

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Käyttöarvon mukainen tasausmalli

Arava- ja korkotukilainoitettut kohteet

Käyttöohje 3.9.2015

(päivitetty 22.1.2020)

SISÄLTÖ

1. KÄYTTÖARVON MUKAINEN TASAUS.....	3
2. YLEINEN TASAUSMALLI.....	4
3. MALLIN KÄYTTÖ.....	5
PIKAOHJE	6
• Asetukset	7
• Alueiden perustiedot.....	9
• Tasausryhmän perustiedot.....	10
• Kohteiden sijainti	11
• Kohteiden tekninen ikä	12
• Kohteiden laatu- ja varustetaso	13
• Tasauksen arviointi ja harkinta	14
• Yhteenveto, tasausmäärän ja perusteiden raportointi....	15

2. KÄYTTÖARVON MUKAINEN KULUJEN TASAUS

LÄHTÖKOHDAT

Saman omistajan omistamien arava- ja korkotukilainoitettujen kohteiden vuokrat/käyttövastikkeet, joihin sovelletaan omakustannusperiaatetta, voidaan tasata. 1

Asumisoikeuskohteissa voidaan tasata ainoastaan menot, joihin asukas ei voi omalla toiminnallaan vaikuttaa. 2

MÄÄRITELMÄ: KÄYTTÖARVO

Kohteen käyttöarvolla tarkoitetaan sen arvoa vuokratyössä suhteessa saman tasausryhmän muihin taloihin. Käyttöarvon suuruuteen vaikuttavat muun muassa sijainti, ikä, kunto sekä varuste- ja laatutaso. Käyttöarvo voi muuttua esim. laatutasoa nostavalla remontilla.

Yhteisöt voivat halutessaan käyttää tätä tasausmallia käyttöarvon mukaisten kulujen tasauksen perusteiden ja määrän selvittämiseen vuokria/vastikkeita määritellään TAI muokata mallia vastaamaan omia tarpeita.

MALLIN TAVOITTEET

Malli soveltuu kaikille yhteisöille.

Malli joustaa kiinteistökannassa tapahtuviin muutoksiin; esimerkiksi kohteiden lisäykset ja vähennykset sekä peruskorjaukset ja –parannukset.

MALLIN PERUSPERIAATTEET

- ✓ objektiiviset, läpinäkyvät ja ymmärrettävät periaatteet kulujen tasauksen määrittämiseksi
- ✓ mahdollisuus valita yhtiökohtaisesti soveltuvat tasauksen perusteet ja määrittää niiden painoarvot

ASUKKAIDEN HUOMIOIMINEN MALLIN KÄYTTÖNOTOSSA

Uuden tasausmallin käyttöönottamisessa tulee huomioida asukkaiden mahdollisuus osallistua asian valmisteluun yhteishallintolain säädösten mukaisesti. 3

1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604 (13 §) ja aravarajoituslaki 17.12.1993/1190 (7 §)

2 Laki asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650 (16 a §)

3 Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 16.7.1990/649

3. YLEINEN KULUJEN TASAUSMALLI

TASAUKSEN MÄÄRITYSPROSESSI

Tasausmallin avulla voidaan raportoida koko tasausryhmälle ja yksittäiselle kohteelle kulujen tasauksen perusteet ja kunkin kohteen tasauksen määrä. Malli ei kuitenkaan kerro, mikä vaikutus tasauksen määrällä on yksittäisen talon vuokraan/vastikkeeseen, koska malliin ei syötetä kohteen todellisia arvioituja kustannuksia, joihin kohteen osuutta tasatuista kustannuksista verrataan.

Tasauksen perusteiden ja tasauksen määrän määrittäminen tasausryhmän kohteille ensimmäisen kerran vaatii enemmän työtä kuin tietojen päivittäminen seuraavina vuosina.

Yksinkertaisimmillaan vuosipäivitys koskee ainoastaan tasausryhmän tasattavien kulujen kokonaismäärää.

Kerran syötettyä kiinteistökantaa päivitetään pääsääntöisesti ainoastaan silloin, jos kohteita lisätään tai poistetaan tasausryhmästä, jos kohteiden tekninen ikä tai laatu- ja varustetaso muuttuu tehtyjen korjausten ja perusparannusten myötä tai jos kohteiden harkintakerrointa halutaan muuttaa. Esim. peruskorjauksen myötä kohteen tekninen ikä muutetaan ”uudeksi”. Kun 10 vuotta on kulunut, tekninen ikä muutetaan 10 vuodeksi, koska peruskorjauksesta on kulunut 10 vuotta.

YLEISEN TASAUSMALLIN TOIMINTAPERIAATE

Malliin määritetään

- ✓ tasausryhmän kohteet
- ✓ tarkasteluvuoden tasattavien kulujen kokonaismäärä
- ✓ tasauksen perusteet (rakennustyyppi, sijainti, tekninen käyttöikä, laatu- ja varustetaso)
- ✓ käytettävien tasauksen perusteiden painoarvot
- ✓ tarvittaessa tarkistetaan kohteiden tasauksen määrää harkintakertoimella
- ✓ luodaan raportti koko tasausryhmälle ja halutessa yksittäisille kohteille

Excel-työkalu on ladattavissa osoitteessa:

www.ara.fi/tasaus

PALAUTETTA MALLISTA

Mallia kehitetään käyttökokemusten perusteella. Otamme mielellämme vastaan palautetta mallista ja sen toimivuudesta. Voit lähettää palautteesi osoitteeseen valvonta (at) ara.fi tai ARAn verkkosivujen [Anna palautetta](#) -linkin kautta.

