



Lainaosuusarviolaskurin
Esimerkki 1

**Arvio huoneistojen lainaosuuksista
taloyhtiön annuiteetilainalle**

versio 19.2.2019

Sisällysluettelo

1 Johdanto.....	2
2 Lähtöarvot laskurissa.....	3
3 Laskurin tuottama laskelma.....	4
3.1 Lainaosuudet laskennan aloituspäivänä.....	4
3.2 Laskentajakson maksut.....	4
3.3 Lainarasitukset laskennan päätöspäivänä.....	5

1 Johdanto

Taloyhtiö nostaa pitkäaikaisen, pääomavastikkeella katettavan lainan 1.1.2017.

- 5 huoneiston taloyhtiö, huoneistojen pinta-alat 70, 80, 90, 100 ja 110 neliötä
- Vastuut lainasta ja lainan hoitokuluista jaetaan huoneistojen pinta-alojen perusteella
- Lainan vuosikorko nostopäivästä alkaen on 3 prosenttia, lyhennystapa on annuiteetti
- Lainan viitekorko on euribor eli lainan koronlaskentaperuste on todelliset päivät / 360
- Lainanantaja perii lainan perustamiskuluja 500 €
- Lainanantaja perii palvelumaksua 2 € per lainan kuukausierä
- Lainan kuukausierä on 900 €, erien maksaminen alkaa 5.3.2017
- Lainan takaisinmaksua varten taloyhtiö perii osakkailta pääomavastiketta 2,5 € per neliö per kuukausi 1.3.2017 alkaen

Laskemme tässä esimerkissä huoneistojen lainaosuusarviot päivämäärälle 5.8.2017.

Voit tuoda tämän esimerkin arvot laskuriin käyttämällä *Tuo esimerkin arvot* -toimintoa:

Tuo esimerkin arvot laskuriin i
Huom! Arvojen tuonti hävittää laskurin nykyiset arvot.

Tuo esimerkki 1 Tuo esimerkki 2 Tuo esimerkki 3

2 Lähtöarvot laskurissa

Lainaosuusarviolaskuri annuiteetilainalle

Otsikkoteksti	Esimerkki 1 - Arvio huoneistojen lainaosuuksista taloyhtiön annuiteetilainalle	i
Laskennan aloituspäivä	1.1.2017	i
Laskennan päätyöspäivä	5.8.2017	i
<input type="checkbox"/> Tuo arvot tiedostosta		i
Laskelman formaatti	<input checked="" type="radio"/> HTML <input type="radio"/> PDF	i
<input checked="" type="checkbox"/> Näytä laskentakaavat laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Näytä lyhennystaulukko laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Näytä lainaosuussuoritustaulukko laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Näytä kaikki lähtöarvot laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Tuo esimerkin arvot laskuriin		i

Lainan tiedot [piilota](#)

Lainasaldo laskennan aloituspäivänä	50000	€	i
Korkoprosentti laskennan aloituspäivänä	3	%	i
Lainan perustamiskulut	500	€	i
Palvelumaksut per lyhennys	2	€	i
Lainan lyhennystapa	Annuiteetti		
Lainan koronlaskentaperuste	<input checked="" type="radio"/> Todelliset päivät / 360 <input type="radio"/> Todelliset päivät / 365		i
Kuukausierä	900	€	i
Kuukausierien maksaminen alkaa	maalis	kuussa 2017	i
Kuukausierän maksupäivä on kuukauden	5.	päivä	i

Yhtiö- ja vastiketiedot [piilota](#)

Huoneistojen velallisten yksiköiden määrät laskennan aloituspäivänä	70 80 90 100 110	i	
Vastikeperinnän jäämä laskennan aloituspäivänä		€	i
Pääomavastike	2,5	€ / yksikkö / kk	i
Pääomavastikkeen perintä alkaa	maalis	kuussa 2017	i
Pääomavastikkeen eräpäivä on kuukauden	1.	päivä	i
<input type="checkbox"/> Aseta huoneistojen rapputiedot			i

