

Fastighetsvärdering

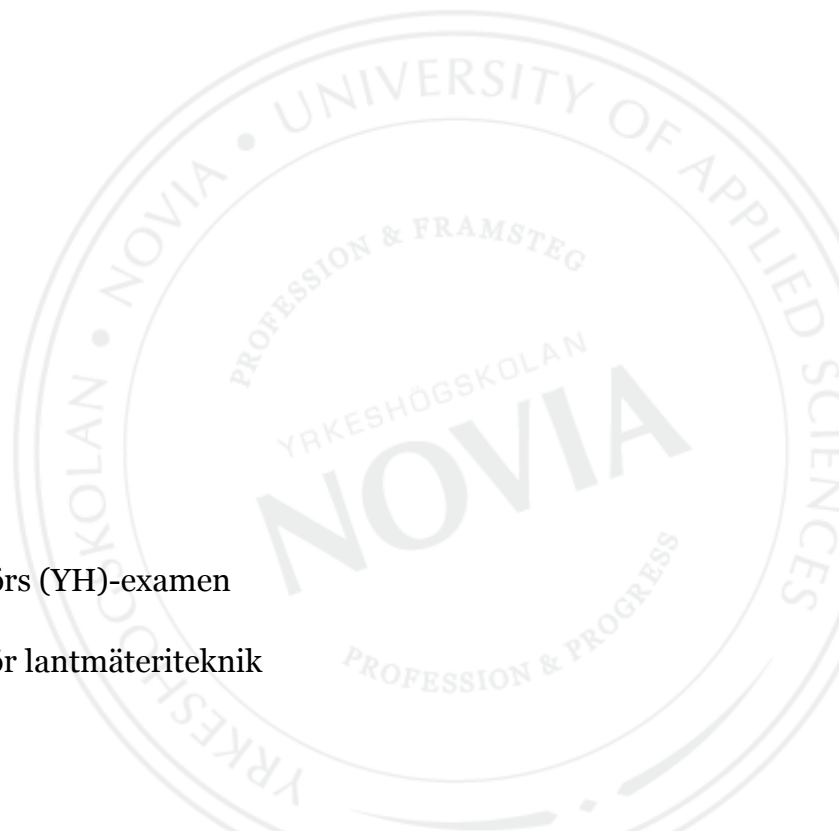
Värdering av Råstensgatan 6

Jon Mikael Saariaho

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildningsprogrammet för lantmäteriteknik

Vasa 2014



EXAMENSARBETE

Författare: Jon Mikael Saariaho

Utbildningsprogram och ort: Lantmäteriteknik, Vaasa

Handledare: Kimmo Koivisto

Titel: *Värdering av Råstensgatan 6*

Datum: 22.4.2014 Sidantal: 32 Bilagor: 5

Abstrakt

Detta är ett examensarbete som behandlar värderingen av en affärsfastighet i centrala Vasa. Till värderingen hör en allmän ekonomisk analys, en lägesanalys, en fastighetsbeskrivning samt själva värderingen. I arbetet behandlas också olika värderingsmetoder.

Den allmän ekonomiska analysen behandlar det ekonomiska läget i Finland samt i Europa. Detta är intressant ur investeringssynvinkel och ger en grund för värderingen. Lägesanalysen innehåller en kort beskrivning om Vasa, eftersom den som läser dokumentet inte nödvändigtvis känner till orten.

Själva värderingen utförs som en kassaflödeskalkyl som beräknas med Microsoft Excel och beräkningarna granskas med MathCad. Det Excel-dokument som gjorts lämnas till uppdragsgivaren för att de skall kunna ta del av det och återanvända det genom att lägga in sina egna värden till exempel vid värdering av en annan fastighet.

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsvärdering, kassaflödeskalkyl

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Jon Mikael Saariaho

Koulutusohjelma ja paikkakunta: Maanmittaustekniikka, Vaasa

Ohjaajat: Kimmo Koivisto

Nimike: *Rosteninkatu 6 arviointi*

Päivämäärä: 22.4.2014

Sivumäärä: 32

Liitteet: 5

Tiivistelmä

Tämä opinnäytetyö koskee Rosteninkatu 6:ssa sijaitsevan kiinteistön arviointia. Rosteninkatu 6 on Vaasan keskustassa sijaitseva liikekiinteistö. Arviointiin kuuluu yleinen taloudellinen analyysi, paikkakohtainen analyysi, rakennuksen kuvaus sekä itse arviointi. Opinnäytetyössä käsitellään myös erilaisia arviontimenetelmiä.

Yleinen taloudellinen analyysi sisältää tämän hetken taloudellisen tilanteen Suomessa sekä Euroopassa. Tämä on kiinnostavaa investointinäkökulmasta ja antaa arvioinnille perustan. Paikkakohtainen analyysi sisältää lyhyen selvityksen Vaasasta, koska opinnäytetyön lukija ei välttämättä tunne Vaasan ominaisuuksia.

Itse arviointi on tehty kassavirta-laskelmana, joka on laskettu Microsoft Excel-ohjelmalla ja tarkistettu MathCad:llä. Valmis tuote jätetään Excel-muodossa tilaajalle, jotta lähtöarvoja voitaisiin muokata esimerkiksi toisen kiinteistön arvioinnin yhteydessä.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: kiinteistön arviointi, kassavirta-analyysi

BACHELOR'S THESIS

Author: Jon Mikael Saariaho

Degree programme: Land Surveying, Vaasa

Supervisors: Kimmo Koivisto

Title: *The appraisal of Rosteninkatu 6*

Date: 22.4.2014 Number of pages: 32 Appendices: 5

Abstract

This Bachelor's thesis is an appraisal of a property for business purposes in central Vaasa. In the appraisal there is a general economic analysis, an analysis of the location, a description of the building and the appraisal itself. In this thesis different methods for appraisal of a property are also presented.

The general economic analysis considers the economic situation in Finland and also in Europe. This is of interest when considering investments and it also gives a basis for the valuation. The analysis of the location also tells a little about Vaasa, since the person reading this document doesn't necessarily know a lot about Vaasa.

The appraisal itself is made as a cash-flow-calculation, and it is calculated in Microsoft Excel and reviewed on MathCad. The produced Excel document will be handed to the client for them to use in future investments when considering properties and property appraisals.

Language: Swedish

Key words: property appraisal, cash-flow

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte.....	1
1.2	Metoder.....	1
1.3	Problematik.....	1
1.4	Avgränsning.....	2
1.5	Kort om fastighetsvärdering.....	2
2	Allmän ekonomisk analys.....	3
2.1	Ekonomisk tillväxt.....	3
2.2	Inflation.....	4
2.3	Räntenivå.....	5
2.4	Höjning av kostnader för underhåll av fastigheter.....	6
2.5	Export.....	7
2.6	Fastighetsmarknadsanalys.....	8
2.6.1	Allmänt.....	8
2.6.2	Lokalt.....	9
3	Lägesanalys.....	10
3.1	Kort ortsanalys.....	10
3.2	Lägesanalys.....	12
4	Byggnadsbeskrivning.....	14
5	Värderingsmetoder.....	22
5.1	Värde och pris.....	22
5.2	Ortsprismetoden.....	22
5.3	Avkastningsmetoder.....	23
5.3.1	Räntabilitetsmetoden.....	24
5.3.2	Kassaflödesmetoden.....	25
5.3.3	Direktavkastningsmetoden.....	25

5.4	Produktionskostnadsmetoden	26
6	Värdering	27
7	Avslutning	30
	Källförteckning	32

Bilagor:

Bilaga 1	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 2	Utkast ur generalplan
Bilaga 3	Detaljplan
Bilaga 4	Uppskattning av drift och underhåll
Bilaga 5	Beräkningar

1 Inledning

Detta är det inledande kapitlet på ett examensarbete på yrkeshögskolenivå. Arbetet är en fastighetsvärdering och utförs åt Airaksinen Invest.

Airaksinen Invest är ett familjeföretag som driver investeringsverksamhet bland annat gällande fastigheter. I Vasa är företaget en av de största privata fastighetsägarna. Deras verksamhet har startat år 1974. Företaget äger för tillfället bland annat posthuset och Hovikruunu i Vasa centrum och har för tillfället över 100 hyresgäster.

1.1 Syfte

Syftet med detta arbete är att producera ett underlag för Airaksinen Invest att värdera affärsfastigheter. Resultatet är en Excel-tabell där man enkelt genom att ändra parametrar kan beräkna en kassaflödeskalkyl.

1.2 Metoder

Under arbetets gång kommer information att sökas ur tillförlitliga källor som rör fastighetsvärdering eller ekonomi. Den allmän ekonomiska analysen är ett försök att simulera fastighetsmarknaden under just denna tidpunkt. Denna simulering av marknaden kommer att användas i beräkningsskedet.

1.3 Problematik

Problematiken i arbetet var att hitta tillförlitligt material, trots att material på båda inhemska språken och engelska söktes. En del av materialet är av svenskt ursprung. ”Kiinteistöjen arviontikäsikirja” och ”Kassavirta-analyysi kiinteistöarvioinnissa” är material som är relativt gammalt (1992 och 1994), men visade sig vara goda källor.

1.4 Avgränsning

Detta arbete är tänkt att skapa en grund för Airaksinen Invest att värdera affärsfastigheter. Arbetet är härmed inte ett beställningsarbete för en fastighetsvärdering, utan detta är ett värderingsunderlag.

Den byggnadstekniska besiktningen som äger rum är en ytlig så kallad okulärbesiktning, för att ge en bild av byggnadens skick utvändigt. Som tilläggsinformation kommer också att användas en teknisk due diligence rapport som tidigare gjorts för fastigheten.

1.5 Kort om fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering är en krävande verksamhet som kräver mångsidiga kunskaper inom ekonomi, juridik och byggnadsteknik.¹ Fastighetsvärdering har dessutom vad man kunde kalla många grenar, eftersom skillnaderna i att värdera jord- och skogsbruksfastigheter och affärsfastigheter skiljer sig ganska markant.

