ЗЕЛЁНЫЙ БОР

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ · СТУПИНО

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ · ПРОДАЖА 100% ДОЛЕЙ

Парк-отель 3* на 190 номеров с готовым льготным кредитом ДОМ.РФ



350 млн ₽
цена 100% долей
оценка комплекса — 600 млн ₽

1,57 млрд ₽
льготный кредит Банка ДОМ.РФ
ставка 7,2% · 144 месяца

190
номеров · конгресс-центр
ресторан 300 мест · СПА

17,79 га
сосновый лес на берегу
р. Лопасни, 80 км от МКАД

Бывший детский оздоровительный лагерь с 25 объектами недвижимости общей площадью 17 260,7 кв. м и готовой инженерной инфраструктурой. Земля — долгосрочная аренда до 2056–2061 гг. Проект, бизнес-план и финансовая модель готовы; кредитный договор с Банком ДОМ.РФ подписан, письменное согласие банка на смену участника получено.

ОБЪЕКТ

25 объектов недвижимости общей площадью 17 260,7 кв. м, ТП 5 120 кВА, две артезианские скважины, очистные сооружения, домики для VIP-отдыха. Территория огорожена и охраняется, сложившаяся парковая планировка, первая линия реки.

ПРОЕКТ

Круглогодичный парк-отель 3* с конгресс-центром и кинозалом на 400 мест, рестораном на 300 мест, СПА с бассейном, банным комплексом, детской и спортивной инфраструктурой. Реконструкция — 24 месяца с момента старта; дата открытия определяется графиком работ.

РЫНОК

По данным IBC Real Estate, новых парк-отелей в Московской области с 2024 года не вводилось. Доходы коллективных средств размещения региона за январь–август 2026 выросли на 28% к тому же периоду 2025 (Росстат). Модель: загрузка 55% → 63% → 68%, ADR 10 286 → 11 471 ₽ в ценах 2026 года.

1 959 млн ₽
бюджет проекта по кредитному договору; 1,57 млрд — кредит

15,6%
IRR проекта (FCFF, выход 8× EBITDA)

347 млн ₽
EBITDA 2031, маржа 28%

3,5×
возврат на капитал инвестора

24 мес.
реконструкция; открытие — по графику работ

Покупатель получает

- 100% долей ООО «ЗЕЛЁНЫЙ БОР»
- Подписанный кредитный договор на 1 567,5 млн ₽ под 7,2%
- Готовую концепцию, бизнес-план и финансовую модель
- 25 объектов и 17,79 га в долгосрочной аренде

Что требуется

- 350 млн ₽ за доли — возможна рассрочка платежа
- 320 млн ₽ собственных средств — 20% бюджета (392 млн ₽) с зачётом земли и понесённых затрат
- Залоговая база взамен поручительств действующих участников (согласие банка есть)
- Компетенция в гостиничном бизнесе или управляющая компания

Максим Отт · собственник
Заключение об оценке: К-№ 931/26 от 28.10.2026

+7 926 932-08-84
m.ott@zelenybor.space