



Äripäev

Kinnisvara

juuni 2017 | nr 5 (96) | kinnisvarauudised.ee

NIIDU TEE 1 JA 2 RIDAELAMUD, JÄRVEKÜLA, RAE VALD

Telli oma isiklik
KLIENDIPÄEV

- 6 korteriga ridaelamu;
- 3 magamistoaga läbi kahe korruse korterid pinnaga 100,0 m²/korter;
- energiaklass B, individuaalne gaasiküte, soojustagastusega ventilatsioon;
- 2 parkimiskohta igale korterile, laste mänguväljak, korteriomandid;
- **VALMIS**

Hind 165 000 €/korter

SISUJUHT

4-5 Teated



6-8 Minikorteritele joostakse tormi

10-11 Kuidas vana korter üriturul atraktiivseks muuta

12 Kuidas valida tehnohooldajat



14-15 Tuleohutuse ülevaatus muutub ettevõtetele kohustuslikuks

16-17 Tehniline kontroll aitab planeerida hoolduskulusid

18-19 Eluasemelaenu turul on ruumi laieneda

22 Statistika: uued korterid ajasid keskustes hinda üles



Kinnisvara

Toimetaja: Anne Oja,
tel 667 0111, e-post: anne.oja@aripaev.eeReklaami projektijuht: Romek Ilves,
tel 56 91 9889, e-post: rome.ilves@aripaev.ee
ftp.aripaev.ee/incoming/ReklKujundaja: Margit Toovere, OÜ Kujundusvabrik
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 0222Toimetus:
e-post: aripaev@aripaev.ee
tel: (372) 667 0111Reklaamiosakond:
e-post: reklaam@aripaev.ee
tel: (372) 667 0105Tellimine ja levik:
e-post: register@aripaev.ee
tel: (372) 667 0099Tellimine internetis:
www.aripaev.ee/tellimineÄripäeva tellija eelised - ostukeskkond privileeg.aripaev.ee ja
soodsaim võimalus soetada Äripäeva raamatuklubi raamatuid.Äripäev veebis: www.aripaev.ee
Trükk AS KroonpressToimetus 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

Aeg reformida kinnisvaraturundust

Sattusin hiljuti lugema arvamust, kuidas kolmest kuulutuselehest klientide survele kõigvõimalikesse kanalitesse kyllustatud kinnisvaraturundus põletab kogu vahendajate kasumi.

Mida me aga üldse otsustamiseks vajame? Intervjuus Äripäevale ütles kinnisvaraärimeeste päästeingliks nimetatud Natalia Levina, et sõbrustab otsuseid langetades hoopis Exceliga.

Väidetavalt ostetakse kodu mitte kaine arvestuse, vaid emotsiooni pealt. Ehkki suurem osa tehinguist toimub elukondliku kinnisvaraga, ei ole see siiski piisavaks vabanduseks, et liigsetesse emotsioonidesse kalduda.

Excelisse saame panna võrreldavad andmed vara füüsiliste parameetrite, igapäevaste haldus- ja hoolduskulude ning tulevaste remontide kohta. Just nimelt võrreldavaid andmeid.

Teame kõik, mis on rõdu ja akende pesemine, kuid ei pruugi teada, et nendega seotud detailandmed vajavad alati võrdlemist. Väljatoomist vajavad ka need kulud, mis on seotud näiteks muruniiduroboti, tulekahjusignalsatsiooni, soojustagastusega ventilatsiooni või targa maja keskse aju hooldusega.

Kas saame olla kindlad, et meile näidatavad kommunaal- ja kõrvalkulud hõlmavad kõiki vara korrashoiuks vajalikke kulutusi ning tööd on tehtud turuhinnaga? Pigem tuleb hiljem siiski kas täiendavaid töid tellida või mingeid asju lausa oma kätega korda teha, kuna nii on alati tehtud ja turuhinnaga teenust eelarve osta ei kannataks.

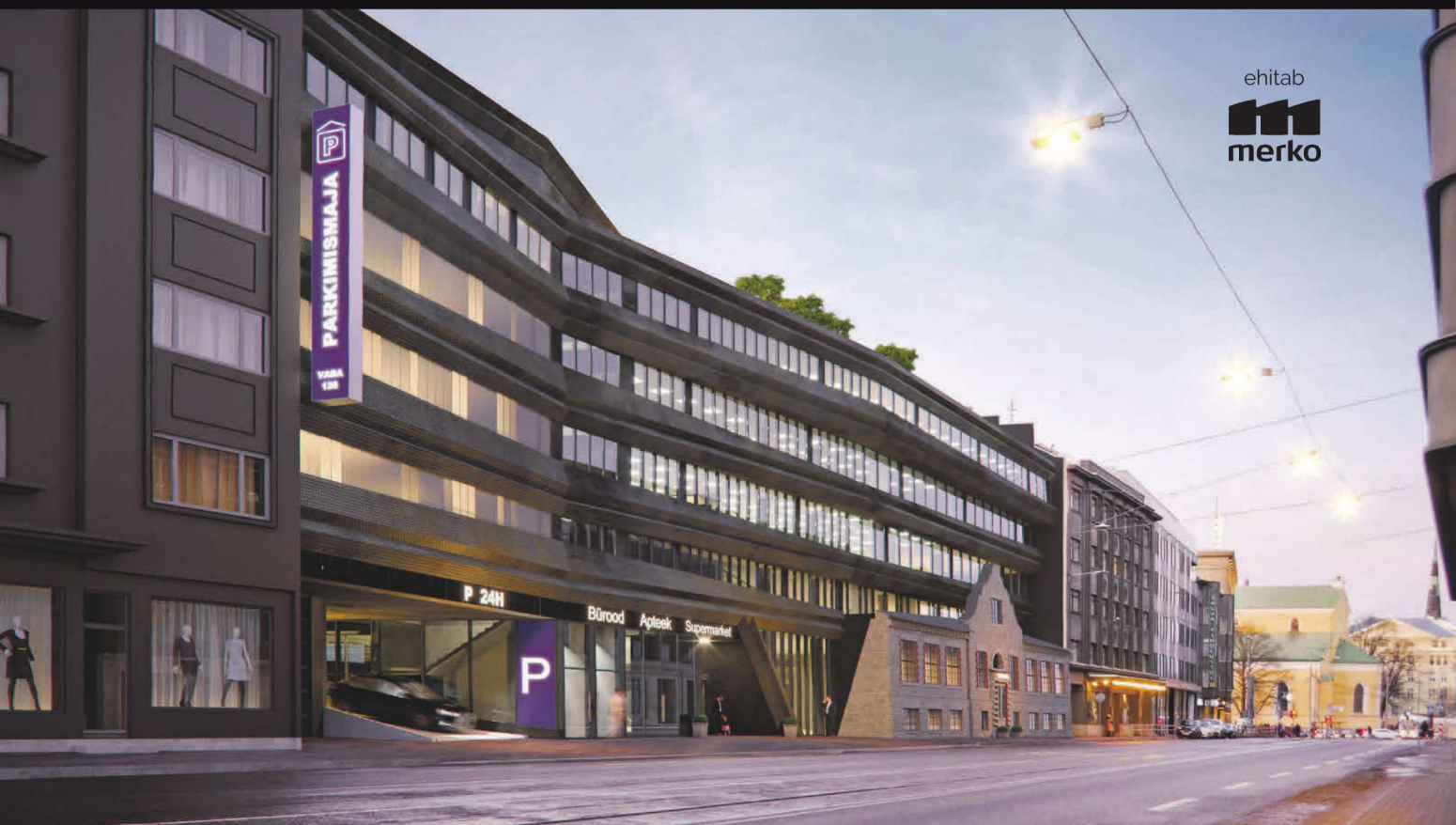
Kinnisvaraturul võiks seetõttu lõpuks kätte jõuda aeg, mil võimalikult palju asju saaks korda ajada kohal käimata, kuid ka igasuguste peentele turunduslikele silmamoondustele aega kulutamata.

Vaadates seda, kuidas tööjõukriis tiibu laiali sirutab ja tegusatel inimestel aega napib, tekib vägisi kahtlus, et kinnisvaravahendajaid jooksutavad niisama igavlejad. Just nemad sõovadki ära ennastohverdavate teenindajate-turundajate kasumi.

Seetõttu ootan, et ostu- ja üürihuvi lisi hakataks enne teenindamist nagu pangas identifitseerima ning silmaringi laiendavat iseloomu kandvad kinnisvaraekskursioonid muutuks tasuliseks.

ANNE OJA
Kinnisvara toimetaja

» Ootan nutitelefoni kasutava sihtgrupi äppidega spämmimise ning emotsionaalse turundusarsenali täiendamise asemel detailandmete avaldamist ja võrreldavuse muutumist normiks.



Võites aega. Väärtustades mugavust.

Suur parkimismaja
koos autopesulaga



Mugav
supermarket



Liftid avanevad
kontorisse



Mikroelektrijaamade võrku lülitamine odavnes

Eesti suurim jaotusvõrguettevõtte Elektrilevi leevendas kuni 200 kW nimivõimsusega elektritootjate liitumistingimusi, sest liginullenergia hoonete direktiivi jõustumisel muutuvad kõik need uued hooned elektritarbijate kõrval ka elektritootjateks.

Et muutustega kaasas käia, ühtlustas jaotusvõrguettevõtte väiketootjate liitumistaotluse vormi, vähendas nõuta-

vaid dokumente ja laiendas lubatud inverterite ehk pingemuundamiseks vajalike seadmete nimekirja.

Kuni 200kilovattise võimsusega elektritootjatel ei ole üldjuhul enam vaja taotlusele lisada põhimõtteskeemi, seadmete andmelehti ega ka muid lisadokumente. Samuti ei ole vaja enam täiemahulist elektriprojekti kooskõlastamist, piisab teostusdo-

kumentide esitamisest. Ühtlasi loobus Elektrilevi vähelevinud standardi EN 50438 tüübikatsetuste protokollide nõudmisest.

Järgmise sammuna plaanib Elektrilevi kuni 15 kW ja 16–200 kW nimivõimsusega elektritootjate liitumisprotseduurid täielikult ühtlustada.



▲ Kõik päikesepaneelidega majad saab muuta mikroelektrijaamadeks. FOTO: MEELI

KINNISVARA.EE

Ligi 40% kauplustest plaanib üürihinda alla pressida

Kaupmeestele valmistab peavalu poodide kasumlikkus, mida kisivad alla müügimahud ja tööjõukulud. Nad näevad lahendusena kahjumlike poodide sulgemist ja üürihinna alandamist.

