

# Участок в Алуште под строительство курортного комплекса

>13,2 га

Республика Крым, г. Алушта, пос. Семидворье, мкр Аян-Дере

# Описание



АО «РАД» сообщает о проведении аукциона\* по продаже эксклюзивного земельного участка площадью около 13,27 га на берегу Чёрного моря. На участке планируется построить современный курортный комплекс высокого уровня.

\* Посредством информационной системы ЭТП РАД Lot-online.ru

# Характеристики З/У



Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Категория земель	ВРИ	Территориальная зона
90:15:040301:4299	132 696 +/- 127	земли населённых пунктов	гостиничное обслуживание	Ж2 (20) – зона застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами

**Обременения и ограничения:** доверительное управление в пользу ООО УКИФ «Профит».

**\* Основные ВРИ:** малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта, коммунальное обслуживание, социальное обслуживание; общежития; бытовое обслуживание; здравоохранение; образование и просвещение; культурное развитие; парки культуры и отдыха; общественное управление, магазины, водные объекты, земельные участки (территории) общего пользования.

**Условно разрешённые виды использования:** для ИЖС, блокированная жилая застройка, деловое управление; рынки; общественное питание; гостиничное обслуживание; заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, склад.

**Вспомогательные виды использования:** служебные гаражи, спорт, площадки для занятия спортом, спортивные базы.

# Технико-экономические показатели проекта



## Оптимальная концепция

**Общая площадь застройки: 55 884 кв. м.**

- › гостиница: 1 здание, номерной фонд 230 номеров, общая площадь 48 870 кв. м;
- › апартаменты (тип 1 и тип 2): 10 корпусов, 1 875 номеров, общая площадь 227 142 кв. м;
- › многоуровневый паркинг: 11 650 кв. м, 388 машино-мест, бассейны, пешеходные зоны, дороги в составе благоустройства.

# Технико-экономические показатели проекта



# Инженерные коммуникации



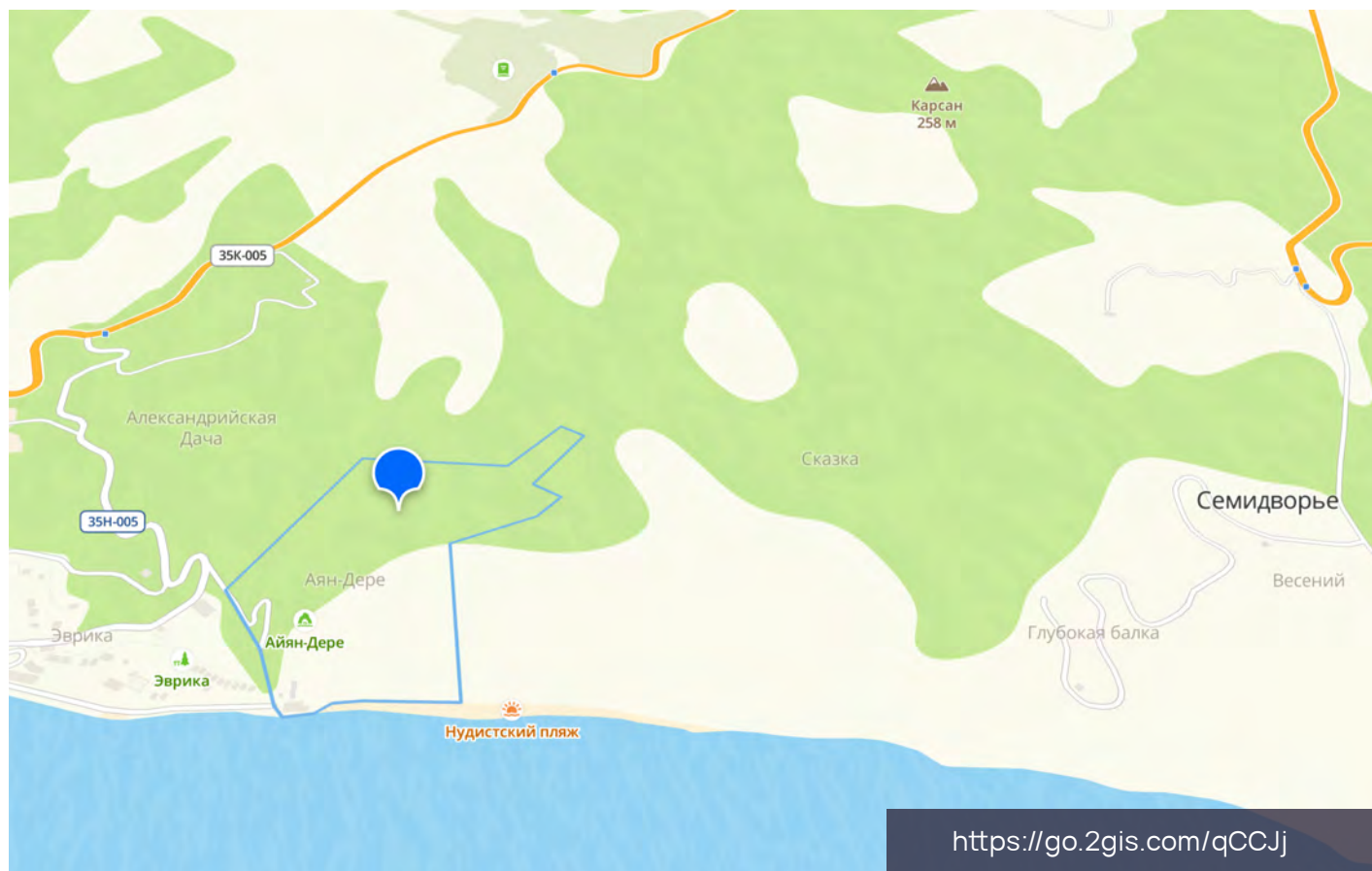
Согласно проекту, адаптированному под требования законодательства и предполагающему эффективное использование территории, на участке можно возвести объекты высотой до 5–9 этажей.

