

АО "Российский аукционный дом" предлагает на продажу единым лотом имущественный комплекс 32 объекта недвижимости под редевелопмент. Комплекс 27 зданий общей площадью 4211,8 кв.м расположены на огороженной территории 62 909 кв.м, 2 сооружения на земельном участке 8830 кв.м, и земельный участок 3558 кв.м очистных сооружений.

Объект продажи: земельные участки и расположенные на них здания (далее – Объект).

1. Земельный участок 62909 кв.м, к/н [23:33:0110001:336](#) (далее – Земельный участок 1).
 2. Здание нежилое этажей: 1, площадь 37,5 кв.м, к/н 23:33:0110001:406 (Здание 1);
 3. Здание нежилое, этажей: 1, площадь 62,8 кв.м, к/н 23:33:0110001:410 (Здание 2);
 4. Здание нежилое, этажей: 2, площадь 120,2 кв.м, к/н 23:33:0110001:407 (Здание 3);
 5. Здание нежилое, этажей: 2, площадь 47,6 кв.м, к/н 23:33:0110001:409 (Здание 4);
 6. Здание нежилое, этажей: 1, площадь 61,6 кв.м, к/н 23:33:0110001:434 (Здание 5);
 7. Здание нежилое, этажей: 1, площадь 370,2 кв.м, к/н 23:33:0110001:431 (Здание 6);
 8. Здание нежилое, этажей: 1, площадь 59,7 кв.м, к/н 23:33:0110001:436 (Здание 7);
 9. Здание нежилое, этажей: 1, площадь 37,4 кв.м, к/н 23:33:0110001:432 (Здание 8);
 10. Здание нежилое, этажей: 1, площадь 37,4 кв.м, к/н 23:33:0110001:433 (Здание 9);
 11. Здание нежилое, этажей: 1, площадь 42,5 кв.м, к/н 23:33:0110001:435 (Здание 10);
 12. Здание котельная, 1 этаж, площадь 113,4 кв.м, к/н 23:33:0110001:621 (Здание 11);
 13. Здание санитарный блок, 1 этаж, 196,4 кв.м, к/н 23:33:0110001:620 (Здание 12);
 14. Здание столовая, 1 этаж, площадь 1430,3 кв.м, к/н 23:33:0110001:638 (Здание 13);
 15. Здание трансформаторная подстанция, лит.С, 39,4 кв.м, 23:33:0110001:637 (Здание 14);
 16. Здание склад прод., 1 этаж, площадь 244,4 кв.м, к/н 23:33:0110001:623 (Здание 15);
 17. Здание туркабинет, 1 этаж, площадь 119,0 кв.м, к/н 23:33:0110001:558 (Здание 16);
 18. Здание регистратура, 1 этаж, площадь 77,1 кв.м, к/н 23:33:0110001:619 (Здание 17).
 19. Здание игровая, 1 этаж, площадь 77,1 кв.м, к/н 23:33:0110001:625 (далее – Здание 18);
 20. Здание корпус № 1, 1 этаже, площадь 119,1 кв.м, к/н 23:33:0110001:639 (Здание 19);
 21. Здание корпус №2, 1 этаж, площадь 120,2 кв.м, к/н 23:33:0110001:624 (Здание 20);
 22. Здание медпункт, 1 этаж, площадь 38,60 кв.м, к/н 23:33:0110001:490 (Здание 21);
 23. Здание корпус №26, 2 этажа, площадь 238,4 кв.м, к/н 23:33:0110001:491 (Здание 22);
 24. Здание спальный корпус №22, 1 этаж, 114,6 кв.м, к/н 23:33:0110001:555 (Здание 23);
 25. Здание спальный корпус №25, 1 этаж, 114,6 кв.м, к/н 23:33:0110001:556 (Здание 24);
 26. Здание спальный корпус №24, 1 этаж, 114,8 кв.м, к/н 23:33:0110001:554 (Здание 25);
 27. Здание спальный корпус №23, 1этаж, 114,6 кв.м, к/н 23:33:0110001:569 (Здание 26);
 28. Здание нежилое, этажей: 2, площадь 62,9 кв.м, к/н 23:33:0110001:382 (Здание 27).
- Здание 1 – Здание 27 расположены в пределах Земельного участка 1.
29. Сооружение нежилое, асфальтовое покрытие, площадь 21759 кв.м, кадастровый номер: 23:33:0110001:383 (Сооружение 1). Расположено в пределах Земельного участка 1.
 30. Земельный участок площадь: 3558 кв.м, к/н [23:33:0110001:853](#), категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации очистных сооружений, далее – Земельный участок 2.
- Земельные участки 1 и 2, здания и сооружения в собственности юр.лица.
31. Сооружение нежилое, берегоукрепление пляжных сооружений, площадь 3747,1 кв.м, степень готовности 70%, к/н 23:33:0110001:765 (в собственности юр.лица). Расположено в пределах земельного участка площадью 8830 кв.м, к/н [23:33:0110001:845](#), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «отдых (рекреация)». Земельный участок в федеральной собственности, право аренды по договору аренды земельного участка (ДАЗУ) до 11.02.2022 г.

