

Fastighetsvärdering

Värdering av Gerbyvägen 26 – 28

Madelin Abbors

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen
Utbildningsprogrammet för lantmäteriteknik
Vasa 2014



EXAMENSARBETE

Författare: Madelin Abbors

Utbildningsprogram och ort: Lantmäteriteknik, Vasa

Handledare: Kimmo Koivisto

Titel: Fastighetsvärdering – Värdering av Gerbyvägen 26 – 28

Datum: 14.5.2014

Sidantal: 65

Bilagor: 3

Abstrakt

Detta examensarbete har gjorts åt Pikipruukki Fastighets Ab. Avsikten med arbetet var att beskriva processen vid en fastighetsvärdering. I arbetet beskrivs de olika värderingsmetoderna som finns att tillgå och det förklaras hur de ska användas. Vilka faktorer som påverkar en fastighets värde beskrivs i arbetet och värdebegreppet förklaras. Dessutom görs en ekonomisk analys som beskriver det ekonomiska läget, i Finland och Europa, och förklarar hur den allmänna ekonomin påverkar fastighetsmarknaden. I en fastighetsmarknadsanalys utreds hur läget på fastighetsmarknaden i Finland ser ut för tillfället.

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsvärdering, ortsprismetoden

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Madelin Abbors

Koulutusohjelma ja paikkakunta: Maanmittaustekniikka Vaasassa

Ohjaaja: Kimmo Koivisto

Nimike: Kiinteistön arviointi – Gerbyntie 26 - 28

Päivämäärä: 14.5.2014

Sivumäärä: 65

Liitteet:3

Tiivistelmä

Opinnäytetyö on tehty Pikipruukki Kiinteistö Oy:lle. Työn tarkoituksena oli kuvata kiinteistöjen arviointiprosessi. Työssä selitetään saatavissa olevia eri arvostusmenetelmiä ja miten niitä käytetään. Tekijöitä, jotka vaikuttavat omaisuuden arvoon on kuvattu työssä ja arvokäsite on selitetty. Lisäksi on tehty taloudellinen analyysi, joka kuvaa taloudellista tilannetta Suomessa ja Euroopassa ja kerrotaan, miten kiinteistömarkkinat vaikuttavat yleiseen taloustilanteeseen. Kiinteistömarkkina-analyysi tutkii, millainen Suomen kiinteistömarkkinoiden tila on tällä hetkellä.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: kiinteistön arviointi, vertailukauppamenetelmä

BACHELOR'S THESIS

Author: Madelin Abbors

Degree Programme and location: Land Surveying Technology, Vaasa

Supervisor: Kimmo Koivisto

Title: Property Appraisal - The Appraisal of Gerbyvägen 26 - 28

Date: 14.5.2014

Number of pages: 65

Appendices: 3

Summary

This Bachelor's thesis has been done for Pikipruukki Real Estate Company. The purpose of this work was to describe the process in a real estate appraisal. This work describes the different valuation methods available and explains how they should be used. The factors that affect a property's value are described in the thesis and the concept of value is explained. Furthermore, the thesis includes an economic analysis that describes the economic situation, in Finland and in Europe, and explains how the general economy affects the real estate market. The thesis also includes a real estate market analysis which investigates the present state of the property market in Finland.

Language: Swedish

Key words: property appraisal, local market price method

Innehåll

1 Inledning.....	6
1.1 Syfte.....	6
1.2 Tidigare forskning.....	6
1.3 Uppdragsgivare.....	7
1.4 Målgrupp.....	7
1.5 Litteratur.....	7
2 Allmän ekonomisk analys.....	8
2.1 Bruttonationalprodukt.....	8
2.2 Ekonomisk utveckling.....	8
2.3 Inflation.....	8
2.4 Fastighetsmarknadsanalys.....	9
2.4.1 Nationella fastighetsmarknaden.....	9
2.4.2 Lokala fastighetsmarknaden.....	10
2.4.3 Marknadshyror.....	11
2.5 Räntor.....	11
2.6 Sammanfattning.....	12
3 Lägesanalys.....	13
3.1 Läge.....	13
3.2 Vasas historia.....	13
3.3 Gerbyvägen 26-28.....	13
3.4 Fastighetsbeskrivning.....	13
3.5 Planläggningsituation.....	13
4. Byggnadsbeskrivning.....	14
4.1 Teknisk besiktning.....	14
4.1.1 Utförande.....	14
4.1.2 Sammanfattning.....	15
5. Värderingsteori.....	15
5.1 Allmänt.....	15
5.2 Definition av fastighet.....	15
5.3 Fastighetsvärderare i Finland.....	15
5.4 Etik och ansvar.....	15
5.4.1 TEGoVA.....	15
5.4.2 IVSC.....	16

5.4.3 IFRS/IASB	17
5.4.4 God värderarsed	17
5.5 Värdebegreppet.....	17
5.6 Värdeteori.....	17
5.7 Värderingsteori.....	18
5.7.1 Marknadsvärde.....	19
5.7.2 Avkastningsvärde.....	19
5.7.3 Andra värdebegrepp.....	19
6. Värderingsmetoder.....	19
6.1 Ortsprismetoden	19
6.2 Nuvärdesmetoden	19
6.2.1 Direktavkastningsmetoden.....	20
6.2.2 Räntabilitetsmodellen	21
6.2.3 Diskonteringsmodellen.....	22
6.2.4 Kassaflödesmodellen.....	22
6.3 Produktionskostnadsmetoden	22
6.4 Värdebedömning	22
7. Värdering	22
7.1 Val av värderingsmetod.....	22
7.2 Jämförelsematerial	22
7.2.1 Val av jämförelseobjekt	23
7.2.2 Delområde.....	23
7.2.3 Gallring	23
7.2.4 Normering	24
7.3 Resultat.....	24
8 Slutsats	24
Källförteckning.....	24

1 Inledning

1.1 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att visa hur en fastighetsvärdering går till. Det finns många olika faktorer som påverkar fastighetspriser och för en värderare finns flera olika värderingsmetoder för en att välja mellan. Den ekonomiska situationen i såväl Finland som Europa påverkar fastighetsmarknaden och i arbetet visas hur viktigt det är att ta fram ekonomiska analyser och prognoser för framtiden. Trenden på den lokala fastighetsmarknaden samt betydelsen av fastighetens läge redogörs för i en ortsanalys. Fastighetens skick tas upp i en byggnadsbeskrivning.

1.2 Tidigare forskning

Vid yrkeshögskolan Novia har tidigare inte gjorts så många examensarbeten inom ämnet fastighetsvärdering. Första året någon skrev om ämnet var 2009, bland dem som skrev om ämnet kan nämnas Daniel Backman, som i sitt examensarbete värderade en skolbyggnad i Runsor, Vasa (Backman, 2009). En annan som i sitt examensarbete 2011 skrev om fastighetsvärdering är Gustav Qvarnström, vars arbete handlar om värdering av en fastighet på Vasaesplanaden i Vasa (Qvarnström, 2011). Arbeten som handlar om fastighetsvärdering har även gjorts vid högskolor i Sverige, som exempel kan nämnas Stefan Gabrielssons och Joel Sandwalls arbete Hur går fastighetsbolag tillväga vid en värdering (Garbrielsson & Sandwall, 2004)?

1.3 Uppdragsgivare

Detta examensarbete görs åt Pikipruukki Fastighets Ab. Pikipruukki ägs av Vasa stad och är den största hyresvärden i Vasa (Vasa stad). Bolaget strävar inte efter att göra ekonomisk vinst utan vill istället bidra till att stadens invånarantal ska öka genom att erbjuda bostäder med en låg hyra. Pikipruukki Fastighets Ab använder sig i sin verksamhet av självkostnadsprincipen, vilket betyder att bostädernas hyror endast består av låneräntor och amorteringar på de lån som tagits för att bygga fastigheten, samt utgifter som orsakas av fastighetsunderhåll (Pikipruukki).

Bolaget har bostäder i olika storlekar, från ettor till större familjebostäder, bostäderna finns i radhus, höghus och flerfamiljehus utspridda på bostadsområden över hela Vasa. På Pikipruukki Fastighets Ab:s hemsida hittas utförlig information om bostäderna och bostadssökande kan där hitta lediga bostäder (Pikipruukki).

1.4 Målgrupp

Detta examensarbete riktar sig till personer som har grundläggande kunskaper inom fastighetsvärdering. Det antas att läsaren kan en del om ämnet sedan tidigare och därmed inte behöver en närmare förklaring om alla termer och begrepp. För att underlätta för läsaren kommer en del begrepp ändå att förklaras i texten.

1.5 Litteratur

Litteraturen som använts i detta arbete har sökts främst på undervisnings- och forskningsbiblioteket Tritonia eller Internet. Boken Fastighets nomenklatur av Institutet för värdering av fastigheter var svår att få tag på och fjärrlånades med hjälp av personal vid Tritonia från ett bibliotek i Sverige.

2 Allmän ekonomisk analys

2.1 Bruttonationalprodukt

Bruttonationalprodukten, BNP, är värdet av alla produkter och tjänster som produceras i ett land under en bestämd tidsperiod, vanligtvis ett år eller ett kvartal (Statistiska centralbyrån). Det finns tre olika sätt att räkna ut BNP till marknadspris och i teorin ska de alla ge samma resultat. Utgiftsmetoden, som tillämpas på användningssidan, går ut på att alla utgifter summeras. Till utgifter hör köp av varor och tjänster som görs av konsumenter, företag och den offentliga sektorn. Tanken med denna metod är att det ska vara lättare att mäta vad som köps och konsumeras för att få reda på vad som produceras, än att mäta vad som faktiskt produceras. Denna metod ger direkt BNP till marknadspris. Produktionsmetoden, som tillämpas på produktionssidan, går ut på att alla företags förädlingsvärden summeras. Med förädlingsvärden menas företagets unika värdeökande produktion, alltså inte ingredienser och dylikt som köpts in från andra företag. Eftersom uppgifter hämtas direkt från företagen istället för från konsumenterna fås ett faktorpris som kan justeras till marknadspris. Vid användning av inkomstmetoden, som tillämpas på inkomstsidan, summeras alla inkomster. Denna metod ger ett faktorpris som kan justeras till marknadspris (Statistikcentralen).

Bruttonationalprodukten kan anges i fasta eller löpande priser. Då ett lands tillväxt mäts är fasta priser att föredra. Skillnaden mellan fasta och löpande priser är att bruttonationalprodukten i fasta priser inte inkluderar inflation, medan bruttonationalprodukten i löpande priser inkluderar inflation (Statistikcentralen).

UTGIFTSMETODEN

$BNP = \text{Hushållens konsumtionsutgifter} + \text{Offentliga konsumtionsutgifter} + \text{Bruttoinvesteringar} + \text{Export} - \text{Import}$

PRODUKTIONSMETODEN

$BNP = \text{Förädlingsvärden}$

INKOMSTMETODEN

$BNP = \text{Löner och kollektiva avgifter} + \text{Driftsöverskott} + \text{Sammansatt förvärvsinkomst}$

Figur 1. Översikt av metoder för beräkning av BNP

2.2 Ekonomisk utveckling

Ungefär 66 procent av Finlands befolkning arbetar inom tjänstesektorn. Industrin utgör ca 32 procent av landets BNP och jordbruket står för ca 2,5 procent. Framväxten av den högteknologiska industrin har under de senaste årtiondena varit den största framgången i landets näringsliv. Metall- och verkstadsindustrin samt skogsindustrin är andra viktiga områden inom näringslivet och den viktigaste naturresursen är skogen. Finland har under de senaste 100 åren utvecklats från ett jordbrukssamhälle till ett högteknologiskt kunskapssamhälle, vilket har gjort att ekonomin har utvecklats i snabb takt. Finland är idag en stor importör av råvaror och energi, bland de viktigaste exportvarorna kan nämnas elektronik och elindustriprodukter, cellulosa och papper, maskiner och anläggningar, metallindustriprodukter, transportmedel, trävaror och kemikalier (Finlands ambassad).

Finlands ekonomi påverkas till stor del av hur världsekonomin ser ut. Den krisstämning som den amerikanska bostadsmarknaden började sprida runt sig redan år 2007 påverkar världsekonomin ännu idag, mer än sex år senare. Farhågorna som uppstod p.g.a. den amerikanska bostadsmarknaden har idag tonats ner, men den globala tillväxten påverkas fortfarande eftersom situationen inte ännu har normaliserats. Den globala tillväxten stannade 2013 på ungefär samma procenttal som 2012, dvs. 3,0 %. År 2014 förväntas tillväxten öka till 3,6 % och 2015 till 3,8 %. Världsekonomin tillväxt förstärks tack vare att de utvecklade länderna återhämtar sig, trots det står tillväxtländerna för över 70 % av världsekonomin totaltillväxt under prognostiden. Kinas BNP växte kraftigt med hela 7,7 % år 2013 och väntas växa i samma takt de kommande två åren. I USA ökade BNP 1,7 % under fjolåret och väntas öka med 2,8 % och 2,5 % under åren 2014 och 2015 (Aktia, ekonomisk översikt 1/2014).

I slutet av 2011 drevs euroområdet in i en recession som tog slut först under våren 2013. Eurokrisen har för tillfället dämpats men störningar finns att vänta i framtiden också. BNP minskade under 2013 med 0,4 % trots att ekonomin började återhämta sig. 2014 tros tillväxten nå 1,0 % och 2015 1,2 % (Aktia, ekonomisk översikt 1/2014).

Hotsscenarier finns för både Europa och USA. Det europeiska hotscenariot innebär att Europa förs tillbaka till recession p.g.a. att en ny europanik uppkommer ur politiska störningar. Det amerikanska hotscenariot är tvådelat, dels att USA:s centralbanks exit-process när den framskrider för med sig allvarliga marknadsstörningar men också att kongressen inte kan enas om höjningen av skuldtaket. De utvecklade ländernas ekonomiska tillväxt begränsas under de kommande åren p.g.a. att penningpolitiken ofrånkomligt stramas åt, finanspolitiken är stram samt stora statsskulder (Aktia, ekonomisk översikt 1/2014).

Den finländska ekonomin gick hösten 2009 ur recessionen som finanskrisen förorsakat men redan under våren 2012 hamnade Finland i en ny recession. BNP för 2013 minskade med 1,2 % trots att avmattningen av ekonomin avstannade redan under våren 2013, minskningen berodde på att ekonomin i slutet av 2012 och början av 2013 var extremt svag. Tillväxten i Finland förstärks tack vare ekonomins återhämtning samt det ökade förtroendet i euroområdet, Aktia förutspår att BNP växer med 0,7 % respektive 1,6 % under åren 2014 och 2015. Trots att ekonomin just nu håller på att återhämta sig väntas BNP uppnå samma nivå som 2007 först år 2017 (Aktia, ekonomisk översikt 1/2014). Finansministeriet räknar med att BNP ökar med endast 0,5 % under 2014 samt 1,4 % och 1,8 % under åren 2015 och 2015 (Finansministeriet).

Jämfört med resten av euroområdet tros den finländska ekonomiska tillväxten på medellång sikt vara något starkare. Finlands tillväxtfördelar mot många andra euroländer beror på att Finland inte har lika stort behov att strama åt finanspolitiken, IT-kunnandet i landet är bra och banksektorn är i bättre skick och har bättre kreditgivningsförmåga än många andra länders banker. Tillväxtfördelen försämras dock av att löneökningen i landet har varit snabbare än i de främsta konkurrentländerna under de senaste tio åren, detta har minskat priskonkurrenskraften speciellt mot Tyskland och Sverige. Tillväxtpotentialen förstärks dock på längre sikt tack vare kommande omstruktureringar och att konkurrenskraften så småningom återhämtar sig. Enligt Aktias ekonomiska översikt var arbetslöshetsgraden i landet år 2013 8,2 %, i år väntas den stiga till 8,4 % för att under 2015 återgå till fjolårets nivå (Aktia, ekonomisk översikt 1/2014).

