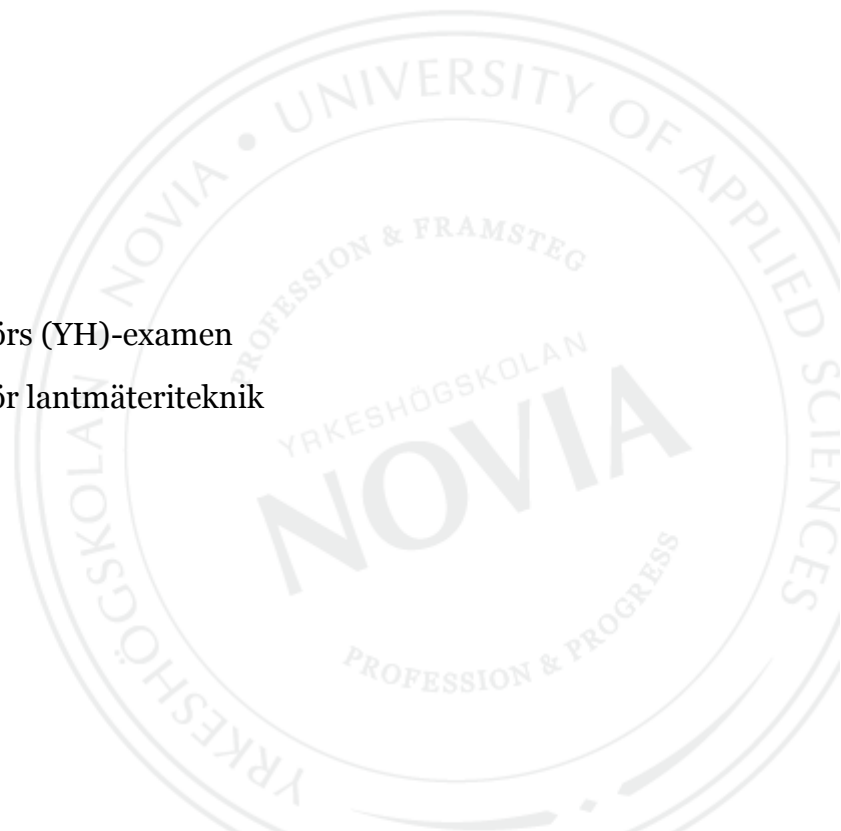


Fastighetsvärdering

Värdering av Kiinteistö Oy Vaasan Rantalinna

Jan Haavisto

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen
Utbildningsprogrammet för lantmäteriteknik
Vasa 2015



EXAMENSARBETE

Författare: Jan Haavisto

Utbildningsprogram och ort: Lantmäteriteknik, Vaasa

Handledare: Kimmo Koivisto

Titel: *Värdering av Kiinteistö Oy Vaasan Rantalinna*

Datum: 22.5.2015

Sidantal: 31

Bilagor: 4

Abstrakt

Detta examensarbete är en fastighetsvärdering som har gjorts åt Oy BUMA-team Ab. Examensarbetet beskriver de olika skedena i en fastighetsvärdering. Den allmänna ekonomiska analysen beskriver den ekonomiska situationen i Finland och Europa. Lägesanalysen består av en beskrivning av fastigheten och Vasa. I byggnadsbeskrivningen redogörs byggnadens kondition. Värderingsmetoder beskrivs också för att kunna välja den mest passande metoden. Examensarbetet är menat att kunna fungera som en modell för framtida värderingar.

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsvärdering, kassaflödeskalkyl

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Jan Haavisto

Koulutusohjelma ja paikkakunta: Maanmittaustekniikka, Vaasa

Ohjaajat: Kimmo Koivisto

Nimike: *Kiinteistö Oy Vaasan Rantalinna arviointi*

Päivämäärä: 22.5.2015 Sivumäärä: 31

Liitteet: 4

Tiivistelmä

Tämä opinnäytetyö on kiinteistöarviointi joka on tehty Oy BUMA-team AB b:lle. Opinnäytetyö kuvaa kiinteistöarvioinnin eri vaiheet. Yleinen taloudellinen analyysi kertoo Suomen ja Euroopan taloudellisesta tilanteesta. Paikkakohtainen analyysi sisältää kuvauksen kiinteistöstä ja Vaasasta. Rakennuskuvaus kertoo rakennuksen tilasta. Eri arviointimenetelmät käydään myös läpi että voidaan valita sopivin menetelmä. Opinnäytetyöllä on tarkoitus toimia mallina kiinteistöarvioinnissa.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: kiinteistöarviointi, kassavirta-analyysi

BACHELOR'S THESIS

Author: Jan Haavisto

Degree programme: Land Surveying, Vaasa

Supervisors: Kimmo Koivisto

Title: *The appraisal of Kiinteistö Oy Vaasan Rantalinna*

Date: 22.5.2015

Number of pages: 31

Appendices: 4

Abstract

This Bachelor's thesis is an appraisal of a property done for Oy BUMA-team Ab. The thesis describes the different stages in an property appraisal. The general economic analysis tells about the economical situation in Finland and Europe. The location analysis describes the property and Vaasa. The building description tells us about the status of the building. Different appraisal methods are also explained, so that the most suitable method can be chosen. The thesis is meant to work as an model for future appraisals.

Language: swedish

Key words: property appraisal, cash-flow

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Syfte	1
1.2 Uppdragsgivare	1
1.3 Metoder	1
1.5 Problematik	2
1.6 Allmänt om fastighetsvärdering	2
2. Allmän ekonomisk analys	3
2.1 Bruttonationalprodukt	3
2.2 Ekonomisk utveckling	3
2.2.1 Export/Import	4
2.3 Inflation	4
2.4 Ränta	6
2.5 Fastighetsmarknadsanalys	7
2.6.1 Nationellt	7
2.6.2 Lokalt	8
3. Lägesanalys	10
3.1 Ortsanalys	10
3.2 Fastighetsbeskrivning	11
3.3 Läge	12
4. Byggnadsbeskrivning	13
4.1 Teknisk besiktning	13
4.2 Utförande	14
4.3 Sammanfattning	15
5. Värderingmetoder	22
5.1 Värdebegrepp	22
5.2 Ortsprismetoden	22

5.3 Avkastningsmetoden/Nuvärdesmetoden	23
5.3.1 Direktavkastningsmetoden	24
5.3.2 Diskonteringsmetoden.....	24
5.3.3 Kassaflödesmetoden.....	25
5.4 Produktionskostnadsmetoden	25
6. Värdering	27
7. Avslutning	29
8. Källförteckning.....	30

Bilagor:

Bilaga 1	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 2	Detaljplan utkast
Bilaga 3	Generalplan utkast
Bilaga 4	Beräkningar

1 Inledning

1.1 Syfte

Syftet med detta examensarbete är tvådelat. Den första delen utgör en beskrivning av alla steg i en fastighetsvärdering, så att detta arbete kan fungera som ett underlag till en fastighetsvärdering. Den första delen fungerar sedan som grund till den andra delen som är en värdering av fastigheten Kiinteistö Oy Vaasan Rantalinna.

1.2 Uppdragsgivare

Examensarbetets beställare är Oy BUMA-Team Ab som är ett disponentbolag i Vasa. BUMA-Team är också en delägare i fastigheten som kommer att värderas i detta examensarbete. Kontaktperson vid BUMA-Team gällande detta examensarbete är disponent Jonas Nyman. Kimmo Koivisto från Yrkehögskolan Novia har fungerat som handledare.

1.3 Metoder

Metodvalet vid en fastighetsvärdering kan variera stort beroende på fastighetens karaktär, värderarens erfarenhet och det gällande ekonomiska läget. Information gällande fastighetsvärdering och ekonomi kommer via trovärdiga källor samlas ihop och sammanställas, så att man på ett pålitligt sätt kan välja den mest passande värderingmetoden och kunna utgå från en trovärdig ekonomisk situation.

1.5 Problematik

Fastigheten i sig själv utgör ett litet problem då det är en gammal och historiskt viktig byggnad som det inte finns så många av. Litteratur som rör fastighetsvärdering finns inte heller i så stora mängder, och en del av litteraturen är ganska gammal men ändå relevant. Både svensk och finsk litteratur har används för att komplettera varandra. Valet av en värderingsmetod som ger ett tillförlitligt värde var inte så uppenbart från början.

1.6 Allmänt om fastighetsvärdering

Vad är en fastighetsvärdering? För att på ett kort sätt förklara det kan man dela upp fastighetsvärdering i tre ord. Fastighet, värde och värdering. Med fastighet menas en jord egendom som innefattar allt som ligger inom denna egendom så som byggnader, skog, trädgård och dylikt. Betydelsen av värde är komplicerat. Men för att på enkelt sätt förklara begreppet *värde*, kan man säga att ett värde uppstår då en vara eller fastighet är eftertraktad och kan bytas mot t.ex. pengar. Värdering är en process då man söker fram ett värde genom att se hur en fastighet kan mätas eller omsättas i pengar. För att få en bättre förståelse för fastighetsvärdering har man utvecklat tre begrepp. Värdeteori, värderingsteori och värderingsmetoder.¹

I Finland finns det cirka 200 auktoriserade fastighetsvärderare (AKA). Dessa AKA värderare är av Centralhandelskammaren godkända värderingsexperter. För att bli en AKA värderare så måste man ha en lämplig utbildning, vara en trovärdig person och klara av provet som ordnas av Centralhandelskammaren.²

Internationellt sätt så finns det flera värderingsorganisationer. I Europa har International Valuation Standards Committee (IVSC) och The Europea Group of Valuers of Fixed Assets (TEGOVA) utformat en europeisk standard för marknadsvärde.³

¹ Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering s. 1-2

² Kauppakamari.fi

³ Fastighetvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering s. 6

2. Allmän ekonomisk analys

Den allmän ekonomiska analysen ger information om den aktuella ekonomiska situationen. Denna information uppmärksammas vid en fastighetsvärdering.

