

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ АНАЛІЗ

Ваш персональний звіт по нерухомості

Аналіз інвестиційної нерухомості банківського рівня

ПРИКЛАД ЗВІТУ

ВАШІ КРИТЕРІЇ

Тип об'єкта

Квартира (ETW)

Регіони

Berlin · Leipzig · Halle

Бюджет

до 280 000 €

Мета

Місячний грошовий потік + зростання капіталу

ПІДГОТОВЛЕНО ДЛЯ
Max Mustermann

ДАТА
Березень 2026

НОМЕР
TI-2026-0312

ПІДСУМОК

Найголовніше з одного погляду

З 41 перевіреного оголошення 5 відповідають вашим критеріям. Наш топ-вибір поєднує надійну локацію з найкращим співвідношенням ризик/дохідність. Профіль кожного об'єкта — з 9-ї сторінки.

ТОП-ВИБІР

3-кімнатна квартира · Leipzig-Lindenau

ЦІНА КУПІВЛІ

178 000 €

ВАЛОВА ДОХІДНІСТЬ

4,01%

ЗАГАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЯ

197 349 €

BANK-SCORE

82/100

Порівняння ваших 5 відповідних об'єктів

ОБ'ЄКТ	ТИП	ПЛОЩА	ЦІНА	ВАЛОВА ДОХ.	BANK-SCORE
Leipzig-Lindenau	3-Zi-ETW	72 m²	178 000 €	4,01%	82
Leipzig-Grünau	2-Zi-ETW	54 m²	119 000 €	4,84%	74
Halle (Saale)	3-Zi-ETW	78 m²	142 000 €	5,12%	71
Berlin-Marzahn	2-Zi-ETW	61 m²	268 000 €	3,18%	68
Magdeburg	2-Zi-ETW	58 m²	98 000 €	5,88%	65

Чесна оцінка

Найвища валова дохідність (Magdeburg, 5,88%) має найнижчий Bank-Score — слабка локація й найбільша потреба в ремонті. Leipzig-Lindenau дає трохи меншу дохідність, але значно вищу стабільність вартості й фінансованість. Цього конфлікту цілей не покаже жодне оголошення.

ПРОФІЛЬ ОБ'ЄКТА

Топ-вибір детально

ЛОКАЦІЯ Leipzig-Lindenau	Ціна купівлі 178 000 €	ЦІНА ЗА М² 2 472 €
ЖИТЛОВА ПЛОЩА 72 m²	КІМНАТИ 3	РІК ПОБУДОВИ 1995
ПОВЕРХ 2. OG	ПОТОЧНА ОРЕНДА (ЧИСТА) 595 €/М	РИНКОВА ОРЕНДА (ЧИСТА) 660 €/М

Потенціал підвищення оренди при перездачі: +65 €/місяць (+11%).

АНАЛІЗ ДОХІДНОСТІ

Реальна дохідність — після всіх витрат

Супутні витрати (яких немає в оголошенні)		Орендний дохід і поточні витрати (на рік)	
Податок на придбання (Саксонія) (5,50%)	9 790 €	Чиста оренда (поточна)	+7 140 €
Нотаріус і реєстр (1,80%)	3 204 €	Управління (не перекладається)	-360 €
Комісія ріелтора (3,57%)	6 355 €	Резерв на ремонт	-778 €
Супутні витрати разом (10,87%)	19 349 €	Резерв на простій (2%)	-143 €
Загальна інвестиція		Чистий орендний дохід (до фінансування)	5 859 €
197 349 €			

Показники дохідності

ВАЛОВА (ПОТОЧНА ОРЕНДА)	ВАЛОВА (РИНКОВА ОРЕНДА)	ЧИСТА (НА ЗАГАЛЬНУ ІНВЕСТИЦІЮ)
4,01%	4,45%	2,97%

Що лишається щомісяця?

