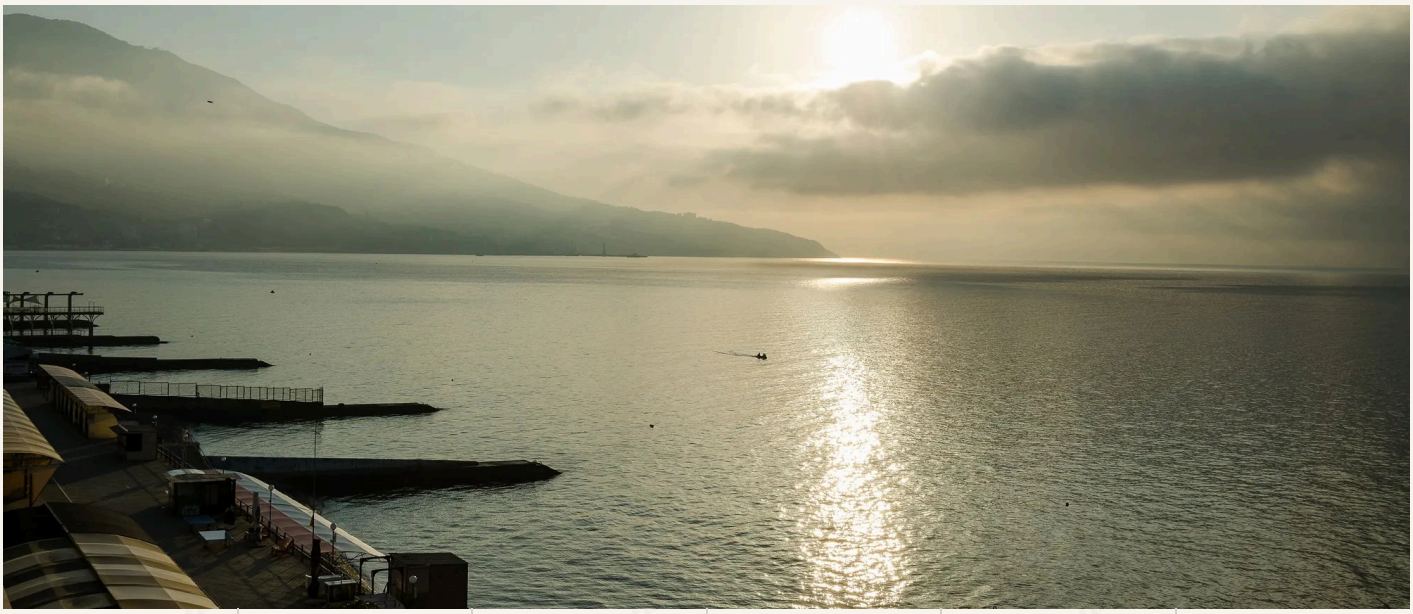
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Алушта, Набережная 24

Профессорский уголок, Алушта, Южный берег Крыма

Курортный комплекс на первой линии: гостиница на 206 номеров высокой строительной готовности, действующий отель на 75 номеров, общественный блок с конгресс-залом и амфитеатром, лечебный корпус и выход к морю.



12	206	75	19 734 м²	95%	4,6 га
этажей в главном корпусе	проектных номеров в главном корпусе	номеров в действующем отеле	корпуса A и B	готовность главного корпуса по ЕГРН	три участка, аренда на 49 лет

