

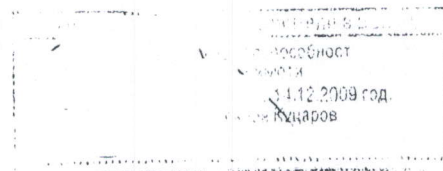
ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

„Хотелски комплекс Шумен“, бул. „Симеон
Велики“ в гр. Шумен, собственост на Община
Шумен

Възложител: Община Шумен

Изпълнител: Симеон Куцаров –
независим оценител



Дата: 27.03.2024 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на **пазарна стойност** (ПС) на обекта съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване / БСО /, в сила от 01.06.2018 г.

Определената пазарна стойност на обекта ще бъде използвана за продажба, замяна или нужди на собствениците на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката

Предмет и обект на изготвената пазарна оценка е определяне на пазарна стойност на право на собственост на следния обект - „Хотелски комплекс „Шумен“, включващ следните обекти:

- Сграда 83510.660.508.1, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ОБОРИЩЕ, вид собств. Съсобственост, функц. предн. Хотел, брой етажи 8, застроена площ 1601 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-3193/19.12.2006 г. на НАЧАЛНИКА НА СК – ШУМЕН; сградата е въведена в експлоатация през 1989 г., масивна конструкция, на осем етажа за хотелската част, РЗП – 12808 кв.м;

- Сграда 83510.660.508.2, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ОБОРИЩЕ, вид собств. Съсобственост, функц. предн. Сграда за енергопроизводство, брой етажи 1, застроена площ 240 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-3193/19.12.2006 г. на НАЧАЛНИКА НА СК – ШУМЕН; представляваща сграда за енергопроизводство, на един етаж, въведена в експлоатация през 1989 г.;

- Сграда 83510.660.508.3, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ОБОРИЩЕ, вид собств. Съсобственост, функц. предн. Хотел, брой етажи 2, застроена площ 2964 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-3193/19.12.2006 г. на НАЧАЛНИКА НА СК – ШУМЕН, представляваща сграда на два етажа, РЗП 5928 кв.м, въведена в експлоатация през 1989 г.

Хотелският комплекс е построен в УПИ VIII – Хотел, безистен, паркинг, баня, подземен гараж, и озеленяване в кв. 75а по ПУП на гр.

Шумен, представляващ поземлен имот с идентификатор 83510.660.508 по КК и КР на град Шумен.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на имота на основа на методи за оценка – метод на посредственото сравнение / пазарни аналози / и метод на амортизирана възстановителна стойност / ABC /.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е “пазарна стойност”- съгласно БСО - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар

2.4. Характеристика на оценителя

Симеон ; Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, лицензиран бизнесоценител от АП лицензи N 5101 за оценка на машини и съоръжения, N 5252 за оценка на цели предприятия и N 5473 за оценка на недвижими имоти, сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., издаден от КНОБ, GSM 0888 331 824, kucarovss@abv.bg.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Община Шумен.

III. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

В хотелската част са разположени следните обекти:

- лоби бар с 50 места, към него има лятна градина;
- ресторант с 400 места;
- механа със 180 места;
- ресторант „Панорама“ с 80 места.

В сградата са разположени две конферентни зали:

- Зала „Тича“ със 100 места;
- Зала „Дискрет“ с 25 места.

В хотелската част се предлага настаняване в стаи и апартаменти тип стандарт и екзекютив, с или без тераса.

В тяло „В“ на хотелската сграда е обособен обект „Басейн“, разположен на първи етаж и етаж сутерен на сградата с разгъната застроена площ 2043 кв.м. На първи етаж са разположени следните помещения: зала с басейн, две съблекални с прилежащи душ кабинни и сауни, лаборатория, работилница, технически помещения, входно фоайе, бръснаро-фризьорски салон със склад към него, коридори, стълбище. На нива сутерен са разположени следните помещения: дъното на басейна, филтърно помещение, складови помещения, коридор, стълбище.

Към обект басейн има изграден подход към входното фоайе на хотелската част със застроена площ 46 кв.м

Общата РЗП на обект басейн с прилежащи помещения съставлява 2089 кв.м.

Източно от сградата е разположен открит паркинг с площ 403 кв.м, предназначен за паркиране на автомобили на посетителите на обект басейн.