Припущення фінансування

Власний капітал	50 000 €
Кредит	147 000 €
Ставка	3,80%
Початкове погашення	2,00%

Ануїтет (відсотки + тіло) 8 526 €/J · 711 €/M

Розрахунок потоку (рік 1, поточна оренда)

Чиста оренда	+7 140 €
Поточні витрати	-1 281 €
Ануїтет	-8 526 €

Потік до податку -2 667 €/J · -222 €/M

Чесна правда про грошовий потік

За поточної оренди потік після погашення тіла від'ємний (-222 €/місяць). Важливо: погашення тіла 2 940 €/рік — це не збиток, а накопичення капіталу. До погашення тіла об'єкт уже окупається, а за ринкової оренди дає навіть +1 053 €/рік надлишку. Фактично ви платите у власний капітал.

Оцінку ремонту під конкретний об'єкт дивіться на наступній сторінці — вона виведена з фото оголошення.

Що фото розповідають про стан

Наш ШІ аналізує всі фото оголошення й оцінює стан і потребу в ремонті — під конкретний об'єкт, а не шаблонно. База: оголошення ImmoScout24, рік побудови 1995.

Фото: вітальня

Фото: кухня

Фото: ванна

Фото: спальня

Спостереження з фото

ЗОНА	СТАН	НОТАТКА
Підлога	Добрий	Ламінат/паркет доглянуті, видимих пошкоджень немає.
Вікна	Добрий	Пластикові склопакети, як нові.
Кухня	Середній	Вбудована кухня ~2005, функціональна, але застаріла.
Ванна	Середній	Плитка 2000-х, сантехніка ціла — модернізація опційна.
Електрика	Добрий	Ознак застарілої проводки немає.
Стіни/стеля	Добрий	Слідів вологи/тріщин не видно.

Оцінка ремонту (з фото)

4 500 €–38 000 €

Діапазон низький–високий

Рекомендація: середній — 18 000 €

Модернізувати ванну й кухню, решта косметика. Запущеності немає.

Логіка рівнів: косметика → модернізація → капремонт. Найбільші витрати (опалення за GEG, вікна, утеплення) додаються з енергопаспорта, щойно він з'явиться.

Важливо — це оцінка, а не експертиза. Фото в оголошеннях підібрані й ширококутні; за поверхнями (труби, стяжка, стояки) ми не бачимо. Діапазон не замінює огляд на місці чи будівельного експерта — він попередньо сортує об'єкти й захищає від неприємних сюрпризів.

ДЖЕРЕЛО Й ДОСТУП

ПОРТАЛ
ImmoScout24

ID ОГолошення
1532...047

ПРОДАВЕЦЬ
Makler

ОНЛАЙН ВЖЕ
11 днів

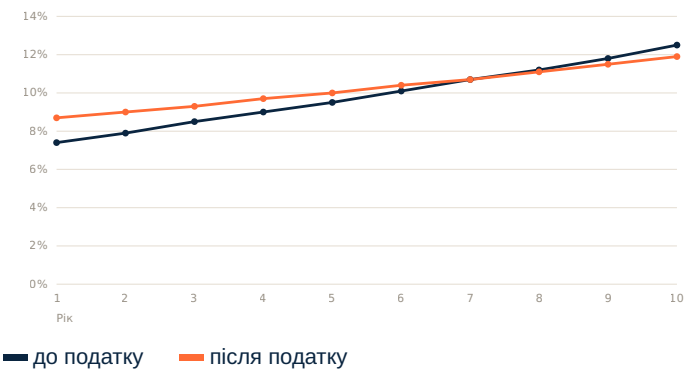
Пряме посилання клікабельне в цифровому звіті · Приклад: immobilienscout24.de/expose/1532...047

Розвиток капіталу в часі

Базовий сценарій: ринкова оренда, 1,5% зростання оренди й 1,5% зростання вартості на рік. Свідомо консервативно — без прикрашених 3%.

