



TALLINNA
TEHNIKAÜLIKOOL

Ehituse ja arhitektuuri instituut

MEERHOF 2.0 KÜLALISKORTERITEGA ÄRIHOONE ARENDESPROJEKTI ANALÜÜS

ANALYSIS OF THE DEVELOPMENT PROJECT MEERHOF 2.0 COMMERCIAL
BUILDING WITH GUEST APARTMENTS
EA60LT

Üliõpilane: **Gerda Pikkur**

.....

Juhendaja: **Roode Liias**

.....

Tallinn, 2017.a.

SISUKOKKUVÕTE EESTI KEELES:

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli analüüsida aadressile Pirita tee 20a rajatava külaliskorteritega ärihoone Meerhof 2.0 arendusprojekti.

Töös analüüsis autor krundi detailplaneeringut ning kirjeldas detailplaneeringuga ettenähtud tingimusi ja olukorda. Arendusprojekti andmed saadi arhitektuursest ja konstruktiivsest põhiprojektist. Antud dokumentide põhjal koostati hoone arhitektuurse ning konstruktiivse osa kirjeldus ning ruumikasutuse analüüs. Kirjeldatud on rajatavat hoonet ning olemasolevat olukorda. Autori hinnangul on olemasolev olukord projekti arendamiseks soodne ning rajatava hoone asukoht soosiv.

Analüüsiti Tallinna Kesklinna linnaosa kinnisvaraturgu, mille põhjal võis teha järelduse, et kinnisvaraturu hetkeolukord on soodne arendamiseks. Nõudlus on turul stabiilne ning laenuturg soosib uue kinnisvara soetamist. Kesklinna kinnisvaraturul on pakkumine kõrge ning seetõttu toodi töös välja analüüsitavale arendusele konkurentsi pakkuvad projektid. Projektid on erinevad ning hetke kinnisvaraturu olukorda arvestades määravad projekti edukuse just soodne asukoht, kvaliteet ning projekti unikaalsus, mis on analüüsitava arendusprojekti eelisteks.

Analüüsitava projekti kogumaksumuseks saadi ligi 30 miljonit eurot, millest ehitustööde maksumus moodustas 70%. Projekti tulu saadakse korteriomandite müügist ja arendusprojekti rahastamine toimub omanike antud laenu, pangalaenu ning arendaja omafinantseeringuga. Antud andmete põhjal koostati projekti rahavoogude plaan, mille analüüsi tulemusena saadi projekti kasumiks ligi 13 miljonit eurot. Autor koostas ka negatiivse olukorra kohta rahavoogude plaani, mille põhjal võis teha järelduse, et ka negatiivse stsenaariumi puhul on projekt kasumlik.

Käesolevas magistritöös analüüsiti töövõtu korraldusviise ning nende valiku eeliseid ja puudusi. Vastavalt arendaja eesmärkidele ning võimalustele valiti sobiv töövõtu korraldusviis ja hinnakujundamise meetod. Analüüsi tulemusel selgus, et arendajale on kõige kasulikum töövõtja välja selgitada võistupakkumise teel ning sõlmida kogusummal põhinev peatöövõtuleping. Töös esitati töövõtu korraldusviisi lahenduse skeem arvestades arendaja organisatsiooni struktuuri ja tavasid.

Töös kirjeldati projekti elluviimist ning ühe ehitusetapi käigus tööde korraldamist. Arvestades objekti eripäradega koostati ehitustööde ohutuks korraldamiseks ehitusplatsi

üldplaan. Arendaja seisukohalt on oluline tutvuda platsi plaaniga ning võtta see aluseks objektikülastuste läbiviimiseks. Lisaks koostati ehitustööde kalenderplaan ning arendusprojekti koondkalenderplaan, et analüüsida projekti kestust ning rahavoogude kulgu. Kalenderplaanides on välja toodud rahaline vajadus kuude kaupa. Arendusprojekti kestuseks saadi 64 kuud, millest ehitustegevus kestab 22 kuud. Projekti kogukestuse hulka on arvestatud ka garantiiperiood, mille pikkuseks on 24 kuud.

