

Преглед на портфейла

Sofia Rental Research Portfolio

ж.к. Лозенец · ж.к. Изток

Момент на фиксиране: 17.10.2026 г., 17:59 Генерирано на: 17.10.2026 г., 17:59

Обобщение

„Преглед на портфейла“ използва замразения избран обхват: ж.к. Лозенец · ж.к. Изток. Финансовите и пространствените различия се разглеждат заедно с различията в данните.

Най-голямото показано разпределение е в ж.к. Изток, с дял 50% от записите в портфейла. Това е концентрация на членовете, а не дял от инвестиционната стойност. Замразената оценка на портфейла определя ж.к. Изток като „Силно участие на района“ с приоритет „Среден“ според съществуващото изчисление за портфейла. Замразеният портфейл съдържа 2 записа; 2 имат данни за наем, а 0 имат подкрепа от пазарни ориентери. Обхватът ограничава приложимостта на всяка обща стойност и сравнение от регистъра.

В ж.к. Лозенец моделираният районен достъп до удобства е средно 77/100, а излагането на външни въздействия е средно 21,3/100 според заснетите данни. Оценките описват контекста на района, а не достъпа или рисковете за конкретно жилище.

Записи в портфейла	Общ очакван месечен наем	Записи с наем
2	2 100 €	2 / 2

Пазарен и местен контекст

За ж.к. Лозенец показателят „Продажна цена на квадратен метър“ е 3 805 €/м², въз основа на данни от 23.07.2025 г. до 23.07.2026 г. Обхватът на източниците и средният диапазон са показани отделно. За ж.к. Изток показателят „Продажна цена на квадратен метър“ е 4 008 €/м², въз основа на данни от 23.07.2025 г. до 23.07.2026 г. Обхватът на източниците и средният диапазон са показани отделно.

ж.к. Лозенец · Пазарни ориентери

Показател	Стойност	Среден диапазон на данните	Обхват на източниците	Период на данните
Продажна цена на квадратен метър	3 805 €/м²	3 659 – 3 968	53	23.07.2025 г. – 23.07.2026 г.
Месечен наем на квадратен метър	10,31 €/м²/месец	10,16 – 10,55	53	8.10.2025 г. – 8.10.2026 г.
Брутна доходност	3,13%	Няма данни	106	8.10.2025 г. – 8.10.2026 г.

ж.к. Изток · Пазарни ориентири

Показател	Стойност	Среден диапазон на данните	Обхват на източниците	Период на данните
Продажна цена на квадратен метър	4 008 €/м²	3 851 – 4 099	53	23.07.2025 г. – 23.07.2026 г.
Месечен наем на квадратен метър	10,08 €/м²/месец	10,02 – 10,22	53	8.10.2025 г. – 8.10.2026 г.
Брутна доходност	2,98%	Няма данни	106	8.10.2025 г. – 8.10.2026 г.

Обхват на данните

Показател	Записи в портфейла
Записи с цена	2
Записи с наем	2
Записи с площ	2
Записи с район	2
Записи с пазарни ориентири	0

