

Arviolausunto

Niittykuja 6 A 2, 01430 Sipoo, Kiinteistötunnus 753-414-35-445 2h+k+s, 59m²

Asunto on osa kahden paritalon kokonaisuutta, joiden kesken on tehty hallinnanjakosopimus.

Molemmista taloista on tehty laaja kuntoarvio ja vielä myöhemmin lisäselvityksiä Sipoon kunnan puolesta. Kuntoarvion liitteenä olevan PTS-ehdotuksen mukaan kiinteistöllä on välitöntä korjausvelkaa 156 000 euroa. Tämän lisäksi saneeratut kylpyhuoneet (A1 ja A2) on toteutettu rakennusmääräysten vastaisesti ilman vesieristettä vanhan muovimaton päälle. **Yhteinen korjausvelka on aiheuttanut tilanteen, jossa pankit eivät pääsääntöisesti lainoita tätä kohdetta.** Uusi kuntotarkatus on jonkin verran selkeyttänyt tilannetta.

Viimeisen kolmen vuoden aikana vastaavia asuntoja (rakennusvuosi 1985-1995, pinta-ala 50-70m²), jotka on määritelty kunnoltaan Tyydyttäväksi ei ole myyty Nikkilässä. Hieman suurempia ka. 72m² on myyty Nikkilässä kuusi kappaletta keskihinnan ollessa 162 546 euroa. Tällä neliöhinnalla (n.2200 euroa/m²), tämän asunnon arvo olisi 129 800 euroa. Näin pienistä paritalo-/rivitaloasunnoista ei löydy suoraan vertailukelpoisia tietoja.

Samana taloyhtiön asunto B4, joka vaatii enemmän remonttia, mutta on pinta-alaltaan 80m², myytiin marraskuussa 2023 kauppahinnalla 109 000 euroa. (1362,5 €/m²). Tällä neliöhinnalla tämän asunnon arvo olisi 80 387,5 euroa.

Huomioitavaa on asuntomarkkinoiden hiljentyminen, joka on aiheuttanut Sipoossa noin 10% laskun kauppahinnoissa. Vertailukohteiden kaupoista vain yksi on tehty vuoden 2023 aikana. Asuntokauppa on vilkastunut loppuvuoden aikana, mutta tämän asunnon osalta se ei ole vaikuttanut kysyntään.

Arvioitavassa asunnossa on keskimääräistä enemmän korjausvelkaa joista vastaavat suoraan omistajat. Kunnossapitohistoria on erittäin puutteellinen (Sitä ei käytännössä ole dokumentoitu). Asunnossa on useita taloudellisia epävarmuustekijöitä jotka vaikuttavat ostopäätökseen. Kylpyhuone on uudehkosta laatoituksesta huolimatta rakenteellisesti teknisen käyttöikänsä päässä.

Tällä päivämäärällä katson asunnon arvoksi 100 000 € (+/-5%)

Jani Tiainen

Kiinteistönvälittäjä, LKV, Aluepäällikkö
KOTI LKV - Uudenmaan Laatuvalitys Oy
Leskirouva Freytagin kuja 15 A 4, 00790 Helsinki
jani.tiainen@kotilkv.fi
p. 045 227 4242