



Земля, которая зарабатывает на тишине

Лес. Тишина. Волга рядом. И бизнес, который зарабатывает на этом....

Это не просто участок земли — это готовый продукт для туризма с уникальной комбинацией природных преимуществ и нахождением в городском округе областного центра.

Локация, которая продаёт себя сама



Размер участка

116 соток или 1,16 Га — достаточно места для полноценного туристического комплекса или родовой усадьбы

Расстояние от города

51 км. (40 минут) от центра Нижнего Новгорода — идеальное расстояние для выходных

Потенциальная аудитория

1,2 млн потенциальных гостей в радиусе доступности

Расположение

Городской округ Нижний Новгород, Кстовский район, д Слопинец — первая линия леса, рядом Волга
Кадастровый номер 52:26:0100069:333

Формат поездок на выходные — основной драйвер туристического рынка. Близость к городу обеспечивает стабильный поток клиентов без необходимости долгих переездов. Волга и лес создают уникальную природную нишу для уединённого отдыха.

Редкий тип земли

Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2	щиты с познавательными сведениями об окружающей природной среде
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3	здание (сооружение) рыболовной, охотничьей базы

Категория земель

Земли населённых пунктов — самый выгодный статус для развития туризма

Территориальная зона

Рекреация — легальный туризм с полным правом на размещение

Разрешённое использование

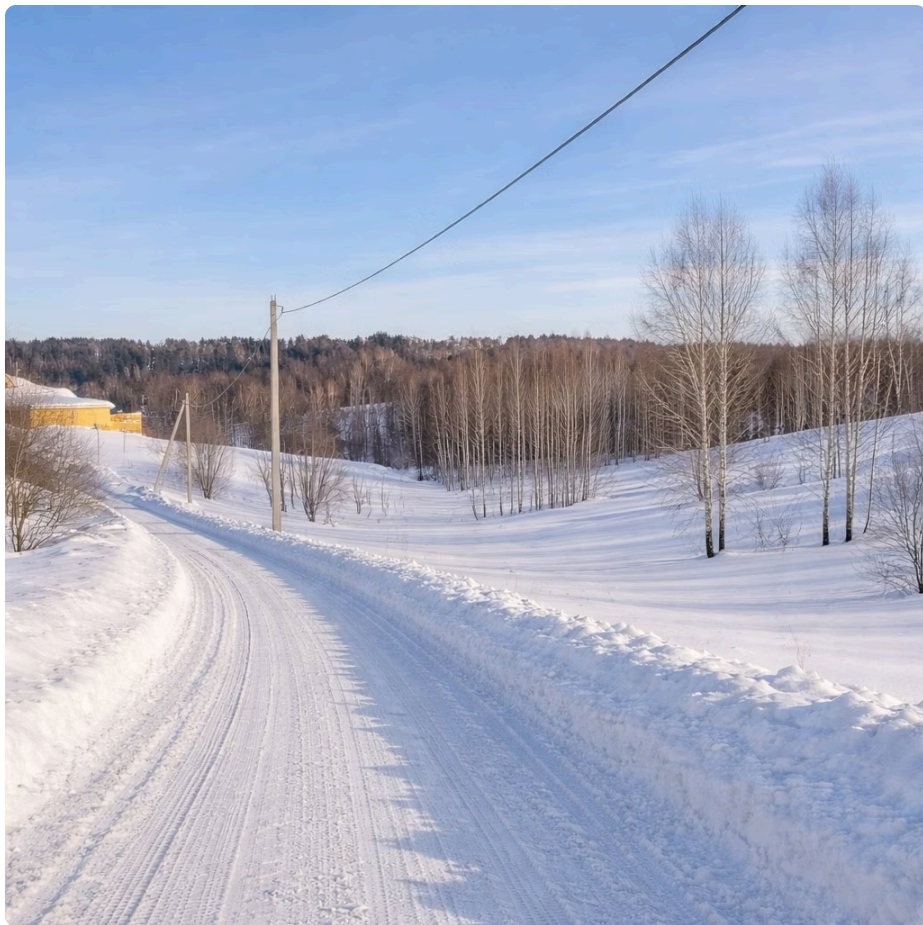
"Гибкий" ВРИ- сейчас "Сельскохозяйственное производство" (для оптимизации налогов).

Быстрый (до 30 дней) перевод в ВРИ под туризм- глэмпинг, турбазу, рыболовную базу, охотничью или родовую усадьбу — отсутствие ограничений

Таких участков вблизи города — просто нет. Это не участок, это готовый продукт с идеальными юридическими характеристиками для быстрого запуска туристического бизнеса. Отсутствие юридических ограничений — это реальная экономия времени и денег на согласования.



