

SINCE



2024

KABAKUM COLLECTION

VISION

МУЛЬТИФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

БОЛГАРИЯ

Страна с европейскими возможностями
и разумными инвестициями



Член Европейского Союза

- Общий рынок, единые стандарты, свобода передвижения товаров и капитала

Входит в НАТО

- Политическая стабильность
- Безопасность и международное сотрудничество

Полноправный член Шенгенской зоны с 2025 года

- Безвизовые поездки по Европе
- Упрощённая логистика и деловая мобильность

Развитая логистика

- Международные порты, автомагистрали, аэропорты
- Удобный доступ к странам ЕС и Ближнего Востока

Доступность цен

- Выгодные условия для жизни и бизнеса
- Конкурентные цены на недвижимость и услуги

ВАРНА

Инвестиционный центр
на побережье Чёрного моря

KABAKUM COLLECTION

VISION

- 
- 1 Третий по величине город Болгарии
 - 2 Морская столица страны
 - 3 Развитая инфраструктура и высокий уровень жизни



Транспортная доступность

- Международный аэропорт
- Железнодорожное и автобусное сообщение
- Автомагистрали до Софии, Бухареста



Приморские парки и пляжи

- Пространство для жизни, спорта и отдыха
- Выход к морю в пределах города



Развитая инфраструктура для жизни и бизнеса

- Школы, детские сады, больницы
- Торговые центры, рестораны, офисы



Близость к Украине

- Удобная логистика
- Психологическая близость и легкая адаптация



Богатая культурная жизнь

- Фестивали, театры, музеи, выставки
- Активная международная среда



Умеренный климат

- Мягкая зима и комфортное лето
- Идеально как для жизни, так и для туристического сезона



Разнообразие выбора

- Жилье, апартаменты, коммерческие помещения, курортная недвижимость
- На рынке представлены как новостройки, так и вторичный фонд

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ

Способствующие росту рынка недвижимости в Болгарии

KABAKUM COLLECTION

VISION



Экономическая стабильность

После вступления Болгарии в Шенгенскую зону в январе 2025 года и перехода страны на евро в 2026 году доверие инвесторов значительно выросло, что усилило инвестиционную привлекательность рынка.



Рост доходов населения

Средняя заработная плата в Болгарии увеличилась примерно на 11-12% по итогам 2025 года, достигнув около 1 369 € в месяц, что поддерживает устойчивый спрос на рынке недвижимости.



Низкие процентные ставки по ипотеке

Для местных жителей ставки составляют около 2,3% годовых, что стимулирует спрос на жилье



Рост цен на недвижимость в Болгарии

(в соответствии с Bulgaria Price Index Yearly)



Σ115-120% за 10 лет

Переход на евро с 1 января 2026 года

Экономическая стабильность

Рост инвестиционной
привлекательности

Повышение доверия
к рынку недвижимости

Рост цен на недвижимость

+15,4%
в 2025 году

+115-120%
общий рост
за 10 лет

Капитализация инвестиций

+3-5%
ежеквартально

+15%
за год
строительства

+30-35%
за 2-2,5 года
строительства



ДОХОДНОСТЬ ОТ АРЕНДЫ

- Жилой фонд:
~5% годовых
- Апартаменты:
8-9% годовых



НАЛОГИ В БОЛГАРИИ

- Фиксированный налог на прибыль **10%**
- Лояльная система для бизнеса и инвесторов
- Выгодные условия при перепродаже

ВАРНА — это город будущего для тех, кто ищет выгодную недвижимость, комфортную жизнь и стабильный рост инвестиций.





WEST BUILDING — международная инженерно-строительная компания, основанная в Софии, с успешным опытом реализации жилых и коммерческих проектов в Болгарии, Австрии, Германии и Чехии.

Компания специализируется на проектировании и строительстве современной недвижимости и инфраструктуры, формируя устойчивую среду для жизни, отдыха и ведения бизнеса.

