

Аналитическая справка земельного участка

Таб. №1. Общая характеристика земельного участка

Характеристика	Значение/Показатель
Кадастровый номер	04:05:010204:806
Адрес (местоположение)	Республика Алтай, Чемальский район, п. Усть-Сема, пер. Апонькина, 8
Кадастровая стоимость, руб.	383 714
Статус объекта	Учтенный
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1 109
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства жилого дома
Основные виды разрешенного использования	Согласно данным Градостроительного плана и ПЗЗ земельного участка от 2025 года: 2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.3 Блокированная жилая застройка 3.1 Коммунальное обслуживание 3.2.4 Общежития 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом 14.0 Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе
Условно разрешенные виды использования	2.7 Обслуживание жилой застройки 4.1 Деловое управление 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 6.8 Связь 4.9.2 Стоянка транспортных средств 5.2.1 Туристическое обслуживание
Вспомогательные виды разрешенного использования	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 4.1 Деловое управление 4.9 Служебные гаражи 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории
Территориальные зоны	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Жи)
Зоны с особыми условиями использования территории	-
Форма, рельеф участка	Участок имеет преимущественно ровный рельеф с незначительным естественным уклоном. Перепад высот визуально минимальный, выраженных склонов, оврагов или подтопляемых понижений не наблюдается. Почва дерново-лугового типа, пригодная для благоустройства, посадки газона и декоративных насаждений. Следов заболачивания не выявлено. Зимой участок равномерно покрыт снегом, что косвенно подтверждает отсутствие сильных ветровых продувов и снежных заносов в отдельных частях. На участке присутствуют единичные деревья (молодые хвойные и лиственные), расположенные разреженно. Это дает возможность сохранить часть деревьев как элемент ландшафта, либо выполнить расчистку без значительных затрат.

Характеристика	Значение/Показатель
Описание местоположения участка и окружающей инфраструктуры	Участок расположен в пос. Усть-Сема, Чемальский район Республики Алтай. Характер окружения: индивидуальная жилая застройка, хозяйственные постройки, сельская инфраструктура, открытые луга и предгорный ландшафт. Ландшафт - межгорная долина с выраженным природным окружением (горы, леса).
Транспортная инфраструктура	Подъезд к участку осуществляется по грунтовой дороге. Ближайшая федеральная дорога - Р-256 Чемальский тракт (1 км.). Ближайший районный центр - Чемал (38 км.). Ближайший областной центр - Горно-Алтайск (57 км.). Ближайший аэропорт - аэропорт Горно-Алтайск (55 км.).
Инженерная обеспеченность	ЛЭП проходит в пределах застройки села, подключение технически возможно. Остальные коммуникации отсутствуют, необходимо автономное решение.
Ограничения/обременения	Максимальный процент застройки - 60% (ИЖС) Предельная этажность - 3

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЭУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	24.07.2017			
Кадастровый номер	04:05:010204:806			
Кадастровый квартал	04:05:010204			
Адрес	Республика Алтай, Чемальский район, п. Усть-Сема, пер. Апонькина, 8			
Площадь уточненная	1 109 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Для строительства жилого дома			
Форма собственности	Муниципальная			
Кадастровая стоимость	383 714 руб.			

