

Arviolausunto

Niittykuja 6 A 1, 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. Tämän lisäksi saneeratut kylpyhuoneet (A1 ja A2) on toteutettu rakennusmääräysten vastaisesti ilman vesieristettä vanhan muovimaton päälle.

Viimeisen kolmen vuoden aikana vastaavia asuntoja (rakennusvuosi 1985-1995, pinta-ala 70-90m²), jotka on määritelty kunniltaan Tyydyttäväksi, on myyty Nikkilässä kuusi kappaletta keskihinnan ollessa 162 546 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.

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

Asunnossa on useita taloudellisia epävarmuustekijöitä jotka vaikuttavat ostopäätökseen.

Tällä päivämäärällä katson asunnon arvoksi 130 000 € (+/-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