

Rak.63.3220 Kiinteistökehitys

Tentti 19.5.2010

- 1) Liitteessä on esitetty tarjous ostaa Konnunsuon vankila-alue. Minkälaisen konsortion muodostaisit oston, mikä olisi liike-ideasi kohteelle ja millä perusteilla määrittäisit hinnan kohteelle.
- 2) Olet kehitysinsinöörinä korjaamassa pääkaupunkiseudun nyt tyhjentyneitä, syrjäisiä ja laatuolosuhteiltaan alhaista toimistorakennusta asuntokäyttöön. Määritä kohteellesi markkinasegmentti ja differoi tuote.
- 3) Kohteellasi on tasaiset $PGI = 15000$, $OE = 5000$. Mikä on kohteesi NPV. Entä ROR, jos rakennuskustannukset ovat 100000. Onko kehityshanke kannattava ja mille tekijälle se on herkkä. Entä, jos vuokratulot poistuvat 5 vuoden kuluttua, eikä uusia saada.
- 4) Eight-Stage Model of Real Estate Development (Miles et al.)
- 5) Factors in Site Selection (Miles et al.)

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

Senaatti

**KIINTEISTÖNKEHITYSTEHTÄVÄ
mihin tarkoitukseen, kenelle,
mitä maksat**

**KONNUNSUON
VANKILA-ALUE
Lappeenranta**




#S 25.10.09

Myydään Konnunsuon vankila-alue Lappeenrannassa (ent. Joutseno). Myytäviä maa-alueita on noin 1000 ha sekä rakennuksia noin 130 kpl, esim. vankilalinnat, kirkko, hallintorakennus, iso navetta, teollisuusrakennuksia, paritaloja, rivitaloja, omakotitaloja ja kerrostaloja. Luomuviljeltyä peltoa on 250 ha ja metsää 440 ha. Vapautuu vankilakäytöstä 2011 lopussa. Voidaan myydä vuokrattuna myös aikaisemmin.

Ostajaehdokkaita pyydetään ilmoittautumaan 15.12.2009 klo 16.00 mennessä os. Senaatti-kiinteistöt/ Maikola Jyrki, PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A), 00531 Helsinki. Kuoreen merkintä "Konnunsuo".

Lisätiedot ja esittelyt: Jyrki Maikola, puh. 040 574 9119 tai jyrki.maikola@senaatti.fi.


Senaatti
KIINTEISTÖT

www.senaatti.fi

Harvoin tarjolla

HS 31.10.09

Myytävänä punatiilinen kokonaisuus, jossa barokkipiha, oma kirkko ja

kalterit ikkunoissa. Lisäksi 1 000 hehtaaria maata ja 130 muuta rakennusta.

Ritva Liisa Snellman
HELSINGIN SANOMAT

► Vau! Aivan kuin seisoi keskiseurooppalaisen aatelistalatsin pihalla. Jykevien rakennusten ympäröimä tila näyttää lokaan harmaudessaakin vaikuttavalta.

"Barokkimainen puutarha, joka on sommiteltu aksiaalisiin vaikutteihin", Lea Lehtonen sanoo. Hän muistelee lukeneensa määritelmän jostakin.

Mutta nyt ei olla suinkaan Keski-Euroopassa, vaan Läykäntie 53:ssa Lappeenrannan takamailla.

Lea Lehtonen on Konnunsuon vankilan viimeinen johtaja.

Itsenäisyyden alussa perustettu vankila lakkautetaan vuoden 2011 lopussa, ja koko vankila-alue myydään.

Myytävää riittää, sillä alueella on barokkiklassiseen tyyliin rakennettujen vankilalinnojen lisäksi hallintorakennus, kirkko, pappila, johtajan virka-asunnoksi suunniteltu funkkishuvila, muutamia kerros- ja rivitaloja, viitisentoista päritaloa, kerhotalo, juhlahalo, koko joukko sekalaisia teollisuusrakennuksia ja valtava kivinavetta.

Ja tietysti maata. 440 hehtaaria metsää ja 250 hehtaaria luomuviljeltyä peltoa.

Oliko siinä kaikki?

Senaatti-kiinteistöjen myyntipäällikkö Jyrki Maikola ei kuule, sillä hän puhuu jälleen kerran puhelimeen: "Ei, tämä myydään kokonaisuutena. Ostajaehdokkaita pyydetään ilmoittautumaan joulukuun 15. päivään mennessä."

Myyjänä on Suomen valtio. Mutta kuka voisi olla ostaja?

Maikola on vaihtokas. Mutta on helppo arvata, missä ilmiansuunnassa on eniten mahdollisia ostajia.

Kun piirtää harpilla Konnunsuon ympärille ympyrän, jonka säde on 150 kilometriä, sen sisälle jää aika monta ruupamiljoonääriä.

"Valtio on kiinnostunut tietysti, millaisia suunnitelmia ostajalla on tämän käytön suhteen", Maikola sanoo.

Konnunsuo ei ole suinkaan ensimmäinen vankila, jota Suomen valtio on kaupittellut. Iskolon avovankila Sukevalla myytiin maanviljelijöille, Katajanokalle Helsinkiin tehtiin hotelli, Kakolanmäelle Turkuun suunnitellaan uusia asuntoja, ja Kivisaaren entinen avolaitos Konnunsuon vieressä on lappeenrantaisten bändien treeni- ja harjoituspaikkana.

Mutta Konnunsuo on – kuten kiinteistövälittäjät tapaavat sanoa – haasteellinen kohde. 40 000 neliötä keskellä entistä suota. Sijaintikin on Helsingistä katsottuna syrjäinen, mutta rajalle on vain 15 kilometriä ja Saimaan kanava kulkee onneksi aivan vierestä.

Konnunsuo perustettiin vuonna 1918 työsiirtolaksi punavangeille. Parin ladon ympärille vetäistiin piikkilanka-aita, ja vangit alkoivat kuokkia suota pelloksi.

Kolme vuotta myöhemmin kävi käsky rakentaa paikalle oikea vankila. Suurimmillaan vankiluku oli vuonna 1935. Silloin vankeja oli 1 035.

Vangit kuljetettiin paikalle aluksi höyrylaivalla, myöhemmin vankilaan saatiin oma rata. Se on jo purettu, ja tilalla on luotisuora tie Lappeenrantaan.

Viimeiset vangit lähtevät Konnunsuolta viimeistään syksyllä 2011.

Sen jälkeen tuleva omistaja voi ryhtyä rauhassa remontoimaan tiloja.

Nyt Lea Lehtonen jaksaa jo vitsailla vankilan myynnille, vaikka vuoden alussa tehty lakkautuspäätös ottikin monta kuu-kautta lujille.

130 työpaikan häviäminen on isku kulkunnalle, mutta tiiviin työyhteisön hajoaminen tuntuu vieläkin pahalta.

"Kyllähän tästä saa komean huvilan tai golfkeskuksen", Lea Lehtonen sanoo esitellessään päärakennusten tiloja.

"Vieraille riittää varmasti huoneita, sillä sellejä on kaksisataa."

Kaikissa ei ole tosin vessaa. Siitä ihmis-oikeusjärjestöt ovat Suomea moittineet, mutta nythän tästäkin huolenaiheesta päästiin.