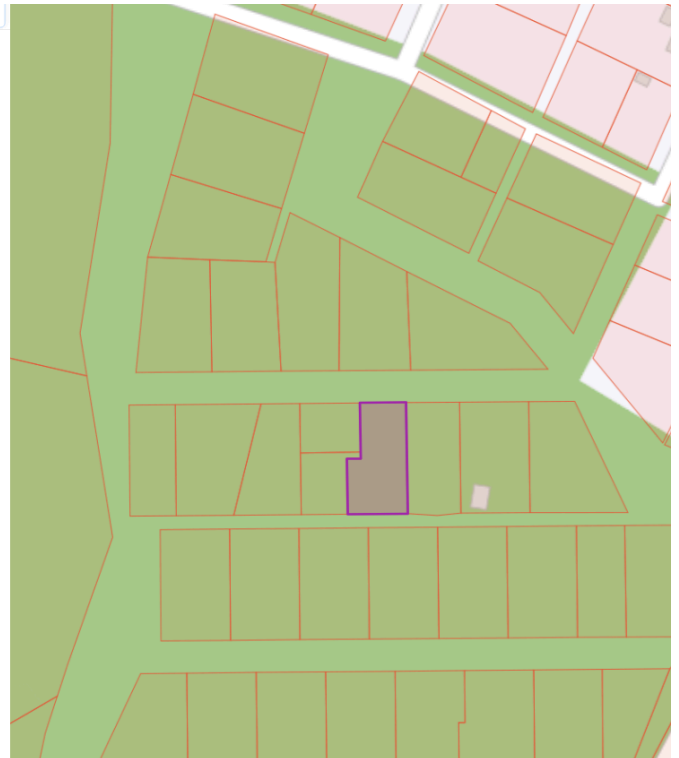


рис. №1. Схема земельного участка на публичной кадастровой карте



Фотографии земельного участка



Концепция 1

Индивидуальный жилой дом (ИЖС)

Суть концепции: Формирование индивидуального жилого дома усадебного типа на земельном участке, ориентированного на комфортное загородное проживание и дальнейшую возможную продажу объекта.

1. Потенциал участка

- Площадь участка 1 109 кв.м позволяет реализовать полноценную усадебную жилую застройку без уплотнения территории.
- Участок расположен в поселке Усть-Сема, вблизи реки Катунь и транспортной развязки Чуйского и Чемальского трактов, что формирует устойчивый спрос на загородную недвижимость.
- Существующий дом 36 кв.м может использоваться как гостевой дом, хозяйственный блок либо мастерская.
- Рельеф участка преимущественно ровный, без выраженных уклонов, что упрощает строительные работы.
- Окружающая застройка представлена индивидуальными жилыми домами и гостевыми усадьбами.

2. Основные риски

- Рынок загородной недвижимости Чемальского района зависит от туристической привлекательности региона.
- Основной спрос формируется покупателями из других регионов.
- При чрезмерных инвестициях в архитектуру дома возможно снижение маржинальности проекта.
- При продаже объект ориентирован преимущественно на внешний спрос.

3. Оптимальные параметры застройки

Площадь участка: 1 109 кв.м

Рекомендуемая плотность застройки: 20-25 %

Объект	Площадь
Основной жилой дом	150 кв.м
Существующий дом	36 кв.м
Баня	25-30 кв.м
Терраса	25-30 кв.м
Парковка	2-3 машиноместа
Озеленение / сад	300-400 кв.м

4. Верхнеуровневая экономическая модель

- Капитальные затраты

Статья затрат	Диапазон
Строительство основного дома	8,25 - 9,0 млн руб
Чистовая отделка дома	2,25 - 3,0 млн руб
Отделка существующего дома	0,7 - 0,9 млн руб
Баня	1,0 - 1,2 млн руб
Благоустройство участка	0,6 - 0,8 млн руб
Инженерия и коммуникации	0,7 - 0,9 млн руб
Скважина под ключ	0,24 млн руб
Итого	13,7 - 16,1 млн руб

Определение диапазона потенциальной стоимости реализации объекта выполнено на основе анализа рыночных предложений, размещенных в открытых публичных источниках сети Интернет. В рамках оценки рассмотрены актуальные объявления о продаже индивидуальных жилых домов с земельными участками, расположенных в сопоставимой локации (Чемальский район Республики Алтай).

Использованные источники:

- https://www.avito.ru/gorno-altaysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_109_m_na_uchastke_16_sot._17_69652512
- https://www.avito.ru/gorno-altaysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_755_m_na_uchastke_7_sot._766_2476897
- https://www.avito.ru/gorno-altaysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_180_m_na_uchastke_19_sot._77_65489910

Скриншоты анализируемых объектов представлены в Приложении №1.

