ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА • ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Термы Александрия

Действующий термальный курорт и 5 054 м² зданий под апартаменты у Еткульского бора

д. Печёнкино, Еткульский район, Челябинская область • Собственник: ИП Булатов А.Г.

СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Апартаменты при работающем термальном курорте: здания, сети и спрос уже есть

5 054 м² под апартаменты

Здания в собственности под реконструкцию — 70–100 лотов

Готовый сервис

Термальный бассейн, гостиница 3*, ресторан, SPA и медуслуги

Сделка напрямую

Продаёт собственник — без посредников, гибкий формат

ЛОКАЦИЯ

В бору на берегу озера — в 40 км от Челябинска

40 км
до Челябинска

≈5 км
до районного центра — с. Еткуль

1,9 км
до автомобильной дороги

Окружение

- Еткульский бор — памятник природы, сосновый лесной массив со всех сторон
- Берег озера Хохловатое (озеро в аренде)
- 0,7 км до д. Печёнкино
- Шершневское лесничество, квартал 53, выдел 7

ЧТО УЖЕ РАБОТАЕТ

Действующий комплекс: 4 470 м² зданий

36
номеров гостиницы 3*: 28 стандарт, 4 люкс, 4 апартамента

6
двухэтажных экодомов по 164 м²

328 м²
термальный бассейн, +37 °C круглый год

210
гостей одновременно, работа круглосуточно

Здания и сооружения

Два 2-этажных кирпичных корпуса гостиницы • корпус персонала • банный комплекс из бревна: раздевалки на 2 × 158 шкафов, хаммам, кедровая сауна, детская комната, тренажёрный зал • ресторан на два зала, конференц-зал, кафе-фитобар, летний шатёр на 150 человек • баня на дровах с купелью • чан • галокамера, кабинеты процедур • парковка 450 м² • КПП со шлагбаумом

ТЕРРИТОРИЯ, ПРАВА И СЕТИ

Паспорт объекта

Параметр	Значение
Лесной участок	6,3103 га • кад. № 74:07:3003001:872 • кв. 53, ч. выд. 4 и 10
Права	Договор аренды № 920 от 28.07.2015 до 28.07.2064, зарегистрирован в Росреестре
Использование	Рекреационная деятельность • освоено 1,26 га, резерв ≈5 га
Здания	4 470 м² действующих + 5 054 м² под реконструкцию • в собственности
Электроснабжение	ЛЭП 6 кВ, 2 ТП по 250 кВА (500 кВт), ДГУ John Deere 150 кВА
Газ и тепло	Газопровод среднего давления 1,8 км с ПГБ, котельная 1,4 МВт
Вода и стоки	2 лицензированные скважины • биологическая очистка 120 м³
Связь и озеро	Оптоволокно, Wi-Fi по территории • оз. Хохловатое в аренде
Арендная плата	282,5 тыс. ₽/год по ставкам 2015 г., индексируется

ПОТЕНЦИАЛ

Почему это интересно застройщику

Природный якорь

Минеральная вода с бальнеологическим заключением Роскурорта, две лицензированные скважины. Такой источник нельзя построить рядом за деньги.

5 054 м² под проект

Здания в собственности, требующие реконструкции, и ≈5 га неосвоенной территории — площадка для расширения без нового подключения сетей.

Готовый бизнес

Гостиница 3*, зарегистрированный товарный знак, медицинская лицензия, онлайн-бронирование и поток гостей из Челябинска.

ГЛАВНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Апартаменты при термальном курорте

5 054 м²
зданий в собственности под реконструкцию

≈3 500 м²
продаваемой площади (оценка, коэффициент 0,7)

70–100
апартаментов площадью 35–50 м²

Что получает покупатель апартамента

- Термальный бассейн +37 °C, хаммам и SPA рядом с домом
- Сдача в аренду через гостиницу 3* — доход без хлопот
- Ресторан, медицинские услуги, охрана, Wi-Fi
- Бор и озеро Хохловатое, 40 км от Челябинска

РЫНОК КУРОРТНЫХ АПАРТАМЕНТОВ

Цена продажи: 200 тыс. ₽ за м²

Объект	Формат	тыс. ₽/м²
«Тургояк Резорт», Миасс	новостройка	360–600
«Увильды Парк», 80 км от Челябинска	новостройка	≈270
Сыростан, «Солнечная долина»	студия	≈264
Санаторий «Еловое», Чебаркуль	1-комн.	≈249
«Баден-Баден Термы Еткуль» — сосед	2-комн.	≈239
Санаторий «Увильды»	2-комн.	≈216
Новостройки Челябинска, среднее	квартиры	160–170

РЕКОМЕНДАЦИЯ

200

тыс. ₽ за м² апартамента с отделкой — на 16% ниже соседа «Баден-Баден Еткуль»

≈700 млн ₽

выручка от продажи ≈3 500 м² апартаментов

КАК РАЗВИВАТЬ ТЕРРИТОРИЮ

Апартаменты — ядро, остальное усиливает продажи

1

Апартаменты, 5 054 м²

- Реконструкция зданий в собственности
- Продажа лотов или апарт-отель с управлением
- Термы и гостиница — сервис для владельцев

2

Экодома и глэмпинг

- Модульные дома на ≈5 га резерва
- Расширяют номерной фонд

3

Оздоровление

- Бальнеолечение по заключению Роскурорта
- Довод для покупки апартаментов

ФОРМАТ СДЕЛКИ

Собственник открыт к нескольким вариантам

Вариант	Что получает покупатель	Условия
Продажа целиком	Здания, права аренды лесного участка до 2064 г. и озера, лицензии и товарный знак, действующий бизнес, бренд и сайт	250 млн ₽
Совместный проект	Реконструкция 5 054 м² под апартаменты в обмен на долю или готовые лоты	[по договорённости]
Вход инвестора	Доля в действующем бизнесе под финансирование расширения	[по договорённости]

Финансовые показатели, договоры аренды и схема территории — по запросу после подписания соглашения о конфиденциальности.

ПРОЗРАЧНОСТЬ

Что застройщик проверит — и что мы подготовим

Договор аренды № 920
До 2064 г., рекреация • проект освоения лесов, переуступка с согласия арендодателя

Памятник природы
Режим охраны Еткульского бора и что он разрешает

Скважины
Две лицензии на недра, заключение Роскурорта — предоставим

Сети
500 кВт, газ, котельная 1,4 МВт, очистка 120 м³ — резерв под расширение

Озеро Хохловатое
Договор аренды и водоохранная зона

Доступная среда
Сейчас МГН не обслуживаются — учесть в новом проекте

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Приглашаем на осмотр территории

Собственник — ИП Булатов Александр Григорьевич

+7 (351) 217-99-90 • +7 (351) 260-28-76

info@aleksandriya74.ru • горячийисточник74.рф

456569, Челябинская обл., Еткульский р-н, Печёнкинское с/п, Шершневское лесничество, кв. 53, выдел 7