

Mikvir Oy  
Kaasmarkuntie 589  
29310 Kaasmarkku

## HUONEISTOARVIO

### 1. Arvion tilaaja:

Mikvir Oy.

### 2. Arvion tarkoitus ja käytettävä arviointimenetelmä:

Määritellä jäljempänä selostetun omaisuuden käypä hinta huhtikuun 2023 hintatasolla vakuusarviota varten.

Arvio on tehty kauppa-arvomenetelmällä ja sen tehtävänä on kertoa mikä olisi arvion kohteen todennäköinen kauppahinta (arvo). Arvio perustuu toteutuneisiin kauppahintoihin edustavana pidetyistä vertailukaupoista sekä muista arvion kohteen ominaisuuksista. Huoneistoarvio ei kerro kohteen enimmäis- tai vähimmäisarvoa, vaan sen, mikä on kohteen todennäköinen arvo toteutuneiden kauppojen perusteella.

Arvio perustuu silmämääräisiin havaintoihin sekä kohteesta annettuihin tietoihin. Kuntoluokittelu perustuu silmämääräisiin havaintoihin, joten kohteen tosiasiallinen kunto voi poiketa tässä arviossa esitetystä. Tämä arvio ei myöskään korvaa kuntotutkimusta tai kuntoarviota.

### 3. Arvion kohde:

Asunto Oy Iloantsin Pogostan Piste- nimisen yhtiön kaikki huoneistot sekä kiinteistö kokonaisuudessaan. Yhtiö sijaitsee osoitteessa Kotitie 6, 82900 Iloantsi ja kohteesta on matkaa Iloantsin torille noin yksi kilometri. Yhtiö käsittää kaksi luhtitaloa, joissa on yhteensä 32 asuinhuoneistoa sekä yhteiset tilat. Rakennukset on rakennettu vuonna 1977 ja lämmitysmuotona on kaukolämpö, lämmönjakotapana vesikiertoinen patterilämmitys. Rakennukset ovat kaksikerroksisia ja ne ovat betonielementtirakenteisia. Vesikaton materiaalina on pelti. Luhtikäytävät ovat avoimia.

Yhtiön rakennukset sijaitsevat Iloantsin kunnalta vuokratulla noin 6485 m<sup>2</sup>:n suuruisella tontilla, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2036 saakka ja vuosittainen tontinvuokra on 1179 euroa. Asemakaavassa tontti on merkitty asuinrakennusten (AR II) rakennusalueeksi ja tontin tehokkuusluku on 0,3. Tontin läheisyydessä sijaitsee muita asuinrakennuksia.

Huoneistojakauma on seuraavanlainen:

1h+k/1h+kk, 34,5 neliometriä, yhteensä 12 kappaletta

1h+k, 35,0 neliometriä, yhteensä 4 kappaletta

26.4.2023

---

2h+k, 61,5 neliometriä, yhteensä 12 kappaletta

3h+k, 73,0 neliometriä, yhteensä 4 kappaletta

A-talossa on huoneistoja yhteensä 18 kappaletta ja B-talossa 14 kappaletta. Yhteiset tilat sijaitsevat A-talon ensimmäisessä kerroksessa ja yhteiset tilat käsittävät varastokomerot, jäädytetyt varastokomerot, ulkoiluvälinevaraston, kuivaushuoneen, tekniset tilat sekä pukuhuoneen, pesuhuoneen ja saunan.

#### Tehdyt korjaukset ja huoneistojen pintamateriaalit sekä kunto

Hallituksen kunnossapitotarveselvityksen mukaan yhtiöön on suoritettu seuraavat korjaukset:

- v. 2010 neljän kolmion muutostyöt kahdeksaksi yksiöksi, ko. huoneistot 1a, 1b, 2a, 2b, 9a, 9b, 10a ja 10b
- v. 2010 Yhteisten tilojen sauna ja pesuhuone sekä varastotilat kunnostettu
- v. 2010 Ulkomaalaukset puuosat sekä metalliosat
- v. 2010 Ikkunoiden ja ovien kunnostus, tiivistys ja ulkomaalaus
- v. 2010 Piha-alueiden kunnostus, postilaatikkotelineet ym.
- v. 2010 Nurmi-alueen kunnostus
- v. 2010 Patteriventtiilien ja termostaattien uusiminen, linjasäätöventtiilien asennus
- v. 2022 Vesikattojen huoltomaalaus

Seuraavan viiden vuoden aikana ei ole suunnitteilla merkittäviä kunnossapitotoimenpiteitä. Kuitenkin kunnossapitotarveselvityksen perusteella yhtiössä olisi tulevaisuudessa suoritettava ainakin käyttövesiputkiston saneeraus, minkä lisäksi ulko-ovet ja ikkunat alkavat olla teknisen käyttöikänsä päässä.