В основе работы **WEST BUILDING** — системный подход, высокий уровень инженерной культуры, строгая дисциплина исполнения и прозрачность всех процессов. Компания ориентирована на создание долгосрочной ценности проектов — как для города и инвесторов, так и для будущих резидентов.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ



**БОЛЕЕ 9 ЛЕТ
ОПЫТА В СФЕРЕ
ДЕВЕЛОПМЕНТА**



**ЧЛЕНСТВО В ПАЛАТЕ
СТРОИТЕЛЕЙ
БОЛГАРИИ**



СЕРТИФИКАЦИЯ ПРОЦЕССОВ
в соответствии с европейскими
стандартами и практиками



ВАШЕ НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ЖИЗНИ У МОРЯ

VISION — эксклюзивный жилой комплекс клубного формата, расположенный в одном из самых привлекательных районов Варны, всего в 15 минутах от побережья Черного моря.

Проект состоит из пяти очередей, каждая из которых гармонично вписывается в природный ландшафт, создавая уединённую и сбалансированную жилую среду. Архитектурное решение выдержано в современном стиле с акцентом на свет, простор и лаконичность, что дарит ощущение лёгкости и уюта.

Невысокие здания высотой до 6 этажей формируют камерную атмосферу и соответствуют европейским стандартам качественного пригородного жилья.

Одно из четырёх зданий комплекса реализуется в формате **апарта-мента**, что делает проект привлекательным не только для проживания, но и для инвестиций с возможностью стабильного дохода.

VISION — это новый стандарт жилого пространства, где каждая деталь продумана для комфорта, гармонии с природой и уверенности в завтрашнем дне.



KABAKUM COLLECTION

VISION

ИНВЕСТИЦИЯ У МОРЯ С ПРОГНОЗИРУЕМЫМ ДОХОДОМ



KABAKUM COLLECTION

VISION



Одно из четырёх зданий комплекса реализуется в формате апартаментов. Локация с шаговой доступностью к пляжу (15 минут) обеспечивает устойчивый туристический спрос и формирует долгосрочный потенциал капитализации.



Проект основан на сбалансированной инвестиционной модели, сочетающей профессиональное управление, продуманную инфраструктуру и высокий уровень сервисной составляющей. Курортная среда комплекса — бассейны, SPA- и wellness-зоны, фитнес- и outdoor-пространства, ресторанная инфраструктура — напрямую влияет на уровень загрузки, средний чек и ликвидность объекта.



Kabakum Collection Vision – это инвестиционный актив с прогнозируемыми показателями доходности, контролируемые операционными процессами и потенциалом роста стоимости в одной из наиболее привлекательных морских локаций Варны.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА



KABAKUM COLLECTION

VISION

146

апартаментов

215,49 м²

фитнес и спа

от **30,62 м²**

до **78,05 м²**

площадь апартаментов

101

место для парковки
наземный и подземный паркинг

24/7

лобби
и рецепция

2

открытых
бассейна

30 м²

детская
площадка

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ АПАРТ ОТЕЛЯ

3D-планировки помогают увидеть будущие апартаменты и выбрать наиболее эффективный инвестиционный вариант.

KABAKUM COLLECTION
VISION



СТУДИЯ
от 29 м²



ОДНОКОМНАТНЫЕ
от 45,5 м²



ДВУХКОМНАТНЫЕ
от 67,2 м²

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ АПАРТАМЕНТОВ

АПАРТ ОТЕЛЯ КАВАКУМ COLLECTION VISION

Функциональные планировки и современная архитектура интерьера разработаны с учётом арендной привлекательности и долгосрочной ликвидности.

Интерьеры оптимизированы для максимальной заполняемости в высокий туристический сезон, эффективной эксплуатации и сохранения инвестиционной стоимости объекта.



ПОЧЕМУ ИНВЕСТОРЫ ВЫБИРАЮТ АПАРТ-ОТЕЛИ



ИНВЕСТИЦИЯ С НИЗКИМ ПОРОГОМ ВХОДА

- Стоимость студии — **58 000 €**
- Площадь апартамента — **29 м²**
- Готовый инвестиционный актив в формате апарт-отеля



ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ ДОХОД

- Годовая выручка от аренды — **12 090 €**
- Чистая прибыль инвестора после расходов и налогов — **4 337 €** в год



СТАБИЛЬНАЯ ДОХОДНОСТЬ

- Ожидаемая рентабельность инвестиций — **7,5%** годовых
- Доход формируется за счет гостиничной модели и профессионального управления



ВОЗВРАТ ИНВЕСТИЦИЙ

- Срок полного возврата инвестиций — **13 лет**
- Инвестор ежегодно получает стабильный пассивный доход от операционной деятельности апарт-отеля.



УДОБНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

Рядом с морем и городской инфраструктурой



15 минут

на автомобиле
до центра Варны



10 минут

до песчаного пляжа Кабакум
(в шаговой доступности: пляжи Ривьера
и Золотые пески)



45 минут

до аэропорта Варна



200 м

до автобусной
остановки



3,5 км

до СПА-комплекса
Aqua House с бассейнами
с минеральной водой



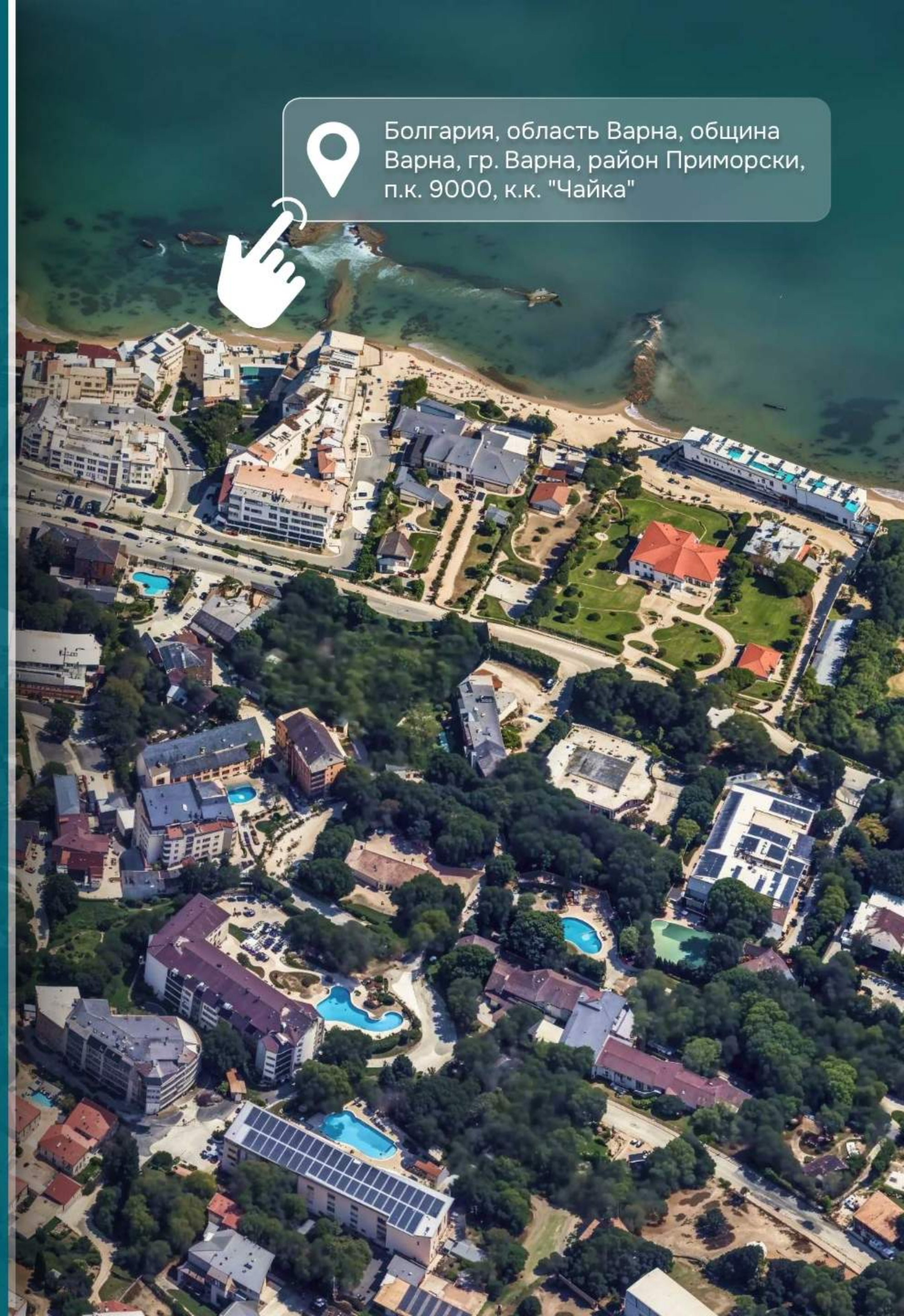
3 км

до супермаркета
Lidl

Местоположение сочетает курортную атмосферу с удобством городской жизни — всё необходимое рядом, доступность природы и городской инфраструктуры обеспечивают удобство и ценность проекта.



