

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

\$37 / м² · ~22,3 млн руб. · ~96,3 млн драм

7 250 м²

площадь

около 95 м

Фасад вдоль трассы

1910–1920 м

Высотная отметка

Коротко

Частная собственность

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

Без ограничений по застройке

ИЖС, коммерция, туризм, СЭС, сельское хозяйство или производство – можно строить сразу, без смены назначения.

Выше отметки 1905 м

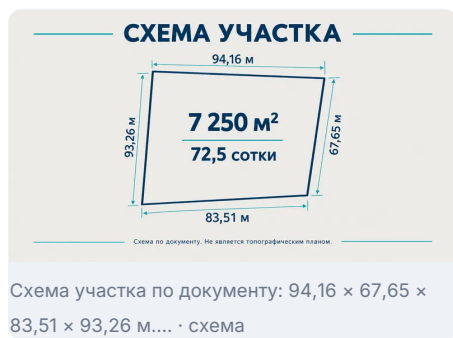
Участок стоит выше охранной линии озера – запас порядка 10 метров по высоте.

Сети на участке

Газ, электричество и вода уже заведены – это до полугода экономии на согласованиях.

Паспорт участка

Площадь	7 250 м ² (72,5 сотки)
Фасад вдоль трассы	около 95 м, глубина 65–95 м
Категория земель	земли населённых пунктов
Функциональное назначение	общественная застройка
Ограничения по застройке	нет: ИЖС, коммерция, туризм, СЭС, сельское хозяйство, промышленность
Вид права	собственность
Высотная отметка	примерно 1910–1920 м, выше линии 1905 м
До воды	около 150 м, через дорогу
Сети	газ, электричество, вода заведены



Фасад вдоль трассы и место съезда на участок · визуальная реконструкция по фото участка



Вид на озеро с территории участка · визуальная реконструкция по фото участка

Сценарии использования

СЦЕНАРИЙ	ВЛОЖЕНИЯ	ВЫРУЧКА В ГОД	ОКУПАЕМОСТЬ
1. Отель на 30 номеров Классический отель у озера с рестораном и собственной инфраструктурой.	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.	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.	около \$850 тыс.	порядка \$700 тыс.	около 7 лет
4. Ресторан и гостевые домики Гости ночуют и едят на месте, трасса приводит клиентов круглый год. Сценарии 2 и 3 вместе.	около \$1,7 млн	порядка \$900 тыс.	около 7 лет

Документы – передаём при встрече

- 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

\$265 000

\$37 / м² · ~22,3 млн руб. · ~96,3 млн драм · весь пакет документов включён

hello@realla.ru

[Связаться -realla.ru/land/5032](https://realla.ru/land/5032)