

TEKNILLINEN KORKEAKOULU
Rakentamistalous

Merkitse tenttipaperiin:

- nimikirjoitus
- nimen selvennys
- opintokirjan n:o + kirjain
- osasto ja vuosikurssi
- harj. suor. vuosi
- tentittävän opintojakson
(tai sen osan) nimi ja koodi
- päiväys

Rak.63.220 Kiinteistökehitys

Tentti 16.5.2007

1) Olet rakennusliikkeen asuntohankeiden kehitysinsinööri. Yrityksessä katsotaan että asuntojen hinnannousu tulee lähitulevaisuudessa taitumaan ja ostajan toiveita on kuunneltava entistä herkemmin. Hahmoittele kehitysprosessi ja tuote, kun haluat sopeutua muuttuvaan tilanteeseen.

2) Ideoi liiketoimintavaihtoehtoja ja vertaa niiden riskejä, kun kehittävänä on noin 6000 kem2 rakennuksia, toimisto-osalta 3000 kem2 varsin äsken peruskorjattu rakennus ja matala osa 3000 kem2 on varastotyyppisessä käytössä. Tontilla on rakennusoikeutta 15000 kem2. Kiinteistö on Pakkalassa Vantaalla lähellä lentoasemaa ja AVIAPOLISTA.

Markkina-analyysi

- Alueella yrityspuistoja
- Kehä III ja AVIAPOLIS
- Liikennehankkeet
- Kauppakeskus JUMBO
- Korkea vuokrataso

Nykytila-analyysi

- Kohde rakennettu 1989 ja toimisto-osa peruskorjattu 1997
- Huono suunnitelma, ei muuntojoustoja
- Alhainen laatutaso, ei jäädytystä
- On autohalli, mutta vaikeasti käytettävä
- Vuokrausaste 79%, vaikea saada vuokralaisia
- Sopimukset nopeasti irtisanottavissa (1-6 kk)

3) Kohteellasi on tasaiset $PGI = 7000$, $OE = 2500$. Mikä on kohteesi NPV. Entä ROR, jos rakennuskustannukset ovat 50000. Onko kehityshanke kannattava ja mille tekijälle se on herkkä.

4) The formal techniques to generate ideas (191)

5) Define gross building area, floor rentable area and usable area (Gauge et co 171)

Vastaa suomeksi tai ruotsiksi (tai englanniksi), kysymyksissä 4 ja 5 käytä englanninkielisiä käsitteitä.