Huoneistojen yleiskunto on kokonaisuudessaan tyydyttävä. Osa huoneistoista korjattu ja osa huoneistoista on alkuperäisessä kunnossa. Korjatuissa asunnoissa lattioiden pintamateriaalina on laminaatti ja kosteat tilat on korjattu. Myös keittiöt on pääosin uusittu kalusteineen. Alkuperäisessä kunnossa olevien huoneistojen lattioiden pintamateriaalina on muovimatto ja kylpyhuoneita ei ole korjattu. Lisäksi keittiöt ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa.

#### 4. Markkinatilanne ja arviointiin vaikuttaneet seikat:

Kyseessä oleva arvion kohde on tavanomaista 1970-luvun lopun asuntotuotantoa. Aiemmin mainituista huoneistotyypeistä on vertailukauppoja viimeisen 24 kuukauden ajalta, joskin vertailukauppoja ei määrällisesti ole kovin paljoa. Vertailukelpoisten kauppojen huoneistojen kunto sekä asunto-osakeyhtiöiden kunto ja korjausvelka ovat vaihdelleet melko paljon. Pääsääntöisesti myös Iloantsissa huoneistojen myyntihintaan vaikuttaa se, että miten paljon tulevaisuudessa yhtiössä on odotettavissa korjauksia ja milloin huoneistot ovat valmistuneet. 1990- ja 2000-luvulla valmistuneista huoneistoista on

26.4.2023

---

maksettu selvästi enemmän kuin esimerkiksi 1980-luvulla valmistuneista huoneistoista. Kuitenkin suurin hintaan vaikuttava tekijä on huoneiston kunto, jolloin hyväkuntoisista huoneistoista maksetaan hieman enemmän.

Vertailukelpoisia kauppoja etsittäessä huomioon on otettu vain sellaiset kaupat, joissa kaupan kohteen kuntotaso on vastannut nyt arvion kohteena olevien huoneistojen kuntotaso. Lisäksi kuolinpesien tekemiä selvästi alihintaisia luovutuksia ei ole otettu huomioon. Vertailukauppoja on viimeisen 24 kuukauden aikana rekisteröity seuraavasti arvion kohteen huoneistotyyppien mukaan eriteltynä:

1h+k/1h+kk, 34,5/35,0 neliometriä, vertailukelpoisia kauppoja yhteensä 6 kappaletta, keskimääräinen hinta noin 9.000 €

2h+k, 61,5 neliometriä, vertailukelpoisia kauppoja yhteensä 4 kappaletta, keskimääräinen hinta noin 20.000 €

3h+k, 73,0 neliometriä, vertailukelpoisia kauppoja yhteensä 2 kappaletta, keskimääräinen kauppahinta noin 16.000 €.

Edellä esitettyjen vertailukauppojen keskimääräiset kauppahinnat on perusteltua ottaa tämän arvion lähtökohdaksi, koska ne antavat kohtuullisen hyvän kuvan tämänhetkisestä kauppahintatasosta. Kuitenkin niihin tulee suhtautua jonkin asteisella varauksella, koska kauppamäärät ovat olleet melko vähäisiä ja kaupat on ajallisesti tehty suhteellisen pitkällä aikavälillä.

Yleistilanne Iloantsin kirkonkylän alueen asunto-osakkeiden myynnissä on ollut viime vuosien aikana tyydyttävä. Tunnusomaista on ollut kauppamäärien pienentyminen ja paineet hintojen alentamiseen. Paineet hintojen alentamiseen johtuvat erityisesti paikkakunnan haastavasta työllisyystilanteesta ja väestön ikääntymisestä sekä vähentymisestä ja näistä johtuvasta tulotason alenemisestä. Toisaalta myös rakennuskannan ikääntyminen ja korjausvelan kasvaminen johtaa väistämättä siihen, että painetta myyntihintojen alentamiseen esiintyy.