I Finland finns auktoriserade fastighetsvärderare som kallas för AKA, auktorisoitu kiinteistöarvioija. Dessa har avlagt ett prov som godkänner personen lämplig. Dessa prov ordnas och godkänns av Centralhandelskammaren. För tillfället finns cirka 200 AKA värderare som övervakas av Centralhandelskammaren.²

Internationella organisationer inom fastighetsvärdering är bland annat IVSC (International Valuation Standards Committee) samt TEGOVA (The Europea Group Of Valuers of Fixed Assets) som strävar till gemensamma normer för värdering inom Europa.³

¹ Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering, förord

² Kauppakamari.fi

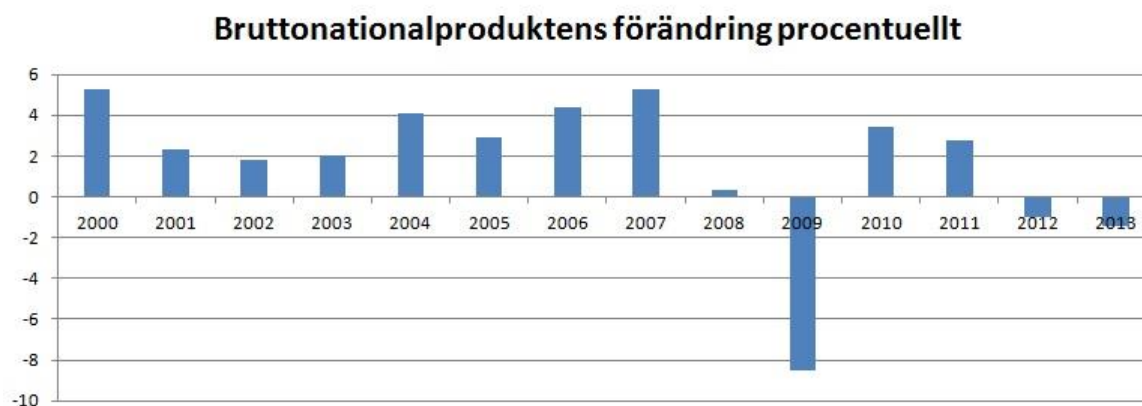
³ Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering, s. 6

2 Allmän ekonomisk analys

Den allmän ekonomiska analysen kommer att behandla de ekonomiska faktorer som kommer att tas i beaktande vid värdering av en fastighet.

2.1 Ekonomisk tillväxt

Den ekonomiska tillväxten presenteras i form av bruttonationalprodukten, det vill säga BNP. Definitionen för denna är förädlingsvärdet för de varor och tjänster som produceras i landet under ifrågavarande år. År 2013 var detta värde 193 miljarder euro, vilket är en minskning på 1,4 %. Orsaken till denna sänkning är den minskade aktiviteten bland privata aktörer inom konsumtion och investeringar. Privata investeringar sjönk med 6,4 % medan offentliga investeringar däremot ökade med 6,8 %. År 2012 var bruttonationalprodukten 192 miljarder euro och detta gav en minskning på 1,0 %.⁴



Figur 1. Bruttonationalproduktens förändring procentuellt.

⁴ Tilastokeskus.fi

2.2 Inflation

En förändring i inflation betyder att den allmänna prisnivån stiger. Förändringar i inflationen sker vid hög- och lågkonjunkturer. Vid högkonjunktur ökar antalet investeringar och arbetskraften i landet utnyttjas till fullo. Vid en högkonjunktur stiger priserna och inflationen är snabb. Däremot minskar antalet investeringar vid lågkonjunktur och inflationen är långsam. Inom ekonomin anser vissa att dessa hög- och lågkonjunkturer går att förutspå med vissa tidsintervall. Andra anser däremot att de är slumpmässiga och beror på bland annat politiska beslut.⁵

Enligt statistikcentralens beräkningar ligger inflationen i landet i januari på 1,6 %. Den allmänna prisnivån höjdes mest med hänseende på livsmedels- och boendekostnader. Den största faktorn till att boendekostnaderna höjdes var höjningen av hyror. De varor som bidrog till en dämpning av inflationen var bland annat hemelektronik samt också lägre räntor för bostadslån. Både höjningen av hyreskostnaderna och lägre räntor för bostadslån är av intresse för fastighetsvärderingen.⁶

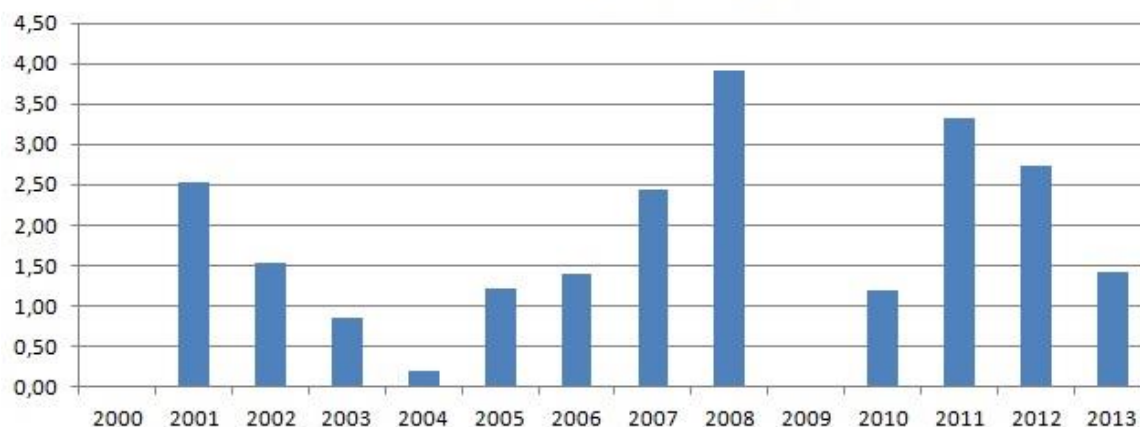
Inflationen förväntas på euroområdet ändra enligt följande prognos: 1,0 % år 2014, 1,3 % år 2015 samt 1,6 % år 2015. Detta enligt en prognos gjord av Europeiska centralbanken.⁷

⁵ Koivisto K., kurskompendium. Fastighetsvärdering och fastighetsekonomi.

⁶ Tilastokeskus.fi

⁷ Euroalueen talousnäkyymiä koskevat EKP:n asiantuntijoiden arviot

Konsumentpris årlig höjning i procent



Figur 2. Konsumentpris årlig höjning i procent.

2.3 Räntenivå

Ränta är förenklat priset på en investering. Detta betyder att lånetagaren betalar lånegivaren för den tid som pengarna inte finns till förfogande. Detta kan vara till exempel när man lånar pengar från en bank och betalar banken ränta för den tid som banken inte kan använda sig av dessa pengar. Ett annat exempel är när pengar deponeras på ett bankkonto och banken får förfogande över dessa pengar. Denna gång betalar banken dig som investerare ränta för den tid du inte kan komma åt dina pengar. Motiveringar för ränta är till exempel inflation samt alternativkostnad. Alternativkostnad betyder förenklat att man har andra alternativ att investera sina pengar; som kunde vara lukrativare ur investerarens synvinkel.⁸

Ränta kan vara nominell eller realränta. Den nominella räntan är den ränta som banker betalar i ränta åt investerare. I den nominella räntan har inte beaktats inflationen. Om man tar denna i beaktande kallas detta för realränta. Den beräknas genom att man från den nominella räntan subtraherar inflationen. Om man ser det ur ett annat perspektiv kan man säga att den nominella räntan är summan av realräntan och inflationen. Realräntan kan inte beräknas för framtiden med beaktande på inflationen, eftersom man inte vet säkert vad

⁸ investopedia.com

inflationen kommer att vara. Man kan däremot använda sig av en förväntad inflation för att kunna beräkna en förväntad realränta för investeringen.⁹

Euribor eller Euro Interbank Offered Rate är den ränta för vilken 29 utvalda banker i Europa och övriga världen lånar pengar till varandra. Euriborräntan baserar sig härmed i första hand på efterfrågan och utbud. Andra faktorer som kan påverka är ekonomisk tillväxt och inflation. Orsaken till varför Euriborräntan är så viktig, är för att den används som referensränta i många typer av finansiella instrument som till exempel aktier och optioner. De finska banker som är med bland de 29 bankerna är Nordea och OP Pohjola.¹⁰

Styrräntor är en ränta som beskriver den lägsta ränta med vilken en centralbank lånar pengar till andra banker. Styrräntorna används för att dämpa topparna vid högkonjunktur och stabilisera det finansiella läget vid lågkonjunktur. Styrräntan för euroområdet bestäms av den Europeiska centralbankens råd där också Finlands bank är med. Vid bedömningen av marknadsräntan tar man i beaktande risker och prisstabilitet i området.^{11 12}

2.4 Höjning av kostnader för underhåll av fastigheter

Under 2013 höjdes kostnaderna för underhåll av fastigheter med 2,7 % jämfört med det föregående året. Av kostnaderna höjdes mest kostnader för fjärrvärme. Särkostnaderna höjdes med 5,8 %, värmekostnaderna 4,4 %, kostnader för bruks- och avloppsvatten 4,2 % samt kostnader för fastighetsskötsel 2,5 %. De kostnader för underhåll som sjönk var kostnader för förbrukningsmaterial samt för lätt brännolja. Till särkostnader räknas till exempel fastighetsskatten, hyra av marken samt försäkringar.¹³

⁹ Miksi hintavakaus on tärkeää? 2011, s. 28

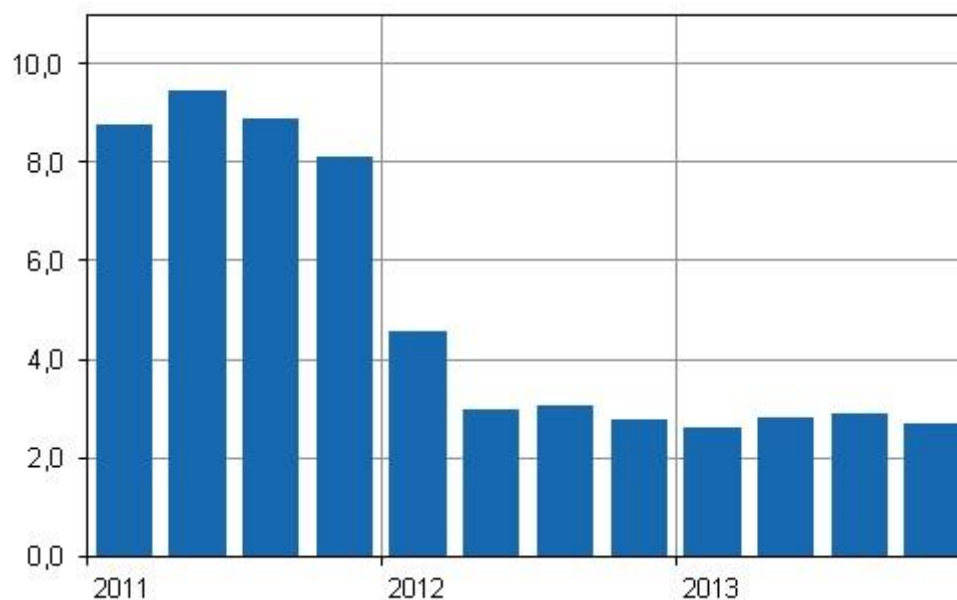
¹⁰ euribor-rates.eu

¹¹ europa.eu

¹² suomenpankki.fi

¹³ Tilastokeskus.fi

En sådan höjning kunde låta som en faktor som minskar intresset att investera i fastigheter. Sett på ett fem års perspektiv och jämfört med motsvarande tal sedan år 2010 ligger vi på en mycket låg nivå, och trenden är sjunkande.¹⁴



Figur 3. Höjning av kostnader för drift- och underhåll i procent.

