

Мастер-план
развития туристской территории

Всероссийский пляжный семейный курорт

«НОВАЯ АНАПА»



Краснодарский край

Октябрь 2024

г. Москва



Проект реализуется во исполнение поручения Президента Российской Федерации В.В. Путина о создании Всероссийского пляжного семейного курорта «Новая Анапа» от 12.10.2022 № Пр-1972, поручения Президента Российской Федерации по вопросу создания федеральных круглогодичных курортов и формируемого федерального проекта «5 морей и озеро Байкал» от 28.05.2024 № Пр-998

Описание идеи и концепции проекта

Идея проекта – создание нового курорта как комплексной экосистемы, где современные технологии и объекты служат человеку гарантом качества, формируют особое пространство гостеприимства, заботы и живого общения.

Цель проекта – создание курортной территории, которая предоставляет возможности и условия для отдыха, развлечения, лечения и оздоровления для каждой целевой аудитории на протяжении всего календарного года, а также обеспечивает гостей курорта интересной и регулярно обновляемой насыщенной культурно-развлекательной, деловой, образовательной событийной программой.

Ключевые преимущества территории



Существующий устойчивый спрос – лучшие по качеству песчаные пляжи в Северном Причерноморье, длиной 17 км, мелководный спуск в воду, популярное место семейного отдыха, летний детский курорт федерального значения.



Транспортная доступность – 30 минут на автомобиле от международного аэропорта, авиаперелет – 2,5 часа от Москвы, 3 часа из Санкт-Петербурга



Культурно-исторический, природный потенциал – более 15 природных, культурно-исторических и культурно-познавательных аттракторов в 1,5-часовой транспортной доступности.



Климатические ресурсы – до 280 солнечных дней в году, мягкий средиземноморский климат, бальнеологические ресурсы.

Виды туризма

- Рекреационный
- Спортивный
- Лечебно-оздоровительный
- Детский
- Деловой (корпоративный)
- Культурно-познавательный
- Событийный
- Гастрономический



1. Главной точкой притяжения являются климатические и бальнеологические условия: средиземноморский климат, море, лечебные грязи, водоросли, минеральные воды, песчаные пляжи

2. Санаторно-курортные учреждения для оздоровления, лечения и реабилитации детей и взрослых

3. Современные гостиницы/отели 3*, 4*, 5*, а также Всесезонный СПА и тематический аква-комплекс (аквапарк), концертный зал и многофункциональный деловой конгресс-центр, кино-концертный зал, объекты спорта, образования и культуры

4. Архитектура – территория будет представлена несколькими архитектурными стилями: античный, классицизм, модерн, модернизм, конструктивизм

5. Многоуровневая каскадная набережная, безопасная современная и комфортная городская среда, экологические тропы и веломаршруты



- Территория проекта расположена на двух берегах: берег Чёрного моря и берег причерноморских лиманов
- Полностью вновь создаваемая среда. При проектировании, в первую очередь, учтены природные и климатические особенности с целью сохранения естественного рекреационного потенциала окружающей среды.
- Архитектурная концепция основана на конкурсных предложениях победителя и финалистов Открытого Всероссийского архитектурного конкурса с международным участием.





1 Этнографический комплекс «Атамань»
Крупнейший музей под открытым небом – этническая деревня в Тамани, где проводятся мастер-классы, экскурсии, посвященные быту кубанских казаков

2 Исторический музей заповедник «Фанагория»
Археологический памятник федерального значения, в основе музея лежит экспозиция археологических находок античной Фанагории

3 Яхт-клуб «Долина лотосов»
Водная прогулка по Антаховскому лиману на катере по долине, где прорастает большое количество лотосов

4 Морская банка «Марии Магдалины»
Подводная пещера с песчаным дном и обилием рифов, гротов. Имеет разнообразный ландшафт, благодаря которому здесь обитают морские ерши, крабы, скаты. Объект дайвинга

5 Винная деревня⁽¹⁾
Проект объединяет 55 виноделов на 155 га земли. Весь год в деревне проводятся экскурсии, ежегодно проходят различные тематические праздники и мероприятия

6 ООПТ «Анапская пересыпь»
Природный парк площадью 32 870 га. Создан в целях сохранения природных комплексов, уникальных и эталонных природных участков и объектов

7 Бугазская коса
Памятник природы, расположенный между Бугазским лиманом и Черным морем, на территории ландшафтного заказника «Благовещенская Коса»

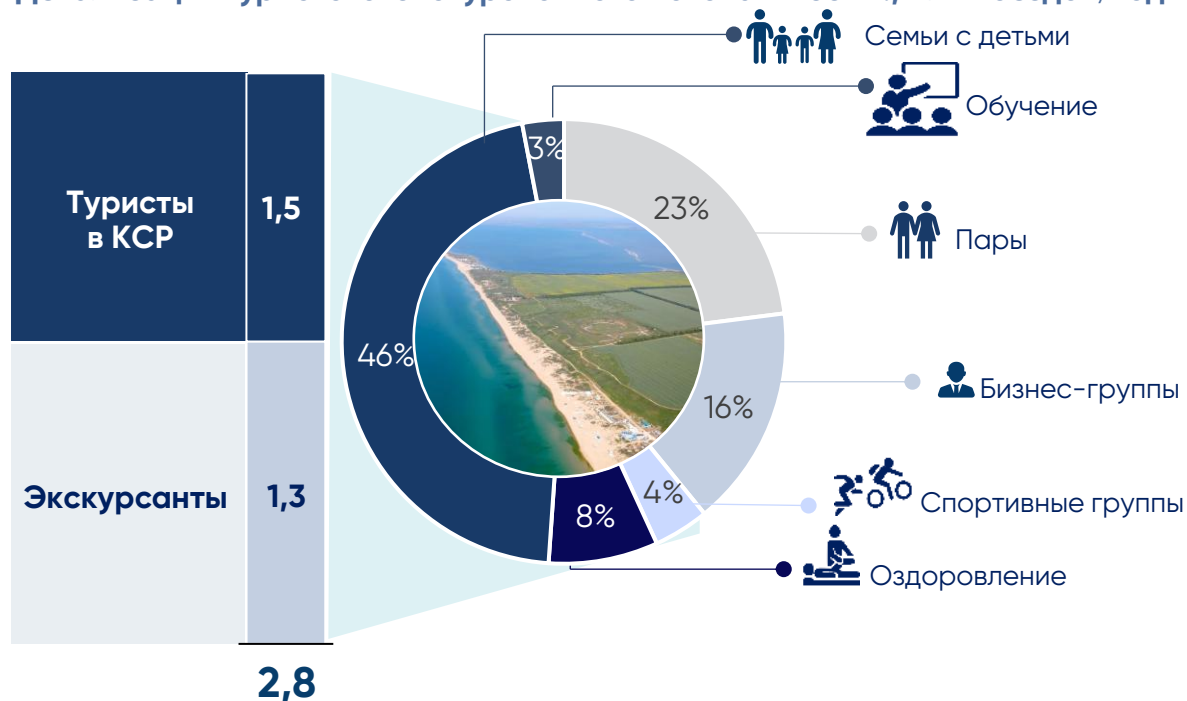
8 Крымский мост
Автодорожный (часть дороги А-290) и железнодорожный (часть линии Багерово – Вышестеблиевская) мост через Керченский пролив

1 Кизилташский лиман **S = 15 485 га**
h глубина (макс.) = 2,5 м

2 Бугазский лиман **S = 3 634 га**
h глубина (макс.) = 1,5 м

3 Витязевский лиман **S = 6 514 га**
h глубина (макс.) = 2 м

Детализация туристско-экскурсионного потока к 2034 г., млн поездок/год

Средний чек туриста с размещением в КСР

9,1 тыс. рублей в день

20,9 тыс. рублей в день, для семьи из 3-х чел

Средний чек экскурсанта

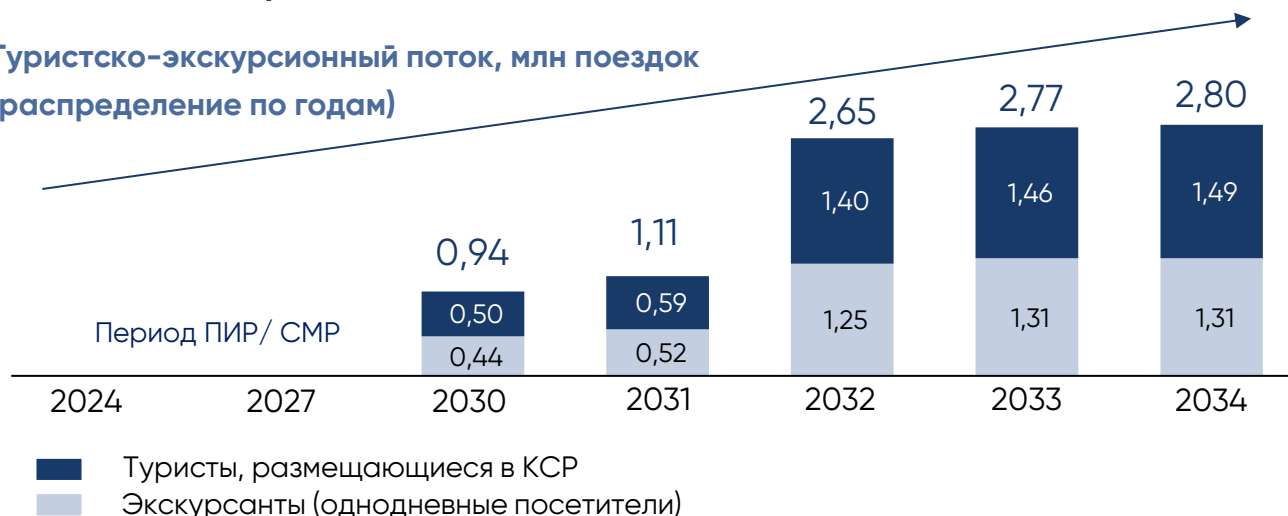
6,2 тыс. рублей в день

15,5 тыс. рублей в день, для семьи из 3-х чел

Туристический поток

Жители Центрального и Южного федеральных округов **составят не менее 55% от общего турпотока.**

Сглаживание и нивелирование сезонности будет достигаться за счет работы со всеми ключевыми целевыми группами и аудиториями, синергии комплекса разнообразной туристической и рекреационной инфраструктуры, диверсификации туристского продукта, что позволит обеспечить загрузку курорта **на уровне 68% в год.**

Туристско-экскурсионный поток, млн поездок
(распределение по годам)



1806 га

Общая площадь разработки
МПРТТ

940 га

Площадь проектирования ОКС



15 300 номеров

Классифицированный номерной фонд



2,8 млн поездок

Туристско-экскурсионный поток



22 300

Новых рабочих мест



457,9 млрд руб.

