



FINANCE CONSULT

***Пазарна оценка на „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, находяща се в с. Черноморец, Община Созопол, изградени в урегулиран поземлен имот 1-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на с. Черноморец, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ***

Оценителски доклад

май 2022г.

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

Файнанс консулт  
www.financeconsult.bg  
Тел.: + 359 899 929 696  
Имейл: office@financeconsult.bg



Съдържание

I. ВЪВЕДЕНИЕ.....	3
II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА .....	5
III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТА .....	7
IV. ПЛОЩ НА ИМОТА.....	7
V. ОЦЕНКА.....	7
VI. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ .....	9
VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА .....	10
VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	11



## 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](http://imoti.net); [imoti.info](http://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 Врхъ“ №51Б.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Оценител – Яна Данаилова;

ПРЕДМЕТ: наемна пазарна стойност на обособен  
обект: хотел „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С  
ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ“, находяща се в с.Черноморец,  
Община Созопол, изградени в урегулиран поземлен имот 1-  
514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на с.Черноморец.

### 1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

„МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С  
ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ“, находяща се в с.Черноморец,  
Община Созопол, изградени в урегулиран поземлен имот 1-  
514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на с.Черноморец.

Сградата е разположена в обединен УПИ I-514, 515,  
516, 523, 524 в кв.55 по плана на с. 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.



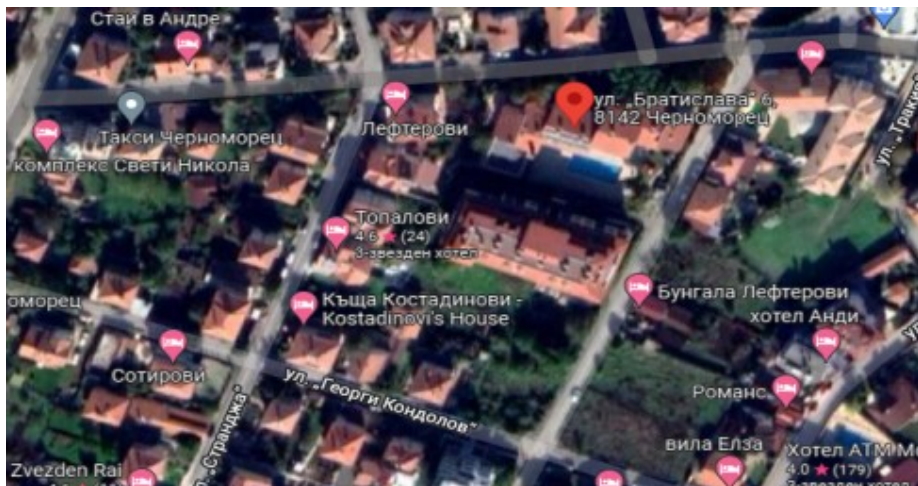
## FINANCE CONSULT

### 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 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”. Страдата 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.



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

## 2.2. ИКОНОМИЧЕСКА КОНЮНКТУРА

Пътуванията на българи зад граница и посещенията на чужденци у нас се удвояват, съгласно статия на Инвеститор. Турци и украинци са най-големите групи чужденци, посетили България през март. Въпреки все още продължаващата епидемична обстановка през март пътуванията на български граждани в чужбина са отбелязали рязък скок от 114% спрямо същия месец година по-рано до над 538 хил., сочат данните на Националния статистически институт (НСИ). Тенденцията се затвърждава от началото на годината, а още през ноември пътуванията на българи зад граница надхвърлиха предпандемичните нива.

Сравнимо силно е и повишението на посещенията на чужденци в България от 118% до близо 628 хил. през март, като транзитните преминавания са малко над 46% от всички посещения на чужденци в страната.

От общия брой чужденци, посетили България през март, делът на гражданите от Европейския съюз е 34,8%, или 218 хил., като най-голям е броят на посещенията на граждани от Румъния (близо 83 хил.) и Гърция (близо 66 хил.).

Посещенията на граждани от групата на европейските страни извън ЕС са почти 338 хил., или близо 54% от всички посещения у нас. Най-голям брой посещения от тази група са регистрирани от Турция (123 хил.) и Украйна (почти 113 хил.).

