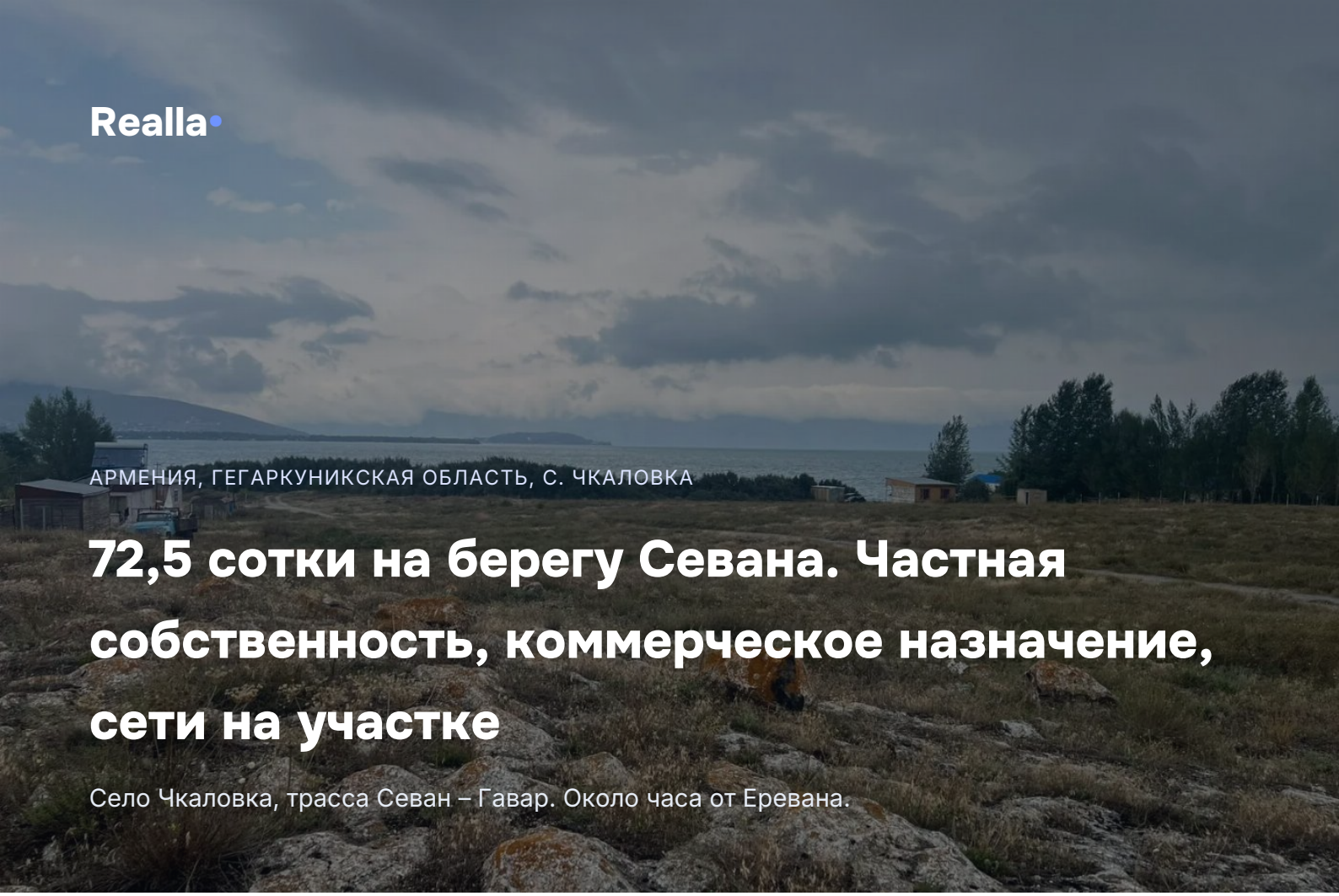
Realla



АРМЕНИЯ, ГЕГАРКУНИКСКАЯ ОБЛАСТЬ, С. ЧКАЛОВКА

72,5 сотки на берегу Севана. Частная собственность, коммерческое назначение, сети на участке

Село Чкаловка, трасса Севан – Гавар. Около часа от Еревана.

$265 000
~23,9 млн руб. · ~104 млн драм · ~$36,5 / м²

7 250 м²
площадь

около 95 м
Фасад вдоль трассы

1910–1920 м
Высотная отметка

Частная собственность

Не аренда у национального парка: полное право распоряжаться землёй и строить.