Объем инвестиций, в ценах 2024г. с НДС



100

инвестиционных
лотов



69

Коллективных
средств
размещения



31

Объект туристической
и сервисной
инфраструктуры

Туристическая
инфраструктура
100 лотов

309
млрд руб.
67,4 %

Перечень объектов

Отели и санатории 3*, 4*, 5*, коттеджи 4* и 5*, семейные отели 3*, 4*.
Общий номерной фонд – 15 300 номеров с учетом внутреннего благоустройства

Гостевая марина с отелем (без учета ГТС) (стоянка на 300 мест для судов длиной до 36 м, заправочная станция, техническая зона, здание ресторана, торговые павильоны и коммерческие площади, здание парусной школы и школы дайвинга, эллинги и др.)

Тематический аквакомплекс и парк аттракционов, фиджитал-центр, эноцентр, многофункциональный спортивный комплекс, центр ветровых видов, детский дом-музей занимательных наук, детско-юношеский дом культуры, оранжерейный комплекс, экстрим-парк и скалодром, оздоровительный бальнео-центр, реабилитационный центр, торгово-развлекательная галерея, конгрессно-выставочный центр, фестивальная площадь, центр приветствия, транспортно-пересадочный узел с МФЦ, академия туризма и гостеприимства, зеленая школа (инновации, дизайн, наука и техника), сервисные и технические объекты

Перечень объектов инфраструктуры и мероприятий в рамках
финансирования управляющей компании Курорта

Мероприятия по реализации КРТ (выкуп ЗУ, снос ОКС)

Вынос ОКН, разработка ДПТ, НИР, стоянка и гаражи уборочной техники, маркетинг и продвижение до ввода в эксплуатацию и прочее

Обеспечивающая
инфраструктура
(фед.проект «5 морей
и о.Байкал»)

105,2
млрд руб.
23%

Перечень объектов [фед.проект]

Перечень объектов [фед.проект]	Характеристики
Подъездная автомобильная дорога	18,9 км, 2 категория дороги, 4 полосы
Внутренняя транспортная инфраструктура	Внутренние проезды и развязки, плоскостной паркинг, велосипедные дорожки
Электроснабжение	64,1 МВт, 31,5 км
Газоснабжение	17,6 тыс. куб. м/час, 35 км,
Водоснабжение	55 км, 40 тыс. куб. м/сутки
Водоотведение	40 км, 25 тыс. куб. м/сутки
Инженерная защита	Берег Черного моря 1,8 км, берег лимана 9,3 км

Перечень объектов и мероприятий
«Оркестровка» государственных программ

Перечень объектов и мероприятий «Оркестровка» государственных программ	Характеристики
КПО «Анапа», экопромпарк (за границами туристской территории)	Комплекс по сортировке отходов с возможностью захоронения отходов (до 300 000 тн/год) – 2 263 000
Прочая обеспечивающая инфраструктура и мероприятия	Реконструкция и расширение перрона аэровокзала, пожарная станция, реконструкция пограничной инфраструктуры ФСБ России по Краснодарскому краю, станции зарядки батарей, инфраструктура средств индивидуальной мобильности, сети связи, шаттлы, озеленение и благоустройство территории, набережная, мероприятия устойчивого развития и пр.

22,9
млрд руб.
5,1%

ТУРИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА





- 1. СИЛА ВЕТРА**
- 1.1 Центр ветровых видов спорта и бассейн «искусственная волна»
 - 1.2 Экстрим-парк
 - 1.3 Фиджитал-центр

- 2. ЗОЛОТОЙ МЫС**
- 2.1 Санаторий 5*
 - 2.2 Аквадермальный СПА при санатории 5* с банным комплексом

- 3. СТАРЫЙ ГОРОД**
- 3.1 – 3.12 Семейные отели 3*
 - 3.13 – 3.24 Семейные отели 4*
 - 3.25 Православный храм
 - 3.26 Музейный комплекс

- 4. МОРЕ ВПЕЧАТЛЕНИЙ**
- 4.1 – 4.4 Аквакомплекс (аквапарк, клуб, аквадермальный СПА)
 - 4.5 – 4.6 Торгово-развлекательная галерея

- 5. ЭНЕРГИЯ ПРИРОДЫ**
- 5.1 Оранжерея
 - 5.2 Зеленая школа
 - 5.3 Детский клуб и экспериментариум
 - 5.4 Бальнеологический центр
 - 5.5 – 5.7 Санаторий 4*
 - 5.8 – 5.10 Санаторий 3*

- 6. ВОСТОЧНЫЙ БЕРЕГ**
- 6.1 Центр приветствия с ТПУ
 - 6.2 – 6.5 Торговые павильоны
 - 6.6 Этно-центр
 - 6.7 Отель винной тематики 4*
 - 6.8 Многофункциональный конгрессно-выставочный центр
 - 6.9 – 6.11 Гостиница 3*
 - 6.10.1 Академия туризма и гостеприимства

- 7. СОЛНЕЧНЫЕ ДЮНЫ**
- 7.1 Пляж
 - 7.2 Набережная с благоустройством
 - 7.3 Марина
 - 7.4 Сервисно-техническая зона марин
 - 7.5 – 7.9 Гостиница 4*
 - 7.10 – 7.11 Гостиница 5*
 - 7.12 Гостиница «Корабли» 5*
 - 7.13 – 7.14 Гостиница 5*
 - 7.15 Гостиница 4*
 - 7.16 Школа парусного спорта и дайвинга

- 8. ЗАПОВЕДНЫЙ КРАЙ**
- 8.1 Экотропы (ЗУ Минобороны, 866 га)

- 9. СЕРВИСНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ЗОНА**
- 9.1 Комбинат прачечной
 - 9.2 Стоянки и гаражи уборочной техники
 - 9.3 Пожарная станция
 - 9.4 Логистический центр
 - 9.5 Мусороперегрузочная станция с площадкой досортировки и упаковки вторсырья
 - 9.6 Заправочный комплекс на территории Курорта
 - 9.7 – 9.8 Паркинг многоуровневый
 - 9.9 Паркинг плоскостной на 2270 м/м и ОРП на 90 автобусов

- 1.4 – 1.5. Гостиница 3*
- 1.6 Санаторий 5*
- 1.7 Реабилитационный центр
- 1.8, 1.9 Резерв

- 2.3 Коттеджи при санатории 5*
- 2.4 Набережная с благоустройством (со стороны Бугазского лимана)
- 2.5 Резерв

- 3.27 – 3.31 Гостиница 4*
- 3.32 Музей пива
- 3.33 – 3.39 Археологический парк (Резерв)
- 3.40 – 3.43 Резерв

- 4.7 – 4.8 Гостиница 3*
- 4.9 Дом культуры и дом-музей занимательной науки
- 4.10 – 4.11 Торговые павильоны

- 5.11 Эко-деревня
- 5.12 – 5.15 Гостиница 3*
- 5.16 Гостиница 3* «Олимпийский лагерь»
- 5.17 – 5.19 Торговые павильоны
- 5.20 Набережная с благоустройством (со стороны Кизилташского лимана)

- 6.12 – 6.13 Гостиница 4*
- 6.14 – 6.15 Семейный отель 3*
- 6.16 – 6.17 Семейный отель 4*
- 6.18 Фестивальная площадка/каток
- 6.19 – 6.20 Парк аттракционов
- 6.21 Инфо-центр (+медпункт, прокат)
- 6.22 Спортивный комплекс

- 7.17 Эллинг
- 7.18 Яхт-клуб и административные помещения
- 7.19 Эллинг
- 7.20 Магазины и рестораны на марине
- 7.21 Пассажирский терминал экскурсионных судов
- 7.22 Гостиница 5*
- 7.23 – 7.26 Торговые павильоны
- 7.27 Главный ресторан
- 7.28 – 7.29 Специальный объект

- 8.2 Коммерческие объекты экотроп
- 8.3 Торговый павильон

- 9.10 Автобусное депо
- 9.11 Газораспределительный пункт
- 9.12 ПС
- 9.13 КНС
- 9.14 ВЗУ (ВНС + 2 РЧВ)
- 9.15 ВНС очищенной воды
- 9.16 – 9.19 ОСДК, КНС, Резервуары, ВНС технической воды
- 9.20 – 9.23 ОСДК, КНС, Резервуары, ВНС технической воды
- 9.24 – 9.25 КНС

- Каждая функциональная зона курорта – пространство особенного, исключительного формата отдыха.
- В центре курорта расположен центральный бульвар – градообразующая ось территории с объектами развлечений и сервиса. Бульвар сообщается маршрутами с каждым из восьми кварталов.

01

Восточный берег

Центр приветствия, квартал для проведения кино-концертных и деловых, спортивных мероприятий, парк аттракционов

02

Море впечатлений

Самый большой тропический аквакомплекс, зоны спа, торгово-развлекательная галерея, ночной клуб

03

Старый город

Квартал семейных отелей 4* и стрит-ритейла, стилизованная архитектура старой Европы, исторический парк, оранжерейный комплекс

04

Сила ветра

Центр ветровых и экстремальных видов спорта, фиджитал-центр

**Золотой мыс**

Премиальный сегмент отдыха. Санаторий 5*, акватормальный спа, собственный парк

05

Энергия природы

Семейная эко-деревня 3*, Дом культуры и занимательной науки, Зеленая школа, санатории 3* и 4*, тихий променад

06

Солнечные дюны

Территория пляжного отдыха, отели 4* и 5*, приморская набережная, Главный ресторан, реабилитационный центр, эко-маршруты

