

Fastighetsvärdering

Värdering av brandkårshuset i Jakobstad

Andreas Julin

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen
Utbildningsprogrammet för lantmäteri teknik
Vasa 2020



EXAMENSARBETE

Författare: Andreas Julin

Utbildning och ort: Lantmäteriteknik i Vasa

Handledare: Kimmo Koivisto

Titel: Värdering av brandkårshuset i Jakobstad

Datum 25.11.2019

Sidantal 49

Bilagor 10

Abstrakt

Examensarbetet behandlar en fastighetsvärdering av en centralt belägen byggnad i Jakobstad. Arbetet gjordes för staden Jakobstad och syftet har varit att analysera vilka faktorer som påverkar fastighetens slutliga värde. Analysen består av en lägesanalys, en allmänekonomisk analys och en byggnadsbeskrivning med en okulär besiktning. Utöver detta förklaras olika värderingsmetoder och värdebegrepp. Examensarbetet gjordes inte som en verklig beställning åt uppdragsgivaren. Resultatet av värderingen är utformad så att uppdragsgivaren ska kunna använda arbetet som mall och använda egna faktiska värden istället för antagna värden.

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsvärdering, kassaflödeskalkyl

BACHELOR'S THESIS

Author: Andreas Julin

Degree Programme and location: Land Surveying technology, Vaasa

Supervisors: Kimmo Koivisto

Title: The appraisal of brandkårshuset in Jakobstad

Date 25.11.2019 Number of pages 49 Appendices 10

Summary

This Bachelor's thesis deals with a property appraisal of a centrally located building in Jakobstad. The thesis work was done for the city of Jakobstad and the purpose has been to analyze the factors that affect the final value of the property. The analysis consists of a location analysis, a general economic analysis and a building description with an ocular assessment. In addition to that there is a description of different methods of appraisal and appraisal concepts. The Bachelor's thesis was not done as an actual order. The result of the appraisal is designed so that the commissioner can use the thesis work as a template and use their own actual values instead of assumed values.

Language: Swedish Key words: Property appraisal, cash flow calculus

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	1
1.1	Syfte och mål	1
1.2	Metod.....	1
1.3	Uppdragsgivare.....	2
2	Objektsbeskrivning	3
2.1	Läge och service	3
2.2	Näringsliv och utbildning	4
2.3	Brandkårshusets historia.....	5
2.4	Fastighetsinformation	7
2.5	Planeförhållanden	7
2.6	Tomtbeskrivning.....	8
3	Byggnadsbeskrivning	8
3.1	Teknisk besiktning.....	10
4	Allmän ekonomisk analys	15
4.1	Ekonomisk utveckling	15
4.2	BNP-tillväxt.....	16
4.3	Inflation	18
4.4	Räntor	20
5	Teori	24
5.1	Definition av fastighetsvärdering	24
5.2	Fastighetsvärderingen i Finland.....	25
5.3	Fastighetsvärderingen internationellt	26
5.3.1	TEGoVA.....	26
5.3.2	IVSC	27
5.4	Värdebegrepp.....	27
5.4.1	Marknadsvärde	27
5.4.2	Avkastningsvärde	28
5.5	Värderingsmetoder	28
5.5.1	Ortsprismetoden	29
5.5.2	Avkastningsmetoden	30
5.5.3	Produktionskostnadsmetoden	32
6	Värdering	34
6.1	Tidigare värdering	34
6.2	Val av värderingsmetod.....	34
6.3	Formelbeskrivning.....	35

6.5	Känslighetsanalys	37
6.6	Resultat	38
7	Alternativa användningsändamål	39
7.1	Plansituationen	39
7.2	Utveckling av fastighetens användningsändamål.....	40
8	Sammanfattning.....	42

1 Bakgrund

Brandkårshuset i Jakobstad har varit till salu sedan räddningsverket flyttade ut 2012. Sedan dess har ett fåtal visat sitt intresse för fastigheten, men ingen av dem har gått vidare med att förverkliga sina intressen. Detta examensarbete behandlar en värdering av fastigheten samt en analys av fastighetens användningsändamål.

1.1 Syfte och mål

Examensarbetets syfte var att redogöra för säljaren vilka faktorer som påverkar fastighetens slutliga pris och vilka metoder som kan användas för att få en värdering av fastigheten. De faktorer som redogörs är lägesanalys, ekonomisk analys och en beskrivning av fastigheten och dess nuvarande skick. Målet med examenarbetet var att hitta ett alternativt användningsändamål för fastigheten och att skapa en mall för säljaren vid en eventuell kommande försäljning.

1.2 Metod

För att skapa en grund för värderingen kommer fastighetens läge och service, utbildning och näringsliv i området, byggnadens skick, allmänekonomisk analys och fastighetsmarknadsanalys att analyseras. Dessutom utreds fastighetens nuvarande och alternativa användningsändamål. De olika värderingsmetoderna kommer att definieras för att få fram vilken metod som är bäst lämpad för värdering av fastigheten.

1.3 Uppdragsgivare

Detta examensarbete görs åt staden Jakobstad. Stadens fyra huvudmål inom de kommande åren är; tillväxt, invånaren i centrum inom stadens alla verksamhetsområden, en balanserad ekonomi och välmående och säkerhet. En ökad tillväxt ska fås genom flera arbetsplatser och att marknadsföra Jakobstad som en bostadsort. Kundinriktning och dialog ska hållas mellan invånare, företag, tjänsteinnehavare och förtroendevalda. En balanserad ekonomi ska skapas genom att investeringar finansieras med egna medel, hålla skatteprocenten på en konkurrenskraftig nivå och investeringar och försäljningar görs baserat på stadens kärnverksamhet. För att skapa välmående och säkerhet ska staden hållas tvåspråkig och ha en mångkulturell livsmiljö. För barn och unga ska mera verksamhet anordnas. Ett mångsidigt och tillräckligt stort utbud av boende ska vara tillgängligt för alla livets skeden.¹

Jakobstad som kommun får inte bedriva verksamhet som konkurrerar med andra på marknaden:

”En kommun sköter inte en uppgift i ett konkurrensläge på marknaden åtminstone när

6) kommunen köper, säljer eller arrenderar ut fastigheter och denna verksamhet gäller skötseln av kommunens uppgifter enligt markanvändnings- och bygglagen.”²

Under arbetets gång har stadsgeodeten Anders Blomqvist fungerat som kontaktperson.

¹ jakobstad.fi, *Staden Jakobstads strategi 2017-2025*

² Kommunallag, 126§

2 Objektsbeskrivning

Vid en objektsbeskrivning gör man en så kallad ortsanalys. I denna analys undersöker man fastighetens läge och dess tillgång till service. Utöver det undersöker man näringslivet och möjligheterna till utbildning i den kommun som värderingsobjektet befinner sig i. Planeförhållanden för den specifika fastigheten i fråga utreds också.

2.1 Läge och service

Jakobstad grundades 1652 och har idag ungefär 19 500 invånare varav 56,3 % är svenskspråkiga, 34,7 % är finskspråkiga och 9,0 % talar övriga språk.³ 2018 hade Jakobstadsregionens en nettomigration på 118, en netto-omflyttning på -363 och ett födelseöverskott på 52.⁴

Brandkårshusets adress är Christinegatan 2 och är belägen i centrum av Jakobstad ca 350 m ifrån torget. Fastigheten befinner sig ca 10 km ifrån Europaväg 8 och 11,5 km ifrån närmsta tågstationen i Bennäs. Möjligheterna till flygtrafik finns vid Karleby-Jakobstad flygfält i Kronoby, ca 32 km ifrån fastigheten. Avståndet till Vasa flygfält är 107 km.⁵ Från Karleby-Jakobstad flygfält kan man åka till Helsingfors och Kemi/Torneå. Från Vasa flygfält kan man åka till Helsingfors, Stockholm och ett fåtal semesterorter.⁶ Vid busstationen som ligger ca 900 m ifrån fastigheten avgår dagligen fem bussar som åker till Vasa och dagligen tre som åker till Karleby.⁷ Vasa hamn ligger 102 km ifrån Jakobstad. Idag trafikerar rederiet Wasaline med passagerarfärjan Wasa Express på rutten Vasa-Umeå.⁸ Servicemöjligheterna nära fastigheten är goda. Alla centrala affärer ligger på gångavstånd ifrån brandkårshuset. De två närmaste servicestationer finns inom 1 km avstånd ifrån fastigheten.

³ esitteemme.fi, *Lära känna Jakobstad*

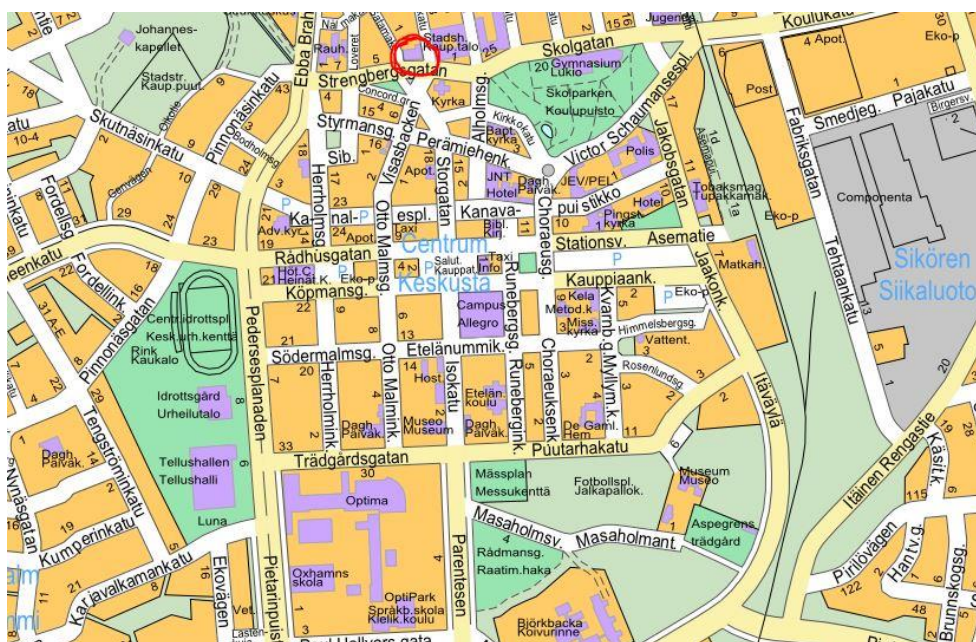
⁴ osterbottenisiffror.fi, *Befolkningsförändringar*

⁵ google.fi/maps

⁶ finavia.fi, *Flygförbindelser*

⁷ matkahuolto.fi, *Webbiljettförsäljning*

⁸ wasaline.com



Figur 1. Lägesdata över brandkårshuset. (karta.jakobstad.fi (hämtad 11.9.2019))

2.2 Näringsliv och utbildning

I Jakobstadsregionen består näringslivet till största del av tillverkningsindustri. I staden Jakobstad finns drygt 11 000 arbetsplatser. Varje dag pendlar 3 200 personer från omgivande kommuner in till arbetsplatserna i Jakobstad. 1 800 stadsbor jobbar i staden eller omnejd vilket ger en självförsörjningsgrad på 130,8 %. 47 % av arbetskraften arbetar inom industrin medan 11 % arbetar inom handel, 9 % inom byggande, 6 % inom transport och lagring, 5 % inom jord- och skogsbruk och resterande 22 % arbetar med inom övrigt. Det finns över 4 400 företag i Jakobstadsregionen, och av dem ligger 36,7 % i Jakobstad.⁹ Jakobstads stad, Oy Snellman Ab, UPM-Kymmene Oyj, BillerudKorsnäs Finland Oy, Oy Nautor Ab, Baltic Yachts Oy Ab Ltd, Walki Oy, Beamex Ab Oy och OSTP Finland Oy Ab är de största arbetsgivarna i Jakobstad.¹⁰

⁹ concordia.fi, *Näringsliv & Arbete*

¹⁰ jakobstad.fi, *Största arbetsgivare*

Jakobstad erbjuder utmärkta utbildningsmöjligheter både på finska och svenska redan i grundskolenivå. I Jakobstad finns fem svenskspråkiga och fyra finskspråkiga grundskolor samt en språkbadsskola och svensk- och finskspråkigt gymnasium. Jakobstad erbjuder följande yrkesutbildande läroanstalter och högskolor: Optima, Yrkesakademin i Österbotten, Yrkeshögskolan Novia, Yrkeshögskolan Centria, och Åbo Akademi. Optima har ca 1 100 studerande inom ungdomsutbildningen och ca 300 st. läroavtalsstuderande.¹¹ I Campus Allegro i centrala Jakobstad finns alla de tre högskolorna och Yrkesakademin i Österbotten. Sammanlagt studerar över 700 vid Campus Allegro.¹²

2.3 Brandkårshusets historia

Under 1800-talet hade stadens brandredskap förvarats på olika ställen i Jakobstad. Bland annat vid ett skjul vid kyrkans klocktorn och senare vid rådhuset där dess torn blev ett övervakningstorn. 1889 grundades Jakobstads frivilliga brandkår, som med tiden till och med hade mera redskap än vad den kommunala brandkåren hade. 1899 hade den frivilliga brandkåren ett redskapsförråd på den plats där brandkårshuset står idag. FBK började planera ett eget brandkårshus 1904. I och med planeringen begärdes ett kostnadsförslag av arkitekten Bertil Jung som ritat den äldsta delen av Jakobstads gymnasium. Jung beräknade att ett brandkårshus skulle kosta ungefär 100 000 mk. En byggnadskommitté hade åkt runt i landet och granskat olika brandkårshus för att se vilka utrymmesbehov som ett brandkårshus har. Förutom brandkårens utrymmen skulle byggnaden också fungera som samlingshus för föreningar, festsal, mötesrum, gymnastiksal och bibliotek. Utöver detta skall det också finnas utrymmen för stadens amatörteaterförening.

Finansieringen av brandkårshuset gjorde FBK genom insamling, som 1910 hade gett dem 27 000 mk. Strengbergs tobaksfabrik lovade att ge ett understöd på 50 000 mk, med villkoret att brandkårshuset byggdes väster om tobaksfabriken. Med ett lån på 100 000 mk, fick bygget en slut budget på sammanlagt 177 000 mk. Byggnaden är planerad av den svenska arkitekten Torben Grut, som även ritat Stockholms stadion och Strengbergs tobaksfabrik som ligger strax intill brandkårshuset. Byggmästare Jakob Englund gav ett bud på 173 000 mk för att uppföra byggnaden. Byggnadskontraktet undertecknades 22 augusti 1911. Brandkårshuset hade taklagsfest i november 1912, och invigdes 2 februari 1913.¹³

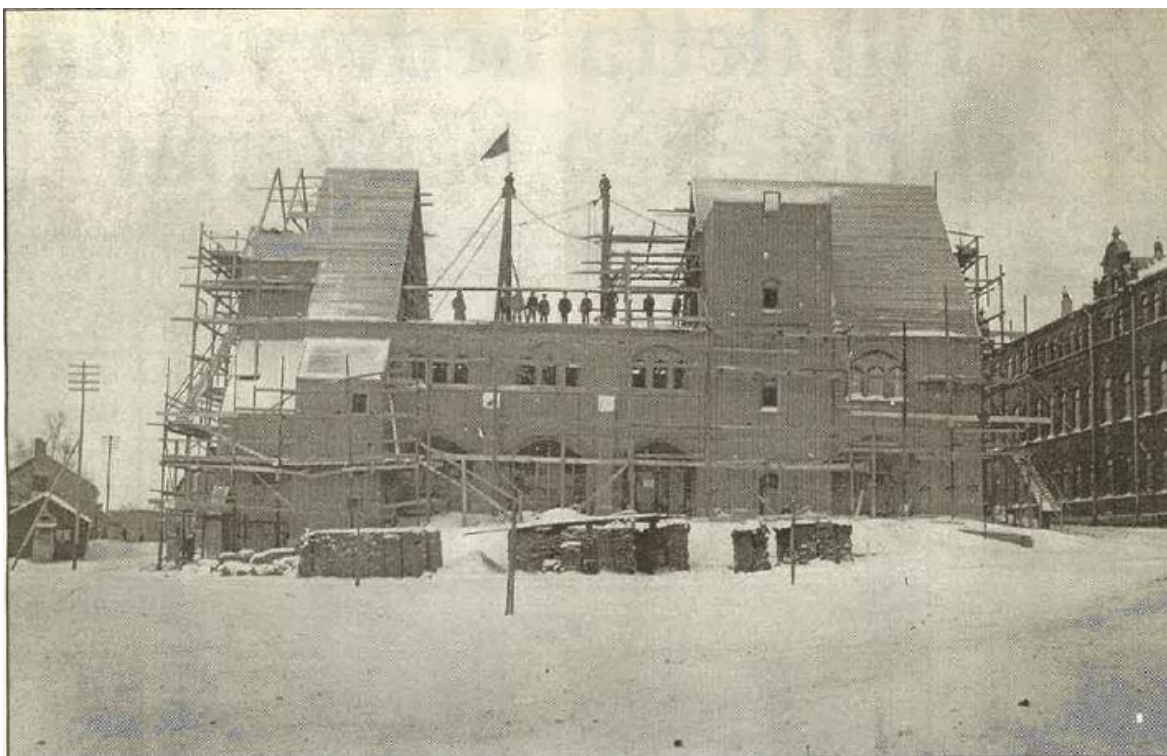
¹¹ optimaedu.fi, *Info om Optima*

¹² campusallegro.fi

¹³ JT, Jul och hembygdsbilaga

Stenmuren som ligger framför brandkårshuset längs med Strengbergsgatan uppförde staden år 1915. FBK hade ekonomiska problem efter bygget eftersom kostnaderna för bygget av brandkårshuset blev 100 000 mk mer än vad som först hade beräknats. Dessutom var hyresintäkterna för de olika föreningarna också sämre än vad som hade beräknats. Detta ledde till att en gemensam administrationsstyrelse tillsattes 1914 för att förvalta brandkårshuset. Tolv år senare övertog staden Jakobstad ansvaret för brandkårshuset.

I maj 1926 blev Jakobstad den första staden i Österbotten och en av de första i hela Finland att få en egen radiostation. Radiostationen installerades i brandkårshuset och en av antennerna sattes i toppen av slangtornet.¹⁴ 1935 fick bostadsvåningen en tillbyggnad. Den första renoveringen av brandkårshuset gjordes mellan 1960 och 1965 när källaren, första och andra våningen renoverades. I januari 2012 flyttade räddningsverket till sin nuvarande brandstation.¹⁵



Figur 1. Taklagsfest i november 1912.

¹⁴ radiomuseet.se, *En svensk utpost i Finland*

¹⁵ ÖT, måndag 23.9.2013

2.4 Fastighetsinformation

Tomten har fastighetsbeteckningen 598-4-9-5 och registrerades 10.12.1996. Tomten är bildad från fastigheterna 598-4-9-119, 598-4-9-120 och 598-4-9-1023. Tomten har en sammanlagd areal på 2393 m² och har en bindande tomtindelning som blev godkänd 20.1.1987. Till fastigheten hör inga servitut, men fastigheten har en nyttjanderätt. Nyttjanderätten har beteckningen 598–2003-K17 och är en vägrätt som registrerades 23.6.2003. Fastigheten har inga andelar i samfällda områden eller särskilda förmåner.¹⁶

2.5 Planeförhållanden

Fastigheten har beteckningen Y/s enligt den gällande detaljplanen 598–163 som blev fastställd 28.11.1983. Det betyder att kvartersområdet är ämnad för allmänna byggnader/offentlig verksamhet. I området ska också miljön bevaras.¹⁷ Byggnaden har också beteckningen ”s” som har följande bestämmelse i detaljplanen:

”Byggnad som bör skyddas. Byggnaden får ej rivas utan tvingande skäl. Vid reparation bör man bevara för byggnaden karakteristiska, arkitektoniska och historiska drag, fasadbeklädnader och fasadöppningar i gatufasader.”

Stadsfullmäktige i Jakobstad godkände 28.1.2008 en generalplan för Jakobstad år 2020.

Enligt denna generalplan är fastigheten för brandkårshuset ett område för service och beskrivs:

”Vi vill anvisa dessa områden för offentliga och privata tjänster, samt för stadsrum och sådant boende som har direkt relation till dessa tjänster. Vi vill att det som sker på området skall stödja stadskärnan, vitalisera staden och hålla den samman.”¹⁸

¹⁶ Se bilaga 1

¹⁷ Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner, miljo.fi, s. 39 & 135

¹⁸ jakobstad.fi, Jakobstads generalplan (hämtad 26.9.2019)

2.6 Tomtbeskrivning

Tomtens storlek är ca 2 393 m² där brandkårshusets yta är ca 730 m². Norr om brandkårshuset finns en förrådsbyggnad med en yta på ca 120 m² som används av FBK. Vid tomtens södra ända finns sex bilplatser och ytterligare tolv vid tomtens norra ända. I söder i anknypning till Strengbergsgatan finns en stenmur och tomten sluttar i västlig riktning. Tomten har ett utskänkingsområde på 40 m² norr om byggnaden och ett utskänkingsområde på 400 m² söder om byggnaden.

3 Byggnadsbeskrivning

Brandkårshuset ägs idag av staden Jakobstad. Fastigheten är belägen i hörnet av Strengbergsgatan och Christinegatan i stadsdelen Norrmalm på gränsen till Centrum. Byggnaden har tre våningar, en källare och ett slangtorn. Byggnadens sammanlagda våningsyta är 1 899 m².

I källaren verkar Jakobstads Frivilliga Brandkår, som funnits i byggnaden sedan den byggdes. Källarens sammanlagda yta är 517,5 m² och innehåller ett garage för två bilar, klubbrum, omklädningsrum, bastu, konditionssal och fjärrvärmecentral.

På första våningen finns garagen där räddningsverkets utryckningsfordon stod före de flyttade ut 2012. Idag används garagedelen av staden Jakobstads underhållsskötare Alerter. Övriga utrymmen som är före detta kontor och finns i anslutning till detta garage används av teatern som förrådsutrymmen. På första våningen finns också entrén och garderoben för teatern. Under Jakobs Dagar som anordnas i slutet av juli varje år har det funnits en pop-up pub i brandkårshusets första våning och på utsidan. Puben har gått under namnet Pub Brankkis.¹⁹ Den totala ytan för första våningen är 510,5 m².

¹⁹ ÖT, onsdag 25.7.2018

På andra våningen finns en teatersalong med tillhörande utrymmen, samt teaterns egna café med tillhörande kök. Teatersalongen har ca. 244 sittplatser. På en mellanvåning som ligger mellan andra och tredje våningen finns teaterns kulissverkstad samt logeutrymmen. Teaterföreningarna Teater Jakob och Pietarsaaren näyttämö utövar sin verksamhet i dessa utrymmen. Andra våningen har en sammanlagd yta på 500,5 m² och mellanvåningen en yta på 87 m².

På tredje våningen finns tre bostadslägenheter. Sedan 2012 har en av lägenheterna fungerat som konstnärslägenhet och ateljé. Mellan fyra och sex konstnärer gästar staden varje år och använder lägenheten.²⁰ Tredje våningen har en total yta på 219,5 m².



Figur 2. Fasadbild, sett från Strengbergsgatan.

²⁰ ÖT, onsdag 21.12.2016

3.1 Teknisk besiktning

- **Utförande**

Besiktningen baseras på en okulär granskning och intervju med Mattias Thors som är staden Jakobstads fastighetsdisponent. Vid besiktningen användes kamera och anteckningsblock som hjälpmedel. Alla utrymmen i byggnaden undersöktes förutom slangtornet. Fel och brister som upptäcktes under rundvandringen dokumenterades med anteckningar och bilder.

- **Stomme och fasad**

Stommen består av betong och sten. Fasaden består utav rött tegel och vid vissa fönster finns en ljusbrun rappning. Teglet har trots sin höga ålder inga märkbara skador och är enligt Mattias Thors underhållsfri.

- **Taket**

Byggnaden har ett åstak som förnyades 1995 med röda tegelpannor. Taket är i sin helhet i gott skick. Enligt Thors har en del tegelpannor bytts ut med jämna mellanrum.

- **Ventilation**

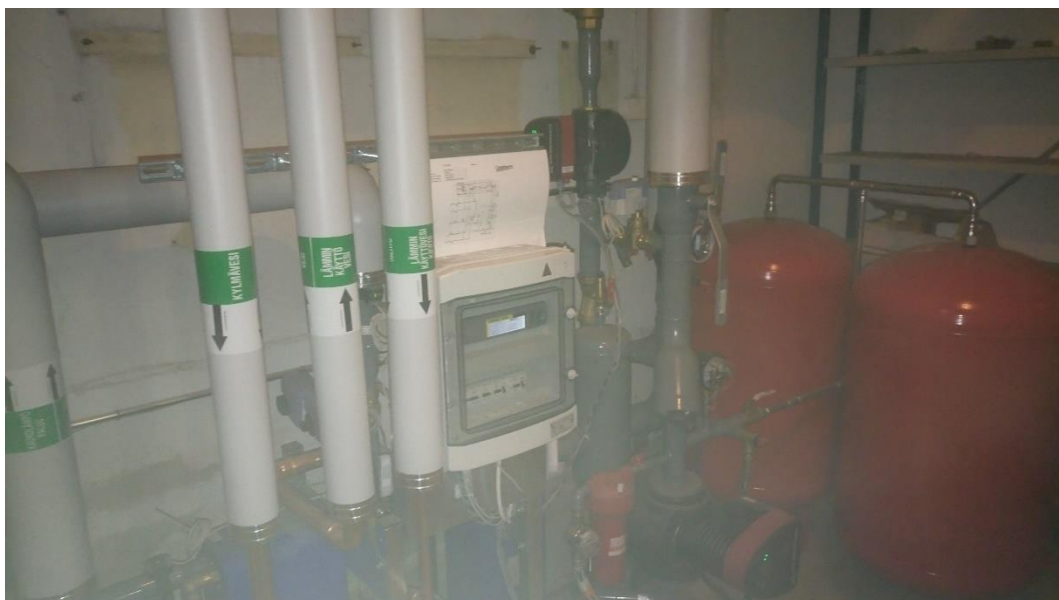
För tillfället är bilhallen det enda utrymme i byggnaden som har ventilation. Planer finns på att resten av byggnaden också ska få ventilation.

- **Värme-, vatten- och avloppsrör**

Vatten- och avloppsrören består av gjutjärnsrör där samtliga innehåller asbest. Utbyte av dessa rör hör till de mest akuta renoveringarna just nu. Byggnaden fick fjärrvärme 2015 som var dragen från stadshuset på andra sidan gatan. Sommaren 2019 fick byggnaden sin egen fjärrvärmecentral.



Figur 3. Vatten- och avloppsrör i gjutjärn.



Figur 4. Fjärrvärmecentralen installerades sommaren 2019.

- **Fönster och dörrar**

Alla fönster håller på att restaureras. Just nu är de slitna och börjar tappa färg. De flesta fönster i byggnaden är 2-glas fönster. Vissa dörrar har lite slitage men får inte bytas ut p.g.a. att de är skyddade. Dörrarna kan temporärt plockas bort för restaurering men det är enligt Thors inte aktuellt.



Figur 5. Fönster där färgen börjat flagna.



Figur 6. Dörr med ytligt slitage.

- **Trappor**

Betongtrappor på vissa ställen hade ytligt slitage där målfärg saknades. I övrigt fanns inga brister i trapporna.

- **Teaterutrymmena**

Teaterns utrymmen är i gott skick. Både vad det gäller själva teatersalongen, café och trapphuset. Byggnaden saknar ramper och hiss och är på så vis inte utrustad för rörelsehindrade.



Figur 7. Trapphuset utanför teatersalongen.



Figur 8. Teatercafé.

- **Bostadslägenheterna**

Bostäderna är i dåligt skick men de håller på att renoveras. Den minsta bostaden består av 2 rum och kokvrå och har en yta på 42,5 m². De två större bostäderna består av 2 rum och kök och har en yta på 62 m² respektive 63 m².



Figur 9. Bostadslägenhet under renovering.

- **Bilgarage**

Både bilgaraget på marknivå och i källaren är i gott skick och är för tillfället de enda utrymmena i byggnaden som har ventilation.



Figur 10. Bilgaraget på marknivå används för tillfället av Alerte.



Figur 11. I källaren finns fortfarande FBK:s utrymmen.

4 Allmän ekonomisk analys

Genom att göra en allmän ekonomisk analys så undersöker och redogör man hur den ekonomiska situationen ser ut i landet och hur den påverkar fastighetsmarknadens utveckling. BNP-tillväxt, inflation och räntenivåer hör till faktorer som påverkar fastighetsvärderingen. Till den allmänna ekonomiska analysen hör det också till att analysera själva fastighetsmarknaden och redogöra utbudet och efterfrågan på fastigheter. Marknadsvärdena på fastighetsmarknaden påverkas av utbud och efterfrågan, som i sin tur är de faktorer som gör att hyror och vakanser bildas på hyresmarknaden.²¹

4.1 Ekonomisk utveckling

2018 hade världsekonomin en större tillväxt än vad man hade väntat sig och den globala tillväxten blev slutligen 3,6 %. I Europa har politiken varit den största faktorn som skapat turbulens i världsekonomin. Angela Merkels avgång som partiordförande i Tyskland har skapat förändringar i den tyska politiken, men fram för allt är det den oförutsägbara politiken i USA och de pågående Brexit-förhandlingarna som skapat mest oro. USA har det senaste året haft god tillväxt och stigande inflation, vilket har skapat en åtstramad penningpolitik för dem. 2018 hade euroområdet en försvagad konjunktur och en avtagande tillväxt. Italien och Tyskland visade båda kvartal med en negativ tillväxt under 2018.

