

🕒 Создано: 21.01.2026 в 18:51

🔄 Обновлено: 14.04.2026 в 17:33

**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 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

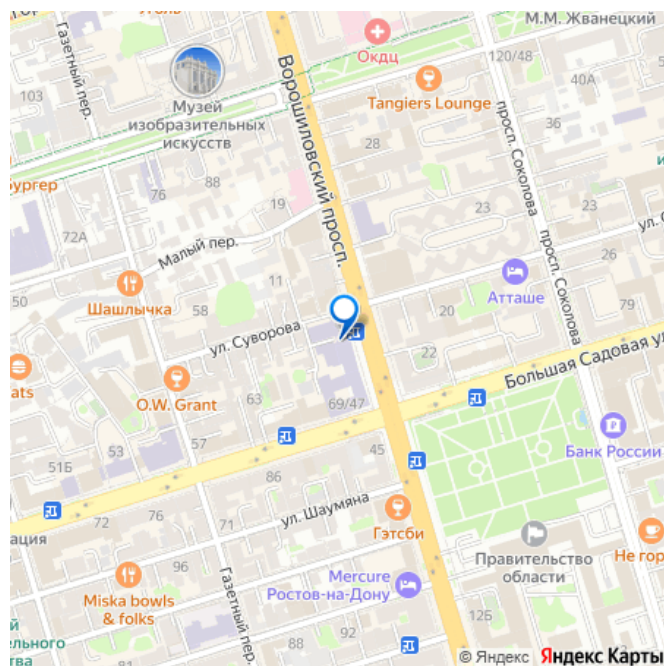
Описание

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



Банный комплекс, залый

Центральный бассейн

Апартаменты, 7 эт.