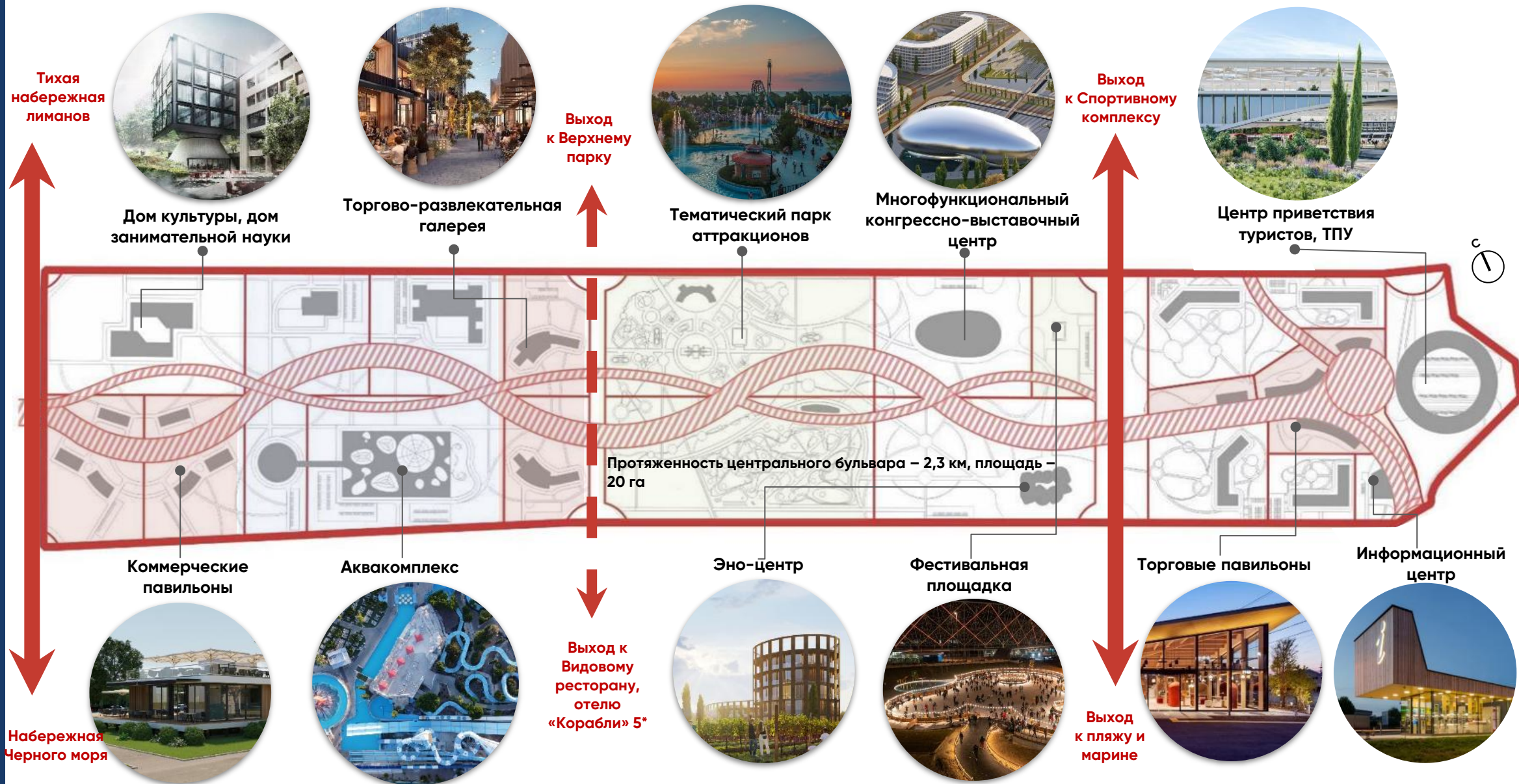
07

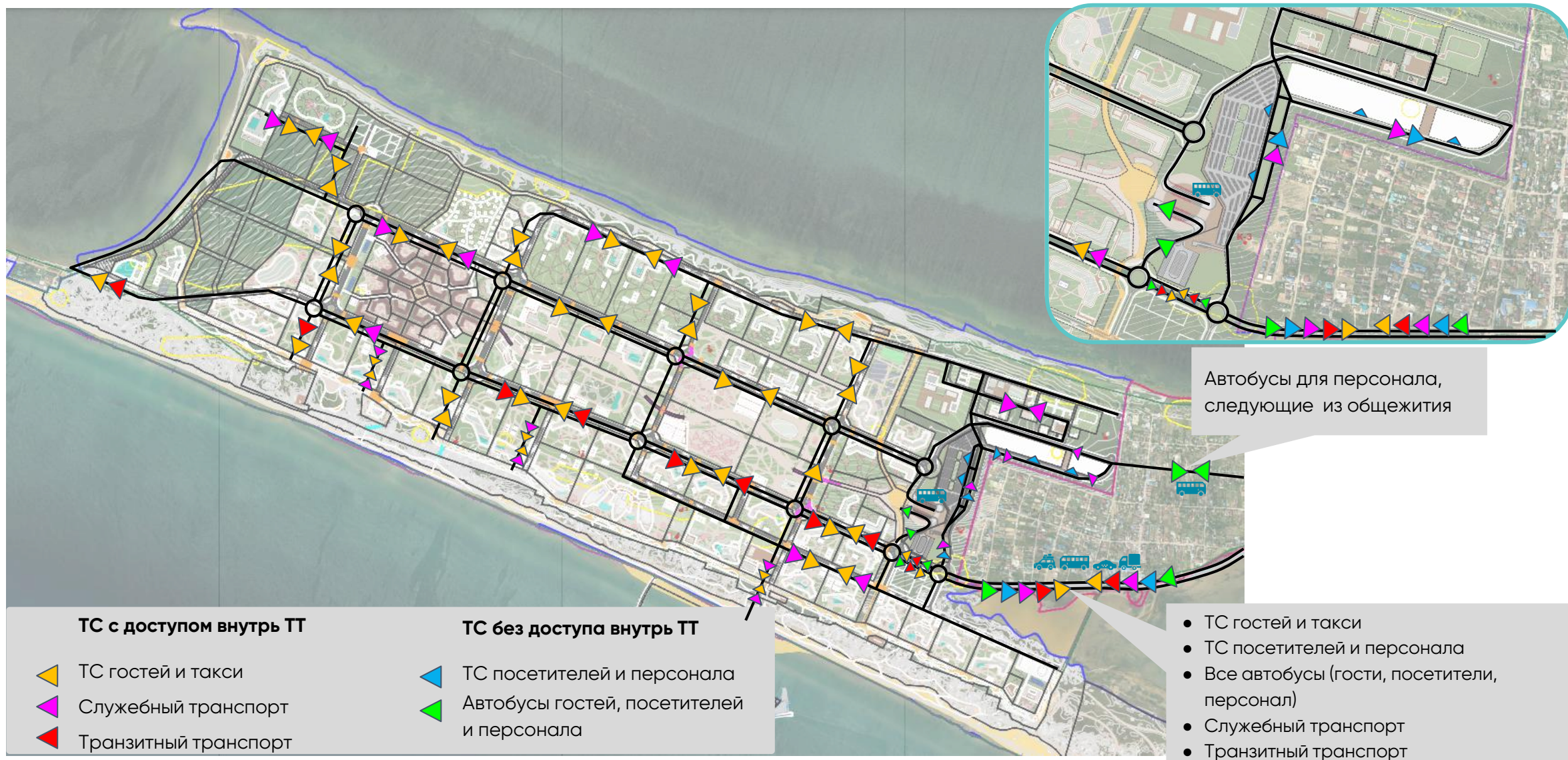
Сервисная зона

АЗС, многоуровневый паркинг, управляющая компания, АЗС, логистический центр, мусоро-перегрузочная станция

08





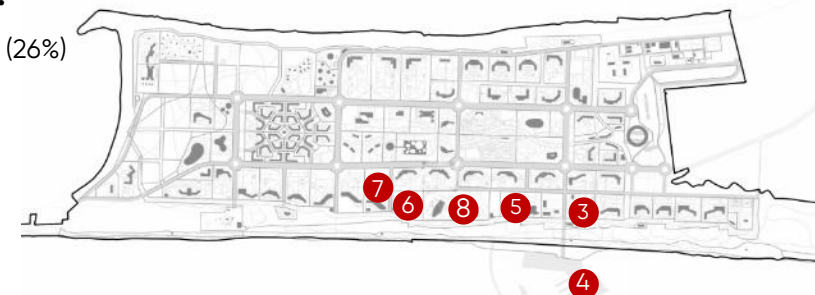
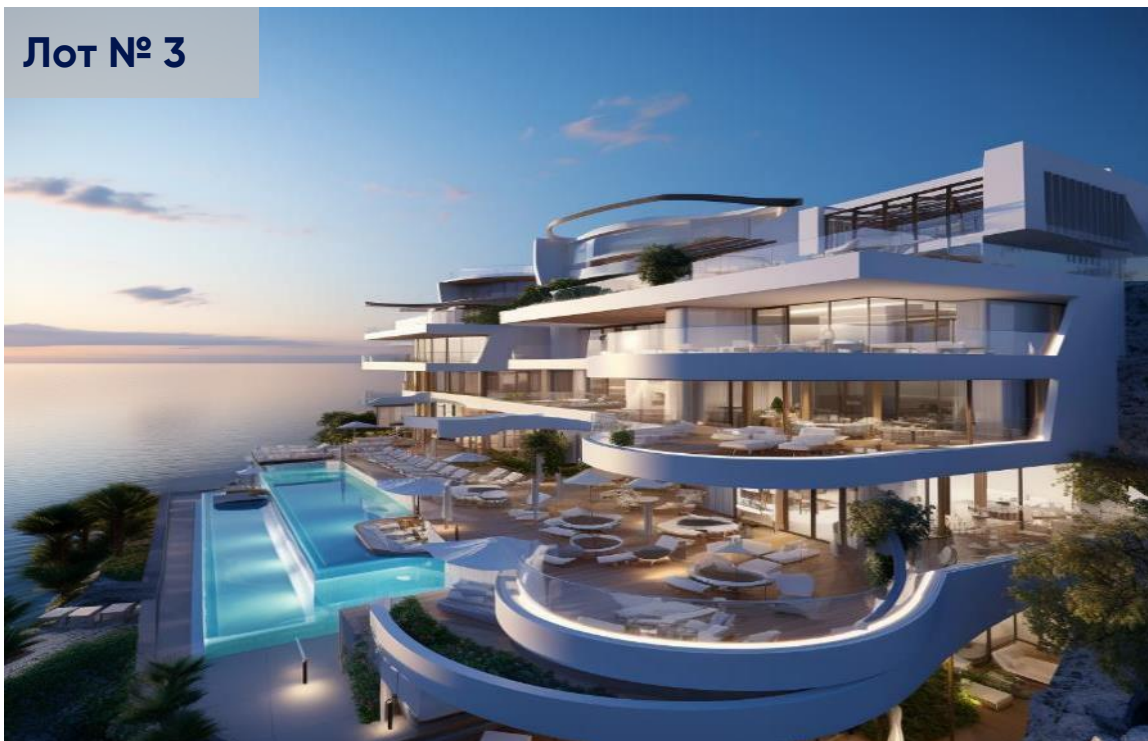


158 860 кв.мОбщая площадь
объектов**4–6 этажей**Этажность
застройки**10%**Доля в номерном
фонде курорта**6 ед.**Количество отелей
5***1 475**Общее число
номеров**CAPEX за кв. м**

248,2 – 258,9 тыс. руб.