²¹ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 30-31

Prognoserna säger ändå att 2019 och 2020 kommer att ha en global tillväxt som är god. Aktias prognoser visar en tillväxt på 3,3 %. Asien, Sydamerika och Ryssland är de områden som väntas driva fram den globala tillväxten.²² Enligt en prognos gjord av Finlands Bank i juni 2019 skulle Finlands ekonomiska tillväxt ligga på 1,5 % både för i år och 2020. Kortsiktsmodeller visar nu istället en tillväxt på bara 1 % för 2019. För att stärka hållbarheten i de offentliga finanserna ska det eftersträvas att Finlands sysselsättningsgrad ska uppnå 75 %. En oro finns också för de ökande skuldsättningarna bland de finländska hushållen. Detta har gjort att samhällsekonomin inte längre är lika bra rustat för störningar.²³

4.2 BNP-tillväxt

Bruttonationalprodukten (BNP) mäter den totala ekonomiska aktiviteten i landet inom en viss tidsperiod. BNP är värdet av den totala konsumtionen av varor och tjänster, bruttoinvesteringar och exporten minus importen. Enligt statistikcentralen ökade BNP under april-juni med 0,5 % jämfört med föregående kvartal. Jämfört med andra kvartalet från fjolåret ökade BNP med 1,2 %.²⁴

Tabell1. Volymförändringar av bruttonationalprodukten efter kvartal 1991 Q1 – 2019 Q2.

Volymförändringar av bruttonationalprodukten efter kvartal 1991Q1-2019Q2

Volymförändringar från motsvarande kvartal året innan



²² talous.aktia.fi, *Aktias ekonomiska översikt 1.2019*

²³ Suomenpankki.fi, *Pressmeddelande 19.9.2019*

²⁴ findikaattori.fi, *Den ekonomiska tillväxten (BNP)*

Finlands BNP kommer att växa med 1,5 % år 2019 och med 1,0 % för år 2020 enligt Finansministeriets uträkningar. Jämför man med ministeriets beräkningar i våras 2019 så låg tillväxten på 1,7 % respektive 1,4 % för 2019 och 2020. Under denna tid har Finlands exportindustri påverkats av osäkerheten i världsekonomin. USA och Kina är de största bidragande faktorerna i bromsningen av världshandeln. Även Tysklands långsammare tillväxt har skapat konsekvenser för euroländerna. Om Tyskland hamnar i recession kan det dröja längre innan den europeiska ekonomin återhämtar sig. Enligt Finansministeriet är riskerna stora för en nedgång, och de har blivit större under de senaste månaderna. Den 31 oktober 2019 hade Storbritanniens premiärminister Boris Johnson för avsikt att Storbritannien skulle lämna EU. Om ett avtalslöst Brexit hade blivit av skulle det lett till handelsstörningar och negativa konsekvenser för många EU-länders ekonomiska utsikter. Den 28 oktober 2019 kom EU-länderna överens om att ge mer tid åt Storbritannien med en förlängning på tre månader. Det vill säga att Storbritannien ska ha gjort ett avtal före den 31 januari 2020.²⁵

Inrikes är den oväntat snabbare minskningen i investeringar i bostadshus den största riskfaktorn. För tillfället är sysselsättningen relativt hög och inkomstnivån stiger. Detta beror enligt Finansministeriet på fortsatt tillväxt i den privata konsumtionen. Den 7 oktober 2019 offentliggjorde statsminister Antti Rinne och hans regering sitt förslag till stadsbudgeten år 2020. Precis som Finansministeriet utgår också regeringen från en BNP-tillväxt på 1,0 %. Tillväxten väntas stanna kvar på under 1,0 % på årsnivå från och med 2021. Detta eftersom antalet finländare som är i arbetsduglig ålder minskar. Finansministeriet beräknar att sysselsättningsgraden stiger till 73,1 % år 2023. Målet för regeringen är att sysselsättningsgraden uppnår 75 % år 2023.²⁶

²⁵ svensk.yle.fi, *EU beslöt i dag att skjuta fram brexitdatumet till den 31 januari 2020*

²⁶ svenska.yle.fi, *Finansministeriets prognos*

Osäkerheten i den globala ekonomin har gjort att Finlands export antagligen kommer minska. Prognoserna för 2019 visar ändå att exporten kommer att öka 2–3 %. Denna prognos kan anses missvisande på grund av poststrejken och kan skapa långsiktiga konsekvenser för Finlands exportindustri. Den finska och svenska exportindustrin är snarlika och om kunderna får leveransproblem från ett finskt företag kan de istället börja söka efter svenska alternativ. Bilar, fartyg och metall- och pappersprodukter är idag Finlands största exportvaror. Konsumtionen kommer att visa sig vara viktigare än exporten för att trygga den ekonomiska tillväxten. Genom att stärka sysselsättningen och intäkterna så stärks också konsumtionen.²⁷

28

4.3 Inflation

Inflation innebär en ökning i den allmänna prisnivån. Det handlar om värdet av pengar, och inflationens resultat är att pengarnas värde sjunker. Konsumenten lägger lättast märke till effekterna av inflationen i dagligvaruhandeln när mat och livsmedel stiger i pris. I Finland är det Statistikcentralen som beräknar den månatliga förändringen i inflationstakten. Statistikcentralens konsumentprisindex förklarar vilka priserna för olika produktgrupper, såsom mat, bostäder och energi. Prisinformationen för de olika produktgrupperna används för att beräkna den genomsnittliga prisökningsgraden.²⁹

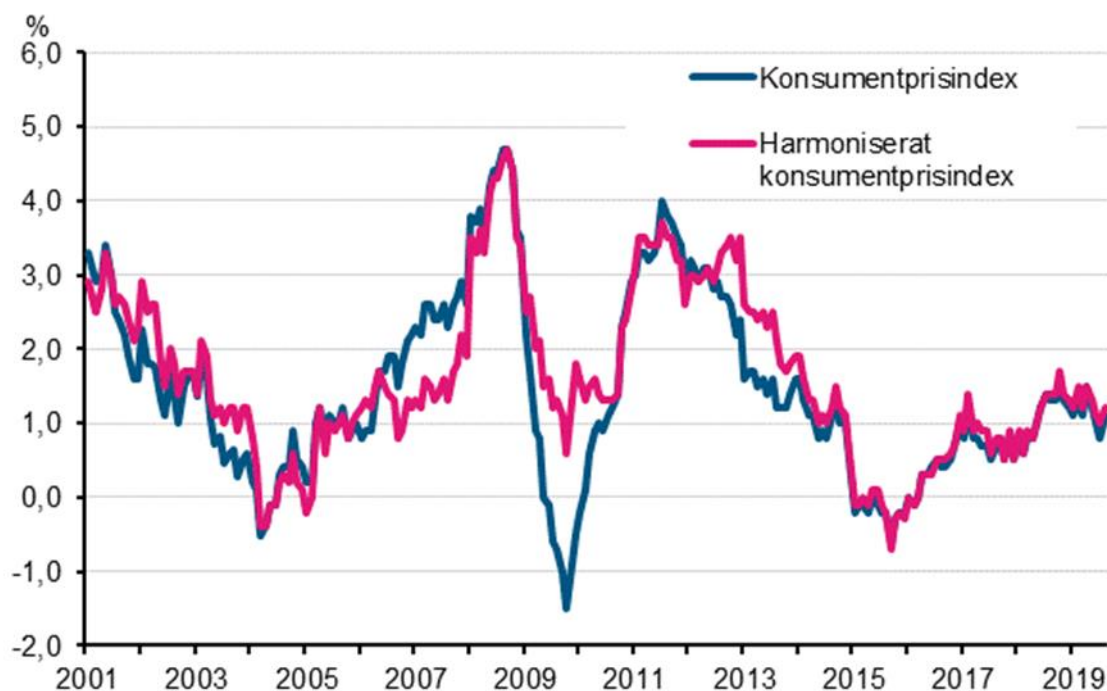
²⁷ *The Finnish Property Market 2019* s. 10

²⁸ hbl.fi, *Poststrejken slår hårt mot landets ekonomi*

²⁹ vertaaensin.fi, *Inflaatio Suomessa*

Sommaren 2019 gick inflationen ner till 0,8 % och under det första halvåret steg det nationella konsumentprisindexet med 1,2 %. En faktor som påverkade utvecklingen var de fallande priserna på hotellrum. En annan faktor var ett kraftigt fallande pris på frukt och grönsaker. I juli 2019 minskade inflationen med 1,0 % i euroområdet. Energipriserna har haft en mindre inverkan på inflationen i euroområdet. Orsaken är att längden på den period man jämfört med och att priserna på råolja har gått ner. Om man ser framåt mot 2020 och 2021 så väntas inflationen ha en måttlig accelerering. För de kommande två åren kommer inflationstakten att ligga på 1,4 % respektive 1,7 % enligt nationella konsumentprisindex. I regeringsprogrammet planerar man att skärpa den indirekta beskattningen och de förväntas öka inflationen med 0,1 procentenheter för 2020 och ca. 0,3 procentenheter för 2021.³⁰

Tabell2. Årsförändring av konsumentprisindexet och det harmoniserade konsumentprisindexet, januari 2011 - augusti 2019.



³⁰ Vm.fi, *Economic Survey Autumn 2019*, s. 55-56

4.4 Räntor

Räntan kan beskrivas som en kostnad för en kredit eller som avkastning på ett kapital. När ett lån av pengar görs vid en bank är räntan det som låntagaren betalar för lånet och själva räntan utgör en viss procent av själva lånet. Räntan kan också stå för den avkastning som den sparande får från en bank. Själva räntan kan vara endera en nominell ränta eller en realränta. Den nominella räntan betalas av låntagaren och spararen får den som avkastning. Vid lån och sparande pratar man om köpkraft, och det är köpkraften som bestämmer hur mycket varor och tjänster som låntagaren och spararen kan köpa för sina pengar. När inflationen ökar så sjunker köpkraften och priserna stiger. Genom att dra bort förlusten i köpkraften så har man räknat ut realräntan för lån och sparande.³¹

Centralbankerna använder styrräntan för att stärka ekonomin under lågkonjunktur och för att bromsa ekonomin när det blir högkonjunktur. Styrräntorna används också för att stabilisera inflationen och hålla den på en jämn nivå.³²

Euribor (Euro Interbank Offered Rate) är en referensränta som banker EU- och EFTA-länder ställer till varandra för utlåning i euro. Euriborräntorna räknas dagligen kl. 11.00 Bryssel-tid på basis av noteringar som görs av de 18 banker som hör till den så kallade Euribor-panelen. Ränteperioderna räknas från 1 vecka och upp till 12 månader.³³ Euribor visar sig ha stigit från september 2018 fram till juni 2019 då det åter igen började sjunka. Till exempel 3 månaders Euribor låg i september 2018 på -0,319 % och ett halvt år senare (mars 2019) på -0,309 %. I september 2019 låg 3 månaders Euribor på -0,418 %.³⁴

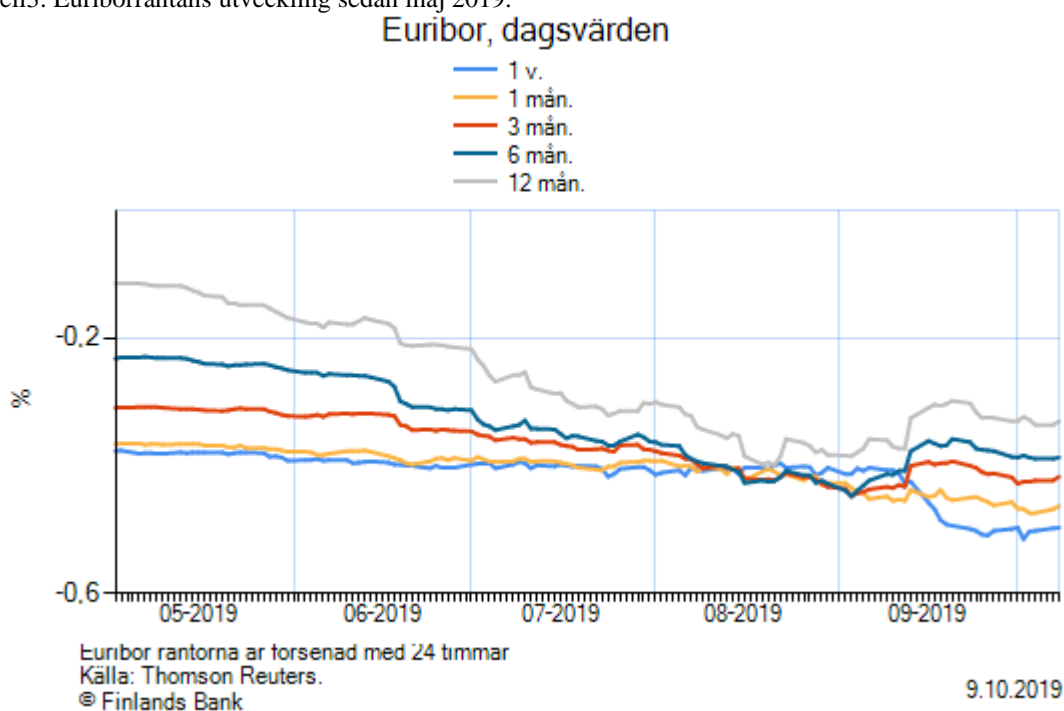
³¹ ecb.europa.eu, *Explainers*

³² Ekonomifakta.se, *Styrräntor - internationellt*

³³ suomenpankki.fi, *Räntor*

³⁴ emmi-benchmarks.eu, *Euribor*

Tabell3. Euriborräntans utveckling sedan maj 2019.