РІК	ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА	ЗАЛИШОК БОРГУ	ПОТІК ДО ПОД.	ПОДАТК. ЕФЕКТ	ПОТІК ПІСЛЯ ПОД.	ДОХ. НА КАПІТАЛ П.П.
1	180 670	144 060	-1 887	+604	-1 283	8,7%
2	183 380	141 008	-1 787	+516	-1 272	9,0%
3	186 131	137 841	-1 686	+424	-1 262	9,3%
4	188 923	134 553	-1 584	+331	-1 253	9,7%
5	191 757	131 140	-1 480	+235	-1 245	10,0%
6	194 633	127 597	-1 374	+136	-1 238	10,4%
7	197 552	123 920	-1 267	+34	-1 232	10,7%
8	200 516	120 102	-1 158	-70	-1 228	11,1%
9	203 523	116 140	-1 047	-178	-1 225	11,5%
10	206 576	112 028	-935	-288	-1 223	11,9%

Дохідність на капітал до і після податків



Чому дохідність на капітал виглядає високою

Дохідність на капітал (8,7% → 11,9%) значно вища за орендну (2,97%), бо поєднує три ефекти: **погашення тіла, зростання вартості й потік після податку** — відносно вашого капіталу 50 000 €.

Чесно: продавці рекламують 25–30%. Це працює лише за повного фінансування й 3% зростання як постійної умови. Ми рахуємо реальний капітал і 1,5%.

Податковий ефект і продаж через 10 років

База амортизації (AfA)

Ціна купівлі (база)	178 000 €
Частка землі (~30%, не амортизується)	-53 400 €
Частка будівлі (~70%) = база AfA	124 600 €
Амортизація будівлі (2% лінійно, на рік)	2 492 €
Відсотки за кредит, рік 1	5 586 €
Витрати, що віднімаються (управління тощо)	1 281 €
Можна списати, рік 1	9 359 €

Накопичена економія податку (10 р.) 1 744 €

Для цього об'єкта податковий ефект помірний — важіль у погашенні й зростанні вартості, а не в податку.

Сценарій виходу: продаж у рік 10

Залишок боргу в рік 10	112 028 €
Вкладений капітал	50 000 €

Загальний прибуток за сценарієм зростання вартості:

0,0% на рік (стагнація)	3 511 €
1,5% на рік (база)	32 088 €
3,0% на рік (оптимістично)	64 728 €

Після 10 років утримання прибуток від продажу для фізосіб не оподатковується (§23 EStG).

Нерухомість vs. ощадплан — чесне порівняння

Ваші 50 000 € у широко диверсифікований ощадплан (5% на рік, після податку на приріст) дали б близько **+23 151 €** чистого прибутку. Нерухомість перевершує це в базовому сценарії на **+32 088 €** — але за **0% зростання вартості переміг би ощадплан**. Тому все залежить від локації й стабільності вартості.

ЗАГАЛЬНИЙ ПРИБУТОК
(БАЗА)

+32 088 €

MONEY MULTIPLE (10 Р.)

1,64×

ДОХ. НА КАПІТАЛ НА РІК
(РЕАЛІЗ.)

5,1%

ОЩАДПЛАН (5%)

+23 151 €

Чесно: продавці рекламують Money Multiple 5–6× і 19% дохідності на капітал. Це виникає через ~90% позикового фінансування. Реалістично — з реальним капіталом і після вирахування витрат на придбання (втрачені в день 1) — мультиплікатор близько 1,6×

Як банк оцінює цей об'єкт

82/100

Скоринг банківського фінансування

Добре фінансується — надійний об'єкт із вищою за середню стабільністю вартості.