Пример функционального наполнения отеля:

- Стандартные номера 36 кв. м, улучшенные номера (26%) и люкс номера (9%)
- Конференц-зона на 340 чел.
- SPA комплекс с процедурными кабинетами
- Бассейны (крытые и открытые) общей площадью зеркала воды 1 564 кв. м.
- Ресторан и бары, отдельный ресторан "a la carte" – в среднем 345 посадочных мест

**Лот № 3****Лот № 8****NPV_{ср}** 1) 702,8 млн руб. **IRR** 1) 14%–19% **PBP** 1) 14–16 лет

1) Здесь и далее отражаются показатели для капитала инвесторов

Лот № 5



Лот № 7



Лот № 4



281 588 кв. мОбщая площадь
объектов**4–6 этажей**Этажность
застройки**21%**Доля в номерном
фонде курорта**14 ед.**Количество
отелей 4***3 220**Общее число
номеров**CAPEX за кв. м**

215,8 – 228 тыс. руб.

Пример функционального наполнения гостиницы:

- Стандартные номера 28 кв. м, улучшенные номера (8%) и люкс номера (2%)
- Конференц-зона на 420 чел.
- SPA комплекс с процедурными кабинетами
- Бассейны (крытые и открытый выплывной подогреваемый) общей площадью зеркала воды 877 кв. м.
- Ресторан и бар – всего 391 посадочное место

**Лот № 15****Лот № 16****NPV** ср. 15,3 млн руб. **IRR** 14%–15% **PBP** 14–17 лет

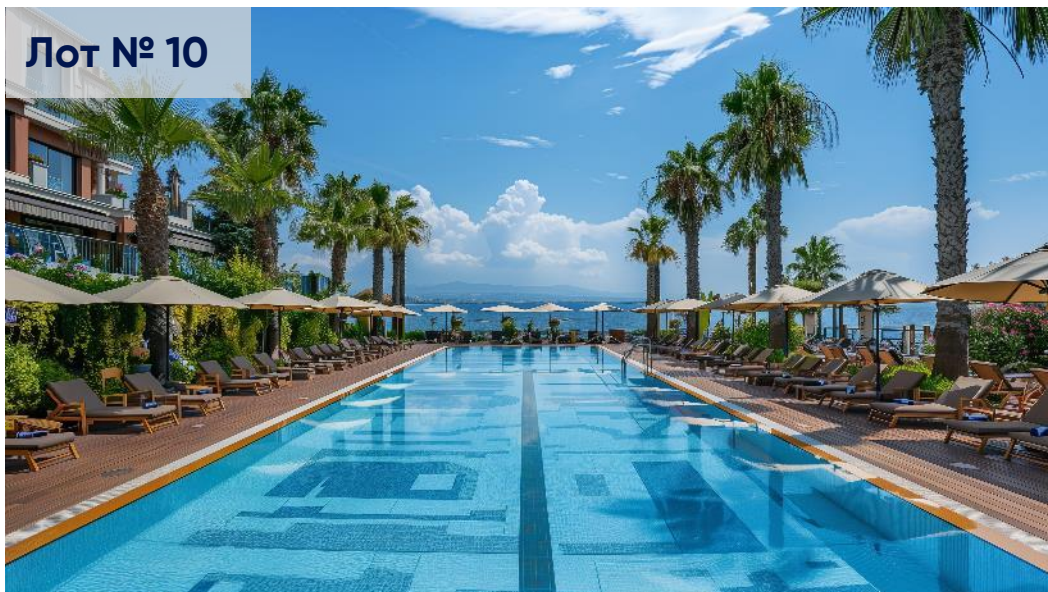
Лот № 14



Лот № 20



Лот № 10



259 036 кв. мОбщая площадь
объектов**4–6 этажей**Этажность
застройки**26%**Доля в номерном
фонде курорта**12 ед.**Количество
отелей 3***3 960**Общее число
номеров**CAPEX за кв. м**

194,2 тыс. руб.

**Пример функционального наполнения
гостиницы:**

- Стандартные номера 24 кв. м, улучшенные номера (6%)
- Конференц-зона на 520 чел.
- Тренажерный зал, сауны / парные
- Бассейны (крытые) общей площадью зеркала воды 410 кв. м.
- Ресторан и бар – всего 495 посадочных мест

**Лот № 28****Лот № 32****NPV** ср. 359,5 млн руб. **IRR** 16% – 18% **PBP** 13–15 лет

Лот № 37



Лот № 34



Лот № 35



Лот № 33



Изображение объекта-аналога из открытых источников

Санатории 3 звезды (3 ед.)

78 143 кв. мОбщая площадь
объектов**4–6 этажей**Этажность
застройки**990**Общее число
номеров**4,8 га**Средняя площадь
земельного
участка**NPV**ср. 1 869 млн руб.**IRR** 22%**PBP** 9 лет

Санатории 4 звезды (3 ед.)

67 122 кв. мОбщая площадь
объектов**4–6 этажей**Этажность
застройки**690**Общее число
номеров**9,6 га**Средняя площадь
земельного
участка**NPV**ср. 1 114,7 млн руб.**IRR** 19%**PBP** 10 лет

Санаторий 5 звезд (2 ед.)

44 276 кв. мОбщая площадь
объектов**4–6 этажей**Этажность
застройки**370**Общее число
номеров**5,5 га**Средняя площадь
земельного
участка**NPV**ср. 1 525 млн руб.**IRR** 18%–20%**PBP** 10–13 лет**2 030**Общее число
номеров в
санаториях**13%**Доля в номерном
фонде курорта**CAPEX** за кв. м
194,2 – 258,9 тыс. руб.

Лот № 39 (3*)



Лот № 24 (4*)



Лот № 9 (5*)

Лот № 40
(3*)

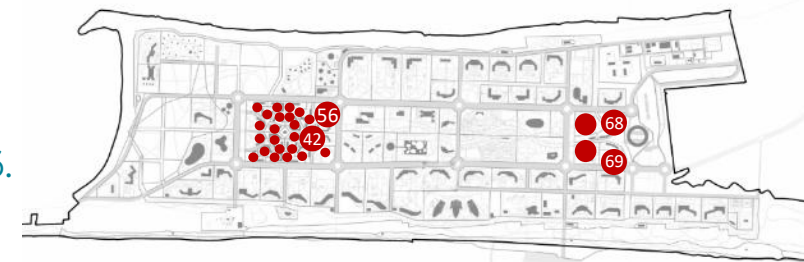
Лот № 41 (4*)



Лот № 1 (5*)



Семейные отели категории 3 звезды

214 264 кв. мОбщая площадь
объектов**3–6 этажей**Этажность
застройки**2 450**Общее число
номеров**23 170 кв. м**Ритейл (1–2 этаж):
рестораны, кафе,
магазины, офисы**NPV** ср. 6,1 млн руб.**IRR** 14 %**PBP** 14 лет

Семейные отели категории 4 звезды

223 388 кв. мОбщая площадь
объектов**3–5 этажей**Этажность
застройки**2 100**Общее число
номеров**14 308 кв. м**Ритейл (1–2 этаж):
рестораны, кафе,
магазины, офисы**NPV** ср. 10,7 млн руб.**IRR** 14 %**PBP** 14 лет**4 550**Общее число
номеров в
семейных
отелях**30%**Доля в номерном
фонде курорта**CAPEX** за кв. м

157,6 – 175,1 тыс. руб.

Лот № 56 (3*)



Лот № 42 (4*)



Лот № 68 (3*)



Старый город



Лот № 69 (3*)

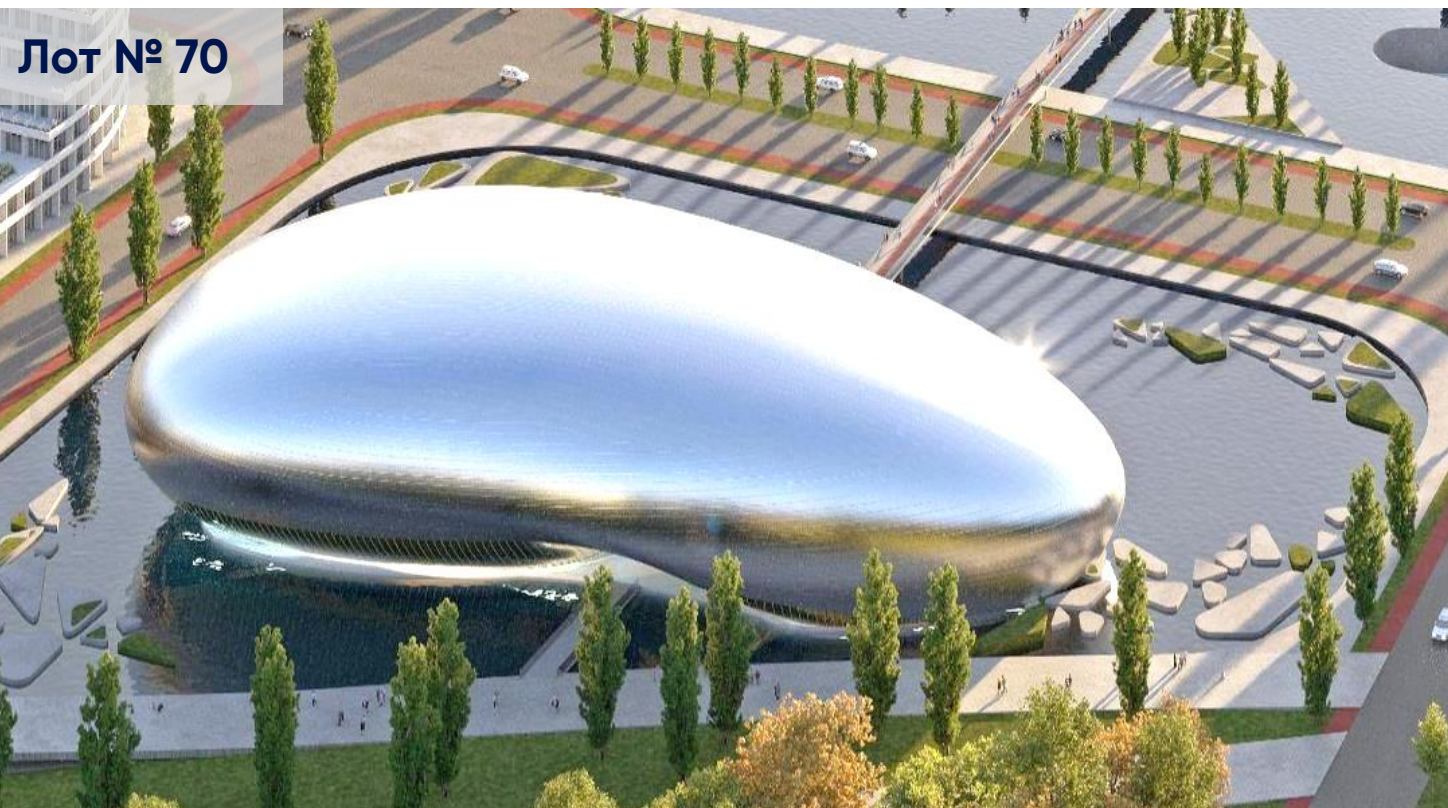
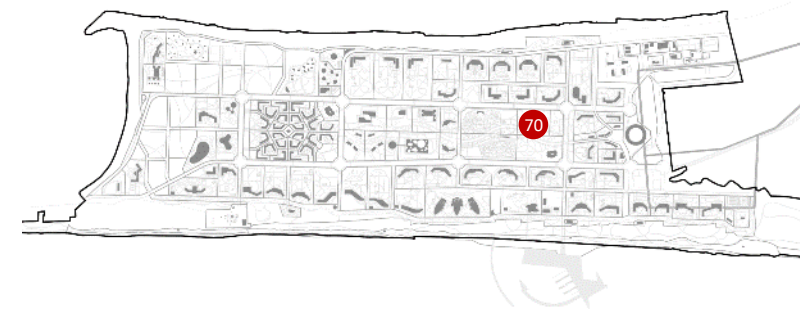