- Потенциальный доход

Показатель	Значение
Общий объем вложений	13,7 - 16,1 млн руб
Потенциальная стоимость продажи	23,0 - 24,0 млн руб
Ориентировочная маржа	7,1 - 10,3 млн руб
Ориентировочная рентабельность	45 - 75 %

5. Проект визуализации:



Концепция 2 Банный комплекс

Суть концепции: Формирование банного комплекса, ориентированного на туристов Чемальского района и гостей многочисленных гостевых домов, расположенных вблизи. Концепция предполагает размещение нескольких бань с зонами отдыха и купелями.

1. Потенциал участка

- Участок расположен в центре туристической активности Чемальского района.
- Поселок Усть-Сема находится на пересечении Чуйского и Чемальского трактов, формируя стабильный туристический поток.
- Площадь участка позволяет разместить 2-3 бани с рекреационной зоной без плотной застройки.
- Существующий дом 36 кв.м может использоваться как административное здание или техническое помещение.
- Формат банного комплекса соответствует характеру туристической инфраструктуры региона.

2. Основные риски

- Сезонность туристического потока.
- Необходимость продвижения комплекса.
- Операционные расходы на персонал.
- Возможная конкуренция со стороны других банных комплексов.

3. Оптимальные параметры застройки

Площадь участка: 1 109 кв.м

Рекомендуемая плотность застройки: 20-30 %

Объект	Площадь
Баня №1	50 кв.м
Баня №2	50 кв.м
Баня №3	40 кв.м
Администрация	36 кв.м
Купели	40 кв.м
Зона отдыха	60-80 кв.м
Парковка	6 машин

4. Верхнеуровневая экономическая модель

- Капитальные затраты

Статья затрат	Диапазон
Строительство бань	4,5 - 6,0 млн руб
Купели и зоны отдыха	0,8 - 1,0 млн руб
Благоустройство территории	0,6 - 0,9 млн руб
Инженерные сети	0,6 - 0,9 млн руб
Оснащение комплекса	0,5 - 0,7 млн руб
Скважина под ключ	0,24 млн руб
Итого	7,2 - 9,7 млн руб

- Потенциальный доход

Показатель	Значение
Общий объем вложений	7,2 - 9,7 млн руб
Потенциальная годовая выручка	5,5 - 6,5 млн руб
Операционные расходы	2,0 - 2,5 млн руб
Ориентировочная чистая прибыль	3,0 - 4,0 млн руб
Ориентировочная рентабельность	35 - 45 %

5. Проект визуализации:



Концепция 3

Туристический мини-комплекс

Суть концепции: Формирование небольшого туристического комплекса для краткосрочного проживания туристов. Концепция предполагает строительство нескольких гостевых домов с баней и рекреационной зоной. Существующий дом 36 кв.м используется как административный блок либо дом персонала.

1. Потенциал участка

- Поселок Усть-Сема является одним из наиболее посещаемых туристических направлений Республики Алтай.
- Близость к реке Катунь и основным туристическим маршрутам формирует стабильный поток отдыхающих.
- Площадь участка позволяет разместить 4 гостевых дома без плотной застройки.
- Формат небольшого комплекса соответствует характеру существующей туристической застройки поселка.

2. Основные риски

- Сезонность туристического потока.
- Конкуренция со стороны гостевых домов.
- Необходимость маркетинга и продвижения.

3. Оптимальные параметры застройки

Площадь участка: 1 109 кв.м

Рекомендуемая плотность застройки: 20-30 %

Объект	Площадь
Гостевой дом №1	45 кв.м
Гостевой дом №2	45 кв.м
Гостевой дом №3	45 кв.м
Гостевой дом №4	45 кв.м
Баня	40 кв.м
Администрация	36 кв.м
Парковка	6-8 машин

4. Верхнеуровневая экономическая модель

- Капитальные затраты

Статья затрат	Диапазон
Строительство 4 домов	7,0 - 9,0 млн руб
Баня	1,0 - 1,2 млн руб
Благоустройство	0,7 - 1,0 млн руб
Инженерные сети	0,7 - 1,0 млн руб
Оснащение	0,6 - 0,9 млн руб
Скважина под ключ	0,24 млн руб
Итого	10,2 - 13,3 млн руб

