**База отдыха «Дом рыбака» в Астраханской области**

**Адрес:** Астраханская обл., Икрянинский р-н, пос. Троицкий, ул. Гагарина, д. 1а

**Описание**

Продаётся имущественный комплекс базы отдыха «Дом рыбака», включающий плавучий пирс, административные и спортивные здания, обслуживающие базу помещения, номерной фонд в формате отдельно стоящих домов, расположенных на собственном земельном участке площадью 2 га на берегу реки Бахтемир, которая является судоходным притоком Волги, в Астраханской области.

**Общая характеристика имущества**

В структуру сделки входит следующее недвижимое имущество:

- плавучий пирс,

- дамба (кадастровый номер: 30:04:150102:476),

- нежилые здания (главный корпус, спортивно-оздоровительный комплекс, кафе, бассейн, теннисный корт и т. д.),

- гараж (общая площадь 225,9 кв. м),

- жилой номерной фонд (порядка 2 000 кв. м),

- объекты инженерной инфраструктуры:

* трансформаторная подстанция (кадастровый номер: 30:04:150102:478), электрическая мощность – 300 кВт,
* пешеходная дорога (протяжённость 1 141 м),
* водозаборная станция (кадастровый номер: 30:04:150102:316),
* берегоукрепление (кадастровый номер: 30:04:150102:475),
* дизельно-генераторная (кадастровый номер: 30:04:150102:389),
* воздушная линия электропередачи низкого напряжения (кадастровый номер: 30:04:150102:440),

- земельный участок (площадь: 19 389 кв. м; кадастровый номер: 30:04:150102:137; категория земель: земли населённых пунктов, ВРИ: для эксплуатации базы отдыха).

**База отдыха «Дом рыбака»**

Астраханская область узкой полосой протянулась по обе стороны от [Волго-Ахтубинской поймы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE-%D0%90%D1%85%D1%82%D1%83%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BF%D0%BE%D0%B9%D0%BC%D0%B0) на расстоянии более 400 км. Заливаемые полыми водами на длительный период пространства дельты Волги служат нерестилищем для важных промысловых рыб — [русского осетра](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BE%D1%81%D1%91%D1%82%D1%80), [севрюги](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D1%80%D1%8E%D0%B3%D0%B0), [белуги](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%B0) и др. Поэтому неудивительно, что Астраханская область – «рыбная мекка» для рыболовов всей России.

Туристы со всего мира стремятся посетить достопримечательности Астраханской области – уникальный Астраханский государственный заповедник (дельта Волги), известные на весь мир лотосовые поля под Астраханью, **самое большое и самое солёное озеро из известных в мире –** озеро Баскунчак (**Ахтубинский р-н)**, самую высокую точку Прикаспийской низменности, расположенную на территории Богдинско-Баскунчакского заповедника – гору Большое Богдо (Ахтубинский р-н), Музей истории рыболовства**, основанный на базе крупнейшего рыбопромышленного предприятия Волго-Каспийского бассейна — Оранжерейного рыбокомбината** (Икрянинский р-н, с. Оранжереи), многочисленные осетровые фермы.

База «Дом рыбака» расположена в Астраханской области, в посёлке Троицкий, на берегу реки Бахтемир, которая является судоходным притоком Волги. Уникальность данной локации — это близость к Каспийскому морю (16 км). Бахтемир славится отличной рыбалкой и очень популярен среди рыбаков. В реке в изобилии обитают Осетр,белуга,севрюга, щука, судак, сом, линь, вобла, жерех, карась, сазан, чехонь и другие рыбы. В лесах, окружающих базу, ведётся охота на дичь (утка, гусь, куропатка, сазан) и млекопитающих (заяц, енот, куница, лисица, волк, горностай).

**Характеристика территории**

На территории имеется охраняемая парковка для автомобилей и оборудованный причал для водного транспорта. Место отдыха полностью огорожено забором, асфальтированный подъезд, собственные выходы к реке. Территория благоустроена: оборудован пирс, пляж, проведено освещение территории, высажены фруктовые и декоративные деревья, организован полив.

Все дома и вспомогательные здания оснащены всем необходимым для проживания гостей. В каждой комнате оборудованы ванная комната и гардеробная. Во всех домах большая кухня с бытовой техникой, мебелью, каминные залы.

Номерной фонд рассчитан ориентировочно на 50 человек, делится на 2 типа:

- два 2-этажных дома с улучшенным ремонтом, камином, общей площадью 250 кв. м каждый, вместимостью около 15 человек;

- стандартное проживание в одноэтажных домиках, общей площадью 95 кв. м. каждый.

Отдыхающим предоставляются номера различного уровня комфорта и количества отдыхающих, гостевые дома для большой компании. Есть возможность установки дополнительных строений и сооружений для мероприятий различного уровня.

Из досуговых мероприятий, кроме рыбалки, для любителей большого тенниса на территории имеется теннисный корт, зал для занятий йогой.

Также имеются удобный крытый бассейн и биллиардный зал.

Беседки с зоной барбекю дополнят вечера уютом и загородной романтикой.

**Местоположение и транспортная доступность**

База отдыха «Дом рыбака» расположена в юго-западной части Астраханской области, на правом берегу реки Бахтемир, в посёлке Троицкий. Добраться до посёлка легко на машине – через него проходит автодорога Р-215 Астрахань – [Махачкала](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D1%85%D0%B0%D1%87%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D0%B0).

Расстояние от г. Астрахань до пос. Троицкий – 55 км. Есть автобусное сообщение, автобусы отправляются каждый час-полтора.

Расстояние от базы «Дом рыбака» до посёлка Троицкий – 2 км.

В 10 км районный центр п.Икряное

**Факторы инвестиционной привлекательности**

* Локация: идеальное место для рыбалки и отдыха! Близость к Каспийскому морю (16 км), река Бахтемир это судоходный приток Волги,река с рыбой, леса для охоты.
* Оборудованная действующая база отдыха со всеми удобствами.
* Здания в хорошем состоянии, ремонт не требуется.
* Хорошая транспортная доступность.
* Конкурентная цена. Средние показатели стоимости размещения в аналогичных номерах составляют от 5 тыс. руб. в сутки.
* Отличное вложение денежных средств в связи с увеличением внутреннего туризма.