11 609 кв. мОбщая площадь
объекта**1–3 этажа**Высотность
застройки**4 900**Единоновременная
вместимость, чел**NPV 151,7 млн руб.****IRR 15%****CAPEX** объекта

2 391,2 млн руб.

MICE-**сегмент,
молодежь**

Целевая аудитория

263 тыс. челКоличество
посетителей в год**PBP 18 лет****Составные элементы объекта:**

- Конгрессно-выставочный центр общей площадью 5 775 кв. м. Единоновременная вместимость до 2 500 человек
- Многофункциональная концертная площадка общей площадью 5 834 кв. м. Единоновременная вместимость до 2 400 человек

Лот № 70



Лот № 70



Лот № 70

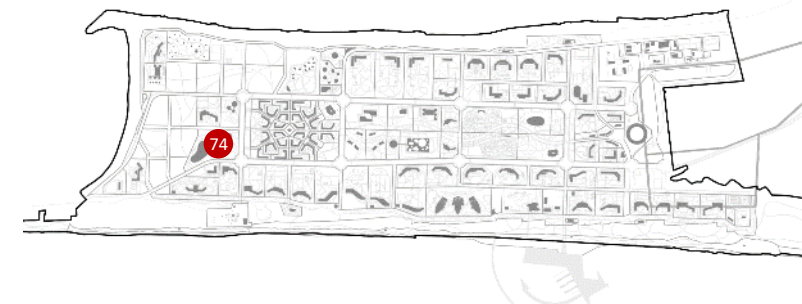


3 857 кв. мОбщая площадь
объекта**CAPEX** объекта

1 458,9 млн руб.

1 этажВысотность
застройки**IT-сообщество, спортивное
сообщество**

Целевая аудитория

NPV 328,7 млн руб.**IRR** 24,9%**PBP** 8,9 лет**Лот № 74****Функциональное наполнение
объекта:**

- Кибер-зона
- Спортивные площадки
- Кафе
- Трибуны
- Циркуляция, технические и вспомогательные помещения
- Экстрим-парк: скейтборд, BMX, ролики и др.

Справочно: создание спортивной инфраструктуры возможно на основании соглашений о государственно-частном партнерстве и концессионных соглашений в рамках федерального проекта «Бизнес-спринт «Я выбираю спорт» госпрограммы РФ «Развитие физической культуры и спорта» и Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»

Лот № 74



Лот № 74



Изображение из открытых источников

Лот № 74



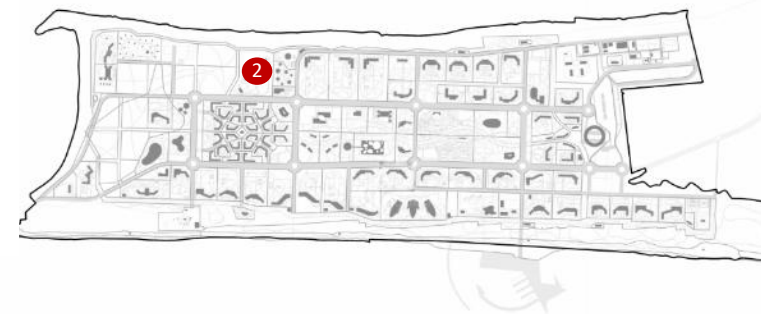
Лот № 74



Изображение из открытых источников

50 коттеджей**7 843 кв. м**Общая площадь
объектов**1-2 этажа**Этажность
застройки**NPV 976 млн руб.****IRR 26%****PBP 7 лет****CAPEX за кв. м.**
189,3 тыс. руб.**CAPEX объекта**
1 679,7 млн руб.**Функциональное наполнение:**

- Коттеджи средней площадью 136 кв. м. на 2-3 спальни
- Общественное пространство: зоны для барбекю, игровые, спортплощадки
- Бассейны (открытые) общей площадью зеркала воды 200 кв. м.

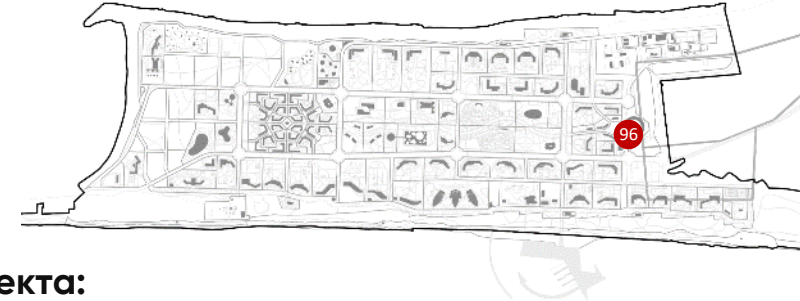
**Лот № 2****Лот № 2**

3 425 кв. мОбщая площадь
объекта**САРЕХ объекта 383 тыс.**

1 663,9 млн руб.

1 этажВысотность
застройки**383 тыс.**Количество
посетителей в
год**NPV 775,5 млн руб.****IRR 22%****PBP 13 лет****Функциональное наполнение объекта:**

- Экскурсионные бюро
- Информационный центр Курорта
- Медицинский пункт
- Кафе и магазины
- Базовые услуги (сувенирные киоски, банковские услуги, пункты проката средств индивидуальной мобильности, плоскостные парковки, пункт полиции, медпункт и др. сервисы)

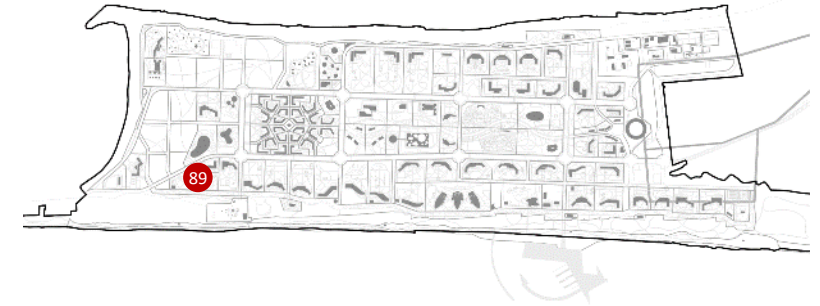


8 803 кв. мОбщая площадь
объекта**3–5 этажей**Высотность
застройки**NPV 107 млн руб.****IRR 14,7%****CAPEX** объекта

1 724,9 млн руб.

1,35 млнКоличество
посетителей в год**Лечение
(реабилитация)**

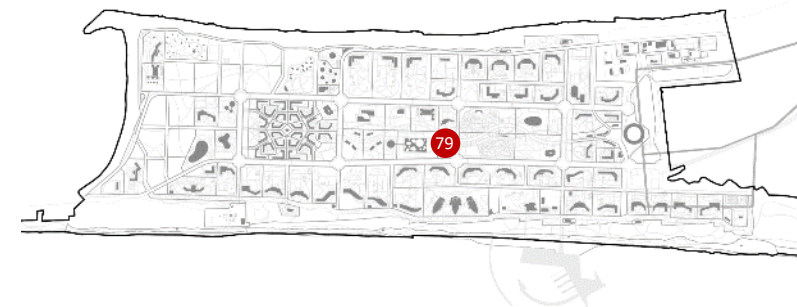
Целевая аудитория

PBP 17,3 лет**Лот № 89****Функциональное наполнение
объекта:**

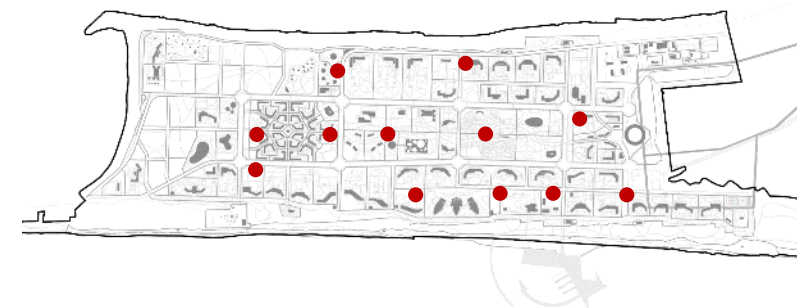
- Номерной фонд – двухместные и одноместные номера для пациентов (стационар);
- Оборудованный бассейн для восстановления функций опорно-двигательного аппарата (не менее 60 кв. м)
- Отделение физиотерапии
- Отделение диагностики и реабилитации опорно-двигательного аппарата
- Зал кинезиотерапии
- Неврологическое отделение
- Рестораны и кафе

6 532 кв. мОбщая площадь
объекта**1-3 этажа**Высотность
застройки**215 тыс.**Количество
посетителей в
год**NPV 120,8 млн руб.****IRR 15%****PBP 17 лет****CAPEX** объекта

1 188,9 млн руб.

