



FINANCE CONSULT

Пазарна оценка на „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, изградени в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на гр. Черноморец, община Созопол, област Бургас, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

Оценителски доклад

април 2023г.

Георги Горанов
Управител
Тел.: +359 882 042 604
Имейл: goranov@financeconsult.bg

Финанс консулт
www.financeconsult.bg
Тел.: +359 882 042 604
Имейл: office@financeconsult.bg



Съдържание

| | |
|---|----|
| I. ВЪВЕДЕНИЕ | 3 |
| II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА | 5 |
| III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТА | 8 |
| IV. ПЛОЩ НА ИМОТА | 8 |
| V. ОЦЕНКА | 8 |
| VI. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ | 10 |
| VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА | 12 |
| VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ..... | 13 |



I. ВЪВЕДЕНИЕ

В съответствие с изискванията на действащата в страната нормативна уредба, пазарната оценка е извършена от оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност – рег. № 100102050 от 22.08.2011 г., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Независимият оценител, на основание, чл. 21 от ЗНО, декларира, че:

- Не е свързано лице с Възложителя по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК;
- Не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК.;
- Той, или свързано с него лице, по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК, няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- Към момента на извършване на оценката, няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

Настоящият доклад е предмет на търговска тайна и не следва да бъде размножаван, предоставян на трети лица или използван за каквито и да било други цели, без писменото съгласие на собственика и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена като са спазени изискванията на нормативната уредба и са ползвани редица информационни и методически документи, по важните от които са:

- Закон за собствеността;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК);
- Наредба за анализите на правното състояние и

приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (НАПСПОУРЛО);

- Закон за общинската собственост (ЗОС) и Правилник за прилагане ЗОС;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за устройство на територията (ЗУТ) и свързаните с него наредби;
- БДС 163 - 86 - Площи и обеми на сгради;
- Стандарти за бизнес оценяване обн., ДВ, бр. 57 от 11.06.2002 г.;
- Европейски стандарти за оценяване и Български стандарти за оценяване.

1.1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Използвани са предоставените от Възложителя:

- Документи за собственост
- Скица на парцела;
- Извършен оглед на място на оценяваният обект;

1.2. ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

- Курс „Оценители на недвижими имоти” ВИАС и Курс „Оценка на недвижими имоти” КНОБ;
- „Недвижима собственост” Ц. Даковски;
- Курс „Оценители на недвижими имоти” – МТРС;
- Официални издания на МРРБ, информационни бюлетини;
- „Оценка на недвижимо имущество” – проф. Алън Милингтън
- Български стандарти за оценяване, 2018 г.;
- <http://imoti.bg> ; imoti.net; imoti.info.



FINANCE CONSULT

1.3. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

Лв. - Лева - парична единица на Р. България.

EUR- Европейска единна парична единица.

м.- Метър.

м2- Квадратен метър.

1.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,
ЕИК: 131457471, представлявано от Кристина Димитрова
Петрова, адрес – гр. София, бул. „Черни Врѳх“ №51 Б.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Файнанс Консулт“ ЕООД, ЕИК:
201695368, чрез сертифициран оценител – Яна Данаилова

ПРЕДМЕТ: пазарна стойност на обособен обект:
„МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И
СТОЛ“, изградени в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по
плана на гр.Черноморец, община Созопол, област Бургас

1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

„МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С
ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ“, изградени в УПИ I-514, 515, 516,
523, 524 от кв. 55 по плана на гр.Черноморец, община
Созопол, област Бургас.

Сградата е разположена в обединен УПИ I-514, 515,
516, 523, 524 в кв. 55 по плана на гр. Черноморец, община
Созопол, област Бургаска, целият с площ 4 558 кв.м., одобрен
със Заповед № 764/26.05.2009 г. на Кмета на община Созопол.
Дворното място е с приблизително трапецовидна форма и
лице на две улици. Оградено е с ажурна ограда на бетонова
основа, като е с изградена инфраструктура и изпълнена
вертикална планировка. В него са разположени свободно
стоящи две сгради - съществуваща сграда „Четириетажна

сграда с общежитие и стол“ и новопостроена сграда
„Жилищна сграда с подземен паркинг“, като втората не е
предмет на настоящата оценка.

