

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1,58 га под рекреацию на реке Мологе

Тверская область, пгт Максатиха.

Земли населённых пунктов. Вид использования —
для размещения и обслуживания дома отдыха.

3 550 000 ₽ за участок целиком

Собственность оформлена, обременений нет • Кадастровый номер 69:20:0070141:66 •
Сентябрь 2026

АКТИВ В ОДНОМ ЭКРАНЕ

Что именно покупает инвестор

1,58 га

15 805 м², границы
уточнены

Дом
отдыха

вид разрешённого
использования в ЕГРН

Земли
посёлка

земли населённых
пунктов,
не сельхоз и не лес

3,55 млн ₽

225 ₽ за м²
за участок целиком

Кадастровый номер
69:20:0070141:66

Кадастровая стоимость
5 693 119 ₽

Обременения
не зарегистрированы

Электричество
точка подключения в
100 м

ГЛАВНЫЙ АРГУМЕНТ

Здесь не нужно менять назначение земли

В ЕГРН прямо записано: «для размещения и обслуживания дома отдыха».

Туризм — это не будущая перспектива участка, а его текущий правовой статус.

Год-полтора экономии

Смена вида использования и категории на сельхозземле — это публичные слушания, ПЗЗ и месяцы согласований. Здесь этот этап пройден.

Капитальное строительство

Земли населённых пунктов допускают капитальные корпуса и круглогодичную эксплуатацию, а не только сезонные некапитальные модули.

Сети и дорога по границе

Точка подключения к электричеству в пределах 100 метров, асфальт идёт вдоль участка. Не поле в десяти километрах от цивилизации.

Предельные параметры застройки уточняются по ГПЗУ и правилам землепользования Максатихинского округа



ГДЕ ЭТО

Посёлок, лес и река в одной точке

Максатиха стоит там, где Волчина впадает в Мологу. Участок — в границах посёлка, переулок Вокзальный: сосновый бор с одной стороны, обжитая улица с другой.

Расположение

у воды, в окружении леса

Дорога

асфальт вдоль границы участка

Электричество

точка подключения в пределах
100 м

Рядом

магазины, кафе, ж/д станция

Снимок ориентировочный: точные границы — по выписке ЕГРН и выносу в натуру

ДОСТУПНОСТЬ

Полтора часа от Твери

Асфальт до границы участка и железнодорожная станция в самом посёлке. Гость выезжает после работы — и вечером уже у воды.

