Äripäev
Kinnisvarauudised

november 2018 | nr 4 (104) | Kinnisvaraettevõtete TOP | | Kinnisvarabüroode TOP kinnisvarauudised.ee |

YIT

myyk@yit.ee

665 2177

yit.ee

Ägedad kodud Kristiine aedlinnas

Algi 59 on sissekolimiseks valmis!

4 PRIVAATSET MAJA

Hea planeeringuga kodud sobivad kompaktsema linna-korteri otsijale või väikse-matele peredele

PERESÕBRALIK

Puitaiaga ümbritsetud valgustatud ja turvalisel avaral siseõuel asuvad laste mänguväljakud

PRAKTILINE JA SOODNE

Auto parkimiskoht õuealal ja panipaik maja esimesel korrusel kuuluvad ostuhinna sisse

TULE VAATAMA

Lepi korteriga tutvumise aeg kokku telefonil **665 2177**

Tule juba täna ja võta uus aasta vastu uues kodus!

toimetaja Eva Kiisler
tel 667 0111
toimetajad@aripaev.ee

TOIMETAJA VEERG

Vajame mugavaid töökohti

Suur osa inimkonnast veedab vähemalt kolmandiku ööpäevast kontoritingimustes. Kas me väärime seda, et need oleks kehvad?

Kui meie tööandjad eeldavad, et me paneksime igapäevaselt sajaprotsendilise panuse, siis miks mitte eeldada sama ka vastu – kes ei tahaks töötada võimalikult mugavas keskkonnas.

Paraku ei saa kontorite planeerijad tihti aru, et inimeste mugavus algab pisiasjadest. Kui kõrge on tool või laud, kui lähedal viibib lärmakas kolleeg, kas keegi sööb ebameeldiva lõhnaga sööki samal ajal kui mina sooviksin keskenduda. Ja päris elust nähtud probleem – on kolleege, kelle sokid vajaks pesemist.

Uhked inimtühjad kontorid

Kahjuks kehtib asjaolu, et tegevusele järgneb ka vastutegevus: *action brings reaction*. Kui töökoht on füüsilistel põhjustel ebamugav ja inimesele halb taluda, siis inimene kas vahetab töökohta või püüab teha kaugtööd. Aga kellele ja milleks siis superuhke kontor ehitati? Ja miks on need superuhked töökohad kolmandiku aega tühjad?

Asi algab sageli tellijast: ei teadvustata oma inimeste vajadusi ega osata holistilistes kategooriates isegi mõelda.

Esmapilgul tundub tõesti, et mõisted "holistika" ja "kinnisvara" sobivad kokku nagu siga ja kägu. Kui hakkad lähemalt uurima, siis on teema väga oluline – kes meist ei tahaks, et tal oleks hea olla? Kui sa eelistad, et sul oleks hea ja mõnusa asemel halb ja vastik olla, siis palun saada mulle personaalne e-kiri.

Inimkesksete ja töötajasõbralike büroode kavandamise probleemistikust räägiti ka oktoobri lõpul toimunud konverentsil "*Workplace happiness:* õnnelike töökohtade kujundamise kunst". Töökohti, mis teevad inimesi õnnelikuks, on tõesti võimalik kujundada. Ka Eestis.

See algab planeerimisest.

Tehkem lihtsalt ära. Häid näiteid on juba ka Eestis.

EVA KIISLER
Ehitusväljaannete juht

Kinnisvarauudised.ee

Kui töökoht on füüsilistel põhjustel ebamugav ja inimesele halb taluda, siis inimene kas vahetab töökohta või püüab teha kaugtööd. Aga kellele ja milleks siis superuhke kontor ehitati?

Kinnisvarauudised

Toimetaja: Eva Kiisler,
tel 667 0438 e-post: eva.kiisler@aripaev.ee
Reklaami projektijuht: Rivo Habakuk
tel 5836 1474, e-post: rivo.habakuk@aripaev.ee
ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl
Kujundaja: Margit Toovere, OÜ Kujundusvabrik

Äripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel
Väljaandja: AS Äripäev
Vana-Lõuna 39/1, 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 päevakajalisel, majanduslikul, poliitilisel või religioossel teemal) on autoriõigusega kaitstud 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@eall.ee või tel (372) 646 3363.

Maaklerita tehingud on aeganõudvad ja riskantsed

Tänapäeval oma kinnisvaraga ise tehingute tegemist võib võrrelda Tallinnast Tartusse eesli seljas sõitmisega – heal juhul võib ju kunagi kohale jõuda, kuid millises olukorras ja millise hinnaga on täiesti ettearvamatu.

ANDRES KRAAS
Center Kinnisvara nõustaja ja maakler

Reeglina läheb iseenda "maakleriks" olemine enamasti palju kallimaks maksma, kui vahendustasu kinnisvarabüroole, mis on enamasti vaid *ca* 4%. Ilma maakleri abita sooritatavad kinnisvaratehingud võtavad tavaliselt palju kauem aega, kui need üldse kunagi teoks saavad.

Samuti ei oska "isehakanu" kõike riske ei ette näha ega ette kujutadagi, mis on ka täiesti loomulik. Üheks suuremaks komistuskiviks saab tavaliselt kinnisvaratoimingute, turu ja seadusandluse mittetundmine, mis halvimal juhul lõpeb aastatepikkuse kohtuprotsessi või koguni oma kinnisvarast ilma jäämisega. Kas see toimub juhusliku inimliku eksituse või kellegi tahtliku eksitamise tagajärjel, pole kannatanu seisukohast võttes mingit tähtsust.

Kahjuks pole need sugugi ainult erandjuhud. Kinnisvaraturul tegutseb igasugu rahvast ja paraku on see läbi aegade ligi meelitanud igat sorti õnnekütte, kelle ohvreiks langevad esmajärjekorras just "asjaarmastajad", kes ei oska ega tea ohtusid ette aimata. Selliste olukordade vältimiseks tasuks mõned soovitused meelde jätta.

1. Ärge hakake tegema kinnisvaratoiminguid ise, kui te pole sellel alal asjatundja. Ilma kinnisvaraturgu tundmata on väga keeruline oma kinnisvara väärtust õigesti hinnata. Kui määrate hinna liiga kõrgeks, siis võib objekt jäädagi müümata või välja üürimata, kui aga küsite liiga vähe, siis olete iseendale rahalises mõttes "jalga tulistanud". Samuti võib tehing jääda lõputult venima, sest ostjal või müüjal on korraga mitu rauda tules või lihtsalt raha ei jätku. Kui vastavad kogemused puuduvad, siis ei pruugi sellest kõigest enne aru saada kui tehing toimumata jääb. Sel juhul saab süüdistada vaid iseennast ja vastutusele pole kedagi võtta.

2. Ärge kunagi sõlmige mingeid lepinguid, kui te kõiki regulatsioone ja seadusandlust täpselt ei tunne. Nii kinnisvara ostu-, müügi- kui rendilepingud on täis nüansse, millega need, kes sellega igapäevaselt ei tegele, arvestada ei oska. Nii võite ennast kergesti

Turg on objektidest tulvil, tehingud toimuvad intensiivselt ja hinnaskaala ulatub seinast seina. Seda lihtsam on profaanidel ämbrisse astuda.

väga keerulistesse olukordadesse asetada või koguni tahtliku pettuse ohvriks langeda. Tavakodanik ei pruugi aimata, millised ohud kinnisvara tehingu sooritamisel varitseda võivad ning kust ja kuidas seda kõike kontrollida, sest objekt võib olla panditud, hüpoteegi jt võlakohustusega koormatud, ilma ehitusloata või koguni kinnisvararegistrisse kandmata. Kohtu- ja kriminaalpraktikas on selliseid juhtumeid küllaga. Ka tehingu lõplik notariaalne vormistamine nõuab juriidilist kirjaoskust.

3. Kui te asja ei tunne, kasutage professionaalide abi. See tõde kehtib kõigis eluvaldkondades ja selle järgimine säästab nii aega, raha kui tervist, hoides ära palju ebameeldivusi. Nii näiteks, ei tegele me ju kunagi oma hammaste või elektrooniliste seadmete parandamisega, sest teame, et ei saa sellega hakkama. Millegipärast kinnisvaratehingute puhul see tõde ei kehti.

Endiselt arvavad paljud, et on kinnisvara kohapealt suured asjatundjad ja saavad kõigega hakkama. Nagu mujal arenenud maailmas, on ka Eestis hakanud üha enam levima arusaam, et parima tulemuse saavutamiseks, tuleb alati pöörduda professionaalide poole ning mitte hakata n.ö. põlve otsas midagi valmis treima. Reeglina on tulemus siis ebarahuldav. Kahjuks tuleb selliseid juhtumeid ikka veel liiga sageli ette ja reeglina pöördutakse kinnisvarabüroosse abi saamiseks alles siis, kui midagi on tänu "isetegevusele" juba kapitaalselt vussi keeratud. Tavaliselt on vigade parandus palju keerulisem ning läheb lõppkokkuvõttes ka kulukamaks.

4. Kõige kindlam on sooritada oma tehinguid läbi kinnisvarabüroo. Reeglina on kinnisvaraalane nõustamine tasuta, samuti maaklerlepingu sõlmimine ja ka sellest loobumine vastastikkusel kokkuleppel, kui tehingut ei toimu. Üldjoontes makstakse maaklertasu vaid teostatud tehingu pealt ning see kaalub igal juhul üles kõik riskid ja vaevad koos aja- ja närvikuluga, mis ebaefektiivsele toimetamisele kulub. Maaklerleping tagab professionaalsele asjaajamisele lisaks ka garantiid ja maandab tehingu turvariskid. Kliendi huvide eest seismine on maaklerile ülitähtis, sest sellest sõltuvad oluliselt nii maine kui ka sissetulekud.