Сградата е въведена в експлоатация през 1986 г.
Представлява четириетажна сграда, разделена условно на
четири жилищни секции и ниско тяло, представляващо
кухненски блок. Отделните тела са изградени едно до друго
на обща фуга. Сградата е с жилищно предназначение, като
разполага с помещения за столова, кухненски блок и кафе
сладкарница. В сутеренното ниво основно са разположени
складови и обслужващи помещения.

Жилищната част представлява три жилищни нива с
двустранно разположени стаи около общ коридор. Всяка стая
разполага със самостоятелен санитарен възел и тераса. Като
цяло сградата разполага със 110 легла, разположени в двойни
стаи и апартаменти.

Достъпът до всеки от етажите се осъществява
посредством вътрешно стълбище.

Носещата конструкция е масивна стоманобетонена,
монолитно изпълнена. Външните стени са от тухлена
зидария, а преградните са тухлени и панелни. През 2019 г. в
сградата е извършен основен ремонт. Покривната
конструкция е скатна дървена, с покритие от керемиди, като
е изцяло подновена. Фасадите на всички тела са изпълнени с
минерална мазилка и каменна облицовка /цокъл/, като под
нея изцяло е облицована с топлоизолация. Ремонтът на
жилищните помещения обхваща подмяна на ВиК и Ел.
инсталациите, подмяна на довършителните работи в
жилищните помещения и санитарните възли, подмяна на
вътрешна и външна прозоречна дограма.

Столовата и кухненският блок функционират
съобразно предназначението си.



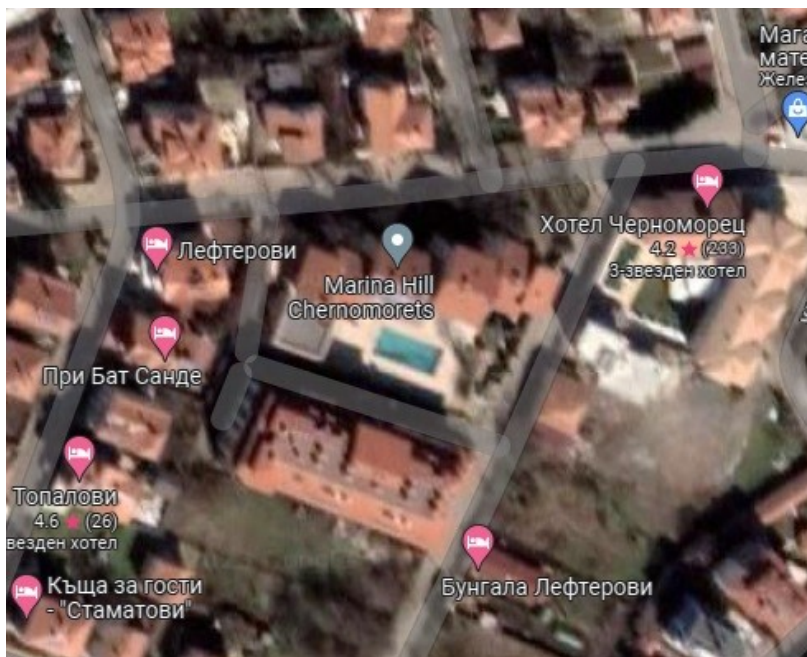
FINANCE CONSULT

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение на обекта, предмет на оценка, както следва:

ул. „Братислава” № 6, гр. Черноморец, общ. Созопол, обл. Бургас



Местоположение

Черноморец се намира на 25 километра от Бургас и само на 9 километра от старинния Созопол. Курортното селище разполага с общо четири плажни ивици, всяка от която е различна сама по себе си. Тук може да намерите както спокойни самотни плажове така и оживени. Само 1.5 км ви делят от плажната ивица на къмпинг Градина, където заливът е подходящ за сърф и любители на силни усещания.

Забележителности

Една от забележителностите на Черноморец е райската



FINANCE CONSULT

градина и православния храм „Свети Никола”. Райската градина е пред самия храм. Храмът е нова едноетажна постройка. През 1994 година е бил опожарен и са били спасени само дървен кръст и икона на „Свети Никола”. Сградата е възстановена със средства на местните жители.

