

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"КОРПОРАЦИЯ "ТУРИЗМ.РФ"

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



МАСТЕР-ПЛАН РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ «КОНДУКИ»

Тульская область, Узловский район

МОСКВА
2022

1. РАЗДЕЛ №1 – РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Описание туристской территории

1.1.1. Тип Проекта

Новое строительство.

1.1.2. Идея, концепция и позиционирование Проекта

Проект представляет собой круглогодичный экокурорт, ориентированный на рекреационный, приключенческий, познавательный и экологический туризм. Туристическая инфраструктура будет создана с учетом потребностей и предпочтений различной целевой аудитории – от семей с детьми до любителей спорта и активного отдыха. В рамках проекта посетителям круглый год будет доступен широкий набор услуг и вариантов досуга, предусматривающий как активное времяпрепровождение (за счет наличия спортивных объектов, в частности: трасс для беговых лыж, катка, квадропарка, трассы для багги и др.), так и более спокойное (за счет наличия рекреационных и культурно-познавательных объектов, в частности: банного комплекса, благоустроенных пешеходных троп, маршрутов для конных прогулок и др.).

1.1.3. Цель Проекта

Организация туристической инфраструктуры для круглогодичного использования территории ООПТ «Романцевские горы».

1.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

Реализация Проекта предполагается на территории ООПТ «Романцевские Горы», Узловский район, Тульская область. Кадастровый номер земельного участка: 71:20:000000:2545.

Описание расположения и климатических особенностей

«Круглогодичный экокурорт «Кондуки» расположится на месте бывшего Ушаковского угольного разреза Подмосковского угольного бассейна, где с 1960-х годов активно велась добыча бурого угля открытым способом. В 1996 году добыча угля прекратилась, а выработанные карьеры оказались затоплены водой. В совокупности карьеры с водой ярко-голубого цвета с окружающими их терриконами (отходы пустой породы, образующейся в процессе добычи угля) создают уникальный «марсианский» ландшафт. Рассматриваемая территория обладает значительным природно-рекреационным потенциалом в силу следующих факторов:

- > Наличие большого количества водоемов разной площади и глубины;
- > Более 35% дней в году – солнечные;
- > Наличие редких видов животных и растений, занесенных в Красную книгу Тульской области;

- > Почвенно-растительный слой, который хорошо поддается рекультивации;
- > Уникальный ландшафт, представленный озерами и терриконами до 200 м в высоту.

1.1.5. Текущий статус реализации Проекта

- > Предынвестиционная стадия, степень готовности – формирование мастер-плана территории.

1.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

Реализация Проекта займет 6 лет с вводом в эксплуатацию в 2023-2028 гг.

- > Фаза 1 – возведение некапитальных объектов (часть кемпинга), пляжной зоны, детской развлекательной зоны в Центральном кластере – 3 кв. 2024 г.;
- > Фаза 2 – возведение некапитальных объектов (кемпинги, автокемпинг), капитальных объектов (администрация, торгово-ярмарочная зона, гостевые дома), развлекательной инфраструктуры в Центральном кластере – 3 кв. 2025 г.;
- > Фаза 3 – ввод в эксплуатацию Северо-восточного кластера (гостиничный комплекс, гостевые дома, развлекательная инфраструктура) – 2 кв. 2026 г.;
- > Фаза 4 – ввод в эксплуатацию Северо-западного кластера (апарт-отель, апарт-отель коттеджного типа, конный клуб, развлекательная инфраструктура) – поэтапно с 4 кв. 2026 по 2 кв. 2028 гг.

1.1.7. Объекты туристской инфраструктуры

Информация о якорных объектах инфраструктуры, центрах притяжения и средствах размещения приведена в таблице 1 ниже.

Таблица 1¹. Информация об объектах туристской инфраструктуры «Круглогодичного экокурорта «Кондуки»

Объект	Кластер	Краткое описание	Бюджет, тыс. руб. с НДС
Гостевые дома	Центральный	Индивидуальные средства размещения среднего и высокого сегментов: 65 объектов	428 685,5
Гостевые дома	Северо-восточный	> Индивидуальные средства размещения премиального сегмента в сосновом лесу и с видами на озеро, 35 объектов; > Индивидуальные средства размещения высокого сегмента с видом на озеро, 20 объектов	456 597,5
Комбо-отель 3*-4*	Северо-восточный	213 номеров, спа-комплекс, ресторан, конференц-центр	2 790 316,6

¹ Здесь и далее нумерация таблиц и рисунков задается в рамках каждого раздела настоящего Мастер-плана.