Коммерческое назначение оформлено

Гостиница, ресторан и торговля не требуют изменения вида использования.

Выше отметки 1905 м

Выше запретительной отметки 1905 м. По данным модели рельефа дорога у участка проходит около 1910 м, а линия 1905 лежит между дорогой и водой. Подтверждается топосъёмкой, отдаём на руки при встрече.

Сети на участке

Газ, электричество и вода заведены на участок. Акты и техусловия передаём при встрече.

Паспорт участка

Площадь	7 250 м² (72,5 сотки)
Фасад вдоль трассы	около 95 м, глубина 65–95 м
Категория земель	земли населённых пунктов
Функциональное назначение	общественная застройка
Жилая застройка	через изменение функционального назначения в общине
Вид права	собственность
Кадастровый номер	05-075-0142-0193
Обременение	залог, снимается в день регистрации права
Высотная отметка	примерно 1910–1920 м, выше линии 1905 м
До воды	около 150 м, через дорогу
Сети	газ, электричество, вода заведены на участок
Канализация	нет; локальные очистные
Грунт	сухой, с выходами скальной породы
До Еревана	около 70 км, примерно час
Земельный налог	ориентировочно $600–2 000 в год

Где это

Западный берег Севана, село Чкаловка на отметке около 1 930 метров, в составе общины города Севан.

Что вокруг: резорт Noy Land с пляжем и мариной, ресторан на берегу, отели и гостевые дома. В селе школа, детский сад и медпункт; магазины, банки и заправки – в городе Севан, в десяти минутах.

Магазины, АЗС, банки

АЗС на трассе	270 м
	4 мин
Банки в центре Севана	3,9 км
ВТБ, Ардшинбанк, Конверс и другие	
Супермаркет ZIM	4,2 км
город Севан	

Посёлки

Чкаловка	420 м
село: школа, детский сад, медпункт	6 мин
Лчашен	3,6 км
Севан	4,3 км
город: магазины, банки, заправки, больница; около 7 км по до...	
Норашен	4,3 км
Цовазард	6,9 км

Отдых и пляжи

Art Hotel Sevan	880 м
отель с выходом к пляжу	13 мин
Noy Land Resort	1 км
резорт: пляж, бассейн, ресторан	15 мин
Марина Noy Land	2,1 км
частная марина	29 мин
Пляжи Arpi и Voyage	2,6 км
платные пляжи у города Севан	36 мин
Цовасар	4,3 км
комплекс семейного отдыха, свой пляж	

Рестораны и кафе

Ресторан на берегу	890 м
чайный дом с террасой над водой	13 мин

Медицина

Севанская больница	3,2 км

Достопримечательности

Сурб Рипсиме	3,8 км
церковь в Лчашене	
Севанаванк	6,5 км
монастырь IX века на полуострове	

Города региона

Гавар	21,3 км
около 25 км по дороге	
Дилижан	27,2 км
около 45 км по дороге	
Ереван	54,1 км
около 70 км по дороге, примерно час	
Аэропорт Звартноц	63,7 км
около 80 км по дороге	

Расстояния по прямой от участка, время – пешком. По дороге выходит дальше.

Выше отметки 1905 метров

Главный вопрос на Севане – высота над уровнем озера. Этот участок стоит выше охранной линии.

С 2025 года побережье Севана расчищают от построек ниже отметки 1905 метров. Участков выше линии и в собственности на берегу становится всё меньше – и именно они дорожают.

