

## ASUNTO OY VANTAAN JALOLEINIKKI – ENNAKKOMARKKINOINTIHINNASTO, RS-kohde, 17.4.2023

Kullerontie 18, 01350 Vantaa

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerros	Osakkeet	Lukumäärä	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Hoitovastikearvio* €/kk	Pääomavastikearvio** €/kk	Tontti-osuuden arvo 4/2023***	Tontinvuokravastike 2023 €/kk		
A1	5H+KT+KHH+S+WC+VAR	110,0	1	1	-	3620	3620	147 673,20 €	221 326,80 €	369 000,00 €	352,00 €	941,20 €	145 597,55 €	561,00 €
B2	4H+KT+KHH+S+WC+VAR	93,0	1	3621	-	6810	3190	129 963,40 €	195 036,60 €	325 000,00 €	297,60 €	829,40 €	123 096,11 €	474,30 €
B3	4H+KT+KHH+S+WC+VAR	93,0	1	6811	-	10000	3190	129 963,40 €	195 036,60 €	325 000,00 €	297,60 €	829,40 €	123 096,11 €	474,30 €

Arvioitu valmistuminen: 31.5.2024

### Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	29.8.2023
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	28.11.2023
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	26.2.2024
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 huhtikuussa 2023

Hoitovastikearvio:	3,20 € /m <sup>2</sup> /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottovaiheessa (sisältyy mm. taloushallinto, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,26 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontinvuokravastikearvio:	5,10 € /m <sup>2</sup> /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, hinnastossa tonttiosuuden lunastushinnat 4/2023 lopullinen tontin lunastushinta tarkistetaan kaupantekohetkeä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin mukaisesti

Ennakkomarkkinoinnin aikana asuntoihin tehdään alustavat kirjalliset varaukset.

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 vuotta ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,29 €/osake/kk lisättyinä koron osuudella. Vastikkeen kerääminen yhtiölainan lyhennyksen osalta alkaa arviolta kuusi kuukautta ennen ensimmäisen lyhennyksen erääntymistä. Lainan ensimmäinen lyhennys erääntyy yhtiölle maksettavaksi arviolta 05/2026. Taloyhtiöllä on joustava vuokratontti, jonka vuokra-aika on 50 vuotta. Yhtiölainatiedot ovat alustavia ja ne tullaan vahvistamaan kaupantekovaiheessa.

## 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	Arvio määräosan lunastushinnasta on ilmoitettu hinnastossa ja se on arvioitu huhtikuussa 2023 viimeksi julkaistun indeksin mukaisesti. Määräosan hinnan tarkistus tehdään vuosittain ennen määräosan kauppojen tekemistä, joten edellä mainitut määräosan hinnat voivat muuttua. Hinnan tarkistus sidotaan viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Hinnan tarkistuksessa käytetään perusindeksilukua, joka on maanvuokrasopimuksen solmimisajankohtaa viimeisin indeksiluku (lokakuun 2022 pisteluku). Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Kauppahintaa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi. Jos elinkustannusindeksi on laskenut, ei kauppahintaa kuitenkaan lasketa.
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 käyttöönototarkastuksesta. Tämän jälkeen taloyhtiön on ilmoitettava vuokranantajalle osakkeenomistajien halukkuudesta tontin määräosien lunastamiseen lunastusvuoden elokuun loppuun mennessä. Määräosan kauppa on toteutettava tällöin ilmoitusta seuraavan marraskuun 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 arvio tonttiosuuden lunastushinnasta ei sisällä varainsiirtoveroa.
Kaupanvahvistajan 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