

KAUPUNGIN OMISTAMAT ERILLISOSAKKEET	Huoneistotyyppi	Koko m <sup>2</sup>	Yhtiön nimi	osake nrot	Isännöitsijä	Vuokraustilanne	Velaton hinta €	Velka osuus €	Kauppahinta €	Hoito vastike €/kk	Pääoma vastike €/kk	Vastikkeet yhteensä €/kk	Vuokra tuotto €/kk	Tuotot - Kulut €/kk	Kaup tase	
1	Kaukotie 8 C 39	2 h+k	69,0	As. Oy Auerkumpu	10624-10919	Taloasema Kesk	30.8.2006	95 000	9 387	85 613	309,60	100,64	410,24	872,52	462,28	16 146
2	Auertie 7 B 30	4 h+k	94,5	As. Oy Auerpuisto	5273-5523	Realia Isännöinti	tyhjä 1.10.2020	70 000	59 976	10 025	461,95	431,72	893,67	1 098,14	204,47	102 527
3	Auertie 7 A 1	1 h+kk	30,5	As. Oy Auerpuisto	1-115	Realia Isännöinti	1.12.2006	61 000	27 479	33 521	180,75	197,80	378,55	462,64	84,09	5 209
4	Auertie 7 C 48	1 h+kk	30,5	As. Oy Auerpuisto	8665-8781	Realia Isännöinti	10.5.2017	61 000	27 957	33 043	195,65	201,24	396,89	462,42	65,53	6 151
5	Alankotie 6 A 11	4 h+k	104,5	As. Oy Järvenpää	4810-5594	Keski-Uudenma	6.5.2016	160 000	8 641	151 359	582,55	98,13	680,68	1 235,30	554,62	35 062
6	Välskärinkatu 18 A	3 h+k	75,5	As. Oy Lampikuru	13175-16427	Realia Isännöinti	tyhjä	135 000	56 735	78 265	387,95	264,47	652,42	0,00	-652,42	86 123
7	Haltianpolku 4 as 2	2 h+kk	51,5	As. Oy Haltianpolku	8903-9223	Isännöintilinkki	1.7.1995	55 000	4 327	50 673	242,05	42,37	284,42	656,04	371,62	13 455
8	Jampankaari 13 A 1	2 h+k	56,0	As. Oy Jampanpui	5595-5937	Isto Eteläsuomi	4.8.2006	48 000	351	47 649	289,50	82,32	371,82	770,01	398,19	42 769
9	Haltianpolku 13 C 3	1 h+kk	33,5	As. Oy Järvenpää	4606-4701	Taloasema Kesk	1.4.2011	50 000	3 040	46 960	152,60	45,98	198,58	512,35	313,77	12 983
10	Kaarnapolku 3 D 50	2 h+kk	47,0	As. Oy Kaarnapoli	4729-4818	Mer-isännöinti	31.10.2008	60 000	1 198	58 802	228,30	48,60	276,90	631,76	354,86	8 068
11	Auertie 7 A 7	1 h+kk	30,5	As. Oy Auerpuisto	1045-1160	Realia Isännöinti	1.8.2005	61 000	27 718	33 282	196,20	199,52	395,72	462,64	66,92	5 712
12	Tupalantie 9 A 2	1 h+kk	31,0	As. Oy Tupalantie	159-220	Taloasema Järve	1.12.2012	75 000	1 573	73 427	169,10	36,58	205,68	478,26	272,58	11 773
13	Muurahaispolku 6 A	2 h+k	61,5	As. Oy Wärtsilänki	5331-5625	Järvenpään Isän	1.1.2006	70 000	31 282	38 718	241,00	171,10	412,10	777,68	365,58	19 492
14	Haltianpolku 13 D 4	1 h+kk	33,5	As. Oy Järvenpää	6198-6292	Taloasema Kesk	Tyhjä	50 000	3 009	46 991	140,60	45,51	186,11	0,00	-186,11	15 079
15	Kaarnapolku 3 C 21	1 h+kk	31,0	As. Oy Kaarnapoli	2002-2070	Mer-isännöinti	1.9.2005	50 000	919	49 081	170,90	37,26	208,16	452,46	244,30	5 357
16	Kaarnapolku 3 D 53	2 h+kk	47,0	As. Oy Kaarnapoli	5053-5143	Mer-isännöinti	1.7.2010	60 000	1 212	58 788	223,70	49,14	272,84	634,21	361,37	10 726
17	Louhelankuja 1 A 30	1 h+ks	32,0	As. Oy Louhelan p	1231-1262	Isännöintipalvel	1.6.2011	80 000	1 352	78 648	177,80	22,40	200,20	485,06	284,86	17 872
18	Rekikatu 1 B 15	1 h+k	34,0	As. Oy Rekikallio	4010-4171	Isännöintilinkki	1.2.1993	50 000	1 521	48 479	174,50	44,39	218,89	482,46	263,57	14 388
19	Lupiinkatu 21 E 5	1 h+k+s	33,5	Kiint.Oy Lupiinka	5-5	Järvenpään Isän	1.4.2006	75 000	9 368	65 632	164,00	110,55	274,55	413,77	139,22	8 544
20	Kaukotie 10-12 B 9	4 h+k	98,5	As. Oy Kaukotie 1	2181-2493	Mer-isännöinti	15.2.2006	170 000	9 315	160 685	358,80	140,85	499,65	1 229,72	730,07	80
21	Kaukotie 10-12 D 1	4 h+k	98,5	As. Oy Kaukotie 1	4372-4684	Mer-isännöinti	16.7.2004	170 000	9 315	160 685	358,80	140,85	499,65	1 230,13	730,48	80