2.1 Bruttonationalprodukt

Bruttonationalproduktens (BNPs) definition är alla varors och tjänsters värde som produceras till användning i konsumtion, investeringar och export i ett land eller region. BNP kan räknas på tre olika sätt. De tre olika räknesätten baserar sig på produktion, användning och inkomst.⁴

2.2 Ekonomisk utveckling

Under året 2014 var Finlands ekonomiska utveckling relativt jämn, om man mäter med bruttonationalprodukten. Volymen av BNP minskade med 0,1 % jämfört med föregående år och detta betyder att 2014 var det tredje recessionsåret i rad i Finlands ekonomi. Inom EU-området ökade däremot BNP:n med 1,4 % år 2014.⁵

Gällande den internationella utvecklingen har de mest inflytelserika ekonomieområdena delats upp i två läger. USA och Kina utgör det läger där BNP:n har ökat utanför trenden. I det andra lägret som utgörs av Europa och Japan är tillväxten svag. Euroområdet förväntas återhämta sig tack vare Europeiska Centralbankens åtgärder, en svag euro samt den billiga oljan. Globalt sätt förutspås att den procentuella BNP-tillväxten kommer att öka med 3,4 % år 2015 och 3,6 % år 2016.⁶

I Finland förväntas ännu en fortsatt dämpad ekonomisk utveckling. Den finländska ekonomiska svagheten är utbredd över många olika delar. Industriproduktionen och exporten har länge legat på samma nivå, stor orsak till detta är recessionen i Ryssland.

⁴ ec.europa.eu

⁵ Tilastokeskus.fi

⁶ aktia.fi Ekonomisk översikt mars 2015

Sysselsättningen har minskat och skatterna höjts. Detta i sin tur påverkar detaljhandeln som har minskat. BNP förväntas stiga marginellt 2015 med 0,3% och med 1,4% år 2016⁷

2.2.1 Export/Import

Exporten utgör cirka 40 % av Finlands BNP. Under 2014 minskade både volymen på importen och exporten. Exporten av varor ökade 1,1 % medans exporten av tjänster minskade med 4 %. Exportvolymen minskade således med 0,4 %. Samma trend gäller också importen. Varor ökade med 1 % och tjänsterna minskade med 7,1 %. Hela importvolymen minskade med 1,4 %. Skillnaden mellan exporten och importen under 2014 var ett underskott på 846 miljoner euro.⁸

Rysslands nuvarande läge påverkar Finland på ett negativt sätt. Ryssland är en av Finlands viktigaste exportländer. År 2008 var Ryssland viktigaste exportlandet för Finland och då var exporten 7,5 miljarder euro. 2014 var värdet på exporten 4,6 miljarder och det förutspås att under 2015 kommer det att sjunka till 3,2 miljarder euro. En tredjedel av Finlands export går till euroområdet. Då den europeiska marknaden förväntas stiga ser det också ljusare ut för Finlands del.⁹

2.3 Inflation

Inflation betyder att den allmänna prisnivån stiger. Ett annat sätt att beskriva inflation är då alla priser i ekonomin stiger. Ett annat ord som ofta används istället för inflation är konsumentprisindex. Att priset på en vara stiger är inte inflation, utan det kallas för relativprisförändring. Detta kan ske då exempelvis efterfrågan på en specifik produkt är större än tillgången. Men på samma gång kan föregående exempel vara en del av inflationsprocessen.¹⁰

⁷ aktia.fi Ekonomisk översikt mars 2015

⁸ Tilastokeskus.fi

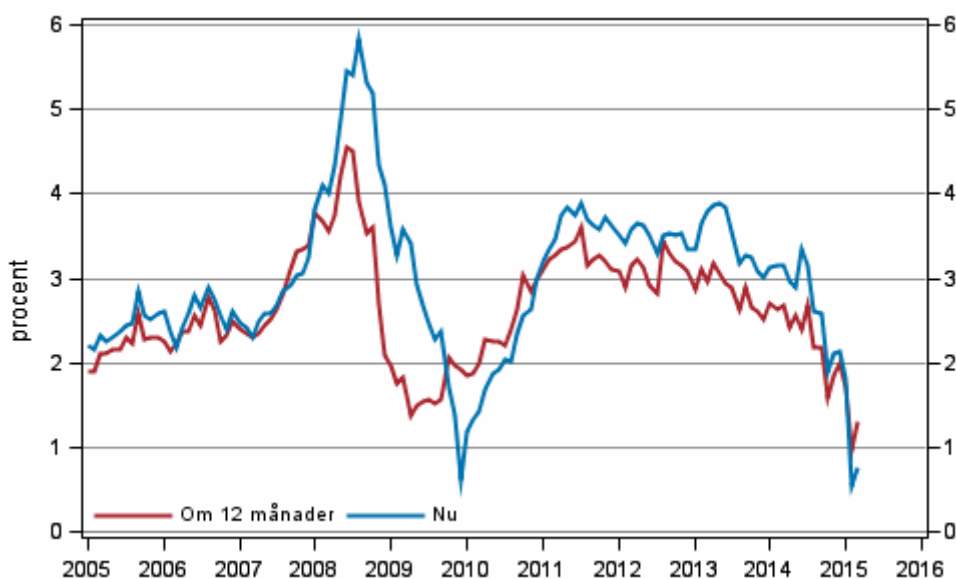
⁹ aktia.fi Ekonomis översikt mars 2015

¹⁰riksbank.se Penningpolitik

Inflation kan skapas på flera sätt. Ett sätt är då en centralbank skapar för mycket pengar. Som följd stiger priserna och pengarnas värde minskar. En annan orsak till inflation är då produktionen av varor och tjänster blir dyrare p.g.a. löneförhöjningar och då måste företagen höja sina priser på produkter och tjänster. Som en orsak till föregående exempel kan vara att företag och hushåll tror att priserna skall stiga, och då begär högre lön för att kunna hålla sin levnadsstandard.¹¹

I januari i år avtog inflationen i Finland till -0,2 % jämfört med februari året innan. I december föregående år var inflationen 0,5%. I februari var inflationen fortsättningsvis negativ med -0,1 %. Den negativa trenden beror till största del på lägre priser på bränsle, bostäder, mjölkprodukter och ägg. I euroområdet var inflationen -0,3% i februari.¹²

Enligt Europeiska centralbankens prognos för inflationen gjord i mars 2015 förväntas inflationen i euroområdet förändras på följande sätt: 0 % 2015, 1,5 % 2016 och 1,8 % 2017.¹³



Figur 1. Inflation förändring (Tilastokeskus.fi)

¹¹ riksbank.se Penningpolitik

¹² tilastokeskus.fi/

¹³ Euroopan Keskuspankki – Euroalueen talousnäkyviä koskevat EKP:n asiantuntijoiden arviot

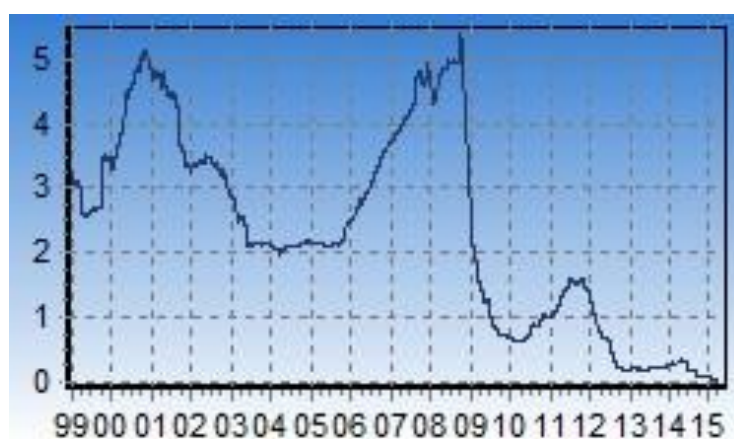
2.4 Ränta

Ränta betyder antingen avkastning på kapital eller priset på kredit. Avkastning på kapital är då en person har placerat pengar på ett bankkonto, och banken betalar en ersättning för att personen valt deras bank. Priset på kredit är då en person har lånat pengar av en bank. På lånet kommer sedan en avgift som benämns som ränta.¹⁴

Då man pratar om ränta talar man ofta om nominell ränta och realränta. Den nominella räntan tar inte inflationen i beaktande. Realräntan tar inflationen i beaktande, så realräntan fås då man subtraherar inflationen från den nominella räntan.¹⁵

Styrränta är ett styrinstrument för penningpolitiken. Kort förklarat är styrräntan den lägsta anbudsräntan enligt vilken en bank lånar pengar till en annan bank. Styrräntan i euroområdet bestäms av Europeiska centralbanken (ECB).¹⁶

Euro Interbank offered Rate, mer känt som Euribor, är en ränta som 25 utvalda stora banker använder då de lånar pengar mellan varandra. Finska banker som hör hit är Nordea och Pohjola. Euriborräntan anses vara den viktigaste referensräntan gällande bl.a. sparkonton och bostadslån i euroområdet. Det finns 8 olika euriborräntor. Den kortaste euriborräntan är en vecka och den längsta tolv månader. I januari i år föll en månads euribor för första gången på minus, och den ligger fortfarande på minus i april.^{17 18}



Figur 2. Tre månaders euribor 1999-2015 (euribor-rates.eu)

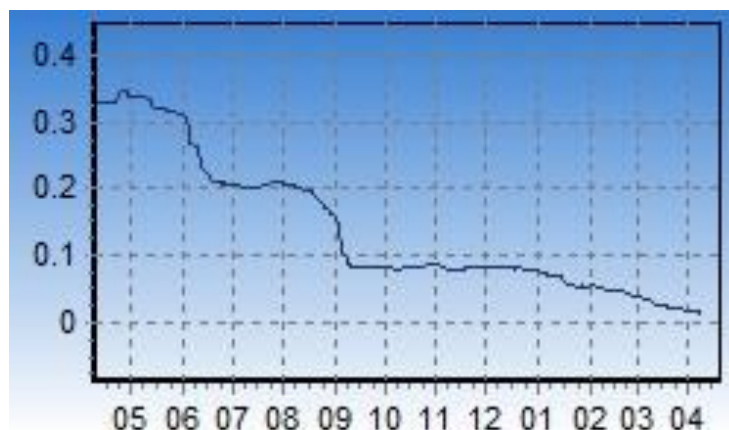
¹⁴ alltomrantor.se – Vad är en ränta?