Развлечения

В Черноморец има множество кафенета, от панорамни разположени на брега на морето или на „търговската” улица, до закътани сред зеленината на селския двор. По търговската улица са наредени множество механи, съчетаващи удоволствието от разнообразните шоупрограми, качествените напитки и добрата храна готвена от майстори готвачи. В градчето има две дискотеки за осигуряване на интересен нощен живот. Те работят от 22:30 до зори, едната със зала от 120 човека, а другата на самия централен плаж.

Транспорт

С най-близките градове - Бургас и Созопол има редовна автобусна връзка /на всеки 30 мин./

2.2. ИКОНОМИЧЕСКА КОНЮНКТУРА

2.2.1 *ТУРИЗЪМ В БЪЛГАРИЯ*

Българският туризъм се възстановява с бързи темпове до предпандемични нива

Сезон Лято 2022 записва ръст от близо 20% спрямо летния сезон на 2021 г., отчитат от Министерството на туризма.

България е една от страните в Европа с най-голям ръст и с най-голяма бързина на възстановяване на туризма спрямо предпандемичната 2019 г. Сезон Лято 2022 показва ръст от близо 20% спрямо летния сезон на 2021 г. Това съобщи заместник-министърът на туризма Ирена Георгиева, която представи анализ пред Националният съвет по туризъм.

Успешен летен сезон

Над 4,3 милиона туристи са пренощували в местата за настаняване с 10 и повече легла през летния сезон, като в тази цифра не се включват украинските граждани. Общото равнище на възстановяване на туристопотока е 93%, ако се приеме Летен сезон 2019 г. за 100%.

През изминалото лято пътуванията на българи в страната са над 2 млн., отбелязва се ръст на вътрешния туризъм от 7% спрямо 2021 г. Входящият туризъм също се възстановява - общият брой регистрации на чуждестранни туристи е над 2 млн. без настанените украински граждани. Увеличението спрямо 2021 г. в абсолютни цифри е над 500 хил., каза Георгиева, цитирана от пресцентъра на туристическото министерство.

„Въпреки това, най-рано през 2025 г. очакваме входящият туризъм да достигне равнището на Летен сезон 2019, като един от факторите е войната в Украйна“, посочи заместник-министърът.

За периода май-септември 2022 година 697 хил. румънски туристи са избрали България за своята почивка и това им отрежда първото място, следвани от Полша и Германия. Останалите важни за България пазари са Обединеното кралство, Чехия, Израел и др.



Вътрешният пазар остава водещ за зимните ни курорти

По време на срещата заместник-министър Георгиева представи и очакванията за зимен сезон 2022/2023, които на този етап са оптимистични. Прогнозата е, че отново вътрешният пазар ще е водещ за зимните ни курорти. Традиционно българските туристи извършват около 1 млн. пътувания с отсядане в местата за настаняване с 10 и повече легла за сезона. Очакванията са, че ще продължи възстановяването на входящия туризъм, като интерес има от пазарите на Великобритания, Румъния, Израел, Северна Македония, Сърбия и Гърция.

Източник: Българският туризъм се възстановява с бързи темпове до предпандемични нива

2.2.2. ОКОНЧАТЕЛНИ ДАННИ ЗА ЛЕТЕН СЕЗОН 2022 г.

По окончателни данни на НСИ общият брой регистрации на туристи в местата за настаняване с 10 и повече легла за летен сезон 2022 г. е над 4,4 млн., което е ръст с 22% спрямо летен сезон 2021 г.

По окончателни данни, общото равнище на възстановяване на туристопотока за летен сезон 2022 г. е 95%, а на входящия туристопоток – 78%, при положение, че летен сезон 2019 г. се приеме за 100%.

| Места за настаняване с 10 и повече легла | юни – септември 2019 г. | юни – септември 2021 г. | юни – септември 2022 г. | юни – септември 2022 г./ юни – септември 2021 г. разлика в % |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| общо – брой регистрации | 4 642 223 | 3 625 852 | 4 424 645 | 22% |
| български туристи – брой регистрации | 1 837 754 | 2 094 647 | 2 236 104 | 6,8% |
| чуждестранни туристи – брой регистрации | 2 804 469 | 1 531 205 | 2 188 541 | 42,9% |



Развитието на туризма има важна роля при усилията, насочени към стабилизиране на демографската ситуация в страната. В населените места с много добре развит туризъм не се наблюдават отрицателни демографски тенденции или те са значително по-слабо изразени спрямо средното за страната.

