

**Ennakkomarkkinointihinnasto**

26.9.2025

26.9.2025

Asunto Oy Raision Pikkuapollo

Perhosenkatu 7

21280 RAISIO

Asunto	krs.	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala m ²	Osakkeiden numerot	Osakkeiden lukumäärä	Myynti- hint	Laina- osuus	Velaton hinta	Hoito- vastike (arvio €/kk)	Pääoma- vastike (vain korot, arvio €/kk)	Pääoma- vastike (korko ja lyhennys, arvio €/kk)	Hoito- ja pää- omavastike (korko + lyhennys) yht. (arvio €/kk)	Pääoma- vastike peruste / jyvitetty osake
A01	1	2h+kt	55,5	1 - 555	555	76 700	115 100	191 800	263,63	356,81	748,15	1 011,78	1151
A02	1	2h+kt+s	50,0	556 - 1055	500	69 900	105 000	174 900	237,50	325,50	682,50	920,00	1050
A03	1	3h+kt+s	68,5	1056 - 1740	685	95 800	143 900	239 700	325,38	446,09	935,35	1 260,73	1439
A04	2	3h+kt+s	69,0	1741 - 2430	690	91 900	138 000	229 900	327,75	427,80	897,00	1 224,75	1380
A05	2	2h+kt+s	63,5	2431 - 3065	635	83 400	125 300	208 700	301,63	388,43	814,45	1 116,08	1253
A06	2	2h+kt	40,5	3066 - 3470	405	57 300	86 100	143 400	192,38	266,91	559,65	752,03	861
A07	2	1h+kt	32,5	3471 - 3795	325	49 250	74 100	123 350	154,38	229,71	481,65	636,03	741
A08	2	3h+kt+s+wc	77,0	3796 - 4565	770	98 600	148 100	246 700	365,75	459,11	962,65	1 328,40	1481
A09	2	2h+kt+s	57,0	4566 - 5135	570	76 900	115 400	192 300	270,75	357,74	750,10	1 020,85	1154
A10	2	2h+kt+s	50,0	5136 - 5635	500	69 150	103 800	172 950	237,50	321,78	674,70	912,20	1038
A11	3	3h+kt+s	69,0	5636 - 6325	690	95 400	143 100	238 500	327,75	443,61	930,15	1 257,90	1431
A12	3	2h+kt+s	63,5	6326 - 6960	635	86 100	129 300	215 400	301,63	400,83	840,45	1 142,08	1293
A13	3	2h+kt	40,5	6961 - 7365	405	58 700	88 100	146 800	192,38	273,11	572,65	765,03	881
A14	3	1h+kt	32,5	7366 - 7690	325	50 900	76 500	127 400	154,38	237,15	497,25	651,63	765
A15	3	3h+kt+s+wc	77,0	7691 - 8460	770	101 000	151 700	252 700	365,75	470,27	986,05	1 351,80	1517
A16	3	2h+kt+s	57,0	8461 - 9030	570	78 800	118 200	197 000	270,75	366,42	768,30	1 039,05	1182
A17	3	2h+kt+s	50,0	9031 - 9530	500	70 800	106 300	177 100	237,50	329,53	690,95	928,45	1063