3. MALLIN KÄYTTÖ

Yleisen mallin pisteytys- ja painoarvomallit perustuvat vuonna 2015 tehtyyn selvitykseen vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen käyttämistä käyttöarvon määrittämismenetelmistä.

Yhteisöt voivat halutessaan räätälöidä mallin työkaluksi määrittämällä malliin omat pisteytys- ja arvotusperusteet.

TASAUSMALLIN KÄYTTÖÖNOTON VAIHEET:

- Määritä maantieteelliset alueet, joilla tarkasteltavan tasausryhmän kohteet sijaitsevat. Alueet voi määrittää joko

- A) syöttämällä yhteisön itse määrittämät alueet ja niiden pistearvot,
- B) käyttäen ARAn alueiden salkutusmallia tai näiden yhdistelmää.

Yhteisö voi itse päättää aluejaon – esimerkiksi postinumero-perusteisesti, kaupunginosittain tai muulla jakoperusteella.

- Määritä tarkasteltavaan tasausryhmään kuuluvat kohteet, niiden tyyppi ja laajuus sekä tarkasteluvuoden kokonaistasattavien kulujen määrä ko. tasausryhmälle.
- Määritä kohteiden valtakunnallinen sijainti ja sijainti kuntien sisällä TAI kohteiden sijainti vaiheessa 2 vapaasti määritellyn aluejaon mukaisesti.
- Määritä kohteiden rakennusosien tekninen käyttöikä rakennusosa-luokkien mukaan ja muodosta näin kohteiden tekninen käyttöikä.
- Määritä kohteiden laatu- ja varustetasotekijät kuten hissi, parveke ja sauna. Voit myös määrittää yhteisösi käyttämiä muita lisätekijöitä kuten vuokraan sisältyvä laajakaista tmv.

- Arvioi mallin määrittämän tasauksen määriä kohteiden välillä ja halutessasi verrattuna edellisvuoden tasaukseen. Tarvittaessa tarkista tasauksen määriä **harkintakertoimella**.

- Raportoi kaikkien tasausryhmään kuuluvien kohteiden tasauksen perusteet ja tasauksen määrä esimerkiksi yhtiön johdolle, taloushallinnolle tai tilintarkastajalle.

Seuraavilla sivuilla kukin vaihe on esitetty yksityiskohtaisemmin, ja kuvattu niiden toteuttaminen Excel-työkalussa.

Makrojen on oltava käytössä, jotta työkalu toimisi oikein. Jos Excel ilmoittaa, että makrot on poistettu käytöstä, valitse ”Ota sisältö käyttöön”.

Excel-työkalun solut ovat oletusarvoisesti suojattu muutoksilta. Suojauksen avauksen salasana on ”**ara**”. Huomioikaa, että mahdollisten muutosten tekeminen mallin rakenteeseen saattaa johtaa kaavojen toimimattomuuteen.

Ohjeessa työkalun toiminnan havainnollistamisen vuoksi esitetyt kohdetiedot sekä euro- ja pinta-alaluvut ovat kuvitteellisia.

Perustettaessa/muokattaessa kantaa
 (poikkeus: 3.1. tarkistetaan vuosittain)

1. ASETUKSET

Mallin oletusarvot perustuvat vuonna 2015 tehtyyn selvitykseen käyttöarvon pisteytysmenetelmistä

Tarvittaessa:

Määritä yhteisöllesi omat
 1.1. käyttöarvon tekijöiden pistearvot
 1.2. tekijöiden painoarvo-%

2. ALUEIDEN PERUSTIEDOT

Määritä yhtiösi käyttämän aluejaon mukaisesti kunkin alueen nimi ja ominaisuudet (esim. kaupunginosa, postinumeroalue)

- ARAn alueiden arvotusmallia hyödyntäen tai
- Omilla arvottamisperusteilla

3. TASAUSRYHMÄN PERUSTIEDOT

Määritä tasausryhmän

- 3.1. Talousarvion tasattavien kulujen kokonaismäärä
- 3.2. Kohteet (kohdeluettelo)
- 3.3. Kohteiden laajuus (hum2)
- 3.4. Kiinteistötyyppi
- 3.5. Edellisvuoden tasauksen määrä (€)

4. KOHTEIDEN SIJAINTI

Määritä tasausryhmään kuuluvien kohteiden sijainti

- 4.1. Valtakunnallisesti
- 4.2. Kunnan sisällä

Tarkistetaan tarvittaessa
5. TEKNINEN IKÄ

Määritä tasausryhmään kuuluvien kohteiden tekninen ikä rakennusosaluokittain perustuen

- Rakennusvuoteen, tai jos tehty
- Peruskorjausvuoteen

6. LAATU- JA VARUSTETASO

Määritä tasausryhmään kuuluvien kohteiden laatu- ja varustetaso seuraaville tekijöille

- Sauna, parveke/piha, hissi
- Halutessa 3 valinnaista tekijää

7. TASAUKSEN ARVIOINTI

Voit tarkistaa kohtien 5 - 6 määrittelemää kohteiden tasauksen määrää harkintakertoimella

8. YHTEENVETO

Raportoi tasausryhmän kohteiden yhteenvetotiedot tasausperusteiseen

VAIHE

1. ASETUKSET

TEHTÄVÄ

Mallin oletusarvot perustuvat vuonna 2015 tehtyyn selvitykseen käyttöarvon pisteytysmenetelmästä

Tarvittaessa:

- Määritä yhteisöllesi omat
- 1.1. käyttöarvon tekijöiden pistearvot
 - 1.2. tekijöiden painoarvo-%

EXCEL-TOTEUTUS

VÄLILEHTI "1. Asetukset"

1. Sarake C-D: Määritä/nimeä tasausryhmän valtakunnallisen jaon alueet ja näiden pisteytys.
2. Sarake G-H: Määritä/nimeä kunnan sisäiset alueet ja näiden pisteytys. Voit myös käyttää "1. Alueiden perustiedot" - välilehden arviointityökalua alueiden arvottamiseen.
3. Solut L-Q/6-12: Määritä kohteiden teknisen iän pisteytys.

