

ASUNTO OY ESPOON AARRE, ENNAKKOMARKKINOINTIHINNASTO, RS-kohde, 14.9.2023, voimassa toistaiseksi
Aarrekartantie 5, 02780 Espoo

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala m2	Kerros	Osakkeet	Luku-määrä	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Hoito-vastikearvio €/kk*	Pääoma-vastikearvio €/kk**	Arvioitu tontti-osuuden arvo 08/2023***	Tontin vuokra vastikearvio €/kk***
A1	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	1 - 1657	1657	164 800,27 €	247 199,73 €	412 000,00 €	218,40 €	1 060,48 €	103 032,77 €	444,08 €
A2	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	1658 - 3342	1685	167 623,09 €	251 376,91 €	419 000,00 €	218,40 €	1 078,40 €	103 032,77 €	444,08 €
B3	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	3343 - 4944	1602	159 005,45 €	238 994,55 €	398 000,00 €	218,40 €	1 025,28 €	103 032,77 €	444,08 €
B4	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	4945 - 6541	1597	158 751,38 €	238 248,62 €	397 000,00 €	218,40 €	1 022,08 €	103 032,77 €	444,08 €
C5	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	6542 - 8198	1657	164 800,27 €	247 199,73 €	412 000,00 €	218,40 €	1 060,48 €	103 032,77 €	444,08 €
C6	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	8199 - 9883	1685	167 623,09 €	251 376,91 €	419 000,00 €	218,40 €	1 078,40 €	103 032,77 €	444,08 €
D7	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	9884 - 11579	1696	168 982,05 €	253 017,95 €	422 000,00 €	218,40 €	1 085,44 €	103 032,77 €	444,08 €
D8	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	11580 - 13283	1704	169 788,57 €	254 211,43 €	424 000,00 €	218,40 €	1 090,56 €	103 032,77 €	444,08 €
E9	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	13284 - 14992	1709	170 042,65 €	254 957,35 €	425 000,00 €	218,40 €	1 093,76 €	103 032,77 €	444,08 €
E10	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	14993 - 16718	1726	171 506,50 €	257 493,50 €	429 000,00 €	218,40 €	1 104,64 €	103 032,77 €	444,08 €
F11	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	16719 - 18315	1597	158 751,38 €	238 248,62 €	397 000,00 €	218,40 €	1 022,08 €	103 032,77 €	444,08 €
F12	4H+K+S+KHH+VAR	104,0	1-2	18316 - 19880	1565	155 525,30 €	233 474,70 €	389 000,00 €	218,40 €	1 001,60 €	103 032,77 €	444,08 €

Arvioitu valmistuminen: 31.10.2024

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	27.1.2024
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	26.4.2024
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	26.7.2024
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 syyskuussa 2023

Hoitovastikearvio:	2,10 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottovaiheessa (sisältyy mm. isännöinti, kiinteistöhuolto, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,64 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontin vuokravastikearvio:	4,27 € /m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, ennakkomarkkinointihinnastossa on tonttiosuuden lunastushinnat elokuulta 2023 sekä tontin vuokravastikkeet vuodelle 2023, maanvuokrasopimuksen mukainen seuraava vuokran tarkistus tapahtuu 01/2024. Tontin lunastushinta tarkistetaan lunastushetkeä viimeksi tiedossa olevan elinkustannusindeksin mukaisesti vasta kohteen valmistumisen yhteydessä.

Asuntoihin tehdään alustavat kirjalliset varaukset.

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 6 kk euribor (tilanne 12.9.2023 3,968) + 1,10 %:n marginaalilla. Laina-aika on 25 vuotta, joista rakennusaika ja ensimmäinen asuinvuosi ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,54 €/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 10/2025. 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 vapaudut samalla maksamasta tontin vuokravastiketta. Ensimmäisen kerran lunastamisesta pyydetään ilmoittamaan muuttokirjeessä annettuun päivämäärään mennessä.

ARVIO TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMISESTA SYNTYVISTÄ KULUISTA

Lunastushinta	Hinnastossa ilmoitettu määräosan lunastushinta on laskettu elokuussa 2023 tiedossa olevan viimeisimmän elinkustannusindeksin mukaisesti (elokuun indeksi 2295). Määräosan hinnan tarkistus tehdään aina vuosittain ennen määräosan kauppohen tekemistä eli tontin lopullinen lunastushinta varmistuu vasta kohteen valmistumisen yhteydessä. Hinnan tarkistus sidotaan viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Hinnan tarkistuksessa käytetään perusindeksilukua, joka on maanvuokrasopimuksen solmimisajankohtaa viimeisin indeksiluku (marraskuu 2022). Kauppahintaa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi. Jos elinkustannusindeksi on laskenut, ei kauppahintaa kuitenkaan lasketa. Tarkistettu lunastushinta saadaan kun viimeisin julkaistu elinkustannusindeksi jaetaan perusindeksiluvulla ja kerrotaan lunastushinnalla.
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 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 tonttiosuuden lunastushinnan arvio 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

TONTIN VUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokraa tarkistetaan 1.1.2024 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. Perusindeksinä on vuoden 2022 marraskuun elinkustannusindeksi, joka on 2238. Tarkistusindeksi on kulloinkin viimeinen ennen vuokrantarkistuksen ajankohtaa julkaistu pisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuosivuokralla (perusvuokra).