

**TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL**

**TALLINNA KOLLEDŽ**

Kinnisvara haldamine

Margus Berkmann

**VANA TOOTMISHOONE UUENDAMINE TATARI 64 NÄITEL**

Lõputöö

Juhendaja: Martin Kõiv

Tallinn 2015

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	3
1. KINNISVARA KORRASHOID JA HINDAMINE .....	6
1.1. Kinnisvara korrashoiu standard EVS 807:2010.....	6
1.2. Kinnisvara hindamise standard EVS 875-10:2013 .....	7
1.3. Kinnisvara hind ning seda mõjutavad tegurid .....	9
2. TATARI 64 HOONE TUTVUSTUS JA TURUANALÜÜS .....	13
2.1. Tatari 64 hoone tutvustus ja võrdlus konkureerivate pakkumistega.....	13
2.1.1. Hoone struktuur .....	13
2.1.2. Hoone praegune olukord .....	14
2.1.3. Rendihindade võrdlus muude kesklinnas asuvate pindadega.....	16
2.2. Tehtud arendused ja tulevikuplaanid .....	23
2.3. Järeldused ja ettepanekud .....	31
KOKKUVÕTE .....	33
VIIDATUD KIRJANDUS .....	38
LISAD .....	40
Lisa 1. Esimese korruse plaan .....	40
Lisa 2. Teise korruse plaan .....	41
Lisa 3. Kolmanda korruse plaan .....	42
Lisa 4. Neljanda korruse plaan .....	43
Lisa 5. Viienda korruse plaan .....	44
Lisa 6. Kolmanda korruse ümberehituse plaan .....	45
Lisa 7. Tualettruumide projekt .....	46
Lisa 8. Telliskivi 57 hoone asendi plaan.....	47
Lisa 9. Intervjuu AS RE Kinnisvara kinnisvaraspetsialistiga.....	48
SUMMARY .....	50

## SISSEJUHATUS

Kinnisvara korrashoid on kinnisvara eluea jooksul elluviidavate tehniliste ja administratiivsete tegevuste kompleks selleks, et säilitada ja/või taastada olukord, mille korral korrashoitav vara säilitab oma kasutatavuse ning vastab kavandatud otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele. Kinnisvara korrashoiul on mitmeid kriteeriumid ning samuti on erinevad ka nende hindamise tegurid.

Töö eesmärk on välja selgitada Tatari 64 tootmishoone parim kasutusotstarve. See tähendab, et vanemaid hooneid tuleks arendada ja parendada ning müüa/üürida välja neid rohkem tulu toovate pindadena, mitte kasutada neid ainult laopindadena. Eelnevalt oli Tatari 64 hoones trükikoda ning nüüd saab vaadelda selle ümbersüüdi - mis selleks on vaja teha olnud, kui palju on investeeritud jne.

Kuna töö autor on hoone lähiajaloo kursis, siis on hea võimalus kirjeldada ja uurida ärihoone taassüüdi ning selle arengut. See annab võimaluse tuua Tatari 64 hoone näiteks teistele sarnases seisukorras olevatele hoonetele, mida soovitakse arendada. 2004. aastal ostis hoone välja rentimise eesmärgil Beltoise OÜ. Aastate jooksul on tehtud mitu muudatusi, mis on võimaldanud rendihindasid tõsta.

Pilk on suunatud ka tulevikku – milliseid muutusi on tulevikus oodata. Samuti on esitatud kinnisvaraspetsialisti arvamus. Autor uurib, kuidas tootmispindadest on saanud ja saab veel ka edaspidi büroo-, kaubandus, teenindus- ja muid äripindasi, et kõrgemat tulu teenida. Samuti tuuakse välja hoone struktuurilise poole pealt tehtavad muudatused.

Teema on aktuaalne, sest tihti ostetakse mitte just kõige paremas seisukorras hooneid, rekonstrueeritakse/parendatakse neid ning müüakse kallimalt maha või antakse rendile. Aastate

lõikes näidatakse, mis on Tatari 64 hoones remonditud ja muudetud ning mida see endaga kaasa on toonud.

Lõputöö raames keskendutakse eelkõige ruumidele, mis on otseselt parendatud ja remonditud ning millede rentimisest on hiljem rohkem tulu teenitud. Vaadeldakse ka ümberkorraldustöid, mis on suunatud olnud eelkõige hoone üldaladele. Silmas on peetud eelkõige koridori ja tualettruumide parendustöid, mille arvelt on võimalik rendihindasid tõsta.

Uurimisülesanneteks on vajaliku info kogumine Tatari 64 hoone kohta, intervjuu koostamine, et saaks võrrelda eelnimetatud hoone arengu tagajärgi. Töö kirjutamisel kasutatud allikateks on hoone dokumentatsiooni, arenguplaanid, hoone plaanid korruste kaupa jt hoonega seotud dokumendid. Samuti on kasutatud kinnisvaraportaali [www.kv.wv](http://www.kv.wv) ja [www.city24.ee](http://www.city24.ee) rendihindade statistikat.

Lõputöös on kasutatud analüütilist ja võrdlevat meetodit, st eelkõige hoone dokumentatsioonist saadud ja kinnisvaraportaalidest saadud informatsiooni omavahelist analüüsimist ning nende võrdlemist. Koostatud intervjuu eesmärgiks oli teada saada, kuidas on Tatari 64 areng mõjutanud ettevõtlust ning kinnisvaraspetsialisti arvamus on välja toodud ka erinevates töö osades.

Esimeses peatükis antakse ülevaade kinnisvara hoolduse teoreetilisest taustast ning aspektidest, mis mõjutavad kinnisvara hindasid. Lähemalt on räägitud ka kahest standardist. Kinnisvara korrashoiu standard on aluseks kinnisvara hindamisele. Käsitatud on ka kinnisvara hindamise standardit ehk mille alusel toimub kinnisvara hindamine.

Teine peatükk on kõige mahukam, keskendudes uurivale osale ning sisaldades analüüsi Tatari 64 hoone ning teiste äripindade vahel. Võrreldud büroo-, kaubandus- ja teenindus ning lao- ja tootmispindade rendihindasid.

Samuti on toodud võrdluseks Tatari 64 hoonega sarnane projekt Telliskivi 57 näol. Lähemalt on räägitud ka mõlemas hoones tehtud ning tulevikus tehtavatest muudatustest. Tatari 64 hoone muutuste illustreerimiseks on esitatud mõned fotod.

Kokkuvõttes teeb töö autor järeldused ning esitab hoone Tatari 64 tulevikuvisionid, samuti teeb ettepanekuid ja annab soovitusi Tatari 64 hoone ning ka teiste sarnaste hoonete parendamiseks.

Hoone plaanid teksti paremaks mõistmiseks on esitatud lõputöö lisades.

# **1. KINNISVARA KORRASHOID JA HINDAMINE**

## **1.1. Kinnisvara korrashoiu standard EVS 807:2010**

Kinnisvara korrashoiu standard EVS 807:2010 annab ja avab kinnisvara korrashoiu valdkonna põhimõisted ning arusaama korrashoiu ratsionaalsest korraldusest, sellega kaasnevast dokumenteerimisest ning kulutustest (1, lk 1). Kinnisvara korrashoid on kinnisvara eluea jooksul elluviidavate tehniliste ja administratiivsete tegevuste kompleks selleks, et säilitada ja/või taastada olukord, mille korral korrashoitav vara säilitab oma kasutatavuse ning vastab kavandatud otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele. (2, lk 1)

Kinnisvara haldamise eesmärk on pideva ülevaate omamine, tagades sellega hallatava kinnisvara füüsilise, juriidilise ja majandusliku säilitamise läbi kinnisvara kasutamisega seotud protsesside juhtimise ja nende kirjeldamise. Kinnisvara haldamine on administratiivne tegevus, mille käigus toimub kinnisvara korrashoiuga seotud andmete kogumine, süstematiseerimine ja nende alusel planeerimine, samuti kavandatu elluviimine ja kontroll tegevuste käigu üle. (2, lk 2) Kinnisvara korrashoiu üks element on arendamine, mis võib aset leida alles paarikümne aasta pärast või veel hilisemas tulevikus. Arendus ja parandused on vältimatud, kuid üldjuhul seos hoolduse ja arenduste vahel on kaudne. (3, lk 4)

Kinnisvara korrashoiu põhilised eesmärgid:

- pikendada kinnisvara ja selle koosseisu kuuluvate osade, tarindite ja süsteemide eluiga ning säilitada nende kasutusomadusi;
- vähendada katkestusi tehnosüsteemide toimes ning ehitiste tarinditega seotud avariisi;
- muuta tulemuslikumaks korrashoiuga seotud personali töökorraldus;
- parandada tööde korraldamise põhimõtteid ning kaasnevaid juhtimisprotseduure;
- vähendada tuleohtlikkust ning keskkonnaga seonduvaid riske;
- säilitada ja parandada kinnisvara esteetilist väljanägemist;

- juhtida kinnisvara korrashoiu korraldust tervikuna, et tagada võimalus usaldusväärset analüüsida korrashoiuga seotud tegevusi ning sellega kaasnevaid kulutusi;
- kujundada säästlik ning ohutu kinnisvarakeskkond. (2, lk 1)

Heakorratööde tegemine krundil ja hoones on teenus, mille eesmärgiks on puhtuse ja korrashoiu tagamine krundil ja väikevormidel õigusaktidega kehtestatud tasemel ja hoonete välispindade ning ruumide koristamine ja puhastamine, tagades nende sobivuse ja ohutuse kasutajatele. Renoveerimise all mõistetakse olemasoleva hoone, tema tarindite ja tehnosüsteemide taastamist esialgsel kujul ja põhiparameetrite säilitamisega. Renoveerimistööde puhul lähtutakse ehitamisega seotud õigusaktidest ja kehtivast ehituskulude liigitamise standardist. (2, lk 7)

Kinnisvara omanikukohustuste täitmine on omandiga seotud finantskohustuste täitmine, milleks on üldjuhul ühekordsed tasud tulenevalt kinnistu kasutamisesmärkidest. Energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine on kasutajale osutatav ning nende poolt ostetav teenuste kompleks, mis loob kasutajale vajalikud mugavused. (2, lk 3)

## **1.2. Kinnisvara hindamise standard EVS 875-10:2013**

Standardisari EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamise seotud tegevused. Standardite kasutajateks on vara hindajad, kinnisvara-, ehitus- ja keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediitiasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardisari loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui ka avaliku sektori vajadusi. See standard käsitleb andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja vara ülevaatus kui selle üht tähtsaimat osa, samuti vara analüüsi. (5)

Kinnisvara hindamine on eelduseks majandusotsuse, milleks võib olla müümine, ostmine, rentimine või arendamine, tegemiseks. Eesti varahindamise standardidega on iga kinnisvara eksperthinnangu andmisel hindaja kohustatud määrama kinnisvarale ka parima kasutuse. Antud kohustusest tulenevalt võib väita, et parima kasutuse määramist kasutatakse eelkõige kinnisvarale väärtushinnangu andmisel. Töös keskendutakse mitte ainult parima kasutuse määramisele, vaid ka analüüsile, kuidas antud tulemini jõuda. (6, lk 7)

Kinnisvara hindamisel tuleneb väärtus mitmetest erinevatest teguritest, seega väärtusel on allikad, komponendid ehk agregaadid ja väärtust mõjutavad faktorid. Alljärgnevalt on kirjeldatud nelja majanduslikult sõltuvuses olevat tegurit väärtuse loomiseks.

### **Kasulikkus**

Toote oskus rahuldada inimeste soove, vajadusi ja iha. Iga kinnisvara omadus on kasulik, kas üürnikele, investoritele või omanikele. Üldiselt, elamispiinnad rahuldavad eluaseme vajadusi ja kaubanduslik kinnisvara toodab tulu. Mõlemal kinnisvaratüübil võib olla erinevaid konstruktsioonilahendusi, mis suurendavad nende atraktiivsust. (8, lk 16) Kinnisvara tulutoovatest omadustest saadavat kasu mõõdetakse tavaliselt rahavoogude kaudu. Kasulikkuse mõju väärtusele sõltub kinnisvara omadustest- suurusest, disainist, asukohast ja teistest spetsiifilistest kasulikkuse teguritest, mis mõjutavad kinnisvara väärtust. Kinnisvara omab oma kõrgeimat väärtust juhul kui ta täidab seaduslikult oma kõige kasulikumat funktsiooni.

### **Vähesus**

Praegune või eeldatav pakkumine, mis on seotud pakutava vara nõudlusega. Juhul kui nõudlus on pidev, siis kauba vähesus muudab selle veelgi väärtuslikumaks. Näiteks on maad ikka veel piisavalt, kuid vaatamata sellele on kasulikku ja ihaldusväärset maad suhteliselt vähe, mistõttu on sellele ka suurem väärtus (kõrgem hind). Eeltoodu põhjal võib konstateerida, et ei ole olemas objekti, kaasaarvatud kinnisvara, mis omaks väärtust ilma vähesuse ja kasulikkuseta.

### **Iha**

Ostja ootused tootele, mis rahuldaks inimese vajadused (näiteks peavari, riided, söök, selts) või individuaalsed vajadused, mis on eluks hädavajalikud

### **Ostujõud**

Võime individuaalselt või grupina osaleda turul- see tähendab, et soetada kaupu ja teenuseid raha või millegi samaväärse eest. Kehtiv on arvamus, et vara väärtuse õige põhjendatud väärtus peab sisaldama täpset hinnangut turu võimekuse kohta selle vara eest tasumisel. (8, lk 17)

Kinnisvara ülevaatus tuleb alati teha nii põhjalikult, et see vastaks standardi nõuetele ja täidaks eksperthinnangu eesmärgi. Hindaja peab ülevaatus käigus tähelepanu pöörama järgmistele väärtuse seisukohast olulistele teguritele:

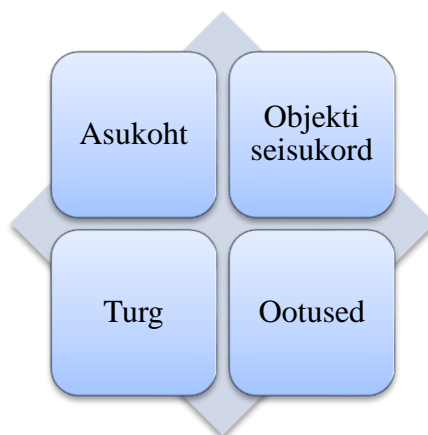
1. asukoht, ümbruskonna ja krundi tasemel;



2. vara koosseis, sealhulgas maa, ehitise ja/või ruumide kasutus, suurus ja seisukord;
3. seadmed, masinad ja sisseseaded, kusjuures ülevaatusel põhjalikkuse osas lähtutakse eelkõige asjaolust, kas seadmed, masinad ja sisseseaded kuuluvad hinnatava vara koosseisu või mitte;
4. keskkonnatingimused, mille all peetakse silmas pinnase ebatavalist seisundist, mh varasemaid kaeveid ja karjääre, erosiooni, ülejutuse riski jmt;
5. saastus, mille all peetakse silmas eelkõige ohtlikke ja kahjulikke aineid pinnases, ehitise konstruktsioonides või nende pinnal, sh raskeid metalle, õlisid ning muid ohtlikke ja kahjulikke aineid, mis on neeldunud, imunud või ladestunud ning mille eemaldamine vajab spetsiaalset abi;
6. ohtlikud materjalid, mis on pinnases või ehitise konstruktsioonides, kuid ei ole neid kahjustanud ja on keskkonnanõudeid järgides teisaldatavad;
7. kahjulikud materjalid, mille kvaliteet vananedes halveneb ja mis võivad ehitise konstruktsioonides probleeme põhjustada;
8. muud sarnased asjaolud ja tegurid, mida eelnevalt ei ole käsitletud. (8, lk 22)

### 1.3. Kinnisvara hind ning seda mõjutavad tegurid

Alates 2006. aastast on kinnisvaraettevõtted oma turuülevaadetes täheldanud, et objektide müügiperioodid on pikenenud. Kui veel mõned aastad tagasi kaubeldi uute arendusprojektide puhul broneeringutega ja sageli olid majas enne valmimist kõik pinnad müüdud, siis praegu võib turul märgata tendentsi, et kinnisvara müüakse pikema perioodi vältel pärast maja valmimist. (9, lk 13)



**Joonis 1.** Kinnisvara hinda mõjutavad tegurid

*Allikas:* Autori koostatud

Seega on praegu teemakohasem pigem ruumide üürimine/rentimine. Kuna nõudlus on suur, tõstab see turul keskmist rendihinda. Nimekiri, millest sõltub kinnisvara hind, on suhteliselt pikk. Joonisel 1 on kujutatud nelja mõjuteguri omavahelisi seoseid, mis mõjutavad kinnisvara hinna kujunemist.

Asukoht on kõige tähtsam kinnisvara hinna määraja. Oluline on objekti kaugus tõmbekeskustest ning piirkonna sotsiaalne olukord. Teiseks mõjuteguriks on objekti seisukord, otstarve ja moeoolud arhitektuuris, ehitaja professionaalsus ja töö kvaliteet. Kinnisvara väärtust mõjutab ka halduse ja hoolduse tase. Kinnisvara ostu juures on oluline ka vara kvaliteet ja otstarve.