¹⁵ finansportalen.se

¹⁶ suomenpankki.fi - Penningpolitisk strategi

¹⁷ svenska.yle.fi – En månads euribor första gången på minus

¹⁸ euribor-rates.eu



Figur 3. Tre månaders euribor det senaste året

2.5 Fastighetsmarknadsanalys

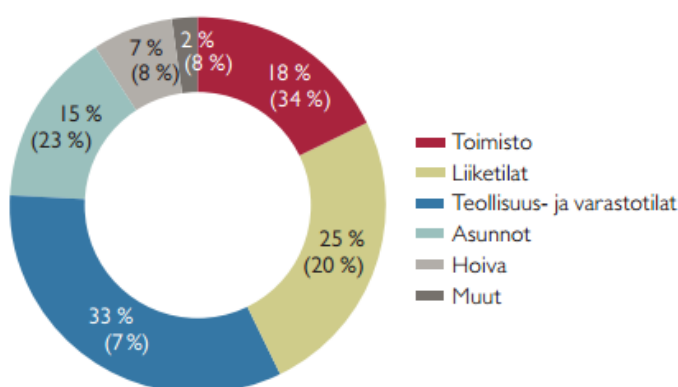
Fastighetsmarknadsanalys ger en uppfattning om fastighetsmarknadens utseende och utveckling gällande den nationella och lokala marknaden.

2.6.1 Nationellt

År 2014 steg transaktionsvolymen i Finland till 4,3 miljarder. De föregående åren har transaktionsvolymen legat vid ungefär 2 miljarder. Den stora ökningen förklaras av antalet affärer med värde över 100 miljoner. Andelen utländska investerare var 36 %. Kontorsfastigheternas del av transaktionsvolymen var år 2014 18 %, en klar minskning om man jämför med föregående år då det var 34 %. Investeringar i fastigheter stöds av den låga räntenivån, och den förväntas fortsätta så under de följande tolv månaderna. Finlands fastighetsmarknad tros också hållas aktiv. Efterfrågan av fastigheter har uppmärksammats av fastighetsägare och viljan att sälja har ökat.¹⁹

¹⁹ Catella – Markkinakatsaus kevät 2015

Transaktiovolymin jakautuminen 2014 (2013)



Figur 4. Fördelningen av transaktionsvolymen år 2014

(Catella Property, Catella Markkinakatsaus Suomi – Kevät 2015)

2.6.2 Lokalt

Också i Vasa är viljan att investera hög. Lokala investerare med god kännedom om marknaden investerar i fastigheter och kan tack vare sin kännedom utveckla fastigheter på ett snabbt sätt. Några stora köp som gjordes förra året var Harry Schaumans Stiftelsens köp av Svenska litteratursällskapet i Finlands affär- och kontorsfastighet på Handelsplanaden 23 i Vasa. Det nybildade investeringsföretaget Certeum köpte flerproduktions- och logistikfastigheter av Varma och Sponda. På sidan av fastighetsköpen så byggdes det också många nya konstorsbyggnader och flera nya affärer stadgade sig i Vasa området.²⁰

Marknadshyrorna i Vasa är fortsatt dyrast i centrum runt torget. Kontorshyrorna i centrum ligger på 7-13 e/m²/månad. Andra eftertraktade kontorsfastigheter som i Airport Park och Klemetsö/Strömberg ligger hyran på 6-14 e/m²/månad. De största skillnaderna i hyror i Vasa ser man i affärsutrymmen då man jämför kärncentrum som har ett pris på 20-55 e/m²/månad, med områden som bara ligger några kvarter bort, där ligger hyrorna på 8-12 e/m²/månad.²¹

²⁰ Catella – Markkinakatsaus kevät 2015

²¹ Catella – Markkinakatsaus kevät 2015



Figur 5. Karta över hyreszoner (Catella Property, Catella Markkinakatsaus Suomi – Kevät 2015)

Ydinkeskusta

€/m²/kk

Liiketilät	20–55
Toimistotilat	8–13
Liiketilät	9–18
Toimistotilat	8–12
Liiketilät	8–12
Toimistotilat	7–10

Figur 6. Hyror i centrum (Catella Property, Catella Markkinakatsaus Suomi – Kevät 2015)

Vuokratasot

€/m²/kk

	Liiketilät	Toimistotilat	Tuotanto/ varastotilat
Kivihaka	8–13		
Klemetilä/ Strömb.	6–12	6–13	4–6
Airport Park		6–14	4–8
Vaskiluoto			4–6
Palosaari		6–12	
Sepänkylä	7–13		
Lintuvuori			4–6

Figur 7. Hyror i Vasa området (Catella Property, Catella Markkinakatsaus Suomi – Kevät 2015)

3. Lägesanalys

Lägesanalysen består av en ortsanalys, en analys av fastighetens läge och en fastighetsbeskrivning. Lägesanalysens uppgift är att ge information som påverkar värderingen angående fastigheten och fastighetens placering.

3.1 Ortsanalys

Vasa är en stad med ca 66000 invånare som är belägen på Finlands västkust. Vasa är också Österbottens ekonomiska centrum. Arbetslösheten i området är låg och detta beror till största del på att Vasa har Nordens största energikluster som består av stora företag, t.ex. Wärtsilä, ABB och Vacon.²²

Som studiestad är Vasa en av Finlands största med fler än 12000 högskolestuderande som har att välja mellan 30 olika examen vid 6 olika högskolenheter. Vasa är tvåspråkig stad med 70,1 % finskspråkiga, 22,7 % svenskspråkiga och 7,2 % som talar ett annat språk.²³

Vasa är en växande stad med många nya byggen på väg för både boende och näringsliv. Nya bostäder byggs både i centrum och utanför centrum. I slutet av 2014 färdigställdes många nya kontorutrymmen i Vasa. 4550 m² stora Futura IV blev färdigt i Airport Park. Vasa Elektriskas nya 5800 m² stora kontorsbyggnad blev också färdigbyggt. I Klemetsö området byggdes Svennan Kulma färdigt som innehåller både kontors- och serviceutrymmen och är 2000 m² stort.²⁴

Planeringen av nya byggprojekt går framåt hela tiden. På Vasklot planeras Vasas högsta byggnad som kommer att vara minst 16 våningar. För gamla busstationen finns det också storslagna planer som innefattar konserthus, köpcenter, hotell och bostäder. Ikea antecknade ett intentionsavtal med Vasa stad i slutet av 2014 om att etablera sig i Risö området.²⁵