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПОЗИЦИЯ

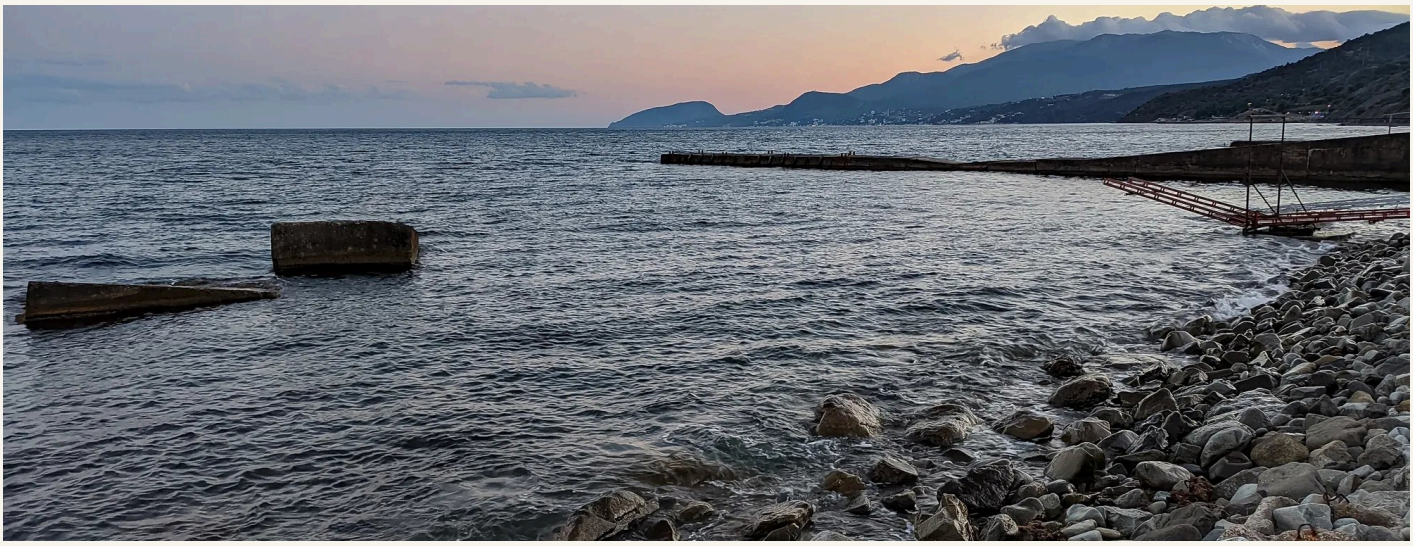
Ключевые факты

95%	готовность главного корпуса по выписке ЕГРН, 2024
206 номеров	блок А: 13 771 м², 12 этажей
5 963 м²	общественный блок В: 3 этажа, конгресс-зал
75 номеров	действующий отель с пансионом и пляжем
46 353 м²	три участка в аренде на 49 лет, гостиничное и санаторное назначение
1-я линия	набережная, пляж и причал



Главный корпус, 12 этажей. Фото из материалов собственника

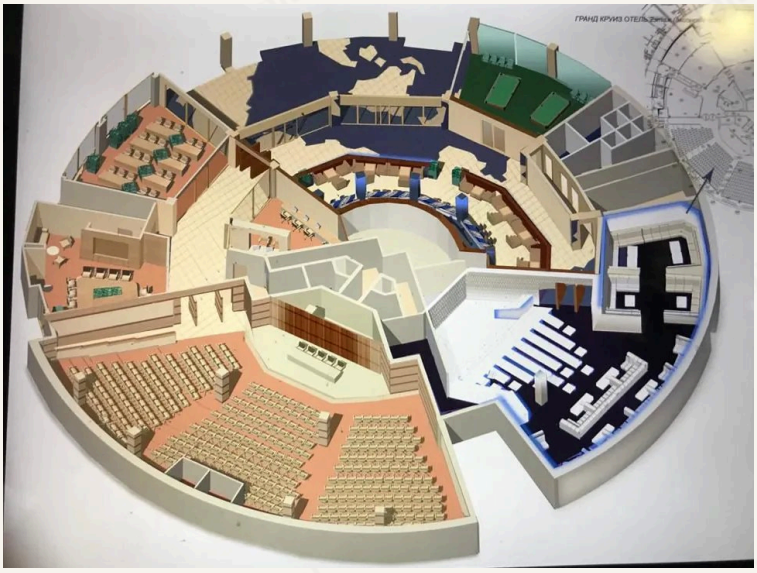
Carte Capital



Вечер на побережье Алушты

СОСТАВ КОМПЛЕКСА

Что входит в покупку



Общественный блок с конгресс-залом. Проектная аксонометрия из материалов собственника

