

Отдаване под наем и неблагоприятни сценарии

Lozenets Research Apartment

ж.к. Лозенец

Момент на фиксиране: 17.10.2026 г., 17:20 Генерирано на: 17.10.2026 г., 20:57

Обобщение

„Отдаване под наем и неблагоприятни сценарии“ използва замразения избран обхват: ж.к. Лозенец. Финансовите и пространствените различия се разглеждат заедно с различията в данните.

При замразените, приети от потребителя допускания запазеното изчисление отчита „Обща печалба за собственика“ от -9 703 € за 12 месеца. Това е моделиран резултат, а не прогноза. В избрания анализ на чувствителността „Нетна настояща стойност за собственика“ варира от -58 624,33 € до -14 468,19 € за 25 валидни изчислени резултата.

В ж.к. Лозенец моделираната зона за достъп до удобства е със средна оценка 77/100, а моделираната зона за външни въздействия — със средна оценка 21,3/100 според заснетите данни. Оценките описват контекста на района, а не достъпа на конкретно жилище или рисковете за отделен имот.

Необходими начални собствени средства	Обща печалба за собственика	Нетна настояща стойност за собственика
375 950,00 €	-9 703,00 €	-36 546,26 €

Годишна вътрешна норма на възвръщаемост за собственика

-2,61%

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.

ж.к. Лозенец · Пазарни ориентири

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.

Финансова оценка

Sofia Research Rental Hold 1 · Изчислени резултати

Показател	Стойност	Период на данните
Необходими начални собствени средства	375 950 €	Придобиване
Максимално необходими средства	375 950 €	Период на притежание
Обща печалба за собственика	-9 703 €	Период на притежание
Нетна настояща стойност за собственика	-36 546,26 €	Период на притежание
Нетна настояща стойност без кредит	-36 546,26 €	Период на притежание
Множител на собствените средства	0,97	Период на притежание
Брутна доходност от наем	2,96%	Начален годишен размер
Нетна оперативна доходност спрямо разходите	2,27%	Първа година
Доходност върху внесените средства за първата година	2,27%	Първа година
Най-нисък годишен паричен поток	8 547 €	Период на притежание
Годишна вътрешна норма на възвръщаемост за собственика	-2,61%	Период на притежание
Годишна вътрешна норма на възвръщаемост без кредит	-2,61%	Период на притежание

Годишни парични потоци

Година	Нетен оперативен доход	Плащания по кредита	Оперативен поток към собственика	Общ поток към собственика
1	8 547,00 €	0,00 €	8 547,00 €	366 247,00 €

Sofia Research Rental Hold Downside · Изчислени резултати

Показател	Стойност	Период на данните
Необходими начални собствени средства	375 950 €	Придобиване
Максимално необходими средства	375 950 €	Период на притежание
Обща печалба за собственика	-10 677,76 €	Период на притежание
Нетна настояща стойност за собственика	-37 481,45 €	Период на притежание
Нетна настояща стойност без кредит	-37 481,45 €	Период на притежание
Множител на собствените средства	0,97	Период на притежание

Показател	Стойност	Период на данните
Брутна доходност от наем	2,66%	Начален годишен размер
Нетна оперативна доходност спрямо разходите	2,01%	Първа година
Доходност върху внесените средства за първата година	2,01%	Първа година
Най-нисък годишен паричен поток	7 572,24 €	Период на притежание
Годишна вътрешна норма на възвръщаемост за собственика	-2,87%	Период на притежание
Годишна вътрешна норма на възвръщаемост без кредит	-2,87%	Период на притежание

Годишни парични потоци

Година	Нетен оперативен доход	Плащания по кредита	Оперативен поток към собственика	Общ поток към собственика
1	7 572,24 €	0,00 €	7 572,24 €	365 272,24 €

Сравнение на запазени изчисления

Обект	Показател	Стойност	Месеци на притежание
Sofia Research Rental Hold 1	Обща печалба за собственика	-9 703 €	12
Sofia Research Rental Hold Downside	Обща печалба за собственика	-10 677,76 €	12

Изчислена чувствителност

Запазени допускания	Показател	Стойност
345 000,00 € · 700,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-18 624,33 €
345 000,00 € · 800,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-17 585,30 €
345 000,00 € · 900,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-16 546,26 €
345 000,00 € · 1 000,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-15 507,23 €
345 000,00 € · 1 100,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-14 468,19 €
355 000,00 € · 700,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-28 624,33 €
355 000,00 € · 800,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-27 585,30 €

