



## 1.4 Стоимость покупки

Самый важный показатель в инвестициях – доходность. Первый шаг, чтобы получить нужную доходность – нужно купить объект по цене, которая позволит это сделать.



Подумайте, при каких условиях можно купить недвижимость с потенциалом роста стоимости?

▼ ответ

- *в нижней точке цикла рынка*
- *объект в плохом состоянии*
- *у объекта есть обременения: не хватает какого-то разрешения, проблемы с соседями, регулирование аренды*
- *повезет найти продавца, который готов снизить цену, чтобы продать объект быстрее*



На какой сценарий делаем ставку мы?

▼ ответ

Этот объект в плохом состоянии.

Нам нужно убедиться, что мы не переплачиваем при покупке – чтобы эта переплата не съела нашу доходность при продаже. Тогда как понять, цена,

которую предлагает продавец – это дорого или дешево? Один из способов – сравнить ее с рынком: нужно посмотреть стоимость подобных объектов на местных порталах недвижимости.



Объектов много. По каким критериям вы будете выбирать объекты, с которыми будете сравнивать цену вашего объекта? Расположите их от самого важного к менее важному.

- количество ванных комнат
- дата постройки
- вид из окна
- количество этажей
- локация
- площадь
- качество ремонта

#### ▼ ответ

- **локация**
- **площадь**
- **количество ванных комнат**
- **количество этажей**
- **дата постройки**
- **качество ремонта**
- **вид из окна**



Как вы считаете, цена, которую предлагает продавец в нашем случае – это много или мало относительно рынка? Для этого найдите минимум 10 похожих объектов и сравните их цену с вашей. Искать лучше на самых крупных порталах недвижимости в Германии: <https://www.immobilienscout24.de/> и <https://www.wohnungsboerse.net>.

▼ ответ

мало

далъше