

ARVIOLAUSUNTO

Arvion tilaaja

Xxx dsdd

Arvion tarkoitus

Asunto-osakeyhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden käyvän arvon selvittäminen pankin vakuusarviota varten. Käyvällä arvolla tarkoitetaan kauppahintaa, joka osakkeista arvioidaan saatavan arviohetkellä normaalin myyntiajan kuluessa tavanomaisin ehdoin.

Eturistiriidat

Arvioitsijalla ei ole myyntitoimeksiantoa tai muita eturistiriitoja arvion kohteeseen liittyen.

Arvion kohde

Asunto Oy Vantaan Fortunan (jäljempänä yhtiö) osakkeet numerot xxx-xxxx, jotka oikeuttavat hallitsemaan asunto-osakehuoneistoa osoitteessa LKuja X DA 27, 01600 Vantaa.

Tiedot yhtiön osakeluettelosta

Yhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään 30.11.2023.

Sähköinen omistusmerkintä: ei

Omistajamerkintä: XXX XXXX

Merkitsemispäivä: 30.11.2023

Osakeluetteloon merkityt rajoitukset: Ei rajoituksia / 23.5.2024

Sijainti

Arvion kohde sijaitsee Vantaan kaupungissa, Myyrmäen kaupunginosassa. Arvion kohteesta on matkaa Louhelan juna-asemalle noin yksi kilometri ja kauppakeskus Myyrmanniin noin kaksi kilometriä

Kaavoitustiedot

Arvion kohde sijaitsee asemakaava-alueella. Kaava on saanut lainvoiman 24.4.2013.

Arviontekohetkellä kohteen läheisyydessä ei ole Vantaan karttapalvelun perusteella asunnon arvoa laskevia kaavahankkeita vireillä

Arviokohteen kuvaus

Kohde on vuonna 2017 valmistunut kerrostalon kulmakaksio, joka käsittää eteisen, avokeittiö/olohuoneen, makuuhuoneen, kylpyhuoneen ja 8 m² parvekkeen. Asuintilojen pinta-ala on 33 m². Huoneisto sijaitsee talon neljännessä kerroksessa (4/6).*

Kohteen myynti-ilmoituksen kuvien perusteella huoneisto on ikäisekseen joko hyvässä tai erittäin hyvässä kunnossa.*

Huoneiston hoitovastike on suhteellisen edullinen 161,70 € / kk ja vedestä kerätään 23 €/kk ennakkomaksua (vesimaksu tasataan kulutuksen perusteella).*

Yhtiö sijaitsee omalla 1310 m² tontilla ja yhtiön asuntojen lukumäärä on osakeluettelon perusteella 52 ja yhtiön autopaikkojen määrä 19 kpl (autopaikat ovat erillisinä osakkeina). Lämmitysmuotona on kaukolämpö

Yhtiö vaikuttaa korjaushistoriansa perusteella sääntillisesti hoidetulta. Luonnollisesti alle 10-vuotiaana yhtiössä isoja korjaushankkeita ei pitäisikään vielä olla näköpiirissä, tosin yhtiön tuleviin (sekä tehtyihin remontteihin) on merkitty vuodelle 2024 ”Katon yläpohjarakenteen korjaus takuutyönä (T2H).” Oletettavasti em. korjaustyöstä ei koidu (tai ole koitunut) niin yhtiölle kuin osakkaillekaan ylimääräisiä kuluja, sillä hanke on merkitty takuutyöksi ja T2H Group Oy:n taloustiedot näyttävät arviohetkellä erittäin vahvoilta verrattuna muihin rakennusliikkeisiin verrattuina.*

* perustuu myynti-ilmoituksen tietoihin

Arviointimenetelmät

Arviointi on tehty kauppa-arvomenetelmää käyttäen. Arviota varten on myös tarkasteltu tämänhetkisiä myynti-ilmoituksia vastaavan kokoisista kaksioista Vantaan Myyrmäen alueelta.

Arvio perustuu muun muassa, muttei rajoittuen seuraaviin vertailukauppoihin yhtiöstä:

Osoite	pinta-ala m ²	huoneluku	kerros	velaton hinta	pvm
Lkuja 2	33	2	3/6	174 000 €	15.5.2023
Lkuja 2	39,5	2	3/7	174 000 €	21.9.2022
Lkuja 2	33,5	2	6/6	200 000 €	17.1.2022

Kohdetta verratessa tilastoaineistoon on huomioitu, että Vantaan uudehkon rakennuskannan (rv 2000->) kerrostalokaksioiden hinnat laskivat vuosina 2022–23 noin 12%, mutta hinnanlasku on sittemmin tasaantunut. Vantaan uudehkojen kaksioiden hintataso on siis vuonna 2024 suunnilleen samaa tasoa vuoden 2023 keskiarvoon nähden.

Arvioitsija ei ole tutustunut kohteen isännöitsijäntodistukseen, tilinpäätökseen eikä kunnossapitotarveselvitykseen. Arvio on tehty seuraavilla oletuksilla:

- Yhtiön asiakirjoista ei paljastu puutteita huoneistosta tai yhtiöstä, jotka vaikuttaisivat kohteen hintaan alentavasti.
- Kohteen Etuovi.com -myynti-ilmoituksen tiedot kuvineen, ovat paikkansapitävät arviontekohetkellä.

Arvioitu käypä hinta

Edellä mainitun perusteella arvioin kohteen käyväksi hinnaksi **170 000 euroa +- 5%**.

Arvioitu myyntiaika

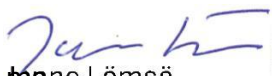
2-3 kuukautta.

Arvion voimassaoloaika

Tämä arvio on voimassa arviohetkellä edellyttäen, että omaisuus luovutetaan vapaaehtoisella kaupalla normaalein kaupan ehdoin.

Lausunnon ajankohta

23.5.2024



Jari Lämsä

Kiinteistönvälittäjä, LKV

Arviokirja.com

Residenssi LKV Oy

+358 50 XXX 3630

tilaukset@arviokirja.com