada, sealhulgas valgustite, kardinade, helitehnika, kodumasinate ja muu taolise juhtimist. "Näiteks liikumisanduritega valgustid garderoobides ja vannitubades, mis annavad timerdavale lambipirnile märku, et nüüd oleks aeg ruum valgemaks teha," kirjeldab Uibomäe.

"Meie hinnangul kuulub targa kodu lahendus iga kaas-aegse uusarenduse juurde ja klientide tagasiside põhjal võib öelda, et koduostjad hindavad selliseid lahendusi üha enam," kinnitab Uibomäe. Samas ei pea tema sõnul konservatiivsemad inimesed, kes ehk ei soovi mobiilirakendust kasutada, muretsema. "Kõikides korterites on olemas ka klassikalised seadmed, millega saab tubades temperatuuri reguleerida ja ventilatsiooni ning jahutust seadistada."

Käeviipega juhitud kodu

"Kui rääkida Tivoli näidiskorterist, siis seal andsime Indome meeskonnale ülesandeks demonstreerida, milliseid võimalusi targa kodu lahendus koduomanikule pakub. Indome astus sammu tavapärasest NutiKodu lahendusest edasi

► Indome rajatud NutiKodu saab juhtida nii swipe-lahenduse kui tavapäraste nutiseadmete abil.

FOTO: INDOME



ja paigaldas näidiskorterisse swipe-tehnoloogial põhineva süsteemi. Lihtsustatult öeldes on tegemist süsteemiga, mis on paigaldatud pildiraami taha ja kuhu on võimalik käeliigutustel põhinevad kodu juhtimise käsklused sisse programmeerida," kirjeldab Uibomäe.

"Kindlasti tasub sellise seadme puhul ühendust võtta oma ala professionaali-

dega, kes aitavad kõik vajalikud valikud ja hiljem seadistused ära teha."

Kui programmeerimine tehtud, on tema sõnul tegemist väga mõnusa mugavuslahendusega. "Näiteks on Tivoli näidiskorteris kasutusel hommikurežiim, mille aktiveerimisel liiguvad eluruumidest kardinad akende eest kõrvale, kohvimasin hakkab tööle ja raadio mängima."

Grandhaus

- Kinnisvarahooldus
- Puhastusteenused
- Eripuhastustööd
- Välikoristus

www.grandhaus.ee

Grandhaus OÜ, Lõõtsa 6, Tallinn
tel: 617 7305, 55 44 777, info@grandhaus.eu

Infovahetus wifist eraldiseisev ja turvaline

Tivoli NutiKodu lahenduse välja töötanud Indome OÜ juhatuse liige Kuuno Lotamõis kinnitab, et süsteem kasutab levinud automaatikastandardit ning on kindel ja turvaline.

Kasutaja saab tema sõnul lihtsamate seadistustega ka ise hakkama.

Kas NutiKodu süsteemi paigaldamine vajab eraldi kaabeldamist korterites ning kui palju tõstab see projekteerimise maksumust? Kui palju maksab süsteemi rajamine ühele korterile? Kaabeldust oli vaja minimaalselt muuta. Lisakulu projekteerimisele on sarnaste lahendustega võrreldes minimaalne. Keskmise korterilahendus maksab kokku umbes 1500–2000 eurot, mis on mõningatest turul pakutavatest lahendustest

2–3 korda odavam, aga sõltub kindlasti funktsionaalsusest, mida klienti soovib saada.

Kus asub süsteemi “pea”, server või arvuti, kuhu kogu info kokku jookseb? Süsteemi pea asub igas korteris ehk iga omanik saab endale isikliku keskuse, mitte ühise terve maja peale. Füüsiliselt asub pea esikus nõrkvooluseadmete juures.

Süsteem on rajatud “Z-wave” standardit kasutades. Mida see tähendab? Z-wave lahendus on automaatikastandard, mis võimaldab paindlikult koduautomaatikat üles ehitada ja hiljem laiendada. Seda toetab üle 500 tootja. Infovahetus toimib läbi Z-wave võrgu, mis ei ole wifiga kokku seotud. Iga seade on võrgus levipikendaja.

Kuivõrd keeruline on kliendi jaoks NutiKodu kasutamine ja haldamine, näiteks seadmete seadistamine säästlikule kasutamisele? Keskkond asub kasutaja enda kontrollis ja sellel on erineva raskusega kasutamistastmed. Ise on võimalik teha lihtsamaid seadustusi, aga keerukamateks toiminguteks, näiteks elektrikasutamise lisamiseks vastavalt börsihindadele, soovime kutsuda abi.

Kuidas on tagatud turvalisus? Kui tihti vajab süsteem uuendamist? Kasutusel on kliendi wifi võrgust eraldiseisev tulemüür, mis hoiab ära häkkerite ründeid. Uuendused on lihtsad, aga soovime neid teha pärast meiepoolse kinnituse saamist. Uuendustega lisatakse näiteks uute nutiseadmete tugi.

KOMMENTAAR Klientidel erinevad eelistused

LIISALUVERE
Re Kinnisvara AS arendusprojektide müügijuht

See, kas klient eelistab kinnisvara ostul erinevaid nuti- ja targa kodu lahendustega pakkumisi tavapärastele, sõltub täielikult kliendist, tema teadmistest, kogemustest ja eelistustest.

On kliente, kelle jaoks teema on oluline ning osatakse nende kohta küsimusi esitada detailide ni välja, ent on ka teisi, kes pole neist lahendustest kuulnud ega oska midagi arvata. Nooremad hindavad erinevaid lisalahenduste võimalusi ja tunnevad ootuspäraselt nende vastu ka huvi. Arvan, et eksklusiivsemate objektide juures on olulised just mugavuslahendused. Ka energiasääst on oluline.

PIRITA – IGAL AJAL HINNATUD ELUKESKKOND!

MASTI 1A

- Väike ja privaatne korterelamu
- Majas kokku 8 korterit
- 3-korruseline
- 2-, 3- ja 4-toalised korterid

Suurepärane asukoht – mere ääres, metsa sees, kesklinna lähedal!

Küsi lisainfot spetsialistidelt:

Maia Daljajev
+372 52 87 441
maia.daljajev@colliers.ee

Rada Sibagatulina
+372 55 621 976
rada.sibagatulina@colliers.ee

UUS!

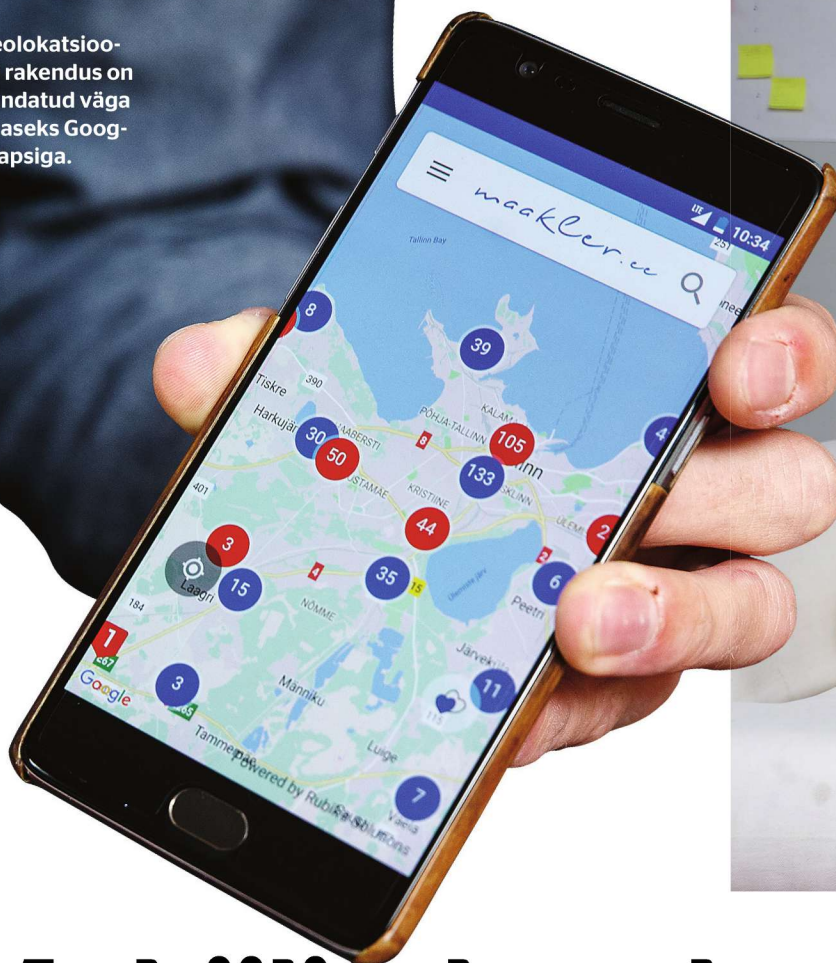


COLLIERS ESTONIA
Lõõtsa 2a, Tallinn, Estonia
www.colliers.ee



Accelerating success.

► Geolokatsiooniga rakendus on kujundatud väga sarnaseks Google Mapsiga.



Mobiilirakendus pandi hindama kinnisvara väärtust

Uus mobiilirakendus arvutab automaatselt soovitud kortermajas keskmise ruutmeetrihinna põhiselt korterihinna.

LAURI LEET
Kinnisvara toimetaja

Septembri viimastel päevadel turule tulnud toode kogus mõne päeva enam kui 1300 allalaadimist ning selle kaudu saab kiirelt ülevaate nii korteri ostumüügi kui üürihinna turuväärtustest.

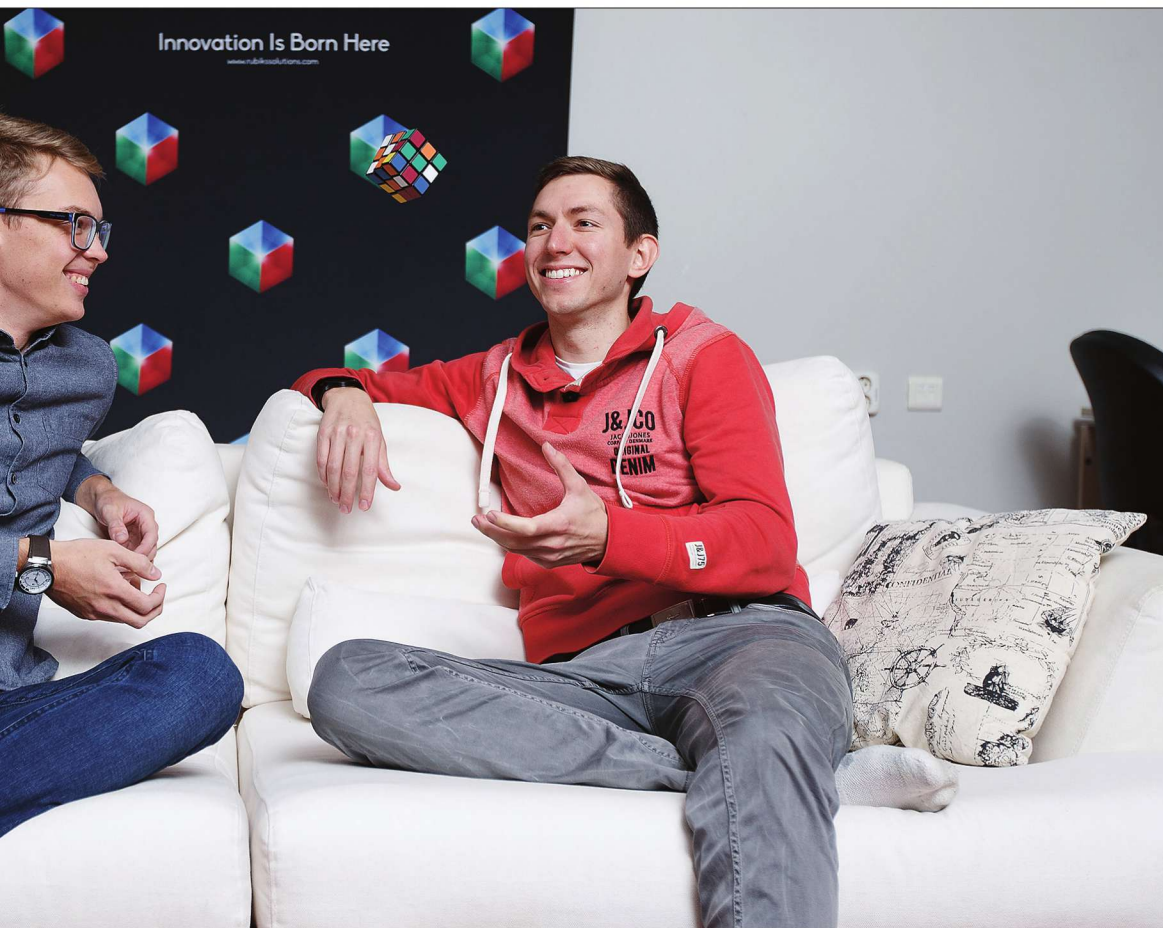
“Uusi kinnisvaraportaalet on ka sellel aastal käima lükatud kolm, neli või isegi viis. Kõik on koopiad, milles innovatsioon puudub ja ärimudel on sarnane,” märgib kinnisvara- ja õigusbüroo Raid & Ko OÜ tegevjuht Andree Raid.