2.5 Export

Exporten har en stor betydelse för den finska ekonomins utveckling. Den uppgör cirka 40 % av bruttonationalprodukten. Exporten begränsar även till stor del också viljan att investera i fastigheter, eftersom fastighetshandeln till stor del är beroende av bruttonationalprodukten. Ju bättre ekonomisk situation, desto större intresse att investera i fastigheter.¹⁵

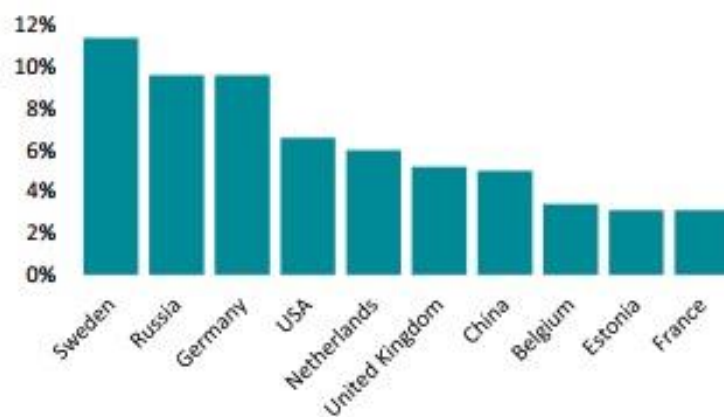
Exporten är beroende av den ekonomiska och politiska situationen i Europa, Asien och Amerika. Eftersom varken den ekonomiska eller politiska situationen är stabil för tillfället, kommer exporten att fortsätta vara trög. Den globala marknaden förväntas dock att återhämta sig, vilket skulle betyda en höjning av intresse för finska exportvaror.¹⁶

¹⁴ Bedömning av grafiskt material från tilastokeskus.fi

¹⁵ KTI Markkinakatsaus syksy 2013

¹⁶ KTI Markkinakatsaus syksy 2013

Finlands viktigaste exportländer från januari till oktober år 2013 var Sverige, Tyskland och Ryssland. Dessa länders bruttonationalprodukt förväntas höjas fram under år 2014, vilket är lovande för den finska exporten. Andra viktiga exportländer var USA, Holland, Storbritannien och Kina. En annan faktor som även antas påverka exporten positivt är den förväntade värdeminskningen av euron jämfört med den amerikanska dollarn.¹⁷



Figur 4. Illustration av Finlands export januari till oktober 2013.

2.6 Fastighetsmarknadsanalys

Fastighetsmarknadsanalysen kommer att bedöma hur fastighetsmarknaden ser ut för tillfället och hur den kan tänkas att utvecklas.

2.6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen, eller varuomsättningen, var i Finland under första halvåret av 2013 bara 0,8 miljarder, när den under hela 2012 var 2 miljarder. Under första halvåret ligger transaktionsvolymen alltså 0,2 miljarder under förra årets. Investerare har varit intresserade av fastigheter som är lågriskobjekt och producerar en stabil inkomst. De utländska investerarnas intresse har legat på samma siffror som det föregående året. Andelen detaljhandels-, kontors- samt industrifastigheter av den totala transaktionsvolymen har minskat med cirka 20 %.¹⁸

¹⁷ Property times Helsinki Q4 2013

¹⁸ Catella Markkinakatsaus Suomi – Syksy 2013

2.6.2 Lokalt

Vasas läge är i motsvarande situation som största delen av landet. De så kallade Primefastigheterna intill centrum och nära till viktiga affärscentra som Stenhaga är intressanta och för dessa betalas hyror kring 40 – 50 euro per kvadratmeter. Redan mindre än tre kvarter från torget har priset minskat till en tredjedel av detta. Trots detta står många affärslokaler inom denna radie på tre kvarter från torget tomma. Som orsaker räknar Timo Sairo på Halli Oy det nuvarande ekonomiska läget, vilket har resulterat i att både konsumenter och köpmän är försiktigare. En orsak är också att bankerna har varit mindre villiga att utfärda lån.¹⁹

Catella har i sin marknadsöversikt beräknat att den lediga arealen för detaljhandel skulle vara 7000 m². Vakansgraden för dessa är dock endast 1,6 %. Den lediga arealen för kontorsutrymmen beräknas vara 21 200 m², och vakansgraden 8,5 %. Lediga industri- och lagerutrymmen beräknas finnas 24 100 m² med en vakansgrad på 3,6 %. Om man ser på detta nationellt kan man konstatera att läget är något bättre än i resten av landet.²⁰

¹⁹ Nyberg, B. (2014). Lokaler tomma trots låg hyra.

²⁰ Catella Markkinakatsaus Suomi – Syksy 2013

3 Lägesanalys

Lägesanalysen innehåller fakta om omgivningen som påverkar värderingen. Information om omgivningen som är relevanta är till exempel avstånd till och möjligheter för service, tjänster, arbete och kommunikation.

3.1 Kort ortsanalys

Vasa är en stad belägen på västkusten i Österbotten. Med över 65 000 invånare är det Österbottens största stad för tillfället. Arbetslösheten i området är låg. Detta beror till stor del på de stora energiföretagen som är etablerade i Vasaregionen. De tre största är Wärtsilä, ABB och Vacon. Förutom dessa finns ett hundratal företag vars produkter till 70 % går till export.²¹ För att ytterligare utveckla verksamheten på området har man grundat VASEK, som hjälper privatpersoner att starta företag, samt befintliga företag att etablera sig på marknaden.²²

Vasa är också en tvåspråkig stad, vilket till en viss del gynnar företagen. Av Vasas invånare talar cirka 70 % finska, 20 % svenska och ungefär 7 % något annat språk. Vasa är också en stor studiestad. Vasas sju högskolor erbjuder utbildning ibland annat juridik, ekonomi, teknik och sjukvård.²³ Dessa högskolor har dessutom redan från 2001 ett samarbetsavtal som strävar efter innovativitet och utveckling.²⁴

I Vasa skedde under det första halvåret av 2013 några märkbara fastighetstransaktioner. Airaksinen Capital och Famkro köpte Pohjola-huset som är centralt beläget och består av detaljhandels- och kontorsutrymmen. Waasa kiinteistö köpte en 8500 m² stor detaljhandels- och kontorsfastighet. Tre nya stora företag, Hong Kong, Biltema och Tokmann, etablerar sig

²¹ vaasa.fi

²² vasek.fi

²³ vaasa.fi

²⁴ vaasahighedu.fi

på området. Vasa elektriska bygger ett nytt kontorsutrymme bredvid Brändöbron, och Futura IV planeras till Airport Park. Nya bostadsfastigheter byggs bland annat nära Vasa teater, där man tänker bygga ut med 300 bostäder.²⁵

Områden som är av intresse med tanke på affärsfastigheter är nära Vasa torg samt Stenhaga, eftersom det utvecklats till affärscentra. Intresset för affärsfastigheter minskar klart ju längre bort från centrum man kommer.²⁶ För kontorsfastigheter är områden av intresse också Airport Park, som ligger nära till flygplatsen.²⁷ Ett intressant område ur industriell synvinkel är också Vasklot där hamnverksamheten är belägen. Från Vasklot finns goda transportmöjligheter till havs och via järnväg.



Figur 5. Karta över Vasa stad.

²⁵ Catella Markkinakatsaus Suomi – Syksy 2013

²⁶ Nyberg, B. (2014). Lokaler tomma trots låg hyra.

²⁷ vaasaparks.fi

3.2 Lägesanalys

Fastighetens näradress är Stora Långgatan 37. Avståndet från Vasa torg är endast cirka 200 meter. I fastigheten verkar sex stycken företag samt Vasa regionala företagshälsovård. Ett av företagen driver hotellverksamhet och är arealmässigt den största hyrestagaren. Av fastighetens totala areal på 6900 m² är totalt 6004 m² uthyrt. Fastighetens högsta våningsantal är fem.^{28 29} Lägenhetens registernummer är 905-4-3-18 och den har en total areal på 2305 m². Den har bildats i en tomtförrättning redan år 1858.³⁰



Figur 6. Karta över området med fastigheten markerad.

