



РАД-ХОЛДИНГ

# Санаторно-гостиничный комплекс «Морозовка» на крупном земельном участке в МО

Площадь З/У

3,53 га



Московская обл., у дер. Льялово, пансионат «Морозовка» (в 33 км от МКАД)

# Описание



Продаётся объект незавершённого строительства (ОНС) общей площадью 5 115 кв. м на земельном участке площадью более 3,5 га в Подмосковье. Это санаторно-гостиничный комплекс, который расположен на живописной территории, граничащей с пансионатом «Газпрома» «Морозовка».

## Состав лота

В состав объекта входят 2 объекта незавершённого строительства:

1. Главный гостиничный корпус на 58 номеров.
2. Административно-бытовой комплекс.

Тип, наименование	Кадастровый номер	Площадь застройки, кв. м	Степень готовности
Гостиничный корпус	50:09:0060412:188	5 115	76%
Административно-бытовой корпус	50:09:0060412:258	2 055,3	4%

# Описание



Все объекты капитального строительства построены на основании действующего разрешения на строительство. Право собственности зарегистрировано в 2022 году.

## **Инженерные коммуникации**

Пансионат «Газпрома» «Морозовка» является ресурсоснабжающей организацией для нужд объекта. В наличии 2 котельные на газовом топливе, работают очистные сооружения. Электроснабжение пансионата обеспечивается от трансформаторной подстанции (ТП) «Морозовка», КТП «Котельная № 3» и ТП Зеленограда.

Объект обеспечен системами канализации, теплоснабжения и водоснабжения, которые можно подключить к инженерным коммуникациям пансионата «Морозовка» по соответствующим техническим условиям (ТУ). Также водозабор может производиться из собственной артезианской скважины, которая сейчас законсервирована.

# Характеристика 3/У



Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Категория земель	ВРИ
50:09:0060434:337	35 329 +/- 1 645	земли особо охраняемых территорий и объектов	под существующими объектами недвижимого имущества (пансионат «Морозовка»)

