

Arviolausunto

Niittykuja 6 B 4, 01430 Sipoo, Kiinteistötunnus 753-414-35-445
3h+k+s, 80m²

Asunto on osa kahden paritalon kokonaisuutta, joiden kesken tullaan tekemään 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.

Viimeisen kolmen vuoden aikana vastaavia asuntoja (rakennusvuosi 1985-1995, pinta-ala 70-90m²), jotka on määritelty kunnoltaan Tyydyttäväksi, on myyty Nikkilässä kuusi kappaletta keskihinnan ollessa 162 546 euroa. Sipoon kunnan omistama samanlainen asunto A1 on juuri myyty kauppahinnalla 140 000 euroa.

Huomioitavaa on asuntomarkkinoiden dramaattinen hiljentyminen, joka on aiheuttanut Sipoossa noin 10% laskun kauppahinnoissa. Vertailukohteiden kaupoista vain yksi on tehty vuoden 2023 aikana.

Arvioitavassa asunnossa on keskimääräistä enemmän korjausvelkaa joista vastaavat suoraan omistajat. Tämä asunto vaatii täydellisen remontin ml. kylpyhuone, sauna ja erillinen wc. B-talo jossa tämä asunto sijaitsee on heikommassa kunnossa kuin A-talo. Huoneistossa on ilmavuotoja nurkissa jotka ovat aiheutuneet puutteellisesta korvausilmanhallinnasta. Tämän asunnon saneeraus vastaavaksi aiemmin myydyin A1-asunnon kanssa maksanee karkeasti 20 000 euroa.

Kunnossapitohistoria on erittäin puutteellinen (Sitä ei käytännössä ole dokumentoitu).

Asunnossa on useita taloudellisia epävarmuustekijöitä jotka vaikuttavat ostopäätökseen.

Tällä päivämäärällä katson asunnon arvoksi 115 000 € (+/-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