Vara all tuleb mõista kinnisvaraobjekti seisukorda, otstarvet, ehituskvaliteeti, suurust, arhitektuuri jms. Selle grupi mõjutajad on ehitusmaterjalide hinnad ja kvaliteet, sektoris hõivatud töö- jõud ja selle professionaalsus, nõudmised tehnovõrkudele, hoolduse ja halduse tase, ka kultuur ja mood. Näiteks ehitusmaterjalide kallinemine kergitab otseselt uute pindade müügihindu. Kui tõusevad kulud ehitusele ehk uute hoonete hinnad, siis nihkuvad kõrgenenud hindadele järele ka juba käibes olevate renoveeritud objektide hinnad.

Turg on oluline tegur, kuna hinna määrab nõudluse ja pakkumise vahekord kinnisvaraturul. Defitsiitne turg kutsus esile hinnatõusu, mis meelitas investoreid ja kinnisvara arendajaid, tekitades aktiivseid ehituspiirkondi. Samas ahvatleb hinnatõus ka müüma ja kutsus müüjaid elamistingimuste parandamisele ning suunates müüjaid omakorda ostjatena teistele, veel kallimatele turgudele. Lühikesele ajaperioodile kontsentreerunud suur pakkumine esmalt diferentseerib, seejärel aga korrigeerib hindu, võttes hilinejatel ära võimaluse teenida ekstrakõrget kasumit. (10, lk 1)

Ootused on üks kinnisvarahindu mõjutav tegur on vaieldamatult turuosaliste ootused: ootused hindade edasiseks kasvuks, ootused ülikiire majanduskasvu jätkumiseks, ootused palkade tõusuks jne. Ka on kinnisvarafirmade esindajad turule süstinud optimismi, et kinnisvarahinnad saavad liikuda vaid tõususuunas. See omakorda võib tingida, et kinnisvarahindade edasist tõusu eeldades võivad eraisikud suurendada oma jooksvat tarbimist. (9, lk 7)

Kujuneb üha enam tavaks, et ettevõtted otsivad rendipindasid, mis on lähedal piirkondadele, kus on nõudlus suurem. Asukoht ja nõudlus on omavahel tugevalt seotud (11). Oluline on pakkumise

vastavus nõudlusele, st ideaaliks on turu tasakaal, mida kinnisvaraturul harva kohtab. Tavaliselt on ülekaalus kas pakkumine (surve hinnalangusele) või nõudlus (surve hinnatõusule). Erinevates turusegmentides on erinevad nõudlust ja pakkumist mõjutavad tegurid. Asukoht on tõesti väga oluline, ent teatud juhtudel võib see (mikrotasandil) olla teisejärguline (näiteks haritav maa, spetsiifilised tootmisobjektid). Nõudluse poolelt on olulised nii ostujõud kui ostjate hinnangud, eelistused ja valikuvõimalused. (10)

Samas nõudluse ja pakkumise vahekord Eesti kinnisvaraturul on hakanud stabiliseeruma. Eluaseme soetajad on hakanud rohkem tähelepanu pöörama kinnisvara kvaliteedile ja asukohale ning kinnisvara ostmist/rentimist kaalutakse kauem. Ajalugu on näidanud, et mitte küll iga buum, aga vaieldamatult märkimisväärne osa senistest kinnisvarabuumidest on lõppenud krahhiga. (9, lk 17)

Nõudlust võib suurendada ka hea ühendus transpordiga. Suured hinna mõjutajad on ka kohalikud tegurid, näiteks maksud. Olulisel kohal on ka hoone struktuur – põrandapinna suurus ja lae kõrgus, hoone ehitus. Mõned ettevõtted mõtlevad laiemas perspektiivis ning rendivad pindasid, kus neil on tulevikus võimalik ka ettevõtet arendada. See eeldab kõrvalruumide vaba pinna olemasolu. (12)

Tootmispiirkondades on oluliseks hinna määrajaks toorainematerjali kättesaadavus. Seega on tootmishoonete asukoht oluline – mida ligipääsetavam on ettevõtte toorainele, seda paremat hinda nad maksavad. Samuti tasub silmas pidada, et sarnase eesmärkidega ettevõtted koonduvad. Samas kergeid toormaterjali ning valmistoodangut pakuvad ettevõtted võivad üksteisest kaugemal asetseda, sest tänapäeval on head transpordivõimalused. Korralik toitesüsteem/elekter on ka tänapäeval olulisel kohal. Katkestustevaba, tööstuseks vajaliku kriteeriumitega elekter. Samuti mõjutavad hinda tööjõu olemasolu. Mida nõutum asukoht, seda kõrgemad hinnad. Kus on rohkem tööjõudu, on ka nõudlus suurem. (11)

Hinna kujundamine eeldab kinnisvara, turu tingimuste ja finantsfaktorite hindamist. Oluline on kinnisvara õigesti hinnata ning paigutada see nimekirjas ka õigesse kohta. Nii tekib potsensiaalsetel rentnikel arusaam turul valitsevast seisust. Kindlasti tuleks võrrelda oma äripinna rendihindasid teiste omadega. Üldiselt peaks hinna valimisel panema end rentniku olukorda (kas kinnisvara on väärt seda rendihinda). Äripinna rentimisel aitab kaasa ka selle

korrashoid ja välimus. (13, lk 14) Kinnisvara üldist hinnataset mõjutavad ka laenutingimused – mis hinnaga on omanikud omale kinnisvara ostnud (14, lk 364).

Konkurentsituru uurimine ja selle analüüs aitab samuti hinnata kinnisvara väärtust ning vastavalt sellele rendihinda reguleerida. Seega tasuks vaatluse alla võtta just naaberäripinnad. Samuti peab arvestama turul valitseva üldseisuga ehk sellega, kas tegemist on buumiga või krahhiga. Buumi ajal võib äripind uue rentniku leida paari päevaga, samas krahhi ajal võib rentniku leidmine võtta aega mõned kuud. (13, lk 42)

Üürihinna kujunemisele avaldab ka oma mõju alternatiivkulu põhine ehk ehitushinna jätkuvast kerkimisest tingitud hinnatõus uue pinna arendamisel. Konkurents püsimiseks on üürileandja kohustatud investeerima hoone energiatõhususse, mis aitaks kõrvalkulusid vähendada või stabiilsena hoida. Vastasel juhul muutub hoone/ruumide väljaüürimine keerukaks ning paratamatult tuleb teha järeleandmisi üürihinnas. (18, lk 4)

Ka intervjuust (lisa 9) võib järeldada, et kinnisvara hinna kujunemisel on kindlasti olulisel kohal asukoht ja välimus, samuti nõudlus ja konkurendi rendihinnad. Kinnisvara välimust korras hoides ning seda hooldades saab rendihindasid tõsta.

## **2. TATARI 64 HOONE TUTVUSTUS JA TURUANALÜÜS**

### **2.1. Tatari 64 hoone tutvustus ja võrdlus konkureerivate pakkumistega**

Lõputöö eesmärk on kirjutada Tatari 64 hoone muutusest ehk selle arendusest. Kuna töö autor on hoone ajaloo kursis, siis on hea võimalus kirjeldada ja uurida ärihoone uuendamist ning selle arengut.

Hoone soetati 2004. aastal ettevõtte Beltoise OÜ poolt, kes hakkas koheselt tegelema hoone arendustöödega. Beltoise OÜ ja Rime Kinnisvara AS on OÜ Rime tütarettevõtet. Töö autor töötab Rime Kinnisvara AS'is, kus oli varasemalt kinnisvarahaldur, praegu täidab haldusjuhi ametiülesandeid.

Haldusjuhi põhilisteks ülesanneteks on tööandja omandis või tööandja poolt näidatud muude äriühingute omandis olevate äriotstarbeliste üuriobjektide ja muude objektide haldamise, hoolduse, investeeringute ning tõrgeteta toimimise koordineerimine ja objektide eelarvete, kavade, kõrvalkulude jms koostamine ja jälgimine ning kinnisvarahalduri töö korraldamine ja toimingute eest vastutamine.

#### **2.1.1. Hoone struktuur**

Tatari 64 hoone koosneb kahest omavahel ühendatud majast. Administratiivhoone, milles asuvad bürood, on 8-korruseline ning tootmishoone on 6-korruseline (kuues korrus on tehnokorrus, mis ei ole väljaüritav pind). Hoones on väljaüritavat pinda kokku 11 190,2 m<sup>2</sup>.

Ehitis on rajatud vaivundamentidele. Tootmishoone on karkasspaneeliehitis: kandev karkass on monteeritavast raudbetoonist, sellele toetuvad monteeritavad raudbetoonribipaneelid. Välisseinad on samuti valdavalt monteeritavad ja nendeks on kasutatud autoklaavsest põlevkivituhkgaasbetoonist 6 meetri pikkuseid paneele. Ainult 1. korruse akendealune osa (sokkel) on keraamilistest tellistest müüritisest. Hoone jäikuse tagavad monteeritavad terasest sidemed kõigil korrustel. Hoone on soojustatud katuslaega (v.a. tehnilise korruse osa), soojustuseks põlevkivituhkisolatsiooniplaadid. Praeguseks on katusekate täielikult uuendatud.

Hoones asuvad vaheseinad on kas silikaattellistest või autoklaavsest põlevkivituhkgaasbetoonist plokkidest/plaatidest. Esimestest on trepikodade ja liftisahtide seinad, viimastest kõik ülejäänud. Lagedeks on viimistletud raudbetoonribipaneelid või nende alla ehitatud ripplaed. Tootmishoone edaspidise kasutamise võimalusi määravad ära ruumide kõrgused ja karkassipostide vahelised kaugused, mida iseloomustavad järgmised gabariidid. Kõigi põhikorruste kõrgused põrandast laetalani on 3,9 meetrit, vahelae ribipaneeli alla 4,3 meetrit.

Tootmishoone raudbetoonelemendid (postid, riivid, ribipaneelid) on just ette nähtud paljukorruseliste tööstushoonete ehitamiseks, seega nende kasutamine vaadeldaval objektil on sihipärane. Postid on kas värvitud, krohvitud ja värvitud või viimistletud keraamiliste plaatidega. Hoone vahelagedes on kõigil korrustel kasutatud paljukorruseliste tööstushoonete vahelae-paneelid, sealhulgas ka viienda korruse laes. Aluspõrandale on paigaldatud erinevad põrandakatted, isolatsioonikihid jms. vastavalt ruumis toimuvatele tehnoloogilistele protsessidele. Põranda kandvaks elemendiks on killustikule valatud monoliitne 100 mm paksune betoon.

### **2.1.2. Hoone praegune olukord**

Esimesel korrusel on hetkel kolm kaubandusega tegelevat ettevõtet ning söögikoht. Hoone teisel korrusel asuvad kaks tootmisettevõtet ning tantsukool. Kolmandal korrusel on hulgaliselt büroosi, ateljeesi ning stuudioid. Neljandal korrusel on valdavalt laopinnad ning osaliselt ka muid äriruume. Viiendal korrusel asetsevad peamiselt bürood ja erinevad stuudioid.

Varem asus hoones trükikoda, tänaseks päevaks on hoone otstarve äripindade rentimine. Lisad 1-5 kajastavad hoone praegust olukorda. Muutused algasid 2004. aastal, pärast soetust ettevõtte Beltoise OÜ poolt. Kõige suuremad muudatused on seotud esimese ja kolmanda korrusega. Varem oli esimesel korrusel mitu väiksemat laopinda, mis ehitati ümber ca 800 m<sup>2</sup> suuruseks Kaupluseks. Laopindade üürihind oli 3-3,5 eur/m<sup>2</sup> ning lisaks eraldati ligi 50 m<sup>2</sup> suurune laadimisala Kauplusele, mis varasemalt oli väljaüüritavast pinnast väljas. Kauplus tasub renti umbes 5,5 eur/m<sup>2</sup>, kuid ta on oma ruumid ise välja ehitanud (uued laed, põrandad, seinad, ventilatsioon, abiruumid, uued sissepääsud jm).

Teine hea näide on toitlustuskoht. Pool tema kasutuses olevatest ruumidest oli samuti üldkasutatav laadimisala, mis ei kuulunud väljaüüritava pinna bilanssi ning teine pool oli mööblitootmisettevõtte kasutuses, kes maksis umbes 3 eur/m<sup>2</sup>. Praegu rentides seda 270 m<sup>2</sup> suurust pinda toitlustuskohale saab omanik üle 6,5 eur/m<sup>2</sup> eest.

Hiljuti avati hoones ka alkoholipood, kes üürib ca 125 m<sup>2</sup> pinda. Varem rentis nimetatud pinda pakenditootmine, kes maksis üüri ca 2 eur/m<sup>2</sup>. Hetkel renditakse alkoholipoele pinda hinnaga ca 8 eur/m<sup>2</sup>.

Kolmandal korrusel asus enne mööblitootja, kelle käes oli üks suur ruum ca 1250 m<sup>2</sup> ning rendihind oli ca 2,45 eur/m<sup>2</sup>. Mööblitootja oli sunnitud majanduslanguse tõttu välja kolima ning suur osa jäi tühjalt seisma, millele järgnes Beltoise OÜ otsus kolmanda korruse ümberehitustöödeks. Ümberehitustööde tulemusel rajati fibo plokkidest korruse keskele üldkoridor ning vaheseinad, mille tulemusel valmisid 50-170 m<sup>2</sup> suurused äriruumid, kus asuvad bürood, ateljeed ning stuudiod. Koridori seinad on laotud puhasvuugina, et rõhutada tootmishõngu. Praeguseks valmis ehitatud kolmanda korruse ruumide rendihind on 4-7 eur/m<sup>2</sup>.

Tänase päeva seisuga on käsil kolmanda korruse viimase osa ehitus. Varem asusid antud osas kaks suurt laopinda, kokku üle 700 m<sup>2</sup>, mille mõlema rendihind oli ca 3 eur/m<sup>2</sup>. Kahe ruumi vahele rajatakse sarnaselt esimeses etapis ehitatule koridor, millest on võimalik uutele äripindadele sisse pääseda. Uued äripinnad on 50-133 m<sup>2</sup> suured, mille vaheseinad laotakse 200 mm fibo plokkidest, seejärel krohvitakse müra summutamise eesmärgil ning lõpetuseks värvitakse. Vaid üldkoridori jäetakse sarnaselt esimeses etapis ehitatule puhasvuuk. Valmivad ruumid antakse rendile hinnaga 6-8 eur/m<sup>2</sup>. Lisal 6 on toodud ka ümberehituse plaan ehk milline hakkab kolmanda korruse endine laopind välja nägema.

Tatari 64 hoonel on aknad vahetatud, osaliselt on tualettruume uuendatud ning veel uuendamata osad plaanitakse samuti kaasajastada. Alles on püütud hoida hoone erilisi elemente – näiteks vana tuletõrjekapp, lülitid, kõrged laed, nähtavad jäikustalad, kahhelplaadid postidel, jms mis annavad meile mõista, et tegemist on vana hoone uue hingamisega. Samuti on uuendatud koridoride ning sissepääsudele ja trepikodadele pandud uued uksed. Tänavaaärde rajati haljastus potis olevate puude ja lillede näol.

Kinnisvaraspetsialisti arvates on Tatari 64 hoone plussiks asukoht, head parkimistingimused ja avarad ja valgusrohked ruumid, eriti tootmise osas ning osadel pindadel ka head vaated. Miinuseks hoone fassaadi tagasihoidlikkus ning lõunapoolsetes ruumides jahutuse puudumine ja tootmishoone osade korruste koridoride olukord. Hoone niššiks on loominguks ehk pinnad sobivad ettevõtetele, kes soovivad tavapärasest kipsist ja klaasist erinevaid võimalusi kuid uute A-klassi hoonete hinnatase jääb nende jaoks kõrgeks.

### **2.1.3. Rendihindade võrdlus muude kesklinnas asuvate pindadega**

Järgnevalt võrreldakse Tatari 64 hoone ja muude kesklinnas asuvate äripindade, kaubandus- ja teeninduspindade, tootmis- ja laopindade ning büroopindade rendihindasi. Võrdluse läbiviimiseks on kasutatud kinnisvaraportaale [www.city24.ee](http://www.city24.ee) ja [www.kv.ee](http://www.kv.ee). RE Kinnisvara poolt tehtud äripindade turuülevaate kohaselt jätkub büroopindade turul trend, kus üürnikud kolivad madalama kvaliteediga pindadelt A- või B-klassi pindadele (18, lk 3).

