



ASUNTO OY ESPOON IIVARI – ennakkomarkkinointihinnasto, RS-kohde, 31.8.2023
Iivarintie 11, 02360 Espoo

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala m2	Kerros	Osakkeet	Luku-määrä	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Hoito-vastikearvio* €/kk	Pääoma-vastikearvio** €/kk	Tontti-osuuden arvo 2023***	Tontin-vuokra-vastikearvio 2023 €/kk
A	5H+K+KHH+S	100	1	1 - 2600	2600	173 830,28 €	269 363,72 €	443 194,00 €	370,00 €	1 170,00 €	145 806,45 €	499,00 €
B	5H+K+KHH+S	101	1	2601 - 5226	2626	175 677,64 €	272 057,36 €	447 735,00 €	373,70 €	1 181,70 €	147 264,52 €	503,99 €
C	5H+K+KHH+S	101	1	5227 - 7852	2626	189 677,64 €	272 057,36 €	461 735,00 €	373,70 €	1 181,70 €	147 264,52 €	503,99 €
D	5H+K+KHH+S	101	1	7853 - 10479	2626	185 306,40 €	271 428,60 €	456 735,00 €	373,70 €	1 181,70 €	147 264,52 €	503,99 €

Arvioitu valmistuminen: 31.10.2024

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	29.1.2024
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	26.4.2024
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	29.7.2024
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 elokuussa 2023

Hoitovastikearvio:	3,70 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottoaiheessa (sisältyy mm. hallinnointi, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne, yhteisalueen sähkö ja teknisen tilan lämmitys)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,45 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontin vuokravastikearvio:	4,99 € /m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, hinnastossa tonttiosuuden lunastushinnat sekä arvioitu vuokravastike vuodelle 2023

Asuntoihin tehdään kirjalliset varaukset, joiden yhteydessä ostaja suorittaa 3 000 €:n varausmaksun. Ostajan maksama varausmaksu sisältyy 1. kauppahinta-erään ja se vähennetään kauppahinta-erän maksun yhteydessä.

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 12 kk euribor + 1,1 %:n marginaalilla. Laina-aika on 25 vuotta, joista kaksi ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,45 €/osake/kk lisättynä koron osuudella. Vastikkeen kerääminen yhtiölainan lyhennyksen osalta alkaa arviolta kuusi kuukautta ennen ensimmäisen lyhennyksen erääntymistä. Lainan ensimmäinen lyhenne erääntyy yhtiölle maksettavaksi arviolta 12/2025. 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	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.
Kaupanhavvistajan palkkio	Kaupantekotilaisuuteen kutsutaan taloyhtiön toimesta julkinen kaupanhavvistaja, jonka palkkio hinnaston laatimishetkellä on noin 150 euroa. Osakkeenostaja maksaa taloyhtiön tilille kaupanhavvistajan 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 1.1.2023 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 vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuosivuokralla (perusvuokra).