Tabell 1. Aktias prognos över den internationella BNP-tillväxten

Tabell 1 Aktias prognos över den internationella ekonomin med köpkraftsparitetsvikter: BNP-tillväxt, %

	Andel 2012, %	2011	2012	2013e	2014e	2015e
Världen	100.0	3.9	3.1	3.0	3.6	3.8
Euroområdet	13.7	1.5	-0.6	-0.4	1.0	1.2
Tyskland	3.8	3.1	0.9	0.4	1.7	1.7
Frankrike	2.7	2.0	0.0	0.1	0.7	0.9
Italien	2.2	0.4	-2.4	-1.5	0.2	0.7
Spanien	1.7	0.4	-1.4	-1.2	0.5	1.0
Grekland	0.4	-6.9	-6.4	-4.0	0.0	0.8
USA	18.9	1.8	2.2	1.8	3.0	2.7
Japan	5.6	-0.7	2.0	1.8	1.6	1.3
Kina	14.9	9.2	7.8	7.7	7.7	7.7
Indien	5.6	7.2	3.2	4.9	5.5	6.0
Ryssland	3.0	4.3	3.4	1.5	1.8	2.2
Utvecklade länder	50.1	1.6	1.4	1.3	2.3	2.2
Tillväxtländer	49.9	6.2	4.9	4.9	5.0	5.3

(Aktia, ekonomisk översikt 1/2014)

Tabell 2. Aktias prognos för Finlands ekonomi

Tabell 4 Aktias prognos: Centrala prognossiffror för Finland, %

	2010	2011	2012	2013e	2014e	2015e
BNP-tillväxt	3.3	2.8	-0.8	-1.2	0.7	1.6
Inflation (KPI)	1.1	3.4	2.8	1.5	1.4	1.4
Arbetslöshetsgrad	8.4	7.8	7.7	8.2	8.4	8.2

(Aktia, ekonomisk översikt 1/2014)

2.3 Inflation

Med inflation menas att den allmänna prisnivån stiger, alltså hur snabbt priser på varor och tjänster ökar. I en marknadsekonomi förändras priser på varor och tjänster ständigt, det beror på förändringar i tillgångar och efterfrågan samt hur mycket pengar som finns i ekonomin. Ett exempel på prisinflation som styrs av tillgångar kan vara följande. Ett oljeproducerande land som minskar på oljeproduktionen vilket innebär att priset på bränsle vid tankstationer höjs och det därmed blir dyrare att köra bil. Exempel på prisinflation som styrs av efterfrågan kan vara att oljeproduktionen förblir den samma men antalet bilar på vägarna ökar, tankstationerna kan då sälja bränslet till ett högre pris eftersom det är fler bilar som delar på samma mängd bränsle. Om tillgången på en konsumentprodukt minskar eller efterfrågan ökar kan priserna på produkten stiga, och om tillgången ökar eller efterfrågan minskar kan priserna på produkten komma att sjunka. Tillgång och efterfrågan är de drivande orsakerna till att vi får inflation. Inflation innebär också att pengarnas värde minskar. Om inflationstakten hålls på en låg, stabil nivå i linje med företagens och konsumenternas förväntningar orsakar den inte några större problem. Då inflationstakten varierar snabbt, är volatil, så motverkar den investeringar och sparande samtidigt som den skapar ineffektivitet på marknaden eftersom den gör det svårt för företag och konsumenter att planera långsiktigt. En av inflationens viktigaste effekter är pengarnas värdeminskning. Då pengarna minskar i värde förlorar den som äger dem köpkraft, dvs. de får mindre för pengarna efter inflationen. Hög inflation eller förväntad hög inflation gör också att människor sparar mindre, inflationen kan göra att besparingarna minskar i värde med tiden. Pengarnas värdeminskning påverkar förutom konsumenter och hushåll också företag och den offentliga sektorn (Europeiska kommissionen).

Enligt statistikcentralen var inflationen i Finland år 2012 i genomsnitt 2,8 % och 2013 sjönk medeltalet till 1,5 %. I januari 2014 var inflationen 1,6 % för att i februari avta till 1,3 % (Statistikcentralen). Att inflationen avtog i februari berodde främst på att livsmedlens prisökning avstannade, konsumentpriserna på årsnivå steg p.g.a. hyreshöjningar och höjda grönsakspriser, också priserna på saft, läskedrycker, restaurang- och cafépriser samt hälsovårdsavgifterna steg. Billigare bränslen, hemelektronik och egnahemshus gjorde att stegringen i konsumentpriserna dämpades jämfört med året innan (Aktia, ekonomisk översikt 1/2014). Aktia förutspår att inflationen för 2014 blir 1,4 % och 2015 och 2016 stiger med 0,1 procentenhet till 1,5 % (Statistikcentralen).

Inflationen i euroområdet var i februari enligt de preliminära uppgifterna om det harmoniserade konsumentprisindexet 0,8 procent. Euroområdets inflation låg på samma nivå i januari. Motsvarande inflation i Finland var i februari 1,6 procent (Statistikcentralen).

”Det harmoniserade konsumentprisindexet omfattar inte ägarboende, penningspel, räntor på konsumtionskrediter eller andra krediter. Inte heller omfattar det brandförsäkring på egna bostäder eller fordonsskatt. Konsumtionsposterna i det harmoniserade konsumentprisindexet och reglerna för utarbetande av indexet har definierats med EU-förordning.

Eurostats uppskattning av inflationen inom euroområdet baserar sig på medlemsländernas preliminära uppgifter och utvecklingen av energipriserna. Eurostat publicerar de detaljerade, harmoniserade konsumentprisindexen för februari den 17 mars. Information om EU-ländernas inflation finns på Eurostats hemsidor.” (Statistikcentralen)

2.4 Fastighetsmarknadsanalys

2.4.1 Nationella fastighetsmarknaden

I Finland utgör fastighetssektorn ca 70 % av nationalegendomen och den sysselsätter ca 20 % av arbetskraften. Årligen sker ca 60 000 – 80 000 fastighetsöverlåtelser, av dem är ca 60 % är obebyggda och 40 % bebyggda fastigheter. Fastighetsöverlåtelser, i form av bostäder och affärslokaler, som säljs i aktiebolagsform uppgår varje år till ca 70 000 – 90 000. Försäkringsbolag och fastighetsinvesteringsbolag finns bland de största fastighetsägarna i Finland, bland dem kan Sponda, Citycon, Finska staten och Julius Talberg nämnas (Koivisto, 2011, 6 – 7).

I fastighetsbranschen spelar förtroendet för ekonomins utveckling stor roll, det innebär att den ekonomiska vändning som väntas spelar större roll än den nuvarande ekonomiska situationen. Fastighetsköparna baserar sina investeringar på framtida prognoser istället för den nuvarande fasen i konjunkturcykeln. Under första halvan av 2013 märktes ekonomins osäkra utsikter av genom en låg fastighetstransaktionsvolym som i Finland stannade på endast 0,8 miljarder euro, något lägre än föregående år. Ett uppsving på fastighetsmarknaden under slutet av året gjorde att transaktionsvolymen för hela året nådde

upp till 2,3 miljarder euro, jämfört med 2,0 miljarder euro 2012 (Catella Property, Property Market Trends Autumn 2013, 3 – 4).

Fastighetsinvesteringar är en varierande bransch men det finns många faktorer som gynnar branschen, långvariga låga låneräntor och en stabil avkastning jämfört med andra investeringsalternativ gör att intresset för fastighetsinvesteringar växer. Ett ökat intresse på marknaden märks framför allt i transaktionsaktiviteten bland bostäder och vårdfastigheter. De tidigare nämnda gynnande faktorerna gäller p.g.a. polariseringen av fastighetsmarknaden ändå inte alla fastigheter så en fastighetsinvestor måste välja sina objekt noggrant för att bli framgångsrik. Under de senaste åren har den totala transaktionsvolymen har hållits på en relativt låg nivå, detta p.g.a. bristen på intressanta objekt, svårigheten att få finansiering samt recessionen i euroområdet. På grund av detta har den ekonomiska återhämtningen i landet har skjutits upp (Catella Property, Property Market Trends Autumn 2013, 3 – 4). För att ekonomin i Finland ska återgå till en stabil tillväxt krävs en ordentlig ökning av exportverksamheten och utländska investeringar. Kortsiktiga utmaningar är för tillfället viktigare att ta itu med än långsiktiga, den största utmaningen är att återställa konkurrenskraften och göra det värt att investera i landet igen. Under fjolåret ökade utländska investeringar och det kan ses som en positiv trend i landets ekonomiska återhämtning, de utländska investeringarna stod för ca 30 %, eller 0,7 miljarder euro, av den totala transaktionsvolymen (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 3).

Även fastighetsfinansieringen har utvecklats, för första gången visar Catellas undersökningar att det har blivit lättare att få finansiering för fastighetsköp. I undersökningen deltog både investerare och banker och de håller för troligt att trenden kommer att hålla i sig under hela våren. Europas transaktionsvolym har fördubblats sedan 2009 och nådde under 2013 en nivå på 140 miljarder euro, denna utveckling kommer så småningom också att synas på den finländska fastighetsmarknaden. Finland har tack vare euron en fördel på den europeiska fastighetsmarknaden gentemot länder som inte har euro som valuta och det kan vara en bidragande orsak till att utländska investerares intresse har ökat (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 3).

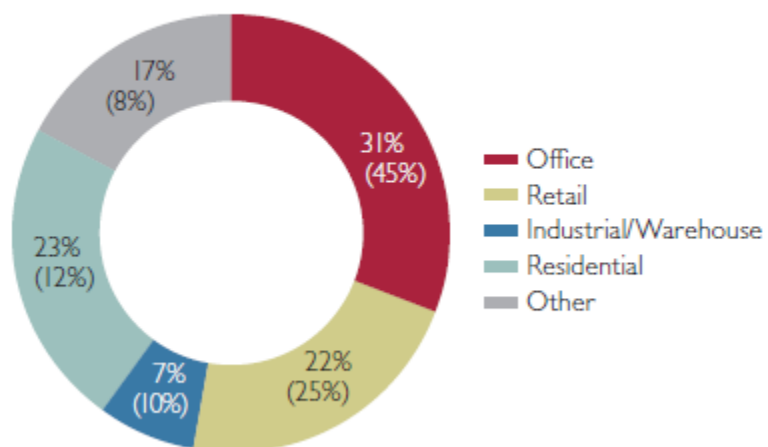
Fastighetsbranschen i Finland håller som bäst på att genomgå en strukturomvandling, fastighetsägarna måste avgöra vilka äldre fastigheter som är värda att investera i och vilka som ska rivas. I huvudstadsregionen finns över en miljon kvadratmeter tomma

kontorsutrymmen. En del av de tomma kontorslokalerna och även tomma industribyggnader håller i dagsläget på att rivas eller byggas om till hotell och bostäder. I huvudstadsregionen är endast en femtedel av 8,6 miljoner kvadratmeter kontorsyta byggda inom de tio senaste åren och belägna på ett bra område, detta medför att marknaden för intressanta objekt är liten och många fastighetsinvestorer har istället valt att koncentrera sig på bostadsmarknaden. I många år har kontorsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen varit 70-80 % men eftersom intresset nu minskat är deras andel bara ca 50 %, resten står bostäder och vårdfastigheter för (Catella Property, Property Market Trends Autumn 2013, 3 – 4). I hela landet finns idag ungefär 19 miljoner kvadratmeter kontorsyta. Som nämndes tidigare ligger 8,6 miljoner kvadratmeter av kontorsytan i huvudstadsregionen medan 3,4 miljoner kvadratmeter är belägna i andra stora städer (KTI, Finnish Property Market 2014). Av transaktionerna som gjordes i början av 2013 svarar huvudstadsregionen för ungefär hälften och av den totala volymen var ca 25 % helt nya projekt. Transaktionsvolymen för fastigheter väntas inte öka så länge investerarna endast intresserar sig för nya byggnader i bra skick (Catella Property, Property Market Trends Autumn 2013, 3 – 4).

Under 2013 minskade transaktionsvolymen betydligt utanför huvudstadsregionen, från att tidigare ha utgjort mellan 40 och 60 % av den totala transaktionsvolymen transaktioner som ägt rum utanför huvudstadsregionen utgjorde de transaktionerna endast 30 % år 2013. Denna minskning tros bero på bristande intresse hos utländska investerare samt finansieringssvårigheter. Antalet bostadstransaktioner ökade under året och utgjorde mer än 20 % av den totala transaktionsvolymen, vilket är betydligt mer än tidigare år (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 3).

Transaktionsaktiviteten under fjolårets sista kvartal talar för att 2014 kommer att bli ett aktivt år på fastighetsmarknaden och ger hopp om ekonomisk återhämtning. Transaktionsvolymen på den europeiska fastighetsmarknaden har under de senaste åren ökat och den finländska marknaden brukar följa den europeiska trenden, så förhoppningsvis kommer detta synas i den finländska transaktionsvolymen för 2014. För att transaktionsvolymen för 2014 ska nå upp till den förväntade nivån, över 2 miljarder euro, krävs att investerarnas intresse för kontorslokalerna i huvudstadsregionen ökar samt att det blir lättare att få finansiering för högrisk objekt utanför huvudstadsregionen (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 3).

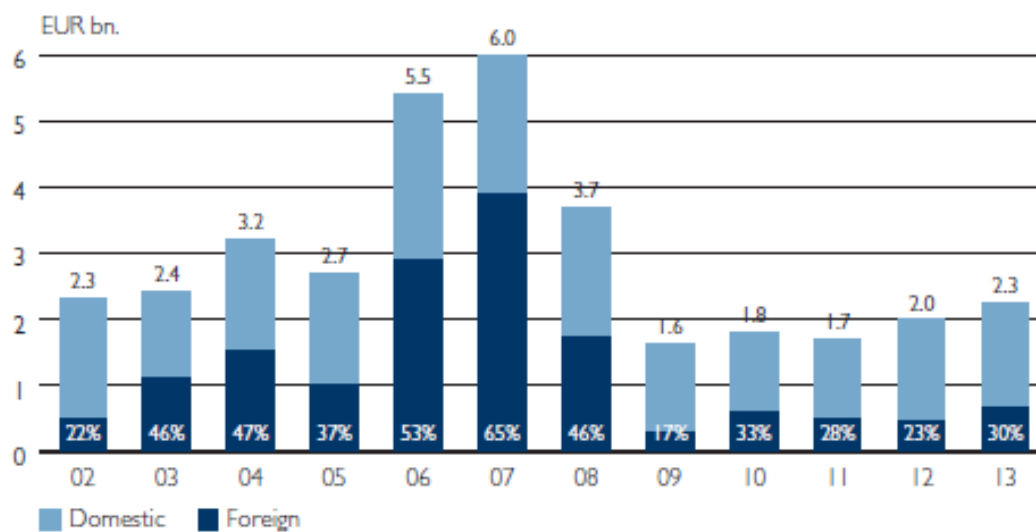
Distribution of Transaction Volume 2013 (2012)



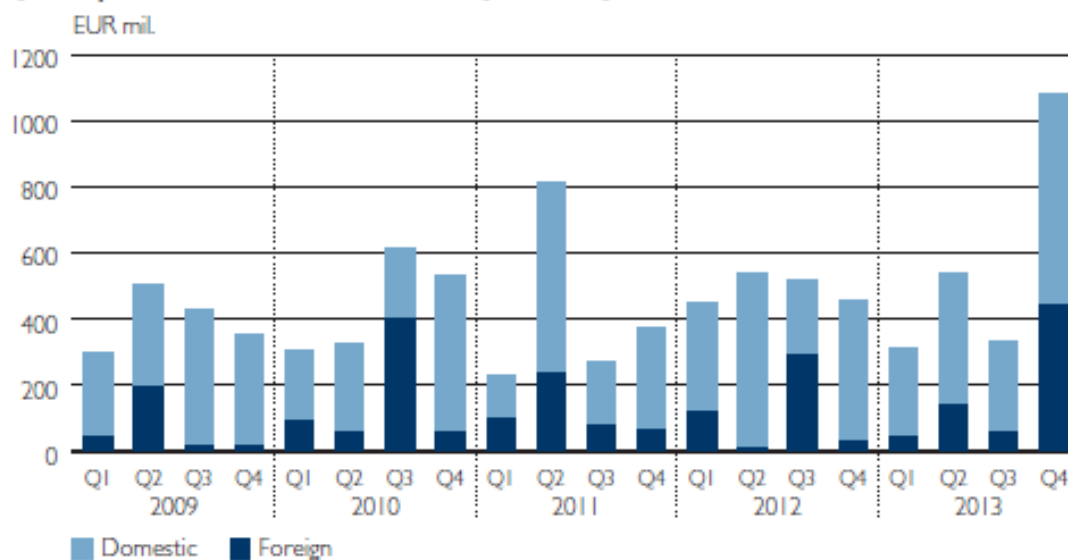
Figur 2. Transaktionsvolymen 2013 (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014).