#### **A – klassi büroopinnad**

Büroopindade tipphinnad on kesklinnas A-kvaliteediklassiga hoonetes, kus hinnatase jääb vahemikku 13-16 eur/m<sup>2</sup>. Leidub ka erandeid, kus makstakse ruutmeetri eest 17 eurot või rohkemgi. A-klassi büroopindade hinnad B-klassi asukohas on 9-12 eur/m<sup>2</sup>. (18, lk 3)

#### **B – klassi büroopinnad**

Vanemaid, enne 2008. aastat valminud büroopindu on Tallinnas ca 500 000 m<sup>2</sup>, sellest hinnanguliselt 10% moodustavad A-klassi ja ülejäänud B- ning C-klassi pinnad. Valdav enamus B-kvaliteediklassi büroopindasid asuvad renoveeritud või rekonstrueeritud hoonetes, kus on



kaasaegsed tehnosüsteemid ja kvaliteetne viimistlus. Büroopindu pakutakse ruutmeetri hinnaga 6-11 eurot. (18, lk 4)

### **C – klassi bürood**

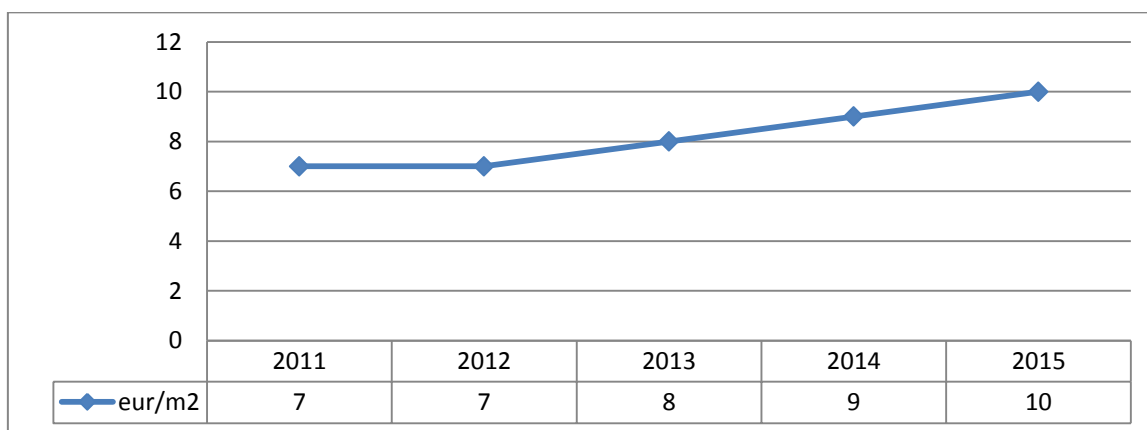
Parematel C-klassi hoonetel on hinnatase 5-7 eur/m<sup>2</sup> ja vakants ca 10%. Soodsamate C-klassi büroohonete hinnavahe on 3-6 eur/m<sup>2</sup> ning vakants 20-30%. Suurematele pindadele huvilised puuduvad. (18, lk 4) Siinkohal tasuks mainida, et Tatari 64 hoone kuulub on C-klassi.

Lõputöö uurimuse raames viis töö autor läbi intervjuu AS RE Kinnisvara kinnisvaraspetsialistiga (vaata lisa 9). Intervjuu eesmärgiks oli saada teavet Tatari 64 hoone arengu mõjust ettevõtlusele. Kinnisvaraspetsialisti arvates on kesklinna osas Tatari 64 hinnad küllaltki soodsad, C-klassi pindade seas aga kõrgemate hulgas. Kõige rohkem on hoonet mõjutanud esimese korruse muutmine kaubanduspindadeks ja tootmishoone kolmanda korruse renoveerimine.

Olukord ärikinnisvara turuülevaadete osas on palju keerulisem kui elukinnisvara osas. Nimelt ei ole Eestis ühtegi head, tõsiseltvõetavat statistilist andmebaasi või aegrida, erandina ehk kogu äripindade summaarne ruutmeetrite arv ja selle jagamine per capita. Toome näite, kus lähestikku seisab kaks moodsat büroomaja, ühel on vakantsus 20% ning teisel 70%. Sellest tulenevalt on keeruline järeldada, kas turu keskmine vakantsus on 45%. Tegemist oleks selgelt vale järeldusega. Kahe büroohoone omanikud on nimelt muutunud turuolukorras käitunud erinevalt. Üks neist on turuga kohanenud ja valinud hinnaliidri strateegia – kindla eesmärgiga täita kõik pinnad üürnikega vastavalt turul kehtivale hinnatasemele, et mitte maksta kommunaalkulusid omast taskust. Samas teise hoone omanik on nõus ootama, olles sealjuures oma kaubas nii kindel, et hinda alla ei lase ning eelistab lasta majal pigem seista tühjana kui täita odavate üürnikega. Olgu lisatud, et tegemist on konkreetse näitega Tallinna büroopindade turult. Seega turu keskmiste üürhindade ja vakantsuse määradega on hea olla kursis, kuid nende baasil investeerimisotsuseid teha on väär. (17)

Järgnevalt võrreldakse Tatari 64 hoone rendihindasid kesklinnas asuvate äripindade, kaubandus- ja teeninduspindade, tootmis- ja laopindade ning muude büroopindade rendihindadega.

Kinnisvaraportaalist [www.kv.ee](http://www.kv.ee) tehtud äripindade rentimise statistika näitas, et rendihindade keskmine hind on aastatega suurenenud, olles 2011. aastal 7 eur/m<sup>2</sup> ning tänaseks keskmise ruutmeetri hinnaga 10 eur/m<sup>2</sup>, mida illustreerib ka alljärgnev joonis:

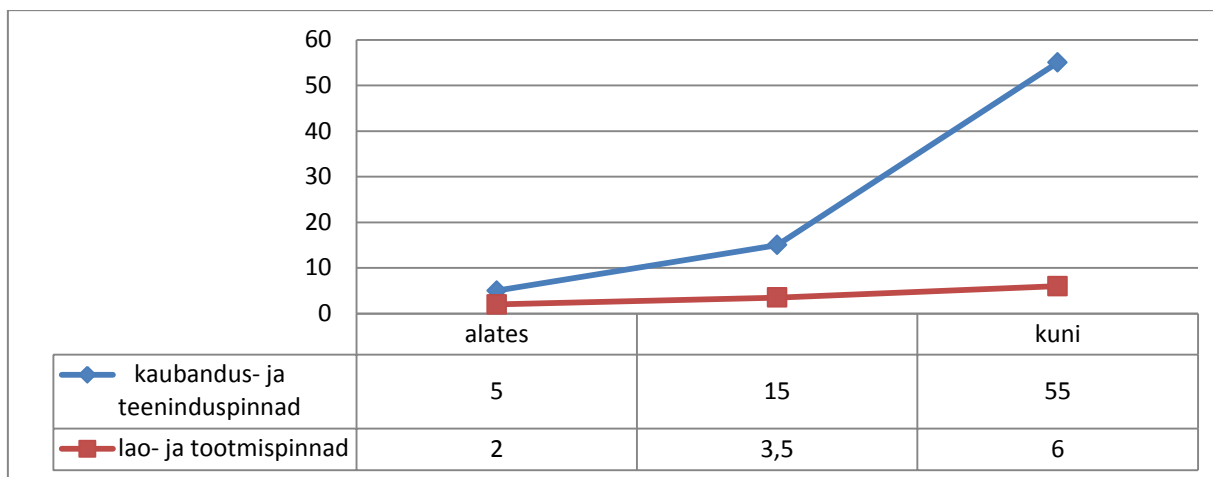


**Joonis 2.** Äripindade üürimise statistika.

*Allikas:* autori koostatud

Kaubandus- ja teeninduspindade üüri hinnatase varieerub vastavalt asukohale. Vanalinna kaubandus- ja teeninduspindade üürihinnad on sõltuvalt asukohast ja suurusest keskmiselt 15-50 eur/m<sup>2</sup>, populaarsetes kaubanduskeskustes (Kristiine, Viru, Solaris) on hinnatase keskmiselt 20-55 eur/m<sup>2</sup>. Väiksemate või vähemkülastatavate tänaväärsete kaubanduspindade, mis asuvad ärihoonete esimestel korrustel, üürihinnad on keskmiselt 5-15 eur/m<sup>2</sup>. (18, lk 6)

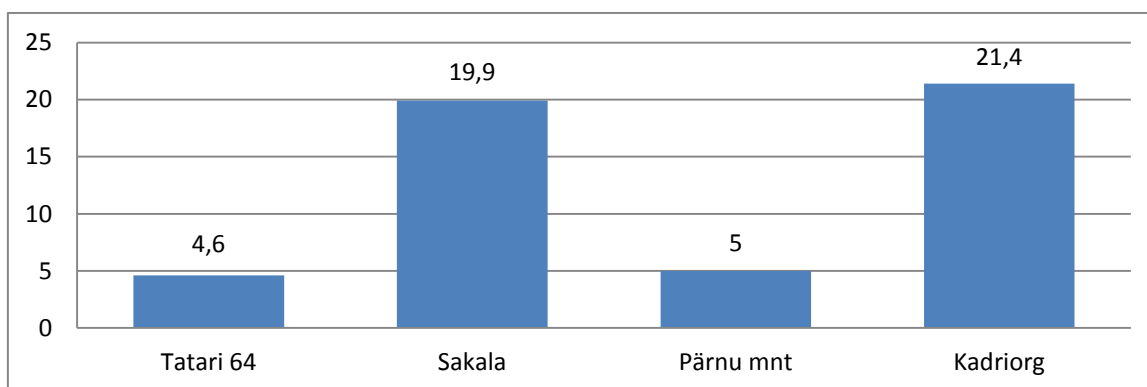
Lao- ja tootmispindade sektor on olnud pikas vaates üks stabiilsemaid. Viimastel aastatel on nõudlus A-klassi lao- ja tootmispindade järele märkimisväärselt ületanud pakkumise. Kuigi kaasaegsete pindade üüripind ületab vanemate pindade üürihinda 50-100% võrra, eelistatakse sageli uusi hooneid vanadele, kuna ettevõtted soovivad oma töötajatele paremaid töötingimusi ning lisakulud on oluliselt madalamad. Tootmispindade osas on puudus hoonetest, mille tehnilised tingimused vastavad kaasaegsetele nõudmistele. Omanikud peavad sellesse palju investeerima. Sõltuvalt asukohast ja büroopinna osakaalus hoones, jäävad uutes ja renoveeritud hoonetes paiknevate lao- ja tootmispindade üürihinnad vahemikku 3,5-6 eur/m<sup>2</sup> ning vanemates hoonetes vahemikku 2-3,5 eur/m<sup>2</sup>. (18, lk 7)



**Joonis 3.** Üürhindade võrdlus kaubandus- ja teeninduspindade ning lao- ja tootmispindade vahel.

Allikas: autori koostatud

Mõlemas kinnisvaraportaalist tehtud päringute järgi algavad kesklinnas asuvate äripindade ruutmeetrite hinnad 5 eur/m<sup>2</sup> ning küündivad isegi kuni 20 eur/m<sup>2</sup>. Enamik rendipindasid jäid hinnavahele 7,29 eur/m<sup>2</sup> kuni 9,83 eur/m<sup>2</sup>. Samuti jäi silma üks pakkumine, kus esimese kolme kuu rendihind oli 3,2 eur/m<sup>2</sup> ning pärast seda 7,48 eur/m<sup>2</sup>. Seega saab öelda, et hinnad on suhteliselt erinevad ning osad püüavad turgu mõjutada eriliste pakkumistega. Alljärgneval joonisel 4 on võrreldud Tatari 64 hoone rendihindasid konkureerivate kesklinna rendipakkumistega.

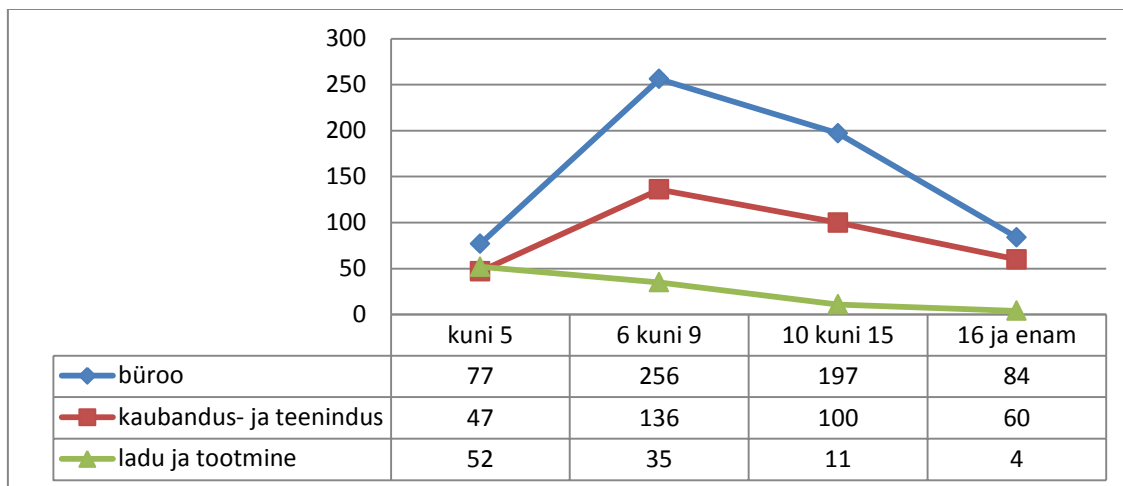


**Joonis 4.** Äripindade rendihinnad, eur/ m<sup>2</sup>

Allikas: Autori koostatud

Pärnu maanteel võis äripinna rentida 5 eur/m<sup>2</sup> eest, Sakala tänaval 19,9 eur/m<sup>2</sup> eest ning kadriorus 21,4 eur/m<sup>2</sup> eest. Üldiselt kehtis tendents, et mida uhkemad ja uuemad hooned, seda kallim on rent. Samuti võis täheldada, et kõik rendipinnad tundusid olevat korralikud ning

puhtad. Tatari 64 hoone keskmiseks ruutmeetrihinnaks on 4,6 eurot ruutmeetri kohta. Seega eelnevaid hindasid arvestades võib öelda, et Tatari 64 hoone rendihinnad on pigem soodsad. Hinna ja asukoha suhe on väga hea.



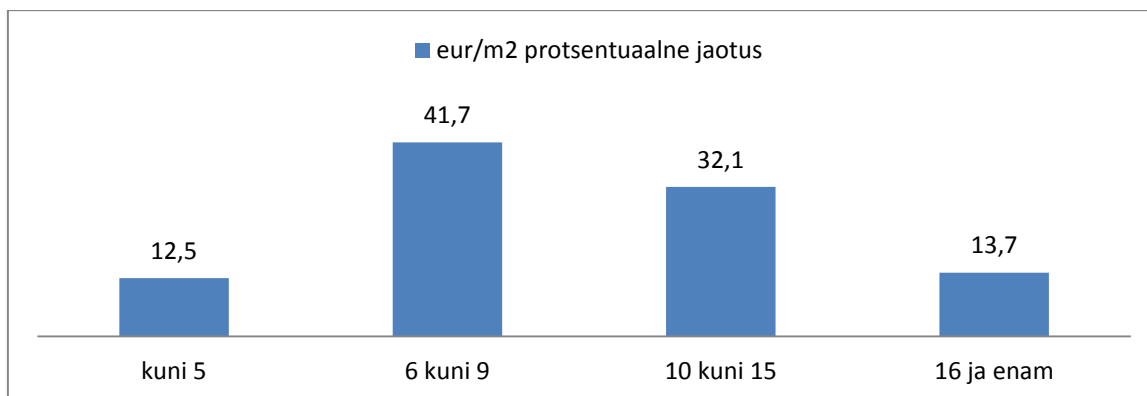
**Joonis 5.** Rendihindade võrdlus erinevate pindade vahel (eur/m<sup>2</sup>)

Allikas: Autor

Kinnisvaraportalidest tehtud päringute järgi võib nentida, et büroopindade seas oli kõige enam hooneid, mille ruutmeetri hinnaks on 6-9 eurot. Kaubandus- ja teeninduspindade seas oli samuti kõige rohkem pindasid, mille ruutmeetri hinnaks on 6-9 eurot.

Lao- ja tootmispindade seas oli mood aga kuni 5 eur/m<sup>2</sup>. Osa laopindasid olid rahuldavas seisukorras, osa väga heas seisukorras. Ka Tatari 64 hoones renditi pindasid 2-4 eur/m<sup>2</sup> eest, kuid hoone arenedes ja parenedes hinnad tõusid ning praegust olukorda hinnates saab öelda, et teiste lao- ja tootmispindade vahel on Tatari 64 hind kõrgem. Kindlasti tuleb Tatari 64 hoone büroopindade rendihinna juures kasuks see, et need, kellel pole võimalust rentida A-klassi büroopindu, saavad rentida Tatari 64 hoone büroopindu. Joonisel 5 on kinnisvaraportalist saadud päringu põhjal toodud rendihindade võrdlus.