К ним будут подведены следующие коммуникации:

- 1. Водоснабжение.** Сегодня вдоль береговой линии, разделяющей участок и пляж, пролегает централизованный водопровод. В планировке учтены водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы. Проектом предусмотрены насосная станция и станция доочистки воды, 2 независимые сети (хозяйственно-питьевая и противопожарная), а также сеть морской воды для бассейнов.
- 2. Хозяйственно-бытовая канализация.** Предусмотрена полная раздельная система с подключением к централизованным сетям ГУП РК «Вода Крыма». Самотечные сети зданий собирают стоки в нижней точке и напорной линией отводят в городскую магистраль.
- 3. Дождевая канализация.** Автономная сеть с локальными очистными сооружениями и аккумулярующим резервуаром. Очищенные стоки сбрасываются в море через глубоководный выпуск, что полностью соответствует экологическим нормам.
- 4. Энергоснабжение.** По северо-западной границе участков проходит транзитная ЛЭП мощностью 10 кВт. Планируется технологическое присоединение к распределительной сети города Алушты.

Набережная и берегоукрепительные сооружения отсутствуют, можно создать собственную причальную или пляжную инфраструктуру «с нуля» по современным стандартам.

# Местоположение и ближайшее окружение

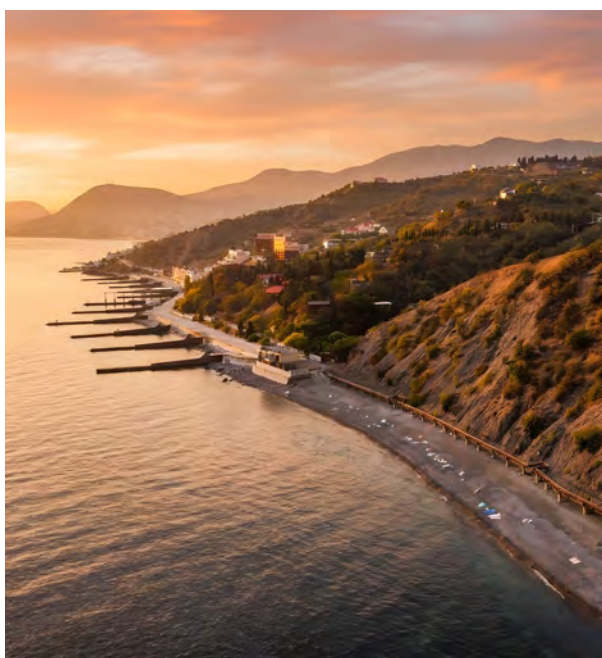


Мкр Аян-Дере, в котором находится участок, лежит между мкр Эврика и Сказка, в 11 км к востоку от центра Алушты и в 2 км от уютного курортного посёлка Семидворье. Локация очень удачная: Южный берег Крыма, 1-я (береговая) линия Чёрного моря.