Tabell 3. Transaktionsvolymen i Finland årsvis och kvartalsvis.

Transaction volume in Finland 2002–2013



Quarterly transaction volume in Finland Q1 2009–Q4 2013



(Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 4)

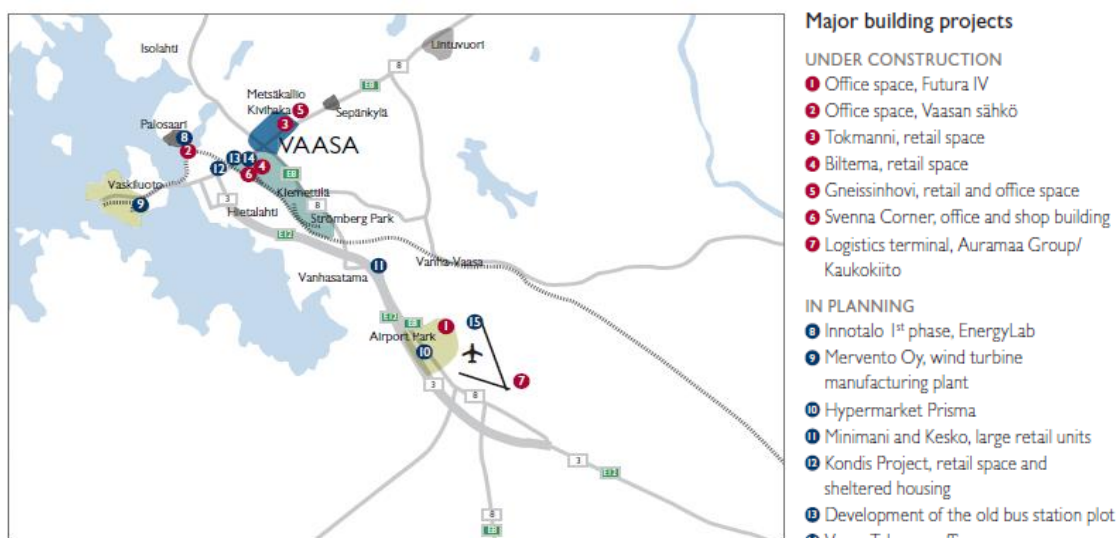
2.4.2 Lokala fastighetsmarknaden

Lokala investerare gjorde under 2013 stora förvärv i Vasa. En handels- och kontorsbyggnad med 14 000 kvm golvyta i stadens centrum köptes av Airaksinen Capital och Famkro, tidigare huserade Pohjola i fastigheten. Airaksinen Capital och Famkro planerar att göra om tre av byggnadens våningar till bostäder (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 26). Waasa Kiinteistö köpte Teräkselä egendom som ligger på Klemetsögatan, tidigare ägare på den fastigheten var Nordic Real Estate Fond. Fastigheten rymmer en livsmedelsbutik samt kontorslokaler och har en yta på 8 500 kvm. WasaGroup riktar in sig på lokala investerare och har för tillfället två projekt med kommersiella fastigheter på gång (Catella Property, Property Market Trends Autumn 2013, 26). I AirPark området pågår bygget av en kontorsbyggnad, Futura IV, som till stora delar kommer att användas av Wapice och Francis gruppen. Futura IV byggnaden på ca 4500 kvm byggs på Företagaregatan mitt emot de äldre Futurabyggnaderna (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 26).

Vaasan Sähkö:s nya kontorsbyggnad på 5800 kvadratmeter nära Brändö bro planeras bli klar till hösten 2014, EVP Energia kommer att ha sitt huvudkontor i samma byggnad. I Sciene Park på andra sidan Brändö bro planeras ett forskningslaboratorium som kommer att ingå i Innotalo kvarteret, laboratoriet kommer att användas av Vasa universitet och Wärtsilä planeras stå klart i början av 2015. I Klemetsö byggs som bäst en 2000 kvm stor Svennan Kulma kontors- och butiksbyggnad. I korsningen mellan Smedsbyvägen och Kvarngatan planeras en annan kontorsbyggnad, Vaasan Takomo, att byggas (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 26).

I Risö har KPO reserverat ett område och planerar att bygga en ny Prisma butik. Ikea har erbjudits ett område i Risö, men meddelat att de i nuläget kommer att fokusera på sina projekt i södra Finland så beslutet om en eventuell Ikeabutik i Vasa skjuts upp. I Liselund har Minimani och Kesko reserverat mark, Kesko planerar en ny Citymarket butik i området. I Stenhaga öppnar en Tokmanni butik i slutet av 2014 och i Gneissihovi affärscentrum kommer lokala företag som WasaGroup och Würth att finnas. Trafikarrangemangen i Stenhaga har förbättrats tack vare omfartsvägen i Smedsby. I april öppnade en ny Biltema butik bredvid K-Rauta i Klemetsö (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 26).

Utbudet av industri- och lagerlokaler har förbättrats, detta är ett led i förberedelserna för byggandet av ett logistikcenter i anslutning till flygplatsen. En Kaukokiito terminal i området håller redan på att byggas och på flygplatsområdet byggs en flyglogistikterminal. I Dragnäsback stängde Kemira sin fabrik och denna fastighet som är belägen endast 3 km från centrum erbjuder många intressanta utvecklingsalternativ (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 26).



Figur 3. Stora byggprojekt i Vasa (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014).

2.4.3 Marknadshyror

I Vasa centrum ligger marknadshyrorna för kontorslokaler på 7 – 13 euro/kvm/månad, priset är beroende på hur centralt lokalen är belägen. Hyrorna för affärslokaler är betydligt högre och riktigt i stadskärnan ligger hyran på 20 – 55 euro/kvm/månad, lite utanför stadskärnan sjunker hyror till 7 – 18 euro/kvm/månad (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 26).



City Centre

€/m²/month

Retail	20-55
Office	8-13
Retail	9-18
Office	7-11
Retail	8-12
Office	7-10

Figur 4. Karta som beskriver prisnivån på kontors- och affärslokaler i Vasa centrum (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014).

Utanför centrum är hyrorna för såväl kontorslokaler som affärslokaler mycket lägre än de riktigt centralt belägna lokalerna. Marknadshyran för affärslokaler i Stenhaga, Klemetsö eller Smedsby ligger på 6 – 13 €/kvm/månad. För kontorslokaler i Klemetsö, Airport Park eller Brändö ligger hyran på 6 – 14 €/kvm/månad. Industri- och lagerlokaler i Klemetsö, Airport Park, Vasklot eller fågelberget har en hyra på mellan 3 och 8 €/kvm/månad. Vakansgraderna på kontorslokaler, affärslokaler och industri- och lagerlokaler i Vasa är 2,4 %, 7,7 % och 3,7 %. Totalt finns 54 000 kvm lediga lokaler av vilka 10 500 kvm är affärslokaler, 19 200 kvm kontorslokaler och 25 300 kvm industri- och lagerlokaler (Catella Property, Property Market Trends Spring 2014, 26).

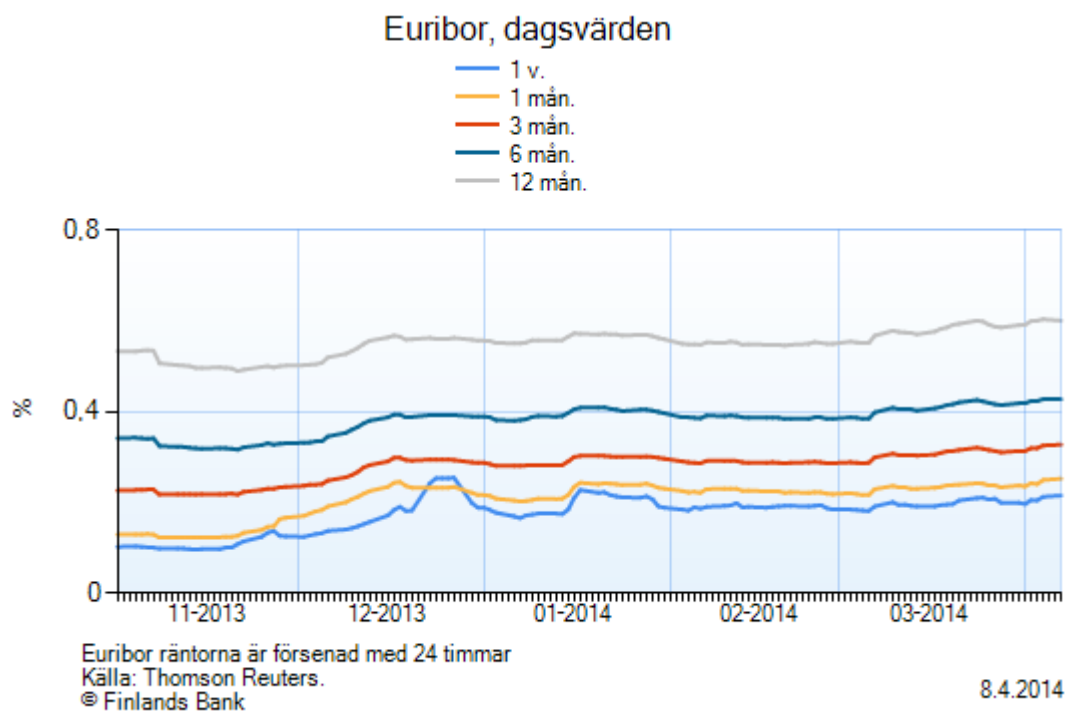
2.5 Räntor

När det talas om räntor menas antingen avkastning på kapital eller priset på en kredit, ordet ränta kan alltså betyda två helt olika saker. Gemensamt är ändå att räntan är en ersättning för den som lånar ut pengarna. Exempel på avkastning av kapital är om man sätter in pengar på ett bankkonto så betalar banken ersättning för att man valt att spara just hos dem, räntan man får är en viss procent av hela sparkapitalet och betalas vanligen ut en gång per år. Priset på en kredit är den ersättning en låntagare betalar åt banken för att han fått låna pengar, också här är räntan som ska betalas en viss procent av hela lånesumman. Ränta behövs som säkerhet för de lånade pengarna eftersom det inte alltid är säkert att långivaren får tillbaka dem (Smartare pengar).

Att kunna skilja på real ränta och nominell ränta är viktigt, den ena tar hänsyn till inflationen medan den andra inte gör det. Den reala räntan får man då inflationen räknas bort från den nominella räntan. Realräntan är en värdesäkrad ränta, vilket betyder att den är justerad för penningvärdet under en bestämd tidsperiod. Inflationen påverkar inte den reala räntan. Den nominella räntan däremot tar inte hänsyn till inflationen och är på grund av det inte ett korrekt mått på framtida avkastning från räntor eller ränteskulder. Banker och andra kreditgivare använder sig av den nominella räntan. Reala räntan kan räknas ut enligt följande: Nominella räntan (13 %) - Inflation (5 %) = Reala räntan (8 %) (Finansportalen).

I varje land finns en centralbank som ansvarar för landets penningpolitik, detta gör de främst genom att påverka penningmängden. Penningpolitiken varierar lite mellan olika länder men det viktigaste är att skapa förutsättningar för en ekonomisk tillväxt, detta görs bland annat genom att hålla inflationen på en stabil och låg nivå (Ekonomifakta). Styrräntan är den ränta som centralbanken använder sig av när den lånar ut pengar till andra banker. Bankernas räntenivå på lån till sina kunder påverkas därför av centralbankens styrränta (Finansportalen). Centralbankerna kan påverka ekonomin genom att höja eller sänka styrräntorna, om styrräntorna höjs avtar inflationen och tvärtom. Penningpolitiken för hela euroområdet bestäms av Europeiska centralbankens råd som också kallas EBC-rådet. EBC-rådet är det beslutsfattande rådet inom europeiska centralbanken och består av cheferna för de olika nationella centralbankerna och ECB:s direktion (Eurokampus).

Euribor (Euro Interbank Offered Rate) är en daglig referensränta som används för penningmarknaden inom euroområdet och baserar sig på räntor vid lån bankerna emellan. Euriborräntan räknas ut dagligen kl. 12.00 finsk tid som ett snitt av noteringarna från 49 olika banker. Räntan räknas ut för perioder på 1 – 3 veckor eller 1 – 12 månader. I den s.k. Euriborpanelen med 49 banker finns Nordea representerad som enda finska bank (Nordea Bank).



Figur 5. Exempel på hur Euriborräntan förändras (Nordea Bank).

2.6 Sammanfattning

Den ekonomiska analysen görs för att ge en bild av hur den allmänna ekonomiska situationen i landet ser ut samt att beskriva vad som påverkar hyres- och fastighetsmarknaden. Fastighetsvärderingar påverkas alltid av samhällsekonomiska och institutionella faktorer, räntor och inflation påverkar direkt medan BNP inte märks av på samma sätt, men är relevant ändå.

3 Lägesanalys

3.1 Läge

Värderingsobjektet är beläget i Vasa, som är en växande stad med över 65 000 invånare i dagsläget. Vasa är dessutom det största ekonomiska centret i Österbotten och i staden finns ca 38 000 jobb. Under 2000-talet har en positiv utveckling syns både bland jobben och i befolkningen och det avspeglas i hela Vasaregionen som idag har ca 120 000 invånare. Vasaregionens positiva utveckling har påskyndats av att nordens största koncentration av energikunnande finns här. Energiklustret sysselsätter ca 10 000 personer och bland de största företagen kan nämnas Wärtsilä, ABB och Vacon. Över 120 företag hör till klustret och 70 procent av produkterna går till export (Vasa stad).

Vasa är en tvåspråkig stad med 70,6 procent finsktalande och 22,6 procent svensktalande, 6,8 procent har något annat språk som modersmål. Med ca 12 000 högskolestuderande och 4000 yrkesstuderande är Vasa en av Finlands största studiestäder. I staden finns sex högskoleenheter som erbjuder mer än 30 olika examina på svenska, finska eller engelska. Vasa är en relativt liten stad där man kan bo både i stadsmiljö och nära naturen. Många bostadsområden kan erbjuda både arbetsplatser och service på gång- eller cykelavstånd (Vasa stad).

