

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ АНАЛІЗ

Ваш персональний звіт по нерухомості

Аналіз інвестиційної нерухомості банківського рівня

ПРОФІЛЬ ОБ'ЄКТА

Тип об'єкта
Квартира

Ціна купівлі
178 000 €

ЛОКАЦІЯ
Leipzig-Lindenau

Валова дохідність
4,01%

ПІДГОТОВЛЕНО ДЛЯ
Max Mustermann

ДАТА
Липень 2026

НОМЕР
TI-A-2026-0312

ПІДСУМОК

Найголовніше з одного погляду

Квартира · Leipzig-Lindenau · РІК ПОБУДОВИ 1995

ЦІНА КУПІВЛІ 178 000 €	ВАЛОВА ДОХІДНІСТЬ 4,01%	ЗАГАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЯ 197 705 €	BANK-SCORE 79/100
NETTO-RENDITE 2,96%	CASHFLOW / M -200 €	EK-RENDITE N. ST. 6,1 %	RENO (MITTEL) 18 000 €

Чесна оцінка: Diese Analyse rechnet nach allen Kosten — Kaufnebenkosten, Bewirtschaftung und Finanzierung. Die Zahlen zeigen die reale Rendite, nicht die Exposé-Bruttorendite.

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 —	ПОТОЧНА ОРЕНДА (ЧИСТА) 595 €/М	РИНКОВА ОРЕНДА (ЧИСТА) 660 €/М

АНАЛІЗ ДОХІДНОСТІ

Реальна дохідність — після всіх витрат

Супутні витрати (яких немає в оголошенні)

Податок на придбання (Sachsen)
(5,50%)

9 790 €

Notar & Grundbuch (2,00 %)

3 560 €

Комісія ріелтора (3,57%)

6 355 €

Kaufnebenkosten gesamt (11,07%)

19 705 €

Загальна інвестиція

197 705 €

Орендний дохід і поточні витрати (на рік)

Чиста оренда (поточна)

+7 140 €

Управління (не перекладається)

-360 €

Резерв на ремонт

-778 €

Резерв на простій (2%)

-143 €

Чистий орендний дохід (до фінансування)

5 859 €

ВАЛОВА (ПОТОЧНА ОРЕНДА)

4,01%

ВАЛОВА (РИНКОВА ОРЕНДА)

4,45%

ЧИСТА (НА ЗАГАЛЬНУ ІНВЕСТИЦІЮ)

2,96%

КОЕФІЦІЄНТ ЦІНИ

24,9×

Коефіцієнт ціни = ціна ÷ річна холодна оренда. До 25 — вигідно, понад 30 — дорого.

Що лишається щомісяця?

Припущення фінансування

Власний капітал	55 305 €
Кредит	142 400 €
Ставка	3,80%
Початкове погашення	2,00%

Ануїтет (відсотки + тіло) 8 259 €/J · 688 €/M

Розрахунок потоку (рік 1, поточна оренда)

Чиста оренда	+7 140 €
Поточні витрати	-1 281 €
Annuität	-8 259 €

Потік до податку -2 400 €/J · -200 €/M

Чесна правда про грошовий потік

Ein negativer Cashflow bei Ist-Miete ist meist durch die Tilgung getrieben — und Tilgung ist kein Verlust, sondern Vermögensaufbau. Vor Tilgung trägt sich das Objekt in der Regel bereits.

Чутливість доходу — якщо оренда інша

Як змінюються дохідність і грошовий потік, коли фактична холодна оренда відхиляється на $\pm 20\%$ від припущення — корисно, коли ринкова оренда ще не визначена.

ОРЕНДА / МІСЯЦЬ	РІЧНА ОРЕНДА	ВАЛОВА	ЧИСТА	CASHFLOW / МІСЯЦЬ
528 €/M (-20 %)	6 336 €	3,56%	2,57%	-266 €
594 €/M (-10 %)	7 128 €	4,00%	2,96%	-201 €
660 €/M (припущення)	7 920 €	4,45%	3,35%	-136 €
726 €/M (+10 %)	8 712 €	4,89%	3,74%	-72 €
792 €/M (+20 %)	9 504 €	5,34%	4,14%	-7 €

Чиста дохідність на загальну інвестицію, після поточних витрат. Виділено: прийняте припущення про оренду.

ZUSTAND & RENOVIERUNG

Renovierungsbedarf in drei Szenarien

Objektspezifische Schätzung nach Baujahr und Zustand — als Orientierung, nicht als Gutachten.

NIEDRIG
4 700 €
Kosmetisch

MITTEL · EMPFEHLUNG
18 000 €
Modernisierung

HOCH
38 200 €
Kernsanierung

Важливо — це оцінка, а не експертиза. Die Spanne ersetzt keine Vor-Ort-Besichtigung oder einen Bausachverständigen — sie sortiert vor und schützt vor bösen Überraschungen.

Вплив на грошовий потік

Ремонт співфінансується; модернізація перекладається на оренду за §559 BGB (8 %/рік, з обмеженням).