²² vaasa.fi

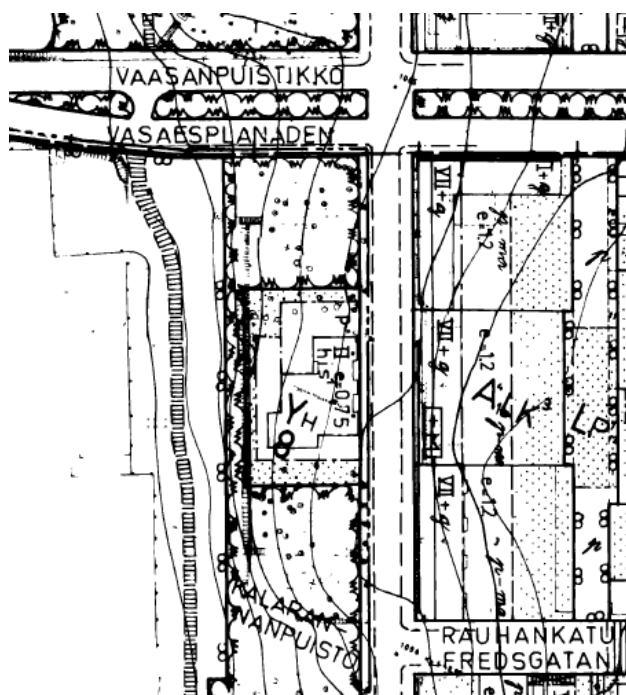
²³ vaasa.fi

²⁴ Catella – Markkinakatsaus Kevät 2015

²⁵ Catella – Markkinakatsaus Kevät 2015

3.2 Fastighetsbeskrivning

Fastigheten har i fastighetsregistret beteckningen 905-6-8-1. Fastigheten är tomt nummer 1 i kvarter 8 i Vasas stadsdel nummer 6. Arealen på fastigheten är 2535 m² med en byggnadsrätt på 1901 m². Ungefär 1600 m² består av kontorsutrymmen och 300 m² av andra utrymmen. På grund av byggnadens planering med många korridorer och trapphus, är arealen på uthyrbara utrymmen ca. 1100 m². Fastigheten har en bindande tomtindelning från 10.12.1924 och en detaljplan från 31.12.1979. Fastighetens lagfart ägs av Kiinteistö Oy Vaasan Rantalinna (Y-tunnus 1976632-1). Uppdragsgivaren är en delägare i fastigheten. Fastigheten har en his1 beteckning i detaljplanen som visar att byggnaden är en historiskt värdefull byggnad. Användningen av området beskrivs i detaljplanen och generalplanen som följande: I detaljplanen har fastigheten beteckningen YH som står för kvartersområde för administrations- och ämbetsverksbyggnader. I Vasa Generalplan 2030 har området beteckningen PY som är område för offentlig service och förvaltning. Fastighetens användning avviker från gällande detaljplan. Fastigheten har sedan 2008 undantagstillstånd för områdesanvändningen. 18.5.2015 godkände Vasa stads stadsstyrelsen om avtal om inledande av planläggning för fastigheten. Ändringen gör det möjligt att bygga och ta i bruk vindsutrymmena som b.l.a. arbets- och bostadslokaler. Planändringen skall behandlas senast i början av 2016.²⁶



Figur 8 Detaljplan utkast

²⁶ Vasa stads stadsstyrelsens möte 18.05.2015

3.3 Läge

Fastigheten som har namnet Kiinteistö Oy Vaasan Rantalinna är beläget i Vasa centrum på strandsidan av Strandgatan. Rantalinna ligger fint beläget ovanför Fiskarstranden i Fiskarstrandsparken. Avståndet till Vasa torg är ca. 650 m. Avståndet till tåg- och busstationen är ca 1150 m. Området vid strandgatan är ett högt eftertraktat område för höghusboende. Fastigheten är bra belägen gällande tillgänglighet till service, tjänster och kommunikation.



Figur 9. Karta över Vasa med fastigheten markerad (Vaasa.fi)

4. Byggnadsbeskrivning

Som källa för byggnadsbeskrivningen används ”Kiinteistö Oy Rantalinna – Kuntotutkimus ja Rakennushistoriallinen selvitys” som är gjord av Anders Nyman och Karl Nyman år 2006.

Byggnaden är planerad av arkitekt Jac Ahrenberg och blev färdig 1912. 1925 planerades att byggnaden skulle byggas ut med en söder flygel och en norr flygel med ett lågt garage mellan. 1927 blev den södra flygeln och garaget färdigbyggt, medan planerna på den norra flygeln slopades. Från åren 1912 till 1984 fungerade bygganden som Vasa lantmäteribyrås huvudkontor. 1984 utfördes en lätt grundrenovering av bygganden så att den skulle uppnå Vattendomstolens krav. Vattendomstolen flyttade in i byggnaden år 1985 och hade sin verksamhet där till år 2004. Sen 2007 har bygganden fungerat som privatägd kontorsfastighet. För tillfället finns 17 olika företag i byggnaden.

Byggnaden är en historiskt värdefull byggnad och den har bevarats i stort sett i sitt originala utseende och färg. Byggnaden påminner om ett slott och består av två våningar och en källarvåning. Vindsvåningen byggs nu vid skrivandets tidpunkt om till varma kontorsutrymmen. På gården finns det ca. tio bilplatser.

4.1 Teknisk besiktning

Vid en fastighetsvärdering skall värderaren ge en omfattande bild av fastighetens skick och dess påverkan vid prissättningen. Vid besiktningen skall objektet granskas noggrant och eventuella fel och brister skall redogöras och tas i beaktande vid värderingen. Värderaren skall ha erfarenhet och en god kunskap gällande byggnadsteknik, så att värderaren kan upptäcka brister och göra en klar bedömning av hur de påverkar värdet.²⁷

²⁷ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori s. 38-52

4.2 Utförande

Besiktningen av fastigheten gjordes enligt Lantmäteriverket & Mäklaramfundets bok *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*. Värderaren har inte haft tillräckliga kunskaper inom byggnadsteknik för att kunna göra en omfattande teknisk besiktning. En allmän besiktning har istället gjorts 23.03.2015 tillsammans med Jonas Nyman, disponent vid BUMA-Team Ab. Vid besiktningen granskades allmänna utrymmen och BUMA-Teams utrymmen. Granskningen utfördes med hjälp av anteckningsblock och kamera.

Fasaden har sitt originala utseende kvar. Stommen är av granit och väggarna består av rappad och målad tegel. Fasaden är i behov av restaurering, speciellt fönsterbredden och stuprännor är i behov av förnyelse. Rappningen har också börjat lossna på vissa ställen. Fönstren är ursprungliga och är i behov av restaurering. Fönstrens målarfärg har lossnat och det drar från fönstren. Ytterdörrarna är i bra skick, lika så med plåttaket. I huset finns ingen hiss. Både trapphus och korridorer är i mycket bra skick. Alla andra utrymmens ytor är också i bra skick.

På vindsvåningen pågår för tillfället en renovering. Vindsvåningen var tidigare kallutrymme men den görs nu om till kontorsutrymmen. Renoveringen kommer att vara färdig i augusti i år. De nya utrymmena är 421,2 m² stort och av detta kommer ca. 350 m² vara uthyrbart. På vindsvåningen har också ett sprinklersystem installerats p.g.a. de ursprungliga takstolarna som är av massivt trä.

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme. De flesta av värmerören och batterierna är ursprungliga, så det är svårt att göra en bedömning av deras kondition. Samma gäller också luftkonditioneringen och vattenledningarna, en del har förnyats men till största delen består det av det ursprungliga systemet.

4.3 Sammanfattning

Vid besiktningen uppmärksammades vissa brister. Fasaden och fönstren är i behov av en förnyelse inom en snar framtid. Inga förnyelser är planerade, men fönsterförnyelsen kommer att beaktas i värderingen. Andra brister uppmärksammades inte. Förutom fasaden och fönstren är byggnaden i gott skick.

Då värderaren inte har den kompetens inom byggnadsteknik som behövs för att göra en komplett besiktning, så skall besiktningen ses mer som en genomgång av byggnaden och inte som en fullständig besiktning.



Figur 10. Fasad mot Strandgatan



Figur 11. Rappning som har lossnat



Figur 12. Fasad mot stranden



Figur 13. Ytterdörr och original trappa inne i byggnaden



Figur 14. Stupränna som behöver restaurering och tillfällig lappning



Figur 15. Fönster utifrån



Figur 16. Fönster inifrån



Figur 17. Värmecentral



Figur 18. Vindvåningen



Figur 19. Korridor



Figur 20. Gamla vattendomstolen rättssal



Figur 21. Trapphus i huvudbyggnaden



Figur 23. Trapphus i huvudbyggnaden



Figur 22. Trapphus i vingbyggnaden

5. Värderingmetoder

Beroende på vilken typ av fastighet man värderar så måste man välja en värderingmetod som lämpar sig bäst. Detta kapitel innehåller en förklaring av de viktigaste värdebegreppen samt en genomgång av de vanligaste värderingsmetoderna.

5.1 Värdebegrepp

Marknadsvärde och pris är nära sammankopplade med varandra, men deras definition skiljer sig ändå från varandra. Marknadsvärde är det mest troliga priset vid en försäljning. Priset är det slutgiltiga försäljningspriset, efter att olika faktorer har påverkat prisbildningen.²⁸

Avkastningsvärde används i första hand då man talar om fastigheter som ger avkastning, t.ex. hyreshus och jordbruksfastigheter. Avkastningsvärdet är det nettoöverskott man räknar med att få ur en fastighet. Nettoöverskottet får man genom att man subtraherar drift och underhållskostnaderna från intäkterna.²⁹

5.2 Ortsprismetoden

Då man använder sig av orsprismetoden så ser man på fastigheter som liknar den fastighet som skall värderas, och som blivit sålda i samma område som värderingsfastigheten. Fastigheten som värderas kallas i detta sammanhang *värderingsobjekt* och de fastigheter som man jämför med kallas *jämförelseobjekt*. Ortsprismetoden går att använda vid alla typer av fastigheter, så länge det finns jämförelsebara objekt i närheten.³⁰

Vid en värdering med hjälp av orsprismetoden finns det vissa steg som måste följas. Delmarknaden måste avgränsas. Information gällande tidigare köp kan fås via lantmäteriverkets publikation *Köpeskillningsstatistik över fastigheter* som utkommer två

²⁸ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori s. 6-7

²⁹ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori s. 8

³⁰ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori s. 53

gångar om året. Andra källor är annonser om fastigheter som är till salu eller mäklares statistik över sålda fastigheter. Man måste också avgränsa så att bara relevanta objekt tas i beaktande. Köpen måste vara relevanta gällande tidpunkt för köpet, d.v.s. gamla köp gallras bort. Vem som har varit köpare och säljare måste också beaktas, då priset inte går att lita på i alla affärer. Till exempel överlåtelse mellan släktingar.³¹

Prisutvecklingen måste också tas i beaktande. Priset på fastigheter ändras med tiden, så priset måste analyseras och beräknas om till nuvärde. Då man har valt sina jämförelseobjekt och applicerat rätt värde räknas ett medeltal av dessa ut. Vid den slutgiltiga värderingen av priset jämförs skillnaderna mellan värderingsobjektet och jämförelseobjekten.³²

5.3 Avkastningsmetoden/Nuvärdesmetoden

I detta kapitel kommer avkastningsmetoden först gås igenom allmänt, och sedan kommer de olika individuella avkastningsmetoderna beskrivas noggrannare.