Объект	Кластер	Краткое описание	Бюджет, тыс. руб. с НДС
Активности	Центральный	> Торгово-ярмарочная зона, фермерский рынок, площадка для мероприятий: 25 торговых павильонов, 15 павильонов в гастрономическом пространстве; > Ярмарочная зона «Пряники и сказки», детские площадки и павильоны для мастер-классов: 15 стилизованных павильонов расширенной площади для проведения мастер-классов; > Детский городок; > Экопарк с экотропами; > Фестивальная зона, амфитеатр; > Видовой ресторан: 200 посадочных мест; > Пляжная инфраструктура и центр водных активностей: организованные пляжные зоны и прокат оборудования (SUP-борды, лодки и т.д.), реверсивный вейк-парк; > Смотровая площадка и зип-лайн	1 802 264,9
Активности	Северо-восточный	> Банный комплекс: 4 объекта с различными видами бань и саун; > Центр водных активностей, пляжная инфраструктура: организованные пляжные зоны и прокат оборудования (SUP-борды, лодки и т.д.); > Благоустроенные прогулочные зоны: МАФы, благоустройство, дорожно-тропиночная сеть, лесные насаждения, часовня; > Ресторан с костровыми зонами: 155 посадочных мест; > Коммерческие площади (ярмарки, магазины, точки питания, торговые ряды, ремесленные мастерские), снежная крепость, ледяные скульптуры; > Горка: ледяное покрытие в зимний период, протяженностью 50 м; > Событийная площадь: в зимний период зона катка и хоккея, прокат оборудования	568 514,0
Активности	Северо-западный	> Конный и пони-клуб: 15 денников, общая площадь – 3 га; > Биостанция: экологический образовательный центр; > Рыболовная база: оборудованная зона для рыбалки с рестораном; > Стрелковый клуб: открытое стрельбище общей площадью 2 400 кв. м;	1 275 540,6

Объект	Кластер	Краткое описание	Бюджет, тыс. руб. с НДС
		> Площадки для пейнтбола и страйкбола: оборудованная территория для проведения военно-тактических игр; > Патриотический клуб: трассы для спортивных соревнований, тренировочные площадки, место под палаточный лагерь; > Пляжная инфраструктура: Сборно-разборные конструкции (уборные/душевые, точки проката оборудования и т.п.); > Квадропарк: оборудованная зона для катания с пунктом проката	
Кемпинг	Центральный	245 мест под палатки, оборудованных инфраструктурой	234 796,0
Автокемпинг	Центральный	25 машиномест	27 375,5
Апарт-комплекс	Северо-западный	250 номеров	3 017 782,7
Апарт-комплекс в формате коттеджей	Северо-западный	80 коттеджей	1 178 592,0
Общежитие	Северо-западный	Количество проживающих – 400 чел.	393 803,4
Итого по якорным объектам инфраструктуры и центрам притяжения			3 646 319,5
Итого по средствам размещения (с учетом общежития)			8 527 949,2

1.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

Ежегодный туристический поток

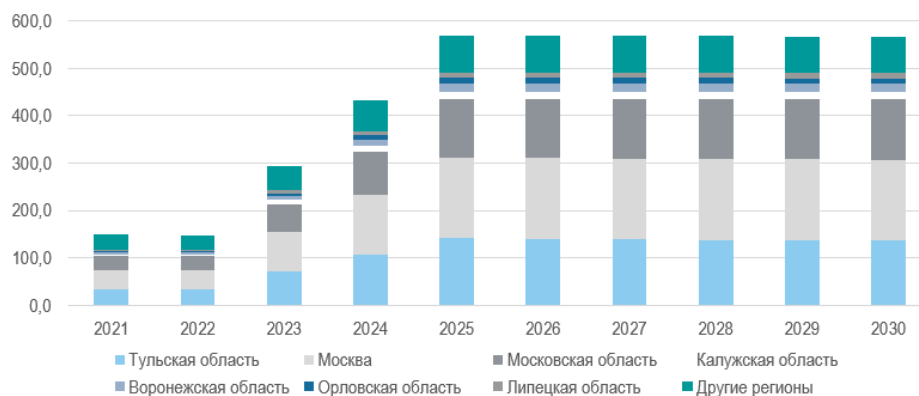
Оценочный туристический поток в 2021-2022 гг. составляет около 150 тыс. человек. Однако к 2025 году ожидается, что турпоток Проекта вырастет почти в 4 раза и достигнет 570 тыс. человек (Рисунок 1).