Just Raidi büroo oli nõuandjaks tarkvaraarendusettevõtte Rubik's Solutions OÜ meeskonnale, kes võttis omale enam kui aasta tagasi eesmärgiks luua lahendus, mis arvutaks automaatselt kortermaja keskmise ruutmeetrihinna ning pakuks kasutajale ka mitmeid muid kor-

terite üürimise ja ostu-müügiga seotud lahendusi.

Rubik's Solutionsi juhatuse liige Erik Ehasoo sõnul oli rakenduse loomise platvormiks probleemikeskne lähenemine. “Praegu turul olevad kinnisvaraportaalid pole näinud innovatsiooni pikki aastaid – hunnik kuulutusi üksteise otsas. Portaalid toovad palju infot, aga kuidas seda kasutada, mida sellega teha?” küsis Ehasoo otse.

Seega võeti ette kaks põhilist andmebaasi: maa-ameti tehingute register ning ehitisregister. “Kui olime omale selgeks teinud, kuidas töötab praegune kinnisvarahindamine ja millised andmeid selleks kasutatakse, oli esimene väljakuse luua arhitektuur, mis lubaks serveril õi-



◀ Nutitefonide tarkvaraarendusega tegeleva OÜ Rubiks's Solutions süsteemiarhitekt Kaspar Triebstok (vasakul) ning juhatuse liige Erik Ehasoo.

FOTOD: RAUL MEE



3d.ee

- 3D VISUALISEERIMINE
- VÄLISPILDID
- SISEKUJUNDUS
- KORTERITE PLAANID
- PLANEERINGUD
- ANIMATSIOONID
- LÕIKED
- TOOTEJONNISED

www.3d.ee | 51 00 283

Huvitav, ent reklaamimaiguline algatus

PEEP VOORO

Kaanon Kinnisvara Lõuna regiooni
maaklerteenuste juht

Kaanon Kinnisvara on maakler.ee rakendust proovimas müügiväljundina. Kas koostööd ka pikaajaliselt soovime, seda otsustame arvata vasti mõne kuu möödudes.

Rakenduse väärtus kinnisvarahuvilistele saab tulla kasutusvõimalustest, algandmetest ja andmete töötamise usaldusvärsusest. Kui algandmed on samad, mida kasutavad ka hindajad, on

» **Kui algandmed on samad, mida hindajad kasutavad, on see suur pluss, kuid kui rakendus ei arvesta kinnisvara seisukorda, ei ole hinnang korrektne.**

see suur pluss, kuid kui rakendus ei arvesta kinnisvara seisukorda, ei ole hinnang korrektne.

Vastates küsimusele, kas rakendus võiks aidata ka professionaalseid kinnisvarahindajaid, siis arvan, et võib minna isegi vastupidi, see võib hindajaid (ning ka maaklereid) segada. Kui inimesed võtavad rakendusest saadud infot tõsiselt, siis tekivad erimeelsused, neid on vaja lahendada ja see on täiendav ajakulu.

Algatust tuleb kiita ja võib olla mugav vaadata, kui palju pakkumisi kuskil majas on. Kui selle kasutamisel saab sekundite jooksul infot kinnisvara väärtuse kohta, on see kindlasti huvipakkuv.

Samas on praegu rakendus ikkagi rohkem kollase ajakirjanduse ja reklaamimaiguline ning annab võimaluse rakenduse siseselt suunata klient hindaja juurde, kes teeb tegeliku töö siis juba täpse turuväärtuse hindamiseks.

gel ajal õiget asja pärida. Keeruline oli ühenduse saamine ehtisregistriga,” kirjeldab Rubik’s Solutionsi süsteemiarhitekt Kaspar Triebstok. Ehtisregistri andmed varieeruvad ning seal on ka ebatäpselt infot – kuidas tagada, et rakendus kasutaks neid adekvaatselt.

“Kui saime läbi X-tee need andmed kätte, oli vaja lähtuvalt probleemipüstitusest luua struktuur, milliseid käike arvuti teeb, et hinda välja selgitada. Ning lisada sinna Raid & Ko-ga koostöös vajalikud andmed, et süsteem oskaks arvutada ka üürihindu ning oleks võimalikult täpne,” kirjeldab Triebstok. Seega lisati struktuuri ka vastavad tegurid, näiteks arvestab rakendus, millist mõju avaldavad korterihinnale selle asukoht majas ning millisel korrusel korter asub.

Kaks erinevat algoritmi

Üürihinna kuvamiseks kasutab süsteem kinnisvarakuulutuste hindu ning selle tulemuseks on üüriturul praegu kehtiv reaalne hind. “Nii ostu- kui üürihinna tulemused saadakse kahe erineva algoritmi kaudu iseseisvalt,” kinnitab Triebstok.

“Väga palju aega kulus riigi infosüsteemidega ühendamisega – kuna süsteemid pidevalt uuenevad, jäävad juhendid tihti ajas maha ning mingi asja tööle saamiseks peab juba otse suhtlema õige inimesega,” tunnistab rakenduse loomise keerukust Ehasoo. Septembri viimastel päevadel turule tulnud toode kogus mõne päevaga 1300 allalaadimist ning selle loojad ütlevad nädal hiljem, et nii kinnisvara hindajate kui maaklerite huvi on olnud suur.

Ta märgib, et esialgu loodavad nad, et rakendus oleks mõnus, miks mitte ka meelega abivahend kõigile huvi-

MIS ON MIS maakler.ee mobiilirakendus

Nii kaardi- kui ka geolokatsioonipõhine. **Arvutab** automaatselt soovitud korteri nii ostu-müügi kui ka üürihinna turuväärtuse.

Võimalik kasutada reaalses asukohas viibides, pärides infot piirkonnas ette jäävate huvipakkuvate kortermajade kohta.

Saab märkida huvi konkreetse kortermaja või piirkonna suhtes, et tulevikus kuvataks kasutajale ilmumise korral automaatselt nõutud üüri- või müügipakkumine.

Võimalik tellida ametlik hindamisakt. **Kuvab** mugavalt kuulutusi.

» Praegu turul olevad kinnisvaraportaaliid pole näinud innovatsiooni pikki aastaid.

Rubik’s Solutionsi juhatuse liige
Erik Ehasoo

listele. “Samas töötame pidevalt oma algoritmi paremaks ja täpsemaks viimistlemise nimel.”

Nüüd, kui rakendusel on hulgaliselt regulaarseid kasutajaid, saavad selle arendajad Ehasoo sõnul kasutajate abiga pidevalt täpsustusi ning tegelevad vigade vähendamise ja süsteemi täiustamisega. Ta toob näite: “Praegu küsime kasutajatelt infot hoone ja korteri renoveerimise taseme kohta. See on info, mida meil mujalt ei õnnestu saada. Kui piisav hulk inimesi on oma sisendi andnud, muudab algoritm ka hoone väärtust vei-

di täpsemaks.” Konkreetse korteri sisetervist renoveerituse astet rakendus veel ei arvesta, kuid Ehasoo sõnul püütakse tulevikus seegi kindlasti arvesse võtta just kasutajate jagatud info põhjal.

Püüd objektiivsusele

“Kombineerides erinevad suured andmehulgad riigi andmebaasidest, internetist ning kasutajate sisenditest, on lõpuks ja väga pikas perspektiivis võimalik süsteem ehitada üles sellisel, et see oleks objektiivsem kui hindaja hinnang,” kinnitab Ehasoo julgelt. Ta lisab siiski juurde, et kuna Eestis peab aga näiteks laenu saamiseks pangale ette näitama kutselise hindaja koostatud hindamisakti, vajatakse kutseliste hindajate teeneid kindlasti ka edaspidi ning pigem püütakse oma rakendusega olla neile abistavaks tööriistaks.

Rakendus kasutab Google’i kaardi funktsionaalsust, sealhulgas näiteks aadresse ning on kujundatud väga sarnaseks Google Mapsi rakendusega. See on geolokatsioonipõhine ning kasutajatele tasuta. Arendajad kinnitavad, et tulu loodetakse teenida pikemas perspektiivis kuulutuste avamise või erireklaamide eest, milliste hulk jääb aga kindlasti piiratuks ega hakka kasutamiskogemust oluliselt segama.

Oktoobri alguseks oli maakler.ee lahenduse kaudu pakutava rakendusega liitunud kuus kinnisvarafirmat ning Raidi sõnul on neid pidevalt juurde tulemas, kes rakenduse kaudu kuulutusi kuvada soovivad. Praeguseks pole rakenduse kasutamine võimalik Apple’i seadmetes, ent süsteemiloojate sõnul käib ka selles osas aktiivne töö, et see võimalikuks saaks. Rakendus toimib kogu Eestis ning arvutab praegu vaid korterite väärtusi.

LAEN KREDIIDIPANGAST KINNISVARA TAGATISEL.



Krediidipank

Tutvuge finantsteenuse tingimustega www.krediidipank.ee, vajadusel pidage nõu spetsialistiga tel. 664 0777, e-post: laen@krediidipank.ee

Kinnisvara tagatise laenu krediidi kulukuse esialgne määr on 8,74% aastas järgmistel näidistingimustel: krediidisumma 10 000 €, tagastamise tähtaeg 7 aastat, lepingutasu 128 €, fikseerimata intress 6 kuu Euribor + marginaal 8,00% aastas (seisuga 29.12.2015 oli 6 kuu Euribor -0,04% aastas; Euribori negatiivne väärtus arvestatakse intressi arvutamisel võrdseks nulliga; Euribor võib muutuda iga 6 kuu järel), krediidi kogusumma 13 220 € ja tagasimaksete summa 13 092 €. Määr on arvestatud eeldusel, et krediidisumma võetakse kasutusele kohe täies mahus, põhiosa ja intress makstakse tagasi igakuiste annuiteetmaksetena. Krediidi saamisel tuleb sõlmida tagatisvara kindlustusleping. Määras ei ole arvestatud tagatise seadmise ja kindlustamisega seotud kulusid.

Pakkumine kehtib eraklientidele.

Sodi torudes tapab efektiivsuse

Kuigi kütte- ja jahutusvesi ringleb tänapäeval suletud süsteemis ning katlakivi tekib neis vähe või pole üldse, seisavad hoonete haldajad ja omanikud siiski tihti probleemi ees, et radiaatorid on ummistunud või jahutussüsteem ei tööta korralikult. Millised võiksid olla lahendused?

LAURI LEET
Kinnisvara toimetaja

Kurtmist, et aeg-ajalt ummistuvad soojusvahetid ja radiaatorite termoregulaatorid ja radiaatorite termoregulaatorid ning väheneb kütte- ja jahutus-seadmete efektiivsus, kuulevad ilmselt pea kõik hoonehaldajad.

Eesti Maaomavalitsuste Liidu nõunik keskkonna, energeetika ja maa alal Aare Vabamägi märgib, et kütteevee filtritest on näha, et sadet on seal mõnikord väga palju. "Tundub, et vee pehmendus- ja puhastusseadmete kasutamise piltlikult leotab lahiti vanadesse torudesse ja kütetekehadesse settinud või seal oleva ainese või tekib see aines vee ja küttesüsteemi metallide reaktsioonidega ja siis kandub filtritesse," kirjeldab ta probleemi.

Termoregulaatorventiilide avad aga on tihti vaid mõnemillimeetrise läbimõõduga ning väikese füüsilise osakese liikumine selle ava ette viib selle kütetekeha tööst välja või muudab soojuskandja

liikumise takistust läbi selle kütetekeha. "Vesi aga pole rumal ja läheb sealt kaudu, kust tal kergem minna on ja suure takistusega kütetekehad või püstakud jäävad soojuskandja teelt kõrvale," selgitab Vabamägi.

Kurja juur - elektrokeemiline korrosioon

Spetsialistide hinnangul on peamine probleem, mis säärases kinnises süsteemis tõrkeid tekitab, erinevate metallide koosmõjul tekkiv elektrokeemiline korrosioon, mis toob endaga kaasa sademe kogunemise torudes, nende läbilaskevõime vähenemise ja kütte- ja jahutus-seadmete võimsuse vähenemise ja energiakulude kasvu.

Veevarustus- ja kütteseadmete ning nende koosteosade hulgamütija SKS Võru OÜ müügijuht Argo Annast märgib, et peamine põhjus, miks tekib elektrokeemiline korrosioon, on elamute maanduskontuuri puudulikkus.

"Eriti mereäärsetes piir-



▲ **Kõikjale plastiktorusid ning liitmikke paigaldada ei saa. Metallid tekitavad aga korrosiooni.**

FOTO: ANDRAS KRALLA

» **Ehitatakse väga erinevatest metallidest süsteem, kus on ühe toru otsas nii vask kui alumiinium, tihti ka roostevaba teras ja malm.**

SKS Võru OÜ müügijuht Argo Annast

kondades esineb pinnaseid, mis koosnevad liivast ning sinna püütakse maanduskontuuri ehitada, ent see tegelikult ei täida oma funktsiooni." Tema hinnangul ei ole sellisel juhul võimalik küttesüsteemi nõuetekohaselt maandada, see ei toimi.