За имота е представен Акт за държавна собственост № 6548 от 06.02.1995 г., в който хотелско комплекс „Шумен“ е описан по следния начин:

А. Хотелска част:

- общо помещения – 228 броя, масивна сграда на шест етажа. Стаите и апартаментите са със собственост санитарен възел.

Б. Заведения:

- основен ресторант;
- лятна тераса;
- панорамен ресторант;
- Снек бар;
- Нощен бар;

Или общо 46 броя помещения в тази част.

В. Конферентен блок:

- основна конферентна зала;
- зала за конференции.

Общо 20 броя помещения в тази част.

Г. Услуги:

- магазини;
- бръснаро-фризьорски салон;
- лекарски кабинет;
- плувен басейн.

Общо 10 броя помещения в тази част.

Д. Технологични помещения:

- климатична инсталация;

- котелно;
- асансьори.

Общо 26 броя помещения в тази част.

Общо разгънатата застроена площ по АДС – 19344 кв.м.

Хотелският комплекс е въведен в експлоатация през 1989 г.

Сградите са намират в добро състояние. Част от стаите и апартаментите са ремонтирани и си ползват по предназначение.

Останалата част не са ремонтирани и не се ползват.

Част от сградата - „Басейн и прилежащи помещения“ на се ползват към момента.

По представени документи от Община Шумен хотелският комплекс е заснет кадастрално като три сгради:

- - Сграда 83510.660.508.1, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. БОРИЩЕ, вид собств. Съсобственост, функц. предн. Хотел, брой етажи 8, застроена площ 1601 кв. м; сградата е въведена в експлоатация през 1989 г., масивна конструкция, на осем етажа за хотелската част, РЗП – 12 808 кв.м;
- - Сграда 83510.660.508.2, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. БОРИЩЕ, вид собств. Съсобственост, функц. предн. Сграда за енергопроизводство, брой етажи 1, застроена площ 240 кв. м; представляваща сграда за енергопроизводство, на един етаж, въведена в експлоатация през 1989 г.;
- Сграда 83510.660.508.3, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. БОРИЩЕ, вид собств. Съсобственост, функц. предн. Хотел, брой етажи 2, застроена площ 2964 кв. м, представляваща сграда на два етажа, РЗП 5928 кв.м, въведена в експлоатация през 1989 г.

Хотелският комплекс е построен в УПИ VIII – Хотел, безистен, паркинг, баня, подземен гараж, и озеленяване в кв. 75а по ПУП на гр. Шумен, представляващ поземлен имот с идентификатор 83510.660.508 по КК и КР на град Шумен.

Външният паркинг към басейна с площ 403 кв.м е разположен в поземлен имот с идентификатор 83510.660.554, източно от сградата. Сградите са монолитни, ст.бетоннови конструкции, довършителните работи в тях съответстват на тяхното функционално предназначение, няма луксозни довършителни работи, състоянието им съответства на възрастта и нормалното износване и обичайната амортизация при използването им по предназначение.

IV. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

4.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

⇒ Вид и състояние – хотелски комплекс, състоящ се от три сгради, с право на строеж, в добро състояние, ползва се по предназначение частично.

Извод: Обектът може да бъде продаден в това състояние. Пазарната стойност се определя от стойността получена по Подход на база на разходите - метод ABC за сградите.

Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози използвам данните от публично достъпни източници – imot.bg и данни от агенции за недвижими имоти в гр. Шумен за продажба на подобни имоти – хотели. Проучването показва, че няма достатъчно данни за продажба на подобни хотели в град Шумен и региона. По тези причини този метод не може да бъде приложен в тази оценка.

Подход на разходите (метод Амортизирана възстановителна стойност) се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден актив, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен актив, със същото предназначение и със същата полезност за него. Основни допускания при прилагане на метода:

- активът удовлетворява икономическите потребности на предприятието;
- активът има остатъчен полезен живот;
- използването на актива ще продължи и в бъдеще.

Всичко това означава, че оценяваните активи са монтирани, работят и са интегрална част от предприятието. В този случай стандартът “справедлива пазарна стойност” се превръща в “справедлива пазарна стойност на място (в употреба)” и означава, че стойността на актива е икономически оправдана. С други думи един разумен купувач би купил

актива на тази стойност. Когато по метода на разходите се извършва фрагментарна оценка на актива (т.е. оценява се отделно, независимо от бизнеса на предприятието), справедливата му пазарна стойност съвпада със справедливата му пазарна стойност "на място".