3.2 Vasas historia

Vasas historia har sin början redan på 1300-talet. Sjöfarare från kustregionen i mellersta Sverige steg då i land i nuvarande Gamla Vasa och ödesmarksägarna från Egentliga Finland kom för att försvara sina områden. Sankta Maria kyrka byggdes i mitten av 1300-talet och i början av 1370-talet uppfördes Korsholms slott. Vasa Stad grundades 1606 i Mustasaari Kyrkoby av Karl IX. Den ursprungliga platsen ligger ca sju kilometer sydost om stadens nuvarande plats. Vasa fick sitt namn efter den regerande kungaätten Vasa (Vasa stad).

Vasa bestod till största delen av tättbebyggda trähus och förstördes nästan helt i en brand 1852. Tio år senare byggdes den nya staden upp på dess nuvarande plats, havsstranden gav

den staden ett bättre läge med tanke på sjöfarten. Carl Axel Setterberg planerade den nya staden och beaktade i planeringen branden som förstört stora delar av den gamla staden. Huvudgatorna i den nya staden blev fem esplanader som delade staden i delar, dessutom delade varje kvarter i centrum av en brandgata (Vasa stad).

Under inbördeskriget 1918 fungerade Vasa som Finlands huvudstad från 29.1 till 3.5. Senaten hade sin verksamhet i Vasa stadshus under denna period, som tack berättigade senaten Vasa stad att foga ett frihetskors till sitt vapen, det självständiga Finlands äldsta hederstecken (Vasa stad).

3.3 Gerbyvägen 26 – 28

På Gerbyvägen 26-28 i Dragnäsback i Vasa ligger värderingsobjektet som tidigare fungerat som Vasa spetsfabrik (Pikipruukki). Spetsfabriken var verksam under åren 1910-1989. År 1913 uppfördes en fabriksbyggnad i trä och fabriksbyggnaden i tegel år 1919, tegelbyggnaden finns kvar ännu idag medan träbyggnaden brann ner på 1990-talet. Bostadshuset i trä som finns bevarat fungerade som direktörsbostad under spetsfabrikens verksamhetstid (Blomqvist). På fastigheten finns parkeringsplatser för de boende, det finns också en liten trädgård, en spelplan och en lekplats.

I närområdet finns en liknande tegelbyggnad som tidigare var nätfabrik, i den fastigheten finns idag bostäder. Spetsfabriken ligger i utkanten av ett större bostadsområde med både våningshus, radhus och egnahemshus. Från Gerbyvägen 26 – 28 är det nära till service, riktigt i närheten finns bland annat två matbutiker och en R-Kiosk, en bensinstation, daghem och en kyrka. Det är också nära till skolcentret i Brändö och Vasa centrum ligger endast några kilometer bort.



Figur 6. Foto av våningshus i närheten av värderingsobjektet.



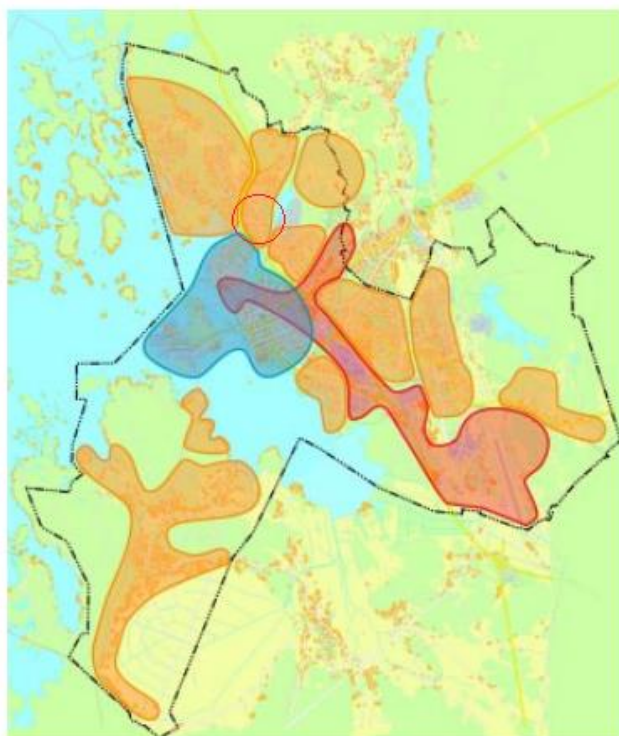
Figur 7. Foto av våningshus i närheten av värderingsobjektet, sett från värderingsobjektets framsida.

3.4 Fastighetsbeskrivning

Tomten har i fastighetsregistret beteckningen 905-21-1-31 och registrerades 23.5.2001. Den bildades då av sju mindre tomter och fick en total area på 11801 m². Tomten belastas av en bindande tomtindelning som trädde ikraft 18.12.2000 och en detaljplan som trädde ikraft 19.12.2000 (Se bilaga 1).

3.5 Planläggningssituation

Värderingsobjektet är enligt Vasas generalplanförslag för 2030 beläget på ett bostads- och byaområde. Generalplanen ska sträva till att främja mångsidiga bostadsområden, bostadstyper och besittningsformer inom boende. När nya bostäder och bostadsområden planeras ska de placeras så att den samhällsstruktur och service som redan finns utnyttjas optimalt. Enligt generalplaneförslaget för 2030 ska Vasas invånarantal kunna öka från nuvarande ca 58 000 till 72 000 år 2030, detta kräver dock att Vasa också i fortsättningen kan erbjuda arbetsplatser samt att en del av de som nu pendlar till Vasa flyttar dit. För att kunna erbjuda bostäder till alla möjliggör generalplaneförslaget att 15 800 nya bostäder byggs under åren 2008 – 2030 (Vasa stad).



*Kuva 12. Vaasan kaupunkirakenne:
Keskusta, Palosaari ja Vaskiluoto sinisellä,
Asunto- ja kyläalueet oranssilla sekä
"Laatukäytävä" punaisella.*

*Bild 12. Vasas stadsstruktur:
Centrum, Brändö och Vasklot med blått,
Bostads- och byaområden med orange och
"Kvalitetskorridoren" med rött.*

Figur 8. Kartan ur Vasa generalplan 2030 visar hur Vasas stadsstruktur ser ut (Vasa stad).

4. Byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns en äldre tegelbyggnad och ett äldre bostadshus i trä. Tegelbyggnaden uppfördes 1919 och grundrenoverades 2002. I tegelbyggnaden finns 11 bostadslägenheter och i träbyggnaden finns två bostäder. I tegelbyggnaden finns två större lägenheter på ca 115 kvm medan de resterande 9 lägenheterna är mellan 40 och 60 kvm stora. Lägenheterna som finns i trähuset är något större, ca 130 kvm vardera. De som bor i tegelbyggnaden har möjlighet att använda en gemensam tvättstuga och bastu. På tegelbyggnadens nedre våning finns dessutom en affärslokal samt ett utrymme som för tillfället renoveras och kommer att fungera som fritidslokal. Trähuset ytrenoverades både in- och uvändigt i samband med renoveringen av tegelbyggnaden (Pikipruukki) (Se bilaga 2).



Figur 9. Trähusets framsida.



Figur 10. Värderingsobjektet sett från framsidan.

4.1 Teknisk besiktning

Till en värderares uppgifter hör också att ge en bild över fastighetens skick och att ta skicket i beaktande vid prisgivningen. Besiktningen bör ske grundligt, fel och brister hos byggnaden ska noteras grundligt och sedan tas i beaktande vid själva värderingen. För att göra en besiktning krävs att värderaren har goda kunskaper i byggnadsteknik för att kunna upptäcka fel och brister och avgöra deras betydelse för byggnadens allmänna skick (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 88).

4.1.1 Utförande

Besiktningen av byggnaden har gjorts enligt Lantmäteriverket & Mäklarsamfundets bok om *Fastighetsvärdering - Grundläggande teori och praktisk värdering*. Kunskaper i byggnadsteknik har inte funnits hos värderaren så en grundlig konditionsgranskning har inte varit möjlig att genomföra, istället har en allmän besiktning gjorts tillsammans med Frans Löflund från Pikipruukki Fastighets Ab. Tegelbyggnadens allmänna utrymmen samt en lägenhet som för tillfället var tom granskades. Tegelbyggnadens nedre våning, bebodda lägenheter och trähuset var inte möjliga att granska p.g.a. reovering och av hänsyn till hyresgästerna. Vid granskningen användes en kamera och ett anteckningsblock, en på förhand uppgjord checklista kryssades av efterhand.

Fasad

Tegelbyggnadens fasad är beklädd med tegel och är i gott skick. Trähusets fasad utgörs av målad träpanel i gott skick men i behov av målning.

Fönster och dörrar

Fönstren är utbytta i tegelbyggnaden, antagligen i samband med grundreoveringen 2002. Ytterdörrarna och dörrarna till lägenheterna är även de förnyade i samband med reoveringen. Både fönstren och dörrarna är i bra skick. Trähusets dörrar förnyades vid reoveringen men fönstren är original. Fönstren har dubbelt glas och är vågiga som gamla fönster är.



Figur 11. Trähusets fasad och fönster.



Figur 12. Tegelbyggnadens fasad, fönster och entré.



Figur 13. Ingång till ena lägenheten i trähuset.



Figur 14. Ingång till andra lägenheten i trähuset.

Värme

Fjärrvärme fungerar som uppvärmningssystem i båda byggnaderna.

Vatten och avlopp

Rören i tegelbyggnaden är sanerade i samband med renoveringen 2002.

Sophantering

På tegelbyggnadens bakgård finns containrar och soptunnor för hantering av avfall.



Figur 15. Sophantering.

Säkerhetsutrustning

I lägenheterna och allmänna utrymmen finns brandvarnare.

Trapphus och hiss

I huset finns en trappa som leder till bostäderna på andra våningen. I huset finns ingen hiss.



Figur 16. Trappa upp till tegelbyggnadens andra våning.



Figur 17. Korridor med lägenhetsdörrar.

Lägenheter

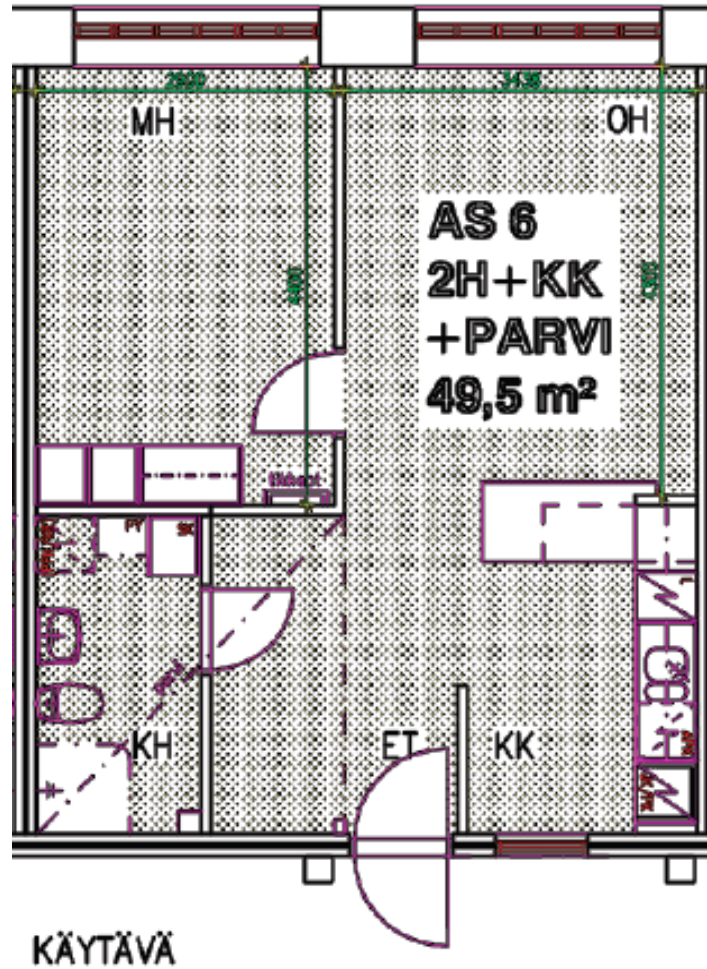
Lägenheterna i tegelbyggnaden har stora fönster och högt till tak. Planlösningen i den granskade lägenheten är öppen med gemensamt kök och vardagsrum. Köket är standardutrustat med kyl/frys och spis. Flera av lägenheterna har stora sovrum med sovloft. Badrummen har kaklade väggar och är utrustade med toalett, handfat och dusch. Bastu finns i de två största lägenheterna i tegelbyggnaden. Väggarna, förutom i badrummet, är målade och i bra skick. Golvet i hela lägenheten är belagt med plastmatta. Trähusets lägenheter ytrenoverades 2003.



Figur 18. Kök i en av lägenheterna.



Figur 19. Vardagsrummet med stora fönster och hög takhöjd.



Figur 20. Ritning över den granskade lägenheten.

Allmänna bastun

I tegelbyggnaden finns en bastu som hyresgästerna har tillgång till. I anslutning till bastun finns också dusch, omklädningsrum och ett umgängesutrymme utrustat med minikök, bord och bänkar.



Figur 21. Allmänna bastuns omklädningsrum.



Figur 19. Allmänna bastuns omklädningsrum.



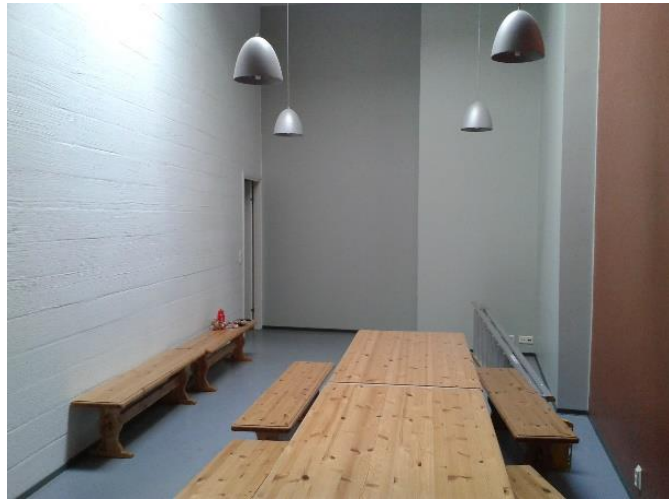
Figur 23. Duschar i allmänna bastun.



Figur 24. Allmänna bastun.



Figur 25. Minikök i samma utrymme som allmänna bastun.



Figur 26. Sittmöjligheter i samma rum som miniköket.

Tvättstuga

I tegelbyggnadens finns en tvättstuga som hyresgästerna kan använda. I tvättstugan finns tvättmaskiner, en mangel samt två torkrum.



Figur 20. Tvättmaskin i tvättstugan.



Figur 21. Tvättstugans mangel.

Andra allmänna utrymmen

I tegelbyggnaden finns ett förråd som kan användas av hyresgästerna.



Figur 29. Förrådet.

Gård och utsida

Marken runt tegelbyggnadens är asfalterad och på framsidan finns parkeringsplatser för affärens kunder. På baksidan finns en byggnad innehållande förråd för hyresgäster, en mindre byggnad med soptunnor, parkering för hyresgäster, en lekplats samt ett litet grönområde.



Figur 30. Parkering för tegelbyggnadens hyresgäster.



Figur 31. Lekplatsen på gården.

Övrigt

Tekniska utrymmet i tegelbyggnaden är i fint skick.



Figur 222. Tekniskt utrymme.



Figur 23. Tekniskt utrymme.