3 Laskurin tuottama laskelma

LAINAOSUUSARVIOLASKELMA								taloyhtiönlainalaskuri.fi		
Esimerkki 1 - Arvio huoneistojen lainaosuuksista taloyhtiön annuiteetilainalle										
Huoneistoja yhteensä: 5										
Lyhennystapa: annuiteetti										
huoneisto	1.1.2017		1.1.2017 - 5.8.2017					5.8.2017		
	velalliset yksiköt	lainaosuus	perityt vastikkeet	lainanhoitokulut				lainaosuus	vastikeperinnän jäämä	kokonaislainarasitus
				lyhennykset	korot	palvelumaksut	yhteensä			
	A	B	C	D	E	F = C + D + E	G = A - C	H = B - F	G - H	
1	70	7777,78	1050	703,69	136,31	79,64	919,64	7074,09	130,36	6943,74
2	80	8888,89	1200	804,21	155,79	91,02	1051,02	8084,68	148,98	7935,70
3	90	10000	1350	904,74	175,26	102,40	1182,40	9095,26	167,60	8927,66
4	100	11111,11	1500	1005,27	194,73	113,78	1313,78	10105,84	186,22	9919,62
5	110	12222,22	1650	1105,79	214,21	125,16	1445,16	11116,43	204,84	10911,58
yhteensä	450	50000 €	6750 €	4523,70 €	876,30 €	512 €	5912 €	45476,30 €	838 €	44638,30 €

3.1 Lainaosuudet laskennan aloituspäivänä

Huoneistojen velalliset yksiköt ja lainaosuudet laskennan alkuhetkellä:

huoneisto	1.1.2017	
	velalliset yksiköt	lainaosuus
	A	
1	70	7777,78
2	80	8888,89
3	90	10000
4	100	11111,11
5	110	12222,22
yhteensä	450	50000 €

Tässä esimerkissä velalliset yksiköt määräytyvät huoneistojen pinta-alojen perusteella.

3.2 Laskentajakson maksut

Laskurin laskemat vastiketulot ja lainanhoitokulut laskentajaksolta:

1.1.2017 - 5.8.2017				
perityt vastikkeet	lainanhoitokulut			
	lyhennykset	korot	palvelumaksut	yhteensä
B	C	D	E	F = C + D + E
1050	703,69	136,31	79,64	919,64
1200	804,21	155,79	91,02	1051,02
1350	904,74	175,26	102,40	1182,40
1500	1005,27	194,73	113,78	1313,78
1650	1105,79	214,21	125,16	1445,16
6750 €	4523,70 €	876,30 €	512 €	5912 €

Huomaa, kuinka ylläolevassa taulukossa lainan perustamiskulut (500€) on laskettu mukaan palvelumaksuihin.

3.3 Lainarasitukset laskennan päätöspäivänä

Alkuhetken lainaosuuksista (A) vähennetään laskentajakson aikana maksetut lyhennykset (C), jolloin saadaan selville lainaosuudet (G) laskennan päätöspäivänä.

Tässä esimerkissä laskentajaksolla maksetut lainanhoitokulut (F) ovat pienemmät kuin perityt vastikkeet (B), joten vastikeperinnän jäämä (H) on ollut ylijäämäistä.

Lainaosuuksista (G) vähennetään vastikeperinnän jäämät (H), jolloin saadaan selville kokonaislainarasitukset laskennan päätöspäivänä:

5.8.2017		
lainaosuus	vastikeperinnän jäämä	kokonaislainarasitus
$G = A - C$	$H = B - F$	$G - H$
7074,09	130,36	6943,74
8084,68	148,98	7935,70
9095,26	167,60	8927,66
10105,84	186,22	9919,62
11116,43	204,84	10911,58
45476,30 €	838 €	44638,30 €

Laskuri toimii siten, että päätöspäivän lainaosuuksiin ja vastikeperinnän jäämiin lasketaan aina mukaan kyseiselle päivälle mahdollisesti osuvat lainan maksuerät ja vastikkeen maksut.

Tämän esimerkin laskelma on ladattavissa osoitteesta:

http://taloyhtiönlainalaskuri.fi/esimerkki_1_laskelma.pdf

Tässä esimerkissä käytetty annuiteetilainan laskuri löytyy osoitteesta:

<http://taloyhtiönlainalaskuri.fi/annuiteetilainaosuusarviolaskuri.html>