Болгария, область Варна, община Варна, гр. Варна, район Приморски, п.к. 9000, к.к. "Чайка"



ПЛАН ЗАСТРОЙКИ

4 очереди строительства (старт 1 и 2 очереди)

Студии, 1+1 и 2+1 — функциональные планировки с акцентом на пространство и эргономику.

2 ОЧЕРЕДЬ

1 ОЧЕРЕДЬ

4 ОЧЕРЕДЬ

3 ОЧЕРЕДЬ



ПАСПОРТ ОБЪЕКТА

KABAKUM COLLECTION

VISION



ФУНДАМЕНТ

Монолитный
железобетон



КАРКАС

Монолитный
железобетон



НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

Керамический пустотелый
кирпич "Wienerberger"
Porotherm 250 мм



СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ

Керамический пустотелый кирпич,
гипсовая или цементно-песчаная
штукатурка стен



ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

Централизованное
с индивидуальными
счетчиками



ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Индивидуальный
электрический бойлер



УТЕПЛЕНИЕ ФАСАДА

Пенополистирол



НАПОЛЬНОЕ ПОКРЫТИЕ

Цементно-песчаная стяжка



ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Централизованное
с индивидуальными
счетчиками



ПОТОЛОК

Гипсовая или цементно-
песчаная штукатурка



ФАСАД

Система "мокрого фасада",
финишное покрытие
силиконовая покраска
с декоративными вставками
из композитных материалов



ОКНА

PVC пятикамерный
профиль с однокамерным
энергосберегающим
стеклопакетом



ВЫСОТА ПОТОЛКОВ

2,75 метра в чистоте
(3 м от пола до пола)