Финансова оценка

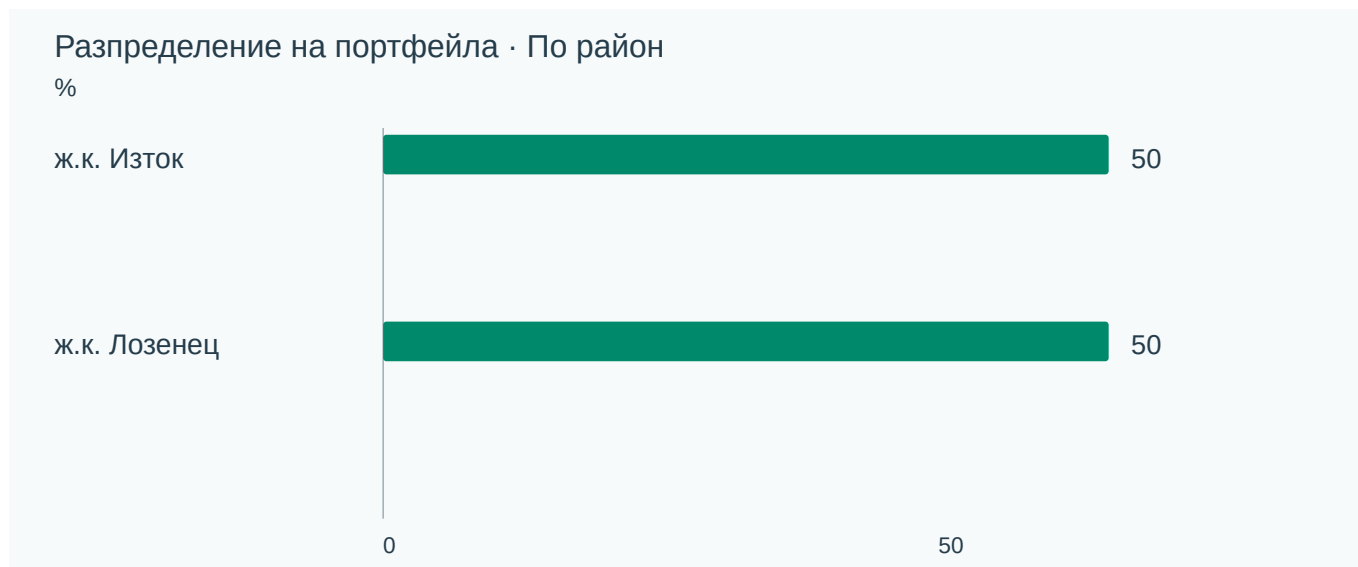
Показатели от регистъра на портфейла

Показател	Стойност
Записи в портфейла	2
Общ очакван месечен наем	2 100 €
Общ очакван годишен наем	25 200 €
Средна цена на м²	4 983,70 €
Среден месечен наем на м²	11,95 €
Ориентировъчна брутна доходност (%)	2,88%

Съпоставими показатели за портфейла

Показател	Стойност за портфейла	Пазарен ориентир	Относителна разлика	Основа на данните
Цена на квадратен метър	Няма данни	4 151,50 €	Няма данни	Детайли на района · Непълно покритие
Месечен наем на квадратен метър	11,95 €	10,58 €	13%	Детайли на района
Косвен показател за брутна доходност	2,89%	3,05%	-5,35%	Детайли на района

Разпределение на портфейла · По район



Дяловете използват замразеното изчисление за разпределение на портфейла. Разгледайте посоченото измерение и обхвата; липсващите данни не означават нулева стойност.