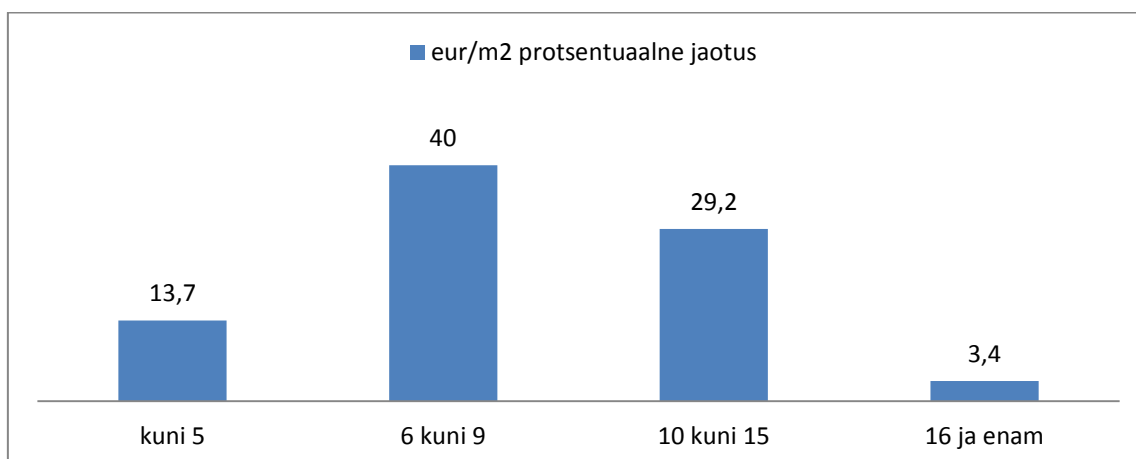
Büroopindasid oli kõige rohkem üürida hinnaga 6-9 eurot ruutmeeter ja 10-15 eurot ruutmeeter. Uhkemade ja uuemate hoonete üürihinnad kerkisid üle 16 eur/m<sup>2</sup>. Siit võib tõmmata järelduse, et Tatari 64 kavandatavad uued pinnad, mida võib büroo tarbeks rentida, jääksid ja jäävad vahemikku 6-8 eur/m<sup>2</sup>. Seega jääb Tatari 64 hoone moodi sisse. Joonisel 6 on toodud hindade protsentuaalne jaotus. Kokku oli rendile anda praeguse seisuga 614 büroopindu.



**Joonis 6.** Büroopindade rendihindade protsentuaalne jaotus.

Allikas: Autor

Kaubandus- ja teeninduspindade seas oli ka kõige rohkem neid pindasid, mida üüriti välja hinnaga 6-9 eur/m<sup>2</sup>, kuid suhteliselt palju oli ka nende seas pindasid, mille rendihind oli 10-15 eur/m<sup>2</sup>. Kaubandus- ja teeninduspindade seas olid ka üldjuhul korralikud ja puhtad hooned, vähe oli neid pindasid, mida üüriti alla 5 eur/m<sup>2</sup>. Tatari 64 hoone kaubandus- ja teeninduspinna üür võib jääda vahemikku 6,5-8 eur/m<sup>2</sup>, olles ka siin moodis. Joonisel 7 on toodud kaubandus- ja teeninduspindade rendihindade taseme protsentuaalne jaotus. Praeguse seisuga oli rendile anda 343 kaubandus- ja teeninduspinda.

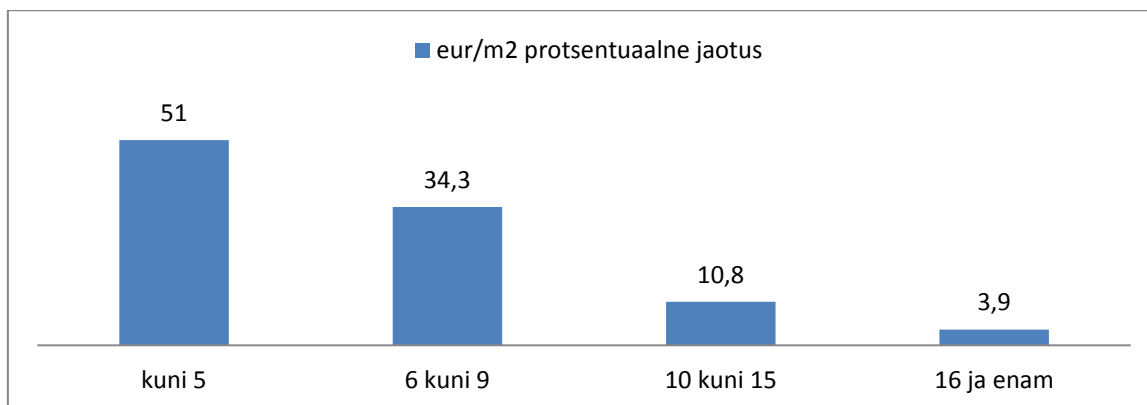


**Joonis 7.** Kaubandus- ja teeninduspindade rendihindade protsentuaalne jaotus.

Allikas: Autor

Nagu jooniselt 7 võib välja lugeda, siis kõige vähem oli kaubandus- ja teeninduspindasid hinnaga 16 eur/m<sup>2</sup> ja enam. Samuti oli kõige rohkem üürile anda pindasid, mis jäid hinnavahele 6-9 eur/m<sup>2</sup> ja 10-15 eur/m<sup>2</sup>.

Lao- ja tootmispindasid oli kesklinnas kõige vähem. Nende seas oli kõige rohkem neid pindasid, mille rendihind oli kuni 5 eurot ruutmeetri kohta. Samas oli suhteliselt palju ka neid pindasid, mille rendihind jäi 6-9 eur/m<sup>2</sup> piirdesse. Selliseid lao- ja tootmispindasid, mille üürihind küündis üle 16 euro ruutmeetri kohta, oli ainult 4.



**Joonis 8.** Lao- ja tootmispindade rendihindade protsentuaalne jaotus.

Allikas: Autor

Tatari 64 hoone lao- ja tootmispinna üürihind on tänaseks 3,5-5,eur/m<sup>2</sup>. Seega on ka lao- ja tootmispindade seas Tatari 64 hoone rendihind moodis. Kokku oli lao- ja tootmispindasid üürile anda 102. Joonisel 8 on toodud lao- ja tootmispindade rendihindade protsentuaalne jaotus, millest saab selgelt välja lugeda, et valdav enamus üürile antavatest lao- ja tootmispindades on hinnaga alla 5 eurot ruutmeeter, millele järgneb kohe lao- ja tootmispinnad hinnaga 6-9 eurot ruutmeeter.

Üldiselt saab järeldada, et Tatari 64 hoone rendihinnad on kooskõlas kesklinnas valitsevate büroopindade, kaubandus- ja teeninduspindade ning lao- ja tootmispindade rendihindade seas valitseva moodiga.

## 2.2. Tehtud arendused ja tulevikuplaanid

Tatari 64 hoone oli kunagi ühenduses ajakirjandusmajaga läbi galerii, mis praeguseks on kinni müüritud ja kuulub likvideerimisele. Sellekohane lammutusprojekt on valmimisel. Tootmishoone peasissekäik on klientidel büroohoonest, lisaks kaks sissepääsu sisehoovist. Autor toob võrdluseks ka pildid, milline oli hoone enne ja pärast arendusi. Järgnevalt vaadeldakse hoone ajatelge ning läbi tehtud arengut alates aastast 2004 kuni 2015. aastani.



**Joonis 9.** Hoone väline seisukord enne 1. korruse arendust.

2004. aastal osteti maja Beltoise OÜ poolt, kes hakkas hoonet arendama. Ostuga tulid kaasa ka mõned üürikojad, kes tegelesid tootmisega. Suurim üürikoja neist oli trükikoda – tema kasutuses olid Tatari 64 hoone tootmis-, lao- ja kontoripinnad. Järk järgult tõmbas trükikoda tegevust kokku ja ehitati mujale enda hoone.

2005. aastal vahetati hoone puitaknad plastikpakettakende vastu. Akende kogumaksumus oli sel ajal ca 1,75 mln EEK. See oli esimene suurem investeering, mida omanik tegi. Hoone omanikul olid suured kohustused ja muudeks arendusteks finantsi ei jätkunud. Selleks ajaks oli tootmishoonest ca 60% välja üüritud. Hakati otsima ka tootmis- ja laopindadele üürnikke. Büroohoonest oli ca 75% välja renditud.

2007. aastal ehitati hoone peasissepääs, fuajee ning büroohoone neli esimest korrust kaasaegseks. Vanast pimedast valvuriputkast ja koridorist ehitati avar ja valgusküllane klaasustega fuajee. Hoone omanik rajas vastvalminud neljale korrusele enda kontoriruumid. Renoveeriti ka reisijate liftid. Uute kontoripindade raames uuendati ka nende elektripaigaldisi ja ehitati uus ventilatsioonisüsteem jne. Tänu uuele avarale sissepääsule, õnnestus ka teised büroohoone korrused rentnikega täita.

2008. aastal suuri muudatusi ei toimunud, seoses eelneva aasta kulukate investeeringutega.

2009. aastal ehitati uus soojasõlm, et küttekulusid vähendada ning vahetati ka osaliselt halvas seisus olnud veemagistraalid maja all olevas šahtis.

2010. aastal oli selge, et majal on parem perspektiiv, kui ainult tootmis- ja laopinnad. Sellest ajast hakkas antud hoone nii-öelda uus hingamine. Loobuti esimese korruse ca 800m<sup>2</sup> tootmisettevõttest ning seda ruumi hakati reklaamima kui kaubanduspinna perspektiiviga. Hoone omanik rajas tänava poole uue sissepääsu ning taaskasutusega tegelev kauplus võttis ruumid rendile juba kõrgema hinnaga, kui varasem tootja. Et ka tootmishoone kolmanda korruse pindasid muudel otstarvetel välja anda, tehti büroohoone 4. korruselt läbipääs tootmishoone 3. korrusele. Nende korruste kõrguste vahe oli vaid mõned sentimeetrid ja teostus oli võimalik. See võimaldas tootmishoone kolmandale korrusele läbi hoone peasissepääsu ja reisijateliftide siseneda. Hoone omaniku arvates oli see väga oluline ja vajalik käik, mis võimaldas alustada korruse välja arendamist.





**Joonis 10.** *Hoone 3. korruse seisukord enne arendust.*

2011. aastal alustati kolmanda korruse välja ehitamisega, mis nägi ette hoone keskel jooksvat koridori ning äärtesse uusi äripindasi. Arhitektuurse lahenduse loodi KAMP Arhitektide poolt. Suure tühja ruumi lagedest eemaldati ebavajalikud ja ohtlikud detailid, täideti suuremad augud ning lagi värviti valgeks. Kuna eelnevalt olid sellel alal asetsenud suured masinad, mis eraldasid ka sooja, tuli paljudele radiaatoritele ribisi lisada, et ruumid soojas hoida. Kõikidele radiaatoritele paigaldati temperatuuri reguleerimist võimaldavad ventiilid. Uute ruumide seinad laoti puhasvuugina fibo plokkidest ja värviti valgeks. Tagantjärele on osade ruumide siseseinad krohvitud, et vähendada heli läbi kostumist. Mööda koridori paigaldati kaabliredel, mida mööda veeti uued elektrikaablid ja rippvalgustid ning igasse ruumi paigaldati ka uus elektrikilp ja ATS andurid. Vanad põrandaplaadid süvapuhasitati ning vahutati. Üürnikele pakuti nii-öelda puhast karki, kus oli olemas elektrivalmidus. Igal üürnikul oli võimalus enda sisekujundus ise valida. Antud kontseptsioon muutus väga populaarseks ning ruumid üüriti väga kiiresti välja. Hoone omaniku investeering oli ligi 100 000 eurot, kuid varasema üürituluga võrreldes on see investeering end praeguseks juba ära tasunud. Lisaks ei olnud varasema ca 1250 m<sup>2</sup> suurusele pinnale ka ühtegi üürihuvilist ning omanik pidi lisaks saamata jäänud üüritulule oma vahenditest ka kõrvalkulusi tasuma. Samal aastal vahetati välja 52 sisevesikukappi koos voolikute ning sulgventiilidega ning neljale vanale kapile paigaldati uued sisud, sest selline oli Päästeameti nõue.



**Joonis 11.** Hoone 3. korruse olukord peale arendust.

Aastatel 2011-2014 vahetati samuti Päästeameti nõudmisel kõik 10 trepikoja ust uute tuletõkkeuste vastu, mille kogumaksumus oli ca 10 000 eurot.

2012. aastal muudeti hoone laadimisalad oluliselt väiksemaks, et esimese korruse väljaüritavat pinda suurendada. Need tehti ka viisakaks – laed ja seinad värviti ning paaldati uued valgustid. Tänu kõrvaloleva Lõunakeskuse lammutamisele meelitati sealt üle söögikoht, kes rajas oma köögi vanale laadimisalale. Söögikoha tarbeks rajas hoone omanik tänava poole veel ühe uue sissepääsu. Omaniku investeeringuks kujunes ligi 15 000 eurot. Arvestades aastast üüritulu kasvu ligi 16 000 euro võrra, teenis omanik selle investeeringu tagasi vähem kui aastaga. Lõunakeskuse lammutusega seoses, kus asetses ka jaekauplus, õnnestus omanikul antud ettevõtte just Tatari 64 hoonesse meelitada, seda küll teise kaubamärgi alla kui Lõunakeskuses. Selle tarvis lõpetas omanik väiksemate lao-ja tootmispindade rentnikega aegsasti rendilepinguid, et poele ruumi teha. Poe väljaehitust investeeris täielikus mahus üürilevõtja, mis üürileandja arvutuste kohaselt oli arvestades üürilepingu pikkust ja investeeringu suurus tulusam, kui ise kõik välja ehitades.

Kuna kolmanda korruse arendus sai väga menukaks, otsustati ka viiendal korrusel 800 m<sup>2</sup> peal asuva tootjaga rendileping lõpetada, et samalaadsed pinnad ka sinna rajada. Tootmise viies korrus ja büroohoone seitsmes korrus on samuti omavahel ühendatud, seega on võimalik

büroohoones asuvast peasissekäigust ka sellesse tootmishoone korrusele siseneda. Antud arenduse käigus lammutati osad seinad, fibost laoti ka uusi ning värviti laed ja seinad. Põrand jäi samuti vanadest betoonplaatidest, mis osaliselt parandati ning seejärel süvapuhasitati ja vahutati. Samuti veeti uus elektri- ning nõrkvoolusüsteem, lisati ka radikatele ribisid ja reguleeritavad ventiilid. Tekkisid uued äripinnad, mis samuti muretult ja kiiresti sai välja üürida. Tootja käest teenis omanik üüritulu ca 30 000 eurot aastas ning peale välja ehitamist kasvas üüritulu üle 22 000 euro aastas. Arvestades antud investeeringu suurust, milleks oli ca 35 000 eurot, kujunes tasuvusajaks vähem kui 17 kuud. 2012. aastal renoveeriti ka tootmishoone ühes pooles 3-5 korruse tualettruumid, mille maksumus oli üle 30 000 euro. Kuna kolmas korrus täitus büroode ja stuudiotega kiiresti, tekkis ka uute tualettruumide järgi nõudlus.

2013. aastal tehti uuendus büroo seitsmendale korrusele, millest pääseb tootmishoone viiendale korrusele. Paigaldati uued elektrisüsteemid, plaatidest uus põrand ja uued valgustid. Seinad ja laed värviti, paigaldati ventilatsioon. Lisaks tehti üks äripind väiksemaks, et koridori valgust lisada (varem ei olnud ühtegi akent koridoris). Tootmishoone neljandal korrusel värviti seinad ja tehti nendega ka mõned ümberkorraldused, et ruumid üürnikele paremini sobiks. Neljas korrus on hoonel kehvema perspektiiviga kui kolmas ja viies, sest sinna ei saa läbi büroohoone peaukse siseneda. Sellest tingitult on nende pindade üürihinnad kolmanda ja viienda korruste omadest väiksemad. Neljandal korrusel asetsevad veel laopinnad, kuid on ka studio- ja büroopindasid.

2014. aastal korrastati osaliselt hoone fassaadi. Eemaldati ohtlikud ja lahtiolevad krohvitükid ning parandati augud. Tänavapoolsele majajäärsele soklile rajati uus haljastus. Paigaldati suured potid koos lillede ja väikeste ilupuudega. Lisaks tehti uued viisakad sokliääred.



**Joonis 12.** Hoone väline seisukord pärast arendusi.

Tatari 64 hoone tulevikku vaadates, toob töö autor näite hoonest aadressil Telliskivi 57, mis on oma olemuselt sarnase saatusena nagu Tatari 64 hoone.

Telliskivi 57 (vaata Lisa 8 – Telliskivi 57 asendi plaan) on Rime Kinnisvara AS-le kuuluv hoone, mis varasemalt oli Eesti Raudteele kuuluv veduridepoo. Hoones asus vedurite hooldustsehh, töökojad, laod, remonditsehh, administratsiooniruumid, olme- ja puhkeruumid. Hoone osteti eesmärgiga hakata seda äripindadena välja rentima.

Umbes 1800 m<sup>2</sup> suuruses remonditsehhis on praeguseni tegutsenud erinevad metalliga tegelevad ettevõtted, kuid kaua selline olukord ei jätku. Praegu käivad erinevate pockettidega läbirääkimised ja lähiajal ehitatakse ligi 11-meetri kõrgusele ruumile vahelagi, et esimese korruse osa välja rentida kaubanduspinnaks. Hetkel renditakse nimetatud pinda välja 1,7 eur/m<sup>2</sup> eest, kuid kaubanduspinna hind saab olema ca 10 eur/m<sup>2</sup>. Teise korruse osas pole veel kindlat nägemust, kuid sinna tekiks äripinnad, mille prognoositav hind võib kujuneda 6-8 eur/m<sup>2</sup>. Praeguses läbirääkimiste faasis ei ole veel selge, kes ja millises ulatuses projekti investeerib. Esialgne ehitusmaksumus on ca 800 000 eurot.

