

ИРКУТСКИЙ РАЙОН · Д. КУДА · ОТ СОБСТВЕННИКА

Участок 1,37 га на первой линии Качугского тракта

Коммерческая земля под магазин, кафе, сервис или офис.
Зона ОДЗ-1 по ГПЗУ.

26 000 000 ₽

или 30 млн ₽ в рассрочку на 2 года · без комиссии

kudaland.ru · Telegram @beCloverPro

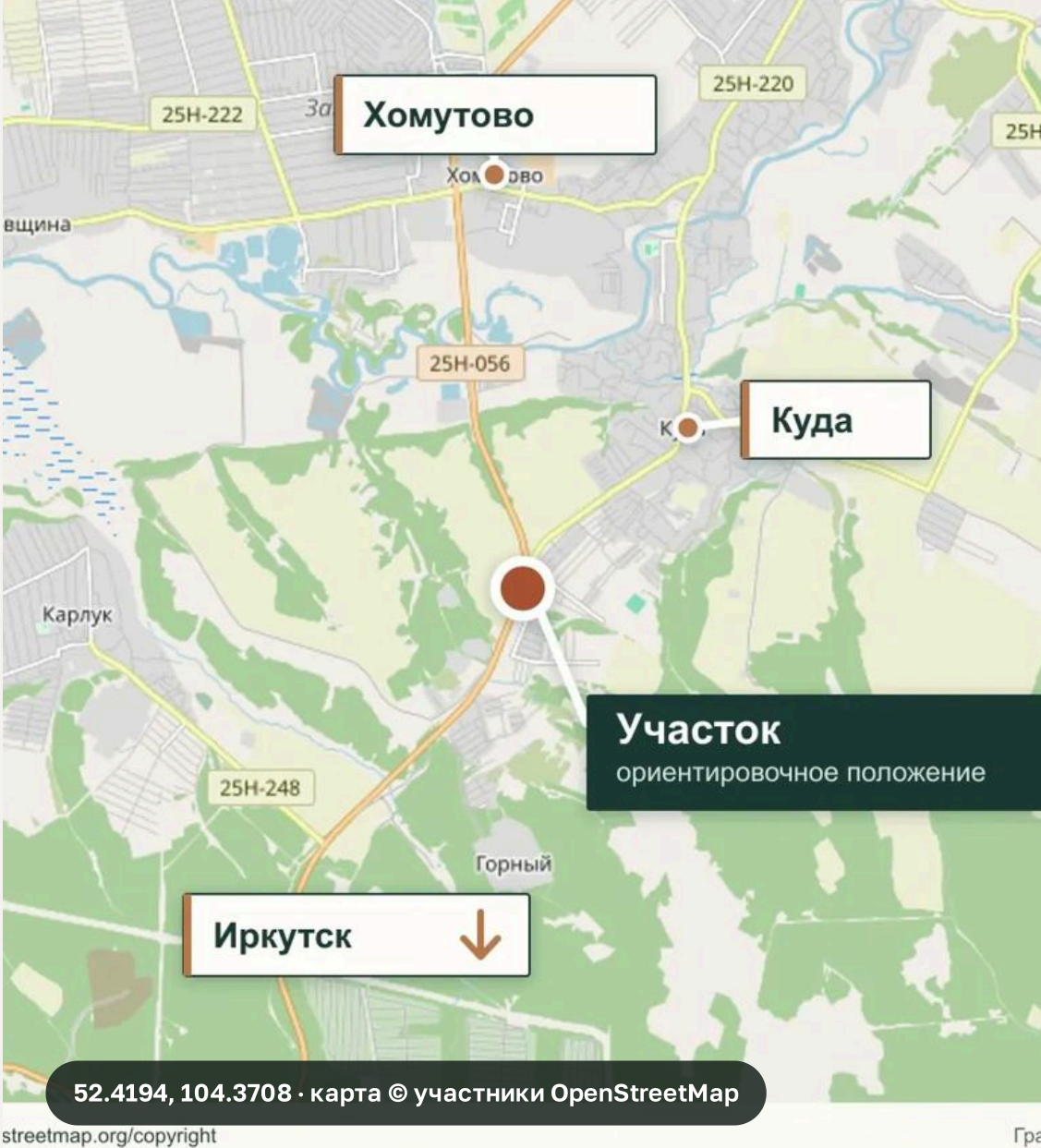


Участок обведён по угловым меткам

УЧАСТОК 38:06:100922:6862

Главное об участке

Площадь	13 685 м² (136,85 сотки), без построек
Форма	Почти прямоугольник ≈105 × 130 м, ровное поле
Вдоль тракта	≈105 м, первая линия
Категория	Земли населённых пунктов, границы уточнены
Зона по ГПЗУ	ОДЗ-1, многофункциональная общественно-деловая
Право	Частная собственность, обременений в ЕГРН нет
Поток по тракту	≈20 000 машин в сутки (оценка экспертов)
До Иркутска	7–8 км от выезда, от 20 минут





ЧТО МОЖНО ПОСТРОИТЬ

До 19 000 м² на двух этажах

Магазин, ТЦ, рынок

ОСНОВНОЙ ВИД

**Кафе, фудхолл,
услуги**

ОСНОВНОЙ ВИД

Гостиница, офис, банк

ОСНОВНОЙ ВИД

Дорожный сервис

условно разрешённый

По ГПЗУ: до 70% застройки ($\approx 9\,580\text{ м}^2$ под зданиями), до 2 этажей и 10 м, отступ 3 м от границ и 5 м от красной линии, озеленение от 10%.