Swedbanki kaubandusettevõtete kü-

situs näitas, et iseenesest on jaekaupmehed 2017. aasta suhtes optimistlikud, kuid lähema 12 kuu jooksul kavatseb 36% alustada läbirääkimisi üürihinna alandamiseks. 13% vastanutest sulgeks kaupluse mõnes kaubanduskesku-

ses, kui üürileping seda võimaldaks. Üüriläbirääkimistele annab hoogu juurde uue kaubanduspinna lisandumine. Kaupmeeste investeringute fookus on e-kaubandusel.

KINNISVARA.EE

Koristus- ja puhastusteenused



**CLEAN
PLANET**

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

TALLINN 670 6006, 5553 0440
Pirni tn 12,
tallinn@cleanplanet.ee

RAKVERE 507 1974
Tallinna mnt 21,
rakvere@cleanplanet.ee

PÄRNU 5344 0551
info@cleanplanet.ee

www.cleanplanet.ee

Kohtuvaidlus pidurdab Reidi tee ehitust

MTÜ Eesti Roheline Liikumine esitas umbes nädala eest halduskohtule kaebuse, millega taotleb Reidi tee ehitusloa tühistamist. Kohus peatas 31. mail ehitusloa.

1,7kilomeetrisele Reidi teele on väljastatud kaks ehitusloa ja seda plaaniti hakata rajama ühekorraga nii Jõe tänavalt kui ka Russalka ristmikult. Tööd pidid algama pärast tänavusuvist noorte laulu- ja tantsupidu ehk pärast 2. juulit. Lõigus



Jõe-Pikksilma lammutatakse 12 hoonet ja rajatist. Kogu Reidi tee ulatuses paigaldatakse uued trassid, mis võimaldab aastaid n-õ oma aega oodanud arenduskinnistud välja ehitada.

Reidi tee muudab liiklust eeldatavasti ka sujuvamaks ja vähendab ummikuid Piritä teel.

KINNISVARA.EE

◀ Russalka ümbrus Reidi tee projektis.

Kõik Eesti planeeringud leiab nüüd ühelt veebikaardilt

Kõigi arhiivi saadetud planeeringute olulisemad dokumendid on nüüd avalikkusele kättesaadavad üle-eestilisest maa-ameti planeeringute kaardirakendusest.

Pikemas perspektiivis soovib amet jõuda katastrisse kantud maatüki selle kasutamist reguleeriva kehtiva planeeringu sidumiseni.

Rakenduse kaardil on näha need detailplaneeringud, mida on maa-ametis menetletud või esitatud pärast kehtestamist katastritoimingute tegemiseks alates 1. jaanuarist 2017. Senine detailplaneeringute rakendus, kus asub vaid detailplaneeringute andmestik, on plaanis lähikuudel sulgeda.

KINNISVARA.EE

Boikottijad tagasi

Seitse aprillis pauguga kinnisvaraportaali kv.ee ukse kinni lõõnud maaklerfirmat kolis oma kuulutused tagasi.

Mais kasvas kinnisvaraportaali kuulutuste arv 10 000 võrra, sest liitus 25 maaklerfirmat ning lahkunud ettevõtetest on tagasi nii LVM, Domus Kinnisvara, CKE, LAAM Kinnisvara, 1Partner, Kinnisvaraekspert kui ka Uus Maa. Naasnud ei ole veel Pindi Kinnisvara, Ober-Haus, Arco Vara ja RE Kinnisvara.

KINNISVARA.EE



Liitu meiega ja loome koos uut elukeskkonda!



AS Oma Ehitaja on 2005. aastal loodud kodumaisel kapitalil põhinev ja peamiselt Eestis tegutsev ehitus- ja kinnisvaraarendusettevõtte. Meie põhitegevuseks on hoonete ja rajatiste projekteerimine ning ehitamine peatöövõtu, projekteerimisehitustöövõtu või täisvastutusega projektijuhtimise meetodil, samuti kinnisvararendusprojektiarendus.

Oma Ehitajat iseloomustavad eelkõige eriliimeliste ja huvitavate projektide paljusid ja nende teostamiseks pakub ettevõtte kaasaegsed töötingimused ja vahendid. Oma Ehitaja mõistab töötajatesse investeerimise olulisust, seega saab tehtud töö motiveerivat ja väärtuslikult tasustatud.

KINNISVARAPROJEKTIDE ARENDUSJUHI

töö sisuks on Oma Ehitaja kinnisvaraarendusprojektide (valdavalt elamuarendus) kavandamine, käivitamine ja teostuse juhtimine alates krundi otsimisest kuni hoonete valmimise ja üleandamiseni.

OLULISTEKS TÖÖÜLESANNETES ON:

- kinnisvaraala turuinfo kogumine ja analüüsimine;
- projektide teostatavusuuringute ja tasuvusarvutuste koostamine ja analüüs;
- kinnisvaraprojektide ajakava planeerimine;
- ehituse ja projekteerimise protsessis osalemine ja vajadusel selle juhtimine.

EELDUSED KANDIDAADILE:

- kinnisvara arendusprojekti protsessi planeerimise, juhtimise või selles osalemise kogemus;
- tehniline (soovitavalt ehitusalane), majandusalane või juriidiline kõrgharidus;
- AutoCad'i ning MS Office'i programmide (sh MS Project) kasutamise kogemus;
- erialase seadusandluse tundmine;
- hea suhtlemis-, koostöö- ja meeskonnatöö oskus, tulemusele ja koostööle orienteeritus
- hea inglise keele oskus kõnes ja kirjas, vene keele oskus suhtlustasandil;
- tööstili iseloomustavad innovaatilisus, algatusvõime ning analüütiline ja süsteemne mõtlemine, tulemusele ja koostööle orienteeritus.

PROJEKTEERIMISE PROJEKTIJUHI

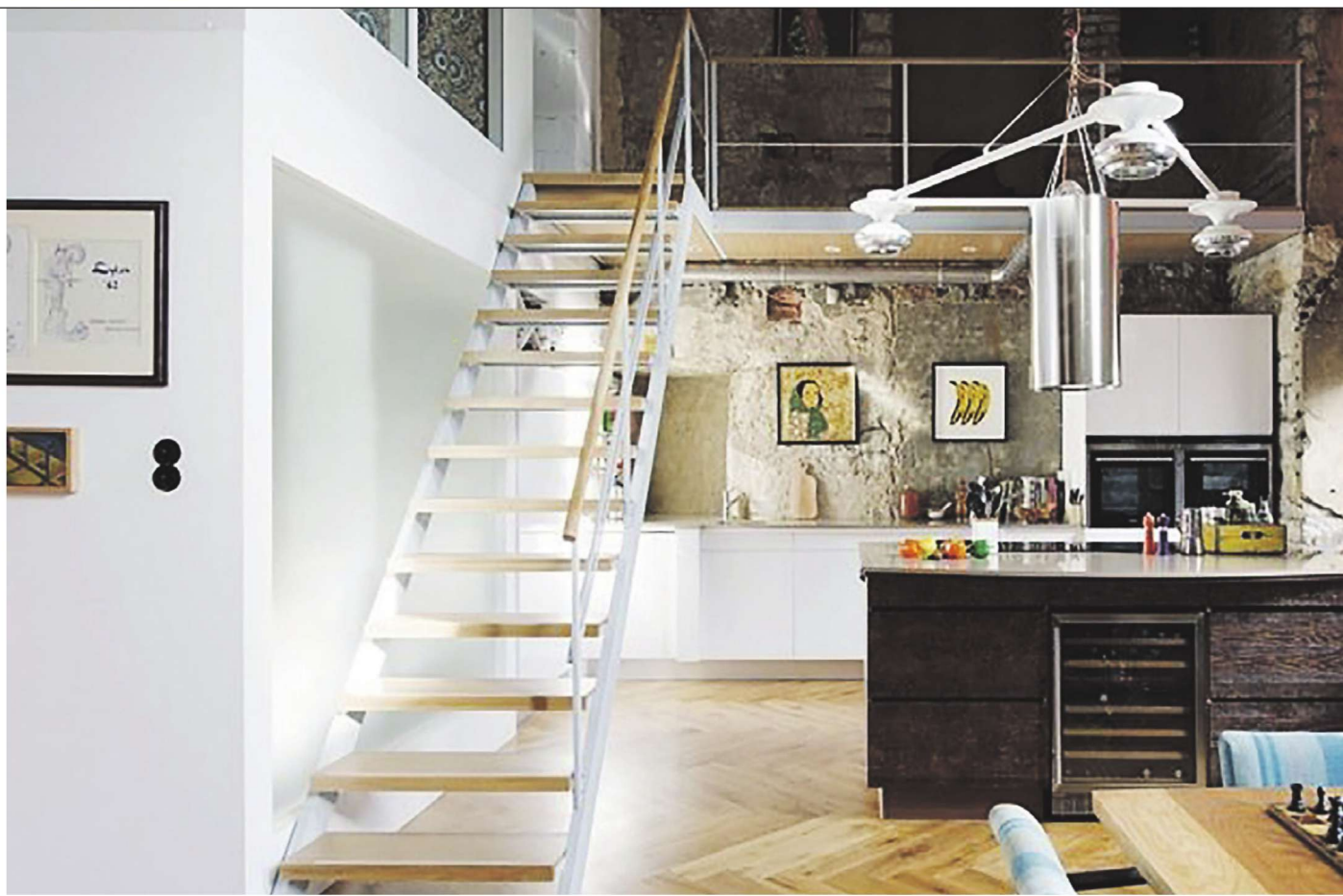
töö sisuks on nii Oma Ehitaja arendusprojektide kui ka võõrtellijatele teostatavate projektide projekteerimisprotsessi kavandamine ning juhtimine, tagades tellija ootustele vastav ning võimalikult funktsionaalne, kuluefektiivne ja ökonoomne lahendus ehitamisel ning hilisemas ekspluatatsioonis.

OLULISTEKS TÖÖÜLESANNETES ON:

- koostöös tellijaga projekteerimise lähteülesannete koostamine;
- projekteerimistööde ajagraafikute koostamine, analüüs ja juhtimine;
- projekteerimistööde eelarvete koostamine, sh läbirääkimised koostööpartneritega;
- läbirääkimised ja lepingute sõlmimine ning tööde täitmise koordineerimine;
- projekteerimiskoostööde juhtimine.

