



## ESIMERKKI 1

### KOHTEEN [REDACTED] SYVÄANALYYSI (Itä-Helsinki)

#### PERUSTIEDOT:

Pyyntihinta: 169 000€

Neliöt: 68,5 m<sup>2</sup>

Rakennusvuosi: 1989

Kerros: 2/3

Tontti: Vuokra (sopimus vuoteen 2050 asti)

Kunto: Tyydyttävä (kylppäri kaipaa uusimista)

Hoitovastike: 329 €/kk

Korjausvastike: 68,5 €/kk

#### YLEISKUVA:

Kyseessä on pienehkö taloyhtiö ([REDACTED]), jossa suuremmat remontit eivät ole vielä olleet ajankohtaisia. Asuntoa on yritetty myydä aikaisemminkin, jolloin pyyntihinta oli ollut [REDACTED] €

Taloyhtiön talous on tyydyttävässä kunnossa. Taloyhtiöllä ei ole lainaa, ja tilillä on [REDACTED] €. Huomioimisen arvoista on kuitenkin se, että taloyhtiöllä on kylpyhuoneiden kunnostus kesken, joten hoitovastike ei todennäköisesti laske lähivuosina. Hoitovastike voi jopa nousta, sillä v. 2016 kulut olivat menoja suurempia.

#### REMONTIT

Taloyhtiössä kunnostetaan kylpyhuoneita 1-2 kpl/v tarpeen mukaan. **Isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta kannattaa kysyä missä vaiheessa kyseiseen asuntoon on tulossa remontti, vai onko tulossa lainkaan.** Jos ei tule, tämä on epäreilua, sillä osakkaat kustantavat korjattavat kylppärit (korjausvastikkeen muodossa). Jos remontin joutuu kustantamaan itse, se maksanee [REDACTED] €. Jos vesieristeet ovat kunnossa, halutessaan sen voi myös toteuttaa mikrosementtiä käyttäen, jolloin hinta on n. [REDACTED] €.

(jatkuu)



Taloyhtiössä ei ole tulossa suurempia remontteja lähiaikoina.

REMONTIN KOHDE	ARVIO REMONTIN AJANKOHDASTA	ARVIO KUSTANNUKSISTA	HUOMIOT
Putket	n. ■■■ v	n. ■■■ €/m <sup>2</sup>	Kylpyhuoneremonteista johtuen putket tullaan todennäköisesti korjaamana sukittamalla (n. ■■■ €/m <sup>2</sup> )
Julkisivu	Maalaus v. 2009 Remonttiin ■■■ v	n. ■■■ €/m <sup>2</sup>	Betoniseinät yleensä remontoidaan ■■■ vuoden välein.
Katto	n. ■ v	n. ■■■ €/m <sup>2</sup>	Uusitaan yleensä ■■■ vuoden välein.
Parveke	Maalaus v. 2009 ■■■ v	n. ■■■ €/m <sup>2</sup>	Sateelta suojaamaton parveke remontoidaan ■■■ vuoden välein.
Ikkunat	Kartoitus v. 2019 n. ■ v	n. ■■■ €/m <sup>2</sup>	Ikkunat uusitaan ■■■ vuoden välein.
Sähköt	■■■ v	n. ■■■ €/m <sup>2</sup>	Uusitaan yleensä putkiremontin yhteydessä.
Hissit	-		Tuskin tulee

#### ARVIO HINNASTA:

Viime vuosina taloyhtiöstä ei ole myyty asuntoja. Vastaavien asuntojen pyyntihinta on alueella yleensä ollut n. 2500-2600 €/m<sup>2</sup>. Alueen asunnoista yleensä tingitään n. 5%, jolloin myyntihinta on ollut n. 2400-2500€/m<sup>2</sup>. Myyntiajat alueella ovat yleensä olleet pitkäköjä (yli 4kk).