Общие характеристики:

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Территория полностью огорожена и благоустроена, имеет освещение. Совмещённое пешеходное и транспортное КПП, круглосуточная охрана ЧОП.

[Турбаза «Волна»](#) существенных доходов не приносит, в н.в. используется как ведомственная база отдыха и принимает для неорганизованных туристов, действует палаточный городок.

Местоположение, окружение

Объект располагается у побережья Чёрного моря на южном склоне Главного Кавказского хребта, в селении Агой Туапсинского района Краснодарского края, в 5 км к северо-западу от города Туапсе и в 101 км к югу от города Краснодар. Село входит в состав муниципального образования «Небугское сельское поселение», административный центр село Небуг в 2-х км.

Непосредственное окружение: здания отелей, пансионатов и домов отдыха, предприятия торговли и общественного питания, частный сектор. На территории села, в долине реки расположен военный аэродром «Агой», непосредственно примыкающий к морю. В настоящее время это специальный центр выживания и реабилитации летного состава.

Природные и климатические особенности

Агой в переводе с адыгского означает – поселение в самом сердце гор. Когда-то на месте поселка были поселения черкесов, но после Кавказской войны местность опустела. И лишь 100 лет назад в долине реки вновь возникло поселение.

Курортный поселок Агой находится на черноморском побережье, в долине одноименной реки, богатой месторождениями голубой глины. В пределах села в реку Агой впадают его правые притоки — Щель Исламова, Щель Общественная и Щель Ковалёва, слева в Агой впадают реки — Чаплук Первый и Чаплук Второй.

К юго-востоку от села расположен Агойский перевал, отделяющий Агой от города Туапсе. Он же закрывает Агой от северных и северо-восточных ветров, в основном здесь господствуют воздушные массы, идущие с Черного моря. Именно здесь начинаются российские субтропики. Переход климата от умеренного к субтропическому определяют воздушные массы, дующие с акватории Черного моря.

Среднегодовая температура воздуха составляет около +13,5°C, средние температуры в июле около +23°C, в январе около +5°C. Здесь бывает примерно 200 солнечных дней в году. Среднегодовое количество осадков ≈1200 мм в год, основная часть осадков в зимний период.

Пляж у села Агой состоит из хорошо обкатанной мелкой гальки и песка. Пляжная полоса имеет длину в 1 км, ширина его варьируется от пяти до 40 метров. Дно моря у побережья ровное, без ям, выступов и больших камней. благодаря хорошему водообмену камешки можно разглядеть на глубине три метра. Купальный сезон в изумрудных водах Чёрного моря открывается в конце мая и продолжается до первых чисел октября.

Между мысом Кадош и посёлком Агой, в 4 км к северо-западу от города Туапсе находится скала Киселёва с гладкими отвесными стенами высотой в 43 метра, получившая своё название в честь художника А. А. Киселёва. В этом месте снималась знаменитая сцена фильма " Бриллиантовая рука".

Рельеф местности в основном холмистый и гористый, встречаются альпийские луга. В приморской части и в устье реки Агой колебания высот незначительные. Средние высоты на территории села составляют 15 метров. Абсолютные значения достигают высот до 250 метров. Горы покрыты густым лесом, в котором преобладают пицундские сосны и лиственница, бук и каштан. Всего в этих местах произрастают 30 видов деревьев и кустарников, а также 7 видов лиан. В центре поселка Агой растёт старый дуб «Великан», возраст которого приблизительно 700 лет.

