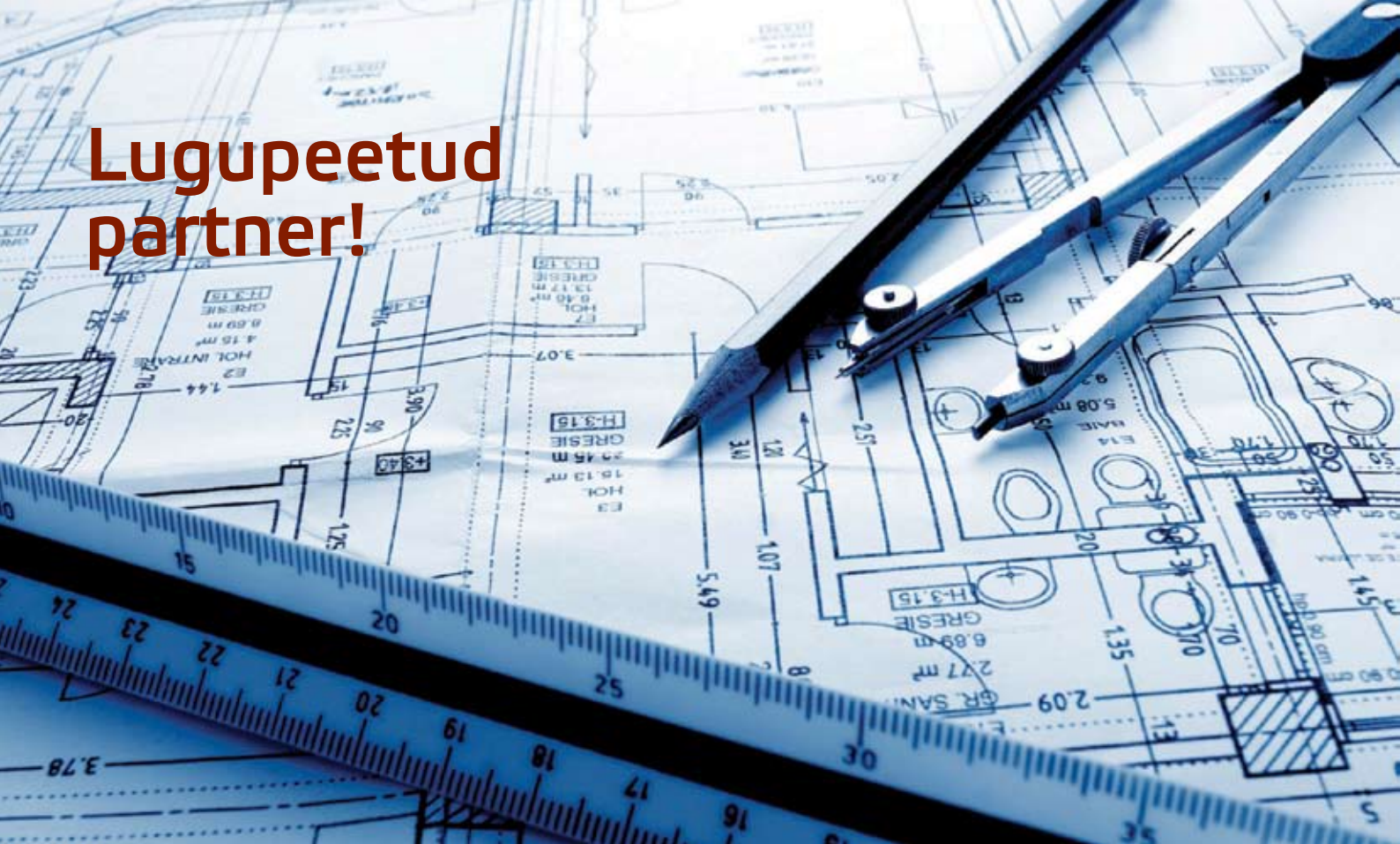




Ärikliendi lahendus



# Lugupeetud partner!



- Otsite uut äripinda?
- Vajate nõustamist investeringu teostamisel?
- Vajate abi kinnisvara projekti juhtimisel?
- Vajate usaldusväärset ehitajat?
- Kas kinnisvara haldamine võtab enamuse Teie ajast ja põhitegevus jääb tahaplaanile?
- Vajate abi hoone tehnilise seisukorra määramisel?
- Vajate head partnerit kinnisvarainvesteeringu tegemisel?