Töö konstruktiivses osas teostati hoone -1. korrusel paikneva tala tugevusarvutus. Arvutuse käigus dimensioneeriti tala armatuur ning kontrolliti selle kandevõimet. Arvutustulemuste alusel koostati tala joonis.

Magistritöö analüüsi põhjal võib autor öelda, et Meerhof 2.0 projekti arendamine on tulus ning projekti elluviimine on teostatav.

Lõpetuseks võib öelda, et magistritöö koostamine on olnud autori jaoks kasulik kogemus ning töö koostamise käigus on rakendatud õppekavas omandatud teadmisi. Autor leiab, et väga heaks kogemuseks on olnud teadmiste rakendamine reaalse projekti puhul, millega autor igapäevaselt tegeleb. Tulevikus on võimalik omandatud kogemust kasutada ka järgnevate projektide läbiviimisel.

SUMMARY OF MASTER THESIS:

The aim of the thesis is to analyse the commercial building Meerhof 2.0 developing project with guests apartments at the address Pirita tee 20a.

The author analysed in the thesis a detailed plan of the plot and described the detailed plan of the conditions and the situation. Data of the developing project was obtained from architectural and constructive main projects. Descriptions of the architectural and constructive part of the building and analysis of the use of space have been composed based on this document. Constructed building and the existing situation were described. In the author's opinion, the current situation is favourable for the development of the project and the location of the building is favourable.

The work analysed the real estate market of the city centre district in Tallinn, based on which the conclusion can be made, that the current real estate market situation is favourable for development. Demand in the market is stable, and the loan market favours the acquisition of new real estate properties. The offer of the real estate market in the city is high, and that is why the work brought out competitive private projects for analysed development. Projects are different and taking into account the current situation of the real estate market, the favourable location, the quality and uniqueness of the project determine the success of the project, which are the advantages of the analysed development project.

The total cost of the analysed project was nearly 30 million, 70% of which formed the cost of the construction works. The income of the project comes from the sale of the apartments, and the funding was given via the owners loan, the bank loan and the self-financing of the developer. Based on this data, the cash flow plan was composed, the research result of which shows, that the project gets profit of nearly 13 million. The author also composed the cash flow plan in terms of the negative condition, based on which the conclusion could be made, that even in case of the negative scenario, the project is profitable.

This master's thesis analysed ways of contracting and their selection benefits and disadvantages. According to the developer's goals and possibilities were chosen an appropriate way of contracting and a pricing method. The result of the analysis revealed, that the most useful way to find the contractor for the developer is through a competitive bidding (tender), and to conclude a contract for services, based on the total amount. The

work presented a solution scheme of the ways of contracting considering the organizational structure and practices.

The work described the implementation of the project and one of the construction phases of the work organization. Taking into account the specifics, a general plan of the building site for organizing safe works has been composed. In terms of the developer's perspective, it is important to examine the site plan and take it as a basis for conducting visits to objects. In addition, the construction schedule and the summary schedule were composed to analyse the duration and cash flow of the project. The schedules set out the financial need for months. The duration of the development was obtained for 64 months, the construction activity of which lasts for 22 months. The warranty period of the duration of the development project has also been included, which has a length of 24 months.

In the constructive part of the work, on the 1st floor of the building a strength calculation was performed. During the calculation, the beam armature was dimensioned and its load capacity was checked. Based on the results of calculations, a beam drawing was composed.

Based on the master's thesis, the author can say, that Meerhof 2.0 development project is profitable and the implementation of the project is feasible.

In conclusion it can be said, that composing the master's thesis is an useful experience for the author and during the preparation of the work, the author applied gained knowledges in the studying program. The author considers that the experience has been very good knowledge of the real implementation of the project, for which the author deals with on a daily basis. In the future, it is possible to use the gained experience in the following projects.