

Презентация земельного участка

Кадастровый номер 67:19:0030102:181
67:19:0030102:182

Дата: 02 февраля 2026 года

Продаются земельные участки 34,2 га на реке Гжать (Смоленская обл.)

- ▶ **Местоположение:** Смоленская область, Сычёвский р-н, д. Колокольня (граница с Тверской областью). 250 км от МКАД по Новорижскому шоссе (М9).
- ▶ **Общие характеристики:** 2 соседних участка общей площадью 34,275 га (23,5 га + 10,7 га) на первой береговой линии реки Гжать (Вазузское водохранилище).
- ▶ **Статус земли:** категории *земли населённых пунктов*, разрешённое использование - для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ). Собственность, один владелец.
- ▶ **Идеально для:** создания фермерского хозяйства с туристическим уклоном, агроусадьбы, базы отдыха или частного коттеджного посёлка закрытого типа.

Расположение и границы участка

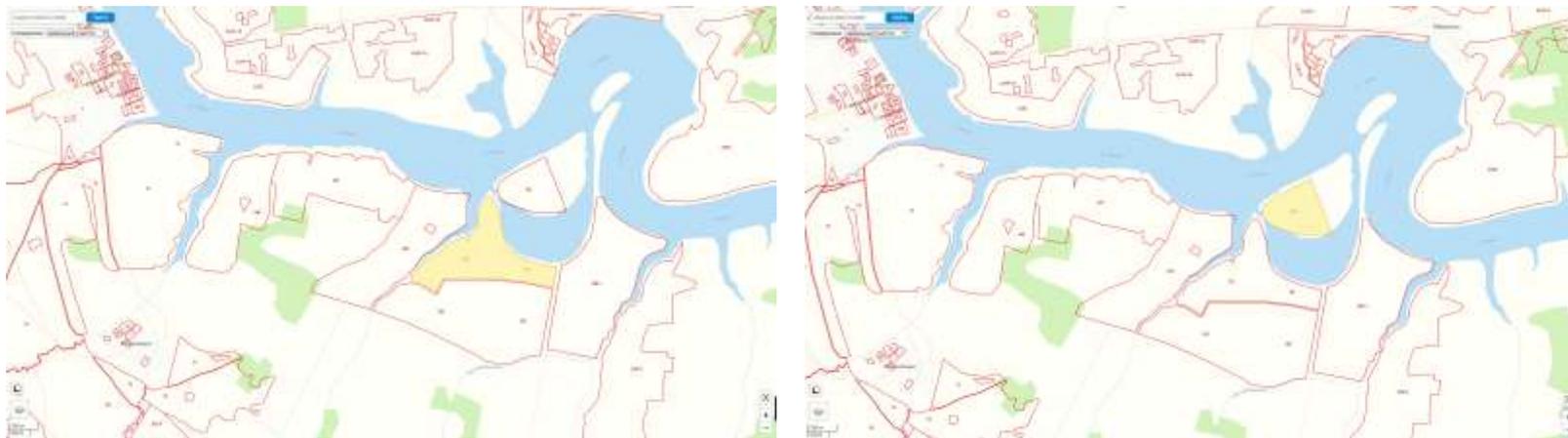


Рис. 1. Фрагмент публичной кадастровой карты: участки №181 (23,5031 га) и №182 (10,7719 га) выделены желтым цветом, прилегают к излучине реки Гжать в районе д. Колокольня.

- ▶ **Берег реки Гжать:** Участки имеют протяжённую береговую линию вдоль реки. Река в этом месте широкая, чистая, пригодна для рыбалки и водного отдыха. Берег пологий, удобный для обустройства пляжа, причала или зон отдыха.
- ▶ **Окружение:** Через реку - лесной массив и сельхозугодья, поблизости нет промышленных объектов. В 20 м от границы участка начинается вода, соблюдается природоохранная прибрежная полоса. Ближайшая жилая деревня - Колокольня (небольшое сельское поселение, через ручей от реки видна д. Ярыгино).

Зонирование и особенности территории

- ▶ **Территориальная зона:** Согласно генплану, земли находятся в зоне специального назначения (Смоленская область). Это означает, что их использование требует соблюдения специальных условий. Данная зона может предусматривать развитие рекреации, туризма, сельского хозяйства и иных проектов, не являясь жилой зоной.
- ▶ **Водоохранная полоса:** Участки прилегают к воде, попадая в границы прибрежной защитной полосы. Строительство капитальных сооружений ближе 50 м от берега ограничено водным кодексом РФ. Однако это **не препятствует размещению** некапитальных объектов для отдыха (бани, беседки, причалы) и ведению хозяйства. Береговая линия - **~500 м собственного берега**, ценный ресурс для рыбалки, купания, возможно - организации пляжа или пирса.
- ▶ **Рельеф и почвы:** Местность ровная, открытая (бывшие сельхозполя). Почва дерново-подзолистая, плодородная, ранее использовалась под посевы. Частично территория поросла луговой растительностью, требуется расчистка под конкретные проекты (в настоящее время не застроена и не обрабатывается). Возможна сертификация под органическое земледелие (территория долгие годы не подвергалась химобработке).

Потенциал использования участка

- ▶ **Агробизнес (КФХ):** Земля идеально подходит для фермерского хозяйства - растениеводства, животноводства, тепличного комплекса. Площадь 34 га достаточно для разведения КРС или организации пашни/сенокоса. Близость воды позволяет **орошение** посадок, разведение рыбы (при желании обустроить пруд), водопой скота. Можно совместить с агротуризмом - эко-ферма с гостевыми домиками.
- ▶ **Туристическая база / кемпинг:** Берег реки Гжать - живописное место для создания базы отдыха. Возможна установка гостевых домиков, бань на берегу, кемпинг-площадки для автотуристов и палаток. Большая территория позволит обустроить рыболовное хозяйство, тропы для прогулок, спортивные площадки. При небольших вложениях можно организовать **глэмпинг** - модульные кемперы или эко-домики с видом на реку (спрос на участки у воды 5-20 га под глэмпинг сейчас высок).
- ▶ **Частный коттеджный посёлок:** При смене разрешённого использования на ИЖС или ЛПХ (что возможно, учитывая категорию «земли населённых пунктов»), участок может быть разбит на наделы по 10-25 соток. Таким образом, на 34 га **теоретически размещается до ~100 участков по 15-20 соток** каждый. Можно спланировать дачный или коттеджный посёлок с общей рекреационной зоной на берегу. Такой проект привлечёт инвесторов, желающих построить недвижимость у воды вдали от города, особенно учитывая экологию и рыбалку. *(Требуется изменение вида использования и утверждение проекта планировки.)*

Ключевые преимущества объекта

- ▶ **Береговая линия и природа:** Участки имеют выход к реке Гжать - это не только прекрасные виды и экология, но и возможности для отдыха (купание, рыбалка - водоём изобилует рыбой). Вдоль берега может быть создан собственный пляж, причал для лодок. На противоположном берегу - сосновые леса, богатые грибами и ягодами. Места очень красивые, в этих окрестностях снимались даже художественные клипы.
- ▶ **Экологичность и тишина:** Район экологически чистый - в радиусе 150 км нет крупных промпредприятий. Река Гжать впадает в Вазузское водохранилище, используемое для водоснабжения, поэтому вода исключительно чистая. Отсутствие населённого пункта непосредственно на участке гарантирует тишину и уединение - идеальные условия для оздоровительного туризма или спокойной загородной жизни.
- ▶ **Транспортная доступность:** До участков удобно добираться из Москвы и Смоленска. По скоростному Новорижскому шоссе ~3 часа на машине от МКАД. Дороги преимущественно асфальтированы; последние километры - грунтовая дорога. Подъезд круглый год, зимой дороги чистят. Близость трассы М9 делает локацию доступной даже для одно-двухдневных туров из столицы.
- ▶ **Правовой статус и размеры:** Оба участка в частной собственности, чистая история (право зарегистрировано, нет арестов или споров). Большая площадь и статус земли населённых пунктов дают свободу манёвра - можно использовать под сельхозпроизводство, а можно инициировать перевод части территории под иные нужды (например, рекреация). Отсутствие зданий или арендаторов упрощает быстрый запуск вашего проекта «с нуля».

Стоимость и условия сделки

- ▶ **Кадастровая стоимость:** по данным Росреестра, участок 23,5 га - **561 724 руб.**, участок 10,7 га - **257 448 руб.**. Суммарно ~819 тыс. руб. (оценка государства для налогообложения).
- ▶ **Рыночная предлагаемая цена:** ≈ **4 500 000 руб.** за оба участка (эквивалент ~131,5 тыс. руб/га). Возможна продажа отдельно: большой участок ~3,4 млн, меньший ~1,6 млн руб - **предпочтительно единым лотом** (при покупке вместе рассматриваем разумный торг).
- ▶ **Обоснование цены:** Учитывая уникальные характеристики (берег реки, 34 га одной массивом) цена привлекательна для инвесторов. Например, рядом 15,4 га у воды предлагаются за 29 млн руб (там упор на коттеджную застройку). Наша же цена **значительно ниже**, что даёт отличное соотношение стоимости и площади. За сумму ~\$50 000 (эquiv. 4 млн руб) вы получаете собственный огромный береговой участок - аналог по площади десяти стандартным дачным посёлкам.
- ▶ **Условия сделки:** Прямая продажа от собственника. Документы готовы к сделке. Быстрый выход на сделку (возможна регистрация через МФЦ или электронно). Гибкие условия оплаты: поэтапный расчёт. **Объявление эксклюзивно на ЦИАН**, без комиссии. Покупателю полное содействие в оформлении.

Контакты собственника

- ▶ **Телефон:** +7 (903) 136-71-58
- ▶ **Email:** erli69@mail.ru
- ▶ **Telegram:** @agafonowmaks
- ▶ **Контактное лицо:** Агафонов Максим Михайлович (собственник)
(При необходимости предоставим дополнительную информацию: выписки ЕГРН, презентацию в PDF, организацию показа на месте. Свяжитесь с нами для обсуждения деталей.)

Заключение - Ваш шанс для успешного проекта

- ▶ **Редкое предложение:** Крупный участок земли с рекой - большая редкость на рынке. Вы получаете не просто землю, а готовую основу для проекта - будь то ферма, туристическая база или частное поместье.
- ▶ **Инвестиционный потенциал:** Вложения в землю у воды традиционно окупаются ростом стоимости. Освоив участок сейчас, вы создадите актив, цена которого будет только расти по мере развития (спрос на рекреационные территории возрастает). Можно реализовать проект самостоятельно или разделить землю и продать частями в будущем с прибылью.
- ▶ **Почему стоит купить сейчас:** Природа, тишина, свобода планирования - все преимущества у вас. Приобретая этот лот, вы опережаете других инвесторов, пока цены на смоленские земли у воды ещё значительно ниже подмосковных. **Не упустите возможность** - свяжитесь с нами и узнайте детали. Этот участок ждёт именно вашего проекта!
- ▶ **Призыв к действию:** позвоните или напишите, чтобы договориться о встрече. Документы готовы. Инвестируйте в землю - создайте пространство мечты на берегу реки уже сегодня!