Arco Vara on Teie jaoks välja töötanud **unikaalse tervikteenuse**. Meie meeskond on valmis Teid aitama erinevates ärikinnisvara puudutavates küsimustes. Tuginedes meie pikaajalisele kogemusele, pakume Teile "**Äriklendi lahenduse**" tervikteenuse raames järgmisi kinnisvaraalseid teenuseid:

- vahendust
- nõustamist
- haldamist
- arendust
- ehitust

Vahendusbüroode ning nõustamisteenuse kaudu omandame info kinnisvaraturu võimalustest, mille baasilt sünnivad uued arendusprojektid. Ehitame projekti valmis ning haldame objekti. Juhul kui soovite projektist väljuda, aitab meie nõustamise ning vahenduse meeskond lõpptoote turustada.

Selle tervikteenuse pakkumise ahela loomisesse oleme investeerinud 16 aastat ning tänaseks on koos kõik lülid.

Tänasel päeval suudame Teile neid teenuseid pakuda meie turgudel: **Eestis, Lätis, Leedus, Bulgaarias ja Ukrainas**.

Tervikteenuse kvaliteedi tagamiseks on Teie abiks üks kliendihaldur, kes vastavalt Teie vajadustele organiseerib meie majast lahendusi.

Äriklendi lahendus **säästab** nii Teie aega kui ka raha.

Võtke meiega ühendust, et täpsemalt tutvuda võimalustega, mis ärikinnisvara meeskonnal Teile pakuda on.

Lugupidamisega,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tõnu Luts'. The signature is stylized and somewhat abstract.

Tõnu Luts

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS  
Hindamisosakonna juhataja



**Nõustamisteenus**



**Ehitusteenus**

# Ärikliendi lahendused



**Haldusteenus**

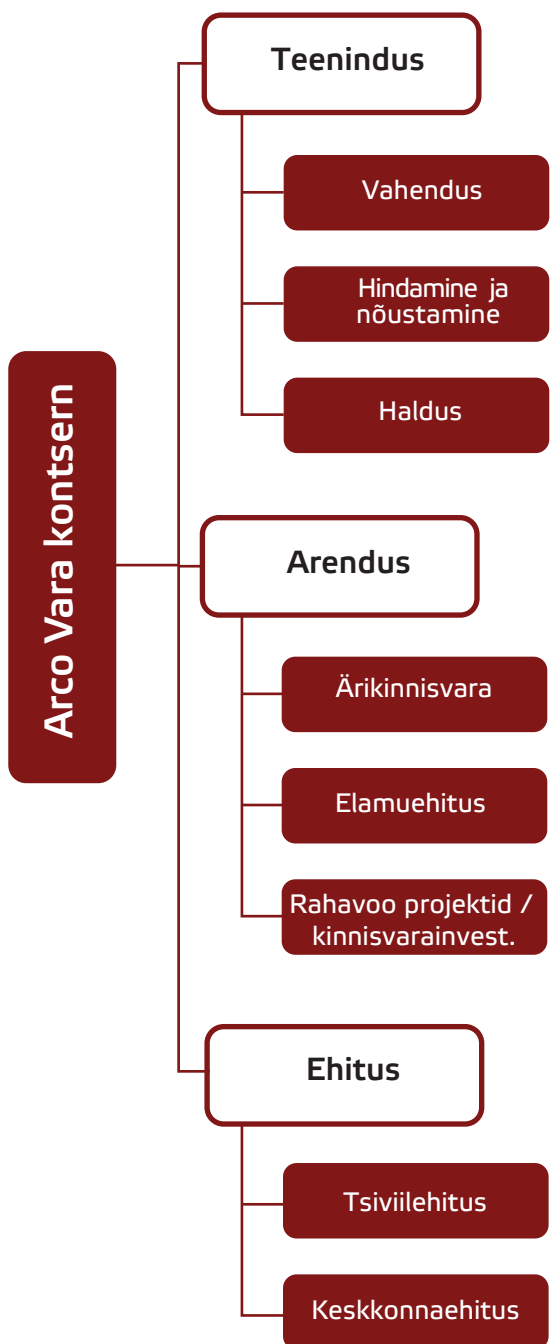


**Arendusteenus**



**Vahendusteenus**

# Lühidalt Arco Vara kontsernist



[www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)

Arco Vara AS on 1992. aastal Eestis asutatud Baltimaade juhtiv kinnisvaraettevõtte, mille esindused asuvad täna 17 linnas Eestis, Lätis, Ukrainas ja Bulgaarias.