Типичен пример в това отношение е град Несебър, който дори увеличава населението си от 10143 до 11236 души между двете преброявания през 2011 г. и 2021 г. или с



FINANCE CONSULT

близо 11%, като в основата на този ръст е силната икономика, базирана в значителна степен на туризма в к. к. Слънчев бряг. В близкото село Равда ръстът на населението е с 18%, а населението на град Банско нараства с малко под 1% между двете преброявания. В село Синеморец отчитат ръст на населението с 13% .

В туристическите дестинации, в които има спад на население между двете преброявания, този спад е с по-ниски темпове от средния за страната. Например, в град Черноморец спадът на населението е с 0,6%, в град Приморско е с 6%, в град Поморие е с 9%, в град Созопол спадът е със 7%, което е по-малко от спада на населението общо за страната от 11,5% между двете преброявания.

| | Брой население преброяване 2011 г. | Брой население преброяване 2021 г. | Разлика в% |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|------------|
| България | 7 364 570 | 6 519 789 | -11,5% |
| гр. Несебър | 10 143 | 11 236 | 10,8% |
| с. Равда | 2 088 | 2 463 | 18% |
| гр. Банско | 9 019 | 9 062 | 0,5% |
| с. Синеморец | 342 | 387 | 13,2% |
| гр. Черноморец | 2 059 | 2 047 | -0,6% |
| гр. Поморие | 13 579 | 12 329 | -9,2% |
| гр. Приморско | 2 965 | 2 786 | -6% |
| гр. Созопол | 4 317 | 4 022 | -6,8% |

* Сравнението е условно, тъй като не е напълно изключено да е имало сливане между град и някои съседни села.

Източник: Информационен бюлетин № 8/2022г. на Министерство на туризма

III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТА

3.1. СОБСТВЕНОСТ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС”

АДСИЦ, ЕИК: 131457471

3.2. РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ: няма данни за постъпили реституционни претенции за имота от бивши собственици; няма данни за учредени договорни и законни ипотeki или вписани възбрани; няма висящи съдебни или изпълнителни производства.

* Направено с допускане, че правопримството на имуществото е изяснено и няма спорни въпроси, свързани с него.

IV. ПЛОЩ НА ИМОТА

Масивна четириетажна сграда с бар и ресторант с обща РЗП 3 150 кв.м.

V. ОЦЕНКА

5.1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Да изведе предложение за пазарна стойност (Market Value) и подпомогне възложителя при вземане на управленско решение. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад имат препоръчителен характер.

5.2. ВИД НА ОЦЕНКАТА

Извършената оценка е ограничена. За да подкрепи заключението за стойността, оценителят е извършил само ограничени процедури по събиране и анализиране на информацията.

5.3. СТАНДАРТ ЗА СТОЙНОСТ



FINANCE CONSULT

В настоящата разработка са приложени Български Стандарти за Оценяване, 2018 г., задължителни за прилагане в страната от 01.06.2018 г., съгласно Закона за независимите оценители /ЗНО/, приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март в гр. Шумен.

- **„Стойност“** за целите на оценяването на обекти/активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

- **„Пазарна стойност“** -отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар

- **Недвижими имоти** - в БСО под понятието „недвижим и имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

- **Поземлен имот** - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

- **Урегулиран поземлен имот** - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и

режим на устройство.

- **Наемна стойност** – Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

5.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 20.04.2023г.

5.5. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

В случай, че не настъпят непредвидени събития, тя е валидна в срок от шест месеца. Предвид динамиката на факторите, след този срок е необходимо актуализиране, съобразно настъпилите промени.

5.6. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия, допускания и деклариране:

- Оценителят, който участва в оценката, не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията очертани в него, и са валидни само за заявените цели;
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е



FINANCE CONSULT

свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от длъжностни лица на Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна;

- Оценката е изготвена от името на ОЦЕНИТЕЛЯ и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;

- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

- Оценителят декларира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства, станало му известно при изготвянето на този доклад.

- По отношение на вещно-правния статут на обекта, оценката се базира изцяло на предоставените, от Възложителя, документи;

- Отговорността на оценителя е ограничена до правилното използване и интерпретиране на представените изходни данни и документи;

- Оценителят не поема ангажимент за промяна на решаващи пазарни фактори, като валутни курсове и други.