Запазени допускания	Показател	Стойност
355 000,00 € · 900,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-26 546,26 €
355 000,00 € · 1 000,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-25 507,23 €
355 000,00 € · 1 100,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-24 468,19 €
365 000,00 € · 700,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-38 624,33 €
365 000,00 € · 800,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-37 585,30 €
365 000,00 € · 900,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-36 546,26 €
365 000,00 € · 1 000,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-35 507,23 €
365 000,00 € · 1 100,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-34 468,19 €
375 000,00 € · 700,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-48 624,33 €
375 000,00 € · 800,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-47 585,30 €
375 000,00 € · 900,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-46 546,26 €
375 000,00 € · 1 000,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-45 507,23 €
375 000,00 € · 1 100,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-44 468,19 €
385 000,00 € · 700,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-58 624,33 €
385 000,00 € · 800,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-57 585,30 €
385 000,00 € · 900,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-56 546,26 €
385 000,00 € · 1 000,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-55 507,23 €
385 000,00 € · 1 100,00 €	Нетна настояща стойност за собственика	-54 468,19 €

Изчисление на целеви праг

Показател	Стойност
Променлива за изчисляване на прага	Покупна цена
Целеви показател	Нетна настояща стойност за собственика
Зададена цел	0 €
Запазена долна граница	345 000,00 €
Запазена горна граница	385 000,00 €
Допустимо отклонение от целта	0,01 €
Статус на изчислението	Няма решение в запазените граници

Изчислена чувствителност · Нетна настояща стойност за собственика

Изчислена чувствителност · Нетна настояща стойност за собственика					
EUR	345 000,00 €	355 000,00 €	365 000,00 €	375 000,00 €	385 000,00 €
700,00 €	-18 624,33	-28 624,33	-38 624,33	-48 624,33	-58 624,33
800,00 €	-17 585,3	-27 585,3	-37 585,3	-47 585,3	-57 585,3
900,00 €	-16 546,26	-26 546,26	-36 546,26	-46 546,26	-56 546,26
1 000,00 €	-15 507,23	-25 507,23	-35 507,23	-45 507,23	-55 507,23
1 100,00 €	-14 468,19	-24 468,19	-34 468,19	-44 468,19	-54 468,19
EUR					

Изчислени резултати за изрично избраните оси: хоризонтална — Покупна цена; вертикална — Месечен наем. Стойностите са от запазен анализ на чувствителността и нямат зададена вероятност. Сивите клетки са без наличен резултат за показателя.

Карти и пространствен контекст

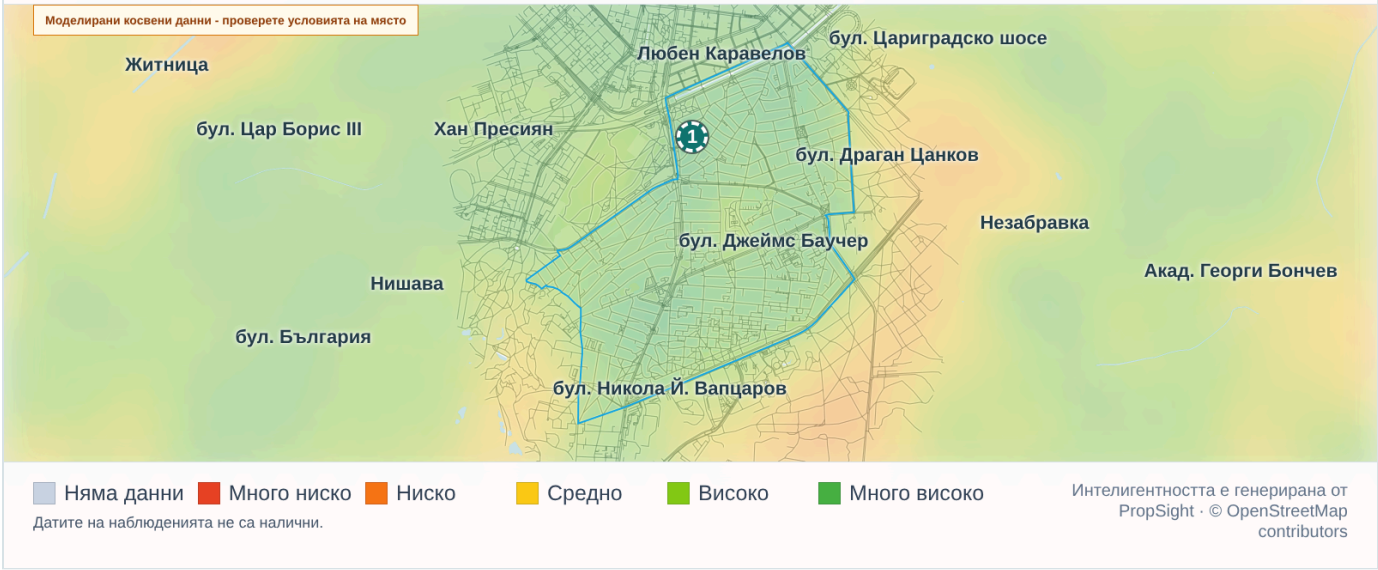
В ж.к. Лозенец моделираната зона за „Достъп до удобства“ има средна оценка 77/100 и заснет диапазон 57–90/100 в 170 оценени клетки, включително 170 клетки с косвени данни. Моделираната зона за „Външни въздействия“ има средна оценка 21,3/100 и заснет диапазон 13–35/100 в 170 оценени клетки, включително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

Неномерираните и прекъснатите маркери са приблизителни опорни точки, а не точни жилища. Номерираните кръгове обозначават избраните обекти, а квадратите — подредбата на сравнимите кандидати. Контурите описват записаните сгради, а не отделни жилища. Координати без достатъчно основание или извън обхвата не се изобразяват. Данните описват заснетия обхват и избраната граница.

