

Arviolausunto

**Niittykuja 6 B 3, 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 sekä erilliset kuntotarkastukset Maaliskuussa 2024. 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.** Uuden kuntotarkastuksen jälkeen tilanne on hieman selkeytynyt.

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.

Saman 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 viime vuoden marraskuusta alkaen, mutta tämän asunnon osalta muutos ei ole ollut dramaattinen.

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. Asunto vaatii kauttaaltaan täyden pintaremontin kylpyhuoneen, keittiön ja vessan osalta. Asuintilojen muovimatto on paikoin kulunut puhki ja betonilaatta on näkyvissä.

Tällä päivämäärällä katson asunnon arvoksi 85 000 € (+/-5%)

Jani Tiainen

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