

FASTIGHETSVÄRDERING

Objekt: Fastigheten Kalkberga 445-479-1-3, Pargas

Värderingsutlåtandet ges på begäran av Bertil Zetter, Åbolands Rättstjänst Ab.

Värderingen utförs skilt för byggnader belägna på fastigheten och skilt för markbotten (tomten).

Terrängsyn på plats har gjorts 11.2.2013.

Fastigheten är belägen i Pjukala ca. 4 km sydväst från Pargas centrum.

Enligt fastighetsregistret är fastighetens areal ca. 12.900 m². Fastigheten belastas av bl.a. båtplatsservitut samt väg. Ej andel i samfällda.

Enligt gravationsbeviset graveras fastigheten av inteckningar inalles ca. 247.000 €.

Enligt lagfarten ägs fastigheten av Garantiföreningen för Åbolands folkhögskola Språk- och turisminstitutet rf.

Fastigheten är belägen på detaljplaneområde, stadsplan fastställd 3.5.2000.

Fastigheten utgör del av tomt YO/s-1, Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet, där miljön bevaras. Enligt planen är byggrätten på tomten 4000 m² + 200 m².

Fastigheten ligger vid havsstrand, dock gränsande till tillandning, samfällt vattenområde.

BYGGNADERNAS NUVÄRDE

På fastigheten finns följande byggnader:

1. Skolbyggnad Åbolands folkhögskola

Byggt 1914, källare sten/betong/tegel, annars träkonstr., rappad, bjälklag trä, oljevärme (Kastellet), kansli, sal, klassrum, internat, källare ca. 212brm², nedre våning ca. 471brm², övre våning ca. 424brm², summa 1107 brm². I huvudsak nöjaktigt skick, delvis asbest i källar-rör, fuktskador i bottenbjälklags isolering, rör (avlopp-, vatten-, värme-) i huvudsak förnyade. WC:n och våtutrymmen kaklade. Ej maskinell ventilation

2. Dagvårdsbyggnad

Byggt 1992, 3 våningar, betongtegel/trä, betong/träbjälklag, rappad, oljevärme (Kastellet), renoverad 2012 till daghemsbruk (bl.a. hiss installerad), bottenvåning ca 253 brm² (kök, matsal), mellanvåning daghem ca. 254brm², övre våning daghem ca.183brm², summa . Moderna högklassiga utrymmen, gott skick, maskinell ventilation.

3. Internatsbyggnad Kastellet

Byggt 1964, 2 våningar + källare, betong/tegel, bjälklag betong, oljevärmecentral, internat 2x8 celler med 2r, WC, dusch, gemensamt kök, + 2 x 3r+kök, källarvåning ca. 431brm² (bastu, tvättrum, förråd, skyddsrum etc.), nedre våning internat ca 370brm², övre våning internat ca 370 brm², maskinell ventilation, alla utrymmen vid mycket gott skick.

4. Bostadsbyggnad Rektors bostad

Byggt 1975, enplans bostad, tegel, oljevärme (Kastellet), 5 rum+kök, bastu, gott skick, ca 157 brm².

5. Skolbyggnad Dundis

Byggt 1939, 2 våningar + källare, träkonstr., klassutrymmen, bostad, enkel källare, nöjaktigt/dåligt skick, fuktproblem, källare ca 130 brm², nedre våning ca. 136 brm², övre vän. ca. 118 brm², oljevärme (Kastellet).

6. Bastubyggnad

Byggt 2004, stock, sommarvatten, el, ca. 15 brm² + terrass, enkel.

7. Förrådsbyggnad (delvis på granntomt)

Byggt 1954, trä, enkel, ca 47brm², dåligt skick

Byggnadernas nuvärde beräknas genom att först bilda byggnadens återanskaffningsvärde och därefter beaktas avdrag pga. av ålder och skick. Beräkningen görs med hjälp av VTT:s publikation1669 "Rakennuksien kustannusarviointiohje" samt Haahtela "Rakennuksen hinnat arviointi 2009".

Enligt bifogade beräkningar får vi följande nuvärde på byggnaderna:

Byggnad	Bruttoareal	Nuvärde
Skolbyggnad Åbolands folkhögskola	1107 brm2	323.000 €
Daghem	690 brm2	919.000 €
Internat, Kastellet	1171 brm2	733.000 €
Rektors bostad	157 brm2	99.000 €
Skolbyggnad Dundis	370 brm2	77.000 €
Bastu	15 brm2	9.000 €
Förråd	47 brm2	3.000 €
Sammanlagt		2.163.000 €

Ovannämnda nuvärden innehåller inte mervärdesskatt. I princip skall totala byggnadskostnaderna innefatta mervärdesskatt, vilken i dagsläge är 24%.

Därmed blir byggnadernas totala nuvärde $1,24 \times 2.163.000 \text{ €} = \mathbf{2.682.000 \text{ €}}$

TOMTENS VÄRDE

Tomten Kalkberga RN:o 1:3 utgör del av stadsplanetomt 13-27-1, YO/s-1. Med andra ord är tomten ämnad för allmänt bruk. Allmänna tomter har inte direkt någon köpeskillingsstatistik. Vid inlösen av allmänna tomter har rättspraxisen blivit att i vanliga fall (där tomteffektivitetstalet underskrider $e = 0,4-0,5$, i detta fall ca. 0,33) skall prissättningen följa i närheten varande egnahemstomters värde. Närheten av strand torde inte påverka värdet på allmänna tomter, åtminstone inte i fall där tomtens användning inte har fördelar av närheten.

I Pjukala har småhustomternas värde under senare år varit ca 7-20 €/m², medeltal ca 11 €/m².

Med förenämnda prissättning får vi värdet på tomten till $12.900 \text{ m}^2 \times 11 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } \mathbf{142.000 \text{ €}}$

Med byggrättens värde som 40-50€/v-m2 (våningsyta) får vi för 4200 v-m2 tomtvärdet 168.000- 210.000 €. Detta kan dock inte direkt användas som tomtvärde pga. att planetomten är en hel del större än fastigheten ifråga.

Med andra kan tomtens skuldfria värde, utan växtlighet, staket, brygga och annan infrastruktur anses till ca. **150.000 €**

I Reso den 21 februari 2013

Ralf Rehnberg
Dipl.ing., Åbo
KHK, AKA, allmän auktorisering