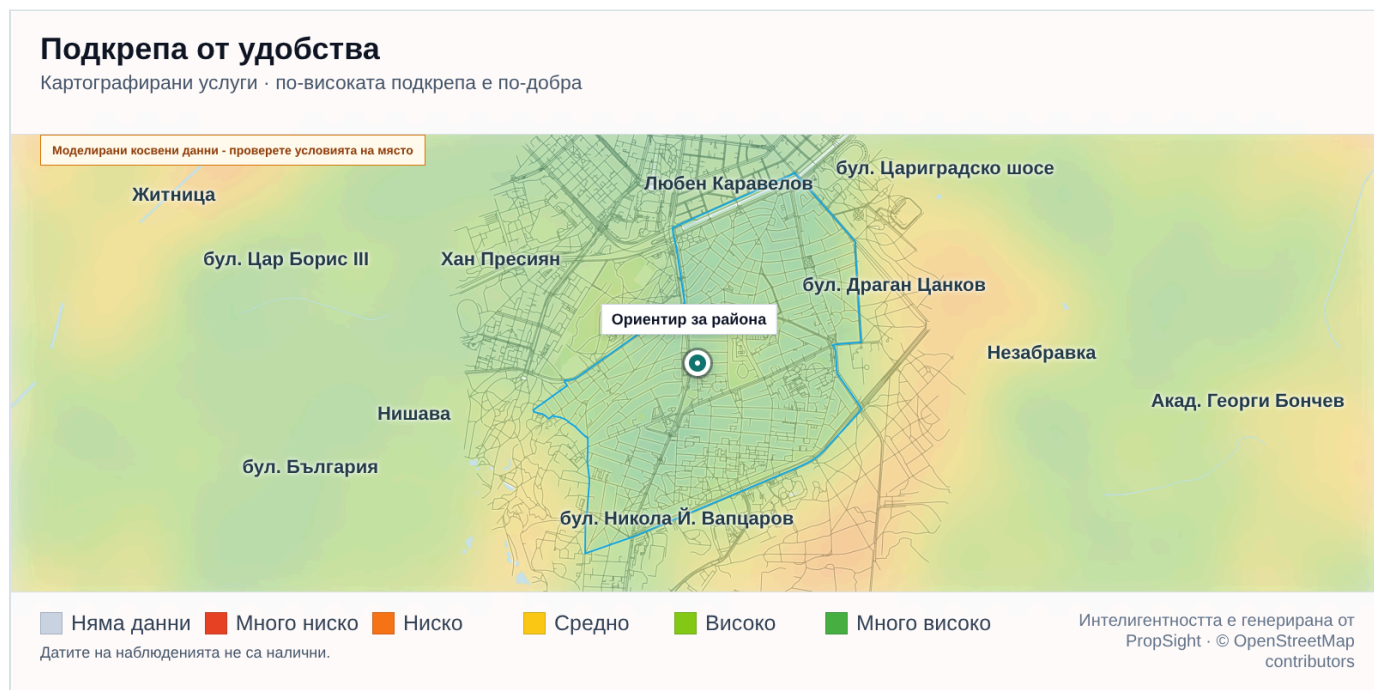
Кarti и пространствен контекст

В ж.к. Лозенец моделираната районна повърхност за „Достъп до удобства“ има средна оценка 77/100 и заснет диапазон 57–90/100 в 170 оценени клетки, включително 170 клетки с косвени данни. Моделираната районна повърхност за „Външни въздействия“ има средна оценка 21,3/100 и заснет диапазон 13–35/100 в 170 оценени клетки, включително 170 клетки с косвени данни.

Неномерираните маркери обозначават опорни точки на района, а не точни жилища. Пространствените данни описват заснетия обхват и избраната граница.

Картите запазват заснетия обхват, периодите на източниците, мерните единици, легендите и посочените ограничения на данните.