Avkastningsmetoden som också kallas nuvärdesmetoden är en benämning på de värderingsmetoder där framtida avkastningar diskonteras till värderingstidpunkten. Vid användning av avkastningsmetoden så måste olika parametrar tas i beaktande. Parametrarna som tas i beaktande kan vara hyror, drift och underhåll och kalkylränta. På detta sätt försöker man skapa en bild av marknadens prisbildningsprocess. Avkastningsmetoder används bl.a. för att få ett marknadsvärde eller en bedömning av en fastighets avkastningsvärde.³³

³¹ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori s. 54

³² Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori s. 54

³³ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori s. 55

5.3.1 Direktavkastningsmetoden

Direktavkastningsmetoden kan användas väldigt snabbt och enkelt. Uträkningen som görs är att man dividerar driftnetto för år ett med direkta avkastningskravet. Metoden tar inte den framtida marknaden i beaktande.³⁴

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

V = Värde

Dn = Driftnetto (Intäkter – Utgifter)

da = Direktavkastningsvärde

5.3.2 Diskonteringsmetoden

Diskonteringsmetoden är en mer komplex variant av direktavkastningsmetoden. Vid beräkningen använder man sig av ett årligt driftnetto, samt ett restvärde som plussas på efter fem till tio år. Restvärdet fås genom att dividera driftnettot för första året efter kalkylperioden med den förväntade direktavkastningen för samma år. Med hjälp av en kalkylränta diskonteras dessa värden till nuvärde.³⁵

$$V = \sum_{t=1}^n Dn_t \frac{1}{(1+p)^t} + \frac{R}{(1+p)^n}$$

V = Värde

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

Dn_t = Driftnetto år 1, 2, 3.....

R_n = Restvärde år n

³⁴ Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur s. 324

³⁵ Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur s. 321

5.3.3 Kassaflödesmetoden

Kassaflödesmetoden (Kassavirta, Cash-flow) är väldigt lik diskonteringsmetoden. Skillnaden mellan dessa två är att kassaflödesmetoden har löpande uppskattning av varje års inkomst och utgift under kalkylperioden. Varje års driftnetto diskonteras till värderingstidpunkten. Med hjälp av kassaflödesmetoden kan man få reda på fastighetens avkastningsvärde och marknadsvärde. Då man använder sig av kassaflödesmetoden skall man ha i beaktande läget på den ekonomiska marknaden, så att man kan få en trovärdig bild för prognoserna. Till drift- och underhållskostnaderna hör också fastighetsskatt och eventuella stora investeringar i fastigheten. Investering kan som exempel vara olika restaureringar.³⁶

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

V = Värde

H = Inkomster

D = Driftkostnader

U = Underhållskostnader

5.4 Produktionskostnadsmetoden

Produktionskostnadsmetoden uppskattar kostnaden för inkaffningen av tomtmarken och byggande av en motsvarande byggnad. Värdeinsparningen gällande ålder och bruk av själva byggnaden skall observeras.³⁷

Produktionskostnadsmetoden kan användas vid värdering av sådana byggnader som inte har något avkastningsvärde eller om det inte finns fastigheter att jämföra med. Exempel på sådana byggnader är kyrkor och museum. Metoden kan också användas vid försäkringsärenden då man vill uppskatta värdet på inträffade skador. Produktionskostnadsmetoden lämpar sig bättre för nyare byggnader än äldre eftersom det med tiden blir allt svårare att på ett trovärdigt sätt göra en uppskattning av värdet på byggnaden.³⁸

³⁶ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori s. 144-146

³⁷ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet – Fastighetsvärdering, grundläggande teori s. 11

³⁸ Kiinteistöarvioinnin perusteet s. 60-62

Begrepp om pris som används i samband med produktionskostnadsmetoden är *nybyggnadspris* och *nupris*. *Nybyggnadspriset* är priset som det kostar att bygga en ny byggnad med samma egenskaper som den föregående. *Nupris* får man då man drar av prisminskningen gällande ålder och slitage från nybyggnadspriset. Nupriset bestäms på basis av antingen ålder eller skick.³⁹

Byggnadsdelsgrupper	Byggnadsdelens ålder					Alternativt konditionsklass				
	ny	10 år	20 år	30 år	50 år	god	nøjaktig	försvarlig	svag	saknas
Innerytor	12%	9%	6%	3%	0%	9%	6%	0%	0%	0%
Inredningar	6%	5%	3%	2%	1%	5%	3%	1%	0%	0%
Fönster	5%	4%	3%	2%	1%	4%	3%	2%	0%	0%
Dörrar	3%	3%	2%	1%	0%	3%	2%	1%	0%	0%
Mellanväggar	8%	7%	5%	4%	2%	7%	5%	2%	0%	0%
Vatten och avlopp	5%	5%	4%	3%	1%	5%	4%	2%	0%	0%
Uppvärmning	4%	4%	3%	2%	1%	4%	3%	2%	0%	0%
Maskinell ventilation	14%	13%	9%	4%	1%	13%	9%	1%	0%	0%
Ei	10%	9%	7%	4%	1%	9%	7%	1%	0%	0%
Teleteknik	2%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Ytterytor	11%	10%	8%	5%	2%	10%	8%	3%	0%	0%
Stomme	20%	20%	20%	20%	20%	20%	15%	10%	10%	0%
Sammanlagt	100%	90%	70%	50%	30%	90%	65%	25%	10%	0%

Figur 24. Konditionsklassificerings tabell (Haahtela - Anvisningar för värdering av byggnader 2015)

³⁹ Haahtela – Anvisningar för värdering av byggnader 2015

6. Värdering

Värderingen kommer att göras med hjälp av det material som har skrivits i detta arbete. Första steget är att välja värderingsmetod. Detta val görs genom att studera fastigheten och sedan göra en bedömning av vilken värderingsmetod som är den mest lämpliga. Fastigheten som värderas är en gammal byggnad med kulturhistorisk betydelse. Det finns inga jämförbara objekt i närheten. På grund av detta faller ortsprismetoden bort. Produktionskostnadsmetoden är inte heller lämplig då byggnaden är gammal och det blir väldigt svårt att bedömma värdet på ett trovärdigt sätt. Till följd av detta så har avkastningsmetoden valts som värderingsmetod. Då fastigheten används för kontorsutrymmen har kassaflödesmetoden valts som beräkningsmetod för att få fram ett avkastningsvärde. Tomten ägs av Kiinteistö Oy Vaasan Rantalinna, detta kommer inte tas i beaktande i värderingen.

För att kunna använda kassaflödeskalkylen måste vissa parametrar bestämmas. Dessa parametrar är intäkter från hyror, drift- och underhållsutgifter och investeringar. Uppgifterna om hyror och drift och underhåll har fåtts av uppdragsgivaren. Efter den tekniska besiktningen gjordes en bedömning av att fastigheten behöver en fönsterrestaurering inom en snar framtid och att en del andra små restaureringar behövs göras, t.ex. byte av stuprännor.

Intäkterna för hyrorna är 126 156 euro i året år 2015. Tillbyggnaden på vinden som blir färdig i augusti 2015 består av ca. 350 m² uthyrbar areal. Intäkterna från detta har uppskattats till 50 400 euro per år, då kvadratmeterpriset är 12 euro per månad.

Uppgifterna för drift- och underhållsutgifter har också fåtts av uppdragsgivaren och är 70000 euro per år. Gällande kostnaderna för restaureringarna har en uppskattning av 70 000 euro gjorts. Detta är bara en uppskattning och priset kan variera vid ett eventuellt fullbordande av restaureringen. Restaureringspriset kommer att beräknas bort från det slutgiltiga avkastningsvärdet.