Рисунок 1. Прогнозируемый туристический поток Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки»



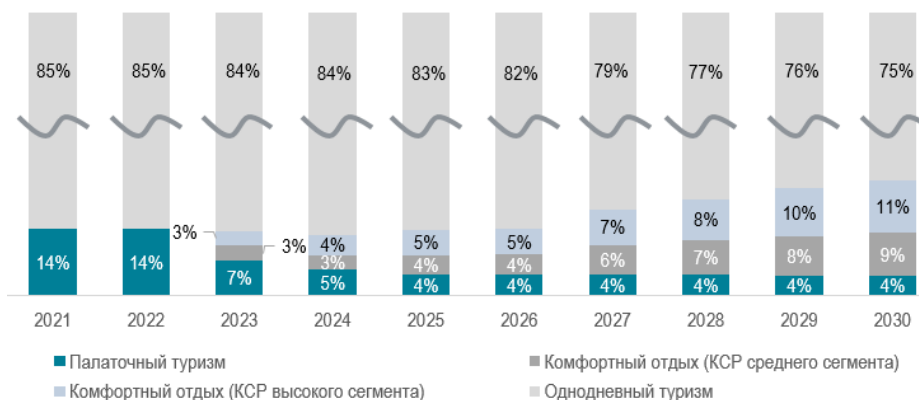
Наибольший объем туристический прибытий на «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» приходится на туристов из Москвы, Московской и Тульской областях - более 70% от общего объема турпотока. (Рисунок 2)

Рисунок 2. Прогнозируемый туристический поток Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» по целевым регионам туристов, тыс. чел.



В текущей структуре турпотока (2021-2022 г.) преобладают туристы, приезжающие на 1 день – 85% от общего объема турпотока. По мере развития туристской территории, а именно после ввода средств размещения и объектов якорной инфраструктуры, структура туристического потока изменится – объем однодневных гостей курорта снизится (до 75%), а объем туристов, предпочитающих комфортный отдых среднего и высокого сегментов, увеличится до 11% и 9% соответственно (Рисунок 3).

Рисунок 3. Прогнозируемый туристический поток Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» по видам туризма



Краткое описание целевой аудитории и основных сегментов туристов

Целевую аудиторию Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» можно разделить на следующие сегменты:

- > *Любители палаточного отдыха на природе.* Существующая аудитория, одно- и многодневные посещения территории для отдыха в живописных местах и купания. Цель – увеличение количества размещенных, повышение уровня комфорта гостей, оборудование кемпинговой инфраструктуры, развитие сервисов для повышения чека туриста;
- > *Активная обеспеченная молодежь.* На данный момент туристы данного сегмента посещают «Кондуки» с целью проведения фотосессий, коллекционирования

новых впечатлений, расширения туристического опыта. Вынуждены уезжать из «Кондуков» в Тулу и другие города ввиду отсутствия средств размещения или неприемлемого качества КСР;

- > *Ценители стандартного комфортного отдыха.* Данная категория также посещает «Кондуки» в однодневном формате, т.к. КСР и сопутствующая инфраструктура (рестораны, развлекательные объекты), подходящие туристам по соотношению цены/ качества, отсутствуют в локации и соседних городах.

Более подробный анализ сегментов целевой аудитории туристов приведен в разделе 4.1.1 Мастер-плана развития туристской территории «Кондуки».

Потенциал спроса на размещение на туристской территории оценивается в 840 ед.

Рисунок 4. Динамика спроса на виды размещения на территории Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки», ед./номера

