

Общая
площадь:

2,2 га

РАД | РОССИЙСКИЙ
АУКЦИОННЫЙ ДОМ

Земельный массив под ИЖС в Хостинском районе Сочи



Описание



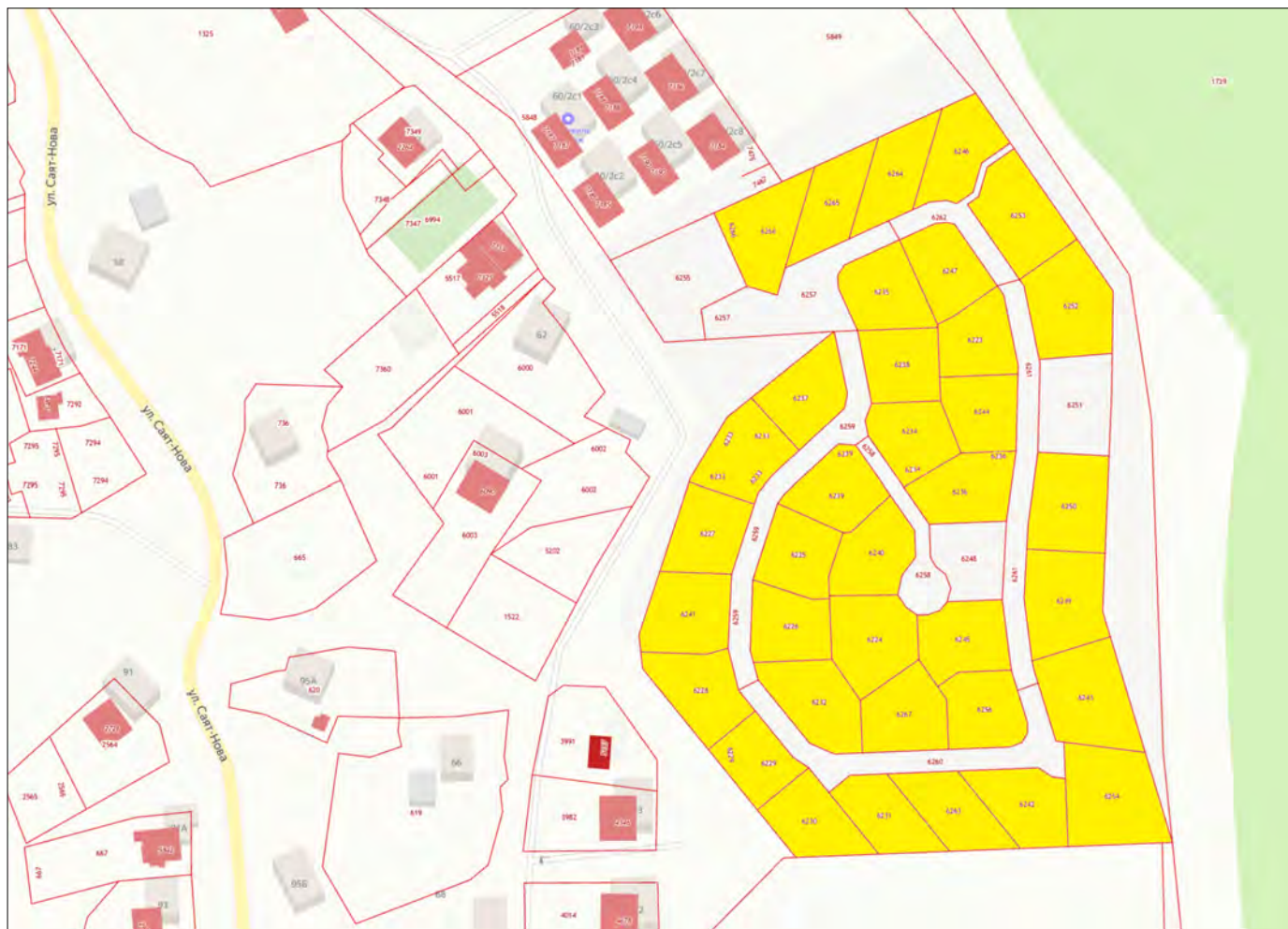
К продаже предлагаются единым лотом 36 земельных участков, площадью от 490 до 918 кв. м, расположенные в экологически чистом и живописном месте посёлка Краевско-Армянское (район Большого Сочи).