€STR (Euro short-term rate) är en kortsiktig ränta för lån över natten och utan säkerhet för banker i euroområdet. €STR publiceras varje arbetsdag och baserar sig på transaktioner som genomförts och reglerats från föregående arbetsdag. Första gången som €STR publicerades var 2.10.2019. Den dagliga statistiska informationen är konfidentiell och rör penningmarknadstransaktioner som samlats in med enlighet med förordningen om penningmarknadsstatistik (MMSR). Metoden för beräkning definieras i €STR:s metodik och policyer. €STR styrs av riktlinjer som är fastställda och administreras av Europeiska centralbanken. Den 9.10.2019 låg €STR räntan på -0,552 %.³⁵

EONIA (Euro OverNight Index Average) är också en kortsiktig ränta för lån över natten utan säkerhet i euroområdet. Före den 1 oktober 2019 beräknades EONIA som ett viktat medelvärde av utlåningstransaktionerna. Efter detta datum har EONIA en ny metod som spårar ECB:s nya ränta €STR. EONIA beräknas som €STR plus en spridning på 8,5 baspoäng. EONIA publiceras varje arbetsdag efter kl. 9.15 Bryssel-tid. För att säkerställa en jämn övergång från EONIA till €STR så kommer EONIA att publiceras fram till 3 januari 2022. Den 9.10.2019 låg EONIA räntan på -0,467 %.³⁶

³⁵ ecb.europa.eu, *Overview of the euro short-term rate (€STR)*

³⁶ emmi-benchmarks.eu, *About Eonia*

4.5 Fastighetsmarknadsanalys

2018 visade sig vara ett starkt år för den finländska fastighetsmarknaden, med ett resultat på 8,9 miljarder euro i transaktionsvolym. Resultatmässigt är det den näst högsta nivån någonsin. Transaktionsvolymen för första halvan av 2019 ligger på 3,0 miljarder euro. 2018 visade också flera internationella investerare som kommit in på den finska marknaden. Kojamo Oyj var ett av de större fastighetsbolagen som börsnoterades medan Technopolis lämnade Helsingforsbörsen.³⁷ Av alla transaktioner som gjordes 2018 så var 66 % av dem utländska investerare. Intresset bland dessa utländska investerare var utspritt mellan alla fastighetssektioner och regioner, och de bidrog med en ökning på fastighetsmarknaden. Transaktioner som hade ett värde på över en miljon euro var totalt 320 enligt KTI. De senaste tio åren har genomsnittet legat på 214 transaktioner per år och de har haft en genomsnittstorlek på 20 miljoner euro.³⁸

Transaktionsvolymerna för kontorsfastigheter 2018 var 3 580 miljoner € och stod för 39 % av de totala transaktionerna. Med en andel på 23 % och en transaktionsvolym på 2 108 miljoner €, så var affärsfastigheter den näst största investeringssektorn 2018. Industri- och logistikfastigheternas andel var 6 % och hade en transaktionsvolym på 582 miljoner €. Transaktionsvolymerna för bostadsfastigheter 2018 var 1 818 miljoner € och stod för 20 % av de totala transaktionerna. Hotellfastigheternas andel i de totala transaktionerna 2018 var 3 % och hade en transaktionsvolym på 264 miljoner €. Fastigheter för vårdsektorn hade en transaktionsvolym på 544 miljoner € och utgjorde 6 % av de totala transaktionerna. Resterande 3 % står för övriga fastighetstransaktioner.³⁹

³⁷ catella.com, *Catella Market Indicator - Finland, Spring 2019*

³⁸ kti.fi, *The Finnish Property Market 2019*, s. 30-31

³⁹ CBRE, *Real Estate Market Outlook* s. 22–66

Fastigheter som tillhandahåller offentliga tjänster är ett brett område på fastighetsmarknaden och de kan erbjuda såväl stora sjukhus som servicebostäder för specifika målgrupper. De senaste åren har fastigheter som tillhandahåller offentliga tjänster av olika slag visat en ökning på investeringsmarknaden. Hälso- och sjukvårdsfastigheter samt utbildningsfastigheter har allt mera börjat locka investerare. Allt som oftast är det staten eller kommunerna som äger denna typ av fastigheter, men det är först nu på senare år som dessa fastigheter även börjat intressera privata investerare. I de fall där dessa fastigheter ägs av privata investerare kan de senare hyras ut till en kommun. Kommunerna kan i sin tur hyra ut dessa lokaler till privata aktörer eller så tillhandahålla tjänsterna själva.⁴⁰

När det kommer till Jakobstadsnejden så är det för tillfället betydligt större utbud på kontors- och affärsfastigheter än vad det finns efterfrågan. Det samma gäller nästan för bostadsfastigheter. Utbudet är större än efterfrågan men i lika stor grad som kontorsfastigheter. Det är också stor skillnad på bostadstyperna. Hos vissa bostadstyper är efterfrågan större än utbudet och hos andra bostadstyper är det tvärtom.⁴¹

⁴⁰ kti.fi, *The Finnish Property Market 2019* s. 63–65

⁴¹ Konversation per e-post med Jan Riska, Ab Mäklarbyrå J. Riska, den 11 november 2019

5 Teori

I Finland finns det ca 200 auktoriserade fastighetsvärderare. För att vara en auktoriserad fastighetsvärderare krävs det att man avlägger ett AKA-prov.⁴² Att välja den metod som lämpar sig bäst vid värdering av en fastighet baserar sig på fastighetens typ, karaktär och tillgång till jämförelseobjekt.

5.1 Definition av fastighetsvärdering

För att få ett grepp om fastighetsvärdering behöver man veta vad som menas med orden fastighet och värdering. Enligt fastighetsbildningslagen definieras en fastighet enligt följande:

”Fastighet en sådan självständig enhet för jordäganderätt som med stöd av fastighetsregisterlagen (392/85) skall införas som fastighet i fastighetsregistret, och med annan registerenhet avses en annan fristående enhet som med stöd av nämnda lag skall införas i fastighetsregistret. En fastighet inbegriper det område som hör till den, andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och enskilda särskilda förmåner som hör till fastigheten (fastighetens utsträckning).”⁴³

En fastighet består inte bara av marken innanför fastighetens gränser, utan också allt som är beläget ovanför och under markytan. Att förklara ordet värde eller värdering är svårt. Orden kostnad, pris och värde är alla synonymer och samtidigt bundna till varandra. En värderare kan använda ordet kostnad för att beskriva utgifter. Utgifterna kan bestå av nybyggnad, renovering eller att försäkra en byggnad. Övriga nödvändiga utgifter som kan vara t.ex. att anskaffa eller sälja en fastighet utgör också en kostnad. När man istället beskriver ett belopp som en säljare erbjuder som intresse för en fastighet som är till salu, då talar man istället om ordet pris. När man uppskattar priset på en fastighet då talar man om ordet värde. Att komma fram till en åsikt om värdet på en fastighet är vetenskapens konst om värdering. Kostnad och värde är alltid relaterat till tiden, och därför är det viktigt att fastställa ett datum när värderingen blivit gjord. Att förutspå den framtida marknaden eller om ens fastigheten kommer att existera i vid en viss tidpunkt i framtiden är omöjligt för en värderare.⁴⁴

⁴² kauppakamari.fi/sv/fastighetsvardering

⁴³ Fastighetsbildningslag, 2§ 1 mom

⁴⁴ Armatys J., Askham P., Green M., Principles of Valuation, s. 11–12

5.2 Fastighetsvärderingen i Finland

I dagsläget finns det ca 200 auktoriserade fastighetsvärderare i Finland. De värderar allt mellan sommarstugor och köpcentrum. För att bli fastighetsvärderare måste de klara av ett AKA-prov, som säkerställer att man har ett omfattande kunnande och en opartiskhet vad som än objektet i fråga kräver.⁴⁵

I Finland finns två föreningar med verksamhet inom fastighetsvärdering. En av dem är Fastighetsvärderingsföreningen i Finland r.f. (SKAY), som varit verksamma sedan 1978. Föreningen har idag nästan 300 medlemmar, varav hälften av dem är auktoriserade fastighetsvärderare.⁴⁶ Den andra föreningen är Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd. Före 1.4.2004 sköttes deras uppgifter av Kiinteistöarvioinnin Auktorisointiyhdistys KA r.y. Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd svarar bl. a. för att varje år anordna fastighetsvärderarproven. Den som uppfyller alla villkor och avlägger fastighetsvärderarprovet får en examen som betecknar att man är godkänd fastighetsvärderare (AKA).⁴⁷ Enligt lagen om fastighetsfonder är det Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd som övervakar auktoriserade fastighetsvärderare:

”Fastighetsvärderingsnämnden utövar tillsyn över fastighetsvärderarna och vidtar behövliga åtgärder för att fastighetsvärderarna ska bibehålla sin yrkeskunnighet och övriga förutsättningar för godkännande och i sin verksamhet följa denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser.”⁴⁸

I hela landet finns några företag som utför fastighetsvärderingar med auktoriserade fastighetsvärderare. Suomen Kiinteistöarviointi Oy är ett företag som varit verksam inom fastighetsvärdering över 35 år. Företaget är verksam i Åbo och utför värderingar på bostads-, kontors-, butiks-, specialfastigheter och markområden.⁴⁹ En av de större företagen är Realia Management Oy med verksamhetsställen i Helsingfors, Kuopio, Lahtis, Uleåborg och Tammerfors.⁵⁰ Cushman & Wakefield är ett internationellt företag med auktoriserade värderare som är verksamma i 70 länder och utför varje år ca. 5 000 värderingar i Norden.⁵¹

⁴⁵ kauppakamari.fi/sv/fastighetsvardering

⁴⁶ skayry.fi, *Fastighetsvärderingsföreningen i Finland r.f.*

⁴⁷ arviointikeskus.fi

⁴⁸ Lagen om fastighetsfonder, 18c§ 1 mom

⁴⁹ kiinteistoarviointi.com

⁵⁰ realimanagement.fi

⁵¹ cushmanwakefield.fi

Utöver auktoriserade fastighetsvärderare så utför Lantmäteriverket olika värderingar av fastigheter. För tillfället skapas ett nytt system som tas i bruk 2020 för att göra fastighetsbeskattningen mera rättvis. Orsaken till att beskattningen omarbetas är för att taxeringsvärdena för byggnader och tomtmark inte har hängt med i kostnads- och prisutvecklingen. Taxeringsvärdena för fastigheternas markbotten ska fastställas i hela landet med nya priszoner. Efter att systemet blir klart att tas i bruk 2020 kommer ett nytt projekt att starta med avsikten att också förnya värderingssystemet för byggnader.⁵²

5.3 Fastighetsvärderingen internationellt

IVSC (The International Valuation Standards Committee) och TEGoVA är två internationella föreningar vars syfte är att säkerställa standard inom värderingsområdet och att etablera en certifiering värderare.⁵³ Dessa två föreningar har medlemsföreningar från hela världen. Från Finland finns endast en medlemsförening.⁵⁴

5.3.1 TEGoVA

TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) är en europeisk förening bestående av 72 värderarföreningar från 37 länder. De representerar ca 70 000 värderare i Europa. Organisationen arbetar för att fastställa standarder och etik och kvalitet inom fastighetsvärderingsmarknaden. Sedan början av 1980-talet har TEGoVA varit ansvarig för publiceringen av värderingsstandarderna European Valuation Standards (EVS). Den åttonde upplagan lanserades i maj 2016. Den internationella värderingskonferensen hölls den 9–11 september 2019 i Auckland, Nya Zeeland. För tillfället finns inga medlemsföreningar från Finland med i TEGoVA.⁵⁵

⁵² maanmittauslaitos.fi, *Värderingsmetoderna i fastighetsbeskattningen ändras 2020*

⁵³ Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarna – Fastighetnomenklatur#13 s. 509

⁵⁴ ivsc.org

⁵⁵ tegova.org

5.3.2 IVSC

IVSC (International Valuation Standards Council) är en oberoende internationell organisation. IVSC har som mål att stärka värderaryrket genom att: utveckla högkvalitativa standarder och stödja deras antagning och användning; underlätta medlemsorganisationernas samverkan och samarbete; samarbete och samverkan med andra internationella organisationer och fungera som en internationell röst för värderaryrket. IVSC har idag mer än 130 medlemsföreningar från över 150 olika länder. 2017 publicerade IVSC sin egen version av värderingsstandarder; The International Valuation Standards (IVS). Fastighetsvärderingsföreningen i Finland r.f. (SKAY) är en av medlemsföreningarna.⁵⁶

5.4 Värdebegrepp

Som tidigare nämndes så är begreppet ”värde” komplicerat. För att få ännu en lite mer konkretare bild av begreppet kan man säga att beslut ger upphov till olika värderingssituationer. I en överlåtelsesituation är föreställningarna knutna till den summa pengar som fås vid byte av fastigheten vid försäljning. I en innehavssituation är man mera intresserad av framtida nettointäkter då försäljning av fastigheten inte är aktuell.⁵⁷ Ordet ”värde” kan beskrivas som ”*En funktion av framtida potentiella nyttor*”. Med det undersöks fastighetens framtida nyttor, eftersom framtiden är både osäker och oförutsägbar oavsett vilken värderingsmetod man väljer att använda.⁵⁸

5.4.1 Marknadsvärde

Definitionen av marknadsvärde är något som ständigt ändrar och som det finns flera varianter av. IVSC (International Valuation Standards Council) gav 2001 följande definition på marknadsvärde:

”Market value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

⁵⁶ ivsc.org

⁵⁷ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 5

⁵⁸ Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarna – Fastighetnomenklatur#13 s. 229

Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid en eventuell försäljning och priset är resultatet av en faktisk försäljning.⁵⁹ Definitionen av marknadsvärdet har trots allt de senaste åren försökt få en mera enighet. I Sverige definieras marknadsvärdet enligt följande:

”Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.”⁶⁰

Bedömningen av marknadsvärde gör man vanligtvis genom att kombinera ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Med hjälp av resultaten av dessa två metoder gör man en sammanfattande bedömning av fastighetens marknadsvärde.

5.4.2 Avkastningsvärde

Den andra värdekategorin är avkastningsvärde och används främst för fastigheter som är avkastningsbärande. Exempel på dessa fastigheter är hyreshus och jordbruksfastigheter. Avkastningsvärdet som är individuellt är knutet till en viss person eller företag och på så sätt har avkastningsvärdets storlek inverkan på den personen eller företaget skicklighet att förvalta fastigheten. Det individuella avkastningsvärdet kan vara både lägre och högre än marknadsvärdet. Avkastningsvärdet definieras som följande: ”*Nuvärdet av förväntade framtida nettoöverskott*”.⁶¹

5.5 Värderingsmetoder

De tre vanligaste analysmetoderna för värdering är ortsprismetoden, avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden. Vilken metod man väljer är beroende av objekt att jämföra med. Har man för avsikt att söka ett marknadsvärde så är det ortsprismetoden som används. Om man saknar jämförelseköp används avkastningsmetoden eller kostnadsmetoden.⁶²

⁵⁹ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 6

⁶⁰ Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarna – Fastighetsnomenklatur#13 s. 235

⁶¹ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 8

⁶² Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 137

5.5.1 Ortsprismetoden

Till skillnad från avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden så är ortsprismetoden en mera "direkt" metod och används oftast av de tre metoderna. För att skapa en grund för jämförelse av värderingsobjektet kan man utnyttja olika hjälpmedel. Ortsprismetoden kan tillämpas på alla typer av fastigheter men den förekommer mest vid värdering av småhus, där jämförelseobjekt är lättare att hitta. Det är normalt att värderare föredrar att förlita sig på uppgifter från gamla objekt där de själva har fungerat som mäklare eftersom de kan komma åt fullständig information om själva transaktionen.⁶³

Först görs ett val av normeringsmått. Jämförelseobjektens priser kan relateras till värderingsobjektet genom att priserna normeras med hjälp av taxeringsvärdet, arean eller hyran. Jämförelseobjekten avgränsas genom att dess delmarknad är likartad med värderingsobjektet samt att jämförelseköpen inte är föråldrade. Prisutveckling och pristrend behöver analyseras eftersom de konstant förändras. Jämförelseobjekt som inte är identiska eller har för avvikande egenskaper behöver gallras bort för att avgränsa och skapa relevanta värdefaktorer. De jämförelseobjekt som man sedan väljer ska sedan räknas om för att passa in med prisutvecklingen. Slutligen räknas ett medeltal för jämförelseobjekten och för att få det slutliga marknadsvärdet krävs det att värdet bedöms med hänsyn till skillnader mellan värderingsobjektet och dess jämförelseobjekt.⁶⁴

I Finland är det Lantmäteriverket som upprätthåller köpeskillingsregistret över fastighetsöverlåtelser. Syftet med registret är att bidra till bestämmandet av fastighetens värde vid inlösningsförrättningar, planering av markanvändning, utlåning samt övriga värderings- och forskningsuppdrag. I registret framkommer uppgifter om föremål för överlåtelse, köpeskillingar samt överlåtaren och förvärvaren. Lantmäteriverket ger också ut köpeskillingsstatistik över fastighetsköp. Statistiken kan delas in i årtal, landskap och kommun.⁶⁵

⁶³ Armatys J. et al, Principles of Valuation, 2009, s. 104

⁶⁴ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 51-52

⁶⁵ maanmittauslaitos.fi, *Köpeskillingsregister över fastigheter*

När man använder sig av köpeskillingsstatistik är det viktigt att välja bort följande jämförelsedata; fastighetsförvärv på andra orter, olika typer av fastighetsköp (bebyggd eller obebyggd), för gamla fastighetsförvärv, överlåtelser som sker mellan släktingar, köpeskillingen motsvarar inte den verkliga situationen (t.ex. utnyttjanderätt), storleksskillnader och speciella objekt.⁶⁶

5.5.2 Avkastningsmetoden

Avkastningsvärde används främst för fastigheter som är avkastningsbärande, som t.ex. hyreshus och jordbruksfastigheter. Avkastningsvärdet är individuellt knutet till en viss person eller företag. Avkastningsvärdets storlek påverkas av personen eller företagets skicklighet att driva fastigheten samt den aktuella finansieringssituationen. Begreppet avkastningsvärde kan definieras som följande; ”Nuvärdet av förväntade framtida nettoöverskott.” Det vill säga genom att räkna bort kostnaderna för drift och underhåll från intäkterna så får man nettoöverskotten.