I generalplanen för Vasa stad 2030 hör området till "Område för centrumfunktioner". Ett planförslag har varit uppgjort sedan år 2008, och det är godkänt i fullmäktige 13.12.2011. För tillfället är dock planen i Högsta Förvaltningsdomstolen på grund av överklagande. Planen borde kunna kungöras under sommaren 2014 och därefter vinna laga kraft. Under år

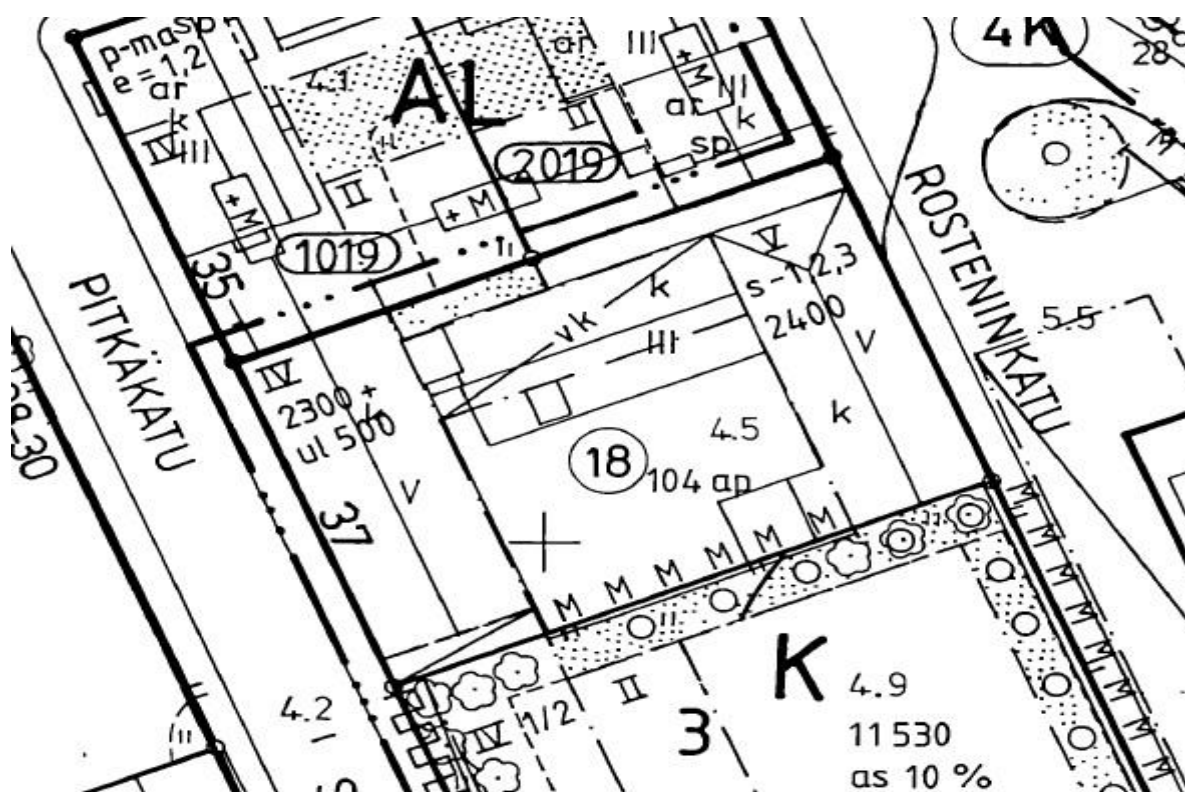
²⁸ Technical Due Diligence – KOY Vaasan Pitkätatu 37

²⁹ Kommunikation med Tommi Heikkinen 20.2.2014

³⁰ Fastighetsregisterutdrag

2014 kommer också att påbörjas en ny delgeneralplan för centrumområdet som förväntas vara framlagt som utkast i början av år 2015 och färdigt 2016.^{31 32}

Fastigheten befinner sig på detaljplaneområde med reservering ”Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader”, förkortat i planen med K. Fastigheten hör till stadsdel 4, kvarter 3 och har tomtnummer 18. Detaljplanen har godkänts 24.9.1990. Enligt detaljplanen skall 104 parkeringsplatser verkställas, men dessa får anläggas på LPY-område om de finns inom 100 meters gångavstånd. Mellan de två huvudbyggnaderna är det tillåtet att bygga gångar som förenar dessa. Fasaden bör vara av glas och arealen räknas med i den totala våningsytan.³³



Figur 7. Utdrag ur detaljplanen.

Förutom generalplanen och detaljplanen kan byggandet på tomten också begränsas genom bestämmelser om servitut. Denna fastighet belastas inte av några servitut, dock har den två nyttjanderätter på andra fastigheter. Ur fastighetsregisterutraget framkommer inte om fastigheten har andelar i samfällda områden. Om man på tomten kommer att utföra ändringar

³¹ Kommunikation med Harri Nieminen 17.3.2014

³² vaasa.fi

³³ Detaljplan 905-737

i fastigheten bör man komma ihåg att ta i beaktande vad som bestäms i den gällande byggnadsordningen för Vasa stad.³⁴ ³⁵ Generalplanen, detaljplanen samt fastighetsregisterutdraget finns som bilagor.

4 Byggnadsbeskrivning

Informationen till byggnadsbeskrivningen är insamlad genom en besiktning av fastigheten som utfördes den 25.3.2014. Med på besiktningen var Jarmo Järvinen som är fastighetschef på Airaksinen Invest. Som informationskälla har använts den tekniska due diligence-rapporten som finns till förfogande och är gjord 2006. Som underlag för besiktningen och byggnadsbeskrivningen har använts ”Fastighetsvärdering – grundläggande teori och praktisk värdering”.

Fastigheten är ursprungligen byggd mellan åren 1920 – 1930. En del förändringar har dock gjorts med hjälp av ett bygglov som söktes år 1991. Hela delen som ligger på Råstensgatan har sanerats mellan åren 2008 – 2009, och detta inkluderar också VVS.³⁶ ³⁷ Byggnaden är ett femvåningshus med en källarvåning. Källarvåningen används främst som lagerutrymme, men där finns också en anläggning för fjärrvärme. På vindsutrymmena finns anläggningar för ventilation i byggnaden.

Grundläggningen är troligen en friliggande grundsula av betong. Sockeln består på Stora Långgatsans sida av natursten, och för resten av byggnaden betong. De bärande väggarna består av massivtegel. Inga okontrollerade rörelser har kunnat konstateras för de grundläggande elementen varken i den tekniska granskningen år 2006 eller idag. Dock kan det konstateras att rappningen ställvis håller på att lossna från stenfoten, vilket tordes bero på fukt. Taket är till största delen sadeltak som består av plåt, men även till en viss del av plantak som är bitumbeklädda.³⁸

³⁴ Kiinteistön arviointikäsikirja (s.162–163)

³⁵ Fastighetsregisterutdrag

³⁶ Kommunikation med Tommi Heikkinen 20.2.2014

³⁷ Technical Due Diligence – KOY Vaasan Pitkätatu 37

³⁸ Technical Due Diligence – KOY Vaasan Pitkätatu 37

Byggnaden är som redan konstaterats kopplad till fjärrvärmenätet. Byggnaden är också kopplad till Vasa Stads vatten-, avloppsvatten- samt regnvattensystem. Luftcirkulationen sköts av en anläggning som finns på vindsutrymmet. Dessa har i den tekniska due diligence-rapporten konstaterats vara i gott skick.

Invändigt är byggnaden i väldigt gott skick och inga större brister har kunnat konstateras.



Figur 8. Fasad sett från Råstengatan.



Figur 9. Fasad sett från Storalånggatan.



Figur 10. Rappning som lossnat av sockeln samt sockel av natursten på Storalånggatans sida.



Figur 11. Bild tagen från taket på Storalånggatan i riktning mot Råstengatan.



Figur 12. Lastbryggan som tjänstgör företagen i byggnaden.



Figur 13. Renoverade utrymmen i hotellet.



Figur 14. Inre utrymmen från företagsutrymmena på Storalånggatans sida.



Figur 15. Förnyad hiss som tjänstgör hotellet.



Figur 16. Konstruktion som binder ihop Vasa Regionala Företagshälsovårdens utrymmen.



Figur 17. Trapphus på Storalånggatans sida.



Figur 18. Slitage i källarvåningen, inga synliga fuktskador.



Figur 19. Fjärrvärmeanläggning i källarvåningen.



Figur 20. Ventilationsmaskiner i vindsutrymmet.

5 Värderingsmetoder

Under denna rubrik kommer att samlas olika värderingsmetoder samt kort om värde och pris. Informationen är samlad ur olika källor som behandlar fastighetsvärdering.

5.1 Värde och pris

Värdet kan kort sagt sägas vara nyttan av något. Denna nytta kan genom värdering ges ett pris, en betalning för den nytta varan ger. Värderingen av en vara görs oftast genom att man tar i hänseende den användbarhet och de användningsändamål som den ger, och genom att bestämma hur stor efterfrågan den har. Att värdera en vara kan vara mycket invecklat eftersom värde är ett subjektivt begrepp, men inom värdering strävar man efter att objektifiera detta genom att använda sig av medelvärden, som fås om man använder flera och oberoende observationer. Priset är som sagt en betalning från nyttan, men på en öppen marknad är det ofta en kompromiss och även andra faktorer avgör. Faktorer som påverkar priset är bland annat värderingar, omgivningen och det ekonomiska läget, men också psykologiska faktorer, tillfälligheter och en persons skicklighet som förhandlare.³⁹

5.2 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden (Kauppa-arvo menetelmä, Appraisal By Comparison) är kanske den mest använda värderingsmetoden internationellt sett. När man använder sig av ortsprismetoden jämför man ett objekt med ett flertal objekt som bör ha en del motsvarande värderingsfaktorer. Man kan också använda sig av endast ett objekt som jämförelseobjekt, om objektets egenskaper är motsvarande i tillräcklig grad. Objektet kan dock i dessa fall inte anses uppfylla någon sorts genomsnitt. Denna metod kallas på finska för ”Edustaviin yksittäishavaintoihin perustuva menetelmä”, det vill säga ”Representativa enskilda observationers metod”.⁴⁰

³⁹ Kiinteistön arviontikäsikirja s.133

⁴⁰ Kiinteistön arviontikäsikirja s. 133, s. 135

Ofta använder man sig av ett flertal observationer. Dessa observationer bör som sagt ha motsvarande egenskaper. De egenskaper som bör motsvara varandra är till exempel fysiska, som till exempel areal och befintliga byggnader som tillhör till objektet. Man jämför också förutsättningar för byggande som ofta kommer från planläggningen, det vill säga energital och byggrätter. Man eftersträvar också att objekten skall vara så nära jämförelseobjektet som möjligt. Detta kan vara problematiskt att avgöra eftersom åkermark eller skogsmark kan ha samma värde trots att de befinner sig till och med ganska långa sträckor ifrån varandra, till exempel i en helt annan kommun, medan attraktiviteten för områden med bostadshus kan variera inom ett mycket mindre område.⁴¹