Grupi meeskonda kuulub ca 250 inimest. Kanname väärtusi ning loome keskkondi, mis kestavad põlvest-põlve, suhtume austusega oma partnerisse ning töötame alati parima lahenduse nimel.

Arco Vara grupi tegevus jaotub laiemalt kolmeks: teenindus, arendus, ehitus.

Arco Vara on noteeritud Tallinna Börsil.

**Arco Vara missiooniks on olla kõikehõlmav ja hinnatud kinnisvaralahenduste pakkuja**

**Arco Vara visiooniks on saada kinnisvara võrdkujuks**

Lähtume oma igapäevatöös järgmistest väärtustest

- **Partnerlus**

Meie klient on meie partner

- **Usaldusväärsus**

Oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

- **Professionaalsus**

Tagame oma teenuse kvaliteedi

- **Hoolivus**

Väärtustame klienti kui isiksust

- **Vastutustunne**

Peame kinni oma lubadustest

# Ärikinnisvara vahendus

Ärikinnisvara maaklerite meeskonda kuulub Eestis täna kvalifitseeritud maaklereid, kellel on pikaajaline kogemus ning kes on spetsialiseerunud vastavalt erinevatele ärikinnisvara sektoritele: **kinnistud, büroo-, kaubandus-, tootmis- ja laopinnad.**

Terviklahendusena pakume Teile täisteenust, mis sisaldab konsultatsiooni alates sobiva logistilise asukoha valikust ja lõpetades objektile üürniku leidmisega. Meil on põhjalik mahukate arendusprojektide ettevalmistamise ja müügitegevuse koordineerimise kogemus.

Arco Vara poolt ärikliendile suunatud kinnisvara vahendusteenus sisaldab:

## ● Maaklerteenus

- Ostu-müügitehingute vahendamine
- Üüritehingute vahendamine
- Objekti tutvustamine potentsiaalsetele ostjatele/üürnikele
- Müügi- või üüritehinguks vajaliku dokumentatsiooni ettevalmistamine
- Müügitehingu notariaalseks sõlmimiseks vajalike tegevuste koordineerimine
- Müüja või üürileandja esindamine läbirääkimistel

## ● Projekti juhtimise teenust

- konsultatsiooni turusituatsiooni määratlemisel
- konsultatsiooni objekti müügi- või üürihinna määramisel
- objekti müügistrateegia ja ajakava väljatöötamist
- objekti reklaami- ja müügitoetuskontseptsiooni väljatöötamist ja rakendamist
- regulaarne aruandlus müügitegevuse kohta

Arco Vara aastatega kujunenud koostööpartnerite võrgustik ning tugev kliendibaas loovad hea aluse jätkuvalle arengule. Lisaks mitmekülgsele uusobjektide valikule, pakub meie objektibaas erinevaid võimalusi nii kinnistute, büroo-, kaubandus- kui ka lao- ja tootmispindade osas. Igale kliendile läheneme individuaalselt, uurime välja Teile täpsed vajadused ning pakume vastavaid lahendusi.

## ● Kvalifitseeritud maaklerid

## ● Esindatud kõik ärikinnisvara sektorid

## ● Pikaajaline arendusprojektide ettevalmistamise ning müügi kogemus

## ● Maaklerteenus

## ● Projekti juhtimine

Lugupidamisega,

Erko Näska

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS  
Äripindade maakler

Tel: +372 614 4599

Gsm: +372 5669 6130

E-mail: Erko.Naska@arcovara.ee

# Ärikinnisvara alane nõustamine

- meeskonnas: analüütikud, nõustajad, kinnisvara hindajad

- turu-uuringud vastavalt Teie vajadusele

- objekti analüüsid

Meie meeskond koosneb analüütikutest, nõustajatest ning kinnisvara hindajatest, kel kõigil on **kogemus** oma valdkonnas enam kui 3 aastat. Firma **kolme tegevusliini** (teenindus, arendus, ehitus) **sünergia** ning partnerite võrgustik on eeldusteks parimate lahenduste leidmisel. Teenus on sõltumatu, vajadusel kaa-satakse allhanke korras ka grupiväliseid eksperte.