1. Valtakunnallisen sijainnin pisteet

Pisteytysohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	50

Valitse	0
Pääkaupunkiseutu	50
Kasvukeskukset	35
Muu Suomi	10

2. Alueellisen sijainnin pisteet

Pisteytysohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	50

Kehittyvä asuinalue	50
Naapurilähiö	40
Alikehittyynyt asuinalue	30
Taantuva asuinalue	20

3. Tekninen ikä pisteet

Pisteytysohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	50

	uusi	10 v	20 v	30 v	40 v	50 v
Sisäpinnat ja kalusteet	25	20	12	6	3	1
Ikkunat ja ovet	10	8	7	4	2	0
Talotekniikka	20	19	12	9	6	2
Sähkö ja teletekniikka	5	5	4	2	1	1
Ulkopinnat	20	18	15	9	8	6
Runko	20	20	20	20	20	20
Yhteensä	100	90	70	50	40	30

HUOM! "Uusi" luokan yhteensä arvon oltava 100.

VAIHE

1. ASETUKSET

TEHTÄVÄ

Mallin oletusarvot perustuvat vuonna 2015 tehtyyn selvitykseen käyttöarvon pisteytysmenetelmistä

Tarvittaessa:

- Määritä yhteisöllesi omat
- 1.1. käyttöarvon tekijöiden piste-arvot
- 1.2. tekijöiden painoarvo-%

EXCEL-TOTEUTUS

VÄLILEHTI "1. Asetukset"

- 4. **Sarake K-L:** Määritä/nimeä kohteiden laatu- ja varustetason tekijät ja pisteytys. Oletuksena on valittu kolme laatu- ja varustetasoa.
- 5. **Solut Q20-23:** Määritä/nimeä eri kiinteistötyypit ja näiden pisteytys.
- 6. **Solut Q29-34:** Määritä tekijöiden keskinäinen painoarvo.

4. Laatu ja varusteet pisteet		
Pisteytysohje		
min. pisteet	0	
maks. pisteet	50	
Huoneistosaunat	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
Talosaunat, ei huoneistosaunaa	25	
Ei talosaunaa	0	
Talossa hissi	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
Ei hissiä, yli 2 krs. Talo	0	
Lasitetut parvekkeet	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
Parveke/piha	25	
Ei parvekettä/pihaa	0	
Vapaa laatumäärittelmä 1		
Vapaa laatumäärittelmä 1.1	50	<input type="checkbox"/> Valittu
Vapaa laatumäärittelmä 1.2	25	
Vapaa laatumäärittelmä 1.3	0	
Vapaa laatumäärittelmä 2		
Vapaa laatumäärittelmä 2.1	50	<input type="checkbox"/> Valittu
Vapaa laatumäärittelmä 2.2	25	
Vapaa laatumäärittelmä 2.3	0	
Vapaa laatumäärittelmä 3		
Vapaa laatumäärittelmä 3.1	50	<input type="checkbox"/> Valittu
Vapaa laatumäärittelmä 3.2	25	
Vapaa laatumäärittelmä 3.3	0	
Käytössä olevien tekijöiden määrä	3	
HUOM! Täytä käytössä olevien tekijöiden määrä (3-6)		

Kiinteistötyypin pisteet	
Pisteytysohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	50
Kerrostalo	10
Pienkerrostalo	15
Rivitalo	30
Pientalo	50

Tekijöiden painokertoimet	
Valtakunnallinen sijainti	10 %
Kunnallinen sijainti	35 %
Kiinteistötyyppi	5 %
Tekninen ikä	30 %
Laatu ja varusteet	10 %
Harkintakerroin	10 %
Yhteensä	100 %

2. ALUEIDEN PERUSTIEDOT

Määritä yhtiösi käyttämän aluejaon mukaisesti kunkin alueen nimi ja ominaisuudet (esim. kaupunginosa, postinumeroalue)

- ARAn alueiden arvotusmallia hyödyntäen tai
- Omilla arvotusperusteilla

VÄLILEHTI "2. Alueiden perustiedot"

1. Nimeä käsittelemäsi alue
2. Vastaa väittämiin
3. Valitse: "Tallenna asuinalueen tiedot"
4. Nimeä seuraava alue jne.
5. Voit tyhjentää lomakkeen tekstikentät valitsemalla "Tyhjennä" Näet koontiraportin aluejaosta välilehdellä "Asetukset" kohdassa "Alueellisen sijainnin pisteet". Uusi tallennettu alue kirjautuu aina ensimmäiselle tyhjälle riville.