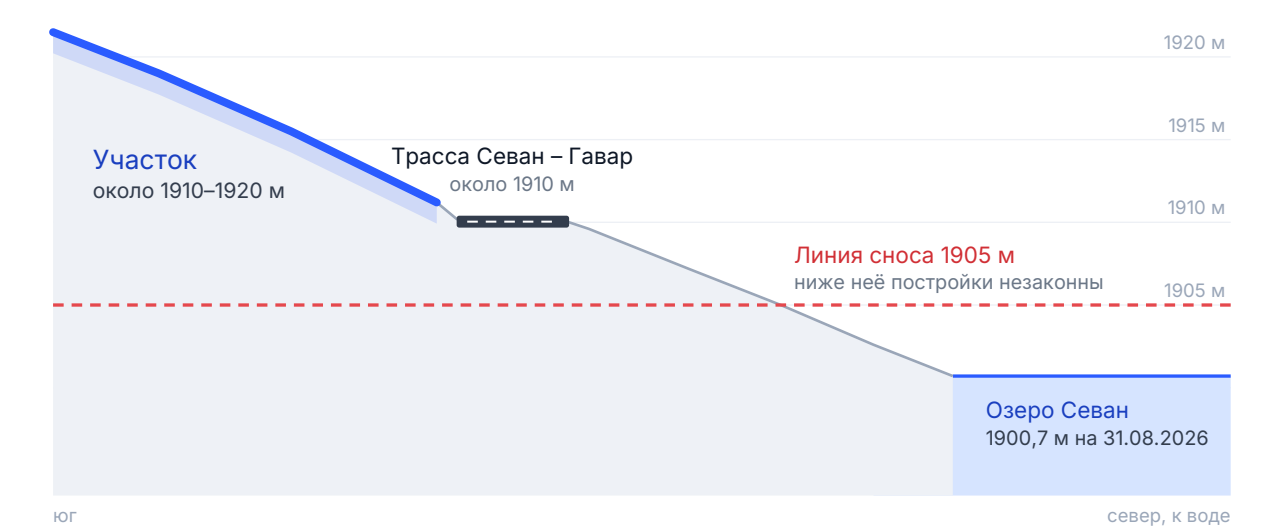


Схема высот, горизонтальный масштаб условный.

- **Собственность.** Свидетельство о государственной регистрации права, вид права – собственность. Не аренда у национального парка.
- **Выше линии.** Дорога у участка идёт примерно по отметке 1910 м, линия 1905 м – севернее дороги, у воды. Земля участка поднимается до 1920 м и выше.
- **Документы.** Топоплан в Балтийской системе высот с нанесённой горизонталью 1905,00 передаём на встрече.

Фото и схема участка



Вид на Севан и полуостров Севанаванк



Вид через трассу на озеро и полуостров Севанаванк



Трасса Севан – Гавар у участка



Фасад вдоль трассы, за ней озеро и город Севан



Трасса и съезд, за береговой полосой – озеро



Вид в сторону озера и полуострова



Через озеро – город Севан



Вид на город Севан через залив



Скальное основание: выходы камня на поверхности



Подъездная дорога, вдали озеро и полуостров



Поверхность участка: травяной покров и камень



Вид в сторону села Чкаловка

Все 19 кадров – на странице объекта.

Что можно строить

Назначение – земли населённых пунктов, функциональное значение «общественная застройка».

Сразу, без изменения назначения: гостиница, база отдыха, глэмпинг, ресторан и кафе, магазин, придорожный сервис, объекты обслуживания.

Через изменение функционального назначения в общине: жилая застройка, включая индивидуальные дома и коттеджный формат. Процедура рабочая, сроки и стоимость обсуждаем предметно под ваш проект.

Сколько можно построить

Около 3 300 м² под здания, остальное – парковка на 100+ машин, въезды и благоустройство.

Вдоль трассы идёт придорожная полоса: здания в ней не ставят, зато она целиком уходит под парковку и въезд – то, что нужно любому объекту у дороги.

	ПОД ЗДАНИЯ	ПОД ПАРКОВКУ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
Базовый расчёт	**около 3 300 м²**	около 3 900 м²
При узкой придорожной полосе	до 5 000 м²	остальное

Для сравнения: ресторан на 350 м² и магазин на 150 м² вместе занимают около 15% пятна под здания.

Инфраструктура

РЕСУРС	СОСТОЯНИЕ
Газ	заведён на участок
Электричество	заведено
Вода	заведена
Канализация	локальные очистные – стандартное решение на берегу; можно поставить общую станцию с соседями
Подъезд	прямой выезд на трассу по всей длине фасада
Грунт	сухой, скальное основание – хорошая несущая способность, глубокие фундаменты не нужны

Газ, электричество и вода заведены на участок. Акты и техусловия передаём при встрече. Готовые сети экономят до полугода согласований – обычно это самая долгая часть проекта.

Сколько стоит владеть

$600–2 000
земельный налог в год, ориентировочно

около $300–700
расходы на сделку: фиксированные тарифы, без процентных сборов

1–4 рабочих дня
регистрация права

Держать участок дёшево – удобно, если покупаете на перспективу.

