

🕒 Создано: 21.01.2026 в 18:51

🔄 Обновлено: 19.03.2026 в 17:26

**Ростовская область, Ростов-на-Дону,  
Ворошиловский проспект, 47**

**24 000 000 ₺**

Ростовская область, Ростов-на-Дону, Ворошиловский  
проспект, 47

Округ

[Ростов-на-Дону, Кировский район](#)

Улица

[проспект Ворошиловский](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

361 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

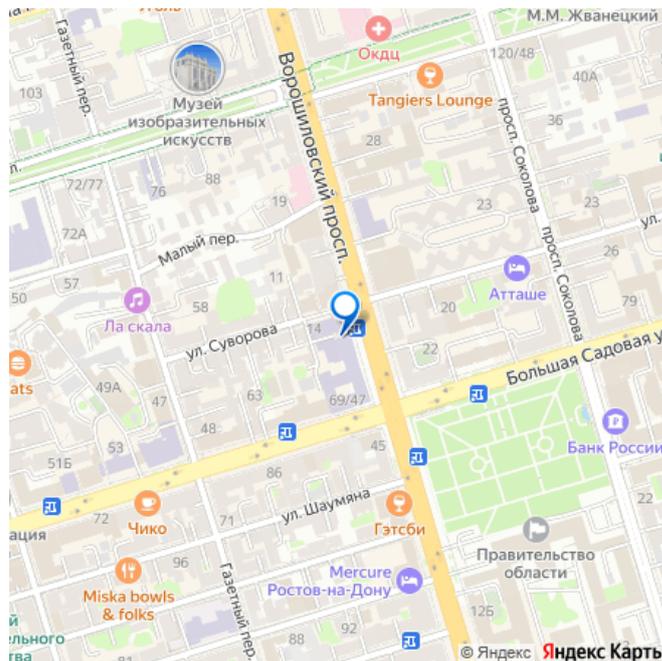
**Описание**

Продаётся уникальный загородный апартамент в заповедной зоне под Ростовом-на-Дону! Готовность первой очереди - 70%  
Успейте стать владельцем премиального объекта для отдыха и гостиничного бизнеса.  
« Локация «: 30 минут от центра Ростова-на-Дону Заповедная зона за Кумженской рощей, экологически чистая территория Хутор Колузаево, Азовский район (Елизаветинское сельское поселение) « Точки притяжения рядом «: - 5 минут — прокат квадроциклов -

<https://rnd.move.ru/objects/9291835271>

**Артём Княжин, Аякс Ростов-на-Дону  
79895168256**

для заметок

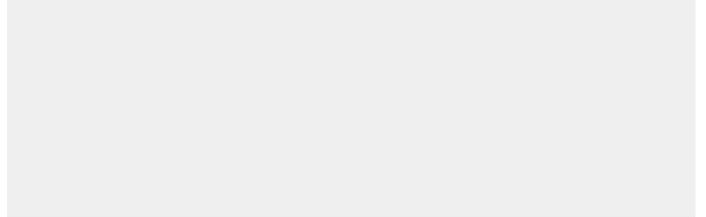
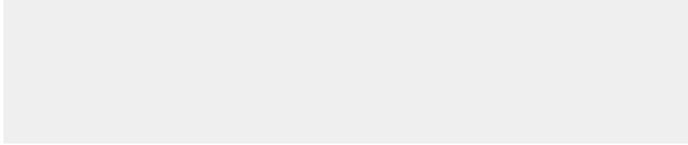


10 минут — рыбалка на Дону и частных озёрах - 10 минут — песчаные пляжи - 1015 минут — конные клубы (обучение, прогулки, фотосессии) - 3 минуты — магазины и общественный транспорт « Что входит в продажу «: - Два земельных участка (25 и 12 соток) с разрешённым использованием: ИЖС, гостиничный бизнес - 5 апартаментов по 27 м² каждый - Банный комплекс (53 м²): парная — 15 м², комната отдыха — 26,3 м² - Основной корпус — 173 м² - Бассейн (137 м, глубина до 1,6 м) — полностью подготовлен к запуску - Парковка на 20 автомобилей « Почему это выгодно «: - Современная архитектура, продуманная под запросы гостей - Стабильный высокий спрос на эко-отдых рядом с городом - Готовый бизнес с потенциалом расширения « Идеально для «: - Инвестиций в туризм - Создания собственного загородного клуба - Организации премиального глэмпинга или SPA-отеля По запросу готовы предоставить отчетность, а также необходимые документы. Примечание: Объект готов к продаже и может быть адаптировано под любые бизнес-задачи. Показ по согласованию. Предлагаются выгодные условия продажи. Позвоните, чтобы узнать подробности и назначить просмотр! « Ваш будущий отель уже ждёт вас — предложение действительно уникальное для региона !»

