

SP-KOTI KIINTEISTÖNVÄLITYS MERVI HONKANEN OY LKV
Lappeentie 18
55100 IMATRA

28.09.2022

ARVIOINTILAUSUNTO MARKKINA-ARVON MÄÄRITTÄMISTÄ VARTEN

Arvion tilaaja	Paavo Lasonen, kuolinpesä
Arvion kohde	Asunto Oy Kivikupari-nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet nrot: 1-51, jotka oikeuttavat huoneiston as 1 hallintaan, postiosoitteessa: Kuparintie 30, 55100 Imatra. Huoneistotyyppi 2 h + kk ja yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala 51 m².
Osakeluetteloon merkitty omistaja	Paavo Lasonen 1/1.
Arvion tarkoitus	Arvion tarkoituksena on määrittää edellä mainitun kohteen markkina-arvo. Markkina-arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennäköistä kauppahintaa, mikäli se myydään kohtuullisella myyntiajalla, vapaaehtoisella kaupalla, normaalein kauppaehdoin riippumattomien osapuolten kesken.
Yhtiötiedot	Yhtiöön kuuluu 5 kpl vuonna 1938 rakennettua, 4-asuntoista asuinrakennusta, joka sijaitsevat omalla 8200 m² tontilla Kuparin kaupunginosassa. Pääasiallinen rakennusaine on tiili/betoni. Rakennuksissa on aumakattokatto ja katemateriaalina on tiili. Yhtiössä on 20 asuinhuoneistoa Lämmitysjärjestelmä: sähköllä toimiva vesikeskuslämmitys. Suoritetut perusparannukset ja huomattavat korjaukset: 2013-2016 Julkisivuremontit 2009 Viemäreiden osittainen uusiminen ja lämpöverkon saneeraus 2002 Lämminvesivaraajan uusiminen 1995-1999 Osittainen kattoremontti ja ulko-ovien uusiminen Suunnitellut kunnossapito- tai muutostyöt 2022-2026: Antennijärjestelmän uusiminen, viemäreiden pystylinjojen uusiminen, lämmityslaitteiden korjaus/uusiminen, vesikattojen kunnostus, parvekkeiden korjauksia.
Huoneistotiedot	1. kerroksen huoneisto on peruskunniltaan huono. Asunnon pinnat ovat alkuperäiset, kuluneet ja likaiset. Vuonna 2021 kyseisessä huoneistossa tapahtuneen viemäritukkeuman vuoksi keittiön alakaapisto on purettu, yläkaapit alkuperäiset ja huonokuntoiset. Ei keittiövarusteita. Asunnossa ei ole kylpyhuonetta. Vaatimaton suihkutila kellarikerroksessa, jonne käynti ulkokautta. Asunnossa on WC-tila. Lattiat muovimattoja/ linoleumia, seinät maalattu. Kyseisen taloyhtiön asuntojen myyntiä haittaa korkea vastike (7 € / m²) johtuen kohonneista lämmityskustannuksista. Joulukuussa tullaan perimään ylimääräinen hoitovastike kulujen tasaamiseksi.

Kohteen käypä arvo

Huoneistoon ei kohdistu 26.07.2022 taloyhtiöltä saadun tiedon mukaan lainaosuutta.

Huoneiston velaton hinta on noin kymmenentuhatta euroa (10 000,00 €) +/- 5%.

Imatralla 28.9.2022

SP-KOTI KIIINTEISTÖNVÄLITYS MERVI HONKANEN OY



Ritva Suikkanen
Kiinteistönvälittäjä LKV, kaupanvahvistaja

p. 050 340 1525