Общая площадь: 22 864 кв. м.

Земельные участки смежные, формируют единый земельный массив. К участкам имеется хорошая подъездная дорога с грунтовым покрытием по улице Саят-Нова.



Характеристика 3/У



Кадастровые номера: 23:49:0308007:6223; 23:49:0308007:6224; 23:49:0308007:6225; 23:49:0308007:6226; 23:49:0308007:6227; 23:49:0308007:6228; 23:49:0308007:6229; 23:49:0308007:6230; 23:49:0308007:6231; 23:49:0308007:6232; 23:49:0308007:6233; 23:49:0308007:6234; 23:49:0308007:6235; 23:49:0308007:6236; 23:49:0308007:6237; 23:49:0308007:6238; 23:49:0308007:6239; 23:49:0308007:6240; 23:49:0308007:6241; 23:49:0308007:6242; 23:49:0308007:6243; 23:49:0308007:6244; 23:49:0308007:6245; 23:49:0308007:6246; 23:49:0308007:6247; 23:49:0308007:6249; 23:49:0308007:6250; 23:49:0308007:6252; 23:49:0308007:6253; 23:49:0308007:6254; 23:49:0308007:6256; 23:49:0308007:6263; 23:49:0308007:6264; 23:49:0308007:6265; 23:49:0308007:6266; 23:49:0308007:6267.

Категория земель: земли населённых пунктов.

ВРИ: для индивидуального жилищного строительства.

Земельный массив находится в общей долевой собственности.

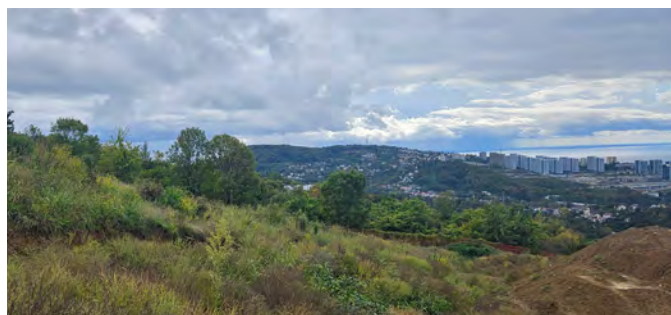
Ограничения и обременения: доверительное управление в пользу ООО «УК ВЕЛЕС МЕНЕДЖМЕНТ».