4.1.2 Sammanfattning

I samband med besiktningen upptäcktes inga större felaktigheter eller brister annat än normalt slitage. Värderaren ansåg vid besiktningen att byggnaden är i gott skick. Som nämndes tidigare hade värderaren vid besiktningstidpunkten inga kunskaper inom byggnadsteknik så besiktningen var mer en genomgång av byggnadens egenskaper än en ordentlig besiktning.

Det kan diskuteras ifall en värdering som grundar sig på osäkra uppgifter alls är till någon nytta. Värderarens bedömning är ofta till stor hjälp även om bedömningen sker utifrån många antaganden är bedömningen grundad på värderarens erfarenhet. Viktigt här är att värderaren genom tydligt ange förutsättningarna för bedömningen begränsar sitt ansvar (Institutet för värdering av fastigheter, 100).

5. Värderingsteori

5.1 Allmänt

Auktoriseringen av fastighetsvärderare i vårt land startade år 1995 då Finlands fastighetsvärderingsförening och Finlands fastighetsmäklarförbund grundade föreningen Kiinteistöarvioinnin Auktorisointi yhdistys KA, tack vare detta fick auktoriserade fastighetsvärderare en permanent roll på fastighetsmarknaden i Finland (mer om AKA-värderare i nästa kapitel). År 2004 visade det sig att föreningens resurser inte räckte till för auktoriseringen av fastgetsvärderare och tillsyn av AKA-värderare och dessa uppgifter överfördes till en för ändamålet inrättad fastighetsvärderingsnämnd (AKA-nämnden) inom Centralhandelskammaren. Föreningen Kiinteistöarvioinnin Auktorisointi yhdistys KA upplöstes senare och AKA-nämnden sköter idag de uppgifter som föreningen haft, AKA-nämnden har till exempel en effektivare och mer profilerad fastighetsvärdering som mål (Regeringsproposition RP175/2008 rd). I Finland finns idag ca 200 auktoriserade fastighetsvärderare som årligen värderar över tusentals fastigheter (Handelskammaren). Det största kommersiella företaget som erbjuder fastighetsvärdering i Finland är Catella Property Oy (Catella Property).

5.2 Definition av fastighet

Att förklara vad en fastighet är inte alltid helt enkelt. Kort sagt är en fastighet ett avgränsat markområde där det kan finnas växter och fasta byggnader. Marken på en fastighet kan bestå av nästan vad som helst, exempelvis jord, grus eller vatten. Till fastigheten hör också sådant som lagts till för stadigvarande bruk, exempelvis elledningar och staket, dessa kallas gå under begreppet fastighetstillbehör (Mäklare.se).

I lag, fastighetsbildningslag 20.12.1996/1189, definieras fastighet på följande sätt:

”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)” (Fastighetsbildningslagen 1 kap 2§)

5.3 Fastighetsvärderare i Finland

I Finland finns idag flera organisationer och företag som håller på med fastighetsförrättningar. Bland dem kan nämnas Lantmäteriverket, Fastighetsvärderingsföreningen i Finland (SKAY), Centralkammarens fastighetsvärderingsnämnd (AKA) samt företag som Catella Property Oy, Realia Management Oy och Comreal Oy. Lantmäteriverket sysslar med värderingar i sin dagliga verksamhet. Vid förrättningar som inlösningar, klyvningar, vägförrättningar krävs kunskap inom fastighetsvärdering för att dels värdera själva marken men också för att kunna värdera det som finns på marken, såsom exempelvis byggnader och skog (Lantmäteriverket).

I Finland finns två föreningar inom fastighetsvärdering, fastighetsvärderingsföreningen i Finland r.f. (SKAY) och Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd. Fastighetsvärderingsföreningen grundades 1978 och har idag 198 medlemmar, av dessa är ca 50 auktoriserade fastighetsvärderare. Föreningens målsättningar är att främja den professionella kompetensen, öka kunskapen inom fastighetsvärdering samt att utveckla auktoriseringssystemet. Föreningen anordnar även föreläsningar och utbildningar för att hålla sina medlemmar uppdaterade om utvecklingen inom branschen. Utöver det deltar föreningen i utvärdering av fastighetsrelaterad forskning och publikationer. Föreningen har ett nära samarbete med Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd men skiljer sig från dem genom att det inte krävs att medlemmarna är auktoriserade fastighetsvärderare (Fastighetsvärderingsföreningen). Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd är

indelad i två sektioner, auktoriseringssektionen och övervakningssektionen (Handelskammaren).

Auktoriseringssektionen ordnar auktoriseringsprov (AKA-prov), ansvarar för bedömning av proven samt godkänner eller underkänner provdeltagarna. På övervakningsnämndens ansvarsområde står tillsyn av de auktoriserade fastighetsvärderarnas verksamhet. Sektionen behandlar även besvär som berör auktoriserade fastighetsvärderare och ärenden om AKA-auktoriseringens giltighetstid. Utöver detta strävar nämnden till att främja god fastighetsvärderingssed genom att meddela allmänna rekommendationer. Nämnden stöder och främjar dessutom forskning och utbildning inom fastighetsvärdering (Handelskammaren).

5.4 Etik och ansvar

Det finns flera internationella intresseorganisationer vars uppgift är att upprätthålla standarder och rekommendationer inom fastighetsvärdering. Inom Finland övervakas fastighetsvärderingen av centralkammarens fastighetsvärderingsnämnd.

5.4.1 TEGoVA

TEGoVA, The European Group of Valuers Associations, är en europeisk ideell paraplyorganisation för nationella värderarföreningar. Organisationen består av 57 nationella föreningar och har totalt 70 000 medlemmar. TEGoVA bildades i sin nuvarande form i juni 1997 från det tidigare EUROVAL. Organisationens främsta uppgift är att skapa och sprida standarder för fastighetsvärderingsbranschen. I TEGoVA kan endast föreningar bli medlemmar. Inga föreningar från Finland är idag medlemmar i organisationen medan Sverige, Norge och Danmark har åtminstone en medlemsförening var (TEGoVA).

5.4.2 IVSC

IVSC, International Valuation Standards Council, är liksom TEGoVA en oberoende ideell organisation. Målsättningen för IVSC är att stärka fastighetsvärderaryrket som helhet genom att utveckla internationella standarder av hög kvalitet och stödja deras antagande och användning; att underlätta samverkan och samarbetet mellan medlemsorganisationerna; att samverka och samarbeta med andra internationella organisationer samt att fungera som en internationell röst för värderaryrket. IVSC är en icke-vinstdrivande organisation och finansierar sin verksamhet genom medlemsavgifter och sponsorer. Organisationen har 74 medlemsföreningar från totalt 54 länder (IVSC).

IVSC:s föregångare TIAVSC, International Assets Valuation Standards Committee, bildades redan i slutet av 1970-talet efter diskussioner mellan representanter för fastighetsvärderaryrket från USA och Storbritannien. År 1994 fick organisationen ett nytt namn, IVSC (International Valuation Standards Committee). År 2007 hade organisationen, som ursprungligen hade 20 medlemsföreningar, fått över 50 medlemsföreningar. Samma år kom IVSC med ett förslag om en radikal omstrukturering som innebar att omvandla IVSC från en kommitté bestående av företrädare för dess medlemsföreningar till ett oberoende organ. Orsaken till förändringen var att IVSC inte längre hade resurser att svara på den ökade efterfrågan av värderingsnormer inom olika sektorer och marknader. Förslaget godkändes av medlemsföreningarna och det nya IVSC började sin verksamhet i oktober 2008. Samtidigt fick organisationen sitt nuvarande namn International Valuation Standards Council. Finlands fastighetsvärderingsförening r.y. är medlem i IVSC (IVSC).

5.4.3 IFRS/IASB

IFRS är en oberoende ideell organisation som arbetar för att utveckla en uppsättning finansiella standarder av hög klass som är begripliga, genomförbara och globalt accepterade. Detta görs genom IASB (International Accounting Standards Board) som är IFRS:s organ för fastställande av standarder. Enligt en förordning som Europaparlamentet och rådet fastställt ska alla börsnoterade bolag inom EU använda sig dessa standarder (IFRS).

5.4.4 God värderarsed

En fastighetsvärderare ska vid värderingverksamhet iaktta god värderarsed. Av en värderare krävs bland annat yrkesmässigt uppträdande och oberoende och självständig ställning vid värderingsuppdrag. Kravet på oberoende och självständig ställning vid värdering innebär att värderaren eller hans firma ska ha en fri och obunden ställning i förhållande till uppdragsgivaren samt att värderarens förhållande till sin arbetsgivare ska vara sådant att det inte påverkar bedömningen vid en värdering (Institutet för värdering av fastigheter, 1995, 210).

5.5 Värdebegreppet

Att förklara ordet värde är, i likhet med begreppet fastighet, inte helt okomplicerat. Många filosofer och stora tänkare har i tiderna varit sysselsatta med att fundera över värdebegreppet och det finns hur många texter som helst som behandlar värdeteoretiska frågor. Kort sagt så får en vara, i fråga om fastighetsvärdering en fastighet, ett värde då den ger en nytta som tillfredsställer människans behov. En eventuell köpare till en fastighet är beredd att göra vissa uppoffringar för att få den, betala för den, och fastighetens värde uppstår genom att den är möjlig att byta i något, ofta i pengar. Värde är ändå ingen egenskap som en fastighet automatiskt innehar, historiska förhållanden som vad byggnaden kostat att bygga och dylikt spelar ingen roll för dagens värde. Det går alltså inte mäta värdet på ett enkelt sätt och värdet kan endast bli föremål för bedömning (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 1).

I fråga om fastigheter eftersöks en monetär tolkning av värdebegreppet, vilket betyder att värdet kan mätas eller omsättas i pengar. Det är viktigt att vara uppmärksam på att det i fråga om fastigheter finns andra faktorer än de rent ekonomiska som styr beslutsfattandet. En fastighet, eller vara i allmänhet, kan ha olika värde för olika människor, det kan alltså finnas lika många åsikter om värdet som det finns individer (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 2).

Vid fastighetsvärdering är själva fastigheten det objekt som ska värderas och få ett pris. Fastigheter och andra varor skiljer sig från varandra genom fastigheternas egenskaper, det finns inte två precis likadana fastigheter och deras fixerade läge gör dem unika. Fastigheter går inte att flytta och användningen av dem medför ett omfattande system av lagar och föreskrifter, de har också lång varaktighet och användandet av dem kräver inte sällan omfattande kapitalinsatser. Fastighetsmarknaden kännetecknas av låg omsättning och ofullständig information, kundgruppen består ofta av några få intresserade. De flesta fastigheter på marknaden är befintliga, alltså inte nybyggnationer. Ifråga om fastigheter räknas värdet oftast i pengar men det finns också en rad andra värdebegrepp som används flitigt, bland dessa kan nämnas affektionsvärde, miljövärde och politiskt värde (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 2 – 5).

5.6 Värdeteori

Med begreppet värdeteori avses teorin som förklarar hur och varför värden uppstår. Värdeteorin grundar sig på den allmänna ekonomiska teorin i vilken begreppen utbud och efterfrågan är några av grunderna. I detta sammanhang är fastigheter likställda med vilken tillgång som helst som vid användning ger förhoppning om framtida nytta, nedanstående formel brukas användas i sammanhanget (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 4 – 5).

$$\text{Värde} = f(a+b+c+d+\dots+n)$$

Värdet är en funktion av en rad olika faktorer vars gemensamma faktor är att de i någon grad är del i den process som gör att fastighetens värde uppstår. Vissa grundläggande förutsättningar krävs för att ett värde ska uppstå i marknadsekonomiska sammanhang, i fråga om fastigheter krävs följande: Behov, nytta, disponering, överlåtelse och begränsad tillgång. *Behov* finns hos den som använder fastigheten och tillfredsställs genom att fastigheten används. *Nytta* uppstår när en fastighet ägs eller disponeras. En fastighet kan endast *disponeras* av ägaren eller användaren. Det är möjligt att *överlåta* en fastighet från en ägare till en annan. Fastigheten finns i *begränsad* omfattning, som nämndes i

föregående kapitel finns det inte två exakt likadana fastigheter (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 3 – 4).

Punkterna som räknades upp ovan är kärnan i värdeteorin, följande citat förklarar punkternas samband på ett bra sätt:

”Fastigheter ger upphov till vissa primära nyttor när de används, t.ex. en jordbruksfastighet ger brukaren avkastning i form av årliga skördar och en bostadsfastighet ger ägaren/hyresgästen ”tak över huvudet”. Fastigheterna tillfredsställer således allmänna mänskliga behov.”

Fastigheter får sitt värde genom sina speciella egenskaper eftersom det är de speciella egenskaperna som gör att köparen är beredd att betala ett visst pris för den. Marknaden styrs av de intressenter som agerar på den och eftersom de olika intressenterna har olika nyttofunktioner så är det oftast så att den som ger fastigheten det högsta individuella värdet kan förvärva den (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 4).

5.7 Värderingsteori

Värde är, som framgår i ovanstående kapitel, ett mycket relativt begrepp. Värderingsteorins uppgift är att vara en länk mellan den filosofiska värdeteorin och de olika värderingsmetoderna. Inom värderingsteorin anses att olika beslutssituationer ger olika värderingssituationer, exempel på olika värderingssituationer är överlåtelsesituation och innehavssituation (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 4 – 5).

En överlåtelsesituation handlar om den summa pengar som ägaren av en fastighet har möjlighet att erhålla vid försäljning. I en innehavssituation är det istället framtida nyttor, exempelvis nettotkomster av olika slag, som är det centrala. Till dessa olika situationer kan begreppen marknadsvärde och avkastningsvärde knytas, begreppen förklaras närmare i följande kapitel. Marknadsvärdet är mera centralt vid överlåtelsesituationer och avkastningsvärdet är av intresse vid innehavssituationer där man är särskilt intresserad av den framtida nyttan med fastigheten. Vid innehavssituationer kan också begreppet individuellt avkastningsvärde användas och då menas att avkastningsvärdet är bundet till en viss innehavares förutsättningar (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 4 – 5).

Trots att avkastningsvärdet är individuellt kan det ge ledning när en fastighets marknadsvärde eftersöks. Vid marknadssimulering avgränsas en specifik köpgrupp och värderaren försöker förstå hur köpgruppen skulle sätta ett värde på fastigheten. Det kan finnas skillnad mellan marknadsvärdet och det individuella avkastningsvärdet. En eventuell köpare är intresserad av fastighetens pris, marknadsvärdet, och vilken nytta som kan fås av fastigheten i framtiden, avkastningsvärdet. Skillnaden märks tydligt i följande exempel:

”En fastighets marknadsvärde bedömes uppgå till 5,0 miljoner kr. Ett större förvaltningsbolag har koncentrerat sin förvaltning av ett större bostadsbestånd till en viss stadsdel. Därigenom kan företaget minska sin drift- och underhållskostnader genom en effektivare fastighetsskötsel. Företaget kan också genom uppköp av större kvantiteter pressa priserna för olja m.m. Med samma avkastningskrav som marknaden har för detta bestånd kan förvaltningsföretagets avkastningsvärde beräknas till 5,4 miljoner kr.” (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 4 – 6)

5.7.1 Marknadsvärde

Marknadsvärde är ett värde för en fastighets bytesvärde, vad den kostar vid försäljning, och som redan nämndes kopplat till en tänkt överlåtelsesituation. Definitionen av begreppet marknadsvärde ändras med tiden, vilket har lett till att det idag finns flera olika varianter som används i olika sammanhang. Bland de som utformat definitioner för begreppet marknadsvärde kan nämnas International Valuation Standards Committee (IVSC), The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) och EU. En sammanfattning av de olika definitionerna kunde vara följande:

”Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.”