ж.к. Лозенец · Подкрепа от удобства



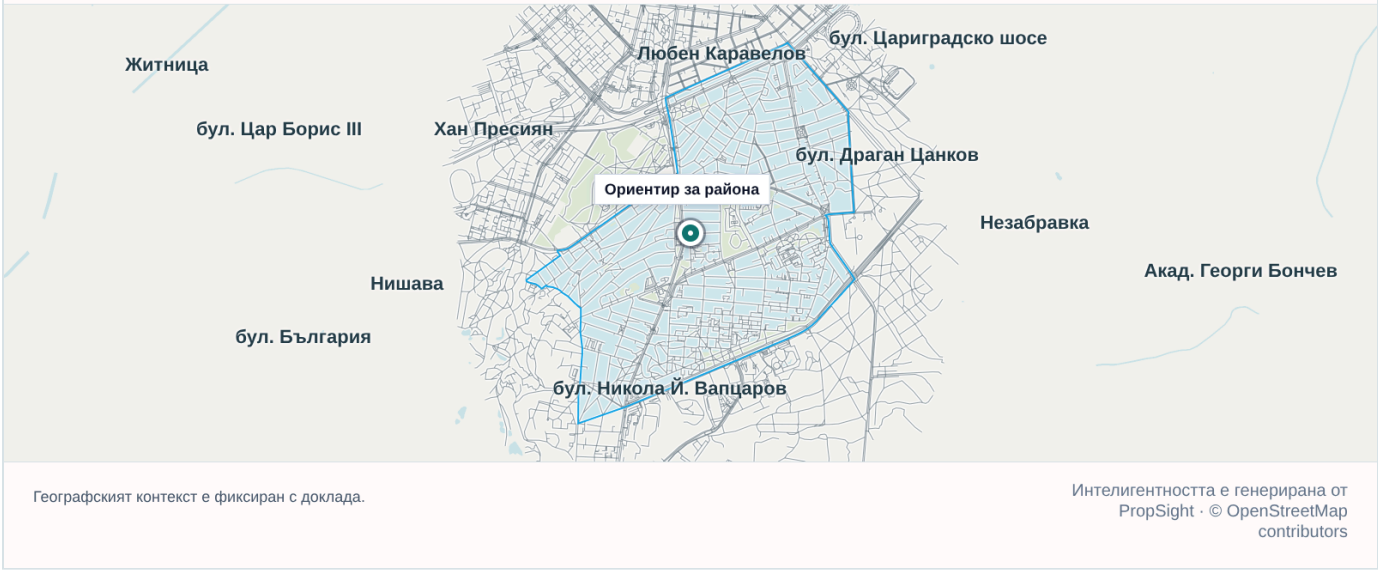
Риск от външни фактори

Картографирани външни фактори · по-високият риск изисква проверка



Местоположение и граници

Избрано местоположение, граница на района и картографирани улици. Ориентирът за район обозначава района; маркерите за имоти запазват посочената точност на координатите.



Подкрепа от удобства

Картографирані услуги · по-високата подкрепа е по-добра



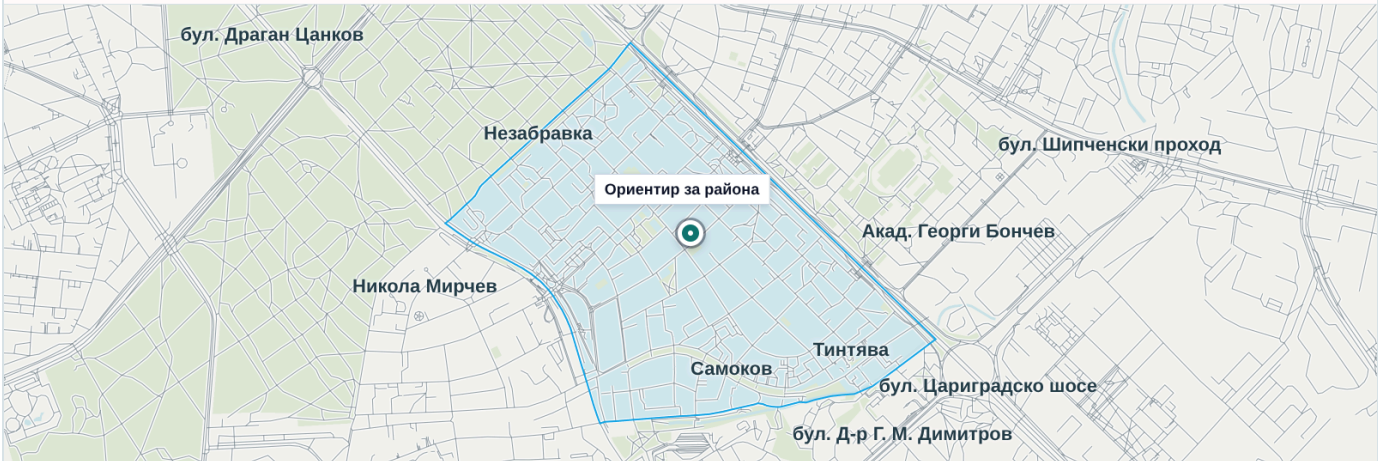
Риск от външни фактори

Картографирані външни фактори · по-високият риск изисква проверка



Местоположение и граници

Избрано местоположение, граница на района и картографирани улици. Ориентирът за район обозначава района; маркерите за имоти запазват посочената точност на координатите.