5. Leidke sobiv maakler ainult läbi professionaalse kinnisvarabüroo! See välistab nii ebapädevuse kui ka isehakanud libamaaklerite otsa komistamise. Reeglina on valdav enamus Eesti kinnisvarafirmasid igati usaldusväärsed ja hinnatasemelt üsna sarnased. Suuremate büroode eeliseks võib olla pisut kopsakam teenuste portfell, väikesematel personaalsem lähenemine. Samas töötavad mõlemais kogenud maaklerid, kes kinnisvaraturgu väga hästi tunnevad ja on võimelised pakkuma teeninduse kõrgeimat taset. FIE-na töötavatesse üksikmaakleritesse, tuleks suhtuda aga teatud reservatsiooniga, sest neid on väga erineva tausta ja kogemustega ning on ette tulnud, et nii mõnigi kord on tegutsetud pigem enese, kui kliendi huvides, sest vastutuse ja kontrolli mehhanism on puudulik.

Kui eeltoodud nõuandeid silmas pidada, siis peaksid vähenema riskid kinnisvaratehingute sooritamisel. Enesestmõistetavalt otsustab igaüks ise, kuidas oma kinnisvaraga talitada, kuid olukorra hindamisel tuleks olla realistlik. Tänane Eesti kinnisvaraturg on objektidest tulvil, tehingud toimuvad intensiivselt ja hinnaskaala ulatub seinast seina. Seda lihtsam on profaanidel ämbrisse astuda.

Osa objekte lähevad kiiresti müügiks, teised aga üldse mitte. Kõige tavalisemaks tehingu venimise või seisma jäämise põhjuseks on valesti määratud hind. Sestap ei tohiks kinnisvaraportaalides olevate hinnanumbrite alusel veel mingeid põhjapanevaid järeldusi tegema hakata. Paljud tehingud ei toimu selliste hindadega, vaid baseeruvad nõudmise ja pakkumise vahekorral turul. Kuidas taoline mehhanism toimib, oskavad kõige paremini vastata kinnisvaramaaklerid, kes taolise olukorraga igapäevaselt kokku puutuvad.

Nagu ütleb Eesti tuntud vanasõna – "iga kingsepp jäägu oma liistude juurde!" Kõige parema tulemi saab siis, kui tegutseda valdkonnas, mida igaüks meist kõige paremini teab ja tunneb: arstid ravivad patsiente, õpetajad õpetavad õpilasi, bussijuhid veavad reisijaid, ehitajad ehitavad maju ja maaklerid tegelevad kinnisvaraga.

Äripäev
Ehitusuudised.ee
Värsked uudised ehitus- ja kinnisvarasektorist

Sisuturundus on oma kauba, teenuse, firma tutvustamine huvitavate lugude jutustamise kaudu. ST teenib alati tellija turunduslikke eesmärke.

ST Sisuturundus

10 südantlõhestavat murelugu renoveerimata korter-maja elanikult, mida tulevikumajas kunagi ei kuuleks!

Tulevikumaja juba täna – ehk kuidas kõige tõhusamalt vastu astuda aina suurematele kütte- ja elektriarvetele

Saabumas on talvine aeg, See tähendab, et on jällegi aeg küttesüsteemid sisse lülitada ja morni meelega vaadata, kuidas pangaarvelt sadu eurosid kommunaalkuludele kaob. Kuid see pole ainus mure renoveerimata kortermajade elanike õlgadel. Siin on kümme juttu, mida võite igapäevaselt kuulda, kui elate nendes majades. Olukord ei ole kindlasti lootusetu, seega soovitan soojalt nimekirja läbi lugeda ja kaasa mõtiskleda.

1. „Tegin eile süüa ning kolm naabrit tulid taldrikutega ukse taha. Praegu tuleb mul aga jalutama minna, sest Märt kõrvalkorterist kõrvetas pudru põhja.“

Maja renoveerides ning ventilatsioonisüsteemi paigaldades tuleb kindlasti jälgida, millisel viisil lahendatakse õhu kokkupuutumine korterite vahel. Õhu liikumist korterist korterisse on võimalik minimeerida, kui tasakaalustada korterite õhurõhud ja üles seada moodne kubu kööki ja väljatõmbav ventilatsiooniava vannituppa. Nii liigub õhk kogu korterist alati läbi vannitoa või köögi katusele ning ei trügi naabrite korteritesse.

2. „Kallis, mis müra see on?“ „Ah see lihtsalt ventikas, küll sa mõne kuuga ära harjud, siis enam nagu ei kuulekski.“

Kuluka sundventilatsiooni paigaldamine kaotab ära maja võime ise hingata. Lisaks paigaldatakse sellisel juhul korteritesse müra tekitavad ventilatsiooniseadmed. Tulevikumajas on jäetud alles loomulik ventilatsioon ja seda täiendatud energiasäästlike sundventilatsiooni osadega. Selline hübriidventilatsioon on palju säästlikum, sest kindlustab õhu liikumise majas ilma igasuguse kõrvalise abita ja energiakuluta. Lisaks säästlikkusele on hübriidventilatsioon palju efektiivsem, kuna õhk liigub naturaalselt sinna, kuhu seda kõige rohkem vaja on. Hübriidventilatsiooni puhul pole tarvis paigaldada korteritesse müra tekitavaid ventilatsiooniseadmeid. See kindlustabki vaikse ja õdusa kodu.

3. „Lasime aknad ära vahetada, nüüd on ikka palju soojem. Aga mul olid seinades ka mingid augud, kust kogu aeg külma sisse puhus. Toppisin need ka nüüd segu täis, nii hoian kindlasti küttearvetelt kokku – oota, ma teen akna lahti, kuidagi lämbeks on läinud.“

Maja soojustamisel tundub kõige lihtsam, kui ära täita kõik õhuavad, kust külm võib sisse tungida. See tähendaks, et õhukindlaks oleks vaja teha ka ilusad rõdud, suured aknad ja ventilatsiooniavad seinades. Kuid see on võrreldav enda kilekotti majutamisega, kuhu õhk ligi ei pääse. Tulevikumajas on võimalik saavutada efektiivne ja tugev soojustus kasutades ära targalt paigaldatud küttekehasid ja strateegiliselt seatud ventilatsiooniavasid ja lõõre.

▶ Varpo Grupp OÜ renoveeritud ja Eesti Korteriühistute Liidu poolt premeeritud auhinnaga „Pilkupüüdev välisilme Tallinnas 2018” tulevikumaja.

> **Tänu energiakulutuste vähendamisele ja suurele rahalisele kokkuhoiule pööratakse tulevikumajas tugevat tähelepanu ka maja välisilmele.**

4. „Ära mine rõdule, lased külma sisse ja pealegi, riided kuivavad seal.“ „Aga väljas on ju paduvihm.“ „Aiaiai, kähku! Aita mul rest sisse tassida!“

Et tulevikukodus oleks mugav elada, on kõige parem ehitada vanad rõdud ümber avaramateks ja need ka ära klaasida. Klaasid kaitsevad rõdu sademete eest ning ei lase rõdust avades külma õhku otse tuppa. Samuti ei muuda päike või tuul korteri kliimat liiga palju. Suuremad rõdud loovad kodus ka avarama tunde ning pakuvad suurepärase koha hommikuseks kohviks igal aastaajal ja iga ilmaga.

5. „Oi, kui palju su maja sooja õhku välja laseb!“ „No aga loomulikult, ehk saame ka majaesise parkla soojaks lõpuks.“

Toast välja minev õhk peab kuhugi jõudma. Üldjuhul liigub see õhk läbi ventilatsioonilõõride katusele ning sealt edasi loodusesse. Selle asemel, et soojus katuselt välja lasta, paigaldatakse tulevikumajas ventilatsioonilõõride otsa soojustagastusseade HeatCatcher ehk soojapüüdja. Tegemist on kodumaise tootega Varpo Grupp OÜ poolt, mille arendus on toimunud juba üle 10 aasta. HeatCatcher püüab katusel kinni väljamineva soojuse korteritest, kanalisatsioonist ja mujalt ning suunab selle tagasi küttesüsteemi. See vähendab majas kuluvat kaugkütet kuni 70%.

6. „Ei no loodusele võiks mõelda küll, aga kes see jõuab selliste hindadega neid ökotooteid osta?“

Kui paigaldada majja hübriidventilatsioon ehk energiasäästlike sundventilatsiooniosadega täiendatud loomulik ventilatsioon ja HeatCatcher, väheneb tarbitav energia märgatavalt, mis tähendab ka rahalist võitu. Selline hübriidne süsteem kasutab peaaegu 70% vähem kaugkütet ja võrreldes sundventilatsiooniga ka ligi 80% vähem elektrit. See säästab loodust ning seda just raha kokku hoides, mitte kulutades.

7. „Oota natuke, pane telefon peale kesköödlaadima, siis on elekter odavam.“

Kindlasti on soovitatav tulevikuarenduse majale paigaldada päikesepaneelid, kuna need vähendavad tarbitavat elektrit veelgi. Päikesepaneelide toodetud energia on elektriarvetel puhas võit ning tasuvad end ära lühikese ajaga, kui paneelid paigaldada üldise renoveerimise käigus koos õigesti ehitatud ja seadistatud tehnosüsteemidega.