EELDUSED KANDIDAADILE:

- ehitus- või arhitektuurialane kõrgharidus;
- projekteerimistööde juhtimiskogemus;
- erialase tarkvaraga (Autocad, Tekla) töötamise kogemus, kasuks tulevad teadmised mudelprojekteerimises ning MS Project programmi kasutamise oskus;
- erialase seadusandluse ja normide tundmine;
- asjaajamiskogemus Tallinna Linnaplaneerimise Ametis ning muudes ametkondades (projekteerimis- ja tehnilised tingimused, ehitusloa jms);
- hea suhtlemis-, koostöö- ja meeskonnatöö oskus

**KINNISVARAARENDUS**

Kvaliteedi- otsingud viisid minikorteriteni

FISK Kinnisvara juht Jarno Kaupmees on üks neist paljudest Tallinna kinnisvaraarendajatest, kes plaanib lähema aasta jooksul ehitada minikorteritega maja, kus korterite üldpind algab 17 ruutmeetrist.

ANNE OJA, MERIT PÄRNPUU
anne.oja@aripaev.ee, merit.parnpuu@aripaev.ee

Kaupmees rääkis tänavu mais esimest korda toimunud Kinnisvaraarenduse konverentsil, milliste õppetundide kaudu ettevõtte minikorteritega maja arendamiseni jõudis.

“Midagi sarnast on teinud Triestate Pärnus (Aisa projekti arendaja Triestate OÜ, mis on viimasel ajal tuntust ko-



▲ Parkimiskohtade vähesust kompenseerib avar jalgrattaparkla, sest minikorterite kasutajail puudub enamasti auto.

◀ Koduotsijad ihaldavad omanäolisust, üürikortereisse investeerijad praktilisust. FOTOD: FISK KINNISVARA

MIS ON MIS Jakobi 28

Kortermaja 30 korteriga ja newyorgiliku arhitektuuriga. Soklikorrusel rohkem kui 30 ratast mahutav jalgrattaparkla, kompenseerimaks parkimiskohtade vähesust. 2.-4. korrusele pääseb liftiga otse tänava tasapinnalt, lävepakke on madaldatud, mistõttu on korterid ligipääsetavad ka ratastooliga. Korterite ustel on koodlukud.

Asukoht Tallinna kesklinnas autobussijaama kõrval. Kruudil on alates 1990. aastast paiknenud ühekorruseline ärihoone, mida on kasutatud erineval otstarbel – nii poe kui ka toitlustuskohana.

Arendaja FISK, kelle varasemad projektid on Poska 53 villa Kadriorus, Kopli 76a Põhja-Tallinnas ja Kaevu 2 Nõmmel.

Arhitekt Ivo Rebane.

Ehitlusluba menetlemisel.

Valmib planeeritavalt 2018 suvel.

Loxone Sinu kojul!
LÕPUKS ÜKS LIHTNE
NUTIKODU LAHENDUS.



Nutikodu Karlmark OÜ-It!

Oleme pikeima kogemusega Loxone paigaldaja Eestis. Omame rahvusvahelist kogemust ning aastatega oleme võitnud klientide usalduse!

LOXONE

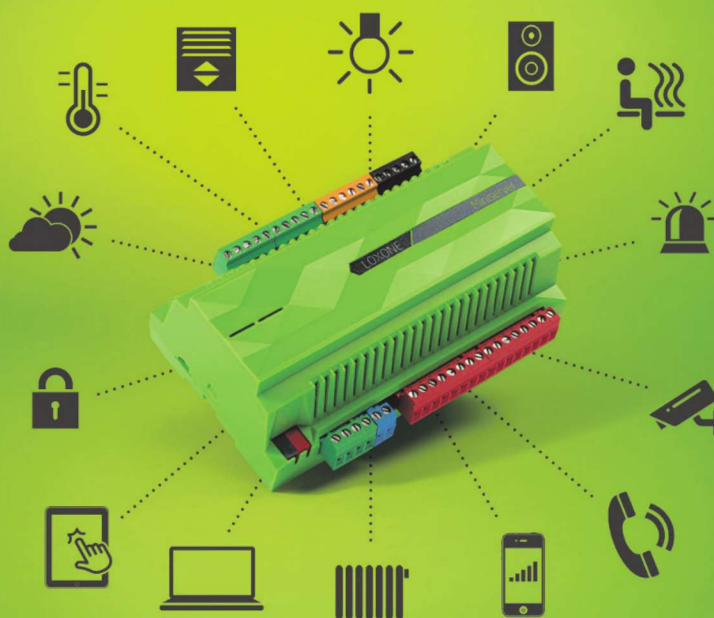
Silver Partner ★

Loxone esimene Hõbepartner Eestis on Karlmark OÜ - oleme tunnustatud Loxone ekspertide poolt!

Info & Tellimine

loxone@karlmark.ee +372 510 7909 E-R 09.00-17.00

www.loxone.com
www.karlmark.ee



gunud oma Tallinna innovaatilise projektiga LAEV – toim). Teadsin, et nõudlus on olemas ja olin varasemast ära näinud probleemkohad,” ütles Kaupmees.

“Üritame suurtest arendajaest eristuda sellega, et teeme hästi omanäolisi projekte. Pigem teeme väiksemas mahus, kuid kvaliteetseid,” selgitas Kaupmees, lisades, “hea toode on alati parem kui väljamõeldud turundus.”

Nostalgia töötas

FISK õppis järjest oma vigadest ja otsis uusi arendusprojekte, millega jätkata. Kvaliteetne siseviimistlus ja omanäolisus tundusid olevat need, mida kliendid soovivad. Nõukogudeaegsed hooned aadressil Kopli 76a lubasid varasemaga võrreldes sama kvaliteeti, kuid madalama lõpphinnaga.

Turustamise muutis keeruliseks, et seal olid koos kortermajad, ridaelamud ja kaks paarismaja. Arendaja otsis lahendusi, kuidas kolme sihtgruppi korraga kõnetada ning panna need inimesed niimoodi koos elama, et nad kõik oleksid rõõmsad ja õnnelikud. Takistava tegurina mõjus, et arendamine ei olnud tol ajal Koplis veel hoogu sisse saanud. Tuli alles hakata eelarvamusi murdma.

Samas üllatas Kaupmeest, et nõukogude aja nostalgia töötas ja müüs väga hästi. “Alguses me ei julgenud oma kommunikatsioonis sellega välja tulla, kuid kui inimesed küsisid, mis siin varem oli, rääkisime vaikselt, et teate, seal, kuhu teie korter tuleb, oli varem ohvitseride saun,” tunnistas Kaupmees. Paarismaja puhul said huvilised teada, et see oli enne katlamaja. “Ja meie jaoks oli üllatav, et see inimestele sobis,” pajatas Kaupmees. “See tuli hästi omanäoline projekt, kus ei olnud ühtegi sarnast korterit.”

Järgmine FISKi arendus, Kaevu 2, oli esimene projekt, mille puhul arendaja sai loa hakata vanade jooniste järgi hoonet taastama. Kuna linnaplaneerimise ametnikel ei olnud varasemat kogemust, mida sellisel juhul võib või mida ei tohi, muutusid nende nõuded mitu korda ja

TASUB TEADA

FISKi arendusõppetunnid

Kõik on keerulisem, kui alguses tundub. Renoveerimisel ja kinnisvara arendamisel toob iga vana hoone nurgatagune, mille arendaja lahti võtab, uusi üllatusi.

Ükski eelarve ei pea paika. Väga hea restaureerimise eest tunnustatud hoone ei pruugi olla investoritele kuigi magus projekt. Oma kodu ostjad otsivad kvaliteetset siseviimistlust ja omanäolisust. Investorid eelistavad aga eelkõige praktilisust. Kinnisvaraarendaja otsib, kus ta saaks pakkuda renoveerimisega võrreldavat kvaliteeti pisut madalama hinnaga, et ka ise kasumit teenida.

Arendaja kindel nägemus aitab huvilisi kaasa tõmmata. Alati tasub pakuda natuke paremat kvaliteeti, kui on turu keskmine. Ajalugu, retro ja nostalgia müüb. Väikesed korterid ostetakse väga kiiresti ära ja neist on ikka puudus.

lõpuks oli arendaja sunnitud isegi viivituste tõttu esimestele broneerijatele raha tagasi maksma.

Ka selle arendusprojekti puhul müüs tegelikult ajalugu, sest Nõmme on kujunenud keskkonnaks, kus inimesed elavad sünnist surmani. “Ja kui me selle hoone müügiga välja tulime, tulid paljud rääkima, kuidas nad on seal hoones mänginud, selle omanikku tundnud jms,” ütles Kaupmees.

Vihje aitas arenduskrunti osta

Et kogu aeg küsiti, ega FISKil ei ole kuskil veel väikesi kortereid, otsisid nad kohta, kuhu saaks selliseid väikesi kortereid rajada. FISK leidis kinnistu Tallinna kesklinnas. Õigemini, arendaja teadis tegelikult juba ammu, et Jakobi 28 müügis oli, aga esialgu ei pööratud sellele utoopilise hinna tõttu tähelepanu. “Tuli vihje, et kinnistu hind on kukkunud. Tegime oma pakkumise ja jõudime konkurentidest ette,” rääkis Kaupmees.

Jakobi 28 sihtotstarve on 50% ärimaa ja 50% elamumaa. See on kinnisvaraarendajale ohukoht, kuna äripinna ostjad ning elamupinna ostjad on kaks eraldi sihtgruppi. Need tuli projekteerides ühe nimetaja alla viia. Hea lahendus tundus müüa kortereid kui investeerimistoodet, mida võib osta nii äriühingu kui ka eraisikuna, et tegeleda seal üüriäri.

Loomulikult tuli FISKil kohe tegeleda ka finantseerimise küsimustega, et erisikust ostjad saaksid osta äripinda pangalaenu ja et pank annaks laenu arendustegevuseks. Sisekujunduses oli probleemiks, kuidas ühendada omanäolisus ja praktilisus. Arutati, kas teha universaaltoodet, mida on turul kümneid, kui mitte sadu, või teha nišitoodet.

Kulutused mugavusteenustele

Küsimus oli ühtlasi selles, kas arendaja valitud piirkond on üldse elamiskõlblik. Jakobi 28 asub bussijaama vahetus läheduses ehk otse tiheda liikluse sõlmepunktis. Teistpidi aga oli see aga täpselt see, mida vaja. Bussijaam, trammiliiklus, kesklinna lähedus, lennujaam, bensiinijaam, kohvikud, poed – kõik on seal-samas olemas.