Asunto	krs.	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala m ²	Osakkeiden numerot	Osakkeiden lukumäärä	Myynti- hint	Laina- osuus	Velaton hinta	Hoito- vastike (arvio €/kk)	Pääoma- vastike (vain korot, arvio €/kk)	Pääoma- vastike (korko ja lyhennys, arvio €/kk)	Hoito- ja pää- omavastike (korko + lyhennys) yht. (arvio €/kk)	Pääoma- vastike peruste / jyvitetty osake
A18	4	3h+kt+s	69,0	9531 - 10220	690	98 800	148 200	247 000	327,75	459,42	963,30	1 291,05	1482
A19	4	2h+kt+s	63,5	10221 - 10855	635	88 850	133 300	222 150	301,63	413,23	866,45	1 168,08	1333
A20	4	2h+kt	40,5	10856 - 11260	405	60 800	91 200	152 000	192,38	282,72	592,80	785,18	912
A21	4	1h+kt	32,5	11261 - 11585	325	52 600	79 000	131 600	154,38	244,90	513,50	667,88	790
A22	4	3h+kt+s+wc	77,0	11586 - 12355	770	105 100	157 700	262 800	365,75	488,87	1 025,05	1 390,80	1577
A23	4	2h+kt+s	57,0	12356 - 12925	570	81 600	122 600	204 200	270,75	380,06	796,90	1 067,65	1226
A24	4	2h+kt+s	50,0	12926 - 13425	500	73 300	110 100	183 400	237,50	341,31	715,65	953,15	1101
A25	5	3h+kt+s	69,0	13426 - 14115	690	102 300	153 600	255 900	327,75	476,16	998,40	1 326,15	1536
A26	5	2h+kt+s	63,5	14116 - 14750	635	92 000	138 000	230 000	301,63	427,80	897,00	1 198,63	1380
A27	5	2h+kt	40,5	14751 - 15155	405	63 000	94 500	157 500	192,38	292,95	614,25	806,63	945
A28	5	1h+kt	32,5	15156 - 15480	325	54 250	81 400	135 650	154,38	252,34	529,10	683,48	814
A29	5	3h+kt+s+wc	77,0	15481 - 16250	770	110 300	165 500	275 800	365,75	513,05	1 075,75	1 441,50	1655
A30	5	2h+kt+s	57,0	16251 - 16820	570	84 600	126 900	211 500	270,75	393,39	824,85	1 095,60	1269
A31	5	2h+kt+s	50,0	16821 - 17320	500	75 900	113 900	189 800	237,50	353,09	740,35	977,85	1139
A32	6	3h+kt+s	69,0	17321 - 18010	690	109 300	164 100	273 400	327,75	508,71	1 066,65	1 394,40	1641
A33	6	2h+kt+s	63,5	18011 - 18645	635	98 500	147 800	246 300	301,63	458,18	960,70	1 262,33	1478
A34	6	2h+kt	40,5	18646 - 19050	405	66 150	99 400	165 550	192,38	308,14	646,10	838,48	994
A35	6	1h+kt	32,5	19051 - 19375	325	57 300	86 000	143 300	154,38	266,60	559,00	713,38	860
A36	6	3h+kt+s+wc	77,0	19376 - 20145	770	118 100	177 200	295 300	365,75	549,32	1 151,80	1 517,55	1772
A37	6	2h+kt+s	57,0	20146 - 20715	570	90 250	135 600	225 850	270,75	420,36	881,40	1 152,15	1356
A38	6	2h+kt+s	50,0	20716 - 21215	500	80 900	121 500	202 400	237,50	376,65	789,75	1 027,25	1215

Autopaikka	Tyyppi	pa m ²	Osakkeiden numerot	Osake lkm	Myyntihinta	Hoitovas- tikearvio
AKP1	Autokatos	14,0	21216 - 21265	50	8500	15
AKP2	Autokatos	13,5	21266 - 21315	50	8500	15
AKP3	Autokatos	13,5	21316 - 21365	50	8500	15
AKP4	Autokatos	14,0	21366 - 21415	50	8500	15
AKP5	Autokatos	13,5	21416 - 21465	50	8500	15
AKP6	Autokatos LE	18,0	21466 - 21515	50	8500	15
AKP7	Autokatos LE	18,0	21516 - 21565	50	8500	15
AKP8	Autokatos	13,5	21566 - 21615	50	8500	15
AKP9	Autokatos	13,5	21616 - 21665	50	8500	15
AKP10	Autokatos	13,5	21666 - 21715	50	8500	15
AKP11	Autokatos	13,5	21716 - 21765	50	8500	15
AKP12	Autokatos	13,5	21766 - 21815	50	8500	15
AKP13	Autokatos	13,5	21816 - 21865	50	8500	15
AKP14	Autokatos	13,5	21866 - 21915	50	8500	15
AKP15	Autokatos	13,5	21916 - 21965	50	8500	15
AKP16	Autokatos	13,5	21966 - 22015	50	8500	15
AKP17	Autokatos	13,5	22016 - 22065	50	8500	15
AKP18	Autokatos	13,5	22066 - 22115	50	8500	15
AKP19	Autokatos	13,5	22116 - 22165	50	8500	15
AKP20	Autokatos	13,5	22166 - 22215	50	8500	15
AKP21	Autokatos	13,5	22216 - 22265	50	8500	15
AKP22	Autokatos	13,5	22266 - 22315	50	8500	15
AKP23	Autokatos	13,5	22316 - 22365	50	8500	15
AKP24	Autokatos	13,5	22366 - 22415	50	8500	15
AKP25	Autokatos	13,5	22416 - 22465	50	8500	15
AKP26	Autokatos	13,5	22466 - 22515	50	8500	15
AKP27	Autokatos	13,5	22516 - 22565	50	8500	15
AKP28	Autokatos	13,5	22566 - 22615	50	8500	15