ОТОПЛЕНИЕ

Электрический кондиционер,
электрический теплый пол



МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ

KABAKUM COLLECTION

VISION



3

ЖИЛЫХ КОРПУСА
+ АПАРТ ОТЕЛЬ

24758, 5 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
ПРОЕКТА

347

АПАРТАМЕНТОВ
одно-, двух- и трёхкомнатные

ТИПОВЫЕ ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

KABAKUM COLLECTION
VISION



ОДНОКОМНАТНЫЕ
от 48 м²



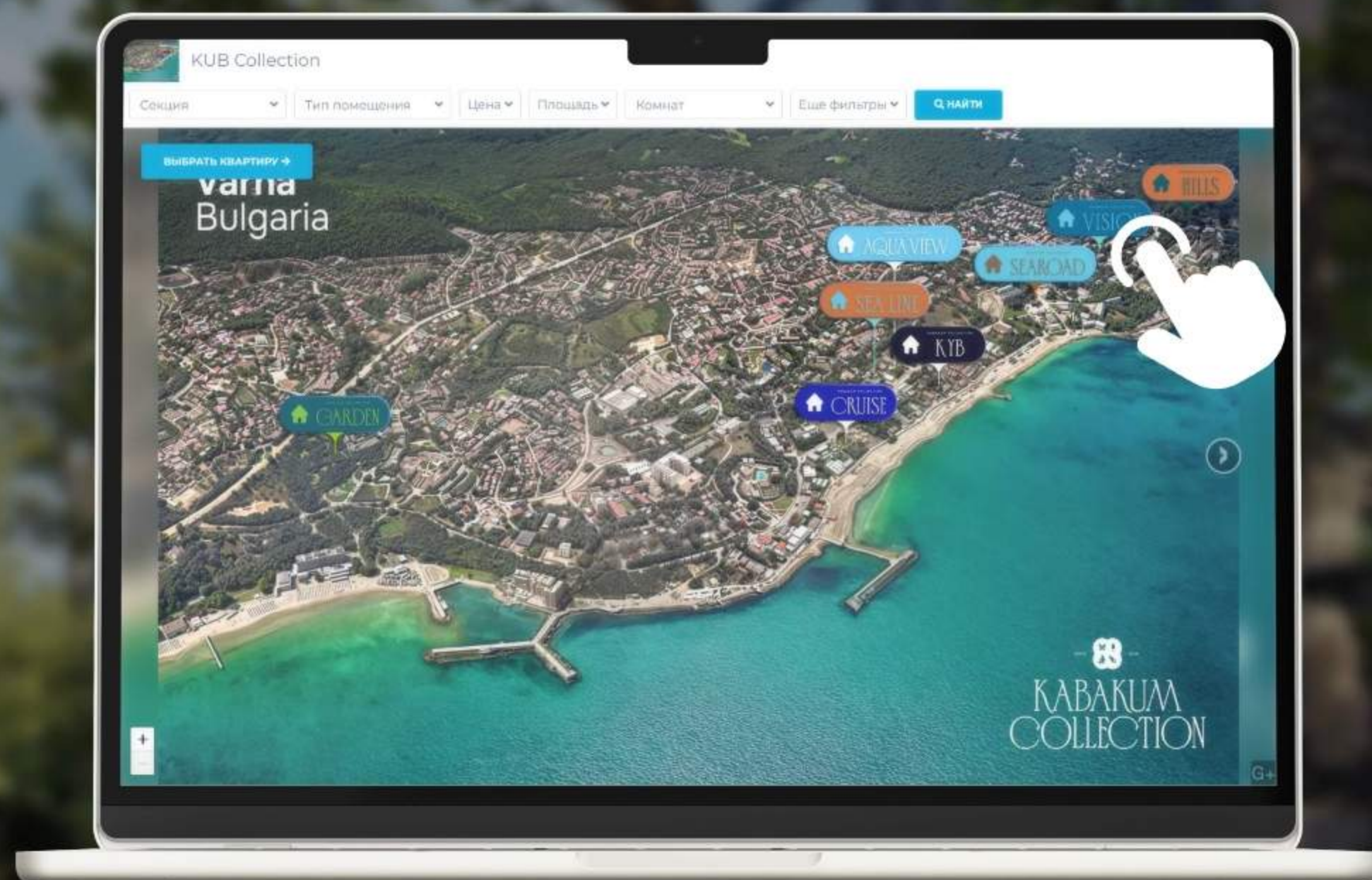
ДВУХКОМНАТНЫЕ
от 53 м²



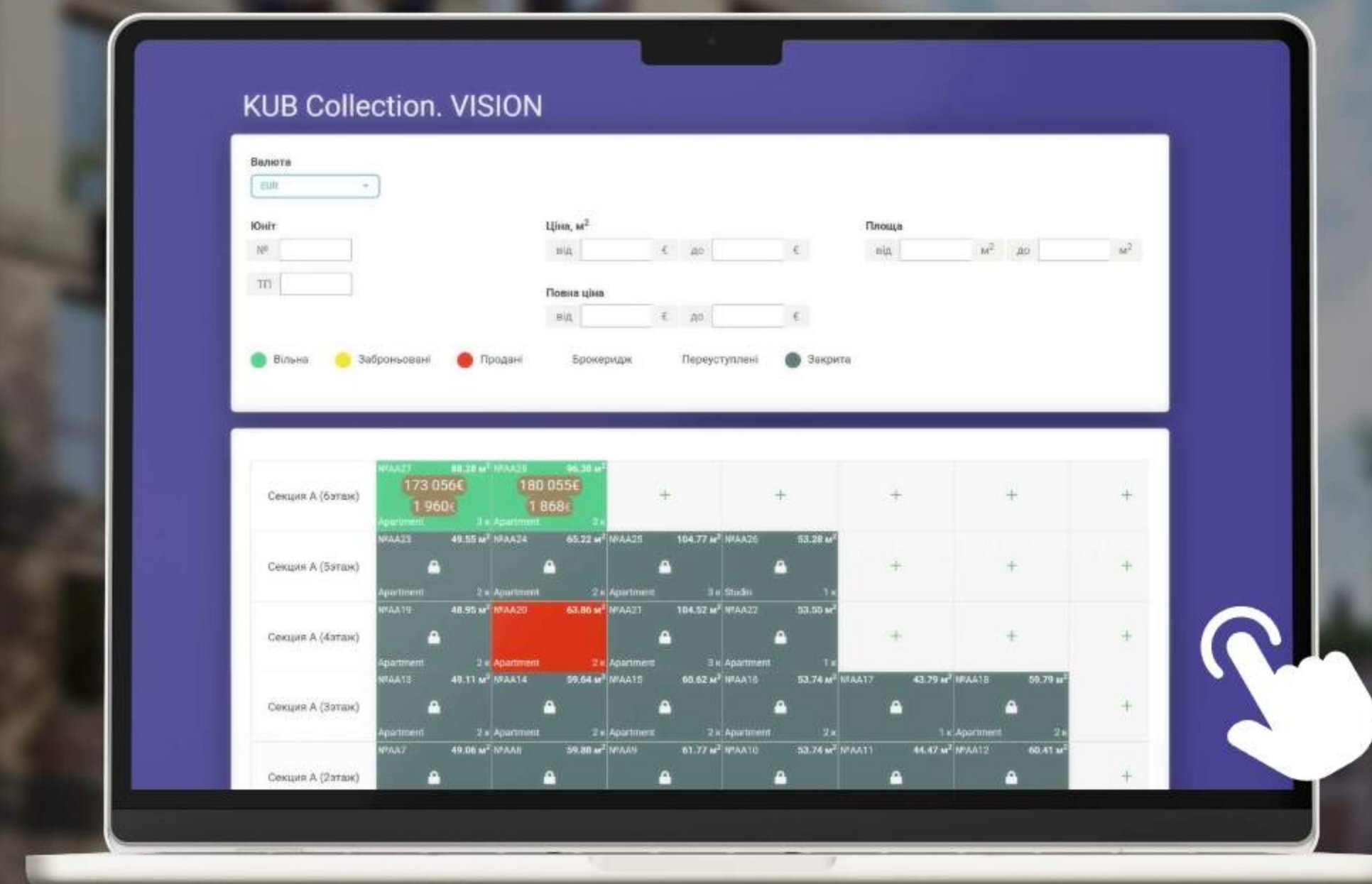
ТРЁХКОМНАТНЫЕ
от 88 м²

ЦЕНЫ ПЛАНИРОВКИ

KABAKUM COLLECTION
VISION



Интерактивный фасад - нажмите на **ССЫЛКУ**
и выбрать на карте ЖК VISION



Если вам удобнее изучать цены и планировки
в формате “шахматки” — она уже доступна.
Кликните по ссылке и выбирайте свой вариант.

ВИЗУАЛИЗАЦИИ



ПРЕИМУЩЕСТВА КОМПЛЕКСА



Тихий, зелёный район рядом с Варной



10 минут пешком до пляжа Кабакум, рядом Ривьера и Золотые пески



Закрытая территория с круглосуточным видеонаблюдением и контролем доступа



Современный дизайн, продуманные планировки, благоустроенные дворы



Инфраструктура: открытые бассейны, детские и спортивные площадки, ресторан, магазины, салон красоты