Tidpunkten för handeln har också en mycket stor betydelse. Trots att man försöker binda köp till nutida värde genom konsumentprisindex blir detta inte riktigt korrekt. Detta på grund av att värdet för fastigheter inte ändras i samma takt som ”varor och tjänster” i varukorgen varifrån konsumentprisindexet räknas. Därför borde köpen tidsmässigt vara nära varandra. Ur köpen måste man också gallra bort objekt som ger ett missvisande resultat. Sådana objekt är till exempel fastigheter som säljs släktingar emellan eller från en person till ett företag som ägs av samma person. Man bör också komma ihåg att en kommun ofta inte strävar efter lika stor vinst som privatpersoner i försäljningen av fastigheter och därmed säljer fastigheter till ett lägre pris än dessa.⁴²

5.3 Avkastningsmetoder

Avkastningsmetoderna (Tuottoarvo, Income Approach) är ofta sammanfattade under namnet diskonteringsmetoder. Dessa metoder används för att beräkna ett ”nuvärde av bedömda framtida avkastningar”. Man tar alltså i hänseende olika parametrar som hyror, drift och underhåll, kalkylränta och beräknar ett diskonterat (nutida) värde för avkastningen. Som utgångspunkt används en trolig kommande marknad. Avkastningsvärdet används främst till tre syften: Bedömning av marknadsvärde, konsekvensanalys samt bedömning

⁴¹ Kiinteistön arviontikäsikirja, s. 133-135

⁴² Kiinteistön arviontikäsikirja s.133-135

av av individuellt avkastningsvärde för en fastighet. Avkastningsmetoderna är en bra grund för bedömning av kapitalinvesteringar.⁴³

5.3.1 Räntabilitetsmetoden

Räntabilitetsmetoden är tillsammans med kassaflödesmetoden en av de vanligaste beräkningsmetoderna för värdering av en affärsfastigheter. Räntabilitetsmetoden går ut på att man använder sig av ett beräknat årligt driftsnetto, samt ett restvärde som vanligen beräknas på efter 5 eller 10 år. Dessa värden diskonteras till nutida med hjälp av en kalkylränta. Räntabilitetsmetoden kan sägas vara en förenklad version av kassaflödesmetoden.⁴⁴

Formeln för räntabilitetsmodellen är:

$$V = \sum_{t=1}^n Dn_t \frac{1}{(1+p)^t} + \frac{R}{(1+p)^n} \quad \text{där:} \quad R_n = \frac{Dn_{n+1}}{da_n} \quad (1)$$

V = Värde

Dn_t = Driftnetto år 1, 2, 3...

$\frac{1}{(1+p)^t}$ = Diskonteringsfaktor år 1 till n

Dn_{t+1} = Driftnetto första året efter kalkylperiodens slut.

da_n = Direktavkastning för sista kalkylåret

R_n = Restvärde år n

⁴³ Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur s. 317–318

⁴⁴ Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur, s. 321

5.3.2 Kassaflödesmetoden

När man använder sig av kassaflödesmetoden (Kassavirta, Cash-flow) är det framtida inkomster och utgifter man jämför med varandra och diskonterar till ett nutida värde. Dessa inkomster och utgifter skall prognoseras för varje år, det vill säga man tar i beaktande framtida ekonomiska utsikter. Förutom ett driftnetto summerar man också till ett så kallat restvärde som också skall diskonteras till värderingstidpunkten. Genom att använda kassaflödesmetoden kan man få reda på såväl ett marknadsvärde som ett avkastningsvärde. När man söker efter ett marknadsvärde skall man ta i beaktande de marknadsmässiga hyresnivåer och kostnader för drift och underhåll som gäller för tidpunkten. Söker man efter ett avkastningsvärde är det ägarens egna tankar om inkomster och utgifter som gäller.⁴⁵

Formeln för kassaflödesmetoden är:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(H-D-U)}{(1+p)^t} + \frac{R_n}{(1+p)^n} \quad \text{där: } V = \text{Värde} \quad (2)$$

H = Inkomster från hyror

D = Driftskostnader

U = Underhåll

Till drifts- och underhållskostnader hör förutom utgifter för drift och underhåll också utgifter som till exempel fastighetsskatt och större investeringar.

5.3.3 Direktavkastningsmetoden

Direktavkastningsmetoden är en väldigt enkel och snabb metod som baserar sig på att man dividerar driftsnetto för år 1 med sitt direktavkastningskrav. Metoden saknar alltså ett restvärde.⁴⁶ Denna metod är alltså en evighetskapitalisering av driftsnetto för år 1. Formeln ser ut enligt följande:

$$V = \frac{D_n}{d_a} \quad \text{där: } V = \text{Värde} \quad (3)$$

⁴⁵ Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering s. 144–146

⁴⁶ Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur s. 324

D_n = Driftsnetto år 1

d_a = direktavkastningskrav

5.4 Produktionskostnadsmetoden

Produktionskostnadsmetoden (Kustannusarvomenetelmä, Cost Approach) är en metod där ett objekt värderas genom att man uppskattar priset som uppstår om man bygger en motsvarande fastighet. Till detta pris måste också adderas markpriset. Denna metod blir svårare att tillämpa ju äldre fastighet man skall jämföra med. Metoden är som mest användbar när fastigheten inte ger någon som helst avkastning eller det är en speciell typ av fastighet och inte kan jämföras med andra genom ortsprismetoden. Det kan även vara en användbar metod för att uppskatta kostnader för skador vid till exempel försäkringsärenden.

47

Produktionskostnadsmetoden ger ett nypris för fastigheten. Därför är det viktigt att man gör avdrag för att kompensera för bland annat slitage och ålder. Genom detta ger man objektet ett så kallat tekniskt nuvärde. Det tekniska nuvärdet kan vara både högre och lägre än marknadspriset, eftersom efterfrågan och utbudet har en stor betydelse i denna. Det är också svårt att bedöma och motivera avdragen för att få ett så realistiskt slutresultat som möjligt.

48

⁴⁷ Kiinteistön arvontikäsikirja s. 157–158

⁴⁸ Kiinteistön arvontikäsikirja s. 158–159

6 Värdering

Innan värderingen påbörjas måste man bestämma sig för vilken metod man kommer att använda sig av när man värderar. Den metod som kommer att användas i detta arbete kommer att vara den diskonterade cash-flow metoden. Detta på grund av två orsaker: dels finns det väldigt få fastighetstransaktioner att använda sig av med samma egenskaper som värderingsobjektet om man skulle vilja använda sig av ortsprismetoden, dels är förtroendet för kassaflödeskalkyler högt bland investerare, som ser fastigheten som just en investering ur vilken man vill ha en avkastning. Kassaflödeskalkyler är mycket väl lämpade för affärsfastigheter. En värdering enligt produktionskostnadsmetoden är varken realistisk eller motiverad att använda eftersom byggnaden är gammal, vilket gör det svårt att bedöma tekniskt nuvärde och skulle kräva mycket tid och resurser.⁴⁹

För att man skall kunna beräkna värdet genom kassaflödeskalkyler måste man vara noggrann med att ta in korrekta parametrarna i beräkningen. Parametrarna som kommer att tas i beaktande är: inkomster från hyror, utgifter som består av drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och eventuella investeringar. En kalkylränta kommer också att bestämmas. Denna kommer att vara en nominell kalkylränta, som beräknas som summan av en riskfri realränta, risktillägg samt inflation.⁵⁰ Eftersom fastighetsmarknaden är till viss del osäker kommer en tidsperiod på 5 år att användas. Vid ett stabilare ekonomisk klimat kunde en 10 års tidsperiod användas.⁵¹

Vid en kassaflödeskalkyl summeras också till ett restvärde. Detta restvärde kommer att beräknas som driftsnetto år 6 dividerat med direktavkastningen för sista kalkylåret.⁵² Med i beräkningarna kommer också att finnas en känslighetsanalys. Detta är ett mycket användbart verktyg inom värdering. Känslighetsanalysen går ut på att man genom att höja eller sänka en parameter med låt oss säga 10 % följer med hur den inverkar på slutresultatet. Om

⁴⁹ Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur s. 318

⁵⁰ Koivisto K., kurskompendium. Fastighetsvärdering och fastighetsekonomi.

⁵¹ Catella Markkinakatsaus Suomi – Syksy 2013

⁵² Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur s. 321

förändringen i slutresultatet är större än 10 % är parametern känslig. Om vi däremot får en förändring på endast en par procent, är parametern mindre känslig.⁵³

Vid beräkningarna har använts följande parametrar:

Som ränta har valts en nominell ränta som består av en summa av en riskfri ränta (3 månaders euribor, 0,328 %), en inflationskompensation som är enligt följande: år 1: 1,0 %, år 2: 1,3 %, år 3: 1,6 %, samt för år 4, 5 och 6 har uppskattats ett värde som är 1,5 %, samt ett risktillägg. Risktillägget 4 % har valts på grund av att läget inte är det bästa tänkbara. Som exempel har valts en area på 420 m² detaljhandelsutrymme med en hyra på 35 € / m² samt kontorsutrymmen med en area på 5584 m² och hyra på 12,5 € / m².⁵⁴ Dessa parametrar borde uppfylla fastighetens kriterier. Hyresinkomsterna multiplicerades med antal månader per år.

Som drifts- och underhållskostnader uppskattades 455 400 € / år för år 2013. Detta multiplicerades med inflationsförväntningen 1,1 % för att få motsvarande siffra för år 2014. Några uppgifter om drift och underhåll kunde inte fås tag i, så dessa har uppskattats med hjälp av en siffra för årligt drift och underhåll från ett tidigare examensarbete.⁵⁵ Denna siffra räknades om för att gälla år 2013 med hjälp av statistikcentralens information om höjning av drift och underhåll.