Географският контекст е фиксиран с доклада. Интелигентността е генерирана от PropSight · © OpenStreetMap contributors

Подкрепящи данни

ж.к. Лозенец · Картографирани данни за района

Повърхност	Средна моделирана оценка /100	Диапазон	Оценени заснети клетки	Клетки с косвени данни	Дата на наблюдение / запис
Достъп до удобства	77	57 – 90	170	170	Включва данни без дата
Външни въздействия	21,3	13 – 35	170	170	Включва данни без дата

ж.к. Изток · Картографирани данни за района

Повърхност	Средна моделирана оценка /100	Диапазон	Оценени заснети клетки	Клетки с косвени данни	Дата на наблюдение / запис
Достъп до удобства	71,6	57 – 86	63	63	Включва данни без дата
Външни въздействия	28,2	18 – 44	63	63	Включва данни без дата

Приоритети за преглед според данните

Тема за преглед	Приоритет	Група	Дял в портфейла	Референтен дял
Силно участие на района	Среден	ж.к. Изток	50%	21,03%
Слабо участие на района	Среден	ж.к. Лозенец	50%	78,97%

Преглед на 2 от общо 2 записа

Обект	Етап в портфейла	Целева покупна цена
Lozenets Research Apartment	Наблюдавани	365 000 €
Iztok Research Apartment	Други данни	510 000 €

Допълнителни проверки и ограничения

- Пространствените изводи описват заснетите клетки, пресичащи избраната граница, а не пълно покритие на площта или независима извадка. Косвените и недатираните данни остават обозначени. Опорните точки на районите не установяват точни жилищни адреси, пешеходни разстояния или рискове за конкретен имот.
- Данните от регистъра на портфейла, очакваният наем и ориентировъчната брутна доходност се различават от изчислените парични потоци. Пълният състав е замразен; прегледът на членовете е ограничен извлек, а контекстните карти обхващат само посочените райони. Липсващите дати не се заменят с датата на отчета.

Източници и метод

Стойностите и сравненията използват разрешени данни, запазени за избрания обхват. Изчисленията запазват въведените стойности, валутите и периодите на наблюдение. Моделните оценки, офертите и допусканията на потребителя са представени отделно.

Периодите на наблюдение, обхватът на източниците, липсващите факти и покритието са запазени отделно от датите на обработка и на отчета. Неизвестните дати остават неизвестни.

Отчетът подпомага прегледа и сравнението. Не е гаранция за стойност, прогноза или указание за покупка, продажба или отдаване под наем. Потвърдете съществените данни за имота, разходите и обхвата на източниците.

Източници за пазарните показатели

Район	Записи по показател	Контекст на данните
ж.к. Лозенец	Продажна цена на квадратен метър: 53; Месечен наем на квадратен метър: 53; Брутна доходност: 106	Надеждност: Средна · Всички видове имоти · Записани данни · Исторически период на източника
ж.к. Изток	Продажна цена на квадратен метър: 53; Месечен наем на квадратен метър: 53; Брутна доходност: 106	Надеждност: Средна · Всички видове имоти · Записани данни · Исторически период на източника

Обхват на портфейла

Показател	Стойност
Портфейл	Sofia Rental Research Portfolio
Записи в портфейла	2
Валута на отчета	EUR

Изготвено от PropSight за PropSight Research. Точните стойности, допускания и ограничения на източниците са замразени с този отчет. Валута: EUR. Избрано от: Детайли на портфейла.