

Местоположение земельного участка, площадью 2,8 га:  
п. Жигули Ставропольского района Самарской области

CENSUM.RU

## НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПАРК «САМАРСКАЯ ЛУКА»

Турбаза,  
берег Усинского  
залива



# Расстояния до населенных пунктов

с.Жигули – 4км



г.Тольятти – 30км



г.Сызрань – 80км



г.Самара – 125км



В окрестностях села Жигули находятся популярные у туристов памятники природы – Молодецкий курган, гора Лепешка, а также оздоровительные комплексы «Звездный» и «Здоровяк», санаторий «Молодецкий курган».

# Выписка из государственного земельного кадастра

Управление Роснедвижимости по Самарской области

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

8 октября 2007 г.

№

1	Кадастровый номер		2	Лист № 1	3	Всего листов 2		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера -							
5	Наименование участка Землепользование (землевладение) 6 -							
7	Местоположение							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	-	-	весь	-	-	-	-
9	Разрешенное использование /назначение/: Под базу отдыха							
10	Фактическое использование /характер деятельности/: -							
11	Площадь: 28000 кв.м.	12	Нормативная цена: 12600 руб	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы: -	
				Кадастровая стоимость: 5468680 руб				
15 Сведения о правах:								
Правообладатель				Вид права		Особые отметки		
				Собственность				
16 Особые отметки: План изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площади земельного участка соответствует материалам межевания. Удельный показатель кадастровой стоимости земель 195.31 руб/кв.м.								
17 Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением для совершения сделки								
18 Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок								
18.1		Регистрационный номер документа в ОКУ -						
18.2		Номера образованных участков -						
18.3		Номера ликвидируемых участков: -						

Зам.начальника Территориального отдела №2

Должность



Подпись

/Золотарёва В.А./

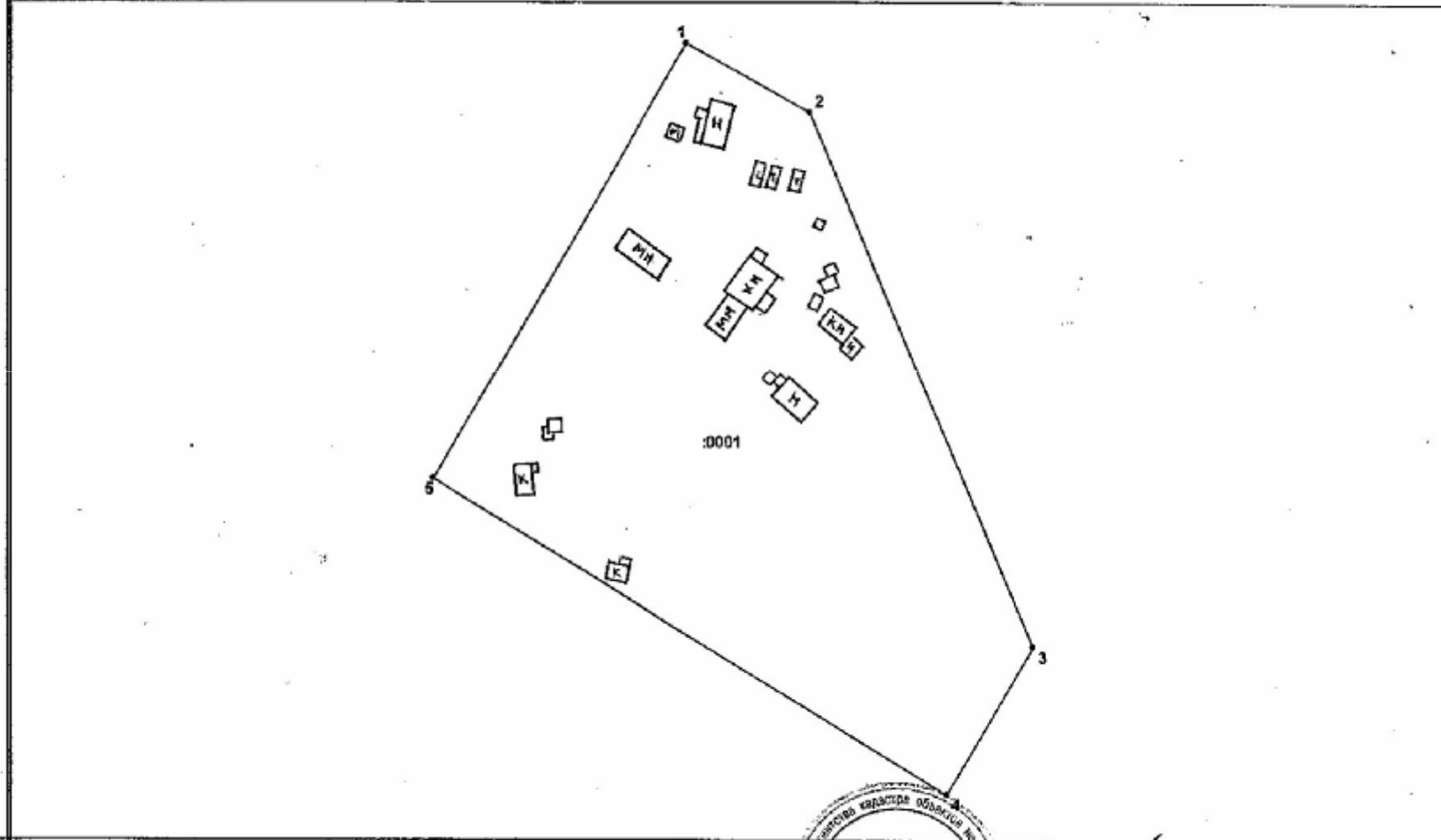
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