**Все целевые
аудитории спроса****Лот № 79****Функциональное наполнение
объекта:**

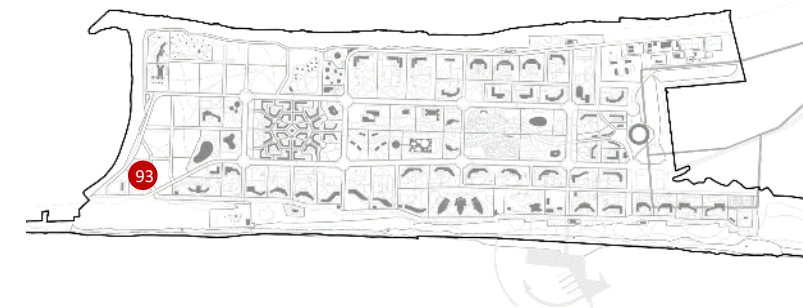
- Магазины преимущественно локальных брендов одежды, обуви, украшений, аксессуаров
- Магазины предметов интерьера
- Выставки произведений искусства
- Развлекательный центр, лекторий
- Рестораны и кафе
- Демонстрационные площадки для проведения вернисажей, творческих мероприятий, модных показов

18 903 кв. мОбщая площадь
объекта**1 этаж**Высотность
застройки**1 950 руб./м2/мес.**
ставка аренды**САРЕХ** объекта
2 331,9 млн руб.**17,3 га**Общая площадь
земельных участков**20 единиц**Количество
павильонов**Лот № 100****Функциональное наполнение
объекта (в среднем):**

- 30% – площади магазинов
- 50% – площади ресторанов, баров, кафе
- 15% – объекты развлечения
- 5% – прочие сервисы

2 305 кв. мОбщая площадь
объекта**2 этажа**Высотность
застройки**NPV 29,7 млн руб.****IRR 16%****PBP 15 лет****CAPEX объекта**

672,8 млн руб.

**Лот №
93****Функциональное наполнение
объекта:**

- 6 000 кв. м – Бассейн и сооружение искусственная волна
- Прокат оборудования (для кайтсерфинга, серфинга, sup-board и пр.)
- Групповые и индивидуальные занятия в центре подготовки серфинга и ветровых видов спорта
- Медицинский центр
- Кафе и ресторан, спортивные магазины
- Раздевалки и иные сервисные, технические помещения

Справочно: в непосредственной близости будет расположен отель 3*

Площадь (СПП в ГНС) – 21 590 кв.м.

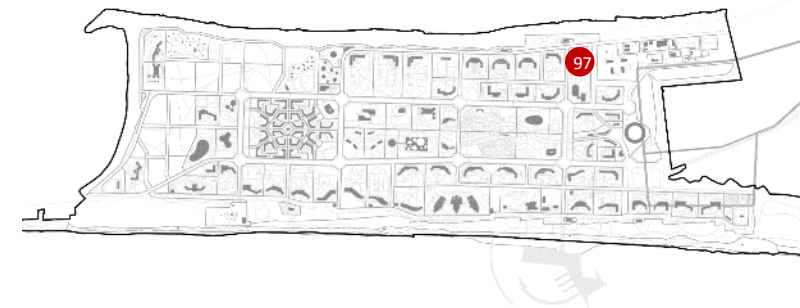
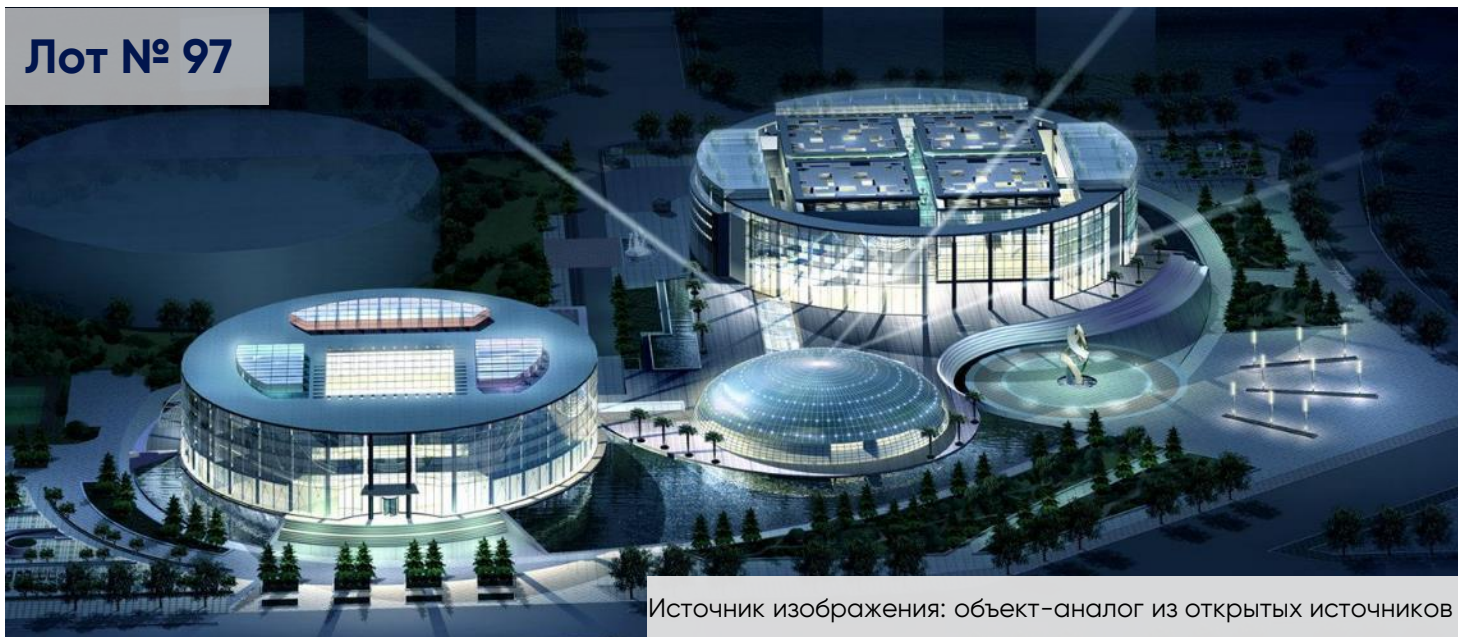
Номерной фонд – 330

Этажность – 4-5

Территория – 5,2 га

3 978 кв. мОбщая площадь
объекта**1-3 этажа**Высотность
застройки**Спортивные
группы**

Целевая аудитория

CAPEX объекта
358,8 млн руб.**NPV** 102,9 млн руб.**IRR** 26,7%**PBP** 8,6 лет**Лот № 97**

Источник изображения: объект-аналог из открытых источников

**Функциональное наполнение
объекта:**

- Крытые спортивные площадки для турниров (единоборства, баскетбол, волейбол, мини-футбол, гимнастика, теннис и пр.),
- Трибуны, технические помещения, сервисные помещения
- Открытые спортивные площадки, легкоатлетический манеж
- Теннисные корты грунтовые
- Фудкорт, коммерческие площади

Справочно: создание спортивной инфраструктуры возможно на основании соглашений о государственно-частном партнерстве и концессионных соглашений в рамках федерального проекта «Бизнес-спринт «Я выбираю спорт» госпрограммы РФ «Развитие физической культуры и спорта» и Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»



69 680 кв. м
Общая площадь
объекта

NPV 349,8 млн руб.

IRR 17,0%

CAPEX
объекта
13 646 млн руб.

PBP 15 лет

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19.02.2022 № 218			
Гидротехнические сооружения	Характеристика	Стоимость, млн руб., с НДС в ценах 2024 г.	Период реализации
Дноуглубление	44 000 м3	117	2025 – 2029
Дноукрепление	6 800 м3	31	2025 – 2029
Оградительные гидротехнические сооружения	1 650 м	7 374	2025 – 2029
Пролетное строение моста (вантовое двухпилонное исполнение)	5 395 м2 415м x 13 м	3 012	2025 – 2029
ИТОГО		10 534	

Финансирование за счет средств частного инвестора			
Объект яхтенной инфраструктуры	Характеристика	Стоимость, млн руб., с НДС в ценах 2024 г.	Период реализации
Благоустройство	68 500 м2	264,7	2025 – 2029
Озеленение	1 га	29,9	2025 – 2029
Открытый бассейн	2 000 м2 / 1ед.	166,4	2025 – 2029
Создание искусственного з/у	398 700 м3	1 822,5	2025 – 2029
Заправка двойного назначения	1 шт.	3,7	2025 – 2029
Административные здания и помещения, плавучие причалы для стоянки яхт и круизных судов, вместимость 300 мест Судовой кран (ГП – 50 тонн)	5 200 м2 59 понтонов 1 ед.	824,8	2025 – 2029
ИТОГО		3 112	

Примечание: Создание морской гостевой марины возможно исключительно при условии снятия действующих ограничений по использованию водного объекта, внесения соответствующий изменений в границы ГСО, а также при создании искусственного земельного участка

**Инвестиционные лоты:**

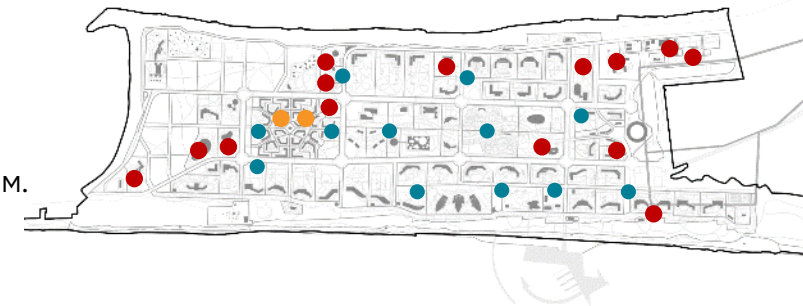
- Эно-центр 4 359 кв. м.
- Информационный центр 2 336 кв. м.
- Объекты дополнительного образования – 8 210 кв. м.
- Оздоровительный центр – 3 095 кв. м.
- Объекты водных видов спорта – 6 415 кв. м.
- Экстремальные виды спорта – 19 000 кв. м.
- Прочие спортивные объекты – 7 835 кв. м.
- Комбинат прачечной – 1 786 кв. м.
- Логистический центр – 5 200 кв. м.
- Заправочный комплекс – 220 кв. м.
- Станции зарядки батарей электрокаров – 275 ед.