Най-голям дял от посещенията у нас формират тези „с други цели” - 55,9%, следват „с цел почивка и екскурзия”-

32%, и със служебна цел - 12%.

### Принос на туризма в БВП

Световният съвет за туризъм и пътувания (WTTC) прогнозира в свой доклад, че секторът на пътуванията и туризма ще се върне към предпандемичното си равнище до 2023 г. и ще продължи да се разраства с постоянен темп, който ще надвиши покачването на световния БВП. Очаква се секторът да нараства със среден годишен темп от 5,8% от 2022 до 2023 г. спрямо повишение на световния БВП от 2,7%, както и да създаде 126 млн. нови работни места.

Последните годишни изследвания на WTTC показват, че секторът на пътуванията и туризма е претърпял загуба от близо 4,5 трлн. долара, за да достигне 4,7 трлн. долара през 2020 г., като приносът към БВП е спаднал с 49,1% в сравнение с 2019 г. спрямо спад от 3,7% на БВП на световната икономика през 2020 г.

През 2019 г. секторът на пътуванията и туризма е допринесъл с 10,4% в световния БВП – дял, който намалява до 5,5% през 2020 г. поради продължаващите ограничения на мобилността. През 2020 г. са били загубени 62 млн. работни места, което е спад от 18,5%, като оставя само 272 млн. заети в целия сектор в световен мащаб, в сравнение с 334 млн. през 2019 г.

От WTTC обаче предупреждават, че заплахата от загуба на работни места продължава, тъй като много от тях в момента се поддържат от правителствени схеми за задържане и намалени часове, които без пълно възстановяване на сектора на пътуванията и туризма биха могли да бъдат загубени.



## FINANCE CONSULT

### III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТА

3.1. СОБСТВЕНОСТ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ, 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 правоприемството 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

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,



## FINANCE CONSULT

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 09.05.2022г.

### 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 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;





## FINANCE CONSULT

- 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 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 – 09.05.2022г. по Метода на пазарните аналози възлиза на стойност:

**2 470 000 лв.**

**(Два милиона четиристотин и седемдесет хиляди лева)**



## FINANCE CONSULT

### VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Оценявайки пазарните и икономическите условия на територията на района в момента:

➤ задържащи се сравнително ниски нива на туристическия пазар и търсене на допълнителни услуги, към стандартните пакети за настаняване;

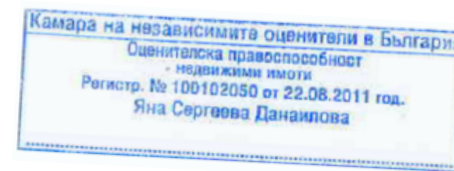
С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителите считат, че пазарната стойност на хотел „МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, находяща се в с.Черноморец, Община Созопол, изградени в урегулиран поземлен имот I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 по плана на с.Черноморец, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ЕИК: 131457471, следва да се изведе:

**На обща стойност, със закръгление:**

**2 470 000 лв.**

**(Два милиона четиристотин и седемдесет хиляди лева)**

- Оценителският доклад е изготвен на 10 страници и Приложение и е приложен в 2 бр.



Управител: .....

/Георги Горанов/

Оценител: .....

