

ASUNTO OY ESPOON SYYSHEHKU – HINNASTO 9.10.2023, RS-kohde, voimassa toistaiseksi
Seilikaari 3, 02180 Espoo

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala m ²	Kerros	Osakkeet	Luku-määrä	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Hoito-vastikearvio* €/kk	Pääoma-vastikearvio** €/kk	Tontti-osuuden arvo 2023***	Tontin-vuokra-vastike 2023 €/kk
I12	5H+K+S+KHH+VAR	115,0	1–2	2633 – 3947	1315	191 738,78 €	287 261,22 €	479 000,00 €	494,50 €	1 249,25 €	271 398,88 €	1 017,75 €
J14	3H+K+S+VAR	74,0	1–2	4989 – 5938	950	96 833,60 €	207 527,12 €	304 360,72 €	318,20 €	902,50 €	174 639,28 €	654,90 €
K16	3H+K+S+VAR	74,0	1–2	6980 – 7929	950	118 372,88 €	207 527,12 €	325 900,00 €	318,20 €	902,50 €	174 639,28 €	654,90 €
L17	5H+K+S+VAR	93,0	1–2	7930 – 8970	1041	151 593,97 €	227 406,03 €	379 000,00 €	399,90 €	988,95 €	219 479,09 €	823,05 €
L18	3H+K+S+VAR	74,0	1–2	8971 – 9920	950	118 372,88 €	207 527,12 €	325 900,00 €	318,20 €	902,50 €	174 639,28 €	654,90 €

Arvioitu valmistuminen: 08/2024

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	27.12.2023
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	26.3.2024
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 toukokuussa 2023

Hoitovastikearvio:	4,30 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottovaiheessa (sisältyy mm. lämmitys, lämmin käyttövesi, taloushallinto, kiinteistöhuolto, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus ja maksuliikenne)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,95 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontin vuokravastikearvio:	8,85 € /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 6 kk euribor (4,113 % 6.10.2023) + 1,10 %:n marginaalilla. Laina-aika on 25 vuotta, joista rakennusaika ja ensimmäinen asuinvuosi ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,95 €/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 05/2025. 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 solmimisajankohtaa viimeisin indeksiluku. Perusindeksilukua verrataan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistuun indeksilukuun ja lunastushintaa korotetaan siinä suhteessa, kuinka paljon tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden noussut.
Lunastusajankohta	Asutokohtainen määräosa on lunastettava kerralla. Ensimmäisen kerran lunastaminen on mahdollista asunnon valmistumisen yhteydessä. Seuraavan kerran lunastaminen on mahdollista kuuden (6) kuukauden kuluttua rakennusten hyväksytystä käyttöönotosta. Tämän jälkeen lunastusajankohta on maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuosittain marraskuussa. Vuokranantajalle on kirjallisesti ilmoitettava lunastusmahdollisuuden käyttämisestä maanvuokrasopimuksessa annetussa määräajassa eli kunkin vuoden elokuun 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 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, jotka ovat yhteensä noin 535 euroa. Kaikki tontin lunastamiseen liittyvät kustannukset maksetaan taloyhtiön tilille. *
	*Mikäli lunastajia on samalla kertaa enemmän kuin yksi, kulut jaetaan osapuolien kesken

TON TIN 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.