Drivkraften på fastighetsmarknaden utgörs av de individuella avkastningsvärdena. Säljaren motiverades att gå ut på marknaden då priset på marknaden väntades överstiga hans avkastningsvärde. Köparen i sin tur anser att han kan få ett högre avkastningsvärde än säljaren och möjligheten till en avslutad affär uppstår.⁶⁷

⁶⁶ Koivisto, kurskompendium s. 18

⁶⁷ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 8

Direktavkastning

Direktavkastning (på totalt kapital) är ett förräntningsmått som uttrycker driftsnettot i procent av aktuellt marknadsvärde eller pris för fastigheten.⁶⁸ Direktavkastningsmetoden baserar sig på att driftsnettot från det första året normaliseras och evighetskapitaliseras.⁶⁹ Avkastningsvärdet räknas ut genom att dividera driftsnettot med avkastningskravet. Direktavkastningsvärdet räknas ut med denna formel;

$$V = \frac{Dn}{da}$$

där

V = Direktavkastningsvärde

Dn = Normaliserat driftsnetto är 1

da = Direktavkastningskravet⁷⁰

Kassaflödesanalys

I en kassaflödesanalys tillåter systemet att man lätt kan tillföra olika element i värderingen som andra värderingsmetoder inte behandlar. Det vill säga att med en kassaflödesanalys kan man införa t.ex. inflation i beräkningen. Denna metod har mindre komplexa moment som kan behövas vid beräkningar som innehåller beskattning eller andra speciella inkomstflöden.⁷¹

I en investeringsanalys som görs med hjälp av kassaflödesmetoden, koncentrerar man intresset till betalningsflödets storlek och till de tidpunkter då de inträffar. Inbetalningar och utbetalningar är de direkta penningtransaktioner som investeringen ger upphov till. In- och utbetalningar får framtida konsekvenser när en investering karakteriseras av en större investeringsutbetalning. Den första utbetalningen som också är störst kallas grundinvestering. Under denna investeringsperiod sker löpande in- och utbetalningar. Vid slutet av kalkylperioden har investeringen ett visst restvärde. Restvärdet kan t.ex. vara ett försäljningsvärde.⁷²

⁶⁸ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 372

⁶⁹ Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarna – Fastighetnomenklatur#13 s. 283

⁷⁰ Koivisto, kurskompendium s. 179

⁷¹ Armatys J. et al., Principles of Valuation, 2009, s. 213

⁷² Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 144

Kalkylperioden är vanligtvis 5–10 år med diskontering av det årliga driftnettot. Restvärdet beräknas genom en evighetskapitalisering av första årets driftsnetto. Kalkylperioden räknas om till tidpunkten för värderingen med hjälp av kalkylräntan.⁷³

En kassaflödesanalys kan göras på totalt eller eget kapital. För att beräkna kassaflödesanalys på totalt kapital används följande formel;

där

V = fastighetens värde

H = hyra

D = drift

U = underhåll

R = restvärde

n = kalkylperiod

t = tidsvariabel

p = kalkylränta på totalt kapital

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(H - D - U)t}{(1 + p)^t} + \frac{Rn}{(1 + p)^t}$$

För att få ett slutligt värde räknas driftsnettot och restvärdet för kalkylperioden om till nutid med hjälp av kalkylräntan och summeras.⁷⁴

5.5.3 Produktionskostnadsmetoden

Produktionskostnadsmetoden ger inte uttryck för något värde. Fastighetens värde kan vara högre eller lägre än produktionskostnaderna eller kostnaderna vid anskaffning, och det gäller både för marknadsvärden och avkastningsvärden. Produktionskostnadernas intresse vid värdering beror på att de påverkar prisbildningen. De har också en avgörande betydelse för kapitalkostnaderna hos innehavaren. På så vis finns det ett samband mellan produktionskostnader och värden.

⁷³ Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarna – Fastighetnomenklatur#13 s. 279

⁷⁴ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 145

Produktionskostnadsmetoden består av tre moment:

1. Bedöma kostnader för att uppföra en likadan ny byggnad. Detta beräknas genom en indexuppräknning av den historiska produktionskostnaden eller genom att beräkna kostnader för en ny byggnad.
2. Reducering av det framräknade värdet baserat på den värdeminskning som uppstått genom "ålder och bruk" (tekniskt nuvärde).
3. Byggnadens tekniska nuvärde adderas till värdet av marken. På så sätt får man det totala fastighetsvärdet. Markvärdet fås vanligtvis genom ortsprismetoden.

Det finns flera nedskrivningsmetoder. T.ex.:

- Rak, linjär nedskrivning, där den årliga nedskrivningen sker med ett konstant belopp som motsvarar en viss andel av det ursprungliga värdet.
- Degressiv, avtagande nedskrivning, där den årliga nedskrivningen sker med ett avtagande belopp efter en viss plan,
- Progressiv, tilltagande nedskrivning, där den årliga nedskrivningen sker med ett stigande belopp efter en viss plan.

Om man bedömer marknadsvärdet så ska nedskrivningen utföras enligt marknadens bedömning. Därför kan det vara svårt att bestämma hur stor nedskrivningen ska vara för en nyproducerad byggnad. Metoden är svår att tillämpa p.g.a. svårigheter med nedskrivningen. Vanligast förekommande på fastighetsmarknaden är en degressiv nedskrivning med förhållandevis stora nedskrivningsbelopp. Produktionskostnadsmetoden är åtminstone användbar som kontrollmetod och rimlighetsbedömning för fastigheter med nyproducerade byggnader. Metoden bör dock användas med försiktighet.⁷⁵

⁷⁵ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 53-54

6 Värdering

Värderingsprocessen utgår från att första välja den metod som lämpar sig bäst för värderingsobjektet. Utifrån valet av metoden beskrivs det mera ingående hur formeln för beräkningen fungerar och vilka utgångsvärden som använts. Till slut presenteras resultatet och en beskrivning av vilka faktorer som inverkar på det slutliga värdet.

6.1 Tidigare värdering

I december 2017 gjordes en värdering av brandkårshuset och den utfördes av Ab Mäklarbyrå J. Riska AFF. I denna värdering värderades brandkårshuset, garagebyggnaden och tomten av Jan Riska som är auktoriserad fastighetsförmedlare vid Ab Mäklarbyrå J. Riska AFF. Värderingen grundar sig på ett besök och genomgång av fastigheten, samt uppgifter som erhållits av Staden Jakobstad. Även i denna värdering har man använt sig av fastighetens tilltänkta avkastningsvärde och de allmänna värderingsprinciper som fastighetsförmedlingsbranschen upprätthåller. Enligt denna värdering som gjordes 29 december 2017 skulle brandkårshusets värde just då varit ca. 200 000 €. ⁷⁶

6.2 Val av värderingsmetod

De metoder som förekommer mest vid fastighetsvärdering är ortsprismetoden, avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden. Valet av metod baseras på tillgång till jämförelseobjekt och orsak till fastigheten värderas. Brandkårshuset är en unik fastighet med centralt läge och saknar därför liknande objekt att jämföras med. På grund av denna brist på jämförelseobjekt kan man inte använda ortsprismetoden. Produktionskostnadsmetoden är inte heller aktuell eftersom byggnaden är så pass gammal och skyddad. Valet blir därför avkastningsmetoden eftersom det saknas en marknad för fastigheten.

⁷⁶ Värderingsintyg 29.12.2017, Ab Mäklarbyrå J.Riska AFF

6.3 Formelbeskrivning

För att beräkna avkastningsvärdet används en kassaflödeskalkyl som beräknas enligt följande formel:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(H - D - U)t}{(1 + p)^t} + \frac{Rn}{(1 + p)^t}$$

n = kalkylperiodens längd

Vid värdering av fastigheter används vanligtvis en kalkylperiod med en längd på 5–10 år. Om kalkylperioden är lång kommer det att ha en stor inverkan på det beräknade kalkylresultatet.⁷⁷ Eftersom både den globala och nationella ekonomin har en osäker framtid så valdes det för denna värdering en kalkylperiod på 5 år.

H = hyresintäkter

Hyresintäkterna för brandkårshuset ligger på 250 000 € men då är också en del av dem interna hyror, så den totala summan stämmer inte helt och hållet.⁷⁸ I hela Finland steg bostadshyrorna under det tredje kvartalet år 2019 med 1,4 % jämfört med året innan. Medeltalet för bostadshyrorna i hela landet ligger på 14,8 €/m².⁷⁹ Kontorshyrorna kommer att öka endast i huvudstadsregionen. I de största städerna i landet kommer hyrorna att hållas stabila medan resten av landet kommer att visa en negativ hyrestillväxt.⁸⁰ Det samma gäller för shoppingcenter. Förväntningarna är mest positiva i huvudstadsregionen medan utsikterna för både hyror och beläggningsgrader är mindre för övriga shoppingcentrum i landet.⁸¹ Hur hyrorna kommer att utvecklas kan relateras till inflationen och hur den antas bli.⁸²

⁷⁷ Koivisto, kurskompendium, s. 173

⁷⁸ Konversation per e-post med Mattias Thors, Staden Jakobstad, den 19 november 2019

⁷⁹ stat.fi, De fritt finansierade hyrorna steg mest i Vanda (publicerad 8.11.2019)

⁸⁰ kti.fi, *The Finnish Property Market 2019* s. 51

⁸¹ kti.fi, *The Finnish Property Market 2019* s. 56

⁸² findikator.fi, *Inflation*

D & U = Drift och underhåll

I driftskostnaderna ingår värme-, vatten- och elförsörjning samt skötsel av byggnaden. Underhållskostnaderna består av de åtgärder som sätts på att hålla fastigheten i funktionsdugligt, tekniskt och estetiskt skick.⁸³ Mellan åren 2014–2016 låg driftskostnaderna på ca 70 000 €/år. I dagsläget ligger den årliga driftskostnaden på ca 55 000 €/år. Orsaken till denna förändring är att fastigheten övergick från oljeuppvärmning till fjärrvärme.

p = kalkylränta

Kalkylräntan uttrycker avkastningskravet på eget eller totalt kapital. Beroende på kalkylens antaganden om inflation och prisökningar används endera en real ränta eller en nominell ränta. En nominell kalkylränta består av tre kriterier. En riskfri ränta där man vanligtvis använder tre månaders Euribor, en inflationskompensation och ett risktillägg.⁸⁴

Kalkylräntan räknas baserat på uppgifter som fanns till förfogande den 14 november 2019. 3 månaders Euribor för den 13 november var -0,402 %.⁸⁵ Inflationen för oktober 2019 låg på 0,7 %.⁸⁶ Eftersom fastighetsinvesteringar anses ha högre risk än t.ex. en banksättning så brukar man räkna med ett risktillägg på 2–3 %. Utöver det räknar man också med risk för den aktuella fastigheten.⁸⁷

R_n = Restvärde

Restvärdet baseras på driftsnettot året efter det sista kalkylåret. Det vill säga på det sjätte året för en femårig kalkylperiod och på det elfte året för en tioårig kalkylperiod.⁸⁸ Restvärdet för år fem räknas ut genom att dividera driftsnettot för det sjätte året med nettokapitaliseringsprocenten. Nettokapitaliseringsprocenten är kvoten mellan driftsnetto och fastighetspriset multiplicerad med 100.⁸⁹

⁸³ Koivisto, kurskompendium, s. 247

⁸⁴ Koivisto, kurskompendium, s. 21-22

⁸⁵ suomenpankki.fi, euribor (läst den 14.11.2019)

⁸⁶ stat.fi, Inflationen i oktober 0,7 % (läst den 14.11.2019)

⁸⁷ Koivisto, kurskompendium, s. 22

⁸⁸ Koivisto, kurskompendium, s. 185

⁸⁹ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori, 2008, s. 146, 373

6.4 Beräkning

Avkastningsvärdet beräknas med hjälp av en kassaflödeskalkyl. Som bilaga finns en mera detaljerad genomgång av beräkningen.

$$V_0 := \left(\frac{199996.65}{1.1} + \frac{203161.58}{1.1^2} + \frac{206985.46}{1.1^3} + \frac{211125.17}{1.1^4} + \frac{215347.67 + 2196546.24}{1.1^5} \right) = 2.147 \cdot 10^6$$

Tabell 4. Utdrag ur kassaflödeskalkylen

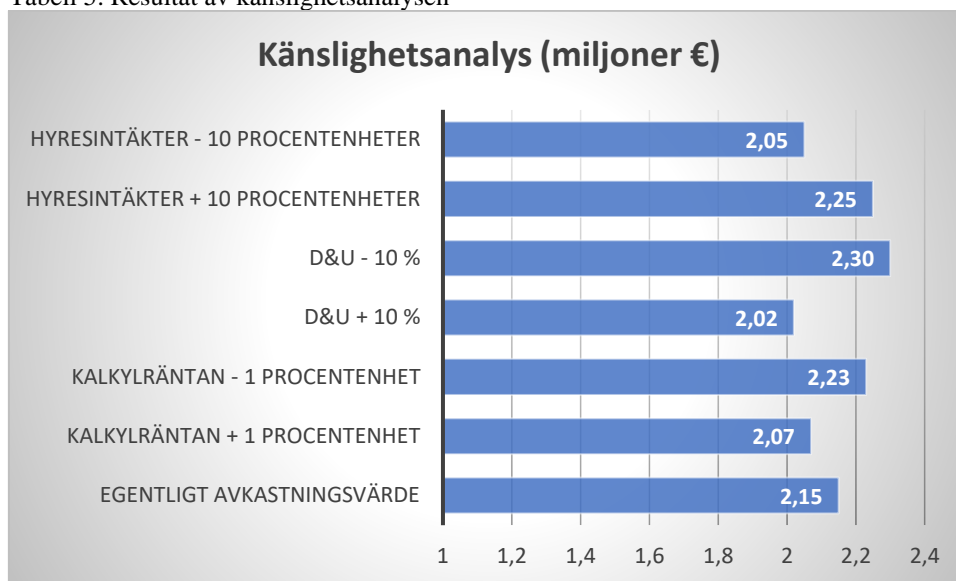
År	Intäkter	D + U	Driftsnetto	Restvärde	Nuvärde
1 (2019)	254991,60	54994,95	199996,65		181815,14
2 (2020)	258816,47	55654,89	203161,58		167902,14
3 (2021)	263475,17	56489,71	206985,46		155511,24
4 (2022)	268744,67	57619,51	211125,17		144201,33
5 (2023)	274119,57	58771,90	215347,67	2196546,24	133713,96
					649429,84

Avkastningsvärde: 2,15 miljoner €

6.5 Känslighetsanalys

En del av kalkylen består av en känslighetsanalys. I känslighetsanalysen har olika variabler ändrats en åt gången för att se hur avkastningsvärdet påverkas. Denna analys visar en höjning och sänkning av hyresintäkterna med 10 procentenheter, en höjning och sänkning med 1 procentenhet av kalkylräntan och en höjning och sänkning med 10 procent av drift- och underhållskostnader. För värderaren kan det vara svårt att uppskatta hur framtiden kommer att se ut men med hjälp av känslighetsanalysen kan man se hur resultaten påverkas av olika faktorer över en viss tid. En längre kalkylperiod skulle också ha en större inverkan på känslighetsanalysens resultat.