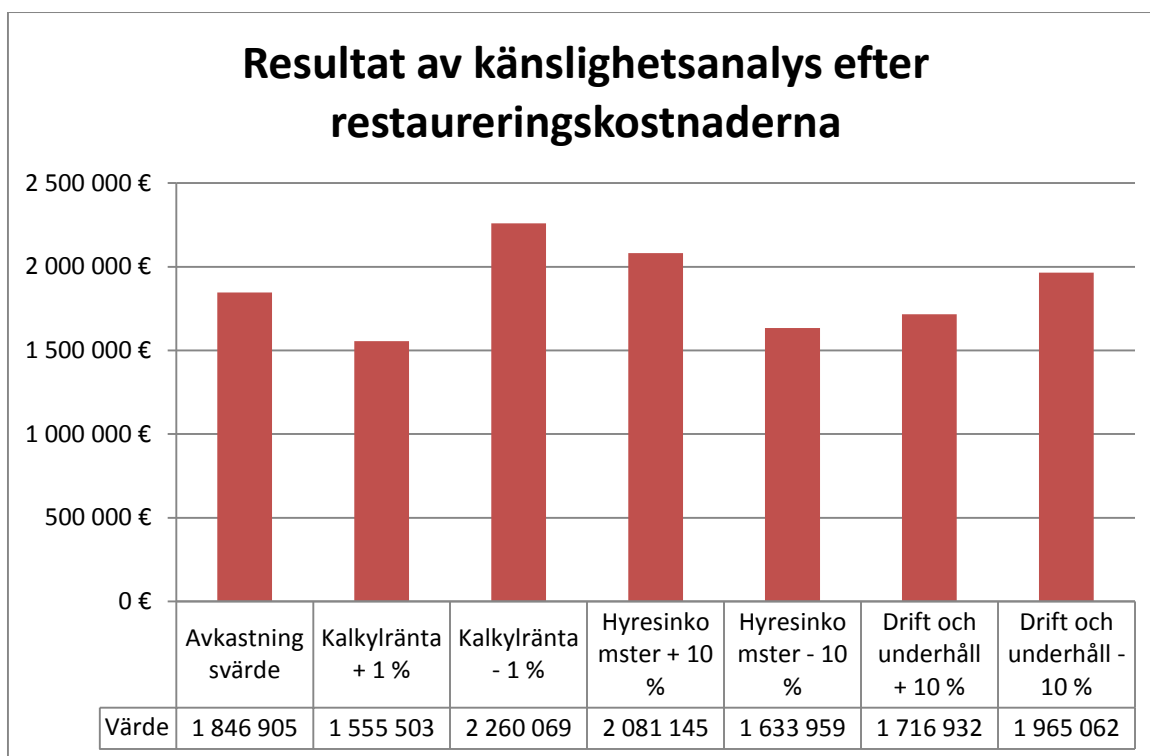
En kalkylränta kommer också att bestämmas. Kalkylräntan räknas ut med hjälp av en riskfri realränta, inflation och ett risktillägg. Realräntan är en tre månaders euribor som ligger på 0,001 %.⁴⁰ Inflationen år 1: 0 % , år 2: 1,5 % , år 3,4,4: 1,8 %.⁴¹ Risktillägget är 4 %. Kalkylperioden kommer att vara fem år. Detta på grund av den osäkra ekonomin. Restvärdet som adderas efter 5 år fås genom att dividera det förväntade driftnetto för år 2020 med dirketavkastningen för sista kalkyl året.

Beräkningen har gjorts med Microsoft Excel och är uppjord så att det lätt går att ändra de olika parametrarna. Till beräkningen tillhör också en känslighetskalkyl. Känslighetskalkylen är ett bra verktyg för att se hur värdet ändras då vissa parametrar ändras. Känslighetskalkylen består av höjning och sänkning av kalkylräntan med 1 %, höjning och sänkning av hyresinkomsterna med 10 % och höjning och sänkning av drift- och underhållskostnaderna med 10 %. Som man ser i tabellen nedan är förändringen av kalkylräntan den parameter som ändrar värdet mest. De fullständiga uträkningarna finns i bilaga 4.

Procentuell förändring	
Avkastningsvärde	0,0
Kalkylränta + 1 %	-18,7
Kalkylränta - 1 %	18,3
Hysesinkomster + 10 %	11,3
Hysesinkomster - 10 %	-13,0
Drift och underhåll + 10 %	-7,6
Drift och underhåll - 10 %	6,0

⁴⁰ euribor-rates.eu

⁴¹ Euroopan Keskuspankki – Euroalueen talousnäkyviä koskevat EKP:n asiantuntiojden arviot



Figur 25. Graph över känslighetsanalys

7. Avslutning

Denna fastighetsvärdering har varit ett väldigt intressant uppdrag. Fastighetens historiska värde och speciella karaktär har gjort uppdraget krävande och mer intressant. Jag tycker att jag fått en bra inblick i fastighetsvärdering och tror att det kan vara till bra nytta i framtiden.

Fastigheten som en helhet är bra skött fast byggnadens ålder och historiska värde gör det mera komplicerat. Utvecklingen av vindvåningen till kontorsutrymmen är ett väldigt positivt tecken för hela fastigheten. Fastigheten behöver vissa restaureringar, men detta är väldigt vanligt för gamla byggnader.

8. Källförteckning

Litteraturkällor

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

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

Virtanen, P. (1990). *Kiinteistöarvioinnin perusteet*. . Hämeenlinna: Karisto Oy

Publikationer

Catella Property Oy, (u.å). *Catella Markkinakatsaus Suomi – Kevät 2015*. Helsingfors.

Euroopan Keskuspankki, 2015. *Euroalueen talousnäkymiä koskevat EKP:n asiantuntijoiden arviot (maaliskuu 2015)*.

Aktia Bank. *Ekonomisk översikt 1/2015*. Helsingfors

Haahtela. *Anvisningar för värdering av byggnader 2015*. 2015. Helsingfors

Internetkällor

Handelskammaren, (u.å). *Fastighetsvärdering*. [Online]. www.kauppakamari.fi [hämtat 8.4.2015].

Eurostat, (u.å). *Statistics Explained*. [Online]. www.ec.europa.eu [hämtat 9.4.2015].

Tilastokeskus, 2015. *Bruttonationalprodukten minskade med 0,1 procent år 2014*. [Online]. <http://www.stat.fi> [hämtat: 7.4.2015].

Tilastokeskus, 2015. *Inflationen i februari -0,1 procent*. [Online]. <http://www.stat.fi> [hämtat: 10.4.2015].

Euribor-rates, 2015. *What is Euribor*. [Online]. www.euribor-rates.eu [hämtat: 14.4.2015].

Riksbank, (u.å). *Penningpolitik*. [Online]. www.riksbank.se [hämtat: 10.4.2015].

Alltomräntor.se, (u.å). *Vad är en ränta*. [Online]. www.alltomrantor.se [hämtat: 14.4.2015].

Finansportalen.se, (u.å). *Ekonomisk ordlista*. [Online]. www.finansportalen.se [hämtat 14.4.2015]

Finlands bank, (u.å). *Penningpolitisk strategi*. [Online]. www.suomenpankki.fi [hämtat 10.4.2015]

svenska.yle.fi, (u.å). *En månadseuribor första gången på minus*. [Online]. www.svenska.yle.fi [hämtat 14.4.2015]

Vasa stad, (u.å). *Allmän information om Vasa*. [Online]. www.vaasa.fi [hämtat 7.4.2015].

Övriga källor

Kiinteistötietojärjestelmä. Fastighetsregisterutdrag (6.4.2015).

Detaljplan 905-496 Godkänd 31.12.1979

Kiinteistö Oy Rantalinna – Kuntotutkimus ja rakennushistoriallinen selvitys

Vasa stads stadstyrelsens möte 18.05.2015

BILAGA 1 Fastighetsregisterutdrag



FASTIGHETSREGISTERUTDRAG 6.4.2015
Registerenhet 905-6-8-1

Sida 1 (1)

Basuppgifter

Fastighetsbeteckning:	905-6-8-1	Registreringsdatum:	8.5.1980
Typ av registerenhet:	Tomt	Areal:	2535 m ²
Kommun:	Vasa (905)		
Användningsändamål enligt plan:	YH		

Uppgifter om bildandet

Fastighetsförrättning eller beslut av myndighet: Tomtmätning Fördätnings-/beslutsdatum: 10.12.1924
Registerenheter och outbrutna områden som denna registerenhet bildats av:
Areal (m ²)
Sammanlagt areal vid tidpunkten för bildandet (m ²): .REKISTERÖITY TONTTIIJAON PERUSTEELLA.

Outbrutna områden och separat överlättna andelar i samfällt område

Planer, tomtindelningar och byggnadsförbud

1) Detaljplan (905-22) Fastställandedatum: 10.12.1924
2) Bindande tomtindelning (905-28A) Godkännelsedatum: 10.12.1924
3) Detaljplan (905-496) Fastställandedatum: 31.12.1979

Servitut, nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar

Andelar i samfälliga områden och särskilda förmåner

Fastighetsförrättningar och beslut av myndighet

1) Ändring av fastighetsbeteckning	Fördätnings-/beslutsdatum: 20.3.1980
2) Förordnande om införande i register	Fördätnings-/beslutsdatum: 10.4.1980

Övriga uppgifter

1) REKISTERÖITY TONTTIIJAON PERUSTEELLA. SISÄÄS.MINIST.VAHV.31.12.1979 ASE-MAK.MUUTOKSEN JOLLA LÄÄNIN MAANMITT.KONTTORI NIMINEN KORTTELI ON MUUTETTU NUME-ROKSI 8.
--

Utskriven från fastighetsdatasystemet 6.4.2015.

Registerdata se närmare www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter.

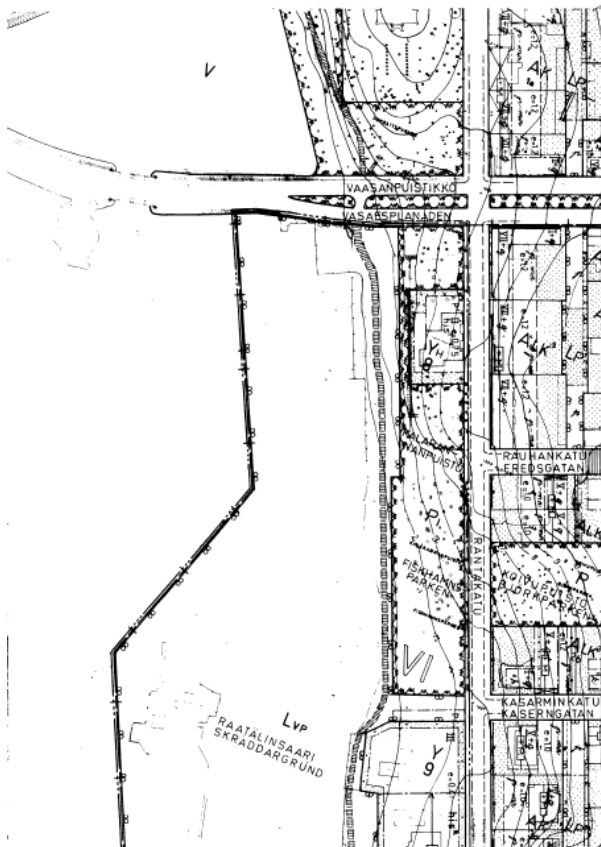
BILAGA 2 Detaljplan utkast

VAASA VASA

VI KAUPPOSAN KORTTELEIDEN 8 JA 9 JA KATU- JA PUUSTOALUEIDEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ LAAJENNUS LIIKENNEALUEELLA.
XI KAUPPOSAN KATU- JA PUUSTOALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
SEKÄ LAAJENNUS URHEILUEELLA.