"Samuti ei tea paigaldajad tihtipeale, milliseid metalle omavahel kokku panna ei tohi. Ehitatakse väga erinevatest metallidest süsteem, kus on ühe toru otsas nii vask kui alumiinium, tihti ka roostevaba teras ja malm. Kõik see tekitab süsteemis uitvoolu," selgitab Annast.

OÜ Bauer Veetechnika on probleemiga tegelenud ka Eestis aastaid ning ettevõtte tegevjuht Urmas Kiburi sõnul on probleem pigem aastatega süvenenud. Kui vanemates süsteemides kasutati terastorusid ja malmradiaatoreid ilma lokaalsete reguleerimisvõimalusteta, taolisi probleeme ei esinenud. "Praegused süsteemid on väikesed ja efektiivsed, veele liikumiseks ettean-



TASUB TEADA

Võimalused elektrokeemilise korrosiooniga võitlemiseks kütte- ja jahutussüsteemis

1. Vee töötlemine elektromagnetseadmetega. Bauer Veetehnika OÜ pakub elektromagnet veetöötlusseadet, mis koosneb mikroprotsessoriga juhtplokkist, torustikku ühendavast mähistorust ning filtrist. Vajaliku regulaarsusega filtrit vahetades saavutatakse Baueri kinnitusel hea töökindlus, küttekuludelt keskmiselt 12% säästu ning pikendatakse süsteemi tööiga kordades. Süsteemi püsiläbipesu teenuse hinnad algavad 154 eurost kuus. 18-120 W elektrit tarvivate seadme ostuhinnad algavad mõnest tuhandest eurost.

2. Hõljumieraldamine ehk vee tõhusam filtreerimine. Meetod küll puhastab vett, aga setete tekkimist süsteemis ära ei hoi ja tekkinud seadmest süsteemi sisepindu ei puhasta.

3. Süsteemi puhastamine automaatselt läbipestavate separaatoritega. Näiteks Flamco Clean Smart EcoPlusi mustuseseparaatorid on igas mõttes nutikad tooted, mis eemaldavad süsteemiveest väiksemad muste-



tuseosakesed. Need on tootja kinnitusel peaaegu hooldusvabad ning nende voolutakistus on väga madal.

4. Veevahetus süsteemis. Tekitab hüdroloök ja mingil määral saab sodi välja, ent on regulaarselt läbi viies tülikas ja kallid, suurendab korrosiooniõhtu.

5. Süsteemi keemiline läbipesu kemikaalilahusega. Lühiajaliselt võib olla tõhus, ent tuleb hoolikalt jälgida kütteseadme tüüpi, et keemiline lahus soojusvahetit ei kahjustaks. Tegevust tuleb paari aasta tagant korrata.

▲ **Baueri seadme filter enne ja pärast ERMi süsteemis toimimist.**
FOTO: BAUER



HE HALDUSEXPERT

TEIE USALDUSVÄÄRNE PARTNER PUHASTUSALAL!

HOOLDUSKORISTUS

KONTORID, BÜROOHOONED, LAORUUMID, KAUBANDUS- JA TEENINDUSPINNAD, RIIGIASUTUSED

KODUKORISTUS

ERAMUD, KORTERID, ESINDUS- JA AMETIKORTERID

SUURPUHASTUSED

SPAAD, BASSEINID, SAUNAD, SUURKÖÖGID

SISEKORISTUSE ERITÖÖD

TEKSTIILPINDADE JA VAIPADE SÜVAPESU, PÕRANDATE VAHATAMINE

VÄLIKORISTUSE ERITÖÖD

AKENDE PESU, NIITMINE, TRIMMERDAMINE, LUMELÜKKAMINE, FASSAADIPESU

KINNISVARA HOOLDUS JA HEAKORRATÖÖD

SISEHOVID, PARKLAD, PARKIMISMAJAD, KÖNNITEED, HALJASALAD



HALDUSEXPERT OÜ
TEL: 662 0030 Mob: 50 72 430
INFO@HALDUSEXPERT.EE WWW.HALDUSEXPERT.EE
ADDRESS: KADAKA TEE 72A, TALLINN

tud parameetrid peavad olema ideaalsed.”

Elektrokeemilise korrosiooni mõjul tekkiva sodi ja sademete vähendamiseks ja selle mõju leevendamiseks pakutakse turul mitmeid võimalusi.

Keemiline lahus

Eestis seni üks levinuimaid on süsteemi regulaarne veevahetus ja/või selle läbipesu mitmesuguste keemiliste lahustega.

Viimase käigus lastakse süsteemi sisse mingit laadi happeline lahendus, mis tsirkuleerib seal üldjuhul kuni 40 päeva ja peab sealt sodi välja korjama. Misjärel vahetatakse vesi ära, pestakse see ning lastakse uus puhas vesi sisse.

Taoline meetod võib küll olla tõhus sadet välja söövutama, ent kahjuks esineb märgatav risk, et hape söövatab sodi kõrval ka metalli ning muid süsteemi tähtsaid osi.

Keemiaga läbipesu kasulikkus sõltub Anniste sõnul kütteseadme tüübist. “Kui on tegemist kütteseadmega, mille soojusvaheti on terasest või malmist või roostevasest terasest, võib keemiat kasutada. Aga kui on tegemist alumiinium/siliitsium soojusvahetiga, siis seda keemiaga läbi pesta ei soovita.”

Ta märgib, et keemilisi lahuseid on väga erinevaid, kuidas mingi alus või hape täpselt õrnale metallile, alumiiniumile mõjub, on raske ennustada.

Kibur: “Siin on väga tähtis kõnealuse lahuse täpne doosimine. Liiga lahja lahendus ei pruugi süsteemi piisavalt puhastada ning liiga kange söövatab süsteemi liialt,” märgib ja lisab, et väga tähtis läbipesu juures on küsimus, kas pesti läbi terve süsteem või ainult soojusvaheti.

Torustiku, kütte- ja kliimaseadmete paigaldusega tegeleva Küttehoolduse OÜ juha-

tuse liige Martin Juusu märgib, et elektrokeemilise korrosioonist põhjustatud probleem esineb tema sõnul mõnel objektil märgatavalt, kus torud on seest “ussitanud”.