Возможности оздоровительного, развлекательного и культурного отдыха

Соседний поселок Небуг, до которого 5 — 7 минут езды на такси или 3 остановки на автобусе - центр отдыха и развлечений Туапсинского района. В нём расположены первый в России и крупнейший на всем черноморском побережье [аквапарк «Дельфин»](#), [дельфинарий «Небуг»](#), самый современный и комфортабельный на Черноморском побережье Краснодарского края [курортный комплекс «Молния Ямал»](#), круглогодичный ледовый дворец, обустроенная набережная, множество кафе, клубов и ресторанов.

Среди исторических объектов у отдыхающих пользуются спросом дольмены эпохи бронзового века, минеральные источники и водопады на горные реки, высота некоторых достигает 20 метров, Волчьи скалы в поселок Агой-Шапсуг. На вершине Агойского перевала находится памятник воинам Таманской армии. От него проложена забетонированная дорожка к смотровой площадке, которая находится в каштановом лесу, с нее открывается изумительный и восхитительный в любое время года вид, живописная морская панорама прибрежных гор и долины реки Агой.

В санаториях, расположенных в пешей доступности от базы «Волна», лечат заболевания органов дыхания, системы кровообращения, костно-мышечной, нервной, мочеполовой систем, гинекологии. Оздоровительными факторами района, в котором расположена «Волна», является среднеземноморский климат, морская вода и испарения хвойных лесов.

Территория турбазы буквально утопает в зелени, несущей свежесть и прохладу даже в июльский зной. База всего в 20 метрах от береговой линии - чистейшее море и собственный мелко-галечный лечебный пляж с множеством разных аттракционов: морские прогулки на катере, катание на катамаранах, бананах и парашюте, водный мотоцикл, водные лыжи, детская площадка, кафе, бар, диско-бар. Турбазы Турбаза «Волна» не развивалась собственниками до уровня современного курорта и осталась на стадии ретро-отдыха. Так как масштабных развлечений уровня Небуга и Сочи здесь нет - место не очень раскручено, зато есть тишина, море и солнце. Здесь очень спокойно и уютно, обстановка максимально подходит для размеренного семейного отдыха и релаксации с детьми.

Местные жители и большинство приезжающие согласны с мнением: все, кто раз побывал в Агое, мечтает приехать сюда вновь.

Транспортная доступность

Координаты для навигаторы турбазы «Волна» 44.142477, 39.021543 [Яндекс.Карты](#)
Через Агой проходит трасса федерального значения А-147 Туапсе — Новороссийск. Это часть европейского автомобильный маршрута Е97, соединяющий Херсон (Украина) и Ашкале (Турция).

Из Агоя до центра Туапсе, жд-вокзала и морского порта 10 км, на автомобиле 15 минут через перевал по хорошей дороге, ехать по ней - одно удовольствие. На протяжении всего пути от Туапсе до Агоя по обеим сторонам от трассы вас будут сопровождать величественные кавказские горы, на которые невольно начинаешь отвлекаться в момент управления автомобилем.

Стоимость такси Агой-Туапсе в среднем 250 руб.

От турбазы 4 мин. ходьбы до ближайшей остановки общественного транспорта «Аэропорт». Здесь останавливаются автобусы маршрутов 162А,166,169,190, до центра Туапсе время в пути 20 минут.

Перспективы развития автодорожной сети

Росавтодор давно разработал и представил в Минтранс РФ несколько вариантов концепции новой трассы Джубга — Сочи, предусматривает на месте нынешнего серпантина строительство в обход населенных пунктов новой четырехполосной (по две полосы в каждую сторону) скоростной трассы в эстакадном исполнении, которая почти полностью состоит из

мостов и тоннелей.

Существующая дорога от Джубги, связывающей европейскую часть России с курортной агломерацией Сочи, является безальтернативной дорожно-транспортной артерией и стратегическим транспортным инфраструктурным объектом, серьезно перегружена. Однако Правительство РФ не считает целесообразным строительство новой скоростной дороги в ближайшем будущем, финансирования на его реализацию не выделено. Исходя из предварительных технических и финансовых оценок, наиболее вероятным является реализация в следующем десятилетии этапа проекта Джубга – Туапсе, что максимально улучшит транспортную доступность региона.

Инженерные коммуникации и мощности энергоресурсов

Все коммуникации центральные.

ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ.

Категория объекта – III;

Категория по схеме электроснабжения - III;

Разрешенная мощность – 414,5 кВт;

Основной источник питания – ТП-Н106 РУ – 0,4 кВ 1, 2 секция шин, (Трансформаторы Т-1 и Т-2, 10 кВ мощностью по 400 кВА принадлежат «Кубаньэнерго»);

Резервный источник питания – отсутствует.

ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ.

По территории туристической базы «Волна» проходит стальной транзитный водопровод хозяйственной питьевой воды Ду-250мм.

От данного трубопровода существуют и находятся в рабочем состоянии три ввода холодной воды:

- первый ввод Ду-50, установлен счетчик Ду-32. Данный ввод снабжает питьевой водой (хоз. блок. столовая, хоз. постройки, гараж, пожарный водопровод);
- второй ввод Ду-50, установлен счетчик Ду32. Данный ввод снабжает питьевой водой номерной фонд и пожарный водопровод;
- третий ввод холодной воды Ду-20, установлен счетчик Ду-15. Данный ввод обеспечивал питьевой и хозяйственной водой палаточный городок. (временно не используется).

Лимиты на потребление холодной воды отсутствуют.

Оплата за потребленную холодную воду осуществляется по наработке счетчиков по факту потребленной воды.

Водоотведение: поступает в городскую КНС. (оплата по факту).

ГАЗ

По территории проходит трубопровод транзитного сетевого газа Ду-150.

От данного транзитного газового трубопровода существует врезка для подачи газа на котельную, которая на данный момент заглушена, т.к. котельная отсутствует.

ТЕПЛОПОТРЕБЛЕНИЕ.

Отопление рабочих и вспомогательных помещений в несезонный период осуществляется с помощью электрических приборов.

СВЯЗЬ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ

Основная система видеонаблюдения TantosDVR7216 (гибридная) на 16 видеокamer. Дополнительная система NIWatchDS-T200 (цифровая) на 8 камер.

Система охранной сигнализации с тревожной кнопкой и выводом на пульт ООО «ВМВ» (Холдинг «Нева»).

Городская телефонная связь – 5 номеров.

На территории базы расположена вышка с базовыми станциями - ретрансляторами (антенно-фидерными устройствами) мобильной связи.

Противопожарное оборудование: на территории имеется емкость, пожарные ящики с рукавами и наконечниками и щиты с инструментом. Наружный противопожарный трубопровод нуждается в ремонте.

Перспективы развития территории

По заказу собственника разработана проектная документация «турбаза «Волна», пляжная зона», содержащая в т.ч. берегоукрепления с причалом для яхт. Проектная документация прошла государственную экологическую экспертизу и утверждена Росприроднадзором по Краснодарскому краю и Росрыболовства Минсельхоза РФ.

Согласно [Генерального плана города Туапсе](#), территория базы отдыха «Волна» относится к курортным территориям за пределами городской черты.

Согласно [документам территориального планирования Небугского сельского поселения](#), территория базы отдыха «Волна» относится к зонам курортного назначения (зоны курортных территорий).

Учитывая уникальные особенности объекта, в т.ч. расположение и правильную форму основного земельного участка, а также просторный фасад, вытянутый вдоль трассы и пляжа, наиболее перспективный вариант освоения объекта – редевелопмент под средне-этажную жилую застройку, строительство гостинично-оздоровительного либо апартаментного комплекса с инфраструктурой отеля.

Инвестиционная привлекательность

Внесение изменений в градостроительную документацию потребует значительных усилий и ресурсов. При этом, коммерческий успех создания жилого комплекса на территории турбазы «Волна» обеспечен следующими факторами:

1. на всем протяжении побережья от Джубги до Сочи аналогичных земельных участков под комплексную жилую застройку не существует. Черноморское побережье Краснодарского края привлекает людей с разных регионов России;
2. посёлок Агой удалён от промышленных предприятий и портов, загрязняющих окружающую среду – поэтому побережье в районе базы отдыха «Волна» эталонно чистые;
3. собственный галечный пляж, лазурное прозрачное море, прекрасные горные и морские пейзажи;
4. неповторимость посёлка Агой и его окрестности: местность с субтропическим климатом на Черноморском побережье России с прибрежной полосой без значительных перепадов высот, где нет железной дороги вдоль побережья;
5. наличие всей инженерной и транспортной инфраструктура максимально способствуют интенсивному развитию объекта. Появление новой скоростной автомагистрали в будущем в дополнение к существующей автотрассе дополнительно повысит доступность и привлекательность;
6. возможно поэтапное освоение. Ориентировочно 50% земельного участка ровная и пустая, без строений и сооружений. На другой половине расположена действующая турбаза с жилыми постройками и соответствующей инфраструктурой;