Забележка: Оценителят не носи отговорност за предоставена информация с невярно съдържание, макар да е положил всички възможни усилия за нейното проверяване и сравняване.

5.7. ДОПУСКАНИЯ ПРИ ОЦЕНКАТА

При изготвяне на доклада са направени допускания че:

- Получената изходна информация е пълна и вярна;
- Няма спорни въпроси относно вещно-правния режим;

- Купувачът ще заплати за предлаганото имущество не повече от колкото би платил за подобни активи със същата годност и степен на използваемост.

5.8. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Използван е:

- Метод на пазарните аналози;

5.9. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

Определено е ценовото поле и е направено предложение за пазарната стойност на имота.

5.10. ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНКАТА И ПОДХОД

Първият етап е събиране на информация за действителното състояние и възможностите за експлоатация на недвижимия имот. Експертът е извършил оглед на обекта. Проучени са данни за района и населеното място.

Вторият етап включва анализ на събраната информация. Въз основа на информацията, анализа и извършения оглед, оценителят пристъпи към оценката.

VI. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Приложена е Таблица, в която са разгледани 5 броя ценови оферти на предлагани имоти в близките месеци. Извършени са корекции по отношение на местоположение и вид на имота, и са въведени тежестни коефициенти за определяне на пазарна стойност на имота.

Методът се основава на Принципа на замяната и



FINANCE CONSULT

Принципа на търсене и предлагане. Сравнителният метод се основава на оценка на пазарната стойност на имот, чрез анализиране на реални пазарни оферти на други подобни по локация, качества и др. характеристики имоти. Прилагането на метода предполага наличието на представителна (достатъчно надеждна) извадка за определен брой реални сделки и/или реални оферти в района, въз основа на които да могат да се направят заключения за крайната пазарна стойност на имота. При подхода се използват съществуващите данни за оферти/обяви за цените в района, които могат да се сравнят с оценявания имот. При ползване на тези източници офертната стойност на всеки аналог се сконтира с процент по преценка на оценителя, но не по-малко от 5% преди да бъде въведена в Таблицата на оценка. По този начин Оценителят използвайки информацията от базата данни ги комбинира със специфичните характеристики на обекта, знанията и опита си, и единствената крайна цел е определянето на пазарна стойност на имота.

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че пазарна стойност на оценявания имот, към датата на настоящия доклад – 20.04.2023г. по Метода на пазарните аналози възлиза на стойност:

2 670 000 лв.

(Два милиона шестстотин и седемдесет хиляди лева)



FINANCE CONSULT

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителите считат, че пазарната стойност на „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, изградени в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на гр.Черноморец, община Созопол, област Бургас, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, следва да се изведе:

На обща стойност, със закръгление:

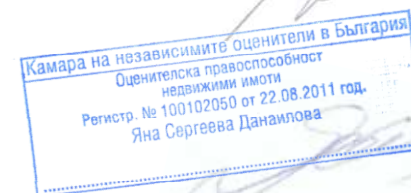
2 670 000 лв.

(Два милиона шестстотин и седемдесет хиляди лева)

- Оценителският доклад е изготвен на 12 страници Приложение 4 страници и е приложен в 2 бр.

Управител:

/Георги Горанов/



Оценител:

/Яна Данаилова/

Не сме проучвали правото на собственост или задълженията по отношение на оценяваната собственост, и по тези въпроси не се поема никаква отговорност.

Отбелязваме, че може да има различия между очакваните и действителните финансови данни в бъдеще.

Настоящата оценка представлява обоснована преценка на пазарната стойност към датата на оценката и стойността във всеки друг момент в бъдещето може да бъде по-висока или по-ниска, под въздействие на обкръжаващата среда на дружеството, и поради неизменно променящите се условия за бизнес.

Пазарната стойност, представена в настоящия доклад, се базира на посочените предварителни условия и изложените в настоящия доклад цели.

Определената стойност не е валидна за други цели.