Endises hooldustsehhis tegutsesid kuni eelmise aastani samuti metalliga tegelevad ettevõtted. Eelmisel aastal paigaldas omanik antud hoone osale uue peasissepääsu, puhastas liivapritsiiga seinad ning pakkus antud ruumi potentsiaalse teenindus- ja kaubanduspinnana. Hetkel tegutseb antud ruumis outlet-pood, kuid plaani kohasel rajab rentnik antud ruumi restorani. Ruumid ehitab ta oma kuludega välja. Metalliettevõtte maksis renti 2 eur/m<sup>2</sup>, hetkel renditakse seda välja 4 eur/m<sup>2</sup> eest, kuid üürilepingu järgi on omanikul võimalus ka teatud perioodi järel hinda tõsta. Tänaasel päeval on antud ruumi turuhind tänu piirkonna kiirele arengule juba märgatavalt kõrgem.

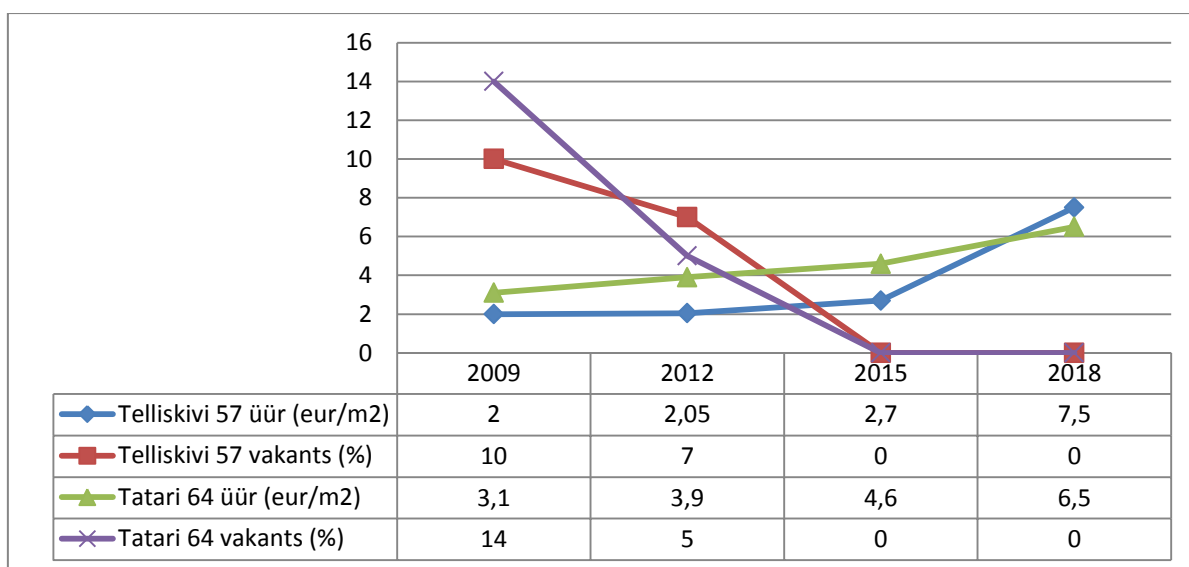
Samas hoones asub ka kohvik, kellele omanik andis 2011. aastal halvas seisus olevad ruumid, mis olid kasutuses töökojana. Kogu ümberehitust finantseeris kohvik ise ja seetõttu kujunes rendihinnaks 3,5 eur/m<sup>2</sup>, kuid peale kokku lepitud üüriperioodi tõuseb ka selle pinna ruutmeetri hind märgatavalt. Kohviku käsutuses olev pind asub vahetult Telliskivi tänava ääres ja on väga hea asukohaga.

Hoone esimesel korrusel, samuti tänavapoolses osas, asus kuni eelmise aastani rauatöökoda. Nüüd kasutab antud ruume üks kirikusekt, kes investeeris antud ruumidesse ca 100 000 eurot ning nemad maksavad varasema töökoja asemel ligi poole kõrgemat üürihinda, mis on ca 5,5 eur/m<sup>2</sup>. Ka selle üüripinna ruutmeetri hind tõuseb peale teatud ajaperioodi. Hoone üldkoridorides käib samuti renoveerimine ning valminud on ka uued tualettruumid. Kokkuvõtteks võib öelda, et pikemas perspektiivis ongi antud hoone esimene korrus kaubandus- ja teeninduspindadeks mõeldud ning teisel korrus võiks olla büroopinnad. Selle tarbeks seisab ees veel vanade puitakende vahetus, mis on plaanitud lähitulevikku.

Telliskivi 57 hoone on perspektiiviga ostetud ja praegusel hetkel hakkab see aeg kätte jõudma. Antud piirkond on väga populaarne ja seda ka tänu üle tee asuva Telliskivi loomelinnaku arenduse tõttu, kuhu on tekkinud palju kaubandus- ja teeninduspindasi, mis inimesi antud piirkonda meelitab. Ka Telliskivi loomelinnakuga võib Tatari 64 hoone käekäiku võrrelda. Lisaks teostati eelmisel aastal Telliskivi tänava kapitaalremont, mis mõjub väga positiivselt ning annab hoonele kindlasti lisaväärtust. Vaid väikese jalutuskäigu kaugusel on Tallinna vanalinn, mistõttu satub antud piirkonda hulgaliselt turiste. Lisas 8 on Telliskivi 57 asendiplaan, kus tumehalliga on hoone osa, mis on plaanis kaupluseks ümber ehitada (praegu on seal metallitöökoda).

Tulles tagasi Tatari 64 hoone juurde, siis praegusel hetkel tehakse tootmishoone kolmandal korrusel teist etappi ehk laotakse uusi fibo plokkidest seinu, et luua uusi atraktiivseid pindu. Lähikuudel alustatakse hoone teise poole tulettruumide renoveerimisega, mille hinnanguline maksumus on 40000 eurot. Arhitektidelt on olemas ka lahendus, kuidas need välja hakkavad nägema (vaata ka Lisa 7 – Tualettruumide projekt).

Siinkohal tooks välja veel Telliskivi 57 hoone ja Tatari 64 vakantsi määrad näiteks aastast 2009, 2012, praegune olukord 2015 ja prognoositav 2018. aasta lõikes ja keskmised ruutmeetri hinnad.



**Joonis 13.** Telliskivi 57 ja Tatari 64 hoone üürihindade ja vakantsi võrdlus.

*Allikas:* Autori koostatud

Jooniselt 13 võib tõmmata võrdluse, et mõlema hoone arendamise ja parendamise käigus on rendihinnad tõusnud.

Telliskivi 57 2018. aasta prognoosi kohaselt peaks olema tsehhi asemel kaubandus ja selle teisel korrusel ka äripinnad ning praegused muusikastuudiod on vahetunud ehk büroode või sarnaste ruumidega ning hinnatase on tõusnud. Omanik investeerib praegu hoone üldaladesse ning poega seondvalt plaanitakse kruusaparkla asemel korralikku asfalteeritud ja valgustatud parklat rajada. Plaanis on ka hoonel aknad vahetada.

Tatari 64 hoone suhtes on käimas projekteerimine, kuidas teise korruse praeguste tootjate käes olevad pinnad muuta samuti muudeks atraktiivseteks äripindadeks. Mõte on peasissepääsu juures

olevat fuajeed muuta ja sealt rajada trepp otse teisele korrusele. Keskele rajada samuti koridor nagu korrus kõrgemal on ja äärtesse väiksemad äripinnad, mida oluliselt lihtsam välja rentida ning seda oluliselt kõrgema ruutmeetri hinnaga, kui praegusel hetkel. Selle teostuse muudab keerulisemaks asjaolu, et muuta tuleb ka hoones sees asuvat alajaama asukohta, mille ringi tõstmine on kulukas. Neljandale korruse osas hoone omanikul hetkel uus visioon puudub, kuid ka selle osas võetakse tulevikus midagi ette.

### **2.3. Järeldused ja ettepanekud**

Eeltoodust esitab autor järgmised ettepanekud:

Töö autor soovib omanikul jätkata hoone arendamist praegu võetud kursil. See tähendab, et võimalikult palju tuleks säilitada tootmishõngu lisavaid detaile ning rõhutada hoone kõrgeid lagesi. Kuna hoone esimene korrus on täitunud kaubandus- ja teeninduspindadena, mis oli ka omaniku eesmärgiks, soovib autor selles osas jälgida üürilepinguid, see tähendab, et üürhindade tase oleks kooskõlas turuhindadega.

Kinnisvaraspetsialist soovib hoones läbi viia järgmisi muudatusi: fassaadi värksendamine/elavdamine, toomishoone koridoride (esmajärjekorras V korrus) renoveerimine. Viieteist aasta pärast kinnisvaraspetsialisti visioonis selleks hetkeks enam traditsioonilisi lao- ja toomispindasid hoones ei ole ning terves hoones on koha leidnud bürood, stuudiod ja miks mitte ka korterid. Samas eeldaks see paremat ligipääsu teisele ja neljandale korrusele, nt büroohoone poolse kaubalifti asendamise teel reisijate liftiga.

Hoone teise korruse pindasid renditakse praegu madalama üürihinnaga kui nende perspektiiv. Selle tarbeks tuleks omanikul rajada esinduslik sissepääs ka teisele korrusele ning muuta korruse planeeringut. Autor soovib planeeringut muuta sarnaselt kolmandale korrusele - korruse keskele rajada koridor ning äärtesse kuni 130 m<sup>2</sup> suurused pinnad, sest suurtematele pindadele on nõudlus oluliselt väiksem.

Autor soovib jälgida ka kolmanda korruse üürilepinguid, kuna 2011. aastal sõlmitud lepingute üürihinnad on turuhinnale jalgu jäänud. Neljanda korruse osas soovib autor koos arhitektide ja konstruktoritega välja mõelda lahendus, kuidas rajada esinduslik ligipääs läbi hoone

peasissekäigu. Võimalik lahendus oleks kolmandalt korruselt rajada avar trepp, kuid selle arvelt tuleks ohverdada nii kolmandalt kui ka neljandalt korruselt väljaüritavat pinda.

Viiendal korrusel soovitab töö autor ruumide avardamiseks koridorist vana ripplagi eemaldada ning selle pealsed seinad ja lagi viimistleda heledates toonides. Samuti tuleks sarnaselt kolmandale korrusele lisada äripindade uste kohale aknaframuugid, mille tulemusena jõuaks üldkoridori rohkem päevavalgust.

Soovituslik oleks ka reisijate liftid kaasaegsemate ja sujuvamate vastu vahetada. Hoone välimusele annaks palju juurde fassaadi renoveerimine ning valgureklaamide olemasolu. Autor soovitab sellekohase projekti koostada siiani hoones toimivaid ja tootmist rõhutavaid lahendusi pakkunud KAMP arhitektidel.

Kui juba välja pakutud soovitused on tulevikus ellu viidud, siis tasuks mõelda ka tehnokorruse arendamist äripindadeks, kus avanevad väga ilusad vaated.

Muudele sarnastele hoonetele, mille kasutusotstarve ei ole kooskõlas hoone perspektiiviga, soovitab autor omanikel läbi mõelda võimalikud uued kasutusotstarbed ning kes võiksid olla potentsiaalsed kasutajad ja kliendid. See sõltub paljuski asukohast, näiteks kui hoone asub rahvarohkes piirkonnas, tasub mõelda kaubandusele ja teenindusele. Kindlasti soovitab autor võimalikult palju hoone varasemat ajalugu meenutavat olemust säilitada – Tatari 64 kogemuse põhjal meeldib paljudele ettevõtetele just erinevus klassikalistest hoonetest. Soovituslik on võimalikult vähe kipsiga seinu katta ning ripplagesi paigalda, et vältida nii-öelda euroremonti.

Kui omanikul endal investeringuteks finants puudub, on võimalik üürnikega kokkuleppeid saavutada, mille kohaselt investeerib üürilevõtja ning üürileandja teeb investeringu suurust arvestades ka teatud perioodiks turuhinnast madalama üürihinna. Peamine on omaniku selge visioon, mida on võimalik turul maha müüa.



## KOKKUVÕTE

Kinnisvara haldamise eesmärk on pideva ülevaate omamine, tagades sellega hallatava kinnisvara füüsilise, juriidilise ja majandusliku säilitamise läbi kinnisvara kasutamisega seotud protsesside juhtimise ja nende kirjeldamise. Kinnisvara haldamine on administratiivne tegevus, mille käigus toimub kinnisvara korrashoiuga seotud andmete kogumine, süstematiseerimine ja nende alusel planeerimine, samuti kavandatu elluviimine ja kontroll tegevuste käigu üle.

Nimekiri, millest sõltub kinnisvara hind, on suhteliselt pikk. Laias laastus võib kinnisvarahindade mõjutegurid jagada nelja gruppi. Kinnisvara hinna määrab komponentide koosmõju: asukoht, objekti seisukord ja turg. Samuti mõjutab kinnisvara rendihindasid ka see, kas tegemist on A-klassi, B-klassi või C-klassi pinnaga. Tippklassi moodustavad A-klassi pinnad ning üldjuhul vanemates hoonetes, mida arendatakse ja parendatakse, asuvad C-klassi pinnad. Ka Tatari 64 hoone kuulub C-klassi alla. Vaatamata sellele soovitakse üürida C-klassi pindasid, kuna need on jõukohasemad, kui uutesse majadesse rajatud A-klassi pinnad.

Tatari 64 hoone on läbi kümne aasta läbinud mitmeid muudatusi, mis on hoone seisukorda paremaks muutnud ning seeläbi võimaldanud küsida kõrgemat rendihinda. Hoone ostis 2004. aastal Beltoise OÜ, kes hakkas hoonet arendama. Tatari 64 hoone koosneb kahest omavahel ühendatud hoonest. Esialgu asus hoones trükikoda, tänaseks päevaks on hoone otstarve äripindade rentimine.

Tatari 64 hoonel on aknad vahetatud, osaliselt on tualettruume uuendatud. Tootmis- ja laopindadest on saanud kaubandus- ja teeninduspinnad ning bürood ja stuudiod. Alles on püütud hoida hoone erilisi elemente – näiteks vana tuletõrjekapp, lülitid, kahhelplaadid postidel, nähtavad jäikustalad, kõrged laed jms mis annavad meile mõista, et tegemist on vana hoone uue hingamisega. Samuti on uuendatud koridoride ning sissepääsudele ja trepikodadele pandud uued ukSED. Tänavaaäärde on rajatud haljastus potis asuvate puude ja lillede näol. Hoonesse

investeeritud summad on üsna kiiresti end tagasi teeninud, sest tehtud muudatused on võimaldanud üürihindasid tõsta.

Töös võrreldi Tatari 64 hoone rendihindasid muude kesklinnas asuvate äripindade, kaubandus- ja teeninduspindade, tootmis- ja laopindade ning büroopindade vahel. Rendihindade keskmine hind on aastatega suurenenud, olles 2011. aastal 7 eur/m<sup>2</sup> ning tänaseks keskmise ruutmeetri hinnaga 10 eur/m<sup>2</sup>. Tatari 64 hoone büroohoones on keskmine rendihind 7-9 eur/m<sup>2</sup> ja tootmishoones 4-6 eur/m<sup>2</sup>. Üldiselt kehtis tendents, et mida uhkemad ja uuemad hooned, seda kallim on rent. Samuti võis täheldada, et kõik rendipinnad tundusid olevat korralikud ning puhtad. Seega eelnevaid hindasid arvestades võib öelda, et Tatari 64 hoone mahub rendihinna poolest keskmisse klassi.

Kinnisvaraportaalist tehtud päringute järgi võib nentida, et büroopindade seas oli kõige enam hooneid, mille ruutmeetri hinnaks on 6-9 eurot. Kaubandus- ja teeninduspindade seas oli samuti kõige rohkem pindasid, mille ruutmeetri hinnaks on 6-9 eurot. Lao- ja tootmispindade seas oli mood aga kuni 5 eur/m<sup>2</sup>. Tatari 64 kavandatavad uued pinnad, mida võib büroo tarbeks rentida, jääksid ja jäävad vahemikku 6-7 eur/m<sup>2</sup>. Seega jääb Tatari 64 hoone moodi sisse. Tatari 64 hoone kaubandus- ja teeninduspinna üür võib jääda vahemikku 6,5-8 eur/m<sup>2</sup>, olles ka siin moodis. Tatari 64 hoone lao- ja tootmispinna üürihind on tänaseks 5,5eur/m<sup>2</sup>. Seega on ka lao- ja tootmispindade seas Tatari 64 hoone rendihind moodis. Üldiselt saab järeldada, et Tatari 64 hoone rendihinnad on kooskõlas kesklinnas valitsevate büroopindade, kaubandus- ja teeninduspindade ning lao- ja tootmispindade rendihindade seas valitseva moodiga.

Vanast trükikojast, tootmis- ja laopindadest hakati välja ehitama äripindasid. Sellest ajas hakkas antud hoone nii-öelda uus hingamine. Kõikidele radiaatoritele paigaldati reguleerimist võimaldavad ventiilid. Uute ruumide seinad laoti puhasvuugina Fibo plokkidest ja värviti valgeks. Mööda koridori paigaldati kaabliredel, mida mööda paigaldati uued elektrikaablid ning igasse ruumi ka uus elektrikilp. Üürnikele pakuti nii-öelda puhast karpit, kus oli olemas elektrivalmidus. Igal üürnikul oli võimalus enda sisekujundus ise valida. Antud kontseptsioon muutus väga populaarseks ning ruumid üüriti väga kiiresti välja. Hoones hakkas tegutsema toidupood ja söögikoht, kes on hoonesse palju investeerinud ning annavad oma kohalolekuga hoonele väärtust juurde.