“Mõtlesime ka mugavusteenustele, mis on arendajatele lisainvesteeringud, kuid tagavad, et korterite väljaüürimine oleks võimalikult lihtne. Ühine majapidamisruum on hästi oluline, sest kui sul on 17 ruutmeetrit korter, ei taha sa oma 3 ruutmeetrisse vannituppa pesumasinat paigaldada,” rääkis Kaupmees.

FISK kaalus, kas pakkuda ise üüriteenust või müüa korterid maha, või anda maja opereerimine üle professionaalsele. “Ja siit leidsime enda jaoks veel ühe tugevuse. Arvame, et on hästi, kui müüme korterid maha, aga kaasame professionaalse firma, mis on valmis pakuma fikseeritud üüritootlust ja lisaks ka erinevaid teenuseid,” selgitas Kaupmees ja lisas, et kolmenädalase eelmüügiga broneeriti 10 Jakobi 28 korterit. “Kui nii jätkub, oleme väga õnnelikud,” võttis ta kokku.

On loomulik, et Aisa kontseptsiooni jälgendatakse

KULDAR GIL

Triestate OU, Aisa külaliskorterite arendaja

Kontseptsioonina on Aisa maja Pärnus esmakordne ja on loogiline, et see leiab rakendamist ka teistes suuremates linnades, kus piisav nõudlus on tagatud.

Kuna sisuliselt on tegemist hotelliteenuse pakku misega – külaliskorterid an-

take operaatorit kasutades kuni kolmekuulisele üürile –, on seda sellisel kujul keeruline teistesse arenduskontseptsioonidesse otse integreerida.

Me ei ole oma teistes arendustes sellist lahendust kasutanud, sest Aisa külaliskorterite mudel ei saa täpselt samal kujul toimida näi-

teks kortermajas. Esmapilgul tundub hotell ja kortermaja ühe katuse all natuke võõrastav, kuigi, miks ka mitte, kui asukoht ja projekt ise annab võimaluse korterite ning majutusasutuse üksteist mitte häiriva koosluse leida.

“Küll sobiks see aga näiteks hoonesse, kus allkorrusel on büroopinnad ja ülal

majutusteenust pakkuvad külaliskorterid. Bürooma ja puhul näen sellist võimalust, kui tagada erinevad sissepääsud ehk et klientidel ja büroo kasutajatel ei ole otsest kokkupuudet. Aisa maja näitel võib öelda, et see kontseptsioon töötab ülihästi ning tagab investoritele arvestatava tootluse.

ÄRIPINDADE RENT JA MÜÜK !!!



**“TREIALI ÄRIMAJAD” –
uus kodu väikefirmadele!**

- Stockoffice pinnad 120 ... 500 m²
- Minilaod 8 ... 25 m²
- Kontor ühendatult sooja laoga 30 ... 300 m²

Lisainfo: Kaupo Jõgi

| tel: +372 5015 546

| info@treiali6.ee

| www.treiali6.ee



TULETARK

**Üle 20 aasta kogemust
tuleohutuses**

Tuleohutusaudit

(sh ehitise audit) ja ekspertiisid

Tuleohutuskonsultatsioon

projekteerimises ja ehituses

**Tuleohutushaldus – üks leping,
üks partner, kogu tuleohutus!**

Teenuse kvaliteedi tagavad pikaajased kogemused,
registreeringud majandustegevuse registris ning
valdkonna kõrgeima kvalifikatsiooni olemasolu –
tuleohutusekspert, tase 6



www.tuletark.ee

Kuidas võistelda uute üüri

Korterite üüriturul on toimumas üle pika aja huvitav muutus. Pakkumine on tõusnud ning ees on teistsugused ajad.

ASTRA TIKAS

RE Kinnisvara elamispindade üürimaakler

Esiteks, viimaste aastatega on turule siisenenud varasemast rohkem investoreid, kelle eesmärk on saavutada korterite ostmise-renoveerimise-üürimise ahelas stabiilne tootlikkus.

Teiseks, kui heita veel kiire pilk kinnisvaraportaali, siis mida me näeme? Uutes majades paiknevate korterite kuulutus on 450st ligikaudu 150 ehk lausa üks kolmandik.

Kolmandaks on oluline tähele panna, et valdav enamus üürikorteritest on sisustatud ning tühjade üürikorterite kuulutused seisavad portaalis kauem üleval.

Nagu näha, võib vanemates majades asuvate üürikorterite eest küsida küll maksimaalset hinda, kuid klient valib korteri uues majas. Miks? Isegi kui sisustus on tänapäevane ja üür madalam, paisutavad vanemate majade igakuised kõrvalkulud ning korraldamata parkimine elanike igakuised kulud suuremaks, kui neil esialgu arvestatud.

Nii jõuame praegu aktuaalse teemani ehk kuidas tagada, et saaksid investorina vanemasse majja soetatud üürikorteri pealt 5–10 aastat ilma regulaarse kuluta kasumit teenida.

Arvan, et selleks on vaja korter isuäratavalt ja tänapäevastele nõuetele vastavalt renoveerida. See ei tähenda pelgalt ühte remondimeest nädal aega objektis, vaid läbimõeldud sisekujundusega renoveerimist.

Miks sellest üürimaakler kirjutab? Sest pilkupüüdiva üürikorteri puhul saab omanik teha valiku, kas ta üürib pinna välja mugavalt veidi alla turuhinna või soovib ta saada kõige kõrgemat võimalikku üürihinda pikema ajaks. Selline on ideaal.

Kas sinu üürikorteri puhul toimib kõik juba selliselt?

Kui jah, pane silmad kinni, kiida en-



▲ Kortoris tuli ära vahetada mädanenud seinapalgid, laetalad, aknad ning lappida maja katus.



▲ Soojad naturaalsed materjalid muudavad üürikorteri õdusaks ja tekitavad kodutunde, mida väärtustavad stabiilsed pikaajalised üürnikud.

◀ Vanale korterile omast hõngu: vannitoa seinu kaunistab 1938. aasta entsüklopeedia ja 1970ndatest pärit laulik. FOTOD: ERAKOGU

PANE TÄHELE

Mõtted, mis võiksid küpseda korteri renoveerija peas

- 1. Minu eesmärk on siseneda üüriturule kvaliteetse korteriga.** mis tagab stabiilsema sissetuleku ja selliselt kõrgema tootlikkuse!
- 2. Mida korteri kasutaja soovib?** Kui renoveerin korteri, on minu kliendiks stabiilne üürnik, mitte teine investor. Ma ei saa keskenduda sellele, mida ise investorina soovin.
- 3. Pikaajaline üürnik ei otsi ju minimaalse eelarvega renoveeritud korterit,** vaid kvaliteetset ja läbimõeldud tulemust, mis sobiks talle koduks. Ehk peaks seda mõtet enda sees pikemalt hoidma? Kui ehituspoes hakkab silma mõni äge veidi kallim detail, ehk võiks selle soetada?

- 4. Võib-olla on üüriturg juba nii palju muutunud, et kõige parem klient ei tulegi enam minu korterisse?** Kui korter on renoveeritud 10–15 aasta eest, ei pruugi see ei enam tänapäevane olla.
- 5. Aga mis oleks, kui unustaks piirid eelarves ja fantaasias?** Mõtleks, mida ma ise üürnikuna soovin ning siis naaseks piiride juurde tagasi? Ja uuriks, kuidas nii teha saab.
- 6. Alustaks näiteks lagedest.** Kui lage vaid 4–5 cm madalamale tuua, saab elektrit mugavamalt ja odavamalt vedada ning kõikjale valgustusega ruumilisi lisaefekte luua. Kolab hästi!

nast ning ära edasi loe. Kui vastus on ei, loodame, et leiad mõne mõttetera, mis aitab sul oma korterit tõhusamalt renoveerida ja teha seda kui tõeline investor. Tõelise investori all mõtlen sellist kin-

nisvaraomanikku, kes muudab maailma enda ümber paremaks nii, et sellest võidavad peale tema ka vara kasutajad, lähimad naabrid ning need, kes head praktikat tulevikus jälgendavad.

korteritega?



Probleemsest korterist mõnusaks paigaks

Astra Tikas saab jagada isikliku kogemust korteri renoveerimisel.

Tema 20ruutmeetrine korter Tallinnas Luise tänaval oli enne remonti väga halvas seisus. Esimene tööde etapp oli mädanenud palkide ja talade vahetus. Tikas kooskõlastas selle korteriühistuga, mis kattis osaliselt ka kulud. Pärast seinas oleva augu taastamist tehti sisemine karp korda, rääkis Tikas Kinnisvarale.

Korteri renoveerimiseks kasutati Majatohtrist pärit puitkiudplaate. Pööningule jäeti mürapüüdjaks vana liivakiht.

Vana laudpõrand lihviti ja kaeti Safranist pärit põrandavahaga, töötasapind tugeva puiduõliga ja muud puitdetailid mitmekordselt linaõliga. Siseuks puhastati vanast värvist. Vannitoa uks toodi teisest, 1950ndatel ehitatud majast.

Uksetahvli asemele telliti mõlemale poole peegel. Vannituba ehitati OSB-plaadist ja puidust, põrand kaeti mosaiigiga. Vanapaberi alla kanti hea kiht niiskustõket ja peale neli kihti paadilakki, mis muutis pinna kergelt hooldatavaks.

Ahjuesine viimistleti loodusliku kiviga ning korsten lubikrohviga. Ka seinaplaadid on kaetud lubikrohviga. 1970ndatest pärit laua ja toolid ostis selles korteris elanud Tikase vana-vanatädi Anna Alide Sauga.

“Vana-vanatädi oli esimene Eesti naismotosportlane ringrajal, rääkis paljusid võõrkeeli ja elas 93-aastaseks. Mäletan, et ta oli hästi optimistlik ja tegija isegi viimastel eluaastatel. Töömehed löid ruumi armastusega ja pärast oli mõlemal selline tunne, et nad on iseendale kodu ehitanud,” meenutas Tikas.

KINNISVARAUUDISED.EE



**ÜÜRILE ANDA
ÄRIPINNAD
UUDE
ÄRIHOONESSE
VANA-LÕUNA tn**

**RUUMIDE SUURUS
263–2432 m²**

Tarvo Tavast

Gsm: +372 552 0931

E-post: tarvo@skanton.ee



SKANTON
KINNISVARA

Kuidas valida tehnohooldajat?

