

ARVIOIMME KIINTEISTÖJEN ARVON JA AUTAMME NOSTAMAAN SITÄ

 **AsuntoSatama LKV**
Aurinkolahden Asunnot



AS
Management

Yhdistämällä kokeneen, ammattitaitoisen LKV-tiimin ja markkinoiden parhaiden kuntotarkastajien osaaminen syntyy arvonmääritys, Arviokirja™, jonka ansiosta taloyhtiölle tarjottavat laina- ja vakuutusehdot paranevat, asuntojen hinnat nousevat, myyntiajat lyhenevät ja asukasviihtyisyys kohenee.

ARVIOIMME KIINTEISTÖN ARVON

AsuntoSatamalla on pitkä kokemus ja erikoisosaamista taloyhtiöiden arvonmäärittämisestä. Jatkuvan seurannan lisäksi olemme tehneet siihen liittyvän laajan tutkimuksen, joka nosti esille kiinteistöjen arvoon vaikuttavat tekijät.

Toimiva hallitustyöskentely, ajantasaisesti tehdyt peruskorjaukset PTS-suunnitelman mukaan, hyvä isännöinti ja huoltoyhtiö muodostavat perustan kiinteistön arvonmäärittämiselle. Lisäksi paperit pitää olla kunnossa ja ajan tasalla.

Erot hyvin ja huonosti hoidettujen taloyhtiöiden välillä ovat suuret, joka näkyy suoraan taloyhtiön ja asuntojen arvossa. Siksi olemme kehittäneet AS Management -palvelun, joka määrittää kiinteistön arvon ja auttaa jalostamaan sitä.

Kohteen perustietojen läpikäynti

01

Kuntokartoitus

02

Asukastytyväisyyskysely

03

Vertailu vastaaviin kohteisiin

04

Suosituksien ja lausunto

05

1. Laitamme kiinteistön perustiedot ajan tasalle mukaan lukien isännöitsijätodistukset. Tuemme tarvittavien dokumenttien hankkimisessa.

2. Teemme kiinteistön kunto- kartoituksen luotettavan kumppanin kanssa. Kartoi-

tukseen sisältyy kiinteistö ja valittuja huoneistoja.

3. Suoritamme tyytyväisyyskyselyn. Sen tuloksilla on merkittävä osuus kiinteistön hoidon laadusta ja haluttavuudesta.

4. Vertaamme kiinteistöä vastaaviin kohteisiin ja arvioimme mm. potentiaalia jalostusarvon nostamiseen.

5. Suosittelemme toimenpiteitä arvon jalostamiseksi ja annamme loppulausunnon kokonaisarvosta.

Olemme kehittäneet AS Management -palvelun, jossa kiinteistöjen arvo määritellään järjestelmällisesti ja tietoon pohjautuen.

AS Management -palvelun arvonmäärittäminen sisältö määrittyy sen mukaan, onko kyse omakotitalosta, pienestä tai isommasta rivitaloyhtiöstä vai kerrostalosta.

#	SISÄLTÖ	OMAKOTI-TALOT	ALLE 6 AS. RIVITALOT	YLI 6 AS RIVITALOT	KERROSTALOT
1.	Kirjallinen kokonaisarvio taloyhtiön omistamista tiloista ja huoneistosta	X	X	X	X
2.	Kuntokatselmus PTS-suunnitelman perustaksi	X	X	X	
3.	Laajempi kuntokatselmus yhteistössä johtavien toimijoiden kanssa				X
4.	LKV välittäjän pankille kelpaava arviolausuma osakkaalle asunnon käyvästä hinnasta		X	X	
5.	Arvio kiinteistöjalostuksesta taloyhtiön tilojen tuottavan käytön parantamiseksi			X	X
6.	Asukastytyväisyyskysely			X	X

Arvio on luotettava noin kaksi vuotta ja arvonmäärittämisestä syntyy Arviokirja™. Se sisältää seuraavat asiat: toimeksiannon kuvaus ja selvityksen tiivistelmä, arviointimenetelmän kuvaus, kohteen perustiedot ja valokuvat, kuntokatselmuksen tai -tarkastuksen tulokset, vertailutietoa vastaavista kohteista ja trendit, asukastytyväisyyskyselyn tulokset, arviointi markkinatietoa vasten, tunnistetut jalostusarvoa nostavat toimenpiteet ja loppulausunto arvosta.

AUTAMME KASVATTAMAAN KIINTEISTÖN ARVOA

AS Managementin arvonmäärittäminen päivittää taloyhtiön tilanteen ja luo pohjan keskustelulle arvonjalostamisesta.

Arvoa voi jalostaa monella tavalla kuten muuttamalla vajaakäytöllä olevat tilat hyötykäyttöön esimerkiksi asunnoksi ja varastoiksi tai kasvattamalla tuottoja taloyhtiön tiloja vuokraamalla. Jos tontilla on rakennus-oikeutta, niin täydennysrakentaminen voi olla paras tapa nostaa taloyhtiön arvoa.

Mikäli arvonjalostamiseen liittyy esimerkiksi PTS-suunnitelman mukaisten korjausten suorittaminen, arvonmäärittäminen tukee hallitusta oikean päätöksen tekemisessä korjausten suhteen. Joskus purkava korjausrakentaminen voi kannattaa tai purkava uudisrakentaminen voi olla hyvä vaihtoehto miljoonaremonteille.

Arvonmäärittäminen tukee taloyhtiölainan hakemista, kun se auttaa suhteuttamaan korjausten kustannusarvon koko taloyhtiön arvoon.

NÄIN KAUAN TALON ERI OSAT KESTÄVÄT

10-15 Julkisivun rappaus
VUOTTA

10-25 Kylpyhuoneen muovimatto,
VUOTTA lattialaminaatti, vesihanat

15 Muovimaton päälle asennetut
VUOTTA laatat, poistoilmakoneet

20 Lämmönsiirtimet,
VUOTTA vedenlämmittimet

20-40 Kumibitumikermikate,
VUOTTA laatoitettu kylpyhuone

30 Hissit, levy patterit, linjasäätö-
VUOTTA venttiilit, sähköjärjestelmä,
tuloilmakoneet

20-40 Räystäskourut ja syöksytorvet
VUOTTA

30-70 Puuikkunat, ulkoseinien
VUOTTA pintarakenteet

30-50 Betonirakenteiset parvekkeet,
VUOTTA käyttövesiputket, lämpöjohdot,

40-50 Tiilikate
VUOTTA

50 Lämmitysverkoston putkisto,
VUOTTA valurautapatterit, wc-laitteet

AS Management on palvelu kiinteistön arvonmääritykseen isännöitsijöille ja muille kiinteistöalan ammattilaisille, taloyhtiöiden hallituksille sekä kiinteistöjen omistajille.

Tarvitset luotettavan arvion kiinteistön arvosta esimerkiksi, kun

- kiinteistö toimii lainojen vakuutena pankille
- kiinteistön tilankäyttöä muutetaan
- kiinteistöä saneerataan
- tarvitaan työkalu isännöitsijälle taloyhtiön arvon jalostamiseksi
- kuolinpesä ositetaan
- olet myymässä tai remontoimassa omakotitaloa

 **AsuntoSatama LKV**
Aurinkolahden Asunnot

Suomen AsuntoSatama Oy

Mannerheimintie 94, 00250 Helsinki

09 694 0710

Solvikinkatu 9, 00990 Helsinki

050 310 4500