1 Кадастровый номер \_\_\_\_\_ 2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:2000

Зам.начальника Территориального отдела №2  
Должность



Подпись, дата  
16.11.09

/Золотарёва В.А./  
Фамилия И.О.

## Сведения о владельцах объекта

Официально, по документам, предоставленным риэлтором – ООО «Собственник».

Имеются также свидетельства о государственной регистрации права на здания, расположенные на земельном участке.

Без каких-либо документов, но фактически имеются: 2 скважины на воду, сливные емкости.

Лицо, принимающее решения, по информации, предоставленной риэлтором (фактический владелец)

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

29 октября 2003 года

Основание Договор купли-продажи № [REDACTED]  
Субъект права ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ИНН [REDACTED]  
Юридический адрес: [REDACTED]  
Место государственной регистрации: [REDACTED]  
Номер свидетельства государственной регистрации: [REDACTED]  
Дата регистрации в ЕГРЮЛ: [REDACTED]

Вид права СОБСТВЕННОСТЬ  
Объект права ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК  
Назначение Земли особо охраняемых территорий  
Площадь: 28000,00 кв.м

Адрес объекта [REDACTED]

Кадастровый (условный) номер объекта [REDACTED]

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы

Ф.И.О. (тел. 8 \*\*\* \*\*\*)). С его слов, у ООО «Собственник» единственный учредитель – физическое лицо, действующее в его интересах.

# Экспозиция объекта в открытых источниках информации

риэлтор Татьяна Трофимова (Ловина) из Агентства недвижимости «Комсомольское» г.Тольятти (тел. 8 902 376 20 64). У неё есть копии всех необходимых документов. Объект рекламируется в базе данных «Волга-Инфо»

<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/uchastki>

Коммер      Ставропольский      0-280 сот.      30000000      Комсом. АН      [Развернуть](#)   
[Жигули\](#)      тыс. Р      20-70-92

Цена за сотку: 107142.857 тыс. Р

Примечания: с+, в+, фонд. земля в соб-ти ,Самарская Лука, (турбаза)пристань,берег укреплен,2 скважены,залит фундамент на 5 домиков.своя ЛЭП, возможна аренда еще 40 Га земли 46 20 64 Татьяна

Фирма: Комсом. АН 20-70-92

Агент: Администратор

Предлагаемая цена – 30 млн. руб., торг возможен, когда будет понятна схема сделки.

В качестве реальной скидки на торг (при условии юридической чистоты объекта), с точки зрения опрошенных самарских риэлторов, можно рассматривать величину 10-15%.

Сделку предлагается совершить путем покупки ООО «Собственник», но не исключены и другие варианты, в том числе продажа участка и строений.

## Фото турбазы

Земельный участок расположен на склоне горы, имеется спуск к воде. Ограждение участка частично - металлический забор, частично – естественные преграды (склон горы, берег Усинского залива).



Подъездные пути – асфальтированные через село Жигули – в удовлетворительном состоянии. Затем – разрушенный участок дороги, несколько десятков метров грунтовой дороги. Далее – асфальт до турбазы.

## Фото турбазы

На земельном участке имеется несколько строений, в т.ч.: два кирпичных 2-х этажных дома, 2 летних щитовых домика, 1 летний деревянный 2-х этажный домик, 5 фундаментов под коттеджи, нежилое 1-этажное кирпичное здание, трансформаторная подстанция, емкость для воды.

К трансформаторной подстанции (выкупленная мощность 150 кВт) подключены дополнительные потребители – дачный массив и монастырское подворье.



## Фото турбазы

**Часть строений находится в непригодном для эксплуатации состоянии.**



## Фото турбазы

Граница участка по берегу расположена на расстоянии 80 м от линии воды. Имеется железобетонное берегоукрепление. Есть металлический пирс, требующий капитального ремонта.

Пляж каменистый, непригодный для купания.

Недостатком является также обильное цветение воды летом.



# Информация по рынку недвижимости

## Конкурирующие предложения

Предложений на продажу турбаз в границах Национального парка «Самарская лука» с правом собственности на земельный участок в данный момент не зафиксировано. Таким образом, прямых аналогов нет. Наиболее близкое предложение турбазы на продажу с ценой предложения 78 млн. руб. (195 т.р. за сотку). Турбаза расположена за границами Национального парка на противоположном берегу Усинского залива.

**Земельные участки - предложение**

ИП Павлович,89270152600  
сот. 89270152600 Абсолют-недвижимость Карт. №: 60

Объект: Земля Право: Частная Договор:   
Район: Шигонский Предлож.: Продажа От кого:   
Место: на берегу Усинского залива Усинского

Земля: Площадь: 400.00 сот. Состояние участка: Освоен Право на строение: Прописка:   
Коммуникации (+доп. инфо.): Вода: Канализация: Эл.энергия: Газоснабж.:   
Расстояние в (км) от ...: Водоема: Автобуса: Леса: Жд/ст.:   
Использование: Целевое: Земли поселений Зонирование:   
Готовность документов:  Межевое дело  Свид-во гос.регистрации (нового образца)

Доп. инф. по объекту  
Турбаза , рядом санаторий Волжский утес, на уч-ке летние домики, в хорошем состоянии .  
Охрана. ~~ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ГОРОДЕ ПОД ВЫДЕЛЕНИЕ ОТ ЭХ СОТКОК !!!~~

Цена (руб)  
За сотку (ед.) 7.00  
Общая (тыс.) 78000.00  
История работы с объектом  
Дата ввода: 18/04/09  
Дата корр.: 26/09/09  
Сохранить Отмена

Общие параметры Галерея Назад Вперед

# Информация по рынку недвижимости

<b>Информация по ценам предложения на продажу земельных участков в с.Жигули</b>	<b>Информация по ценам предложения на продажу земельных участков в населенных пунктах Самарской Луки, имеющих выход к воде</b>
<p>В с. Жигули в настоящее время выставлен на продажу 31 земельный участок. Площади участков варьируются от 5 до 40 соток. Преобладают участки под ИЖС. Цены предложения находятся в диапазоне от 11,4 до 81,3 тыс. руб. за сотку. Средняя цена предложения – 33,4 тыс. руб. за сотку.</p> <p>Выхода к воде село не имеет, поэтому отследить влияние фактора близости к водоему на примере ближайшего к объекту населенного пункта невозможно.</p>	<p>Рассмотрено 8 предложений по продаже земельных участков в населенных пунктах Усолье, Ширяево, Солнечная Поляна, площадью от 6 до 24 соток. Цены предложения там значительно выше, чем в с.Жигули и находятся в диапазоне от 35,4 до 258,3 тыс. руб. за сотку, в зависимости от близости к воде и наличия коммуникаций. Средняя цена предложения – 123,7 тыс. руб. за сотку. Наиболее реальные предложения 70-80 тыс. руб. за сотку.</p>

В настоящее время на рынке земельных участков в Самаре и Самарской области почти не наблюдается покупательской активности. Число сделок уменьшилось до минимума, рынок находится в процессе «ровного стояния». Заключаются сделки с земельными участками небольших размеров под ИЖС. Многие объекты экспонируются уже около года. Цена предложения рассматриваемого участка существенно не отличается от цен предложения участков под ИЖС вблизи воды.

# SWOT-анализ объекта

## Сильные стороны (S)

1. Наличие права собственности на земельный участок. На территории Национального парка земельные участки под турбазы предоставляются обычно в аренду по рыночной арендной ставке.
2. Благоприятная экологическая обстановка.
3. Живописная местность.
4. Наличие выкупленной электрической мощности.
5. Наличие источника водоснабжения.
6. Выход к воде.
7. Близость к населенному пункту и удовлетворительное качество подъездных путей.
8. Относительная близость к крупному городу – Тольятти. На Самарской Луке расположено много турбаз, построенных в свое время для отдыха работников предприятий г.Тольятти. Т.е. это признанное место отдыха.

## Возможности (O)

1. Строительство турбазы, возможно круглогодичного использования.
2. Строительство коттеджей для собственного использования.
3. Администрация сельского поселения Жигулевское считает необходимым развивать туризм – открыть горнолыжную базу отдыха, туристический комплекс, обустроить существующие места отдыха, что повлечет за собой потребность в новых рабочих местах для местных жителей. Следовательно, инвестору, желающему создать подобный объект, будет обеспечен режим наибольшего благоприятствования.

# SWOT-анализ объекта

## **Слабые стороны (W)**

1. Ограничение в использовании – под базу отдыха. «В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков не допускается.» (ст.95 п.3 Земельного кодекса РФ).
2. Ограничение в использовании – нельзя строить жилье. «На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:..... строительство и эксплуатация .... хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью.» (ст.95 п.3 Земельного кодекса РФ).
3. Ограничение в использовании в связи с режимом Национального парка. «На территории рекреационной зоны запрещается:..... сброс на рельеф местности, в водоёмы и водотоки любых сточных вод.» (Положение о ФГУ Национальный парк «Самарская Лука»)
4. Требуется значительный объем капитальных вложений, т.к. большая часть зданий турбазы (столовая, здания гигиены и др.) а также пляж находятся в состоянии, непригодном к эксплуатации.
5. Отсутствует разрешение на ввод скважин в эксплуатацию, на водопользование и сброс стоков.
6. Не подведен газ.

# SWOT-анализ объекта

## Угрозы (Т)

1. Возможно наличие скрытого конфликта интересов, который отрицает человек, считающий себя фактическим владельцем. По словам сотрудников турбазы, имеются некие «москвичи», заплатившие за турбазу деньги, недостаточные с точки зрения владельца, из-за чего окончательная передача объекта новым хозяевам не состоялась. Возможно, более полной информацией владеет человек, представившийся Александром (тел.\*\*\*).
2. Сделки с объектом уже срывались по словам риэлтора. Косвенно об этом свидетельствует дата на кадастровом паспорте объекта (выдавался в октябре 2007г. в целях совершения сделки).
3. В Постановлении Правительства Самарской области от 29 декабря 2005 г. N 178 «Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области» владельцем участка с данным кадастровым номером числится ООО «Вирина». Возможно, что это опечатка, а возможно, что какое-то время у участка был другой владелец. Человек, считающий себя фактическим владельцем, настаивает на том, что объект был приобретен ООО «Собственник» непосредственно у предыдущего владельца – ОАО «АвтоВАЗ».
4. Национальные парки имеют исключительное право приобретения земельных участков в границах национальных парков. (ст.95 п.6 Земельного кодекса РФ).

## ИТОВОВЫЕ ВЫВОДЫ

1. Данный объект может представлять интерес для инвестора, желающего построить турбазу или подобный рекреационный объект.
2. Цена предложения рассматриваемого участка существенно не отличается от цен предложения других участков вблизи воды.
3. В качестве реальной скидки на торг (при условии юридической чистоты объекта) можно рассматривать величину 10-15%. Цена всего участка по итогам торга может составить ориентировочно 25 млн.руб.
4. Необходима правовая экспертиза правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.
5. При выборе варианта совершения сделки следует учитывать, что Национальный парк имеет исключительное право покупки земельного участка.