/Яна Данаилова/



## FINANCE CONSULT VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ

Аналог	Източник	Размер (м <sup>2</sup> )	Цена	Цена на м <sup>2</sup>	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, Хотел Роял Бийч, РИКОМС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРОДАВА: Хотел Роял Бийч - Черноморец до плаж Градина .Имотът е разположен между Созопол и Черноморец и в непосредствена близост до плажа.Продават се 74 броя имота в сградата (70 студия, 4 апартамента); Заедно с Ресторант/кафе-бар - 140 места на открито и закрито.Застроената площ е:1040 кв.м. а РЗП - 4 700 кв.м . Поземленият имот е 3 012 кв.м. Всички стаи са климатизирани в хотела. Някои от тях имат и кухненски бокс. До къмпинг Градина се стига за 5 минути пеша. Центърът на Созопол е на по-малко от 10 минути с кола от хотела. Бургас е на 30 минути с кола. До летище Бургас се стига за малко над 40 минути с кола.	<a href="#">оферта / обява</a>	4,700	€ 2,500,000	€ 532	0.90	0.95	1.00	0.95	€ 432	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, Представяме ви изцяло оборудван, функциониращ семеен хотел на четири етажа с дворно място в гр. Черноморец. Атрактивната сграда е разположена само на 150 метра от центъра (в тихата му част) и на 250 метра (реални) от Централния плаж. Семейният хотел е с категоризация две звезди. Разпределение: Първият партерен етаж е с площ от 108 кв.м и се състои от: фойе и рецепция, сервизно помещение и удобен апартамент за живеене, който се състои се от баня с тоалетна, всекидневна с обособена кухненска част и спалня. Станите за отдаване под наем са общо 12, разпределени на 2-ри, 3-ти и 4-ти етаж, всеки етаж е с площ от 130 кв.м. Всяка от станите е със самостоятелна баня и тоалетна и индивидуални тераси. Оборудвани са с хладилник (мини-бар), климатик, кабелна телевизия и Интернет. Дворното място на хотела е с площ от 311 кв.м, поддържано и озеленено, с маси, външно барбекю и места за отдих. Хотелът разполага и с 5 паркоместа. Капацитет на легловата база: общо 12 стаи за настаняване на групи от 34 до 39 души. Хотелът има 7 двойни стаи, с възможност в 4 от тях да се постави и допълнително легло. 3 стаи са с 2+2 легла, две ателиета - 2+2 легла. Плажове в близост: Централен плаж Черноморец, къмпинг Златна рибка, къмпинг Градина.	<a href="#">оферта / обява</a>	498	€ 395,000	€ 793	0.90	0.95	0.80	0.80	€ 434	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, Аг. АРИЯ-КОНСУЛТ Ви Предлага прекрасна и просторна КЪЩА ЗА ГОСТИ , находяща се в китното градче Черноморец, на 8км от гр.Созопол . Тиха и спокойна улица, на 200 м. от Автогарата, къмпинг Черноморец и центъра. Къщата се състои от 3 жилищни етажа по 150 кв. м. На всеки етаж има 5 стаи със самостоятелни бани с WC и тераса. Партера се състои от 2 самостоятелни стаи с баня и WC.Оборудвана кухня за гостите, бар и огромна трапезария. Етаж -1 /сутерен/ е с площ 150 кв.м. Състои се от сервизни помещения, зала за спорт. Зад къщата има изградена луксозна лятна пристройка с голяма пералня.СЛЪНЧЕВИ КОЛЕКТОРИ! Къщата се продава с обзавеждането! Целия имот се нуждае от освежаване! Осигурена летова база за 50 гости!	<a href="#">оферта / обява</a>	500	€ 300,000	€ 600	0.90	0.95	0.80	0.85	€ 349	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, 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 изпльняване 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 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. Общия 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 лена. 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.	<a href="#">оферта / обява</a>	750	€ 418,750	€ 558	0.90	0.95	0.85	0.95	€ 385	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, Действащ,напълно обзаведен хотел на четири етажа с РЗП 825 кв.м. и земя 405 кв.м.	<a href="#">оферта / обява</a>	825	€ 420,000	€ 509	0.90	0.95	0.85	1.10	€ 407	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.
									€ 401	
<b>Площ на имота</b>										
№	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		€ 401		€ 1,263,000	
				Пазарна Стойност по Метода				2,470,000 лв.		