Арт. 121069891



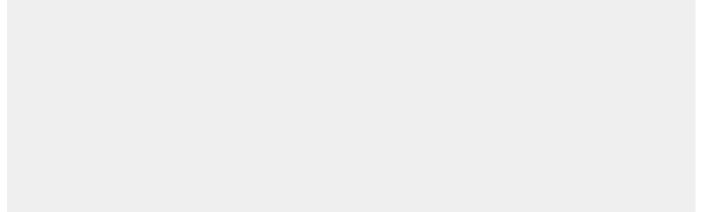
move.ru



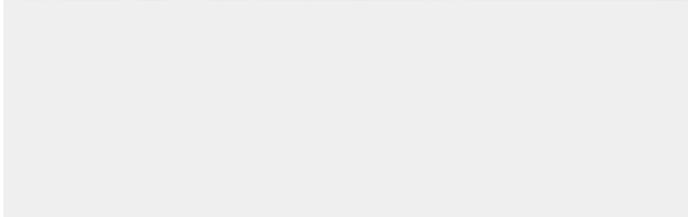
SHELEST PARK

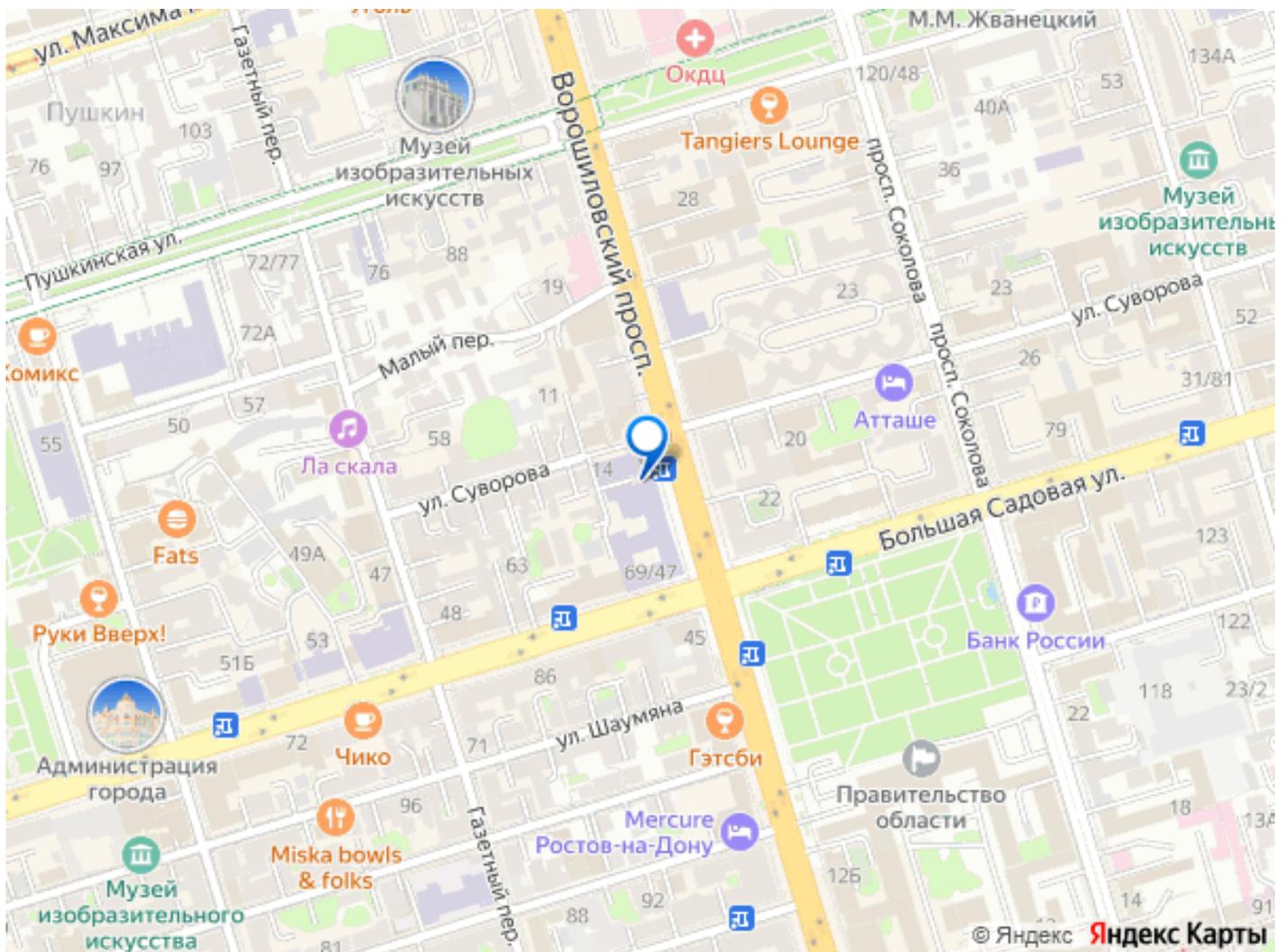
## ДЕТАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА

Дата и период	365	365	365	365	365	365	365	365
Финансирование	Год 1	Год 2	Год 3	Год 4	Год 5	Год 6	Год 7	Год 8
Текущая операционная деятельность	4 775 550	27 149 865	43 762 732	48 643 423	55 519 471	62 966 079	66 904 448	66 904 448
Выручка инвестора в фонде	3 226 719	11 256 618	14 043 388	15 648 048	18 240 875	20 064 963	22 071 459	22 071 459
Выручка проката / аренда	1 964 000	3 036 000	3 400 000	3 795 000	4 174 500	4 551 950	5 051 145	5 051 145
Выручка сина	-	2 892 274	4 028 211	4 540 863	5 232 221	5 795 443	6 330 987	6 330 987
Выручка фанов	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000
Выручка из аренды мебели	2 340 000	2 340 000	2 340 000	2 340 000	2 340 000	2 340 000	2 340 000	2 340 000
Итого Выручка	7 945 749	67 794 757	78 344 331	86 292 521	96 647 647	104 834 435	113 818 539	113 818 539
Расходы								
Итого прямые расходы инвестора в фонде	1 051 954	5 193 830	5 229 435	5 627 113	6 130 065	6 341 066	6 573 168	6 573 168
Итого прямые расходы инвестора	529 352	5 459 516	5 586 094	5 502 203	7 340 753	7 963 529	8 761 511	8 761 511
Итого прямые расходы проката	309 340	576 400	616 000	638 016	666 024	693 276	709 234	709 234
Итого прямые расходы сина	-	968 837	1 037 725	1 141 498	1 255 648	1 381 312	1 519 833	1 519 833
Итого прямые расходы на фанов	-	876 000	876 000	876 000	876 000	876 000	876 000	876 000
Итого прямые расходы на аренду мебели	637 000	637 000	637 000	637 000	637 000	637 000	637 000	637 000
Итого прямые расходы на материалы	-	288 000	288 000	288 000	288 000	288 000	288 000	288 000
Итого прямые расходы на строительные материалы	2 192 046	14 001 183	14 669 836	15 641 173	16 714 483	17 869 781	19 118 607	19 118 607
Общий ФОТ	2 810 000	8 689 897	8 992 125	9 828 138	10 788 492	11 997 797	12 469 076	12 469 076
Высвобождение по подразделению	5 793 728	51 333 773	60 841 597	67 534 908	76 504 601	83 193 136	85 542 941	85 542 941
Итого высвобождение по подразделению	5 793 728	51 333 773	60 841 597	67 534 908	76 504 601	83 193 136	85 542 941	85 542 941
Итоговые расходы								



move.ru





Move.ru - вся недвижимость России