

ASUNTO OY ESPOON KEISARINVIITTA, ENNAKKOMARKKINOINTIHINNASTO, RS-kohde, 3.10.2022, voimassa toistaiseksi

Sotilastorantie 12, 02680 Espoo

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala m ²	Kerros	Osakkeet	Lukumäärä	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Hoito-vastikearvio* €/kk	Pääoma-vastikearvio** €/kk	Tontti-osuuden arvo 2022***	Tontin-vuokra-vastike 2022 €/kk
12a 1	3H+TPK+S+VAR	65,0	1	1 – 2400	2400	119 576,00 €	179 424,00 €	299 000,00 €	344,50 €	600,00 €	110 500,00 €	488,15 €
12a 2	3H+TPK+S+VAR	65,0	1	2401 – 4880	2480	123 595,20 €	185 404,80 €	309 000,00 €	344,50 €	620,00 €	110 500,00 €	488,15 €
12b 1	3H+TPK+S+VAR	65,0	1	4881 – 7440	2560	127 614,40 €	191 385,60 €	319 000,00 €	344,50 €	640,00 €	110 500,00 €	488,15 €
12b 2	3H+TPK+S+VAR	65,0	1	7441 – 10000	2560	127 614,40 €	191 385,60 €	319 000,00 €	344,50 €	640,00 €	110 500,00 €	488,15 €

Arvioitu valmistuminen: 31.8.2023

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	24.2.2023
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	26.4.2023
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	28.6.2023
Erä 5	n. 15,3 % myyntihinnasta	Kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä
Erä 6	1,40 % velattomasta hinnasta	Kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä

Arvioidut asumiskustannukset - arvioitu lokakuussa 2022

Hoitovastikearvio:	5,30 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottovaiheessa (sisältyy mm. taloushallinto, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,25 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontin vuokravastikearvio:	7,51 € /m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, ennakkomarkkinointihinnastossa on tonttiosuuden lunastushinnat sekä tontin vuokravastikkeet vuodelle 2022, maanvuokrasopimuksen mukainen hintojen tarkistus tapahtuu 01/2023

Asuntoihin tehdään alustavat kirjalliset varaukset.

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 12 kk euribor (30.9.2022 +2,556 %) + 1,25 %:n marginaalilla. Laina-aika on 25 vuotta, joista rakennusaika ja kaksi ensimmäistä asuinvuotta ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,27 €/osake/kk lisättynä koron osuudella. Vastikkeen kerääminen yhtiölainan lyhennyksen osalta alkaa arviolta kuusi kuukautta ennen ensimmäisen lyhennyksen erääntymistä. Lainan ensimmäinen lyhennys erääntyy yhtiölle maksettavaksi arviolta 08/2025. Yhtiölainatiedot ovat alustavia ja ne vahvistetaan ennen kaupantekoa. Taloyhtiöllä on joustava vuokratontti, jonka vuokra-aika on 50 vuotta.

VALINNAINEN VUOKRATONTTI

Asunto-osakeyhtiö hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen perusteella. Vuokraoikeus jaetaan määräosiksi kiinteistöllä sijaitsevien huoneistojen pinta-alojen perusteella. Vuokrasopimus on voimassa 50 vuotta sopimuksen allekirjoitushetkestä alkaen. Asunto-osakeyhtiön allekirjoittaman maanvuokrasopimuksen mukaan asunnon ostajalla on oikeus lunastaa huoneistokohtainen määräosa tontista Asunto-osakeyhtiön nimiin. Maksamalla osuutesi taloyhtiön vuokraamasta tontista, huoneistokohtainen määräosa tontista siirtyy taloyhtiön omistukseen ja vapautut samalla maksamasta tontin vuokravastiketta. Ensimmäisen kerran lunastamisesta pyydetään ilmoittamaan muuttokirjeessä annettuun päivämäärään mennessä.

ARVIO TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMISESTA SYNTYVISTÄ KULUISTA

Lunastushinta	Määräosan lunastushinta on ilmoitettu hinnastossa. Määräosan hinnan tarkistus tehdään vuosittain tammikuussa. Hinnan tarkistus sidotaan viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Hinnan tarkistuksessa käytetään perusindeksilukua, joka on maanvuokrasopimuksen solmimisajankohtaa viimeisin indeksiluku. Lunastushinnankorotus on vuositasolla 1 %, mikäli indeksimuutokseen perustuva tarkistus johtaisi tätä pienempään korotukseen.
Lunastusajankohta	Asuntokohtainen määräosa on lunastettava kerralla. Ensimmäisen kerran lunastaminen on mahdollista asunnon luovutuksen yhteydessä. Seuraava tontin lunastamismahdollisuus on yhtiön hallinnonluovutuksen jälkeen yhtiökokouksen päätösten ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa rakennusten hyväksytystä käyttöönottotarkastuksesta. Tämän jälkeen taloyhtiön on ilmoitettava vuokranantajalle osakkeenomistajien halukkuudesta tontin määräosien lunastamiseen lunastusvuoden elokuun loppuun mennessä. Määräosan kauppa on toteutettava tällöin ilmoitusta seuraavan joulukuun loppuun mennessä.
Varainsiirtovero	Osakkeenomistaja tulee suorittaa varainsiirtovero taloyhtiön tilille määräosan lunastuksen yhteydessä. Varainsiirtovero on hinnaston laatimishetkellä 4 %. Tämä kiinteistökaupan varainsiirtoveron maksuvelvollisuus koskee myös ensiasunnon ostajia. Hinnastossa ilmoitettu tonttiosuuden lunastushinta vuodelle 2022 ei sisällä varainsiirtoveroa.
Kaupanhahvistajan palkkio	Kaupantekotilaisuuteen kutsutaan taloyhtiön toimesta julkinen kaupanhahvistaja, jonka palkkio hinnaston laatimishetkellä on noin 150 euroa. Osakkeenostaja maksaa taloyhtiön tilille kaupanhahvistajan palkkion. *
Lainhuuto	Lainhuudon hakemisen hinta Maanmittauslaitoksella on hinnaston laatimishetkellä 144 euroa. Osakkeenomistaja maksaa taloyhtiön tilille lainhuudatuskustannuksen *

*Mikäli lunastajia on samalla kertaa enemmän kuin yksi, kulut jaetaan osapuolien kesken

TON TIN VUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokraa tarkistetaan 1.1.2023 alkaen siten, että tarkistusindeksiä verrataan perusindeksiin ja vuokraa korotetaan täysimääräisesti sillä määrällä, kuinka paljon tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden noussut. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta. Vuokrankorotus on vuositasolla 1,0 %, jos indeksimuutokseen perustuva tarkistus johtaisi tätä pienempään korotukseen. Perusindeksinä on vuoden 2021 lokakuun elinkustannusindeksi, joka on 2041. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi. Tarkistettu tontin vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuotuisella perusvuokralla.