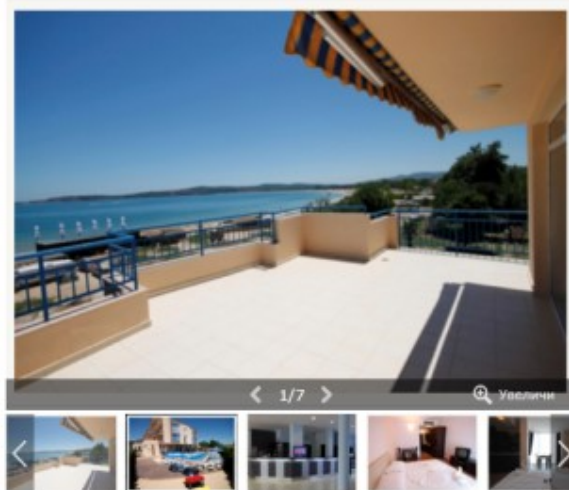


## FINANCE CONSULT

### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Черноморец, Хотел Роял Бийч

2 500 000 EUR ☆  
(531.91 EUR/кв.м)



Агенция в imot.bg от 2013 г.

088 594 5400

Запази обявата

Принтирай

### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Черноморец  
Хотел Роял Бийч

Цена [↑↓] 2 500 000 EUR (531.91 EUR/кв.м)

Купи само за 10406 €/месец с 30 г.

Квадратура: 4700 кв.м  
Етаж: Партер от 3  
Строителство: Тухла, 2009 г.



Коригирана в 9:43 на 7 април, 2022 год.  
Обявата е посетена 1099 пъти.

#### Описание на имота:

РИКОМС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРОДАВА: Хотел Роял Бийч -Черноморец до плаж Градина .Имотът е разположен между Созопол и Черноморец и в непосредствена близост до плажа.Продават се 74 броя имота в сградата (70 студия, 4 апартамента); Заедно с Ресторант/кафе-бар - 140 места на открито и закрито.Застроената площ е:1040 кв.м. а РЗП - 4 700 кв.м . Поземленият имот е 3 012 кв.м.

Всички стаи са климатизирани в хотела. Някои от тях имат и кухненски бокс. До къмпинг Градина се стига за 5 минути пеша.

Центърът на Созопол е на по-малко от 10 минути с кола от хотела. Бургас е на 30 минути с кола. До летище Бургас се стига за малко над 40 минути с кола.За повече



Продава ХОТЕЛ

395000 EUR (793.17 EUR/кв.м)

Местоположение: област Бургас  
Район: гр. Черноморец

Данни:  
Квадратура: 498 кв.м  
Газ: НЕ  
ТЕЦ: НЕ  
Вид строителство: Тухла, 2008 г.

Допълнителна информация:  
Агенция SUPER ИМОТИ: www.superimoti.bg  
Представяме ви изцяло оборудван, функциониращ семеен хотел на четири етажа с дворно място в гр. Черноморец.

Атрактивната сграда е разположена само на 150 метра от центъра (в тихата му част) и на 250 метра (реални) от Централния плаж.

Семейният хотел е с категоризация две звезди.

Разпределение:

Първият партерен етаж е с площ от 108 кв.м и се състои от: фойе и рецепция, сервизно помещение и удобен апартамент за живеене, който се състои се от баня с тоалетна, всекидневна с обособена кухненска част и спалня.

Стаите за отдаване под наем са общо 12, разпределени на 2-ри, 3-ти и 4-ти етаж, всеки етаж е с площ от 130 кв.м. Всяка от стаите е със самостоятелна баня и тоалетна и индивидуални тераси. Оборудвани са с хладилник (мини-бар), климатик, кабелна телевизия и Интернет.

Дворното място на хотела е с площ от 311 кв.м, поддържано и озеленено, с маси, външно барбекю и места за отдих.

Хотелът разполага и с 5 паркоместа.

Капацитет на легловата база: общо 12 стаи за настаняване на групи от 34 до 39 души. Хотелът има 7 двойни стаи, с възможност в 4 от тях да се постави и допълнително легло. 3 стаи са с 2+2 легла, две ателиета - 2+2 легла.

Плажовете в близост: Централен плаж Черноморец, къмпинг Златна рибка, къмпинг Градина.

Свържете се с нас за оглед!

За повече информация свържете се с нас и цитирайте референтния номер на имота. Моля, кажете, че сте видели обявата в този сайт.  
Референтен номер: LXН-88983  
Тел: 0884 364 630, 056 700 239  
Отговорен брокер:инж. Христо Робев

Особености:  
Тухла, С паркинг, Интернет връзка

Непълни данни

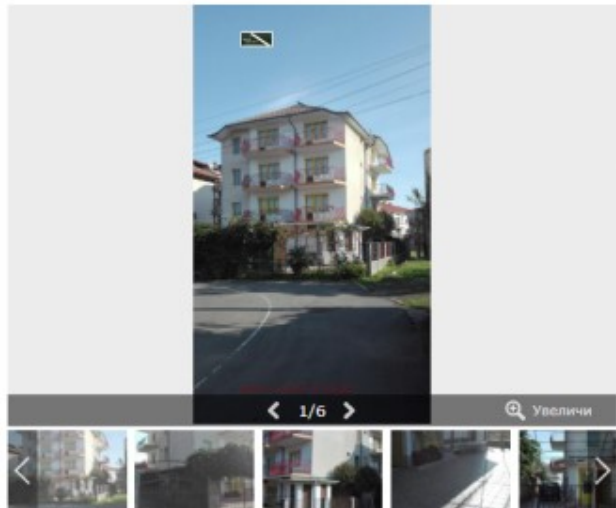




## FINANCE CONSULT

### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Черноморец



300 000 EUR (600 EUR/кв.м) ☆

Агенция в imot.bg от 2009 г.

0878171723

☆ Запази обявата

Printирай

### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Черноморец

Квадратура: 500 кв.м  
Етаж: 4-ти от 4  
Строителство: Тухла, 2001 г.



Коригирана в 8:09 на 3 май, 2022 год.  
Обявата е посетена 354 пъти.

#### Описание на имота:

Аг. АРИЯ-КОНСУЛТ Ви Предлага прекрасна и просторна КЪЩА ЗА ГОСТИ , находяща се в китното градче Черноморец, на 8км от гр.Созопол . Тиха и спокойна улица, на 200 м. от Автогарата, къмпинг Черноморец и центъра. Къщата се състои от 3 жилищни етажа по 150 кв. м. На всеки етаж има 5 стаи със самостоятелни бани с WC и тераса. Партера се състои от 2 самостоятелни стаи с баня и WC.Оборудвана кухня за гостите, бар и огромна трапезария. Етаж -1 /сутерен/ е с площ 150 кв.м. Състои се от сервизни помещения, зала за спорт. Зад къщата има изградена луксозна лятна пристройка с голяма пералня.СЛЪНЧЕВИ КОЛЕКТОРИ! Къщата се продава с обзавеждането! Целия имот се нуждае от освежаване! Осигурена легова база за 50 гости! За повече информация и

Цена [↑↓] 300 000 EUR (600 EUR/кв.м)

Купи само за 1249 €/месец с КредитЦентър 30 г.

- Напишете Вашата бележка за имота**
- Поставете Вашата оценка за имота**
- Съобщете за Нередност с обявата**



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.

Обща 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://: goldenkeygrltd.imot.bg

публикувана в 11:47 часа на 20 април, 2022 год.

Непълни данни





## FINANCE CONSULT

### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Черноморец

**420 000 EUR** ☆  
(509.09 EUR/кв.м)

Банка в  
imot.bg от 2018 г.  
☎ 0889031309



☆ Запази обявата  
Принтирай  
WhatsApp Telegram Messenger

### Продава ХОТЕЛ

област Бургас, гр. Черноморец

Квадратура: **825 кв.м**  
Строителство: **Тухла, 2008 г.**



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 9:55 на 15 април, 2022 год.  
Обявата е посетена **2856** пъти.

#### Описание на имота:

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

Виж всички обяви на агенцията в [municipalbank.bazar.bg](http://municipalbank.bazar.bg) или [тук](http://тук).

#### Особености:

• Тухла

Цена [↑↓] **420 000 EUR** (509.09 EUR/кв.м)

Купи само за **1748 €**/месец с **КредитЦентър** 30 г. >>>

- [Напишете Вашата бележка за имота](#)
- [Поставете Вашата оценка за имота](#)
- [Съобщи за Нередност с обявата](#)