FINANCA CONSULT VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ

| Аналог | Източник | Размер (м ²) | Цена | Цена на м ² | Коректив за Офертна Цена | Коректив за Местоположение | Коректив за Размер | Общ Коректив за несъответствие | Коригирана стойност на кв.м (евро) | Обосновка на приложените коефициенти |
|--|--------------------------------|--|-------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| Продава ХОТЕЛ, област Бургас, гр. Черноморец, Агенция Golden Key ЕКСКЛУЗИВНО предлага на Вашето внимание атрактивен семеен хотел на ТОП цена в гр. Черноморец. Хотелът е БЕЗ тежести, разполага с всички разрешителни документи необходими за безпрепятствено функциониране и изпълняване на дейността. Продава се в едно: хотел с РЗП 750 кв.м., парцел с площ 470 кв.м. и разработен дългогодишен БИЗНЕС. Към момента хотела е със заетост 85 %. Хотелът е на 5 етажа с 16 стаи, ресторант-градина с капацитет на 60 места. Всички стаи са просторни, напълно обзаведени и оборудвани, климатизирани и разполагат със собствен санитарен възел и тераса. Разпределение: Сутерен: оборудвана кухня, голямо обслужващо помещение, което може да се ползва като за развличения бiliarд и други или като склад и други, стая за персонал. Етаж 1/партерен: 3 стаи. Етаж 2 и 3: по 4 стаи на всеки етаж. Етаж 4: 3 стаи. Етаж 5: 2 големи стаи с леки скосявания и голяма панорамна тераса. Общо: 14 стаи с възможност за настаняване до 4 човека. Общият капацитет на хотела е 44 легла. Допълнително: хотела разполага с голям ресторант-градина, където целодневно и без усилие може да бъдат преодолени високите летни температури, както и има възможност за игра и забавление на деца. През последните години в хотела е постигана заетост до 120 дни сезон. Също така извън активния сезон хотела се ползва за нощуване на работници по морето, което води до значителни допълнителни приходи. | оферта / обява | 750 | € 418,750 | € 558 | 0.90 | 0.95 | 0.90 | 1.05 | € 451 | Направена е корекция за офертна цена продължаващо заниженото търсене на хотели. Допълнителна корекция за размер и местоположение. Корекция за общо несъответствие на база вид и състояние. |
| Продава ХОТЕЛ, област Бургас, гр. Черноморец, Строителство: Тухла, 2008 г. Действащ,напълно обзаведен хотел на четири етажа с РЗП 825 кв.м. и земя 405 кв.м. | оферта / обява | 825 | € 420,000 | € 509 | 0.90 | 0.95 | 0.90 | 1.05 | € 411 | Направена е корекция за офертна цена продължаващо заниженото търсене на хотели. Допълнителна корекция за размер и местоположение. Корекция за общо несъответствие на база вид и състояние. |
| Продава ХОТЕЛ, област Бургас, гр. Черноморец, Строителство: Тухла, Хотел, находящ се в гр.Черноморец, на 400 м от морето. Хотелът е с разгъната застроена площ от 575 кв.м, двор с площ от 380 кв.м. Разполага с леглова база от 26 легла и има следното разпределение: Партерен етаж: рецепция, ресторант. Първи етаж: три двойни стаи, един апартамент. Втори етаж: три двойни стаи, един апартамент. Трети етаж: два апартамента. Продава се с обзавеждането. | оферта / обява | 575 | € 325,000 | € 565 | 0.90 | 0.95 | 0.85 | 1.05 | € 431 | Направена е корекция за офертна цена продължаващо заниженото търсене на хотели. Допълнителна корекция за размер и местоположение. Корекция за общо несъответствие на база вид и състояние. |
| Продава ХОТЕЛ, област Бургас, гр. Черноморец, Етаж: 4-ти от 4, Строителство: Тухла, Ниа Пропърти Груп продава четириетажна фамилна къща за гости вгр.Черноморец на 200м. от централния плаж на Черноморец. Преимущества: - разстояние да центъра на гр.Бургас 25км.; - отлична инфраструктура; - разстояние до плажа 200м.; - аптека, поща, детска градина, спортни площадки, хранителни магазини, ресторанти, пристанище, и много летни атракции; - банка "Western Union" на 150 м. (3 мин.); - аптека на 286 м. (4 мин.); - поща/курьер "Български пощи" на 350 м. (5 мин.); - ветеринарен лекар "Д-р Ана Чанева" на 200 м. (3 мин.); - качествено строителство; - отлична цена спрямо цена качество; - без такава поддръжка; - подходящ както за постоянно живеене така и за летен отдих, и също така е много подходяща инвестиция за целогодишно отдаване под наем | оферта / обява | 538 | € 280,000 | € 520 | 0.90 | 0.95 | 0.85 | 1.05 | € 397 | Направена е корекция за офертна цена продължаващо заниженото търсене на хотели. Допълнителна корекция за размер и местоположение. Корекция за общо несъответствие на база вид и състояние. |
| Продава ХОТЕЛ, област Бургас, гр. Черноморец, плаж Градина, Етаж: 4-ти от 4, Строителство: Тухла, Хотел 3*, разположен в ПИ с площ от 3012 кв.м., на първа линия на плаж Градина, Хотелският комплекс разполага общо с 91 (87 студия, 4 апартамента), от които в продажната цена са включени 74 от тях(70 студия, 4 апартамента), 1 ресторант/кафе-бар 2* - 140 места на открито и закрито, всички обзаведени и оборудвани. | оферта / обява | 4,701 | € 2,500,000 | € 532 | 0.90 | 0.95 | 1.05 | 1.00 | € 477 | Направена е корекция за офертна цена продължаващо заниженото търсене на хотели. Допълнителна корекция за размер и местоположение. Корекция за общо несъответствие на база вид и състояние. |
| | | | | | | | | | € 434 | |
| Площ на имота | | | | | | | | | | |
| № | Идентификация | Идентификация с/но кадастралната карта | | Площ / кв.м | Коригирана пазарна стойност на кв.м. | | Пазарна стойност | | | |
| 1 | | Четириетажна сградата с общежитие и стол | | 3147 | 1 | € 434 | € 1,365,000 | | | |
| | | Пазарна Стойност по Метода | | | | | 2,670,000 лв. | | | |



FINANCE CONSULT imot.bg

Непълни данни

Продава ХОТЕЛ

418750 EUR (558.33 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Бургас
Район: гр. Черноморец

Данни:

Квадратура: 750 кв.м

Допълнителна информация:

Агенция Golden Key ЕКСКЛУЗИВНО предлага на Вашето внимание атрактивен семеен хотел на ТОП цена в гр. Черноморец. Хотелът е БЕЗ тежести, разполага с всички разрешителни документи необходими за безпрепятствено функциониране и изпълняване на дейността.

Продава се в едно: хотел с РЗП 750 кв.м., парцел с площ 470 кв.м. и разработен дългогодишен БИЗНЕС. Към момента хотела е със заетост 85 %.

Хотелът е на 5 етажа с 16 стаи, ресторант-градина с капацитет на 60 места. Всички стаи са просторни, напълно обзаведени и оборудвани, климатизирани и разполагат със собствен санитарен възел и тераса.

Разпределение:

Сутерен: оборудвана кухня, голямо обслужващо помещение, което може да се ползва като за развлечения билиард и други или като склад и други, стая за персонал.

Етаж 1/партерен: 3 стаи.

Етаж 2 и 3: по 4 стаи на всеки етаж.

Етаж 4: 3 стаи

Етаж 5: 2 големи стаи с леки скосявания и голяма панорамна тераса.

Общо: 14 стаи с възможност за настаняване до 4 човека.

Общия капацитет на хотела е 44 легла.

Допълнително: хотела разполага с голям ресторант-градина, където целодневно и без усилие може да бъдат преодолените високите летни температури, както и има възможност за игра и забавление на деца.

През последните години в хотела е постигана заетост до 120 дни сезон. Също така извън активния сезон хотела се ползва за нощуване на работници по морето, което води до значителни допълнителни приходи.

За повече информация и огледи се обадете на телефон 0882 44 22 95.

Ако имате нужда и разчитате на банков кредит, за Вас сме готови да осигурим НАПЪЛНО БЕЗПЛАТНО професионално кредитно консултиране и обслужване от водещи БАНКИ.

За да видите всички наши инвестиционни обяви, а и не само, посетете:

www.gkeygroup.com

www.gkeyrealestate.com

office@gkeygroup.com

Особености:

Тухла

Продавач:

Тел.: 0882442295

<http://goldenkeygritd.imot.bg>

публикувана в 13:54 часа

на 19 април, 2023 год.



imot.bg

Непълни данни

Продава ХОТЕЛ

420000 EUR (509.09 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Бургас
Район: гр. Черноморец

Данни:

Квадратура: 825 кв.м

Вид строителство: Тухла, 2008 г.