Прилагайки този метод получаваме на **Справедлива пазарна стойност на място (Fair market value-in-plase-in-use)** на оценяваните активи по следната схема:

“ - “

- Нова възстановителна стойност
- Физическо износване
- Функционално обезценяване
- Икономическо обезценяване

По този метод определяме следните категории:

- **Нова възстановителна стойност** - разходи за покупка на нов актив аналогичен на оценявания, определяме я на основа на цените на производителите в момента на оценката, активът струва не повече от заместването му с нов такъв, с приблизително същите или възможно най-близки функции, технически и икономически параметри, какъвто е и оценявания актив.

- **Физическо износване** - обезценяване на актива вследствие на използването на актива и влиянието на външни въздействия върху него. Физическото износване се разделя на два вида - поправимо и непоправимо.

Поправимото физическо износване / ПФИ / е обезценяване в резултат на отстраними повреди и дефекти. Неговият размер се определя от разходите за ремонт и подмяна на възли и детайли на актива.

Непоправимото физическо износване / НФИ / е резултат от физическото стареене или умора на материалите и компонентите, от които е изработен актива. То се определя чрез определяне на ефективна възраст и остатъчния срок на използване на оценявания актив.

$$\text{НФИ} = \text{еф. възраст} / (\text{еф. възраст} + \text{ост. полезен живот})$$

- **Функционално обезценяване / ФО /** - то включва функционално и технологично остаряване. Функционалното остаряване е намаление стойността на оценявания актив, вследствие разликата в капацитета, производителността и други функционални характеристики на новите активи в сравнение с оценявания. Технологичното остаряване е намаление на стойността на актива вследствие разлика в конструкция, използваните материали, дизайна, точността и други показатели на новите активи по сравнение с оценявания. Функционалното обезценяване е независимо от физическото износване. Функционалното обезценяване може да се търси в машина, която в сравнение с по-модерния си аналог има по-големи

разходи за труд, поддръжка, суровини и материали, енергии, вода, производителност и прочие.

- **Икономическо обезценяване / ИО /** е намаление стойността на оценявания актив вследствие на външни фактори, като например: намаляване на търсенето на услугите извършвани чрез актива, увеличена конкуренция, увеличение цените на суровините, материалите, горивата, заплати без съответствице увеличение на произвеждания продукт, висок лихвен процент, увеличаване на общите разходи при производството и извършване на услугите и други. Един от подходите за определяне на икономическото обезценяване е основан на понятието “ненатоварване на мощността (капацитета)”. Той се основа на следното: стойността на актива не се изменя линейно в зависимост от натоварването му т.е. стойността на актива е нелинейна функция на неговия капацитет, поради т.н. “икономия на мащаба”.

Този подход може да се изрази със следното уравнение:

$$\text{Нен. на мощността} = (1 - (\text{факт.нат.} / \text{капацитет}) ^ n)$$

- кадето “n” варира в зависимост от типа на оборудването и от отношението “труд/материали” в диапазона от 0.4 до 1.

- дисконтирани нетни приходи или ликвидационна стойност.

Приложението на метода и определената амортизирана възстановителна стойност и са отразени в Таблица № 1, приложение към доклада за оценка. Новата възстановителна стойност е определена по данни от СЕК – Справочник на цените в строителството 2023 г., Строителен обзор 7-8/2023 г. Резултати от метода:

№ по ред	Наименование	Имот № по скица	Година	ЗП кв.м	РЗП кв.м	Пазарна стойност 28,27 ид.ч. лв
1	2	3	4	5	6	7
1	Сграда хотел	83510.660.508.1	1989	1601	12808	2960100
2	Страда енергопроизводство	83510.660.508.2	1989	240	240	35500
3	Сграда хотел	83510.660.508.3	1989	2964	5928	1370000
	Всичко					4365600

4.2. Заключение за стойността на обекта.

Пазарна стойност на хотелския комплекс определям в размер на:

17 068 802 лв (седемнадесет милиона шестдесет и осем хиляди осемстотин и два лева).

Тази стойност се разпределя между съсобствениците както следва:

- За 28.27 % идеални части от Хотелски комплекс Шумен – 4 825 350 лв;
- За 71.73 % идеални части от Хотелски комплекс Шумен – 12 243 452 лв.