Сценарии использования

Расчётные модели по данным рынка Севана. Детальный расчёт под вашу задачу – на встрече.

СЦЕНАРИЙ	ВЛОЖЕНИЯ	ВЫРУЧКА В ГОД	ОКУПАЕМОСТЬ
1. Отель на 30 номеров Классический отель у озера с рестораном и собственной инфраструктурой. Операционная прибыль около $145 тыс. в год. Мы считаем этот сценарий нерабочим и показываем расчёт, чтобы вы не тратили на него время. Причина одна: купальный сезон на Севане длится 10–12 недель, у соседей бассейны закрываются в конце сентября, а июльская цена номера почти вдвое выше сентябрьской.	около $2,7 млн	порядка $450 тыс.	около 20 лет
2. Глэмпинг и модульные домики, 18 юнитов Быстрый старт очередями: первые шесть юнитов – и сразу выручка, дальше достраиваете по загрузке. Операционная прибыль около $79 тыс. в год.	около $850 тыс.	порядка $200 тыс.	около 13 лет
3. Ресторан и магазин у трассы Ресторан около 350 м², магазин около 150 м², парковка более чем на 100 машин. Операционная прибыль около $155 тыс. в год. Эта модель живёт на трафике, а не на пляжном сезоне. Открытых данных по интенсивности движения на армянских трассах не публикует никто, поэтому мы предлагаем замерить трафик вместе, прямо на месте: счёт машин по пятнадцать минут утром, днём и вечером, в будни и в выходной. Один выезд, и сценарий либо подтверждается, либо нет.	около $850 тыс.	порядка $700 тыс.	около 7 лет

Что влияет на доходность. Купальный сезон на Севане – 10–12 недель, пик цен – июль. Трасса Севан – Гавар работает круглый год: это единственная дорога от города Севан к Гавару, Мартуни и Варденису. Средний чек в придорожном рыбном ресторане – от 4 000 драмов с человека.

Что нужно знать заранее

Мы пишем это сами, потому что вы всё равно найдёте это за вечер.

Трасса областная, а не транзитная. Дорога Севан – Гавар – Мартуни – Варденис связывает город Севан с южной частью области. Поток из Еревана к Севанаванку идёт другой дорогой. Придорожный формат здесь работает на областном и сезонном трафике.

Купальный сезон 10–12 недель. Озеро лежит на высоте около 1 900 м, вода прогревается ненадолго: у соседей бассейны закрываются в конце сентября. Любая модель, завязанная только на пляж, работает четверть года.

Централизованной канализации не будет. В программе очистных сооружений бассейна Севана для небольших и изолированных сельских общин предусмотрены автономные очистные, а не общая сеть. Нужны локальные очистные, это понятная статья бюджета для всего берега. источник

Кластерных денег Всемирного банка сюда не придёт. В программе TRIP кластеры – Гюмри, Джермук, Ехегис, Горис, Даштадем, в расширенном списке ещё Areni, Двин и Дилижан. Севана и Гегаркуника среди них нет. источник

Сетевых отелей рядом мы не нашли. По нашей проверке открытых источников в сентябре 2026 года объявленных проектов международных гостиничных сетей на Севане нет: брендовый портфель идёт в Дилижан и Цахкадзор. Для вас это отсутствие конкуренции и отсутствие внешней инвестиционной валидации одновременно.

Что уже работает рядом

Спрос в этой точке есть: рядом работают резорт, отели, гостевые дома и рестораны.

ОБЪЕКТ	ФОРМАТ	ЦЕНА ЗА НОЧЬ	ОТЗЫВЫ
Noy Land Resort, Чкаловка	резорт с мариной, пляжем, подогреваемым бассейном и прогулочным судном на 130 человек	от $56, в выходные до $163, на пике до $311	**548 отзывов**
Ресторан на берегу, Чкаловка	чайный дом и ресторан с террасой над водой	средний чек от 4 000 драмов	**202 отзыва**
Гостевой дом, Чкаловка	три комнаты, кухня, терраса	$24–33	**9,8 из 10** при 147 отзывах
Cascade Resort, Чкаловка	новый отель на 11 номеров, два бассейна	от $64	–
Tsovasar, соседнее село	апарт-комплекс на 16 номеров, свой пляж	$66–165	**9,1 из 10** при 449 отзывах

Цены и отзывы – из карточек объектов на площадках бронирования и в Google Maps, проверено в сентябре 2026 года. Они меняются, перед сделкой проверьте сами.