Блок А · 13 771 м²

12 этажей, 206 проектных номеров. Отделка и мебель в основном выполнены

Блок В · 5 963 м²

трёхэтажный общественный блок: конгресс-зал, рестораны, wellness и коммерческие помещения

Амфитеатр

площадка для корпоративных, деловых и культурных событий

Отель на 75 номеров

работает в сезоне 2026: полный пансион, пляж, семейные и спортивные услуги

Исторический корпус · 848 м²

по историческим данным 23 номера: реновация под гостиницу или сервисные функции

Лечебный корпус · 695 м²

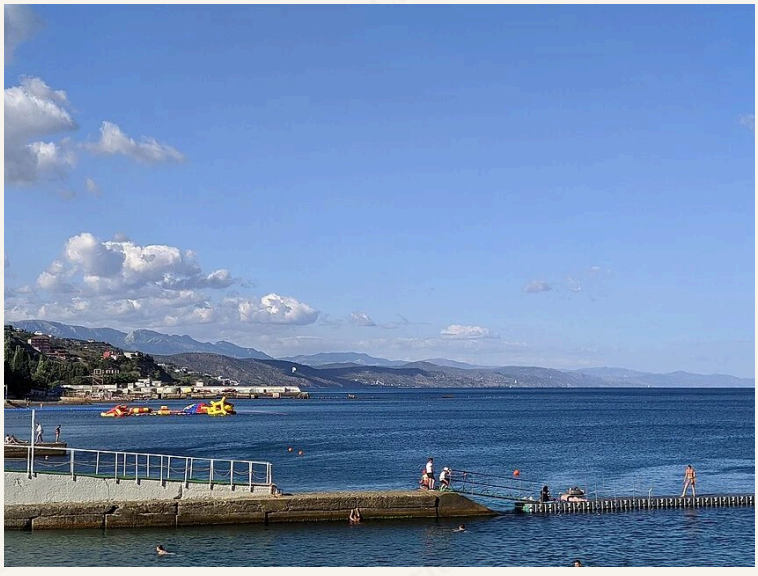
база для wellness-центра или медицинского партнёра

Берег

пляж АЛ-18 по адресу комплекса и причал № 171а в опубликованном перечне Минсельхоза Крыма

Инженерия

котельная, две трансформаторные подстанции, насосная и резервуар



Море у Алушты

РЕЕСТР

Участки и здания

Кадастровый номер	Объект	Площадь, м²	Кадастровая стоимость, млн ₽
Земельные участки (аренда на 49 лет)			
90:15:010109:287	гостиничное обслуживание	7 999	87,9
90:15:000000:1866	санаторная деятельность	26 333	101,7
90:15:010109:262	туристическое обслуживание	12 021	132,1
Итого участки		**46 353**	**321,7**
Здания			
90:15:010109:2923	гостиничный комплекс, блоки А и В; незавершённое строительство, готовность 95%	19 733,9	1 064,2
90:15:010109:3547	здание, 2 этажа (корпус 24к)	3 678,2	177,3
90:15:010109:781	здание, 3 этажа (исторический корпус № 2)	847,7	33,3
Итого здания		**24 259,8**	**1 274,9**
Всего			**1 596,6**

Площади и кадастровая стоимость по данным ЕГРН (НСПД), ноябрь 2026. Блоки А и В входят в объект 90:15:010109:2923. Лечебный корпус (694,6 м² по данным собственника) в таблицу не включён: его кадастровый номер в материалах не указан.

СТРАТЕГИЯ

Три модели развития комплекса

Во всех моделях действующий отель продолжает работать, главный корпус вводится в эксплуатацию, а существующая инфраструктура развивается. Модели различаются аудиторией, доступом, оператором и объёмом вложений.

01

Закрытый клубный курорт

Проживание, организованные группы и частные мероприятия в приватном контуре. Один курортный оператор и собственный wellness.

02

Открытый курортно-событийный центр

Конгрессы, концерты и регулярная афиша, гастрономия и коммерческий променад для внешних гостей. Несколько профильных операторов.

03

Смешанный кластер

Приватная гостиничная часть и публичные площадки с раздельными входами и потоками. Базовая гипотеза для дальнейшей проверки.

ОПЦИОНЫ РОСТА

Курортные резиденции

Свободная часть территории позволяет проверить новую очередь на 12–20 тыс. м² продаваемой курортной недвижимости, до 30 тыс. м² при подтверждении градостроительного ресурса.

Категория 4★ и 5★

Главный корпус как семейный курорт 4* и камерный корпус 5* примерно на 50 номеров после реконструкции.

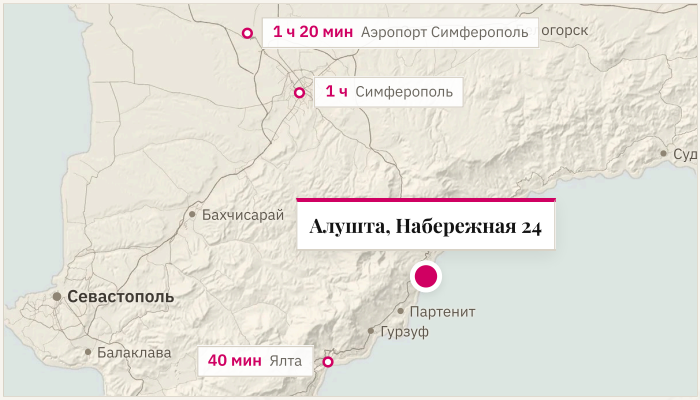
Море

От партнёрских прогулок и морских трансферов с собственного причала до защищённой яхтенной марины при технической и правовой реализуемости.

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Профессорский уголок на южном берегу Крыма

1-я линия	80 км	37 км	4,6 га
собственный выход к морю и набережной	до аэропорта Симферополя	до Ялты	территория комплекса





Карты: © участники OpenStreetMap, рельеф: Terrain Tiles (AWS)

Комплекс стоит на первой линии в Профессорском уголке, у южного края набережной Алушты, примерно в 4 км от центра города. Между корпусами и морем проходят Набережная улица и пляж с волнорезами, к югу находится мыс Маячный. Выше по склону лежат ботанический заказник «Кастель» и гора Кастель (439 м).

Профессорский уголок — исторический курортный район Алушты у подножия горы Кастель. Название он получил в начале XX века, когда здесь строили дачи учёные и профессора.

Комплекс стоит на набережной, рядом с пляжем и прибрежным променадом. Государственная программа ремонта берегозащитных сооружений соседнего побережья может улучшить прибрежную среду; её связь с участком уточняется.





МАТЕРИАЛЫ

Финансовая модель и условия сделки

Инвестиционный меморандум содержит финансовую модель на 2027–2037 годы по каждой модели развития, постатейный CAPEX, сценарии выхода и чувствительность. Материалы и правоустанавливающие документы предоставляются по запросу.

- Финансовая модель 2027–2037
- Выручка и NOI по моделям
- CAPEX по статьям
- IRR, NPV и выход
- Резиденции и опционы
- Права и документы

Информация на странице не является офертой и носит ознакомительный характер. Финансовые показатели являются прогнозными допущениями и подлежат проверке: техническому аудиту, подтверждению прав и операторских бюджетов.

Фото Wikimedia Commons: Горбунова М.С., CC BY-SA 4.0; V_Sykov, CC BY 2.0; V_Sykov, CC BY 2.0; Екатерина Борисова, CC BY-SA 3.0; Сергей Марцынюк, CC BY-SA 3.0