Локація й ринок	18/20
Стан об'єкта	16/20
Орендна ситуація й потік	14/20
Структура фінансування	17/20
Стабільність вартості й вихід	17/20

Що означає скоринг

Банки оцінюють ризик. Скоринг понад 80 сигналізує добру локацію, оновлений фонд, реалістичну оренду й надійну структуру фінансування — це покращує умови й імовірність схвалення. Найслабшу складову (орендна ситуація й потік) можна підняти переходом на ринкову оренду.

Альтернативи у швидкому огляді

Кожен об'єкт із короткою оцінкою, показниками, станом із фото й джерелом — щоб порівнювати за секунди.

ОБ'ЄКТ 2

BANK-SCORE

Leipzig-Grünau

74

2-Zi-ETW · 54 m² · Рік побудови 1978

Оновлена панелька (WBS70), сильний громадський транспорт. Дешевий вхід, вища дохідність, слабша локація ніж Lindenau.

ЦІНА

119 000 €

ОРЕНДА/МІС

480 €

ВАЛОВА / ЧИСТА

4,84% / 3,58%

ПОТІК/МІС

-67 €

ДОХ. НА КАП. П.П.

8,1%

Стан із фото Ремонт Низький

Капремонт 2012: нова ванна, ламінат, вікна. На фото виглядає чудово — очікується лише косметика.

Бюджет (середній): 6 000 €

Джерело й доступ

Портал: Kleinanzeigen

ID оголошення: 29***8841

Продавець: privat · онлайн вже 4 дн.

ОБ'ЄКТ 3

BANK-SCORE

Halle (Saale)

71

3-Zi-ETW · 78 m² · Рік побудови 1908

Старовинний будинок Gründerzeit із шармом (ліпнина, високі стелі). Добра дохідність — але видима запущеність.

ЦІНА

142 000 €

ОРЕНДА/МІС

606 €

ВАЛОВА / ЧИСТА

5,12% / 3,80%

ПОТІК/МІС

-52 €

ДОХ. НА КАП. П.П.

8,9%

Стан із фото Ремонт Високий

Ванна 1990-х, видно стару електрику, дерев'яні вікна частково негерметичні, можлива волога в цоколі. Закладайте більший бюджет.

Бюджет (середній): 28 000 €

Джерело й доступ

Портал: Immowelt

ID оголошення: 2A***K39

Продавець: Makler · онлайн вже 23 дн.

Альтернативи у швидкому огляді

ОБ'ЄКТ 4

Berlin-Marzahn

2-Zi-ETW · 61 m² · Рік побудови 1986

BANK-SCORE

68

Берлінська локація = високі ціни, низька дохідність. Ставка на зростання вартості, слабкий поточний потік.

ЦІНА

268 000 €

ОРЕНДА/МІС

710 €

ВАЛОВА / ЧИСТА

3,18% / 2,34%

ПОТІК/МІС

-454 €

ДОХ. НА КАП. П.П.

4,1%

Стан із фото

Ремонт Низький

Доглянута панелька, часткова модернізація 2018. Ванна ок, кухня як нова. Низькі витрати, але дорого куплено.

Бюджет (середній): 9 000 €

Джерело й доступ

Портал: ImmoScout24

ID оголошення: 1547***922

Продавець: Makler · онлайн вже 38 дн.

ОБ'ЄКТ 5

Magdeburg

2-Zi-ETW · 58 m² · Рік побудови 1930

BANK-SCORE

65

Найвища валова дохідність — але найнижчий скоринг. Слабка локація, непевний перепродаж, велика потреба в ремонті.

ЦІНА

98 000 €

ОРЕНДА/МІС

480 €

ВАЛОВА / ЧИСТА

5,88% / 4,37%

ПОТІК/МІС

+15 €

ДОХ. НА КАП. П.П.

10,7%

Стан із фото

Ремонт Високий

Старий фонд із запущеністю: сліди пічного опалення, зношені вікна, дуже стара ванна. Фото-аналіз показує: ремонт з'їдає дохідність.