Инфраструктура уже рядом



Электричество

На границе участка проходит линия электропередачи 10 кВ. Мощность, доступная для подключения, составляет 15–30 кВт и выше (достаточная для гостевых домов, освещения и небольших производственных нужд).



Газ

Газопровод низкого давления проходит вблизи участка (в 100–200 м), что позволяет организовать отопление и горячее водоснабжение для гостевых домов.



Подъезд

Асфальтированная (с региональной трассы Р-136 и М-7) и грунтовая дороги обеспечивают круглогодичный доступ в любую погоду. Трасса Р-136 будет расширена до 4 полос в ближайшие 2–3 года. Улучшение дорожного покрытия в локации.

Экономия времени и инвестиций на запуск проекта. Вам не нужно тратить месяцы на согласования и строительство инфраструктуры — всё необходимое уже есть. Это сокращает срок выхода на доходность и снижает стартовые инвестиции.

Рынок растёт быстрее, чем предложение

01

Рост внутреннего туризма

Повышенный спрос на отдых внутри страны

02

Субсидирование модульных домов

Государственная поддержка строительства

03

Грантовая поддержка

Сельский и агротуризм получают финансирование

04

Спрос на уединённый отдых

Тренд на отключение от городской суеты

05

Загрузка 80%

Средняя загрузка глэмпингов в сезон

Ниша ещё не перегрета — есть время войти до того, как предложение вырастет. Рынок туризма активно развивается, а качественных участков с готовой инфраструктурой остаётся всё меньше.

Готовая концепция: глэмпинг, база отдыха или усадьба



8-10 домиков

A-frame или модульные конструкции — современный формат, который быстро окупается



Баня и чаны

Обязательная часть туристического комплекса — дополнительный источник дохода



Зоны отдыха

Площадки для мероприятий, кострища, пикниковые и ретрит зоны — увеличение среднего чека

Минимальный вход — быстрый запуск проекта. Не нужно разрабатывать концепцию с нуля — участок идеально подходит для стандартных форматов туристического бизнеса. Это снижает риски и ускоряет выход на доходность.

Почему это будет работать

Лес

Участок граничит с лесным массивом (смешанный лес с дубом, берёзой, сосной) — это создаёт уникальный микроклимат и возможности для эко-туризма, для пешеходных маршрутов, велосипедных троп и сбора грибов/ягод (сезонно). Приватность и ощущение уединения

Река Волга

Открывает возможности для рыбалки, водного туризма и пляжного отдыха.

Близость к городу

40 минут- это идеальная дистанция для туристов из города, которые хотят провести выходные на природе, не уезжая далеко. Для инвесторов это означает стабильный поток гостей из областного центра (население 1,2 млн человек). Расстояние позволяет организовать трансфер из города или предложить гостям самостоятельный приезд на личном автомобиле.

Рельеф

Естественный уклон создаёт уникальные возможности для террасирования и панорамного размещения строений. Разнообразный рельеф позволяет создавать видовые площадки, естественные амфитеатры для вечерних мероприятий и фотозоны с открытыми видами на окрестности.

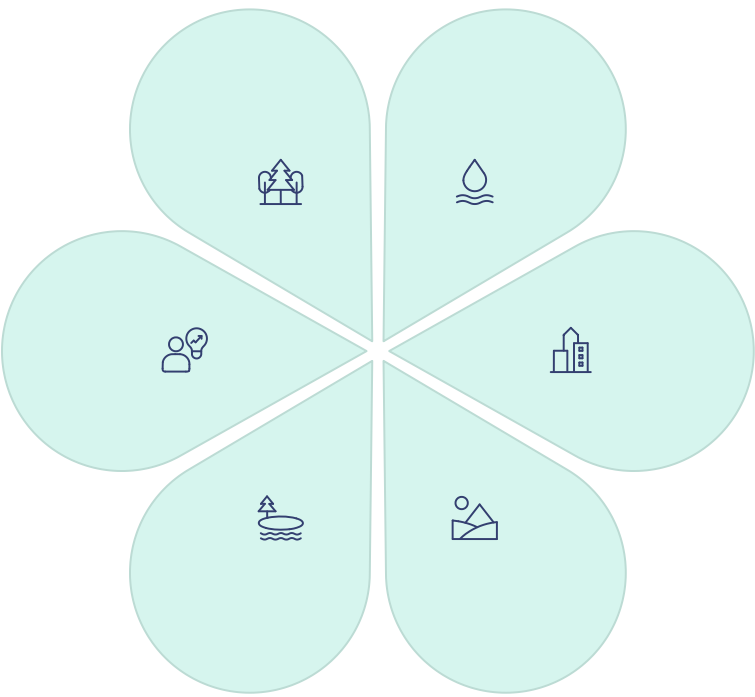
Пруд

Участок расположен на возвышенности с естественным уклоном (юго-восточная окраина деревни). Рельеф обеспечивает хороший дренаж, а почвы суглинистые и хорошо пропускают воду. Возможность создания собственного водоёма

Комбинация, которая продаёт эмоцию. Клиенты платят не за квадратные метры, а за впечатления — тишину леса, близость к воде, ощущение оторванности от городской суеты. Это готовая формула успеха.