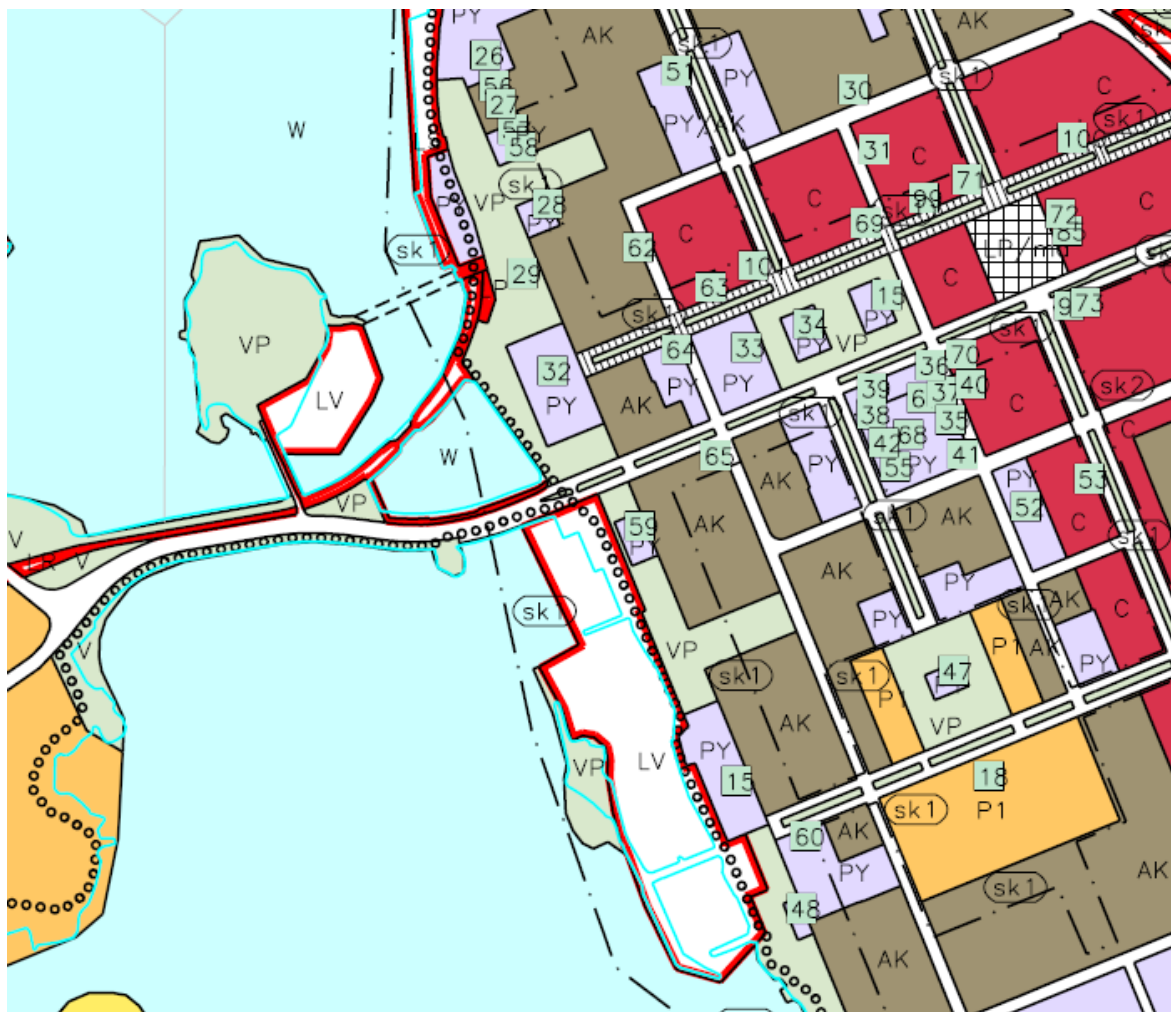
ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR VI STADSDELENS KVARTER 8 OCH
9 OCH GATU- OCH PARKOMRÅDEN SAMT UTVIDGNING AV STADS-
PLANEN MED TRAFIKOMRÅDE. ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR XI
STADSDELENS GATU- OCH PARKOMRÅDEN SAMT UTVIDGNING AV
STADSPLANEN MED IDROTTSOMRÅDE.

MITTAKAAVA 0 10 20 30 40 50 100 200 1:2000
SKALA

ASEMAKAAVANÄRRÄYKSET JA MERKKIEN SELITYKSET
TECKENFÖRKLARINGAR OCH STADSPLANEBESTÄMMELSER

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
Linja 3 m utanför det planområde fastställelsen avser.
- Eri kaava-erärysten alueiden välinen raja.
Gräns mellan delar av område, för vilka olika planbestämmelser äro gällande.
- Kaupunginosen raja.
Stadsdelsgräns.
- Korttelin, korttelinosen ja alueen raja.
Gräns för kvarter, del av kvarter och område.
- Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varattu katu- tai liikennealueen osan taikka muun sellaisen alueen raja.
Instruktiv gräns för byggnadsyta, del av gatue- eller trafikområde, som reserverats för fordons trafik, eller annat dylikt område.
- VI-8 Kaupunginosen ja korttelin numero.
Stadsdels- och kvartersnummer.
- RANTAKATU
STRANDGATU Kadun, puiston tai alueen nimi.
Namn på gata, park och område.
- Istutettava tontin tai rakennuspaikan osa.
Del av tomt eller byggnadsplats som bör planteras.
- Ohjeellinen istutettava tontin tai rakennuspaikan osa.
Instruktiv del av tomt eller byggnadsplats som bör planteras.
- Ohjeellinen porraskatu tai yleiselle jalankululle varattu katualue.
Instruktiv trappgata eller för allmän gångtrafik reserverat gatuumråde.
- II Roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun vertikaalisen kerrosluvun.
Romersk siffra som anger största tillåtna egentliga våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav.
- e-04 Tonttitihokkuusluku eli tontin kerroslaan suhde tontin pinta-alaan.
Tomtexploateringsstal, dvs. tomt våningsytas proportion till tomtarealen.
- Rakennusala.
Byggnadsyta.
- P Paikotusalue.
Parkeringsplats.
- p Ohjeellinen paikotusalue.
Instruktiv parkeringsplats.
- his¹ Historillisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa ilman perusteltavaa syytä hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
Historiskt värdefull byggnad. Byggnaden får icke förortas utan tvingande skäl. Reparations- och ändringsarbeten, som utföres i byggnaden samt ändringar av dess användningsätt bör utföres så att byggnadens ur byggnadshistoriskt synpunkt värdefulla eller med avseende å stadsbildens betydande särart bevaras.
- his² Tontinosa, jolla olivat Vaasan lääninvankilan vankilarakennus ja sen tilinen ympärysmuuri ovat kultuurihistoriallisesti arvokkaita. Rakennusta ei saa purkea eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai väestön kultuurihistoriallisia tai rakennuslaitteellisia arvoja tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Del av tomt, på vilken Vasa länsfängelses egentliga fängelset byggnad och dess yttermur av tegel är kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaden får inte rivas och i den får inte utföras sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten, som förstör fasadernas eller vattentäkets kulturhistoriska eller arkitektoniska värde eller stil. Om i byggnaden tidigare vidtagits dylika åtgärder, bör byggnaden i samband med reparations- och ändringsarbetena restaureras.