Пазарна стойност на обособен обект Басейн с прилежащи помещения определям в размер на:

1 870 043 лв / един милион осемстотин и седемдесет хиляди четиридесет и три лв/

Пазарна стойност на хотелския комплекс без обект Басейн с прилежащи помещения определям в размер на:

15 189 759 / петнадесет милиона сто осемдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и девет лева/.

Настоящата оценка отразява състоянието на обекта към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Оценката има валидност шест месеца от датата на изготвяне – 27.03.2024 г.

V. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Справочник за цените в строителството. Консулт С, 2021 г.
3. Строителен обзор. Стройексперт - СЕК, / 2023 г. , София.
4. Пазарни данни за цени на недвижими имоти в региона.
5. БСО.

Независим оценител:

(Симеон Куцаров)

Таблица № 1 за оценка по метод ABC

№ по ред	Наименование	Имот № по скица	Година	ЗП кв.м	РЗП кв.м	Нова пазарна цена лв/кв.м	Нова пазарна цена лв	Техническо обезценяване		ФО	ФО	ИО	ИО	ABC
								%	ст-ст					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Сграда хотел	83510.660.508.1	1989	1601	12808	1075	13771162	24	3253437	0	0	0	0	10517725
	Право на строеж													
2	Страда енергопроизводст во	83510.660.508.2	1989	240	240	717	172032	24	40643	0	0	0	0	1051772
3	Сграда хотел	83510.660.508.3	1989	2964	5928	1075	6373786	24	1505807	0	0	0	0	131389
	Право на строеж													13139
	Всичко													4867979
														486798
														17068802

Правото на строеж се определя като процент от възстановителната стойност на обекта.
 За еталон е избран еталон № 20 по СЕК 7-8/2023 г. категория стандарт - 896 лв/кв.м, увеличени с 25 % представляващи обичайните разходи за въвеждане в експлоатация, надзор и други.
 За сграда за енергопроизводство е използван корекционен коефициент 0.8 спрямо хотелската част.

Независим оценител:

(Симеон Куцаров)



Публични данни за продажба на хотели:

1. Продава **ХОТЕЛ 670000 EUR** Цената е с включено ДДС (289.16 EUR/кв.м) град Русе Район: Долапите Квадратура: 2317 кв.м Етаж: 4-ти от 4 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Вид строителство: Тухла, 1975 г. ЕРА Имоти Надежда имаме удоволствието да Ви представим един много стойностен имот с много удобни и функционални помещения. Имотът е разположен в местност Хижа Приста , на 5 км от град Русе и на 300м от река Дунав. От имота се открива невероятна панорамна гледка. Сградата е бивша почивна станция Сградата е строена през 70-те години и е с РЗП 2317кв.м. Състои се от:
 - зала за занималн – офис – складове - перално помещение - просторна столова с кухня
 - стаи за процедури - 24 стаи за почиващи - санитарно помещение към всяка стая - множество помощни помещения Имотът е бил активно действащ до 2009 година. Невероятно местоположение и близостта до града прави имота подходящ за хотел, СПА комплекс, рехабилитационна клиника, социален дом и др. Местност Хижа приста е активна зона за отдих на гражданите на територията на Русенски регион. Тухла, С преход **Продавач:** Тел.: 0899966688 [http://: nyagolova.imot.bg](http://nyagolova.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1q170894020648647&slink=ah41do&f1=1>
2. Продава **ХОТЕЛ 1150000 EUR** (460 EUR/кв.м) град Русе Район: Център Квадратура: 2500 кв.м Газ: ДА Вид строителство: Тухла, 1980 г. Unique Estates с удоволствие представя на Вашето внимание неповторим по характера си имот, разположен в 270 дка природен парк, в непосредствена близост до гр. Русе. Мястото е лесно достъпно. Сградите са масивно построени в края на 80-те, със специфична, стилизирана, възрожденска архитектура, наподобяваща резиденциите от този период. Сградите /една основна и две свързани към нея с топла връзка и още няколко отделени/ са със собствено електрозахранване чрез изграден трафопост имат и отводнителна система. Части от имота, както и отделените сгради са отдадени под наем за различен тип дейности. Имотът се нуждае от реновиране за да се превърне в отличен бутиков хотел, почивен дом, рехабилитационна клиника, детска градина, дом за възрастни хора или частна резиденция. Централната част на имота се състои от: обширно фойе-приемна, огромна заседателна зала, също толкова голямабанкетна зала със сцена, ВИП зала с камина, служебни и общи помещения, всичко на един етаж с площ 980 кв.м. Две топли връзки-коридори водят до два огледални двуетажни жилищни блока, Всеки блок се състои от по 2 президентски апартаментата с камини, 6 самостоятелни стаи с бани, служебни помещения и фойе-приемна, с обща разгъната площ от 800 м2 за всеки блок. Под цялата сграда има подземен етаж - бивши бомбоубежища, бойлерно, складови и др.помещения., на обща площ от около 1600 м2 В парцела има изградени допълнителни сгради, тип къщи. Ref. ID:9853 Тухла Тел.: 0882 300 400 [http://: uniqueestates.imot.bg](http://uniqueestates.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1q163725031184927&slink=ah41do&f1=1>
3. Продава **ХОТЕЛ 770000 EUR** Цената е без ДДС (213.88 EUR/кв.м) град Добрич Район: м-т Газибаба Квадратура: 3600 кв.м Вид строителство: Тухла, 2015 г. АДРЕС Недвижими Имоти продава триетажна сграда във вилна зона 'Гази баба'. Сградата е разположена на комуникативно място в близост до Градски парк 'Св.Георги, заобиколена от зелени площи. Предлага се в състояние груб строеж с прилежащ към нея терен с площ от 708 кв.м. Подходяща е както са хотел или хоспис така и за друг вид сграда с обществено предназначение. **Особености:** Тухла, В строеж **Продавач:** Тел.: 0889147204 [http://:](http://address_dobrich.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1q169581716225469&slink=ah41x4&f1=1>
4. Продава **ХОТЕЛ 380000 EUR** (253.33 EUR/кв.м) град Варна Район: м-т Ален мак Квадратура: 1500 кв.м Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Вид строителство: Тухла, 1985 г. Почивна станция на Ален Мак , местност Баба Алино. Двор 1700кв. Етаж 1 ресторант , складове и други сервизни помещения етаж 2 - рецепция и седем стаи с баня и тоалет, етаж 3 и 4 по 7 стаи.Хотелът е за ремонт! етаж 3 8 стаи с баня и тоалет, етаж 4 8 стаи с баня и тоалет. Находящ сев местност Ален Мак , в близост до хотел Детелина! Подходящ за старчески дом,хотел ! Обади се сега и цитирай този код 596847 **Особености:** Тухла **Продавач:** Тел.: 088 21 21 460 [http://: adress.imot.bg](http://adress.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1q170712870432069&slink=ah423k&f1=1>

5. Продава **ХОТЕЛ 1700000 EUR** Не се начислява ДДС (348.71 EUR/кв.м) град Варна Район: к.к. Чайка Под район: Кабакум Квадратура: 4875 кв.м Бул Имот Ви предлага Апарта Хотел !!! Нашето предварително проучване за парцела при застрояване на нова сграда. При гореописаните показатели за района и вземайки под внимание новите изисквания по ЗУТ / закон за устройство на територията/ получихме следното: Сутерен /под кота 0 / 2375 кв.м Етаж под кота 0, използвайки денивацията 2250 кв.м Жилижни етажи 5бр. над кота 0 до кота корниз (по 2250 кв.м на етаж) общо 11250 кв.м Етаж над кота корниз / складове/ - 1000 кв.м При така направените разчети, общото РЗП на комплекса се получава около 14 500 кв.м, ведно със сутерен 2375 кв.м. В сутерена би могло да има закрит басейн, фитнес, сауна, пералня, котелно за парно, др. обслужващи части. Премивждаме около 1000 кв.м на приземен етаж за заведения, детски кът, магазини, козметично студио и фризьорско ателие, и около 257 кв.м за фое с рецепция. Остават 13 343 кв.м за жилища. При средна големина от 75 кв.м на едно жилище с две спални, хол с кухненски бокс, баня с тоалет, коридор и балкон се получават около 180 жилища за продажба, като някои от тях ще имат различен статут от апартаменти. За повече информация и оглед , оферта номер: 11247, Станимир Дончев Тухла, С паркинг, Тел.: 0897885152 [http://: bulimot.imot.bg](http://bulimot.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pgci/imot.cgi?act=5&adv=1q170893973657402&slink=ah42cz&fl=1>