Бюджет (середній): 45 000 €

Джерело й доступ

Портал: Kleinanzeigen

ID оголошення: 30***1077

Продавець: privat · онлайн вже 2 дн.

Помітьте закономірність: Magdeburg вабить валовою дохідністю 5,88% — але фото-аналіз показує ~45 000 € потреби в ремонті, а Bank-Score лише 65. Саме тут аналіз відділяє позірну дохідність від реальної.

Усі 5 об'єктів у прямому порівнянні

Повна таблиця для рішення. Виділено: наш топ-вибір Leipzig-Lindenau.

ПОКАЗНИК	LEIPZIG-LINDENAU	LEIPZIG-GRÜNAU	HALLE	BERLIN-MARZAHN	MAGDEBURG
Тип	3-Zi-ETW	2-Zi-ETW	3-Zi-ETW	2-Zi-ETW	2-Zi-ETW
Житлова площа	72 m²	54 m²	78 m²	61 m²	58 m²
Рік побудови	1995	1978	1908	1986	1930
Ціна купівлі	178 000 €	119 000 €	142 000 €	268 000 €	98 000 €
Ціна / м²	2 472 €	2 204 €	1 821 €	4 393 €	1 690 €
Чиста оренда / міс	595 €	480 €	606 €	710 €	480 €
Супутні витрати	10,87%	10,87%	10,37%	11,37%	10,37%
Загальна інвестиція	197 349 €	131 935 €	156 725 €	298 472 €	108 163 €
Валова дохідність	4,01%	4,84%	5,12%	3,18%	5,88%
Чиста дохідність	2,97%	3,58%	3,80%	2,34%	4,37%
Потік / міс (до под.)	-201 €	-67 €	-52 €	-454 €	+15 €
Дох. на капітал п.п.	6,1%	8,1%	8,9%	4,1%	10,7%
Ремонт (середній)	18 000 €	6 000 €	28 000 €	9 000 €	45 000 €
Рівень ремонту	Середній	Низький	Високий	Низький	Високий
Bank-Score	82/100	74/100	71/100	68/100	65/100

Як це читати: Найвища дохідність ≠ найкраща інвестиція. Magdeburg лідирує за валовою дохідністю, але відстає за Bank-Score і ремонтом. Lindenau виграє в цілому за стабільністю вартості, фінансованістю й передбачуваними витратами — тому це наша рекомендація.

ДОКУМЕНТИ

Чек-лист для заявки в банк

Ці документи потрібні банку для рішення про фінансування:

- | | |
|---|---|
| ☒ Паспорт або ID-картка | ☒ Актуальний витяг із реєстру нерухомості |
| ☒ Розрахункові листи за останні 3 місяці | ☒ Декларація поділу й план поверхів |
| ☒ Податкові декларації за останні 2 роки | ☒ Розрахунок житлової площі |
| ☒ Підтвердження власного капіталу (виписки) | ☒ Протоколи зборів власників (3 роки) |
| ☒ Самодекларація SCHUFA | ☒ Госплан і звіт про комунальні платежі |
| ☒ Повне оголошення/експозе об'єкта | ☒ Актуальні фото об'єкта |

ВИСНОВОК І РЕКОМЕНДАЦІЯ

Leipzig-Lindenau — ваш найсильніший варіант: надійна В-локація біля університету, доглянутий фонд (рік 1995, без запусценості за фото-аналізом) і Bank-Score 82/100. Від'ємний потік зумовлений погашенням тіла — реальне накопичення капіталу позитивне з 1-го року. За 10 років у базовому сценарії очікуємо близько 32 088 € загального прибутку, що перевершує банківський ощадплан, доки локація тримає стабільність вартості.

Рекомендація: Прагнути ринкової оренди при перездачі й фінансувати з 50 000 € власного капіталу.

Це приклад звіту. Ваш персональний звіт ґрунтується на ваших критеріях і реальних, актуальних оголошеннях із клікабельними посиланнями на джерела.