

Värderingsutlåtande



OBJEKT

Fastigheten Karlberg (445-504-2-1) i Sunnanberg by tillhörande Pargas stad. På fastigheten finns två stora gamla skolbyggnader samt en mindre ekonomibyggnad. Tomten är 6400m².

VÄRDERINGENS SYFTE

Uppskatta det värderade objektets marknadsvärde. Med marknadsvärde menas det pris som man med en skälig försäljningstid och till normala köpevillkor sannolikt erhåller för objektet.

UPPGIFTER OM OBJEKTET

Fastigheten är en gammal skolfastighet som fungerat som skola ända fram till 2018 då den stängdes på grund av inneluftsproblem. Sedan dess har fastigheten varit oanvänd, men är nu tömd på de mesta sakerna som funnits i byggnaderna. Läget är bra med ca 8 kilometer från Pargas centrum. Fastigheten ligger i en nätt sluttning med utsikt över sötvattenbassängen.

De två skolbyggnaderna har granskats flertal gånger och det har framkommit en hel del oegentligheter i byggnaderna. Bland annat finns det aktivt mikrobväxtlighet i proverna och man har stött på lukt av kreosot i ytterväggarna. Enligt materialproverna finns det tecken på fuktskada. Hur stora renoveringar det krävs för att byggnaderna ska vara användbara är

svårt att uppskatta innan man påbörjar arbetet, men det är frågan om en väldigt omfattande renovering. Eftersom fastigheten använts som skola saknas även till exempel ett vanligt kök och bastu, så även i det hänseendet kräver byggnaderna stora renoveringar om man tänker sig att byggnaderna t.ex. skulle användas för boende.

För området finns ingen ikraftvarande plan med rättsverkan. Fastigheten har ändå varit avsedd för undervisningsbruk. För att ändra på användningsändamålet krävs antingen ett avgörande om planläggningsbehov och/eller undantagslov. Byggnaderna har också ansetts vara lokalt värdefulla, så en eventuell rivning eller omfattande renovering kan kräva olika slags lov och renoveringsplaner.

Det finns väldigt många osäkerheter en eventuell köpare måste beakta. Dels måste en köpare beakta de stora kommande renoveringarna man är tvungen att sköta om, dels även problematiken med lov och ändringar av användningsändamål. Om man ändå renoverar upp byggnaderna finns det goda möjligheter till både boende och näringsverksamhet, eller någon sorts kombination av båda, dessutom på bra läge på en naturskön tomt och fin utsikt.



1. Tomtkarta

VÄRDERING

Vi värderar att fastigheten utgör ett värde på ca **120 000 €**.

VÄRDERINGENS NOGGRANNHET

Noggrannheten på värderingar av det här slaget är i regel låg. Det är frågan om en rätt unik fastighet där det är svårt att jämföra med andra motsvarande affärer. Därtill finns många oklarheter i fastigheten.

Vi uppskattar värderingsnoggrannheten till **ca ± 20 %** (96 000 – 144 000 €)

Värderingen baserar sig på platssyn den 4.6.2021, de uppgifter vi erhållit av uppdragsgivaren samt från dokument som berör lägenheten, mina egna erfarenheter samt på statistik över tidigare slutförda försäljningar.

Pargas, 7.6.2021

Rabbe Holmberg
Auktoriserad Fastighetsförmedlare (AFM)
040 557 4024
rabbe.holmberg@abolandsfastigheter.fi

Sebastian Lindberg
Auktoriserad Fastighetsförmedlare (AFM)
040 753 6770
sebastian.lindberg@abolandsfastigheter.fi

Ab Åbolands Fastigheter AFM
Strandvägen 24, 21600 Pargas

FASTIGHETS FÖRME DLING ■ DISPONENTTJÄNSTER