Juusu soovib elektrokeemilise korrosiooni vastu võitlemiseks aga just süsteemi läbipesu keemiliste lahustega. “Kasutatakse lahuseid, mis pärast läbipesu jätvad süsteemile teatud kaitsekihi peale ning mis takistavad edasist oksüdeerumist.”

Separatuur või elektromagnetseade

Teine levinud elektrokeemilise korrosiooni vastu võitlemise viis on vee töötlemine elektromagnetseadmetega. Eesti turul pakub säärase seadmete soetamise ja paigaldamise võimalust ning ka püsiläbipesuteenust juba mõnda aega ainsana Bauer Vee-technika.

Elektromagnet-veetöötlusseade koosneb Kiburi sõnul

mikroprotsessoriga juhtplokkist ning torustikku ühendatavast mähistorust ning filtrist. “Seade hakkab süsteemist välja filtreerima sadet ning filtrit regulaarselt puhastades tekib keskmiselt 12% kütetkulude sääst,” kinnitab Kibur. Saksamaal on taolisi süsteemidesse paigaldatud alates 1984. aastast, esimesed seadmed töötavad Eestis aastast 1999 ning seni ei ole nende töökindluse või efektiivsuse osas Kiburi kinnitusel probleeme olnud.

“Praktika on see, et pärast paigaldust töötavasse süsteemi on filtrit vaja alguses puhastada kahe-kolme kuu tagant, hiljem hakkab välp pikinema ja siis võib piirduda ka ühe korraga aastas,” selgitab Kibur.

Annast elektrokeemilise korrosiooni vastu võitlemiseks vee elektromagnetilist töötlust ei soovita. “See ei filtreeri midagi, puhastamise osas ei ole säärasest seadme-



KV Halduskoda

Teenused

- *Haldus- ja hooldusteenused*
- *Korteriühistute moodustamine*
- *Remonttööde korraldamine*
- *Muru niitmine*
- *Lume koristus*

kasu. Kõige mõistlikum on kasutada erinevaid automaatselt läbipestavaid separaatoreid, mis püüavad mikroosakesed soojuskandjast," kinnitab ta ja toob välja näiteks Flamco Clean Smart EcoPlusi mustuseseparaatorid, mis on igas mõttes nutikad tooted. "Kui probleem on tekkinud, tuleb olemasolevat vett puhastada ja järgmise sammuna hoone maandus üle kontrollida, et see ka tegelikult toimiks," rõhutab Annast veel kord üle maanduse tähtsust.

Projektijärgne seade asendatakse mittetöötavaga

Paljud asjatundjad on nõus, et isegi kui süsteemide projekteerijad on vabariigis üsna selgelt probleemi tunnistanud ning otsivad uusi lahendusi, jõuab esialgu hästi projekteeritud uusehitiste puhul praktika kahjuks ikka välja kokkuhoiuni ning lühinägelike lahendusteni.

Ennetatud probleem ERMis

Elektrokeemilise korrosiooni tekkimiseks ei pea süsteemis olema tingimata vesi.

Asja avatud Eesti Rahva Muuseumi jahutuskontuuris on Baueri seadmed. "Süsteemi lasti mulu detsembris glükool sisse ning filter oli viie kuuga sodine," jutustab Urmas Kibur Bauer Vee-technikast. Nüüdseks on filtrit kolm korda vahetatud, süsteem puhastub ja iga korraga on sodi vähem. "Ei taha ettegi kujutada, kui suur oleks olnud skandaal, kui värskest avatud muuseumis juba avamise järgselt jahutussüsteem korralikult ei töötaks."

"Näeme seda, et hanke ajal pärivad ehitajad meilt projektis olevatele puhastusseadmetele hinda ning projekteerivad süsteemi kaasagsete seadmetega, ent kui läheb ehitamiseks, siis selgub, et ikka asendatakse elektromagnetseade mingi odava ja mittetöötava lahendusega. Uskumatu, et riigihangetel endiselt ehitaja ja järelevalve (vahel ka tellija) antud "asenduse" omavahel kokku lepivad ning selle tegevusega saadakse tohtu eelis nende ehitajate ees, kes projekti järgselt plaanivad ehitada," kinnitab Kibur.

Näiteks nimetab ta hoopis tarbevee töötamiseks mõeldud impulssedmete (Vulcan, Calmat jt) kasutamist, mida odava hinda tõttu ka küttesüsteemi paigaldatakse ning sellelt elektrokeemilise korrosiooni vastast mõju loodetakse ja asjatult oodatakse. "Impulssedmete tootjate andmetel tuleks neid kasu-

tada tarbeveesüsteemides," nendib Kibur.

Kibur pole rahul ka Eestis kehtiva süsteemiga, kus vastutus hoonete kütte- ja jahutussüsteemi toimimisest on mitte halduri, vaid ainult omaniku kanda. "Olen rääkinud erinevate haldusfirmade juhtidega, kes on tunnistanud, et tugeva hinnasurve tingimustes ei teeni nad mitte üldise haldamise eest, vaid just eritööde – parandamise ja remontimise eest. Ilmselt ei soosi taoline süsteem töökindlamate lahenduste kasutuselevõttu."

Kibur märgib, et kuigi seni on nemad olnud ainsad, kes Eestis vee elektromagnet-töötlusseadmeid pakuvad, ei oleks neil midagi selle vastu, kui tekiks konkurents ja hakataks pakkuma Ameerikast sarnaseid seadmeid. "Konkurentsi tingimuses tuleks probleemi olemusjutuks senisest rohkem ja kokkuvõttes võidaks tarbija."

ÜÜRILE ANDA ÄRI- JA LAOPINNAD MÕIGU TEHNOPARGIS



Üürile anda 3 boksi, Sära tee1, Tallinn

1 Boks 678 m²
salong 84 m²
büroo 106 m²
ladu 488 m²

2 Boks 553 m²
salong 74 m²
büroo 106 m²
ladu 373 m²

3 Boks 622 m²
salong 84 m²
büroo 106 m²
ladu 432 m²

Üürile anda 2 boksi, Läike tee 18, Tallinn

1 Boks 641 m²
salong 100 m²
büroo 88 m²
ladu 453 m²

2 Boks 892 m²
salong 103 m²
büroo 111 m²
ladu 678 m²

Hind
5.50 eurot/m²

www.mave.ee/vabad-pinnad

LISAINFO: Tel 651 0214

e-post: info@mave.ee



Riske maandab vastutuskindlustus

Kui kinnisvarahaldaja või -hooldaja põhjustab oma tegevusega kellelegi isiku- või asjakahju, peab ta selle üldjuhul korvama oma vara arvelt. Kuidas saab haldur end säärase kahju eest kaitsta?