# Местоположение и ближайшее окружение

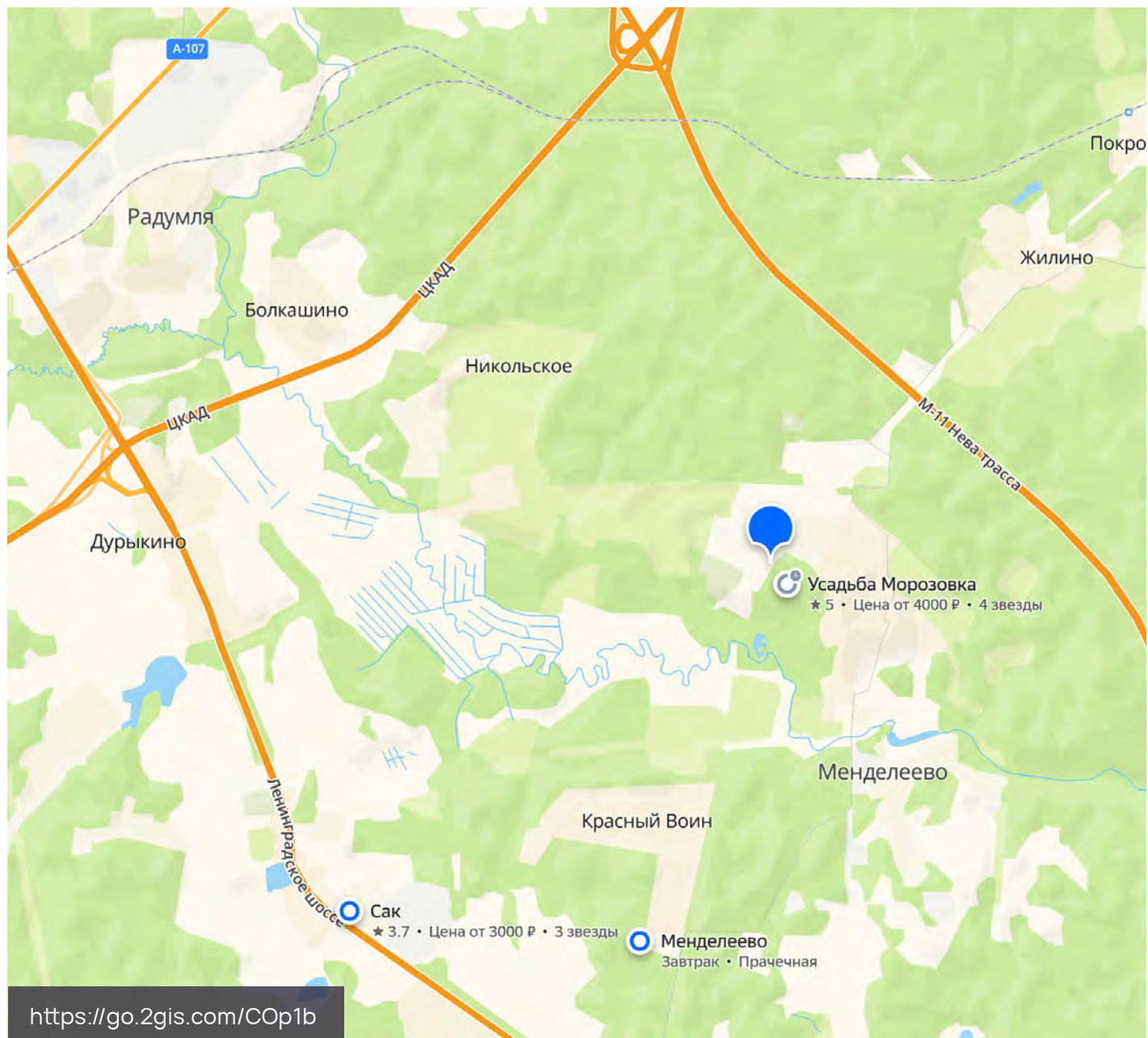


Санаторно-гостиничный комплекс расположен в Солнечногорском районе Московской области, граничит с пансионатом «Газпрома» «Морозовка». Это историческая усадьба XVI века, в советское время служившая дачей Сталину. На её территории разбиты ландшафтные парки общей площадью около 47 га, каскады прудов, а также протекает река Клязьма.

К услугам отдыхающих:

- › горнолыжный и тюбинговый склоны с подъёмниками;
- › места для рыбалки;
- › пляж;
- › конно-спортивный манеж;
- › теннисный корт, футбольное поле и др.

# Транспортная доступность



Транспортная доступность объекта отличная. Комплекс расположен примерно в 33 км от МКАД по Ленинградскому шоссе или платной трассе М-11 «Нева», недалеко от ЦКАД. Въезд на территорию осуществляется с двух сторон: с Льяловского шоссе и через территорию пансионата «Морозовка», который огорожен и на въезде оборудован КПП. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 800 м.

# Инвестиционная привлекательность



- › Здания и сооружения построены на основании действующего разрешения на строительство и являются ОНС, поставлены на кадастровый учёт и оформлены в собственность.
- › Аренда земельных участков зарегистрирована на собственников ОНС.
- › Степень строительной готовности главного гостиничного корпуса составляет 76%.
- › Котельные пансионата «Морозовка» имеют необходимые лимиты по обеспечению объекта центральным отоплением и горячей водой. Есть доступ к скважине с минеральной водой\*.
- › Возможно совместное использование территорий и объектов инфраструктуры действующего пансионата «Морозовка» и санаторно-гостиничного комплекса.
- › Объект находится в непосредственной близости от населённых пунктов.

\* При реализации санаторно-курортной концепции объекта возможно использование минеральной воды из скважины пансионата «Морозовка» глубиной около 1 000 м, которая, согласно бальнеологическому заключению ФГБУ «РНЦ МРИК» Минздрава России, относится к минеральной природной питьевой лечебно-столовой, X группе (по ГОСТ Р 54316-2011 «Воды минеральные природные питьевые», XII группе), Смоленскому типу и показана при лечении болезней органов пищеварения, эндокринной и мочеполовой систем, расстройств питания и нарушений обмена веществ, в т. ч. после оперативных вмешательств.



РАД -ХОЛДИНГ

---

**Контактная информация:**

Москва, Чистопрудный бул., д. 17, стр. 2

БЦ «Бульварное кольцо»

Полина Гоникберг

Руководитель проекта

+7 (495) 234-04-00, доб. 354

+7 (916) 963-81-54

+7 (967) 246-44-02

Не является публичной офертой