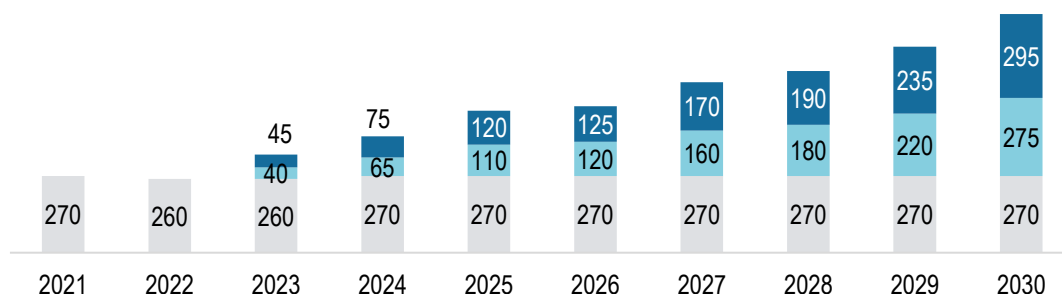
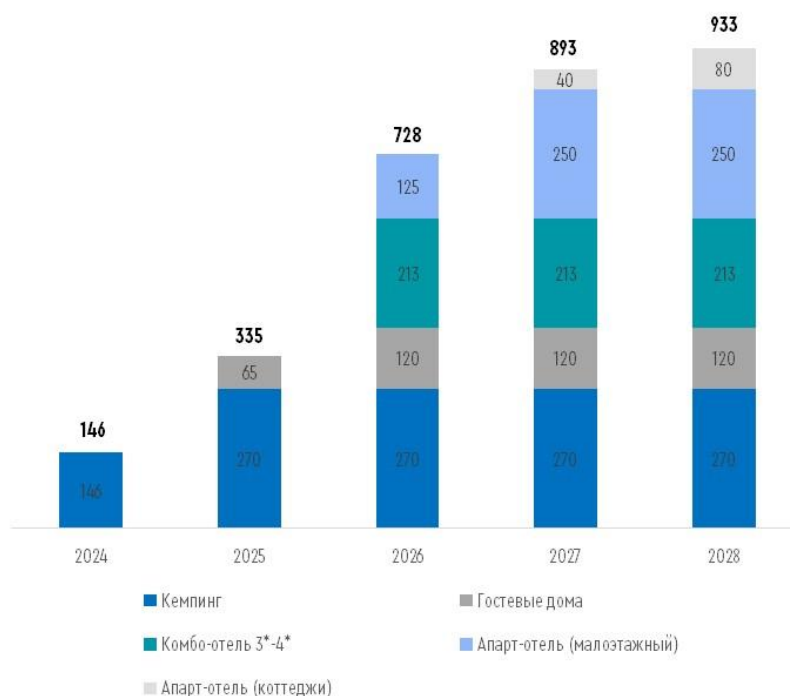


Рисунок 5. Динамика введенных ед./номеров по типам размещения на территории Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки»



Среднее количество туро-дней (количество ночевок, койко-дней) на одну поездку для многодневных туристов: 2-3 ночи в зависимости от типа размещения.

Средние расходы туристов за поездку

Рисунок 6. Средние траты туристов на территории Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» по статьям, руб./чел./день



Подробная методика расчета средних расходов туристов за поездку приведена в разделе 4.1.5 Мастер-плана развития туристской территории «Кондуки».

Средняя стоимость на объекте размещения

Таблица 2. Стоимость размещения в объектах Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки»

Объект размещения	Стоимость аренды, руб./сутки без НДС
Отель 4*	> 8 300
Отель 3*	> 4 580
Гостевые дома	> от 7 500 до 13 300
Кемпинг	> 1 место под палатку – 800
Автокемпинг	> 1 машино-место – 1 700
Апарт-отель	> от 6 200 до 17 500 в зависимости от формата

1.1.9. Основные показатели строительства

Таблица 3. Основные показатели строительства

Параметр	Значение
Площадь территории, га	1 050
Общая площадь планируемых зон на территории, га	539,50
Общая площадь застройки, кв. м	60 319
Общая площадь объектов (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен), кв. м	82 951
Общее количество возводимых объектов, шт.	745
Совокупный бюджет проекта, млн руб. с НДС.	12 174

1.1.10. Объекты транспортной и инженерной обеспечивающей инфраструктуры

Инженерная инфраструктура

Детальная информация о проектных предложениях по инженерному обеспечению территории Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» приведена в таблице 4 ниже.

Таблица 4. Инженерное обеспечение территории Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки»

Тип инфраструктуры	Необходимый объем / мощность	Обеспечение по сущ. положению	Количество	
			Существующее	Проектное
Канализация	1 371 куб. м/сутки	0	КОС г. Узловая, в р-не с. Шаховское, ≈50 км до территории	> 5 КНС: 2 в Центральном кластере, 3 в Северо-западном кластере; > 2 КОС: в Центральном и Северо-восточном кластерах; > Самотечные канализационные сети Ду 200-250 – 9,8 км; > Напорные канализационные сети Ду 100 – 15,0 км; > Канализационные выпуски Ду 250 – 4,6 км; > Септики – 11 шт.
Дождевая канализация	2470 куб. м	0	-	> 1 ОСДК в Центральном кластере, на въезде на территорию; > Водосточная сеть Ду 400 – 1,3 км; > Водосточный выпуск Ду 400 – 3,2 км
Водоснабжение	1 371 куб. м/сутки	0	От Люторического водозабора, ≈7 км до территории	> 2 водозаборных пункта: в Центральном и Северо-восточном кластерах; > Водопроводные сети Ду 100-150 – 19,5 км