LAURI LEET
Kinnisvara toimetaja

PZU Kindlustuse vastutuskindlustuse riskijuht Kristi Toomla kinnitab, et säärase kahju hüvitamise kohustust saab kindlustada ettevõtte tegevuse vastutuskindlustuse lepinguga.

Sellise lepingu alusel hüvitatakse tema sõnul kahju, mida kindlustatud isik on tekitanud oma majandustegevusega ja mille tagajärjel kindlustatud isikul on tekkinud seadusjärgne hüvitamiskohustus tsiviilvastutuse näol.

“Selleks võib olla näiteks veetorstiku hooldustööde ajal kogemata lõhutud torust väljavoolanud veest tekkinud kahju või katuse puhastamise käigus alla pillatud tööriista poolt tekitatud kahju, kui sellega saab pihta näiteks hoone kõrvale pargitud auto või mõõduv jalakäia,” kirjeldab Toomla.

Hüvitamisele kuulub ka nõuete menetlemisel kindlustatud isiku õigusabile, ekspertiisile ja kohtupidamisele

kulutatud summa ehk õiguskaitsukulud. Rõhutama peab aga, et hüvitamisele kuuluvad ainult kindlustusandjaga eelnevalt kooskõlastatud õiguskaitsukulud.

Tegematajätmist ei hüvita

Mitte kõik tekkida võivad kahjud ei ole siiski kindlustatud. “Kindlustuskaitse ei laiene hoone või selle osa silmnähtavalt või teadaolevalt kehvast seisundist tekkinud kahjude suhtes – näiteks remontivajava katuse läbijooks ning hoolsuskohustuse eiramisega seotud kahjud, ka remondivajaduse ignoreerimine või esmaste kahju ärahoidmise meetmete mitterakendamine,” selgitab Toomla.

Ka ERGOs on kinnisvarahaldurite vastutuse kindlustamine seltsi varakahjude grupi juhi Erko Makienko kinnitusele võimalik. Lepinguga on tema sõnul kaetud potentsiaalsed nõuded, mis on seotud haldusfirma tegevusega vastavalt ettevõtte poolt võetud kohustustele. “Üld-



joontes tähendab see seda, et vastavalt kindlustustingimustele ei ole kaetud haldusfirma poolt käsundita asjaajamine,” selgitab ta.

Hüvitispiiri ja omavastutuse osas läheneb ERGO iga kliendi osas individuaalselt ehk kõik sõltub sellest, millise hoonega on tegemist, kus see asub, kas on varasemaid kahjujuhtumeid jne.

“Meile esitatud soovialdustest lähtuvalt võib aga öelda, et enamjaolt jääb soovitud hüvitispiir vahemikku 50 000–100 000 eurot. Omavastutus pakume tavaliselt 640 eurot,” kinnitab Makienko.

Iga leping unikaalne

Kuna kinnisvara haldusteenus on lai mõiste, hõlmates remondi ja avariitööde organiseerimist, hilisemat kontrolli ja tööde vastuvõtmist, samuti ülevaate omamist hoone kuldust, analüüsi teostamist ja aruandlust hoone omanikule, sõltuvad vastutuskindlustuse lepingu tingimused, hüvitispiir ja omavastutus ka Toom-

la sõnul konkreetse ettevõtte spetsiifikast ja vajadustest.

“Tavapärane hüvitispiir on 100 000 eurot ja omavastutus 500 eurot. Selleks, et klient saaks enda vajadustest lähtuva parima kindlustuskaitse, aitame kliendil riske kaardistada,” lubab Toomla.

Makienko rõhutab lisaks, et ERGO tingimustega ei ole automaatselt kaetud alltöövõtjate tegevus. “Kui näiteks korterelamut hooldab või remondib mitte haldusfirma töötaja, vaid nende poolt palgatud alltöövõtja, siis peaks kindlustuslepingu sõlmimisel sellest teavitama. Lisame võimalusel ka alltöövõtjate tegevusele kindlustuskaitse.”

Samuti ei ole Makienko kinnitusele ERGO tingimustega kaetud erialase tegevuse osutamine. Kinnisvara haldusteenusega seoses tähendab see seda, et kindlustuskaitse ei laiene näiteks raamatupidamisteenuse osutamisele. Selleks peaks sõlmima eraldi raamatupidaja erialase vastutuskindlustuse.



TULEKUL

Konverents "Ärikinnisvara haldus 2016"

Toimub 26. oktoobril konverentsikeskuses Bliss, kus kõneletakse põhjalikumalt ka vastutuskindlustusest.

Teemad: äripindade üüriturg, kuidas nutika renoveerimisega kulusid kokku hoida, vastutuskindlustus, elektrimüüja valik, kogemuslood: kulude kokkuhoiust renoveerimisel, BIMist hoone elutsükliis, uuest büroopinnast vastavalt kliendi vajadustele ning eduka konverentsikeskuse käivitamisest. Lisaks kaks aruteluringi.

Esinejad on mitmekülgsete kogemustega praktikud, kes oskavad oma teadmisi, kasulikke kogemusi ja parimaid ning ka halvimaid praktikaid kaasaaravalt ning õpetlikult edasi anda. Konverents on suunatud ärikinnisvara haldajale ja omanikele, ettevõtete haldusjuhtidele, bürooosonete arendajale ja kinnisvarabüroode ärikinnisvara müügijuhtidele.

Info ja registreerimine

kinnisvarauudised.ee või pood.aripeav.ee/arikinnisvara-haldus-2016

◀ Kahjukindlustusega kuuluvad üldjuhul hüvitamisele näiteks katuse puhastamisel tekkinud kahjud. FOTO: RAUL MEE



ÜÜRILE ANDA
LOGISTILISELT VÄGA
HEAS ASUKOHAS
TALLINNAS
BÜROOHOONE 470 m²
KOOS **LAOPINNAGA**
825 m²

Info tel 659 9200, 659 9205
malmerk@malmerk.ee

Korteriarenduse kuldaeg Harjumaal

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OÜ

Tänavu teises kvartalis sai Eestis kasutusloa 1325 eluruumi. Tegemist on selle kümnenääd kõigeima näitajaga. Arvestades aktiivset arendusturgu, oleks vägagi imeks pandav, kui järgnevad kvartalid ei jätkaks sarnasel rekordikursil.