Kinnisvarahooldaja on teinud head tööd siis, kui hoones toimib kõik justkui õlitatult ja kaebusi ei ole. Sellisest olukorrast unistab iga hooneomanik. Kuidas aga valida oma ärikinnisvarale tehnosüsteemide hooldaja, kes maja laitmatult toimivana hoiab?

RAIVO PREEMET
SOL Baltics OÜ arendus-
ja müügijuht



Valik algab sellest, et pannakse paika soovid ja nägemus sellest, kuidas asjad peaksid toimima. See tähendab, et otsest ära, milliste töödega tegeled hoone juures ise ja millised tellid hooldajalt. Kindlasti vaata üle kulude pool. Lisaks otsestele kulutustele võta arvesse ka oma töötajate koolitamis- ja asendamiskulusid ning tööde korraldamisele kuluv aeg. Loomulikult sõltub partneri valik ka hooldatava hoone suuruselt ja tehnosüsteemide keerukusest, kuid üldiselt on tänapäevaste ärihoonete automaatika niivõrd keeruline, et see nõuab eriväljaõppega inimesi.

Tehnohooldaja valik on oluline otsus seetõttu, et sellest sõltub piltlikult öeldes hoone tervis. Rääkimata meelerahust, milleni jõuab omanik siis, kui tema hoones kõik tõrgeteta toimib.



▲ Ventilatsioonisüsteem on üks neist hoone keerulistest süsteemidest, mis vajab korrashoiuks eriväljaõpet. FOTO: SVEN TUPITS

PANE TÄHELE

Võtmetähtsusega küsimused tehnohooldaja valikul

1. Milline on hooldusettevõtte kogemus? Uuri välja, milliseid hooneid on ettevõtte siiani hooldanud ning kuidas sellega toime tulnud. Kas kõik on sujunud? Suhtle hooldusettevõtte seniste partneritega ja küsi, milline on olnud nende kogemus firmaga.

2. Kas ta pakub kõiki teenuseid või ainult mingit osa vajalikust? Teenuseid ühelt ettevõtetelt tellides võid saada hinnavõitu. Nimelt kasutavad suured hooldusfirmad teenuste pakkumisel ka alltöövõtjaid, kuid tänu pikaajalistele suhetele ja teenuse ostmise suurele mahule on välja kaubeldud head hinnad ja kokkuvõttes tuleb komplekteerimise ostmise seetõttu isegi odavam, kui teenuste tellimine erinevatelt pakkujatelt. Täisteenus ostes ei pea tellija muretsema üksikute lepingute täitmise pärast ning tal on üks kontaktisik. Ära kaob oluline kitsaskoht, milleks on erinevate lepingute töövõ-

tupiirid. Näiteks, kui hoonet koetakse ja jahutatakse ventilatsioonisüsteemiga ja igale süsteemile on sõlmitud eraldi hooldusleping, kus ei ole sätestatud töövõtu täpseid piire, võib avariilukordade lahendamine olla keeruline. Eri pooled saavad väita, et nende vastutusalas kõik toimib, kuid tegelik probleem ning süsteemide koostööküsimused jäävad lahendamata.

3. Kas tegemist on tuntud ja usaldusväärse tegijaga? Kogemus on igal alal oluline ja nii ka tehnohoolduses. Usaldusväärne tehnohoolduspartner on igal ajal kättesaadav ja temalt saab alati kasulikku nõu. Teadmiste- ning kogemustepagas ei teki üleöö, vaid erineva spetsiifika objektide ja seadmete teenindamise käigus. Ehk et referentsid räägivad paljutki!

4. Milline on hooldusmeeskonnatase? Tee kindlaks, milline on hoolduspartneri meeskonn-

na väljaõppe tase ja kas neid koolitatakse pidevalt. Hooned ja süsteemid arenevad kiiresti, nõudes hooldajalt ajaga kaasas käimist.

5. Kas ja kuidas suudab hooldusettevõtte reageerida, kui tekib avariilukord?

Selgita välja, kuidas on korraldatud ööpäevaringne abi ja avariiteenuse kättesaadavus? Kuidas on firmas lahendatud asendused näiteks puhkuste ajal või mõne töötaja haigestumisel? Need asjad on kindlasti ladusamalt korraldatud just suuremates ettevõtetes.

6. Millised on kinnisvara asukohast tulenevad eripärad?

Millised tehnohooldusega tegelevad ettevõtted üldse sinu kinnisvara lähedal tegutsevad? Tõenäoliselt ei ole mõistlik palgata ettevõtet, mil ei ole sinu piirkonnas seni ühtki objekti ja mis tegutseb põhiliselt hoopis teises Eesti otsas.

Müüa maja Tallinna vanalinnas

Uus tn 18



Alghind: 850 000 €

Tehing: müük, maja, enampakkumine

Korruseid: 2

Hoone materjal: kivimaja

Üldpind: 330,5 m²

Krundi suurus: 651 m²

Kinnistu nr: 2161401

Katastritunnus: 78401:101:1740

Parkimine: hoovis tasuta parkimise võimalus

Pakkumise tähtaeg: 27.06.2017 kell 14:00

Müüa maja Pärnu kesklinnas

Aia tn 28



Alghind: 220 000 €

Tehing: müük, maja, enampakkumine

Korruseid: 2

Üldpind: 548,8 m²

Krundi suurus: 1 186 m²

Kinnistu nr: 55305

Katastritunnus: 62512:025:0190

Pakkumise tähtaeg: 27.06.2017 kell 14:00

Müüa maja Kuressaare kesklinnas

Kitsas tn 2



Alghind: 190 000 €

Tehing: müük, maja, enampakkumine

Korruseid: 2

Üldpind: 430 m²

Krundi suurus: 347 m²

Kinnistu nr: 107834

Katastritunnus: 34901:013:0080

Pakkumise tähtaeg: 27.06.2017 kell 14:00

Ettevõtetele tuleohutuse ülevaatuse kohustus

Rohkete puuduste tõttu tuleohutusnõuete täitmisel on päästametil juba pikka aega tööd rohkem, kui teha jõuab. Seetõttu tahetakse lähiaastatel muuta suuremate hoonete tuleohutuse ülevaatused kohustuslikuks ning kaasata järelevalvesse erasektor.

MERIT PÄRNPUU
merit.parnpuu@aripaev.ee

Ametil ei ole plaanis anda järelevalve funktsiooni täies mahus erasektorile üle, pigem tahetakse erasektorit kaasata, rääkis päästameti ohutusjärelevalve osakonna juht Marko Rüü tänavu mais toimunud tuleohutuskonverentsil.

Rüü kinnitusel ei vasta kuulujutud järelevalve funktsiooni üle andmisest erasektorile tõele. “No ei ole meil sellist plaani ja ma kardan, et see ei saakski olla Eestis võimalik, sest keegi võib küll tähelepanu juhtida, aga mingit sanktsiooni erasektor rakendada ei saa.”

Kontrolli vajab enam ehitisi

Kui erasektor teeb tuleohutuse ülevaatusi ning lepib kinnisvaraomanikuga kokku, mis tähtjaks peavad ettekirjutused olema täidetud, annab tuleohutusekspert edaspidi kontrollkäigust ning avastatud puudustest teada ka päästametile. Ja kui tähtajaks ei ole probleem likvidee-

ritud, sekkub päästamet, selgitas Rüü. Kontrollikohustus ja asjade käik pannakse kirja ettevalmistatavatesse seadusemuudatustesse.

“Üks probleem, mida tuleohutuse seaduse muudatustega soovime lahendada, on see, et meie hinnangul on ehitisi vaja kontrollida rohkem kui päästamet riskipõhiselt suudab,” märkis Rüü.

Päästamet teeb aastas umbes 4000 tuleohutuse ülevaatusi, samas kui ülevaatus vajavaid hooneid on 600 000 ringis. Samuti on päästameti töötajad täheldanud, et igas hoones, kus ametnik käib, leitakse parandamist vajavaid puudusi. Ei pea siiski kartma, et kodusid hakataks massiliselt kontrollimas käima – sihilul on pigem 70 000 kuni 100 000 suuremat, avaliku kasutusega või tööstusotstarbelist hoonet.

Kes maksab?

Kavatsus erasektorit ülevaatuses kaasata paiskas õhu hulga küsimusi. Näiteks,



▲ Tuleohutuskonverentsi aruteluringis vasakult: Allan Kruus, Marko Rüü, Artur Knjazev ja Andrus Nurga. FOTO: RAUL MEE

kuidas hakkab jagunema vastutus? Kes kannab kulud, kui erasektor teeb tööd? Kas erasektor saab raha ja tööd juurde ning kinnisvaraomanik peab kõik kinni maksma? Kui palju kinnisvaraomaniku kulud sellest suurenevad?

Rüü täpsustas, et tuleohutuskontrolli kohustuse tekkimine tähendab mingil määral seda, et erasektor saab raha ja tööd juurde ning kinnisvaraomane peab kogu lisanduva tuleohutusspetsialistide ja -ekspertide töö kinni maksma. Samas puudutab kohustus vaid osasid ehitisi ega hakka vähemalt esialgu olema väga massiline.

Advokaadibüroo COBALT advokaat Artur Knjazev avaldas arvamust, et avalike ülesannete täitmist peaks rahastama avalikest ressurssidest. Kui avalik võim delegerib mingi ülesande erasektorile, on võimalik teha seda kas hanke korras või sõlmida vastav haldusleping. “Ma arvan, et erasektori kaasamine on mõistlik, kuid probleem seis-

neb tegelikult selles, et meil ei ole piisavalt raha selle finantseerimiseks,” lisas Knjazev.

Võimalikud stsenaariumid

Antifire Tuleohutuslahendused OÜ juht Andrus Nurga kommenteeris täiendavate kulude katmist: “Erasektor ei saa jagada kingitusi vasakule ja paremale. Oleme arutanud, kus oleme valmis koolitama, et üldine tase tuleohutuses muutuks paremaks. Seda ma küll ei näe, et meie hakkaks päästameti tööd tegema, aga ilma koostööta midagi paremaks ei lähe.”

“Kui on soov kontrolli funktsiooni kindlustusele panna, peaks see olema kindlasti lahutatud muudest teenustest. Kuna riskihindamise standardid on erinevad, on ka kindlustusseltside tase erinev,” märkis If P&C Insurance'i ettevõtete kindlustuse riskijuht Allan Kruus selle kohta, kas tuleohutuse järelevalvet võiks korraldada kindlustusseltsid, nagu mitmel pool mujal maailmas.



TASUB TEADA Mis veel muutub?

Ehituslikud tuleohutusnõuded. Täpsustati märtsi lõpupäevil.

Tuleohutuse standardid. Muudetakse tänavu, et viia uue määрусega kooskõlla.

Tuleohutuse seadus. Päästeamet on valminud väljatöötamiskavatsus, mis hõlmab erinevate asutuste vahel ringlema juunis. Eeldatav jõustumisaeg on 2019. aasta.

PANE TÄHELE Andurid on olulised

Vinguandur peaks olema kõigis tahkeküttega töötavate küttesüsteemidega kodudes, selle aasta suvest kohustuslik kodudes, kus on gaasiseade.

Suitsuandur tuleb paigaldada ka ajutisse eluruumi, olgu selleks siis kasvõi garaaž, kuur, saun või kasvihuone. Suitsuanduri kontrolli kohustus laieneb ka korstnapühkijatele.



 **RaadiusRuudus**

Katleri tn 8-42,
13915, Tallinn
Tel 529 0604

raadiusruudus@gmail.com

- paigaldus/montaazi teenust
- vineer toodete tootmist
- eritellimus mööblit (kokkuleppel)

Mida räägib statistika?

Ehkki tulekahjude arvult on Eesti jõudnud enam-vähem Põhjamaade tasemele, hukkub meil neis palju rohkem inimesi.

Mullu oli hukkunuid 38, mis on taasiseseisvumisaja väikseim number. "Meil on vähem hukkunuid kui Lätis ja Leedus. Tahame jõuda Põhjamaade tasemele, kus meil ei ole mitte kolm, vaid keskmiselt üks hukkunu 100 000 elaniku kohta," rääkis Marko Rüü päästeametist.

Hoonete tulekahjud on langustrendis – mullu oli neid 1400, 2015. aastal 1600 ja 2014. aastal 1800. Iga 20 eluhoone tulekahju kohta on üks hukkunu, põhjuseks endiselt peamiselt suitsetamine. Seda kurba statistikat võimendab alkohol – 85% tules hukkunud täiskasvanutest oli tarbinud alkoholi. Silma jääb ka see, et kui muidu on väga suurel protsendil kodudest suitsuandur olemas, siis 62% hukkunutest seda ei olnud.

Ajakirjandusest jääb silma, nagu toimuksid paljud tulekahjud nõukogudeaegsetes hoonetes, kuid hoone vanuse ning tulekahjude vahel ei ole mingit seost. 1960ndatel, 1970ndatel ja 1980ndatel ehitatud hooned põleb rohkem, sest neil aastail ehitatud hooned olid Eestis väga palju.

21% juhtudest saab tulekahju alguse rikki läinud seadmetes, pisut üle 70% on seotud inimese tegevuse või tegevusetusega.

Mure elektrisüsteemidega

Küttesüsteemidest algavate tulekahjude hulk väheneb – kohustus küttesüsteemi puhastada on selgelt välja toodud ja päästeamet teeb aktiivset järelevalvet. Elektrisüsteemidega on vastupidi – nendest põhjustatud õnnetuste hulk pidevalt suureneb. Elektrisüsteemid ei kuulu otseselt päästeameti ohutus- ja järelevalve pädevusse.



Tuleohutusteenused

- TULEOHUTUSAUDITID JA -EKSPERTIISID
- TULETÕKKETÖÖD
- TULEOHUTUSKOOLITUSED
- TULEOHUTUSALASED JUHENDID
- TULEOHUTUSPAIGALDISTE MÜÜK, KONTROLL, HOOLDUS

Kõik Tuleohutusteenused ühest kohast!

Tuki.ee | Tuki@tuki.ee | +372 556 41915
EEK001299 FKH000305

Milleks tellida kinnisvara tehnilist ülevaatus?

Kinnisvara majandamise ehk selle tehnilise seisukorra ja tuleviku kulude teadvustamisega tuleb Eestis veel palju tööd teha.

VEIKO VÄLJA
Eesti Ehituse Asjatundjad OÜ konsultant

Rääkis hiljuti ühe naftarikka riigist pärit IT-ärimehega, kes elab praegu Kesk-Euroopas ning edendab oma äri muu hulgas ka Baltimaades. Ta ei jõudnud aga ära imestada, kuidas me ehitame hooneid, mis suuremahulise energiakulutamise asemel seda ise toota suudavad.

Isegi kui päikesepaneelid, elektri tootmine, maasoojus ning liginullenergia kulguga kortermajad kõrvale jätta, on kinnisvara majandamise ehk just selle tehnilise seisukorra ja tuleviku kulude teadvustamisega vaja veel palju tööd teha.

Aitab planeerida tulevaid kulutusi

Ühelt poolt vajab selgitamist, milline on meie laiuskraadil elades tänapäeva nõuetele vastav kinnisvara. Teisalt ei ole ju kinnisvara ostja ega selle pikaajaline

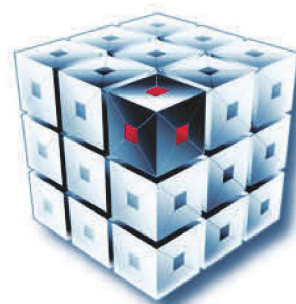
omanik reeglina ise ehitus-, elektri-, kütte-, ventilatsiooniinsener ning projekteerija ühes isikus, et teaks täpselt, millised on vara korrashoiuga kaasnevad tulevikukulud.

Et asjadest saadaks ühtemoodi aru

Heitliku kliimaga Ühendkuningriikides ja Põhjamaades pakutakse kinnisvara ostjale ja omanikule ülevaadet, mis kannab erinevaid nimesid, olgu selleks siis HomeBuyer's Report, Building Survey, Kuntotarkastus, Kuntotutkimus vms. Ka Eestis on juba mõned head aastad olemas eestikeelsed kinnisvara hoolduse juhendid tehnilise hindamise läbiviimiseks.

Üheselt arusaadavas vormis kirjalik tehnilise seisukorra hindamise raport loob eeldused, et erinevad osapooled, olgu nendeks siis kinnisvara ostja, müüja, ehitaja, remontija või haldaja, saavad asjadest ühtemoodi aru. Erapoolelt eksperdi

KÕIK KINNISVARA MÜÜGIMATERJALID



3d.ee

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

www.3d.ee | 51 00 283

PANE TÄHELE Tehniline ekspertiis - mis ja millal

Kinnisvara tehnilise seisukorra hindamise raport sisaldab majanduskava. Seda ei tasu segi ajada kinnisvara eksperthinnanguga, mida rahvakeeli kutsutakse endiselt hindamisaktiks. Need on täiesti erineva eesmärgi ja sisuga daokumendid.

Kinnisvara ostmisel uuri alati vara tehnilist seisukorda, eriti siis, kui müüjal puudub erapooletult dokumenteeritud info korteri või maja tuleviku hoolduste ning remondi vajaduste kohta.

Iga viie aasta järel on mõistlik hinnata kasutusel oleva kinnisvara tehnilist seisukorda, et see kaardistada ja vajadusel koostada pikaajaline majanduskava.

ja tänapäevase inseneriteabe kaasamine tagavad kinnisvaratehingute ning tuleviku majandamise kulude suurema läbipaistvuse.

Tehnilise seisukorra kaardistamine aitab ühtlasi vältida arusaamatusi ja vaidlusi näiteks kinnisvara varjatud puuduste avastamisel, korrashoiuks vajaminevate remonditööde kavandamisel või juba tehtud tööde kvaliteedi hindamisel.

Hindamisakt kaardistab olukorra

Kinnisvara tehnilise hindamise võib jagada kolmeks. Esiteks, kinnisvara ostueelne tehniline hindamine kaardistab ostetava vara tehnilise seisukorra ja korrashoiuga seotud kulud tulevikus.

Teiseks, uuema kinnisvara tehniline hindamine analüüsib erapooletult tehtud tööde kvaliteeti, võimaldades omanikul planeerida aegsasti raha nii võimalike puuduste kõrvaldamiseks

kui ka tulevaseks hoolduseks ja remondiks.

Ja kolmandaks, vanema kinnisvara tehniline hindamine aitab aegsasti planeerida raha hoonete hoolduseks ja remondiks.

Hindajal peab olema tehniline haridus

Kui võrrelda tehnilist hindamist ja kinnisvarahindaja tööd, lähtuvad need erinevatest kriteeriumitest ja kogemusest.

Kinnisvara tehnilise seisukorra hindamine eeldab selle teostajalt tehnilist haridust ning pidevat enesetäiendamist koos pikaajalise praktilise ehitamis- ja remondikogemusega.

Tehnilise seisukorra hindaja peab kirjaliku raporti koostamisel olema erapooletu. See tähendab, et ta ei müü ega ehita, ei remondi ega halda, vaid tegeleb üksnes tehnilise hindamisega.

Oma töös lähtub tehnilise seisukorra hindaja vastavast

juhendist. Vara ülevaatusel fikseerib ta avastatud puuduste ja kahjustuste tähenduse, mõju ja tõsiduse astme konstruktsioonidele ning võimalikud riskid ja ohud hoone kasutajate tervisele.

Tehnilise hindamise raportis mainitakse üldsõnaliselt ka neid riske, mis kaasnevad sellega, kui leitud puudusi ei kõrvaldata. Terviklik hindamisraport sisaldab lisaks seisukorra ja võimalike riskide kirjeldusele enimkasutatavate ehitusmaterjalide, konstruktsioonide, tehnosüsteemide n-ö "parim-enne" ehk tehnilise kasutusea tabelit, millele lisanduvad reeglina vajaminevate tööde ligikaudsed maksumused.

Tehniline kasutusiga määratakse aastatega kogutud uurimustest ja kogemustest, kuidas konstruktsioonid, ehitise osad, tehnosüsteemid või seadmed kasutamisele ning ajahambale vastu peavad.



K6
RESIDENTS

K6 Residentsil on nüüd veelgi sõbralikumad hinnad!

Avarad korterid
Suured panipaigad
Vaikne sisehoov

Parkimine hoovis
Päikesepaneelid
Saun

Tulge tutvuma 14.juunil kell 16-19



Neeme Liiva +372 52 72 623

Liia Laid +372 527 9992

www.K6.ee

Eluasemelaenude turul on ruumi laienemiseks

Eluasemelaenude turg soosib nii koduostjaid kui ka üüriinvestoreid. Laenukäibed kasvavad, pangad tahavad uusi laene välja anda. See on kiirendanud tagasimaksmisel olevate eluasemelaenude jäägi kasvu ja laenukoormust.

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakool.ee

Kuna soodsad intressimäärad ei aja praegu laenumakseid liiga kõrgeks, püsib ka halbade laenude maht madalal.

Käive hüppas ootamatult üles

Tänavu esimeses kvartalis väljastasid pangad eluasemelaenu 259 miljoni euro ulatuses. Eelmise aastaga kasvas laenukäive 29%. Sellise määratu kasvu taga oli erandlikult kõrge tehingute arvuga kvartal. Suur korteritehingute maht, mis oli aastatagusest 19% ülevalpool, nõudis finantseerimist ja sellest tule-neski uute laenude suur vajadus.

Eelmisel aastal oli eluasemelaenude käive 1,04 miljardi eurot, kasvades aasta lõikes 10%, mis on juba märksa mõõdukam näitaja.

Suur laenukäive on tagasimaksmisel olevate laenude summa viinud samuti kiirese kasvu – esimese kvartali lõpu seisuga oli tagasimaksmisel olevate eluasemelaenude maht 6,74 miljardit eurot. See näitaja kerkis aastaga 5,9%.

Laenujääk võiks iseenesest kasvada enam-vähem samas rütmis majandusega. Küll ei peaks praegusi majandusnäitajaid silmas pidades laenujäägi kiirema kasvu pärast väga muretsema, sest tööhõive on kõrge ja palgad kerkivad. On ju palk see, millest enamik inimesi eluasemelaenu iga kuu tagasi maksab.

Intressimäärad soosivad laenuvõtmist

Nii laenukäibe kui -jäägi kasvu soosib madal intressimäär, mis tänavu esimestel kuudel on eluasemelaenudel olnud

2,2–2,3%. Pikemate ehk 20–30aastaste eluasemelaenude intressimäär on jäänud 2,0–2,1% vahemikku.

Intressimäär püsib negatiivse euri-bori tõttu madalal ja tarbijat soosival tasemel. Eks odav raha ole tegur, mis koduostjatele julgust juurde annab. Teisalt on madalate intressimäärade tingimustes ka investeerimisvõimaluste otsijaid, kes soetavad kortereid väljaüürimiseks. Üüriinvestorite puhul võib madal intressimäär olla ühest küljest soodne võimalus laenu võtmiseks. Teisalt on näha ka esimesed inflatsioonimärgid – selle aasta aprillikuine tarbijahinaindeks oli aastatagusest 3,2% kõrgemal – ja kinnisvara peetakse üldiselt heaks kaitseks inflatsiooni vastu.

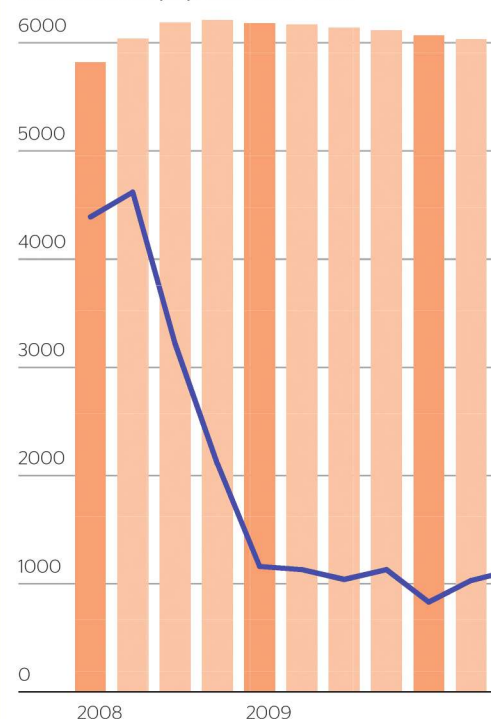
Vaatamata jõudsalt kasvavale laenukäibele iseloomustab panku paradoksaalsel moel konservatiivsus – iga laenuvõtjat mõõdetakse ja kaalutakse üsna põhjalikult. Laenude väljastamise agarust võib hinnata vastutustundlikuks, laenu ei anta inimestele, kes ei suuda seda tagasi maksta.

» Vaatamata jõudsalt kasvavale laenukäibele iseloomustab panku paradoksaalsel moel konservatiivsus – iga laenuvõtjat mõõdetakse ja kaalutakse üsna põhjalikult.

VÕRDLUS

Esimese kolme kuuga võeti mullusest 30% enam laenu

Eluasemelaenude jää ja käive mln eurodes



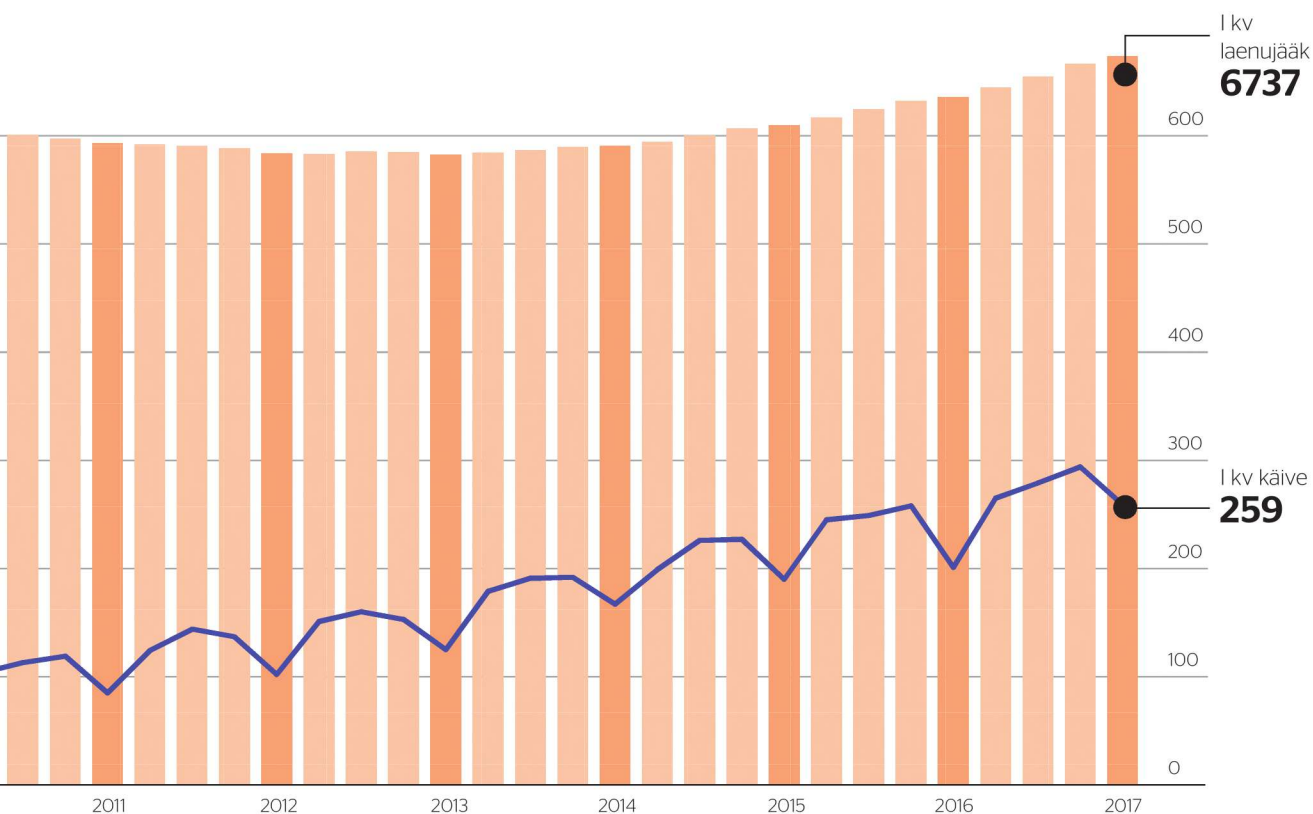
ALLIKAS: EESTI PANK

Seetõttu oleme sootuks teises olukorras kui kümne aasta eest, mil pangad kinnisvaraturu laenudega üle ujutasid. See viis hinnad ülikiire tõusuni ja laenukraanide kinnikeeramise järel tõi endaga kaasa ka äkilise languse.

Halbade laenude määr püsib madal

Kõrgest tööhõivest ja kasvavatest sissetulekutest tulenevat soodsat majanduskonjunkturi kinnitab vähenev halbade laenude maht. Üle 60 päeva viivituses olevate eluasemelaenude maht oli 2017 esimese kvartali lõpu seisuga 38,6 miljonit eurot ehk 0,6% laenuportfelist. Seda võib lugeda madalaks halbade laenude määraks, mis näitab meile, et turg funktsioneerib hästi ja laenuvõtjad suudavad laene tagasi maksta.

Kinnisvaraturul on ostuks sobilike pakkumisi taga ajamas nii koduostjad kui ka üüriinvestorid. Elamispiinade tehingute arv püsib kõrge, sest nõudlust jagub. Tugev nõudlus, mida kannustavad kõrge tööhõive, suurenevad sissetulekud ja soodsad laenuitingimused lubavad prognoosida kinnisvarahindade mõõduka tõusu jätkumist. See omakorda tähendab, et ka uusi laenuvõtjaid tuleb turule juurde ning laenude käive ja jää kasvab lähema poolepooleteise aasta jooksul veelgi.



Värskenda tänavakivid lasuuriga!

Astrum Kivi OÜ omab aastatepikkust töökogemust tänavakivide paigalduse alal. Uue teenusena oleme hakanud pakkuma **tänavakivide puhastamist ja lasuuriga töötlemist**. Pärast hooldust on vana tänavakivi ilme värskem ja värvitoon ühtlasem.