I definitionerna finns ett antal förutsättningar som tillsammans är det centrala i begreppet marknadsvärde. Att begreppen marknadsvärde och pris hänger ihop går att tyda ur definitionerna men också att de två begreppet inte är identiska. Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid en fastighetsförsäljning och finns i en framtida tänkt händelse. Priset är

istället ett resultat av en försäljning, en faktisk händelse, och kan vara både högre och lägre än marknadsvärdet (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 6 – 7).

5.7.2 Avkastningsvärde

Begreppet avkastningsvärde är kopplat till en innehavssituation, som tidigare beskrevs. Avkastningsvärde används när det är fråga om fastigheter som ger avkastning, avkastningsbärande fastigheter. Som exempel avkastningsbärande fastigheter kan nämnas hyreshus och jordbruksfastigheter. När en viss person eller ett visst företag med sina personliga egenskaper kan påverka avkastningsvärdet kallas det individuellt avkastningsvärde, det kan som exempel vara fråga om personens eller företagets skicklighet att driva fastigheten samt finansierings- och beskattningssituation (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 6 – 7).

$$\text{Avkastningsvärde} = \text{Nuvärdet av förväntade framtida nettoöverskott}$$

Avkastningsvärdet är de nettoöverskott som väntas fås ur fastigheten i framtiden. Med nettoöverskott menas att man från intäkterna räknas bort drift- och underhållskostnader (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 6 – 7).

De individuella avkastningsvärdena är det som driver fastighetsmarknaden. På fastighetsmarknaden möts säljare och köpare som har olika avkastningsvärden för en fastighet. Säljaren finns på fastighetsmarknaden eftersom marknadsvärdet förväntas överstiga hans avkastningsvärde medan köparen finns där för att han tror sig kunna få ett högre avkastningsvärde av fastigheten än säljaren har. Säljaren förväntar sig med andra ord att göra ekonomisk vinst genom försäljning och köparen förväntar sig detsamma genom köp (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 6 – 7).

5.7.3 Andra värdebegrepp

När fastighetsföretag värderas går det till lite annorlunda än vid värdering av enbart fastigheter och en del andra begrepp används. Den stora skillnaden är givetvis att förutom att en enskild fastighet värderas så värderas vid ett och samma tillfälle samtliga anläggnings- och omsättningstillgångar i ett företag. Dessutom bedöms vid företagsvärdering i regel endast det egna kapitalet i fastigheten medan det totala kapitalet, lånat och eget, bedöms vid fastighetsvärdering. Värdering av företag sker ur ägarperspektiv (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 9).

Värdet av företagets samtliga nettotillgångar, då företagets verksamhet fortsätter på samma sätt, kallas *substansvärde*. Med nettotillgångar menas tillgångarnas marknadsvärde där lån och latent skatteskuld räknats bort. Substansvärdet är alltså det pris som en köpare skulle betala för ett företag, köparen i detta fall har för avsikt att fortsätta med företagets verksamhet. Substansvärdet används också vid aktievärdering, då som substansvärde per aktie. I ett företags redovisade rörelseresultat redogörs inte för orealiserade värdeökningar eller värdeminskningar, det bokförda värdet (för fastigheter) bygger istället på historiska anskaffningskostnader och avskrivningar. Detta gör att substansstillväxten eller minskningen kan vara av intresse för aktieägarna (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 9).

Med *likvidationsvärde* avses ett företags pris på marknaden ifall där nettoförmögenheten genast eller successivt omsattes i pengar, exempelvis vid ett företags konkurs. *Bokfört värde* betyder att värdet är grundat på historiska anskaffningskostnader och avskrivningar gjorda i bokföringen (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 9).

6. Värderingsmetoder

När en värdering av en fastighet ska göras finns det flera olika värderingsmetoder att välja mellan. Avsikten med värderingen måste klargöras före metod kan väljas, med det menas att värderaren måste avgöra om det är fråga om att bedöma marknadsvärdet eller avkastningsvärdet. Värderingsmetoderna är de verktyg som värderaren använder sig av för att komma fram till en fastighets värde. I värdering av fastigheter används följande tre huvudmetoder: *Ortsprismetoden*, som bygger på tanken att en fastighets värde kan uppskattas på basis av priser som tidigare betalats för liknande fastigheter inom samma ort. *Nuvärdesmetoden* innebär att fastighetens värde bedöms utifrån förväntade avkastningar som nuvärdesberäknats till värdetidpunkten. Med den tredje metoden *produktionskostnadsmetoden* menas att kostnaden för att återanskaffa den egendom som värderas uppskattas samt att egendomens värdeminskning som uppstått genom användning och ålder uppskattas. Till detta räknas även värdet av tomtmarken (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 10 – 11).

Val av värderingsmetod kan kanske sammankopplas med det som togs upp i föregående kapitel om värdebegrepp, värdeteori och värderingsteori. Marknadsvärde går väl ihop med ortsprismetoden och avkastningsvärde med nuvärdesmetoden, marknadsvärdet för avkastningsbärande fastigheter bedöms ändå med fördel med hjälp av nuvärdesmetoden. Vid en faktisk värdering kan värderaren vara tvungen att använda sig av olika metoder för att komma fram till en fastighets värde (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 11). Tillgång till jämförelseobjekt påverkar också valet av värderingsmetod, ortsprismetoden går naturligtvis enbart att använda om det finns tillräckligt många köp inom orten att jämföra med. Ifall där inga eller för få jämförelseobjekt finns tillgängliga måste en annan metod väljas, i första hand bör avkastningsmetoden väljas och i sista hand produktionskostnadsmetoden (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 51).

6.1 Ortsprismetoden

Vid ortsprismetoden fås marknadsvärdet genom att fastigheten som värderas jämförs med liknande objekt som blivit sålda inom samma område. Begrepp som används vid denna metod är *jämförelseobjekt* och *värderingsobjekt*. Jämförelseobjekt är de fastigheter eller köp som den fastighet som värderas, värderingsobjektet, jämförs med under värderingen. Ortsprismetoden skiljer sig från de andra metoderna genom att den är en direkt metod för att uppskatta marknadsvärdet, nuvärdesmetoden och produktionskostnadsmetoden är indirekta metoder. Ortsprismetoden kan användas på alla typer av fastigheter (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 51).

Först måste en delmarknad med jämförbara objekt avgränsas. Jämförelseobjekt till värderingsobjektet kan fås fram på flera olika sätt, exempelvis från lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik över fastigheter som publiceras två gånger per år, utifrån annonser om bostäder till salu eller från statistiker som mäklare sammanställt. Under våren utkommer lantmäteriverkets årsstatistik för föregående år och i september utkommer statistik över årets första sex månader. Statistiken baserar sig på lantmäteriverkets offentliga köpeskillingsregister över fastigheter, uppgifterna i registret kommer från köpvittnen och kompletteras av kommuner och lantmäteribyråer. I registret hittas uppgifter om fastighetsöverlåtelser som gjorts i Finland sedan 1985 (Lantmäteriverket). Vid val av jämförelseobjekt är det viktigt att välja ut de mest jämförbara köpen, det viktigaste är att jämförelseobjekten är från samma eller liknande delmarknad som värderingsobjektet samt att köpen som används som jämförelseobjekt inte är för gamla. Värderaren måste i detta skede också ta hänsyn till skillnader mellan värderingsobjektet och jämförelseobjektet, skillnaden kan ligga i att något av objekten är avvikande eller säreget i något avseende, har skador, olika standard eller liknande (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 52 – 55).

Fastigheters priser ändrar mycket över tiden och detta måste tas i beaktande genom analyser av prisutvecklingen eller pristrenden. Det går inte heller att hitta exakt identiska objekt att jämföra med, därför måste jämförelsematerialet granskas och objekt som avviker för mycket från värderingsobjektet gallras bort. De köp som blir kvar efter gallringen och ska ingå i jämförelsematerialet räknas sedan om med hänsyn till analysen av prisutvecklingen (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 52).

Sista momentet i ortsprisanalysen är att ta fram ett medelpris för jämförelseobjekten. Denna beräkning görs helt enkelt genom att matematiskt räkna ut ett medeltal. Det slutliga priset bedöms sedan med hänsyn till de skillnader som finns mellan värderingsobjektet och jämförelseobjekten (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 52).

6.2 Nuvärdesmetoden

Nuvärdesmetoden, eller avkastningsmetoden som den också kallas, är en benämning på de värderingsmetoder där framtida nyttor från fastigheten diskonteras till värdetidpunkten. Om metoden används till att uppskatta ett marknadsvärde bör parametrarna bestämmas utgående från marknadens uppfattning och krav. Begreppet marknadssimulering används i detta fall och betyder att marknadens tankesätt efterliknas så gott det går. Värderarens uppgift är att rekonstruera marknadens prisbildningsprocess och metoden kräver att värderaren har god marknadskännedom av de ingående parametrarna. I fall där det individuella avkastningsvärdet ska bedömas är det ägarens eller den eventuella köparens bedömningar och krav som värdebedömningen grundas på (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 53).

6.2.1 Direktavkastningsmetoden

I direktavkastningsmetoden räknas avkastningsvärdet ut genom att nettoinkomsterna divideras med avkastningskravet. Metoden tar inte hänsyn till vad som väntas av marknaden i framtiden. Avkastningen beräknas enligt följande formel:

$$\begin{aligned} V &= \text{Direktavkastningsvärde} \\ DN &= \text{Driftnetto för år 1 (intäkter – utgifter)} \\ da &= \text{Direktavkastningskravet} \end{aligned}$$

(Koivisto, 79)

6.2.2 Räntabilitetsmodellen

De kalkylmodeller som används för att värdera fastigheter kan delas in i räntabilitetsmodeller och diskonteringsmodeller. I räntabilitetsmodellen beräknas avkastningsvärdet ut genom en evighetskapitalisering av första årets driftnetto, ingen hänsyn tas till restvärden. För bebyggda fastigheter tas en avskrivningsfaktor med i beräkningarna, i den beaktas byggnadernas begränsade livslängder och värdeminskning. Värdet beräknas enligt följande formel:

$V = \text{värde}$

$DN = \text{Driftnetto}$

$\text{Avskr} = \text{avskrivningsfaktor}$

$Bv = \text{byggnadsvärde}$

$r = \text{real kalkylränta}$

(AB Svensk Byggtjänst & Institutet för värdering av fastigheter, 1995, 166)

Räntabilitetsmodellen är enkelt uppbyggd men dess användning är begränsad p.g.a. en rad principiella problem. Ett av problemen är att första årets driftnetto läggs till grund för hela kalkylperioden vilket ger en felaktig bild av att driftnettot aldrig förändras, samma problem gäller avskrivningarna. Ifall värderaren väljer att beakta eventuella lån i beräkningarna bör de ses som stående lån (AB Svensk Byggtjänst & Institutet för värdering av fastigheter, 1995, 166).

Denna modell kan ses som en ettårs kalkyl som talar om vilket kapital som kan förräntas första året, en given kalkylränta och avskrivningsvärde krävs. Modellen används i huvudsak för att bedöma marknadsvärde (AB Svensk Byggtjänst & Institutet för värdering av fastigheter, 1995, 166).

6.2.3 Diskonteringsmodellen

I diskonteringsmodellen beräknas värdet utgående från en nusummeberäkning av driftnetton under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av restvärdet vid slutet av kalkylperioden. Modellen kräver också att ett restvärde och en tidshorisont fastställs och värderaren kan välja om lån ska beaktas eller inte i beräkningarna. Formeln för att beräkna värdet ser ut enligt följande:

$$V = \text{Värde}$$

$$t = \text{tidsvariabel}$$

$$n = \text{kalkylperiod}$$

$$a = \text{driftnetto}$$

$$RV = \text{restvärde}$$

$$p = \text{kalkylränta på totala kapitalet}$$

(AB Svensk Byggtjänst & Institutet för värdering av fastigheter, 1995, 166)

6.2.4 Kassaflödesmodellen

Kassaflödesmodellen, eller cash-flow-modellen som den också kallas, har utvecklats ur diskonteringsmodellen, därför bygger de på samma grundprinciper. Diskonteringsmodellens grundprincip med en begränsad kalkylperiod och ett restvärde vid slutet av kalkylperioden finns också i kassaflödesmodellen. Modellerna skiljer sig från varandra genom att kassaflödesmodellen baserar sig på löpande betalningsströmmar (i form av in- och utbetalningar) och därför ger en mer realistisk bild av likviditetsförhållanden över tiden (AB Svensk Byggtjänst & Institutet för värdering av fastigheter, 1995, 166).

6.3 Produktionskostnadsmetoden

En fastighets värde kan inte ges utifrån produktionskostnaderna som sådana, värdet kan både vara och lägre än kostnaderna anskaffningen eller produktionen. Detta gäller för både marknadsvärden och avkastningsvärden. Vid en värdering är produktionskostnaderna intressanta eftersom de indirekt påverkar prisbildningen, de har också en avgörande betydelse för kapitalkostnaderna vid innehav (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 53).

Produktionskostnadsmetoden består av tre skeden. I första steget bedöms vad det skulle kosta att uppföra en ny likadan byggnad eller anläggning, denna kostnad kallas återanskaffningskostnad. Detta beräknas på basis av den historiska produktionskostnaden eller genom att beräkna kostnaden för att uppföra en ny likadan byggnad eller anläggning. I steg två reduceras värdet som fåtts i steg ett så att den värdeminskning som uppkommit genom ålder och bruk tas i beaktande, värdet som fås i detta skede kallas tekniskt nuvärde. Vid värdereduceringen tas en s.k. nedskrivningsmodell till hjälp, exempel på detta längre fram. I värderingens tredje och sista moment adderas markens värde till det tekniska värdet som erhöles i steg två och det totala fastighetsvärdet fås. Markens värde fås normalt genom ortsprismetoden (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 53 – 54).

Det finns flera olika nedskrivningsmetoder att välja mellan för att reducera en fastighets värde så att ålder och bruk tas i beaktande. En *rak, linjär nedskrivning* innebär att värdet reduceras med ett konstant belopp varje år. Beloppet motsvarar en viss andel av det ursprungliga värdet. Vid en *degressiv, avtagande nedskrivning* blir värdeminskningen mindre för varje år medan den vid *progressiv, tilltagande nedskrivning* ökar årligen. Vid bedömning av marknadsvärde ska nedskrivningen utföras i enlighet med marknadens bedömning, detta gör att det kan vara svårt hur stor en ny byggnads nedskrivning ska vara eller vilken nedskrivningsmetod som ska användas. Produktionskostnadsmetoden är p.g.a. dessa svårigheter med nedskrivning svår att tillämpa i praktiken, speciellt i fråga om bedömningar av marknadsvärde. Produktionskostnadsmetoden kan även användas som kontrollmetod och rimlighetsbedömning av andra värderingsmetoder i fråga om fastigheter med nya byggnader (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 53 – 54).

6.4 Värdebedömning

En fastighets värde påverkas även av omkringliggande faktorer som exempelvis miljöstörningar eller skador hos byggnaden. Dessa faktorer är inte alltid helt tydliga men bör ändå klarläggas vid en värdering, detta är en av de svårare delarna av värderingsarbetet. Miljöstörningar kan också de påverka fastigheters värde, det är då i främsta fall fråga om immissioner av olika slag, från vägar kommer buller, avgaser, skakningar och liknande. Järnvägar medför även de buller och skakningar och från kraftledningar kan det förekomma strålning och de förfular närmiljön. Lantbruk, industrier och flygplatser ger ifrån sig buller, utsläpp av kemiska ämnen och otrevliga lukter som i sin tur påverkar närliggande fastigheters värde (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 55).