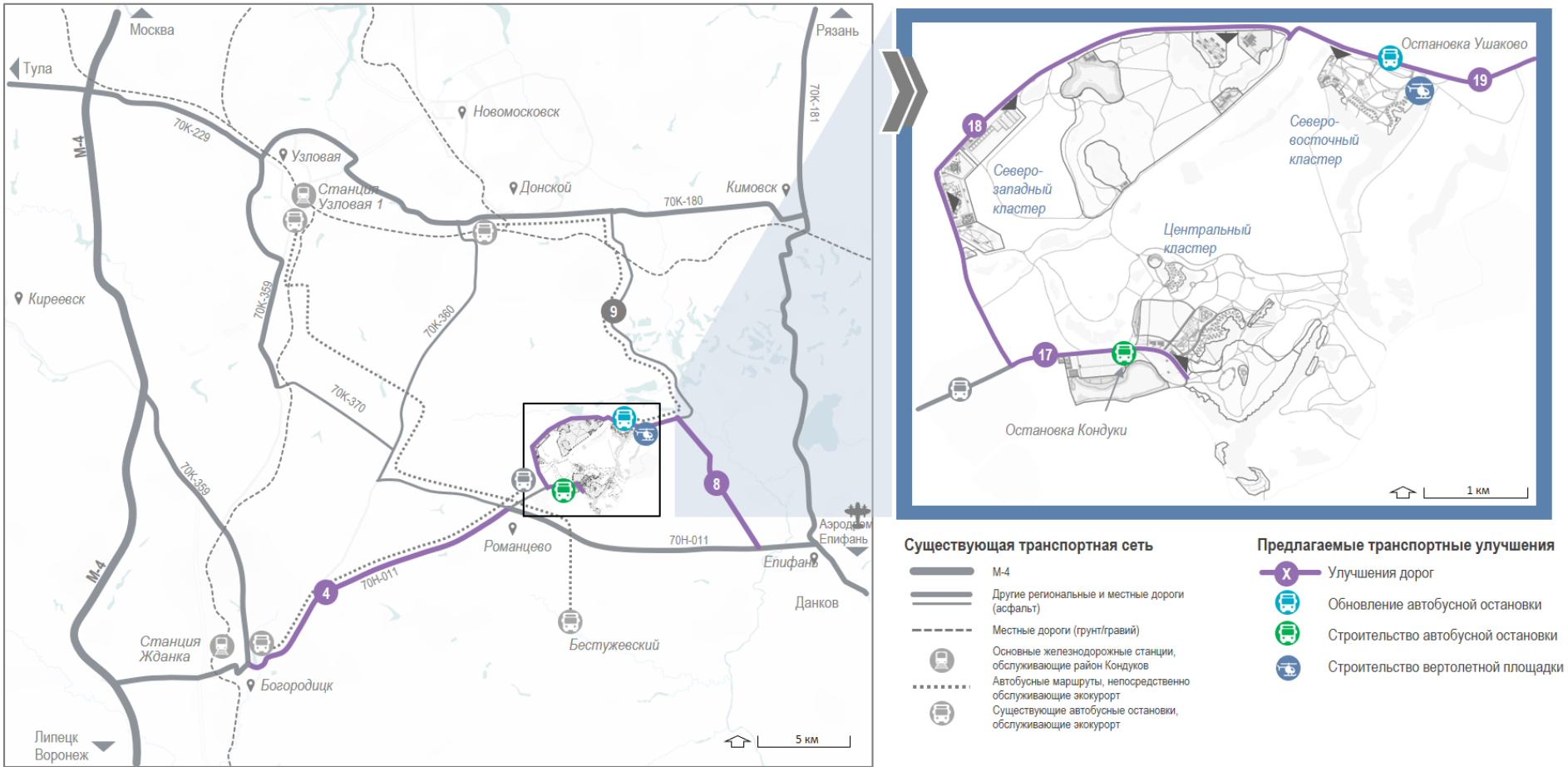
Тип инфраструктуры	Необходи- мый объем / мощность	Обеспечение по сущ. положению	Количество	
			Существующее	Проектное
Электроснабжение	5,6 МВт	0,285 МВт (по текущим договорам с ПС)	1 подстанция в р-не с. Ушаково мощностью 36 МВА, ≈3,12 км до территор ии	> ТП 6/0.4 кВ – 14 шт.: 5 в Центральном кластере, 6 в Северо-западном, 2 в Северо-восточном кластере, 1 близ дер. Ушаково (у ее северной границы); > РП 6 кВ близ подстанции «Ушаково» – 1 шт.; > Кабельные линии 6 кВ – 15,5 км
Газоснабжение	1 223,0 куб. м/час	0	2 ГРП: дер. Волково (3,5 км до территории, газопровод низкого давления), дер. Кондуки (1 км до территории, газопровод низкого давления), газопровод высокого давления, питающий ЗАО «Русскат»≈1,0 км до территории	> Помимо существующих ГРП, строительство дополнительно 1 ГРП в Северо-восточном кластере; > Сети высокого давления Ду 100 – 1,0 км; > Сети низкого давления Ду 100 – 16,0 км
Теплоснабжение	6,48 Гкал/час	0	-	> 2 блочно-модульных котельных: 1 в Северо-восточном кластере, 1 в р-не дер. Ушаково (у ее северной границы); > Сети теплоснабжения Ду 150 – 0,65 км
Связь	Централ-е обеспечение стационарной телефонной связью, высокий уровень сигнала покрытия мобильными сетями стандарта 3G и 4G	Централ-е обеспечение стационарной телефонной связью отсутствует. Уровень сигнала покрытия мобильными сетями стандарта 3G и 4G низкий	-	> 2-х отверстиеная телефонная канализация, длина ≈23,0 км

