



Värderingscentralen

UTLÅTANDE

Del av lägenheten Wohls 257-490-1-142



Syfte

Avsikten med värderingen är att uppskatta värderingsobjektets gängse värde (=marknadsvärde).

Med gängse värde avser man det pris för vilket av varandra oberoende köpare och säljare skulle överlåta lägenheten, då de handlar sakkunnigt och av fri vilja. Från summan har inte avdragits de kostnader en realisering av tillgången medför.

Värderingen har utförts på begäran av Sparbanksstiftelsen i Kyrksläotts VD Håkan Näsman.

Uppgifterna vilka använts vid värderingen har erhållits av uppdragsgivaren, Kyrkslätt kommun, Lantmäteriverket och från Värderingscentralens arkiv.

Beskrivning

Värderingsobjektet är en del av lägenheten **Wohls 257-490-1-142** Kyrkslätt kommun. Det består av två områden mellan Volsvägen och Humaljärvi.

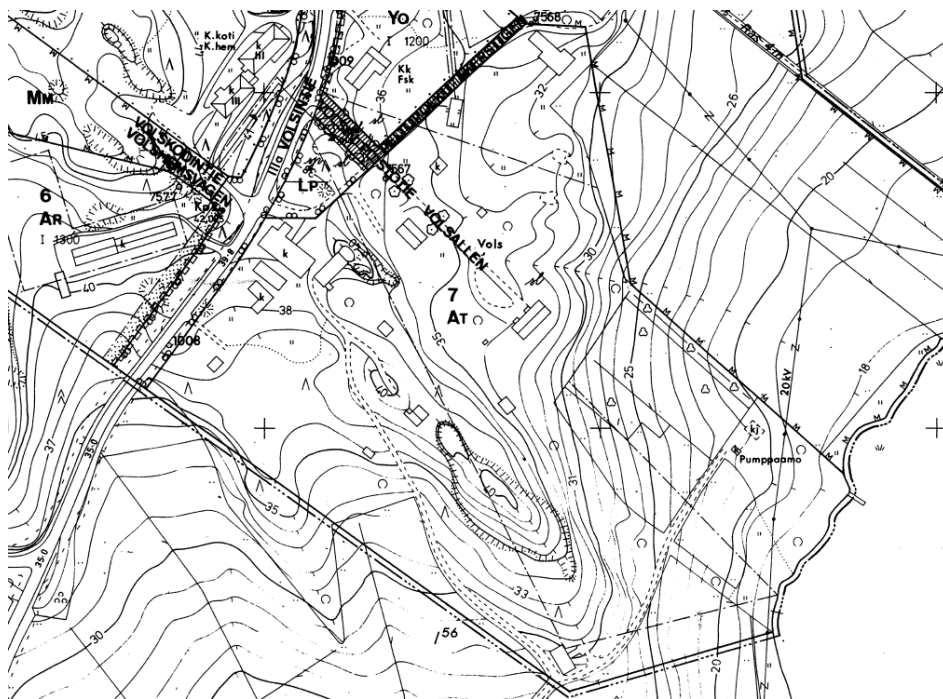
Skiftenas totalareal är nästan 7.3 hektar. De har arrenderats av uppdragsgivaren med två olika avtal. 5.6 ha 9.1.2006 och 1.6 ha 21.6.2016. Båda avtal gäller till 31.12.2048. Den årliga hyran för områden är ca 13 000 euro.

När avtalen har gjorts har området varit i naturtillstånd och byggnaderna i dåligt skick. Till exempel karaktärsbyggnaden har uppdragsgivaren totalrenoverat, vilket ofta blir dyrare än att bygga ett helt nytt hus.

Enligt avtalen har folk som bor Kyrkslätt och Volshemmet rätt att använda strandområdet och parken fritt. Därtill finns det kommunala vattenverkets byggnad på området. Karaktärsbyggnaden får inte heller användas för boendet. Dessa saker har dock inte någon avgörande betydelse vad det gäller objektets värde i dess nuvarande bruk.

Det hyrda området används som byggnadsplats (karaktärsbyggnad, två bostadshus, ekonomibyggnader, areal ca. 2,0 ha), som rekreations- och parkområde (areal ca. 1,7 ha), som skyddad rekreationsskog (areal ca. 1,6 ha) och som rekreations- och parkeringsområde (areal ca. 2,0 ha).

På området finns en gammal byggnadsplan (fastställd 1977), där objektet har planbeteckningen AT (Gårdscentrum). Någon byggrätt har dock ej märkts.



Värdering

Objektet har värderats ur tre olika synvinklar. Marknadsvärde utan några avtal, marknadsvärdet med nuvarande arrendeavtal (värdet för Kyrkslätt kommun) och objektets värde för arrendatorn.

Marknadsvärde utan arrendeavtal

Byggnadsplats

Byggnadsplatsen har värderats utgående från köp av 5000 – 20000 m² stora byggnadsplatser i Kyrkslätt (50 sista plus två äldre in närheten). Köpen finns i bilagan.

En 7000 – 8000 m² stor byggnadsplats kostar ca 13 €/m². Eftersom en större tomt alltid har lägre enhetspris, kan som 10 €/m² anses vara rimligt för en 2 ha stor byggnadsplats.

$$10 \text{ €/m}^2 \times 20\,000 \text{ m}^2 = 200\,000 \text{ €}$$

Övriga områden

Kyrkslätt kommun har köpt rekreationsområden och betalat för större områden 1.40 – 4.18 €/m². Även i andra kommuner i Nyland har enhetspriserna rör sig på denna nivå.

I köpen som gällt tilläggsområde till en byggnadsplats har prisnivån rört sig i gaffeln 1 – 3 €/m², där de billigaste priserna betalats för mark utan strand och

de dyraste vid havsstranden. Där för anses 2 €/m² vara rimligt för övriga områden.

$$2 \text{ €/m}^2 \times 53\,000 \text{ m}^2 = 106\,000 \text{ €}$$

Marknadsvärde

Byggnadsplats	10 €/m ² x 20 000 m ²	= 200 000 €
Övriga områden	2 €/m ² x 53 000 m ²	= 106 000 €
Summa		= 306 000 €

Marknadsvärde med arrendeavtal

Enligt kommunens hemsida är räntekravet på företagstomter (Strömsby, Perälänjärvi) 6 % av tomtens försäljningspris.

Med samma ränteprocent har räknats kommande arrendeinkomsternas nuvärde samt tomtens värde, när den kan säljas fritt 1.1.2049.

Arrendeinkomster (28 år, 6 % ränta)

$$13.41 \times 13\,000 \text{ €} = 174\,330 \text{ €}$$

Värdet 1.1.2049 (inkomst om 28 år, 6 % ränta)

$$0.1956 \times 316\,000 \text{ €} = 61\,810 \text{ €}$$

Arrendeinkomster	13.41 x 13 000 €	= 174 330 €
Värdet 1.1.2049	0.1956 x 316 000 €	= 61 810 €
Summa		= 236 140 €

Värdet ur arrendators synvinkel

När man betalar 13 000 € som årlig hyra, blir objektets gängse värde med 6 % ränta

$$13\,000 \text{ €} / 6 \% = 216\,667 \text{ €}$$

Esbo 17.8.2020



Antti Orama
Dipl.ing. Auktoriserad fastighetsvärderare

Jordägarnas Värderingscentral Ab
Norrskensvägen 8 A, 02100 Esbo