Тверь

120 км • 1 ч 25 мин

Москва

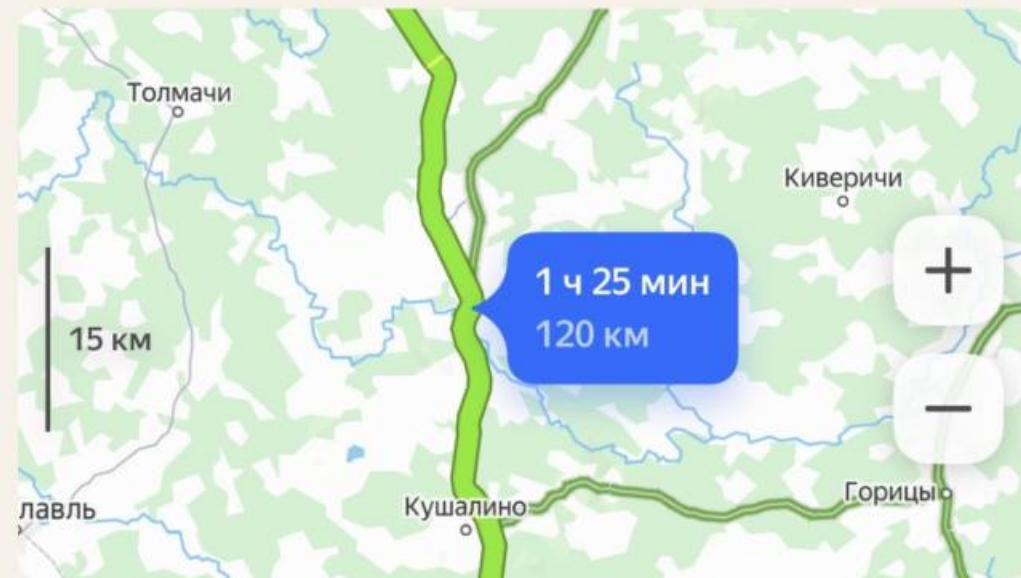
около 300 км

Железная дорога

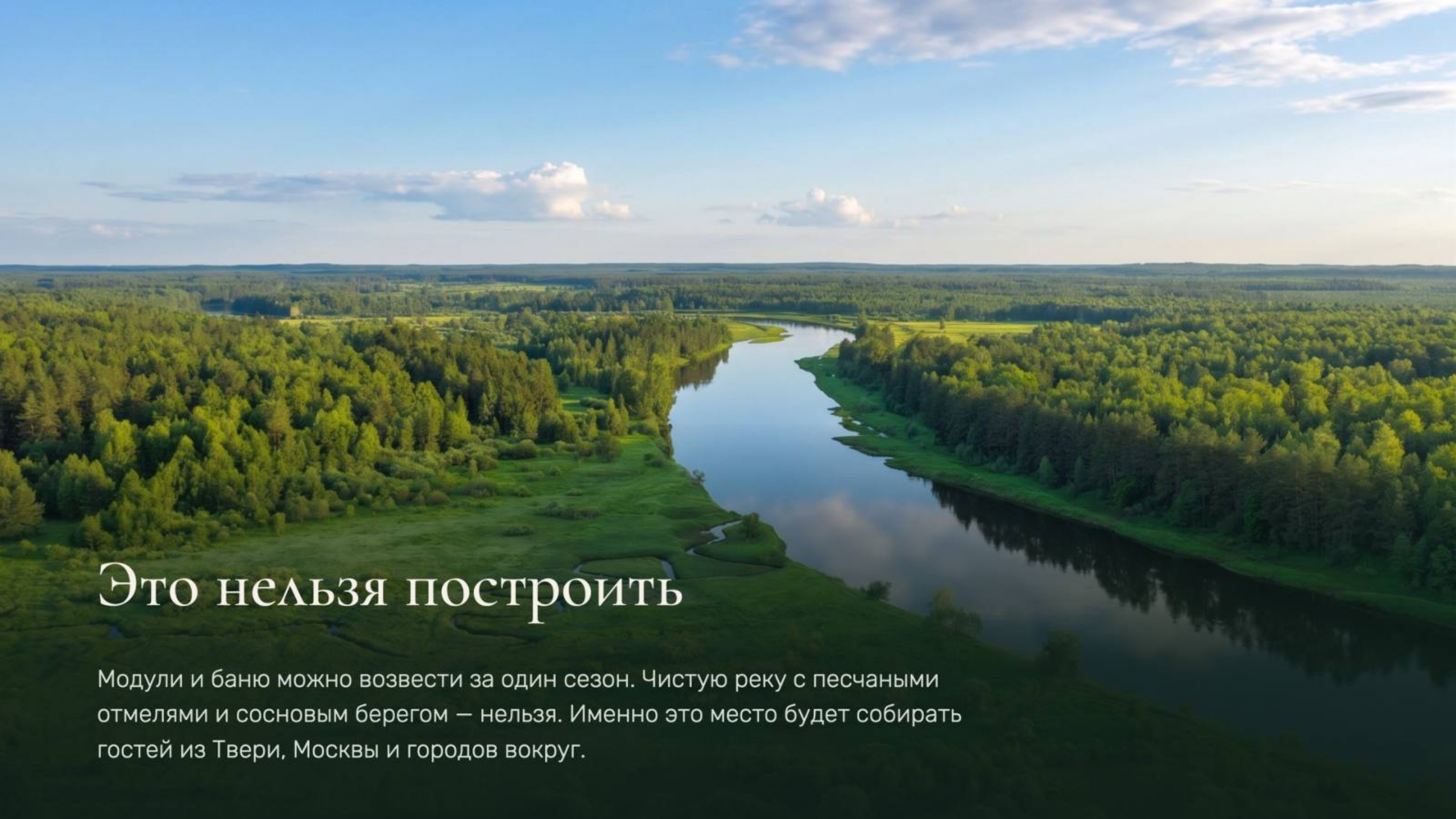
станция Максатиха в посёлке

Дорога

асфальт вдоль границы участка



Время в пути — по данным автомобильного маршрута; расписание поездов уточняется на дату запуска

An aerial photograph of a serene landscape. A calm river winds through a vast, dense forest of green trees. The river's surface reflects the sky and the surrounding foliage. The forest extends to the horizon under a blue sky with scattered white clouds. The overall scene is peaceful and natural.

Это нельзя построить

Модули и баню можно возвести за один сезон. Чистую реку с песчаными отмелями и сосновым берегом — нельзя. Именно это место будет собирать гостей из Твери, Москвы и городов вокруг.

ЧТО В ПЯТНАДЦАТИ МИНУТАХ

Готовая программа для гостя



Песчаные берега

Купание и пляжный день без оборудованной набережной



Вода и сплавы

Байдарки и сапборды — прокат как отдельная статья выручки



Сосновый бор

Тропы, грибы и ягоды, воздух — основа wellness-программы



Рыбалка

Молога — известное рыбацкое направление Тверской области

ПОСЁЛОК ВОКРУГ

Живой посёлок вместо чистого поля

Магазины, школа, больница, автостанция и вокзал — это персонал, снабжение и безопасность объекта. На сельхозполе всё это пришлось бы строить и возить.