Asuntoalueiden arvottaminen		Sijainti yhdyskuntarakenteessa		3 / 5
<input type="radio"/>	Huono:	Sijaitsee syrjässä kunnan reuna-alueella		
<input type="radio"/>	Välttävä:	Sijaitsee kaukana keskustasta ja syrjässä kehittyvistä alueista		
<input checked="" type="radio"/>	Tyydyttävä:	Sijaitsee irrallaan taajamasta, mutta kehittyvien alueiden läheisyydessä		
<input type="radio"/>	Hyvä:	Sijaitsee lähellä keskustaa tai merkittävää alueellista keskittymää		
<input type="radio"/>	Erinomainen:	Sijaitsee keskustassa tai muodostaa itsessään alueellisesti tärkeän keskittymän		
Palvelujen saatavuus ja kannattavuus				5 / 5
<input type="radio"/>	Huono:	Huonot edellytykset: alueella ei kaupallisia palveluja, kunnalliset peruspalvelut kaukana		
<input type="radio"/>	Välttävä:	Välttävät edellytykset: Alueella joltain kaupallisista palveluista, kunnalliset palvelut kauempana		
<input type="radio"/>	Tyydyttävä:	Kohtuulliset edellytykset: Peruspalvelut kohdealueella tai tuntumassa		
<input type="radio"/>	Hyvä:	Hyvät edellytykset: Suuri osa palveluista kävelytäisyydellä		
<input checked="" type="radio"/>	Erinomainen:	Loistavat edellytykset: Kaikki kunnalliset ja kaupalliset palvelut kävelytäisyydellä		
Liikenneyhteiset ml. joukkoliikenteen palvelutaso ja kevyenliikenteen käytettävyys				4 / 5
<input type="radio"/>	Huono:	Ei joukkoliikenteen palveluja, eikä kevyenliikenteen väyliä, henkilöautopakko		
<input type="radio"/>	Välttävä:	Joukkoliikenteen vuoroja keskustaan muutamia vuorokaudessa, Pitkät etäisyydet kevyelle liikenteelle		
<input type="radio"/>	Tyydyttävä:	Joukkoliikenteen vuoroja kohtuullisesti, matka-ajat kuitenkin pitkiä		
<input checked="" type="radio"/>	Hyvä:	Joukkoliikenteen vuoroja runsaasti, matka-ajat kilpailukykyisiä, hyvät kevyenliikenteen väylät		
<input type="radio"/>	Erinomainen:	Erinomaiset joukkoliikenneyhteiset keskustaan ja muille alueille, erinomaiset kevyenliikenteenväylät ja -yhteydet		
Kohdealueen asuntojen hinta- ja vuokrataso suhteessa kunnan keskitasoon (€ / m ²)				4 / 5
<input type="radio"/>	Huono:	Asuntojen hinnat ovat romahduksissa ja vuokrataso alle pääomavuokran		
<input type="radio"/>	Välttävä:	Asuntojen hinta- ja vuokratasot ovat alle kunnan keskitason		
<input type="radio"/>	Tyydyttävä:	Asuntojen hinta- ja vuokratasot vastaavat kunnan keskitasoa		
<input checked="" type="radio"/>	Hyvä:	Asuntojen hinta- ja vuokratasot ovat kunnan keskitasoa korkeammalla		
<input type="radio"/>	Erinomainen:	Asuntojen hinta- ja vuokratasot kuuluvat kunnan tasolla kalleimpaan neljänneeseen		
Alueen vuokratilojen tila vakaakäyttöisyyden ja asukkaiden vaihtuvuuden				2 / 5
<input type="radio"/>	Huono:	Yli 30 % huoneistoista tyhjänä		
<input type="radio"/>	Välttävä:	Yli 10 % huoneistoista tyhjänä		
<input checked="" type="radio"/>	Tyydyttävä:	3-7 % huoneistoista tyhjänä		
<input type="radio"/>	Hyvä:	0-3 % huoneistoista tyhjänä		
<input type="radio"/>	Erinomainen:	Asunnot jatkuvasti täynnä, hakijoita jonossa		
			● : Suuri asukasvaihtuvuus (Arvosana -1; minimi = 1)	
			○ : Pieni asukasvaihtuvuus (Arvosana +1; maksimi = 5)	
Rakennuskannan kunto, yleisilme ja energiatehokkuus				4 / 5
<input type="radio"/>	Huono:	Valtaosassa osassa rakennuskannasta välittömiä mittavia korjaustarpeita, energiatehokkuus heikkoa - tai ei kunnolla kartoitettu		
<input type="radio"/>	Välttävä:	Osassa rakennuskantaa välittömiä mittavia korjaustarpeita, energiatehokkuus alle vastaavan ikäluokan kohteiden keskitason		
<input type="radio"/>	Tyydyttävä:	Suurella osalla kiinteistöjä lähitulevaisuuden korjaustarpeita, energiatehokkuus keskivertotasa		
<input checked="" type="radio"/>	Hyvä:	Valtaosassa rakennuksia ei lähitulevaisuuden korjaustarpeita, energiatehokkuus melko hyvällä tasolla		
<input type="radio"/>	Erinomainen:	Asuinrakennukset uudenveroisessa kunnossa, energiatehokkuus hyvää luokkaa ja mukana elinkaarilaskelmissa ja suunnitelmissa		
Vetovoimatekijöiden runsaus ja merkittävyys				2 / 5
<input type="radio"/>	Huono:	Alueella tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä vetovoimatekijöitä, myöskään alaspudotettu hinta ei toimi enää kilpailukykytekijänä		
<input checked="" type="radio"/>	Välttävä:	Alueella jonkin verran luonnontilaisia virkistysalueita, suppeat vapaa-ajan ja liikunnan palvelut		
<input type="radio"/>	Tyydyttävä:	Alueella on jonkin verran melko viihtyisiä rakennettuja puistoja ja ulkoilureittejä, joitakin liikuntapalveluja, tarjolla myös suuria asuntoja		
<input type="radio"/>	Hyvä:	Alueella melko runsaasti viihtyisiä rakennettuja puistoja ja ulkoilureittejä, asuntotarjonta monipuolista, jonkin verran erityispalveluja		
<input type="radio"/>	Erinomainen:	Lukuisia erityispalveluita, työpaikkakeskittymiä, rakennettuja puistoja, ranta-alueita yleisessä virkistyskäytössä, kaunistaa arkkitehtuuria		
Esteettömyys				3 / 5
<input type="radio"/>	Huono:	Alue ei tue erityisryhmien tarpeita		
<input type="radio"/>	Välttävä:	Alueella pahoja puutteita hissien suhteen, tukipalveluita toimitetaan osittain, pihat, kulkureitit ja julkiset tilat vaikeakulkuisia		
<input checked="" type="radio"/>	Tyydyttävä:	Noin puolessa alueen kerrostaloista on hissi, muuten asunnot ja julkiset tilat ovat ahtaita ja liikuntarajoitteisille soveltumattomia		
<input type="radio"/>	Hyvä:	Suurimmassa osassa alueen kerrostaloista on hissi, julkiset tilat ja kulkureitit ovat melko helppokulkuisia, kohtuulliset tukipalvelut		
<input type="radio"/>	Erinomainen:	Lähes jokaisessa kerrostalossa on hissi, tarjolla esteettömiä asuntoja palvelujen läheisyydessä, julkiset kulkureitit ja tilat ovat esteettömiä		
Alueen luokitus:	Kehittyvä asuinalue	Keskiarvo:	33,75	
Luokitukset:	Luokkarajojen keskiarvo:	5 =	Erinomainen	
Kehittyvä asuinalue	4 - 5	4 =	Hyvä	
Naapurilähiö	3 - 4	3 =	Tyydyttävä	
Aikehittynyt asuinalue	2 - 3	2 =	Välttävä	
Taantuva asuinalue	1 - 2	1 =	Huono	
Alueen nimi:	Haaga 2	Asukasluku:		
Kunnan vuokra-asuntojen lkm. alueella:		Asuntojen kokonais lkm. alueella:		

