

Zakup i potencjał przebudowy

Stan. Ryzyka. Możliwości.

ISLANDIA / SZKIC NIEZATWIERDZONY

DEMO · nieruchomość w Islandii

Przykład bez danych klienta · 2026-10-14

VICTORIUM · DEMO

Fastanúmer: Brak danych · Raport: DEMO-IS-001

Cena ofertowa

74 000 000 ISK

2026-10-14 · Źródło w części szczegółowej

Wartość rynkowa

72 000 000 ISK

2026-10-14 · Źródło w części szczegółowej

Fasteignamat

65 000 000 ISK

Rok 2026 · 2026-10-14 · Źródło w części szczegółowej

Poprzednia sprzedaż · ostatni wpis

Brak potwierdzonego wpisu

Historii nie sprawdzono

Status nieruchomości · ocena autora

Stan nieustalony

2026-10-14

Dach

Wymaga naprawy

2026-10-14

Elektryka

Stan nieustalony

2026-10-14

Hydraulika

Nie sprawdzono

Brak daty sprawdzenia

Koszty napraw po zakupie / dalszych prac

Brak danych

Niepełny zakres - nie jest to koszt zerowy

W tym prace natychmiastowe

Brak danych

Część kosztów napraw, nie dodatkowa kwota

OCZEKUJE NA OCENĘ

DEMO: przed decyzją wymagane są dalsze dowody. To nie jest zatwierdzona rekomendacja.

Kwoty w ISK. Pełne źródła, historia, zakres i ograniczenia na kolejnych stronach. Brak wpisu nie dowodzi braku wcześniejszej sprzedaży.

Najpierw decyzja. Potem szczegóły.

To szkic bez zatwierdzenia. Nie jest końcową rekomendacją do przekazania klientowi.

Nie wybrano decyzji

Stan i dowody

Karty obserwacji łączą opis, lokalizację i zalecenie ze wskazanym źródłem. Fotografie pokazujemy tylko wtedy, gdy zostały przypisane do tej nieruchomości przez autora.

Priorytety i dalsze kroki

Oznaczenia U / M / D porządkują działania. Nie potwierdzają bezpieczeństwa użytkowania. Zakres pomiarów, dostęp i niewykonane badania opisano w części metodycznej.

Wartość, historia i budżet

Fasteignamat, wartość rynkowa i cena oferty to odrębne informacje. Historia obejmuje jedynie wpisane transakcje.

Koszty bez ustalonego zakresu lub źródła pozostają nieznane, nie zerowe.

Nie sprawdzono nie oznacza braku usterek. Koszt napraw nie jest automatyczną obniżką ceny zakupu. Raport nie zastępuje odrębnej ekspertyzy technicznej lub prawnej.

Dane nieruchomości i raportu

Adres	DEMO · nieruchomość w Islandii
Fastanúmer	Brak danych
Odbiorca	Przykład bez danych klienta
Autor i data	VICTORIUM · DEMO · 2026-10-14

Wartość i rejestry

Wartość rynkowa, wycena po pracach i wartości urzędowe nie są zamienne. Kwoty w ISK. Brak danych nie oznacza zera.

Cena ofertowa	74 000 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy · 2026-10-14
Wartość rynkowa dziś	72 000 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy · 2026-10-14
Wartość po pracach	Brak danych	Brak źródła · Brak daty
Fasteignamat	65 000 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy · 2026-10-14 · 2026
Brunabótamat	Brak danych	Brak źródła · Brak daty

Historia transakcji nieruchomości

Nie sprawdzono. Fastanúmer: nie podano. Sprawdzenie: brak daty; DEMO: historia pozostaje niesprawdzona. Brak dopasowania nie dowodzi braku wcześniejszych transakcji.

Brak wpisanych danych.