Praegusel hetkel tehakse tootmishoone kolmandal korrusel teist etappi ehk laotakse uusi fibost seinu, et luua uusi atraktiivseid pindu. Lähikuudel alustatakse hoone teise poole tulettruumide renoveerimisega. KAMP Arhitektidelt poolt on loodud ka sellekohane projekt. Lisaks on käimas projekteerimine, kuidas teise korruse praeguste tootjate käes olevad pinnad muuta samuti muudeks atraktiivseteks äripindadeks. Mõte on peasissepääsu juures olevat fuajeed muuta ja sealt teha trepp otse teisele korrusele. Keskele rajada sarnaselt kolmandale korrusele koridor ja äärtesse väiksemad äripinnad. Vanast hoonest on saamas populaarne uue hingamisega hoone.

### **Järeldused, ettepanekud ja soovitused:**

1. Kinnisvarahoiul ning hindamisel on oma standardid, mis mõjutavad kinnisvara väärtust.
2. Üldiselt mõjutab kinnisvara hinda mitme erineva teguri koosmõju – näiteks asukoht, nõudlus, objekti seisukord, turg ning millise klassi hoones pind asub (A, B või C-klassi hoones).
3. Hoone korrashoid, renoveerimine/arendamine ning parendamine tõstavad rendihindasid.
4. Kinnisvaraportaalist [www.kv.ee](http://www.kv.ee) tehtud äripindade rentimise statistika näitas, et rendihindade keskmine hind on aastatega suurenenud, olles 2011. aastal 7 eur/m<sup>2</sup> ning tänaseks keskmise ruutmeetri hinnaga 10 eur/m<sup>2</sup>.
5. Büroo- ja kaubanduspindade seas oli kõige rohkem pindasid, mille rendihind on vahemikus 6-9 eur/m<sup>2</sup>.
6. Lao- ja tootmispindade seas oli mood aga kuni 5 eur/m<sup>2</sup>.
7. Tatari 64 hoone rendihinnad on kooskõlas kesklinnas valitsevate büroopindade, kaubandus- ja teeninduspindade ning lao- ja tootmispindade rendihindade seas valitseva moodiga.
8. Töö autor soovib omanikul jätkata hoone arendamist praegu võetud kursil. See tähendab, et võimalikult palju tuleks säilitada tootmishõngu lisavaid detaile ning rõhutada hoone kõrgeid lagesi.

9. Kinnisvaraspetsialist soovitas hoones läbi viia järgmisi muudatusi: fassaadi värksendamine/elavdamine, toomishoone koridoride (esmajärjekorras V korrus) renoveerimine. Samas eeldaks see paremat ligipääsu teisele ja neljandale korrusele, nt büroohoone poolse kaubalifti asendamise teel reisijate liftiga.
10. Hoone teise korruse pindasid renditakse praegu madalama üürihinnaga kui nende perspektiiv. Selle tarbeks tuleks omanikul rajada esinduslik sissepääs ka teisele korrusele ning muuta korruse planeeringut.
11. Autor soovitab teise korruse planeeringut muuta sarnaselt kolmandale korrusele - korruse keskele rajada koridor ning äärtesse kuni 130 m<sup>2</sup> suurused pinnad, sest suurtematele pindadele on nõudlus oluliselt väiksem.
12. Autor soovitab jälgida kolmanda korruse üürilepinguid.
13. Neljanda korruse osas soovitab autor koos arhitektide ja konstruktoritega välja mõelda lahendus, kuidas rajada esinduslik ligipääs läbi hoone peasissekäigu. Võimalik lahendus oleks kolmandalt korruselt rajada avar trepp, kuid selle arvelt tuleks ohverdada nii kolmandalt kui ka neljandalt korruselt väljaüüritavat pinda.
14. Viiendal korrusel soovitab töö autor ruumide avardamiseks koridorist vana ripplagi eemaldada ning selle pealsed seinad ja lagi viimistleda heledates toonides. Samuti tuleks sarnaselt kolmandale korrusele lisada äripindade uste kohale aknaframuugid, mille tulemusena jõuaks üldkoridori rohkem päevavalgust.
15. Reisijate liftid tuleks kaasaegsemate ja sujuvamate vastu vahetada. Hoone välimusele annaks palju juurde fassaadi renoveerimine. Autor soovitab sellekohase projekti koostada siiani hoones toimivaid ja tootmist rõhutavaid lahendusi pakkunud KAMP arhitektidel.
16. Autor soovitab mõelda ka tehnokorruse arendamist äripindadeks, kus avanevad väga ilusad vaated.
17. Muudele sarnastele hoonetele, mille kasutusotstarve ei ole kooskõlas hoone perspektiiviga, soovitab autor omanikel läbi mõelda võimalikud uued kasutusotstarbed ning kes võiksid olla potentsiaalsed kasutajad ja kliendid.
18. Kindlasti soovitab autor võimalikult palju hoone varasemat ajalugu meenutavat olemust säilitada – Tatari 64 kogemuse põhjal meeldib paljudele ettevõtetele just erinevus klassikalistest hoonetest.
19. Võimalikult vähe tuleks seinu kipsiga katta ning ripplagesi paigalda, et vältida nii-öelda euroremonti.

20. Kui omanikul endal investeeringuteks finants puudub, on võimalik üürnikega kokkuleppeid saavutada, mille kohaselt investeerib üürilevõtja ning üürileandja teeb investeeringu suurust arvestades ka teatud perioodiks turuhinnast madalama üürihinna.

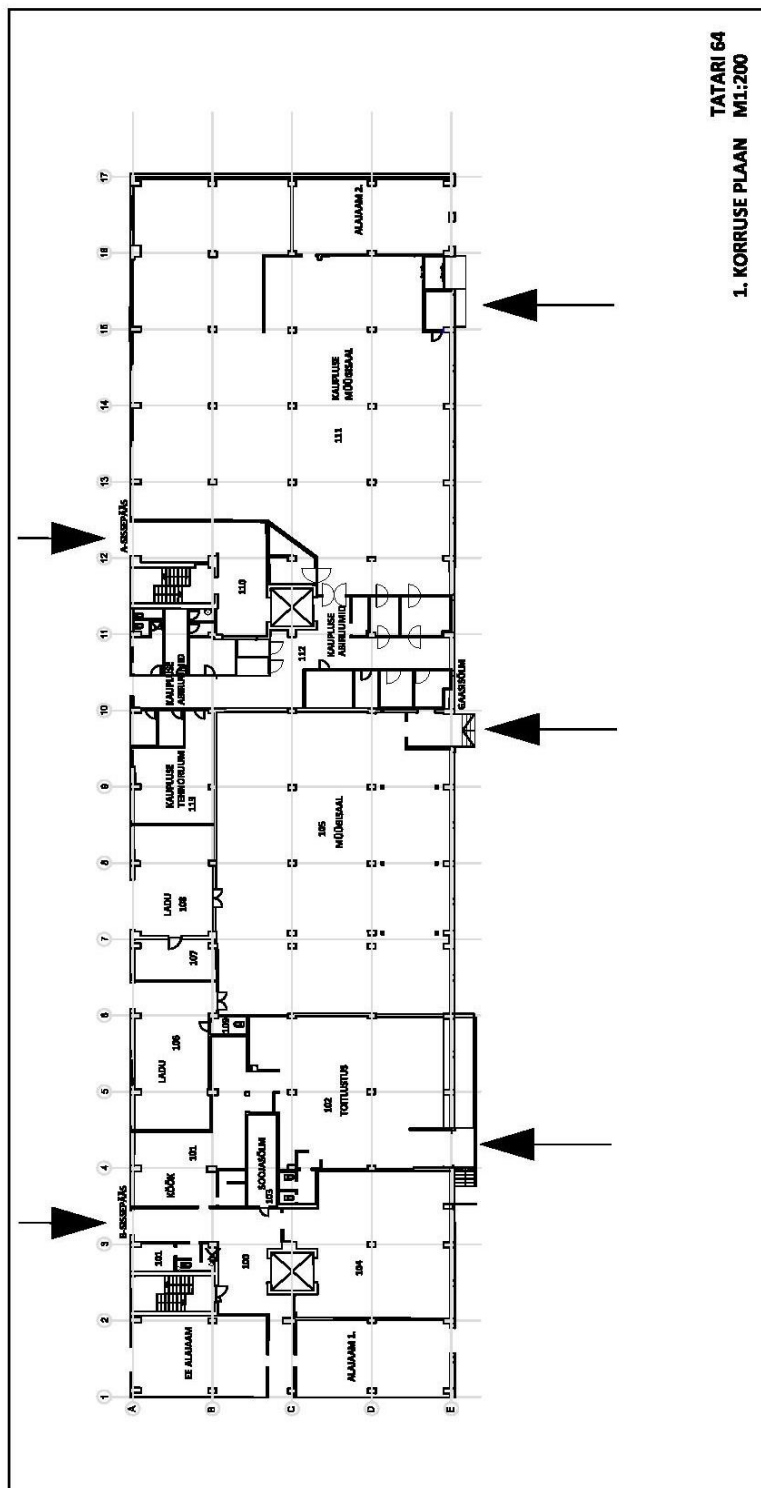
## VIIDATUD KIRJANDUS

1. Eesti standardikeskuse kodulehekül, kinnisvara korrashoid:  
<http://www.evs.ee/tooted/evs-807-2010> (05.05.2014)
2. Tallinna linn. Kinnisvara korrashoiu juhend, lk-d 1-7. Arvutivõrgus kättesaadav:  
<http://www.tallinn.ee/est/haridusasutused/g7398s61513> (07.05.2015)
3. G. W. Blazenko, A. D. Pavlov. The Economics of Maintenance for Real Estate Investments, 2003, lk-d 3-4. Arvutivõrgus kättesaadav:  
<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.198.968&rep=rep1&type=pdf>  
(08.05.2015)
4. Riigi kinnisvara kodulehekül: <http://www.rkas.ee/teenused/kinnisvara-haldamine>  
(06.05.2015)
5. Eesti standardikeskuse kodulehekül: vara hindamine: <http://www.evs.ee/tooted/evs-875-10-2013> (04.05.2015)
6. J. Hain. Parima kasutuse analüüs arendusotsuste puhul (kinnistu Losii 11 näitel). Bakalaureusetöö, Tartu 2014, lk 7. Arvutivõrgus kättesaadav:  
[https://dspace.emu.ee/bitstream/handle/10492/1530/Jaanika\\_Hain\\_BA2014.pdf?sequence=2](https://dspace.emu.ee/bitstream/handle/10492/1530/Jaanika_Hain_BA2014.pdf?sequence=2) (05.05.2015)
7. Eesti standardikeskus. Vara hindamine: osa 10: andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus 2013, lk-d 2-3. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.evs.ee/eelvaade/evs-875-10-2013-et.pdf> (04.05.2015)
8. K. Käära, H. Raudmäe, K. Saarep. Ekspert hinnangutes kasutatavate võrdluselementide mõju korteriomandite ostu-müügi tehingute hindadele Tartu linna näitel. Magistritöö, Tartu 2014, lk-d 16-22. Arvutivõrgus kättesaadav:  
[https://dspace.emu.ee/bitstream/handle/10492/1767/Kadri\\_K%C3%A4ra\\_Hanna\\_Raudm%C3%A4e\\_Karmen\\_Saarep\\_MA2014.pdf?sequence=2](https://dspace.emu.ee/bitstream/handle/10492/1767/Kadri_K%C3%A4ra_Hanna_Raudm%C3%A4e_Karmen_Saarep_MA2014.pdf?sequence=2) (03.05.2015)

9. A. Kallakmaa-Kapsta. Kinnisvaraturu arengut mõjutavad tegurid. Kroon ja Majandus 2007, lk-d 7-17. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.eestipank.ee/sites/default/files/publication/et/Arhiiv/kroon\\_majandus/2007/\\_1.pdf](http://www.eestipank.ee/sites/default/files/publication/et/Arhiiv/kroon_majandus/2007/_1.pdf) (18.05.2015)
10. Meie maa kinnisvara. Mis määrab kinnisvara hinna? Nr 4 (40) 31. Jaanuar 2008, lk 1. Arvutivõrgus kättesaadav: [https://www.meiemaa.ee/UserFiles/File/EkstraSonumid/5\\_kinnisvara.pdf](https://www.meiemaa.ee/UserFiles/File/EkstraSonumid/5_kinnisvara.pdf) (20.05.2015)
11. S. Chand. Factors Influencing the Location of Industries : Geographical and Non-Geographical Factors. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.yourarticlelibrary.com/industries/factors-influencing-the-location-of-industries-geographical-and-non-geographical-factors/19695/> (18.05.2015)
12. Forest Time. Factors that influence the marketability of industrial buildings. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://smallbusiness.chron.com/factors-influence-marketability-industrial-buildings-39601.html> (17.05.2015)
13. O. B. Messah. Factors Influencing Real Estate Property Prices A Survey of Real Estates in Meru Municipality, Kenya. Journal of Economics and Sustainable Development, Vol.2, No.4, 2011, lk-d 40-42. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://iiste.org/Journals/index.php/JEDS/article/viewFile/340/229> (16.05.2015)
14. K. Golob, M. Bastic, I. Psunder. Analysis of Impact Factors on the Real Estate Market: Case Slovenia. Inzinerine Ekonomika-Engineering Economics, 2012, 23(4), lk 364. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.inzeko.ktu.lt/index.php/EE/article/viewFile/2566/1939> (20.05.2015)
15. Kinnisvaraportaal [www.kv.ee](http://www.kv.ee)
16. Kinnisvaraportaal [www.city24.ee](http://www.city24.ee)
17. Eesti ärikinnisvaraturust. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.tarkinvestor.ee/analysis.php?idee=106> (15.05.2015)
18. RE Kinnisvara koostatud äripindade turuülevaade 2014, lk-d 3-7.