De matematiska kalkylerna utfördes sedan i Microsoft Excel och granskades genom att utföra samma beräkningar i MathCad.

$$V_0 := \left(\frac{564186}{1.05328} + \frac{571521}{1.05628^2} + \frac{580664}{1.05928^3} + \frac{589374}{1.05828^4} + \frac{598215 + 10418472}{1.05828^5} \right) = 10305726.945$$

Figur 21. Beräkning med MathCad.

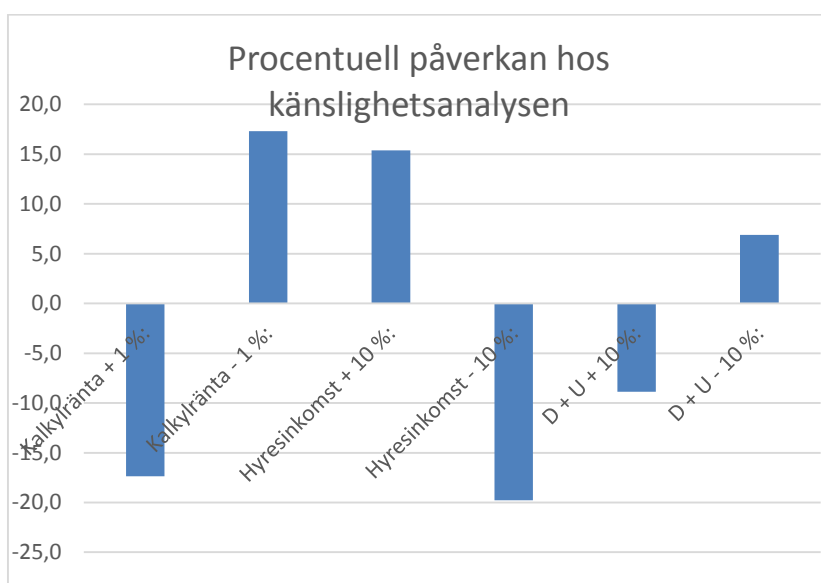
Känslighetskalkylen utfördes genom att öka samt minska först kalkylräntan med 1 %, sedan hyresinkomster med 10 % och till sist drifts- och underhållskostnaderna med 10 %.

⁵³ Kassavirta-analyysi kiinteistöarvioinnissa s.19

⁵⁴ Catella Markkinakatsaus Suomi – Syksy 2013

⁵⁵ Värdering av Vasaesplanaden 13 s. 47

Resultatet, som syns grafiskt i figur 22, påvisar att höjning eller minskning av kalkylräntan påverkade med cirka 17 % förändring i slutresultatet. Höjning och minskning hos hyresinkomsterna resulterade i en cirka 15–20 % förändring medan höjning och sänkning av drifts- och underhållskostnader påverkade med bara 5–10 % förändring. Av dessa valda parametrar är alltså kalkylräntan känsligast och drifts- och underhållskostnaderna minst känsliga.



Figur 22. Den procentuella förändringen vid känslighetsanalysen.

7 Avslutning

Värderingen av denna fastighet har varit en stor utmaning och varit en mycket intressant utmaning att ta tag i.

Fastigheten är mycket välskött vilket syns på bilderna som tagits vid fastighetssynen. Det administrativa har också skötts mycket bra, vilket bevisas av att 100 % av fastighetens uthyrbara area är uthyrd.

En byggnadsteknisk åtgärd som skulle förlänga fastighetens livslängd vore att ta bort de prydnadsfönster som finns på taket. Dessa samlar under vintermånaderna snö på sig vilket skapar ett stort tryck på takbjälkarna.



Figur 23. Bild av taket på Storalånggatans sida.

Personligen hoppas jag att detta arbete kan vara till stor nytta åt Airaksinen Invest. Kalkylerna som bifogas är mycket enkla att ändra på, så beställaren kan härmed enkelt beräkna en kassaflödeskalkyl på något annat värderingsobjekt.

Källförteckning

Litteraturkällor

Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT. (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*. Fastighetsnytt förlags AB. Stockholm: Instant Book AB.

Koivisto, K. (u.å). Kurskompendium. Fastighetsvärdering och fastighetsekonomi. Yrkeshögskolan Novia. Vasa.

Lantmäteriet-rapport2013:3. (2013). *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*. Lantmäteriet & Mäklarsamfundet. Gävle och Solna: TMG Taberg.

Niemi, T. (1994). *Kassavirta-analyysi kiinteistöarvioinnissa*. Teknillinen Korkeakoulu. Espoo: TKK Offset.

Virtanen, P. mfl. (1992). *Kiinteistöjen arviointikäsi*. Rakennustieto. Hämeenlinna: Karisto Oy.

Publikationer

Catella Property Oy, (u.å). *Catella Markkinakatsaus Suomi – Syksy 2013*. Helsingfors.

Europeiska centralbanken, 2014. *Euroalueen talousnäkyymiä koskevat EKP:n asiantuntijoiden arviot (maaliskuu 2014)*.

Gerdemesmeier, D., 2011. *Miksi hintavakaus on tärkeää?* Europeiska centralbanken.

KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland, (u.å). *KTI Markkinakatsaus syksy 2013*. Helsingfors.

Nyberg, B. *Lokaler tomma trots låg hyra*. Vasabladet (11.3.2014).

Suominen, V., 2014. *Property times Helsinki Q4 2013*. DTZ.

Internetkällor

Euribor EBF, (u.å). *What is Euribor?* [Online]. www.euribor-rates.eu [hämtat: 11.3.2014].

Europeiska unionen (u.å). *Europeiska centralbanken*. [Online]. www.europa.eu [hämtat 12.3.2014].

Finlands bank, (u.å). *Penningpolitisk strategi*. [Online]. www.suomenpankki.fi [hämtat 12.3.2014].

Handelskammaren, (u.å). *Fastighetsvärdering*. [Online]. www.kauppakamari.fi [hämtat 15.4.2014].

Investopedia (u.å). *Interest rate*. [Online]. <http://www.investopedia.com> [hämtat: 7.3.2014].

Tilastokeskus, 2014. *Bruttonationalprodukten minskade med 1,4 procent i fjol*. [Online]. <http://www.stat.fi> [hämtat: 6.3.2014].

Tilastokeskus, 2014. *Inflationen tilltog till 1,6 procent i december*. [Online]. <http://www.stat.fi> [hämtat: 6.3.2014].

Tilastokeskus, 2014. *Kostnaderna för fastighetsunderhåll steg med 2,7 procent på årsnivå*. [Online]. <https://www.stat.fi> [hämtat 6.3.2014].

Vaasa Parks, (u.å). *Yritysalueet*. [Online]. www.vaasaparks.fi [hämtat 13.3.2014].

Vasa högskolekonsortium, (u.å). *Avtal*. [Online]. www.vaasahighedu.fi [hämtat 13.3.2014].

Vasa stad, (u.å). *Allmän information om Vasa*. [Online]. www.vaasa.fi [hämtat 13.3.2014].

Vasa stad, (u.å). *Planläggning och byggande*. [Online]. www.vaasa.fi [hämtat 13.3.2014].

Vasaregionens utveckling Ab, (u.å). *Vaasanseudun kehitys Oy VASEK*. [Online]. www.vasek.fi [hämtat 13.3.2014].

Övriga källor

Detaljplan 905–737 (godkänd 24.9.1990)

Insinööritoimisto raxsystems Oy. *Technical Due Diligence – KOY VAASAN PITKÄKATU 37*. Granskad 3.5.2006.

Kiinteistötietojärjestelmä. Fastighetsregisterutdrag (15.4.2014).

Qvarnström, G. (2011). *Värdering av Vasaesplanaden 13*. Examensarbete för ingenjör (YH)-examen. Utbildningsprogrammet för lantmäteriteknik. Yrkehögskolan Novia.

Bilaga 1 Fastighetsregisterutdrag



KIINTEISTÖREKISTERIOTE 14.3.2014
 Rekisteriyksikkö 905-4-3-18

Sivu 1 (2)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	905-4-3-18	Rekisterintipvm:	Vanhastaan
Rekisteriyksikkö(lä):	Tontti	Pinta-ala:	2305 m²
Kunta:	Vaasa (905)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	K		

Muodostumistiedot

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1)	Asemakaava (905-1) Vahvistamispvm: 1.8.1855	
2)	Sitova tonttijaako (905-1) Hyväksymispvm: 1.8.1855	
3)	Asemakaava (905-11) Vahvistamispvm: 7.10.1913	
4)	Asemakaava (905-183) Vahvistamispvm: 11.9.1953	
5)	Asemakaava (905-380) Vahvistamispvm: 29.11.1967	
6)	Asemakaava (905-737) Vahvistamispvm: 24.9.1990	Voimaantulopvm: 18.10.1990

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1)	Seinäaukkorasite (905-1939-K1) Oikeuteut: 905-4-3-18 Rasitetut: 905-4-3-16	Toimitus-tpäätöspvm: 12.6.1939
2)	Käyttörasite (905-2009-K528) Viranomaisn: Vasa stad Päätös: 12.11.2009 / 631/2009 Oikeuteut: 905-4-3-18 Rasitetut: 905-4-1003-2	Rekisterintipvm: 12.12.2009

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1)	Tontinmittaus TONTMÄTNING I,IV,VIII.	Toimitus-tpäätöspvm: 22.10.1858
2)	Tarkistava tontinmittaus	Toimitus-tpäätöspvm: 8.12.1923
3)	Rakennusrasitepäätös	Toimitus-tpäätöspvm: 12.6.1939
4)	Rajankäynti	Rekisterintipvm: 12.3.2010