Tabell 5. Resultat av känslighetsanalysen



Om man analyserar känslighetsanalysen kan man se hur förändringen i variablerna har påverkat resultatet. En förändring i drift- och underhållskostnaderna med 10 % har en ganska stor betydelse. Det förändrar det slutliga värdet med 6–7 %, medan en förändring i kalkylräntan med 1 procentenhet förändrar det slutliga värdet med ca 3,7 %.

6.6 Resultat

Hela värderingsprocessen och dess resultat är värderarens subjektiva bedömning. Resultatet av kassaflödeskalkylen är inte helt och hållet tillförlitligt eftersom vissa värden är antagna eller ungefärliga. Värderingen i detta examensarbete är inte ett beställningsarbete. Syftet med detta arbete är att kalkylen ska kunna användas som hjälpmedel vid en verklig värdering. Själva kalkylen är gjord i Microsoft Excel och är gjord så att användaren lätt kan byta ut de antagna värdena mot faktiska värden och på så sätt få ett mera trovärdigt resultat.

Om man jämför resultatet från min kalkyl med det resultat som fastighetsmäklaren Jan Riska angivit som resultat i sitt värderingsintyg så ser man att slutvärdet skiljer sig en hel del. Orsakerna är flera. Som det nämndes tidigare så är resultatet från min kalkyl baserad på värden som antingen är antagna eller ungefärliga. Jan Riska är auktoriserad fastighetsmäklare med många års erfarenhet inom området och som dessutom har haft bättre tillgång till faktiska uppgifter och värden. En till viktig sak att poängtera är att min värdering och Riskas värdering är gjorda på två helt separata tillfällen då både ekonomin och men även fastighetens drift- och underhåll sett annorlunda ut.

7 Alternativa användningsändamål

Utöver värderingen görs också en undersökning i alternativa användningsändamål för fastigheten. Undersökningen utgår ifrån nuvarande planeförhållanden och precis som själva värdering så är denna undersökning en subjektiv bedömning av fastighetens användningsändamål.

7.1 Plansituationen

I dagsläget har fastigheten beteckningen Y/s som blev fastställd i detaljplanen från 1983. Beteckningen Y/s står för allmänna byggnader/offentlig verksamhet där också miljön ska bevaras. För att göra större ändringar i fastighetens användningsändamål så krävs det att fastigheten får en ny planebeteckning som är lämplig för fastighetens nya ändamål.

Planebeteckningar som börjar med bokstaven Y har ett syfte att säkerställa att områdets service förverkligas genom att införa inlösningsrätt för kommunen då områdets utrymmen huvudsakligen upprätthåller kommunens offentliga service. Området har ytterligare beteckningen /s vilket betyder att byggnaden ska bevaras och får inte rivas. Bestämmelsen kan också styra användningen av byggnaden och tomten eller hur nya byggnader anpassas till områdets miljö.⁹⁰

För att utveckla fastigheten vore en möjlighet att ändra på fastighetens planebeteckning. En stor del av fastigheten används i nuläget för teaterns ändamål. Sommartid har även en del av fastigheten använts för uteservering. På grund av dessa ändamål vore en möjlighet att ändra planebeteckningen till YY/s. YY är avsedda för byggnader med olika typer av kulturell verksamhet, så som teater, bibliotek, konsert- och utställningsverksamhet.⁹¹

⁹⁰ Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner, s 39 & 72

⁹¹ Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner, s 43

Enligt Markanvändnings- och bygglagen kan man göra ändringar i detaljplanen om en ansökan om undantag görs hos kommunen.

”Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.”⁹²

I Jakobstad är det planläggningsavdelningen som bereder utlåtanden som gäller undantag enligt ovanstående lagparagraf (MBL 171§). Miljö- och byggnadsnämnden ger beslut som gäller undantag. Blanketter för undantag kan man få från stadens Byggnadstillsynsbyrå, där de ifyllda blanketterna också lämnas in.⁹³

7.2 Utveckling av fastighetens användningsändamål

Sedan räddningsväsendet flyttade ut ur brandkårshuset i början av 2012 har staden sökt efter nya lösningar och eventuella köpare av fastigheten. Att hitta en köpare som skulle ha användning för hela fastigheten är svårt. Planer har funnits på att starta en krog i byggnaden⁹⁴ och 2013 förslog en arbetsgrupp att brandkårshuset kunde bli ett teaterhus.⁹⁵ Ingen av dessa planer har gått vidare.

⁹² Markanvändnings- och bygglagen 171§

⁹³ jakobstad.fi, *Undantag och avgöranden om planeringsbehov*

⁹⁴ ÖT tisdag 24.4.2018

⁹⁵ ÖT måndag 23.9.2013

Redan från början när brandkårshuset byggdes var det inte ämnat att fylla enbart ett syfte, det vill säga att fungera som byggnad för frivilliga brandkåren. Brandkårshuset skulle också fungera som stadens samlingshus. Därför byggdes en teater som är i användning ännu idag och omfattar en stor del av själva byggnaden. Förutom den del som fram till 2012 fungerade som räddningsväsendets utrymmen så har frivilliga brandkåren sina utrymmen i källaren där de varit verksamma ända sedan byggnaden byggdes. Teatern och brandkårens utrymmen utgör majoriteten av byggnadens utrymmen. Det finns inte något riktigt samband mellan dessa verksamheter. Därför är det svårt att hitta ett nytt användningsändamål för byggnaden som skulle kunna ersätta båda dessa verksamheter.

Brandkårshuset är byggt 1912 och ritad av arkitekten Torben Grut som ritat ett flertal kända svenska byggnader. Byggnaden är skyddad och det får på så sätt inte göras några utvändiga förändringar i byggnadens utseende. På grund av arkitekten och husets byggnadsstil så har brandkårshuset också ett visst kulturhistoriskt värde som borde bevaras. Som köpare kan detta kännas som byggnadens funktionalitet är begränsad av sin utsida.

Byggnaden är i dagsläget över hundra år gammal vilket gör att delar av byggnaden är utslitna och i behov av renovering. Alla fönster håller för tillfället på att restaureras och näst på tur är att förnya alla vatten- och avloppsrör. Även om det inte kan göras för mycket renoveringar på utsidan så är det mesta i gott skick. En av de större bristerna för teatern och dess besökare är att den inte är anpassad för rörelsehindrade. Teatersalongen är belägen på andra våningen och det ända sättet att ta sig upp dit är via trappor.

Om byggnaden skulle fungera som ett samlingshus för kultur då kunde teatern bevaras i sin nuvarande form. Att bygga om teatersalongen till något annat låter inte trovärdigt eftersom salongen har en hög takhöjd. Man kunde också försöka utveckla idén med pubserveringen i garageutrymmet. Att hitta nya konkreta användningsändamål för FBK:s nuvarande utrymmen och bostadslägenheterna som skulle hållas innanför ramarna för något kulturellt är svårt. En möjlighet är att undersöka invånarnas behov och efterfrågan på kulturell verksamhet.

8 Sammanfattning

Att komma fram till ett värde på en viss fastighet kan vara svårt. Det finns många faktorer som inverkar på fastighetens slutliga värde. Fastighetens läge, närheten till service och hur pass unik fastigheten är, eller om det finns liknande objekt att jämföra med, spelar en viktig roll när det kommer till värderingen och hur marknaden kan se ut för fastigheten. Den andra viktiga delen som påverkar värdet är fastighetens skick. Att analysera ekonomin och själva fastighetsmarknaden för tidpunkten är den tredje viktiga delen för att uppnå ett slutligt värde på en fastighet. När värderaren har samlat ihop tillräcklig information inom dessa områden har han bättre förutsättningar att fastställa ett värde för fastigheten. Resultatet av värderingen är själva värderarens subjektiva bedömning.

Brandkårshuset är beläget centralt i Jakobstad och har närhet till service, vilket är ett ypperligt läge. Byggnaden är unikt utformad både utvändigt och invändigt, och med dess arkitektoniska stil har den ett betydande kulturhistoriskt värde. Utvändigt är byggnaden i bra skick förutom samtliga fönster som genomgår en restaurering. Invändigt är de största bristerna vatten- och avloppsrören som innehåller asbest samt att byggnaden inte är anpassad för rörelsehindrade. Ekonomin och fastighetsmarknaden är förstås relaterad till den tidpunkt då värderingen görs.

Detta arbete har varit intressant och väldigt lärorikt. Jag känner att jag nu har en bättre kunskap om fastighetsvärdering, men också ekonomi i allmänhet. Själva skrivandet har flutit på bra för det mesta. Ibland har det blivit pauser när man fått vänta på källor man varit i behov av. Att värdera brandkårshuset har till viss del varit utmanande. Byggnaden är i sig unik men samtidigt har det varit svårt att analysera fastighetsmarknaden i Jakobstad eftersom det är en mindre stad än t.ex. Vasa. Att komma fram till ett slutligt värde var också utmanande p.g.a. bristfällig information och i vissa avseenden antagna värden.

Källförteckning

Litteraturkällor

Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet (2008)
LMV – Rapport 2008:3
Fastighetsvärdering, Grundläggande teori och praktisk värdering
Intellecta DocuSys

Armatys John, Askham Phil, Green Mike (2009)
Principles of Valuation
EG Books

Institutet för värdering av fastigheter & Samhällsbyggarnas sektion för fastighetsvärdering,
SFF (2018)
Trettonde reviderade och utökade utgåvan
Fastighetsnomenklatur, Fastighetsekonomi och fastighetsrätt
Instant Book AB

Koivisto Kimmo
Kurskompendium i Fastighetsvärdering ock ekonomi
Yrkeshögskolan Novia, Fastighetsvärdering

Publikationer

Jakobstad
Lära känna Jakobstad
www.esitteemme.fi/jakobstad-pietarsaari/
(hämtat den 10.9.2019)

Finansministeriet
Economic Survey Autumn 2019
www.vm.fi
(hämtat den 7.10.2019)

Statistikcentralen
*Årsförändring av konsumentprisindexet och det harmoniserade konsumentprisindexet,
januari 2001 - augusti 2019*
www.stat.fi
(hämtat den 7.10.2019)

KTI Kiinteistötieto Oy
The Finnish Property Market 2019
kti.fi
(hämtat den 9.10.2019)

Finlands Bank
Bild5. Euribor
www.suomenpankki.fi
(hämtat den 9.10.2019)

Catella Property Oy
Catella Market Indicator - Finland, Spring 2019
www.catella.com
(hämtat den 15.10.2019)

KTI Kiinteistötieto.fi
The Finnish Property Market 2019
www.kti.fi
(hämtat den 15.10.2019)

CBRE
Real Estate Market Outlook 2019
www.cbre.com
(hämtat den 20.11.2019)
Miljöministeriet
Miljöministeriets handledning om beteckningar och bestämmelser i detaljplaner
www.ym.fi
(hämtat den 17.9.2019)

Jakobstad
Jakobstads generalplan
www.jakobstad.fi
(hämtat 26.9.2019)

Finlands författningssamling

Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132
23 kap. §171

Kommunallag 10.4.2015/410
15 kap. §126

Fastighetsbildningslag 12.4.1995/554
1 kap. §2

Lag om fastighetsfonder 19.12.1997/1173
4 kap. §18c

Internetkällor

Staden Jakobstads strategi 2017-2025

Jakobstad

www.jakobstad.fi

(läst 30.9.2019 kl.18:30)

Lägesdata över brandkårshuset

Jakobstads karttjänst

karta.jakobstad.fi

(hämtad 18.9.2019 kl.18.00)

Befolkningsförändringar

Österbotten i siffror

www.osterbottenisiffror.fi

(läst den 10.9.2019 kl.14.15)

Webbiljettförsäljning

Matkahuolto

www.matkahuolto.fi

(läst den 10.9.2019 kl.14.35)

Flygförbindelser

Finavia

finavia.fi

(läst den 10.9.2019 kl.14.40)

Färjeförbindelser

Wasaline

www.wasaline.fi

(läst den 10.9.2019 kl.14.45)

Näringsliv & Arbete

Concordia

www.concordia.fi

(läst den 10.9.2019 kl.16.15)

Största arbetsgivare

Jakobstad

www.jakobstad.fi

(läst den 10.9.2019 kl.16.30)

Info om Optima

Optima

www.optimaedu.fi

(läst den 10.9.2019 kl.17.00)

Campus Allegro
campusallegro.fi
(läst den 10.9.2019 kl.17.10)

Google Maps
google.fi/maps

En svensk utpost i Finland
Radiomuseet
www.radiomuseet.se
(läst den 30.9.2019 kl. 18.00)

Finansministeriets prognos: Ännu svagare BNP-tillväxt väntar Finland de närmaste åren
Svenska Yle
svenska.yle.fi
(läst den 8.10.2019 kl.19.20)

Intresseorganisationer: Poststrejken slår hårt mot landets ekonomi
Hufvudstadsbladet
www.hbl.fi
(läst den 20.11.2019 kl.15.30)

Den ekonomiska tillväxten (BNP)
Findikator
www.findikaattori.fi
(läst den 8.10.2019 kl.19.55)

Inflation
Findikator
www.findikaattori.fi
(läst den 21.11.2019 kl.10.30)

Aktias ekonomiska översikt 1/2019
Aktia
talous.aktia.fi/sv/ekonomiska-oversikter
(läst den 17.10.2019 kl.19.10)

Euribor
Euribor
www.emmi-benchmarks.eu
(läst den 9.10.2019 kl.19.30)

About EONIA
EONIA
www.emmi-benchmarks.eu
(läst den 10.10.2019 kl.20.00)

Räntor

Finlands Bank

www.suomenpankki.fi

(läst den 9.10.2019 kl.22.45)

Pressmeddelande 19.9.2019

Finlands Bank

www.suomenpankki.fi

(läst den 17.10.2019 kl.19.35)

Overview of the euro short-term rate (€STR)

Europeiska centralbanken

www.ecb.europa.eu

(läst den 10.10.2019 kl.19.30)

Styrräntor - internationellt

Ekonomifakta

www.ekonomifakta.se

(läst den 14.10.2019 kl.20.40)

Vad är skillnaden mellan nominell ränta och realränta?