Расположенный в живописном урочище Аян-Дере, у подножия величественной горы Демерджи, участок предлагает галечные пляжи в пешей доступности, живописные виды на море и горы, а также закрытую курортную инфраструктуру. Это экологически чистый район с кристальной водой, комфортными пляжами и целебным воздухом.

В ближайшем окружении несколько баз отдыха и гостевых домов: «Эврика», «Экодом Алушта», «Миндаль», «Александровская дача», The Sofi Family House. Мкр Эврика активно застраивается современными апартаментами и отдельными жилыми комплексами. Аян-Дере ждёт то же самое.

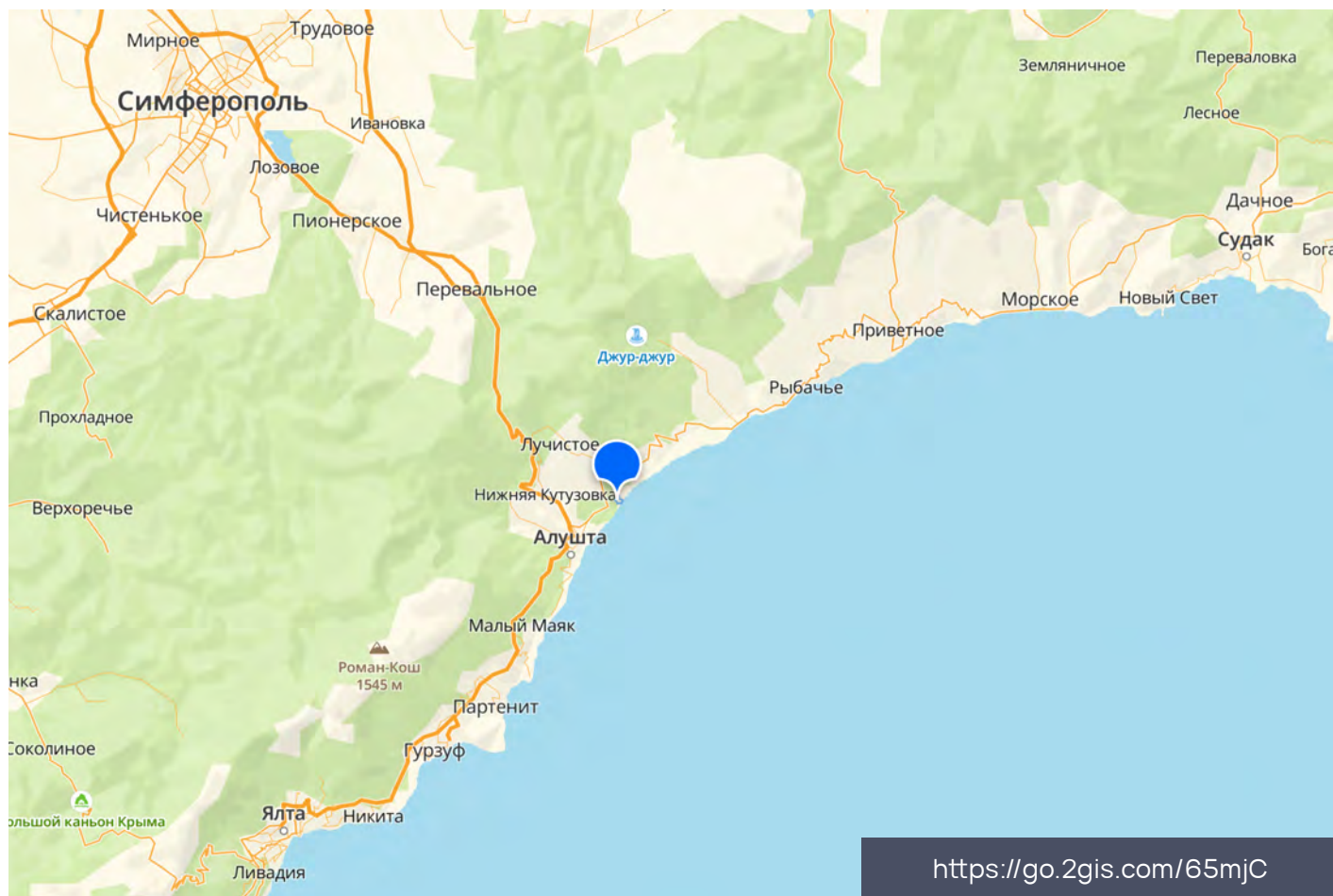
# Местоположение и ближайшее окружение



Климат и природа Аян-Дере создают идеальные условия для оздоровления и уединённого отдыха. Смешение морских солей с фитонцидами хвойных деревьев формирует естественный ингаляторий. Благодаря близости гор, защищающих от холодных ветров, и обширным реликтовым рощам, здесь сформировался уникальный мягкий и целебный средиземноморский микроклимат, где морской бриз встречается с ароматами реликтовых можжевеловых лесов.

Вода прогревается достаточно быстро, купальный сезон начинается в начале мая. Пляжи немногочисленны, предназначены для любителей тихого, уединённого семейного отдыха. Благоустроена центральная набережная с навесами, кафе и водными аттракционами, есть также дикие зоны для приватного отдыха.

# Транспортная доступность



Транспортную доступность участка можно охарактеризовать как удовлетворительную: к нему подходит грунтовая (каменистая) дорога, въезд не перекрывается.

Добраться из Алушты в Аян-Дере (пос. Семидворье) можно:

- › за 15–20 минут (12–23 км) на автомобиле или такси, двигаясь по Судакскому шоссе, соединяющему города Алушта, Судак и Феодосия, трассе регионального значения Р29;
- › с западной стороны – по асфальтированной дороге к базе отдыха «Эврика» и далее по грунтовой дороге;
- › на пригородных автобусах № 114, 101, 106 (в направлении «Рыбачьего») до ост. «Санаторий Эврика», откуда предстоит 1,5-километровый спуск к морю.

Если ехать в Аян-Дере из Судака, время в дороге займёт 30–40 минут.