3. MALLIN KÄYTTÖ

2. Alueellisen sijainnin pisteet

Pisteytysohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	50
<i>Kehittyvä asuinalue</i>	50
<i>Naapurilähiö</i>	40
<i>Aikehittynyt asuinalue</i>	30
<i>Taantuva asuinalue</i>	20
Haaga 2	33,75

3. TASAUSRYHMÄN
PERUSTIEDOT

- Määritä tasausryhmän
- 3.1. Tasattavien kulujen kokonaismäärä (talousarvio)
 - 3.2. Kohteet (kohdeluettelo)
 - 3.3. Kohteiden laajuus (hum2)
 - 3.4. Kiinteistötyyppi
 - 3.5. Edellisvuoden tasauksen määrä (€)

Yhtiön/Yhteisön nimi	Asuntoyhtiö
Tasausryhmän nimi	Vuokrakohteet
Tasausryhmän tasattavat kokonaismenot	2 000 000 €
Tasausryhmän kokonaislaajuus	19 856 hum2
Tasausryhmän ka. tasaus	8,39 €/hum2/kk

Voit halutessa jättää kokonaismenot ja kohteiden edellisvuoden tasauksen määrittämättä, jolloin malli antaa lopputuloksena ainoastaan kunkin kohteen %-osuuden tasattavista kuluista.

1. Kohteiden perustiedot					2. Rakennustyyppi
Nimi	Osoite	Pinta-ala	Rakennusvuos	Ed. vuoden tas	5 % Tyyppi
Aisarivi	Kaunokkikuja 3	400	1995	9	Kerrostalo
Siirintähti	Ensitie 4	1834	2001		Kerrostalo
Siirinkartano	Ensitie 5	756	1890		Kerrostalo
Kuuanpuisto	Ensitie 6	412	1950		Pienkerrostalo
Ukko-kauris	Ensitie 7	642	1970		Pienkerrostalo
Kuuanhovi	Ensitie 8	1500	1980		Kerrostalo
Markonpiha	Ensitie 9	1500	1990		Pientalo
Keonrinne	Ensitie 10	3043	2001		Kerrostalo
Jerempiha	Ensitie 11	479	2002		Kerrostalo
Raision puisto I	Ensitie 12	1500	1995		Kerrostalo

Välilehti ”3. ja 4. Perustiedot ja sijainti”

1. Solu D3-4: Määritä tasausryhmän nimi ja tasattavien kulujen kokonaismäärä (€)
2. Sarake B: Nimeä tasausryhmään kuuluvat kohteet
3. Sarake D: Määritä kohteiden laajuus (hum2)
4. Sarake E: Määritä kohteiden rakennusvuosi
5. Sarake F: Määritä kohteiden edellisvuoden tasauksen määrä (€)
6. Sarake G: Määritä kohteiden kiinteistötyyppi

VINKKI

Voit muuttaa rakennuksen tyyppin painoarvoa tasauksen määrittämisessä välilehdeltä ”Asetukset”.

