

ASUNTO OY VANTAAN MIEKKALILJA - ENNAKKOMARKKINOINTIHINNASTO, RS-kohde, 13.2.2023

Miekkatie 13a, 01700 Vantaa

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala m ²	Kerros	Osakkeet	Lukumäärä	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Hoito-vastikearvio* €/kk	Pääoma-vastikearvio** €/kk	Tontti-osuuden arvo 2023***	Tontin-vuokra-vastikearvio 2023 €/kk ***
1	3H+K+KHH+S+VAR	80,0	1	1 - 1648	1648	123 698,88 €	185 301,12 €	309 000,00 €	344,00 €	774,56 €	82 033,69 €	383,20 €
2	3H+K+KHH+S+VAR	80,0	1	1649 - 3243	1595	119 658,20 €	179 341,80 €	299 000,00 €	344,00 €	749,65 €	82 033,69 €	383,20 €
3	3H+K+KHH+S+VAR	80,0	1	3244 - 4838	1595	119 658,20 €	179 341,80 €	299 000,00 €	344,00 €	749,65 €	82 033,69 €	383,20 €
4	3H+K+KHH+S+VAR	80,0	1	4839 - 6486	1648	123 698,88 €	185 301,12 €	309 000,00 €	344,00 €	774,56 €	82 033,69 €	383,20 €
5	3H+K+KHH+S+VAR	80,0	1	6487 - 8243	1757	131 442,92 €	197 557,08 €	329 000,00 €	344,00 €	825,79 €	82 033,69 €	383,20 €
6	3H+K+KHH+S+VAR	80,0	1	8244 - 10000	1757	131 442,92 €	197 557,08 €	329 000,00 €	344,00 €	825,79 €	82 033,69 €	383,20 €

Arvioitu valmistuminen: 28.2.2024

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	28.6.2023
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	29.9.2023
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	29.11.2023
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 helmikuussa 2023

Hoitovastikearvio:	4,30 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottoaiheessa (sisältyy mm. isännöinti, kiinteistöhuolto, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne ja yhteisalueen sähkö)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,47 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontin vuokravastikearvio:	4,79 € /m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, hinnastossa ilmoitettu tontin lunastushinta ja vuokra vuodelle 2023, seuraava maanvuokrasopimuksen ehtojen mukainen lunastushinnan ja vuosivuokran tarkistus tapahtuu 1.1.2024

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 12 kk euribor (+3,465 % 10.2.2023) + 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 0,41 €/osake/kk lisätynä koron osuudella. Vastikkeen kerääminen yhtiölainan lyhennyksen osalta alkaa arviolta kuusi kuukautta ennen ensimmäisen lyhennyksen erääntymistä. Lainan ensimmäinen lyhennys erääntyy yhtiölle maksettavaksi arviolta 02/2026. Taloyhtiöllä on joustava vuokratontti, jonka vuokra-aika on 50 vuotta. Yhtiölainatiedot ovat alustavia ja ne vahvistetaan ennen kaupantekoa.

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 vapaudut 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 2023 ei sisällä varainsiirtoveroa.
Kaupanhahvistajan palkkio	Kaupantekotilaisuuteen kutsutaan taloyhtiön toimesta julkinen kaupanvahvistaja, jonka palkkio hinnaston laatimishetkellä on noin 150 euroa. Osakkeenostaja maksaa taloyhtiön tilille kaupanvahvistajan palkkion. *
Lainhuuto	Lainhuudon hakemisen hinta Maanmittauslaitoksella on hinnaston laatimishetkellä 151 euroa. Osakkeenomistaja maksaa taloyhtiön tilille lainhuudatuskustannuksen *

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

TONTTIN 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 2022 toukokuun elinkustannusindeksi, joka on 2149. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi. Tarkistettu tontin vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuotuisella perusvuokralla.