Снабжение

Сетевые магазины в посёлке — закупка для кухни без логистики из области



Люди

Постоянное население и школа — источник линейного персонала круглый год



Узнаваемость

Максатиха — известное в области направление рыбалки и сплавов

Состав поселковой инфраструктуры и мощности сетей подтверждаются на этапе проверки



ПОЧЕМУ СЕЙЧАС

Короткие поездки вместо дальних

Гость едет на два-три дня

Выходные за городом стали привычкой, а не событием раз в год

Платят за приватность

Отдельный дом с видом стоит дороже номера в корпусе

Спрос не только московский

Тверь в полутора часах, райцентры области — ещё ближе

Свободной земли у воды мало

Готовые участки под отдых выходят на рынок редко — это защита от конкурентов

Оценка рынка по открытым источникам; проверяется перед стартом проекта

ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ С ЭТОЙ ЗЕМЛЁЙ

Четыре рабочих сценария

ОСНОВНОЙ СЦЕНАРИЙ

Глэмпинг и база отдыха

Отдельные модули у воды, общий дом с кухней, баня. Соответствует текущему виду использования, запускается очередями.

СЦЕНАРИЙ 2

Ретрит и wellness-деревня

Заезды группами на 5–7 дней: йога, баня, тишина. Выше средний чек и предсказуемая загрузка вне сезона.

СЦЕНАРИЙ 3

Корпоративная база

Выезды команд, стратсессии, детские смены и спортивные сборы. Будни вместо выходных, договоры вместо разовых броней.

СЦЕНАРИЙ 4

Держать землю

Купить сейчас по 225 ₽ за м², подготовить проект и документы, продать или внести в проект позже. Расходы на владение минимальны.

Дальше в презентации считается основным сценарий — глэмпинг и база отдыха

КОНЦЕПЦИЯ

Уединение, продуманное до метра

Полтора гектара — ровно тот размер, где каждый модуль ставится так, чтобы из его окна не было видно соседнего.



- | | | |
|----|----------------------|--|
| 01 | Видовая линия | Модули развёрнуты к воде и лесу, между ними — зелёные буферы |
| 02 | Общий дом | Ресепшн, кухня-столовая и зал для групп — выручка вне номера |
| 03 | Банный узел | Баня, купель и чаны: зимний продукт и второй чек гостя |
| 04 | Выход к воде | Тропа, настил и лодочный пункт в разрешённых границах |
| 05 | Очередями | Первые 6–8 модулей проверяют спрос, дальше строим из прибыли |

Архитектурная концепция и мастер-план разрабатываются после топосъёмки и получения ГПЗУ

СТРУКТУРА ВЛОЖЕНИЙ • БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, 16 МОДУЛЕЙ

Земля — 4,3% бюджета проекта

Модули, 16 шт.		44,8 млн ₽
Общий дом, кухня, СПА		16,0 млн ₽
Сети и инженерия		9,0 млн ₽
Благоустройство и причал		6,0 млн ₽
Проект, согласования, запуск		3,0 млн ₽
Земельный участок		3,55 млн ₽
Итого		82,4 млн ₽

Модельный расчёт в ценах 2026 года, не является офертой; допущения — на слайде «Как считали»

ТРИ МАСШТАБА ОДНОГО УЧАСТКА

Чем плотнее застройка, тем короче возврат

Показатель	А. Глэмпинг	В. База отдыха	С. Курорт
Номеров, шт.	8	16	20
Инвестиции с землёй, млн ₽	39,3	82,4	118,6
Средний тариф, ₽ за ночь	9 500	11 000	13 500
Годовая загрузка	42%	46%	48%
Выручка, млн ₽ в год	15,7	41,3	68,6
EBITDA, млн ₽ в год	7,5	20,6	32,9
Рентабельность по EBITDA	48%	50%	48%
Простая окупаемость	5,2 года	4,0 года	3,6 года

Модельный расчёт на выходе объекта на плановую загрузку; выручка включает доход от бани, кухни и проката

ЭКОНОМИКА ОДНОГО МОДУЛЯ • БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ

Один домик приносит около 1,3 млн ₽ в год

2,8 млн ₽

Модуль под
ключ: каркас,
отделка, санузел,
мебель, терраса

168 ночей

Продано за год
при загрузке
46% — выходные,
праздники, лето

2,6 млн ₽

Выручка на модуль:
проживание плюс баня,
кухня и прокат

1,3 млн ₽

Вклад в EBITDA —
модуль отбивает себя
примерно за два года

Поэтому проект строится очередями: первые модули и общий дом запускают выручку, а дальнейшее расширение финансируется уже из операционного потока, а не из кармана инвестора.

Расчёт на модуль включает долю общей инфраструктуры в операционных расходах, но не в стоимости строительства

ДОРОЖНАЯ КАРТА

От сделки до первых гостей — сезон

0–3 МЕС.

Подготовка

Сделка, топосъёмка, ГПЗУ, технические условия на сети, концепция

3–6 МЕС.

Проект

Мастер-план, рабочая документация, разрешения, внутренние дороги

6–12 МЕС.

Первая очередь

Сети, общий дом, баня и первые 6–8 модулей

12–15 МЕС.

Открытие

Запуск продаж, каналы бронирования, первая выручка и проверка спроса

15–24 МЕС.

Вторая очередь

Добор до 16 модулей и выход на плановую загрузку

Точка принятия решения — конец первого сезона: к этому моменту видна реальная загрузка и средний чек, и вторая очередь строится уже по факту, а не по прогнозу.

Сроки ориентировочные, зависят от получения технических условий и сезона строительства

ЦЕНА

3 550 000 Р

за участок целиком, 15 805 м²
или в рассрочку 0% на 12 месяцев

Кадастровая оценка

5,69 млн Р, выше на 60%

Доля в бюджете проекта

4,3% всех вложений

Собственность

оформлена, обременений нет



Что это значит для проекта

Вход в землю — 222 тысячи рублей в расчёте на один будущий домик. Стоимость участка возвращается выручкой объекта меньше чем за один сезон работы.

Кадастровая стоимость по выписке ЕГРН от 04.06.2026; цена продажи — предмет переговоров по составу сделки

ФОРМАТЫ УЧАСТИЯ

Три способа войти в проект

ВАРИАНТ 1

Купить сразу

3 550 000 ₽, прямой договор купли-продажи, переход права в Росреестре. Далее инвестор реализует проект самостоятельно или с нашим сопровождением.

ВАРИАНТ 2

Рассрочка 0%

Беспроцентная рассрочка от собственника на 12 месяцев: первый взнос 30% — 1 065 000 ₽, остаток — около 207 000 ₽ в месяц. Без банков и процентов.

ВАРИАНТ 3

Совместный проект

Земля вносится в проектную компанию, инвестор финансирует строительство. Доли, порядок распределения прибыли и выход фиксируются в корпоративном договоре.

Во всех вариантах документы по участку готовы: собственность зарегистрирована, границы уточнены, обременений нет — сделка занимает недели, а не месяцы.

Условия каждого варианта обсуждаются индивидуально и закрепляются договором

Риски и как они снимаются

Риск	Что делаем
Электрической мощности не хватит	Точка подключения в пределах 100 м; запрос ТУ на нужную мощность до проектирования
Вода и стоки	Скважина и локальные очистные вместо подключения к поселковым сетям
Водоохранная зона ограничит стройку у воды	Проверка зон с особыми условиями по кадастровой карте, застройка вне прибрежной полосы
Сезонность спроса	Баня, ретриты и корпоративные заезды в будни — зимний и межсезонный продукт
Спрос окажется ниже прогноза	Первая очередь на 6–8 модулей: масштабирование только по факту загрузки
Персонал в малом посёлке	Найм в Максатихе и Бежецке, обучение на месте, часть функций вахтой
Рост стоимости строительства	Модульные заводские решения с фиксированной ценой контракта

Ни одно из ограничений не выявлено как блокирующее; все требуют подтверждения на этапе проверки

КАК СЧИТАЛИ

Допущения модели

Стоимость модуля	2,4–3,0 млн ₽ под ключ, 25–35 м²
Средний тариф	9 500–13 500 ₽ за ночь в зависимости от класса
Загрузка	42–48% в год после выхода на режим
Доход вне номера	+35–45% к выручке от проживания
Операционные расходы	50–53% выручки, включая комиссии площадок
Не учтено	налоги на прибыль, кредитные проценты, инфляция

Что проверить до сделки

- Градостроительный план и правила землепользования: предельные параметры застройки
- Зоны с особыми условиями использования территории по кадастровой карте
- Технические условия на электричество, воду, газ и связь
- Фактическое расстояние до воды и режим прибрежной полосы
- Топосъёмка, геология, уровень грунтовых вод
- Подъезд, сервитуты и права на смежные участки

Финансовая модель носит справочный характер и не является офертой или гарантией доходности

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Участок можно посмотреть дистанционно

Участок открыт — осмотреть его можно самостоятельно в удобное время: пришлём точку на карте и схему границ. Показ и сделка организуются дистанционно.

Кадастровый номер **69:20:0070141:66**

Документы **ЕГРН, схема границ, финмодель**

Сделка **возможна дистанционно**

Тверская область, Максатихинский район, пгт Максатиха, переулок Вокзальный