В ЕГРН — ЛПХ; смена на основной вид зоны — около 2 недель.

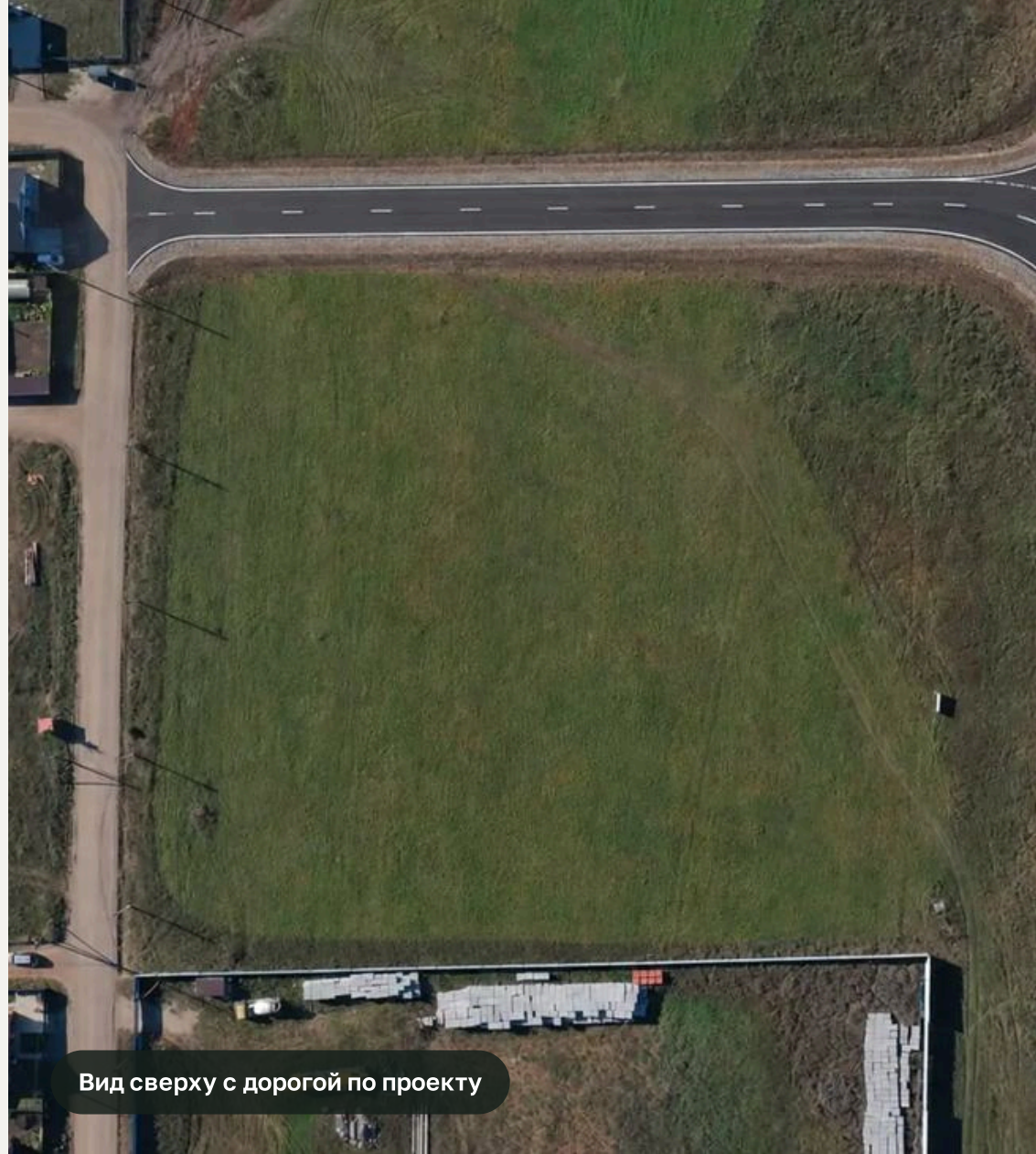
Пример: торговый центр с парковкой

МЕСТО И ДОРОГА

Свой съезд с тракта по проекту реконструкции

- Км 20+760 справа по дороге Иркутск — Усть-Ордынский.
- Проект реконструкции: расширение до 4 полос, освещение, ограждения; съезд к участку предусмотрен.
- За участком — новые улицы Куды, рядом Хомутово.
- Электричество: линия вдоль забора, новая подстанция; мощность у ИЭСК есть.
- Газа, воды и канализации на участке нет; рядом утверждён проект коллектора до Хомутово.

Новая дорога на соседнем участке 38:06:100922:7302 в цену не входит.



Вид сверху с дорогой по проекту

ЦЕНА ДО 01.12.2026

Сразу или в рассрочку на 2 года

Полный расчёт

26 млн ₽

≈190 тыс. ₽ за сотку

Рассрочка

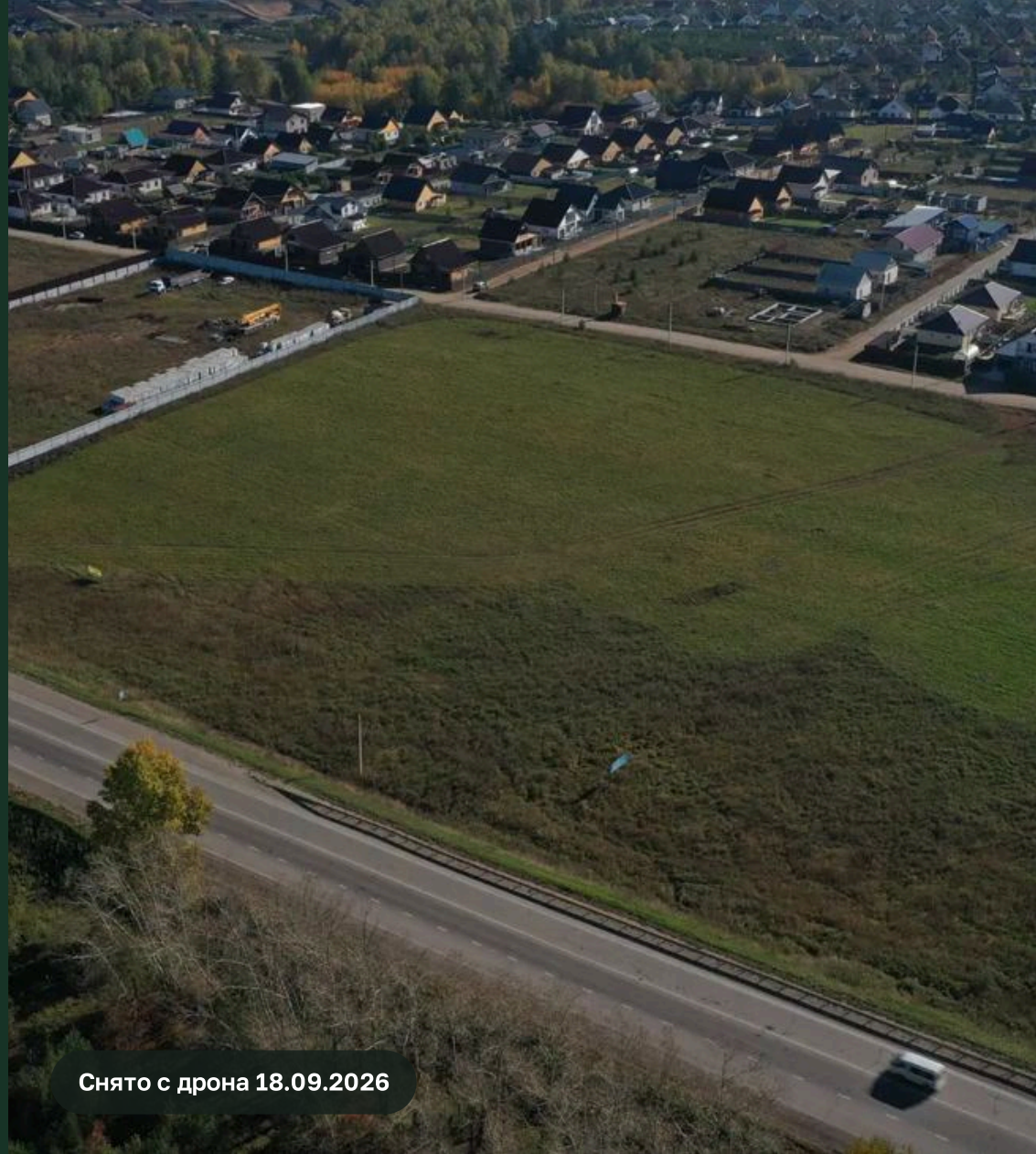
30 млн ₽

7 млн ₽ при
подписании, 23 млн ₽
равными частями

Продаёт собственник, комиссия 0 ₽. Торг, обмен и форма расчёта обсуждаются.

Выписку ЕГРН, ГПЗУ от 15.08.2024 и схему примыкания пришлём в день запроса.

Telegram @beCloverPro • kudaland.ru



Снято с дрона 18.09.2026