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

Подкрепа от удобства

Картографирані услуги · по-високата подкрепа е по-добра



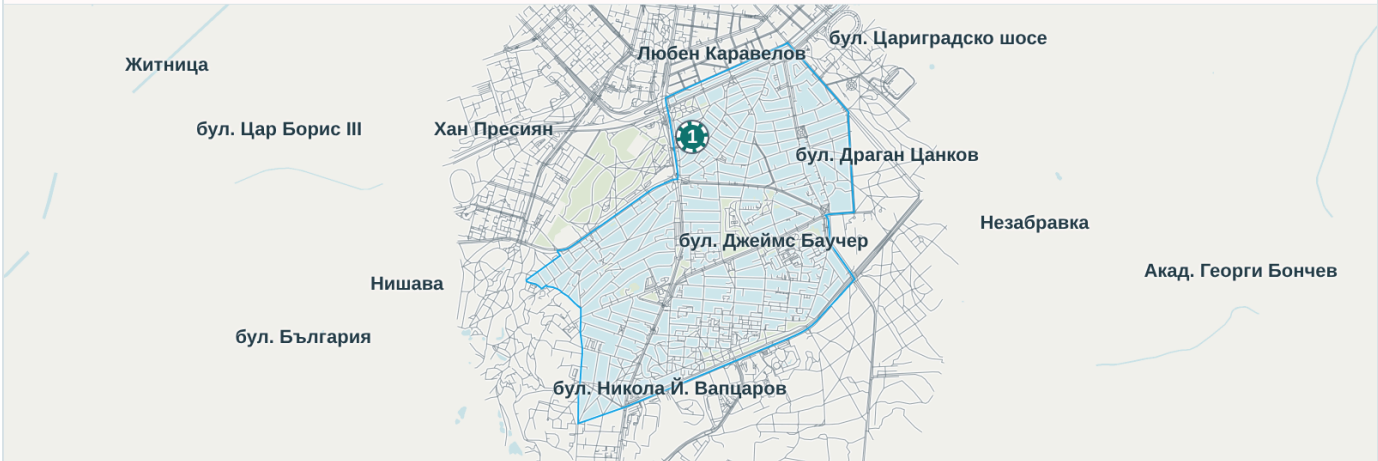
Риск от външни фактори

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

Допускания · Sofia Research Rental Hold 1

Покупна цена	365 000,00 €	Дата на придобиване	16.10.2026 г.
Период на притежание (месеци)	12	Финансиране	Покупка със собствени средства
Начален месечен наем	900,00 €	Дял без наемател	5.00%
Начален месец за наема	1	Годишен ръст на наема	0%
Постоянни месечни разходи	100,00 €	Дял за управление от получения наем	5%
Годишен ръст на разходите	0%	Годишна ефективна дисконтова ставка	8%
Метод за продажната стойност	Зададена продажна цена	Дял на разходите по продажбата	2%
Продажна цена	365 000,00 €	Разход за придобиване · DECLARED_PURCHASE_COSTS	10 950,00 €

Допускания · Sofia Research Rental Hold Downside

Покупна цена	365 000,00 €	Дата на придобиване	16.10.2026 г.
Период на притежание (месеци)	12	Финансиране	Покупка със собствени средства
Начален месечен наем	810,00 €	Дял без наемател	5.00%
Начален месец за наема	1	Годишен ръст на наема	0%
Постоянни месечни разходи	100,00 €	Дял за управление от получения наем	5%
Годишен ръст на разходите	0%	Годишна ефективна дисконтова ставка	8%
Метод за продажната стойност	Зададена продажна цена	Дял на разходите по продажбата	2%
Продажна цена	365 000,00 €	Разход за придобиване · DECLARED_PURCHASE_COSTS	10 950,00 €

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.
- Резултати преди данъци, изчислени по зададените допускания; не представляват прогноза

Статус на запазеното изчисление на прага: Няма решение в запазените граници. Целта за „Нетна настояща стойност за собственика“ е 0 €, а променливата „Покупна цена“ е ограничена между 345 000,00 € и 385 000,00 €.

Чувствителността и изчисленияте прагове използват само запазените данни. Хипотетичните промени нямат зададена вероятност. Неоднозначните или липсващите показатели за възвръщаемост остават недостъпни; проверете допусканията за финансиране, работи, заетост, продажба и данъци.

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

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

Източници на запазените изчисления

Sofia Research Rental Hold 1

Изчислителен модел: 2.0.0 · Дата на изчисление: 16.10.2026 г., 21:47

Sofia Research Rental Hold Downside

Изчислителен модел: 2.0.0 · Дата на изчисление: 16.10.2026 г., 21:47

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