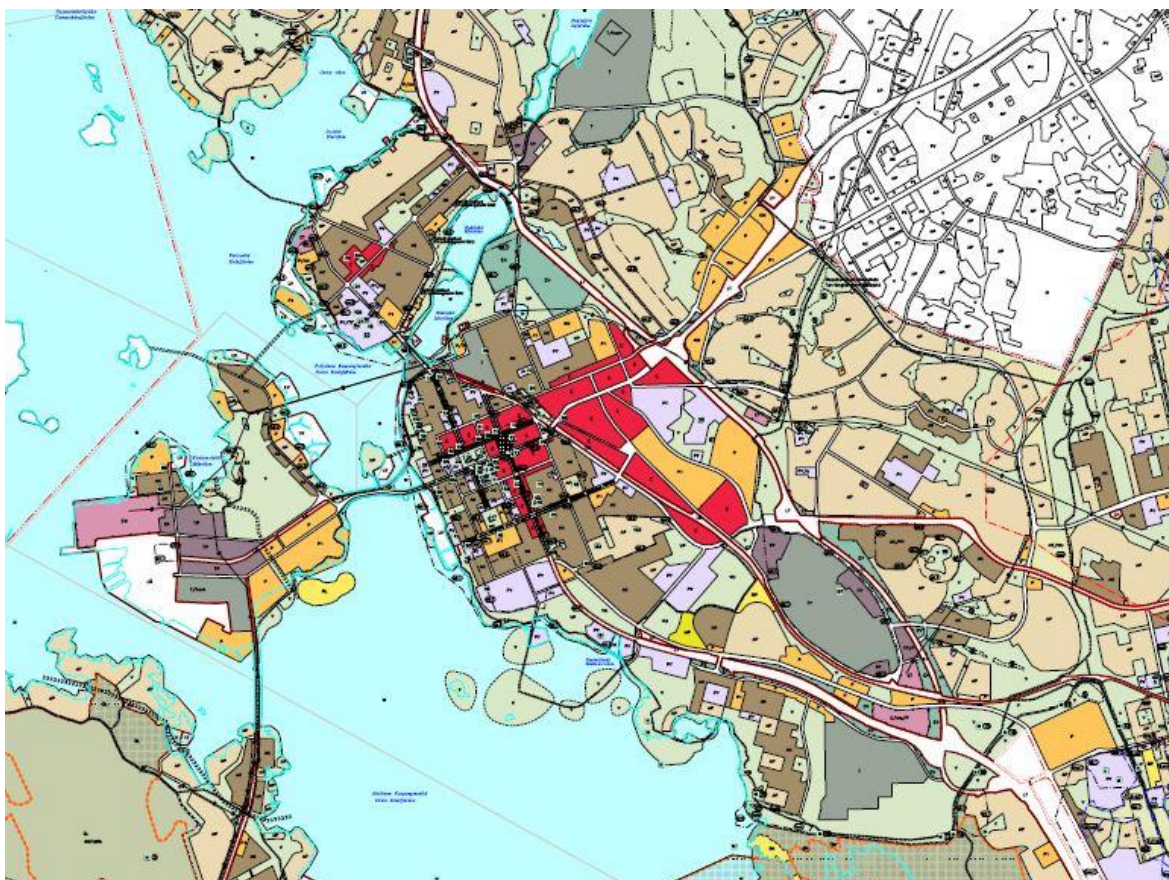
Muita tietoja

1) KÄYTTÖTARKOITUS MUUTTUNUT 24.9.1990. TOMTMÄTNING I,IV,VIII

Tuotettu kiinteistöjärjestelmästä 14.3.2014.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Bilaga 2 Utkast ur generalplan
samt beskrivning



MERKINNÄT JA KAAVAMÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH PLANEBESTÄMMELSER

AK	<p>ASUINKERROSTALOJEN ALUE. Alue varataan pääosin asuinkerrostoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhyödytä aiheuttamattomia palvelu- ja työpalkkatiloja. OMRÅDE FÖR FLERVÄNINGSHUS. Området reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.</p>
AP	<p>PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhyödytä aiheuttamattomia palvelu- ja työpalkkatiloja. BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS. Området reserveras i huvudsak för småhus. I området får också placeras service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.</p>
AM	<p>MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE. Alue varataan pääosin maatilojen talouskeskuksille. OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETERS DRIFTCENTRUM. Området reserveras i huvudsak för lantbrukslägenheters driftcentrum.</p>
C	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Alue varataan Vaasan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhyödytä aiheuttamattomille työpalkkatoinnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER. Området reserveras för centrumfunktioner som betjänar Vasas stadsregion och dess verksamhetsområde. Dessa funktioner kan vara handel, offentlig och privat service, boende som lämpar sig i centrum samt arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter. På område för centrumfunktioner får stora detaljhandelsenheter placeras i enlighet med MBL 114 §.</p>
KM	<p>KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOJITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN. Alue varataan MRL 114 §:n tarkoittamalle vähittäiskaupan suuryksiköille. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä muita tiloja. OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE DÄR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS. Området reserveras för i MBL 114 § avsedd stor detaljhandelsenhet. Dessutom kan på området anvisas funktioner som stöder områdets huvudsakliga användningsändamål.</p>
P	<p>PALVELUJEN, KAUPAN JA HALLINNON ALUE. Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. OMRÅDE FÖR SERVICE, HANDEL OCH FÖRVALTNING. Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.</p>
P1	<p>PALVELUJEN, KAUPAN JA HALLINNON ALUE. Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta. OMRÅDE FÖR SERVICE, HANDEL OCH FÖRVALTNING. Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. I området får högst 30 % av våningsytan reserveras för bostäder.</p>

VAASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

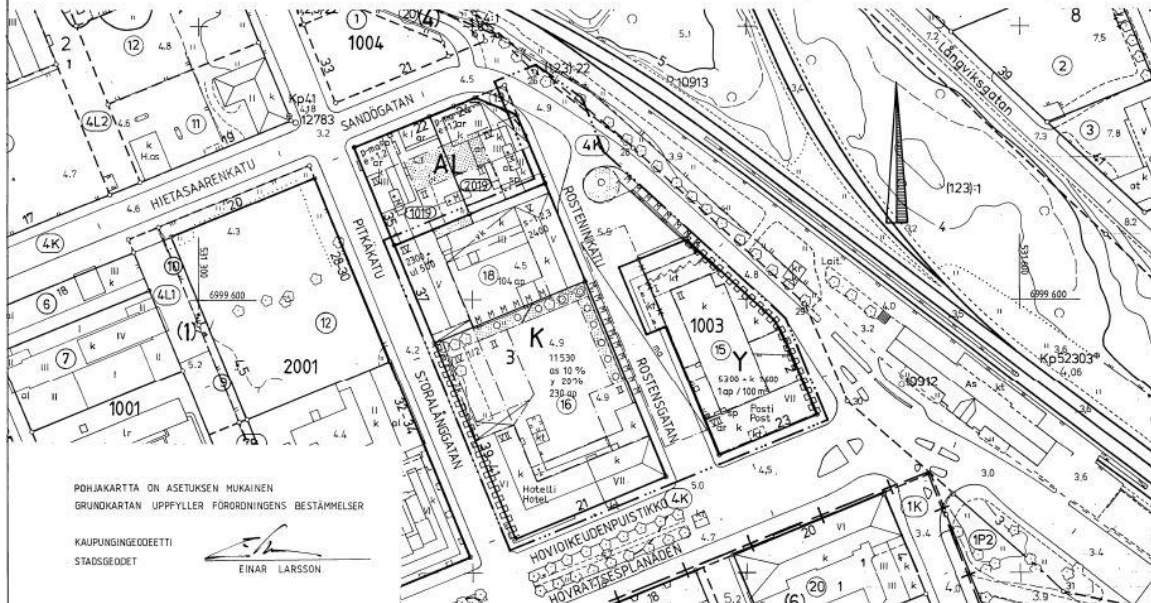
4. KAUPUNGINOSA
KORTTELIT 1003 JA 3 (OSA)
KATU- JA PUUSTALUEET

VASA

STADSPLANEÄNDRING

4. STADSDELEN
KVARTEREN 1003 OCH 3 (DEL)
GATU- OCH PARKOMRÅDEN

MITTAKAAVA
SKALA 0 10 20 30 40 50 100 1:1000



POHJAKARTTA ON ASETUKSEN MUKAINEN
GRUNDKARTAN UPPFYLLER FÖRORDNINGENS BESTÄMMELSER

KAUPUNGINGEODEETTI
STADSGEODEET

EINAR LARSSON

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.
- tonttia ei saa aidata.
Kvartersområde för allmänna byggnader.
- tomten får inte inhägnas.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kvartersområde för affärs- och kontorbyggnader.

Yleiset määräykset K- ja Y-korttelialueilla:
- tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa LPY-alueille, joiden jalankulkuyhteyksien tontilta on enintään 100 metriä.
- milloin autopaikkojen tarkoituksenmukaisen järjestyksen kannalta on tarpeen, sallitaan tontille kaksi kellarikerrosta.
- tontille saadaan rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa kellari, ei kuitenkaan istutettavalle tontinosalle.

Allmänna bestämmelser på K- och Y-kvartersområden:
- bilplatser för tomten får placeras på LPY-områden, vilkas gångavstånd från tomten är högst 100 meter.
- två kellarvåningar tillåts ifall detta kan anses vara ändamålsenligt med hänsyn till bilplatserna.
- utanför byggnadsytan får man placera källaren, icke ända på det området som bör planteras.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
Linje 3 m utanför det planområde som fastställesen gäller.

—+— Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgrens.

— Kortteli, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

--- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
Bestämmelsegräns.

— Ohjeellinen tontin raja.
Riktgivande tomtgräns.

××× Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

4 Kaupunginosan numero.
Stadsdelnummer.

1003 Korttelin numero.
Kvartersnummer.

15 Tontin numero.
Tomtnummer.

2400 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

5300 + k 1600

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku maanalaisten kellaritilaaan sallitun kerrosalan neliömetrimäärän. Sifferserie där det första talet anger tillåten våningsyta i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta som är tillåten i underjordiskt utrymme.

2300-ul 500

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sen kerrosalan määrän, jolla olemassa oleva ullakko saadaan käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi. Sifferserie där den första siffran anger tillåten våningsyta i kvadratmeter och den andra siffran den våningsyta av nuvarande vindutrymme som får användas till utrymmen som medräknas i våningsarealen.

as 10%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillättna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

y 20%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää julkisia palvelutiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillättna våningsytan som får användas för allmänna utrymmen.

VII

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalaluvin. Romersk siffra anger största tillättna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

IV 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosalaluvin estämättä käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi. Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största våningsyta som utan hinder av våningsantalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget ovanför de i planen till antalet angivna våningsarna.

□

Rakennusala.
Byggnadsyta.

□











Maanalainen tila.
Utrymme under markplanet.