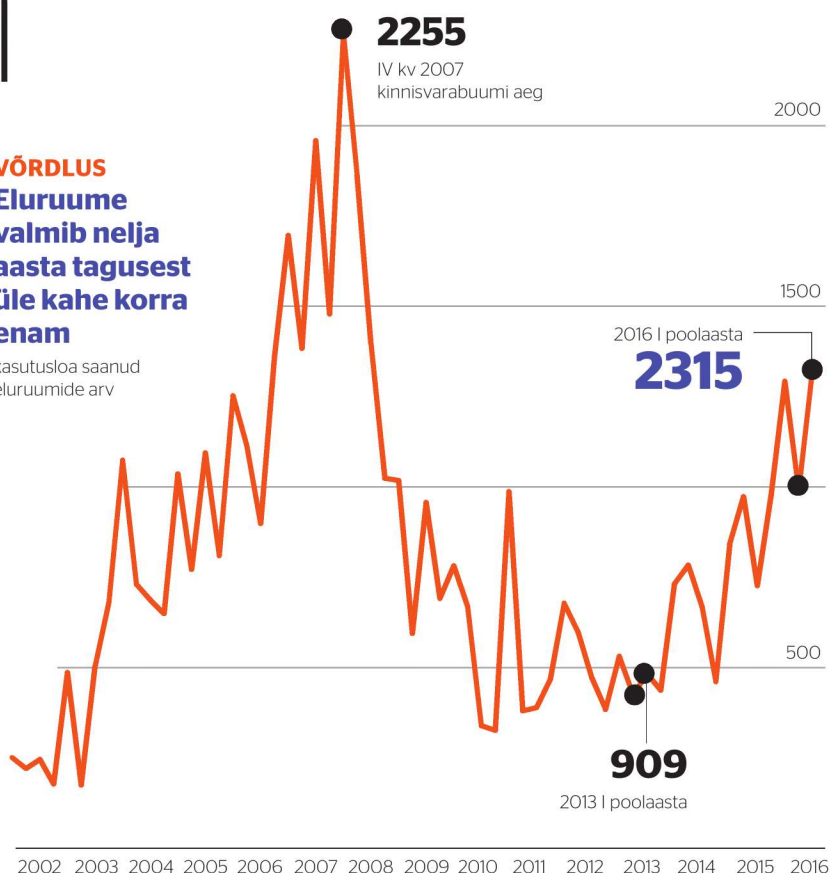
Erinevalt möödunud kümnenääd kinnisvarabuumi ajast ei ole kinnisvaraarendus praeguseks kõikidesse maakondadesse jõudnud. Viimase kolme aasta valminud eluruumidest 70% asuvad Tallinnas ja Harjumaal, 18% Tartumaal ja 4% Pärnu maakonnas. See tähendab, et napilt 8% kasutusloa saanud eluruumidest jaguneb ülejäänud 12 maakonna vahel.

Viimase kolme aasta Tallinnas ja Harjumaal valminud eluruumidest on viiendik üksikelaamud, 14% kaksik- ja ridaelaamud ning 65% korterelaamud. Nii on kolme aasta jooksul selles piirkonnas kasutusloa saanud 1523 üksikelaamut, 1012 paaris- ja ridaelaamukorterit ning 4742 korterit korterelaamutes.

VÕRDLU

Eluruumid valmib nelja aasta tagusest üle kahe korra enam

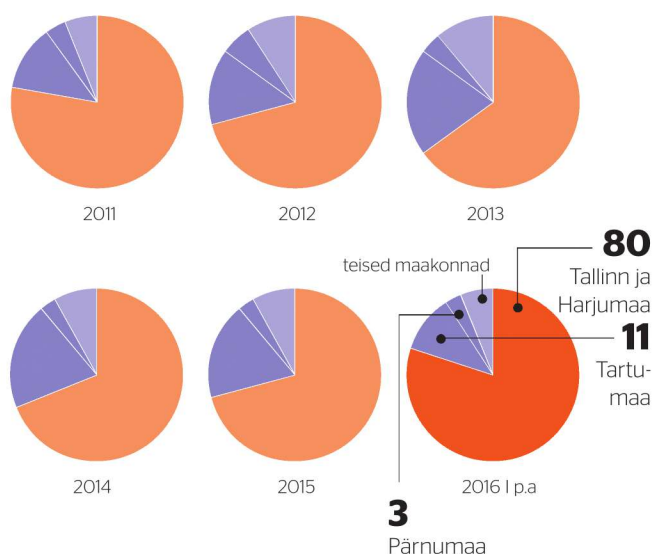
kasutusloa saanud eluruumide arv



OSAKAAL

Enam kui kolmveerand uutest elamispindadest valmib Tallinnas ja Harjumaal

kasutusloa saanud eluruumide jaotus maakonniti, protsentides



ALLIKAS: STATISTIKAAMET

Rohkem kerkib just kortermajad

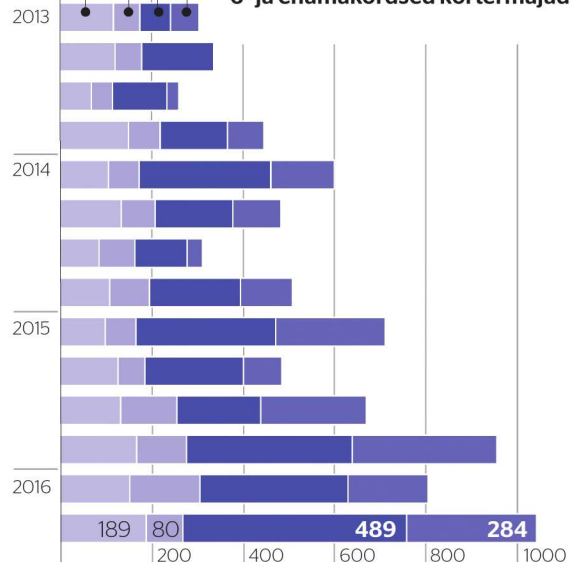
Kasutusse lubatud eluruumide arv Tallinnas ja Harjumaal hoone tüübi järgi

paaris- ja ridaelaamud

eramud

kuni 5kordsed kortermajad

6- ja enamakordsed kortermajad





BlueSky

www.BlueSky.ee

KLIENDIPÄEV

15. oktoobril kell 10.00–14.00

29. oktoobril kell 10.00–13.00

Uued ning kvaliteetsed eramud ja ridaelamud Peetris 10-15 minutit Tallinna kesklinnast

- ajakohane disain ja avarad eluruumid
- kvaliteetsed viimistlusmaterjalid
- madalad kommunaalkulud (maaküte)

Müügiinfo:

Marko Rink

516 9730

www.BlueSky.ee



KLIENDIPÄEV

28. oktoobril kell 17.00–19.00

Ülemiste Elamurajoonis valmib taas uus ridaelamu!

Uuri lisa www.energiamaja.ee

LAAM
KINNISVÄRA



ENERGIAMAJA
ÜLEMISTE ELAMURAJOON