

ASUNTO OY HELSINGIN MESTO - ENNAKKOMARKKINOINTIHINNASTO, RS-kohde, 5.4.2023, voimassa toistaiseksi
Kansantie 10, Helsinki

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 ***
A	5H+K+KHH+S	132,00	2	1 – 2466	2466	215 803,52 €	323 794,48 €	539 598,00 €	356,40 €	1 257,66 €	219 570,29 €	1 221,00 €
B	5H+K+KHH+S	133,00	2	2467 – 4909	2443	213 823,50 €	320 774,50 €	534 598,00 €	356,40 €	1 245,93 €	221 233,71 €	1 230,25 €
C	5H+K+KHH+S	133,00	2	4910– 7489	2580	225 834,92 €	338 763,08 €	564 598,00 €	356,40 €	1 315,80 €	221 233,71 €	1 230,25 €
D	5H+K+KHH+S	132,00	2	7490 - 10000	2511	219 894,86 €	329 703,14 €	549 598,00 €	356,40 €	1 280,61 €	219 570,29 €	1 221,00 €

Arvioitu valmistuminen: 30.4.2024

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	28.7.2023
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	20.10.2023
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	28.1.2024
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 helmikuussa 2023

Hoitovastikearvio:	2,70 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottovaiheessa (sisältyy mm. hallinnointi, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne ja yhteisalueen sähkö)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,51 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontin vuokravastikearvio:	7,70 € /m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, hinnastossa ilmoitettu tontinvuokravastike on vuoden 2023 tarkastettu vuokra.

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 12 kk euribor) + 1,10 %:n marginaalilla (yht. 4,572%). Laina-aika on 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä vuotta (sisältäen rakennusajan) ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,48 €/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 4/2026. 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 vapaudut samalla maksamasta tontin vuokravastiketta. Ensimmäisen kerran lunastamisesta pyydetään ilmoittamaan muuttokirjeessä annettuun päivämäärään mennessä.

ARVIO TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMISESTA SYNTYVISTÄ KULUISTA

Lunastushinta	Maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä kesäkuussa 2022 laskettu määräosan lunastushinta on ilmoitettu hinnastossa. Määräosan hinnan tarkistus tehdään kunkin määräosan kaupan yhteydessä. Lunastushinta sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin ja lunastushintaa tarkastetaan kaupantekohetken mukaisella elinkustannusindeksin muutoksella ja tarkistusindeksilukuna käytetään lunastuspäivänä tiedossa olevaa viimeksi julkaistua indeksilukua. Hinnan tarkistuksessa käytetään perusindeksilukua, joka on kesäkuun 2022 elinkustannusindeksi. Lunastushinnan perustaso ei kuitenkaan koskaan tarkisteta alaspäin, vaikka tarkistusindeksiluku olisi perusindeksilukua alempi.
Lunastusajankohta	Asuntokohtainen määräosa on lunastettava kerralla. Ensimmäisen kerran lunastaminen on mahdollista asunnon luovutuksen yhteydessä ja seuraavan kerran kun kuusi kuukautta on kulunut rakennusten hyväksytystä käyttöönottotarkastuksesta. Tämän jälkeen tontin lunastamismahdollisuus on yhtiön hallinnonluovutuksen jälkeen yhtiökokouksen päätösten ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kerran vuodessa marraskuussa.
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 toukokuulle 2022 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 144 euroa. Osakkeenomistaja maksaa taloyhtiön tilille lainhuudatuskustannuksen *

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

TONTIN VUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokraa tarkistetaan 1.1.2023 alkaen vuosittain siten, että tarkistusindeksiä verrataan perusindeksiin ja vuokraa korotetaan täysimääräisesti sillä määrällä, kuinka paljon tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden noussut. Perusindeksinä on vuoden 2022 kesäkuun kuun elinkustannusindeksi ja tarkistusindeksinä on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa.