



РАД-ХОЛДИНГ

Премиальный загородный комплекс «Ойер Парк Отель» на берегу Телецкого озера

Общая
площадь З/У

8,6 га



Респ. Алтай, Турочакский р-н, с. Артыбаш, Телецкая ул., д. 137

Описание



АО «РАД-Холдинг» сообщает о проведении электронных торгов по продаже действующего экоотеля премиум-класса «Ойер Парк Отель», расположенного на берегу Телецкого озера, в одном из самых живописных, экологически чистых и туристически привлекательных районов Горного Алтая. Уникальность этому инвестиционному объекту придаёт тот факт, что это полностью отлаженный, высокодоходный бизнес с безупречной репутацией, сформированной клиентской базой и стабильным круглогодичным потоком гостей.

Состав лота



1. **18 ОКС** общей площадью более 3 000 кв. м, 13 из которых оформлены в собственность, 6 не поставлены на учёт в ЕГРН, а 1 реализуется на правах аренды (с 01.12.2022 на 5 лет).
2. **5 З/У** общей площадью 86 388 кв. м, 4 из которых оформлены в собственность, 1 реализуется на правах аренды (на срок по 23.03.2030).
3. **Проектная документация по строительству** II и III очередей по адресу: Республика Алтай, Турочакский район, с. Артыбаш (шифр № 12-24-АС1 от ноября 2023 г.).
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрированы.
Категория земель: земли населённых пунктов.
ВРИ: для с/х использования, для рекреационной деятельности.
Вид права: собственность.

Характеристика зданий



Комплекс включает в себя 18 зданий, 13 из которых приняты в эксплуатацию, поставлены на кадастровый учёт и зарегистрированы в ЕГРН (их общая площадь составляет 2 167,9 кв. м), а 6 ОКС – нет. По Объекту 8 (гостевой дом с обеденным залом) реализуется право аренды с 01.12.2022 на 5 лет (№ 04:03:090202:2101-04/026/2022-2 от 15.12.2022). По остальным объектам ограничения (обременения) не зарегистрированы.

Характеристика зданий

Зарегистрированные нежилые здания

№ п/п	Наименование здания	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
Объект 8	гостевой дом с обеденным залом	04:03:090202:2101	1 119,5
Объект 14	сервисный блок	04:03:090202:1952	335,9
Объект 18	гостевой дом на 8 номеров	04:03:090202:1774	181,8
Объект 15	хозяйственный блок (стр. 5)	04:03:090202:2373	157,1
Объект 16	хозяйственное строение (котельная)	04:03:090202:1948	60,7
Объект 7	Гараж	04:03:090202:1742	59,2
Объект 6	баня № 1	04:03:090202:2793	55
Объект 17	баня № 2	04:03:090202:2803	55
Объект 9	дом фермера	04:03:090202:2275	40,9
Объект 10	домик для гостей № 1 (стр. 1)	04:03:090202:1832	25,7
Объект 11	домик для гостей № 2 (стр. 2)	04:03:090202:1840	25,7
Объект 12	домик для гостей № 3 (стр. 3)	04:03:090202:1838	25,7
Объект 13	домик для гостей № 4 (стр. 4)	04:03:090202:1841	25,7

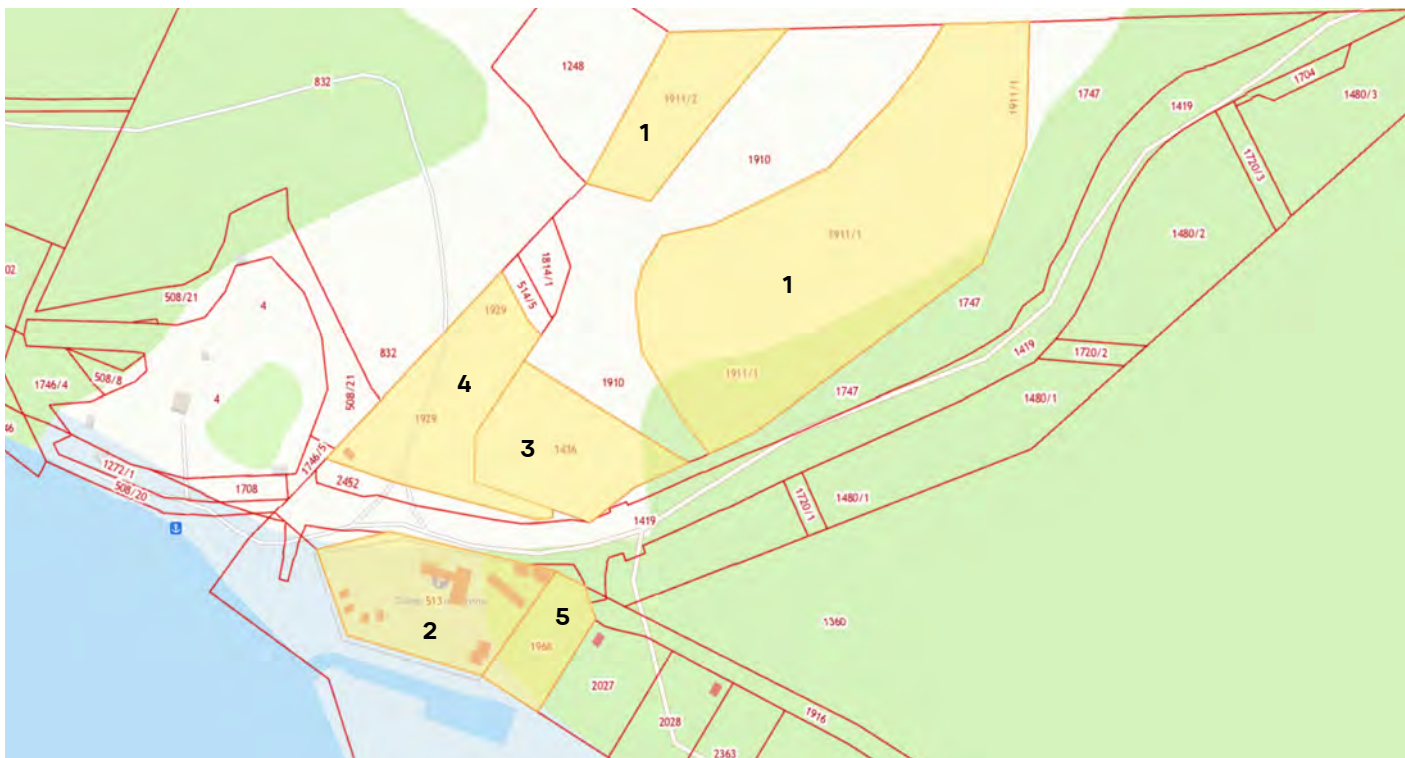
Кроме того, на участке имеются **ОКС, не принятые в эксплуатацию и не поставленные на кадастровый учёт, права на которые в установленном законом порядке не зарегистрированы:**

- › административный корпус (Объект 19);
- › 4 двухместных барнхауса – № 1–4 (Объекты 20–23);
- › гостевой дом № 2 (Объект 24).

*Здесь и далее нумерация объектов сохранена исходя из Информационного сообщения.

Характеристика З/У

Пять 3/У занимают общую площадь 86 388 кв. м. Четыре из них принадлежат продавцу на праве собственности, по одному участку (Объект 5) реализуется право аренды (на срок по 23.03.2030). В отношении земельных участков (Объекты 3, 4) имеются ограничения прав, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса РФ. Два оставшихся свободны от ограничений (обременений).



№ п/п	Кадастровый номер З/У	Площадь, кв. м	ВРИ	Примечания: в пределах участка
Объект 1	04:03:090202:1911	50 371 +/- 78,55	для с/х использования	отсутствуют объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности Продавцу или третьим лицам
Объект 4	04:03:090202:1929	11 514 +/- 37,56	для рекреационной деятельности	расположены Объекты 19, 20, 21
Объект 2	04:03:090202:513	10 952 +/- 73		расположены Объекты 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
Объект 3	04:03:090202:1436	9 551 +/- 34,21		расположены Объекты 19, 22, 23
Объект 5	04:03:090202:1968	4 000 +/- 22,14	отдых (рекреация)	расположен Объект 24

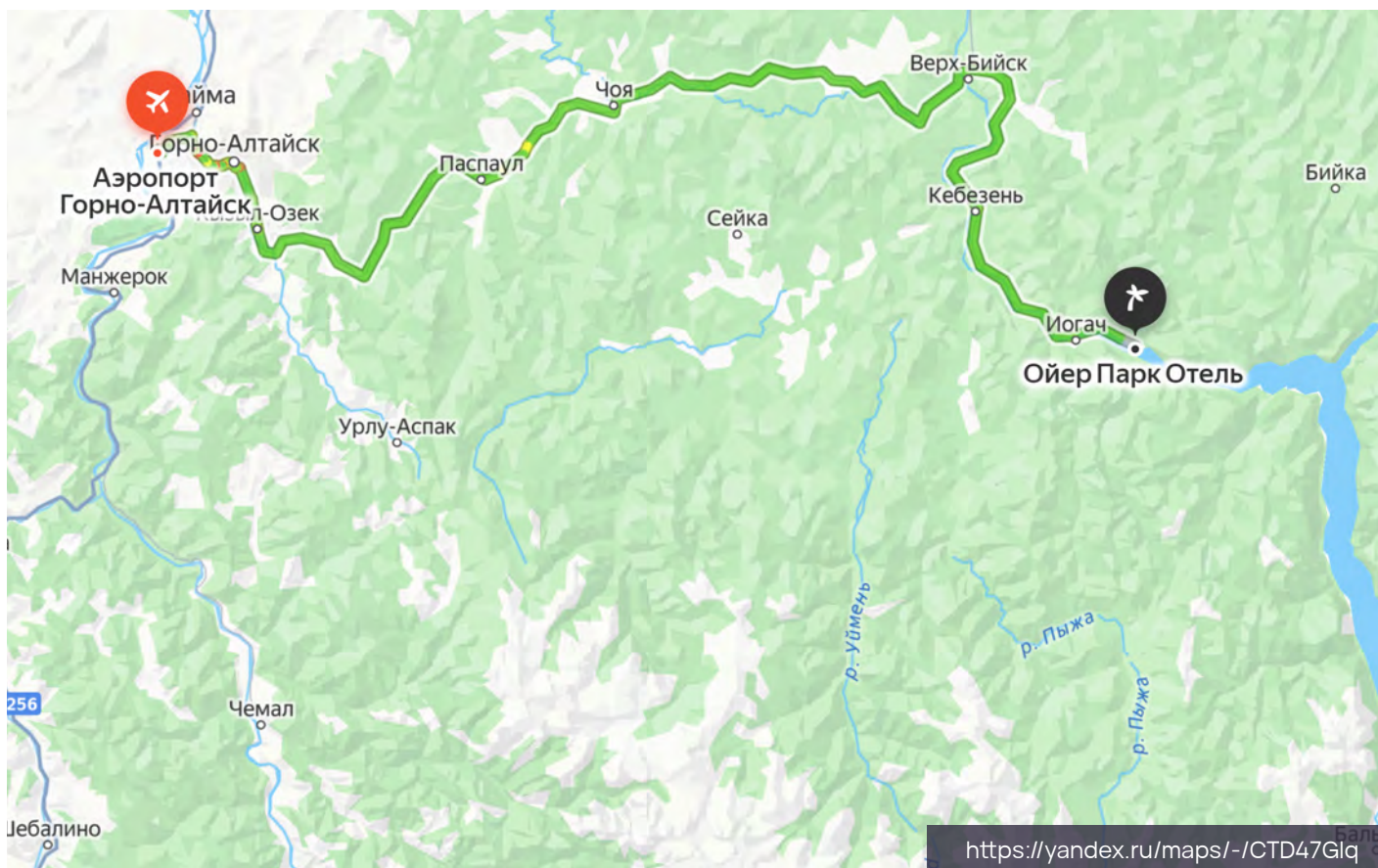
Местоположение и ближайшее окружение



«Ойер Парк Отель» расположен на берегу Телецкого озера с чудесным видом на озеро и горы. Локация отеля даёт гостям возможность совершать водные путешествия на катере с посещением уникальных природных объектов, включая южный берег озера (вход в знаменитую долину реки Чулышман) – одно из самых красивых мест Алтая. Такие водные экскурсии – востребованная высокомаржинальная услуга для посетителей. Наличие у отеля возможности организации экскурсий по озеру увеличивает средний чек гостя и продолжительность его проживания в отеле (срок бронирования возрастает с 1–2 дней до недели).



Транспортная доступность



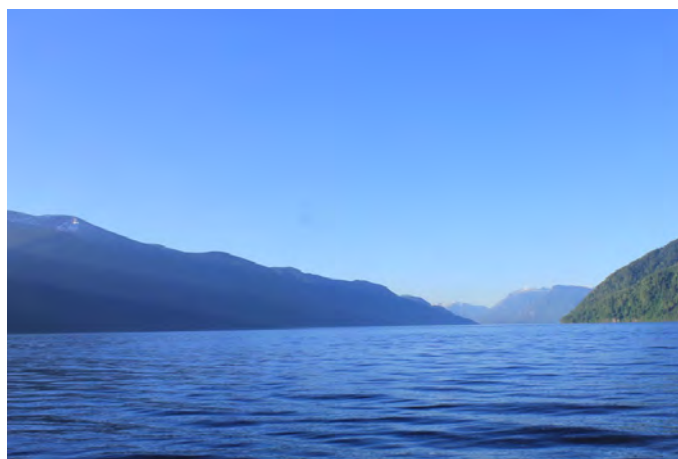
Отель расположен в селе Артыбаш Турочакского района Горного Алтая. До населённого пункта ведёт качественная, полностью заасфальтированная автомобильная дорога (трасса 84К-11 «Горно-Алтайск – Чоя – Артыбаш»).

Добраться до курортной зоны можно на любом типе автомобиля и в любое время года.

Международный аэропорт Горно-Алтайска расположен примерно в 160 км от отеля (время в пути на автомобиле составляет 2,5–3 часа).

Всего в 11 км от отеля (на склонах горы Кокуя) находится точка притяжения регионального масштаба – всесезонный горнолыжный курорт «Телецкий». Зимой это современный ГЛК с канатными дорогами, трассами разного уровня сложности и развитым сервисом, что обеспечивает отелю высокую загрузку в зимний сезон. Летний подъем на «канатке» популярен ввиду панорамных видов на тайгу.

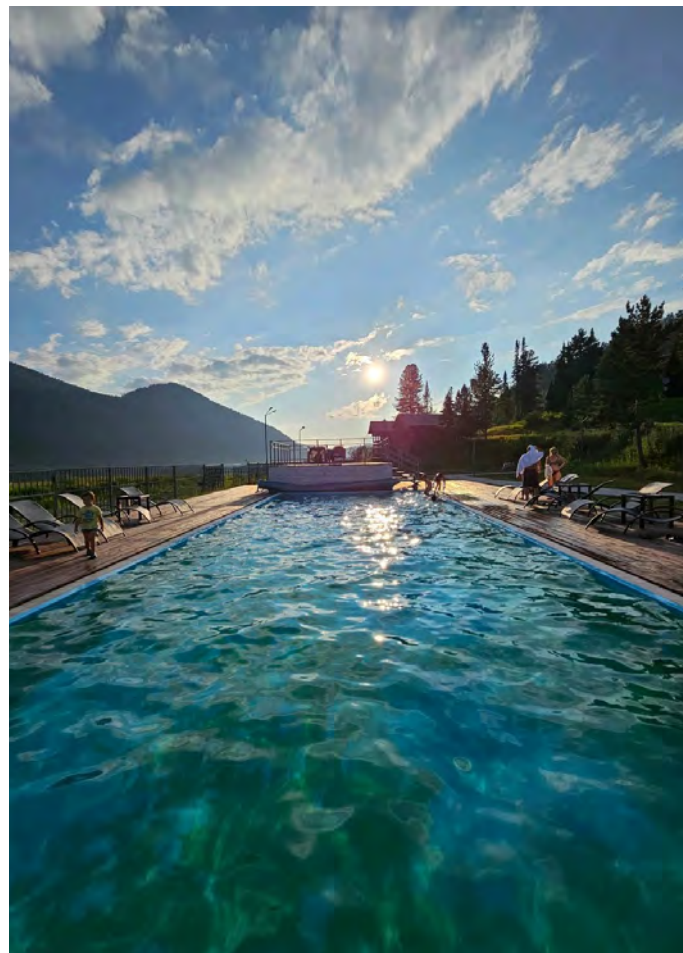
Инвестиционная привлекательность



Уникальные географические и локационные преимущества

- **Расположение на берегу Телецкого озера**, которое входит в Список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Количество свободных участков здесь строго ограничено законодательством, что гарантирует капитализацию земли и защиту от появления конкурентов.
- **Всесезонный туристический хаб**. Локация давно перестала быть исключительно летней. Близость к горнолыжному курорту «Телецкий» обеспечивает стабильный поток платёжеспособных гостей зимой, стирая понятие низкого сезона.
- **Экологический статус**. Тренд на осознанный премиум-отдых (экотуризм, детокс, уединение) обеспечивает стабильно высокий средний чек.

Инвестиционная привлекательность



Юридическая чистота и коммерческий потенциал актива

- **Прозрачный статус активов.** Наличие земли и капитальных строений в собственности (а не в аренде лесного фонда, что часто бывает на Алтае) – критически важный фактор для одобрения кредитов под залог и снижения рисков инвестора.
- **Потенциал расширения.** Наличие свободной территории и готового проекта позволяет новому собственнику быстро масштабировать бизнес: установить некапитальные глэмпинги, расширить SPA-комплекс или построить новые корпуса, увеличив доходность без покупки новой земли.
- **Автономность инфраструктуры.** Собственные современные коммуникации (скважины, очистные сооружения, подстанции) минимизируют риски аварий и снижают операционные расходы на коммунальные платежи.

Инвестиционная привлекательность



Финансовые и операционные маркеры готового бизнеса

- **Действующий бизнес.** Отель продаётся как работающий механизм с укомплектованным штатом, настроенным маркетингом и автоматизированными системами бронирования. Инвестор получает операционный доход с первого дня после сделки.
- **Сильный нематериальный актив.** Нарботанная клиентская база, высокая доля повторных визитов и отличные рейтинги на ключевых площадках («Яндекс. Путешествия», Ostrovok) позволяют экономить на привлечении трафика.
- **Защита от инфляции.** Внутренний премиум-туризм в России демонстрирует устойчивый ежегодный рост. Гостиничный бизнес в топовых локациях позволяет гибко индексировать стоимость проживания опережающими инфляцию темпами.



РАД-ХОЛДИНГ

Контактная информация:

Лепихин Алексей

8 (967) 246-44-28

8 (913) 773-13-42

novosibirsk@auction-house.ru

Call-центр:

8-800-777-57-57

(звонок по России бесплатный)

auction-house.ru

Предложение не является публичной офертой