Подземный паркинг с лифтом на этаж



Качественные материалы, энергосберегающие окна, smart-системы



Профессиональная управляющая компания



Гибкая рассрочка без удорожания



Прямая покупка от инвестора, без комиссии





SINCE



2024

KABAKUM COLLECTION

VISION

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ АПАРТАМЕНТОВ

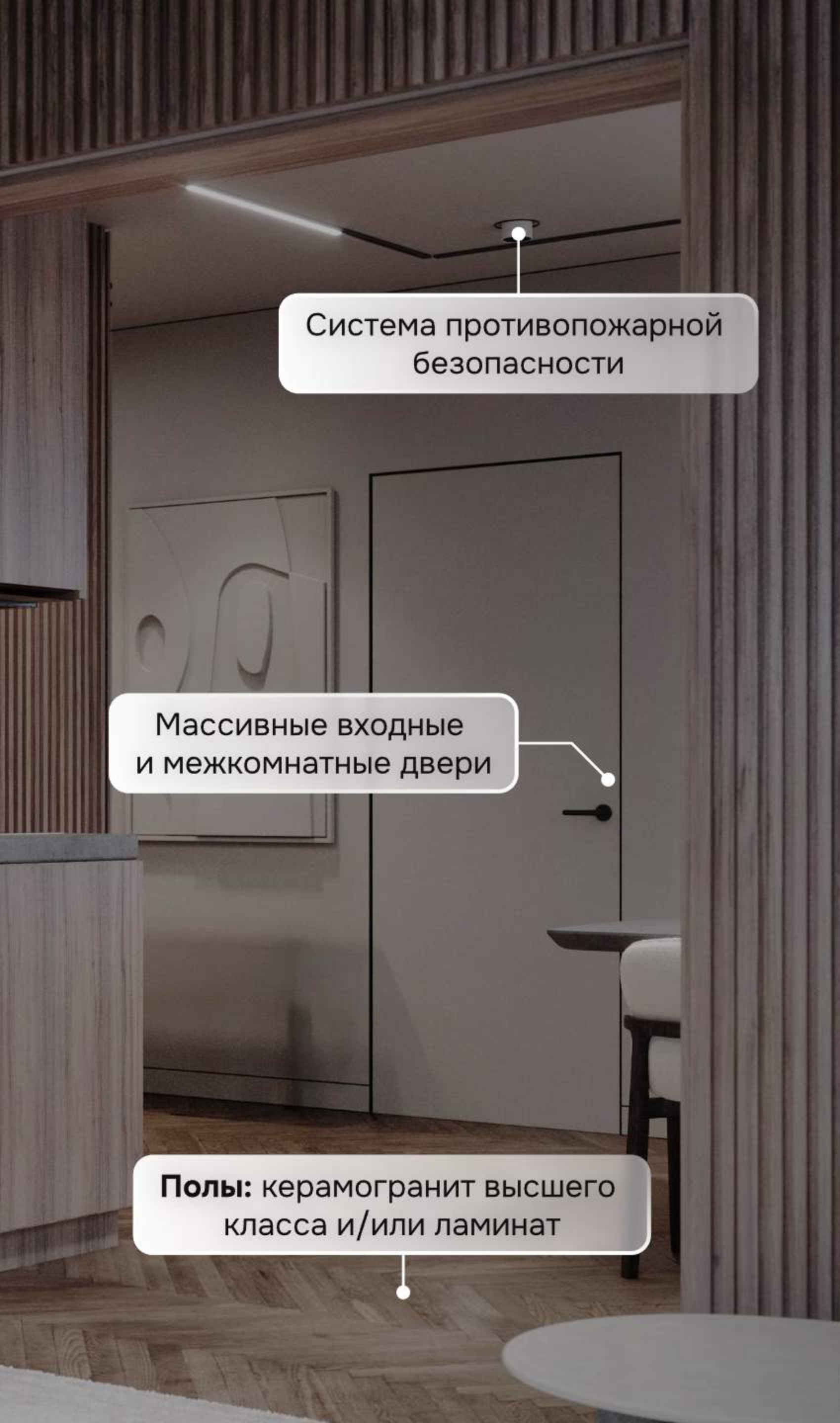
Апартаменты спроектированы с акцентом на функциональность, комфорт и эстетичность. Просторные комнаты правильной формы позволяют гибко организовать интерьер, а панорамные террасы открывают великолепный вид на море.