• Потенциальный доход

Показатель	Значение
Общий объем вложений	10,2 - 13,3 млн руб
Потенциальная годовая выручка	3,2 - 3,8 млн руб
Операционные расходы	1,2 - 1,6 млн руб
Ориентировочная чистая прибыль	1,6 - 2,2 млн руб
Ориентировочная рентабельность	15 - 20 %

5. Проект визуализации:



Основное понимание потенциала участка

Преимущества

- Площадь земельного участка 1 109 кв.м позволяет реализовать различные сценарии использования территории без избыточной плотности застройки. Участок достаточен как для размещения индивидуального жилого дома усадебного типа, так и для формирования компактного туристического или рекреационного комплекса с несколькими объектами размещения и зоной отдыха.
- Участок расположен в границах жилой застройки п. Усть-Сема Чемальского района с фактическим подъездом по локальной дороге. Отсутствует необходимость установления сервитутов и организации дополнительных проездов, что снижает юридические и инфраструктурные риски реализации проекта.
- Локация находится в пределах Чемальского туристического кластера, одного из наиболее устойчивых направлений внутреннего туризма Республики Алтай. Близость к реке Катунь, а также к транспортной развязке Чуйского и Чемальского трактов обеспечивает стабильный туристический поток и формирует потенциал развития объектов краткосрочного размещения и рекреационных услуг.
- При этом участок расположен в глубине жилой застройки, вне активного транзитного трафика. Такое расположение формирует комфортную среду проживания и приватность территории, что является преимуществом как для индивидуального жилья, так и для камерных туристических объектов.
- Рельеф участка преимущественно спокойный, без выраженных перепадов высот. Это позволяет использовать экономичные типы фундаментов (свайный, плитный или мелкозаглубленный ленточный), снижая объем земляных работ и капитальные затраты при строительстве.
- Почвенно-растительный покров характерен для предгорной долины: луговые и суглинистые грунты без признаков заболачивания. Участок не перегружен плотными насаждениями, при этом присутствуют отдельные деревья, которые могут быть интегрированы в архитектурную и ландшафтную концепцию участка.
- На участке расположен существующий дом площадью 36 кв.м, который может быть интегрирован в различные сценарии развития:
 - как гостевой дом в рамках усадебной жилой концепции;
 - как административный или хозяйственный блок в составе туристического или банного комплекса.
- Площадь участка и его конфигурация позволяют реализовать несколько архитектурно-планировочных сценариев:
 - строительство индивидуального жилого дома с элементами усадебного благоустройства;
 - создание камерного туристического комплекса из нескольких гостевых домов;
 - размещение рекреационного объекта, ориентированного на банные и оздоровительные услуги.
- Таким образом, участок обладает высокой вариативностью функционального использования, что повышает его инвестиционную привлекательность и гибкость дальнейшей стратегии развития.

Ограничения

- Несмотря на достаточную площадь участка, чрезмерно плотная или агрессивная застройка может привести к утрате приватности территории и сформировать признаки гостиничного объекта, что требует внимательного соблюдения параметров размещения строений.
- Инженерное обеспечение участка вероятнее всего будет носить автономный характер, включая:

- бурение скважины для водоснабжения;
- устройство септика или локальных очистных сооружений;
- использование электрического или комбинированного отопления.
- Локальная дорожная сеть имеет сельский характер. В рамках реализации проекта потребуется организация благоустроенного въезда и парковочных мест внутри участка.
- Участок не расположен на первой линии туристического потока. Соответственно, эффективность туристических или рекреационных проектов будет зависеть от качества архитектурной концепции, благоустройства территории и грамотного позиционирования объекта на рынке.
- Туристический рынок региона имеет выраженную сезонность: высокий спрос наблюдается в период май-сентябрь, в межсезонье и зимний период загрузка объектов размещения снижается. Это требует учета сезонности при формировании финансовой модели бизнес-проектов.

Общий вывод по потенциалу

Земельный участок площадью 1 109 кв.м, расположенный в п. Усть-Сема Чемальского района Республики Алтай, обладает устойчивым потенциалом развития и допускает реализацию нескольких сценариев использования территории.

Наиболее реалистичными направлениями развития участка являются:

- индивидуальная жилая застройка с формированием усадебного жилого дома и использованием существующего дома как гостевого или хозяйственного объекта;
- создание камерного туристического комплекса с несколькими гостевыми домами для краткосрочного проживания;
- размещение рекреационного объекта, ориентированного на банные услуги и отдых туристов.

Ключевые факторы ценности участка:

- расположение в туристически востребованном районе Республики Алтай;
- наличие сформированной жилой среды и фактического подъезда;
- спокойный рельеф и благоприятные грунтовые условия;
- достаточная площадь для размещения нескольких объектов без уплотнения территории;
- наличие существующего жилого дома;
- возможность выбора между инвестиционной жилой стратегией (строительство дома для продажи) и бизнес-ориентированными сценариями развития (банный или туристический комплекс).

Таким образом, участок обладает достаточным пространственным и инвестиционным потенциалом, позволяющим реализовать как жилую, так и рекреационно-туристическую модель использования территории с учетом особенностей локального рынка недвижимости и туристической активности региона.

Оптимальное направление развития

Концепция 1, ИЖС.

Рекомендуемые направления

- Формирование усадебного жилого дома как основной модели развития участка, ориентированного на комфортное загородное проживание с возможностью последующей продажи объекта на рынке загородной недвижимости Чемальского района. Площадь 1 109 кв.м позволяет создать полноценную жилую среду с основным домом, гостевым домом и рекреационной территорией без ощущения плотной застройки.
- Сохранение существующего дома площадью 36 кв.м и его интеграция в структуру участка в качестве гостевого дома, мастерской либо хозяйственного блока.
- Планировочное зонирование участка с логичным разделением функций. Основной жилой дом целесообразно размещать ближе к линии въезда, формируя защищенный внутренний двор. Рекреационная зона, баня и садовая часть участка рационально размещаются в глубине территории.
- Организация въезда и парковочной зоны со стороны существующей локальной дороги. В границах участка рекомендуется предусмотреть парковку на 2-3 автомобиля с возможностью маневрирования.
- Подготовка строительного пятна без масштабных земляных работ. Ровный рельеф допускает применение свайного либо плитного фундамента с организацией поверхностного водоотведения.
- Автономное инженерное обеспечение участка:
 - подключение к линии электроснабжения;
 - индивидуальная скважина;
 - септик либо локальные очистные сооружения.
- Архитектурная концепция дома - компактный энергоэффективный дом 1-2 этажа в стиле современного шале или минимализма с использованием натуральных материалов.
- Благоустройство участка прикладного характера: терраса, баня, хозяйственный блок, зеленый двор, садовая зона.

Преимущества

- Наиболее понятный и ликвидный формат использования участка.
- Полное соответствие действующему виду разрешенного использования ИЖС.
- Низкие градостроительные и юридические риски.
- Высокий спрос на загородные дома в туристических районах Алтая.
- Возможность дальнейшей продажи готового жилого объекта.

Риски

- Реализация проекта требует относительно высоких капитальных вложений.
- Рыночная стоимость объекта зависит от конъюнктуры рынка загородной недвижимости.
- Срок экспозиции объекта при продаже может быть длительным.

Концепция 2, Банный комплекс.

Рекомендуемые направления

- Развитие участка в формате камерного банного комплекса, ориентированного на туристический поток Чемальского района и гостей расположенных поблизости гостевых домов.
- Использование существующего дома 36 кв.м в качестве административного блока комплекса (ресепшен, технические помещения, комната персонала).
- Планировочное зонирование участка с разделением функциональных зон. Административный дом и парковка размещаются ближе к въезду, банные модули и зоны отдыха - в глубине участка.
- Размещение 2-3 банных модулей с расстоянием между строениями не менее 6-8 метров, что позволяет обеспечить приватность для посетителей.
- Формирование рекреационной зоны с купелями, террасами и местами отдыха.
- Организация парковочной зоны на 5-6 автомобилей вблизи входной группы комплекса.
- Инженерное обеспечение:
 - индивидуальная скважина;
 - септик или локальные очистные сооружения;
 - электрическое отопление и банные печи на дровах.
- Архитектурная концепция комплекса - деревянные банные модули в стиле современной алтайской рекреационной архитектуры с использованием натуральных материалов.

Преимущества

- Высокий спрос на банные услуги среди туристов региона.
- Сравнительно невысокие инвестиции в строительство.
- Возможность круглогодичной эксплуатации комплекса.
- Использование существующего дома снижает капитальные затраты.

Риски

- Сезонность туристического потока.
- Необходимость активного маркетинга и продвижения.
- Операционные расходы на обслуживание и персонал.
- Конкуренция со стороны других банных комплексов.

Концепция 3, Туристический мини-комплекс.

Рекомендуемые направления

- Развитие участка в формате небольшого туристического комплекса с несколькими гостевыми домами для краткосрочного проживания туристов.
- Использование существующего дома 36 кв.м как административного блока или дома персонала.
- Планировочное зонирование территории. Административный блок и парковка размещаются ближе к въезду, гостевые дома - в глубине участка с формированием общего внутреннего двора.
- Размещение 4 гостевых домов площадью около 40-45 кв.м каждый с расстоянием между строениями не менее 6-8 метров.
- Размещение бани и рекреационной зоны в центральной части участка.
- Организация парковки для гостей на 6-8 автомобилей.
- Автономное инженерное обеспечение участка:
 - индивидуальная скважина;
 - септик или локальные очистные сооружения;
 - электрическое отопление.
- Архитектурная концепция комплекса - единая стилистика домов в формате современного шале или эко-минимализма с использованием дерева и натуральных материалов.

Преимущества

- Соответствие характеру туристической инфраструктуры Усть-Семы.
- Стабильный спрос на краткосрочное размещение в Чемальском районе.
- Камерный формат комплекса повышает комфорт проживания гостей.
- Возможность поэтапного развития проекта.

Риски

- Сезонность туристического потока.
- Конкуренция со стороны гостевых домов и туристических баз.
- Доходность проекта зависит от качества сервиса и продвижения.
- Участок расположен вне первой линии туристического трафика

Итоговые выводы

Земельный участок площадью 1 109 кв.м, расположенный в п. Усть-Сема Чемальского района Республики Алтай, обладает устойчивым градостроительным и инвестиционным потенциалом, обусловленным сочетанием следующих факторов:

- расположение в пределах сформированной жилой среды туристического поселка;
- близость к реке Катунь и ключевым туристическим маршрутам Чемальского района;
- наличие фактического подъезда по локальной дороге без необходимости установления сервитутов;
- спокойный рельеф участка без выраженных перепадов высот, позволяющий реализовывать различные типы застройки без сложной подготовки территории;
- отсутствие конфликтной промышленной инфраструктуры и интенсивного транспортного трафика;
- возможность автономного инженерного обеспечения (скважина, септик, локальные инженерные системы);
- наличие существующего жилого дома площадью 36 кв.м, который может быть интегрирован в различные сценарии использования участка.

Ключевая особенность участка заключается в сочетании жилой среды и туристической привлекательности территории, что формирует несколько возможных сценариев использования участка:

- индивидуальное жилое домовладение (ИЖС);
- туристический мини-комплекс с несколькими гостевыми домами;
- рекреационный объект (банный комплекс).

Подъезд к участку осуществляется по существующей локальной дороге. Транспортная нагрузка умеренная, что обеспечивает комфортные условия проживания и отдыха, однако снижает потенциал интенсивной придорожной коммерческой деятельности. Для любой концепции потребуется локальное благоустройство въезда и организация парковочной зоны.

Рельеф участка спокойный, без выраженных перепадов высот. Грунты пригодны для стандартных типов фундаментов (плитный, свайно-ростверковый, мелкозаглубленный ленточный).

Инженерные условия типичны для сельских территорий Чемальского района:

- подключение к существующим электрическим сетям;
- автономное водоснабжение (скважина);
- локальная система канализации (септик или ЛОС);
- электрическое либо комбинированное отопление.

Вывод по концепции ИЖС

Формат индивидуального жилого дома является наиболее устойчивой и рыночно понятной моделью развития участка.

Преимущества:

- полное соответствие действующему виду разрешенного использования;
- минимальные градостроительные и юридические риски;
- высокая ликвидность загородного жилья в Чемальском районе;
- возможность дальнейшей продажи объекта;
- возможность поэтапного освоения участка.

Риски носят преимущественно технический и рыночный характер:

- зависимость стоимости объекта от конъюнктуры рынка загородной недвижимости;
- необходимость автономных инженерных решений;
- срок экспозиции объекта на рынке при продаже.

В целом формат ИЖС представляет собой наиболее стабильную инвестиционную стратегию, ориентированную на формирование ликвидного жилого объекта.

Вывод по концепции банного комплекса

Размещение банного комплекса является потенциально наиболее доходной коммерческой моделью использования участка.

Преимущества:

- устойчивый спрос на банные и рекреационные услуги среди туристов Чемальского района;
- сравнительно умеренные капитальные затраты на реализацию проекта;
- возможность круглогодичной эксплуатации комплекса;
- использование существующего дома как административного блока.

Ограничения:

- сезонность туристического потока;
- необходимость активного управления и маркетинга;
- операционные расходы на персонал и обслуживание;
- зависимость доходности от туристической активности региона.

В целом банный комплекс может рассматриваться как эффективная бизнес-модель при активном предпринимательском управлении объектом.

Вывод по концепции туристического комплекса

Формат туристического мини-комплекса предполагает размещение нескольких гостевых домов для краткосрочного проживания туристов.

Преимущества:

- соответствие характеру туристической застройки поселка Усть-Сема;
- устойчивый спрос на краткосрочное размещение в Чемальском районе;
- возможность постепенного развития комплекса;
- относительно умеренный масштаб проекта.

Ограничения:

- выраженная сезонность туристического спроса;
- высокая конкуренция среди гостевых домов;
- необходимость продвижения и управления объектом;
- зависимость доходности от загрузки и качества сервиса.

Таким образом, туристический комплекс является более умеренной по доходности, но устойчивой моделью коммерческого использования участка.

Альтернативные ВРИ

2.3 Блокированная жилая застройка

Формат предполагает размещение двух жилых секций в составе блокированного жилого дома.

Преимущества:

- более эффективное использование земельного участка;
- возможность формирования двух независимых жилых объектов;
- потенциальная возможность продажи одной из секций.

Ограничения:

- повышенные требования к проектированию и соблюдению нормативов;
- ограниченная архитектурная гибкость;
- более сложная реализация проекта.

2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства

Формат предполагает размещение компактного жилого дома и хозяйственных объектов с возможностью ведения сельскохозяйственной деятельности.

Преимущества:

- соответствие сельскому характеру территории;
- возможность совмещения проживания и хозяйственной деятельности;
- относительно невысокие капитальные вложения.

Ограничения:

- более узкий круг потенциальных покупателей;
- необходимость постоянного участия владельца;
- ограниченный экономический потенциал.

4.4 Магазины

Формат предполагает размещение небольшого магазина шаговой доступности.

Преимущества:

- относительно простая коммерческая модель;
- умеренные инвестиционные затраты;
- стабильный спрос со стороны местных жителей.

Ограничения:

- ограниченный локальный рынок;
- участок расположен вне основной транспортной линии;
- зависимость доходности от качества управления.

4.6 Общественное питание

Формат допускает размещение небольшого кафе или рекреационного объекта общественного питания.

Преимущества:

- возможность использования туристического потока;
- формирование локальной точки притяжения;
- возможность совмещения с рекреационной функцией (баня, зона отдыха).

Ограничения:

- сезонность спроса;
- необходимость постоянного управления;
- повышенные требования к санитарным и эксплуатационным нормам.