Även skador eller brister hos fastigheten påverkar värdet. Det kan vara fråga om sättningsskador, fukt- eller mögelskador, skador som uppkommit p.g.a. bristande underhåll eller slitskador. Exempel på brister hos en fastighet kan vara avsaknad av vissa funktioner såsom parkeringsplatser eller förråd. Hur mycket skador påverkar värdet beror på skadans omfattning och hur stora kostnaderna blir för att reparera den, också förhållandena på den lokala fastighetsmarknaden är av betydelse för inverkan. Fastigheten kan även vara i behov av förbättringar eller reparationer. Med förbättringar avses att byggnaden inte längre svarar mot användarens behov och behöver förbättras för att optimera användningen. Behovet av förbättringar ökar i takt med byggnadens ålder. Reparationsbehovet hos en byggnad ökar även det med byggnadens ålder men innebär att byggnadsdelar måste bytas ut för att de slitits eller åldrats. Reparation kan också betyda att något på byggnaden plötsligt går sönder, exempelvis frostsador på ledningar, och måste repareras genast. Åtgärder som måste göras snabbt för att inte byggnaden ska försämrats ytterligare kallas *akuta åtgärder* medan åtgärder som kan göras i framtiden utan att byggnaden försämrats nämnvärt kallas *inte akuta åtgärder*. Exempel på en inte akut åtgärd är att måla om fasaden (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 55).

Mikrovärdet, fastighetens läge i förhållande till de närliggande fastigheterna, påverkar också värdet. Mikroläget avgränsas vanligen till kvarter eller motsvarande litet område. Faktorer som påverkar är gator eller vägar, närhet till grönområden eller stränder och närhet till kommunikationer och service. Dessa faktorer är områdesanknutna, vilket

betyder att de betraktas lika för alla fastigheter inom ett kvarter (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 55).

Förutom de ovan nämnda faktorerna finns det mer som påverkar en fastighets värde. En småhusfastighets värde påverkas exempelvis av om det finns komplementbyggnader som garage, förråd, friggebodar, växthus eller om det finns tillgång till swimmingpool eller bastu samt utformningen av trädgården. Hyresfastigheters värde påverkas i sin tur av ifall det finns tomtanläggningar som exempelvis parkeringsplatser. Faktorer som påverkar industrifastigheters värde är utformningen av angoringsvägar samt miljö/reningsanläggningar (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 55).

7. Värdering

I detta kapitel visas hur värderingen av Gerbyvägen 26 – 28 gjorts, vilken värderingsmetod som använts och vilka faktorer som påverkat resultatet.

7.1 Val av värderingsmetod

Värderingsobjektet på Gerbyvägen 26 – 28 består till stor del av bostäder för uthyrning. Affärslokalen som finns i fastigheten samt utrymmet på nedre våningen bredvid affärslokalen kommer att utelämnas ur värderingen p.g.a. bristande information om lokalen. Lokalen på nedre våningen utelämnas också eftersom det för tillfället pågår ombyggnationer där och det därför inte var lämpligt att granska lokalen.

Eftersom det handlade om att värdera bostäder passade ortsprismetoden bäst som värderingsmetod. Nuvärdesmetoden kunde också ha använts eftersom det är fråga om bostäder som hyrs ut, men eftersom hyresvärdens avsikt med uthyrningarna inte är att göra så stor vinst som möjligt (Pikipruukki) användes inte denna metod. Produktionskostnadsmetoden, som används främst om inga andra metoder kan tillämpas, valdes också bort.

7.2 Jämförelsematerial

Det finns inget officiellt register för överlåtelser av lägenheter eller bostäder, därför kan det vara svårt att hitta passande jämförelseobjekt (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2002, 181). I köpeskillingsregistret som lantmäteriverket upprätthåller finns medelpriser för fastighetsöverlåtelser indelade enligt ort, men inte för specifika områden inom en ort (Lantmäteriverket). Jämförelseobjekt kan hittas på flera olika sätt, exempelvis genom information om tidigare överlåtelser av bostaden eller andra bostäder inom samma bostadsrättsförening, dessa överlåtelser bör ha ägt rum inom de närmaste åren för att kunna tas i beaktande. Bostadsannonser i tidningar eller på internet kan ge en bild av både utbudet och prisnivån i området. Mäklare som arbetar med bostäder sätter ofta upp egna register med prisnoteringar i olika områden och dessa kan ge en bra bild av prisnivån i området.

Som jämförelseobjekt har bostäder som är till salu inom samma område använts, bostäderna har hittat på internetsidan jokakoti (Jokakoti) där bostäder till salu och till uthyrning finns samlade. Köpeskillingsstatistiken som lantmäteriverket publicerar gick inte att använda i värderingen eftersom det i statistiken inte finns specifik info om fastighetsöverlåtelser i form av lägenheter eller enligt område inom en ort.

7.2.1 Val av jämförelseobjekt

Som jämförelseobjekt valdes att leta efter höghuslägenheter eftersom de ansågs ha mest liknande egenskaper som värderingsobjektet. Radhuslägenheter och egnahemshus ansågs ha för avvikande egenskaper för att kunna fungera som bra jämförelseobjekt, dessa avvikande egenskaper var för radhuslägenheter och egnahemshus typiska egenskaper som stora bostadsareor, komplementbyggnader som garage och förrådsbyggnader, egna trädgårdar och liknande.

7.2.2 Delområde

I området Dragnäsbäck fanns vid värderingstillfället så få höghuslägenheter till salu så bostäder från närliggande områdena Brändö och Hemstrand togs med i jämförelsen. Dessa områden ansågs ha liknande egenskaper angående närhet till service och kollektivtrafik, bebyggelsen i områdena ansågs också vara likartad. Prisnivån på bostäder verkade också vara likartad.

7.2.3 Gallring

I gallringen av jämförelseobjekten utsågs de jämförelseobjekt som hade mest lika egenskaper som värderingsobjektet. I detta skede var närmiljön, det s.k. mikroläget, också viktigt. Värderingsobjektets läge i utkanten av ett bostadsområde men med närhet till service togs i beaktande och jämförelseobjekt med liknande läge eftersträvades.

Egenskaper hos värderingsobjektet som ansågs vara viktiga var följande:

- Byggår 1919 och grundrenovering 2002.
- Nya fönster och rörsanering.
- Lägenheternas goda skick och storlek.
- Tillgång till bastu och tvättstuga.
- Parkeringsplatser.
- Tillgång till litet gemensamt grönområde på bakgården.
- Närhet till service såsom butiker, skolor och daghem.
- Område i utkanten av ett större bostadsområde med våningshus och egnahemshus.

7.2.4 Normering

För att få fram en lättförståelig prisbild valdes att normera priserna för jämförelseobjekten enligt metoden köpesumman/boarean (euro/m²). Värderingsobjektets pris valdes att ges i samma form p.g.a. att det i byggnaderna finns flera bostäder i olika storlekar.

7.3 Resultat

Att hitta jämförelseobjekt var relativt enkelt tack vare jokakoti, där alla bostäder som för tillfället är till salu finns samlade och det är möjligt att begränsa sökresultaten på ett bra sätt. Bostäderna som valdes ut som jämförelseobjekt (Se bilaga 3) hade liknande egenskaper som värderingsobjektet. En del jämförelseobjekt valdes bort p.g.a. att fönsterbyten och rörsaneringar inte ännu gjort i fastigheten eller för en del av de lägenheter som var till salu var helt nybyggda eller endast planerade att byggas. En del lägenheter valdes bort för att lägenheterna helt enkelt inte motsvarade värderingsobjektet till storlek, utrustningsnivå eller läge. Jämförelseobjekten hade en yta på mindre än 70 kvm.

En skild jämförelse gjordes för större lägenheter eftersom värderingsobjektets lägenheter var väldigt varierande i storlek, stora lägenheter med liknande egenskaper som värderingsobjektet var svåra att hitta. Värderingsobjektets större lägenheter är mellan 115 kvm och 135 kvm stora, så stora jämförelseobjekt hittades inte så som jämförelseobjekt fick lägenheter med en yta större än 70 kvm fungera.

Jämförelseobjektens priser togs direkt från bostadsannonserna och kan därför vara missvisande eftersom säljaren inte alltid får det begärda priset. Priserna för jämförelseobjekten sammanställdes i en tabell och ett kvadratmeterpris för både begärt pris och skuldfritt pris räknades ut. Det skuldfria priset är det mest korrekta eftersom det till det begärda priset tillkommer en låneandel.

Tabell 4 Jämförelseobjektens pris och storlek samt uträknat medelpris.

Bostad	Boarea m ²	Begärt pris	Skuldfritt pris	Omräknat pris €/m ²	Omräknat skuldfritt pris €/m ²
Brändö					
Luotsikatu 11	39	71 888,86 €	75 000,00 €	1 843,30 €	1 923,08 €
Urheilukatu 4 A	46	75 980,70 €	79 000,00 €	1 651,75 €	1 717,39 €
Urheilukatu 6	62	79 000,00 €	79 000,00 €	1 274,19 €	1 274,19 €
Urheilukatu 8 C	50,3	79 000,00 €	79 000,00 €	1 570,58 €	1 570,58 €
			Medelpris i €	1 584,96 €	1 621,31 €
Dragnäsback					
Bonäsintie 10 as.8	53,3	64 825,00 €	79 000,00 €	1 216,23 €	1 482,18 €
Pallokatu 13	32	59 000,00 €	59 000,00 €	1 843,75 €	1 843,75 €
			Medelpris i €	1 529,99 €	1 662,97 €
Hemstrand					
Rajakatu 18	50	78 000,00 €	78 000,00 €	1 560,00 €	1 560,00 €
Kustaalantie 40	69	93 116,42 €	95 000,00 €	1 349,51 €	1 376,81 €
			Medelpris i €	1 454,76 €	1 468,41 €
Medelpris av alla områden				1 523,23 €	1 584,23 €

Tabell 5 Medelpris för större lägenheter.

Bostad	Boarea m ²	Begärt pris	Skuldfritt pris	Omräknat pris €/m ²	Omräknat skuldfritt pris €/m ²
Brändö					
Urheilukatu 7	83,5	110 000,00 €	110 000,00 €	1 317,37 €	1 317,37 €
Urheilukatu 13	96	126 621,78 €	128 000,00 €	1 318,98 €	1 333,33 €
			Medelpris i €	1 318,17 €	1 325,35 €

Bostad	m ²	
1	59,5	2h+kk
3	49,5	2h+kk+parvi
4	49,5	2h+kk+parvi
5	49,5	2h+kk+parvi
6	49,5	2h+kk+parvi
7	52,5	2h+kk+parvi
9	44,5	2h+kk
10	58,0	2h+kk
11	55,0	2h+k
	467,5	
2	115,5	4h+k+s+parvi
8	117,0	5h+k+s
12	134,5	5h+k+kuisti
13	126,0	4h+k
	493,0	
Totalt	960,5	

8 Slutsats

Från början hade jag tänkt ta med affärslokalen i värderingen också men valde att begränsa värderingen till endast bostäderna. Valet att lämna bort affärslokalen och den lokal som för tillfället renoveras berodde främst på att inga bra jämförelseobjekt hittades. Angående jämförelseobjekten hade statistik från mäklare varit önskvärd att ha med men sådan information fick jag tyvärr inte tag i så jämförelserna baserar sig endast på bostadsannonser.

Att hitta bra litteraturkällor var ett problem jag stötte på, därför har ofta Internetkällor använts. Teoridelen var mest tidskrävande men nödvändig för att förklara hur hela värderingsprocessen går till. Att välja värderingsmetod var inte heller helt enkelt, men eftersom uppdragsgivaren i sin verksamhet inte strävar till att göra maximal vinst valde jag ortsprismetoden som ger ett värde till marknadspris. Att skriva detta arbete har varit mycket lärorikt, från att ha haft nästan ingen kunskap i ämnet fastighetsvärdering känns det som att jag nu kan en hel del.

Källförteckning

Litteraturkällor

AB Svensk Byggtjänst & Institutet för värdering av fastigheter (1995)

Sjunde utgåvan, tredje tryckningen

Fastighetsnomenklatur, Fastighetsekonomi & Fastighetsrätt

Balder AB

Koivisto Kimmo

Kurskompendium i fastighetsvärdering 2011

Yrkeshögskolan Novia

Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet (2002)

LMV – Rapport 2002:10

Fastighetsvärdering, Grundläggande teori

Docusys

Publikationer

Aktia Bank

Ekonomisk översikt 1/2014

www.aktia.fi

(hämtat 3.4.2014)

Catella Oy

Property Market Trends Autumn 2013

www.catella.fi

(hämtat 5.4.2014)

Catella Property Oy

Property Market Trends Spring 2014

www.catella.fi

(hämtat 1.5.2014)

Finansministeriet

Ekonomisk översikt våren 2014

www.vm.fi

(hämtat 3.4.2014)

KTI Kiinteistötieto Oy

Finnish Property Market 2014

www.kti.fi

(hämtat 5.4.2014)

Proposition RP 175/2008 rd

www.finlex.fi/sv/esitykset/he/2008/20080175.pdf

(hämtat 15.2.2014)

Lantmäteriverket

Köpeskillingsstatistik över fastigheter

www.maanmittauslaitos.fi

Vasa stad

Vasa Generalplan 2030

www.vaasa.fi

(hämtat 4.5.2014)

Internetkällor

Allmän information om Catella Property Oy

Catella Property Oy

www.catella.fi

(läst 15.2.2014)

Styrräntor - internationellt

Ekonomifakta

www.ekonomifakta.se

(läst 3.4.2013)

Hur utövas penningpolitik?

Eurokampus

www.euro.fi

(läst 4.3.2013)

Vad är inflation?