Цена от

1733 €/м²

Площадь от

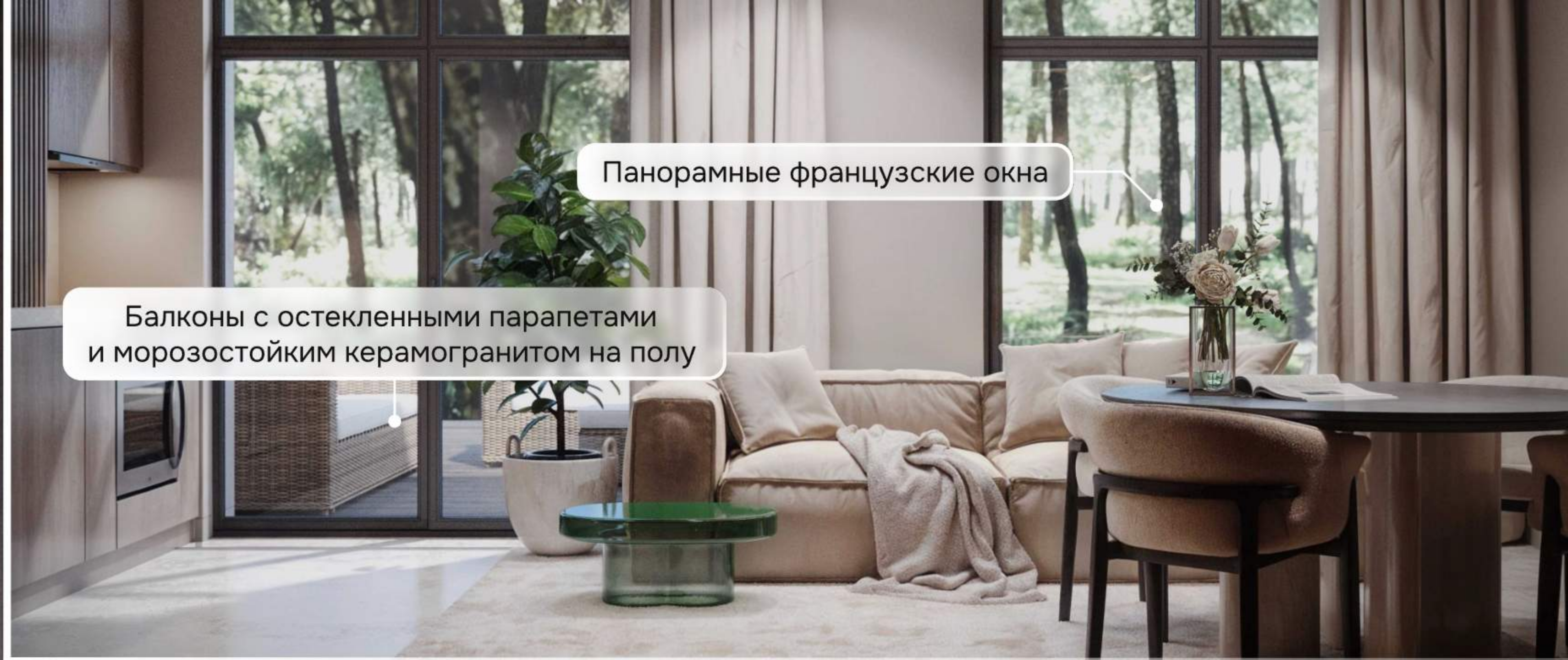
35,58 м²



Система противопожарной безопасности

Массивные входные и межкомнатные двери

Полы: керамогранит высшего класса и/или ламинат



Панорамные французские окна

Балконы с остекленными парапетами и морозостойким керамогранитом на полу



Экологичная гипсовая штукатурка на стенах и потолках

Домофон с возможностью видеосвязи

ПАРКИНГ НА ТЕРРИТОРИИ

Для удобства жителей предусмотрены просторные и хорошо освещённые **подземный и наземный** паркинги общей вместимостью **315 мест**. Подземный паркинг имеет прямой доступ на лифте к каждому этажу.

Дополнительно:



Специальные места для людей с особыми потребностями



Помещения для хранения детских колясок



Велопарковки

**Возможность покупки
вместе с апартаментом.**



ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩИХ ТЕРРИТОРИЙ

Включает все текущие расходы:

- Зарплата персонала, уборка, расходные материалы;
- Озеленение и благоустройство;
- Обслуживание бассейнов, SPA, фитнеса;
- Уборка снега и освещение;
- Обслуживание лифтов и коммуникаций;
- Видеонаблюдение;
- Электроэнергия и другие необходимые расходы.



KABAKUM COLLECTION

VISION

ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

Рассрочка от компании
без удорожания

ОПТИМАЛЬНЫЙ
ПЕРВЫЙ ВЗНОС

УДОБНЫЕ
СРОКИ ВЫПЛАТ

ПРОЗРАЧНЫЕ
И ПОНЯТНЫЕ
УСЛОВИЯ СДЕЛКИ