move.ru



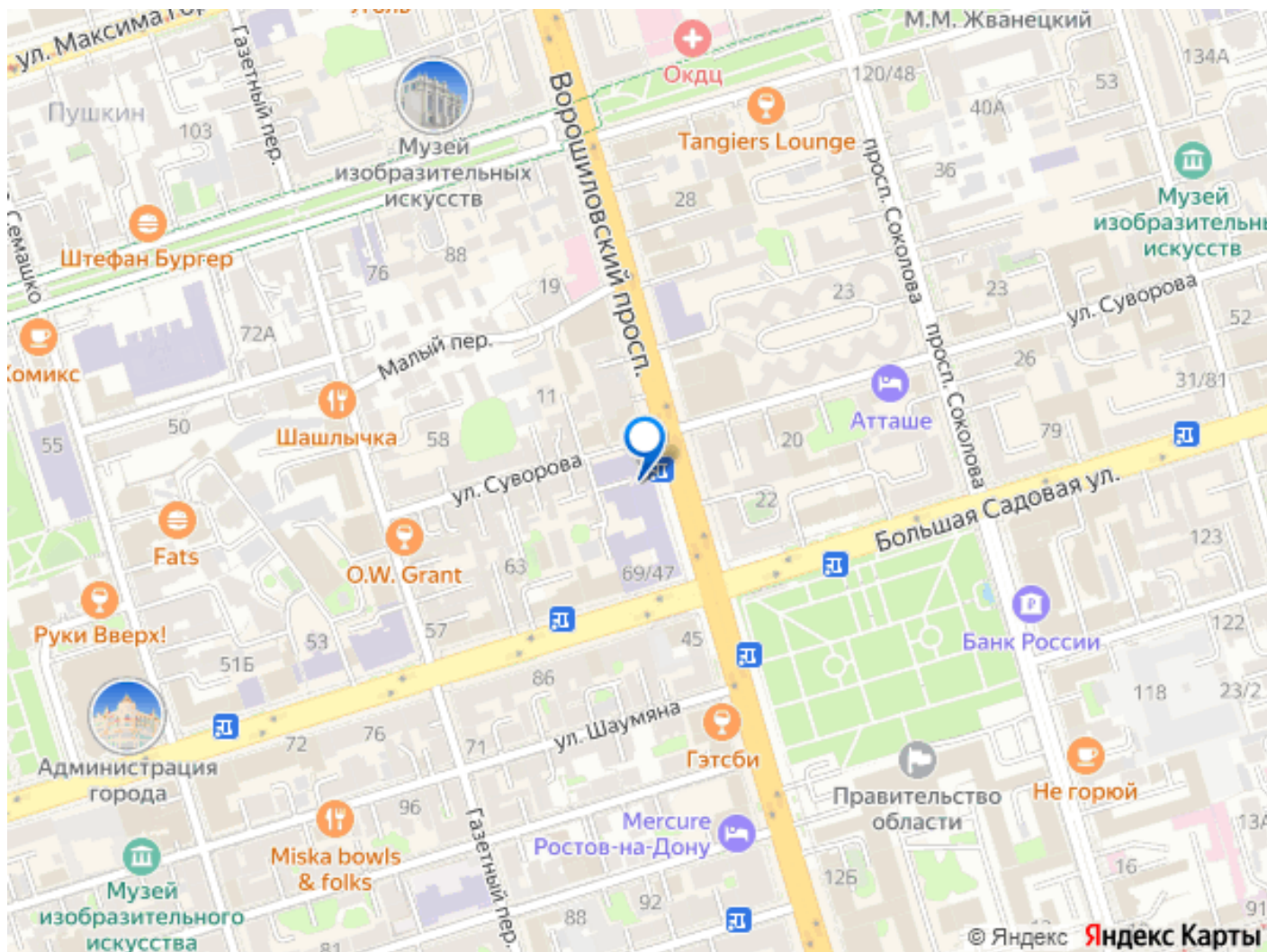
SHELEST PARK

ДЕТАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА

Дата и период	365	365	365	365	365	365	365
Прогноз	Год 1	Год 2	Год 3	Год 4	Год 5	Год 6	Год 7
Финансирование	13	13	13	13	13	13	13
Текущая операционная деятельность	4 775 550	27 149 865	43 763 732	48 643 423	55 519 471	60 960 079	66 904 448
Выручка от продаж в кассе	3 226 719	11 256 618	14 043 388	15 648 048	18 240 875	20 064 963	22 071 459
Выручка от продаж / активов	1 964 000	0	3 400 000	3 795 000	4 374 500	4 591 950	5 051 145
Выручка от сдачи	-	2 892 274	4 028 211	4 540 863	5 232 221	5 795 443	6 330 987
Выручка от аренды	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000
Выручка от продажи недвижимости	7 650 000	7 650 000	7 650 000	7 650 000	7 650 000	7 650 000	7 650 000
Выручка от продажи оборудования	2 140 000	2 140 000	2 140 000	2 140 000	2 140 000	2 140 000	2 140 000
Итого Выручка	7 945 269	67 794 757	78 344 331	86 292 521	96 647 647	104 834 435	113 818 539
Расходы							
Итого прямые расходы инвестора фонда	1 051 954	5 193 830	5 229 435	5 637 113	6 130 065	6 341 066	6 573 168
Итого прямые расходы инвестора	529 352	5 459 516	5 386 094	5 503 201	7 340 753	7 963 529	8 761 511
Итого прямые расходы продаж	309 340	576 400	616 061	638 618	646 034	631 276	603 284
Итого прямые расходы на аренду	968 837	1 037 725	1 141 498	1 255 648	1 381 312	1 519 333	1 619 333
Итого прямые расходы на продажу	876 000	876 000	876 000	876 000	876 000	876 000	876 000
Итого прямые расходы на эксплуатацию	637 500	637 500	637 500	637 500	637 500	637 500	637 500
Итого прямые расходы на строительство	288 000	288 000	288 000	288 000	288 000	288 000	288 000
Итого прямые расходы на приобретение	2 192 046	14 001 183	14 669 836	15 641 173	16 714 483	17 869 781	19 118 657
Общий ООТ	2 810 000	6 689 897	8 992 125	9 828 138	10 788 492	11 997 797	12 469 576
Высвобождение по подразделению	5 793 723	51 333 773	60 841 597	67 534 908	76 504 601	83 193	95 542 941
Итого высвобождение подразделений							
Итоговые расходы							



move.ru



Move.ru - вся недвижимость России