VAIHE

4. KOHTEIDEN
SIJAINTI

TEHTÄVÄ

Määritä tasausryhmään kuuluvien kohteiden sijainti
4.1. Valtakunnallisesti
4.2. Kunnan sisällä

EXCEL-TOTEUTUS

Välilehti ”3. ja 4. Perustiedot
ja sijainti”

1.Sarake J: Määritä kohteiden valtakunnallinen sijainti alasvetovalikosta
2.Solu J9: Näyttää valtakunnallisen sijainnin painoarvon (%) tasauksessa
3.Sarake M: Määritä kohteiden sijainti kunnan sisällä alasvetovalikosta
4.Solu M9: Näyttää kunnan sisäisen sijainnin painoarvon (%) tasauksessa

Nimi	Osoite	Pinta-ala (hkm ²)	Rakennus Ed. vuosien tasaus €/m ² /kk	Tyyppi	Valtakunnallinen sijainti	Kunnallinen sijainti
Aisarivi	Kaunokkikuja 3	400	1995	Kerrostalo	Pääkaupunkiseutu	Kehittyvä asuinalue
Siirintähti	Ensitie 4	1834	2001	Kerrostalo	Muu Suomi	Alikehittynt asuinalue
Siirinkartano	Ensitie 5	756	1890	Kerrostalo	Muu Suomi	Naapurilähiö
Kuuanpuisto	Ensitie 6	412	1950	Pienkerrostalo	Muu Suomi	Kehittyvä asuinalue
Ukko-kauris	Ensitie 7	642	1970	Pienkerrostalo	Pääkaupunkiseutu	Naapurilähiö
Kuuanhovi	Ensitie 8	1500	1980	Kerrostalo	Kasvukeskukset	Naapurilähiö
Markonpiha	Ensitie 9	1500	1990	Pienkerrostalo	Pääkaupunkiseutu	Alikehittynt asuinalue
Keonrinne	Ensitie 10	3043	2001	Kerrostalo	Pääkaupunkiseutu	Kehittyvä asuinalue
Jerenniemi	Ensitie 11	479	2002	Kerrostalo	Pääkaupunkiseutu	Alikehittynt asuinalue
Raision puisto I	Ensitie 12	1500	1995	Kerrostalo	Pääkaupunkiseutu	Kehittyvä asuinalue

OHJE/SUOSITUS

Sijaintitekijälle on asetettu oletuksena painoarvo 45 %, josta valtakunnallinen sijainti 10% ja kunnan sisäinen sijainti 35 %. Sijainti-tekijää painotetaan yleisesti 35 – 50% välillä.

VINKKI

Voit muuttaa sijaintitekijöiden painoarvoa tasauksen määrittämisessä välilehdeltä ”Asetukset”.

5. TEKNINEN IKÄ

Määritä tasausryhmään kuuluvien kohteiden tekninen ikä rakennusosaluokittain perustuen

- Rakennusvuoteen, tai jos tehty
- Peruskorjausvuoteen

Välilehti "5. Tekninen käyttöikä"

1.Sarake F-P: Määritä kohteiden rakennusosien ikä (peruskorjausvuosi tai rakennusvuosi, jos alkuperäisessä kunnossa) alavetovalikosta

2.Solu R12: Näyttää teknisen iän painoarvon (%) tasauksessa

1. Kohteiden perustiedot	4. Tekninen käyttöikä						30 % Yhteensä
	1. Sisäpinnat ja kalusteet	2. Ikkunat ja ovet	3. Talotekniikka	4. Sähkö ja teleteknikka	5. Ulkopinnat	6. Runko	
Nimi:							
Aisarivi	30 v	10 v	30 v	20 v	20 v	10 v	31,5
Siirintähti	10 v	30 v	10 v	10 v	10 v	10 v	42,5
Siirinkartano	20 v	10 v	10 v	30 v	uusi	30 v	40
Kuuanpuisto	10 v	20 v	10 v	10 v	20 v	30 v	43
Ukko-kauris	30 v	20 v	10 v	40 v	10 v	10 v	34,5
Kuuanhovi	10 v	10 v	10 v	10 v	10 v	30 v	45
Markonpiha	10 v	10 v	40 v	20 v	20 v	10 v	37,5
Keonrinne	10 v	20 v	20 v	20 v	10 v	20 v	40,5
Jerenpiha	10 v	10 v	20 v	40 v	20 v	30 v	39
Raision puisto I	10 v	10 v	20 v	20 v	20 v	30 v	40,5
Keskusrivi	10 v	30 v	10 v	30 v	20 v	20 v	40
Raision puisto II	20 v	30 v	30 v	20 v	40 v	40 v	28,5
Keonraitti	30 v	30 v	10 v	10 v	30 v	20 v	31
Haikarinlinna	30 v	30 v	10 v	20 v	30 v	20 v	30,5
Orkonkatu 7	20 v	20 v	20 v	10 v	30 v	20 v	32,5
Tammistonpuisto	10 v	20 v	20 v	20 v	30 v	uusi	36,5
Keijulinna ja II	Valitse	Valitse	Valitse	Valitse	Valitse	Valitse	0

OHJE/SUOSITUS

Teknisen iän painoarvoksi on asetettu oletuksena 30 %. ARA:n teettämän kyselyn perusteella teknisen iän painoarvo vaihtelee yleisesti välillä 30 – 40 %.

VINKKI

Voit muuttaa rakennuksien osien teknisen iän määrittämiä välilehdeltä "Asetukset".