Ärikliendile pakume nõustamisteenust järgmistes valdkondades:

- **turu-uuringud**

Monitoorime erinevaid turusegmente ning anname hinnanguid turu hetkeseisu ning prognooside kohta. Lisaks koostame vastavalt kliendi vajadusele turu-uuringuid, mis peavad silmas mõnda spetsiifilist turusegmenti või piirkonda, selgitamaks antud kinnisvaraga seotud kasvupotentsiaali, trende, võimalusi ning riske, seejuures kasutame nii majasisest kui ka välist algallikatele baseeruvat informatsiooni.

Pakume vastavalt vara liigile ning asukohale prognoose üürihindade muutuse ning pakkumismahtude kohta.

- **kinnisvaraobjekti analüüs (due diligence)**

Kinnisvaraobjekti analüüs hõlmab muuhulgas järgmisi analüüsivorme:

- ehitiste tehniline audit
- keskkonnaalane audit
- juriidiline analüüs
- parima kasutuse analüüs
- vastava turusegmeni analüüs lähtuvalt objektist

Seejuures kasutame nii Arco Vara sisest kui ka välist parimat oskusteavet ja kaasusele vastavat meeskonda, mis tagab teenuse kvaliteedi ja objektiivsuse.

### ● parima kasutuse analüüs ning kinnisvara arenduskontseptsiooni väljatöötamine

Parima kasutuse analüüsi käigus kaardistame objekti puhul erinevaid aspekte:

- kui efektiivselt on olnud vara seniselt kasutuses,
- milline on antud varaga seotud potentsiaal, pidades silmas
  - füüsilist võimalikkust,
  - majanduslikku põhjendatust,
  - juriidilist lubatavust
  - eesmärki, mille tulemusena omandaks vara kõrgeima väärtuse.

Selgitame töö käigus varaga seotud alternatiivsed kasutusvõimalused, võimalikud riskid, ohud ning võimalused tagamaks vara optimaalset kasutust.

Leiame vastused küsimustele:

- omada või üürida;
- investeerida või müüa;
- milline on investeeringu põhjendatult oodatav tootlus.

### ● kinnisvara eksperthinnangud

Kinnisvara hindamisteenust pakume alates aastast 1993. Iseseisvusaastate alguses alustanuna on meil olnud suurepärase võimalus olla järjepidevalt valdkonna arendamise juures. Meie hindajad on olnud ühena 1995. aastal asutatud kutseala katusorganisatsiooni – Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu – esimestest liikmetest, enamik meeskonnaliikmeist on täna ühingu liikmed ning osa kuulunud ka vastava organisatsiooni juhatusse. 1999. aastal omandas Arco Vara Eesti hindaja esimese kutsetunnistuse, mis oli Eestis ühena esimestest väljastatud kutsetunnistus-test.

Arco Vara hindamismeeskond teeb regulaarselt koostööd kõigi Eestis tegutsevate krediidasutustega, kellest suuremad on Hansapank, SEB, Nordea, Sampo, DNB Nord, BIG, Krediidipank, Parex Pank, ning tunnustatud finantsnõustajatega, KPMG, Deloitte.

### ● hindame Teie vara kasutuspotentsiaali

### ● hindame Teie vara väärtust

Lugupidamisega,

Tõnu Luts

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS  
Hindamisosakonna juhataja

Tel: +372 6144 622

Gsm: +372 5159 000

E-mail: [Tonu.Luts@arcovara.ee](mailto:Tonu.Luts@arcovara.ee)

# Ärikinnisvara haldus

- **äri- ja tootmishoonete haldus**

- **haldur vastutab Teie varade säilimise eest**

- **tehnoloogiliste süsteemide hooldus**

Alates aastast 1998 on Arco Vara kogemused kinnisvara haldamise alal. Alates 2000. aastast oleme vastu võetud Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu (EKHHL) liikmeks ja alates 2001. aasta märtsist **2. klassi sertifitseeritud** kinnisvara halduse ettevõtte.

Arco Vara haldusmeeskond on keskendunud **äri- ja tootmishoonete haldamisele, kuid pakume ka professionaalset haldusteenust korteriühistutele.**

Pakume lahendusi järgmistes valdkondades:

- **Haldusteenus** – on vara füüsiline, juriidiline ning majanduslik säilitamine.