Kohteessa on korkeahko hoitovastike, jonka lisäksi asukkaat maksavat korjausvastiketta. Tämä tarkoittaa myös sitä, että kohdetta on vaikea vuokrata hyvällä tuotolla. Kaikki asiat huomioiden, asunnon hinnan tulisi olla alle keskiarvon. Kuvien perusteella asunto on melko siistissä kunnossa, eikä tarvitse suurempia remontteja. Suosittelen kuitenkin tekemään oman arvion remontin tarpeesta paikan päällä.

Myyjän tilanne ja yllä olevat asiat huomioiden, pidän 145 000€ - 155 000€ hintaa kohtuullisena. Myyjä voi kuitenkin olla sen verran epävarma saako asunnon myytyä, että kannattaa lähteä tavoittelemaan vielä alhaisempaa hintaa. Esimmäinen tarjous voisi olla esim. ■■■■ €.

Myyjä varmasti tekee tähän vastatarjouksen, joka on tod.näk ■■■■■■ €. Tähän voi sitten tehdä oman lopullisen tarjouksen, joka voisi olla ■■■■■■ €, riippuen siitä kuinka paljon haluaa asunnon ja minkälaista ehdottomuutta myyjä tarjouksessaan osoittaa.

Hintaa miettiessä on syytä ottaa huomioon kylpyhuoneremontin ajankohta ja kuinka pitkään suunnittelette asuvanne asunnossa. Mikäli kylpyhuoneremontti tehdään vasta ulosmuuttonne jälkeen, jääte tappiolle, sillä maksatte jatkuvasti taloyhtiölle korjausvastiketta, joka ei kuitenkaan näy asunnon myyntihinnassa.





REMONTIN KOHDE	ARVIO AJANKOHDASTA	ARVIO HINNASTA	HUOMIOT
Putket	█ v	n. █ €/m2	
Julkisivu	█ v	n. █ €/m2	(Betoni)
Katto			
Parveke	Kevyt kunnostus tulossa v.2021	n. █ €/m2	Parveremontti maksaa yleensä █ €/m2, mutta kevyt kunnostuksen hinta on alhaisempi. Riippuen siitä mitä tehdään toimenpiteet saattavat maksaa n. █ €.
Ikkunat	2016	n. █ €/m2	Ikkunaremontti on yleensä █ €/m2. Uusimmasta isännöitsijätodistuksesta selviää mikäli tämä on jo jaettu osakkeiden kesken. Jos on, niin se sisältyy asunnon velattomaan hintaan. <b>Pyydä välittäjältä tuore isännöitsijätodistus.</b>
Sähköt	█ v	n. █ €/m2	
Hissit			Epätodennäköistä, että rakennetaan

**ARVIO HINNASTA:**

Asunto sijaitsee taloyhtiössä, jossa on viimevuosina myyty jonkin verran saman kokoisia ja isompia asuntoja. Asunnon kunto huomioiden pyyntihinta on keskiluokkaa. Pari vuotta sitten asuntojen pyyntihinta on ollut n. 10 000€ alhaisempi, mutta lähiaikoina jopa 10 000€ korkeampi. Noin 2kk taloyhtiössä oli asunto myynnistä hintaan █ €. Vaikuttaa siltä, että kyseessä on sama asunto, joka on laitettu uudelleen myyntiin huonon myyntimenestyksen takia. Arvioitu pyyntihinta voisi realistisesti olla 2500€-2700€.

Asunto sijaitsee taloyhtiössä, jossa viimevuosina on ollut melko paljon asuntoja myynnissä. Keskiporto **pyyntihinta** taloyhtiön asunnoista on ollut 2550€/m2. Näin ollen, kyseisen asunnon pyyntihinta on kuntoonsa nähden jokseenkin **alhainen**.

Riippuen myyjän elämäntilanteesta, arvioin, että asunto myydään hintaan 138 000 – 148 000€.

**MUUT HUOMIOT:**

Taloyhtiön vuoden 2016 toimintakertomus pitäisi tulla näihin aikoihin. Selvitä välittäjältä, onko se jo tullut.