Войти в рынок просто. Крупные отели берега держат рейтинги 2,9–3,5 из 5, а лучшая оценка на побережье – 9,8 из 10 – у небольшого гостевого дома на три комнаты. Новый объект с хорошим сервисом сразу оказывается среди лидеров.

Что меняется вокруг

Под каждой цифрой – ссылка на открытый источник. Проверено в сентябре 2026 года.

ПРОФИНАНСИРОВАНО Проект модернизации очистных сооружений бассейна Севана утверждён Публичным инвестиционным комитетом 1 июля 2026 года: три этапа – биологическая очистка на действующих станциях, новые станции в средних агломерациях, автономные очистные для небольших сёл. источник

ДЕНЬГИ Азиатский банк развития предлагает для Севана инвестиционную программу на **$260 млн**; первый этап на **$100 млн** (39,6 млрд драмов) охватывает Гавар, Мартуни и Варденис. Чистая вода в озере – то, от чего напрямую зависит стоимость всего побережья. источник

В РАБОТЕ Новый Дилижанский тоннель на трассе Ереван – Севан – Дилижан: проект подготовлен австрийской стороной, реализация обсуждается с Азиатским банком развития. Стоимость и сроки официально не объявлены. источник · источник

ЗОНИРОВАНИЕ В руководстве по застройке побережья, подготовленном для Министерства окружающей среды при поддержке АБР (декабрь 2024), Чкаловка отнесена к рекреационной зоне 2А. Это рекомендации консультанта, а не утверждённый нормативный акт. источник

УРОВЕНЬ ОЗЕРА На 1 сентября 2026 года – **1 900,70 м**, самый высокий для этой даты за 64 года. Целевая отметка – 1 905 м. Для участка, стоящего выше отметки, это плюс: вода ближе, панорама лучше. источник

ТУРИЗМ В 2025 году Армению посетили **2,26 млн** иностранных туристов (+2,5%), в первом полугодии 2026 года турпоток впервые превысил **1 млн** за полугодие (+14,8%). Заявленная цель – 3 млн в год. источник · источник · источник

Покупка из-за рубежа

По общему правилу иностранные граждане в Армении землёй не владеют. Но это правило не распространяется на участки под объекты общественного назначения, а у этого участка именно такое функциональное значение. Покупка оформляется напрямую на иностранное физическое лицо.

Для иностранных юридических лиц ограничений по приобретению земли в Армении нет вообще.

Сделка: нотариус и регистрация в Комитете кадастра, от одного до четырёх рабочих дней. Расходы около $300–700, процентных сборов с покупателя в Армении нет.

Документы

Полный пакет передаём на встрече, до задатка.

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности
- Свежая выписка из Кадастра: собственник, обременения, залоги, аресты, сервитуты
- Кадастровый план с промерами границ
- Топосъёмка с отметками в Балтийской системе и горизонталью 1905,00 м
- Топоплан с осью дороги, охранной зоной, ЛЭП и точками ввода сетей
- Акты и технические условия по газу, электричеству и воде
- Справка общины: что разрешает генплан на участке
- Отчёт независимого оценщика
- Справка об остатке задолженности и предварительное согласие залогодержателя

Кадастровый номер: **05-075-0142-0193**. Проверьте участок самостоятельно на портале Комитета кадастра до того, как поверите нам на слово.

Обременение

На участке действует зарегистрированный залог в пользу армянской кредитной организации. Это не препятствие для сделки.

Схема стандартная и трёхсторонняя: покупатель перечисляет часть цены напрямую залогодержателю, тот даёт письменное согласие, обременение снимается в день регистрации права. Остаток задолженности существенно меньше цены участка и гасится из неё.

Справку об остатке и предварительное согласие залогодержателя предоставляем до задатка.

Статус документов

2 из 7 подтверждено документами. Обновляем по мере готовности документов.

Частная собственность	**Проверено**	свидетельство о регистрации права
Функциональное назначение: общественная застройка	**Проверено**	свидетельство о регистрации права
Обременение: залог	Есть нюанс	снимается в день регистрации; справка и согласие залогодержателя – до задатка

Выше отметки 1905 м	В работе	модель рельефа – да; топоплан готовится
Газ, электричество, вода	В работе	акты и техусловия готовятся
Выписка из Кадастра	В работе	свежая выписка к встрече
Земли населённого пункта	В работе	подтвердит выписка

Источники

Всё, что можно проверить, проверяется по ссылкам. Данные собраны в сентябре 2026 года.