Teenus säästab Teie aega ja ressursse kinnisvara hoidmisega seotud tegevustes. Arco Vara kinnisvarahaldur vastutab Teie varade säilimise ja sihipärase kasutamise eest. Halduri korraldab vajalike kommunaal- hooldus- ja heakorralepingute sõlmimise ning teostab järelevõtet haldusobjektidel tegutsevate erinevate alltöövõtjate üle. Haldur aitab remonttööde organiseerimisel, vajadusel ka kolimisel. Meie haldurid omavad pikaajalist kogemust kaasaegsete äri- ja tootmishoonete haldamisel, mis koosneb:

- füüsilisest säilitamisest sellisena, et see vastaks projektdokumentidele ja ei muutuks ohtlikuks tema kasutajatele ning kolmandatele isikutele

- juriidilisest säilitamisest sellisena, et omanikule (omanikele) ei tekiks sanktsioone ega täiendavaid kohustusi seoses vara omandiõigusest tulenevate kohustuste ebaprofessionaalse täitmise või täitmata jätmisega

- majanduslikust säilitamisest sellisena, et kinnisvara haldamise ning hooldamise kava põhjendatud elluviimisel oleks kinnisvara omanikule tagatud vähemalt 0-kasum või omaniku poolt määratletud sihtelarvest või eelarvepiirangutest juhindumine.

**Hooldus** - kaasaegsetes hoonetes paiknevad erinevad tehnoloogilised süsteemid vajavad korrapärast hooldust. Arco Vara pakub laia spektrit teenuseid alates

kütte-, ventilatsiooni- ja jahutusseadmete hooldusest kuni hooneautomaatika ning turvasüsteemide hoolduseni. Koostööpartneritena antud valdkonnas kasutame oma ala parimaid eksperte.

**Heakord** - aitame Teid järgmiste tööde juures:

- objekti igapäevasel hoolduskoristusel,
- välisalade kojameheteenusel,
- muru niitmisel,
- haljasalade hooldusel,
- mehhaniseeritud lumetõrjel,
- eripuhastustöödel
- fassaadi puhastusteenusel.

● **Arendusprojektide nõustamine** – teenus kinnisvaraarendajatele, mis hõlmab endas meie haldusosakonna professionaalse kompetentsi kaasamist alates hoone planeerimisest. Teenuse kasutamine aitab vältida ehitusvigu, mis hoone kasutusele võtmisel võib tekitada probleeme haldamisel ja endaga kaasa tuua lisakulu kasutajatele.

● **Hoonete tehniline audit** – Kinnisvaraomanikuna on oluline omada ülevaadet ehitiste ja nendes paiknevate tehnosüsteemide hetkeolukorrast ning vajalikest remondi- ja parendustöödest. Hoonete tehnilise auditi tulemusena saate detailse ülevaate hoonete ja rajatiste seisukorrast. Audit annab ka soovitusel edaspidiste remondi ja hooldustegevuste korraldamiseks. Samuti kontrollitakse hoone hoolduslepingute olemasolu ja nende vastavust kehtivatele seadustele. Koostöös meie partneritega pakume hoonete energia- ning keskkonnavalaseid auditeid

● **Haldusaudit**- Kinnisvaraomanike vajadused muutuvad ajas pidevalt, niisamuti kinnisvara korrashoiu mudelid. Haldusaudit annab Teile ülevaate Teile varade majandamise otstarbekusest ja annab arvutustel põhinevad soovitusel kulude kokkuhoiuks ja haldustegevuse efektiivistamiseks.

● **aitame Teid objekti igapäevaste heakorra tööde juures**

● **aitame vältida võimalikke ehitusvigu**

● **hindame Teie varade majandamise otstarbekust**

Lugupidamisega,

Toomas Uustalu

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS  
Haldusteenuse juht

Tel: +372 6144 555

Gsm: +372 5062 700

E-mail: Toomas.Uustalu@arcovara.ee

# Ärikinnisvara arendus

- **terviklahenduste loomine**

- **võimalus kaasata Arco Vara kompetentsi**

- **finantseerimise ja müügi korraldamine**

**Arco Arenduse** (endise Arco Investi) kaubamärgi all tegutsev Arco Investeeringute AS on kinnisvarasektori **investeeringimis- ja arendusettevõtte**. Ettevõtte eesmärk on luua väärtust projektijuhtimise meetodil läbi professionaalse ja innovatiivse kinnisvara arendustegevuse. Arco Arenduse põhitegevus on valmislahenduste loomine nii kinnisasja tarbijale kui investeerijatele.