Экосистема доходов

- **Глэмпинг (основной доход)**
Базовый доход от ночёвок
 - **Рыбалка / охота (сезонный доход)**
Специализированные туры
- **Агротуризм (дополнительный доход)**
Расширение сезонности
 - **Кафе / ферма/эко-туризм**
Увеличение среднего чека



Экономика проекта

7 т.р.

Средний чек

За ночь проживания

10

Домиков

Вместимость комплекса

65%

Загрузка

Средняя в год

Выручка

- Месячная: ≈ 1.6–2.1 млн ₽
- Годовая: ≈ 19–25 млн ₽
- Расходы: 35–45%
- Чистая прибыль: ≈ 10–14 млн ₽/год

Инвестиции

- Земля: 7 млн ₽
- Развитие: 8–15 млн ₽
- Итого: 15–24 млн ₽

Срок окупаемости проекта: 2–3 года при средней загрузке. Рентабельность инвестиций: 40–60% годовых. Это консервативная оценка без учёта сезонных пиковых загрузок и роста цен на проживание.

Потенциал роста



Увеличение чеков

Рост цен на проживание (гости платят за опыт, а не только за номер)



Расширение/диверсификация бизнеса

Больше домиков, летом — глэмпинг, зимой — активный отдых (лыжи, тюбинг, снегоходы), охота и рыбалка



Корпоративные

Бизнес-туры, ретрит мероприятия, создать уникальный бренд (аутентичный сельский туризм)



Земля

Рост стоимости земли, переоценка кадастровой стоимости

Альтернативный сценарий: нарезка или частная усадьба

Разделение на 10–12 участков по 7–8 соток каждый. Продажа по 1.5–2 млн ₽ за участок. Итог: 15–20+ млн ₽ без строительства. Готовые коммуникации и идеальные характеристики делают каждый участок привлекательным для частных застройщиков.

Рост спроса на загород

Тренд на переезды из города

Дефицит проектов

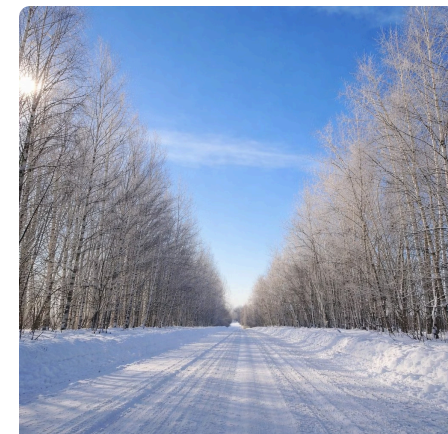
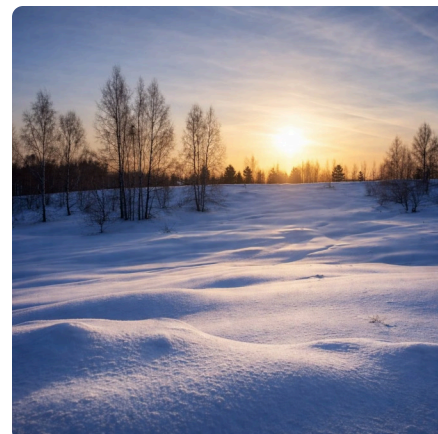
Нехватка качественных участков

Рост цен на землю

Стоимость увеличивается ежегодно

❏ Через 1–2 года вход будет дороже на 30–50%. Сейчас — оптимальный момент для инвестиции.

Зайти в проект сейчас



Объект

116 соток, деревня Слопинец, 40 минут от Нижнего Новгорода



Цена

7 000 000 ₽



Статус

Готовый инвестиционный земельный участок

Возможности



Запуск глэмпинга

Быстрый выход на доходность с готовой концепцией



Разделение и продажа

Реализация участков по отдельности



Удержание как актив

Рост стоимости земли в перспективе

Готовый инвестиционный кейс с проработанной экономикой, концепцией и юридическим сопровождением. Не нужно тратить время на поиск — всё уже есть.

Запрос ГПЗУ, техусловий, выписки из ЕГРН, выезд на участок, бронь