- Проект модернизации очистных сооружений бассейна Севана одобрен Публичным инвестиционным комитетом, 1 июля 2026 – ARKA – ссылка
- АБР предлагает для Севана инвестпрограмму на $260 млн, первый этап – $100 млн (39,6 млрд драмов), 29 августа 2026 – Aysor – ссылка
- Новый Дилижанский тоннель обсуждается с Азиатским банком развития, 28 июля 2026 – Armenpress – ссылка
- Проект нового Дилижанского тоннеля подготовлен австрийской стороной, реализация – на кредит АБР – Грапарак – ссылка
- Уровень Севана на 1 сентября 2026 – 1 900,70 м, самый высокий для этой даты за 64 года, 2 сентября 2026 – Sputnik Армения – ссылка
- В 2025 году Армению посетили 2,26 млн туристов, +2,5% к 2024 – ARKA – ссылка
- За первое полугодие 2026 года турпоток впервые превысил 1 млн человек, +14,8% – ARKA – ссылка
- Цель – довести число туристов до 3 млн в год – Новости Армения – ссылка
- Чкаловка отнесена к рекреационной зоне 2А: руководство по застройке побережья Севана для Министерства окружающей среды при поддержке АБР, декабрь 2024 (PDF) – ссылка
- Программа АБР «Strengthening Environmental Resilience and Fostering Sustainable Economy for Lake Sevan» – карточка проекта – ссылка
- Туристические кластеры программы TRIP Всемирного банка: Гюмри, Джермук, Ехегис, Горис, Даштадем; Севана среди них нет, 27 марта 2026 – ARKA – ссылка
- Расстояния до посёлков, пляжей, магазинов и заправок – по данным OpenStreetMap, по прямой от участка.
- Цены и отзывы соседних объектов – карточки на площадках бронирования и в Google Maps, сентябрь 2026 года.

- Площадь, границы, назначение и вид права – свидетельство о регистрации права и кадастровый план; кадастровый номер 05-075-0142-0193 можно проверить самостоятельно на портале Комитета кадастра.
- Расчёты по сценариям – модели Realla на основе перечисленных выше данных. Это оценка, а не гарантия доходности.

Цена и контакты

$265 000

~23,9 млн руб. · ~104 млн драм · ~$36,5 / м² · весь пакет документов включён

hello@realla.ru

Связаться: realla.ru/land/5032

Встречаем в городе Севан, показываем участок и передаём документы.

В цену входит весь пакет документов. Возможны рассрочка или вход в проект партнёром.

Частые вопросы

Участок выше отметки 1905 метров?

Да. По модели рельефа дорога у участка идёт примерно по 1910 м, линия 1905 – между дорогой и водой. Подтверждается топосъёмкой, отдаём на руки при встрече.

Участок в границах национального парка?

Нет. Это земли населённого пункта с адресом внутри села.

Почему продают?

Собственник выходит из актива и фиксирует прибыль.

Что можно построить на участке?

Сразу, без изменения назначения: гостиницу, базу отдыха, глэмпинг, ресторан, магазин, придорожный сервис. Жилую застройку – через изменение функционального назначения в общине, процедура рабочая.

На участке есть обременение?

Да, зарегистрированный залог в пользу армянской кредитной организации. Часть цены идёт напрямую залогодержателю, залог снимается в день регистрации права. Справку об остатке и согласие залогодержателя даём до задатка.

Сколько останется под здания?

Около 3 300 м², остальное – парковка, въезды и благоустройство.

Как решается канализация?

Локальные очистные – стандартное решение на берегу Севана. Можно поставить общую станцию с соседними участками.

Может ли иностранец купить этот участок?

Да. Запрет на владение землёй иностранцами не распространяется на участки под объекты общественного назначения, покупка оформляется напрямую на физическое лицо. Для иностранных юридических лиц ограничений нет.

Возможна рассрочка?

Да, обсуждаем рассрочку или вход в проект партнёром.

Можно приехать посмотреть?

Да. Встречаем в городе Севан, показываем участок и передаём документы.