Europeiska centralbanken

www.ecb.europa.eu/explainers/

(läst den 14.10.2019 kl.20.55)

Suomen Kiinteistöarvionti Oy

www.kiinteistoarviointi.com

(läst den 1.10.2019 kl. 19.20)

Realia Management

www.realiamanagement.fi

(läst den 1.10.2019 kl. 19.35)

Cushman & Wakefield

www.cushmanwakefield.fi

(läst den 1.10.2019 kl. 19.45)

Värderingsmetoderna i fastighetsbeskattningen ändras 2020

Lantmäteriverket

www.maanmittauslaitos.fi

(läst den 1.10.2019 kl. 19.00)

Köpeskillingsregister över fastigheter

Lantmäteriverket

www.maanmittauslaitos.fi

(läst den 19.11.2019 kl. 13.00)

Undantag och avgöranden om planeringsbehov

Jakobstad

www.jakobstad.fi

(läst den 21.10.2019 kl.20.15)

Centralhandelskammaren

kauppakamari.fi/sv/fastighetsvardering

(läst den 11.9.2019 kl.21.20)

Fastighetsvärderingsföreningen i Finland r.f.

www.skayry.fi

(läst den 11.9.2019 kl.21.30)

Maanomistajien Arviointikeskus Oy

arviointikeskus.fi

(läst den 11.9.2019 kl.21.45)

European Valuation Standards (EVS)

TEGoVA

www.tegova.org

(läst den 16.9.2019 kl.19.15)

The International Valuation Standards (IVSC)

International Valuation Standards Council

www.ivsc.org

(läst den 16.9.2019 kl.19.20)

Bostadshyror

Statistikcentralen

stat.fi

(läst den 14.11.2019 kl.11.10)

Inflatio Suomessa – Mitä sinun tulisi tietää vuonna 2019

Vertaa ensin

www.vertaaensin.fi

(läst den 7.10.2019 kl. 18.40)

EU beslöt i dag att skjuta fram brexitdatumet till den 31 januari 2020

Svenska Yle

svenska.yle.fi

(läst den 29.10.2019 kl. 19.00)

Artiklar i tidsskrifter

Björklund G., 1996, Från brandvakter och spruthus till ett förnämligt brandkårshus. *Jakobstads Tidning*, Jul och hembygdsbilaga 1996, s. 1-3.

Henricson M., 2013, Vision: Ett hus för scenkonst. *Österbottens Tidning*, 127 (257), s. 2

Nyman K., 2016, Konstnärsateljé piffas upp. *Österbottens Tidning*, 133 (296), s. 14

Nylund P., 2018, Brankis kan bli vardagsrum. *Österbottens Tidning*, 135 (95), s. 6.

Bäck S., 2018, Pub Brankkis satsar på lokalt med pop-up. *Österbottens Tidning*, 135 (169), s. 5.

Övriga källor

Jan Riska (2017)
Värderingsintyg 29.12.2017
Ab Mäklarbyrå J.Riska AFF

Tabellförteckning

Tabell 1.
Volymförändringar av bruttonationalprodukten efter kvartal 1991 Q1 – 2019 Q2.
Statistikcentralen
stat.fi
(hämtat den 8.10.2019)

Tabell 2.
Årsförändring av konsumentprisindexet och det harmoniserade konsumentprisindexet, januari 2011 - augusti 2019.
Statistikcentralen
stat.fi
(hämtat den 9.10.2019)

Tabell 3.
Euriborräntans utveckling sedan maj 2019.
Finlands Bank
www.suomenpankki.fi
(hämtat den 9.10.2019)

Bilageförteckning

Bilaga 1. Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2. Detaljplan

Bilaga 3. Tomtkarta

Bilaga 4. Ritning över våning 1 och källare

Bilaga 5. Ritning över våning 2 och 2½

Bilaga 6. Ritning över våning 4

Bilaga 7. Intäkter

Bilaga 8. Driftsnetto och restvärde

Bilaga 9. Kassaflödeskalkyl

Bilaga 10. Känslighetsanalys



Fastighetsinformation

Basinformation

Beteckning	598-4-9-5 Visa på kartan
Lägeskommun	598 (Jakobstad)
Namn	
Registerenhetstyp	Tomt
Status	Gällande
Användningsändamål	Y/S
Registreringsdatum	10.12.1996
Datum för upphörande	
Landareal	2393
Vattenareal	0
Areal	2393
Kartareal	2392.60
Kartblad	6385
Område	101001
Byggförbudstyp	(Finns inte)
Anmärkningsanteckningar	
Tilläggsanmärkningar	

Byggförbud

Beteckning	Klass	Ikraftträdelsedag	Förfallodag	Avvikande avslutningsdag

Planer

Beteckning	Klass	Typens specificerare	Datum för godk. / fastst.
598 163	Detaljplan	Ändring av användningsändamål, nummer och bestämmelse	28.11.1983

Tomtindelningar

Beteckning	Datum för godkännande
598 04000910	20.01.1987

Bildande fastigheter

Beteckning	Arealändring	Landarealändring	Vattenarealändring	Registreringsdatum
598-4-9-119	357	357	0	
598-4-9-120	202	202	0	
598-4-9-1023	1834	1834	0	

Bildande bestämda områden

Beteckning	Arealändring	Landarealändring	Vattenarealändring	Registreringsdatum
------------	--------------	------------------	--------------------	--------------------

Åtgärder

Åtgärdstyp	Registreringsdatum	Ikraftträdelsedag	Förrättningsdag
Tomtmätning			08.11.1996
Tomtmätning			08.11.1996
Tomtmätning			08.11.1996

Nyttjanderätter

Beteckning	Del	Nyttjanderättsenhets typ	Registreringsdatum	Förhållandets registreringsdatum	Typ av servitut
598-2003-K17	1	Vägrätt	23.06.2003	23.06.2003	Berättigad

Bestämda områden

Beteckning	Bestämda områdets status	Fångessätt	Ursprungligt fångesdatum	Status
------------	--------------------------	------------	--------------------------	--------

Arrendeområden

Beteckning	Avtalsnummer	Överlåtelsedatum	Areal
------------	--------------	------------------	-------

Adresser

Ordningsnummer	Gatunamn	Adressnummer	Postnummer	Postkontor
----------------	----------	--------------	------------	------------

1	Kristiinankatu	2	68600	JAKOBSTAD
2	Satamakatu	1	68600	JAKOBSTAD

Ägare

Personbeteckning	As-signum	Namn	Ägoandel	%	Typ	Fångessätt
		Staden Jakobstad	1/1	100.00	Ägare	Inget värde

Bifogade filer

Bilaga	Bifogad fil	Beskrivning
Tonttijakoarkisto	http://twebmap/Liitetiedostot/tomindelning/TJ00400090516.pdf	Kartta

Nuläge

Uppgifter om de färdiga byggnaderna					
103060879F	1899.0	1899.0	Brandstationer	01.01.1920	Lov:
103060880H	120.0	120.0	Skydds- och servicebyggnader för fordon	01.02.1983	Lov: 59800000002600038112
Våningsareal / Jämförelse (US250 mm) totalt	2019.0		2019.0		

Uppgifter om beviljade bygglov	
Våningsareal / Jämförelse (US250 mm) totalt	0.0 0.0

Färdiga byggnader och beviljade lov total	
Våningsareal / Jämförelse (US250 mm) totalt	2019.0 2019.0

KVARTSTÅENDE BYGGRÄTT (=Planenhetens byggrätt + tillbyggnadsrätt – Färdiga byggnader och Beviljade lov sammanlagt), v-m2
0.0 + 0.0 - 2019.0 = 0.0

Uppgifter om förfallna lovbyggnader

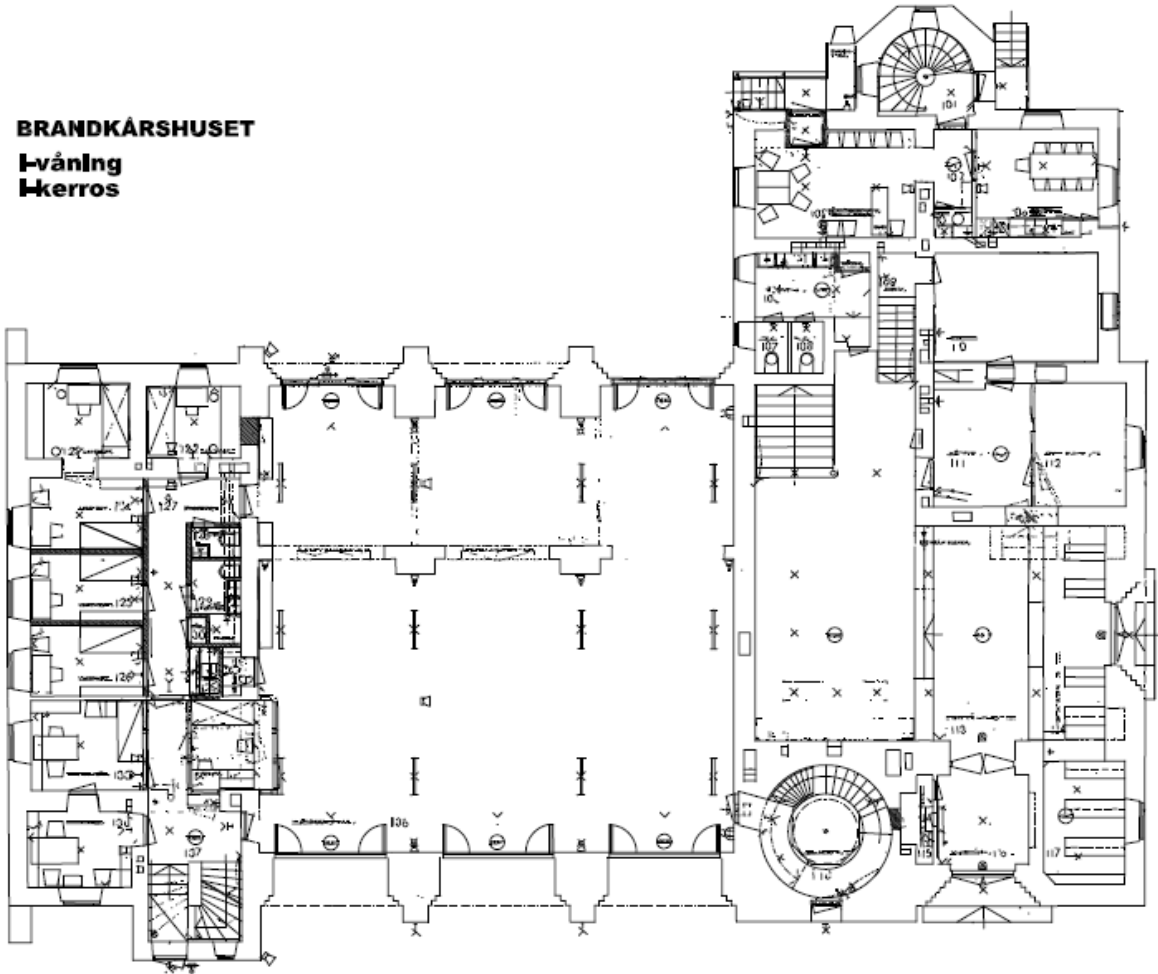
Våningsareal / Jämförelse (US250 mm) totalt	0.0 0.0
---	---------

Uppgifter om bygglov i ansökningskede

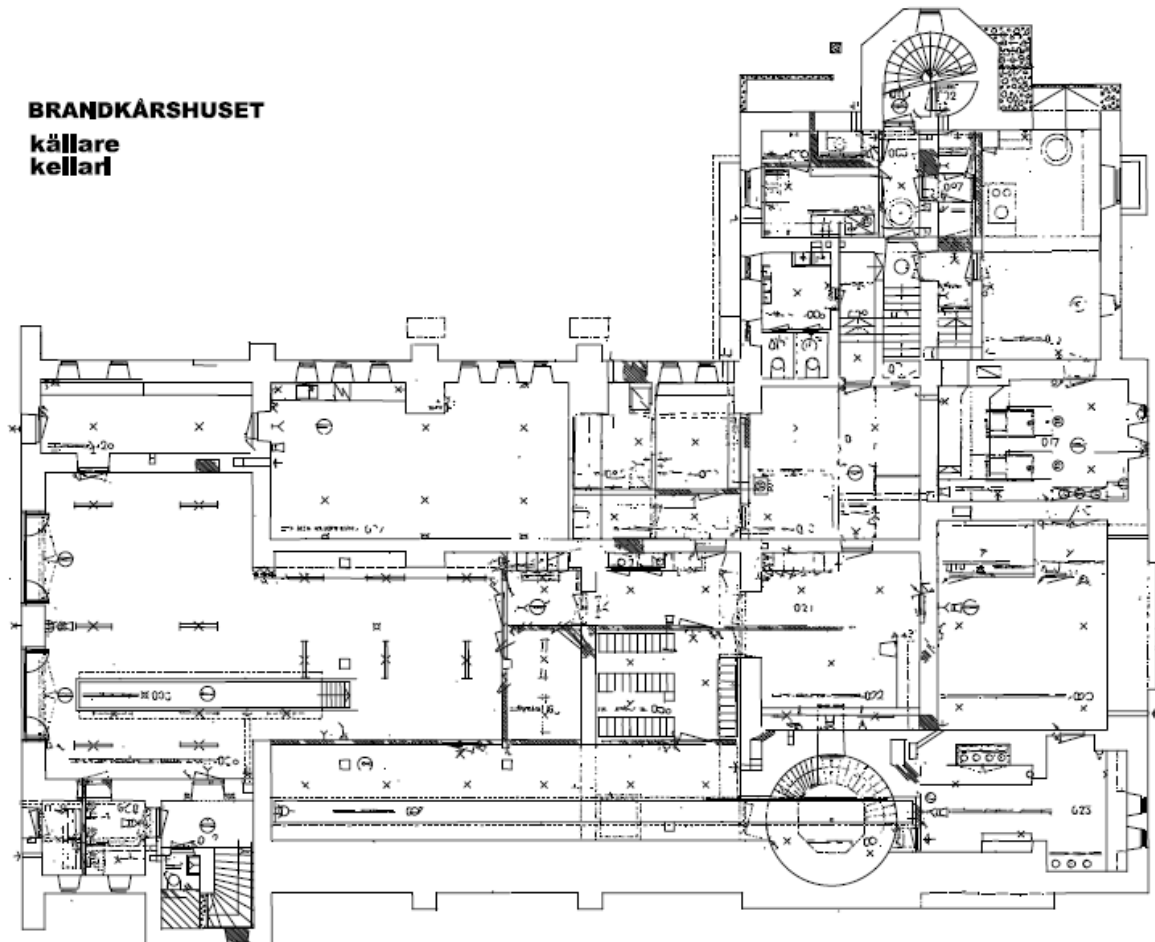
Våningsareal / Jämförelse (US250 mm) totalt	0.0 0.0
---	---------