Концепция микрорайона «Город в парке»

на земельном участке базы отдыха «Волна» многолетние деревья и очень много зелени – возможна разработка архитектурной концепция клубного жилого комплекса на данной территории на принципах инсталляции жилой застройки в существующую лесную зону: город в парке. Возможна разработка такого проекта застройки многоквартирными домами и объектами социального и общественного значения с учетом комплекса мероприятий по «зеленому» строительству с сохранение существенной зоны зеленых насаждений, чтобы интегрировать жилой квартал и природную среду. Необходимо найти решение, позволяющее развить территорию с комфортными условиями для проживания с максимальным сохранением лесного массива, чтобы разместить жилые дома внутри природного парка и использовать ландшафт для проектирования домов. Чтобы планировочная структура нового жилого района была полностью подчинена идее жизни в гармонии с природой.

Можно сказать, на территории турбазы «Волна» возможен уникальный формат микрорайона «Город в парке», в котором может быть реализовано соединение жилого массива и зеленого пространства с максимальным сокращением влияния на окружающую среду, почти исключая вырубку зеленых насаждений на участках под застройку. Это новая, практически не имеющая аналогов в России форма градостроительства с учётом современных экологических тенденций, это будущее новое лицо жилых комплексов юга России.

Коммерческие условия покупки

Имущественный комплекс реализуется посредством открытого голландского аукциона на электронной торговой площадке (ЭТП) Lot-Online АО "Российский аукционный дом".

Дата проведения аукциона: 10.12.2019

Прием заявок осуществляется с 06.11.2019 г. по 05.12.2019 г. до 18:00 на ЭТП АО «РАД» по адресу [https://sales.lot-online.ru/e-](https://sales.lot-online.ru/e-auction/auctionLotProperty.xhtml?parm=lotUnid%3D960000230269%3Bmode%3Djust)

[auction/auctionLotProperty.xhtml?parm=lotUnid%3D960000230269%3Bmode%3Djust](https://sales.lot-online.ru/e-auction/auctionLotProperty.xhtml?parm=lotUnid%3D960000230269%3Bmode%3Djust)

Задаток должен поступить на счет Организатора торгов не позднее 05 декабря 2019 г.

Начальная цена Объектов устанавливается в размере **500 000 000** (пятьсот миллионов) руб., в том числе НДС – 16 666 666 (шестнадцать миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестнадцать) руб. 67 коп., и складывается из:

- начальной цены Земельного участка 1 в размере 320 000 000 (триста двадцать миллионов) руб., НДС не облагается;

- начальной цены Здания 1 – Здания 27 в размере 92 760 000 (девяносто два миллиона семьсот шестьдесят тысяч) руб., в том числе НДС 20% - 15 460 000 (пятнадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч) руб. 00 коп.;

- начальной цены Сооружения 1 в размере 10 000 (десять тысяч) руб., в том числе НДС 20% - 1 666 (одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп.;

- начальной цены Земельного участка 2 в размере 80 000 000 (восемьдесят миллионов) рублей, НДС не облагается;

- начальной цены Сооружения 2 в размере 7 230 000 (семь миллионов двести тридцать тысяч) руб., в том числе НДС 20% - 1 205 000 (один миллион двести пять тысяч) руб. 00 коп.

Минимальная цена Объектов устанавливается в размере **400 000 000** (четыреста миллионов) руб., в том числе НДС.

Возможна доаукционная продажа. Встречные предложения рассматриваются.

Информация об объекте и торгах по ссылке или QR-коду

<https://auction-house.ru/catalog/o-40000013083/>



Вáлек Антон Игоревич

Руководитель проектов
101000, Москва, Бобров переулок, д.4, стр.4

+7 (977) 549-09-96

+7 (495) 234-03-01

+7 (495) 234-04-00 вн. 346

valek@auction-house.ru

Кудина Евгения Степановна

Руководитель обособленного подразделения
Краснодар, Красная ул., д. 176, лит. 5/2, оф. 3.103

+7 (918) 155-48-01

+7 (861) 259-33-93

+7 (495) 234-04-00 вн. 522

kudina@auction-house.ru

АО "Российский аукционный дом" www.auction-house.ru

Звонок по России бесплатный 8-800-777-5757