BILAGA 3 Generalplan utkast



BILAGA 3 Genralplan utkast

MERKINNÄT JA KAAVAMÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH PLANEBESTÄMMELSER

AK	<p>ASUINKERROSTALOJEN ALUE. Alue varataan pääosin asuinkerrostoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinrakennuksia ja ympäristönsuojelua aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatiloja. OMRÅDE FÖR FLERVÅNINGSHUS. Området reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.</p>
AP	<p>PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääosin asuinkerrostoille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristönsuojelua aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatiloja. BOSTADSOMRÅDE DOMNERAT AV SMÅHUS. Området reserveras i huvudsak för småhus. I området får också placeras service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.</p>
AM	<p>MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE. Alue varataan pääosin maatilojen talouskeskuksille. OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETERS DRIFTCENTRUM. Området reserveras i huvudsak för lantbrukslägenheters driftcentrum.</p>
C	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Alue varataan Vaasan kaupunkikeskus ja sen vaikutusalueella palveluilla, keskustatoimintoina, kuten kaupalla, julkisilla ja yksityisillä palveluilla ja hallinnolla, keskustaan soveltavalle asunnolle sekä ympäristönsuojelua aiheuttamattomille työpaikkatiloille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER. Området reserveras för centrumfunktioner som betjänar Vasas stadsregion och dess verksamhetsområde. Dessa funktioner kan vara handel, offentlig och privat service, bostäder som knyter sig i centrum samt arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter. På området för centrumfunktioner får stora detaljhandelsenheter placeras i enlighet med MBL 114 §.</p>
KM	<p>KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN. Alue varataan MRL 114 §:n tarkoittamalle vähittäiskaupan suuryksikölle. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa palvelu- ja myymäläkäyttöön liittyviä muita tiloja. OMRÅDE FÖR KOMMERSELL SERVICE DÄR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS. Området reserveras för i MBL 114 § avsedd stor detaljhandelsenhet. Dessutom kan på området anvävas funktioner som stöder områdets huvudsakliga användningsändamål.</p>
P	<p>PALVELUJEN, KAUPAN JA HALLINNON ALUE. Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. OMRÅDE FÖR SERVICE, HANDEL OCH FÖRVALTNING. Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.</p>
P1	<p>PALVELUJEN, KAUPAN JA HALLINNON ALUE. Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta. OMRÅDE FÖR SERVICE, HANDEL OCH FÖRVALTNING. Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. I området får högst 30 % av våningsytan reserveras för bostäder.</p>
PY	<p>JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöiden toimintoihin varten. Alueelle saa sijoittaa vähintään määrin myös muita työpaikkatiloja ja asuntoja. OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING. Området reserveras i huvudsak för kommunal, statlig och annan offentlig verksamhet. I området får även placeras arbetsplatser och bostäder i önska utsträckning.</p>

BILAGA 4 Beräkningar

Kassaflödeskalkyl

År	2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
3 månaders euribro	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001
Inflation	0	0,015	0,018	0,018	0,018	0,018
Riskillägg	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta procent	4,001	5,501	5,801	5,801	5,801	5,801
Kalkylränta + 1	1,04001	1,05501	1,05801	1,05801	1,05801	

Kalkylränta	0,05801
--------------------	----------------

Hysesinkomster år 2015	126 156 €
Hysesinkomster år 2016....	176 556 €
D + U	70 000 €

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
Hysesinkomster	126156	126156	178448,3	181660,4	184930,3	188259	191647,71
D+U	70000	70000	71050	72328,9	73630,82	74956,17	76305,386
Driftnetto	56156	56156	107398,3	109331,5	111299,5	113302,9	115342,32
							1988317,9

Värde	1 916 905 €
Restaurering	70 000 €
Värde minus restaurering	1 846 905 €

BILAGA 4 Beräkningar

Känslighetskalkyl

Höjning av kalkylräntan med 1 %

År		2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
3 månaders euribro		0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001
Inflation		0	0,015	0,018	0,018	0,018	0,018
Riskillägg		0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta procent		5,001	6,501	6,801	6,801	6,801	6,801
Kalkylränta + 1		1,05001	1,06501	1,06801	1,06801	1,06801	

Kalkylränta	0,06801
--------------------	----------------

Hysesinkomster år 2015	126 156 €
Hysesinkomster år 2016....	176 556 €
D + U	70 000 €

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
Hysesinkomster	126156	126156	178448,3	181660,4	184930,3	188259	191647,71
D+U	70000	70000	71050	72328,9	73630,82	74956,17	76305,386
Driftnetto	56156	56156	107398,3	109331,5	111299,5	113302,9	115342,32
							1695961,2

Värde	1 625 503 €
Restaurering	70 000 €
Värde minus restaurering	1 555 503 €

BILAGA 4 Beräkningar

Sänkning av kalkylränta med 1 procent

År		2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
3 månaders euribro		0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001
Inflation		0	0,015	0,018	0,018	0,018	0,018
Risktillägg		0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta procent		3,001	4,501	4,801	4,801	4,801	4,801
Kalkylränta + 1		1,03001	1,04501	1,04801	1,04801	1,04801	1,04801

Kalkylränta	0,04801
--------------------	----------------

Hyresinkomster år 2015	126 156 €
Hyresinkomster år 2016....	176 556 €
D + U	70 000 €

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
Hyresinkomster	126156	126156	178448,3	181660,4	184930,3	188259	191647,71
D+U	70000	70000	71050	72328,9	73630,82	74956,17	76305,386
Driftnetto	56156	56156	107398,3	109331,5	111299,5	113302,9	115342,32
							2402464,5

Värde	2 330 069 €
Restaurering	70 000 €
Värde minus restaurering	2 260 069 €

BILAGA 4 Beräkningar

Höjning av hyresinkomster med 10 procent

År	2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
3 månaders euribro	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001
Inflation	0	0,015	0,018	0,018	0,018	0,018
Risk tillägg	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta procent	4,001	5,501	5,801	5,801	5,801	5,801
Kalkylränta + 1	1,04001	1,05501	1,05801	1,05801	1,05801	

Kalkylränta	0,05801
--------------------	----------------

Hyresinkomster år 2015	138 772 €
Hyresinkomster år 2016....	194 212 €
D + U	70 000 €

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
Hyresinkomster	138771,6	138771,6	191253,2	194695,7	198200,3	201767,9	205399,68
D+U	70000	70000	71050	72328,9	73630,82	74956,17	76305,386
Driftnetto	68771,6	68771,6	120203,2	122366,8	124569,4	126811,7	129094,29
							2225380

Värde	2 151 145 €
Restaurering	70 000 €
Värde minus restaurering	2 081 145 €

BILAGA 4 Beräkningar

Sänkning av hyresinkomster med 10 procent

År		2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
3 månaders euribro		0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001
Inflation		0	0,015	0,018	0,018	0,018	0,018
Risk tillägg		0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta procent		4,001	5,501	5,801	5,801	5,801	5,801
Kalkylränta + 1		1,04001	1,05501	1,05801	1,05801	1,05801	

Kalkylränta	0,05801
--------------------	----------------

Hyresinkomster år 2015	114 687 €
Hyresinkomster år 2016....	160 505 €
D + U	70 000 €

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
Hyresinkomster	114687,3	114687,2727	166807,6	169810,1	172866,7	175978,3	179145,91
D+U	70000	70000	71050	72328,9	73630,82	74956,17	76305,386
Driftnetto	44687,27	44687,27273	95757,58	97481,22	99235,88	101022,1	102840,52
							1772806,8

Värde	1 703 959 €
Restaurering	70 000 €
Värde minus restaurering	1 633 959 €

BILAGA 4 Beräkningar

Höjning av Drift och underhåll med 10 procent

År		2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
3 månaders euribro		0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001
Inflation		0	0,015	0,018	0,018	0,018	0,018
Risktillägg		0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta procent		4,001	5,501	5,801	5,801	5,801	5,801
Kalkylränta + 1		1,04001	1,05501	1,05801	1,05801	1,05801	

Kalkylränta	0,05801
--------------------	----------------

Hysesinkomster år 2015	126 156 €
Hysesinkomster år 2016....	176 556 €
D + U	77 000 €

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
Hysesinkomster	126156	126156	178448,3	181660,4	184930,3	188259	191647,71
D+U	77000	77000	78155	79561,79	80993,9	82451,79	83935,925
Driftnetto	49156	49156	100293,3	102098,6	103936,4	105807,3	107711,78
							1856779,5

Värde	1 786 932 €
Restaurering	70 000 €
Värde minus restaurering	1 716 932 €

BILAGA 4 Beräkningar

Sänkning av drift och underhåll med 10 procent

År		2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
3 månaders euribro		0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001	0,00001
Inflation		0	0,015	0,018	0,018	0,018	0,018
Risk tillägg		0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Kalkylränta procent		4,001	5,501	5,801	5,801	5,801	5,801
Kalkylränta + 1		1,04001	1,05501	1,05801	1,05801	1,05801	

Kalkylränta	0,05801
--------------------	----------------

Hyresinkomster år 2015	126 156 €
Hyresinkomster år 2016....	176 556 €
D + U	63 636 €

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Restvärde
Hyresinkomster	126156	126156	178448,3	181660,4	184930,3	188259	191647,71
D+U	63636,36	63636,36364	64590,91	65753,55	66937,11	68141,98	69368,533
Driftnetto	62519,64	62519,63636	113857,4	115906,9	117993,2	120117,1	122279,17
							2107898,2

Värde	2 035 062 €
Restaurering	70 000 €
Värde minus restaurering	1 965 062 €

BILAGA 4 Beräkningar

Resultat efter restaureringskostnaderna

Avkastningsvärde	1 846 905 €
Kalkylränta + 1 %	1 555 503 €
Kalkylränta - 1 %	2 260 069 €
Hysesinkomster + 10 %	2 081 145 €
Hysesinkomster - 10 %	1 633 959 €
Drift och underhåll + 10 %	1 716 932 €
Drift och underhåll - 10 %	1 965 062 €

Resultat av känslighetsanalys

Avkastningsvärde	1 916 905 €
Kalkylränta + 1 %	1 625 503 €
Kalkylränta - 1 %	2 330 069 €
Hysesinkomster + 10 %	2 151 145 €
Hysesinkomster - 10 %	1 703 959 €
Drift och underhåll + 10 %	1 786 932 €
Drift och underhåll - 10 %	2 035 062 €

Procentuell förändring

Avkastningsvärde	0,0
Kalkylränta + 1 %	-18,7
Kalkylränta - 1 %	18,3
Hysesinkomster + 10 %	11,3
Hysesinkomster - 10 %	-13,0
Drift och underhåll + 10 %	-7,6
Drift och underhåll - 10 %	6,0