Opis i usytuowanie nieruchomości

DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy · 2026-10-14

Rodzaj nieruchomości

DEMO: dom

Powierzchnia

120 m²

Liczba kondygnacji

Brak danych

Podpiwniczenie

Brak danych

Pomieszczenia i budynki dodatkowe

Brak danych

Usytuowanie i otoczenie

Brak danych

Orientacja i sposób określania lokalizacji

Nie określono

Zakres i podstawa oględzin

Numer raportu	DEMO-IS-001
Sposób oceny	Nie określono
Data wizji lokalnej	Nie podano / nie wykonano
Wykonawca oględzin / oceny	Nie podano
Zakres sprawdzenia	Demonstracja struktury, bez oceny rzeczywistej nieruchomości.
Badania, pomiary i metody	Nie wpisano wykonanych badań
Niedostępne elementy i ograniczenia	Nie opisano ograniczeń

Legenda ocen i rejestr uwag

Wskazania porządkują działania, nie potwierdzają bezpieczeństwa użytkowania ani zgodności z przepisami. Pilność i termin prac określa autor. Nie zastępują ekspertyz branżowych. Pusty rejestr nie oznacza, że sprawdzono wszystkie elementy lub nie ma usterek.

U	Naprawa lub dalsza diagnostyka wskazanego problemu
M	Monitorowanie lub dodatkowe badania
D	Zalecane ulepszenie lub doposażenie, bez automatycznego stwierdzenia niezgodności prawnej
Nie określono	Autor nie nadał jeszcze wskazania
Liczba wpisanych uwag	1

#1 • DEMO: pokrycie dachu

U - naprawa lub dalsza diagnostyka

Fikcyjna połąć dachu

Stan techniczny i zakres sprawdzenia

Ustalenia autora na podstawie wskazanych źródeł. Oględziny nie są certyfikowanym przeglądem instalacji ani ekspertyzą konstrukcyjną. Nie sprawdzono nie oznacza braku usterek.

Status ogólny

Stan nieustalony

DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani

oferta wykonawcy · 2026-10-14

Ograniczenia i dalsza weryfikacja

DEMO: bez rzeczywistych oględzin i badań. Nie

potwierdzono bezpieczeństwa.

Dach • Wymaga naprawy

DEMO: przykład usterki pokrycia

DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani

wymagającej ustalenia zakresu

oferta wykonawcy · 2026-10-14

naprawy.

Elektryka • Stan nieustalony

DEMO: brak wyników pomiarów

DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani

instalacji.

oferta wykonawcy · 2026-10-14

Hydraulika • Nie sprawdzono

Brak ustaleń.

Brak źródła · Brak daty

Obserwacje 01

01
DEMO: pokrycie dachu
U

DACH I KOMINY / Nie podano podkategorii
 Fikcyjna połać dachu

OBSERWACJA

DEMO: przykład usterki pokrycia wymagającej ustalenia zakresu naprawy.

KIERUNEK DALSZEGO SPRAWDZENIA

DEMO: zlecić oględziny specjalście i zebrać wycenę przed decyzją. Pokazany koszt jest tylko ilustracją układu.

Brak załączonej fotografii.

U - naprawa lub dalsza diagnostyka

DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy · 2026-10-14

Koszty w ISK. Z podaniem założeń.

Koszty po zakupie i zalecanych prac

Koszty napraw w ISK, bez ceny zakupu, opłat zakupu i bieżących kosztów utrzymania. Rejestr informacyjny nie jest automatycznie dodawany do kosztorysu inwestycji. Te same prace uwzględnij w budżecie tylko raz; diagnostykę i rezerwę wpisz osobno, jeśli są w zakresie.