Допълнителна информация:

Действащ,напълно обзаведен хотел на четири етажа с РЗП 825 кв.м. и земя 405 кв.м.

Особености:

Тухла

Продавач:

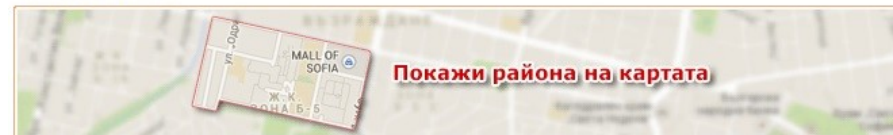
Тел.: 0889031309

<http://municipalbank.imot.bg>

публикувана в 10:31 часа

на 30 януари, 2023 год.

Затвори прозореца





FINANCE CONSULT

imot.bg

Непълни данни

Продава ХОТЕЛ

325000 EUR (565.21 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Бургас
Район: гр. Черноморец

Данни:

Квадратура: 575 кв.м

Допълнителна информация:

Хотел, находящ се в гр.Черноморец, на 400 м от морето. Хотелът е с разгъната застроена площ от 575 кв.м, двор с площ от 360 кв.м. Разполага с леглова база от 26 легла и има следното разпределение: Партерен етаж: рецепция, ресторант. Първи етаж: три двойни стаи, един апартамент. Втори етаж: три двойни стаи, един апартамент. Трети етаж: два апартамента. Продава се с обзавеждането.

Особености:

Тухла, Обзаведен

Продавач:

Тел.: 0888202620
http://: helis.imot.bg

публикувана в 11:23 часа
на 16 декември, 2022 год.

[Затвори прозореца](#)



imot.bg

Непълни данни

Продава ХОТЕЛ

280000 EUR (520.44 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Бургас
Район: гр. Черноморец

Данни:

Квадратура: 538 кв.м
Етаж: 4-ти от 4

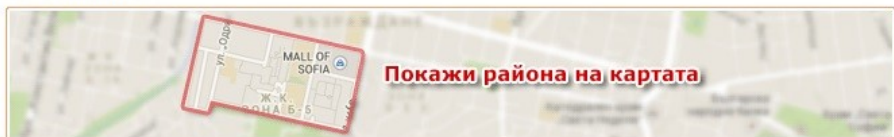
Допълнителна информация:

Референтен номер: 1489.

Ниа Пропърти Груп продава четириетажна Фамилна къща за гости вгр.Черноморец на 200м. от централния плаж на Черноморец

Преимущества

- разстояние да центъра на гр.Бургас 25км.
- отлична инфраструктура
- разстояние до плажа 200м.
- аптека, поща, детска градина, спортни площадки, хранителни магазини, ресторанти, пристанище, и много летни атракции
- банка "Western Union" на 150 м. (3 мин.)
- аптека на 286 м. (4 мин.)
- пощаоща/куриер "Български пощи" на 350 м. (5 мин.)
- ветеринарен лекар "Д-р Ана Чанева" на 200 м. (3 мин.)
- качествено строителство
- отлична цена спрямо цена качество
- без такса поддръжка
- подходящ както за постоянно живеене така и за летен отдиш, и също така е много подходяща инвестиция за целогодишно отдаване под наем





FINANCE CONSULT

imot.bg

[Непълни данни](#)

Продава **ХОТЕЛ**

2500000 EUR (531.8 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Бургас
Район: гр. Черноморец
Под район: плаж Градина

Данни:

Квадратура: 4701 кв.м
Етаж: 4-ти от 4

Допълнителна информация:

Хотел 3*, разположен в ПИ с площ от 3012 кв.м., на първа линия на плаж Градина, Хотелският комплекс разполага общо с 91 (87 студия, 4 апартамента), от които в продажната цена са включени 74 от тях (70 студия, 4 апартамента), 1 ресторант/кафе-бар 2* - 140 места на открито и закрито, всички обзаведени и оборудвани.
НЕ СЕ ДЪЛЖИ КОМИСИОННО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА АГЕНЦИЯТА.

Особености:

Тухла, С паркинг, С действащ бизнес

Продавач:

Тел.: 0888773676
[http:// b-house.imot.bg](http://b-house.imot.bg)

публикувана в 14:05 часа
на 3 март, 2023 год.

[Затвори прозореца](#)