Kysyntä on jatkunut viimeisen kahden vuoden aikana tyydyttävänä ja vuoden 2021 aikana kauppamäärät kasvoivat kokonaisuudessaan noin 20 %. Sen sijaan vuoden 2022 aikana kauppamäärät laskivat noin 40 % verrattuna vuoteen 2021, joka johtuu todennäköisesti epävakaaasta taloudellisesta tilanteesta mutta myös siitä, että koronaepidemian väistyttyä rahaa käytetään jälleen enemmän esimerkiksi matkailuun. Kuluvan vuoden aikana kauppamäärät ovat vähentyneet entisestään. Entistä useammin asuntoja myydään erittäin halvalla, varsinkin jos myyjänä on asunnon osakkeet täysin omistava kuolinpesä. Kuolinpesät ovat myyneet asuntoja huomattavasti alle keskimääräisen kauppahinnan, joka on omiaan laskemaan myös muiden asuntojen arvoa.

Kauppa-ajat asunto-osakkeille Iloantsissa ovat suhteellisen pitkiä, joskin hyvällä sijainnilla olevat pinta-alaltaan kohtuullisen pienet asunnot menevät hieman nopeammin kaupaksi. Eniten kysyntää on asunnoista, joiden pinta-ala on noin 45 neliometriä ja jotka sijaitsevat rivitaloyhtiössä kirkonkylän keskustassa. Tosin tällöinkin kauppa-ajat ovat keskimäärin noin

26.4.2023

9 kuukautta. Muille asunnoille keskimääräinen odotettavissa oleva kauppaa-aika on noin 12 kuukautta. On kuitenkin hyvä huomata, että esimerkiksi kerrostaloasunnoissa tai huonokuntoisissa asunnoissa kauppaa-aika voi todennäköisesti olla myös huomattavasti pidempi kuin 12 kuukautta. Vertailun vuoksi voidaan todeta, että joissakin kohteissa myyntiaika on ollut yli 3 vuotta.

Arvion kohteen eduksi voidaan laskea sen hyvä sijainti suhteellisen lähellä kirkonkylän palveluita ja se, että huoneistot ovat kokonaisuudessaan tyydyttävässä kunnossa ja että huoneistoja on korjattu. Jossain määrin arvoa kohottavana tekijänä voidaan pitää sitä, että yhtiössä on saatavilla autopaikkoja, sekä sitä, että lämmitysmuotona on kustannustehokas kaukolämpö.

Arvoa alentavana tekijänä voidaan pitää sitä, että yhtiöön ei ole suoritettu käyttövesiputkiston saneerausta. Vaikka ikkunoiden ja ovien tekninen käyttöikä on loppumassa, olivat ne vielä kohtuullisen hyvässä kunnossa. Kuitenkin ovet ja ikkunat tulevat uusittaviksi jossain vaiheessa. Suurin yksittäinen arvoa alentava tekijä on Iломantsin markkinatilanne, joka laskee kaikkien asuntojen arvoa. Vertailun vuoksi voidaan todeta, että asuntojen kauppahinnat ovat laskeneet viimeisen 10 vuoden aikana sijainnista riippuen noin 30-50 %.

Markkinatilanteen arviointi perustuu Iломantsin alueella tapahtuneiden asunto-osakekauppojen seurantaan isännöitsijän ja kiinteistönvälittäjän tehtävissä. Arvioinnin tarkkuus on n. +/-10 %.

5. Arvio: Arvioin kohteen käyväksi hinnaksi 17.4.2023 suorittamani katselmuksen perusteella kauppaa-arvomenetelmällä huoneistotyypeittäin:

1h+k/1h+kk, 34,5/35,0 neliometriä, yhteensä 16 kappaletta: käypä arvo noin 120.000 € (7.500 €/asunto)

2h+k, 61,5 neliometriä, yhteensä 12 kappaletta: käypä arvo noin 192.000 € (16.000 €/asunto)

3h+k, 73,0 neliometriä, yhteensä 4 kappaletta: käypä arvo noin 56.000 € (14.000 €/asunto)

Arvion kohteen käypä arvo yhteensä 368.000 euroa.



Henri Kukkonen  
LKV