8. „Näe, mul on energiasäästlik maja!“ „Issand, kui kole!“ „Aga tõeline ilu peitub ju seespool.“ „Ah see on lihtsalt midagi, mida koledad majad endale räägivad.“

Maja renoveerimisel võib ehitada maja ümber küll väga energiasäästlikuks, kuid just tänu energiakulutuste vähendamisele ja suurele rahalisele kokkuhoiule pööratakse tulevikumajas tugevat tähelepanu ka maja välisilmele. See tõstab kinnisvara väärtust ja ka hoone ning renoveerija mainet. Varpo Grupp OÜ renoveeritud kortermaja puhul võivad nii elanikud kui ka ehitajad uhkust tunda. Viimasena valminud tulevikumaja tunnustas Eesti Korteriühistute Liit (EKÜL) auhinnaga “Pilkupüüdev välisilme Tallinnas 2018” (vt pilti).

9. „Nojah, eks see renoveerimise hind tõusis päris palju pärast seda, kui tuli välja, et renoveerimise käigus on vaja ka materjali osta ja palka maksta.“

Kui on otsustatud renoveerida ja on aeg otsida ehitaja, tuleb hinnapakkumised kindlasti hoolikalt läbi lugeda ja kindlustada nende kooskõla projektiga. Tihtilugu pole kõike hinnapakkumises kirjas ja seetõttu läheb kas projekt esialgselt ennustatust palju kallimaks või tehakse tööd ebaefektiivselt ja kulusid kärpides. Mida rohkem on renoveerimiseprojektis osapooli, seda suurem on tõenäoliselt vigade hulk hinnapakkumistes. Vead tähendavad aga lisakulutust nii ehitajale kui ka renoveerimise tellijale. Kõige täpsema hinnapakkumise suudab alati teha firma, kes on ka võtnud osa maja projekteerimisest. See tähendab, et tulevikumaja ehitamine algab juba projekteerides ja tuleb valida õige firma, kes suudab renoveerimise nii projekteerida kui ka teostada.

10. „Oota kallis, reisile lähme siis, kui remondilaen on lõpuks makstud. No nii umbes 30 aasta pärast.“

Eesti kortermajade renoveerimist toetab Euroopa Liit üsna suurte summadega ja seetõttu pole tulevikumaja ehitamine midagi utoopiliselt kallist. Toetusi saab taotleda kuni 40% ulatuses kogu renoveerimise maksumusest. Reaalsetest maksumustest rääkides tähendaks see seda, et kui maja renoveerimine läheks maksma 300 000 €, siis koos toetusega oleks see 180 000, mis vähendab juba tugevalt laenukoormust. Lisaks kui toetusega ehitada valmis tulevikumaja, väheneb laenukoormus veelgi küttekulude arvel. Kui keskmine 50korterine korterelamu maksab kütte eest hetkel kuni 45 000 € aastas, siis tulevikumajas on sellisel majal küttekulu umbes 20 000 € aastas, mis vähendabki aastast laenukoormust kuni 25 000 €.

ARON PIHTJÕE,
VARPO GRUPP OÜ TURUNDUSJUHT

TASUB TEADA

Kuidas tulevikumaja endale soetada?

Ega see tulevikumaja ehitamine kõige kergemate killast ei ole, küll aga õige ettevõttega ja säästlike süsteemidega on võimalik see tulemus saavutada igas hoones. Tähtis on vaid võtta teema üles korteriühistu koosolekul ja alustada renoveerimisega enne, kui Kredexi toetused otsa saavad.

Varpo Grupp OÜ suudab täita kõiki vajalikke osi tulevikumaja ehitamisel alates hoone projekteerimisest kuni hoone renoveerimiseni ja isegi kuni rahaliste säästude garanteerimiseni. Kindlasti võta aega, et tutvuda Varpo Grupp OÜ äsja valminud ja EKÜLi tunnustatud hoonega Tallinnas, mille kohta võib videot näha nii Varpo Grupp OÜ Facebooki lehel kui ka ettevõtte kodulehel: **www.varpo.ee**.

VARPO GRUPP
Tulevikumaja juba täna!

toimetaja Eva Kiisler
tel 667 0111
toimetajad@aripaev.ee

Kinnisvaraettevõtete TOP

Võitja: iga objektiga tuleb eristuda

Mulluse edukaima kinnisvaraettevõtte Fausto Capitali üks edu saladustest on soov iga arendusobjektiga mingis kindlas aspektis konkurentidest eristuda.

LAURI LEET
kaasautor

Kinnisvarafirmade soodsat majanduskeskkonda on soosinud aktiivne turg, mida on omakorda toetanud üldine majanduskeskkond: Eesti sisemajanduse koguprodukt suurenes 2017. aastal aasta varasemaga võrreldes võrreldes 4,9%, mis oli viimase viie aasta kiireim majanduskasv.

Ka kinnisvara hinnatrend olid 2017. aastal kuude lõikes korralikus kasvutempos, nõudlus uute, hea asukohaga ja kvaliteetsete elamispindade järele oli turuosaliste jaoks tuntav. Ehitusluba väljastati 7877 eluruumi ehitamiseks, mis oli võrreldes varasema aastaga ligi kolmandiku võrra rohkem, eelistatuim elamutüüp oli korterelamu. Mitteeluruume lubati kasutusse 1251 kasuliku pinnaga kokku 804 000 m^2, enim lisandus uut lao-, tööstus- ja kontoripinda.

Sellises soodsas keskkonnas on kinnisvaraettevõte majandustulemused ootuspäraselt positiivsed – võrreldes 2016. aastaga on tabelis esindatud 52 ettevõttest enamuse käive ja kasum kasvanud. Negatiivne ärikasum on vaid neljal ettevõttel ning enam kui 10 miljonit käivet teeninud ettevõtteid on rohkem kui kümme.

Edetabeli parimale kohale platseerus OÜ Fausto Capital, kes aasta jooksul suutis teenida üle viie miljoni müügitulu, samal ajal kui ettevõtte ärikasum ulatus koguni 18 miljoni. Endist nime OÜ Vironia Keskus kandnud eesti kapitalil põhinev kinnisvaraettevõte arendab, üürib välja ja opereerib eelkõige kaubanduskeskkui, büroohooneid ning erinevaid multifunktsionaalseid hooneid.

Edukal 2017. aastal opereeriti olemasolevat kaubandus- ja büroohoonete portfelli ning valmistati ette ka uusi. Ettevõte kinnitab majandusaasta aruandes, et aktiivse tegevuse tulemusena suudeti hallatavate objektide vakantsete üüripindade arv hoida terve aasta lõikes minimaalne.

Väike fokusseeritud meeskond

Tänavuseks aastaks oli Fausto Capitali peamiseks eesmärgiks olemasolevate äripindade järjepidev edukas opereerimine ning uute arendusprojektide – Fahle Park kvartali esimese etapi ja Turu Plaza ärihoone – hoonestamine ning edukas avamine 2019. aasta esimeses ja teises kvartalis.

Fausto Capital juhatuse liige Kenneth Karpov selgitab, et ettevõtte edu taga on spetsialiseerumine. "Oleme spetsialiseerunud valdavalt ärikinnisvara arendamisele ja haldamisele ning see on võimaldanud üsna väikse meeskonnaga fokusseeritult tegutseda ning saavutada seeläbi suhteliselt häid tulemusi," kõlab eduka ettevõtte juhatuse liikme kommentaar. "Samuti tegeleme iga potentsiaalse üürnikuga personaalselt ning katsume leida just temale parimad lahendused."

Karpov selgitab, et iga arendusobjektiga püütakse kindlates aspektides konkurentidest eristuda. "Konkurentsieeliseks võib olla näiteks parem asukoht, soodsam hind, paindlikumad, ruumilahendused või muud potentsiaalseid äripindade üürnike huvitavad tingimused."

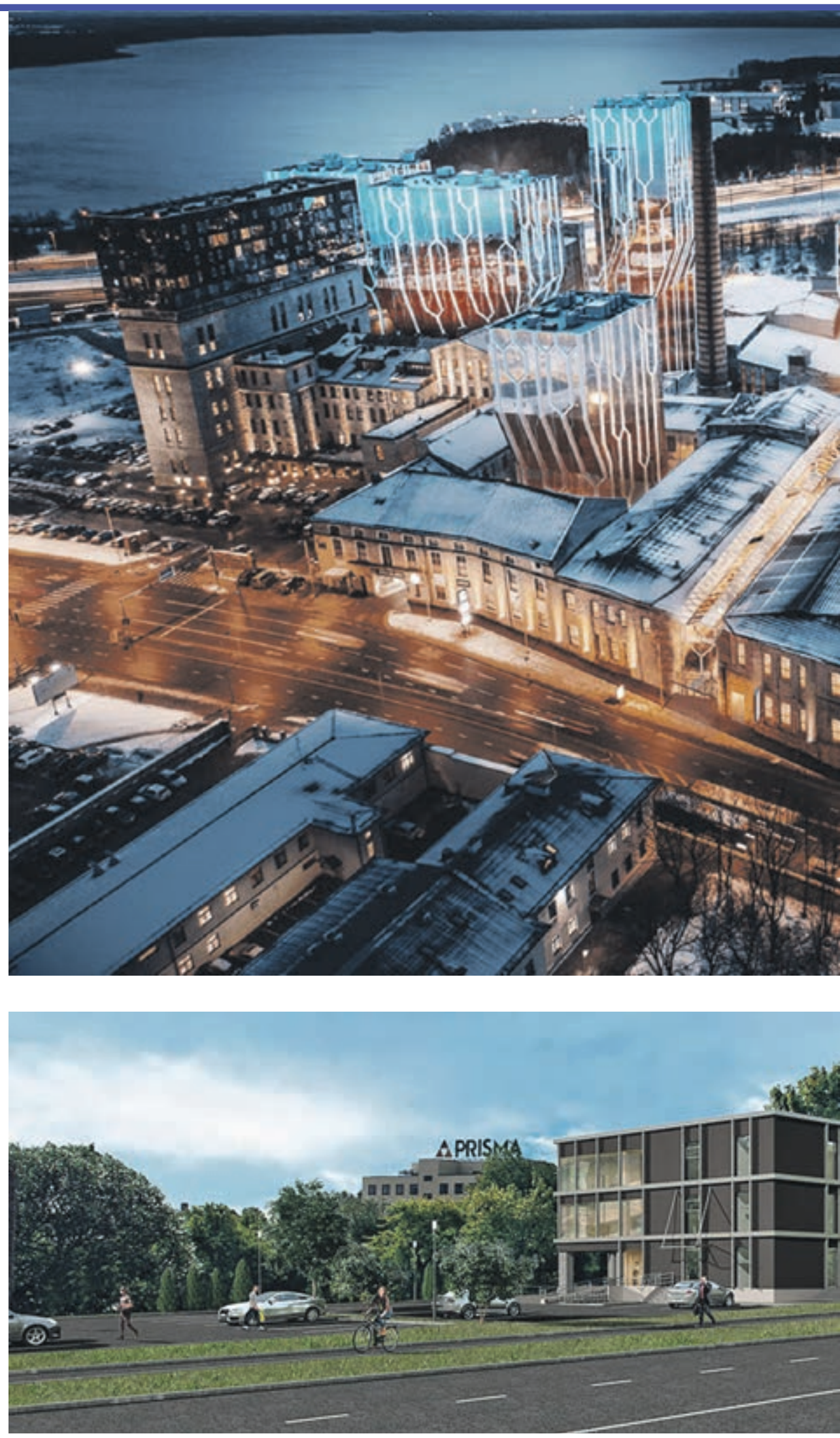
Ettevõtes toimus 2017. aastal ka oluline muutus – 20. jaanuaril liideti endaga OÜ Tartu Invest, OÜ Rappeli Keskus, OÜ Tartu Arendus ja Ahtme Keskus OÜ ning kõik ühendatavate ühingute õigused ja kohustused läksid üle Fausto Capitalile, ühinemise bilansipäevaks loeti 1. jaanuar.

Karpov selgitab, et tegelikult liideti enda loodud ettevõtted, kuna varem asutati iga uue projekti jaoks eraldi ettevõtte. "Liitmise tingis soov saada pankadelt paremad laenutingimused ning lihtsustada ettevõtete struktuuri ja aruandlust," avab ta tagamaid.

Üürilepingutega enam ei tormata

Majandusaata tulemusi uurides hakkab silma, et ettevõtte üle 20miljonisest tulust moodustas müügitulu vaid veidi üle viie miljoni, ülejäänu teeniti muu ärituluna, mis aruendes on selgitatud real "kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest". "Muu äritulu on valdavalt meie kinnisvara turuväärtuste koondsumma aastane muutus, mis tuleneb nii üldisest majanduse seisust kui ka üürnike ning seega ka üürivoogude muutumisest. Üüritulu suurenedes suureneb ka kinnisvara väärtus," selgitas Karpov.

Kui paluda ta käest hinnangut, kas ja millisel määral on praegu, 2018. aasta lõpul tunnetada, et kinnisvarasektori aktiivsus hakkab pidurduma ning tipuaeg mööduma, viitab ta rahunemise kinnituseks kõigepealt selgetele statistilistele näitajatele, sealhulgas tehingute arvule ja kogumahule. "Igapäevaselt võib seda tunnetada klientidest, kes ei torma üürilepingu sõlmimisel ning kaaluvad otsust ja tingimusi senisest kauem. Samas, teise külje pealt on ka ehitusfirmad muutunud mõõdukamateks ning julgevad esitada mõistlikke pakkumisi kartmata, et lepingu sõlmimise hetkeks on ehitushind märkimisväärselt tõusnud."



▲ **Muluste majandustulemuste põhjal edukaima kinnisvarafirma Fausto Capitali lähiaja olulisemad objektid on Fahle Park Tallinnas (ülemisel pildil) ja Turu Plaza ärihoone ehk Telia maja Tartus.**
FOTOD: FAUSTO CAPITAL

Bilansilised ümberhindamised

Edetabeli teise koha ettevõtte, aasta jooksul üle 23 miljoni müügitulu teeninud Rotermanni City kuulub U.S. Real Estate OÜ konsolideerimisgruppi, seega on ka majandustulemused esitatud konsolideerituna.

U.S. Real Estate selgitab majandusaasta aruandes, et firma on alustanud oma kõigi tütarettevõtete ühendamisega, mis soovitakse viia lõpule 2018. aasta esimesel poolaastal. Seoses sellega lähevad kõigi tütarettevõtete, kaasa arvatud Rotermann City OÜ, õigused ja kohustused peale kande kinnitamist üle ühendavale ühingule U.S. Real Estate OÜ.

TOPis aastaga suure tõusu, 61. kohalt 14.-le tõusnud ning aastaga 6,15 miljonit eurot müügitulu ja 1,3 miljonit ärikasumit teeninud Expresso OÜ ei ole vaatamata EMTAK koodi 68 201 deklareerimisele klassikaline kinnisvaraettevõte, vaid juhatuse liikme Riho Maureri selgitusel pigem niinimetatud *holding company*, kus hoitakse kinnisvara. "Expressos on null töötajat ja täidetud on ainult äriseadustikuga nõutud juhatuse ametikohad," kinnitab Maurer.

Ettevõtte 2017. aasta erakordne kasum tuli Maureri sõnul seoses ühe kinnistu renoveerimisega tekkinud bilansiliset ümberhindlusest, on seega kordne ja eelkõige raamatupidamislik.

Ta märgib, et tänavune aasta on ettevõttele olnud samuti kasumlik, aga kuna mingeid erakorralisi tegevusi ega renoveerimisi pole plaanitud, siis on tulemused tavapärased ega ole 2017. aasta omadega võrreldavad.

4873

eluruumile kogupinnaga 442 500 m² on väljastatud ehitusluba tänavu kolme kvartali jooksul. Mullu oli sama perioodiga väljastatud 5580 ehitusluba kokku 502 300 ruutmeetrile.

Kinnisvaraettevõtjad ootavad turu rahunemist

Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) uuringu alusel ootavad kinnisvaraettevõtjad elamispindade ja äripindade tehingute arvu vähenemist.

See viitab, et seni veel kõrge tehingute arvu tingimustest pannakse panused turu rahunemisele, analüüsis küsitluse tulemusi EKFLi juhatuse liige Tõnu Toompark.

Enamus küsitlusele vastanuid ootab elamispindade sektoris hinnatõus jätkumist või hindade püsimist tänasel tasemel. Tehingute arvu osas aga ollakse pigem seda meelt, et neid jääb eeloleva kuue kuu jooksul vähemaks.

"Kinnisvaraturg on olnud aktiivne ehk tehingute arv püsib kõrgel," kommenteeris Tõnu Toompark. "Eks ole loomulik, et mingil hetkel toimub tehingute arvu lähenemine ajaloolisele keskmisele. Arvestades, et ei majanduses ega kinnisvaraturul ei ole aset leidnud fundamentaalseid muudatusi, ei ole alust ka kinnisvarasektoris kiireid pöördeid prognoosida."

> **Ülevoolavat optimismi kinnisvarasektoris ei ole, kuid mõõdukaks arenguks on ikka võimalusi.**
>
> **Eesti Kinnisvarafirmade Liidu juhatuse liige Tõnu Toompark**

Aastataguse ajaga võrreldes on ettevõtjate ootused pisut vähem optimistlikud. Enda ettevõttele oodatakse siiski positiivseid arenguid nii töötajate arvu kui käibe kasvu osas.

"Eks meediast ikka ja jälle läbi käiv uue majanduskriisi ootus mõjutab kõiki turuosalisi ja nende meelsust. Järgmise kriisi ootamise asemel on kinnisvaraettevõtjad optimistlikud, kuid siiski riskidega arvestavad. Ülevoolavat optimismi kinnisvarasektoris ei ole, kuid mõõdukaks arenguks on ikka võimalusi," hindas Tõnu Toompark.

TOP 25 juubel

Äripäeva TOP 2018 peatoetaja: KPMG

AERTECNICA think clean | Pratico

Võrreldamatu mugavus ja tervislikkus!

Paku oma kliendile lisandväärtust paigaldades eramutesse, mitmepereelamutesse ja büroohoonetesse **Pratico peiduvoolikuga kesktolmuimejalahenduse.**

www.kesktolmuimeja.ee/pratico | Telefon: **55620299**

Kujunda unistuste vannituba

ACO. creating the future of drainage

- Saksa kvaliteet
- Hea disain ja soodne hind
- Tehniline nõustamine
- Garantii ja hooldus

Küsi lisa: tel 688 9439, info@aco.ee, www.aco.ee

toimetaja Eva Kiisler
tel 667 0111
toimetajad@aripaev.ee

Edukad kinnisvaraettevõtted

koht	firma nimi	punkte	käive 2017, €	ärikasum, €	koht mullu	tegevjuht, juhatus	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
1.	**Fausto Capital OÜ**	46	5 039 619	18 505 998		Kenneth Karpov, Sven Mihailov	Sven Mihailov 33,33%, Kenneth Karpov 66,67%
2.	**Rotermann City OÜ**	54	23 770 969	12 753 307	4	Martin Ühtegi, Anneli Jakobi	Urmas Sõõrumaa 100%
3.	**Astri AS**	59	9 879 826	23 757 537	55	Anne Aland	Domex Group AS 20%, Väino Põllumäe 15%, Ülo Hage 12,5%, Hannes Kirs 18%, Eve Toots 14%, Mitval OÜ 14,5%
4.	Endover KVB OÜ	73	39 906 402	4 627 264	13	Endo Tõnuver, Kristel Laud, Robert Laud, Oliver Makko	Endo Tõnuver 100%
5.	Metro Holding OÜ	80	26 763 089	5 789 685	52	Rain Pärn, Ain Kivisaar, Mart Habakuk, Sulo Nigul	Black Box OÜ 36%, Estonian Business School Group OÜ 29,61%, Focus Holding OÜ 21,39%, Aa Invest OÜ 10,96%
6.	Aqua Marina AS	89	9 167 668	8 626 639	5	Antti Moppel	Andres Linnas 50%, Antti Moppel 50%
7.	Kawe AS	91	13 524 416	11 467 239	24	Jaanus Kosemaa	Garda AS 100%
8.	Tarmeko KV OÜ	91	13 322 468	4 231 451	50	Jaak Nigul, Ago Nigul	Nerep OÜ 100%
9.	Kaamos Kinnisvara AS	92	34 540 892	10 126 978	33	Priit Uustulnd, Ivar Vahter	Kaamos Group OÜ 91,46%
10.	Mainor Ülemiste AS	100	7 686 000	10 489 000	37	Ursel Velve, Rein Suurväli, Margus Nõlvak	Smart City Group AS 83,84%, Logit Eesti AS 16,16%
11.	Rocca Al Mare Kaubanduskeskuse AS	109	17 330 043	15 489 981	9	Helen Metsvaht	Montalbas B.V. 100%
12.	Kinnisvaravalduse AS	113	12 146 000	6 008 000	22	Vaido Padumäe	ICA Baltic AB 100%
13.	Raadiku Arendus OÜ	122	9 507 812	12 689 756	17	Edward Vincent La Puma, Valerio Bove, Raiko Uri	LCN Estonia 1 B.V. 100%
14.	Expresso OÜ	122	6 151 196	1 281 150	61	Elmo Ehrlich, Riho Maurer	Rimakon Invest OÜ 20%, Keio-E AS 80%
15.	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	125	13 282 000	13 704 000	8	Peeter Kütt	Tallinna Kaubamaja Grupp AS 100%
16.	Riigiressursside Keskus OÜ	131	5 529 432	5 225 269	28	Tiit Karu	Estonia Capital OÜ 100%
17.	Riigi Kinnisvara AS	142	106 246 000	17 829 000	26	Kati Kusmin, Piia Kallas	rahandusministeerium 100%
18.	Arco Vara AS	144	18 253 000	1 288 000	58	Tarmo Sild	Alarmo Kapital OÜ 27,98%
19.	Viru Väljaku Arenduse AS	145	6 510 151	5 235 507	15	Taavi Ojala, Timo Tapani Kokkila	Kapitel AS 50%, Viru Center AS 50%
20.	Papiniidu Projekt AS	151	4 769 686	3 449 619	35	Ivar Pinsel, Karla Polli	Tristafan OÜ 100%
21.	Viru Center AS	154	4 850 602	3 458 811		Timo Tapani Kokkila	Pontos Baltic AS 100%
22.	Uuesalu Arendus OÜ	160	3 978 690	610 831		Andres Märtin, Janar Muttik	J&R Assets Management OÜ 40%, Ak Kapital OÜ 15%, Müügiguru OÜ 15%, Salesleader OÜ 15%, VM OÜ 15%
23.	HD Forest AS	160	5 176 902	317 530		Külli Hint, Toomas Kams	HD Festforest Holding SIA 100%
24.	TTK Kultuurikeskus OÜ	161	6 820 469	4 139 645		Kaire Krevald	TTK Investeeringud OÜ 34%, LHV Pank AS 66%
25.	Sunbeam OÜ	162	3 904 000	4 117 000	30	Martti Talgre, Toivo Ninnas	Infortar AS 100%
26.	Järve Kaubanduskeskus OÜ	162	8 015 088	3 625 152	20	Key Kunman, Vello Kunman	Esraven AS 100%
27.	Eften Sky OÜ	163	3 849 341	3 412 037		Tõnu Uustalu, Viljar Arakas	Eften Kinnisvarafond II AS 100%
28.	Favorte OÜ	165	4 082 628	1 639 561		Rainer Hinno	Rainer Hinno 100%
29.	Hotell Viru AS	167	6 278 271	6 003 088	17	Timo Tapani Kokkila	Pontos Baltic AS 100%
30.	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	167	6 154 413	5 711 675	19	Toomas Määrits, Tõnu Samm	Toomas Määrits 50%, Tõnu Samm 50%
31.	Spa Varad OÜ	171	14 879 014	1 107 762		Kalle Kuusik	Tesman AS 23,99%, Ironclad OÜ 76,01%
32.	Björkhagen Invest OÜ	179	6 799 431	1 195 298	21	Einar Entsik, Janno Parik	Langsom Investeeringud OÜ 10%, Holderstone OÜ 18,59%, Cross Holdings OÜ 29,74%, Hausers Grupp OÜ 41,67%
33.	Kinnisvara Info AS	183	3 936 345	2 105 854	34	Eveken Valmann, Mati Trink	Ando Aron 100%
34.	Bonava Eesti OÜ	187	18 206 934	1 455 172	3	Maret Väljaots, Timo Riismaa	Holdco Residential 1 AB 100%
35.	Marsi Elu OÜ	193	4 637 828	642 447		Ervin Nurmela, Paolo Vittorio Michelozzi	Tondi Kvartal AS 100%

koht	firma nimi	punkte	käive 2017, €	ärikasum, €	koht mullu	tegevjuht, juhatus	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
36.	Perton Ehitus OÜ	199	5 992 368	222 930	39	Marko Bäärs, Matti Tilk	Marko Bäärs 50%, Matti Tilk 50%
37.	Pan-Estonian OÜ	200	4 406 933	1 931 628	48	Roberto De Silvestri	Estonian Investments Holding OÜ 50,04%, Baltic Holdings Limited 19,96%, Five Star Assets OÜ 10%, Okey Holders OÜ 10%, RAF 1 OÜ 10%
38.	Pro Kapital Grupp AS	203	12 077 000	1 797 000	53	Paolo Michelozzi, Edoardo Preatoni, Allan Remmelkoor	Raiffeisen Bank International AG VRE 43,57%, Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients 19,01%, Nordea Bank AB (PUBL)/ Non-Treaty Clients 14,76%
39.	Mudaravila Investeeringud OÜ	206	4 008 464	988 412		Margus Kangur, Martin Kangur, Andres Rätsepp, Kenneth Andrew Lewis	AT Rally Invest OÜ 50%, Pärnu Ranna Invest OÜ 19,63%, Malore OÜ 30,37%
40.	GMP Grupp AS	209	12 986 863	936 553	44	Ants Juhani	Ants Juhani 20%, Kalle Sults 80%
41.	Port Artur Grupp OÜ	217	4 161 460	2 503 857	23	Kaido Kruusoja, Viljo Vetik	Kaido Kruusoja 50%, Viljo Vetik 50%
42.	M&A AS	217	9 248 082	283 640	45	Andreas Metsamaa	Andreas Metsamaa 100%
43.	Solaris Keskus AS	218	8 009 781	2 580 833		Jaanus-Janek Juss	Solaris Holding B.V. 100%
44.	Tasku Keskus AS	219	5 317 809	2 193 021	27	Andrias Kuld	Emajõe Ärikeskus AS 100%
45.	Sikupilli Keskus OÜ	220	3 533 157	2 406 489	31	Hindrek Leppsalu, Peter Gage Morris	Reval Property B.V. 100%
46.	Realway OÜ	224	3 764 539	2 034 145	12	Meelis Aab	Moonrider OÜ 97,93%
47.	Famar-Desi Grupp AS	228	3 880 933	1 957 829	40	Valeri Gridnev	Desintegraator AS 50%, Famar-Kauba AS 50%
48.	Astlanda Kinnisvara OÜ	230	4 679 977	2 774 065	6	Kajar Kruus, Kaupo Kolsar	Dinero Invest OÜ 11,3%, Frame Consult OÜ 11,3%, Van Der Gynth OÜ 11,3%, Kristobal OÜ 25,8%, Markwend OÜ 25,8%
49.	Goproperty AS	249	3 531 464	186 876		Neddy Kramer, Meelis Aab	Go Group AS 100%
50.	Hõbevara AS	252	3 691 467	1 136 989	47	Juhan Raudam	Silberauto AS 100%
51.	Arkaadia Halduse AS	261	4 135 646	-23 319	29	Alo Rauk, Toomas Laan	Arkaadia Investeeringute OÜ 100%
52.	Vallikraavi Kinnisvara AS	273	4 244 532	1 260 146	14	Indrek Rentel	Aivar Tuulberg 50%, Raivo Rand 50%
53.	Eferelt AS	278	3 799 560	33 478	57	Igor Pihela	Igor Pihela 91,43%
54.	Kristiine Keskus OÜ	282	11 789 635	-782 535	36	Helen Metsvaht	Montalbas B.V. 100%
55.	Brendon Invest OÜ	298	5 610 721	-30 890	59	Peep Lõoke	Peep Lõoke 100%
56.	Fogarty OÜ	299	5 769 427	-126 914	38	Valdek Kaurit	Katrin Kaurit 50%, Valdek Kaurit 50%
57.	Arealis AS	323	4 321 535	-1 154 800	42	Toomas Luman	Nordic Contractors AS 100%

METOODIKA

Valdkonna TOPi pääsemine
Vastava valdkonna tegevuse osakaal ettevõtte käibest pidi olema vähemalt 51%.
Äripäev võttis äriregistrist eelmise aasta majandustulemuste põhjal valdkonna müügitululT suuremate ettevõtte andmed. Osalesid ettevõtted, kelle majandustulemused olid äriregistris andmete kogumise ajaks sisestatud ja ettevõte tegutsenud kahel viimasel majandusaastal.

Pingerea koostamine
Ettevõtted seati valdkonna pingeritta kuue näitaja põhjal: 2017. aasta müügitulu, müügitulu kasv võrreldes 2016. aastaga, 2017. aasta ärikasum, kasumi kasv võrreldes 2016. aastaga, rentaablus ja varade tootlikkus aastal 2017. Iga näitaja põhjal reastati ettevõtted edetabelitesse, iga koht järjestuses andis kohale vastava arvu punkte. Kuue tabeli punktid liideti. Võitis vähim punkte kogunud ettevõte.

Kui ettevõte puudub
Kui ettevõtet TOPis pole, siis ei olnud ettevõttel aktiivset majandustegevust kahel täielikul majandusaastal (2016–2017), ettevõtte viimase aasta või kahe viimase aasta keskmine omakapital oli negatiivne või polnud tema majandusaasta aruannet edetabeli koostamise ajal äriregistris.

toimetaja Eva Kiisler
tel 667 0111
toimetajad@aripaev.ee

Edukad kinnisvarabürood

koht	firma nimi	punkte	käive 2017, €	ärikasum, €	koht mullu	tegevjuht, juhatus	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
1.	**Liven Kinnisvara OÜ**	21	1 011 796	731 976	42	Andero Laur, Mihkel Simson, Andres Aavik	BKK Holding OÜ, Laur & Partners OÜ, Verdale OÜ, kõik 33,33%
2.	**Oldevara OÜ**	53	338 333	139 790		Gert-Erik Linikoja, Andreas Saarem	Andreas Saarem 50%, Gert-Erik Linikoja 50%
3.	**Laam Kinnisvara OÜ**	62	1 009 146	140 816	15	Aivar Villemson, Mart Saa	Laam Valduse OÜ 100%
4.	Kaamos Kinnisvara AS	68	34 540 892	10 126 978		Priit Uustulnd, Ivar Vahter	Kaamos Group OÜ 91,46%
5.	Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ	73	2 666 628	526 566	14	Kaie Kass Agcay, Jaanus Laugus, Mika Sucksdorff, Meelis Tammre	House-Erik OÜ 26,23%, Dimension OÜ 66,28%
6.	1partner Kommertskinnisvara OÜ	78	664 714	169 355	12	Kirill Vigul, Martin Vahter, Juha Ajakainen, Tanel Tarum	1partner Kinnisvara Eesti OÜ 95%
7.	Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ	81	295 245	100 529	25	Urmas Tehver, Herkki Suurman, Rünno Sulg	Herkki Suurman 33,33%, Rünno Sulg 33,33%, Urmas Tehver 33,33%
8.	Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ	87	498 660	80 322	37	Dag Kivila, Peeter Prisk	Peeter Prisk 53,36%, Dag Kivila 26,68%, Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ 19,96%
9.	1partner Kinnisvara Tallinn OÜ	87	1 159 889	183 786	27	Martin Vahter, Tanel Tarum	1partner Kinnisvara Eesti OÜ 100%
10.	Balti Vara OÜ	90	188 000	152 799		Argo Koiduste	Argo Koiduste 100%
11.	LVM Kinnisvara OÜ	91	2 045 411	304 278	20	Andres Sutt, Ingmar Saksing	Andres Sutt, Ingmar Saksing, Jaan Lepp, kõik 33,33%
12.	1p Kinnisvara Tartu OÜ	92	312 885	103 254	22	Margus Kelk	Annika Elbrecht 31,23%, Eduard Elbrecht 31,23%, Margus Kelk 31,27%, 1partner Kinnisvara Eesti OÜ 20%, Mait Lange 17,5%,
13.	Recity OÜ	92	418 711	44 788		Ivo Lukk, Erki Sepa, Siim Serka	Erki Sepa 33,31%, Siim Serka 33,31%, Ivo Lukk 33,39%
14.	Polar Vara OÜ	95	490 958	154 838		Rünno Sulg, Katrin Allmäe	Rünno Sulg 100%
15.	Metro Capital OÜ	96	1 354 943	338 595	6	Ain Kivisaar, Rain Pärn, Mart Habakuk, Sulo Nigul	Black Box OÜ 36%, Aa Invest OÜ 10,96%, Focus Holding OÜ 20,39%, Estonian Business School Group OÜ 29,61%
16.	Rekodu OÜ	99	424 275	59 475	4	Margus Mölder	Property Mediation OÜ 33,31%, Margus Mölder 61,69%
17.	LVM Kinnisvara Tallinn OÜ	102	852 630	96 167		Ingmar Saksing, Andres Sutt, Indrek Peedo	Indrek Peedo 33,33%, LVM Kinnisvara OÜ 66,67%
18.	Pindi Kinnisvara OÜ	107	2 982 321	71 093	36	Peep Sooman, Elari Udam, Tiina Kukk	Realia Group OÜ 100%
19.	Reality KV OÜ	111	159 617	128 486		Anna Purro, Timmo Teras	Anna Purro 50%, Timmo Teras 50%
20.	RE Kinnisvara AS	111	720 077	59 269	18	Monica Meldo	Äripindade Vahendus OÜ 20%, Hämmastav Universum OÜ 80%
21.	Colliers International Advisors OÜ	113	682 374	48 013	35	Mihails Morozovs, Avo Rõõmussaar, Deniss Kairans	Margus Tinno 25%, City PM SIA 25%, Tarmo Kalviste 15%, Avo Rõõmussaar 26,97%
22.	Uus Maa Tartu Büroo OÜ	114	592 636	84 656	21	Kristi Tobreluts, Sven Jalakas, Silver Reek	Rosmar OÜ 50,05%
23.	Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ	134	234 149	54 701	24	Jaanus Laugus, Margus Punane	Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ 100%
24.	Uus Maa Pirita Büroo OÜ	136	434 088	41 270	9	Jevgeni Semjonov, Valery Semenov	Valery Semenov 100%
25.	Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ	140	340 461	21 359	41	Olev-Mait Makk, Tanel Tarum	Varahai OÜ 14,99%, 1partner Kommertskinnisvara OÜ 33,01%, NS Baltic LP OÜ 42,5%
26.	Capital Property OÜ	140	484 361	11 732	26	Leena Kreitner, Pille Sild	Pille Sild 33%, Leena Kreitner 34%, Neagaia OÜ 16,48%, Ponteco OÜ 16,52%
27.	A&A Kinnisvara OÜ	148	206 139	62 815	5	Aivar Villemson	Aivar Villemson 100%
28.	Herzeleid OÜ	153	239 543	152 593		Andres Liinsoo	Andres Liinsoo 100%
29.	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	157	518 393	43 354	16	Alla Bulkina	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
30.	CKE Kinnisvara OÜ	161	162 197	15 806		Silvar Sepp, Raul Vares	Raul Vares 50%, Silvar Sepp 50%
31.	Domus Kinnisvara Vahendus OÜ	172	1 836 745	2 694	33	Ingvar Allekand, Raul Reino, Rando Vanaveski	Domus Kinnisvara OÜ 100%
32.	ERI Kinnisvara OÜ	174	168 839	14 961	29	Andres Teder, Kalev Roosiväli	Realia Group OÜ 100%
33.	Kinnisvaraekspert OÜ	181	283 022	12 533	43	Aivar Roosik, Aivar Tomson, Aive-Riin Tiis	Aivar Roosik, Aivar Tomson, Aive-Riin Tiis, kõik 33,33%
34.	Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ	181	358 053	-1 179	40	Raul Reino, Sandra Metsa	Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ 30%, Domus Kinnisvara OÜ 70%
35.	Skanton Kinnisvara OÜ	189	232 577	6 181		Rain Hallikmäe, Tarvo Tavast, Lars Teas	B2B in EU OÜ 26,65%, Halleberg Kinnisvara OÜ 26,65%, Broker Consult OÜ 26,7%
36.	Alandia KV OÜ	191	2 153 354	11 381	8	Veiko Murruste	Veiko Murruste 100%
37.	Eurohaus Invest Kinnisvara OÜ	193	460 376	21 972	2	Raivo Päiviste	Raivo Päiviste 100%
38.	Ober-Hausi Kinnisvara AS	202	836 817	-39 945	38	Tarmo Kase	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
39.	Eaton Group Baltic OÜ	215	160 670	14 483		Katri Gailit	Erik Maurice Busch-Christensen 33,33%, Katri Gailit 66,67%
40.	A&A Investeeringute OÜ	225	673 810	-250 332		Aivar Villemson	Aivar Villemson 100%
41.	Uus Maa Property Advisors OÜ	228	218 672	5 308	23	Ardi Roosimaa, Keit Pihl	Applesmart OÜ 20%, Vision Capital Holding OÜ 20%, House-Erik OÜ 19%, Dimension OÜ 41%
42.	Nord Property OÜ	232	206 288	1 106		Juss Lemba	Juss Lemba 100%
43.	Recentral OÜ	240	286 790	-34 985	31	Erko Vaks, Aivar Vilbo, Heiti Karafin	Palor OÜ 23,99%, Aivar Vilbo 33,27%, EV Consulere OÜ 33,27%
44.	Tõnisson Invest OÜ	247	155 295	-12 925		Kairi Vahar	Consultfoks OÜ 50%, Foreks Invest OÜ 50%
45.	Aerop Invest OÜ	248	256 494	-55 683	1	Alari Palumaa	Alari Palumaa 100%

ÜÜRILE ANDA ÄRIPINNAD VAMBOLA ÄRIMAJAS

Esinduslik ärihoone Tallinna südalinnas aadressil Vambola 6 vahetult Lembitu pargi ääres.

Üürile anda pinnad:
I korrusel 80 m²
I korrusel 160 m²
III korrusel 199 m²

EFFORT CAPITAL OÜ
Tel +372 50 70 422
E-post: info@effort.ee

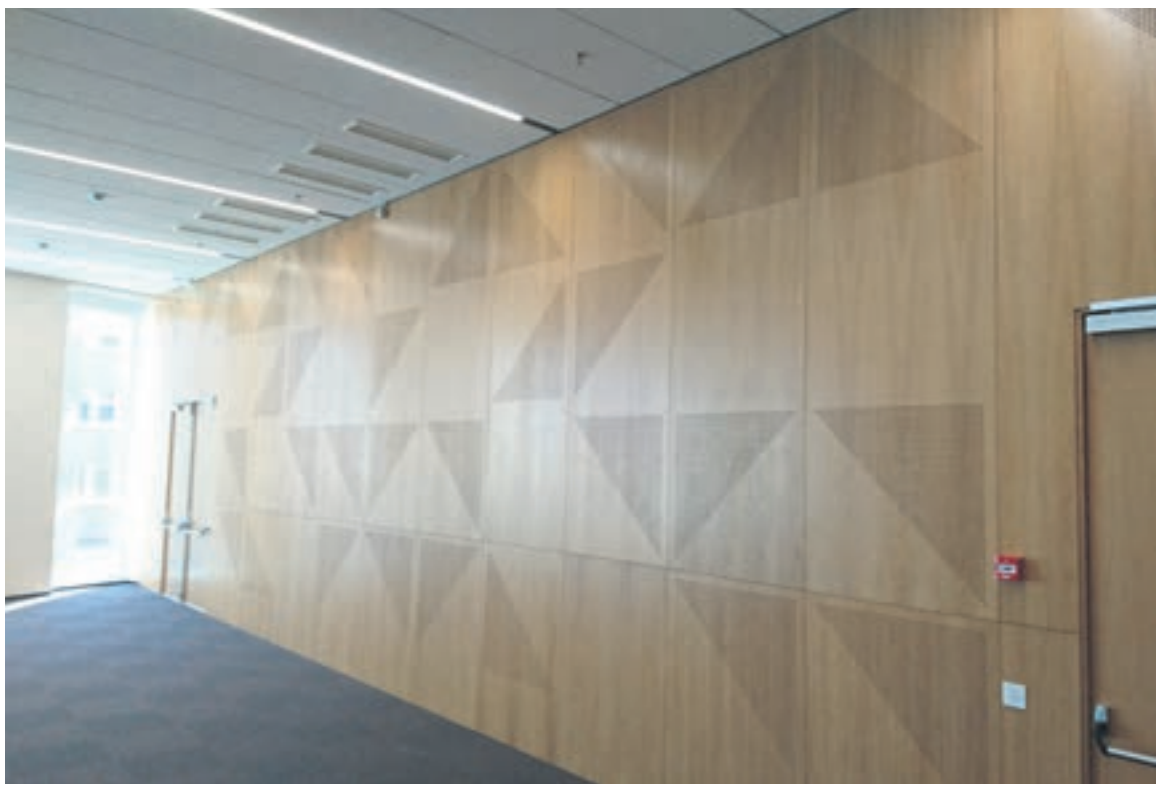
EFFORT CAPITAL

Sisuturundus on oma kauba, teenuse, firma tutvustamine huvitavate lugude jutustamise kaudu. ST teenib alati tellija turunduslikke eesmärke.

ST
Sisuturundus

Ehitusfirma Kulden Grupp leiab lahendused ka kõige keerukamatele sisekujundussoovidele

Kaubandus- ja äripindade ehitamise ning remontimisega tegelev Kulden Grupp OÜ on 17 tegevusaasta jooksul lahendanud tehniliselt keerukaid sisekujunduslahendusi sadadele objektidele, näiteks loonud superministeeriumi akustilised seinapaneelid, Telliskivi Loomelinnaku kaubatänava ning Ülemiste keskuse valgustusega ripplaed.



Tallinnasse rajatud superministeeriumi akustiliste seinapaneelide valmistamisel ja paigaldusel tuli järgida täpselt sisearhitekti nõudeid alates paneelide disainist kuni tulekindlusklassi ning märkamatute kinnitusvahenditeni.

Kulden Grupi müügi- ja projektijuhi Erik Metsise sõnul on ettevõtte eesmärk olla tellijatele koostööpartner, kes saab kõigega hakkama ega tekita oma tööga kliendile lisaprobleeme. „Püüame alati tegutseda võimalikult läbipaistvalt, dokumenteerime iga oma sammu ning oleme valmis lahendama klientide mured jooksvalt. Ehitusprotsess saab olla sujuv ning meie töö tõestab seda."

Sageli ei sisalda üldprojekt ega ka sisekujunduse projekt kõike seda, mille alusel saaks tellida materjale, palgata ehitajad ning alustada ehitusprotsessi, kuigi kliendid enamasti seda arvavad. Kulden Grupi meeskond selgitab alati kliendile lahti projekti kõik nüansid, koos vaadatakse üle kogu protsess, materjalid ja tehnoloogiad ning pakutakse oma kogemustest lähtuvalt parimaid lahendusi.

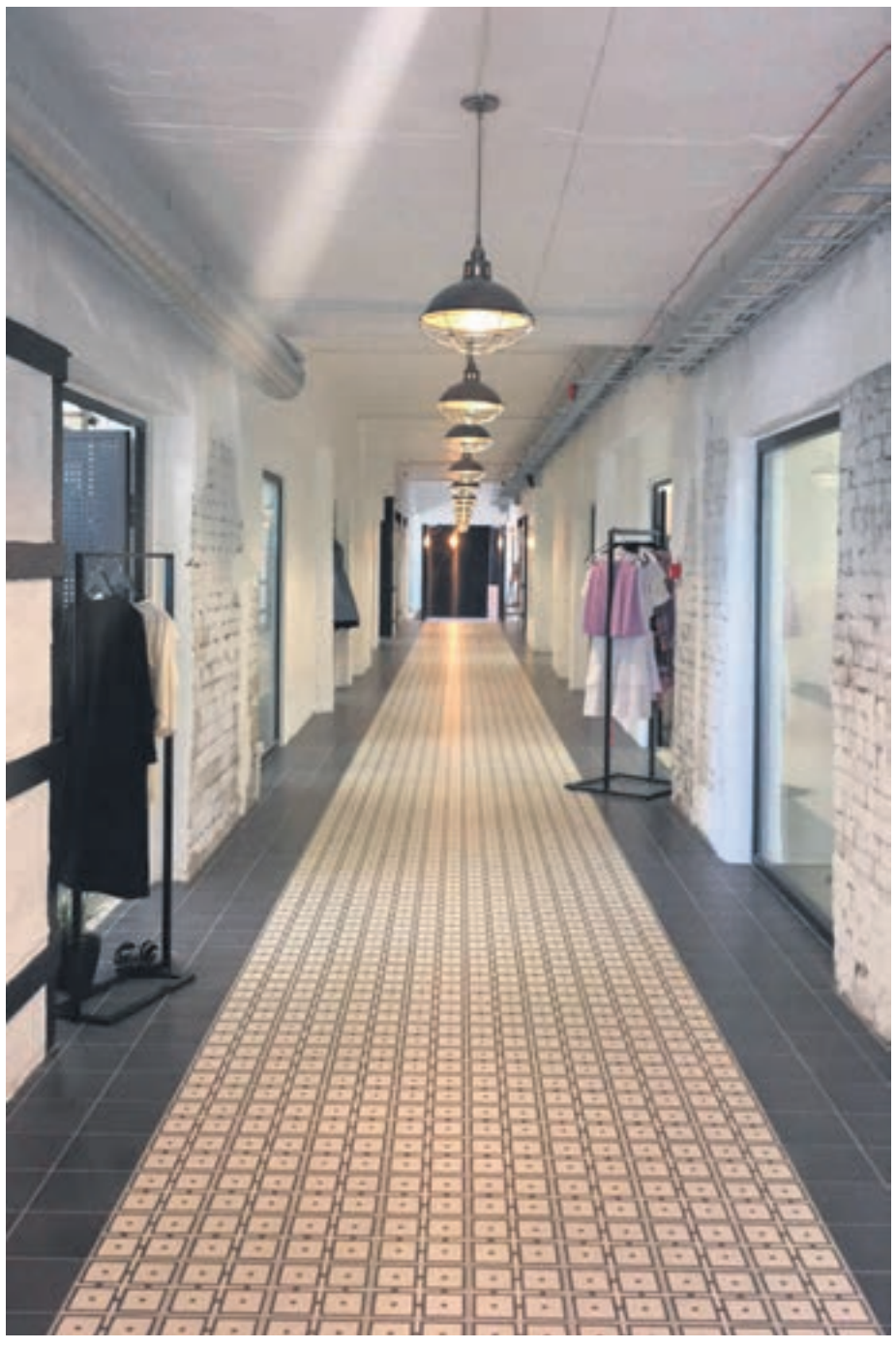
„Loomulikult suudame ka ise pakkuda oma töölõikude projekteerimist ning seda nii enne tööde alustamist kui ka ehituse ajal, kui kliendil peaksid mõtted muutuma. Hoonete eriosade planeerimine lagede, põrandate ja seinade puhul on tihti väga keerukas ning arusaadavalt ei pruugi väiksema kogemusega ettevõte osatagi neile lahendusi pakkuda. Meie oma meeskonnaga mõtleme välja lahenduse, teeme projekti, aitame materjali tarnimisega ning ehitame objekti tähtaegselt valmis," räägib Metsis.

„Kulden Grupp on aastate jooksul tõestanud end kui kõrge kvaliteediga üldehitaja, kes on ehitanud nii kaupluseid, kohvikuid, ööklubisid, kontoreid ja avalikke hooneid kui ka eramaju.

Lisaks on Kulden Grupil võimekus kooskõlastada ning projekteerida tulekaitse- ja tuletõkkeviimistlusega seotud töid vastavalt kõigile ettekirjutusele. Tehes tihedat koostööd ehitusmaterjalide maaletoojatega, pakub ettevõte eriti keeruliste interjööridetailide valmistamist ja juhib sellelaadseid projekte algusest lõpuni.

Kulden Grupp on aastate jooksul tõestanud end kui kõrge kvaliteediga üldehitaja, kes on ehitanud nii kaupluseid, kohvikuid, ööklubisid, kontoreid ja avalikke hooneid kui ka eramaju. Kliendid on tellinud neilt näiteks tõstetavaid lavasid, demonstratsioonide esitamise konstruktsioone, messide esitlustarvikuid, karniise, alumiiniumist, terasest ja klaasist sisekujunduselemente, erivalgusteid ja reklaamviitasid.

Telliskivi Loomelinnaku kaubatänav ja sellega seotud ehitustöödel oli väljakutseks nõukogudeaegsesse büroohoonesse kaubanduspindade ehitamine. Tehtud sai vaheseinade eemaldamine, toestamistööd, kommunikatsioonide vahetus ja viimistlus, mis oleks haakuv Telliskivi kvartali boheemlasliku imagoga.



Lotte mängutoa ehitamisel andsid tislerid endast parima, et Lottemaa mõnus atmosfäär Tallinnasse tuua.

toimetaja Eva Kiisler
tel 667 0111
toimetajad@aripaev.ee

9.00 KOGUNEMINE JA HOMMIKUKOHV
9.50 **Moderaatori avasõnad**
10.00 **2018 – ajaloo parim aasta?**
Eesti Ehitusettevõtjate Liidu juhatuse esimees **RAIVO RAND**
10.30 **Täiskäigul tulevikku. Ehitussektori arengusuunad lähiaastatel**
Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister **RENE TAMMIST**
11.00 **Ehitus kui kiire majanduskasvu vedur. Kauaks jagub õnneaega?**
SEB analüütik **MIHKEL NESTOR**
11.30 **Aastaga e-ehitama: edusammud digitaalehituse arendamisel**
Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ehituse asekantsler **JÜRI RASS**
12.00 **Äripäeva ehitusettevõtjate TOPi ja ehitusmaterjalide tootjate TOPi parimate ettevõtete autasustamine**
TOPi kommenteerib KPMG partner, vandeaudiitor **EERO KAUP**
Kuidas jõudsin TOPi tippu? Ehitusettevõtjate TOP 2017 võitja
12.30 LÕUNA
13.30 **Arutlusring. Helgetest illusioonidest karmi reaalsusesse. Kuidas on ajaloo parim aasta ehitusettevõtetel tegelikult läinud?**
Tartu Ehituse juhatuse liige **AADO KIVI**
EG Ehituse juht **AHTO ARUVÄLI**
Oma Ehitaja juhatuse liige, ehitusdirektor **TARMO POHLAK**
14.15 **Arutlusring. Kas luik, haug ja vähk suudavad omavahel kokku leppida? Erakondade valimislubadused ehitussektorile**
Isamaaliit, **SVEN SESTER**
Eestimaa Rohelised, **JOONAS LAKS**
Keskerakond, **ERKI SAVISAAR**
Reformierakond, esindaja kinnitamisel
15.00 KOHVIPAUS
15.30 **"Facio sündroomi säte" ning konsortsiumilepingud ja ühispakkumused riigihangete seaduses ja (kohtu)praktikas**
Advokaadibüroo Cobalt advokaat **KADRI MATTEUS**
16.00 **Seadusemuudatus, mis teeb hankijast kohtumõistja**
Advokaadibüroo TGS Baltic nõunik, vandeadvokaat **KRISTIINA LAARMAA**
16.30 Teema kinnitamisel
16.55 KOKKUVÕTE

Lisainfo Sandra Malvik, sandra.malvik@aripaev.ee, 5855 2554

299 € (km-ga 358,80 €)
kuni 20.11.2018
Ühest maksjaettevõttest kolme või enama inimese registreerimisel 279 € (km-ga 334,8 €).
Täishind 379 € (km-ga 454,80 €)

Registreeru pood.aripaev.ee

Äripäev
Ehitusuudised.ee

KPMG CREDITINFO JUNG LEXUS TALLINN

▲ **Nutikad töökohad pakuvad töötajatele parema kogemuse, leiab juhtivkonsulant Pontus Kihlman Rapal Oyst.** FOTOD: RAUL MEE

Kuidas kujundada töökohti nii, et inimesed oleks õnnelikud?

25. oktoobril toimus Ülemiste CItys Õpiku konverentsikeskuses Kinnisvarauudiste ja projekteerimisettevõtte Esplan koostöös korraldatud konverents *Workplace happiness:* õnnelike töökohtade kujundamise kunst, mida kogunes kuulama ligi sada inimest.

Konverentsil esinejad jagasid teadmisi teemal, millest Eestis on senini väga vähe räägitud: workplace happiness kontseptsioonist ehk inimkesksete ja töötajasõbralike büroode kavandamisest.

Konverentsil olid jutuks töökohtade kujundamise uuemad suunad mujal maailmas, isiksusele vastavate töökohtade loomine, heade ja halbade büroode näited praktikast, büroode kavandamine läbi töötaja tegevuste analüüsi, hea sisekliima olulisus töökohal, akustika kui töövõime tõstja või pärssija ja uusim büroohooneid puudutav sertifikaat, mis võtab arvesse eelkõige töötaja rahulolu ja palju muud.

Pea kõik konverentsil esinenud rõhutasid oma ettekannetes, et tulemusliku töö huvides on äärmiselt oluline arvestada töötajate heaolu ja individuaalsete vajadustega ning hästi kavandatud büroo peab kaasaegseid töötegemise meetodeid maksimaalselt toetama.

KINNISVARAUUDISED

▲ **Kui toimetad sektoris, kus on suur konkurents heade inimeste kaasamiseks, pead töökeskkonda pidevalt arendama, leiab Tiina Liitmäe.**

◀ **Tööandja jaoks on võtmetähtsusega pakkuda lahendusi, mis sobiksid töö sisu ja töötajate heaoluga, rõhutas töökohtade kavandamise spetsialist Kati Barklund.**

▲ **Paindlikkus on kindlasti see, mida turg järjest rohkem tahab saada, leiab BPT juht Indrek Hääl.**

▲ **Kadi Metsmaa: teatavasti on meil spetsialistide puudus ja büroodes töötavad eelkõige just need spetsialistid, keda on vaja produktiivsete ja õnnelikena hoida.**

◀ **Konverentsil osales sadakond huvilist.**

MÕÕDISTAJA
TEHNOSÜSTEEMID

PALUN PÖÖRDUGE MEIE POOLE, KUI:

- **Kamin ei tõmba korralikult**
- **Ventilatsioonisüsteemi poolt tekitatav müratase häirib**
- **Tunned ruumis õhupuudust**
- **Ventilatsioonisüsteem on hooldamata**
- **Plaanid rajada uut või renoveerida olemasolevat ventilatsioonisüsteemi**
- **Soovid osta ventilatsiooni ehitusmaterjalid või seadme ja ise paigaldada**
- **Vajad abi ventilatsioonisüsteemide kavandamisel, joonestamisel või projekteerimisel**

Lisaks eelnevale kulutab tasakaalustamata ventilatsioonisüsteem ebamõistlikult palju elektrienergiat ja soojusvaheti ei tööta maksimaalse kasuteguriga.

Mõõdistaja OÜ personal omab laialdasi teadmisi ventilatsioonisüsteemide valdkonnas.

MEIE TEENUSED:

- Ventilatsioonisüsteemide mõõtmine, reguleerimine ja dokumenteerimine
- Ventilatsioonisüsteemide müratаseme mõõtmine ja dokumenteerimine
- Ventilatsioonisüsteemide survekatsetuste teostamine
- Ventilatsioonisüsteemide kavandamine, joonestamine
- Ventilatsiooniseadmete ja -ehitusmaterjalide projektimüük
- Ventilatsioonisüsteemide paigaldus ja hooldustööd

REFERENTSID:

- Hilton Hotell
- Kotka tervisemaja
- Tallinna vangla
- T1 Kaubanduskeskus
- Nautica keskus
- Mustamäe keskus
- Erinevad korterelamud ja eramud
- Eastman Specialities AS bensoehappe helveste ladu

Mõõdistaja OÜ
Kassi 14, Tallinn
Tel. +372 56 86 56 86
info@moodistaja.ee
www.mõõdistaja.ee

Omame Eesti Akrediteerimiskeskuse poolt väljastatud tunnistust L-270

AAA® Bisnode

EDUKAS EESTI ETTEVÕTE

CREDITINFO

reklaamitoimetus
tel 667 0105
reklaam@aripaev.ee

MÜÜA PIRITA JÕES ASUV 4,2 HEKTARI SUURUNE NEHATU SAAR (HOONESTATUD),

Jõgi ümber saare, saarele viib sild!
Tallinna kesklinnast 9 km kaugusel!

Eksklusiivne pakkumine Lasnamäe linnaosa vahetus läheduses, **teist sellist ei ole ega tule!**

Hind
350 000 EUROT

Firmakodu OÜ
Firmakodu@gmail.com
tel 5681 2324