Основные виды разрешённого использования



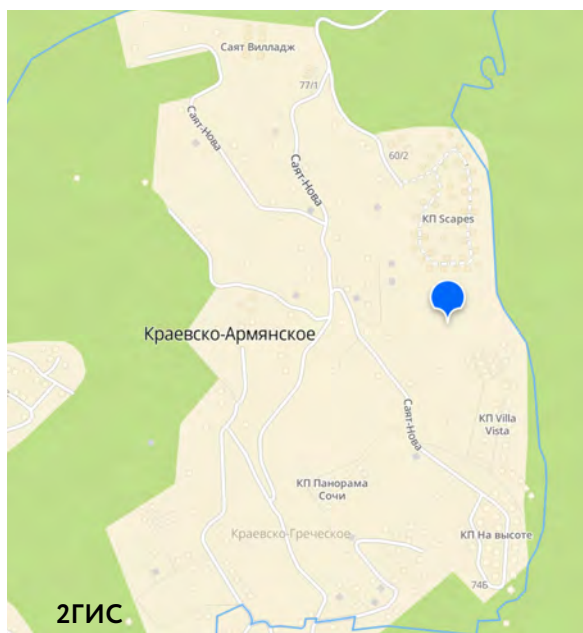
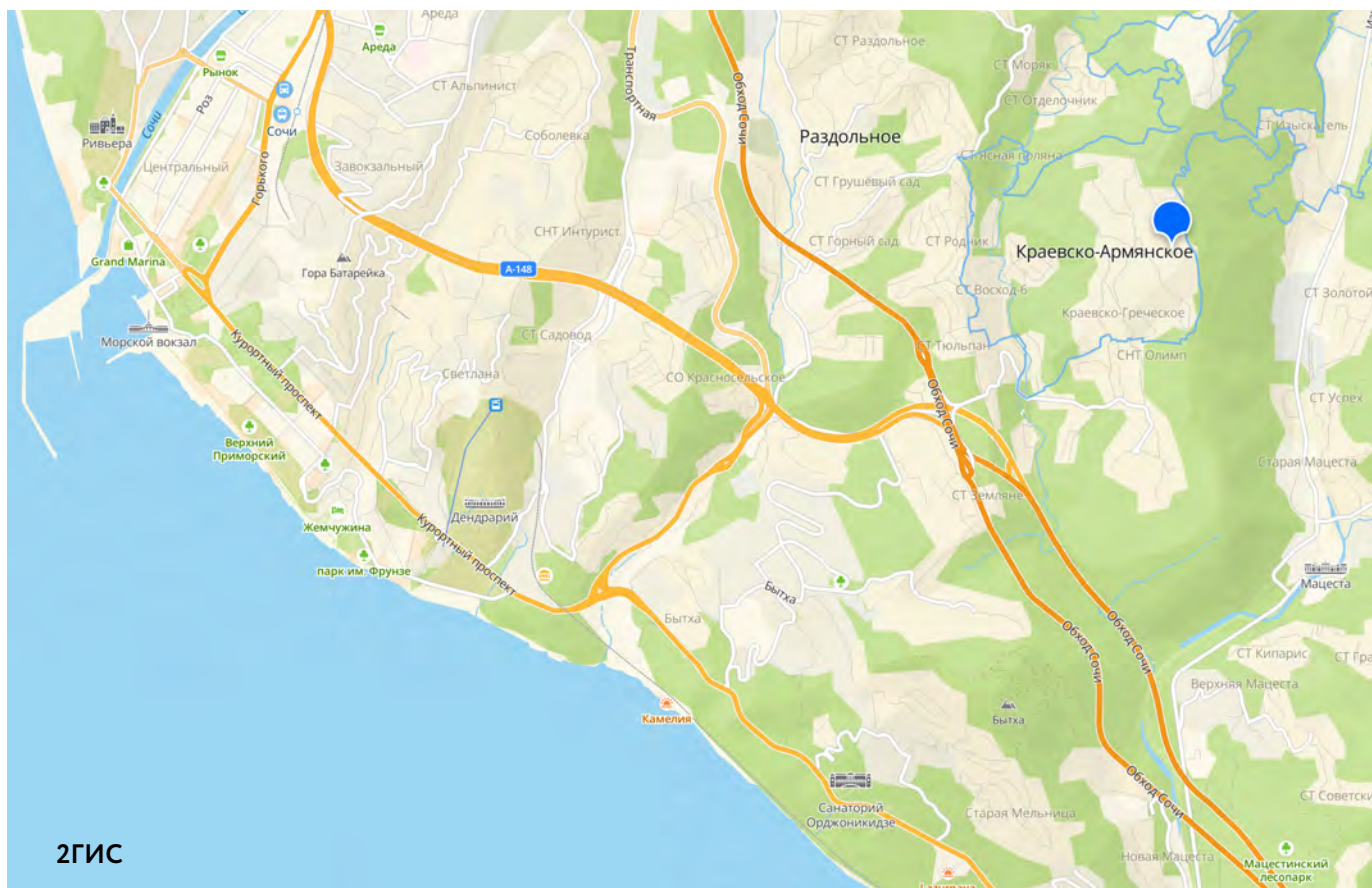
В соответствии с градостроительным регламентом, земельный массив расположен в территориальной зоне Ж-1 – застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 м.

- › Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
- › Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)
- › Блокированная жилая застройка (код 2.3)
- › Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
- › Дома социального обслуживания (код 3.2.1)
- › Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
- › Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
- › Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3)
- › Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- › Предпринимательство (код 4.0)
- › Магазины (код 4.4)
- › Общественное питание (код 4.6)
- › Гостиничное обслуживание (код 4.7)
- › Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)
- › Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
- › Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)



- › **Водоснабжение:** получены технические условия для подключения к центральной системе холодного водоснабжения МУП г. Сочи «Водоканал».
- › **Газоснабжение:** заключены договора на подключение к сети газоснабжения с АО «Газпром газораспределение Краснодар», получены технические условия, стоимость подключения составляет 600 000 руб. за участок.
- › **Канализация** – подключение к центральной канализации: не имеется возможности.
- › **Электроснабжение:** на территории есть электрическая подстанция на 500кВт, с собственником которой заключен договор электроснабжения, предусматривающий возможность подключения всех участков к имеющимся мощностям станции.

Местоположение и окружение

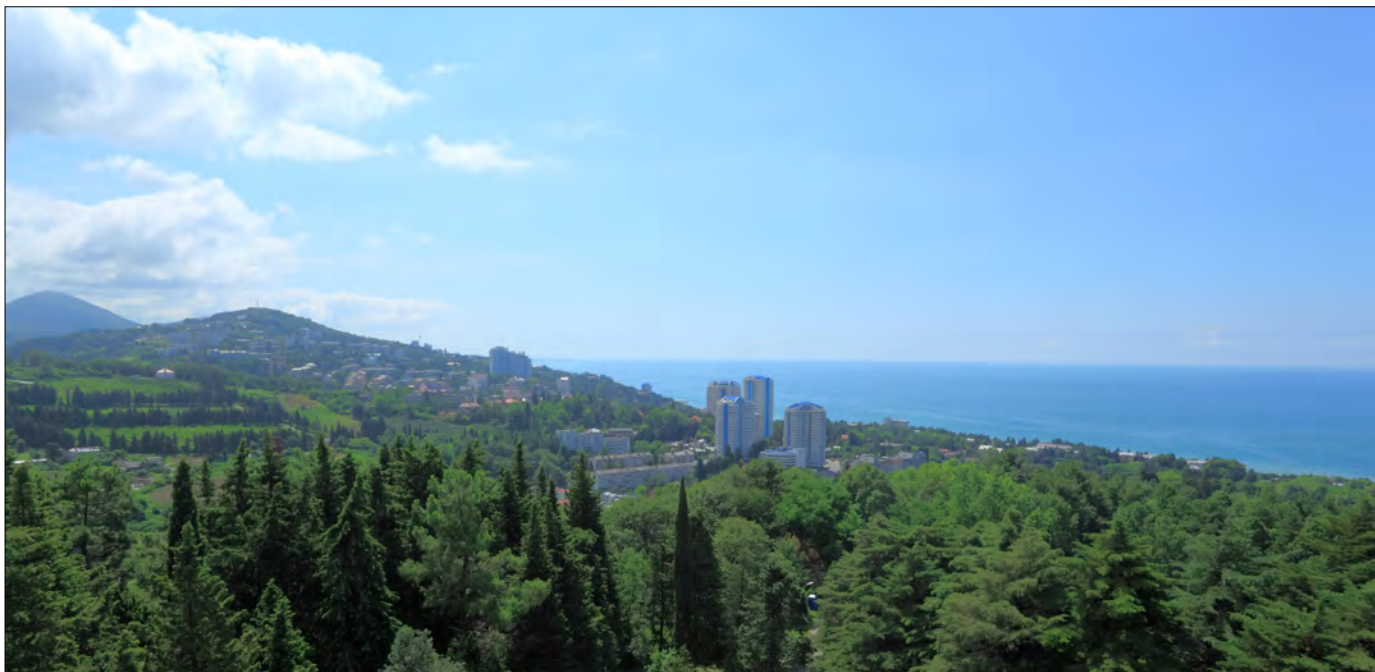


Земельный массив расположен в Хостинском районе Сочи, в Краснодарском крае, в посёлке Краевско-Армянское. Населённый пункт имеет давнюю историю: он основан на землях инженера П.А. Краевского, который предоставил свои земли для поселения армян, бежавших от репрессий из Турции в начале XX века. Посёлок расположен в 6–7 километрах от места впадения реки Мацеста в Чёрное море, в 5 км от села Раздольное, входит в территорию Большого Сочи.

Центральная автотранспортная магистраль, улица Саят-Новая, имеет выход на трассу А-147 и автостраду А-148 «Дублёр Курортного проспекта», ведущую к Хостинскому и Центральному районам Сочи, всего в 300 метрах от массива. В 100 метрах расположен коттеджный посёлок «Монтевиль Вилладж».

За последние годы в посёлке появилась развитая инфраструктура, жилищные комплексы. Здесь есть школа, новый детский сад, поликлиника, магазины «Пятёрочка» и «Магнит», отделение почты.

Местоположение и окружение