Pełny zakres napraw	Brak danych	Niepełny zakres
W tym prace natychmiastowe	Brak danych	
Znane pozycje - suma częściowa	600 000 ISK - 900 000 ISK	
Podstawa kompletności	Brak źródła · Brak daty	
DEMO: naprawa pokrycia · Dach	600 000 ISK - 900 000 ISK	W ciągu 12 miesięcy · DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy · 2026-10-14

1. DEMO: układ istniejący · wybrany do decyzji

DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy

Całkowity koszt projektu	75 590 000 ISK
Wynik sprzedaży przed podatkiem dochodowym	18 790 000 ISK
ROI sprzedaży	24.86%
NOI / rok	8 167 200 ISK
Przepływ / miesiąc	320 600 ISK

Przepływ / rok	3 847 200 ISK	
Wymagany kapitał własny	25 590 000 ISK	
Cash-on-cash	15.03%	
Cel ROI sprzedaży	20%	
Limit ceny zakupu (sprzedaż)	73 060 000 ISK	Cena sprzedaży po kosztach / (1 + cel ROI), minus nakłady poza zakupem. Ujemny limit oznacza brak ceny nieujemnej spełniającej cel. Nie jest wyceną rynkową.

DEMO: układ istniejący • założenia i źródła

Metoda Eignavit, adaptacja Victorium. Rezerwa i pustostany liczone od czynszu brutto. Brak automatycznej kwalifikacji podatkowej, indeksacji długu i automatycznej decyzji. Pozostałe koszty nie mogą dublować rezerwy.

Cena zakupu	70 000 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Stawka opłaty od fasteignamat (%)	0.8%	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Inne koszty zakupu	70 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Remont i rezerwa remontowa	5 000 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy

Finansowanie, utrzymanie i inne nakłady	0 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Zakładana cena sprzedaży po pracach	96 800 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Koszt sprzedaży (%)	2.5%	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Planowany czynsz miesięczny łącznie	820 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Pustostany (% czynszu brutto)	5%	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Rezerwa operacyjna (% czynszu brutto)	12%	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Pozostałe koszty operacyjne / miesiąc	0 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Kapitał kredytu	50 000 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy
Rata miesięczna	360 000 ISK	DEMO: fikcyjne dane, nie rejestr ani oferta wykonawcy

DEMO: układ istniejący • scenariusze

Mnożniki zmieniają wyłącznie czynsz, remont i cenę sprzedaży względem bazy. Pozostałe parametry są stałe. W raporcie remontowym nakłady wynikają z rejestru, bez mnożnika remontu.

Scenariusz	Koszt projektu	Przepływ / miesiąc	Wynik sprzedaży
Słaby	76 590 000 ISK	252 540 ISK	13 071 000 ISK
Bazowy	75 590 000 ISK	320 600 ISK	18 790 000 ISK
Mocny	75 590 000 ISK	354 630 ISK	23 509 000 ISK
Mnożniki słaby	Czynsz: 0.9	Remont: 1.2	Sprzedaż: 0.95
Mnożniki mocny	Czynsz: 1.05	Remont: 1	Sprzedaż: 1.05

Wiesz, co sprawdzić. Wiesz, co dalej.

Decyzja autora i pełne uzasadnienie

Propozycja decyzji w szkicu, bez zatwierdzenia.

Nie wybrano decyzji

DEMO: przed decyzją wymagane są dalsze dowody. To
nie jest zatwierdzona rekomendacja.

Ryzyka i warunki

Wszystkie kwoty są fikcyjne. Brak pomiarów elektryki, sprawdzenia hydrauliki i historii transakcji.

Następne działania

1. Potwierdzić dane rejestrowe. 2. Uzgodnić badania instalacji. 3. Zebrać wyceny i ponownie ocenić budżet.

Status i ograniczenia

SZKIC - niezatwierdzony, nie do przekazania jako końcowa rekomendacja.

Raport opiera się na wskazanych dokumentach i założeniach autora. Nie jest ekspertyzą techniczną, opinią prawną ani gwarancją ceny lub rentowności. Wykonalność podziału wymaga odrębnego potwierdzenia.

Dane niewprowadzone pozostają nieznane.

Publiczne DEMO z fikcyjnymi danymi. Bez użycia prywatnego raportu operatora.