Europeiska kommissionen – ekonomi och finans

ec.europa.eu/archives/economy_finance/inflation/what_sv.htm

(läst 12.2.2013)

Allmän information om föreningen

Fastighetsvärderarföreningen i Finland

www.kiinteistöarviointi.com

(läst 15.2.2014)

Om Finland – Ekonomi och näringsliv

Finlands ambassad, Stockholm

www.finland.se

(läst 30.1.2013)

Ränta

Finansportalen

www.finansportalen.se

(läst 3.4.2013)

Karta över Vasa

Google Maps

www.google.fi/maps

(hämtad 4.3.2014)

Fastighetsvärdering

Handelskammaren

kauppakamari.fi

(läst 15.2.2014)

Fastighetsvärderingsnämnden

Handelskammaren

kauppakamari.fi

(läst 15.2.2014)

Allmän information om IFRS

International Financial Reporting Standards

ifrs.org

(läst 15.2.2014)

Allmän information om IVSC

International Valuation Standards Council

ivsc.org

(läst 15.2.2014)

Information om bostäder till salu

Jokakoti

www.jokakoti.fi

(läst 12.5.2014)

Information om lantmäteriverkets verksamhet

Lantmäteriverket

www.maanmittauslaitos.fi

(läst 15.1.2014)

Definition av fastighet

Mäklare.se

www.maklare.se

(läst 15.1.2014)

Räntor

Nordea Bank

www.nordea.fi

(läst 4.3.2014)

Allmän information om Pikipruukki Fastighets Ab

Pikipruukki Fastighets Ab

www.pikipruukki.com

(läst 24.10.2012)

Hemsida

Pikipruukki Fastighets Ab

www.pikipruukki.com*Allt om ränta*

Smartare pengar

www.smartarepengar.nu

(läst 3.4.2013)

Bruttonationalprodukt

Statistiska centralbyrån

www.scb.se

(läst 24.10.2012)

Bruttonationalprodukt

Statistikcentralen

www.stat.fi

(läst 24.10.2014)

Konsumentprisindex februari 2014

Statistikcentralen

www.stat.fi

(läst 3.4.2014)

Årsförändring av konsumentprisindexet

Statistikcentralen

www.stat.fi

(läst 3.4.2014)

Allmän information TEGoVA

The European Group of Valuers' Associations

tegova.org

(läst 15.2.2014)

Allmän information om Vasa

Vasa stad

www.vaasa.fi

(läst 11.1.2014)

Hysesbostäder i Vasa

Vasa stad

www.vaasa.fi

(läst 12.10.2012)

Statistik om Vasa och Vasaregionen

Vasa stad

www.vaasa.fi

(läst 11.1.2014)

Vasas historia

Vasa stad

www.vaasa.fi

(läst 11.1.2014)

Finlands författningssamling

Fastighetsbildningslag 12.4.1995/554

1 kap 2 §

www.finlex.fi

Övriga källor

Backman Daniel (2009)

Värdering av fastigheten på runsorvägen 1

Yrkehögskolan Novia, Lantmäteriteknik

Blomqvist Anna (2009)

Kulturmiljöutredning – Beskrivning över Vasas bostadsområden

Gabrielsson Stefan & Strandwall Joel (2004)

Hur går fastighetsbolag tillväga vid värdering? – en undersökning av fem fastighetsbolag i Göteborg

Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet

Qvarnström Gustaf (2011)

Värdering av Vasaesplanaden 13

Yrkehögskolan Novia, Lantmäteriteknik


FASTIGHETSREGISTERUTDRAG 5.5.2014
 Registerenhet 905-21-1-31

Basuppgifter

Fastighetsbeteckning:	905-21-1-31	Registreringsdatum:	23.5.2001
Typ av registerenhet:	Tomt	Areal:	11801 m ²
Kommun:	Vasa (905)		
Användningsändamål enligt plan:	AK		

Uppgifter om bildandet

Fastighetsförrättning eller beslut av myndighet:	
Styckning av tomt	Förrättnings-/beslutsdatum: 19.4.2001
Registerenheter och outbrutna områden som denna registerenhet bildats av:	
	Areal (m ²)
Från registerenheten:	
905-402-1-67 RECORD I	2478
905-402-1-68 RECORD II	2518
905-402-1-69 BOCK 3	2518
905-402-1-71 BOCK 5	1328
905-402-1-166 BERGGRUND	748
905-402-1-474 BOCK	1054
905-895-0-0 KEINOTEKOINEN REKISTERIYKSIKKÖ	1157
Sammanlagd areal vid tidpunkten för bildandet (m ²):	11801
<u>905-21-1-31</u> är fastighetens 905-402-1-69 stomfastighet	

Outbrutna områden och separat överlättna andelar i samfällt område
Planer, tomtindelningar och byggnadsförbud

1) Detaljplan (905-867)	Fastställandedatum: 6.11.2000	Ikraftträdandedatum: 19.12.2000
2) Bindande tomtindelning (905-2192)	Godkännelsedatum: 6.11.2000	Ikraftträdandedatum: 18.12.2000

Servitut, nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar
Andelar i samfälliga områden och särskilda förmåner

Fastigheten har inga andelar i:	
1) Samfälliga jord- och vattenområden	Ingen andel

Fastighetsförrättningar och beslut av myndighet

1) Inlösning av tomtedel	Förrättnings-/beslutsdatum: 19.4.2001
--------------------------	---------------------------------------

Övriga uppgifter

Utskriven från fastighetsdatasystemet 5.5.2014.

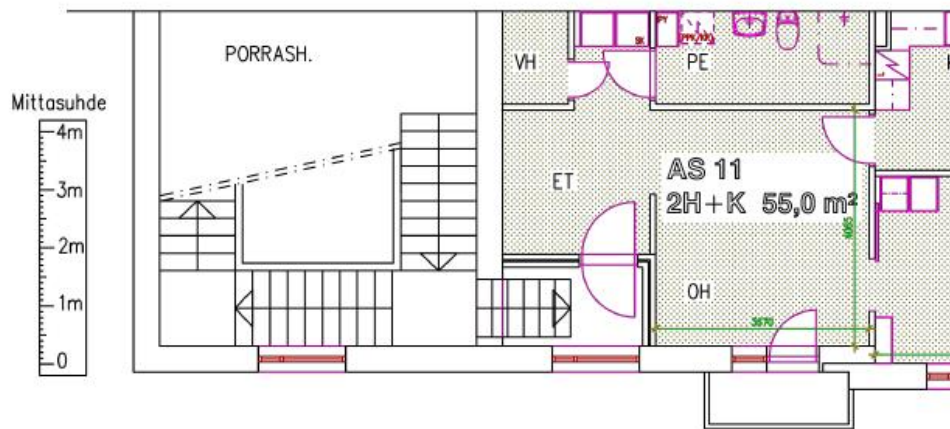
Registerdata se närmare www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter.

Avgift 18 €



Elektroniskt undertecknad 5.5.2014 14:44:37
 Lundström Anne
 Lantmateriverket

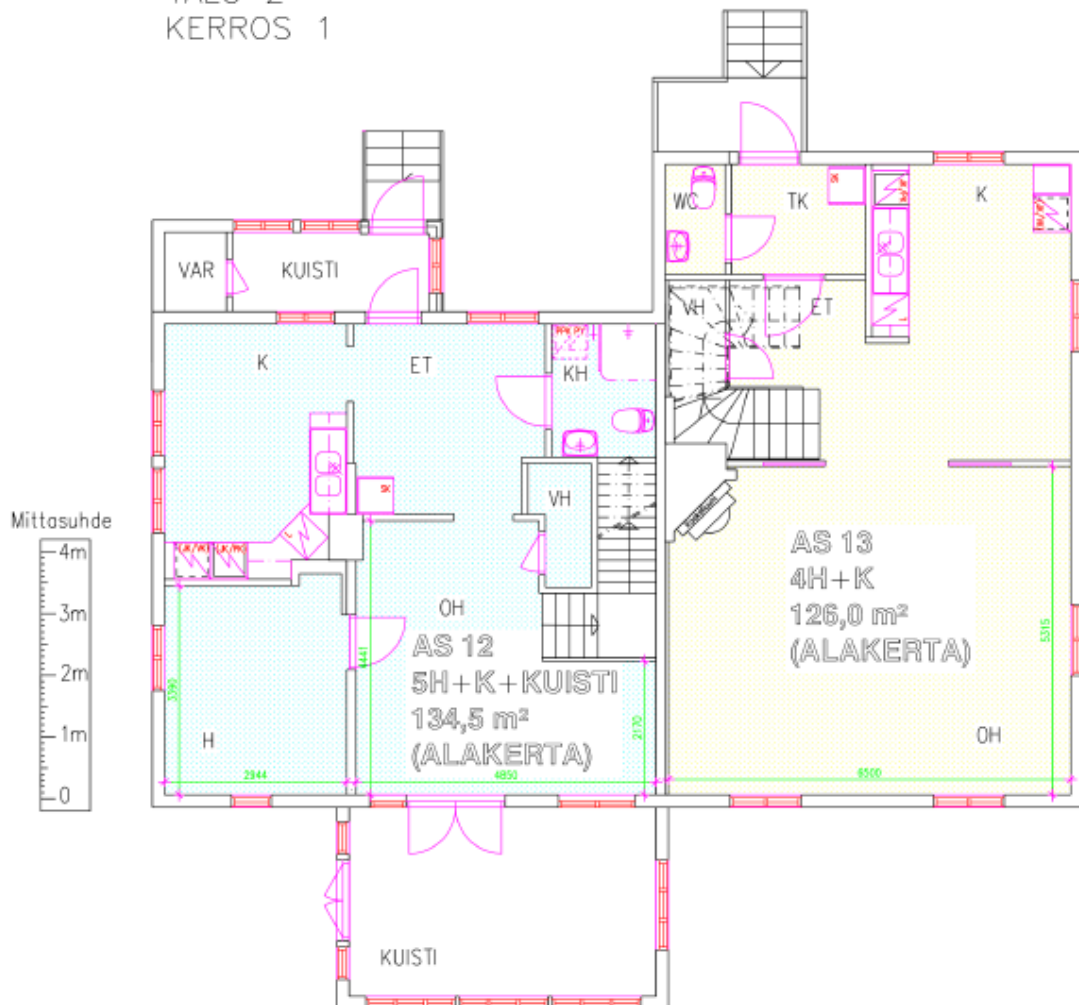
GERBYNTIE 26–28
TALO 1
KERROS 1



GERBYNTIE 26-28
TALO 1
KERROS 2



GERBYNTIE 26-28
TALO 2
KERROS 1



Kohde	Sijainti	Tyyppi	Asuin pinta-ala	Huoneiden määrä	Rakennus- vuosi	Velaton hinta
1	Luotsikatu	Pienkerrostalo	39 m ²	1h+k	1939	75 000,00 €
2	Rajakatu	Pienkerrostalo	50 m ²	2h+k	1955	78 000,00 €
3	Urheilukatu	Kerrostalo	46 m ²	2h+kk	1952	79 000,00 €
4	Urheilukatu	Kerrostalo	62 m ²	3h+k+parveke	1953	79 000,00 €
5	Urheilukatu	Kerrostalo	50,3 m ²	2h+k+parveke	1958	79 000,00 €
6	Urheilukatu	Kerrostalo	83,5 m ²	4h+k+las.parveke	1963	110 000,00 €
7	Urheilukatu	Kerrostalo	96 m ²	4h+k	1970	128 000,00 €
8	Bonäsintie	Kerrostalo	53,3 m ²	2h+k	1956	79 000,00 €
9	Pallokatu	Kerrostalo	32 m ²	1h+k	1967	59 000,00 €

Kohde 1:

Yleiskunto: hyvä

Sauna: Ei

Sauna taloyhtiössä: Kyllä

Hissi: Ei

WC:n ja pesutiljoen varustetaso: peilikaappi, suihku, (seinät) kaakeli, (lattiat) klinkkeri

Tehdyt korjaukset: Julkisivuremontti 1998
 Kaukolämpö 1998
 Talo maalattu 2000
 Sauna + pesuhuone 2003
 Kivijalan korjaus ja maalaus 2004
 Ulkoportaat 2004
 Uusittu kiuas 2005
 Uusittu huoneistoihin johtavat vesi- ja viemärijohtot
 ja korjattu kostuneet runkorakenteet 2008

Kohde 2:

Yleiskunto: hyvä

Sauna: Ei

Sauna taloyhtiössä: Kyllä

Hissi: Ei

WC:n ja pesutiljoen varustetaso: peilikaappi, suihku, (seinät) kaakeli, (lattiat) klinkkeri

Tehdyt korjaukset: Peruskorjattu 1989
 Kivijalka ja kellarinovi 2007

Kohde 3:

Yleiskunto: -

Sauna: Ei

Sauna taloyhtiössä: Kyllä

Hissi: Ei

Keittiön varustetaso: uusi jääkaappi (jenkkikaappi), valkoiset kaapistot, liesikupu, mikroaaltouuni

WC:n ja pesutiljoen varustetaso: peilit, suihku, (seinät) kaakeli, (lattiat) klinkkeri,
pesukoneilitäntä

Tehdyt korjaukset: Lukitus 1994
 Lämmönvaihtimet 1991
 Vesi- ja viemäriputket 2003
 Ikkunat ja ovet
 Porras käytevien maalaus 1995
 Saunan pesuhuoneen perusparannus 2000
 Kellarihuoneistojen täysremontti 2003
 Kiinteä Internetyhteys 2004
 Akustiikkalevyjen asennus rappukäytäviin 2004
 Ilmastointikanavien nuohous 2005
 Tuuletusparvekkeiden kunnostus 2005
 Ikkunoiden ulkopuoliset maalaustyöt 2007

Kohde 4:

Yleiskunto: hyvä

Sauna: Ei

Sauna taloyhtiössä: Kyllä

Hissi: Ei

Keittiön varustetaso: Jääkaappi/pakastin, astianpesukone, liesi, liesituuletin, puulattia
WC:n ja pesutiljojen varustetaso: Uusittu 2014. seinä- ja lattialaatat, lattialämmitys,
pesukoneliitäntä

Tehdyt korjaukset: -

Kohde 5:

Yleiskunto: hyvä

Sauna: Ei

Sauna taloyhtiössä: Kyllä

Hissi: Ei

Keittiön varustetaso: Jää/pakastekaappi, liesi, liesituuletin, kaapistot

WC:n ja pesutiljojen varustetaso: peiliakaappi, suihku, pesukoneliitäntä, (seinät) laatta,
(lattiat) mattoTehdyt korjaukset: Parvekeremontti 1999
Saunan kunnostus 2007
Autolämmitystolpat
Eteläpäädyn rappauksen korjaus ja maalaus 2009
Lukoston uusiminen 2012**Kohde 6:**

Yleiskunto: hyvä

Sauna: Ei

Sauna taloyhtiössä: Kyllä

Hissi: Ei

Keittiön varustetaso: Jääkaappi, pakastin, liesi, liesituuletin, astianpesukone

WC:n ja pesutiljojen varustetaso: peiliakaappi, suihku, pesukoneliitäntä, lattialämmitys

Tehdyt korjaukset: Ikkunat 1989
Maalaus 1991-1992
Saunat 1988-1989
Ilmastointi 1995
Katto 2002
Patteri- ja linjasäätöventtiilit 2003
Ulko-ovet 2006
Antennijärjestelmä 2009
Uudet korvausilmaventtiilit ja putkiston
kuntotutkimus tehty 2009**Kohde 7:**

Yleiskunto: tyydyttävä

Sauna: Ei

Sauna taloyhtiössä: Kyllä

Hissi: Kyllä

WC:n ja pesutiljojen varustetaso: erillinen wc, peiliakaappi, amme, suihku, pkiit, seinät (kaakeli),
lattiat (klinkkeri)Tehdyt korjaukset: Vesikaton maalaus 1984
Ikkunat (osa) vaihdettu 1996
Patteri- ja käyttöveden venttiilit vaihdettu 2002
Lukkojen sarjoitus uusittu 2003
Päätöjen lämpörappaus 2004
Hissin perusparannus 2006
Julkisivujen lämpörappaus 2008

Kohde 8:

Yleiskunto: hyvä

Sauna: Ei

Sauna taloyhtiössä: Kyllä

Hissi: Ei

Keittiön varustetaso: Jää/pakastekaappi, liesi, liesituuletin, kaapistot

WC:n ja pesutiljoen varustetaso: Suihkuhuone: suihku, pesukoneliitäntä, lattialämmitys,
(seinät) kaakeli (lattiat) klinkkeriErillinen WC: Peilikaappi, allaskaappi, seinät kaakeloitu, klinkkerilattia,
lattialämmitys

Tehdyt korjaukset:

Sähköistys uusittu 2005
Vesikatto maalattu 2005
Sauna remontoitu 2005
Ulko-oveen asennettu sähkölukko 2005
Sala-ojat ja pihatiet 2005
Runkovesiputket uusittu
Viemäriputket pinnoitettu
Ikkunoiden karmit ja -puitteet maalattu
Sokkeli kunnostettu 2012**Kohde 9:**

Yleiskunto: hyvä

Sauna: Ei

Sauna taloyhtiössä: Kyllä

Hissi: Ei

Tehdyt korjaukset:

A talon viemäri pinnoitettu 2011
A talon vesijohdot uusittu 1999
B talon vesijohdot uusittu 2005
A talon julkisivu maalattu 2009
Ulkovalaistus ja lämmitystolpat uusittu 2009
B talon katto maalattu 2007
A talon kellarin sähköjohdot uusittu 2008
Lukot uusittu 1998