# Инвестиционные преимущества

Ускоренное развитие региона происходит благодаря действующей федеральной целевой программе «Концепция развития санаторно-курортного и туристского комплекса Краснодарского края до 2030 года».

Активно строятся и развиваются объекты транспортной инфраструктуры (например, транспортные развязки на подъездной дороге к Керченскому мосту), что позитивно влияет на все сферы жизни, включая турпоток и рынок недвижимости. В связи с этим повышается интерес к инвестированию в недвижимость Крыма.

Участок в Алуште площадью более 13,2 га имеет высочайший инвестиционный потенциал благодаря таким факторам, как:

1. Расположение на 1-й береговой линии, в 15 минутах езды от Алушты и 30 – от Судака. Прямой выход к морю гарантирует высокий туристический поток.
2. Нахождение среди живописных горных хребтов, а не в шумной городской среде. Большинство номеров будет иметь прекрасные виды на Алушту и Судак.
3. Растущий спрос на недвижимость на Южном берегу Крыма. Земля в экологически чистых, закрытых локациях, таких как Семидворье, с каждым годом дорожает благодаря ограниченности предложения.
4. Высокая туристическая привлекательность. Алушта – курортный город, сочетающий природные красоты, исторические достопримечательности, развитую инфраструктуру и разнообразные возможности для отдыха.
5. Большой инфраструктурный потенциал. В ближайшем окружении уже есть примеры успешных апарт-комплексов, что подтверждает спрос на такие объекты.

В связи с этим предлагаемый земельный массив – готовая инвестиционная площадка под строительство:

- современного курортного комплекса высокого уровня;
- апартаментов или отеля класса «люкс»;
- гостиничного комплекса 4–5\*;
- элитного гостевого дома;
- современного апарт-отеля.

**Контактная информация:**

Южный филиал АО «Российский аукционный дом»  
г. Краснодар, Красная ул., д. 176, лит. 5/2, оф. 3.103

**Золотко Зоя**

Менеджер проекта

8 (967) 246-44-36

zolotko@auction-house.ru

Call-центр:

8-800-777-57-57, доб. 523

(звонок по России бесплатный)

Предложение не является публичной офертой