Uppgifter om övervakning av bebyggd miljö

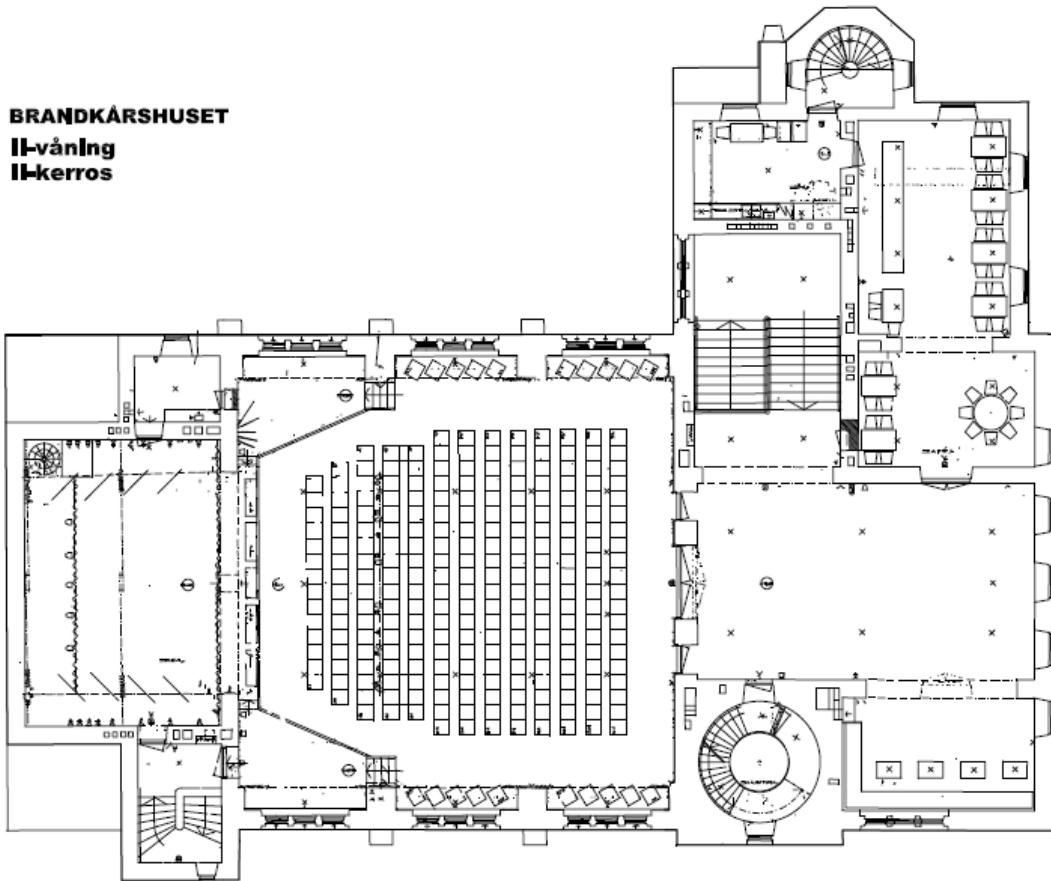
BRANDKÄRSHUSET
1-våning
kerros



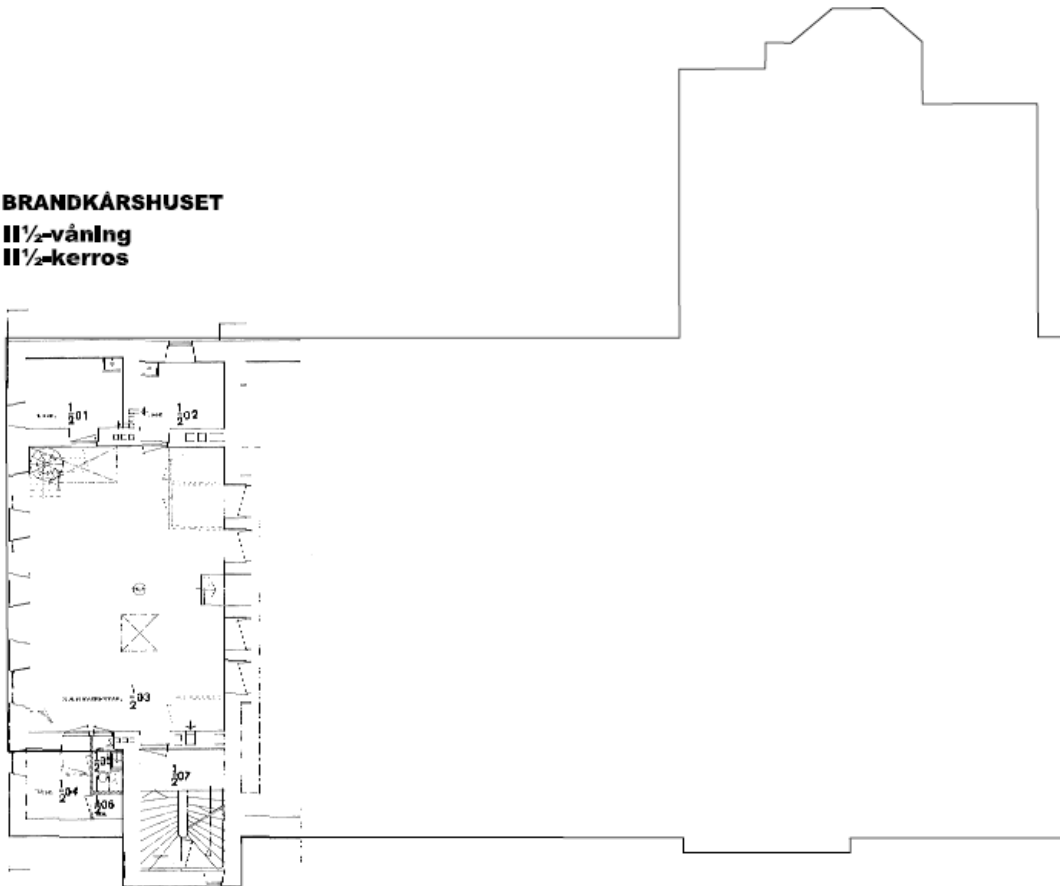
BRANDKÄRSHUSET
källare
kellari



BRANDKÄRSHUSET
II-våning
II-kerros

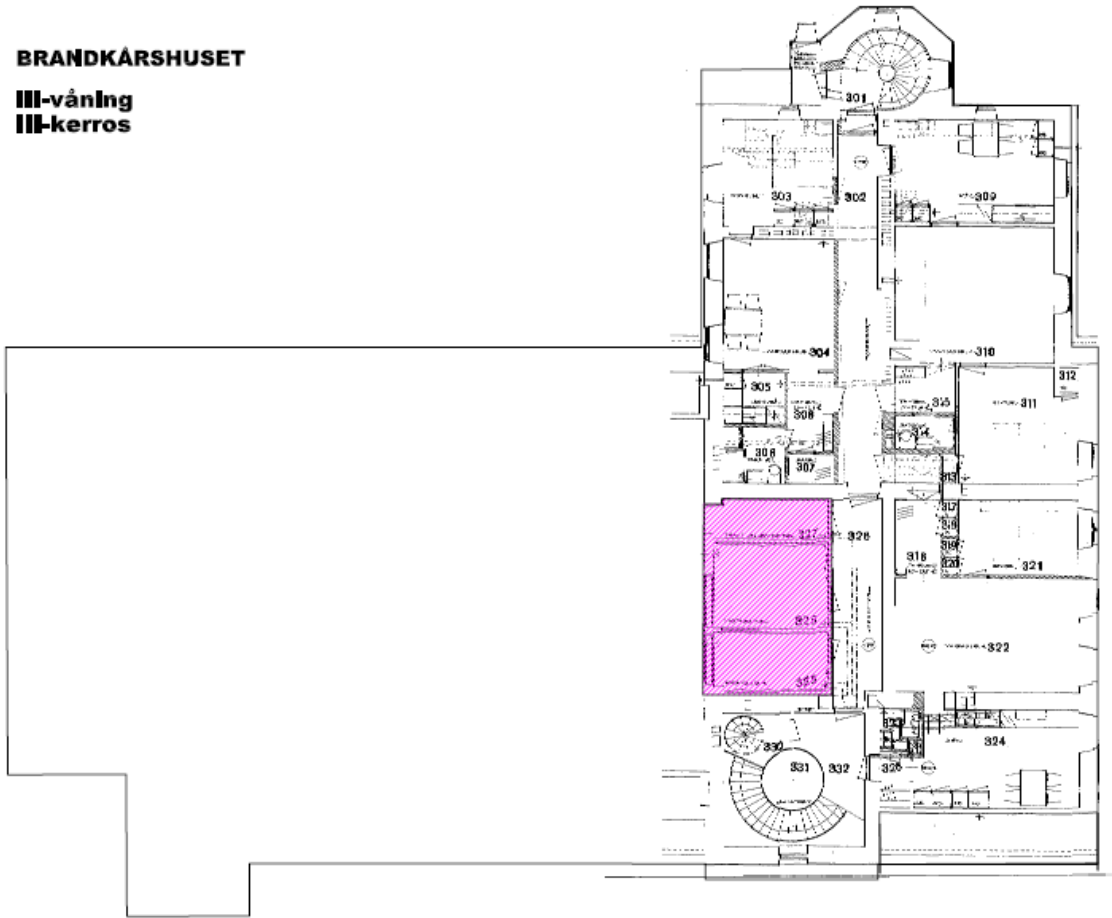


BRANDKÄRSHUSET
II½-våning
II½-kerros



BRANDKÄRSHUSET

III-våning
III-kerros



Inflationsantagande (styr både hyror och drift- och underhållskostnader)

2020	1,50 %	1,015
2021	1,80 %	1,018
2022	2 %	1,020
2023	2 %	1,020
2024	2 %	1,020

Intäkter

Hyra	11,58	€/m ² /mån.
------	-------	------------------------

	2019		2020		2021		2022		2023		2024
	Yta (m ²)	Hyra/mån.	Yta (m ²)	Hyra/mån.	Yta (m ²)	Hyra/mån.	Yta (m ²)	Hyra/mån.		Hyra/mån.	Yta (m ²)
Uthyrd	100 %	€	100 %	€	100 %	€	100 %	€	100 %	€	100 %
	1835	21249,3	1835	21568,04	1835	21956,264	1835	22395,389	1835	22843,297	23300,163
Totalt/Månad		21249,3		21568,04		21956,264		22395,389		22843,297	23300,163
Totalt/År		254991,6		258816,47		263475,17		268744,67		274119,57	279601,96

Driftnetto

D + U =	29,97	€/m ² /år
Total våningsyta	1835,00	m ²

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	D + U (+10%)	D + U(-10%)
Hysesintäkter	254991,60	258816,47	263475,17	268744,67	274119,57	279601,96		
D + U förändring	0,80 %	1,20 %	1,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %		
Drift- och underhållskostnader	54994,95	55654,89	56489,71	57619,51	58771,90	59947,34	64649,09	52894,71
Driftnetto	199996,65	203161,58	206985,46	211125,17	215347,67	219654,62	209470,48	221224,86

Restvärde år fem

Driftnetto år 5/nettokapitaliseringsprocenten

Driftnetto år 6	59947,34	€	
Restvärde år 5	599473,35	€	
Kalkyränta	0,10	10,00	%
Driftnetto år 1	54994,95	€	
Fiktiv köpeskillning	200000,00	€	
Nettokapitaliseringsprocent	0,10	27,50	%
Driftnetto år 5	219654,62	€	

Kassaflödeskalkyl

$$V = \sum_{t=1}^n \left[\frac{H - D - U_t}{(1+p)^t} + \frac{R_n}{(1+p)^n} \right]$$

$$V_0 := \left(\frac{199996,65}{1,1} + \frac{203161,58}{1,1^2} + \frac{206985,46}{1,1^3} + \frac{211125,17}{1,1^4} + \frac{215347,67 + 2196546,24}{1,1^5} \right) = 2,147 \cdot 10^6$$

År	Intäkter	D + U	Driftsnetto	Restvärde	Nuvärde	Restvärde/1,1 ⁵
1 (2019)	254991,60	54994,95	199996,65		181815,14	
2 (2020)	258816,47	55654,89	203161,58		167902,14	
3 (2021)	263475,17	56489,71	206985,46		155511,24	
4 (2022)	268744,67	57619,51	211125,17		144201,33	0,00
5 (2023)	274119,57	58771,90	215347,67	2196546,24	133713,96	1363882,40

649429,84**Avkastningsvärde: 2,15 miljoner €**

Känslighetsanalys

Kalkylräntan minus 1 procentenhet

0,09

1,09

År	Intäkter	D + U	Driftsnetto	Restvärde	Nuvärde	Restvärde/1,09 ⁵
1 (2019)	254991,60	54994,95	199996,65		183483,17	
2 (2020)	258816,47	55654,89	203161,58		170997,04	
3 (2021)	263475,17	56489,71	206985,46		159830,75	
4 (2022)	268744,67	57619,51	211125,17		149566,39	
5 (2023)	274119,57	58771,90	215347,67	24406069,30	139961,21	15862270,45
					663877,35	

Kalkylräntan plus 1 procentenhet

0,11

1,11

År	Intäkter	D + U	Driftsnetto	Restvärde	Nuvärde	Restvärde/1,11 ⁵
1 (2019)	254991,60	54994,95	199996,65		180177,16	
2 (2020)	258816,47	55654,89	203161,58		164890,50	
3 (2021)	263475,17	56489,71	206985,46		151345,98	
4 (2022)	268744,67	57619,51	211125,17		139074,69	
5 (2023)	274119,57	58771,90	215347,67	19968602,15	127798,36	11850393,47
					635488,33	

Drift- och underhållskostnader, minus och plus 10 %

D + U minus 10 % 0,90

År	Intäkter	D + U	Driftsnetto	Restvärde	Nuvärde	Restvärde/0,9 ⁵
1 (2019)	254991,60	49495,46	205496,15		228329,05	
2 (2020)	258816,47	50089,40	208727,07		257687,75	
3 (2021)	263475,17	50840,74	212634,43		291679,60	
4 (2022)	268744,67	51857,56	216887,12		330570,21	
5 (2023)	274119,57	58771,90	215347,67	2440606,93	364693,17	4133189,27
					1108266,61	

D + U plus 10 % 1,10

År	Intäkter	D + U	Driftsnetto	Restvärde	Nuvärde	Restvärde/1,1 ⁵
1 (2019)	254991,60	54445,00	200546,60		182315,09	
2 (2020)	258816,47	55098,34	203718,13		168362,09	
3 (2021)	263475,17	55924,82	207550,35		155935,65	
4 (2022)	268744,67	57043,31	211701,36		144594,88	
5 (2023)	274119,57	58771,90	215347,67	1996860,22	133713,96	1239893,09
					651207,72	

Hysesintäkter			
Intäkter (10 % högre intäkter)			1,1
	Totalt/månad	Totalt/År	
1 (2019)	23374,23	280490,76	
2 (2020)	23724,84	284698,12	
3 (2021)	24151,89	289822,69	
4 (2022)	24634,93	295619,14	
5 (2023)	25127,63	301531,52	
6 (2024)	25630,18	307562,15	
Intäkter (10 lägre intäkter)			0,9
	Totalt/månad	Totalt/År	
1 (2019)	19124,37	229492,44	
2 (2020)	19411,24	232934,83	
3 (2021)	19760,64	237127,65	
4 (2022)	20155,85	241870,21	
5 (2023)	20558,97	246707,61	
6 (2024)	20970,15	251641,76	