6. Продава **ХОТЕЛ 1600000 EUR** (390.24 EUR/кв.м) град Варна Район: к.к. Златни пясъци Под район: Журналист Квадратура: 4100 кв.м Етаж: 5-ти от 5 ТЕЦ; Лок.отопл. Вид строителство: Тухла, 1985 г. Хотелът се намира в района на комплекса 'ЖУРНАЛИСТ' отлично състояние, обзаведен, 65 стаи, 10 апартамента, външен и вътрешен бар, ресторант, голяма кухня, басейн, собствен парцел 6200 кв.м. 0889007955, 028558595 Тухла, С паркинг Тел.: 0889007955 [http://: hercules.imot.bg](http://hercules.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pgci/imot.cgi?act=5&adv=1q160550888410887&slink=ah42ly&fl=1>

7. Продава **ХОТЕЛ 1450000 EUR** (355.13 EUR/кв.м) град Варна Район: м-т Ален мак Под район: Журналист Квадратура: 4083 кв.м Етаж: 4-ти от 4 ПЕРФЕКТНА ЛОКАЦИЯ !!! УНИКАЛНА МОРСКА ПАНОРАМА !!! СОБСТВЕН ПАРКИНГ !!! ЛОКАЛНО ОТОПЛЕНИЕ !!! СОБСТВЕН ТРАФОПОСТ !!! Хоум Ту Ю Ви предлага за продажба Хотел. Имотът се намира в гр. Варна, к/к Чайка в близост до к/к Златни пясъци и на около 10 км северно от гр.Варна, на около 600 метра от плаж Кабакум. Обектът е разположен в дворно място от 6150 кв.м. В източната част на терена са изградени басейн и джакузи с обща площ от 190 кв. м. Непосредствено до тях има изградени беседка, детски кът, фонтан, бар-басейн и много тревни площи. В южната част на имота е изграден собствен трансформаторен пост предназначен за хранването на обекта. За целта са монтирани две машини по 630 кв. Ел.таблото НН е монтирано в отделно помещение и играе ролята на главно разпределително табло от където става и меренето на консумираната ел. енергия. В северозападната част на терена е изграден паркинг с площ 1000 кв.м. Сградата на хотела е монолитна изпълнена по системата едроплощен кофраж. Въведена е в експлоатация през 1995г. Разгънатата застроена площ на хотела е 4083 кв.м. Хотелът е със сутерен, три етажа със стаи и един т.н. студен етаж. На северозападната страна на сградата има изградено аварийно стълбище. В сутерена е разположен ресторант, дневен бар, спортна зала, служебни офиси, четири стаи за камериерски персонал, кухненски блок със съответните складови помещения. С вход от южната страна е изградено помещение за пералня. Ресторантът е с площ от 160 кв.м. От ресторанта се излиза на широка веранда. В кухнята има аспирационна уредба. Барът е с площ 54 кв.м. в който е изграден бар-плот облицован с мрамор. От бара се излиза на веранда. В складовите помещения са изградени три броя хладилни камери със съответните агрегати изпарители. Също в сутерена има монтирани два броя 1000 литрови бойлери с електрически нагреватели, които хранват хотела с топла вода. На трите етажа на хотела има обширни фойайета. В хотелската част на първия етаж има 14 стаи и 3 апартамента. На втория и на третия етажи са разположени по 16 стаи и по 3 апартамента. Всички стаи и апартаменти са с открити тераси, имат самостоятелни санитарни възли и вградени гардероби. В апартаментите има отделни бани с вани. На всеки етаж има определени стаи за служебни офиси на камериерите. На четвъртия етаж е разположена просторна зала от 175 кв.м., която се нуждае от ремонт. През 2017 г.е извършен текущ ремонт на сградата и цялостно санирана. Офертната цена е без включен ДДС. Обадете се сега и цитирайте този код: 65947 **Особености:** Тухла, С паркинг, Интернет връзка, Обзаведен, Видео наблюдение, Контрол на достъпа, Охрана **Продавач:** Тел.: 0887801951 [http://:](http://home2uvarna.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pgci/imot.cgi?act=5&adv=1q164260602015893&slink=ah42ly&fl=1>