□

Tontin osa, jolle saa rakentaa rakennuksia yhdistäviä, julkisivultaan pääosin lasirakenteisia rakennusosikuitteen laskettavia tiloja.
På det område som beteckningen anger kan byggas utrymmen med glasfasad som förenar byggnader. Utrymmena räknas med i tomtens totala våningsyta.

□

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Genomfartsöppning i byggnad.

	Rakennukseen jätettävä kahden kerroksen korkeinen kulkuaukko. I byggnad bör finnas två våningar hög genomfartsöppning.
	Istutettava alueen osa. Del av område som bör planteras.
	Istutettava puurivi. Trädrad som bör planteras.
	Katu. Gata.
	Kadun nimi. Namn på gata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuumrådes gräns där utfart är förbjuden.
	1 ep / 100 m ² Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. (ul-ullakkorakentaminen) Beteckningen anger per hur många kvadratmeter våningsyta en bilplats bör anläggas. (ul-utillbyggnad på vinden)
	230 ep Merkintä osoittaa kuinka monta autopaikkaa tontille on rakennettava. Beteckningen anger hur många bilplatser som bör anläggas på tomten.
	s-12.3 Olemassa olevassa ennen 1.1.1989 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on määrätty: 1. rakennusalaista, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka kaavassa on merkitty rakennusialaksi; 2. enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää rakennusallalle rakennettavaksi sallitun kerrosalan. 3. käyttötarkoituksesta, sillä osin kun rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus poikkeaa kaavassa osoitetusta. I befintlig byggnad, för vilken byggnadslov erhållits före 1.1.1989 får med nybyggande jämförbara reparationer utföras utan hinder av vad som bestämts: 1. angående byggandeyta, i det fall att den befintliga byggnaden är belägen utanför det område som i stadsplanen har utmärkts som byggnadsyta; 2. angående byggnadens maximala våningsyta, i det fall att den befintliga byggnadens våningsyta överstiger den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan. 3. användningsändamål, i det fall att byggnadens nuvarande användningsändamål skiljer sig från det som stadsplanen utvisar.
	M N M M M Merkintä osoittaa sen osan tontin rajasta, jolle on rakennettava vähintään 120 cm korkea muuri. Beteckningen anger den del av tomtragänsen där det bör uppföras en mur vars höjd är minst 120 cm.

VAASAN KAUPUNKI KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO		VASA STAD STADSPÄNINGSVERKET STADSPÄNINGSDELNINGEN	
KÄSITTELYT BEHANDLINGAR		Vasto 10. / 10. / 1989 Vasa	
STJ PSS	6 2 1990	 Asemakaava-osaston Stadsplaneosasto	
Nähtävänä Tilille päässeenä		10. - 24. 4. 1990	
Ka Si	19. 3. 1990	14. 5. 1990	
Kv Fg*	11. 6. 1990	Nitakooste Skala	Luottamus Uppgjord av
Vahvistunut Fastställt	24. 9. 1990	1:1000	JH EJ
		Piirittynyt Ritad av	Kaava Stadspl.
			737

Bilaga 4 Uppskattning av drift och underhåll

Uppskattning av drift + underhåll					
Drift + underhåll för en fastighet som är centralt belägen i Vasa					
Totalt D + U (€) :	368 205				
Total areal (m2):	6430				
€ / m2 / år:	57				
År	2010	2011	2012	2013	
Höjning av D + U (%)		8,8	3,6	3,1	
D + U (€/m2/år)	57	62	64	66	
Uppskattat D + U för Råstensgatan 6					
€ / m2 / år:	66				
Total area:	6900				
Totalt D + U:	455400				

Kalkylränta, %	6,328	6,628	6,928	6,828	6,828	6,828
Kalkylränta, decimaltal + 1	1,06328	1,06628	1,06928	1,06828	1,06828	1,06828
Kalkylränta, decimaltal						0,06828

	Uthyrbar area, m2:	Pris, € / m2
Detaljhandel	420	35
Kontor	5584	12,5
Förråd	0	0

Hysesinkomster, € / mån: 84500

Hysesinkomster, € / a: 1014000

Uppskattad D + U, € / a: 455400

Kalkyl

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
Hysesinkomster:	1014000	1024140	1037453,8	1054053,1	1069863,9	1085911,84	1102200,513
D + U:	455400	459954	465933,4	473388,34	480489,16	487696,499	495011,9464
Driftnetto:	558600	564186	571520,42	580664,74	589374,72	598215,337	607188,5666
							8892626,928

Värde (€): 8 782 264

Sänkning av kalkylränta med 1 %

	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
3 mån euribor	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328
Inflationsförväntning	0,01	0,013	0,016	0,015	0,015	0,015
Riskillägg	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta, %	4,328	4,628	4,928	4,828	4,828	4,828
Kalkylränta, decimaltal + 1	1,04328	1,04628	1,04928	1,04828	1,04828	1,04828
Kalkylränta, decimaltal						0,04828

	Uthyrbar area, m2:	Pris, € / m2
Detaljhandel	420	35
Kontor	5584	12,5
Förråd	0	0

Hyresinkomster, € / mån:	84500
Hyresinkomster, € / a:	1014000
Uppskattad D + U, € / a:	455400

Kalkyl

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
Hyresinkomster:	1014000	1024140	1037453,8	1054053,1	1069863,9	1085911,84	1102200,513
D + U:	455400	459954	465933,4	473388,34	480489,16	487696,499	495011,9464
Driftnetto:	558600	564186	571520,42	580664,74	589374,72	598215,337	607188,5666
							12576399,47

Värde (€): 12 461 183

Höjning av hyresinkomster med 10 %

	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
3 mån euribor	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328
Inflationsförväntning	0,01	0,013	0,016	0,015	0,015	0,015
Riskillägg	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta, %	5,328	5,628	5,928	5,828	5,828	5,828
Kalkylränta, decimaltal + 1	1,05328	1,05628	1,05928	1,05828	1,05828	
Kalkylränta, decimaltal						0,05828

Uthyrbar area, m2: Pris, € / m2

Detaljhandel	420	35
Kontor	5584	12,5
Förråd	0	0

Hyresinkomster, € / mån:	84500
Hyresinkomster, € / a + 10 %:	1115400
Uppskattad D + U, € / a:	455400

Kalkyl

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
Hysesinkomster:	1115400	1126554	1141199,2	1159458,4	1176850,3	1194503,02	1212420,564
D + U:	455400	459954	465933,4	473388,34	480489,16	487696,499	495011,9464
Driftnetto:	660000	666600	675265,8	686070,05	696361,1	706806,52	717408,6179
							12309688,02

Värde (€): 12 176 478

Sänkning av hyresinkomster med 10 %

	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
3 mån euribor	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328
Inflationsförväntning	0,01	0,013	0,016	0,015	0,015	0,015
Risktillägg	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta, %	5,328	5,628	5,928	5,828	5,828	5,828
Kalkylränta, decimaltal + 1	1,05328	1,05628	1,05928	1,05828	1,05828	
Kalkylränta, decimaltal						0,05828

Uthyrbar area, m2: Pris, € / m2

Detaljhandel	420	35
Kontor	5584	12,5
Förråd	0	0

Hyresinkomster, € / mån: 84500

Hyresinkomster, € / a - 10 % : 921818,182

Uppskattad D + U, € / a: 455400

Kalkyl

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
Hysesinkomster:	921818,1818	931036,364	943139,84	958230,07	972603,52	987192,578	1002000,466
D + U:	455400	459954	465933,4	473388,34	480489,16	487696,499	495011,9464
Driftnetto:	466418,1818	471082,364	477206,43	484841,74	492114,36	499496,079	506988,52
							8699185,312

Värde (€): 8 605 046

Höjning av D + U med 10 %

	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
3 mån euribor	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328
Inflationsförväntning	0,01	0,013	0,016	0,015	0,015	0,015
Riskillägg	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta, %	5,328	5,628	5,928	5,828	5,828	5,828
Kalkylränta, decimaltal + 1	1,05328	1,05628	1,05928	1,05828	1,05828	
Kalkylränta, decimaltal						0,05828

Uthyrbar area, m2: Pris, € / m2

Detaljhandel	420	35
Kontor	5584	12,5
Förråd	0	0

Hysesinkomster, € / mån: 84500

Hysesinkomster, € / a: 1014000

Uppskattad D + U, € / a + 10 % : 500940

Kalkyl

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
Hysesinkomster:	1014000	1024140	1037453,8	1054053,1	1069863,9	1085911,84	1102200,513
D + U:	500940	505949,4	512526,74	520727,17	528538,08	536466,149	544513,141
Driftnetto:	513060	518190,6	524927,08	533325,91	541325,8	549445,687	557687,372
							9569103,844

Värde (€): 9 465 551

Sänkning av D + U med 10 %

	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
3 mån euribor	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328	0,00328
Inflationsförväntning	0,01	0,013	0,016	0,015	0,015	0,015

Risktillägg	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta, %	5,328	5,628	5,928	5,828	5,828	5,828
Kalkylränta, decimaltal + 1	1,05328	1,05628	1,05928	1,05828	1,05828	
Kalkylränta, decimaltal						0,05828

Uthyrbar area, m2: Pris, € / m2

Detaljhandel	420	35
Kontor	5584	12,5
Förråd	0	0

Hysesinkomster, € / mån: 84500

Hysesinkomster, € / a: 1014000

Uppskattad D + U, € / a: 414000

Kalkyl

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Restvärde
Hysesinkomster:	1014000	1024140	1037453,8	1054053,1	1069863,9	1085911,84	1102200,513
D + U:	414000	418140	423575,82	430353,03	436808,33	443360,454	450010,8603
Driftnetto:	600000	606000	613878	623700,05	633055,55	642551,382	652189,6527
							11190625,47

Värde (€): 11 069 525

Resultat:	€	Förändring, %
Avkastningsvärde:	10 305 728	0,0
Kalkylränta + 1 %:	8 782 264	-17,3
Kalkylränta - 1 %:	12 461 183	17,3
Hysesinkomst + 10 %:	12 176 478	15,4
Hysesinkomst - 10 %:	8 605 046	-19,8
D + U + 10 %:	9 465 551	-8,9
D + U - 10 %:	11 069 525	6,9