Общий итоговый вывод

Для участка площадью 1 109 кв.м ключевыми факторами являются:

- расположение в туристически востребованном районе Республики Алтай;
- наличие сформированной жилой среды и фактического подъезда;
- спокойный рельеф и благоприятные условия для строительства;
- возможность автономного инженерного обеспечения;
- наличие существующего жилого дома;
- гибкие градостроительные параметры (до 60% застройки и до 3 этажей).

Основная ценность участка заключается в возможности выбора между жилой инвестиционной моделью и коммерческими рекреационными сценариями использования территории.

С точки зрения устойчивости и минимизации рисков, наиболее стабильным направлением развития является формат индивидуального жилого дома (ИЖС).

Банный комплекс может рассматриваться как наиболее доходная коммерческая модель, однако требует активного управления.

Туристический мини-комплекс представляет собой умеренно доходный, но устойчивый формат коммерческой эксплуатации.

Альтернативные виды использования (блокированная застройка, ЛПХ, магазины и общественное питание) могут быть реализованы как дополнительные сценарии, однако их экономическая эффективность будет зависеть от конкретной бизнес-модели и уровня предпринимательской активности владельца участка.

От исполнителя:


Щестопад Эрик Романович






«16» февраля 2026 г.

Приложение 1

Дом 109 м² на участке 16 сот.

17 000 000 Р 

 Добавить в избранное  Сравнить  Добавить заметку

155 963 Р за м²
В ипотеку от 197 500 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О доме

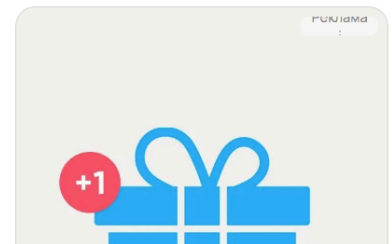
Количество комнат: 2
Площадь дома: 109 м²
Площадь участка: 16 сот.
Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: пеноблоки
Ремонт: дизайнерский
Расстояние до центра города: 38 км

Расположение

Республика Алтай, Чемальский р-н, пос. Усть-Сема, Зелёная ул., 3А

[Показать карту](#)



Дом 75,5 м² на участке 7 сот.

13 950 000 ₽

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

184 768 ₽ за м²
В ипотеку от 162 066 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Особенности

- Центр. канализация
- 2025 г.
- Забор
- Торраса
- Скважина
- Остановка рядом

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 75.5 м²
Площадь участка: 7 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Электричество: есть
Отопление: электрическое
Водоснабжение: скважина
Газ: нет
Канализация: центральная

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад: -39 кг CO₂

Подписаться на продавца



Дом 180 м² на участке 19 сот.

33 000 000 ₽

- ♥️ Добавить в избранное
- ☰ Сравнить
- 📌 Добавить заметку

183 333 ₽ за м²
В ипотеку от 383 382 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

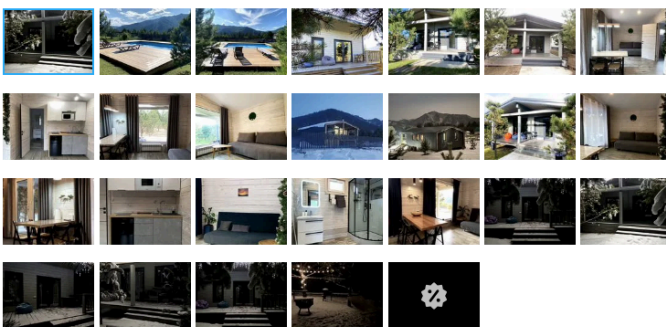


- Показать телефон**
в xxx xxx-xx-xx
- Написать сообщение**
Отвечает за несколько часов
- Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй! ➔

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?



Пользователь
Частное лицо
На Авито с 2012 года

Документы проверены
Эковклад: -36,6 тонн CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Особенности

- 🏠 2021 г.
- 📶 Wi-Fi
- 🌳 Терраса
- 🕒 Скважина
- 🛀 Бассейн

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 180 м²
Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме

