

**Объекты недвижимости,
расположенные по адресу:
Московская область, Истринский район,
с/п Лучинское, д. Котово**

Объект	Адрес	Тип	Площадь
ООО «Сатурн-Риэлти»	МО, Истринский район, с/п Лучинское, д. Котово	10 земельных участков (ЗУ) + неоформленные ОНС (коттеджи)	ЗУ – 225,14 соток ОНС – 3 016 кв.м

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА

Площадь ЗУ Площадь ОНС	225,14 соток: 10 ЗУ по 19-27 соток 3 016 кв.м (дома по 250-400 кв.м), один дом – на стадии фундамента
Кадастровые номера	50:08:0060115:250, ..264, 255, 256, 267-272
Категория ЗУ ВРИ	земли с/х назначения для дачного строительства
Обременения	ОНС - коттеджи, консервация не проводилась
Коммуникации	наружные сети – водоснабжение, хоз.-бытовая канализация, электроснабжение – подведены, газ частично оплачен; внутриплощадочные сети выполнены частично (водоснабжение, хоз.-бытовая канализация)

Земельные участки имеют удачное расположение: популярное среди покупателей загородной недвижимости западное направление, приемлемая удаленность от МКАД, близость Новорижского шоссе, комфортное окружение (лесной массив, ИЖС).

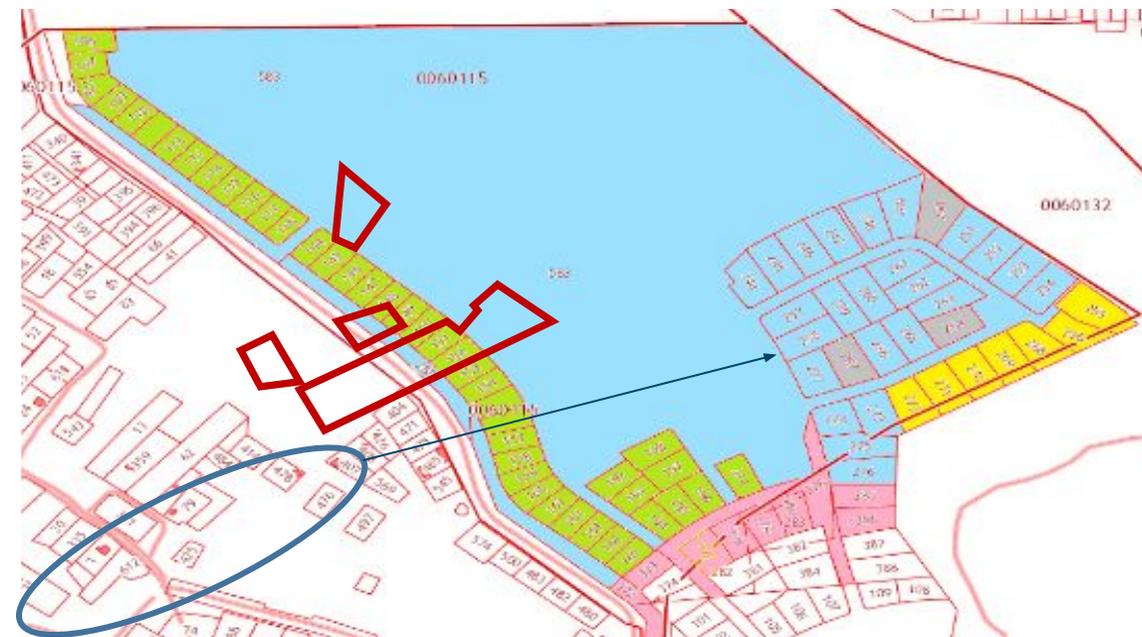
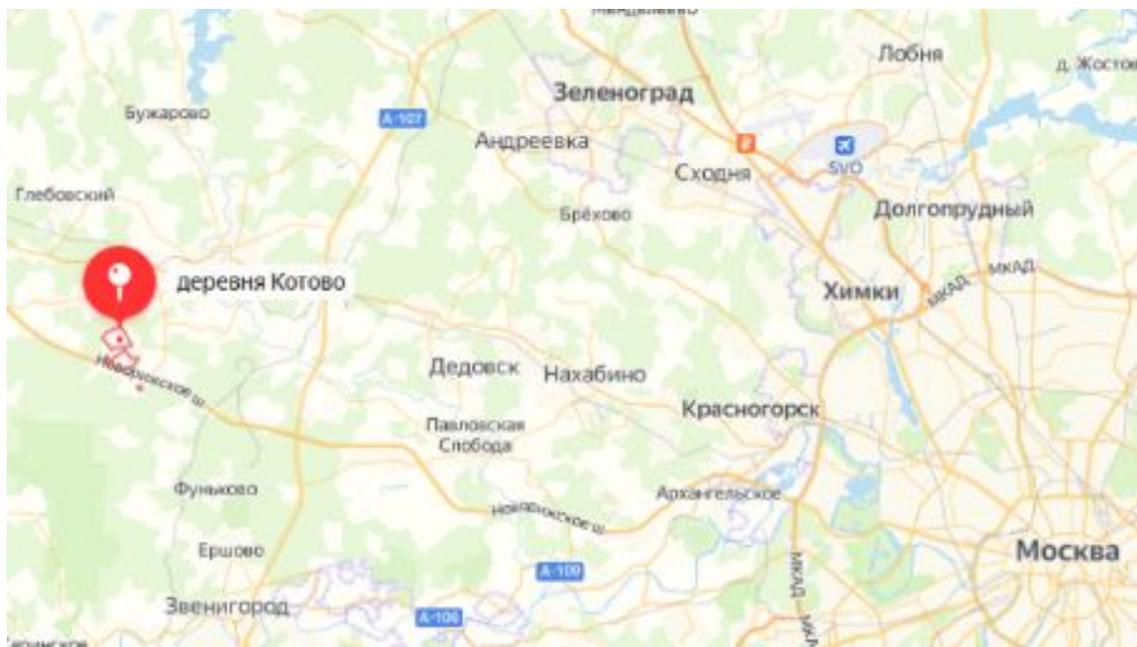
Рассматриваемые ЗУ являются частью 1-й очереди (34 ЗУ) планировавшегося к строительству на данной территории коттеджного посёлка «Грин Вэй».

Согласно имеющейся информации:

- завершены работы по прокладке наружных инженерных сетей, кроме газопровода,
- точки подключения к коммуникациям расположены на земельных участках, не принадлежащих ООО «Сатурн Риэлти»: в т.ч. объекты электроинфраструктуры – 2БКТП и кабельная сеть, расположенные на участке третьих лиц (в т.ч. муниципальных ЗУ).
- по 1-й очереди проекта в значительном объеме выполнены работы по прокладке внутриплощадочных сетей в части хозяйственно-бытовой, ливневой канализации, системы водопровода. Исполнительная документация на смонтированные внутриплощадочные инженерные коммуникации и сооружения отсутствует.

На ЗУ расположены недостроенные коттеджи общей площадью 3 016 кв.м (276-432 кв.м), которые, по имеющейся информации (требуется подтверждение), были возведены в период с 2007-2008 по 2016-2018 гг.

Правоустанавливающие документы на коттеджи отсутствуют.



Земельные участки расположены в 42 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Расстояние до центра г. Истра ~14 км, до г. Звенигород ~26 км.

Ближайшие ж/д станции «Чеховская» и «Новоиерусалимская» Рижского направления МЖД расположены в 10-11 км от рассматриваемых земельных участков. Время в пути до Рижского вокзала – 1 час 30 мин.

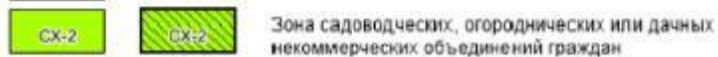
Окружение – лесной массив, коттеджные посёлки, индивидуальная застройка д. Котова.

7 участков смежны между собой, еще 3 – расположены отдельно.

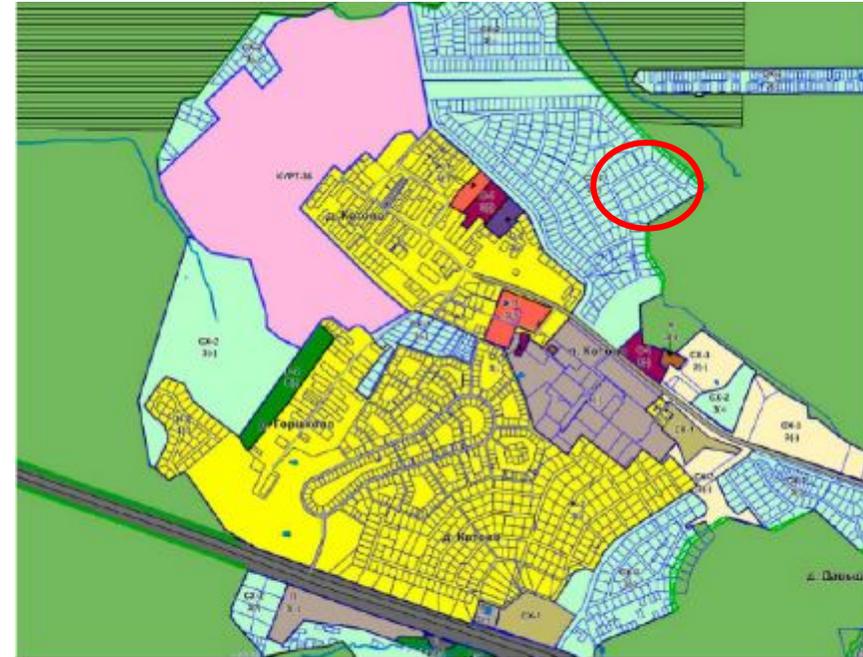
Выдержки из Генплана г.о. Истра



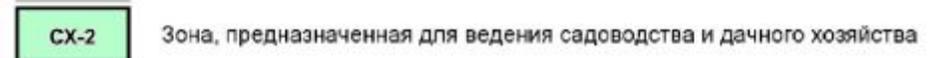
Условные обозначения:



Выдержки из ПЗЗ г.о. Истра



Условные обозначения:



Согласно Генплану г.о. Истра Московской области (утв. 20.12.2019 г.) объекты оценки расположены в зоне СХ-2 – зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.

Согласно действующим ПЗЗ г.о. Истра Московской области (утв. 19.03.2020 г.) территория оцениваемых земель попадает в зону СХ-2 – зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства.

ФОТОГРАФИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОНС

Жилой дом на земельном участке № 167



Жилой дом на земельном участке № 184



Жилой дом на земельном участке № 172



Жилой дом на земельном участке № 185



Жилой дом на земельном участке № 173



Жилой дом на земельном участке № 186



Жилой дом на земельном участке № 187



Жилой дом на земельном участке № 188



Жилой дом на земельном участке № 189