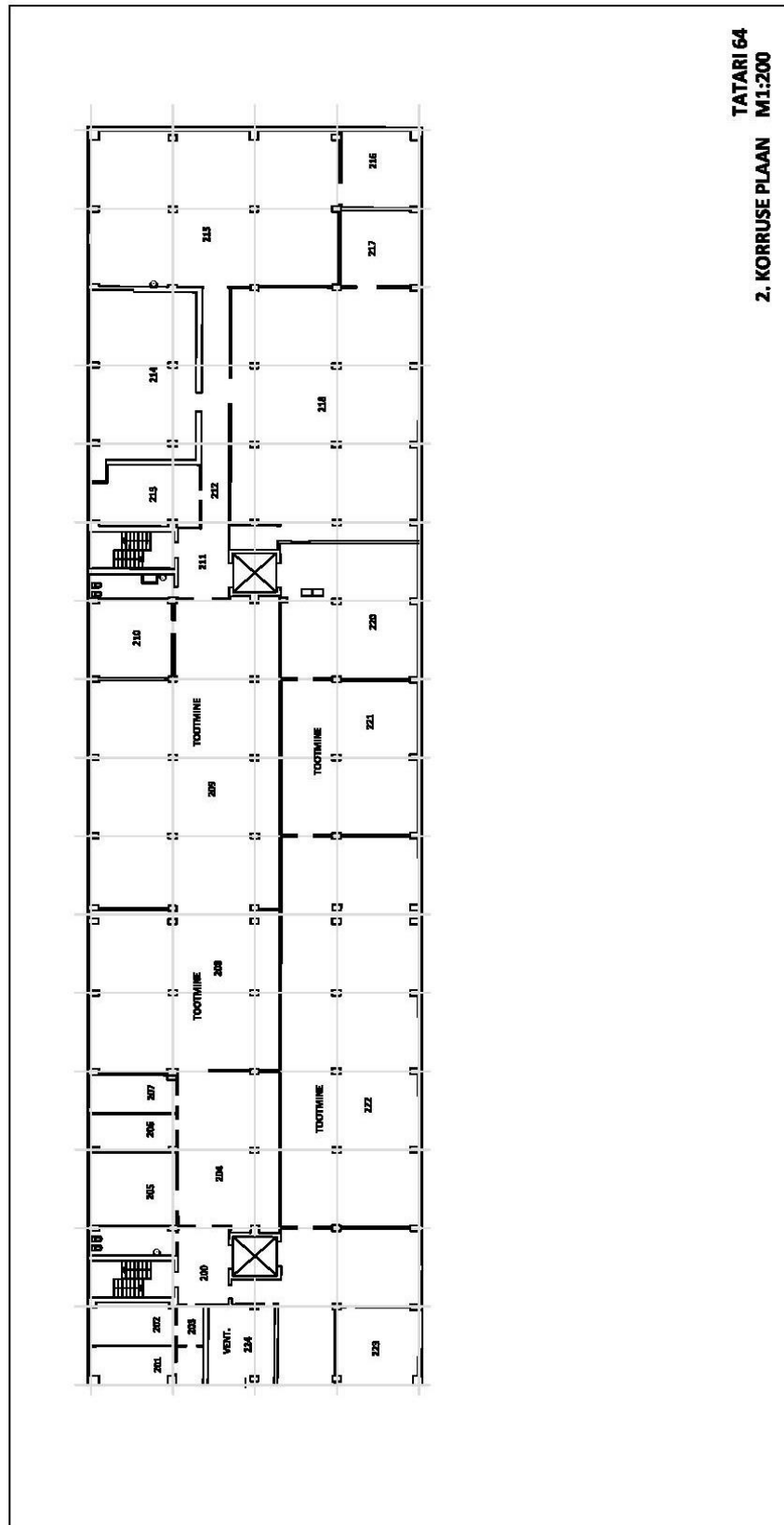
# LISAD

## Lisa 1. Esimese korruse plaan

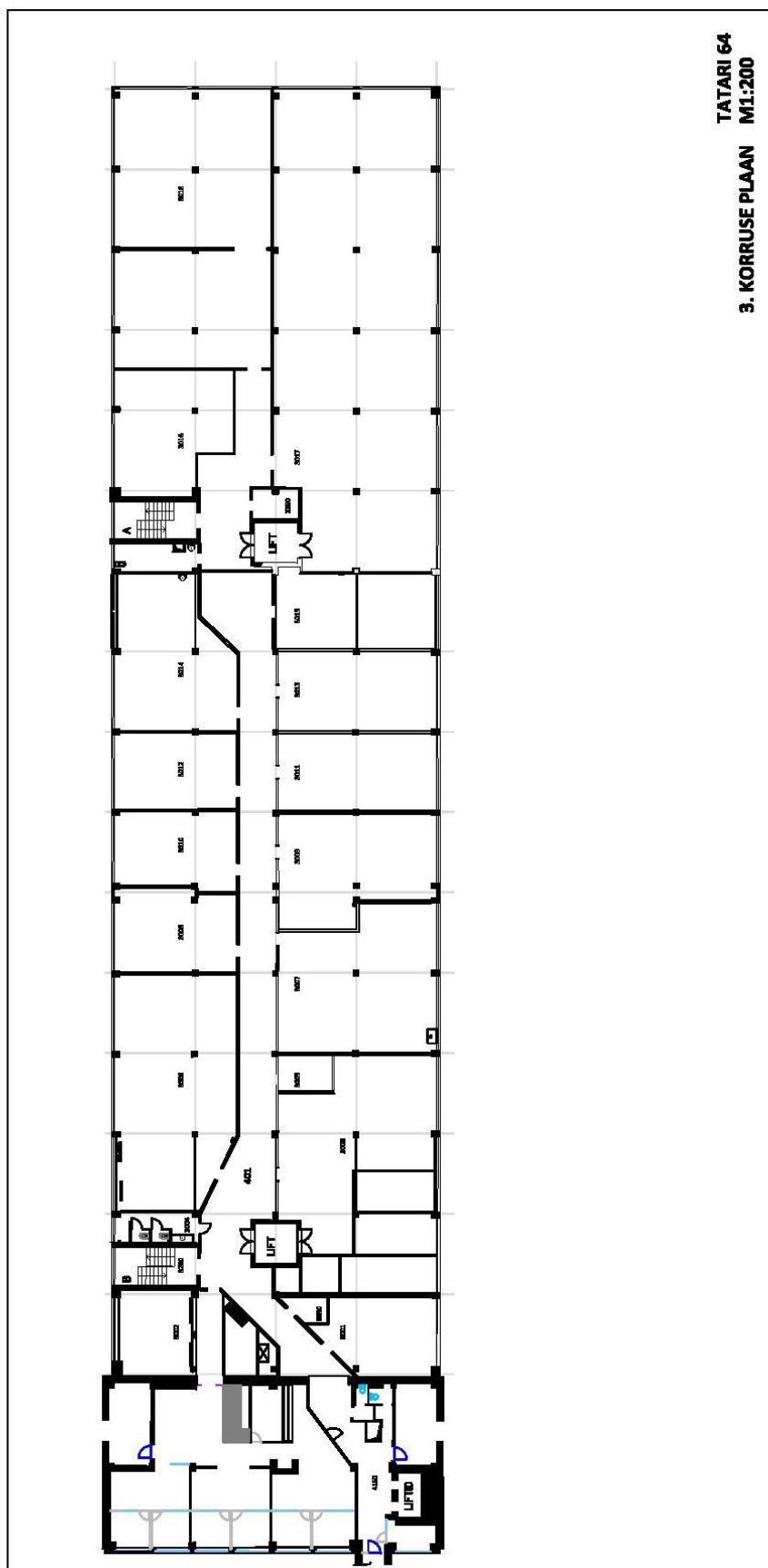




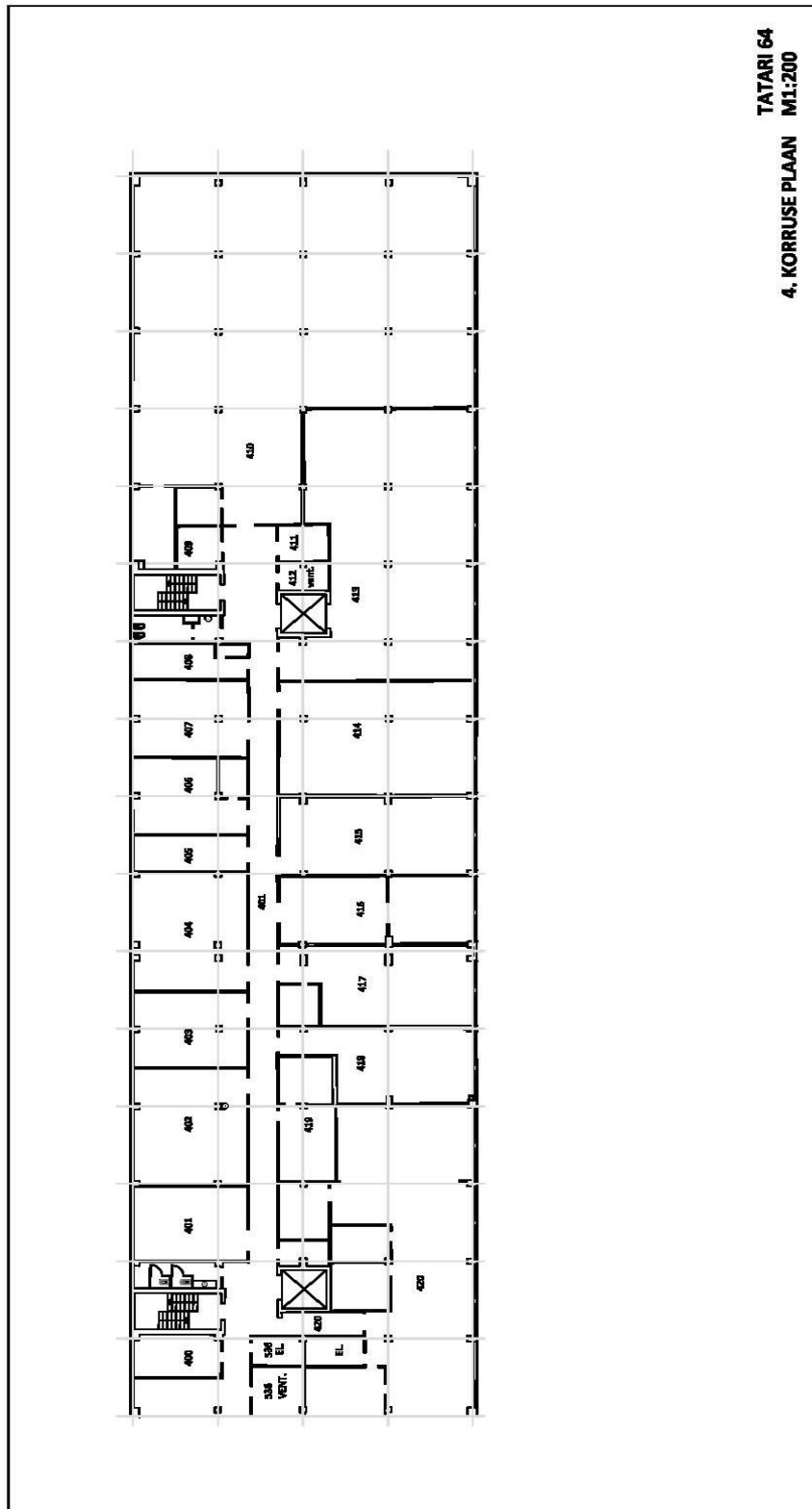
## Lisa 2. Teise korruse plaan



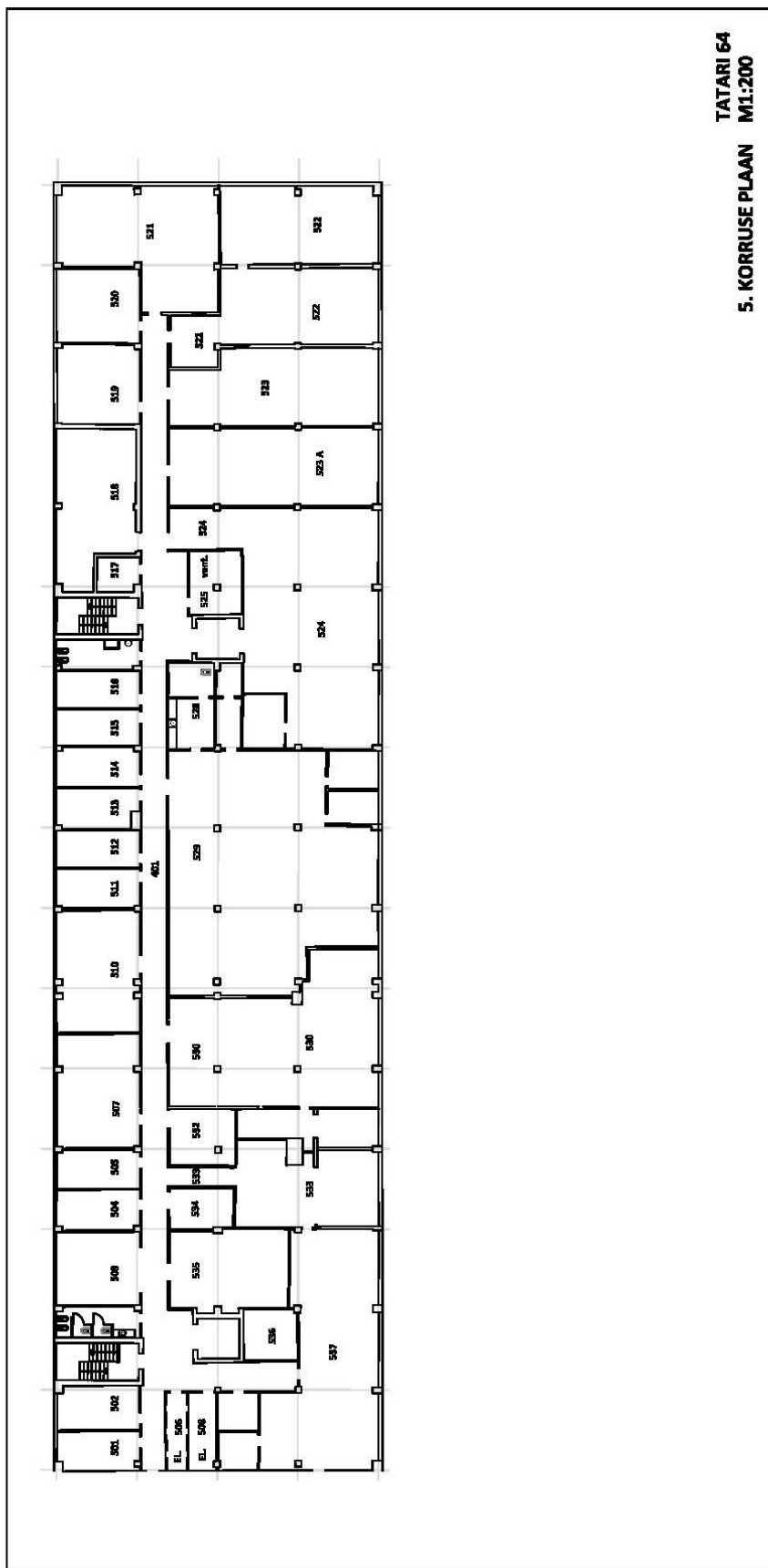
### Lisa 3. Kolmanda korruse plaan



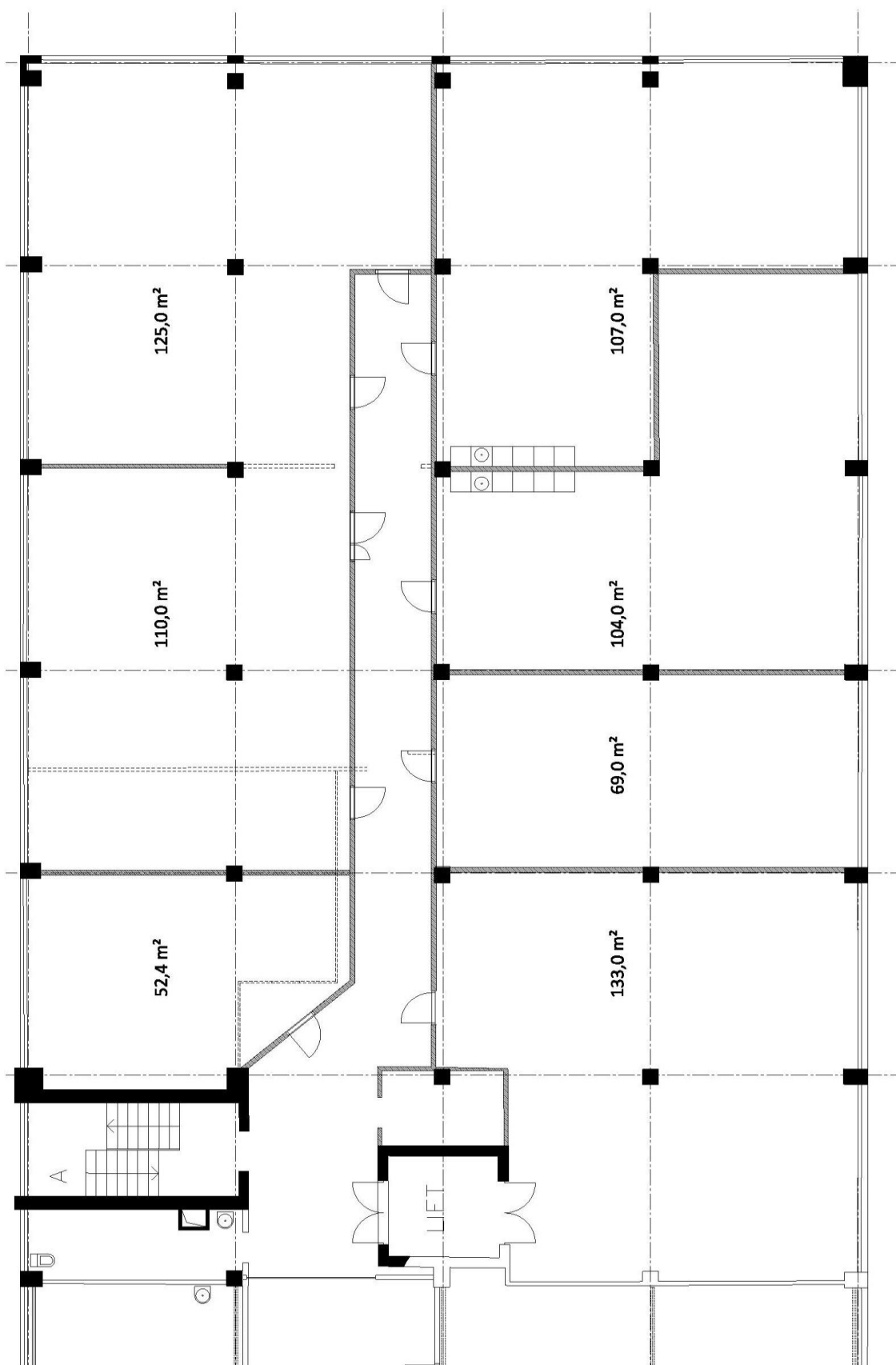
# Lisa 4. Neljanda korruse plaan



# Lisa 5. Viienda korruse plaan



## Lisa 6. Kolmanda korruse ümberehituse plaan



# Lisa 7. Tualettruumide projekt

**LÕIGE A-A**

**LÕIGE B-B**

**LÕIGE C-C**

**VALGUSTUSE PLaan**

**3. korrus**

1. KÕIK MATERIAALI JA EHTUSTUSTE KVALITEET PEAB VASTAMA EÜ-S KEHTIVATE STANDARDI KEHTAVATE JÄRGI KOGESTATUD NÕUETELE JA OLEMA KOGESKOLA REA EHTUSTAMASA.

2. EHTUSTUSTE TULEB TEGOSTADA JÄRGIKES KOEAIKKE MAAL RYL 2000, TÄRNI RYL 2000 JA VIMSTULUS RYL 2000 NÕUETE TEGE KLASSE TÄSSE EHTUSTUSTE KVALITEET PEAB VASTAMA RYL 2000 NÕUETELE.

3. KÕIK TÕRUD, KIRJAND JA KINNITUSDETAILED VÄRVIDA VALGES.

4. OLEMA SELEIVATE KONSTRUKTSIOONE AVANESSE TULEB VAD PROJEKTI TÄPSUSTUSID VIKASE SISSE ARHITEKTUURSE JÄRELVALE KÄIGUS.

5. KÕIK TÕRUD, KIRJAND JA KINNITUSDETAILED VÄRVIDA VALGES.

BAASVÄRV A

**Märkused**

**Objekt**  
Tatari 64 üldkasutatavad tualettruumid  
Tatari 64, Tallinn

**Tellijä**  
Beitoise OÜ  
Tatari 64, Tallinn 10134

**Joonise nim**

**3. korrus**

**Ahitajad**  
Peeter Loo  
Mari Anislo

**Töö number**  
Joonise number  
001

**Projekti osa**  
Projekt staadium  
Tööprojekt

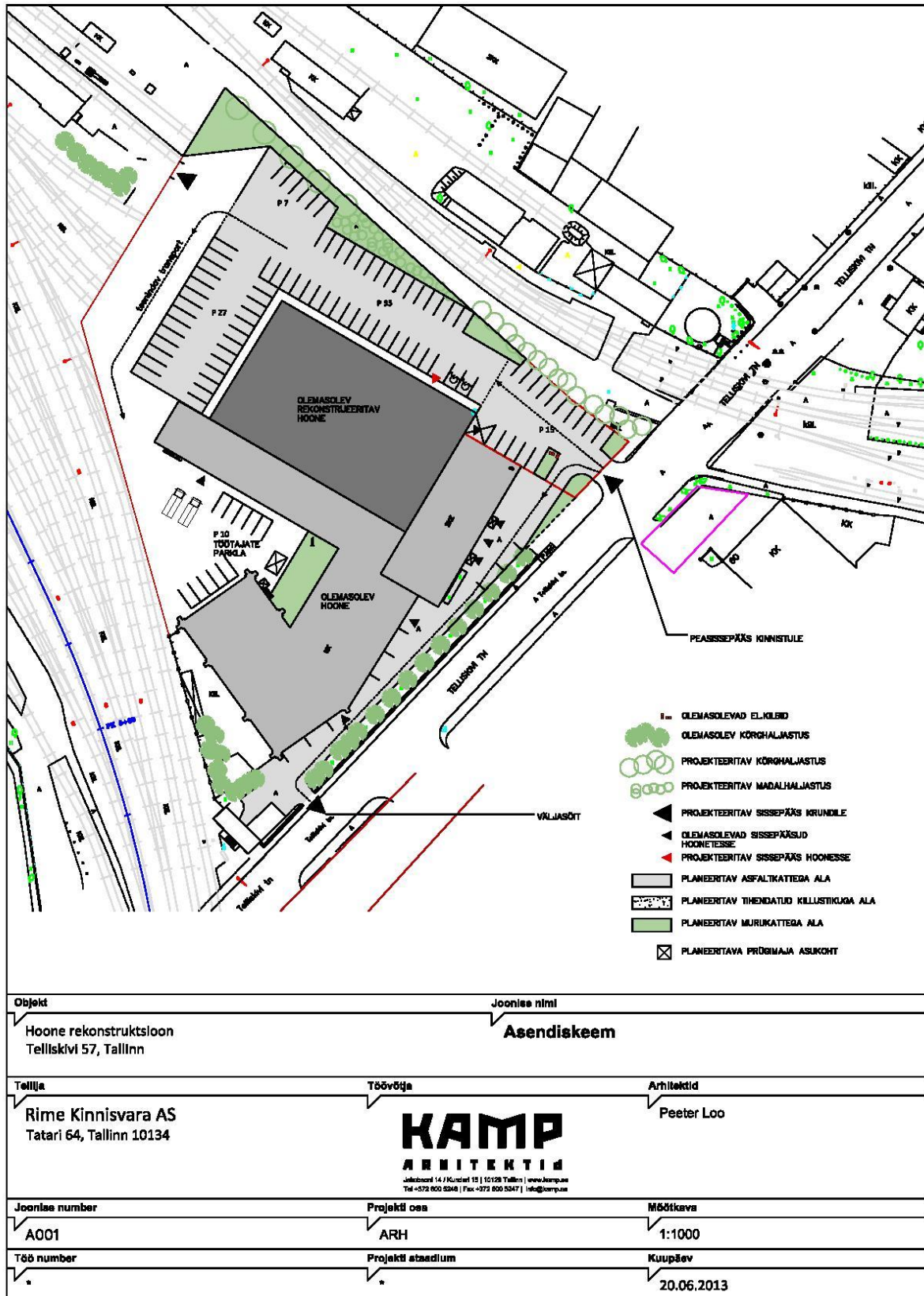
**Mõõskava**  
Kuparav  
1:50  
28.04.2015

**Tõrvaja**

**KAMP ARHITEKTID**

Kamp Arhitektid OÜ, Jakobsoni 11, Kesklinn 15112, Tallinn | Veeb: kamp.ee | Tel: +372 662 0041 | Fax: +372 662 0041 | info@kamp.ee

# Lisa 8. Telliskivi 57 hoone asendi plaan



## **Lisa 9. Intervjuu AS RE Kinnisvara kinnisvaraspetsialistiga**

### **1. Mis suhtes on Tatari 64 rendihinnad võrreldes muude kesklinna pindadega?**

Kesklinna osas tervikuna on nad küllaltki soodsad, C-klassi pindade osas aga kõrgemate hulgas.

### **2. Milliseid suuremad muudatused on teie silmis hoonet mõjutanud?**

Esimese korruse funktsiooni muutmine kaubanduspindadeks ning tootmishoone III korruse renoveerimine. Varasematest ilmselt fuajee kaasajastamine.

### **3. Kuidas on rendihinnad läbi aegade muutunud, eriti pärast arendusi? (Pean silmas 3.korruse, 5.korrusel lõpu ja terve esimese korruse arendusi)**

Üürihinnad on stabiilselt kasvanud. Samas ilma arendusteta oleks III ja V korruse hinnatase ilmselt 20-30 % ning I korruse hinnatase ca 30-40% madalam praegusest.

### **4. Mis tavaliselt mõjutavad rendihindasid?**

Hoone asukoht, hoone ja ruumide kvaliteet, tehnosüsteemide olemasolu ja kvaliteet, mõistlikud kõrvalkulud, parkimistingimused, lisateenuste olemasolu hoones ja lähiümbruses.

### **5. Kui suur on nõudlus olemasolevatele rendipindadele?**

Nõudlus on suur, vakantsid on tavaliselt väga lühiajalised.

### **6. Mis on Teie arust hetkel optimaalsed üürihinnad ruutmeetri kohta? (korruste lõikes)**

Büroohoones 7-9 eur/m<sup>2</sup>;

Tootmishoone I korrusel 8-10 eur/m<sup>2</sup>;

Tootmishoone II ja IV korrusel 4-5 eur/m<sup>2</sup>;

Tootmishoone III korrusel 6-8 eur/m<sup>2</sup>;

Tootmishoone V korrusel 5-7 eur/m<sup>2</sup>.

### **7. Millised muudatusi soovitaksite veel Tatari 64 hoones teostada?**

Fassaadi värksendamine/elavdamine, toomishoone koridoride (esmajärjekorras V korrus) renoveerimine.

### **8. Millisena näete hoonet 15 aasta pärast (peamised rentnikud, rendihind)?**



Usun, et selleks hetkeks enam traditsioonilisi lao- ja toomispindasid hoones ei ole ning terves hoones on koha leidnud bürood, stuudiod ja miks mitte ka korterid. Samas eeldaks see paremat ligipääsu teisele ja neljandale korrusele, nt büroohoone poolse kaubalifti asendamise teel reisijate liftiga.

Täpset hinnaprognosi ei oska anda, sest see oleneb turuolukorrast, mis suurel määral sõltub üldisest majanduskeskkonnast. Samas kui jätkub hoone kaasajastamine võib eeldada hindade kiiremat tõusu kui turu keskmine.

### **9. Mida peate Tatari 64 hoone plussideks ja miinusteks ning mis on selle hoone nišš?**

Plussiks on asukoht, head parkimistingimused ja avarad ja valgusrohked ruumid, eriti tootmise osas ning osadel pindadel ka head vaated.

Miinuseks hoone fassaadi tagasihoidlikkus ning lõunapoolsetes ruumides jahutuse puudumine ja tootmishoone osade korruste koridoride olukord.

Hoone niššiks on loomingulisus ehk pinnad sobivad ettevõtetele, kes soovivad tavapärasest kipsist ja klaasist erinevaid võimalusi kuid uute A-klassi hoonete hinnatase jääb nende jaoks kõrgeks

### **10. Kas esimese korruse kaubandus- ja toitlustusettevõtted annavad ka ülejäänud majale midagi juurde?**

Kindlasti annavad, eriti Kauplus ja Söögikoht, sest toitlustusasutus ja toidu kaasa ostmise võimalus hoones on büroopindade üürimisel oluline argument.

Seega võib ka eelnevast intervjuust järeldada, et kinnisvara hinna kujunemisel on kindlasti olulisel kohal asukoht ja välimus, samuti nõudlus ja konkurendi rendihinnad. Kinnisvara välimust korras hoides ning seda hooldades saab rendihindasid tõsta.

## **SUMMARY**

### **RENEWAL OF AN OLD BUILDING AT THE EXAMPLE OF TATARI 64**

Margus Berkmann

Language:	Estonian	Figures:	13
Pages:	35	Tables:	-
References:	18	Appendixes:	9

Keywords: rebirth of a building, rental prices, old building development, redevelopment, rental price evaluation, real estate standards

Real estate maintenance is carried out with complex technical and administrative activities in order to maintain and / or restore a situation, where the upkeep of the property retains its usability and meets the conditions to fulfill the intended purpose. Property maintenance has a number of criteria, as well as the differences in the assessment of those factors.

The aim of this thesis work is to describe the changes and development of the Tatari 64 building. As the author is familiar with the buildings' recent history, it is a good opportunity to describe and explore the rebirth of a commercial building and development. In 2004 the building was bought by Beltoise OÜ for the purpose of renting it out.

The subject is important because often buildings that are not in their best condition are bought and will be reconstructed in the intention to sell off or rent out at higher price. The past years have been explored – what changes have been made and what has been gained from it. This thesis focuses on particular spaces, which were directly improved and repaired. It also examines the restructuring work - corridors and toilets improvement.

Over the years there have been several changes that have made it possible to raise the rental prices. Also the authors peeks into the future - what kind of changes are expected in the future. The author examines how the production premises have become and will become office-, retail-, service- and other business spaces.

The building of Tatari 64 was previously a publishing house and now we can explore the rebirth – what has been needed in order to make changes and how much has been invested in it. There are shops, diners, offices, workshops, studios and partly also the manufacturing and warehousing spaces in the building. Since the rents in the aforementioned building are good, it would be useful to compare with other downtown retail and service space rental prices with Tatari 64 building prices.

In general the buildings are divided into class A, class B and class C areas. The office space is in the highest in the A-class quality buildings. The vast majority of B-grade office spaces are renovated or reconstructed buildings with modern technological systems and high-quality interior. C-class buildings are older ones, which are also improved and developed. Tatari 64 building is a C-class office space. The prices of real estate leases are also affected by whether it is a class A, class B, or class C space. Despite the previously mentioned, it is desired to rent C-class spaces, as they are more feasible than new buildings.

The tasks of this research were the collection of information on the building at Tatari 64, interview preparation, to be able to compare the effects of the development of the above-mentioned building. The buildings' documentation, development plans, building plans, etc were used. The author also used real estate web pages [www.kv.wv](http://www.kv.wv) and [www.city24.ee](http://www.city24.ee). The author also used a questionnaire and the analytical and comparative method, in particular various data analysis and comparisons between them. The author also wanted to find out how is Tatari 64 building influenced by the development and to compare the results of previous rental prices. The invests made have paid themselves off because of increased rent prices.

The list of which the price of real estate depends is relatively long. Broadly speaking, the prices of real estate can be divided into four groups. Real price is determined by the interaction of components: the location, the object state and the market. Property prices are also affected by expectations of price, supply and demand of a person and so on. The price may be also increased by the good transport connection. Price evaluation requires real estate market conditions and

financial factors evaluation. The market competition investigation and analysis will also assess the value of real estate and the respective rental price.

Tatari 64 is a building that has undergone a number of changes that have improved the condition of the building and thereby it is possible to ask for a higher rental price. Tatari 64 building consists of two interconnected buildings. Initially, the building housed a publishing company and the buildings aim nowadays is to rent out business spaces.

The windows of the building have been replaced, toilets have been renewed and the other half of the building goes under the construction soon. Some special building elements were saved - such as the old fire-closet, switches, ceilings, etc, which give us the acknowledge of rebirth of an old building. The entrances and the corridors, as well as the stairwell have been upgraded in this building. Also, new doors were installed. In front of the house, the landscaping is in the form of flowers and trees.

We compared the Tatari 64 building rental prices to other buildings located in the center city of Tallinn (commercial, trade and service spaces, manufacturing, warehouse and office spaces). The average rental price has increased over the years. In 2012 the average rental price was 7 eur/m<sup>2</sup>, and today the average square meter price is 10 eur/m<sup>2</sup>. The average renting price in Tatari 64 building for an office space is 7-9 eur/m<sup>2</sup> and for production space average 4-5 eur/m<sup>2</sup>. Overall, the tendency is that the newer buildings have more expensive rental prices. Also, it can be stated that all rental properties seemed to be decent and clean.

The inquiries made in the real estate web page shows that the office spaces' rental price among most of the buildings was with the square meter price of 6-9 euros. The number of commercial and service spaces was highest also among a price per square meter of 6-9 euros. Warehouse and industrial spaces, however, were given out to rent for up to 5 eur/m<sup>2</sup>. Tatari 64 new spaces, which can be rented out in the purpose of office spaces, will be in the future in the range of 6-7 eur/m<sup>2</sup>. Thus, the Tatari 64 building fits in the markets' average.

Tatari 64 building trade and service space rental prices range from 6.5-8 eur/m<sup>2</sup>. Tatari 64 buildings' storage and production space rental price is now 5,5eur/m<sup>2</sup>. Thus, the storage and production spaces in the building of Tatari 64 fit the average price. Generally, it can be

concluded that the building rental prices of Tatari 64 fit the average and the dominant market prices in renting office space, retail and service spaces, warehouse and production spaces.

From the old publishing house and the production and warehouse spaces began to build out new business spaces. From this time the building was rebirthed. All the radiators were installed, including adjustment of the valves. New walls were built with building material Fibo and they were painted white. Cable was installed along the corridor, where new electricity cables were installed in every room with a new switchboard.

Tenants were offered the so-called pure space, where there was only electricity installed. Each tenant had the opportunity to choose their own interior. This concept became very popular, and rooms were rented out very quickly. The grocery store and a diner started their business in the building. They both have invested into the building and most certainly gave value with their presence in the building.

At the moment the third floor of the building is in its second phase - new walls are built to create new attractive spaces for clients to rent out. Also new electrical system was installed. In few months the owner will start renovating the second half toilets. There is also a solution for architects to how these are going to look like. In addition to the ongoing design to the second floor of the current producers, it is intended to renew other commercial spaces. The idea is the main entrance to the lobbies to change, and then install the staircase to the second floor. There is a plan to install corridor in the center of the area. Old building is becoming popular through the rebirth.

**The author suggests the following:**

The author suggests the development of the current owner of the building to continue. The production building elements should be maintained as many as possible and the high ceilings should be stressed. Since the first floor of the building is full of trade and service spaces, which was also the aim of the owner, the author suggests to take interest in the lease contracts, so the rent price level is in accordance with the market prices.

The second floor of the building is currently rented out on lower rental prices than their perspective. The owner should install a dashing entrance to the second floor. The author

recommends a similar plan as was on the third floor - a corridor in the middle and spaces up to 130 m<sup>2</sup> around it, because demand for large spaces is significantly lower.

Author suggests to take interest in the third-floor rental contracts also, as they were contracted in 2011, and the rental price is outdated. The author recommends to cooperate with the architects and the designers to figure out a solution on how to build a presentable access to the building through the main entrance. A possible solution would be to build a large stairway on the third floor, but it would be built at the expense of rentable space on both the third and fourth floor.

On the fifth floor the author recommends to enlarge spaces by removing suspended ceiling from the corridor and paint upper walls and ceiling with light colours. Also on top of the the third floor doors little windows should be installed, so the daylight reaches the main hall.

Also client elevators should be replaced for more modern ones. The building's appearance would change a lot with the renovation of the facade. The author suggests to cooperate with KAMP architects.

If all the visions have come true, then it would be the authors recommendation to consider development of technical floor, because of very beautiful view.

In case of tther similar buildings the author suggests that the owners consider possible new space usage and possible new clients and users. This depends on the location, for example when the building is located in a crowded area, it is worth thinking about developing trade and services spaces. Surely the author suggests to preserve the earlier history of the building as much as possible - Tatari 64 shows that many businesses like this kind of solution.

If the owner has not got the resource for investments, it is possible to achieve an agreement between the leaseholder and lessee, so the lessee would make an investment, hence paying lower rent price for some given period of time. The most important elemnt is the owners clear vision.

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor: .....

(Margus Berkmann, 1. juuni 2015)

Üliõpilaskood: BDKR 073313

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja: .....

(Martin Kõiv, 1. juuni 2015)

Kaitsmisele lubatud: ”.....” ..... 2015

TTÜ TK kaitsmiskomisjoni esimees:

.....

(nimi, allkiri)