6. LAATU- JA VARUSTETASO

Määritä tasausryhmään kuuluvien kohteiden laatu- ja varustetaso seuraaville tekijöille

- Sauna, parveke/piiha, hissi
- Halutessa 3 valinnaista tekijää

Välilehti "6. Laatu- ja varustetaso"

1.Sarake F-P: Määritä kohteiden keskimääräinen laatu- ja varustelutaso alaseto- ja valitsetasosta
1.Solu R12: Näyttää laatu- ja varustelutason painoarvon (%) tasauksessa

1. Kohteiden perustiedot	5. Laatu- ja varustetaso			10 %
	Sauna	Hissi	Parveke/piiha	Yhteensä
Aisarivi	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Ei hissiä, yli 2 krs. Talo	Parveke/piiha	0,00
Siirintähti	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Ei parveketta/pihaa	0,00
Siirinkartano	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Ei hissiä, yli 2 krs. Talo	Parveke/piiha	0,00
Kuuanpuisto	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Ukko-kauris	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Ei parveketta/pihaa	25,00
Kuuanhovi	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Ei parveketta/pihaa	25,00
Markonpiha	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Keonrinne	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Jerempiha	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Parveke/piiha	50,00
Raision puisto I	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Keskusrivi	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Ei parveketta/pihaa	25,00
Raision puisto II	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Keonraitti	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Haikarinlinna	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Parveke/piiha	50,00
Orkonkatu 7	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Ei hissiä, yli 2 krs. Talo	Ei parveketta/pihaa	-25,00
Tammistonpuisto	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Parveke/piiha	50,00
Keijulinna I ja II	Valitse	Valitse	Valitse	0,00

OHJE/SUOSITUS

Laatu- ja varustetason painoarvoksi on asetettu oletuksena 10%. Laatu- ja varustetekijöitä painotetaan yleisesti välillä 0 – 15 %.

VINKKI

Voit muuttaa laatu- ja varustetason painoarvoa, nimetä kolme lisätekijää, ja määrittää kunkin tekijän vaihtoehtojen piste- ja painoarvot välilehdeltä "Asetukset".

7. TASAUKSEN ARVIOINTI

Voit tarkistaa kohtien 5 - 6 määrittelemää kohteiden tasauksen määrää harkintakertoimella

Välilehti ”7. Tasauksen arviointi”

- Sarake K:** Ilmoittaa kohteen pistearvon
- Sarake L:** Ilmoittaa kohteen pisteytyksen mukaisen %-osuuden kustannuksista
- Sarake P:** Tarkista (halutessa) kohteiden tasausta harkintakertoimella
- Sarake R:** Ilmoittaa harkintakertoimella tarkistetun tasauksen määrän
- Sarake U-V:** Ilmoittaa tasauksen muutoksen edellisvuoden tasaukseen nähden (jos olet tallentanut tiedot välilehdellä 3. ja 4. Perustiedot ja sijainti)

1. Kohteiden perustiedot	KÄYTTÖARVO		Tasausmäärä €			10 %	KISTETTU KÄYTTÖARVO			Tasausmäärä €		
	Ed. vuoden tasaus €/m ² /kk	Kohteen pisteytys (0-50)	Kohteen pisteytys %	Osuus tasauksesta €/m ² /kk	Ero edel. vuoteen €/m ² /kk		Ero edel. Vuoteen %	Harkinta kerroin	Kohteen pisteytys harkinnalla	Kohteen pisteytys harkinnalla %	Osuus tasauksesta €/m ² /kk	Ero edel. vuoteen €/m ² /kk
Nimi:												
Aisarivi	18,00 €	24,4	5 %	18,15 €	0,15 €	0,8 %	10,80	25,4	6 %	18,77 €	0,77 €	4 %
Siirintähti	16,00 €	22,7	5 %	16,88 €	0,88 €	5,2 %	20,00	24,7	5 %	18,25 €	2,25 €	12 %
Siirinkartano	17,00 €	23,6	5 %	17,57 €	0,57 €	3,2 %		23,6	5 %	17,45 €	0,45 €	3 %
Kuuanpuisto	19,00 €	26,4	6 %	19,67 €	0,67 €	3,4 %		26,4	6 %	19,54 €	0,54 €	3 %
Ukko-kauris	18,00 €	24,8	6 %	18,51 €	0,51 €	2,8 %		24,8	5 %	18,39 €	0,39 €	2 %
Kuuanhovi	20,00 €	27,7	6 %	20,67 €	0,67 €	3,3 %		27,7	6 %	20,54 €	0,54 €	3 %
Markonpiha	20,00 €	27,0	6 %	20,11 €	0,11 €	0,6 %		27,0	6 %	19,98 €	- 0,02 €	0 %
Keonrinne	19,00 €	25,4	6 %	18,92 €	- 0,08 €	-0,4 %		25,4	6 %	18,80 €	- 0,20 €	-1 %
Lehenpiha	19,00 €	25,8	6 %	19,21 €	0,21 €	1,1 %		25,8	6 %	19,08 €	0,08 €	0 %
Raision puisto I	19,00 €	25,4	6 %	18,92 €	- 0,08 €	-0,4 %		25,4	6 %	18,80 €	- 0,20 €	-1 %
Keskusrivi	20,00 €	27,2	6 %	20,30 €	0,30 €	1,5 %		27,2	6 %	20,17 €	0,17 €	1 %
Raision puisto II	17,00 €	23,8	5 %	17,73 €	0,73 €	4,1 %		23,8	5 %	17,61 €	0,61 €	3 %
Keonraitti	18,00 €	24,5	5 %	18,29 €	0,29 €	1,6 %		24,5	5 %	18,17 €	0,17 €	1 %
Haikarinlinna	18,00 €	24,7	5 %	18,42 €	0,42 €	2,3 %		24,7	5 %	18,30 €	0,30 €	2 %
Orkonkatu 7	16,00 €	22,5	5 %	16,76 €	0,76 €	4,5 %		22,5	5 %	16,65 €	0,65 €	4 %
Tammistonpuisto	19,80 €	26,0	6 %	19,39 €	0,39 €	2,0 %		26,0	6 %	19,27 €	0,27 €	1 %
Keijulinna I ja II	17,00 €	24,1	5 %	17,95 €	0,95 €	5,3 %		24,1	5 %	17,83 €	0,83 €	5 %
Asuintalo 1	17,00 €	24,0	5 %	17,87 €	0,87 €	4,8 %		24,0	5 %	17,75 €	0,75 €	4 %

