

ARVIOLAUSUNTO

Olen arvioinut osakehuoneistoja Kiinteistöyhtiö Oy Vihtaportin kerrostaloista 2/3, jotka sijaitsevat Vihtavuorella, Laukaan kunnassa, osoitteessa Haavistontie 9 ja Koulutie 1, 41330 VIHTAVUORI. Kiinteistöyhtiö muuttuu asunto-osakeyhtiöksi.

Kyseiset rakennukset on rakennettu 1972 ja 1975. Remontteja on tehty paljon ja osakehuoneistot on melko hyvässä kunnossa.

Huoneistot on kaikki vuokrattu.

Olisin sitä mieltä, että asunnot olisivat hintatasoltaan:

30 m ²	30.000€ +- 8%
47 m ²	42.000€ +- 8%
57 m ²	48.000€ +- 8%
74 m ²	58.000 € +- 10%

Laukaan alueen toteutuneet, verrannolliset keskihinnat:

30 m ²	31.620€
55 m ²	53.000€
76 m ²	68.464€

Yhtiössä tehdyt remontit:

Talo 1, os. Haavistontie 9

- 1994 saunan sisäpinnat ja lauteet uusittu ja oviin laitettu sähkölukot
- 1996 saunaosastoon oma ilmastointi
- 1996 Kattopinnoitteen uusiminen, räystäiden jatkaminen ja vesikourujen uusiminen
- 2000 uusittu käyttövesiputket ja remontoitu kaikki kylpyhuoneet
- 2006 uusittu kaittiökaapistot ja eteisen kaappien ovet
- 2007 uusittu ikkunat ja parvekeovet
- 2008 patteritermostaattien uusiminen sekä saunan löylyhuoneen lauteiden ja paneelien uusiminen
- 2011 saunaosaston peruskorjaus
- 2013 asennettu vesimittarit huoneistoihin

Talo 2, Koulutie 1:

- 1991 saunaosaston peruskorjaus
- 1992 patteritermostaattien uusiminen
- 1996 kattopinnoitteiden uusiminen, räysteiden jatkaminen ja vesikourujen uusiminen
- 2001 käyttövesiputkiston uusiminen ja kylpyhuoneiden peruskorjaus
- 2007 uusittu keittiökaapistot ja eteisen kaappien ovet
- 2008 patteritermostaattien uusiminen
- 2011 saunaosaston peruskorjaus
- 2014 ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen

Yhteiset:

- 1992 asennettu ulko-oviin sähkölukot ja sähkökeskuksiin kellolaitteet
- 1999 asennettu 2 jätekatosta
- 2005 asennettu ovipuhelimet ja tietokoneverkkoverkko
- 2008 patteritermostaattien uusiminen
- 2011 uusittu lukostot
- 2012 uusittu saunaosastot

Arvioinnissa olen huomionnut tämänhetkisen markkinatilanteen sekä yhtiön lämmitysmuodon muuttumisen ja sen riskittömyyden yhtiölle. Vastikkeet tulevat olemaan tästä johtuen myös maltilliset sijoittajia huomioiden.

Taloissa tehdyt remontit vaikuttavat myös positiivisesti hinnoitteluun.

Jyväskylässä 26.4.2016



Jaana Patrakka-Suomala KiAT, LKV, YKV
Suomala LKV Oy
Yliopistonkatu 6
40100 JYVÄSKYLÄ
Y-2608839-7