Район традиционно относится к туристической Мекке: рядом Черноморское побережье, исторический город-курорт Сочи, Мацеста, Хоста, Олимпийская деревня в Адлере. Самые известные ближайшие достопримечательности: Мацестинская Ротонда, Орлиные скалы, дача Сталина, Змейковые водопады и многое другое.

Транспортная доступность

Посёлок находится в 15 км от города Сочи, с которым он связан современными автомобильными и железной дорогами. В 6 км находится микрорайон Новая Мацеста, в котором есть ж/д и автобусная станция. Между Краевско-Армянским и Сочи осуществляется автобусное сообщение, есть внутригородские электрички, такси. Хорошая транспортная доступность как автомобильным, так и общественным транспортом.

Расстояние до:

- › Автомагистраль ул. Саят-Нова – 300 м
- › ж/д станции Мацеста – 6,7 км
- › остановки автобусов «Станция Мацеста» – 6,7 км
- › г. Сочи – 14,9 км



Наилучшее использование



Учитывая удобное расположение относительно центра Сочи и моря, благоприятный микроклимат, тихое уютное место, наилучшим использованием земельного массива является строительство коттеджного посёлка или комплекса апартаментов шале.



1. Основное преимущество посёлка – **идеальное живописное расположение** среди горных хребтов, в окружении красивейших пейзажей горных ущелий.
2. **Хорошая транспортная доступность** как общественным, так и личным транспортом.
3. **Потенциал для сдачи в аренду:** развитие курортного бизнеса в Сочи и окрестностях делает возможным создание объектов для долгосрочной и краткосрочной аренды. Аренда коттеджей или апартаментов, особенно в туристический сезон, может принести стабильный доход.
4. **Развитие агро- и экотуризма:** живописные пейзажи и экологически чистая среда создают отличные условия для создания агротуристического комплекса с элементами экотуризма. Это может включать фермы, зоны отдыха, прогулочные маршруты и дегустационные туры.
5. **Строительство SPA-центра или оздоровительного комплекса:** близость к Мацестинским источникам позволяет развивать оздоровительное направление, создавая уникальный SPA-комплекс или санаторий с использованием лечебной воды.
6. **Создание кластерного жилого комплекса с различными форматами жилья:** проект может включать различные типы жилой недвижимости: коттеджи, таунхаусы, апартаменты. Это обеспечит широкий выбор для инвесторов и конечных покупателей.



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

Золотко Зоя
8 (967) 246-44-36
zolotko@auction-house.ru

Call-центр:
8-800-777-57-57, доб. 523
(звонок по России бесплатный)