**Коммерческие площади в составе
объектов сервиса (Старый город):**

- Стрит-ритейл 1-2 этажи – 37 478 кв. м.

**Павильоны с коммерческими
площадями (20 ед.) – 18 903 кв. м:**

- 30% – площади магазинов
- 50% – площади ресторанов, баров, кафе
- 15% – объекты развлечения
- 5% – прочие сервисы.

**CAPEX объектов
(суммарно)**

11 940 млн руб.

114 837 кв. мОбщая площадь
объектов**1 950** руб./м²/мес.
ставка аренды (в среднем)**68 га**Общая площадь
земельных участков

ОБЕСПЕЧИВАЮЩАЯ ИНФРАСТРУКТУРА





ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, СОЗДАНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ПЯТЬ МОРЕЙ И ОЗЕРО БАЙКАЛ», А ТАКЖЕ ЗА СЧЕТ ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ			
Объекты транспортной инфраструктуры	Характеристики	Стоимость, млн руб. (1)	Стоимость, млн руб. (3)
Расчет на основании предложений региона			
Дорога 2-й категории (2+2 полосы)	18,9 км	14 934 (2)	27 293
Выкуп земельных участков (по всей протяженности автодороги)	н/д	6 000	
Транспортные развязки (в предложении Краснодарского края указана планируемая протяженность развязок)	7,2 км	1 401	
Внутренние проезды Внутренние развязки Плоскостные парковки Велосипедные дорожки Тротуары	26,8 км 2,11 км 2 270 м/м 24,4 км 26,1 км	11 626	15 424
ИТОГО:		33 961	42 717

(1) с НДС в ценах 1 квартала 2024 г.
(2) Оценка Краснодарского края по итогам совещания под председательством заместителя Губернатора Краснодарского края А.А. Руппеля 17.07.2024
(3) с НДС в ценах соответствующих лет

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ПЯТЬ МОРЕЙ И ОЗЕРО БАЙКАЛ», А ТАКЖЕ ЗА СЧЕТ ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ					
Наименование инфраструктуры	Состав объекта обеспечивающей инфраструктуры	Характеристики	Планируемая точка подключения	Объем финансирования (млн руб.) (1)	Объем финансирования (млн руб.) (3)
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ* (тех. присоединение)	Расширение ПС 500 кВ Тамань (уст-ка доп. оборудования) Строительство двухцепной ВЛ 220 кВ – 31,5 км Строительство ПС 220 кВ (2х80 МВА)	64,1 МВт (2), 31,5 км	ПС 500 кВ «Тамань»	15 178	19 566
	Распределительная сеть 10 кВ на тур.территории	КЛ 10 кВ 146 км	Вновь создаваемая ПС 220 кВ	1 489	1 731
ГАЗОСНАБЖЕНИЕ* (тех. присоединение)	Замена существующего газопровода высокого давления от ГРП в п. Джемете до ответвления к х. Капустино с Ду 250 на Ду630 мм, 11,7 км. Замена существующего газопровода высокого давления от х. Капустино до р. Гастогайка с Ду 250 на Ду 560 мм, 1,5 км. Замена сущ. газопровода выс. давления от р. Гастогайка до ст. Благовещенская с Ду 300 на Ду 560 мм, 8,5 км.	35 км	ГРС 2 Поселок «Верхнее Джемете»	1 896	2 443
	Внутренние сети газоснабжения на тур.территории	25 км 3 ед. ГРП	Вновь создаваемая газо- распределительная станция	311	400
ВОДОСНАБЖЕНИЕ*	Разработка месторождения ст. Варениковская, стр-во нового водозабора производительностью до 100 тыс. м3 / сутки Строительство сетей водоснабжения диаметром 2 Ду-600 Строительство резервуаров чистой воды (2 ед. х 10 тыс. м3) и новых водопроводных насосных станций	40 тыс. м3/сут Артезианские скважины – 48 шт. 2 Ду-600 – 55 км РЧВ 2 ед. х 10 тыс. м3 Станция водоподготовки	Водозабор ст. Варениковская	7 041	9 072
	Система водоснабжения на тур.территории 40 тыс. м3 / сут. (в т.ч. 19 тыс. м3 на полив и хоз.нужды)	44,2 км Ду 150-600 РЧВ-2 ед.	Новые резервуары чистой воды создаваемые в тех.зоне тур.территории	1 861	2 398
ВОДООТВЕДЕНИЕ*	Хозяйственно-бытовые стоки: - канализационные очистные сооружения (КОС) - канализационная насосная станция и трубопроводы - глубоководный выпуск - площадочные сети и сооружения подготовки очищенных сточных вод (для сервисных и технических нужд эксплуатации, полива территории и зеленых насаждений)	25 тыс. куб. м/сут 40 км самотечно-напорных сетей Ду-160-800 Ду-700 2,5 км (выпуск) 10 тыс. м3 /сут (полив)	Новые очистные сооружения с глубоководным выпуском в Черное море, за пределами тур. территории (ст. Благовещенская)	8 854	11 410
	Ливневая канализация на территории: - очистные сооружения ливневых стоков - безнапорная канализация и выпуск	2 шт. ОСДК 40 км сетей (Ду 400-1800 мм)	Локальные очистные сооружения поверхностного стока с устройством глубоководного выпуска в море	5 809	7 148

(1) в ценах 1 квартала 2024 г., с НДС
(2) общая мощность по лотам 95,782 МВт
(3) в ценах соответствующих лет
* – с учетом стоимости землеотвода для инженерных коммуникаций и ТЭО (2 262 840 тыс. руб.)

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ В РАМКАХ В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ПЯТЬ МОРЕЙ И ОЗЕРО БАЙКАЛ», А ТАКЖЕ ЗА СЧЕТ ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ					
Наименование инфраструктуры	Состав объекта обеспечивающей инфраструктуры	Характеристики	Планируемая точка подключения (присоединения)	Объем финансирования (млн руб.) ¹⁾	Объем финансирования (млн руб.) ³⁾
ТЕХНИЧЕСКИЙ ВОДОПРОВОД	Станция водоподготовки (обезжелезивания подземных вод) Резервуары чистой воды – 2 ед. х 9,0 тыс. м3 Насосные станции – 2 ед. х 9,5 тыс. м3/сут. Требуется для осуществления возврата очищенных вод/стоков в периметр тур.территории, для повторного использования в рамках эксплуатации	20 тыс. м3/сут 30 км сетей технического водопровода Ду-100-400 мм Насосная станция 2 ед. х 9,5 тыс. м3	Система водоотведения (создаваемые КОС)	1 451	1 869
ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА берег Черного моря (1 этап)	Мероприятия по берегоукреплению, остановке и предотвращению оползневых/эрозийных процессов грунтов	1,8 км	-	11 768	15 163
ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА берег лимана (2 этап)	Мероприятия по берегоукреплению, остановке и предотвращению оползневых/эрозийных процессов грунтов	9,3 км	-	15 575	22 732
ГИДРОТЕХНИЧЕСКОЕ СООРУЖЕНИЕ МОРСКОЙ МАРИНЫ	- Дноуглубление 44 000 м3 - Дноукрепление 6 800 м² - Оградительные молы из каменной наброски до 7м – 1 650 м - Заанкерованные шпунтовые стенки для глубин до 5м – 1 300 м - Вантовый двухпильонный мост 415х13 м - Пирсы эстакадного типа 275 м, береговые пандусы 65 м	300 коммерческих мест до 50 мест парусная школа коммерческие площади	-	0 ²⁾	0 ²⁾
АВТОДОРОГА	Дорога 18,9 км, 2+2 полосы / Развязки / Выкуп ЗУ и ОКС Ширина автодороги с учетом землеотвода	Протяженность 18,9 км 2+2 полосы, кат. 2 от А-290 в обход пос. Суворов-Черкесский и далее до тур.территории	А/Д - А-290	22 336	27 293
	Внутренние проезды Внутренние развязки Плоскостные парковки Велосипедные дорожки	26,8 км 2,11 км 2 270 м/м 24,4 км	-	11 626	15 424
ВСЕГО (новое строительство и технологическое присоединение):				105 195	136 649

1) С НДС в ценах 2024 г.
2) Решение о строительстве гостевой морской марины принимается на следующих этапах реализации проекта
3) В ценах соответствующих лет

ПОДДЕРЖКА
ГОСУДАРСТВА
И ЭФФЕКТЫ ОТ
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА





Суммарная выручка
Проекта, без НДС
(2030–2055 гг.)

5 225 млрд руб..



NPV Проекта

37 млрд руб.