Äripindade arenduses on Arco Arenduse **eesmärgiks** pakuda kliendile **terviklikku lahendust**. Teenus katab kogu protsessi alates lahenduse valikust kuni selle üleandmiseni omanikule või rentnikule objekti lõplikul valmimisel.

Lähtudes ettevõtte strateegiast, pakume Teile järgmisi teenuseid:

- **Ärikinnisvara arendus** - katab projekti sisenemise, kõik planeerimise, projekteerimise ja ehitusega seotud tegevused, kaasaarvatud projekti finantseerimise ja müügi korraldamise.

Väärtus Teile on:

- protsessi oluliste riskide maandamine,
- võimalus tuua Teie projekti vajalik kompetents ja kogemus,
- kogu protsessi lahendamine ühes ettevõttes.

- **Projektijuhtimine** – hõlmab järgmisi teenuseid:

- maa omandamisega seotud tehingud
- finantseerimise korraldamine - leiame Teile sobivaima finantseerimisskeemi kinnisvarainvesteeringuks koostöös Eesti juhtivate pankadega
- detailplaneeringu koostamise juhtimine
- valmistame ette ja koostame projekteerimis- ja ehituslepingute sõlmimiseks vajaliku dokumentatsiooni
- projekteerimis- ja ehitustööde juhtimine
- müügi korraldamine oma spetsialistide abiga

Kinnisvaraarenduse valdkonnas alustas Arco Arendus **1995** aastal **Veskimöldre** elamurajooni rajamisega. Tänapäevaks on Arco Arendus Eestis üks vanemaid ja suuremaid elamis- ja äripindade arendusfirmasid. Lisaks tegutseme teistel Arco Vara koduturgudel. Firma senised suuremad objektid äriehituse valdkonnas on mitmed kaubanduskeskused ja laokompleksid Tallinnas ning mujal Eestis.

Hetkel suuremad töösolevad arendusprojektid Eestis:

● **Ärikinnisvara**

- Ahtri 3 / Laeva 2 Tallinnas
- Boulevard Residence Madrid' äripinnad Sofias
- Paldiski mnt 80 Tallinnas

● **Elamuehitus**

- Kodukolde Tallinnas
- Madridi ja Manastirski elamuarendused Sofias

● **Eesti üks suurematest äri- ja elamispindade arendajatest**

● **kogemus nii mastaapsete kui ka väiksemate projektide teostamisel**

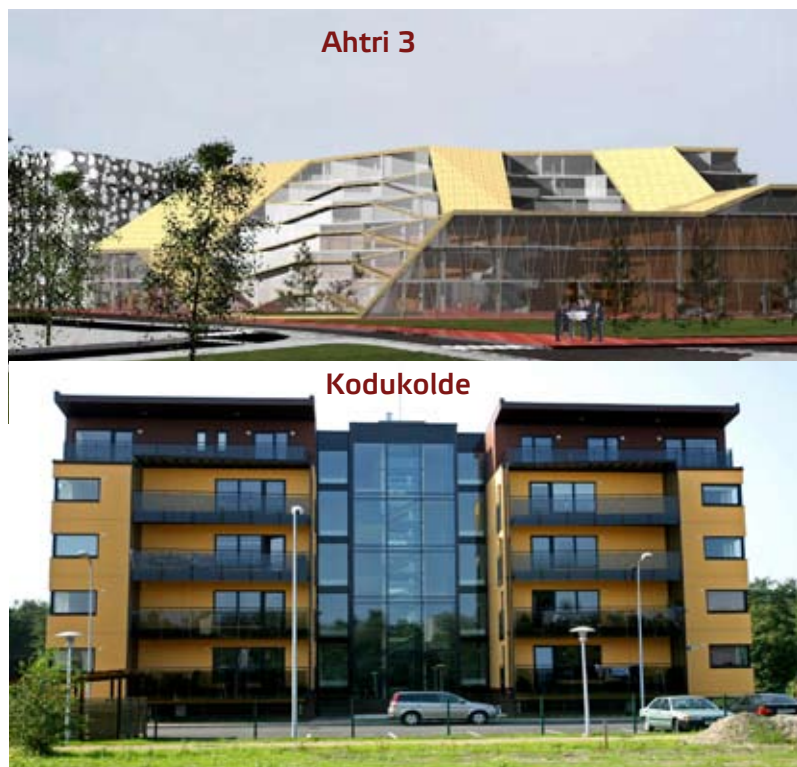
Lugupidamisega,

Veiko Taevere

Arco Investeeringute AS  
Juhatuse esimees

Tel: +372 6144 666

E-mail: [Veiko.Taevere@arcovara.ee](mailto:Veiko.Taevere@arcovara.ee)



# Elamispinnad

- **kogu koduvahetuse protsess**

- **vahetusteenus**

- **kiirmüügi nõustamine**

Meie esindused kõikjal Eestis aitavad Teid erinevates kinnisvara-alastes küsimustes.

