

ASUNTO OY ESPOON TAAVETTI – ENNAKKOMARKKINOINTIHINNASTO, 12.10.2023, RS-kohde

Taavinharju 35, 02180 Espoo

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- vastike 2023 €/kk
A1	5H+K+KPH+S+KHH	108,0	1–2	1 – 1600	1600	176 532,85 €	265 114,90 €	441 647,75 €	248,40 €	1 168,00 €	237 009,86 €	867,24 €
A2	4H+K+KPH+S+KHH	92,5	1–2	1601 – 3003	1403	155 040,49 €	232 472,63 €	387 513,12 €	212,75 €	1 024,19 €	202 994,56 €	742,78 €
B3	5H+K+KPH+S+KHH	108,0	1–2	3004 – 4603	1600	176 532,85 €	265 114,90 €	441 647,75 €	248,40 €	1 168,00 €	237 009,86 €	867,24 €
B4	4H+K+KPH+S+KHH	92,5	1–2	4604 – 6006	1430	155 040,49 €	232 472,63 €	387 513,12 €	212,75 €	1 024,19 €	202 994,56 €	742,78 €
C5	5H+K+KPH+S+KHH	125,0	1–2	6007 – 7901	1895	209 670,92 €	313 995,46 €	523 666,38 €	287,50 €	1 090,26 €	274 316,97 €	1 003,75 €
D6	5H+K+KPH+S+KHH	125,0	1–2	7902 – 9820	1919	211 944,20 €	317 972,18 €	529 916,38 €	287,50 €	1 400,87 €	274 316,97 €	1 003,75 €

Arvioitu valmistuminen: 10/2024

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	27.3.2024
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	27.6.2024
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	27.8.2024
Erä 5	n. 15,3 % myyntihinnasta	Kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä
Erä 6	n. 1,40 % myyntihinnasta	Kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä

Arvioidut asumiskustannukset - arvioitu lokakuussa 2023

Hoitovastikearvio:	2,30 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottoaiheessa (sisältyy mm. taloushallinto, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus ja maksuliikenne)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,73 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontin vuokravastikearvio:	8,03 € /m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, hinnastossa ilmoitettu tontin arvo on tarkistettu 10/2023. Tonttiosuuden lunastushinta tarkistetaan aina kaupantekoa viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin mukaisesti. Maanvuokrasopimuksen mukainen seuraava hintojen tarkistus tapahtuu 01/2024

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 12 kk euribor (4,145 % 11.10.2023) + 1,10 %:n marginaalilla. Laina-aika on 25 vuotta, joista rakennusaika ja ensimmäinen asuinvuosi ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,73 €/osake/kk lisätyinä 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 tullaan vahvistamaan kaupantekovaiheessa. 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 on ilmoitettu viimeksi tiedossa oleva tontin määräosan lunastushinta, joka on tarkistettu 10/2023. Määräosan hinnan tarkistus tehdään aina vasta kaupantekohetkeä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin mukaisesti eli lunastushinta voidaan vahvistaa vasta kuukautta ennen tontin lunastusta. Hinnan tarkistus sidotaan viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Hinnan tarkistuksessa käytetään perusindeksilukua, joka on maanvuokrasopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiluku (2172). Perusindeksilukua verrataan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksilukuun ja lunastushintaa korotetaan siinä suhteessa, kuinka paljon tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden noussut.
Lunastusajankohta	Asuntokohtainen määräosa on lunastettava kerralla. Ensimmäisen kerran lunastaminen on mahdollista asunnon valmistumisen yhteydessä. Tämän jälkeen lunastusajankohta on maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuosittain lokakuussa.
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 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 ja muut kustannukset	Lainhuudon hakemisen hinta Maanmittauslaitoksella on hinnaston laatimishetkellä 151 euroa. Osakkeenomistaja maksaa tämän lisäksi vuokranantajan veloittamat kustannukset tonttiosuuden lunastamisen osalta. Kaikki tontin lunastamiseen liittyvät kustannukset maksetaan taloyhtiön tilille. *
	*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. Perusindeksinä on vuoden 2022 heinäkuun elinkustannusindeksi ja tarkistusindeksinä on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Vuokraa ei alenneta tarkistuksen perusteella, vaikka tarkistusindeksi olisi pistelukua pienempi.