OHJE/SUOSITUS

Harkintakertoimen painoarvoksi mallissa on asetettu oletuksena korkeintaan 10%.
Harkintakertoimelle voi antaa pistearvoja välillä 0 – 50.

VAIHE

8.YHTEENVETO

TEHTÄVÄ

Raportoi tasausryhmän kohteiden yhteenvetotiedot tasauksen perusteineen.

EXCEL-TOTEUTUS

Välilehti "8. Yhteenveto"

- Sarakkeet F-K:** Ilmoittaa kohteen käyttöarvon mukaisen pisteytyksen.
- Sarake M-N:** Ilmoittaa tasauksen määrän yksiköillä €/m²/kk sekä €/v.
- Sarakkeet P-Q:** Ilmoittaa tasauksen määrän ja muutoksen edellisvuoden tasaukseen nähden

Käyttöarvon tekijät 1 - 5					KÄYTTÖARVO		Tasausmäärä €				
1. Rakennustyyppi	2. Sijainti	3. Tekninen ikä	4. Laatu- ja varustetaso	5. Harkintakerroin	Kohteen pisteytys	Kohteen pisteytys %	Osuus tasauksesta €/m ² /kk	Osuus tasauksesta €/vuosi	Ed. vuoden tasaus €/m ² /kk	Ero edel. vuoteen €/m ² /kk	Ero edel. Vuoteen %
0,5	9,4	9,5	5,0	1,0	25,35	5,6 %	18,77 €	111 957,60 €	18,00 €	0,77 €	4 %
0,5	9,4	12,8	0,0	2,0	24,65	5,4 %	18,25 €	108 866,07 €	16,00 €	2,25 €	12 %
0,5	9,4	12,0	1,7	0,0	23,57	5,2 %	17,45 €	104 081,56 €	17,00 €	0,45 €	3 %
0,8	9,4	12,9	3,3	0,0	26,38	5,8 %	19,54 €	116 521,29 €	19,00 €	0,54 €	3 %
0,8	10,4	10,4	3,3	0,0	24,83	5,5 %	18,39 €	109 675,76 €	18,00 €	0,39 €	2 %
0,5	10,4	13,5	3,3	0,0	27,73	6,1 %	20,54 €	122 483,53 €	20,00 €	0,54 €	3 %
2,5	9,9	11,3	3,3	0,0	26,98	6,0 %	19,98 €	119 171,18 €	20,00 €	-0,02 €	0 %
0,5	9,4	12,2	3,3	0,0	25,38	5,6 %	18,80 €	112 104,82 €	19,00 €	-0,20 €	-1 %
0,5	9,4	11,7	4,2	0,0	25,77	5,7 %	19,08 €	113 797,80 €	19,00 €	0,08 €	0 %
0,5	9,4	12,2	3,3	0,0	25,38	5,6 %	18,80 €	112 104,82 €	19,00 €	-0,20 €	-1 %
1,5	10,4	12,0	3,3	0,0	27,23	6,0 %	20,17 €	120 275,29 €	20,00 €	0,17 €	1 %
1,5	10,4	8,6	3,3	0,0	23,78	5,3 %	17,61 €	105 038,46 €	17,00 €	0,61 €	3 %
1,5	10,4	9,3	3,3	0,0	24,53	5,4 %	18,17 €	108 350,82 €	18,00 €	0,17 €	1 %
1,5	9,9	9,2	4,2	0,0	24,72	5,5 %	18,30 €	109 160,50 €	18,00 €	0,30 €	2 %
2,5	9,4	9,8	0,8	0,0	22,48	5,0 %	16,65 €	99 297,04 €	16,00 €	0,65 €	4 %
1,5	9,4	11,0	4,2	0,0	26,02	5,7 %	19,27 €	114 901,92 €	19,00 €	0,27 €	1 %
1,5	10,4	8,9	3,3	0,0	24,08	5,3 %	17,83 €	106 363,40 €	17,00 €	0,83 €	5 %
0,5	9,4	9,9	4,2	0,0	23,97	5,3 %	17,75 €	105 848,15 €	17,00 €	0,75 €	4 %

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Käyntiosoite: Vesijärvenkatu 11 A, 15140 LAHTI

Postiosoite: PL 30, 15141 Lahti

Puhelin: 029 525 0800 (vaihde)

Sähköposti: valvonta (at) ara.fi, kirjaamo.ara (at) ara.fi

Lisätietoja: www.ara.fi