Saate koduvahetuse protsessi

- nõustamine
- müük,
- hindamine,
- uue kodu ost

läbida väga mugavalt, mille tagab Arco Vara personaalne kontaktisik-maakler.

Turuolukorrast tingituna oleme teenuste paletti laiendanud ning soovijatele võimalust **vahetada** oma elamispind teise vastu, kui müüa ei suudeta, aga kulusid ei jõua kanda.

Anna meile oma soovist teada - see ei maksa midagi!

Lisaks pakume uue teenusena inimestele, keda on koon-datud või kellel mkseraskused adekvaatset nõu kinnisvara reali-serimiseks

- **metsa haldamine**

Lisaks koduga seotud küsimustele on meil olemas **metsa ja maaga** seonduvate küsimuste lahendamiseks spetsialistid Arco Vara Puukoolist.

[www.arcovara.ee/puukool](http://www.arcovara.ee/puukool)

Lugupidamisega,

Maia Daljajev

Arco Vara Kinnisvarabüroo  
atesteeritud vanemmaakler

Tel: +372 6144 600

E-mail: [Maia.Daljajev@arcovara.ee](mailto:Maia.Daljajev@arcovara.ee)

# Ärikinnisvara ehitus

Arco Ehituse peamised tegevusvaldkonnad on tsiviil- ja keskkonnaehitus. Pakume komplekseid lahendusi nii riiklikele, äri kui ka eratellijatele järgmistes valdkondades:

- **Tsiviilehitus**

- Üldehitus
- Peatöövõtt
- Alltöövõtt
- Ehitusalased konsultatsioonid

- **Keskkonnaehitus**

- Peatöövõtt
- Alltöövõtt
- Projekteerimistööd
- Hooldustööd
- Konsultatsioonid
- Plast- ja metalltoodete valmistamine

Meie töö kvaliteet, töötajate oskusteave ning paindlik klienditeenindus tuginevad rohkem kui 40-aastasele kogemusele valdkonnas. Arco Ehitus on saanud „**Aasta parima ehitise tiitli**“ aastal 2006 Vaksali 21 rekonstrueerimise eest Tartus.

Arco Ehitus OÜ omab järgmisi sertifikaate, mille põhimõtteid järgib iga meie töötaja oma igapäevatoos:

- **ISO 9001:2000**
- **ISO 14001:2004**
- **ISO 18001:2007**

Arco Ehitus kuulub Arco Vara kontserni ning omab tütarettevõtet ka Lätis. Arco Ehitus OÜ on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu liige.

- **tsiviil- ja keskkonnaehitus**

- **sertifitseeritud ja auhinnatud ehitusettevõtte**

Lugupidamisega,

Priit Hainoja

Arco Ehituse OÜ  
Juhatuse esimees

Tel: +372 6144 661

E-mail: Priit.Hainoja@arcovara.ee

# Referentsid



## Ülemiste City, Tallinn

- Nõustamine
- Vahendus



## Keemia tänav 4, ärihoone, Tallinn

- Arendus
- Ehitus
- Vahendus

## Liimi 1B, ärihoone, Tallinn

- Arendus
- Haldus



## World Trade Center, Tallinn

- Nõustamine

## Radisson SAS, Tallinn

- Nõustamine



## PBLC ltd Läti, Riia

- Nõustamine



## Papiniidu, ärikeskus, Pärnu

- Vahendus

### **Tammsaare 118, Tallinn**

- Vahendus
- Haldus



### **Kerese Keskus, Narva**

- Arendus
- Vahendus



### **Raekoja plats, Tartu**

- Haldus



### **Meloni kaubanduskeskus, Tallinn**

- Haldus



### **Nurmenuku kaubanduskeskus, Tallinn**

- Haldus



### **Sikupilli kaubanduskeskus, Tallinn**

- Nõustamine