1123,5	1 706 000	295 672	1 410 328	5 406	2 511	7 918	13 348	5 430
<b>1. KAUPPAHINTA</b>	Varainsiirtovero 2% velattomasta hinnasta		-34 120			<b>Sijoitetun pääoman tuotto%</b>	<b>4,13 %</b>	
	Välityspalkkiot 1,3% velattomasta € hinnasta		-22 178			Sijoitetun pääoman tuotto€/vuosi	65 158	
	Omat kulut + riskit 1,3% velattomasta hinnasta		-22 178			Vuosikorjaukset €/vuosi	-40 000	
	<b>Kauppahinta</b>		<b>1 331 852</b>			<b>Vuokratuotto kulujen jälkeen €/vuosi</b>	<b>25 158</b>	
			-78 476					

<b>2. LAINATARVE</b>					
	Kauppahinta €	1 331 852			
	Varainsiirtovero 2% velattomasta €	34 120			
	Myyntikuntoon remonttivaraukset (21x10 000€) €	210 000			
	<b>Lainatarve €</b>	<b>1 575 972</b>			
<b>3. RAHOITUSKULUT</b>					
	<b>Lainatarve €</b>	<b>1 575 972</b>			
	Laina-aika Vuotta (Bullet)	5			
	Takausprovisio %	0,15 %			
	Takausprovisio €/vuosi	-2 364			
	Korko %	1,00 %			
	Korko €/ vuosi	-15 760			
		-18 124			
<b>4. VUOSITULOS</b>					
	Vuokratuotto kulujen jälkeen € / vuosi	25 158			
	<b>Vuokratuotto kulujen ja rahoituskulujen jälkeen €/vuosi</b>	<b>7 035</b>			

Lainan lyhennykseen jäisi n.4 T€/v joten laina-ajaksi tulisi 393 vuotta

**Vuokratuotot** kattavat hoito- ja rahoitusvastikkeet, vuosikorjaukset sekä kauppaa varten otettavan lainan korko ja takausprovisiokulut.

**Vuositulo** ei riitä kauppaa varten otettavan lainan lyhennyksiin.

**Useimmat asunnot** vaativat remonttia, jotta ne saadaan myytyä ja tätä varten kauppahinnan lisäksi tulee nostaa myös remonteja varten lainaa.

**Johtopäätös:** Nostetaan asuntojen ostamista ja niiden remonttia varten laina, asunnot myyntikuntoon ja myydä ne. Joidenkin asuntojen myyntiin saattaa liittyä riski.