Транспортная инфраструктура

По итогам анализа данных Правительства Тульской области, сведений из открытых источников и на основании рекомендаций экспертов определены ключевые предложения по улучшению транспортной инфраструктуры Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки», включающие:

- > Модернизацию и строительство сети подъездных дорог;
- > Строительство новых автобусных остановок в д. Ушаково и д. Кондуки
- > Увеличение частоты автобусных маршрутов, напрямую связанных с курортом, а именно автобусных маршрутов № 162, № 174, № 139 и № 170;
- > Продление автобусного маршрута №170 до остановки «Ушаково» и №119 до Южного въезда для расширения списка автобусных маршрутов;
- > Строительство вертолетной площадки рядом с «Круглогодичным экокурортом «Кондуки»;
- > Организация общих и выделенных парковочных зон на территории Проекта;
- > Организация станция для зарядки электромобилей;
- > Строительство и организация внутренней транспортной системы, обеспечивающей сообщение между кластерами Проекта.

Рисунок 7. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки»



1.2. Необходимая поддержка со стороны государства

Для реализации Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» потребуются следующие меры поддержки со стороны государства и региональных органов власти:

- > Финансирование и содействие в строительстве объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, части объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- > Предоставление в аренду земельных участков ООПТ «Романцевские горы», на которых планируется реализация Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки»;
- > Предоставление субсидируемого кредита согласно Постановлению Правительства № 141;
- > Предоставление субсидий по работам по лесовосстановлению части территории Экокурорта «Кондуки»;
- > Рассмотреть возможность создания ТОСЭР на туристской территории «Кондуки» (с внесением изменений в областное законодательство в части предоставления льгот по налогу на прибыль для резидентов этого ТОСЭР);
- > Выделение и предоставление в аренду земельных участков, на которых планируется организация вертолетных площадок;
- > Содействие в выделении и предоставлении в аренду земельного участка, на котором планируется размещение общежития для персонала;
- > Присвоение Проекту «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» статуса «Масштабного инвестиционного проекта»;
- > Включение Проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» в региональные действующие программы поддержки инвесторов, обеспечивающие льготы по налогам, компенсацию затрат на строительство внешней инфраструктуры, налоговый вычет.

Объекты, строительство которых будет осуществляться за счет средств из государственного или муниципального бюджета приведены в таблице 5 ниже.

Таблица 5. Перечень и описание объектов, строительство которых предполагается за счет средств из государственного и муниципального бюджета

Наименование	Описание
Инженерная инфраструктура	
Объекты электроснабжения	> Реконструкция ПС 110/6 кВ (36 МВт) – 1 шт.; > Строительство РП 6 кВ – 1 шт.; > Строительство ТП 6/0,4 кВ – 14 шт.; > Прокладка кабельной линии 6 кВ – 15,5 км.
Объекты газоснабжения	> ГРП - 1 шт.; > Сети высокого давления Ду ≤100 – 1,0 км (от завода Русскат до нового ГРП в Северо-восточном кластере); > Сети низкого давления Ду ≤100 - 3,3 км (от ГРП «Кондуки» до объектов Центрального кластера).
Транспортная инфраструктура	
Новая автобусная остановка «Кондуки»	Около въезда в Центральный кластер

Наименование	Описание
Новая автобусная остановка «Ушаково»	Около въезда в Северо-восточный кластер
Южный подъезд к территории Проекта	Новое строительство дороги IV категории, 2,0 км
Западный подъезд к территории Проекта	Новое строительство дороги IV категории, 7,2 км
Северный подъезд к территории Проекта	Новое строительство дороги IV категории, 2,6 км

Внутриплощадочная инфраструктура, реализуемая за счет инвестора представлена в таблице 6 ниже.