**Tänavakivi puhastamine kivipesuriga ja töötlemine lasuuriga (sisaldab lasuri)
al 6€ m² + km**

Küsi pakkumist:
+372 511 2406
urmas@astrumkivi.ee
astrumkivi.ee



KATUSE PUHASTUS



- hoiab kinnisvara väärtust
- aitab kaasa kinnisvara müümisele
- pikendab katuse eluiga
- annab hoonele värsket välisilmet

Pakutavad teenused:

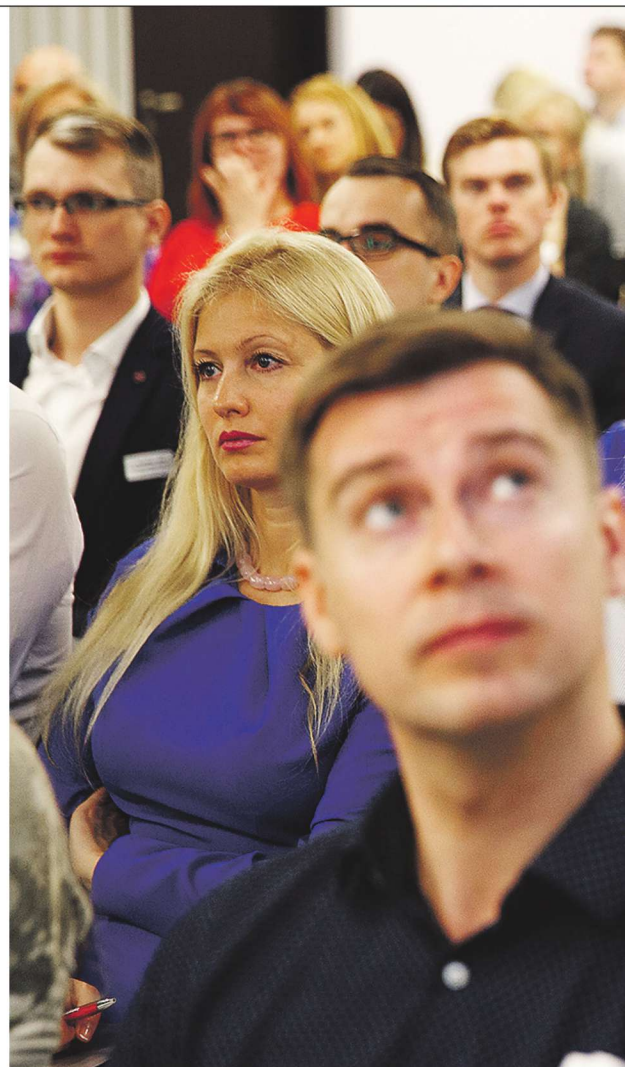


- katuse puhastus
- fassaadi- ja tänavakivide puhastus
- vihmaveerennide puhastus
- akende pesu

www.katusepuhastus.ee, joonas@katusepuhastus.ee, tel 5698 5107

Arendajad avasid suurte projektide köögipoolt

Mai lõpul toimunud kinnisvaraarenduse konverentsil tutvustasid arendajad töösolevaid projekte ja jagasid konkurentidele kogemusi oma köögipoolt. Jutuks oli ka kinnisvaraarenduste rahastamine ning see, mida teha valminud projektidega – hoida neid endale või maha müüa.



▲ Mida teha siis, kui pank raha ei anna? Veskimöldre elupiirkonna arendaja Veljo Kuusk (paremal) teab – Marek Pärtel (vasakul) EstateGurust aitab ikka hädast välja. Keskel Arko Kurtmann LHV pangast.

FOTOD: RAUL MEE



◀ Kuulajate seas on nii kinnisvaraarendajaid ja ehitajaid kui ka mitmeid oma silmaringi laiendama tulnud maaklereid.

▼ Mihkel Pärtel, Priit Uustulnd ja Allan Kool lahkavad, kas valmis projekte hoida või müüa.



▲ Priit Uustulnd selgitab kohvilauas, mis nippidega suudab Kaamos Kinnisvara AS arendada korranga nii ärikinnisvara kui ka korterelamuid ning seejuures prisket kasumit teenida.



◀ Ehitus-uudised. ee juht Eva Kiisler rõõmustab, sest publik ei väsi T1 projekti vedavat Allan Remmelkoort kuulamast.

Uued korterid ajasid keskustes hinda üles

Tallinna korteritehingute keskmine hind kasvas 1728 euroni ruutmeetrist. Statistika näitab, et 2016. aastal sai Eestis kokku kasutusloa 4732 uut eluruumi, mis keskmist tehinguhinda mõjutasid.

TÕNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OÜ

Neist eluruumidest 75% asuvad Harju maakonnas, 15% Tartumaal ja 5% Pärnumaal. Kõigest 6% ehk 300 eluruumi asuvad väljaspool mainitud kolme kinnisvaraturu mõistes suurimat maakonda.

Enamus valminud eluruumidest asub korterelamutes. 27% ehk 1277 mullu valminud eluruumidest olid ühepereelamud. Tallinnast-Tartust-Pärnust väljaspool suureneb valminud eluruumide hulgas ühepereelamute osakaal märgatavalt. Linnades valminud eluruumid on valdavalt korterelamutes.

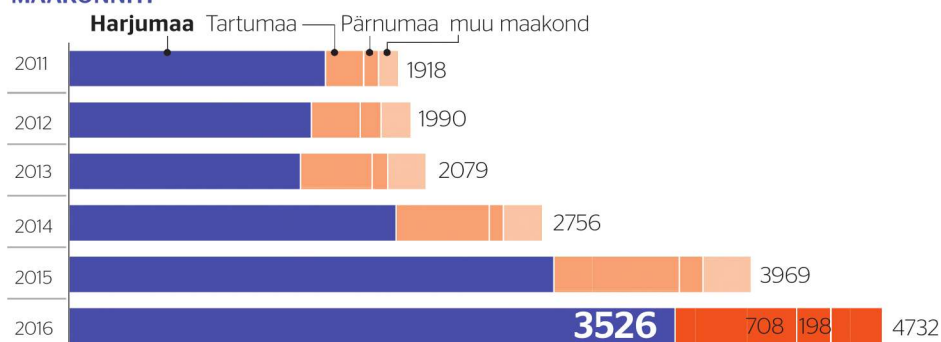
Pooled eelmisel aastal Eestis valminud eluruumidest olid kahe- ja kolmetoalised korterid. Tallinnas, kus korterite osakaal on suurem ja kinnisvara kallim, on väiksemate korterite osakaal teistsugune. Nii näiteks oli mullu Tallinnas valminud 2264 eluruumist kahe- ja kolmetoalisi kortereid 1640 ehk 72%.

VÕRDLUS

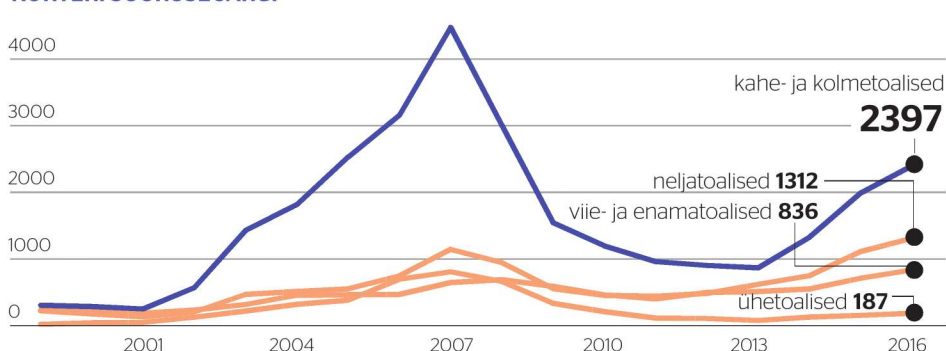
Viimaste aastate populaarseim korter: kahe-kolmetoaline 3-5korruselises majas Harjumaa

Kasutusloa saanud eluruumide arv

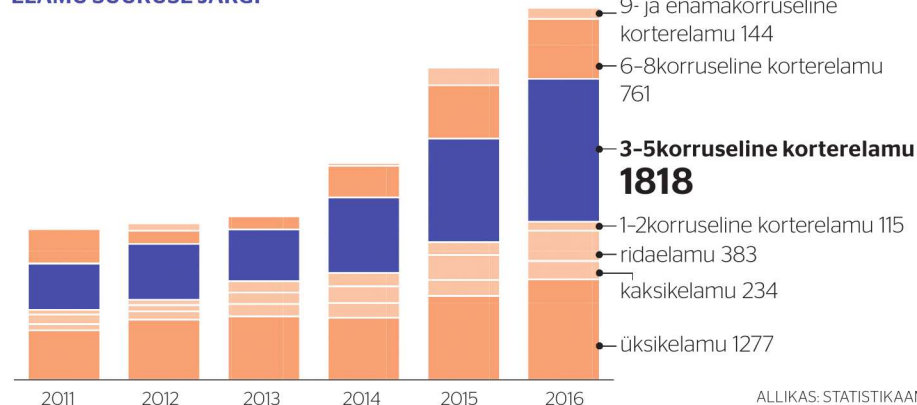
MAAKONNITI



KORTERI SUURUSE JÄRGI



ELAMU SUURUSE JÄRGI



ALLIKAS: STATISTIKAAMET

Jõeranna

V I L L A



SINU UUS KODU PÄRNUS



Väike-Jõe 12a



UUED SOODSAD ENERGIASÄÄSTLIKUD JÕEVAATEGA KORTERID PÄRNUS

Asupaik otse Pärnu jõe ääres. Kõikidel korteritel rõdu või terrass ja vaade jõe. Kõigil korteritel panipaik, autokoht, kööginõu tehnikaga, vesipõrandaküte säästliku kaugküttega, soojustagastusega ventilatsioon, vannitoa sisustus, naturaalne puitparkett. Elamus 7 privaatset korterit. Suletava väravaga parkla rohelusest ümbritsetud hoovis. B-energiaklass. Valmib 2017. a sügisel. Tule oma uut kodu vaatama!



2- ja 3-toalised korterid 45-66 m²
www.tonisson.ee/joeranna Tel 447 5555





Martensi maja

www.martensimaja.ee



PÄRNU SÜDALINNA ELEGANTNE UUSTULIJA TEIE EES JUBA DETSEMBRIS



BÜROOD

- A-klassi büroopinnad II ja III korrusel
- nüüdisaegne töökeskkond
- väärrikad üürnikud
- majas kaks lifti



KORTERID

- linnavaatega *premium*-klassi korterid V korrusel
- suured rõdud
- avar planeering, kõrged laed
- kvaliteetne siseviimistlus ja -kujundus

KINNISVARA
EKSPERT

Korterite müük / äripindade üürimine

Janno Peterson +372 505 8832
janno.peterson@kinnisvaraekspert.ee