VALMISTUMINEN

Urakkasopimuksen mukaan sisäpuolisten osien osalta aikaisintaan 15.12.2026 ja viimeistään 15.2.2027.
Ulkopuolisten ja pihatöiden osalta viimeistään 12.6.2027

MYyntiHINNAN ERÄÄNTYMINEN

Asuinhuoneistot

- Erä 1 15 % kaupanteon yhteydessä
- Erä 2 20 % n. 2 kk kaupanteosta
- Erä 3 20 % n. 6 kk kaupanteosta
- Erä 4 20 % n. 9 kk kaupanteosta
- Erä 5 25 % Kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle.
Erä sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan osuuden.

Autokatospaikat

- Erä 1 25 % kaupanteon yhteydessä
- Erä 2 75 % valmistumisen yhteydessä (sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan erän).

RS-TALOUSSUUNNITELMAN MUKAISET ARVIOIDUT ASUMISKUSTANNUKSET

Kustannukset on arvioitu 9/2025

Hoitovastike asuinhuoneistoista	4,75	€/m²/kk	Sisältäen tonttivuokran 1,542 €/m²/kk (Raisio Kaupungin vuokratontti) arvioituna vuodelle 2028.
Hoitovastike autopaikoista	15	€/m²/kk	
Laajakaistavastike	2,2	€/huoneisto/kk	

Pääomavastike	0,31	€/jyvitettyosake/kk (kattaa ainoastaan korot)
Pääomavastike	0,65	€/jyvitettyosake/kk (korko + lyhennys)

Pääomavastike on arvioitu käytämällä seuraavia tietoja: lainan pääoma 4 615 500,00€, kokonaiskorko 3,659 % (marginaali 1,5 +euribor 12kk 2,159 (22.9.2025)), kokonaislaina-aika 25 vuotta valmistumisesta ja lyhennysvapaata 1 vuosi yhtiön valmistumisesta lukien.

Lainan lyhennykseen tarvittavaa pääomavastiketta kerätään puoli vuotta aikaisemmin kuin lyhennysvapaa loppuu, jotta tarvittavat varat ovat yhtiön tilillä, silloin kun ne on suoritettava pankille. Korkeampaa pääomavastiketta A aloitetaan perimään 6/2027-8/2027, riippuen yhtiön valmistumisesta.

Pääomavastiketta A peritään vain niiltä huoneistoilta, joihin kohdistuu rakentamisaikana otettua yhtiölainaa. Pääomavastike arvioidaan uudelleen myynnin alkaessa.

KÄYTTÖKORVAUKSET

Vesimaksuennakko

Asuinhuoneistot	25	€/hlö/kk
-----------------	----	----------

Tasauslaskutus huoneistokohtaisen mittauksen mukaan.

TONTTI

Yhtiö hallitsee kiinteistöä 680-6-6083-4 Raison kaupungin kanssa 2.12.2024 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella.

Tontin perusvuokra on 36 845,00 euroa ja se on ollut vuoden 2024 vuosisvuokra. Perusindeksilukuna on vuoden 2023 elinkustannusindeksin keskiarvon idenksiluku 2296.

Tontin 2025 vuosivuokra on 37 422,71€.

Tontin vuokran määrittelyssä käytetään koko vuoden lopussa määräytyvä tammi-joulukuun elinkustannusindeksien keskiarvon indeksilukua.

Tontin vuokra sisältyy hoitovastikkeeseen. Tonttivuokran osuus hoitovastikkeesta olisi vuonna 2028 n. 1,542 €/m²/kk.

Tontin maanvuokran osuus on arvioitu siten, että vuoden 2025 maanvuokraan (37 422,71€) on lisätty Suomen Pankin

12.9.2025 antama kuluttajahintainflaation ennuste vuodelle 2025 1,8%, vuodelle 2026 1,3% ja vuodelle 2027 1,7%.

KAAVOITUS

Alueen asemakaava on lainvoimainen. Alueen kaavatilanteesta saa tietoa Raision kaupungin kaavoitus ja maankäyttöosastolta.

HALLINTO RAKENTAMISEN AIKANA

SRV Rakennus Oy / rakennuttaja-asiamies, os. Eerikinkatu 12 B, 2. krs., 20100 Turku , e-mail: asuntomyynti.turku@srv.fi