Таблица 6. Перечень и описание планируемых к строительству объектов внутриплощадочной инфраструктуры

Наименование	Описание
Инженерная инфраструктура	
Объекты канализации	> Самотечные канализационные сети Ду 200 – 9,8 км; > Напорные канализационные сети Ду 250 – 15,0 км; > Водосток для отвода дождевой канализации – 1,3 км; > КНС - 5 шт.; > КОС - 2 шт.; > Канализационные выпуски Ду 250 – 4,6 км; > ОСДК – 1 шт.; > Водосточный выпуск Ду 400 – 3,2 км; > Устройство септиков - 11 шт.
Объекты водоснабжения	> Водопроводные сети Ду 100 – 19,5 км; > ВЗУ - 2 шт.
Объекты газоснабжения	> Сети низкого давления Ду ≤100 – 12,7 км (разводка сетей по объектам от нового ГРП в Северо-восточного кластера).
Объекты теплоснабжения	> Сети теплоснабжения – 0,65 км; > Блочно-модульная котельная - 2 шт.
Объекты связи	> 2-х отверстиеная телефонная канализация – 23,0 км
Объекты сбора и хранения отходов	> Подземная площадка для временного сбора и хранения отходов с 2 пластиковыми контейнерами – 9 шт.; > Подземная площадка для временного сбора и хранения отходов с 4 пластиковыми контейнерами – 7 шт.; > Отдельно стоящее помещение с расположенными в нем 2 пресс-компакторами и вертикальным прессом для временного хранения отходов – 2 шт. > Централизованная система пылеудаления для отелей – 3 шт.

Транспортная инфраструктура	
Вертолетная площадка	Площадка размером 60х30 м с возможностью взлета и посадки двух вертолетов и техническим помещением (аппаратной) площадью 15 кв. м
Парковка	2 413 машино-мест (суммарно по всем кластерам)
Внутренние автодороги на территории экокурорта	23,6 км
Станции для зарядки электромобилей	Комплексные решения для подзарядки на парковках каждого кластера

1.3. Финансовые и инвестиционные показатели Проекта

1.3.1. Сметная стоимость реализации в текущих ценах

Общий объем капитальных затрат в туристические объекты и сервисы с учетом НДС, без учета ожидаемой инфляции за период строительства, округленно составляет 9 559 млн руб. Подробная матрица расходов приведена в разделе 1.3.2 настоящего Мастер-плана

1.3.2. Объем капитальных вложений в реальных ценах

Общий объем капитальных затрат в туристические объекты и сервисы с учетом НДС, без учета ожидаемой инфляции за период строительства, округленно составляет 9 559 млн руб.

Объем инвестиций в развитие транспортной и инженерной инфраструктуры для развития проекта оценивается в 1 341 млн руб. и 1 276 млн руб., включая НДС, соответственно.

Полная стоимость реализации проекта складывается из необходимых капитальных вложений по созданию инфраструктуры проекта, закупки и монтажа производственного оборудования, передачи нематериальных активов и технологий производства. Также в оценку необходимого объема финансирования входит потребность в оборотных средствах на период инвестиционной фазы проекта.

1.3.3. Объем финансирования по источникам

Общий объем строительного бюджета Проекта составляет около 12,2 млрд рублей. В зависимости от типа инфраструктуры предполагается различное соотношение частных средств и средств, привлекаемых из регионального и федерального бюджета. Ожидается, что объем частных средств составит 11,1 млрд руб., бюджетных – 1,1 млрд руб.

Частные средства будут структурированы следующим образом:

- > 30% - собственный капитал СПК – при участии Туризм.РФ и инвестора (3,75 млрд рублей);
- > 70% - привлеченный банковский займ (8,6 млрд рублей).

Условия привлечения банковского финансирования и конкретный банк будут определены после получения прав на земельный участок.

1.3.4. Инвестиционные показатели Проекта

В таблице 7 ниже приведены ключевые инвестиционные показатели проекта, рассчитанные для туристической инфраструктуры, в предположении, что затраты на внешнюю транспортную и инженерную инфраструктуру будут понесены из бюджетных средств.

Таблица 7. Целевые показатели инвестиционного проекта

Показатель	Значение
NPV (чистая приведенная стоимость проекта), млрд руб.	1,8
IRR (внутренняя норма доходности проекта), %	15
Срок окупаемости, лет	9 лет
Дисконтированный срок окупаемости, лет	20 лет

1.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации Проекта

Совокупные бюджетные поступления за первые десять лет с момента начала реализации Проекта могут составить более 2,8 млрд рублей, включая отчисления по НДС, налогу на прибыль, налогу на имущество, налогу на доходы физических лиц и во внебюджетные фонды.

1.3.6. Ключевые факторы успеха реализации рассматриваемого инвестиционного проекта, основные риски

Основные предпосылки успешной реализации проекта:

- > Выгодное географическое положение – близость к крупным населенным пунктам, где наибольшая концентрация целевой аудитории;
- > Уникальные видовые характеристики территории, а также привлекательные природные ресурсы – живописный пейзаж, большое количество водоемов с уникальным цветом воды, разнообразный рельеф, включая терриконы;
- > Сложившийся имидж туристско-рекреационной зоны, известность у жителей близлежащих регионов;
- > Реализация нестандартных объектов размещения, благодаря которым расширится предложение номерного фонда в Тульской области, а также удовлетворится растущий спрос со стороны туристов;
- > Создание комплексного и уникального туристического продукта, который позволит привлечь целевую аудиторию с различным уровнем дохода и предпочтениями, а также сформировать туристический сценарий различной длительности пребывания;

1.3.7. Основные риски Проекта

Наиболее критичные риски Проекта развития туристской территории «Кондуки»:

- > риск увеличения бюджета в связи с превышением резерва на непредвиденные расходы в ходе реализации Проекта (например, особые геологические условия для строительства);
- > необходимость корректировки конструктивных решений на этапе Проектирования по итогам проведения инженерно-геологических изысканий (например, нестабильность грунтового основания, наличие шахт, разломов на месте строительства капитальных объектов);

- > выявление дополнительных экологических рисков (связанных в том числе с техногенным характером происхождения территории) на этапе Проектирования или в ходе реализации Проекта по итогам проведения инженерно-экологических изысканий (например, выявленных в ходе регулярных мониторингов состояния грунтов и водоемов);
- > экологические риски, возникающие из-за искусственного создания туристской территории (разрушение терриконов, береговой линии, изменение состава и цвета воды).

Полный список рисков, а также способы управления рисками представлены в 9 разделе.

1.4. Инвесторы Проекта

Информация об основном инвесторе Проекта «Круглогодичного экокорта «Кондуки» приведена в таблице 8 ниже.

Таблица 8. Характеристики компаний-инвесторов

Параметр	Значение
Наименование организации	ООО «РБЕ ГЛОБАЛ СЕРВИСИЗ»
Год основания	2009
Род деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД 68.32)
Инвестиционный лот, реализация которого планируется инвестором	Все объекты Проекта «Круглогодичный экокорт «Кондуки»

1.5. Предложения по разделению мастер-плана развития туристской территории на инвестиционные лоты

Реализация мастер-плана развития туристской территории планируется в рамках единого лота, сформированного в границах земельного участка с кадастровым номером 71:20:000000:2545, общей площадью 1050 га.

Развитие единого лота позволит создать экокорт межрегионального масштаба, привлекательный как для жителей Тульской области, так и для регионов в окружении, за счет синергии объектов туристской инфраструктуры в рамках единой связанной концепции.

Предполагаемым инвестором единого инвестиционного лота является ООО «РБЕ ГЛОБАЛ СЕРВИСИЗ».

В целях развития инвестиционного лота возможно привлечение дополнительных инвесторов для реализации отдельных объектов инвестиционной деятельности – таблица с объектами представлена в разделе 13.

Описание инвестиционного лота

Ожидается организация и развитие на территории инвестиционного лота трех кластеров: Центрального, Северо-восточного и Северо-западного. Будут созданы следующие объекты туристской инфраструктуры:

- > Гостиницы, СПА-центр, банные комплексы, рыбацкая деревня, коммерческие площади;
- > Гостевые домики, кемпинги и автокемпинги вблизи водных объектов;
- > Рестораны, кафе с продукцией местных фермеров;

- > Спортивно-развлекательные объекты – деревня-ярмарка, пляжи, прокаты оборудования, квадропарк и багги, трассы для беговых лыж, каток и пр.;
- > Экопарк — благоустроенные пешеходные тропы, трекинг, смотровые площадки, детские площадки и веревочный парк.