Простой срок
окупаемости Проекта

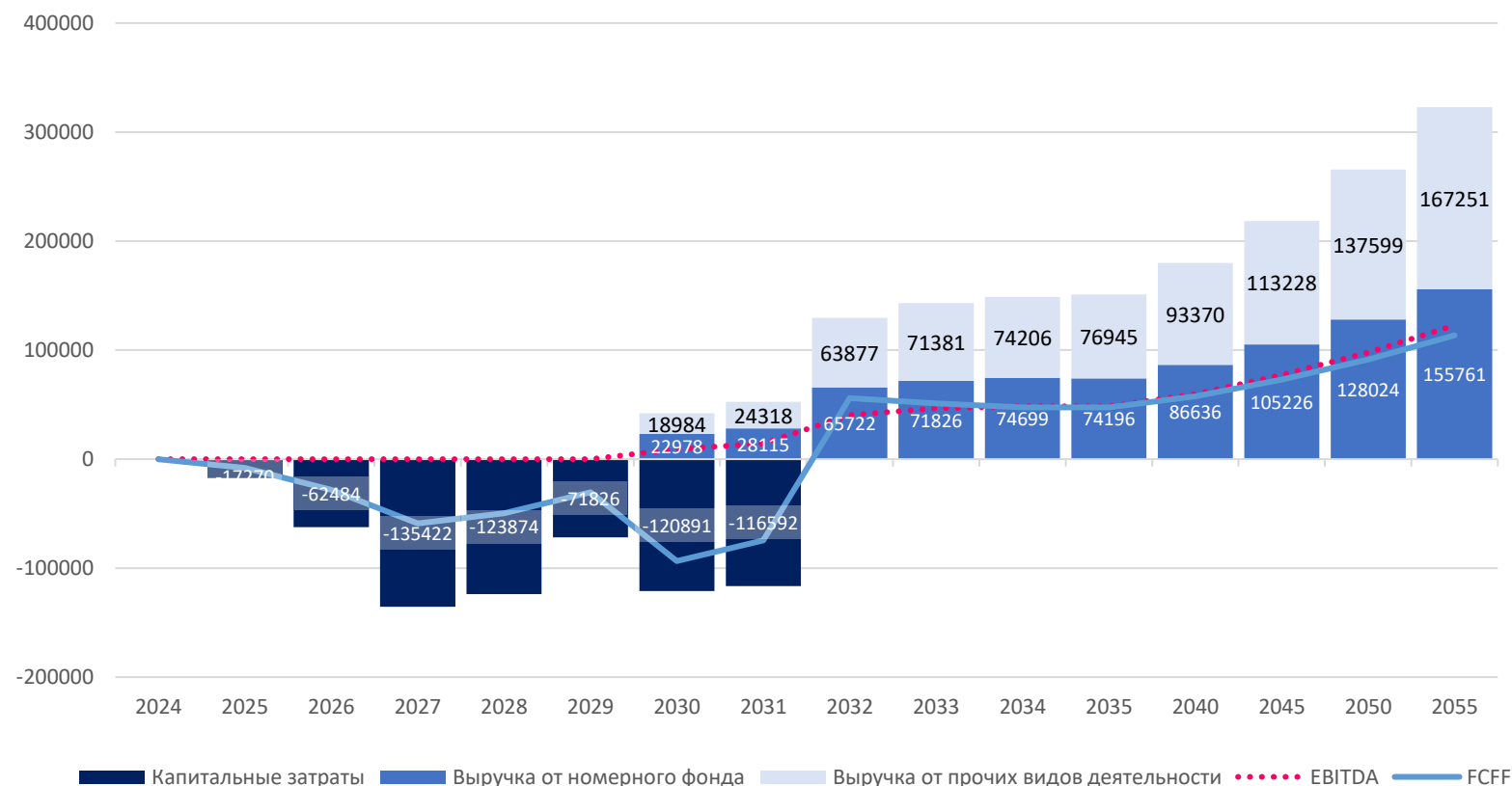
15 лет

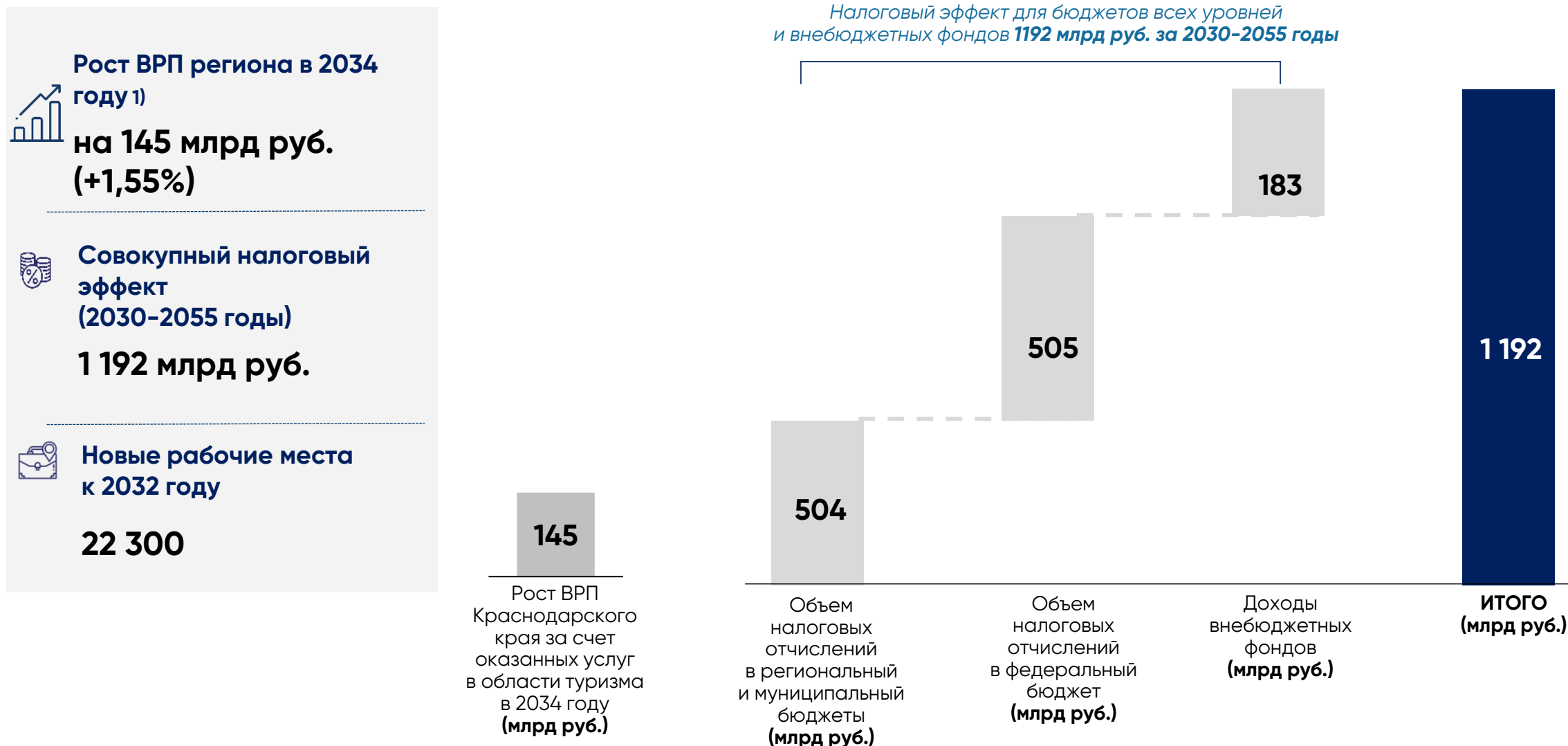


IRR (внутренняя
норма доходности)
Проекта

17 %

Денежные потоки по годам (млн руб.).

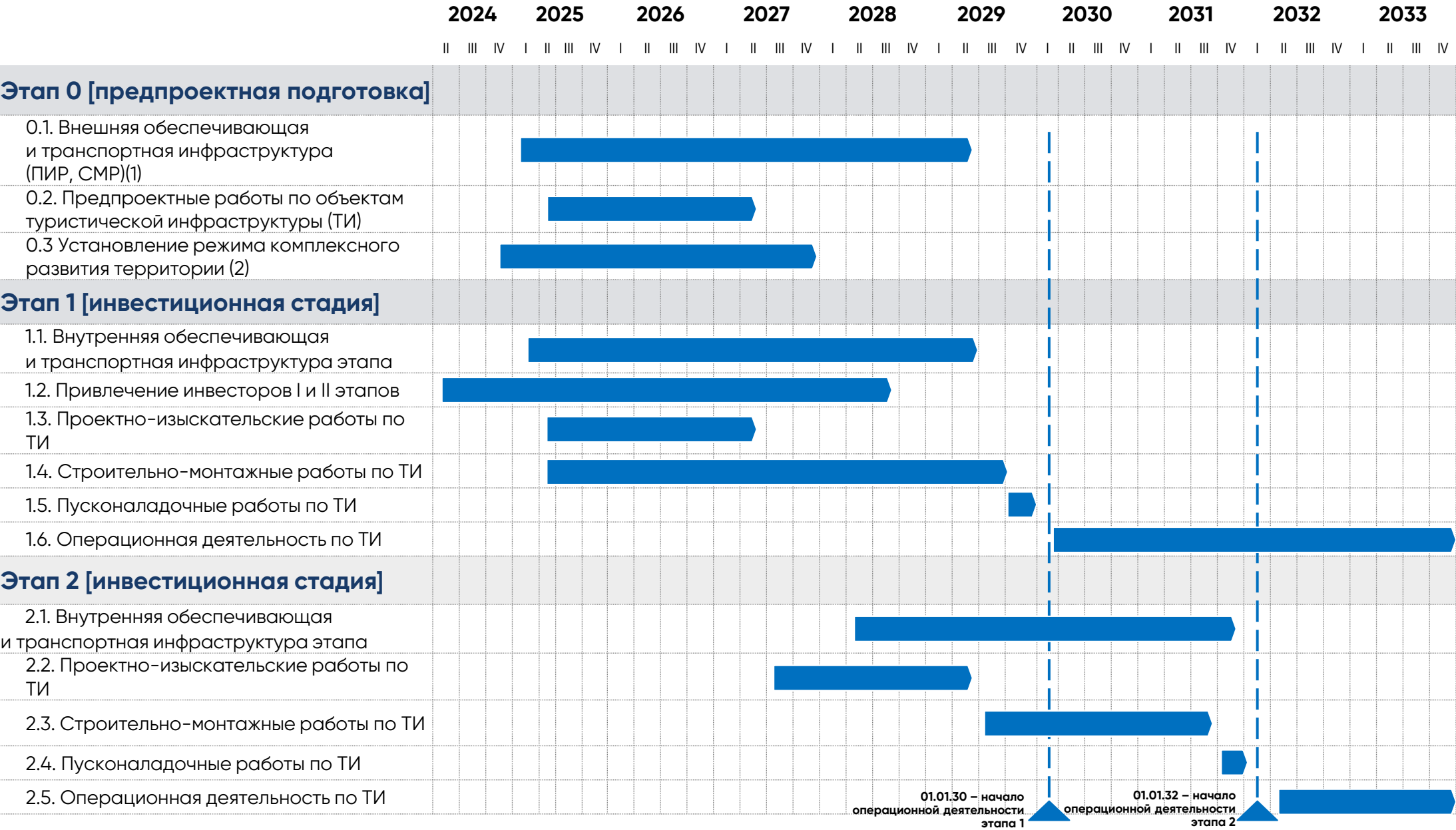




1) Вклад в ВРП эквивалентен тратам туристов в границах ТТ (выручка всех объектов Курорта) и за его пределами, но в границах Краснодарского края (предположены на уровне 3% от трат в границах ТТ). Среднегодовой темп роста ВРП Краснодарского края за 2015–2021 гг. составил 8,8%, что позволяет прогнозировать его уровень в 2033 г. – порядка 8,77 трлн руб. Доля малого и среднего предпринимательства в валовом региональном продукте субъекта Российской Федерации за период 2019–2021 гг. составил в среднем 30,37%.

ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА





ТУРИЗМ.РФ

КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