СЦЕНАРІЙ	ВИТРАТИ	ФІНАНСУВАННЯ / MIC	ПІДВИЩЕННЯ ОРЕНДИ /MIC	ЧИСТИЙ ЕФЕКТ /MIC	НОВИЙ CASHFLOW /MIC
Niedrig · Kosmetisch	4 700 €	-23 €	±0 €	-23 €	-223 €
Mittel · Modernisierung	18 000 €	-87 €	+120 €	+33 €	-167 €
Hoch · Kernsanierung	38 200 €	-185 €	+216 €	+31 €	-169 €

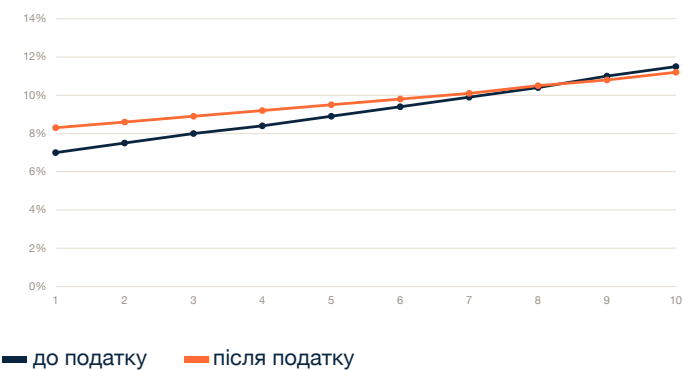
Косметичні роботи (низький) — це утримання, не перекладаються на оренду. §559 BGB: 8 %/рік вартості модернізації, обмеження макс. 3 €/м² за 6 років.

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 €	139 552 €	-1 620 €	+680 €	-940 €	8,3%
2	183 380 €	136 596 €	-1 520 €	+593 €	-927 €	8,6%
3	186 131 €	133 528 €	-1 419 €	+504 €	-916 €	8,9%
4	188 923 €	130 343 €	-1 317 €	+412 €	-905 €	9,2%
5	191 757 €	127 037 €	-1 213 €	+317 €	-896 €	9,5%
6	194 633 €	123 605 €	-1 107 €	+220 €	-887 €	9,8%
7	197 552 €	120 043 €	-1 000 €	+120 €	-880 €	10,1%
8	200 516 €	116 346 €	-891 €	+17 €	-873 €	10,5%
9	203 523 €	112 508 €	-780 €	-88 €	-868 €	10,8%
10	206 576 €	108 524 €	-668 €	-196 €	-864 €	11,2%

Дохідність на капітал до і після податків



Чому дохідність на капітал виглядає високою

Die Eigenkapitalrendite liegt über der Mietrendite, weil sie drei Effekte bündelt: Tilgung, Wertsteigerung und Cashflow nach Steuer — bezogen auf Ihr Eigenkapital.

Податковий ефект і продаж через 10 років

База амортизації (AfA)

База AfA (частка будівлі ~70%)	142 400 €
Амортизація будівлі (2,0 %, р.а.)	2 848 €
Відсотки за кредит, рік 1	5 411 €
Витрати, що віднімаються (управління тощо)	1 281 €
Можна списати, рік 1	9 540 €
Накопичена економія податку (10 р.)	2 579 €

Сценарій виходу: продаж у рік 10

Залишок боргу в рік 10	108 524 €
Вкладений капітал	55 305 €
Загальний прибуток за сценарієм зростання вартості:	
0,0% на рік (стагнація)	5 215 €
1,5% на рік (база)	33 791 €
3,0% на рік (оптимістично)	66 432 €

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

IMMOBILIE: GESAMTGEWINN (1,5 %)

33 791 €

BANKSPARPLAN (5 %) NETTO

+25 608 €

Як банк оцінює цей об'єкт

79/100

Скоринг банківського фінансування
Gut finanzierbar — solides Objekt.

Локація й ринок	15/20
Стан об'єкта	15/20
Орендна ситуація й потік	14/20
Структура фінансування	18/20
Стабільність вартості й вихід	17/20

Що означає скоринг

Banken bepreisen Risiko. Ein hoher Score signalisiert gute Lage, plausible Mietannahme und tragfähige Finanzierungsstruktur — das verbessert Konditionen und Zusagewahrscheinlichkeit.

ДОКУМЕНТИ

Чек-лист для заявки в банк

Ці документи потрібні банку для рішення про фінансування:

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

Рекомендовані дії — ваші важелі

Підняти до ринкової оренди (+65 €/М)	2,96% → 3,36%
Домовитися про ціну (−8 900 € · 5 %)	Чиста → 3,12%
Зменшити поточні витрати (−15 % · −192 €/J.)	Чиста → 3,06%

ВИСНОВОК І РЕКОМЕНДАЦІЯ

Leipzig-Lindenau: Bank-Score 79/100, Bruttorendite 4,01%, Netto 2,96%. Über 10 Jahre erwarten wir im Basisszenario rund 33 791 € Gesamtgewinn.

Datenbasierte Einschätzung, kein Verkehrswertgutachten und keine Anlageberatung.